



WIRTSCHAFTLICH STABIL - SOZIAL ORIENTIERT

Bericht über die wirtschaftliche Lage der sechs landeseigenen
Berliner Wohnungsunternehmen im Jahr 2021



Die Wohnraumversorgung Berlin – Anstalt öffentlichen Rechts

Die Wohnraumversorgung Berlin (WVB) ist auf der Basis des Wohnraumversorgungsgesetzes vom 24.11.2015 als Anstalt des öffentlichen Rechts gegründet worden. Sie hat die gesetzliche Aufgabe, politische Leitlinien bezüglich der Wahrnehmung des Versorgungs- und Wohnungsmarktauftrages der landeseigenen Wohnungsunternehmen zu entwickeln, zu evaluieren und fortzuschreiben. Dazu können Hinweise zur Struktur der Wohnungsunternehmen gehören, aber auch zu Beratungsangeboten für die Mieter und Mieterinnen. Sie nimmt gegenüber dem Senat von Berlin Beratungsaufgaben wahr, aber auch gegenüber den Wohnungsunternehmen.

Ein Schwerpunkt der Aufgabe der WVB ist die Unterstützung der Arbeit der Mieter*innengremien in den landeseigenen Wohnungsunternehmen im Sinne einer Förderung der Mieter*innenmitwirkung. Die WVB wird bei Ihren Aufgaben inhaltlich von einem Fachbeirat unterstützt, der sich aus Personen der Stadtgesellschaft zusammensetzt.

Zur Erfüllung ihres gesetzlichen Auftrags gehört auch, dass die WVB über Regelungen und Vereinbarungen des Landes Berlin bzgl. der Wohnungsunternehmen berichtet. Mit dem öffentlichen Gesamtbericht legt sie einen Bericht zur wirtschaftlichen Lage der Unternehmen vor, der allgemeinverständliche Informationen zu den landeseigenen Wohnungsunternehmen für Mieter*innengremien und die interessierte Öffentlichkeit enthält.

Impressum

Wohnraumversorgung Berlin - Anstalt öffentlichen Rechts

Schillstr. 10
10785 Berlin

Vorstand

Dr. Sandra Obermeyer
Dieter Schippers

Verfasser*innen

Dr. Sebastian Botzem
Bernd Busse

Datenzusammenstellung

BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.

Layout und Grafiken

www.avitamin.de

Titelbildnachweis:

Robert Herhold/stock.adobe.com

Berlin, Dezember 2022

Die Wohnraumversorgung Berlin AöR bedankt sich bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen, dem BBU, den Senatsverwaltungen für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen sowie Finanzen, insbesondere bei den dort mit dem Bericht befassten Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die Bearbeitung und die Bereitstellung der enthaltenen Informationen.

Inhaltsverzeichnis

Abbildungsverzeichnis	6
Vorwort	9
1. Einleitung	10
1.1. Die soziale Ausrichtung der LWU	11
1.2. Kernaussagen zur wirtschaftlichen Lage der LWU 2021	14
2. Die landeseigenen Wohnungsunternehmen	16
2.1. Die sechs Konzerne	16
2.2. Die Landesunternehmen als Arbeitgeber	19
3. Bestandserweiterung der LWU	21
3.1. Neubau und Zukauf von Wohnungen im Eigenbestand	23
3.2. Gewerbeeinheiten	25
3.3. Zustand der Gebäude	27
3.4. Wohnungsleerstand	29
3.5. Das Investitionsvolumen der Unternehmen	31
4. Wirtschaftliche Tätigkeit und finanzielle Grundlagen	32
4.1. Umsatzerlöse	34
4.2. Mieten	35
4.3. Betriebskosten	36
4.4. Instandhaltung der Immobilien	39
4.5. Modernisierungskosten	40
4.6. Ergebnis aus der Bewirtschaftung von Gebäuden	41
4.7. Eigenkapital und Eigenkapitalquote	44
4.8. Verschuldung und Zinsen	46
4.9. Jahresergebnisse 2021	52
4.10. Kennzahlenvergleiche: EBT und EBITDA	54
5. Schlussbetrachtung	58
6. Anhang: Konzernübersicht	59

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Übersicht über die Festlegungen zur sozialen Ausrichtung der LWU	13
Abbildung 2:	Die landeseigenen Wohnungsunternehmen im Überblick, Stand 31.12.2021	17
Abbildung 3:	Anzahl Beschäftigte je LWU, Stand 31.12.2021	19
Abbildung 4:	Anzahl Beschäftigte nach Arbeitsbereich, Stand 31.12.2021	20
Abbildung 5:	Bestandsentwicklung aller LWU, 2012 bis 2021	21
Abbildung 6:	Wohneinheiten im Eigenbestand 2017 bis 2021 je LWU	22
Abbildung 7:	Bestandserweiterung durch Zukauf und Neubau (inkl. Neubauquote)	24
Abbildung 8:	Anzahl der Gewerbeeinheiten, 2017-2021	25
Abbildung 9:	Gewerbeeinheiten und -flächen, Stand 31.12.2021	26
Abbildung 10:	Gebäudezustandskategorien 2019, 2020 und 2021 in Prozent	28
Abbildung 11:	Gebäudezustand je LWU in Prozent, 2021	29
Abbildung 12:	Entwicklung der Leerstandsquoten der LWU in Prozent, 2017-2021	30
Abbildung 13:	Investitionsentwicklung der sechs LWU pro Jahr in Mio. €, 2017-2021	31
Abbildung 14:	Entwicklung der Umsatzerlöse je LWU in Mio. €, 2017-2021	34
Abbildung 15:	Durchschnittliche Nettokaltmiete (Soll) pro m ² in €, 2017-2021	35
Abbildung 16:	Warme Betriebskosten pro m ² Wohnfläche in €, 2017-2021	37
Abbildung 17:	Kalte Betriebskosten pro m ² Wohnfläche in €, 2017-2021	38
Abbildung 18:	Instandhaltungskosten je m ² Wohn- und Gewerbefläche pro Monat in €, 2017-2021	39
Abbildung 19:	Im Anlagevermögen aktivierte Modernisierungs- und Instandsetzungskosten in Mio. €, 2017-2021	41
Abbildung 20:	Operatives Hausbewirtschaftungsergebnis in Mio. €, 2017-2021	42

Abbildung 21: Operatives Hausbewirtschaftungsergebnis in €/m ² pro Monat, 2017-2021	43
Abbildung 22: Bilanzielles Eigenkapital je LWU in Mio. €, 2017-2021	44
Abbildung 23: Eigenkapitalquote je LWU in Prozent, 2017-2021	45
Abbildung 24: Entwicklung der Finanzverbindlichkeiten je LWU in Mio. €, 2017-2021	46
Abbildung 25: Finanzverbindlichkeiten pro m ² Wohn- und Gewerbefläche in € je LWU, 2017-2021	47
Abbildung 26: Zinsaufwand je LWU in Mio. €, 2017-2021	49
Abbildung 27: Kapitalbedienungsgrad je LWU in Prozent, 2017-2021	50
Abbildung 28: Schuldendienstdeckungsgrad der einzelnen LWU, 2017-2021	51
Abbildung 29: Kapitaldienstfähigkeit in Jahren	52
Abbildung 30: Jahresergebnisse der einzelnen LWU in Mio. €, 2017-2021	53
Abbildung 31: EBT je LWU in Mio. €, 2017-2021	55
Abbildung 32: EBITDA je LWU in Mio. €, 2017-2021	56
Abbildung 33: EBITDA in €/m ² Wohn- und Gewerbefläche pro Monat, 2017-2021	57

Vorwort

Die landeseigenen Wohnungsunternehmen (LWU) sind eine wichtige Säule der Berliner Wohnungspolitik. Zum Jahresende 2021 bewirtschaften die sechs Unternehmen – degewo, GESOBAU, Gewobag, HOWOGE, STADT UND LAND sowie WBM – etwa 340.000 Wohnungen. Sie stellen damit ein Fünftel der Mietwohnungen in Berlin bereit. Mit ihrer sozialorientierten Bewirtschaftung, den im Vergleich zu anderen Vermietern im Land Berlin unterdurchschnittlichen Mieten und einem kontinuierlichen Ausbau ihres Wohnungsbestands durch Ankauf und Neubau tragen sie wesentlich zu einer sozialen Stadtentwicklung bei.

Die Erwartungen an die LWU sind hoch. Dazu gehört, dass sie ihren Bestand erweitern, um einen Beitrag zur Überwindung der akuten Wohnungsknappheit zu leisten, dass sie Mitwirkung der Mieter*innenschaft gewährleisten und auch, dass sie besondere Bedarfsgruppen bei der Versorgung mit Wohnraum berücksichtigen. Zur Erfüllung dieser Aufgaben benötigen die Unternehmen eine solide wirtschaftliche Basis. Der vorliegende Bericht zum Geschäftsjahr 2021 der „Landeseigenen“ dokumentiert die wirtschaftliche Lage der Unternehmen und zeigt wichtige Entwicklungen auf. Damit ermöglicht der Bericht eine grundlegende Einschätzung der Leistungsfähigkeit der Unternehmen auf Basis ausgewählter betrieblicher Kennzahlen.

Das Jahr 2021 war von besonderen Herausforderungen gekennzeichnet. Neben dem Urteil des Bundesverfassungsgerichts zum Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen (umgangssprachlich „Mietendeckel“) haben die Coronapandemie und die damit verbundenen Lieferschwierigkeiten und Preiserhöhungen die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen noch stärker als im Vorjahr geprägt. Trotz dieser Herausforderungen haben die sechs landeseigenen Unternehmen wichtige Unternehmensziele verwirklichen können. Sie haben bei nahezu gleichbleibenden Mieten ihren Bestand um mehr als 6.500 Wohnungen erhöht, davon mehr als die Hälfte im Neubau.

Dieser nun dritte öffentliche Gesamtbericht der Wohnraumversorgung Berlin richtet sich an die interessierte Öffentlichkeit, politische Entscheidungsträger*innen sowie die Mieter*innenschaft der LWU. Die Wohnraumversorgung Berlin – Anstalt öffentlichen Rechts kommt damit ihrem gesetzlichen Beratungsauftrag für das Land Berlin nach. Zugleich ist der Bericht als Unterstützung der Mieter*innengremien, also Mieterräten und Mieterbeiräten, gedacht, die ihr Engagement auf diese betrieblichen Informationen stützen können.

Der vorliegende Bericht enthält gegenüber dem Vorjahr einige Weiterentwicklungen, die vor allem Informationen zu den Finanzverbindlichkeiten umfassen. Aber auch die Berichterstattung über die Gewerbevermietung (Läden, Büros, Praxen etc.) nimmt einen größeren Stellenwert ein.

Wir haben die auf den ersten Blick zuweilen trockene Materie anschaulich und nachvollziehbar aufbereitet, um allen Interessierten einen möglichst verständlichen Überblick über die wirtschaftliche Lage der landeseigenen Wohnungsunternehmen geben zu können. Auf einen Ausblick der wirtschaftlichen Situation der städtischen Wohnungsbaugesellschaften wurde im Hinblick auf die großen Unsicherheiten des Energie- und Baumarcktes verzichtet.

Wir freuen uns über Ihr Interesse an diesem Bericht sowie Ihr Feedback (wvb@senstadt.berlin.de) und wünschen Ihnen eine interessante Lektüre.

Dr. Sandra Obermeyer Dieter Schippers

Vorstand

Wohnraumversorgung Berlin
– Anstalt öffentlichen Rechts –

1. Einleitung

Das Jahr 2021 war von wohnungspolitischen und wohnungswirtschaftlichen Besonderheiten gekennzeichnet: Der seit dem 23. Februar 2020 geltende sog. Mietendeckel (Gesetz zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung, MietenWoG Bln) wurde im März 2021 für verfassungswidrig erklärt. Zugleich war das öffentliche Leben auch im Jahr 2021 pandemiebedingt stark eingeschränkt. Darüber hinaus galten anspruchsvolle wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen: Der zeitgleiche Anstieg der Bau- und Bodenpreise, der weiterhin vorherrschende Fachkräftemangel sowie Materiallieferschwierigkeiten waren Herausforderungen, denen sich die sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen zu stellen hatten. Trotz dieser anspruchsvollen Bedingungen gelang es den landeseigenen Wohnungsunternehmen (in diesem Bericht als LWU abgekürzt) wie im Vorjahr, ihren Aufgaben einer sozialen Wohnraumversorgung nachzukommen. Die Mieten blieben weitgehend stabil, und sie stellten mehr als 6.500 Wohneinheiten zusätzlich zur Verfügung, die sie neu gebaut oder angekauft haben.

Die sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen – degewo, GESOBAU, Gewobag, HOWOGE, STADT UND LAND sowie WBM – verfügten zum 31. Dezember 2021 über nahezu 340.000 Wohnungen im Eigenbestand, den sie in den vergangenen Jahren konsequent ausgebaut haben. Im Zeitraum zwischen 2017 bis 2021 hat sich der Eigenbestand der LWU um nahezu 44.000 Wohneinheiten erhöht. Sie bewirtschaften damit im Jahr 2021 rund ein Fünftel aller Berliner Mietwohnungen. Dies unterstreicht die Bedeutung der sechs Unternehmen für die Wohnungspolitik der Stadt.

Neben der langfristig angelegten Ausweitung des Wohnungsbestands verfolgen die LWU das Ziel einer sozialen Wohnraumbewirtschaftung. Um diese Vorgaben genauer zu bestimmen, trifft das Land Berlin seit mehr als zehn Jahren politische und gesetzliche Festlegungen, in denen diese Ziele geregelt sind. Sie stellen den Hintergrund dar, vor dem die wirtschaftliche

Situation der Unternehmen im Folgenden zu betrachten ist.

Das öffentliche Interesse an den sechs LWU ist groß, insbesondere unter den Bedingungen eines weiterhin stark angespannten Wohnungsmarkts. Die Unternehmen stellen ein wichtiges Instrument der sozial orientierten Wohnungspolitik dar; zugleich werden hohe Erwartungen an sie gerichtet, Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung bereitzustellen.

Der vorliegende Bericht ist der dritte öffentliche Bericht der Wohnraumversorgung Berlin – AÖR (WVB) über die wirtschaftliche Lage der sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen. Er richtet sich an die interessierte Öffentlichkeit, die Mieter*innenschaft der LWU aber auch stadtpolitisch Aktive sowie an politische Entscheidungsträger*innen mit dem Ziel, wichtige wirtschaftliche Informationen über die sechs Unternehmen zu vermitteln und diese verständlich aufzubereiten. Die Lesenden sollen die LWU besser kennenlernen und in die Lage versetzt werden, sich ein Bild über die wirtschaftliche Situation und Leistungsfähigkeit der Unternehmen machen zu können.

Der Bericht zur wirtschaftlichen Lage der sechs LWU im Jahr 2021 ist wie folgt aufgebaut: In der Einleitung werden die politischen Rahmenbedingungen sowie einige wirtschaftliche Kerndaten genannt. Im zweiten Teil werden die Unternehmen vorgestellt und die Erweiterung ihrer Bestände im letzten Jahrzehnt dargestellt. Teil 3 widmet sich verschiedenen Einzelaspekten der Immobilienbestände und ihrer Bewirtschaftung. Der vierte Abschnitt erörtert die finanziellen Aspekte der Wohnraumbewirtschaftung und gibt Auskunft über die Solidität der Unternehmen. Der fünfte Teil enthält eine zusammenfassende Schlussbetrachtung.

1.1. Die soziale Ausrichtung der LWU

Das Wohnraumversorgungsgesetz (WoVG) und die Kooperationsvereinbarung, die zwischen den LWU, dem Senat und der Wohnraumversorgung Berlin – AÖR abgeschlossen wurde, sind wesentliche Grundlagen der Bewirtschaftung der öffentlichen Wohnungsbestände. Ein wichtiger Ausgangspunkt für diese Vereinbarungen war das **Mietenbündnis** aus dem Jahr 2012. Das Bündnis markiert die Kehrtwende zu einer Erneuerung des sozialen Versorgungsauftrags der sechs landeseigenen Unternehmen. Nach vorangegangenen umfangreichen Bestandsverkäufen, der Privatisierung ganzer Gesellschaften und den Verschmelzungen und Übernahmen der landeseigenen Gesellschaften untereinander – zum Teil als In-Sich-Verkäufe zur Sanierung des Berliner Landeshaushalts – wird seit 2012 der landeseigene Wohnungsbestand wieder vergrößert.

Vor rund zehn Jahren, als der öffentliche Wohnungsbestand in Berlin mit 267.019 Wohneinheiten (Stand 31.12.2011) seinen niedrigsten Wert aufwies, haben sich die sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen im „Bündnis für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten“ (Mietenbündnis) verpflichtet, durch Zukauf und Neubau ihren Bestand auf mindestens 300.000 Wohnungen bis zum Jahr 2016 zu erhöhen.¹ Mittelfristig wurde im Bündnis der Bestand von 400.000 Wohnungen vereinbart; die Erreichung dieses Ziels wurde durch die „Roadmap – 400.000 Wohnungen im Landeseigentum“² im April 2016 konkretisiert. In der **Roadmap** haben sich die LWU dazu verpflichtet, alle erforderlichen Maßnahmen zu ergreifen, um die Anzahl ihrer Wohneinheiten bis 2026 auf insgesamt ca. 383.000 Wohnungen zu erhöhen. Hinzuaddiert werden weitere 20.000 Wohnungen der ebenfalls landeseigenen berlinovo, die in dem hier vorliegenden Bericht unberücksichtigt bleiben.

Die Roadmap diente zugleich dazu, die im **Wohnraumversorgungsgesetz (WoVG)** festgelegten Vereinbarungen auszuformulieren. Das WoVG von 2015 legt in Artikel 2 die beiden Kernziele der sozialen Wohnraumversorgung fest, denen die LWU verpflichtet sind: Die Wohnungsmarktaufgabe und die Versorgungsaufgabe. Mit der Sicherung und Erweiterung preisgünstigen Mietwohnraums folgen die Unternehmen ihrem gesetzlichen Auftrag, breiten Schichten der Bevölkerung preisgünstigen Mietwohnraum in allen Bezirken Berlins zur Verfügung zu stellen (Wohnungsmarktaufgabe). Zudem ist festgehalten, dass die LWU insbesondere diejenigen Haushalte mit bedarfsgerechtem Wohnraum versorgen, die auf dem Berliner Wohnungsmarkt besonders benachteiligt sind und sich nicht selbst mit Wohnraum versorgen können (Versorgungsaufgabe). Zu diesen besonderen Bedarfsgruppen können etwa Geflüchtete, Wohnungslose oder Inhaber*innen von Wohnberechtigungsscheinen (WBS) zählen. Im Rahmen der Kooperationsvereinbarung wurden die Bedarfsgruppen später um Studierende, Auszubildende und Transferleistungsbeziehende erweitert.

Mit der **Kooperationsvereinbarung** von 2017 wurden über das WoVG hinausgehende und zusätzliche Vereinbarungen für eine soziale Wohnraumbewirtschaftung getroffen. Dazu gehören neben Vereinbarungen zur Erweiterung des Wohnungsbestands auch zusätzliche Miethöhenbeschränkungen und erweiterte Härtefallvereinbarungen. Die Senatsverwaltung für Finanzen, die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, die landeseigenen Wohnungsunternehmen Berlins sowie die Wohnraumversorgung Berlin (WVB) haben am 5. April 2017 die Kooperationsvereinbarung mit dem Titel „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ (KoopV) unterschrieben.³

1 Siehe: <https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnungsbau/de/mietenbuenndnis/index.shtml> (Zugriff 08.09.2022).

2 „Roadmap für 400.000 bezahlbare Wohnungen im Landeseigentum“, Vereinbarung zwischen dem Land Berlin und den sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen vom 12. April 2016, siehe: https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnungsbau/gesellschafte/download/roadmap_400000_bezahlbare_wohnungen.pdf (Zugriff 14.09.2022).

3 Siehe: <https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnraum/wohnungsbau/gesellschafte/download/kooperationsvereinbarung.pdf> (Zugriff 14.9.2022).

In der KoopV ist festgelegt, dass die Berliner Bestände der LWU bis Ende des Jahres 2021 insgesamt 340.000 Wohnungen umfassen sollen.⁴ Zudem sichern die LWU eine soziale Bestandsbewirtschaftung zu. Durch eine Begrenzung von Mieterhöhungen im Bestand und nach Modernisierungen sowie bei der Wiedervermietung werden sozialverträgliche Mieten gewährleistet. In Ergänzung zur Härtefallregelung aus dem WoVG Bln wurde zudem vereinbart, dass auf Antrag auch Nettokaltmieten in laufenden Verträgen bei Einhaltung bestimmter Bedingungen auf 30 % des Nettohaushaltseinkommens begrenzt werden können. Weitere Vereinbarungen der KoopV betreffen zukunftsfähiges und ökologisches Bauen sowie die Stärkung und den Ausbau der Mieter*innenbeteiligung. Verankert ist zudem die Einführung partizipativer Prozesse bei der Vorbereitung und Umsetzung von Neubauvorhaben. Aufgrund von veränderten Marktbedingungen wurde die KoopV ergänzt. Im Frühjahr 2021 wurden die Miethöhen für freifinanzierten Wohnungsbau an die Preissteigerungen angepasst und die Wiedervermietungsquote für Haushalte mit WBS-Berechtigung auf 63 % festgelegt. Die aktuelle Ergänzung zur KoopV ist bis Ende 2022 in Kraft.⁵

Auch die landeseigenen Unternehmen waren den Regelungen des **Mietendeckels** unterworfen. Das Gesetz zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietbegrenzung (MietenWoG Bln), umgangssprachlich Mietendeckel genannt, war ein wichtiges wohnungspolitisches Vorhaben der 18. Wahlperiode und sah einen Eingriff in die Mietgestaltung der Unternehmen vor. Das Gesetz enthielt verschiedene Vorgaben, mit

denen in die Festlegung der Miethöhe bzw. die Mieterhöhungsmöglichkeiten eingegriffen wurde. Obwohl die Mieten der landeseigenen Wohnungsunternehmen in der Regel unter den Durchschnittsmieten in Berlin liegen, kam es auch bei den LWU sowohl zu Mietabsenkungen, zu Mieterhöhungsverzichten als auch zu Einschränkungen bei modernisierungsbedingten Mieterhöhungen.

Die Dauer des Mietendeckels, der in zwei Stufen im Jahr 2020 in Kraft trat, war zunächst für fünf Jahre vorgesehen. Allerdings wurde das Gesetz mit der Veröffentlichung des Beschlusses des Bundesverfassungsgerichts am 15.04.2021 für verfassungswidrig erklärt. Damit waren die Regelungen des Mietendeckels nichtig. Für die LWU ergaben sich daraus keine unmittelbaren Konsequenzen, denn unter dem Eindruck der seit März 2020 dominierenden Corona-Pandemie, hatte sich das Land Berlin bereits zu diesem Zeitpunkt entschlossen „Maßnahmen zur Verbesserung des Mieterschutzes und zur Vermeidung von Wohnungsverlusten“ (**Corona-Schutz Maßnahmen**) zu treffen und damit die Mieterschaft vor negativen Auswirkungen der Pandemie zu schützen. Die Maßnahmen sahen den Ausschluss von Zwangsräumungen sowie ein Einfrieren der Mieten bei den LWU vor und wurden später bis September 2021 verlängert. Auch auf Bundesebene wurden zeitlich begrenzte Vorgaben zur Mietzahlungsstundung für Mieter*innen und Kleingewerbetreibende getroffen.

Im Nachgang zum Urteilsspruch des Bundesverfassungsgerichts im April 2021 hat das Land Berlin be-

4 Abweichend vom Eigenbestand an Wohnungen, wie er hier im Gesamtbericht definiert ist, wird in der Kooperationsvereinbarung eine andere Betrachtung der Wohnungsbestände vorgenommen. Dort wird ausschließlich der kooperationsrelevante Bestand berücksichtigt, also der Bestand an Wohnungen, der in die Kooperationsvereinbarung einbezogen ist. Dieser Bestand umfasst grundsätzlich den Eigenbestand an Wohnungen zuzüglich gepachteter sowie verpachteter Einheiten aber ohne Wohnungen außerhalb Berlins.

Die Abweichungen zwischen der Anzahl der kooperationsrelevanten Wohneinheiten und dem hier vorliegenden Bericht sind sehr gering, es handelt sich um 405 Wohnungen. Gemessen an der Gesamtzahl von knapp 340.000 Wohnungen entspricht dies einer Abweichung von 0,12 %. Praktische Relevanz erhalten diese Unterschiede für die Mieter*innenschaft: Mit Blick auf die geographische Lage der Wohnungen aber auch die Zugehörigkeit zu bestimmten Rechtskreisen ergeben sich unterschiedliche Mieterschutzvorgaben. In den Genuss der in der Kooperationsvereinbarung festgelegten Vorgaben zur sozialen Wohnraumversorgung kommen weder Mieter*innen in Brandenburg noch diejenigen Mieter*innen, die in Berlin in den ca. 500 Wohnungen wohnen, die als nicht kooperationsrelevant definiert sind. Dazu gehören beispielsweise Wohnungen für studentisches Wohnen. Gleiches gilt für Wohnungen, die zu Immobilienfonds gehören, die von LWU verwaltet werden, aber nicht zu ihrem Eigenbestand zählen.

5 Die Wohnraumversorgung Berlin (WVB) berichtet in einem ausführlichen Bericht für den Senat von Berlin seit 2017 regelmäßig über die Einhaltung der in der Kooperationsvereinbarung beschlossenen Ziele. Siehe: https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnraumversorgung/anstalt_themen_vermietungsvorgaben.shtml (Zugriff 23.10.2022). In der Ergänzungsvereinbarung wurden außerdem für die Erstvermietung des freifinanzierten Neubaus Vermietungsvorgaben und Zielgruppen definiert. Zur Ergänzungsvereinbarung siehe: https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnraum/wohnungsbaugesellschaften/download/Ergaenzung_KoopV_WBG2.pdf (Zugriff 25.10.2022).

schlossen, dass ein Teil der Regelungen des Mietendeckels für die LWU für fünf Jahre weiter gelten sollte. Mit dem Beschluss des sog. **Mietendimmers** (Regelungen des Mieterschutzes bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen aufgrund des Wegfalls des MietenWoG Bln vom 01.06.2021) legte der Senat von Berlin fest, dass ursprünglich abgesenkte Mieten ab 01.01.2022 schrittweise wieder erhöht werden können, dass Bestandsmieten maximal bis zu 1 % jährlich erhöht werden können und dass bei Wiedervermietung die Miethöhe bei 10 % unter der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen soll, wobei ggf. auch die Höhe der Vormiete angesetzt werden kann.

Da sich die Regelungen zum Mietendeckel, zur Unterstützung der Mieter*innenschaft während der Corona-Pandemie und zum Mietendimmer zeitlich überlagerten – auch wenn sie inhaltlich nicht vollständig deckungsgleich waren – ergab sich für die LWU im Jahr 2021 die Situation als Unternehmen im öffentlichen Eigentum stärker als bisher eine besondere sozial- und

wohnungspolitische Rolle wahrzunehmen. Die genannten Festlegungen führten zu einer Aussetzung bzw. Verzögerung von Mieterhöhungen und führten zu einer Dämpfung der Mietpreise. In der Kooperationsvereinbarung werden Mietverzicht von etwa 5 Mio. € erfasst (siehe Abschnitt 4.2.). Diese sozialpolitischen Leistungen entsprechen unternehmensseitig Mietmindereinnahmen in etwa derselben Höhe; auf etwa diesen Betrag lässt sich der unmittelbare pandemiebedingte sozialpolitische Beitrag der LWU im Geschäftsjahr 2021 beziffern.

Tabelle 1 enthält eine Übersicht über die verschiedenen wohnungspolitischen Festlegungen, unter denen die LWU wirtschaften. Sie verdeutlichen die Bemühungen des Landes Berlin gestaltend auf seine Unternehmen einzuwirken, indem sowohl die Ziele der Bestandserweiterung als auch die Ausgestaltung der sozialen Wohnraumversorgung, insbesondere in Form der Miethöhenbestimmung, festgelegt werden.

Abbildung 1: Übersicht über die Festlegungen zur sozialen Ausrichtung der LWU

Übereinkunft	Vereinbart	Gültig bis	Auswahl relevanter Vereinbarungen / Zielvorgaben
Mietenbündnis	September 2012	Zunächst vier Jahre, durch KoopV weitergeführt	Bestandserweiterung auf 300.000 WE bis 2016 Miethöhenvorgaben Belegungsregelungen
Wohnraumversorgungsgesetz (WoVG)	November 2015	Dauerhaft	Art 2: soziale Ausrichtung der LWU Art 3: Einrichtung der Wohnraumversorgung Berlin (WVB) - AöR
Roadmap	April 2016	Bis Ende 2026	Bestandserweiterung um insgesamt 80.000 WE, davon 53.400 durch Neubau (66 %) und 26.600 durch Ankauf (33 %) 30 % der Neubauwohnungen für WBS-Inhaber*innen zu günstigen Einstiegsmieten von durchschnittlich 6,50 €/m ² (Stand 2016).
Kooperationsvereinbarung (KoopV)	April 2017	Dauerhaft, Geltung bis zu möglicher Novellierung WoVG, Ergänzungsvereinbarung von April 2021, derzeit begrenzt bis 31.12.2022	Bis Ende 2021: Erweiterung der Bestandswohnungen um mehr als 40.000 WE, davon mindestens 30.000 durch Neubau (75 %) und mindestens 10.000 durch Ankauf (25 %) Miethöhenregelungen Belegungsregelungen
Mietendeckel (MietenWoG Bln)	Februar 2020	Nichtig gemäß Urteil vom 12.4.2021	Absenkung bzw. Deckelung von Bestandsmieten, Aussetzen von Mieterhöhungen
Corona-Schutz-Maßnahmen	März 2020	30.9.2021	„Einfrieren von Mieten“, Ausschluss von Zwangs-räumungen
Mietendimmer	Juni 2021	Ende 2025	Weiterführung ausgewählter Vereinbarungen des MietenWoG Bln insbesondere Deckelung von Miethöhen bei Wiedervermietung und Modernisierung

1.2. Kernaussagen zur wirtschaftlichen Lage der LWU 2021

Die Erfüllung ihrer Aufgaben erfordert von den LWU umsichtiges Wirtschaften und eine ausreichende finanzielle Ausstattung, zu der sich das Land Berlin verpflichtet hat. Dazu gehören die Bereitstellung öffentlicher Liegenschaften für den Wohnungsbau sowie die Entscheidung, die Jahreserträge der LWU nicht abzuführen, sondern sie in den Unternehmen zu belassen. Auch im Geschäftsjahr 2021 war dies der Fall. Die sechs LWU haben Überschüsse von über 280 Mio. € erwirtschaftet, die in den Unternehmen verblieben sind (Abschnitt 4.9.).

