

Materialien der WVB-Wohnraumversorgung Berlin

Mietenbildung und Bilanzen der landeseigenen

Wohnungsunternehmen in Berlin - Schulungsmaterial 2018



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
Markus Tegeler
Roman Stricker (Layout)

Berlin, 9. Mai 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

Besonderes Mietrecht bei landeseigenen Wohnungsunternehmen	7
Die Rechtsgrundlagen	7
Besonderheiten für Mieter von landeseigenen Wohnungen	9
Härtefallregelungen	12
Probleme bei der Rechtsanwendung	13
Bilanzen und GuV der landeseigenen Wohnungsunternehmen	15
Wohnungsbestand und Entwicklung	15
Bilanzen	18
Gewinn- und Verlustrechnung (GuV)	19
Wirtschaftliche Lage	22
Zentrale Ergebnisse	24
Übersicht der Rechtsgrundlagen	27
Anhang	29
Ansprechpartner und Kontakte	49

Eine der zentralen Aufgaben der Wohnraumversorgung Berlin – Anstalt öffentlichen Rechts ist die Unterstützung und Beratung der Mieterräte der 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 widmete sich dem Thema:

„Mietenbildung und Bilanzen 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.

Das vorliegende Schulungsmaterial fasst die im Rahmen der Veranstaltung präsentierten Inhalte zusammen und soll den Mieterräten - aktuellen wie künftigen - als Nachschlagewerk zum Thema dienen. Die Ausführungen basieren auf den Vorträgen von Frank Maciejewski vom Berliner Mieterverein und Jan Kuhnert, Vorstandsmitglied der Wohnraumversorgung Berlin AöR.

Mietenbildung und Bilanzen der landeseigenen Wohnungsunternehmen in Berlin

Die Geschäftstätigkeit der landeseigenen Wohnungsunternehmen ist eingebettet in vielfältige Kooperationen und gesetzliche Bestimmungen, die Kriterien einer sozialen Bestandsbewirtschaftung und einer sozialen Wohnungsbaupolitik definieren.

Im Gegensatz zu anderen Vermietern unterliegen die landeseigenen Wohnungsunternehmen hinsichtlich der Miethöhen deutlich weitergehenden Restriktionen. Im vorliegenden Schulungsmaterial geht es daher um die Mietenbildung der landeseigenen Wohnungsunternehmen Berlins. Hierfür widmet sich der erste Teil dem besonderen Mietrecht bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen. Der zweite Teil dieser Veröffentlichung schafft einen Überblick über Einnahmen und Ausgaben der Unternehmen und somit u.a. über die Verwendung der Mieteinnahmen durch die Wohnungsunternehmen.

Wohnungsne
mit de
Berli



BGB

Bürgerliches Gesetzbuch

- Allgemeines
- GleichbehandlungsG
- ProdukthaftungsG
- WohnungseigentumsG
- ErbbaurechtRG

Artikel 1
Ausfertigung des WohnungseigentumsG
Das WohnungseigentumsG tritt vom 1. Juli 1991 (BGBl. I S. 239)
in Kraft.
1. Die in § 2 dieses Gesetzes enthaltene Fassung
des § 2 Abs. 1 des WohnungseigentumsG (WEG) tritt
am 1. Juli 1991 in Kraft.
2. Nach der Fassung des § 11 wird folgende Angabe eingefügt:
„§ 11a Wohnungseigentum“
§ 2 wird wie folgt gefasst:

