



Dokumentation

3. Schulung der Mieterräte am 15.03.2018

Mietenbildung der landeseigenen Wohnungsunternehmen in Berlin

Impressum

Im Auftrag der

Wohnraumversorgung Berlin
Anstalt öffentlichen Rechts



Wohnraumversorgung Berlin
Anstalt öffentlichen Rechts
Württembergische Straße 6
10707 Berlin

Vertreten durch die Vorstände:

Jan Kuhnert
Philipp Mühlberg

Inhalte, Bearbeitung, Fotos und Layout



STATTBAU Stadtentwicklungsgesellschaft mbH
Pufendorfstraße 11 | 10249 Berlin
030 69081-0 | www.stattbau.de

Verfasser:

Dr. Maximilian Vollmer verantwortlich
Markus Tegeler
Roman Stricker (Layout)

Berlin, 16. April 2018

Um den Lesefluss nicht zu beeinträchtigen, verzichten wir auf Schreibweisen zur Geschlechtertrennung. Selbstverständlich sind immer gleichzeitig und chancengleich beide Geschlechter angesprochen.

Sämtliche Inhalte sind urheberrechtlich geschützt und dürfen nur mit ausdrücklicher Zustimmung der Autoren verwendet werden. Alle Bildrechte liegen bei den Verfassern.

Inhalt

Tagesordnung	5
Begrüßung durch den Vorstand WVB	6
Vortrag Frank Maciejewski (Berliner Mieterverein e.V.)	7
Vortrag Jan Kuhnert (Wohnraumversorgung Berlin AöR)	21
Ausblick	27

Eine der zentralen Aufgaben der Wohnraumversorgung Berlin – Anstalt öffentlichen Rechts ist die Unterstützung und Beratung der Mieterräte bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen. Aus diesem Grund führt die Wohnraumversorgung Berlin eine Reihe von Schulungs- und Informationsveranstaltungen für die Mieterräte zu wirtschaftlichen, wohnungs- und mietenpolitischen sowie rechtlichen und organisatorischen Fragen bei der Ausübung ihrer Aufgaben durch.

Die dritte Schulungsveranstaltung in dieser Reihe befasste sich mit der

„Mietenbildung der landeseigenen Wohnungsunternehmen in Berlin“

Die Veranstaltung fand am 15. März 2018, von 17.00 Uhr bis 20.00 Uhr im Heizhaus der WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH in der Dircksenstraße 38, 10178 Berlin statt.

Ziel der Veranstaltung war es, einen Überblick über die rechtlichen Regelungen, denen die landeseigenen Wohnungsunternehmen hinsichtlich der Miethöhe (im Bestand, bei Neuvermietung, nach Modernisierung) unterliegen, zu schaffen. Darüber hinaus befasste sich die Schulung mit der Verwendung der Mieteinnahmen durch die Wohnungsunternehmen.

An der Schulung nahmen 17 Mieterratsmitglieder aus allen sechs Mieterräten teil.

Die Inhalte und Ergebnisse der Veranstaltung sind im Folgenden dokumentiert.

Tagesordnung

Datum: Donnerstag, 15. März 2018
Ort: Heizhaus der WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH

Ablauf der Veranstaltung

- 17:00 Uhr Begrüßung und Einführung durch den Vorstand WVB
- 17:15 Uhr Vortrag Frank Maciejewski (Berliner Mieterverein e.V.)
- 17:45 Uhr Rückfragen und Diskussion im Plenum
- 18:30 Uhr Pause
- 18:45 Uhr Vortrag Jan Kuhnert (Wohnraumversorgung Berlin - AöR)
- 19:15 Uhr Rückfragen und Diskussion im Plenum
- 20:00 Uhr Ende der Veranstaltung



Begrüßung durch den Vorstand WVB

Das Mitglied des Vorstands der Wohnraumversorgung Berlin Jan Kuhnert begrüßte die teilnehmenden Mieterräte. In seiner Einführung wies er darauf hin, dass die Reihe der Mieterratsschulungen mit dem aufgerufenen Thema nun bei inhaltlichen Fragestellungen angekommen sei. Nachdem sich die ersten beiden Schulungen mit – durchaus wichtigen – strukturellen Themen befassten, gehe es im Rahmen der jetzigen Veranstaltung um ein mietenpolitisches bzw. wohnungswirtschaftliches Thema, das für die Arbeit der Mieterräte von grundlegender Bedeutung sei. Jan Kuhnert bedankte sich hierbei für die Unterstützung des Berliner Mietervereins.