Trotz des anspruchsvollen politischen und wirtschaftlichen Umfelds im Jahr 2021 gelang es allen LWU ein positives Jahresergebnis auszuweisen. In der Summe lag das Jahresergebnis (nach Korrekturposten) für die sechs Unternehmen bei 283,1 Mio. €; der Betrag ist um 9,5 % geringer als der Vorjahresbetrag. Der größte Anteil des positiven Jahresergebnisses entstammt der Hausbewirtschaftung (Abschnitt 4.6.). Das Spartenergebnis Hausbewirtschaftung (ohne Sondereinflüsse) lag im Jahr 2021 sogar über dem Wert von 2020. Die sechs Unternehmen erreichten ein Ergebnis von 463 Mio. €, das entspricht 7,3 % mehr als im Vorjahr. Auch bezogen auf die Wohn-/Nutzfläche nahm das Spatenergebnis der sechs LWU im Jahr 2021 zu, nämlich um 4,3 % auf 20,79 €/m². Die prozentuale Ergebnissteigerung liegt dabei über dem Zuwachs an Wohneinheiten bzw. über dem Flächenzuwachs: Der Wohnungsbestand (Eigenbestand) nahm von 2020 auf 2021 um 2,0 % zu (auf 339.651 WE), die Wohnfläche stieg im 2,2 % auf 21.335.947 m² (Abschnitt 3.1.).

Auch im Jahr 2021 erweiterten die LWU ihre Wohnungsbestände. Sie gaben 1,7 Mrd. € für Erweiterungsinvestitionen aus (davon 1,05 Mrd. € in Neubau bzw. den Ankauf von Projektentwicklungen sowie 650 Mio. € in den Erwerb von Wohnungsbeständen). Hinzu kamen Instandhaltungskosten und im Anlagevermögen aktivierte Modernisierungs- und Instandsetzungsleistungen (jeweils inklusive Verwaltungsgemeinkosten) von ca.

600 Mio. €. Insgesamt beliefen sich die Bau- und Grundstücksinvestitionen im Sachanlage- und Umlaufvermögen sowie die Instandhaltungsaufwendungen aller sechs Unternehmen im Jahr 2021 auf 2,43 Mrd. € (Abschnitt 3.5.).

Zur anteiligen Finanzierung dieser Maßnahmen haben die Verbindlichkeiten nennenswert zugenommen. Die Summe aller Finanzverbindlichkeiten erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr von 14,2 Mrd. € auf 16,9 Mrd. €. Dieser Schuldenaufwuchs um 2,7 Mrd. € entspricht einem Anstieg um etwa 19,0 % im Vergleich zum Vorjahr. Bezogen auf die Wohn-/Nutzfläche fällt der Anstieg der Verbindlichkeiten geringer aus, er betrug durchschnittlich 16,7 % von 643 €/m² auf 751 €/m² (Abschnitt 4.8.).

Die landeseigenen Wohnungsunternehmen Berlins haben jeweils eine Reihe von Tochterunternehmen, zum Teil auch mit anderen LWU gemeinsam, in denen Bestandswohnungen gehalten oder mit denen Dienstleistungen erbracht werden. In formaler Hinsicht handelt es sich bei den hier als LWU diskutierten Unternehmen jeweils um eine Gruppe von Unternehmen, entsprechend werden die Informationen auf der Konzernebene dargestellt und die Konzernabschlüsse zugrunde gelegt. Wenn in diesem Bericht von einem dieser Unternehmen die Rede ist, so ist also jeweils der Konzern gemeint. Die einzige Ausnahme stellt die HOWOGE dar, die für den Senat zusätzlich umfangreiche Aktivitäten im Schulbau übernimmt. Die Schulbauaktivitäten bleiben aber in diesem Bericht generell unberücksichtigt und sind in den vorgelegten Zahlen nicht enthalten.⁶

Wie in den Vorjahren bezieht sich der hier vorgelegte Bericht grundsätzlich auf jeweils fünf Jahre, um die Entwicklungen im Zeitverlauf und zwischen den Unternehmen vergleichbar zu machen. Auf dieser Grundlage wird nicht nur eine Momentaufnahme möglich, sondern die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Unternehmen

⁶ DIE HOWOGE hat seit 2019 Aufgaben des Schulbaus für das Land Berlin übernommen. Die Bereiche Wohnbau und Schulbau werden dort systemseitig strikt voneinander getrennt. Dadurch bleibt die Vergleichbarkeit aller Angaben erhalten.

über längere Zeit dargestellt. In diesem Jahr fällt die fünfjährige Betrachtung mit der zurückliegenden 18. Wahlperiode im Land Berlin zusammen (2016-2021) und ermöglicht damit auch eine Einordnung der wirtschaftlichen Lage der LWU mit Blick auf die in der Kooperationsvereinbarung von 2017 getroffenen Vereinbarungen.

2. Die landeseigenen Wohnungsunternehmen

Die sechs LWU bewirtschafteten im Jahr 2021 nahezu 340.000 Wohnungen und mehr als 8.200 Gewerbeeinheiten. Sie haben an ihrem Kurs der Expansion des Wohnungsbestands festgehalten und den Eigenbestand an Wohneinheiten im Berichtsjahr um 6.567 Wohnungen erhöht.

Die sechs Konzerne unterscheiden sich anhand ihrer Bestände, bezogen auf die Zahl der Tochtergesellschaften und hinsichtlich der Art der Bewirtschaftung. Zugleich zeigt sich aber auch eine Reihe von Gemeinsamkeiten mit Blick auf die LWU: Der Gesellschafter ist das Land Berlin; es definiert für die Unternehmen einheitliche Zielstellungen für ihre Unternehmensplanung und fragt diese regelmäßig ab. Zudem sind die Unternehmen mit vergleichbaren wirtschaftlichen Herausforderungen konfrontiert. Dazu gehören etwa Preissteigerungen bei Bauland, Material und Baudienstleistungen, Fachkräftemangel, Klimaschutzerfordernisse aber auch andere steuerliche und regulatorische Änderungen auf Landes- und Bundesebene sowie der EU.

Auf diese Herausforderungen antworten die LWU zum Teil mit Kooperationen: Sie arbeiten zusammen, etwa

indem sie die Homepage www.inberlinwohnen.de als gemeinsames Informations- und Vermietungsportal betreiben. Gemeinsame Vorhaben werden auch als Shared-Services-Projekte durchgeführt und umfassen eine Zusammenarbeit von zwei oder mehr LWU beim Angebot und Einkauf von Dienstleistungen oder bei der Bestandserweiterung.

Die LWU arbeiten auf unterschiedlichen Ebenen und bei konkreten Projekten zusammen. Sie kooperieren, indem sie einzelne Dienstleistungsprozesse sowie unternehmensübergreifende Aufgaben gemeinsam durchführen. In dem Shared-Services-Format, das im Auftrag der Senatsverwaltung für Finanzen durchgeführt wird, wird nach Synergieeffekten gesucht, die sich bei gleichartigen Prozessen ergeben. Ziel der Kooperationen ist es, Einsparpotentiale zu identifizieren und Serviceleistungen zu verbessern. Die Zusammenarbeit bezieht sich beispielsweise auf Fragen der gemeinsamen Beschaffung von IT-Produkten, des gemeinsamen Neubaus (Entwicklung von Typenhäusern, abgestimmtes Vorgehen im Schumacher Quartier Tegel) oder Kooperationen bei der Bewirtschaftung von Immobilienprojekten.

2.1. Die sechs Konzerne

Aufgrund historischer Eigenheiten sind die LWU unternehmensrechtlich unterschiedlich verfasst, wobei es sich in allen Fällen um Kapitalgesellschaften handelt. Drei Unternehmen sind Aktiengesellschaften (degewo, GESOBAU und Gewobag), die anderen drei Unternehmen sind als Gesellschaften mit beschränkter Haftung organisiert (HOWOGE, STADT UND LAND sowie WBM). Alle sechs Unternehmen verfügen über Aufsichtsräte.

Die Aufsichtsräte der LWU bestehen aus jeweils neun Personen: fünf vom Gesellschafter benannte Vertreter*innen, drei Repräsentant*innen der Beschäftigten sowie eine Person, die der Mieterrat entsendet. Der Aufsichtsrat ist dafür zuständig, die Vorstände und Ge-

schäftsführungen zu ernennen und ihre Tätigkeit zu kontrollieren. Dazu gehört es auch, zentrale Unternehmensvorgänge zu begleiten und zu beschließen sowie Vorstände und Geschäftsführungen zu beraten. Aufsichtsräte bzw. deren Vorsitzende schließen zudem Zielvereinbarungen mit den Personen ab, die das jeweilige Unternehmen führen. In diesen Vereinbarungen werden jeweils vertraulich konkrete Aufgaben und Ziele für die Unternehmensführung mit den Vorständen und Geschäftsführer*innen festgelegt.

Unterschiedliche historische Entwicklungen sowie grundlegende Unternehmensentscheidungen, wie etwa der Ankauf großer Bestände und z.T. auch ganzer Ge-

sellschaften, haben mit zur Vielfalt an Organisationsformen der LWU beigetragen. Die Unterschiede hängen zwar auch mit der Größe der Unternehmen zusammen, lassen sich aber nicht auf die Lage und den Zustand der Wohnungsbestände reduzieren. Unterschiede zeigen sich beispielsweise in der Zahl von Tochtergesellschaften sowie der Zahl beschäftigter Personen. Die Beschäftigtenzahl gibt einen Hinweis darauf, in welchem Umfang Leistungen von den LWU intern erbracht werden bzw. von Fremdfirmen eingekauft werden.

Die Struktur aus sechs Gesellschaften besteht seit dem Jahr 2003; ihr Wohnungsbestand umfasste zu damaligen Jahresenden noch ca. 317.000 Wohnungen. Im selben Jahr wurde die GSW Gemeinnützige Siedlungs- und Wohnungsbaugesellschaft Berlin mbH mit einem Bestand von ca. 58.000 Wohneinheiten veräußert. Bereits in den Vorjahren wurden, ausgehend von einem

kommunalen Höchstbestand von ca. 600.000 Wohnungen im Jahr 1993, Wohnungspakete und mehrere kommunale Wohnungsgesellschaften veräußert. Dies war aus Restrukturierungsgründen sowie als Sanierungsbeitrag für den Berliner Landeshaushalt entschieden worden. Durch weitere Verkäufe, insbesondere zur Entschuldung und Stärkung der wirtschaftlichen Tragfähigkeit der Gesellschaften, sank der kommunale Wohnungsbestand bis zum Jahr 2011 auf einen historischen Tiefstwert von ca. 268.000 Wohnungen ab. Die Restrukturierung ist aber die Grundlage gewesen, dass die Gesellschaften wirtschaftlich erstarben konnten und damit die heutigen Anforderungen gewährleisten können.

Abbildung 2 enthält eine Übersicht über die LWU, ihren Eigenbestand, die vollkonsolidierten Konzerngesellschaften sowie die Anzahl der Beschäftigten umfasst.

Abbildung 2: Die landeseigenen Wohnungsunternehmen im Überblick, Stand 31.12.2021

	degewo	GESOBAU	Gewobag
Aktiengesellschaft	Eigene Wohnungen: 73.915 Gewerbeeinheiten: 1.567 Konzerngesellschaften: 15 Beschäftigte: 1.414 https://www.degewo.de/	Eigene Wohnungen: 45.090 Gewerbeeinheiten: 796 Konzerngesellschaften: 8 Beschäftigte: 486 https://www.gesobau.de/	Eigene Wohnungen: 73.398 Gewerbeeinheiten: 2.689 Konzerngesellschaften: 36 Beschäftigte: 737 https://www.gewobag.de/
	HOWOGE	STADT UND LAND	WBM
GmbH	Eigene Wohnungen: 65.131 Gewerbeeinheiten: 874 Konzerngesellschaften: 7 Beschäftigte: 904 https://www.howoge.de/	Eigene Wohnungen: 50.527 Gewerbeeinheiten: 866 Konzerngesellschaften: 7 Beschäftigte: 675 https://www.stadtundland.de/	Eigene Wohnungen: 31.590 Gewerbeeinheiten: 1.447 Konzerngesellschaften: 7 Beschäftigte: 414 https://www.wbm.de/

Aus der Übersicht ergeben sich erste Hinweise auf Unterschiede zwischen den LWU:

Das größte Unternehmen ist die degewo AG, deren Wurzeln bis in die 1920er Jahre zurückreichen. Sie hält nahezu 74.000 WE im Eigenbestand und ist bei weitem die größte Arbeitgeberin. Die hohe Zahl von Beschäf-

tigten ist ein Hinweis darauf, dass die degewo einen nennenswerten Teil ihrer wirtschaftlichen Aktivitäten selbst durchführt. Dazu gehören neben der Wohnraumbewirtschaftung, Dienstleistungen rund um die Immobilien und Bau- und Projektplanungs- sowie Steuerungsaufgaben, die inhouse durch die degewo bauWerk erbracht werden.

Die GESOBAU AG hat ihre Ursprünge im Bahn- und Tiefbau und erwarb in den 1920er Jahren zunächst einzelne Häuser. Im Jahr 1949 wurde das Unternehmen in GESOBAU (Gesellschaft für sozialen Wohnungsbau gemeinnützige Aktiengesellschaft) umfirmiert und nahm zunächst als Tochtergesellschaft der degewo den Wohnungsbau auf. Zum Stichtag zählt das Unternehmen ca. 45.000 eigene Wohnungen zu seinem Bestand, der überwiegend im Nordosten der Stadt liegt. Die GESOBAU hat sich in den zurückliegenden Jahren überdurchschnittlich stark bei der Modernisierung engagiert und 67 % ihres Bestandsaufwuchses durch Neubau realisiert.

Die Gewobag AG hat ihren Ursprung ebenfalls in der Weimarer Republik und verfügt derzeit mit über 73.000 Wohneinheiten über den zweitgrößten eigenen Bestand an Wohnungen. Das Geschäftsmodell der Gewobag ist von einem sehr hohen Grad an extern beauftragten Dienstleistungen in der Hausbewirtschaftung gekennzeichnet. Bei den Finanzierungsaktivitäten sticht die Gewobag durch ein starkes Engagement auf den Kapitalmärkten heraus.

Die HOWOGE Gesellschaft mit beschränkter Haftung besitzt zum Jahresende 2021 knapp über 65.000 Wohnungen, deren Bestände zu einem Großteil auf die kommunale Wohnungsverwaltung im Osten Berlins zurückgehen. Formal wurde die HOWOGE im Jahr 1990 gegründet. Sie hat ihre Bestände in der Vergangenheit umfassend saniert und einen überdurchschnittlich hohen Anteil ihres Bestandsaufwuchses durch Neubau realisiert. Im Jahr 2019 hat die HOWOGE die Kramer + Kramer Bau- und Projektmanagement GmbH erworben, um die Schulbauaktivitäten zu gewährleisten.⁷

Die STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH bewirtschaftet mehr als 50.000 Wohnungen im eigenen Bestand und über 10.000 weitere Wohnungen im Auftrag Dritter. Im Jahr 1924 wurde das Unternehmen

als Märkische Scholle Siedlungsgesellschaft mbH gegründet, die im Jahr 1931 in STADT UND LAND umbenannt wurde. Die Bestände des Unternehmens liegen vor allem in Marzahn-Hellersdorf, Treptow-Köpenick und Neukölln. Die Gesellschaft ist gemessen an ihrer Größe stark im Wohnungsneubau engagiert.

Die WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH ist 1990 aus dem volkseigenen Betrieb Kommunale Wohnungsverwaltung Berlin-Mitte hervorgegangen und besitzt über 31.500 Wohnungen. Nach Bestands-erweiterungen, vor allem in östlichen Innenstadtlagen verfügt die WBM zudem über einen hohen Anteil an zentral gelegenen Gewerbeflächen. Dieser ist mehr als doppelt so hoch als der Durchschnitt aller Unternehmen. Zugleich ist die WBM in städtischen Modellprojekten engagiert, wie dem Haus der Statistik und dem Rathausblock Kreuzberg/Dragonerareal.

Zum Stichtag 31. Dezember 2021 hatten die landeseigenen Wohnungsunternehmen 339.651 Wohnungen im Eigenbestand, 1.674 Wohnungen befinden sich außerhalb Berlins. In der Größe unterscheiden sich die sechs Unternehmen deutlich: Die Spanne der Wohnungen im Eigenbestand variiert zwischen ca. 31.600 WE bei der WBM und knapp 74.000 WE der degewo. Der Anteil der LWU beträgt damit ca. 20,3 % an den rund 1,668 Mio. Mietwohnungen im Land Berlin.⁸ Innerhalb des S-Bahnringes liegen etwa 23 % des Bestands (ca. 77.000 Wohnungen).

Drei der sechs LWU besitzen Wohnungen in allen Berliner Bezirken (degewo, Gewobag und HOWOGE), wengleich auch bei diesen Unternehmen die Verteilung zwischen den Bezirken stark variiert. Bei den drei übrigen LWU sind die Bestände auf einzelne Bezirke konzentriert. Der größte Teil liegt in den Bezirken im Ostteil der Stadt: Zum Jahresende verzeichnete der Bezirk Lichtenberg in der Summe 58.693 WE im Eigenbestand aller LWU, Marzahn-Hellersdorf 41.218 WE,

⁷ Die Bereiche Wohnbau und Schulbau werden systemseitig strikt voneinander getrennt. Die Schulbauaktivitäten sind nicht Teil der Berichterlegung dieser Veröffentlichung.

⁸ Vgl. IBB Wohnungsmarktbericht 2021, der allerdings noch die Einwohnerzahlen von 2020 nennt. Siehe: <https://www.ibb.de/media/dokumente/publikationen/berliner-wohnungsmarkt/wohnungsmarktbericht/ibb-wohnungsmarktbericht-2021.pdf>. Die Prozentangaben beziehen sich auf den Eigenbestand an Wohnungen des jeweiligen LWU zum Jahresende 2021.

Pankow 35.961 WE und Treptow-Köpenick 32.016 WE. Damit liegt knapp die Hälfte aller Wohnungen der LWU in diesen vier Bezirken. Die Bestände der einzelnen Unternehmen verteilen sich wie folgt:

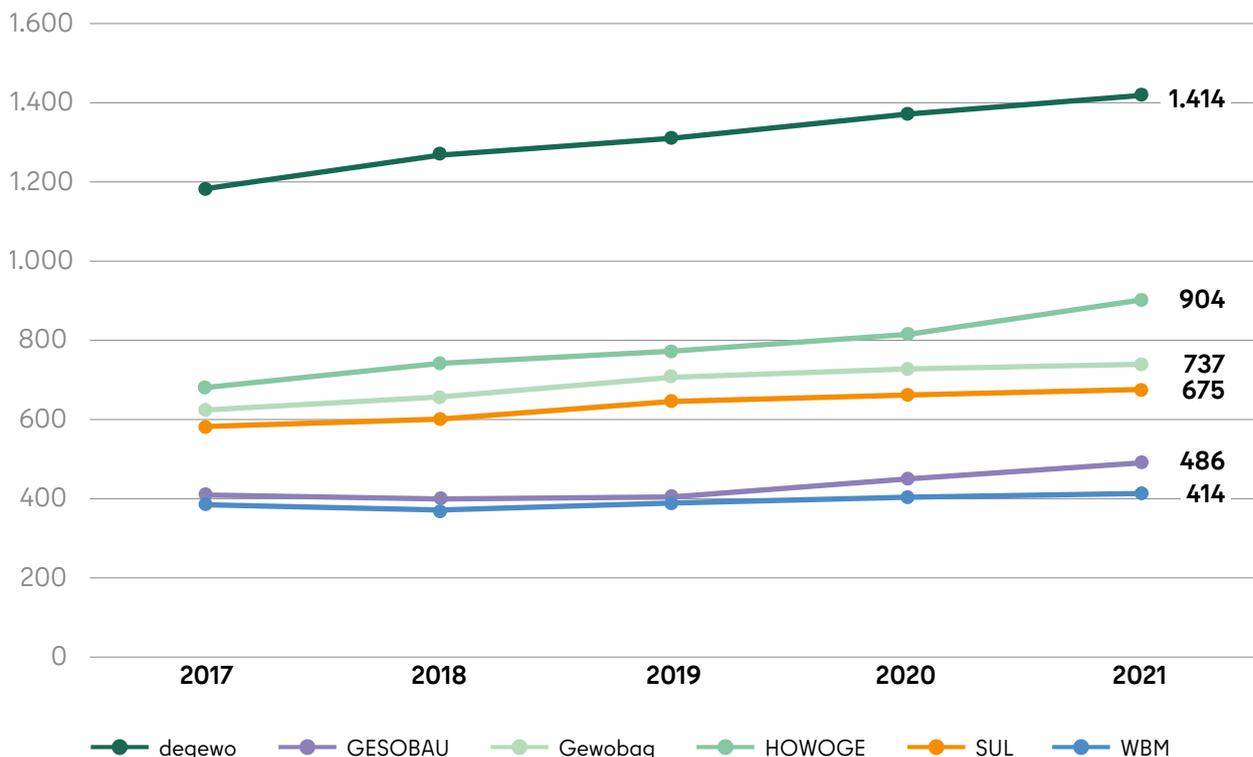
- degewo: Marzahn-Hellersdorf (25,4 %), Treptow-Köpenick (20,5 %), Tempelhof-Schöneberg (13,1 %), Neukölln (11,3 %) sowie Mitte (10,9 %)
- GESOBAU: Pankow (40,0 %) sowie Reinickendorf (39,0 %)
- Gewobag: Spandau (23,9 %), Pankow (17,9 %), Charlottenburg-Wilmersdorf (12,0 %) sowie Reinickendorf (11,4 %)
- HOWOGE: Lichtenberg (84,0 %) sowie Pankow (5,8 %)
- STADT UND LAND: Marzahn-Hellersdorf (35,0 %) sowie Treptow-Köpenick (28,2 %)
- WBM: Friedrichshain-Kreuzberg (49,8 %) sowie Mitte (38,0 %)

2.2. Die Landesunternehmen als Arbeitgeber

Die landeseigenen Wohnungsunternehmen beschäftigten zum 31. Dezember 2021 ohne Vorstandsmitglieder und Geschäftsführer*innen insgesamt 4.630 Personen (Vorjahr: 4.427). Gegenüber dem Vorjahr hat die Zahl der Mitarbeiter*innen um 203 zugenommen. Insgesamt 599 Personen waren in Teilzeit beschäftigt.

Die Unterschiede bei den Beschäftigtenzahlen lassen sich nicht ausschließlich mit der Varianz in der Größe der Wohnungsbestände erklären. Die Zahlen spiegeln unterschiedliche Geschäftsmodelle wider, etwa des Eigen- und Fremdbezugs von Dienstleistungen, wie beispielsweise bei Reinigungs- und Hauswartdienstleistungen sowie Energiedienstleistung. Dies lässt sich

Abbildung 3: Anzahl Beschäftigte je LWU, Stand 31.12.2021

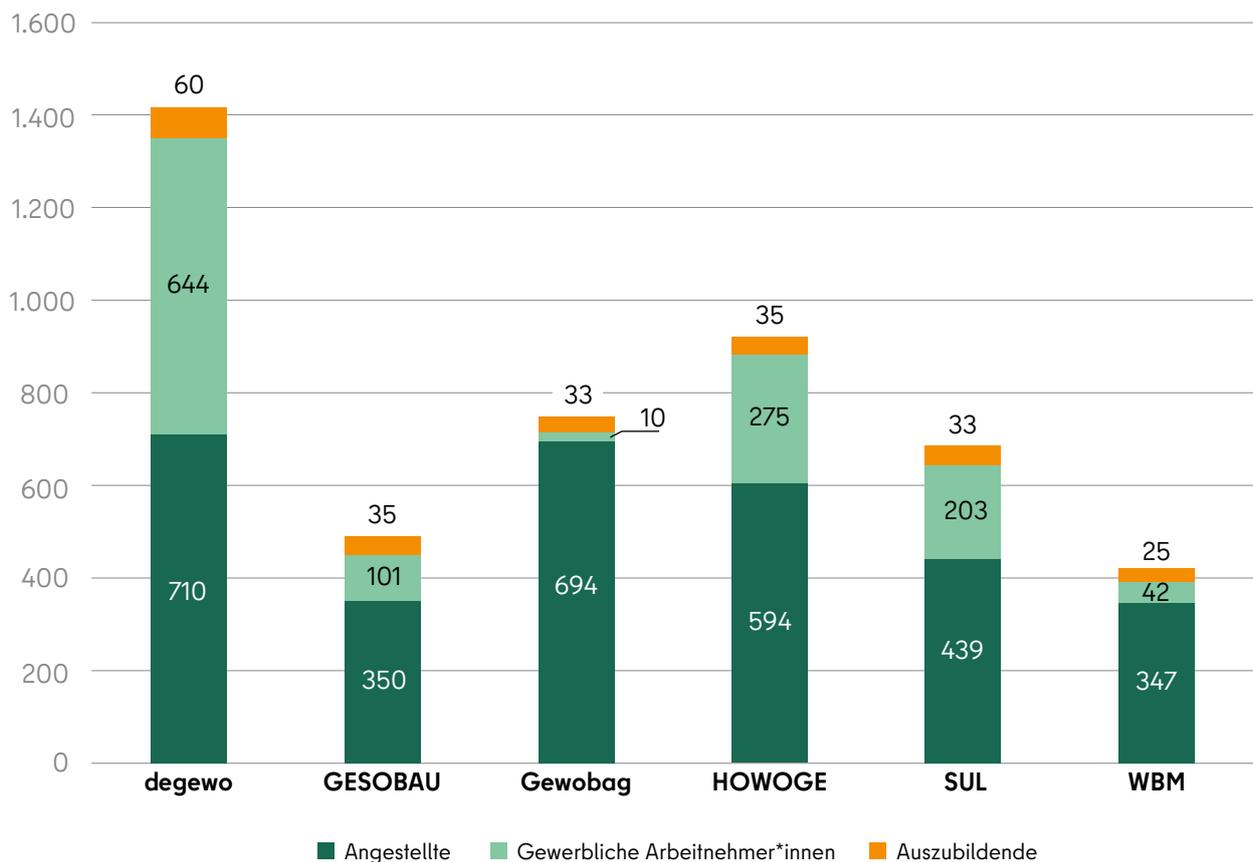


anhand der zwei größten LWU illustrieren, die jeweils ca. 74.000 Wohnungen im Eigenbestand haben: Zum Jahresende 2021 waren bei der degewo 1.414 Personen beschäftigt; die Gewobag beschäftigte zum gleichen Zeitpunkt 737 Mitarbeiter*innen. Die Unterschiede ergeben sich bei den sogenannten gewerblichen Beschäftigten: Während die Zahlen bei Angestellten nahezu identisch sind (710 bzw. 694 Personen), unterscheiden sich degewo und Gewobag bei gewerblichen Arbeitnehmer*innen deutlich. Zu dieser Kategorie werden unter anderem Hauswarte, Reinigungskräfte und Concierge-Dienstkräfte gezählt. Die degewo beschäftigte 644 gewerbliche Arbeitnehmer*innen, die Gewobag hingegen 10 Personen.

Alle sechs LWU sind in der Berufsausbildung engagiert: Sie beschäftigen zwischen 25 und 60 Auszubildende, wobei die GESOBAU den höchsten Anteil an Auszubildenden bezogen auf die Gesamtzahl der Beschäftigten hat (7,2 % der Belegschaft).

Die unterschiedliche Personalausstattung ergibt sich zum Teil aus der strategischen Unternehmensausrichtung, etwa mit Blick auf den Umfang selbst erbrachter bzw. externer Dienstleistungen. Rückschlüsse auf die Wirtschaftlichkeit der jeweils gewählten Organisationsstruktur lassen sich auf der hier vorliegenden Datenbasis nicht ziehen.

Abbildung 4: Anzahl Beschäftigte nach Arbeitsbereich, Stand 31.12.2021

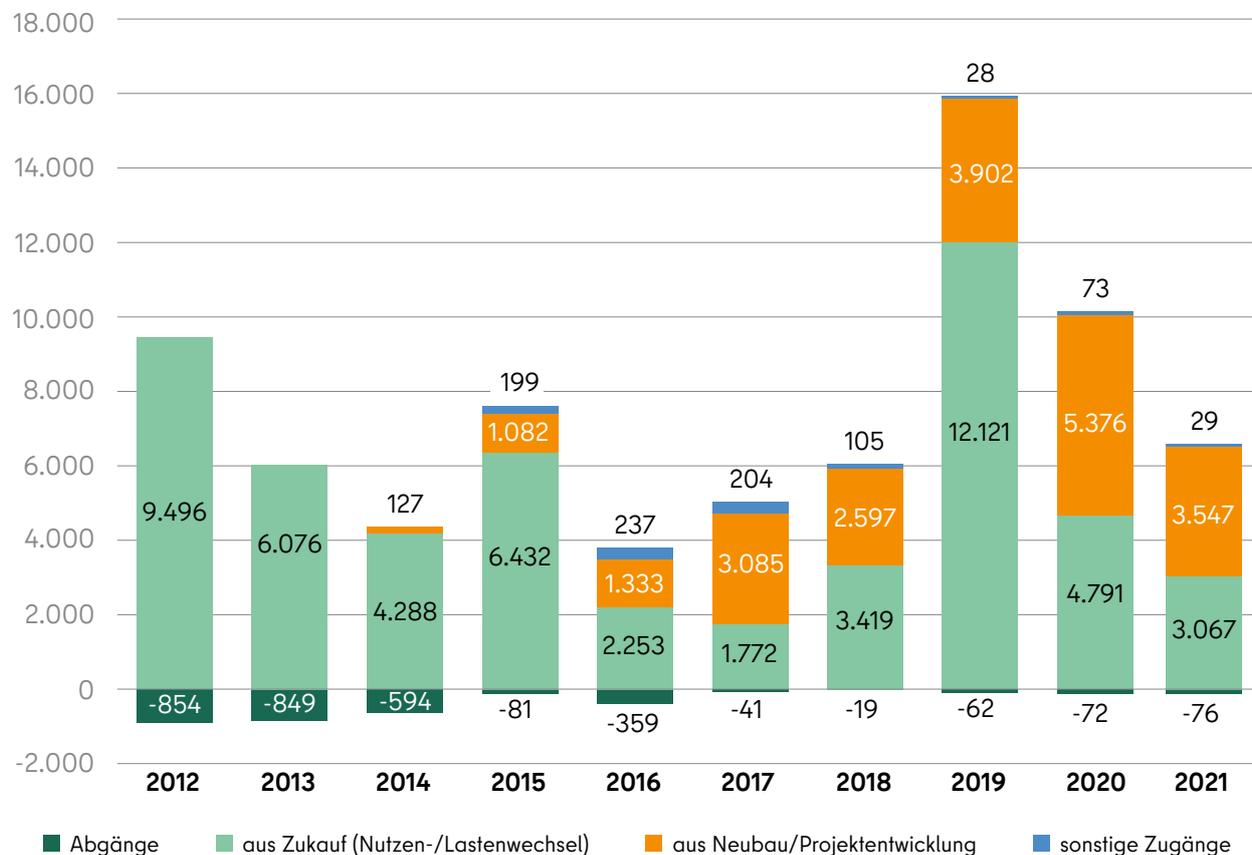


3. Bestandserweiterung der LWU

Berlin ist eine Stadt der Mieter*innen, in der über vier Fünftel der Menschen in einer Mietwohnung leben. Traditionell spielen öffentliche Wohnungsunternehmen bzw. Wohnungsbaugesellschaften eine wichtige Rolle bei der Bereitstellung von Wohnraum. Seit der Wiedervereinigung der beiden Stadthälften haben sich allerdings große Veränderungen in der Organisation der landeseigenen Wohnungsunternehmen ergeben. Nach Privatisierungen kommunaler Unternehmen, dem Verkauf von Wohnungsbeständen zum Abbau hoher Verschuldung und der Reorganisation von Gesellschaften sank die Zahl landeseigener Wohnungen im Eigenbestand bis zum Jahr 2011 auf 267.019 Wohneinheiten.