§ 2
nach auf Mietverhältnissen zur
Wohnung
Wohnungen

Wohnungen
§ 2

§ 11
§ 11a
§ 12
§ 13
§ 14
§ 15
§ 16
§ 17
§ 18
§ 19
§ 20
§ 21
§ 22
§ 23
§ 24
§ 25
§ 26
§ 27
§ 28
§ 29
§ 30
§ 31
§ 32
§ 33
§ 34
§ 35
§ 36
§ 37
§ 38
§ 39
§ 40
§ 41
§ 42
§ 43
§ 44
§ 45
§ 46
§ 47
§ 48
§ 49
§ 50
§ 51
§ 52
§ 53
§ 54
§ 55
§ 56
§ 57
§ 58
§ 59
§ 60
§ 61
§ 62
§ 63
§ 64
§ 65
§ 66
§ 67
§ 68
§ 69
§ 70
§ 71
§ 72
§ 73
§ 74
§ 75
§ 76
§ 77
§ 78
§ 79
§ 80
§ 81
§ 82
§ 83
§ 84
§ 85
§ 86
§ 87
§ 88
§ 89
§ 90
§ 91
§ 92
§ 93
§ 94
§ 95
§ 96
§ 97
§ 98
§ 99
§ 100

**BESONDERES MIETRECHT BEI
LANDESEIGENEN
WOHNUNGSUNTERNEHMEN**

Beck-Texte im dtv

Besonderes Mietrecht bei landeseigenen Wohnungsunternehmen

Beitrag von Frank Maciejewski, Berliner Mieterverein e.V.

DIE RECHTSGRUNDLAGEN

Neben den mietrechtlichen Regelungen des **Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB)**, dem bundesweit alle Vermieter unterworfen sind, sowie dem **Wohnraumgesetz Berlin (WoG Bln)**, das unter anderem Miethöhen im sozialen Wohnungsbau regelt, gelten für die landeseigenen Wohnungsunternehmen Berlins einige spezifische rechtliche Vorgaben.

An erster Stelle ist hier das zum 01. Januar 2016 in Kraft getretene Gesetz über die Neuausrichtung der sozialen Wohnraumversorgung in Berlin (**Berliner Wohnraumversorgungsgesetz – WoVG Bln**) zu nennen. Dieses Artikelgesetz fasst verschiedene Gesetze für eine soziale Wohnraumversorgung zusammen. Regelungen bezüglich der Miethöhe befinden sich in dessen Artikel 2, dem „Gesetz zur sozialen Ausrichtung und Stärkung der landeseigenen Wohnungsunternehmen für eine langfristig gesicherte Wohnraumversorgung“. Darüber hinaus bewirkt Artikel 1 des Wohnraumversorgungsgesetzes Änderungen des Wohnraumgesetzes hinsichtlich des Anspruches auf Mietzuschuss im Bestand öffentlich geförderter Wohnungen sowie bezüglich der Sicherung von Bindungen im Bestand öffentlich geförderter Wohnungen.

Als Reaktion auf die neu formulierten wohnungspolitischen Schwerpunkte und die Forderung nach einer weitergehenden Neuausrichtung der Wohnungspolitik der landeseigenen Wohnungsunternehmen schloss der Senat von Berlin im April 2017 mit den sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen eine **Kooperationsvereinbarung** „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“. Diese enthält eine Vielzahl von mietenrelevanten Regelungen bezogen auf den Wohnungsneubau sowie eine sozial ausgerichtete Bestandspolitik.

Daneben können **„Worte der Senatorin“** – das heißt Vorgaben des Gesellschafters bzw. der Gesellschafterin – für die Wohnungsunternehmen bindende Wirkung entfalten.

Prüfungsreihenfolge für Mieter der „Städtischen“

Die genannten Rechtsgrundlagen unterliegen in ihrer Wirkmacht einer klaren Hierarchie, nach der die Mieter einer landeseigenen Wohnung die für sie jeweils geltenden Regelungen prüfen können.

So gilt zunächst das Mietrecht des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) bzw. Regelungen des Berliner Wohnraumgesetzes (im Falle von öffentlich geförderten Wohnungen), es sei denn, Artikel 2 des Wohnraumversorgungsgesetzes enthält spezielle Regelungen, die zur Anwendung kommen. Die Regelungen des Wohnraumversorgungsgesetzes gelten wiederum nur soweit die Kooperationsvereinbarung keine abweichenden Regelungen trifft. Deren Wirkung wiederum kann damit aufgehoben sein, dass „Worte der Senatorin“ etwas Anderes erzwingen.