Vortrag Frank Maciejewski (Berliner Mieterverein e.V.)

Vermittelt durch den Geschäftsführer des Berliner Mietervereins und Mitglied des Fachbeirats der Wohnraumversorgung Berlin Reiner Wild konnte der Leiter der Abteilung Dokumentation und Fortbildung des Mietervereins Frank Maciejewski als Referent gewonnen werden. In seinem Vortrag widmete er sich den rechtlichen Vorgaben der landeseigenen Wohnungsunternehmen in Berlin.



Im Folgenden die Präsentationsfolien seines Vortrags¹:



Besonderes Mietrecht bei städtischen Wohnungsunternehmen



Die Rechtsgrundlagen (des „besonderen“ Mietrechts)

→ **Berliner Wohnraumversorgungsgesetz (Art. 2)** – (WoVG Bln) i.d.F. vom 24. November 2015 (GVBl. 15, Seite 422)

↳ **Wohnraumgesetz (WoG Bln)** i.d.F. vom 20. Juli 2017 (GVBl. 17, Seite 380)

→ **Kooperationsvereinbarung** ab 7.4.2017 zwischen dem Senat von Berlin und der degewo, GESOBAU, Gewobag, HOWOGE, STADT UND LAND, WBM

→ „Worte der **Senatorin**“



¹Ausführliche Erläuterungen zu den vermittelten Inhalten, werden Ihnen im Rahmen der Materialreihe der WVB, in Form von Schulungsmaterial zur Verfügung gestellt.



Prüfungsreihenfolge für Mieter der „Städtischen“

Es gilt das **Mietrecht des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB)**
 [Wohnraumgesetz (WoG Bln), Wohnungsbindungsgesetz bei **Sozialwohnungen**]



... es sei denn, **Art. 2 WoVG Bln** enthält Spezialregelungen



... es sei denn, **Kooperationsvereinbarung** enthält Spezialregelungen



... es sei denn, „Worte der **Senatorin**“ erzwingen etwas Anderes

Präsentation Frank Maciejewski – 15.3.2018

www.berliner-mieterverein.de



Warum gehört das Wohnraumgesetz (WoG Bln) eigentlich nicht zu unserem Thema?

Zwar ist das WoG Bln von 2011 im Jahre 2015 durch das **Wohnraumversorgungsgesetz** geändert worden ...

... aber das WoG Bln gilt für **alle** Sozialwohnungen, enthält also **kein Sonderrecht** für die ca. 50.000 Sozialwohnungen der städtischen Wohnungsbaugesellschaften.

Präsentation Frank Maciejewski – 15.3.2018

www.berliner-mieterverein.de



Wofür gilt die Kooperationsvereinbarung?

- Das Wohnraumversorgungsgesetz wird 2018 novelliert.
- Bis dahin gelten die Regeln einer Kooperationsvereinbarung.
- Diese (mieterfreundlicheren) Regeln ersetzen die entsprechenden Vorschriften des Wohnraumversorgungsgesetzes.

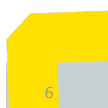


Präsentation Frank Maciejewski – 15.3.2018
www.berliner-mieterverein.de



Wofür gilt die Kooperationsvereinbarung?

- Mieterhöhungserklärungen **ab 01.01.2017**
- für die **sechs städtischen** Wohnungsunternehmen (außer **Fremdverwaltung**)
- für freifinanzierte Wohnungen und **Sozialwohnungen** gleichermaßen. Allerdings existiert eine Öffnungsklausel für den Sozialwohnungsbestand (8. KV).



Präsentation Frank Maciejewski – 15.3.2018
www.berliner-mieterverein.de



Welche Besonderheiten gelten für Mieter von städtischen Wohnungen?

Betroffen sind fünf Sachverhalte:

1. Kündigung wegen **Zahlungsverzuges**
2. Mieterhöhung auf das ortsübliche Niveau (§ 558 BGB)
3. Mieterhöhung nach Modernisierung (§ 559 BGB)
4. Umgang mit **Wohnungsbewerbern**
5. Möglichkeiten der **Mietermitbestimmung**



Präsentation Frank Maciejewski – 15.3.2018

www.berliner-mieterverein.de

7



Welche Besonderheiten gelten für Mieter von städtischen Wohnungen?