Vor zehn Jahren wurde eine Kehrtwende eingeleitet und eine Ausweitung des städtischen Wohnungsbestands beschlossen, um der erhöhten Nachfrage nach Wohnraum in der wachsenden Stadt zu begegnen. Seit 2012 wächst der Bestand der sechs LWU wieder an und hat sich durch Zukauf und Neubau bzw. Erwerb von Neubauten bis Ende 2021 auf 339.651 WE erhöht. Im Saldo entspricht dies einem Aufwuchs des Eigenbestands der sechs LWU von insgesamt 72.632 Wohnungen in zehn Jahren. Hinzugekommen (jeweils ohne Investitionen in reine Gewerbeimmobilien) sind durch Zukauf dabei 53.715 WE (71,2 % aller Zugänge), durch Neubau/Projektentwicklung 21.049 WE (27,7 % aller Zugänge) sowie 875 sonstige Zugänge (1,2 % aller Zugänge). Durch Veräußerungen, Abriss und sonstigen

Abbildung 5: Bestandsentwicklung aller LWU, 2012 bis 2021



Abgang hat sich die Zahl der Wohneinheiten seit 2012 um 3.007 Wohnungen verringert.

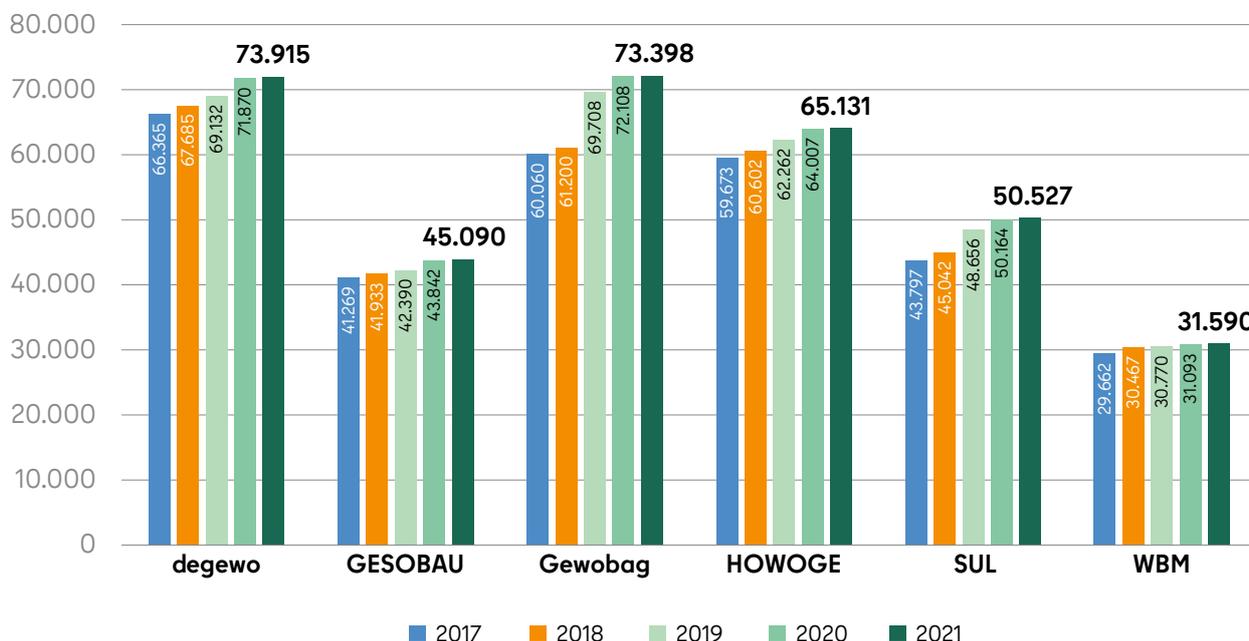
Abbildung 5 verdeutlicht, wie sich die Bestandserweiterung über die Zeit verändert hat. Dies zeigt sich vor allem an der Entwicklung der Neubauten/Projektentwicklungen: Erst seit 2014 – und zunächst zaghaft – beginnen die LWU damit, ihren Bestand durch Neubau bzw. den Erwerb von Projektentwicklungen zu erweitern. Ab 2015 bewegen sich die jährlichen Neubaufertigstellungen im vierstelligen Bereich und steigen, mit Ausnahme von 2018 kontinuierlich bis 2020 an. Ein größerer Rückgang erfolgt im Berichtsjahr 2021, in dem die Zahl der fertiggestellten Neubauten im Vergleich zum Vorjahr um 1.829 WE auf 3.547 WE zurückging.

In den beiden zurückliegenden Jahren, wie auch schon im Jahr 2017, war der Zugang durch Neubau größer

als der Zugang durch Ankäufe. Im Jahr 2020 machten die Neubauten 52,9 % aller Wohnungszugänge aus, im Jahr 2021 waren es 53,6 %. In keinem Jahr wurden bisher die vorgegebenen Neubauquoten der Roadmap (66 % des Zugangs durch Neubau) bzw. der Kooperationsvereinbarung (75 % des Zugangs durch Neubau) erreicht. Dank der umfangreichen Bestandsankäufe, vor allem im Jahr 2019 aber auch 2020 erreichen die LWU aber die Ziele der Bestandsentwicklung für 2021 nahezu punktgenau.

In den zurückliegenden fünf Jahren haben alle Unternehmen ihren Wohnungsbestand nennenswert ausgeweitet. In der Summe haben sie die Anzahl ihrer Wohnungen insgesamt um 43.844 Wohneinheiten erhöht. Im Jahr 2021 hat sich die Zahl der Wohneinheiten um 6.567 erhöht, davon 3.547 Wohnungen durch Neubau. Der Bestand eigener Wohnungen hat sich in den Jahren 2017 bis 2021 wie folgt entwickelt:

Abbildung 6: Wohneinheiten im Eigenbestand 2017 bis 2021 je LWU



Der Zuwachs an Wohnungen ist zwischen den LWU unterschiedlich verteilt. In den Jahren 2017 bis 2021 lag der Anstieg des Eigenbestands zwischen 8,64 % bei der WBM und 25,10 % bei der Gewobag. Die HOWOGE steigerte ihren Eigenbestand um 9,15 %, die GESOBAU um 10,70 %, die degewo um 12,50 % und die STADT UND LAND um 18,27 %, jeweils ausgehend von den Werten des Jahres 2017.

Zur Bestandserweiterung haben auch Fälle der Anwendung des allgemeinen Vorkaufsrechts beigetragen: Eine Erfassung der im Zuge des bezirklichen Vorkaufsrechts erworbenen Einheiten erfolgt erst seit 2018. Seitdem sind 2.079 Wohnungen auf diesem Wege erworben worden (2018: 168 Wohnungen, 2019: 1.365 Wohnungen, 2020: 439 Wohnungen und 2021: 107 Wohnungen).

Zu den Immobilienbeständen der landeseigenen Wohnungsunternehmen gehören nicht nur Wohnungen, sondern auch Gewerbeeinheiten und weitere Mieteinheiten, wie zum Beispiel Garagen. Darüber hinaus verwalten die LWU auch Immobilien, die anderen Eigentümer*innen gehören (Eigentum Dritter). Bei den gepachteten Mietobjekten hat das jeweilige landeseigene Wohnungsunternehmen als Pächter einen Pachtvertrag mit dem jeweiligen Eigentümer abgeschlossen, um die Immobilien im Ganzen oder in Teilen weiter zu vermieten. Zum 31. Dezember 2021 verwalteten die landeseigenen Wohnungsunternehmen insgesamt 472.514 Mieteinheiten (Summe aus Wohnungen, Gewerbeeinheiten, Garagen, Stellplätzen und sonstigen Einheiten, wobei alle Arten von Einheiten gleichgewichtet sind). Dieser Wert beinhaltet auch die für Dritte verwalteten Objekte. Im Vorjahr betrug die Gesamtzahl aller bewirtschafteten Mieteinheiten 461.583.

3.1. Neubau und Zukauf von Wohnungen im Eigenbestand

Der Neubau von Wohnungen hat neben dem Erwerb von Wohnungsbeständen, deren soziale Bindung auslaufen droht, besonderen Stellenwert. Die oben erwähnten Ziele der Roadmap bzw. der Kooperationsvereinbarung unterstreichen diese Prioritätensetzung. Unter Neubau der LWU fallen Bestandszuwächse aus fertiggestellten Neubauwohnungen, bei denen die LWU entweder selbst als Bauherren tätig waren oder Bestände, die sie von anderen Unternehmen als neu erstellte Wohnanlagen angekauft haben. Solche Immobilien werden im Rahmen von sogenannten Projektentwicklungen geplant, erstellt und den LWU zumeist schlüsselfertig zum Kauf angeboten. Als Neubau erfasst werden somit Baufertigstellungen bzw. der Erwerb bezugsfertiger Neubauwohnungen.

Tabelle 7 zeigt, dass die Gesellschaften unterschiedliche Schwerpunkte bei der Bestandsentwicklung verfolgen. In den Jahren von 2017 bis 2021 sind durch Neubau und Zukauf - ohne sonstige Abgänge und Zugänge - insgesamt 43.677 WE zum Eigenbestand der

LWU hinzugekommen (davon 42,4 % durch Neubau).⁹ Die in der Tabelle enthaltene „Neubauquote“ gibt an, wie groß der Anteil neu gebauter Wohnungen am Bestandszuwachs insgesamt ist. Der Jahresvergleich zeigt, dass bei den einzelnen Unternehmen große Schwankungen zu finden sind. Aber auch im Unternehmensvergleich sind Unterschiede erkennbar. GESOBAU und HOWOGE haben in den vergangenen fünf Jahren zwei Drittel ihres Bestandszuwachses durch Neubau bzw. den Ankauf von Projektentwicklungen realisiert. Bei der degewo, der STADT UND LAND und der WBM lagen die Werte etwa bei 45 %. Die Gewobag hat lediglich 20 % ihres Bestandszuwachses durch Neubau verwirklicht. Dies erklärt sich zum Teil mit den umfangreichen Zukäufen in den Jahren 2019 und 2020. Mit Blick auf die Größe des Unternehmens ist aber auch die Zahl von insgesamt 2.950 Neubauten vergleichsweise gering. Immerhin gelang es der Gewobag, die Neubautzahlen im Jahr 2021 im Vergleich zum Vorjahr zu steigern. Dies gelang sonst nur der WBM.

⁹ Die 43.677 WE stellen die Bestandserweiterung durch Neubau und Zukauf dar. Aus Gründen der Übersichtlichkeit bleiben sonstige Zugänge und Abgänge unberücksichtigt. Ihr Umfang liegt für die Jahre 2017 bis 2021 bei 167 WE. Das Saldo aus allen Zu- und Abgängen im Eigenbestand für die Jahre 2017 bis 2021 liegt bei 43.844 WE.

Abbildung 7: Bestandserweiterung durch Zukauf und Neubau (inkl. Neubauquote)

	2017	2018	2019	2020	2021	Summe
degewo						
Zukauf	191	396	615	1.760	1.429	4.391
Neubau	364	923	826	975	653	3.741
Neubauquote in %	65,59	69,98	57,32	35,65	31,36	46,00
GESOBAU						
Zukauf	165	39	259	410	541	1.414
Neubau	318	618	199	1.048	714	2.897
Neubauquote in %	65,84	94,06	43,45	71,88	56,89	67,20
Gewobag						
Zukauf	950	1.037	7.851	1.649	305	11.792
Neubau	443	108	655	760	984	2.950
Neubauquote in %	31,80	9,43	7,70	31,55	76,34	20,01
HOWOGE						
Zukauf	5	178	601	723	607	2.114
Neubau	752	757	1.092	1.020	517	4.138
Neubauquote in %	99,34	80,96	64,50	58,52	46,00	66,19
STADT UND LAND						
Zukauf	236	1.089	2.549	122	50	4.046
Neubau	848	81	1.075	1.382	315	3.701
Neubauquote in %	78,23	6,92	29,66	91,89	86,30	47,77
WBM						
Zukauf	225	680	246	127	135	1.413
Neubau	360	110	55	191	364	1.080
Neubauquote in %	61,54	13,92	18,27	60,06	72,95	43,32
LWU gesamt						
Zukauf	1.772	3.419	12.121	4.791	3.067	25.170
Neubau	3.085	2.597	3.902	5.376	3.547	18.507
Neubauquote in %	63,52	43,17	24,35	52,88	53,63	42,37

Die im Jahresvergleich erkennbare Schwankung der Neubauquote erklärt sich einerseits aus den absoluten jährlichen Veränderungen bei Neubauten, andererseits wird die Quote aber auch durch die Höhe des Zukaufs beeinflusst. Die Unterschiede im Zukauf ent-

halten auch größere Paketankäufe von Bestandsobjekten. Im Jahr 2019 hat beispielsweise die Gewobag 5.894 Wohneinheiten und 68 Gewerbeeinheiten in Berlin Spandau und Reinickendorf von der Ado Properties S.A. erworben.

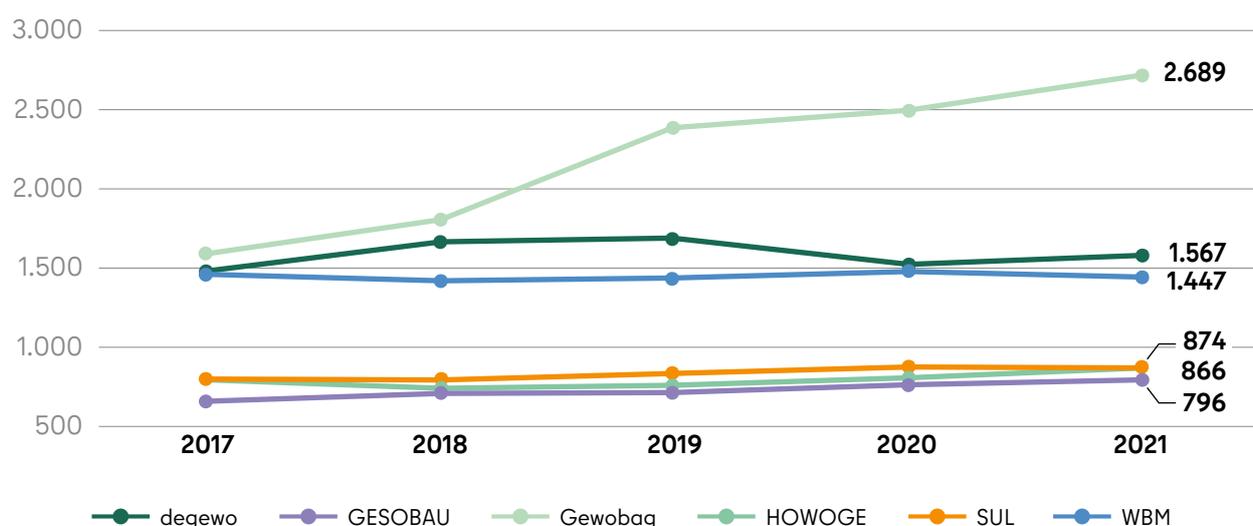
3.2. Gewerbeeinheiten

Ergänzend zu ihrer Kernaufgabe, der Vermietung von Wohnungen, haben alle landeseigenen Wohnungsunternehmen in unterschiedlichem Umfang auch Gewerbemietobjekte in ihrem Bestand. Gewerbliche Flächen, gerade in den größeren Neubauvorhaben, können zur Verbesserung der Versorgungssituation im Quartier beitragen und die Wohnqualität erhöhen, wenn dort entsprechende Dienstleistungen angeboten werden. Gewerbeflächen stellen somit auch einen wichtigen Faktor für die langfristige Vermietbarkeit neugeschaffener Wohnanlagen dar. Aber auch in bestehenden Siedlungsgebieten erhöht ein Angebot an Flächen für Nahversorgung, Infrastruktur, für medizinische und beratende Angebote und Einrichtungen etc. die Attraktivität der bestehenden Quartiere. Gleichzeitig sind preisgünstige Gewerbeeinheiten ein wichtiges Angebot für quartiersbezogene Einrichtungen, Träger der Wohlfahrtsfürsorge sowie für kulturelle und künstlerische Initiativen. Das betrifft sowohl Bestands- als auch Neubauquartiere. Die Kooperationsvereinbarung berücksichtigt diese Sachverhalte und unterstützt die Errichtung von Gewerbeeinheiten in den Neubaugebieten.¹⁰

In den zurückliegenden Jahren haben die LWU die Anzahl ihrer Gewerbeeinheiten (GE) nennenswert erhöht. Zählten sie im Jahr 2017 noch 6.665 GE zu ihren Beständen, so waren es am 31.12.2021 insgesamt 8.239 Gewerbeeinheiten, die zum Eigenbestand der LWU gehörten. Dies bedeutet eine Steigerung von 23,6 % in fünf Jahren und liegt damit über dem prozentualen Aufwuchs des Wohnungsbestands. Alle LWU verfügen 2021 über einen größeren Gewerbebestand als im Jahr 2017, wenngleich nicht bei allen Unternehmen ein linearer Zuwachs zu verzeichnen ist. Die Entwicklung der Anzahl der Gewerbeeinheiten (GE) bei den einzelnen landeseigenen Wohnungsunternehmen ist nachfolgend dargestellt.

Die Gesamtzahl an Gewerbeeinheiten (hier als Eigenbestand ohne Verpachtungen und Fremdverwaltungen) lag im Jahr 2021 um 363 Gewerbeeinheiten höher als im Jahr 2020 (8.239 GE statt 7.899 im Vorjahr). Diese Summe ergibt sich aus einem leichten Rückgang bei der WBM (minus 11 GE), der durch einen Zuwachs bei den anderen fünf Gesellschaften mehr als ausgeglichen wird. Den größten Zuwachs verzeichnet die Gewobag

Abbildung 8: Anzahl der Gewerbeeinheiten, 2017-2021



¹⁰ Garagen und Stellplätze werden nicht zu den Gewerbeflächen gezählt.

mit einem Plus von 220 GE im Jahr 2021, der Gewerbebestand der HOWOGE wuchs um 76 Einheiten.

In der Langzeitbetrachtung fallen zwei Aspekte ins Auge: Fünf der sechs LWU zeigen im Zeitverlauf eine weitgehende Stabilität ihres Gewerbebestands, lediglich die Gewobag verzeichnet in jedem Jahr einen Anstieg der Gewerbeeinheiten. Der größte Anteil des Anstiegs (im Saldo ein Plus von 1.574 GE von 2017 zu 2021) geht damit auf das Konto der Gewobag, nämlich 1.137 GE oder 72 % des Gesamtzuwachses.

Betrachtet man die Größe der Unternehmen, fällt auf, dass das kleinste LWU, die WBM, eine hohe Zahl von Gewerbeeinheiten aufweist. Im Wesentlichen ergibt sich diese Tatsache aus der zentralen Lage der WBM-Bestände in der östlichen Innenstadt. Entsprechend hat das Gewerbegebiet für die WBM eine höhere Bedeutung, als es bei den anderen Unternehmen der Fall ist.

Alle sechs LWU verfügen über 8.239 Gewerbeeinheiten, die zusammen 1,19 Mio. Quadratmeter Fläche umfassen. Der Bestandsvergleich für 2021 zeigt, dass Gewerbeflächen für die Unternehmen gemessen an ihrer Gesamtgröße von unterschiedlicher Bedeutung sind. Die folgende Tabelle gibt Auskunft über die Anzahl und Fläche der Gewerbeeinheiten, und weist den Anteil am Eigenbestand der Wohn- und Gewerbeeinheiten sowie den jeweiligen Gewerbeleerstand aus.

Die durchschnittliche Größe der Gewerbeeinheiten liegt bei ca. 145 m², wobei der Wert der Gewobag mit 107 m² pro GE am geringsten, der Wert der WBM mit 205 m² am höchsten liegt.¹² Auch der Anteil, den das Gewerbe am Gesamtmietbestand (hier als Summe von Wohn- und Gewerbefläche verstanden) hat, variiert. Aufgrund der im Vergleich zum Wohnraum höheren Durchschnittsgrößen der Gewerbeeinheiten, liegt der Flächenanteil des Gewerbes bei allen LWU über dem Anteil den die Gewerbeeinheiten an den Gesamteinheiten darstellen: Im Durchschnitt aller LWU sind 5,3 % der vermieteten Fläche Gewerbefläche. Die Spanne reicht von 3,2 % bei der HOWOGE bis zu 13,2 % bei der WBM. Dieser hohe Wert unterstreicht die Bedeutung von Gewerbeflächen für die WBM.

Die Leerstandsquote der Gewerbeeinheiten aller Konzerne ist im Vergleich zum Vorjahr von durchschnittlich 7,0 % auf 8,3 % gestiegen. Bei den Gewerbeeinheiten zeigen sich höhere Leerstandsquoten als dies bei Wohnungen der Fall ist (Siehe Kapitel 3.4. Wohnungsleerstand). Der Wert der durchschnittlichen Leerstandsquote weist eine erkennbare Spreizung auf: Die degewo (2,2 %) und die HOWOGE (4,2 %) zeigen einen deutlich geringeren Leerstand bei den Gewerbeeinheiten, als es bei der GESOBAU (11,1 %) und der Gewobag (14,9 %) der Fall ist. Die WBM (5,3 %) und die STADT UND LAND (5,4 %) liegen im Mittel.

Abbildung 9: Gewerbeeinheiten und -flächen, Stand 31.12.2021

	degewo	GESOBAU	Gewobag	HOWOGE	SUL	WBM
Gewerbeeinheiten	1.567	796	2.689	874	866	1.447
Gewerbefläche in m ²	206.641	128.357	286.861	132.228	137.599	297.074
Durchschnittliche Größe GE in m ² je	131,87	161,25	106,67	151,29	158,89	205,30
Anteil Gewerbeeinheiten an Wohn- und Gewerbeeinheiten	2,08 %	1,73 %	3,53 %	1,32 %	1,69 %	4,38 %
Anteil Gewerbefläche an Gesamtfäche	4,23 %	4,20 %	5,82 %	3,21 %	4,20 %	13,16 %
Leerstandsquote GE ¹¹	2,2 %	11,1 %	14,9 %	4,2 %	5,4 %	5,3 %

¹¹ Die hier genannte Leerstandsquote bezieht sich auf den Eigenbestand sowie zusätzlich 64 gepachtete Objekte. Die Anzahl leerstehender Gewerbeeinheiten zum Ende 2021 stellt sich wie folgt dar: degewo 35 GE, GESOBAU 88 GE, Gewobag 408 GE, HOWOGE 37 GE, STADT UND LAND 47 GE, WBM 77 GE.

¹² Zu den Gewerbeeinheiten der WBM gehört unter anderem das Berliner Congress Center mit ca. 2.500 m² Nutzfläche.

Bei der Gewobag resultieren 256 der insgesamt 408 Gewerbeleerstände aus Projektentwicklungsmaßnahmen. Die hohe Leerstandsquote beim Konzern GESOBAU resultiert insbesondere aus dem Gewerbeleerstand in einer Wirtschaftseinheit in Hellersdorf. Es handelt sich hier um strategischen Leerstand aufgrund umfassender Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen, die in der Wirtschaftseinheit vorgenommen werden.

Für das Jahr 2021 liegen erstmalig genauere Informationen mit Blick auf sechs Nutzungskategorien vor. Die 8.233 erfassten Gewerbeeinheiten verteilen sich wie folgt: Büros und Praxen (ohne soziale Träger) machen 3.328 GE aus (40,4 %), Einzelhandel, Supermärkte und anderen Ladengeschäfte nutzen 2.016 GE (24,5 %), sonstige Gewerbe nutzen 1.011 Einheiten (12,3 %). Auf soziale Träger entfallen 651 GE (7,9 %), Gastronomie, Hotels und Kongresswirtschaft bewirtschaften 645 GE (7,8 %) und 582 GE (7,1 %) sind Produktionsflächen, Werkstätten oder Lager.¹³

3.3. Zustand der Gebäude

Der Wohnungsbestand der LWU umfasst sowohl Gebäude, die mehrere Jahrzehnte alt sind – zum Teil bereits in der Gründerzeit oder im ersten Drittel des 20. Jahrhundert erbaut, aber auch Wohngebäude aus der Nachkriegszeit oder aus den Stadterweiterungsvorhaben der 1970er und 80er Jahre – wie auch Nachwende- und Neubauten. Abhängig von ihrem Bestand und der bisherigen Instandhaltungs- und Modernisierungsentscheidungen variiert daher der Gebäudezustand bei den sechs Unternehmen.

In der folgenden Abbildung wird der Gebäudebestand der sechs Gesellschaften in vier Kategorien eingeteilt (Neubauten, vollsanierte, teilsanierte und unsanierte Einheiten). Diese vier Kategorien sind gemeinsam mit den LWU festgelegt worden und basieren auf einer Einordnung die zum Ziel hat, den potentiellen Investitions-

Pro Jahr erwirtschaften die LWU mit ihren Gewerbeeinheiten 121,5 Mio. € Umsatzerlöse (als Anteil der Sollmieten), das entspricht 6,8 % aller Umsatzerlöse. Die relative Bedeutung von Gewerbeeinnahmen variiert je nach Unternehmen. Den geringsten Anteil der Gewerbeumsatzerlöse an den Gesamtumsätzen der Sollmieten verzeichnet die HOWOGE (12,1 Mio. €, 3,81 % des Umsatzes an allen Sollmieten), den höchsten Anteil die WBM (45,6 Mio. €, 22,9 % des Umsatzes an allen Sollmieten). GESOBAU (10,8 Mio. €, 4,64 % des Umsatzes an allen Sollmieten), STADT UND LAND (12,0 Mio. €, 4,76 % des Umsatzes an allen Sollmieten) sowie dege-wo (18,9 Mio. €, 5,0 % des Umsatzes an allen Sollmieten) liegen bei etwa 5 % aller Sollmietenumsätze. Einen leicht höheren Wert weist die Gewobag auf, die 34,6 Mio. € mit Gewerbemieten erlöst, das entspricht 8,87 % aller Sollmietenumsatzerlöse. Auffallend in diesem Vergleich ist die WBM, die als einziges Unternehmen einen Anteil von nahezu einem Viertel der Sollmietenerlöse aus der Vermietung von ihren zentral gelegenen Gewerbeeinheiten generiert.

bedarf abschätzen zu können. Die Einordnung der Gebäude erfolgt mit Blick auf die Instandsetzungs- und Sanierungsbedarfe, die sich als Rechengröße aus dem Gebäudealter bzw. dem Zeitpunkt zurückliegender Sanierungsmaßnahmen ergeben.

Das Gebäudealter und seine voraussichtliche Nutzungsdauer bzw. die Gebäudestandzeit bilden damit die Grundlage für die Zuordnung zu den Zustandskategorien: Als „Neubauten“ gelten in diesem Zusammenhang Gebäude, die innerhalb der letzten 30 Jahren erbaut wurden. Nach Ablauf dieses Zeitraums gelten die Objekte als „unsaniert“, sofern sie nicht zwischenzeitlich teil- oder vollsaniert worden sind. Gebäude werden dann als „vollsanierte Einheiten“ betrachtet, wenn sie in dem überwiegenden Teil der Gebäudesubstanz auf eine Weise modernisiert wurden, dass es

¹³ Eine anteilige Ausweisung der Flächen und Umsätze dieser sechs Nutzungskategorien ist nur für fünf der sechs LWU möglich, da die HOWOGE die an soziale Träger vermieteten Einheiten nicht als separate Kategorie ausweist, sondern sie in den übrigen fünf Nutzungskategorien führt. Die WBM ist Eigentümerin von sechs Gewerbeeinheiten in Selbstnutzung.

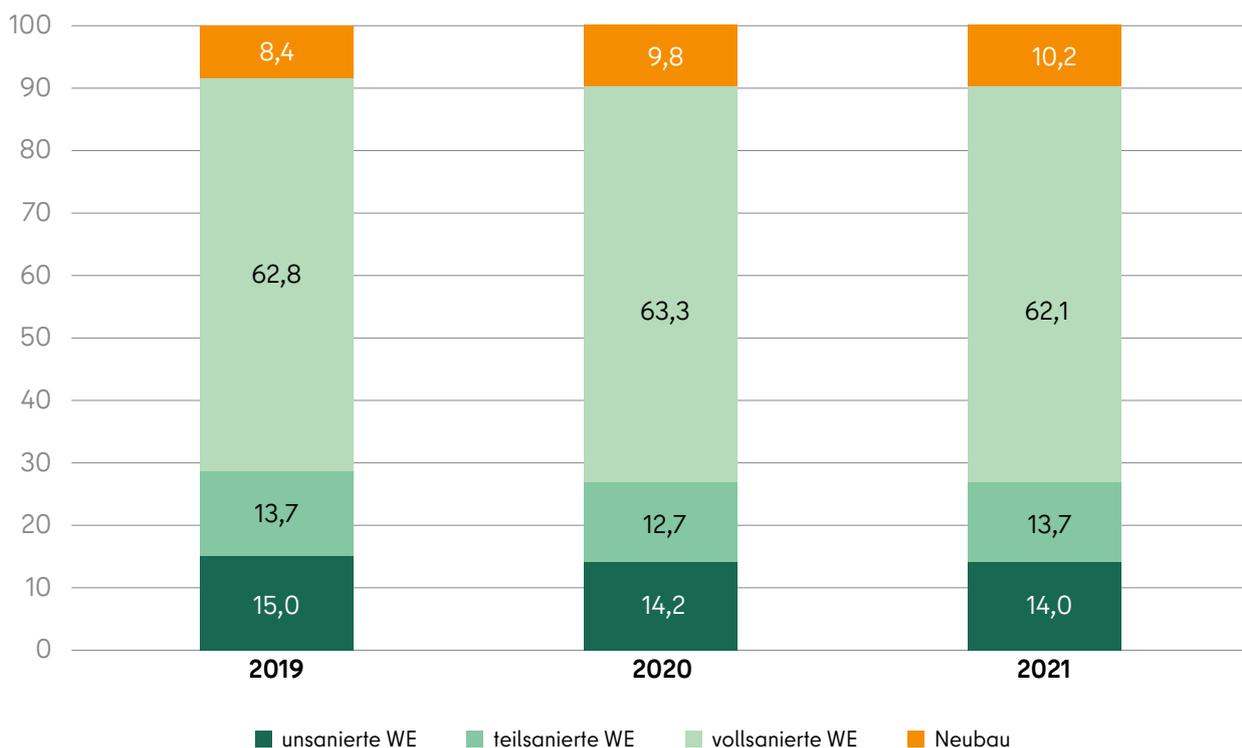
gerechtfertigt ist, die Gebäudestandzeit in technischer und wirtschaftlicher Hinsicht als neu einzustufen. Eine solche Vollsanierung muss innerhalb der letzten 30 Jahre erfolgt sein, damit Häuser als vollsaniert gelten.