Wofür gilt die Kooperationsvereinbarung?

Wie der geschilderten Prüfungsreihenfolge zu entnehmen ist, ersetzt die Kooperationsvereinbarung in Teilen die jeweils entsprechenden Vorschriften des Wohnraumversorgungsgesetzes. Sie stellt damit – mieterfreundlichere – Regeln auf, die im Rahmen der 2018 anstehenden Novellierung Eingang ins Wohnraumversorgungsgesetz finden sollen und damit Gesetzescharakter erhalten werden. Bis dahin gelten die Regeln der Kooperationsvereinbarung.

Die Kooperationsvereinbarung ist damit eine Ergänzung der vorhandenen mieten- und wohnungspolitischen Maßgaben Berlins und reagiert auf die Herausforderungen am Berliner Mietenmarkt durch die landeseigenen Wohnungsunternehmen.

Die zwischen dem Senat und den sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen im Rahmen der Kooperationsvereinbarung getroffenen Regelungen zur Mieterhöhung betreffen Mieterhöhungserklärungen ab 01.01.2017. Die Regelungen gelten für den gesamten Mietwohnungsbestand der landeseigenen Wohnungsunternehmen (außer fremdverwaltete Wohnungen), wobei sie für freifinanzierte Wohnungen und Sozialwohnungen gleichermaßen wirksam sind. Allerdings enthält die Vereinbarung eine Öffnungsklausel für den Sozialwohnungsbestand, wonach bei Vorhandensein abweichender Regelungen für

den Sozialwohnungsbestand diese anzuwenden sind bzw. die Kooperationsvereinbarung anzupassen ist.

BESONDERHEITEN FÜR MIETER VON LANDESEIGENEN WOHNUNGEN

Aufgabe der landeseigenen Wohnungsunternehmen ist sowohl die Sicherung und Erweiterung preisgünstigen Mietwohnraums in allen Bezirken für breite Schichten der Bevölkerung, als auch 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 (Art. 2 § 1 WoVG Bln). Aus diesen Aufgaben leiten sich Besonderheiten für Mieter landeseigener Wohnungen ab, die im Folgenden erläutert werden.

Für hier nicht näher erläuterte mietvertragliche Regelungen bestehen keine Besonderheiten für Mieter landeseigener Wohnungen.

Kündigung wegen Zahlungsverzuges

Sowohl das Wohnraumversorgungsgesetz als auch die Kooperationsvereinbarung verpflichten die landeseigenen Wohnungsunternehmen, **fristlose Kündigungen** wegen Mietrückständen **möglichst zu vermeiden** (Art. 2 § 4 Abs. 1 WoVG Bln; 4.5 KV) und wenn diese unvermeidbar sind, den betroffenen Mietern **Ersatzwohnraum** zu stellen (Art. 2 § 4 Abs. 2 WoVG Bln).

Das letzte Mittel der Zwangsvollstreckung soll nur bei fehlender Mitwirkung des Mieters angewandt werden (Art. 2 § 4 Abs. 3 WoVG Bln).

Außerdem kann **auf eine Zwangsvollstreckung verzichtet** werden, wenn der Mieter einer **Abtretung von Lohn, Gehalt oder sonstigen Leistungsansprüchen** zustimmt (Art. 2 § 4 Abs. 4 WoVG Bln).

Diese Regelungen gelten auch für landeseigene Sozialwohnungen.

Die Regelungen stellen als Soll-Vorschriften 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).

Mieterhöhung auf das ortsübliche Niveau (§558 BGB)

In der Kooperationsvereinbarung (4.2 KV) ist geregelt, dass die Mieten für Bestandsmietverträge in der Summe um nicht mehr als 2 % jährlich steigen sollen.

Mietanhebungen werden auf **maximal 4 % innerhalb von zwei Jahren** begrenzt.