Keine Besonderheiten gibt es z.B. bei

- Mietminderung,
- Mängelbeseitigung,
- Modernisierungsduldung,
- Betriebskostenabwälzung,
- Schönheitsreparaturen,
- Kaution
- ...



Präsentation Frank Maciejewski – 15.3.2018

www.berliner-mieterverein.de

8



Besonderheiten bei der Kündigung wegen Zahlungsverzuges

- **fristlose Kündigungen wegen Mietrückständen möglichst vermeiden** (§ 4 Abs. 1 WoVG Bln, 4.5 KV)
- **wenn unvermeidbar, Ersatzwohnraum stellen** (§ 4 Abs. 2 WoVG Bln)
- **Zwangsvollstreckung nur bei „besonders uneinsichtigem“ Mieter** (§ 4 Abs. 3 WoVG Bln)
- **Verzicht von Zwangsvollstreckung, bei Abtretung von Lohn und Gehalt bzw. sonstigen Leistungsansprüchen** (§ 4 Abs. 4 WoVG Bln)



Präsentation Frank Maciejewski – 15.3.2018

www.berliner-mieterverein.de

Besonderheiten bei der Kündigung wegen Zahlungsverzuges (§ 4 WoVG Bln)

Frage: Gilt die Regelung des § 4 auch für **landeseigene Sozialwohnungen**?

→ Ja.

Frage: Sind Zwangsräumungen nunmehr **ausgeschlossen**?

→ Die Regelung stellt als **Soll-Vorschrift** eine Selbstbindung der landeseigenen Wohnungsunternehmen dar, so dass eine **Zwangsvollstreckung** nach den Regeln der Zivilprozessordnung insgesamt **nicht ausgeschlossen** wird (Gesetzesbegründung, Drucksache 17/2464, Seite 47).



Präsentation Frank Maciejewski – 15.3.2018

www.berliner-mieterverein.de



Besonderheiten hinsichtlich der Mieterhöhung auf das ortsübliche Niveau (§ 558 BGB)

Die Mieten sollen grundsätzlich in Summe für die Bestandsmietverträge um nicht mehr als **2 %** jährlich steigen.

Mietanhebungen werden auf max. 4 % innerhalb von zwei Jahren begrenzt.

Einmalige Mietanhebungen um 8 % innerhalb von vier Jahren sollen nicht erfolgen (4.2 KV).

Diese Kappungsgrenzen gelten auch für Mieterhöhungen im **Sozialen Wohnungsbau** („Worte der Senatorin“).

11

Präsentation Frank Maciejewski – 15.3.2018

www.berliner-mieterverein.de

Besonderheiten hinsichtlich der Mieterhöhung auf das ortsübliche Niveau (§ 558 BGB)

Liegt die Miete unterhalb von **75% der Durchschnittsmiete des Unternehmens**, kann die 2%-Beschränkung missachtet werden, dann muss aber die 30%-Kappungsgrenze am Nettohaushaltseinkommen eingehalten werden (4.2 KV).

Die Durchschnittsmieten der Unternehmen sind nicht öffentlich bekannt.

Abweichend von § 558 BGB erstreckt sich die **15prozentige Kappungsgrenze** auf vier statt auf drei Jahre (§ 2 Abs. 4 a) WoVG Bln).

12

Präsentation Frank Maciejewski – 15.3.2018

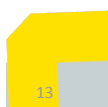
www.berliner-mieterverein.de



Besonderheiten bei der Mieterhöhung nach Modernisierung (§ 559 BGB)

Abweichend von § 559 BGB beträgt der Modernisierungszuschlag jährlich **6 %** (statt 11 %) der aufgewendeten Modernisierungskosten. Das gilt für alle Modernisierungsankündigungen, die ab dem **01.11.2016** ausgesprochen wurden (4.3 KV).

Für Modernisierungsankündigungen zwischen dem **1.1.2016** und dem **30.10.2016** betrug der Zuschlag **9%** (§ 2 Abs. 5 WoVG Bln).



Präsentation Frank Maciejewski – 15.3.2018
www.berliner-mieterverein.de

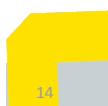


Besonderheiten bei der Mieterhöhung nach Modernisierung (§ 559 BGB)

Nach einer Modernisierung soll die Miete nicht mehr als **20 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete** liegen, sofern es sich bei der Modernisierung nicht um umfassende Modernisierungsvorhaben handelt (§ 2 Abs. 5 WoGV Bln).