Bei „teilsanierten Einheiten“ handelt es sich um Gebäude, die in einzelnen Gewerken (weniger als der überwiegende Teil) teilsaniert wurden oder in überwiegenden Teilen ihrer Gebäudesubstanz und technischer Ausstattung instandgesetzt wurden, ohne dass dies die Erhöhung der Gebäudestandzeit rechtfertigen würde. Die Teilsanierungen bzw. Instandsetzungen erfolgten vor maximal 15 Jahren. Nach Ablauf des Zeitraums gelten die Gebäude – soweit nicht zwischenzeitlich

voll- oder teilsaniert – als „unsaniert“. Als „unsanierte Einheiten“ werden Gebäude eingestuft, die nicht den Kategorien „Neubau“, „sanierte Einheit“ oder „teilsanierte Einheit“ zugeordnet werden können.

Ende 2021 stellt sich im Durchschnitt der sechs LWU der Gebäudezustand gemäß den oben beschriebenen Zustandskategorien wie folgt dar: Etwas mehr als ein Zehntel des Bestands ist innerhalb der letzten 30 Jahre neu gebaut worden (34.561 WE). Gut 62 % sind vollsanierte Wohneinheiten (211.018 WE), ca. 14 % sind teil- (46.440 WE) sowie unsanierte Einheiten (47.726 WE). Im Vergleich zum Vorjahr hat der Anteil von Neubauwohnungen zu-, der Anteil unsanierter Wohnungen hingegen geringfügig abgenommen.

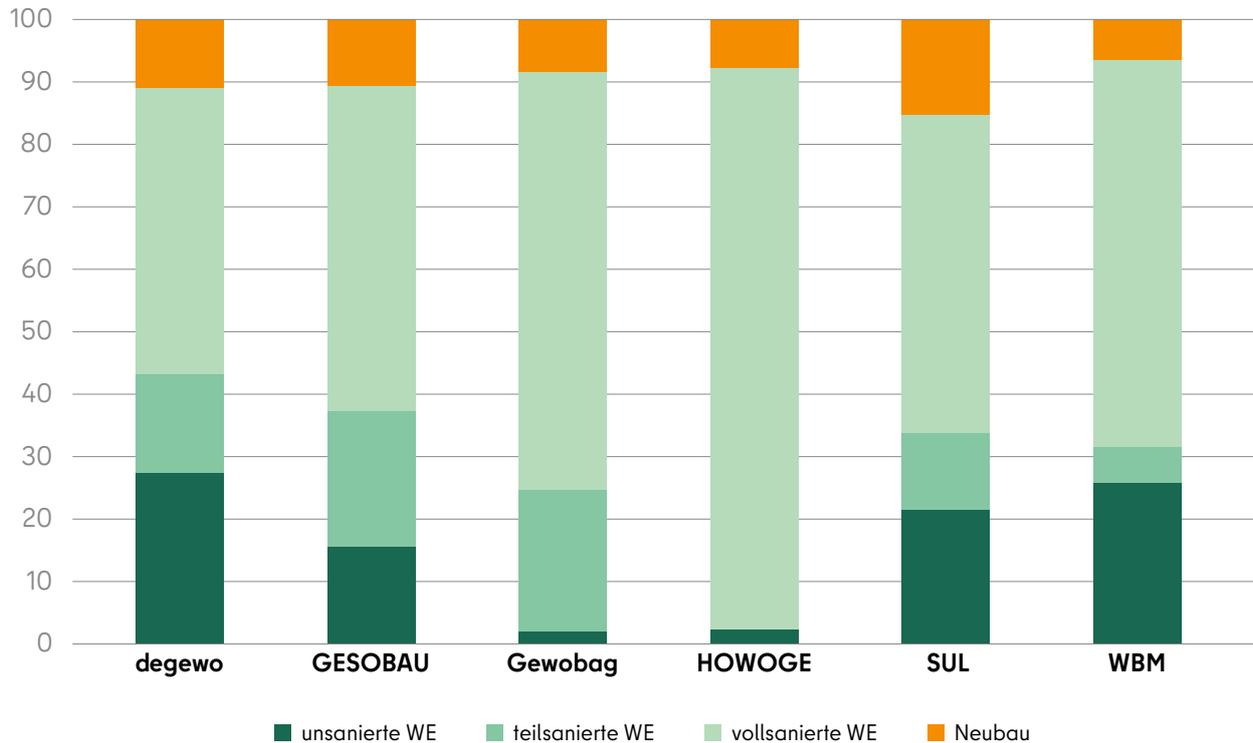
Abbildung 10: Gebäudezustandskategorien 2019, 2020 und 2021 in Prozent



Der Vergleich der Unternehmen in Abbildung 11 verdeutlicht, dass die Klassifizierung des Gebäudebestands der LWU größere Unterschiede aufzeigt. Während HOWOGE und Gewobag angeben, nahezu keine als unsaniert definierten Wohnungen in ihrem Bestand zu haben, liegt deren Anteil im Jahr 2021 bei der degewo bei 27 %, bei der WBM bei einem Viertel, bei der STADT UND /LAND bei etwa einem Fünftel und bei

der GESOBAU mit 15,1% leicht über dem Durchschnittswert aller LWU. Auf den tatsächlichen Sanierungsbedarf der Bestände lässt sich dabei nicht unmittelbar schließen, aber die Daten geben einen Hinweis darauf, in welchem Maß Neubau den Bestand dominiert bzw. ob in der Vergangenheit größere Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt worden sind. Letzteres ist beispielsweise bei der HOWOGE der Fall.

Abbildung 11: Gebäudezustand je LWU in Prozent, 2021



3.4. Wohnungsleerstand

Auch auf dem angespannten Berliner Wohnungsmarkt stehen Wohnungen vorübergehend leer. Solche Fälle treten unter anderem dann ein, wenn eine Wohnung nach dem Auszug der Mieter*innen nicht unmittelbar neu vermietet wird, beispielsweise wegen notwendiger Renovierungsarbeiten. Auch bei der Neubaufertigstellung größerer Wohnanlagen können nicht alle Wohnungen gleichzeitig vermietet und bezogen werden. Die Vermietung erfolgt oft abschnittsweise, so dass bis zum Bezug aller Wohnungen einige Zeit vergehen kann.

Um die Funktionsfähigkeit eines regional zusammenhängenden Mietwohnungsmarktes gewährleisten zu können, ist zudem eine gewisse Leerstandsreserve nötig, damit etwa kurzfristige Steigerungen der Nachfrage aufgefangen werden oder Haushalte aufgrund von Modernisierungen (temporär) umziehen können. Wie

hoch diese sogenannte Fluktuationsreserve sein sollte, wird in der Fachliteratur unterschiedlich beurteilt. Häufig ist hier von etwa 3 % der Wohnungen die Rede, wobei der Wert je nach Quelle zwischen 2 % und 7 % variiert.¹⁴ Je weiter die Fluktuationsreserve unter diese Spanne sinkt, umso schwieriger wird es, eine neue Wohnung zu finden.

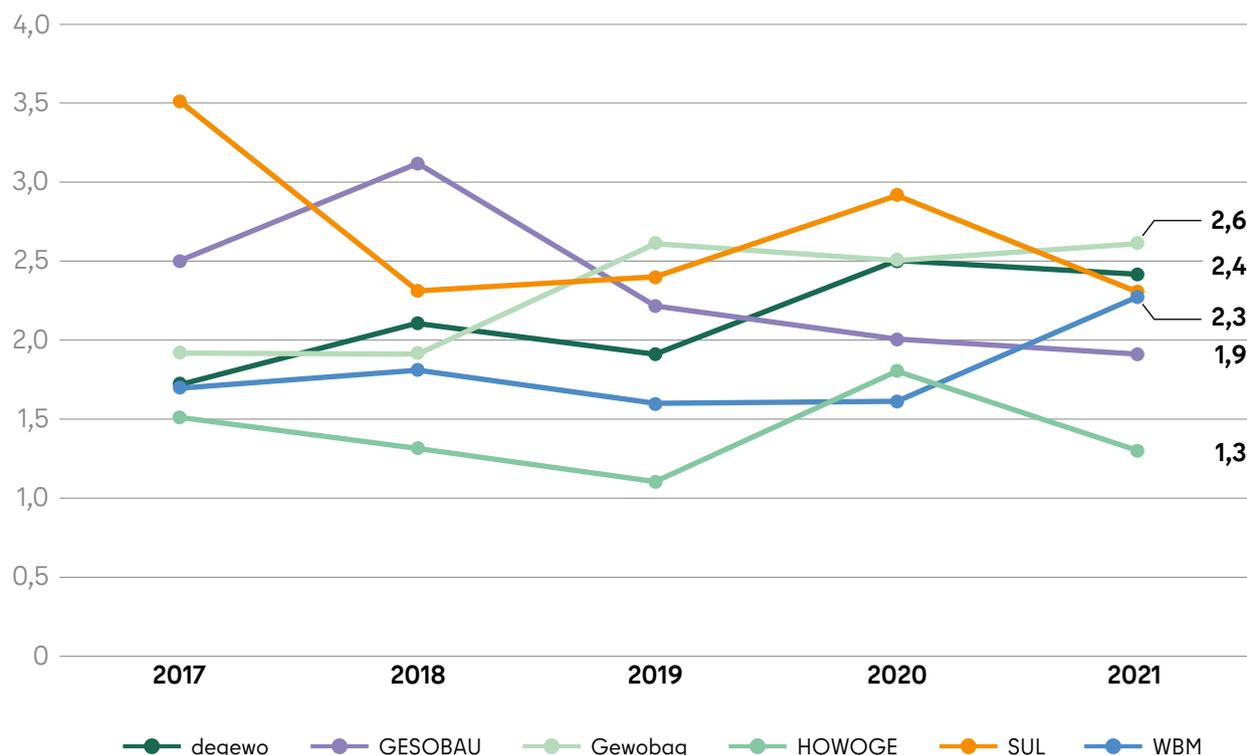
In den vergangenen Jahren zeigte der Wohnungsleerstand bei den sechs LWU einen unsteten Verlauf. Auch wenn insgesamt von einer geringeren Leerstandsquote gesprochen werden kann, ist erkennbar, dass die Quote bei der Gewobag und der WBM deutlich über dem Wert des Jahres 2017 liegt, bei der WBM allerdings erstmalig im Jahr 2021.

¹⁴ Vgl. BBSR-Berichte KOMPAKT 02/2017, Lücken in der Leerstandsforschung - Wie Leerstände besser behoben werden können, S. 6, zu finden unter: <https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/berichtekompakt/20132017/bk022017dl.pdf?blob=publicationFile&v=1>.

In die nachfolgenden Leerstandszahlen der LWU sind alle Wohnungen des jeweiligen Eigenbestands eingerechnet. Die von den Unternehmen für Dritte verwalteten Bestände sind in diesem Zusammenhang zu vernachlässigen. Zum Stichtag 31. Dezember 2021 standen bei den landeseigenen Wohnungsunterneh-

men 7.199 Wohnungen leer, ein Rückgang um 358 WE gegenüber dem Jahresende 2020. Daraus ergibt sich rechnerisch eine durchschnittliche Gesamtleerstandsquote der LWU von 2,1 %, das sind 0,2 Prozentpunkte weniger als zum Vorjahresstichtag.

Abbildung 12: Entwicklung der Leerstandsquoten der LWU in Prozent, 2017-2021



Von den zum 31.12.2021 leerstehenden 7.199 Wohnungen ist bei 42,5 % (3.059 Wohneinheiten) der Leerstand unternehmerisch gewollt, da Instandhaltungs- oder Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt werden. In weiteren 15,3 % (1.105 WE) liegen bauliche Mängel vor, 10,6 % (762 WE) stehen aufgrund von Vermarktungsproblemen mehr als drei Monate leer. Knapp ein Drittel des Leerstands (2.273 WE) kommt im Zuge von Mieter*innenwechseln zustande. Er ist ent-

weder von kurzfristiger Natur, wenn Wohnungen kürzer als drei Monate leer stehen, oder es handelt sich um Initial-Leerstand bei Neubauobjekten, der im Rahmen von Erstvermietungen eintritt.

Am Ende des Jahres 2021 weisen die HOWOGE (1,3 %) und die GESOBAU (1,9 %) die niedrigsten Leerstände auf. Die höchste Leerstandsquote zeigt die Gewobag mit 2,6 %, gefolgt von der degewo mit 2,4 %.

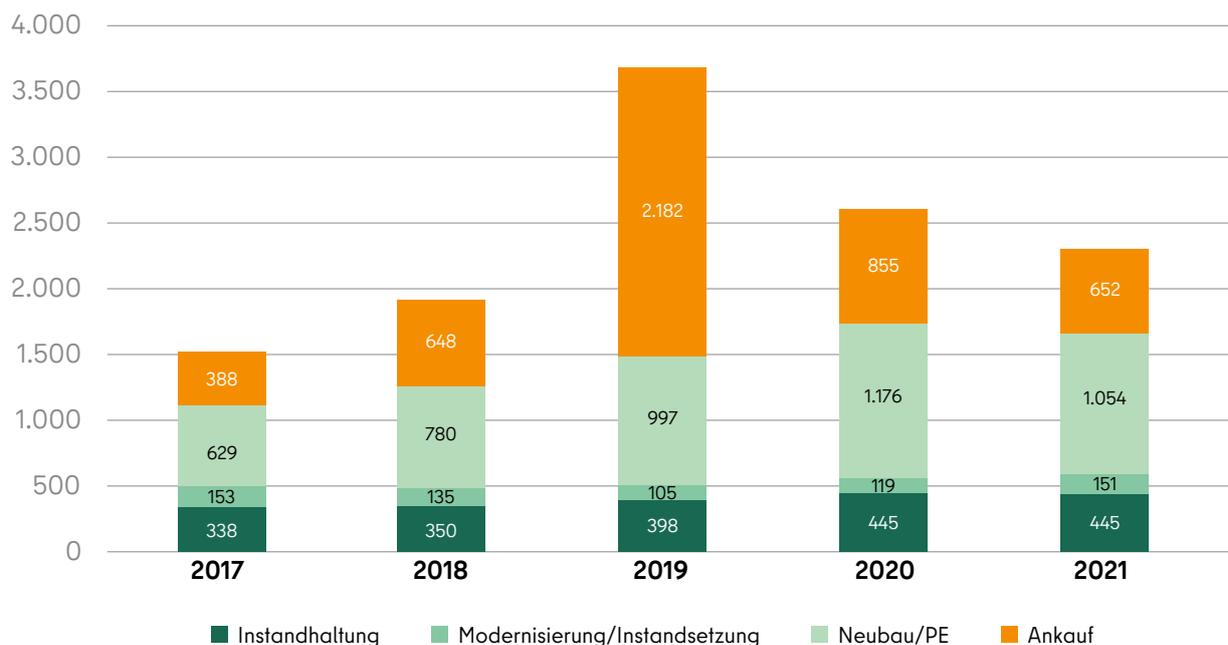
3.5. Das Investitionsvolumen der Unternehmen

Investitionen sind für die Bestandsausweitung der LWU von zentraler Bedeutung. Sowohl die Bewirtschaftungsaktivitäten des vorhandenen Bestands als auch Erwerb und Neubau zusätzlicher Wohnungen zeigt sich in den investiven Ausgaben der LWU: Erhalt, Ausbau, Neubau und Ankauf von Wohnungsbeständen gehen mit großen Investitionen der landeseigenen Unternehmen einher. Die betriebswirtschaftlichen Details der Wohnungsbewirtschaftung, der Finanzierung und der Bestandspflege folgen im nächsten Kapitel dieses Berichts. Hier wird zunächst einleitend ein Überblick über den Gesamtumfang der Investitionen der sechs Unternehmen gegeben:

gesamt 9,36 Mrd. € investiert, davon etwa 4,64 Mrd. € in Neubau und 4,72 Mrd. € in den Ankauf von Bestandsimmobilien.¹⁵

Abbildung 13 zeigt zudem, dass sich im Jahresvergleich bei den Instandhaltungen ein moderater Anstieg beobachten lässt, der zuletzt stagniert. Die Beträge der aktivierten Modernisierung und Instandhaltung schwanken zwischen 105 und 153 Mio. € jährlich. Ein deutlicher Anstieg lässt sich bei den Neubauinvestitionen erkennen, die von 628 Mio. € in 2017 auf zwischenzeitlich 1,18 Mrd. € angestiegen sind und im Jahr 2021 insgesamt 1,05 Mrd. € ausmachten. Bei den An-

Abbildung 13: Investitionsentwicklung der sechs LWU pro Jahr in Mio. €, 2017-2021



In den letzten fünf Jahren haben die LWU insgesamt ca. 12 Mrd. € in den Aufbau und Unterhalt ihrer Bestände investiert. Von 2017 bis 2021 wurden in allen sechs Unternehmen in der Summe ca. 1,98 Mrd. € für Instandhaltung ausgegeben und etwa 660 Mio. € für aktivierte Modernisierung und Instandsetzung. In die Bestandserweiterung wurden in diesem Zeitraum ins-

käufen sind die jährlichen Schwankungen deutlicher ausgeprägt: Sie liegen zwischen 387 Mio. € im Jahr 2017 und 651 Mio. € im Jahr 2021, zeigen allerdings Sonderbewegungen im Jahr 2019, in dem die Gewobag für 1,2 Mrd. € Wohnungen erworben hat. Auch im Jahr 2020 wurden nennenswerte Bestandszukäufe realisiert und zwar im Umfang von 855 Mio. €.

¹⁵ Die vorliegenden Werte der einzelnen Rechengrößen sind hier nur zur Illustration summiert. Es handelt sich um Werte, die sich nicht umstandslos addieren lassen, da sich die Instandhaltungsaufwendungen und aktivierte Modernisierung aus dem Anlagespiegel ergeben, während es sich bei Ankauf und Neubau um Investitionsgrößen handelt.

4. Wirtschaftliche Tätigkeit und finanzielle Grundlagen

Dieser Abschnitt widmet sich der Darstellung der wirtschaftlichen Tätigkeit der Unternehmen, die im Berichtsjahr 2021 vor allem von der Corona-Pandemie sowie von dem bis März 2021 geltenden *Gesetz zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietbegrenzung* (MietenWoG Bln) und dessen landespolitischen Weiterführungen (Mietendim实施) geprägt war. Um die unternehmerische Praxis und die wirtschaftlichen Entscheidungen der sechs LWU für die interessierte Öffentlichkeit besser verständlich zu machen, werden in diesem Berichtsteil zentrale Unternehmenskennzahlen vorgestellt.

Alle landeseigenen Wohnungsunternehmen veröffentlichen jährlich einen Jahresabschluss nach dem Handelsgesetzbuch (HGB).¹⁶ Das HGB gibt eine einheitliche Struktur sowie Bewertungsregeln für die Erstellung der Bilanz inklusive einer Gewinn- und Verlustrechnung vor. Für Kapitalgesellschaften (z.B. AG oder GmbH) ist ergänzend regelmäßig ein Anhang mit weiteren Informationen zu erstellen. Der Jahresabschluss zeigt die Vermögensgegenstände und Schulden eines Unternehmens sowie seine vollständigen Aufwendungen und Erträge im Berichtsjahr, das mit dem Abschlussstichtag endet. Bei den LWU ist dies der 31. Dezember eines jeden Jahres.

Das Kerngeschäft der LWU besteht in der Bewirtschaftung und Erweiterung ihrer Wohnungsbestände. Folglich sind die von allen Mieter*innen entrichteten monatlichen Mietzahlungen der entscheidende Bestandteil ihrer operativen Tätigkeit. Zugleich ist für die Mieter*innenschaft die Höhe der Miete ein wichtiger Gradmesser für das ihnen verbleibende Haushaltseinkommen. Es kann daher zu einem Spannungsverhältnis zwischen

der Sicherung sozialverträglicher Miethöhen und dem Erreichen anderer Unternehmensziele kommen.

Trotz der unterschiedlichen Größe der LWU – die Anzahl der Wohnungen im Eigenbestand reicht zum Jahresende 2021, wie oben beschrieben, von 31.590 Wohnungen bei der WBM bis zu 73.915 Wohnungen bei der degewo – zielt dieser Bericht auf einen verständlichen Vergleich der Unternehmen. Wo es möglich und sinnvoll ist wird dazu die Anzahl der Wohnungen bzw. die jeweilige Wohn- und Nutzfläche als Betrachtungsgröße berücksichtigt, um die absolute wie die relative wirtschaftliche Leistung der LWU zu zeigen. Der Unternehmensvergleich wird durch die Bildung von Kennzahlen möglich, die aus den Unternehmensbilanzen abgeleitet werden.¹⁷ Kennzahlen bilden spezifische betriebswirtschaftliche Sachverhalte ab und ermöglichen so die vergleichende Bewertung. Zum besseren Verständnis der Kennzahlenbildung erfolgt zunächst eine knappe Einführung in die Grundzüge der Bilanzierung bei den LWU.

Die Unternehmensbilanz

Die Bilanz enthält eine Aufstellung des Vermögens und der Schulden sowie des Nettovermögens, das sich aus der Differenz von Vermögen und Schulden ergibt. In der Bilanz stehen sich die sogenannten Aktiva und Passiva gegenüber. Die Aktivseite weist das Vermögen des Unternehmens aus, während die Passivseite zeigt, ob dieses Vermögen mit Eigen- oder Fremdkapital (Schulden) finanziert wurde. Da es sich um eine Gegenüberstellung zu einem Zeitpunkt handelt, entspricht die Summe aller Aktiva der Summe aller Passiva. Dieser Wert gibt die Bilanzsumme zum Stichtag wieder.

¹⁶ Zwei der Unternehmen, die Gewobag und die HOWOGE, veröffentlichen ihre Konzernabschlüsse zusätzlich zum HGB entsprechend den internationalen Rechnungslegungsvorschriften (IFRS). Diese gewinnen für den Geschäftsverkehr mit Kreditgeber*innen an Bedeutung, sind aber für die Berichtslegung der Unternehmen gegenüber dem Gesellschafter nachrangig.

¹⁷ Auf den Homepages der LWU finden sich umfangreiche Dokumentationen der wirtschaftlichen Tätigkeit. Weitere Unternehmensinformationen, auch zu einzelnen Tochterunternehmen, sind auf der Website des Bundesanzeigers einsehbar, siehe: <https://www.bundesanzeiger.de/> (Zugriff: 18.10.2022).

Bei den **Aktiva** („Mittelverwendung“) zählen Vermögensgegenstände, die auf Dauer im Unternehmen verbleiben sollen, zum Anlagevermögen. Bei den LWU besteht dieses Anlagevermögen im Wesentlichen aus Sachanlagen, insbesondere den Grundstücken und Wohngebäuden. Hinzu kommen Finanzanlagen, also Anteile an Unternehmen, an denen das LWU beteiligt ist. Hierzu gehören auch gemeinsame Tochtergesellschaften, die mit anderen LWU gegründet werden, um besondere Leistungen zu erbringen.

Vermögensgegenstände, die den Unternehmen nicht auf Dauer dienen sollen, sind Umlaufvermögen. Dies können bei Wohnungsunternehmen Grundstücke und darauf erstellte Bauten sein, wie beispielsweise Eigentumswohnungen für den Verkauf. Diese Tätigkeit hatte für die LWU in den letzten Jahren kaum mehr Bedeutung, Grundstücksreserven werden nahezu ausnahmslos für den eigenen Mietwohnungsbau genutzt, weil die Möglichkeit der Veräußerung gesetzlich eingeschränkt ist. Die den Unternehmen zur Verfügung stehenden liquiden Mittel zählen ebenfalls zum Umlaufvermögen.

Die **Passiva** („Mittelherkunft“) in der Bilanz zeigen das Eigen und Fremdkapital des Unternehmens. Das Eigenkapital besteht hauptsächlich aus den vom Gesellschafter, dem Land Berlin, gehaltenen Gesellschaftsanteilen sowie allen langfristig im Unternehmen verbleibenden Rücklagen aus Gewinnen früherer Jahre.

Zum Fremdkapital zählen die Schulden der landeseigenen Wohnungsunternehmen. Die Immobilien sind bei den meisten Unternehmen über Grundsulddarlehen bei Banken finanziert, auch wenn sich in jüngerer Zeit eine Zunahme der Finanzierung mit Kapitalmarktinstrumenten beobachten lässt. Dazu gehören zinstragende Wertpapiere wie Anleihen, aber auch Schuldscheindarlehen und Namensschuldverschreibungen. Insbesondere die Gewobag hat in den vergangenen Jahren vermehrt solche Kapitalmarktfinanzierungen herausgegeben und privaten Investor*innen angebo-

ten. Für das Fremdkapital zahlen die LWU Zinsen an die Kapitalgeber. Ob und in welcher Form das aufgenommene Fremdkapital schon während der Laufzeit des Kreditgeschäfts getilgt wird oder ob es sich um endfällige Darlehen (ohne planmäßige laufende Tilgung) handelt, hängt von den vertraglichen Details ab.

Die Zeitraumperspektive der Gewinn und Verlustrechnung

Zusätzlich zur Bilanz wird von den Unternehmen eine Gewinn und Verlustrechnung (GuV) erstellt. Darin werden den Gesamterträgen die Gesamtaufwendungen gegenübergestellt. Aus der Differenz ergibt sich der Jahresüberschuss bzw. der Fehlbetrag. Bedeutendster Teil der **Erträge** in den landeseigenen Wohnungsunternehmen sind die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung; hinzu kommen weitere Erträge, wie z. B. aus der Verwaltung von Wohnungen anderer Eigentümer*innen.

Zu den Gesamtaufwendungen zählen vor allem die **Aufwendungen** für die Bewirtschaftung der Wohnungsbestände. Deren größte Positionen sind die Instandhaltungskosten. Daneben stellen Abschreibungen zur Abbildung des Wertverzehr der Immobilien, Personalaufwand und Kreditzinsen die größten Aufwandspositionen dar. Die Tilgung der Kredite gehört jedoch nicht in die GuV.

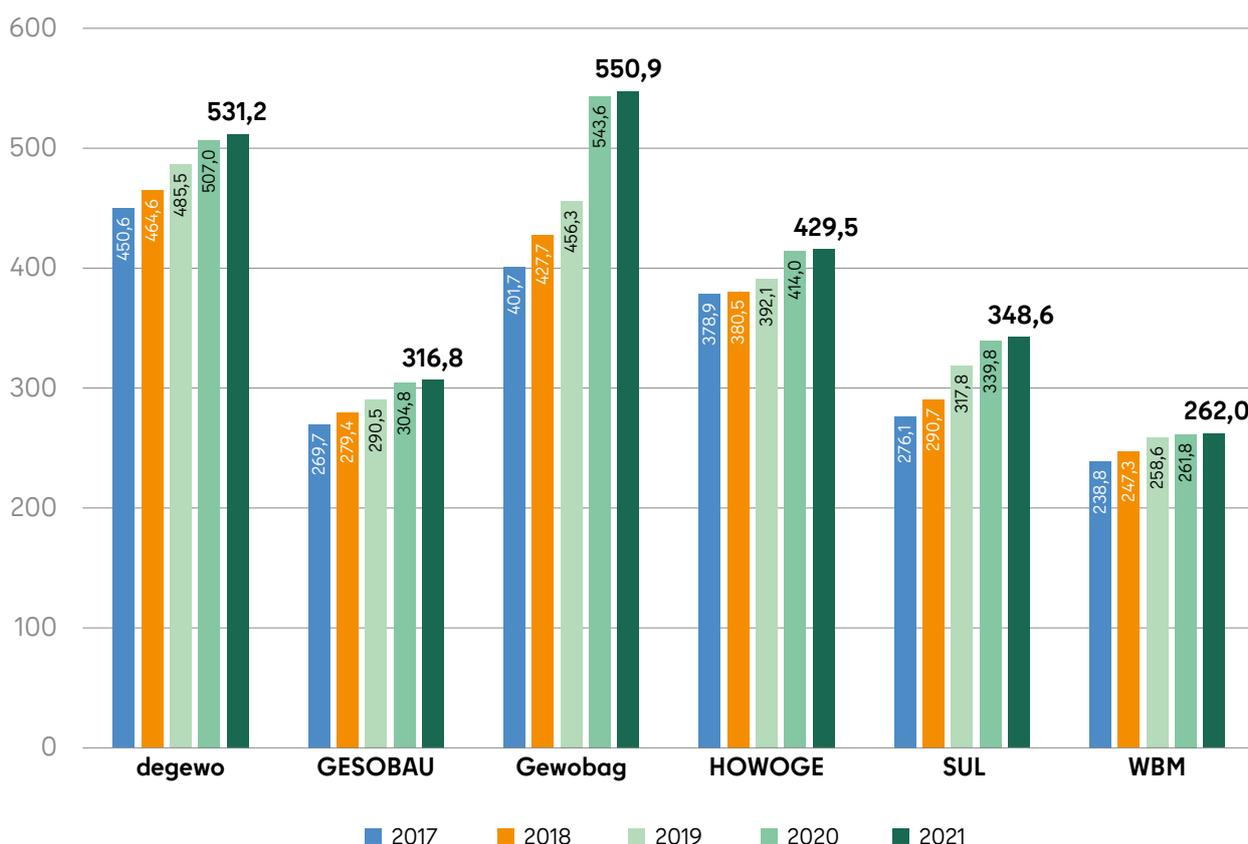
Sind die Erträge größer als die Aufwendungen hat das LWU einen Jahresüberschuss (**Gewinn**) erwirtschaftet; sind die Erträge aber niedriger als die Aufwendungen, dann entsteht ein Jahresfehlbetrag (**Verlust**). Seit Inkrafttreten des WoVG ist formal festgelegt, dass die LWU keine Gewinne mehr an den Landeshaushalt abführen (WoVG, Art. 2, §5), die letzte tatsächliche Gewinnabführung erfolgte schon im Jahr 2012. Auf diese Weise können alle liquiditätswirksamen Überschüsse für die Ausweitung des Wohnungsbestandes und zur Sicherung sozial tragbarer Mieten eingesetzt werden.