Einmalige Mietanhebungen um 8 % innerhalb von vier Jahren sollen nicht erfolgen.

- Zum Vergleich: nach BGB ist in Berlin eine Mietanhebung bis 15% in drei Jahren zulässig. -

Wenn auch nicht in der Kooperationsvereinbarung festgehalten, gelten diese **Kappungsgrenzen** nach Aussage der Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen **auch für Mieterhöhungen im Sozialen Wohnungsbau.**

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). Eine Hürde bei der Anwendung dieser Regelung ist, dass die Durchschnittsmieten der Unternehmen nicht öffentlich bekannt sind.

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

Mieterhöhung nach Modernisierung (§559 BGB)

Abweichend von §559 BGB beträgt bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen der **Modernisierungszuschlag jährlich höchstens 6 %** (statt 11 % nach BGB) 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% (Art. 2 §2 Abs. 5 WoVG Bln).

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 (Art. 2 § 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. (Art. 2 § 2 Abs. 5 WoGV Bln).

Umgang mit Wohnungsbewerbern

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

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

Wegen einer **fehlenden oder negativen Bonitätsauskunft** allein darf ein Bewerber von der Anmietung **nicht ausgeschlossen** werden (Art. 2 § 2 Abs. 2 WoVG Bln). Zu prüfen sind vielmehr die Gesamtumstände der Bewerbung.

Für den **Wohnungstausch** innerhalb jeder und zwischen den landeseigenen Wohnungsunternehmen werden die erforderlichen Rahmenbedingungen geschaffen (4.6 KV). Ziel ist es, insbesondere Anreize für den Umzug kleiner Haushalte aus großen Wohnungen zu schaffen. Derzeit entwickeln die Unternehmen eine Wohnungstauschbörse auf ihrer Internetplattform [inberlinwohnen.de](https://www.inberlinwohnen.de)

Möglichkeiten der Mietermitbestimmung

Bei jedem landeseigenen Wohnungsunternehmen wird ein **Mierrat** eingerichtet (Art. 2 § 6 WoVG Bln).

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.

Jeder Mierrat schlägt ein Mitglied aus dem Mierrat für die **Vertretung im Aufsichtsrat** des jeweiligen landeseigenen Wohnungsunternehmens vor (Art. 2 § 7 Abs. 1 WoVG Bln).

Jeder Mierrat benennt eine weitere Person, die als Gast an den Aufsichtsratssitzungen teilnehmen darf, soweit der Aufsichtsrat zustimmt.

Die landeseigenen Wohnungsunternehmen streben an, **Mieterbeiräte in Siedlungen** ab 300 Wohnungen einzurichten (6.2 KV).

HÄRTEFALLREGELUNGEN

Zur Vermeidung von Härtefällen kann ein Mieter bei einem landeseigenen Wohnungsunternehmen beantragen, dass die **Nettokaltmiete nicht mehr als 30 % seines Haushaltsnettoeinkommens** (inklusive Wohngeld und anderen Transferleistungen) beträgt (Art. 2 § 2 Abs. 4b WoVG Bln).

Dafür ist es **nicht notwendig**, dass dem eine **Mieterhöhung vorausgegangen** ist (4.4 KV).

Die **Kappungsgrenze** für die **Nettokaltmiete** kann auf **27 %** des Haushaltsnettoeinkommens gesenkt werden, wenn das Wohngebäude einen **Endenergieverbrauchswert von mehr als 170 kWh/m²/Jahr** aufweist (Art. 2 § 2 Abs. 4 c WoVG Bln). Die Berechnung dieses Verbrauchswerts ist allerdings wenig praxistauglich und setzt das Vorhandensein eines Energieausweises voraus.

Für die Inanspruchnahme der Härtefallregelung müssen sowohl gesetzlich definierte Einkommensgrenzen (Art. 2 § 3 Abs. 3 WoVG Bln) wie auch Wohnungsgrößen (Art. 2 § 3 Abs. 4, 5 WoVG Bln) eingehalten werden.