Bei Modernisierungsankündigungen ab dem **01.11.2016** gilt immer die Grenze von **10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete** (4.3. KV).

Die Nettokaltmiete soll auf einen Betrag begrenzt werden, der die ortsübliche Vergleichsmiete zuzüglich der durch die **energetische Modernisierung** bewirkten Betriebskosteneinsparung (in der Regel die rechnerische oder tatsächliche **Heizkostensparnis**) nicht übersteigt. (§ 2 Abs. 5 WoGV Bln).



Präsentation Frank Maciejewski – 15.3.2018
www.berliner-mieterverein.de



Besonderheiten hinsichtlich der Miethöhe - Härtefälle

- Mieter können beim Vermieter beantragen, dass die **Nettokaltmiete nicht mehr als 30 % des Haushaltsnettoeinkommens** (inkl. Wohngeld und andere Transferleistungen) **beträgt** (§ 2 Abs. 4 c) WoVG Bln).
- **Vorausgegangene Mieterhöhung nicht** nötig (4.4 KV).
- Einhaltung von **Einkommengrenzen** (§ 3 Abs. 3 WoVG Bln) und **Wohnungsgrößen** (§ 3 Abs. 4, 5 WoVG Bln).
- **Kappungsgrenze von 27 % bei Endenergieverbrauchswert von mehr als 170 kWh/m²/Jahr** (§ 2 Abs. 4 c) WoVG Bln).

15

Präsentation Frank Maciejewski – 15.3.2018

www.berliner-mieterverein.de

Welche Einkommengrenzen sind für die Härtefall-Regelung maßgeblich?

- 16.800 Euro pro Jahr für einen Einpersonenhaushalt;
- 25.200 Euro pro Jahr für einen Zweipersonenhaushalt;
- zusätzlich 5.740 Euro pro Jahr für jede weitere zum Haushalt gehörende Person;
- zusätzlich 700 Euro pro Jahr für jedes zum Haushalt gehörende Kind.

Das anrechenbare Gesamteinkommen wird von den landeseigenen Wohnungsunternehmen in Anwendung der §§ 20 bis 24 des Wohnraumförderungsgesetzes ermittelt.

16

Präsentation Frank Maciejewski – 15.3.2018

www.berliner-mieterverein.de



Welche Wohnflächen sind für die Härtefall-Regelung maßgeblich?

- 45 m² bei einem Einpersonenhaushalt;
- 60 m² bei einem Zweipersonenhaushalt;
- 75 m² bei einem Dreipersonenhaushalt;
- 85 m² bei einem Vierpersonenhaushalt;
- zusätzlich 12 m² für jede weitere zum Haushalt gehörende Person.

20% mehr bei „**besonderen Lebensumständen**“ (§ 3 Abs. 5 WoVG Bln)



17

Präsentation Frank Maciejewski – 15.3.2018

www.berliner-mieterverein.de



Wo ist der Härtefall-Antrag zu stellen??

Beim zuständigen **städtischen Wohnungsunternehmen**. Formlos

Für Mieter von **Sozialwohnungen** gilt (zusätzlich) der Mietzuschuss (§ 2 WoG Bln. i.V.m. den Mietzuschussrichtlinien; ABl. 17, S. 5563). **Der Antrag ist bei der zgs Consult GmbH zu stellen.**



18

Präsentation Frank Maciejewski – 15.3.2018

www.berliner-mieterverein.de



Besonderheiten beim Umgang mit Wohnungsbewerbern

60 % der jährlich zur Wiedervermietung kommenden Wohnungen im Bestand der städtischen Wohnungsbaugesellschaften werden an WBS-berechtigte Haushalte maximal zur **ortsüblichen Vergleichsmiete** vermietet.

Von den genannten 60 % zur Wiedervermietung kommenden Wohnungen werden wiederum 25 % an Wohnberechtigte besonderer Bedarfsgruppen vermietet (4.1 KV).

19

Präsentation Frank Maciejewski – 15.3.2018

www.berliner-mieterverein.de

Besonderheiten beim Umgang mit Wohnungsbewerbern

Wegen einer **negativen Bonitätsauskunft** allein darf ein Bewerber von der Anmietung nicht ausgeschlossen werden (§ 2 Abs. 2 WoVG Bln).