4.1. Umsatzerlöse

Als Umsatzerlöse werden die Umsätze bezeichnet, die ein Unternehmen im Rahmen seiner Geschäftstätigkeit erzielt. Bei den LWU sind das in erster Linie die Mieten ohne Betriebs- und Heizkostenvorauszahlungen. Die Mieten werden in vollem Umfang ausgewiesen unter Berücksichtigung von Erlösschmälerungen wegen Leerstand und dem Ergebnis der Umlagenabrechnung sowie aufgrund von Mietverzichten (freiwillig gewährte Mietnachlässe und Mietminderungen aufgrund von Modernisierungs- oder Baumaßnahmen am Haus). Aufwendungen für die Bewirtschaftung der Immobilien, beispielsweise für Instandhaltung, Personal oder Zinsen, werden davon nicht abgezogen.

Die Einnahmen aus der Vermietung der Bestände (Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung) ergeben zusammen mit weiteren Erlösen, etwa der Verwaltung von Immobilien Dritter, die in nachstehender Grafik dargestellten Umsatzerlöse. Die Summe aller Umsatzerlöse der sechs Unternehmen beträgt 2,44 Mrd. €. Erlöse aus der Hausbewirtschaftung – insbesondere die Sollmiete sowie Betriebskosten, Gebühren und Pachterlöse – machen mit 98,27 % im Jahr 2021 den weit überwiegenden Teil der Umsatzerlöse aus.

Abbildung 14: Entwicklung der Umsatzerlöse je LWU in Mio. €, 2017-2021



Die Umsatzerlöse aller LWU entwickeln sich seit Jahren positiv. Auch in der fünfjährigen Berichtsperiode, die in Abbildung 14 dargestellt ist, ist dieser Trend sichtbar. Im Jahr 2021 haben die sechs LWU Umsatzerlöse in

der Höhe von insgesamt 2,4 Mrd. € erwirtschaftet. Die Erhöhung der Umsatzerlöse ergibt sich auch aus der Bestandserweiterung von ca. 6.600 Wohneinheiten im letzten Jahr. Die unterschiedlichen Steigerungen zwi-

schen den Unternehmen weisen darauf hin, dass die Corona-Pandemie und der Mietendeckel keine einheitlich bezifferbaren Auswirkungen auf die Umsatzerlöse haben.

Den stärksten Anstieg der Umsatzerlöse verzeichnet im Jahr 2021 die degewo, die ihre Umsatzerlöse um 24,2 Mio. € auf 531,2 Mio. € steigerte. Den höchsten Umsatzerlös weist die Gewobag mit 550,9 Mio. € aus.

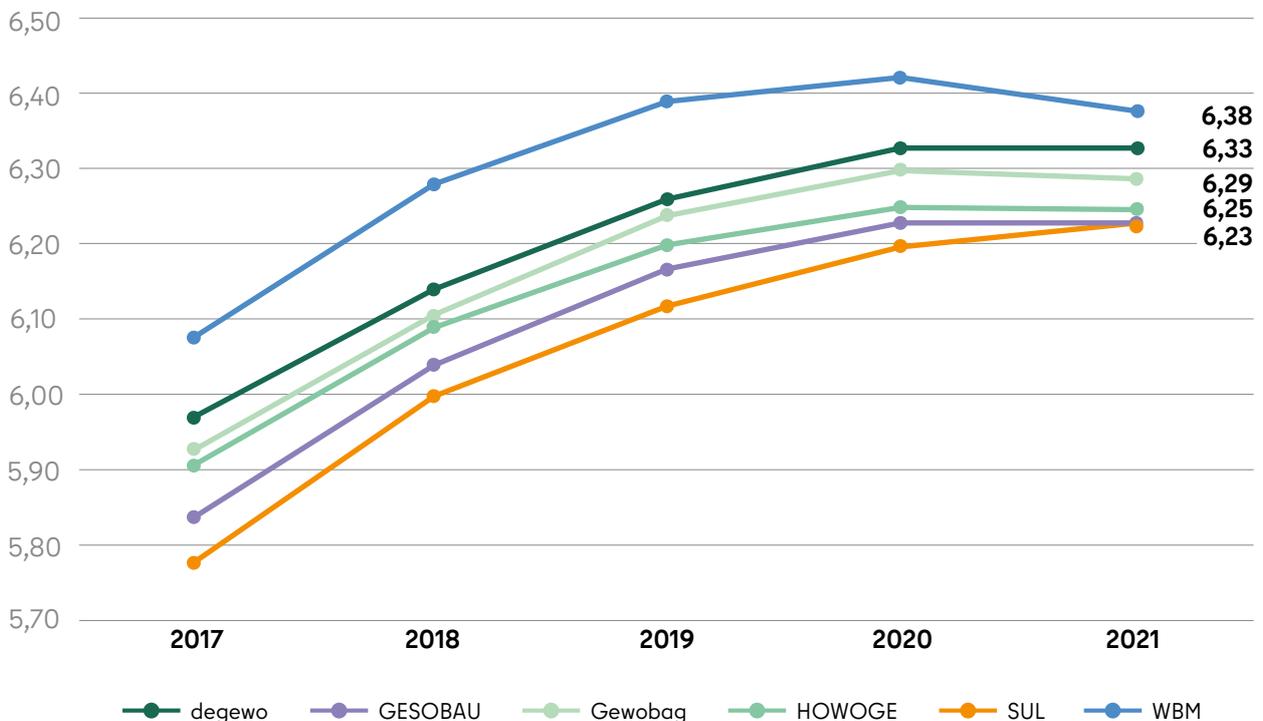
4.2. Mieten

Die Umsatzerlöse aus den Sollmieten machen für das Jahr 2021 für alle LWU 1,77 Mrd. € aus. Unter der Nettokaltmiete (Soll) ist diejenige Miete zu verstehen, die mietvertraglich festgelegt wurde und die in der Finanzbuchhaltung der Wohnungsunternehmen auch als Sollmiete ausgewiesen wird. Die Nettokaltmiete enthält keine kalten und warmen Betriebskostenvorauszahlungen. Zur besseren Vergleichbarkeit werden die Mieten hier auf die Wohnfläche der LWU nach Quadratmetern pro Monat aufgeschlüsselt.

Steigerungen der Durchschnittsmieten ergeben sich aus Mieterhöhungen in bestehenden Mietverträgen, aus der Neuvermietung von Bestandswohnungen sowie aus Modernisierungsmieterhöhungen. Darüber hinaus werden die Durchschnittsmieten auch vom Ankauf bestehender Wohnungen beeinflusst, sofern die dortigen Mieten sich von den anderen Mieten im Bestand unterscheiden. Weitere zusätzliche Mieteinnahmen sind die Folge der Erstvermietung von Neubauten nach deren Fertigstellung. Die nachfolgende Grafik zeigt den Verlauf der durchschnittlichen Nettokaltmieten (Soll) je Quadratmeter Wohnfläche für die sechs Unternehmen in den zurückliegenden fünf Jahren.¹⁸ Auf diese Weise wird ein Unternehmensvergleich über Zeit möglich, der die Unterschiede in der Bestandserweiterung berücksichtigt.

Steigerungen der Durchschnittsmieten ergeben sich aus Mieterhöhungen in bestehenden Mietverträgen, aus der Neuvermietung von Bestandswohnungen sowie

Abbildung 15: Durchschnittliche Nettokaltmiete (Soll) pro m² in €, 2017-2021



¹⁸ Die Werte weichen leicht von den im Bericht zur Kooperationsvereinbarung ab, da sich die zugrundeliegenden Wohnungsbestände geringfügig unterscheiden.

Bis zum Jahr 2020 stiegen in allen LWU die Nettokaltmieten, im Berichtsjahr 2021 zeigt sich dagegen ein uneinheitlicher Trend bei den Sollmieten pro Quadratmeter. Die ermittelte durchschnittliche Nettokaltmiete (Soll) für alle Wohnungen lag Ende 2021 wie im Vorjahr bei 6,28 €/m². Auffallend ist dabei, dass bei drei Unternehmen die Quadratmetersollmiete stabil geblieben ist (degewo: 6,33 €/m²; HOWOGE: 6,25 €/m²; GESOBAU: 6,23 €/m²), in zwei Fällen ein Rückgang beobachtet werden kann (WBM: Rückgang um 4 ct/m² auf 6,38 €/m²; Gewobag: Rückgang um 1 ct/m² auf 6,29 €/m²) und in einem Fall ist die durchschnittliche Quadratmetermiete angestiegen (STADT UND LAND: 3 ct/m² auf 6,23 €/m²).

In dem fünfjährigen Betrachtungszeitraum von 2017 bis 2021 sind die Mieten um insgesamt 38 ct/m² bzw. 6,1 % gestiegen, das entspricht einer Steigerung von durchschnittlich 1,53 % pro Jahr in den Jahren von 2017 bis 2020. Wie oben erwähnt hat es im Jahr 2021 bei den Nettokaltmieten (Soll) im Durchschnitt auch aufgrund der vorgegebenen Mietrestriktionen keine Veränderung zum Vorjahr ergeben.

Sozialverträgliche Bewirtschaftung im Rahmen der KoopV

Das Wohnraumversorgungsgesetz unterstreicht in Artikel 2 die soziale Ausrichtung der landeseigenen Unternehmen und betont die Bedeutung einer langfristig gesicherten Wohnraumversorgung. Neben der Bereitstellung preisgünstigen Wohnraums zählt außerdem die „Hilfestellung zu einer nachhaltigen und bedarfsgerechten Wohnraumversorgung für Haushalte in Berlin, die auf dem Wohnungsmarkt besonders benachteiligt sind und sich nicht selbst mit angemessenem Wohnraum versorgen können“ (WoVG, Art. 2, § 1) zu den Aufgaben der LWU. Dieser sog. Versorgungsauftrag ist eine Weiterentwicklung des Bündnisses für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten von 2012 und wird in der Kooperationsvereinbarung (KoopV) von 2017 weiter ausformuliert. Die wohnungswirtschaftlichen Konsequenzen dieser Vereinbarung werden als Mietverzichte erfasst, die den sozialpolitischen Beitrag der LWU abbilden.

Im jährlichen Berichtswesen zur Kooperationsvereinbarung werden die Nettokaltmietenverzichte der Unternehmen erfasst, die im Zuge von Mieterhöhungen im Bestand, bei sonstigen Härtefallanträgen und Verzichten der modernisierungsbedingten Umlagen für die LWU entstehen. In der Summe handelt es sich um 243.800 €, die bei allen sechs LWU im Jahr 2021 als Nettokaltmietenverzicht bei Mieterhöhungen angefallen sind.

Bei Neuvermietungen kann es ebenfalls zu Mietverzichten kommen, sofern bei Neuvermietungen an WBS-/Wohnberechtigte (ohne den Sozialen Wohnungsbau) eine Differenz zwischen der Vertragsmiete (i.d.R. OVM, ortsübliche Vergleichsmiete) und Marktmiete angesetzt werden kann. Für das Jahr 2021 wurden in dieser Kategorie Mietverzichte von 4,78 Mio. € ermittelt. Allerdings ist darauf hinzuweisen, dass die Differenzberechnung aufgrund diverser, in Kapitel 2 erläuterten sich überschneidender gesetzlicher Vorgaben nicht aufrechterhalten werden kann. Im Bericht für das Jahr 2021 werden diese Mietverzichte bei Neuvermietung ab Vertragsbeginn letztmalig ausgewiesen.

Bei Neuvermietungen kann es ebenfalls zu Mietverzichten kommen, sofern bei Neuvermietungen an WBS-/Wohnberechtigte (ohne den Sozialen Wohnungsbau) eine Differenz zwischen der Vertragsmiete (i.d.R. OVM, ortsübliche Vergleichsmiete) und Marktmiete angesetzt werden kann. Für das Jahr 2021 wurden in dieser Kategorie Mietverzichte von 4,78 Mio. € ermittelt. Allerdings ist darauf hinzuweisen, dass die Differenzberechnung aufgrund diverser, in Kapitel 2 erläuterten sich überschneidender gesetzlicher Vorgaben nicht aufrechterhalten werden kann. Im Bericht für das Jahr 2021 werden diese Mietverzichte bei Neuvermietung ab Vertragsbeginn letztmalig ausgewiesen.

4.3. Betriebskosten

Neben der Nettokaltmiete zahlen die Mieter*innen auch monatliche Betriebskosten, die je nach Unternehmen im Jahr 2021 durchschnittlich zwischen 2,37 €/m² und 3,06 €/m² lagen. Nach der Betriebskostenverordnung (BetrKV) handelt es sich dabei um Ausgaben, die den Eigentümer*innen durch ihr Eigentum am Grundstück oder durch den bestimmungsmäßigen Gebrauch des Gebäudes, der Nebengebäude, Anlagen, Einrich-

tungen und des Grundstücks laufend entstehen. Die Mieter*innen haben anteilig für ihre Wohnung anfallende Betriebskosten zu tragen, wenn darüber eine Vereinbarung im Mietvertrag getroffen wurde und es möglich ist, die Betriebskosten auf die Mieter*innenschaft umzulegen. Unterschieden wird in der Abrechnung nach kalten und warmen Betriebskosten, die jeweils zur Nettokaltmiete hinzukommen.

Kalte Betriebskosten sind alle Betriebskosten ohne die Kosten für Heizung und Warmwasser. Dazu gehören zum Beispiel Zahlungen für Straßenreinigung und Müllabfuhr, Grundsteuern, Wasser und Abwasser, Gartenpflege oder die Hauswarttätigkeiten. Warme Betriebskosten sind hingegen Ausgaben für Heizung und Warmwasser. Für die kalten und warmen Betriebskosten zahlen die Mieter*innen üblicherweise eine monatliche Vorauszahlung. Diese wird im Folgejahr anhand der tatsächlich im Vorjahr angefallenen Kosten abgerechnet.

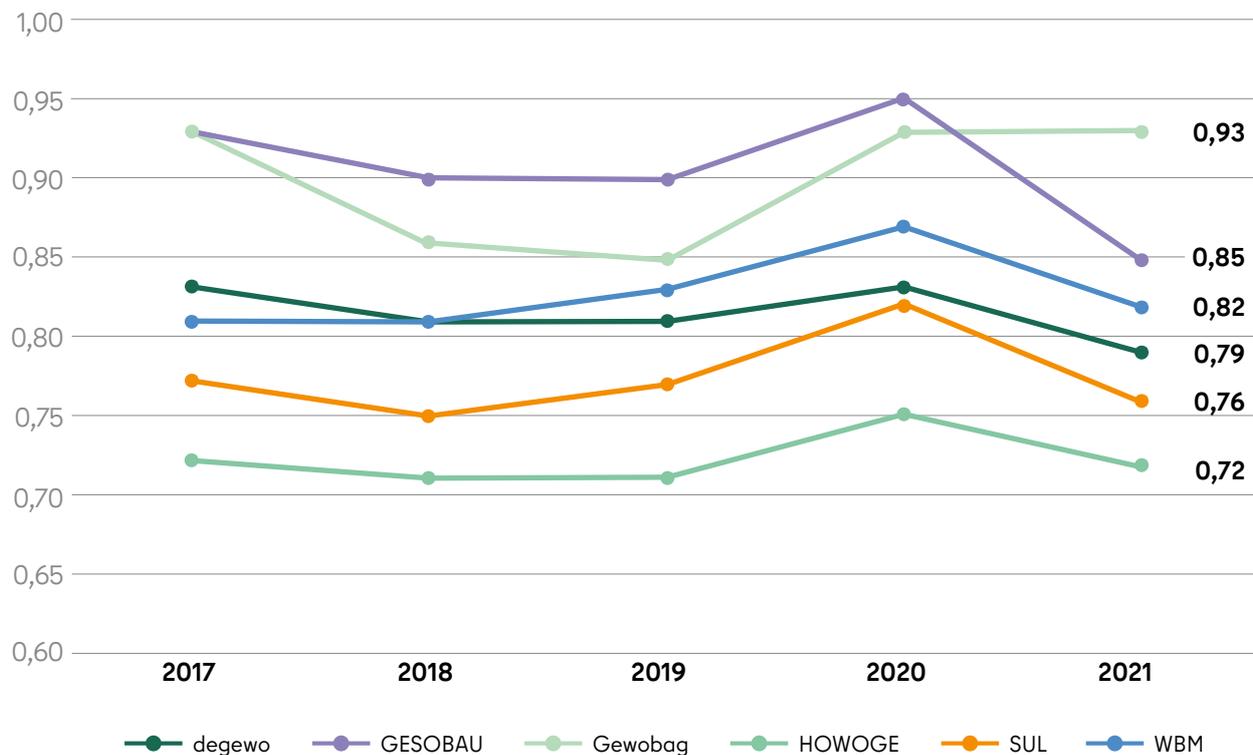
Unterschiedliche Betriebskosten resultieren hauptsächlich aus Verbrauchsschwankungen, Unterschieden im Wohnungsbestand (z. B. Gebäudealter und -zustand, Grad der Ausstattung mit Aufzugsanlagen u. Ä.) sowie Preisveränderungen bei eingekauften Dienstleistungen, bei Energieträgern oder bei Veränderungen von Steuern und Gebühren. Aber es gibt auch Unterschiede zwischen den einzelnen Unternehmen und ihren Standorten. Beispielsweise liegen die Bestände der Gewobag zu über zwei Dritteln im Westteil Berlins, wo zum Teil höhere Grundsteuern sowie höhere Straßen-

reinigungsgebühren aufgrund anderer Reinigungsklassen anfallen.

Die Höhe der Kosten für Heizung und Warmwasser, der warmen Nebenkosten, hängt wesentlich von der Art der Heizstoffe, den Heizungssystemen, dem persönlichen Wärmebedarf des Miethaushalts, klimatischen Schwankungen sowie der Ausstattung der Wohnung mit oder ohne zentrale Warmwasserversorgung und nicht zuletzt dem energetischen Standard der Gebäude ab.

Die Vielzahl der Einflussfaktoren macht einen Vergleich der Durchschnittswerte zwischen den einzelnen Unternehmen nur eingeschränkt möglich. Auch der Jahresvergleich ist – insbesondere durch die warmen Betriebskosten, bei denen die Wetterbedingungen berücksichtigt werden müssen – nur bedingt aussagekräftig. Dennoch lassen sich über die Jahre Muster bei den Betriebskosten erkennen. Die folgenden Grafiken zeigen die abgerechneten Betriebskosten je Quadratmeter Wohnfläche pro Monat. Zu beachten ist dabei allerdings, dass die Abbildungen das Jahr der Betriebskostenabrechnung zeigen, die genannten Kosten

Abbildung 16: Warme Betriebskosten pro m² Wohnfläche in €, 2017-2021

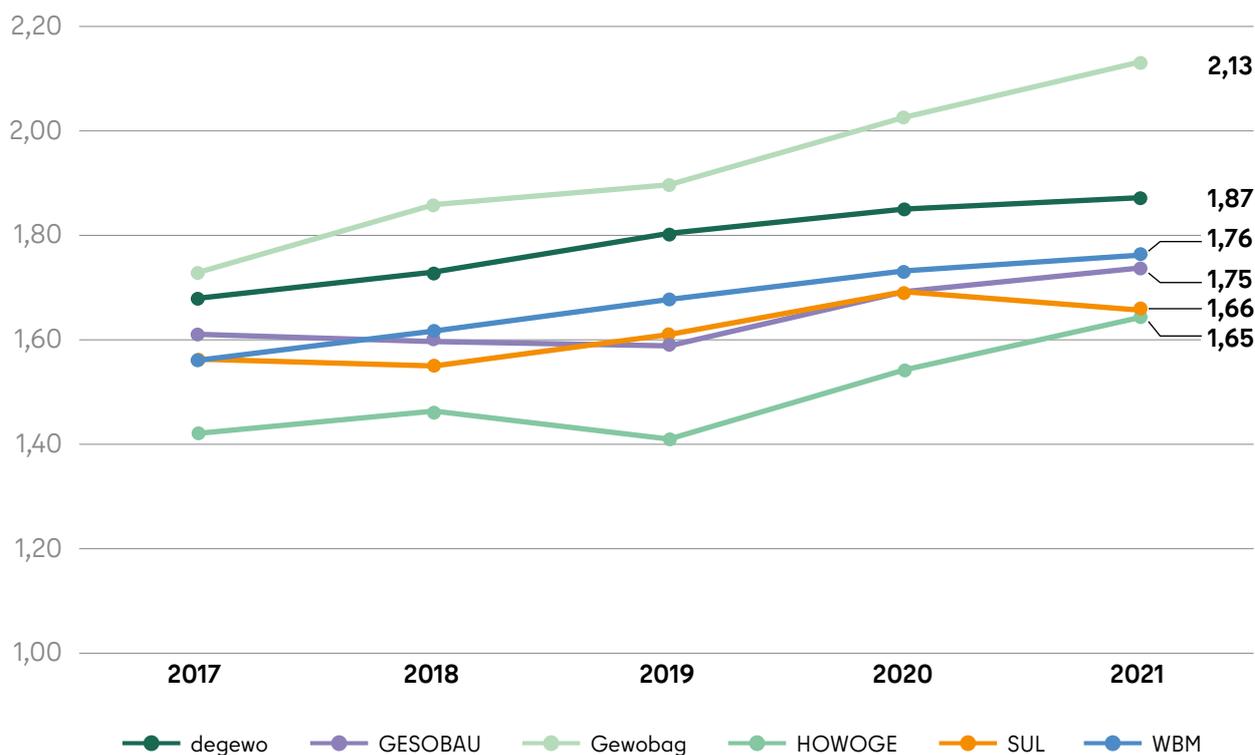


aber dem jeweiligen Vorjahr entstammen. Im Jahr 2021 werden also rückwirkend die Kosten für 2020 abgerechnet. Grundsätzlich lässt sich festhalten, dass die kalten Betriebskosten in der Regel den größeren Teil an den Gesamtbetriebskosten ausmachen. In den zurückliegenden Berichtsjahren lagen sie etwa doppelt so hoch wie die warmen Betriebskosten.

Die warmen Betriebskosten der letzten fünf Jahren sind verhältnismäßig wenig Schwankungen unterworfen, im Jahr 2021 sind sie sogar in fünf von sechs Unternehmen zurückgegangen. Im Durchschnitt aller sechs Unternehmen haben sich die warmen Betriebskosten von 2017 (0,84 €/m²) zu 2021 (0,81 €/m²) sogar reduziert.

Im Gegensatz zu den warmen Betriebskosten zeigt sich bei den kalten Betriebskosten ein anderer Verlauf. Sie sind pro Quadratmeter und Monat in den zurückliegenden drei Jahren um 10 % und damit stärker gestiegen als die Nettokaltmieten. In der Durchschnittsbetrachtung aller sechs Unternehmen liegen die kalten Betriebskosten für alle sechs LWU bei 1,82 €/m² (Vorjahresdurchschnitt 1,77 €/m²). Die Bandbreite reicht von 1,65 €/m² (HOWOGE) bis 2,13 €/m² (Gewobag). Die Spreizung zwischen dem Unternehmen mit dem geringsten Durchschnitt, der HOWOGE und dem mit den höchsten Kosten, der Gewobag, erreicht mit 48 ct/m² im Jahr 2021 nahezu den Vorjahreswert von 49 ct/m².

Abbildung 17: Kalte Betriebskosten pro m² Wohnfläche in €, 2017-2021



Im Vergleich zum Jahr 2020 ist es erwähnenswert, dass die STADT UND LAND ihre durchschnittlichen kalten Betriebskosten um 3 ct/m² senken konnte. In den zurückliegenden Jahren gelang eine Senkung der kalten Betriebskosten nur ein weiteres Mal, nämlich der HOWOGE im Jahr 2019. Vergleicht man die Werte von 2017 und 2021 zeigen sich recht unterschiedliche Entwicklungen bei den kalten Betriebskosten. Während

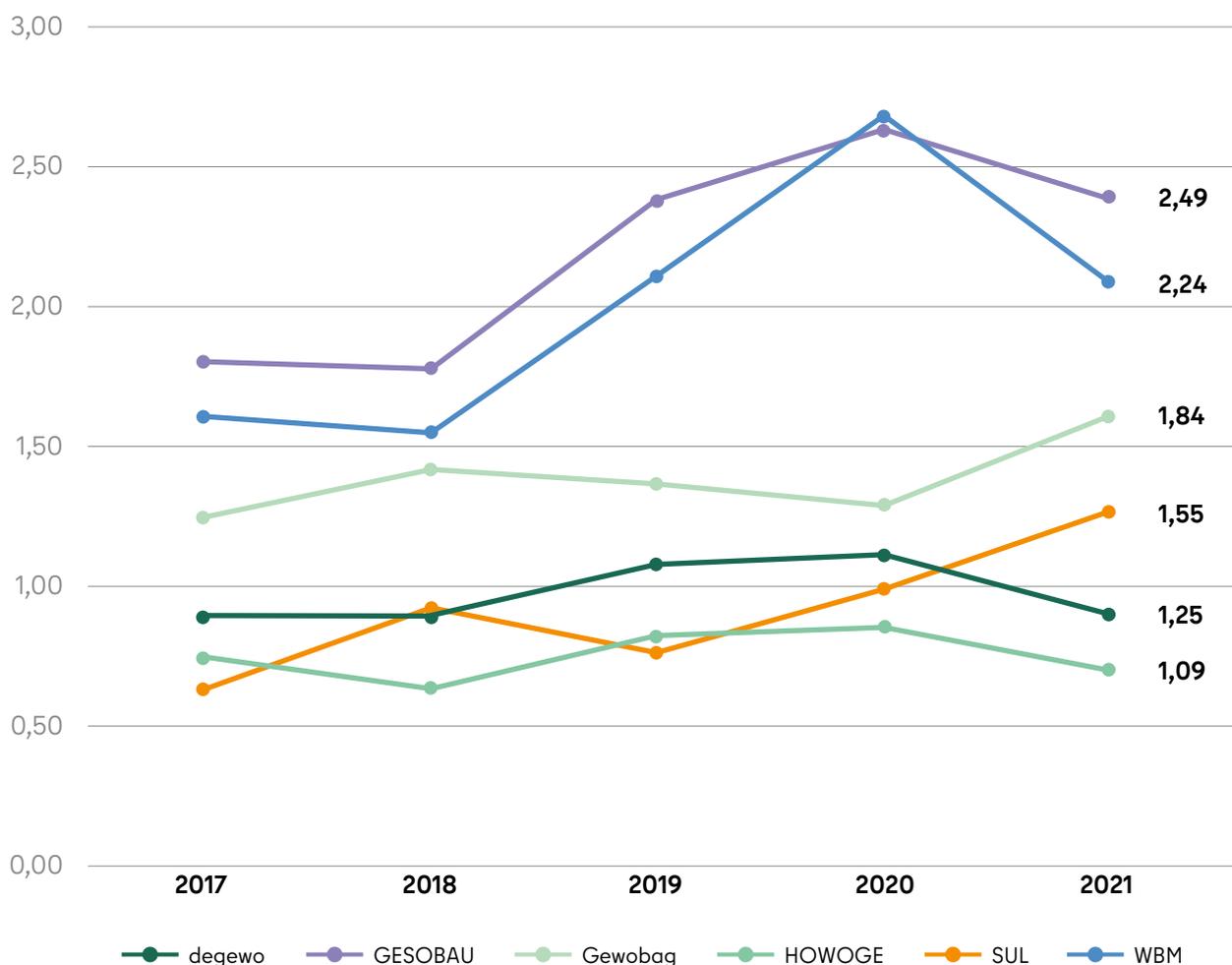
sich im Zeitraum von 2017 bis 2021 bei der STADT UND LAND eine Erhöhung von 10 ct/m² ergeben hat, waren es bei der Gewobag 40 ct/m². Diese Unterschiede legen nahe, dass die LWU unterschiedliche Bewirtschaftungsstrategien verfolgen, die sich auch in den kalten Nebenkosten spiegeln. Eine ausreichend detailreiche Datenbasis, auf der eine abschließende Interpretation dieser Befunde möglich wäre, liegt allerdings nicht vor.

4.4. Instandhaltung der Immobilien

Der Substanzerhalt der Wohnungen gehört zu den Kernaufgaben der Wohnraumbewirtschaftung. Damit wird die Wohnqualität gesichert und die Wiedervermietbarkeit der Wohnungen gewährleistet. Entsprechend gehören die Instandhaltungen zu den großen Aufwandspositionen der landeseigenen Wohnungsunternehmen. Dabei geht es vorrangig um den Erhalt und die Pflege der Wohnungsbestände. Instandhaltungsausgaben sind bereits in die Miete eingepreist, das bedeutet, dass die Instandhaltung aus den Mietzahlungen erfolgt.

Die Aufwendungen für Instandhaltung setzen sich aus den in Rechnung gestellten Kosten der beauftragten Handwerker*innen und dem zur Abwicklung der Aufträge bei den LWU anfallenden Aufwand für Planung, Beauftragung und Überwachung der Arbeiten zusammen. Diese betragen für alle LWU zusammen 444,7 Mio. € im Jahr 2021 (Vorjahr: 445,1 Mio. €). Dieser Wert entspricht in etwa 19,93 € je Quadratmeter Wohn- und Nutzfläche pro Jahr - oder 1,66 €/m² € pro Monat. Die folgende Abbildung gibt einen Überblick über die Entwicklung der Instandhaltungskosten inklusive Verwaltungsgemeinkosten je Unternehmen im Vergleich der letzten fünf Jahre.

Abbildung 18: Instandhaltungskosten je m² Wohn- und Gewerbefläche pro Monat in €, 2017-2021



Die GESOBAU und die WBM gaben in allen Jahren seit 2017 auf die Wohnfläche bezogen die höchsten Beträge für Instandhaltung aus. Die HOWOGE und die degewo investieren dagegen nur knapp die Hälfte pro Quadratmeter in Instandhaltung. Im Jahr 2021 zeigen die Instandhaltungsausgaben pro Quadratmeter unstete Entwicklungen: bei der Gewobag und der STADT UND LAND nehmen die Ausgaben für Instandhaltung zu, während sie bei den anderen LWU abnehmen. Der

Rückgang ist bei der WBM und der GESOBAU am stärksten, wenngleich von einem höheren Niveau ausgehend. Die HOWOGE senkt ihre ohnehin geringen Ausgaben weiter ab. Die relativ große Spanne der realisierten Werte ergibt sich vornehmlich aus den Unterschieden der Gebäudebestände hinsichtlich ihres Baualters, der Bauweise und der technischen Gebäudeausrüstung.