Maßgeblich sind folgende Einkommensgrenzen:

- » 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.

Maßgeblich sind folgende maximalen Wohnflächen:

- » 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.

Bei „besonderen Lebensumständen“, wie bei kürzlichem Tod eines Haushaltsmitgliedes oder bei Rollstuhlbenutzung, erhöhen sich diese Größen um bis zu 20 Prozent (Art. 2 § 3 Abs. 5 WoVG Bln).

Antragstellung

Der Antrag kann **formlos** beim zuständigen landeseigenen Wohnungsunternehmen gestellt werden.

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 GmbH¹ bzw. online² zu stellen.

PROBLEME BEI DER RECHTSANWENDUNG

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

Auch der Artikel 2 des **Berliner Wohnraumversorgungsgesetzes** hat keine Drittwirkung für Mieter und besteht fast ausschließlich aus **Sollvorschriften**. Mieter können ihre landeseigene Wohnungsbaugesellschaft nicht aufgrund des Art. 2 WoVG Bln juristisch belangen.

Dies ist aber gar **nicht notwendig, da** die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften von ihrem Eigentümer, dem Land Berlin, **politisch auf** die Regelungen der **Kooperationsvereinbarung verpflichtet** wurden. Irrtümliche Verstöße gegen die Selbstverpflichtung können informell durch Gespräche ausgeräumt werden.

¹zgs Consult GmbH - Brückenstraße 5 - 10179 Berlin

²<http://www.mietzuschuss.berlin.de/Antrag-stellen.html>



BILANZEN UND GUV DER LAN- DESEIGENEN WOHNUNGSUN- TERNEHMEN

Bilanzen und GuV der landeseigenen Wohnungsunternehmen

Beitrag von Jan Kuhnert, Vorstandsmitglied der Wohnraumversorgung Berlin AÖR

Aus Sicht der gewählten Mietervertretungen ist bei der Betrachtung der betriebswirtschaftlichen Vorgänge in den landeseigenen Wohnungsunternehmen Berlins (LWU) von besonderem Interesse, was eigentlich alles aus den Mietzahlungen finanziert wird. Die wirtschaftliche Leistung eines Unternehmens in Deutschland wird in der Regel durch eine einheitlich strukturierte Berichterstattung nach dem Handelsgesetzbuch (HGB) - meistens öffentlich - dargestellt. Hierfür werden Jahresangaben in einer Bilanz (mit der Aktiv- und mit der Passivseite) sowie in der sogenannten Gewinn- und Verlustrechnung, abgekürzt GuV („GundV“ ausgesprochen), dargestellt.

Damit die Angaben in dieser Darstellung nachvollzogen werden können, wird hier auf die über die LWU veröffentlichten Daten aus dem Beteiligungsbericht der Senatsverwaltung für Finanzen Berlin zitiert, der jedes Jahr veröffentlicht wird³. Der aktuelle Bericht enthält die Angaben über das Geschäftsjahr 2016, die dabei teilweise über die veröffentlichten Geschäftsberichte hinausgehen. Für weitergehende Analysen und zum Nachschlagen dieser Daten sind die betreffenden Auszüge aus dem Beteiligungsbericht als Anhang angefügt. Darin sind die Zahlen für die letzten fünf Geschäftsjahre wiedergegeben und zusätzlich grafisch aufbereitet.

WOHNUNGSBESTAND UND ENTWICKLUNG

Ausgangspunkt der Betrachtung ist die Feststellung, dass das in Wohnungen gebundene Vermögen des Landes Berlin auf sechs einzelne Kapitalgesellschaften aufgeteilt ist. Es sind dies drei Gesellschaften mit beschränkter Haftung (GmbH) und drei Aktiengesellschaften (AG). Die unterschiedliche Rechtsform begründet sich mit der historischen Entwicklung der einzelnen Gesellschaften.