Frage: Was ist bei einer fehlenden **Mietschuldenfreiheitsbescheinigung**?

→ Das Fehlen oder das Vorliegen einer negativen Bonitätsauskunft darf kein alleiniges Ausschlusskriterium sein dafür sein, dass eine freie Wohnung nicht an diese Bewerberin oder diesen Bewerber vergeben wird. Zu prüfen sind vielmehr die **Gesamtumstände** der Bewerbung (Gesetzesbegründung, Drucksache 17/2464, Seite 45).

20

Präsentation Frank Maciejewski – 15.3.2018

www.berliner-mieterverein.de



Besonderheiten beim Umgang mit Wohnungsbewerbern

Es werden für den **Wohnungstausch** innerhalb der und zwischen den städtischen Wohnungsbaugesellschaften die erforderlichen Rahmenbedingungen geschaffen (4.6 KV).

Ziel ist es, insbesondere für den Umzug kleiner Haushalte aus großen Wohnungen Anreize zu schaffen.



Präsentation Frank Maciejewski – 15.3.2018

www.berliner-mieterverein.de

21



Besonderheiten bei der Mietermitbestimmung

§ 6 WoVG Bln:

- Bei jedem landeseigenen Wohnungsunternehmen wird jeweils ein **Mieterrat** eingerichtet.
- Die Mieterräte befassen sich mit und nehmen Stellung insbesondere zu den Unternehmensplanungen ... und erhalten die dazu erforderlichen Informationen.
- Die Mitglieder der Mieterräte werden durch Wahlen aus der jeweiligen Mieterschaft in ihre Funktionen berufen.

6.2 KV:

- Die städtischen Wohnungsbaugesellschaften streben an, **Mieterbeiräte** in Siedlungen ab 300 Wohnungen einzurichten



Präsentation Frank Maciejewski – 15.3.2018

www.berliner-mieterverein.de

22



Besonderheiten bei der Mietermitbestimmung

Der Mieterrat schlägt ein Mitglied aus dem Mieterrat für die Vertretung im **Aufsichtsrat des landeseigenen Wohnungsunternehmens** vor.

Der Mieterrat benennt eine weitere Person, die als Gast an den **Aufsichtsratssitzungen teilnehmen darf, soweit der Aufsichtsrat zustimmt** (§ 7 Abs. 1 WoVG Bln).

23

Präsentation Frank Maciejewski – 15.3.2018

www.berliner-mieterverein.de

Probleme bei der Rechtsanwendung

Die Kooperationsvereinbarung begründet **keine Rechtsansprüche** der Mieterin bzw. des Mieters (7.2 KV).

Aber auch Art. 2 WoVG Bln hat **keine Drittwirkung** für Mieter und besteht fast ausschließlich aus **Sollvorschriften**.

24

Präsentation Frank Maciejewski – 15.3.2018

www.berliner-mieterverein.de



Probleme bei der Rechtsanwendung

→ Art. 2 WoVG Bln ist ein **juristisches Placebo**. Er wirkt nur, wenn alle daran glauben („Nugging“).

→ Mieter können ihre landeseigene Wohnungsbaugesellschaft nicht aufgrund des Art. 2 WoVG Bln juristisch in Anspruch nehmen.

Frage: **Ist das schlimm???**

25

Präsentation Frank Maciejewski – 15.3.2018

www.berliner-mieterverein.de



Probleme bei der Rechtsanwendung

(**fiktives !**) Beispiel: DEGEWO erhöht die Mieter wegen Modernisierung um 11% der Modernisierungsaufwendungen. Mieter rechnet auf 6% gegen und zahlt entsprechend weniger. DEGEWO verklagt Mieter auf Zahlung: Gericht muss der der Klage stattgeben.

→ Einen solchen Fall hat es nicht gegeben und den wird es auch nicht geben.

→ Auf die **Selbstverpflichtung** der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften ist Verlass (alles andere wäre „politischer Selbstmord“)

→ Irrtümliche Verstöße gegen die Selbstverpflichtung können und sollten informell **durch Gespräche ausgeräumt** werden.