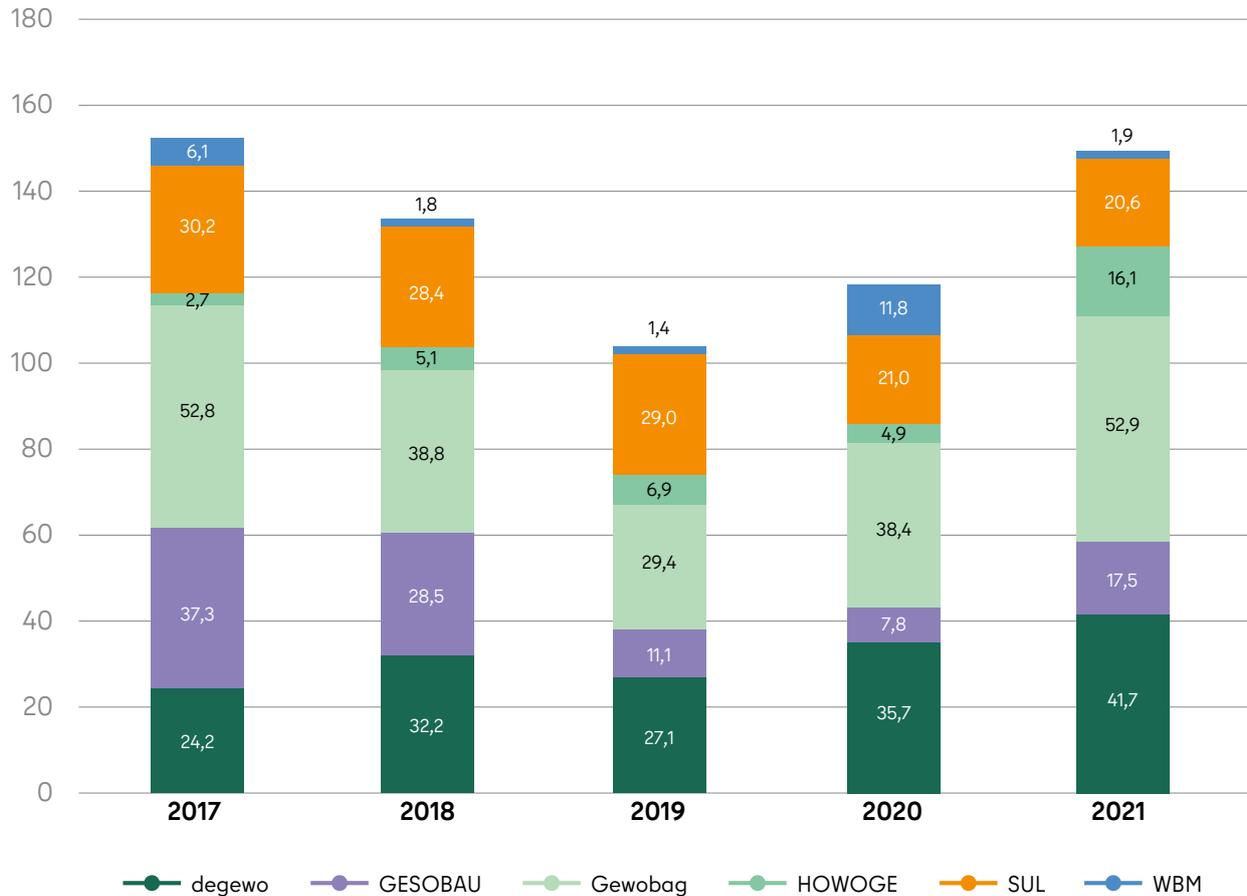
4.5. Modernisierungskosten

Von einer Modernisierung des Gebäudebestands spricht man, wenn bauliche Veränderungen durchgeführt werden, durch die dauerhaft Energie eingespart, das Klima geschützt, der Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöht (Standardsprung) oder die Wohnverhältnisse verbessert werden, also bei Maßnahmen der zukunftsfähigen Ertüchtigung. Die landeseigenen Wohnungsunternehmen bilanzieren Instandhaltung und Modernisierung nach unternehmensspezifischen Vorgaben, so dass in der folgenden Darstellung die aktivierten Modernisierungs- bzw. Instandsetzungskosten (jeweils inklusive angefallener Verwaltungsgemeinkosten) als vereinheitlichte Grundlage für den Bericht herangezogen und verglichen werden. Kosten im Anlagevermögen zu aktivieren bedeutet, den Betrag der Kosten wertsteigernd in der Bilanz auf der Aktivseite auszuweisen. Die Finanzierung solcher Modernisierungsmaßnahmen er-

folgt anteilig durch eine spätere Mieterhöhung (Modernisierungsumlage).

Die Modernisierungskosten der Gesellschaften fallen sehr unterschiedlich aus, da sie vom Wohnungsbestand und dem jeweiligen Gebäudezustand abhängig sind. Im Jahr 2021 betragen die aktivierten Modernisierungs- und Instandsetzungskosten insgesamt 150,7 Mio. €, einer Steigerung im Vergleich zum Vorjahr um 31,2 Mio. €, sie verteilen sich sehr ungleich auf die sechs Unternehmen. Die HOWOGE und die GESOBAU haben ihr Maßnahmenvolumen mehr als verdoppelt. Die Gewobag und die degewo zeigen zum Teil deutliche Zuwächse, die STADT UND LAND hält den Wert nahezu stabil. Nur bei der WBM gehen die im Anlagevermögen aktivierten Modernisierungs- und Instandsetzungskosten von 11,8 Mio. € auf 1,9 Mio. € zurück.

Abbildung 19: Im Anlagevermögen aktivierte Modernisierungs- und Instandsetzungskosten in Mio. €, 2017-2021



Die Ausgaben für aktivierte Modernisierungs- und Instandsetzungskosten hängen auch vom Gebäudezustand ab, wie er in Abschnitt 3.3. dargestellt worden ist. Geringere Ausgaben fallen dann an, wenn ein großer Teil des Wohnungsbestands bereits teil- oder vollsaniert ist. Während die WBM im Jahr 2021 wieder zu

einstelligen Millionenbeträgen zurückgekehrt ist, hat die Gewobag ihren Investitionsbetrag von 38,4 Mio. € im Vorjahr auf 52,9 Mio. € im Jahr 2021 erhöht. Über die Jahre ist der Trend für alle sechs Unternehmen uneinheitlich und schwankt insgesamt zwischen 105 Mio. € (in 2019) und 153 Mio. € (in 2017).

4.6. Ergebnis aus der Bewirtschaftung von Gebäuden

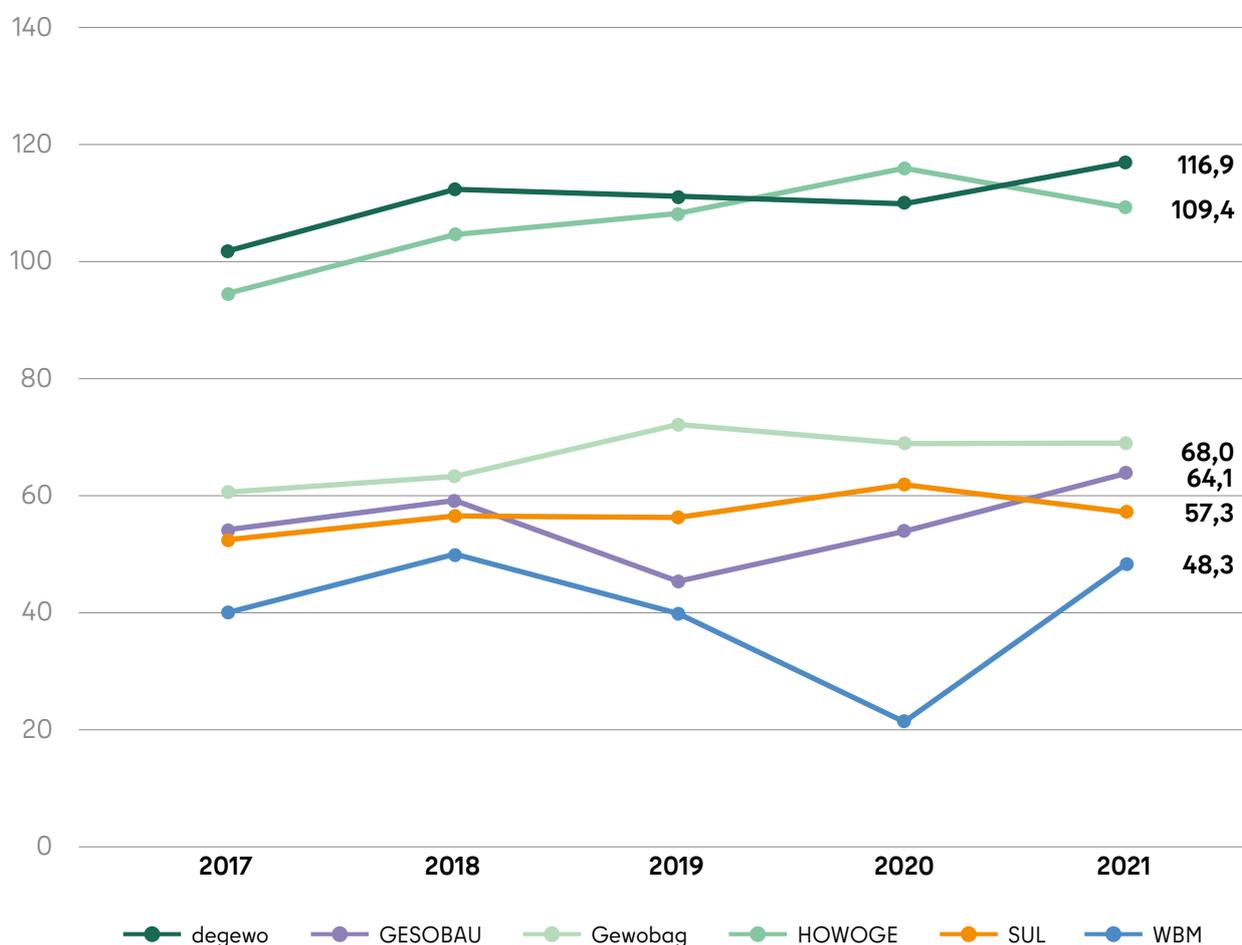
Die Hausbewirtschaftung des eigenen Bestandes ist das Kerngeschäft der landeseigenen Wohnungsunternehmen. Daneben gibt es noch weitere Geschäftsfelder, die zum Teil bereits erwähnt wurden. Für folgende Geschäftsfelder wird jeweils eine eigene Ergebnisrechnung erstellt:

- Hausbewirtschaftung
- Drittverwaltung von Gebäuden
- Bau und Betreuungstätigkeit
- Verkaufstätigkeit
- Zins und Beteiligungsergebnis
- Sonstige Ergebnisse

Der Hausbewirtschaftung (HBW) werden alle diejenigen Erträge und Aufwendungen zugerechnet, die bei den LWU durch die Bewirtschaftung des eigenen sowie des gepachteten Immobilienbestandes ausgelöst werden. Als Differenz von Erträgen und Aufwendungen ergibt sich das Ergebnis der Hausbewirtschaftung. Diese Hausbewirtschaftungsergebnisse können darüber hinaus von sich verändernden Sondereinflüssen geprägt sein. Um einen aussagekräftigeren Vergleich des operativen HBW-Ergebnisses zwischen den LWU

zu ermöglichen, werden die Ergebnisse der Hausbewirtschaftung um solche Einflüsse bereinigt. Sondereinflüsse sind beispielsweise Wertveränderungen am Immobilienbestand, die über außerplanmäßige Abschreibungen oder Zuschreibungen abgebildet werden, sowie alle Aufwendungen und Erträge, die Vorjahre betreffen. Die folgende Abbildung zeigt das operative Hausbewirtschaftungsergebnis in den Jahren von 2017 bis 2021 ohne Sondereinflüsse:

Abbildung 20: Operatives Hausbewirtschaftungsergebnis in Mio. €, 2017-2021



Alle Unternehmen erreichen im Jahr 2021 ein höheres operatives Hauswirtschaftsergebnis, als dies 2017 der Fall war. In den meisten Fällen sind die Ergebnisse stabil oder leicht ansteigend, wenngleich jedes Unternehmen in den letzten Jahren in mindestens einem Jahr einen Rückgang aufweist. Bei der degewo, der Gewobag und der WBM – bei letzterer vor allem aufgrund

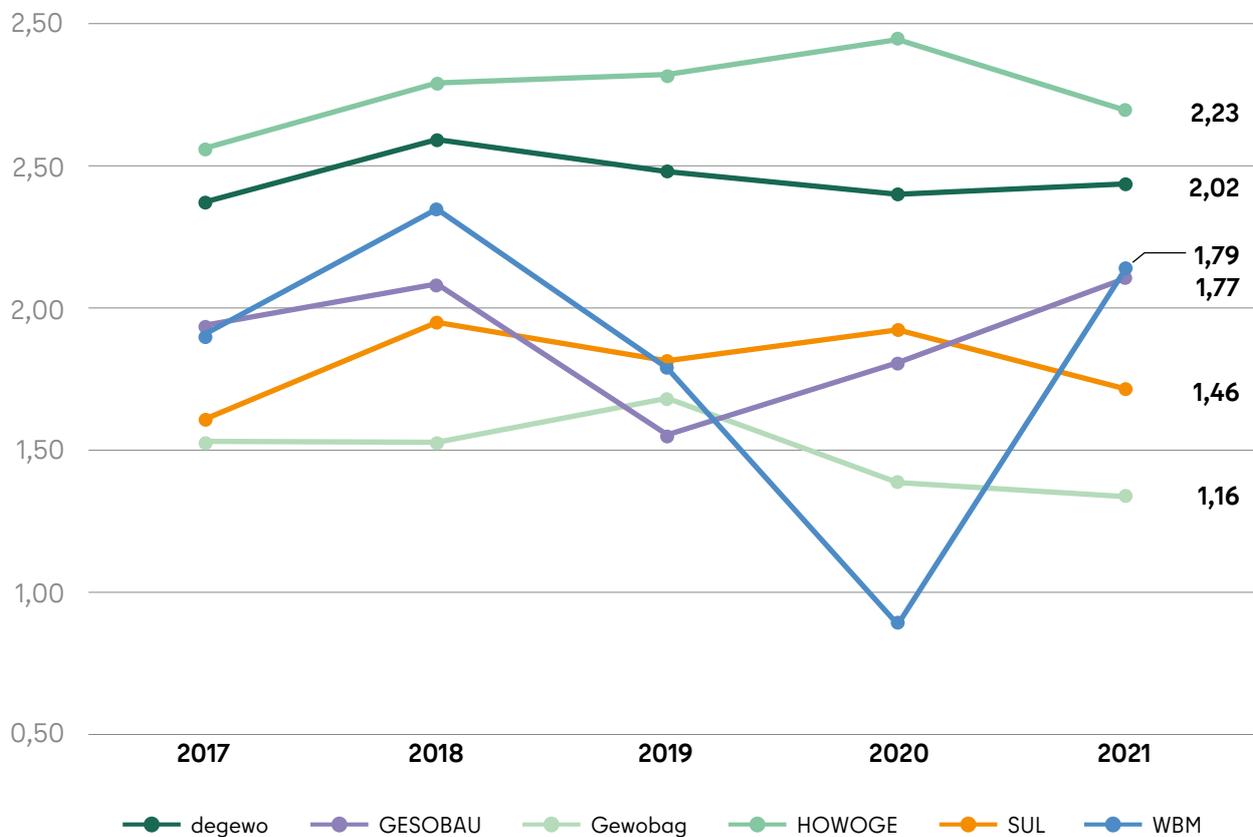
erhöhter Instandhaltungsaufwendungen – gingen die Erträge der operativen Hausbewirtschaftung in zwei aufeinanderfolgenden Jahren zurück. Die WBM konnte diesen Trend im Jahr 2021 stoppen und wies den höchsten Jahreszuwachs aller LWU in allen Jahren aus, nämlich um 26,7 Mio. € auf 48,3 Mio. €.

Eine Berechnung des operativen Hausbewirtschaftungsergebnisses bezogen auf die jeweilige Wohn- und Gewerbefläche pro Monat ermöglicht die Bestands-erweiterung einzubeziehen und ergibt ein leicht ver-ändertes Bild:

Die Darstellung des Hauswirtschaftsergebnisses pro Quadratmeter Wohn- und Geschäftsfläche erleichtert den Vergleich zwischen den Unternehmen, da dabei die Größe des Wohnungsbestands berücksichtigt wird.

Für die Beurteilung der Profitabilität sind die Zahlen der operativen Bewirtschaftung allerdings wenig hilf-reich, da sie beispielsweise eng mit den Instandhal-tungsaktivitäten zusammenhängen. Auffallend ist den-och, dass das Verhältnis der Unternehmen zueinander im Jahr 2021 wieder dem Verhältnis von 2017 ent-spricht. Mit Ausnahme der Gewobag erreichen die anderen fünf LWU im Jahr 2021 ein flächenbezogenes Hausbewirtschaftungsergebnis, das über dem Wert von 2017 liegt.

Abbildung 21: Operatives Hausbewirtschaftungsergebnis in €/m² pro Monat, 2017-2021

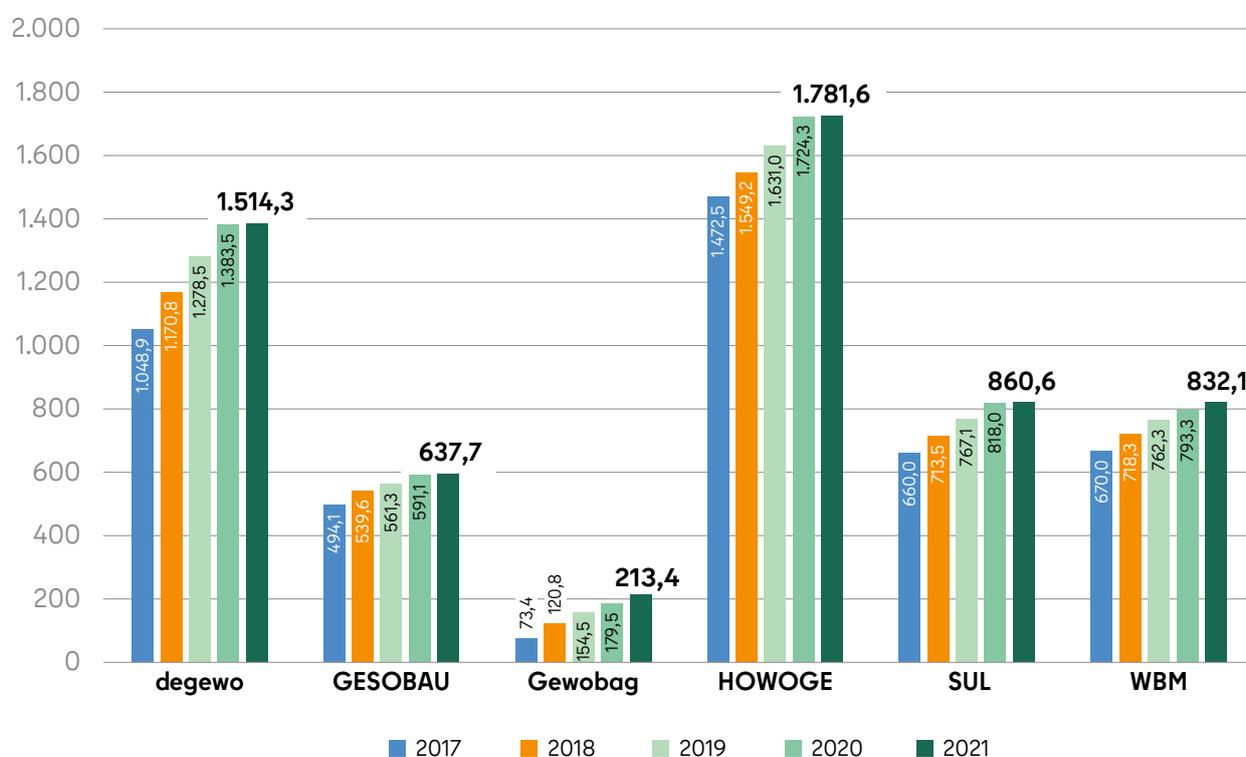


4.7. Eigenkapital und Eigenkapitalquote

Als Eigenkapital bezeichnet man denjenigen Anteil des Kapitals, der von den Eigentümer*innen eines Unternehmens zur Verfügung gestellt wird. Im Falle der sechs LWU ist das Land Berlin der alleinige Eigentümer, der die Geschicke der Unternehmen bestimmen kann. Gewinnrücklagen aus versteuerten, nicht ausgeschütteten Gewinnen verbleiben in den Unternehmen und werden ebenfalls dem Eigenkapital zugerechnet. Das Eigenkapital ist derjenige Finanzierungsbeitrag, der

nicht durch Fremdkapital, wie Kredite oder Anleihen aufgebracht wird. Im Sinne der Unternehmensbilanzierung ist mit dem Begriff Eigenkapital grundsätzlich derjenige Betrag gemeint, der sich rechnerisch nach dem Abzug aller Schulden vom Vermögen ergibt. Abbildung 22 zeigt die Entwicklung des Eigenkapitals der landeseigenen Wohnungsunternehmen in den letzten fünf Jahren.

Abbildung 22: Bilanzielles Eigenkapital je LWU in Mio. €, 2017-2021



Seit dem Jahr 2017 zeigen alle LWU eine positive Eigenkapitalentwicklung. Das bedeutet, dass nach Abzug der Schulden ein immer höherer positiver Restwert in der Unternehmensbilanz ausgewiesen wird. Auffallend gering ist der Eigenkapitalwert der Gewobag. Dort lag im Jahr 2015 noch ein negatives Eigenkapital vor. Dieser Zustand ging auf einen Sachverhalt aus dem Jahr 2010 zurück, als das Unternehmen erstmalig bestimmte staatliche Darlehen in der Bilanz auf der Passivseite ausgewiesen hat. Diese Buchung erfolgte

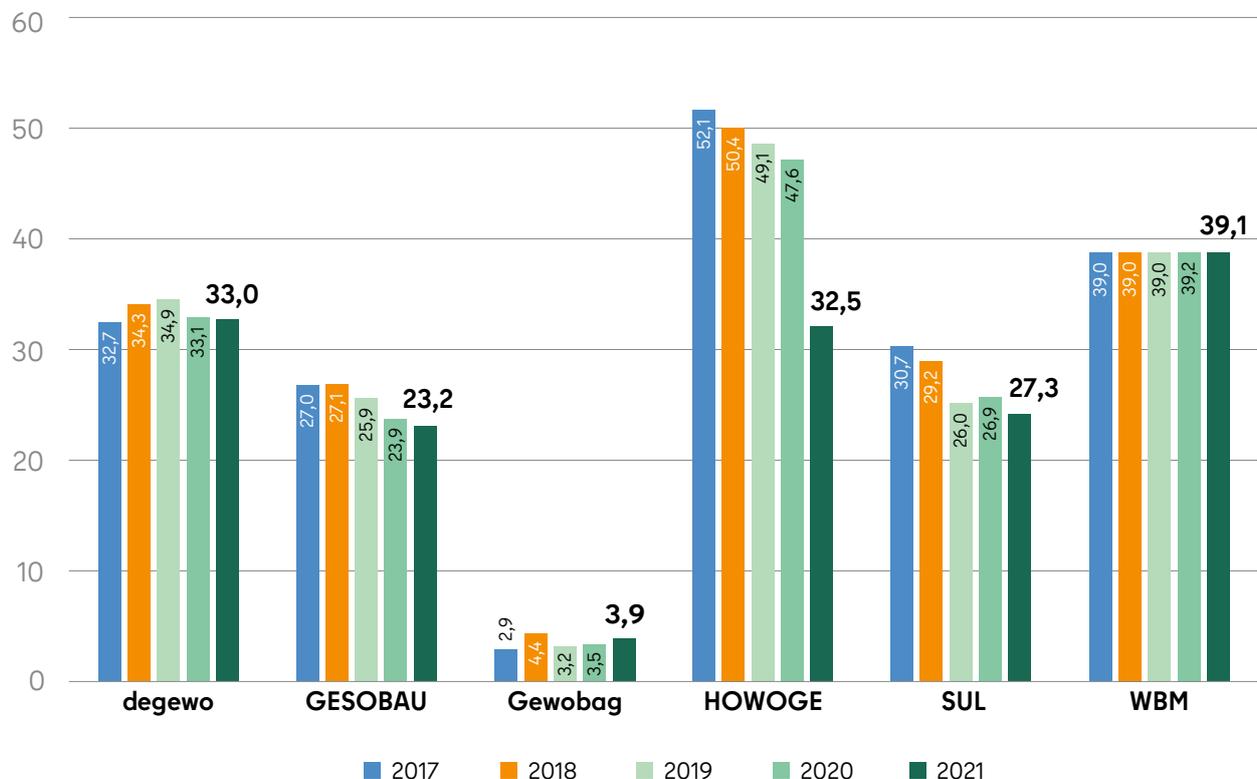
gegen das handelsrechtliche Eigenkapital, das dadurch negativ wurde. Bis zu diesem Zeitpunkt wurden diese Darlehen lediglich als Informationsbestandteil in den Erläuterungen zum Jahresabschluss aufgeführt und hatten daher keinen Einfluss auf die Höhe des Eigenkapitals. Nach dieser Änderung ergab sich ein negatives Eigenkapital, das in den Folgejahren durch Jahresüberschüsse verringert werden konnte. Im Jahr 2016 erreichte die Gewobag nach sechs Jahren erstmals wieder einen positiven Eigenkapitalbetrag

(44,4 Mio. €), den das Unternehmen bis zum Jahr 2021 kontinuierlich auf eine Höhe von 213,4 Mio. € steigern konnte. Auch alle anderen LWU haben in den zurückliegenden fünf Jahren die Summe ihres bilanziellen Eigenkapitals erhöht.

Die Eigenkapitalquote beschreibt den Anteil des Eigenkapitals an der Bilanzsumme eines Unternehmens. Die Eigenkapitalquote ermöglicht daher Aussagen über die Kapitalstruktur, indem sie abbildet, zu

welchem Teil Fremdkapital eingesetzt ist. Diese Kennzahl wird vor allem zur Bewertung der Kreditwürdigkeit herangezogen. Je höher die Eigenkapitalquote ist, desto mehr wirtschaftliche Stabilität wird dem Unternehmen zugesprochen. Insbesondere mit Blick auf die Bestandsausweitung, ein anspruchsvolles Neubauprogramm und hinsichtlich eines in der Zukunft steigenden Zinsniveaus ist die Eigenkapitalquote ein wichtiger Indikator.

Abbildung 23: Eigenkapitalquote je LWU in Prozent, 2017-2021



Die Eigenkapitalquote der sechs LWU liegt zum 31. Dezember 2021 im Durchschnitt bei 24,7 % (nach 26,9 % im Vorjahr). Die Gewobag zeigt einen Anstieg auf sehr geringem Niveau, die STADT UND LAND erhöht ihre Eigenkapitalquote leicht auf 27,3 %. Die übrigen drei LWU verzeichnen einen Rückgang der Eigenkapitalquote, die sich zwischen 23,2 % bei der GESOBAU und 33,0 % bei der degewo bewegen. Auffällig ist der Rückgang der Eigenkapitalquote bei der HOWOGE.

Im Vergleich zum Vorjahr ist die Quote vom damaligen Höchstwert von 47,6 % auf 32,5 % im Jahr 2021 gesunken. Dieser Rückgang ergibt sich aus der außerordentlichen Zunahme von Fremdkapital im Zuge der Bestandsübernahmen, die die HOWOGE im Jahr 2021 finanziert hat. Die WBM ist das einzige Unternehmen, das in allen fünf betrachteten Jahren eine stabile Eigenkapitalquote aufweist, sie liegt im Jahr bei 39,1 %, dies ist der höchste Wert aller LWU in diesem Jahr.

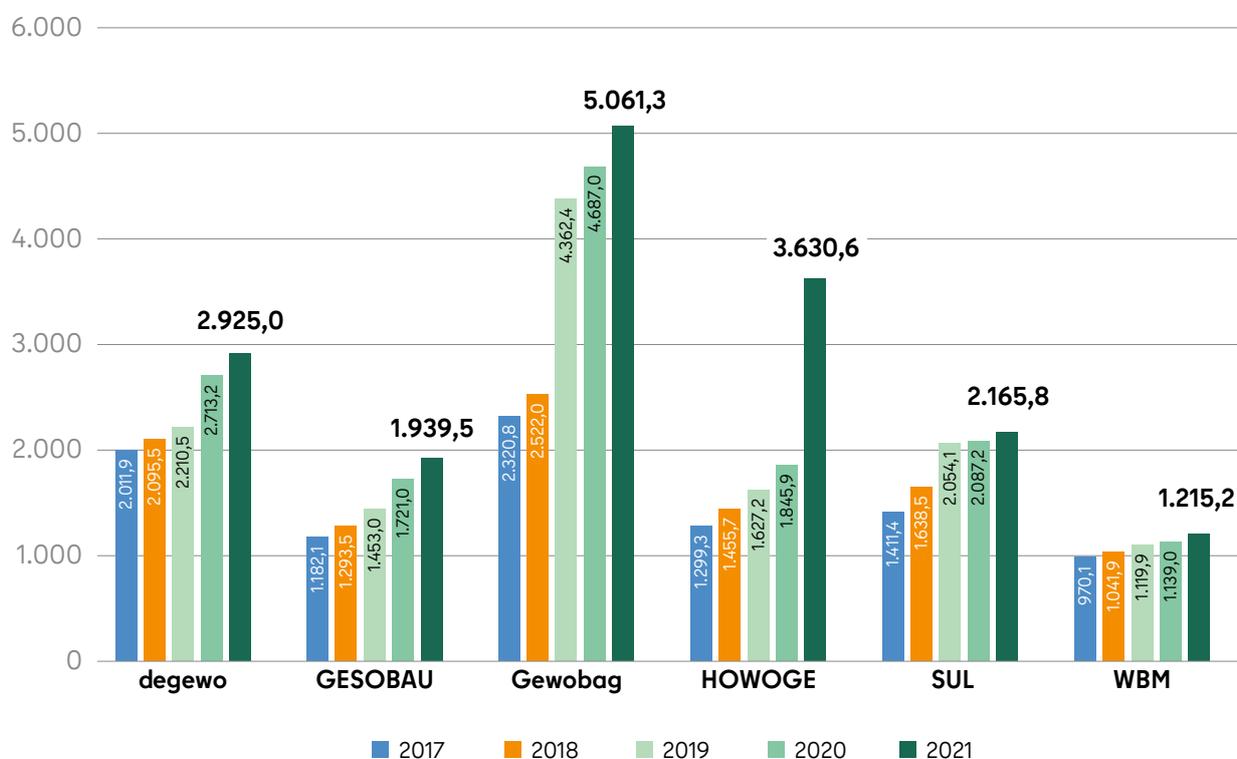
4.8. Verschuldung und Zinsen

Neben dem oben genannten Eigenkapital steht den Unternehmen zur Finanzierung der Unternehmensaktivitäten („Mittelherkunft“) Fremdkapital zur Verfügung. Für einen Teil ihrer operativen Tätigkeit, vor allem für Investitionen in den Wohnungsbestand, Neubau und Zukauf, nehmen die landeseigenen Wohnungsunternehmen Fremdkapital bei Banken oder anderen Kreditgebern auf. Seit dem Jahr 2021 werden Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kapitalgebern als Finanzverbindlichkeiten erfasst. Die Größe Finanzverbindlichkeiten ersetzt die bisher im Berichtswesen der landeseigenen Wohnungsunternehmen Berlins verwendete Bezeichnung Restschulden. Finanzverbindlichkeiten umfassen die bilanziellen Werte der Bilanzposten „Anleihen“, „Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten“ sowie „Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern“. Die Begriffsänderung erfolgte erstmalig im Jahr 2021, um der Heraus-

gabe von Anleihen durch die Konzerne Gewobag und HOWOGE Rechnung zu tragen.