³<https://www.berlin.de/sen/finanzen/vermoegen/downloads/artikel.7206.php>

Die Gesellschaften firmieren im Einzelnen unter:

- » degewo AG, gegründet 09.05.1924 als „Deutsche Gesellschaft zur Förderung des Wohnungsbaus“ (degewo)
- » GESOBAU AG, gegründet 1900 als Eisenbahn- und Tiefbauunternehmen „Aktiengesellschaft für Bahnen und Tiefbauten“, 1949 umbenannt in „Gesellschaft für sozialen Wohnungsbau gemeinnützige Aktiengesellschaft“ (GeSoBau)
- » Gewobag, gegründet am 14.05.1919 als Heimstätten AG Groß-Berlin (HEIMAG), 1931 umbenannt in Gewobag Gemeinnützige Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin, seit 1990 firmierend unter Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin (Gewobag)
- » HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH, gegründet 1990
- » Stadt und Land Wohnbauten-Gesellschaft mbH (STADT UND LAND); gegründet am 07.07.1924 als „Märkische Scholle“ Siedlungsgesellschaft mbH, am 29. Mai 1931 Umbenennung in Stadt und Land Wohnbauten-Gesellschaft mbH
- » Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH (WBM), gegründet am 01.07.1990.

Die sechs Unternehmen haben unterschiedlich viele Wohnungen in ihrem Besitz. Dementsprechend sind auch ihre wirtschaftlichen Daten unterschiedlich. Insgesamt verfügt Berlin in den sechs LWU zu Ende 2017 über 300.826 Wohnungen. In der am 5. April 2017 abgeschlossenen Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“⁴ haben sich die Unternehmen gemeinsam darauf verpflichtet bis zum Ende des Jahres 2021 diesen Bestand auf 340.000 Wohnungen zu steigern⁵, damit würde der Anteil der LWU am Mietwohnungsmarkt von ca. 15 % auf rund 18 % steigen. Dieses Wachstumsziel ist für jedes LWU im Einzelnen im Verhältnis zu seiner Größe festgelegt worden und soll zu Zweidritteln über Neubau und zu einem Drittel über Ankauf realisiert werden⁶.

Die Anzahl der Wohnungen (in WE – Wohnungseinheiten) ist sehr unterschiedlich bei den sechs LWU: sie geht von 29.662 WE bei der WBM bis zu 66.365 WE bei de degewo. Verständlich ist, dass deshalb die Bilanzzahlen der LWU auch entsprechend unterschiedlich sind und deshalb nicht unmittelbar mit einander verglichen werden können (Folie 2).

⁴<http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnraum/wohnungsbaugesellschaften/download/kooperationsvereinbarung.pdf>

⁵Dazu kommen noch 20.000 Wohnungen, die im Besitz der Berlinovo Immobilien Gesellschaft mbH sind

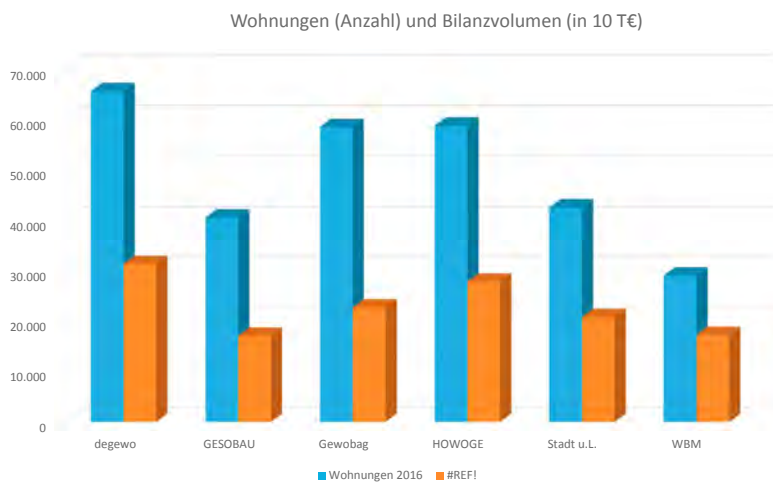
⁶Vereinbart in der sog. Roadmap „400.000 bezahlbare Wohnungen im Landeseigentum“ – Vereinbarung zwischen dem Land Berlin und den sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen vom 12. April 2016 unter Ziffer 1.