Antwort auf die Frage („ist das schlimm?“): **Nein!**

26

Präsentation Frank Maciejewski – 15.3.2018

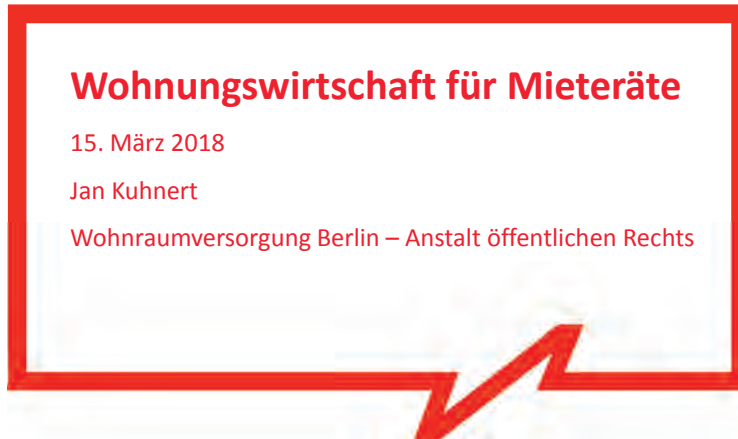
www.berliner-mieterverein.de

Vortrag Jan Kuhnert (Wohnraumversorgung Berlin AöR)

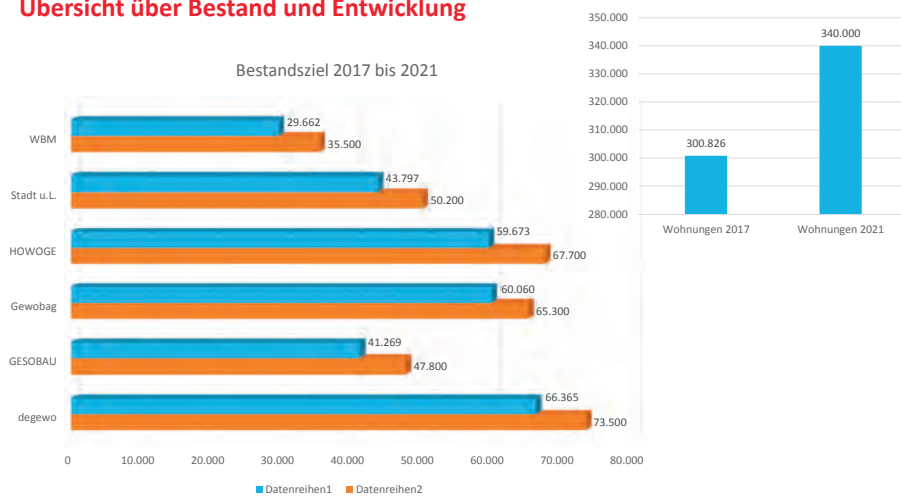
Ergänzend zum Vortrag von Frank Maciejewski schlüsselte Jan Kuhnert, Vorstandsmitglied der Wohnraumversorgung Berlin, die Verwendung der Mieteinnahmen durch die Wohnungsunternehmen auf.



Im Folgenden die Präsentationsfolien seines Vortrags²:



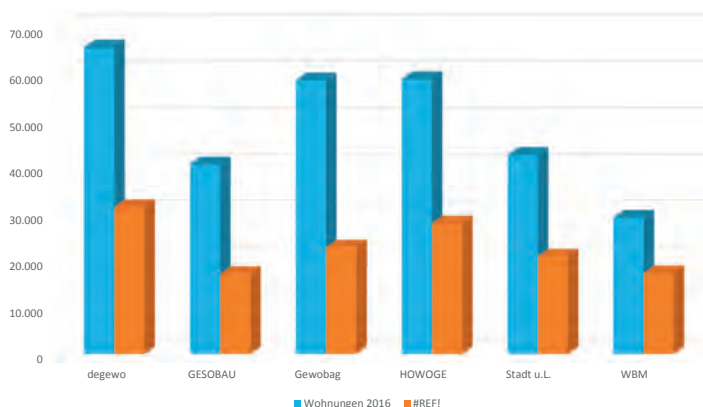
Die 6 landeseigenen Wohnungsunternehmen (LWU): Übersicht über Bestand und Entwicklung



²Ausführliche Erläuterungen zu den vermittelten Inhalten, werden Ihnen im Rahmen der Materialreihe der WVB, in Form von Schulungsmaterial zur Verfügung gestellt.