Finanzverbindlichkeiten machen den weitaus größten Teil der Gesamtsumme der Schulden in den Bilanzen aus. Die Finanzverbindlichkeiten aller sechs Unternehmen haben zum Stichtag 31.12.2021 einen Gesamtwert von 16,94 Mrd. €. Dies entspricht einem Anstieg um 2,74 Mrd. € oder 19,3 % gegenüber dem Vorjahr. Bei allen LWU nehmen die Verbindlichkeiten zu. Besonders ins Auge fällt der Anstieg der HOWOGE, der sich zum größten Teil aus den Finanzierungserfordernissen ergibt, die sich im Zuge der Bestandszukäufe der 8.267 Wohnungen und 233 Gewerbeeinheiten der Vonovia/Deutsche Wohnen ergeben.¹⁹ Den gestiegenen Finanzverbindlichkeiten der HOWOGE steht ein Vermögenszuwachs durch Erwerb der Bestände gegenüber.

Abbildung 24: Entwicklung der Finanzverbindlichkeiten je LWU in Mio. €, 2017-2021



¹⁹ Die Verbindlichkeiten der Übernahme (Geldzufluss aus Anleiheemission ab 11/2021) kommen bereits im Geschäftsjahr 2021 zustande, obwohl die juristische Überführung der Bestände (Nutzen- und Lastenwechsel) erst zum 1.1.2022 erfolgte. Entsprechend werden die Bestandsveränderungen in den Berichten für 2021 noch nicht zugerechnet. Aus diesem Grund weist die HOWOGE am 31.12.2021 eine Liquidität von 1,49 Mrd. € aus.

Der Zuwachs der Verbindlichkeiten im Jahr 2021 im Vergleich zum Vorjahr verteilt sich wie folgt auf die sechs Unternehmen:

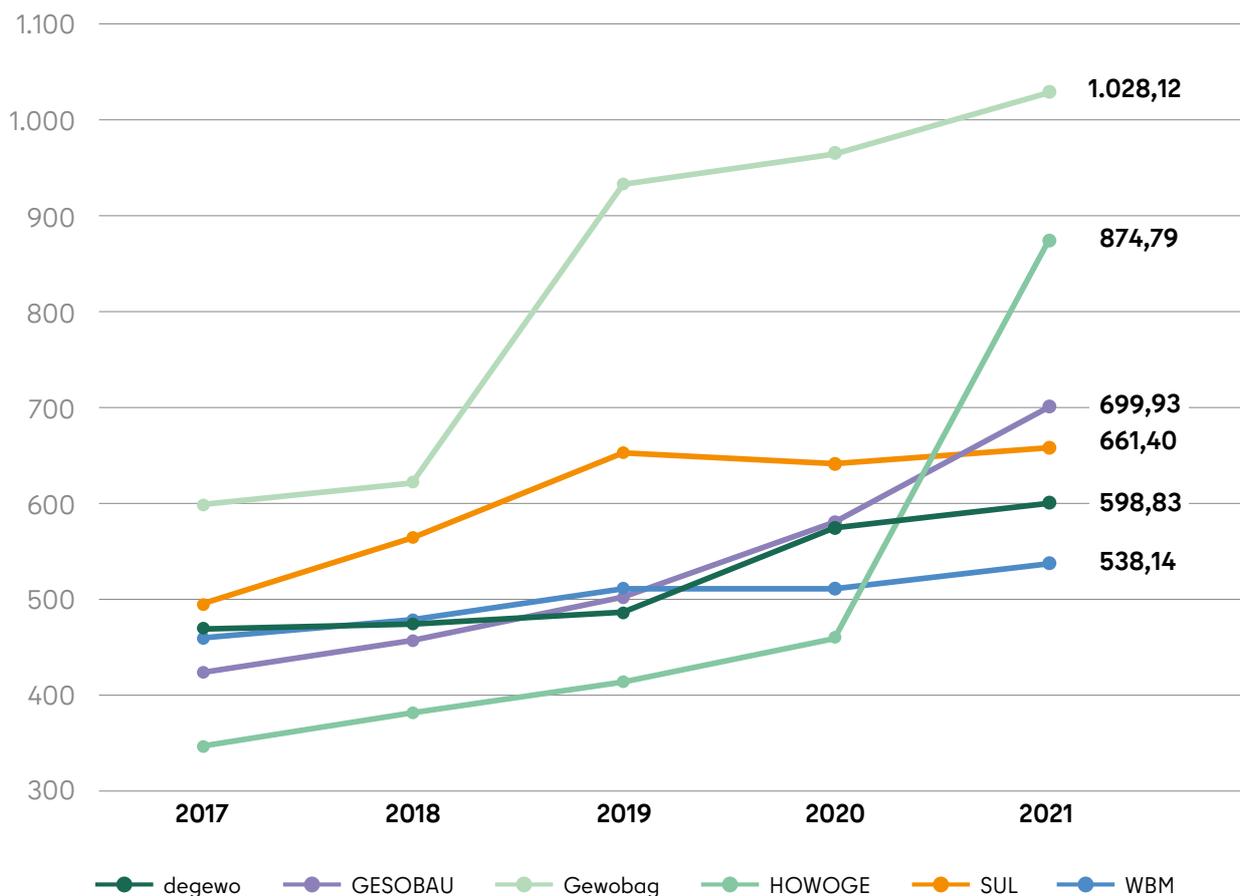
- HOWOGE: 1,78 Mrd. € (+96,7 %)
- GESOBAU: 218,5 Mio. € (+12,7 %)
- Gewobag: 374,3 Mio. € (+8,0 %)
- degewo: 211,8 Mio. € (+7,8 %)
- WBM: 76,2 Mio. € (+6,7 %)
- STADT UND LAND: 78,6 Mio. € (+3,8 %).

Verteilung der Finanzverbindlichkeiten auf die Wohn- und Gewerbefläche

Den Verbindlichkeiten stehen wachsende Immobilienbestände gegenüber. Setzt man die Verschuldung ins

Verhältnis zu den Flächen, zeigt sich daher ein anderes Bild. Bezogen auf die Wohn- und Gewerbefläche der einzelnen Gesellschaften ergibt sich per 31. Dezember 2021 im Durchschnitt der sechs Unternehmen ein Wert von 751,11 € Finanzverbindlichkeiten je Quadratmeter Wohn- und Gewerbefläche (Vorjahr: 643,23 €/m² Wohn- und Gewerbefläche). Dieser Anstieg (+16,9 %) der Verbindlichkeiten pro Quadratmeter liegt deutlich über dem Zuwachs des Vorjahres (+7,1 %). Für den Zeitraum 2017 bis 2021 zeigt die Entwicklung der Finanzverbindlichkeiten bezogen auf die Fläche aller Wohn und Gewerbeeinheiten allerdings starke Unterschiede:

Abbildung 25: Finanzverbindlichkeiten pro m² Wohn- und Gewerbefläche in € je LWU, 2017-2021



Seit 2017 sind die Finanzverbindlichkeiten pro Quadratmeter aller LWU im Durchschnitt um etwa 60,8 % gestiegen, von 467 €/m² im Jahr 2017 auf 751 €/m² im Jahr 2021. Die Spanne des Anstiegs liegt zwischen 17,1 % bei der WBM und 152,5 % bei der HOWOGE.²⁰ Der Wert der Gewobag liegt seit den Übernahmen von 2019 deutlich über dem Vergleichswert der anderen Unternehmen. Die Flächenverschuldung per 31. Dezember 2021 liegt bei der Gewobag bei 1.028,12 €/m² Wohn- und Gewerbefläche (Vorjahr 965,01 €/m²). Bezogen auf das Jahr 2017 ergibt sich eine Erhöhung um 71,8 %. Die GESOBAU verzeichnet einen Anstieg von ca. 50 % der Finanzverbindlichkeiten bezogen auf die Wohn- und Gewerbefläche, bei der degewo sind dies 28,9 % und bei der STADT UND LAND sind das 33,7 %.

Der Langzeitvergleich von 2017 zu 2021 zeigt drei verschiedene Verlaufstrends: Erstens, bei der Gewobag und der HOWOGE fallen starke Anstiege in jeweils einem Jahr auf, die im Wesentlichen auf Bestandsankäufe zurückgehen. Während allerdings die Gewobag bereits zu Beginn des Betrachtungszeitraums einen überdurchschnittlichen Flächenschuldenwert aufwies, hat sich der Quadratmeterwert der HOWOGE bis

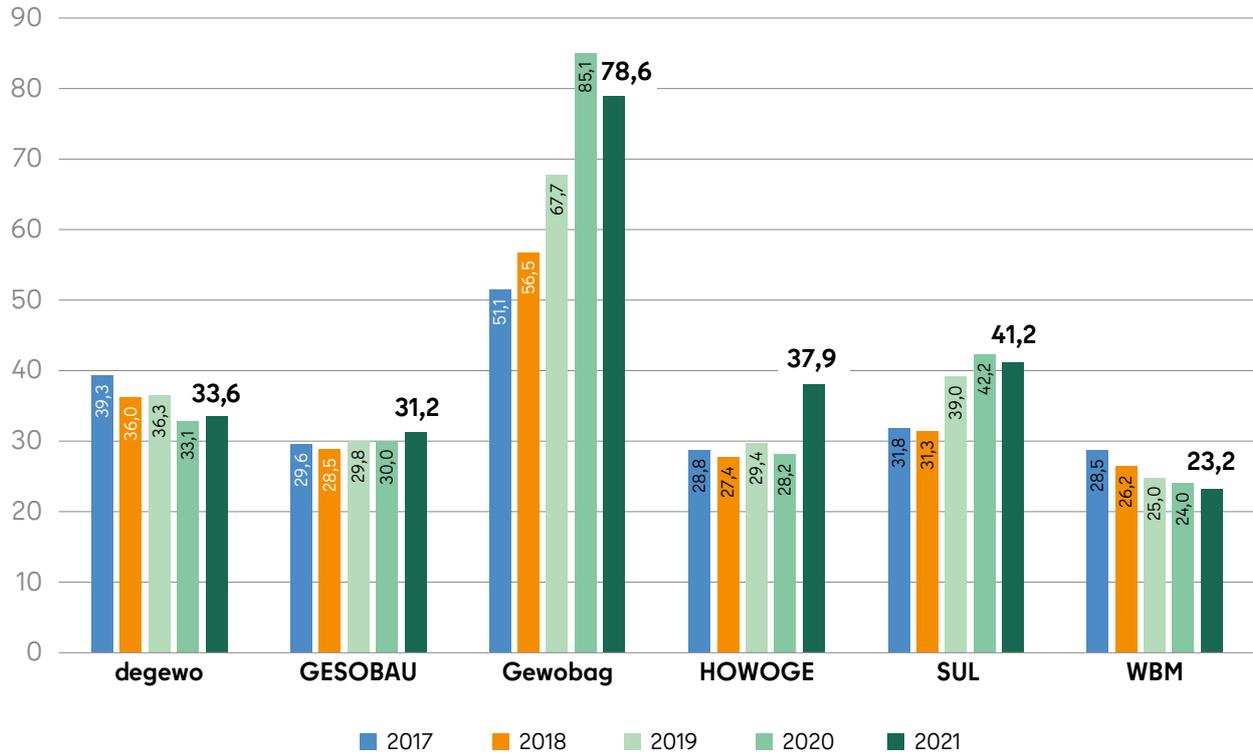
2020 unterdurchschnittlich entwickelt, liegt 2021 allerdings über dem Durchschnitt. Für das Folgejahr erfolgt planmäßig ein Rückgang der Flächenverschuldung, da der Bestandszugang von 8.500 Mieteinheiten im Jahr 2022 erstmalig berücksichtigt wird. Zweitens, bei der degewo, der WBM und der GESOBAU zeigt sich ein stetiger Anstieg der Finanzverbindlichkeiten pro Quadratmeter, der bei der GESOBAU höher, bei der WBM geringer ausfällt. Drittens, die STADT UND LAND ist das einzige Unternehmen, dessen Flächenverschuldung einmalig im Jahr 2020 sank, um dann im Folgejahr nur geringfügig anzusteigen.

Zinsen

Für die Verbindlichkeiten der LWU fallen Zins- und Tilgungszahlungen an, deren Höhe und Zeitpunkt allerdings von der konkreten Ausgestaltung der Verträge mit den Kapitalgebern abhängt. Die Zinsaufwendungen werden in den Gewinn- und Verlustrechnungen abgebildet. Für die zuvor dargestellten Finanzverbindlichkeiten ergeben sich für die einzelnen LWU im Jahr 2021 Zinsaufwandszahlungen von in der Summe 245,7 Mio. €, nur ca. 3 Mio. € mehr als im Vorjahr, die sich wie folgt auf die Gesellschaften verteilen:

²⁰ Da der Flächenzuwachs durch die Bestandserweiterung erst im Berichtsjahr 2022 erfasst wird, ist mit einem späteren Absinken der Finanzverbindlichkeiten pro Quadratmeter zu rechnen. Als Planwert für 2022 werden 785,59 €/qm erwartet. Nimmt man diesen Wert als Referenz an, um die prozentuale Steigerung des Ausgangswert der HOWOGE von 2017 zu ermitteln, ergäbe sich ein Anstieg um 126,8 %.

Abbildung 26: Zinsaufwand je LWU in Mio. €, 2017-2021



Die Zinsaufwände haben sich unterschiedlich entwickelt: Im Vergleich zum Vorjahr werden von der degewo nahezu gleichbleibende Zahlungen geleistet, abnehmende Zahlungshöhen verzeichnen die Gewobag, die STADT UND LAND sowie die WBM. Ein moderater Anstieg zeigt sich bei der GESOBAU. Bei der HOWO-

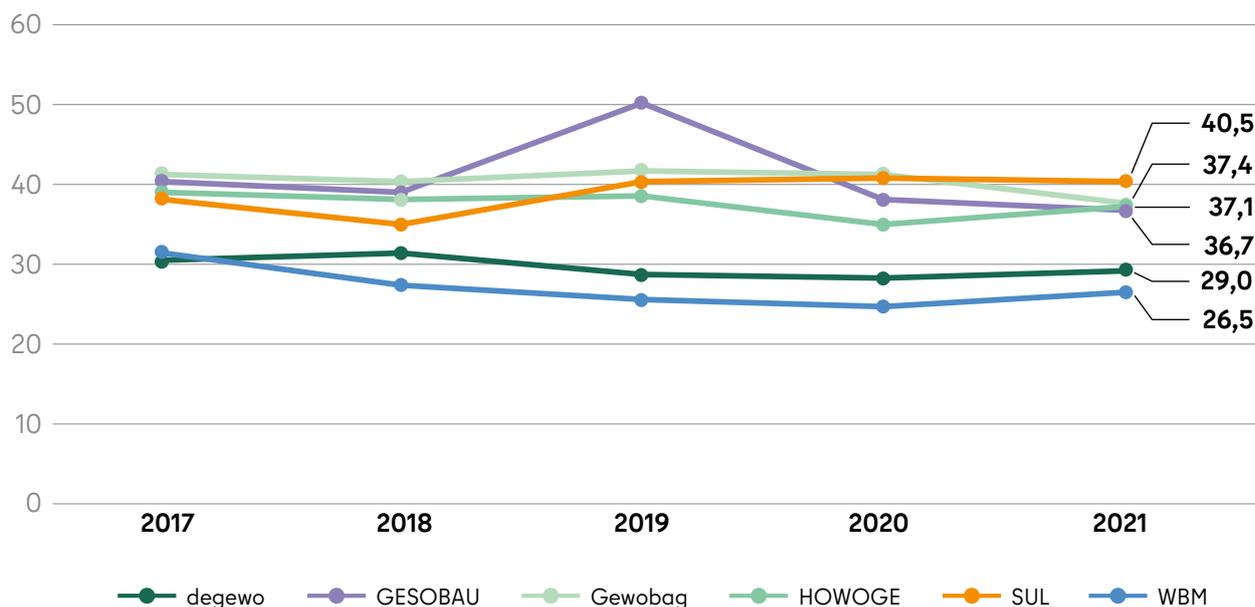
GE ergibt sich einen Anstieg des Zinsaufwands um 9,7 Mio. € auf 37,9 Mio. €. Die unterschiedlichen Verläufe der Zinsaufwendungen ließen sich nur auf Basis der Kreditverträge im Detail nachvollziehen. Zugutekommen dürfte den LWU aber das im Jahr 2021 noch weitgehend geringe Zinsniveau.

Zinsen und Tilgung: Kapitalbedienug

Die Kennzahl Kapitalbedienungsgrad zeigt auf, welcher Anteil der Mieteinnahmen (Nettokaltmiete Ist) zu züglich erhaltener Mietzuschüsse für Zins- und Tilgungszahlungen (Kapitaldienst) eingesetzt wird. Je höher die Quoten ausfallen, umso weniger Mittel verbleiben dem Unternehmen für das operative Geschäft und Investitionen. Ein hoher Kapitalbedienungsgrad,

der auf hohen Tilgungsleistungen beruht, ist jedoch nicht generell negativ zu interpretieren, da dadurch eine kontinuierliche Entschuldung erfolgt. Allerdings bildet diese Kennzahl nicht die Risiken künftiger Tilgungsleistungen endfälliger Finanzprodukte ab. Bei endfälligen Finanzprodukten, beispielsweise Anleihen oder Namensschuldverschreibungen, erfolgt keine laufende planmäßige Tilgung.

Abbildung 27: Kapitalbedienungsgrad je LWU in Prozent, 2017-2021



Der Durchschnittswert für das Jahr 2021 lag bei 34,7 % (nach 34,9 % im Vorjahr). Im Jahr 2021 bewegen sich die Kapitalbedienungsgrade der sechs Unternehmen zwischen 26,5 % (Konzern WBM) und 40,5 % (Konzern STADT UND LAND) der Mieterträge. Der Zeitvergleich verdeutlicht, dass der Anteil, den Fremdkapitalzinsen und Tilgungsleistungen an den Mieten ausmachen, im Durchschnitt leicht rückläufig ist, von 36,6 % im Jahr 2017 auf zuletzt 34,7 %. Ins Auge fällt eine hohe einmalige planmäßige Tilgung der GESOBAU im Jahr 2019, die den Trendverlauf des Unternehmens aber nicht verändert.

Da es sich beim Kapitalbedienungsgrad um einen Indikator handelt, der sich aus verschiedenen Größen zusammensetzt, lassen sich keine direkten Schlüsse aus der Abbildung mit Blick auf längerfristige Tendenzen

ziehen, da hierfür die Zins- und Tilgungsstruktur einzu beziehen wäre. Für den Zeitraum 2017 bis 2021 lässt sich aber sagen, dass alle Unternehmen einen stabilen Verlauf ihrer Kapitalbedienungsquote aufweisen. Vor allem die degewo und die WBM wenden dauerhaft weniger Kapital als Anteil ihrer Mieterträge auf als die anderen vier Unternehmen.

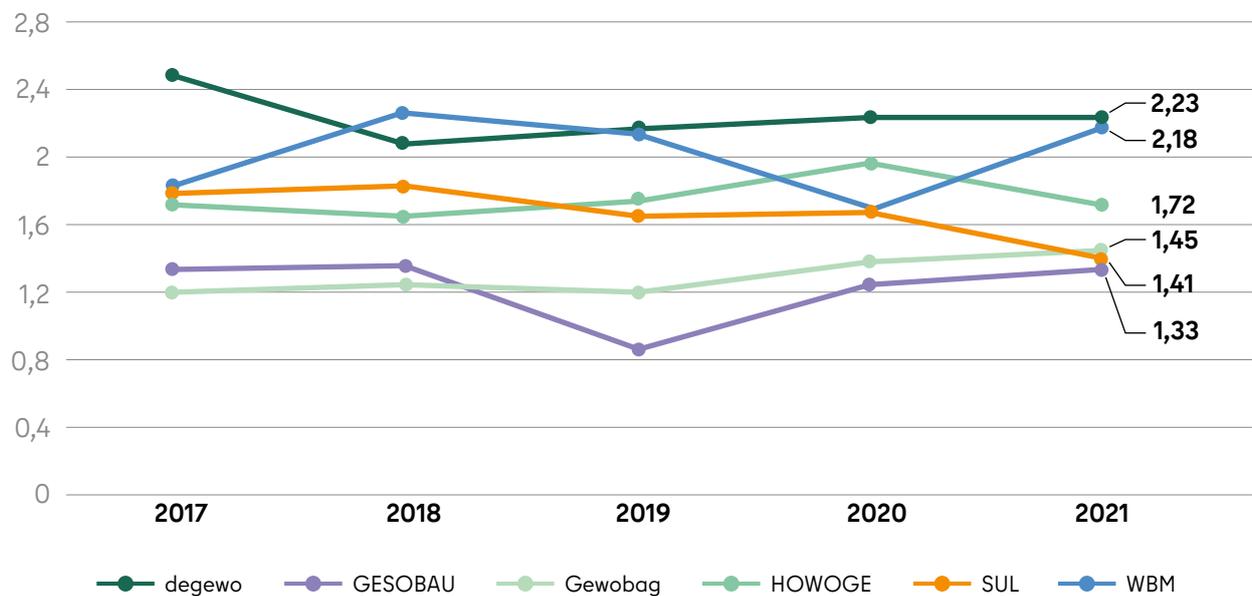
Schuldendienstdeckungsgrad und Kapitaldienstfähigkeit

Die finanzielle Solidität der Unternehmen spielt für die Unternehmenssteuerung eine wichtige Rolle. Der Schuldendienstdeckungsgrad zeigt an, inwieweit ein Unternehmen über eine ausreichende Ertragskraft zur Bedienung der Zinsen und Tilgungsleistungen verfügt. Im Jahr 2016 wurde der Schuldendienstdeckungsgrad in das Berichtswesen eingeführt. Der Indikator bildet

ab, ob ein LWU in der Lage ist, durch den erwirtschafteten Gewinn vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen bzw. Zuschreibungen (EBITDA) die Mittel für Zins und planmäßige Tilgung für die bestehenden Darlehen (Zinsaufwand + planmäßige Tilgungsleistung) aufzubringen. Entsprechend ist der Schuldendienstdeckungsgrad ein Quotient aus EBITDA und Kapitaldienst. Als Faustregel gilt: Je höher das EBITDA bzw.

je niedriger der Kapitaldienst, desto leichter fällt es einem Unternehmen, den Schuldendienst zu leisten. Der Schuldendienstdeckungsgrad ist daher umso „besser“, je höher der ermittelte Wert ist. In Absprache mit der Senatsverwaltung für Finanzen und der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen ist als untere Schwelle ein Wert von 1,2 vorgesehen.

Abbildung 28: Schuldendienstdeckungsgrad der einzelnen LWU, 2017-2021

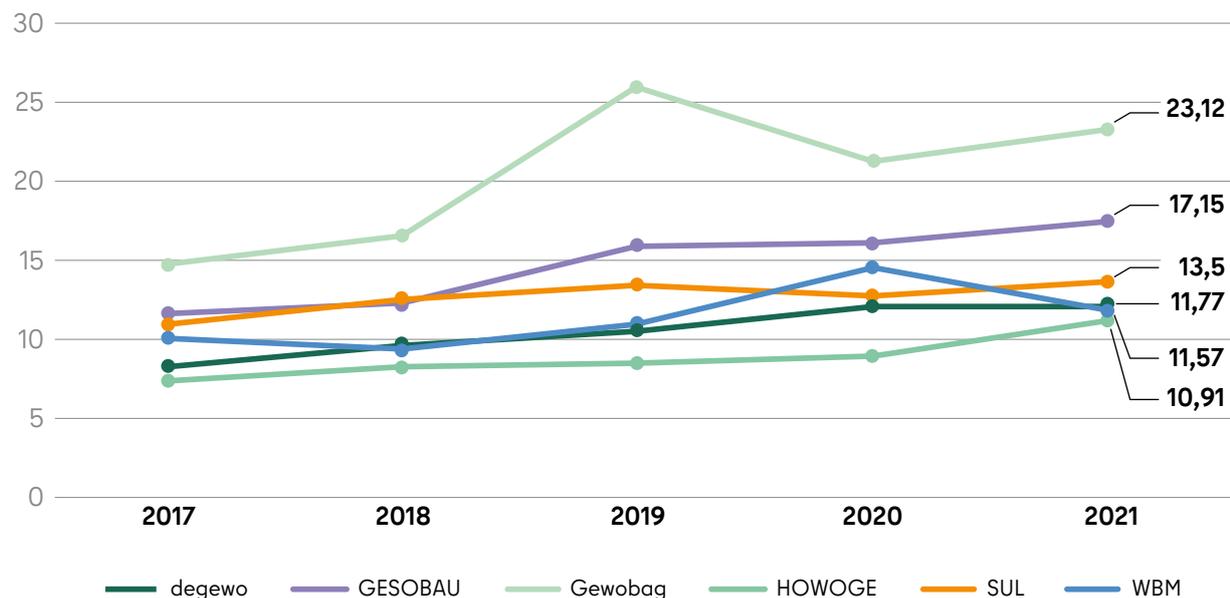


Der Überblick über die letzten fünf Jahre zeigt, dass die Mehrzahl der LWU einen recht stetigen Verlauf des Schuldendienstdeckungsgrads aufweist. Die HOWOGE, die degewo sowie die Gewobag zeigen einen verhältnismäßig gleichförmigen Verlauf, bei der WBM und der GESOBAU liegen größere Schwankungen vor. Die STADT UND LAND verzeichnet seit 2018 einen kontinuierlich zurückgehenden Schuldendienstdeckungsgrad. Die Unternehmen liegen, wenn auch zum Teil nur knapp über dem vorgegebenen unteren Schwellenwert. Im Jahr 2019 hat die GESOBAU den unteren Schwellenwert von 1,2 aufgrund einer hohen einmaligen planmäßigen Tilgungszahlung unterschritten. Die

Gewobag lag in den ersten drei Jahren nahe dem Wert von 1,2, verzeichnet aber – vor allem durch eine Rückführung planmäßiger Tilgungsverpflichtungen – in den letzten beiden Jahren einen geringfügigen Anstieg des Quotienten.

Ein weiterer Indikator zur Einschätzung der finanziellen Solidität ist die Maßzahl der Kapitaldienstfähigkeit. Sie gibt an, wie viele Jahre es dauern würde, aus dem EBITDA die Finanzverbindlichkeiten zu tilgen. Das Ergebnis der Kennzahl ist tendenziell als umso „besser“ zu beurteilen, je niedriger der angegebene Jahreswert ist.

Abbildung 29: Kapitaldienstfähigkeit in Jahren



Auf Basis der derzeitigen Ertragslage (EBITDA) wäre die HOWOGE in weniger als elf Jahren rechnerisch in der Lage, die Finanzverbindlichkeiten zu tilgen; bei der Gewobag wären es dagegen über 23 Jahre, bis die Verbindlichkeiten bedient wären. Im Zeitverlauf zeigen sich zwei Trends mit Blick auf die Kapitaldienstfähigkeit: Erstens, der Langfristtrend weist für alle sechs LWU einen Anstieg der Kapitaldienstfähigkeit in Jahren aus; alle LWU bräuchten im Jahr 2021 mehr Zeit zur Bedienung ihrer Finanzverbindlichkeiten, als dies im Jahr 2017 der Fall gewesen wäre. Zweitens, die Spreizung zwischen dem höchsten und dem niedrigsten Wert

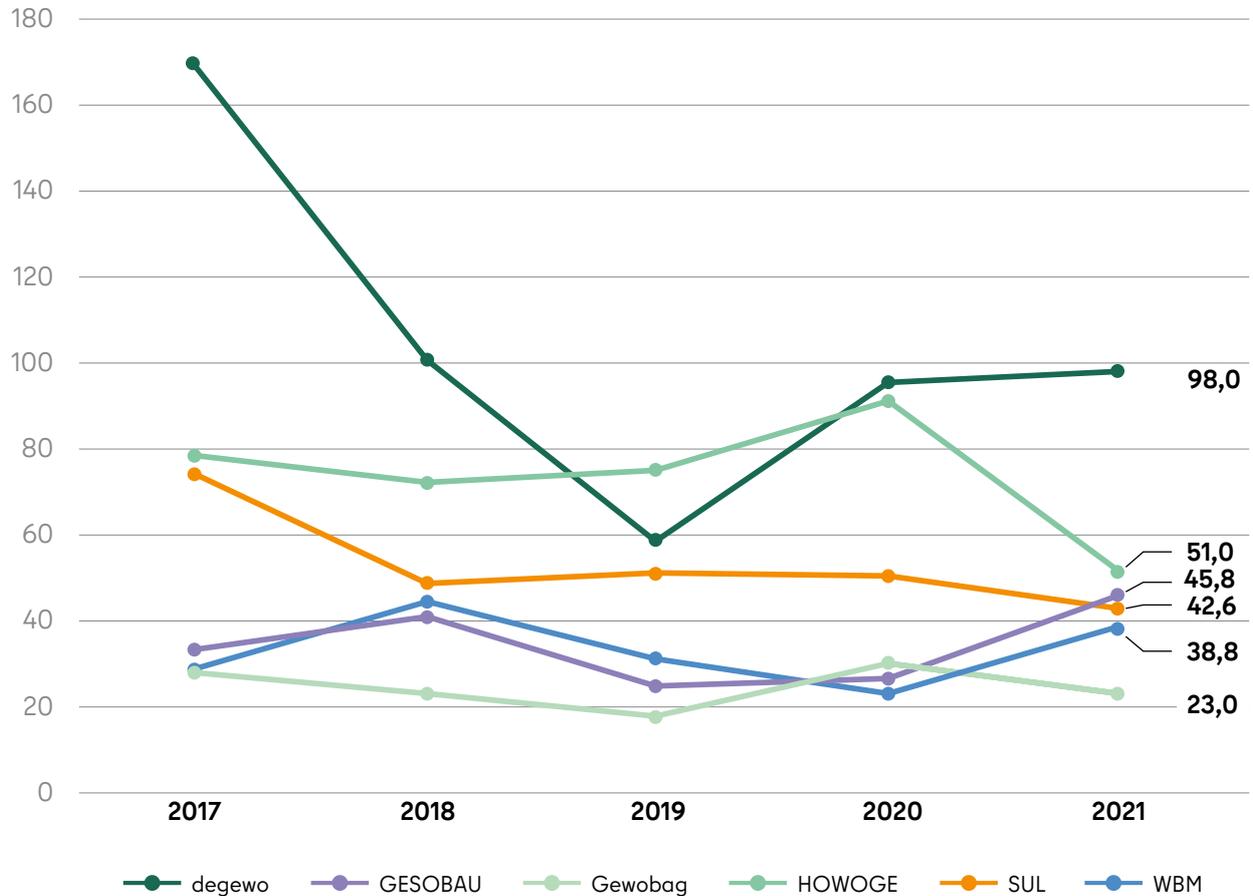
nimmt zu: im Jahr 2017 lagen etwas über sieben Jahre zwischen dem niedrigsten Wert (HOWOGE 7,05 Jahre) und dem höchsten Wert (Gewobag 14,5 Jahre). Im Jahr 2021 waren es dagegen über 12 Jahre, die zwischen dem kürzesten Zeitraum (HOWOGE 10,91 Jahre) und dem längsten Zeitraum der Verbindlichkeitenbedienung (Gewobag 23,11 Jahre) lagen. Die Entwicklung der Kapitaldienstfähigkeit zeigt an, dass alle Unternehmen, bedingt durch den mehrjährigen Expansionskurs der Bestandserweiterung, im Jahr 2021 vor größeren Herausforderungen bei der Begleichung von Verbindlichkeiten stehen, als dies im Jahr 2017 der Fall war.

4.9. Jahresergebnisse 2021

Das Jahresergebnis in Form eines Überschusses (Gewinn) oder eines Fehlbetrages (Verlust) dokumentiert den wirtschaftlichen Erfolg eines Unternehmens. Ermittelt wird das Jahresergebnis im Rahmen der Gewinn- und Verlustrechnung (GuV). Das Jahresergebnis ist demzufolge ein Wert, der sich als Ergebnis aus allen wirtschaftlichen Tätigkeiten ergibt. Neben der Hausbewirtschaftung zählen dazu die Verkaufstätigkeit, Betreuungstätigkeit und anderen Leistungen als Gesamtleistung, von denen dann Sachaufwendungen für diese Tätigkeiten sowie Personalaufwendungen, Abschreibungen und Zinsaufwendungen abgezogen werden.

Neben den steigenden Mieteinnahmen hat in den letzten Jahren auch das im historischen Vergleich sehr niedrige Zinsniveau positiv zu den Jahresergebnissen beigetragen. Wie in den Vorjahren haben alle landeseigenen Wohnungsunternehmen auch im Geschäftsjahr 2021 Gewinne erwirtschaftet. Trotz für die LWU zum Teil herausfordernder Rahmenbedingungen, wie der Corona-Pandemie und den mietenpolitischen Regelungen, haben die sechs Unternehmen 2021 knapp 300 Mio. € an Gewinnen erwirtschaftet, etwa 16 Mio. € weniger als im Vorjahr.

Abbildung 30: Jahresergebnisse der einzelnen LWU in Mio. €, 2017-2021



Die Entwicklungen im Jahr 2021 gegenüber dem Vorjahr zeigen, dass drei LWU ihre Gewinne steigern konnten: Die degewo leicht, die GESOBAU und die WBM deutlich um ca. 20 Mio. € bzw. 15 Mio. €. Leichte Rückgänge verzeichnete die Gewobag (-6,8 Mio. €) sowie die STADT UND LAND (-8,2 Mio. €). Auffällig ist der Rückgang bei der HOWOGE, die eine Verringerung des Jahresergebnisses um 40,1 Mio. € aufweist. Sie erreicht damit ihren geringsten Überschuss seit 2017. Allerdings wäre der Planwert für das Jahr 2021 von 77 Mio. € nahezu erreicht worden, wenn nicht sonstige betriebliche Aufwendungen in der Höhe von etwa 20 Mio. € aus der Inanspruchnahme von Beratungsleistungen für die Vorbereitung und Begleitung des Ankaufs der 8.500 Wohn- und Gewerbeeinheiten von der Vonovia/Deutsche Wohnen entstanden wären.

Im Geschäftsjahr 2021 erzielten die sechs Konzerne per Saldo einen Jahresüberschuss von 299,2 Mio. €

nach einem positiven Ergebnis von 315,6 Mio. € im Vorjahr. Werden die Jahresergebnisse um Erträge aus Wertaufholungen im Anlagevermögen (insgesamt 45,3 Mio. €; Vorjahr: 17,9 Mio. €), außerplanmäßige Abschreibungen (insgesamt 29,2 Mio. €; Vorjahr: 15,2 Mio. €) sowie außerordentliche Aufwendungen und Erträge bereinigt (letztere in den Jahren 2020 und 2021 nicht gegeben), ergibt sich für das Geschäftsjahr 2021 ein Gesamtergebnis von 283,1 Mio. € (2020: 312,8 Mio. €). Dies entspricht einem Rückgang von 9,5 %. Wie in den Vorjahren verbleiben die Gewinne in den LWU, sie werden seit 2012 nicht mehr an den Gesellschafter Land Berlin abgeführt. Stattdessen werden die Gewinne dem Eigenkapital zugeführt.

Auch für das Jahresergebnis gilt, dass die absolute Höhe keine hinreichende Auskunft über den Unternehmenserfolg vermittelt und nur sehr bedingt Vergleichbarkeit zulässt. Daher werden im Folgenden, wie bei

anderen Indikatoren auch, die Größe des Bestands und unternehmerische Besonderheiten berücksichtigt. Zu diesem Zweck werden gebräuchliche Kennzahlen

des finanzwirtschaftlichen Vergleichs genutzt und zunächst dargestellt.

4.10. Kennzahlenvergleiche: EBT und EBITDA

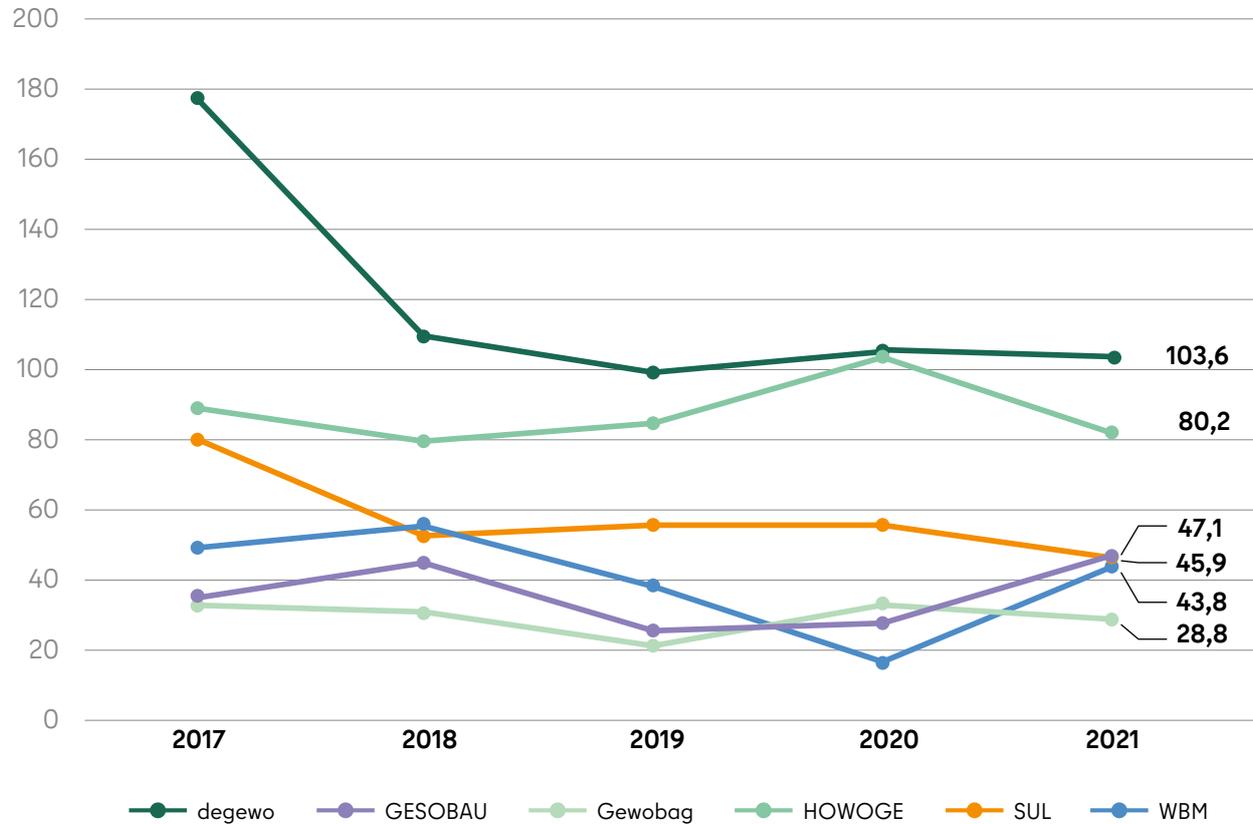
Eine in der finanzwirtschaftlichen Analyse genutzte Methode – den Gewinn vor Steuern und anderen Leistungen zu ermitteln – dient dazu, Jahresergebnisse zwischen Unternehmen besser vergleichbar zu machen. Dies erfordert eine Bereinigung der Jahresergebnisse um bestimmte Aufwands- und Ertragsgrößen, die aufgrund ihrer Außergewöhnlichkeit, ihrer Einmaligkeit oder ihrer eingeschränkten Beeinflussbarkeit den Unternehmensvergleich erschweren. Gängige Kennzahlen sind hierbei u. a. das EBT (Earnings Before Taxes = Gewinn vor Steuern) und das EBITDA (Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization = Gewinn vor Zinsen, Steuern, Zu- und Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögensgegenstände).

Bei EBT und EBITDA handelt es sich um branchenübliche Indikatoren, die insbesondere für die Beziehungen mit der Kreditwirtschaft bedeutsam sind. Das Herausrechnen von Steuerverpflichtungen ist für die Landes-

gesellschaften allerdings von geringerer Bedeutung als für Unternehmen, die im internationalen Wettbewerb stehen – für die diese Vergleichskennzahlen vor allem genutzt werden. Zum einen sind die steuerrechtlichen Rahmenbedingungen für alle Landesgesellschaften gleich. In dem Maße, in dem die LWU für die Finanzierung ihrer Geschäftstätigkeit nationale und internationale Kapitalgeber zur Finanzanlage motivieren wollen, nimmt die Bedeutung dieser Indikatoren zu.

Beim EBT werden aus dem Jahresergebnis neben außergewöhnlichen Ergebnisbestandteilen die Ertragsteueraufwendungen bzw. Erträge aus Ertragsteuererstattung herausgerechnet. Auf diese Weise wird ermöglicht, die operative Unternehmensführung besser einzuschätzen. Die EBT-Werte, die den Gewinn vor Steuern beschreiben, liegen bei den meisten Unternehmen nah an den Jahresergebnissen. Dies gilt auch für die Reihenfolge der Unternehmen.

Abbildung 31: EBT je LWU in Mio. €, 2017-2021

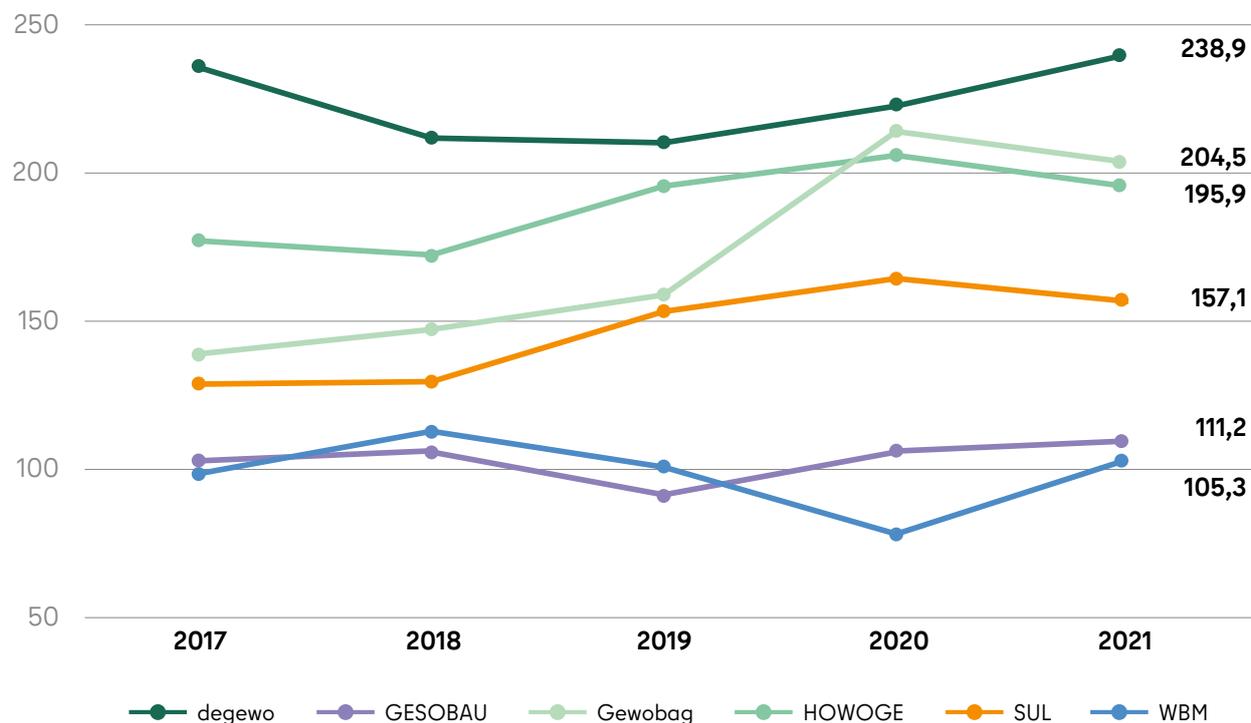


Im Jahr 2021 weisen die sechs LWU insgesamt ein EBT von 349,4 Mio. € aus, eine Steigerung von 10,2 Mio. € verglichen mit dem Vorjahr. Wie bereits im Jahr 2020 weist die degewo den höchsten EBT-Wert aus (103,6 Mio. €), die Gewobag den geringsten (28,8 Mio. €). Mit Blick auf das Jahresergebnis gibt es bei der degewo Abweichungen von 5,6 Mio. € und bei der WBM von 5 Mio. €. Auffällig ist der Unterschied bei der HOWOGE, deren EBT-Wert 29,2 Mio. € über dem Jahresergebnis liegt. Die Differenz erklärt sich zum Großteil aus steuerlichen Nachforderungen aus der Aberkennung einer erwei-

terten Gewerbesteuerkürzung der Jahre 2014 bis 2020.

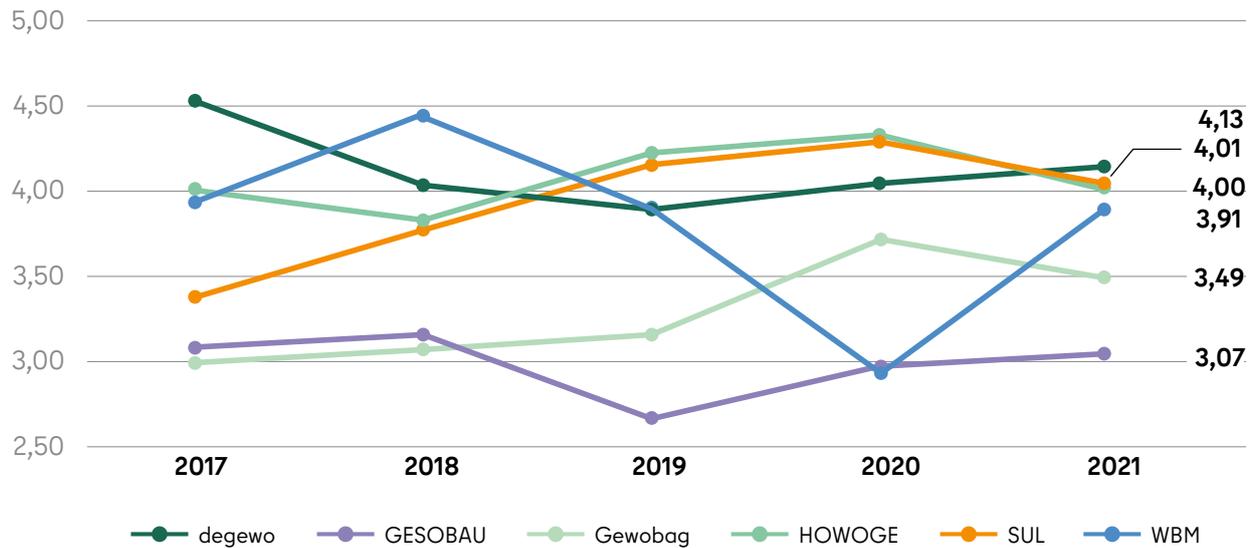
Größere Unterschiede zwischen den Unternehmen lassen sich beobachten, wenn die Kennzahl EBITDA betrachtet wird. Beim EBITDA werden aus dem gemäß Gewinn und Verlustrechnung ausgewiesenen Jahresergebnis neben außergewöhnlichen Ergebnisbestandteilen und Steuern auch Zinsaufwendungen und Zinserträge sowie Abschreibungen bzw. Zuschreibungen im Anlagevermögen herausgerechnet.

Abbildung 32: EBITDA je LWU in Mio. €, 2017-2021



Die Summe der EBITDA im Jahr 2021 liegt bei 1,01 Mrd. € und damit 23,9 Mio. € über dem Vorjahreswert. Drei Unternehmen konnten gestiegene EBITDA-Werte verzeichnen, insbesondere die degewo (+16,6 Mio. € auf 238,9 Mio. €), vor allem aber die WBM verbesserte sich im Vergleich zum Vorjahr deutlich, nämlich um 26,9 Mio. € auf 105,3 Mio. €. Hauptursache sind Rückgänge der WBM bei Instandhaltung, Instandsetzung und Modernisierung im Vergleich zum Vorjahr. Die degewo und die GESOBAU legen moderat zu, die verbleibenden drei Gesellschaften verzeichneten leichte Rückgänge des EBITDA-Werts.

Über den gesamten Auswertungszeitraum hinweg weisen die degewo, die HOWOGE und die Gewobag beim EBITDA die höchsten Ergebnisse aus, gefolgt von der STADT UND LAND, der GESOBAU und der WBM. In dieser Rangfolge spiegelt sich die Unternehmensgröße bzw. der Wohnungsbestand wider. Wird das EBITDA auf die Wohn- und Gewerbefläche im Eigenbestand bezogen, zeigt sich eine veränderte Rangfolge der LWU bezüglich der Höhe der EBITDA-Werte.

Abbildung 33: EBITDA in €/m² Wohn- und Gewerbefläche pro Monat, 2017-2021

Die Betrachtung der EBITDA bezogen auf die Wohn- und Nutzfläche lässt im Zeitverlauf größere Schwankungen erkennen. Im Vergleich zum Vorjahr fallen vor allem die positiven Veränderungen bei der WBM ins Auge (+0,96 €/m²). Die degewo erreicht erstmals seit vier Jahren wieder den höchsten Wert (4,13 €/m²). HOWOGE und STADT UND LAND weisen seit 2018 einen

nahezu identischen Verlauf der EBITDA pro Quadratmeter auf (zuletzt 4,00 bzw. 4,01 €/m²). Im Vergleich zu anderen flächenbezogenen Indikatoren weisen die EBITDA-Quadratmeterwerte hohe Schwankungen auf, die sich nicht durch den Zuwachs an Wohn- und Nutzfläche ergeben.

5. Schlussbetrachtung

Die in diesem Bericht porträtierten sechs landeseigenen Unternehmen sind eine tragende Säule der Wohnungspolitik Berlins. Seit 2012 werden für die LWU Zielvorgaben festgelegt, die auf eine Bestandserweiterung sowie auf die soziale Wohnraumversorgung, insbesondere mit Blick auf besonders benachteiligte Gruppen, abzielen. Die Unternehmen wirtschaften unter einem Regelwerk aus Gesetzen, Vereinbarungen und Senatsbeschlüssen, das die außerordentlichen Herausforderungen des angespannten Berliner Wohnungsmarkts zum Ausdruck bringt.

Im Berichtsjahr 2021 kamen zu den erschwerten Bau- und Materialmarktbedingungen noch die wirtschaftlichen Unsicherheiten der Corona-Pandemie sowie die Landesregelungen zur Weiterführung des Mietendeckels (sog. Mietendimmer) hinzu. Letztere führten dazu, dass sich die Durchschnittsmieten pro Quadratmeter aller sechs LWU in 2021 im Vergleich zum Vorjahr nicht verändert haben. Sie betragen für alle LWU durchschnittlich 6,28 €/m² Nettokaltmiete (Soll). Umso bemerkenswerter ist, dass die LWU auch im Jahr 2021 Jahresergebnisse erwirtschaftet haben, die an die Vorjahre anknüpfen konnten. Sie haben im Jahr 2021 gemeinsam nahezu 300 Mio. € Jahresüberschuss erreicht.

Auch die Bestandsentwicklung war im Berichtsjahr ein zentraler Aspekt der wirtschaftlichen Tätigkeit der LWU. Sie haben 3.067 Wohnungen angekauft und 3.547 Wohnungen neu gebaut oder als fertige Projektentwicklung in ihren Eigenbestand übernommen. Insgesamt ist die Bestandserweiterung im Vergleich zum Vorjahr um 3.553 Wohneinheiten zurückgegangen.

Zugleich eignet sich das Berichtsjahr 2021 für eine Zwischenbilanz: Es markiert zum einen die erste Hälfte der 2016 geschlossenen Roadmap-Vereinbarung sowie zum anderen die fünfjährige Etappe der Kooperationsvereinbarung von 2017-2021, die eine Bestandsentwicklung auf 340.000 WE vorsieht. Diese Ziele der Bestandserweiterung sind in der Summe erreicht worden, wengleich der Anteil neu gebauter Wohnungen

an den Bestandszuwächsen unter den Zielvereinbarungen liegt. Durch die hohe Zahl angekaufter Wohnungen wurde die Differenz aber überkompensiert und das Bestandsziel erreicht.

Einhergehend mit dem Bestandswachstum wuchs die Höhe der Verbindlichkeiten für alle sechs Unternehmen um knapp ein Fünftel auf nahezu 17 Mrd. €. Bezogen auf die Verschuldung pro Quadratmeter Wohn- und Geschäftsfläche beträgt der Anstieg 16,7 %. Die Entwicklung der Finanzverbindlichkeiten der LWU gilt es vor allem vor dem Hintergrund sich verändernder Refinanzierungsbedingungen und steigender Zinsen im Auge zu behalten, insbesondere dann, wenn gleichzeitig die Expansionsstrategie noch ausgeweitet werden soll.

Insgesamt dokumentiert der öffentliche Gesamtbericht für das Jahr 2021 ein Wachstum in vielen Bereichen: Die Zahl der Beschäftigten nimmt zu, der Wohnungsbestand wächst durch Ankauf und Neubau, nennenswerte Anstrengungen erfolgen bei Instandsetzung und Modernisierung. Gleichzeitig zeigen die Unternehmen eine weitgehende Stabilität bei den Jahresergebnissen von knapp 300 Mio. € bei nahezu gleichbleibenden Mieteinnahmen pro Quadratmeter. Die wirtschaftlichen Kennzahlen EBT und EBITDA dokumentieren ebenfalls für die Mehrzahl der Unternehmen ein gleichbleibend stabiles Ergebnis. Dies gilt auch dann, wenn man den Bestandszuwachs und damit die erhebliche Ausweitung des vermieteten Wohnraums berücksichtigt.

Allerdings erfordern die Ziele der Bestandserweiterung und -ertüchtigung und die soziale Wohnraumversorgung erhebliche Finanzmittel. Sich verändernde makroökonomische Bedingungen und weitere wirtschaftliche Unsicherheiten werden die Handlungsbedingungen der Unternehmen voraussichtlich weiter erschweren. Diese Herausforderungen gilt es zu beachten und die Unternehmen bei der Erfüllung ihrer Aufgaben zu begleiten und unterstützen.

6. Anhang: Konzernübersicht

Konzerne

Soweit in diesem Bericht einzelne landeseigene Wohnungsunternehmen genannt sind, ist damit jeweils der Gesamtkonzern gemeint. Alle LWU umfassen unter

dem Dach des jeweiligen Konzerns mehrere Gesellschaften. Dies waren zum 31. Dezember 2021 die folgenden Unternehmen:

Konzern degewo

- degewo Aktiengesellschaft, Berlin
- degewo Nord Wohnungsgesellschaft mbH, Berlin
- degewo City Wohnungsgesellschaft mbH, Berlin
- degewo Süd Wohnungsgesellschaft mbH, Berlin
- degewo Köpenicker Wohnungsgesellschaft mbH, Berlin
- degewo Marzahner Wohnungsgesellschaft mbH, Berlin
- Wohnpark Müggelheimer Damm GmbH
- Projekt Sewanstraße 259 GmbH
- degewo 6. Wohnen GmbH & Co. KG
- degewo 6. Wohnen Geschäftsführungs-GmbH
- gewobe Wohnungswirtschaftliche Beteiligungsgesellschaft mbH, Berlin
- degewo Gebäudeservice GmbH, Berlin
- degewo Technische Dienste GmbH, Berlin
- degewo netzWerk GmbH, Berlin
- degewo Gewerbeimmobilien GmbH, Berlin.

Konzern GESOBAU

- GESOBAU AG, Berlin
- GESOBAU Geschäftsführung GmbH, Berlin
- GESOBAU Wohnen GmbH & Co. KG, Berlin
- aktiva Haus- und Wohnungseigentumsverwaltung GmbH, Berlin
- berlinwohnen Hausmeister GmbH, Berlin
- berlinwohnen Messdienste GmbH, Berlin
- IDUNA Grundstücksentwicklungs GmbH, Berlin
- Entwicklungsgesellschaft Elisabeth-Aue GmbH, Berlin.

Konzern Gewobag

- Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin, Berlin
- Gewobag PB Wohnen in Prenzlauer Berg GmbH, Berlin
- Gewobag WB Wohnen in Berlin GmbH, Berlin
- Gewobag EB Entwicklungs- und Baubetreuungsgesellschaft mbH, Berlin
- Gewobag KA GmbH & Co. KG, Berlin
- Gewobag ID Gesellschaft für Innovation, Digitalisierung und Geschäftsfeldentwicklung mbH
- Gewobag RS GmbH & Co KG, Berlin
- Gewobag ED Energie- und Dienstleistungsgesellschaft mbH, Berlin
- Gewobag MB Mieterberatungsgesellschaft mbH, Berlin
- Gewobag VB Vermögensverwaltungs- und Betriebsgesellschaft mbH, Berlin
- Treuconsult Immobilien GmbH, Berlin
- Prinz-Eugen-Straße 20 GmbH & Co. KG, Berlin
- Gerichtstraße 10 -11 GmbH & Co. KG, Berlin
- Gewobag Immobilienfonds 1 GbR, Berlin
- Kurt Franke Grundstücksgesellschaft mbH & Co. Geschäfts und Wohnbauten KG, Berlin
- Kurt Franke Grundstücksgesellschaft mbH & Co. Zille-Siedlung KG, Berlin
- WIR Fonds 7 und 9 GbR
- Frobenstraße 22 GmbH & Co. KG, Berlin
- Alvenslebenstraße 6 GmbH & Co. KG, Berlin
- Mackensenstraße 5 GmbH & Co. KG, Berlin
- Potsdamer Straße 148 GmbH & Co. KG, Berlin

- Bülowstraße 12 GmbH & Co. KG, Berlin
- Pallasseum Wohnbauten KG, Berlin
- Kronberg/Gewobag Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH, Berlin
- BBH Gewobag Projektentwicklung Westendallee GmbH & Co. KG, Berlin
- Notos/Gewobag Projektentwicklung Allee der Kosmonauten GmbH, Zossen
- Notos/Gewobag Projektentwicklung Landsberger Tor GmbH, Zossen
- OIB / Gewobag Projekt Gartenfeld Entwicklungs GmbH & Co. KG, Berlin
- Treucon / Gewobag Projekt Schönerlinder Straße GmbH & Co. KG, Berlin
- Kulmer Straße 32 GmbH & Co, KG, Berlin
- Interhomes/Gewobag Projektentwicklung Ludwig-Quidde-Straße GmbH & Co. KG, Bremen
- ZS Gewobag Projektentwicklung Wendenschloßstraße GmbH, Berlin
- ZS Gewobag Projektentwicklung Hohensaatener Straße GmbH, Berlin
- ZS Gewobag Landsberger Allee Grundstücksentwicklungsgesellschaft UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG, Berlin
- RIAS/Gewobag Projektentwicklung Britzer Damm GmbH
- RIAS/Gewobag Projektentwicklung Britzer Damm Zweite GmbH.

Konzern HOWOGE

Vollkonsolidierte Unternehmen:

- HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH, Berlin
- Wohnungsbaugesellschaft Lichtenberg mbH, Berlin
- HOWOGE Servicegesellschaft mbH, Berlin
- HOWOGE Wärme GmbH, Berlin

- Kramer und Kramer Bau und Projektmanagement GmbH, Berlin
- KW Goecke S.A.R.L.

Quotenkonsolidierte Unternehmen:

- Entwicklungsgesellschaft Elisabeth-Aue GmbH, Berlin.

Konzern STADT UND LAND

- STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH, Berlin
- WoGeHe Wohnungsbaugesellschaft Hellersdorf mbH, Berlin
- WOBEGE Wohnbauten- und Beteiligungsgesellschaft mbH, Berlin
- STADT UND LAND Facility-Gesellschaft mbH, Berlin
- STADT UND LAND NETZE GmbH, Berlin
- STADT UND LAND Schöneberg GmbH, Berlin
- STADT UND LAND Nord-Süd GmbH, Berlin.

Konzern WBM

- WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH, Berlin
- WBMI Real Estate GmbH Berlin, Berlin
- Berliner Wohn- und Geschäftshaus GmbH BEWOG, Berlin
- WBF Wohnungsbaugesellschaft Friedrichshain mbH, Berlin
- B.A.A.M. Berlin-Anlagen-Agentur Mitte GmbH, Berlin
- WBM Immobilien-Service GmbH, Berlin
- MMB Multi-Media-Berlin Gesellschaft mbH, Berlin.