Wohnungsanzahl und Bilanzwerte

Wohnungen (Anzahl) und Bilanzvolumen (in 10 T€)



Bilanzwert je Wohnung					
degewo	GESOBAU	Gewobag	HOWOGE	Stadt u.L.	WBM
477 €	419 €	387 €	473 €	486 €	594 €

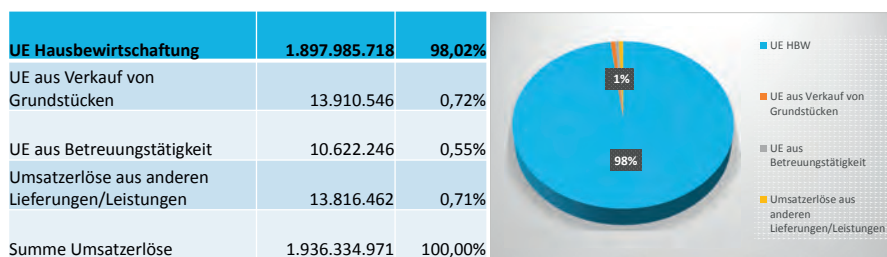
Bilanzen der 6 LWU 2016 (aus Beteiligungsbericht)

Unternehmensdaten	degewo	GESOBAU	Gewobag	HOWOGE	Stadt u.L.	WBM
Bilanz Aktiva	2016	2016	2016	2016	2016	2016
Bilanzsumme	3.131,85	1.705,30	2.270,25	2.784,06	2.077,30	1.726,53
Anlagevermögen	2.840,28	1.591,21	1.896,43	2.619,04	1.927,06	1.541,53
Davon Sachanlagen	2.779,01	1.507,63	1.883,19	2.554,70	1.904,41	1.516,90
Davon Finanzanlagen	60,84	83,56	11,68	61,93	21,73	24,35
Umlaufvermögen	288,43	112,63	373,29	162,7	148,97	125,89
Bilanz Passiva						
A. Eigenkapital	837,13	456,79	44,44	1.388,09	584,53	631,84
Davon Rücklagen	467,9	339,71	44,44	1.263,40	388,09	368,58
Fremdkapital	2.230,54	1.240,17	2.206,32	1.388,80	1.490,92	1.074,95
B. Rückstellungen	31,18	93,66	50,08	22,75	42,79	35,73
C. Verbindlichkeiten	2.199,36	1.146,51	2.156,24	1.366,05	1.448,12	1.039,22
Dv. Kreditverbindlichkeiten	1.969,55	1.047,17	1.968,89	1.232,33	1.347,39	942,9
Eigenkapitalquote (%)	26,7%	26,8%	---	49,9%	28,1%	36,6%

Gewinn- und Verlustrechnung der LWU (GuV) 2016 (in T€)

GuV	degewo	GESOBAU	Gewobag	HOWOGE	Stadt u.L.	WBM
Gesamterträge	463,19	274,04	411,74	389,11	315,41	250,32
Umsatzerlöse	441,78	246,14	399,25	352,88	268,23	228,05
Übrige Erträge	21,40	27,90	12,49	36,23	47,18	22,26
Gesamtaufwendungen	377,61	235,22	367,14	289,65	243,86	211,00
Personalaufwand	50,54	17,26	38,49	31,92	27,85	20,37
Abschreibungen	64,62	39,27	56,68	62,37	51,52	36,14
Zinsaufwand	43,68	26,75	49,22	29,18	32,72	31,28
Übrige Aufwendungen	218,77	151,94	222,76	166,19	131,77	123,21
Jahresergebnis	85,58	38,81	44,59	99,46	71,55	39,32
Gewinnabführung	---	---	---	---	---	---

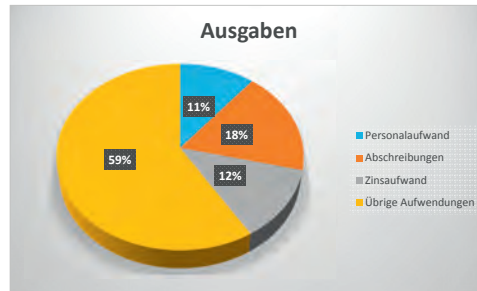
Analyse der Einnahmen = Umsatzerlöse (als Summe aller LWU 2016)



	degewo	GESOBAU	Gewobag	HOWOGE	Stadt u.L.	WBM	Summe
	2016	2016	2016	2016	2016	2016	2016
durchschn. Miete	5,86	5,72	5,81	5,82	5,65	5,94	5,80
durchschn. Betriebskosten	2,52	2,56	2,92	2,1	2,34	2,46	2,48

Analyse der Ausgaben (Summe der LWU 2016) in T€

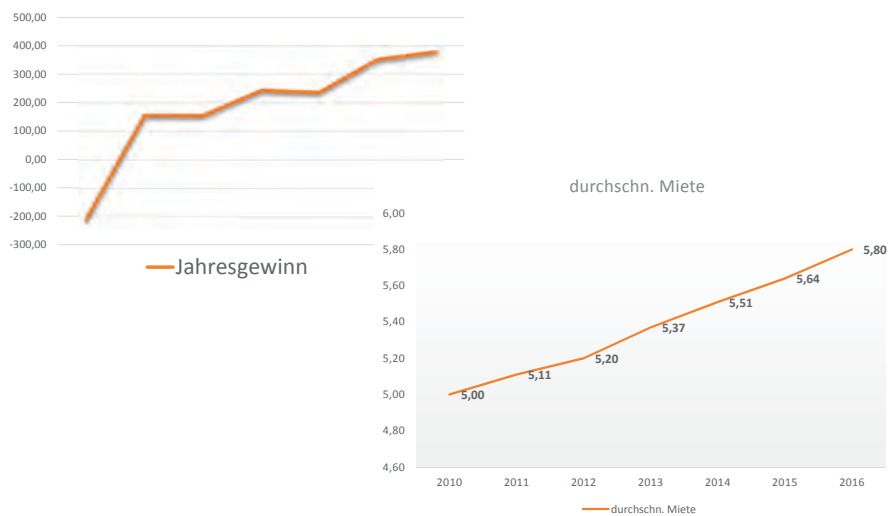
Gesamtaufwendungen	1.724,48
Personalaufwand	186,43
Abschreibungen	310,60
Zinsaufwand	212,83
Übrige Aufwendungen	1.014,64



Übrige Aufwendungen:
 - für die Hausbewirtschaftung (ca. 90 % der übrigen Aufw.)
 - für Verkaufsgrundstücke
 - Für Steuern
 Unter den **Aufwendungen für Hausbewirtschaftung** werden die Instandhaltungskosten, die Betriebskosten inklusive der umlagefähigen Grundsteuer sowie die sonstigen Aufwendungen der Hausbewirtschaftung ausgewiesen.

	degewo	GESOBAU	Gewobag	HOWOGE	Stadt u.L.	WBM
	2016	2016	2016	2016	2016	2016
Zinslastquote (%)	9,9	10,9	12,3	8,3	12,2	13,7
Personalkostenquote (%)	11,4	7,0	9,6	9	10,4	8,9

Wirtschaftliche Lage der LWU 2010 bis 2016



Zentrale Ergebnisse:

- Die 6 LWU sind Wohnungsbestandsunternehmen mit Wachstum durch Ankauf und Neubau (+ 15 % bis 2021)
- Die Ertragslage und Kapitalausstattung trägt den Expansionskurs (Verschuldung und Zinslastquote)
- Die laufende Instandhaltung muss gesichert sein!
- Die Mietenbegrenzungen (im Bestandsvertrag auf 2 % p.a. und bei Modernisierung) sowie Härtefallregelung werden künftige Überschüsse begrenzen
- Überschüsse werden nicht als Gewinn ans Land ausgeschüttet (gesetzlich ausgeschlossen!), sondern für Wachstum und „unrentable“ Investitionen eingesetzt

Zentrale Ergebnisse:

- Rolle der Mieterräte bei der Analyse der wirtschaftlichen Daten der LWU?
- Erläuterung von Bilanz und GuV durch die Unternehmen im Mieterrat einfordern
- Weitere Schulungen dazu?
- Offene Fragen:
 - ?
 - ?

Ausblick

Auf Wunsch der Mieterräte wird sich die nächste Schulung der Investitionsplanung widmen und soll die Mieterräte dahingehend schulen, diese analysieren zu können.

Ergänzend zu den Schulungen und Dokumentationen wird Schulungs- und Informationsmaterial zu den besprochenen Themen erarbeitet.