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



Auch wenn Wohnungsanzahl und Bilanzvolumen nebeneinandergestellt werden (Folie 3) kann aus dem unterschiedlichen Bilanzwert je Wohnung nicht auf unterschiedlich gute Verwaltung der Wohnungen geschlossen werden. Hierfür sind weitergehende Analysen der Bilanzzahlen erforderlich, aber in der Umrechnung auf eine einzelne Wohnung wird erkennbar, dass die entsprechenden Werten auch hier deutlich variieren.

Wohnungsanzahl und Bilanzwerte



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

BILANZEN

Bilanzen werden nach dem HGB verbindlich gegliedert⁷ in eine „Aktivseite“ und eine „Passivseite“. Die Aktiva enthalten das bewirtschaftete Vermögen des Unternehmens, die Passiva sind die Aufstellung der hierfür beanspruchten Finanzmittel. Beide Seiten der Bilanz sind in der Summe, dem Bilanzvolumen, identisch.

Die Aktiva setzen sich zusammen aus dem Anlagevermögen und dem Umlaufvermögen. Im Anlagevermögen sind die Wirtschaftsgüter wertmäßig erfasst, mit denen das Unternehmen seinen dauerhaften Umsatz erwirtschaftet. Dieses Anlagevermögen wird unterschieden in „Sachanlagen“, also den Wohnungen und sonstigen bewirtschafteten Bauten der LWU und den „Finanzanlagen“, mit denen Zinserträge erwirtschaftet werden. Das Umlaufvermögen dagegen sind Wirtschaftsgüter, die das Unternehmen erwirbt oder herstellt, um sie anschließend zu verkaufen (also etwa Grundstücke und darauf erstellte Bauten für den Verkauf).

Die Passivseite der Bilanz enthält die dem Unternehmen zur Verfügung stehenden Finanzmittel. Dabei wird zwischen dem Eigen- und dem Fremdkapital unterschieden. Das Eigenkapital sind die vom Gesellschafter Land Berlin eingebrachten Gesellschaftsanteile sowie alle langfristigen dem Eigenkapital zuzurechnenden Rückstellungen aus Gewinnen früherer Jahre. Unter Fremdkapital sind bei den LWU vor allem die Kreditverbindlichkeiten zu verstehen, die im Wesentlichen als Hypothekendarlehen bei Banken aufgenommen wurden. Aus dem Verhältnis von Fremdkapital zu Eigenkapital wird die Eigenkapitalquote gebildet, je höher diese ist desto wirtschaftlich stabiler steht ein Unternehmen da. Insbesondere mit Blick auf vielleicht wieder deutlich steigende Zinsen (sog. Zinsänderungsrisiko) ist die Eigenkapitalquote ein wichtiger Indikator. Eine Übersicht der wichtigsten Bilanzwerte der LWU aus dem Geschäftsjahr 2016 gibt nachfolgende Folie, die aus dem Beteiligungsbericht 2017 abgeleitet wurde.

⁷HGB § 266

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 (GUV)

Durch § 275 HGB ist auch die Gliederung einer GuV verbindlich vorgegeben. Den Gesamterträgen stehen die Gesamtaufwendungen gegenüber, wobei sich die Gesamterträge aufteilen auf die Umsatzerlöse (aus Vermietung und aus Umlagen bei den LWU sowie aus Verkaufstätigkeit bzw. Verwaltung von Wohnungen Dritter) und den sonstigen Erträgen (z.B. aus der Auflösung von Rückstellungen und Zuschreibungen).

Zu den Gesamtaufwendungen werden vor allem die Aufwendungen für die Bewirtschaftung der Wohnungsbestände (insb. die Instandhaltungsaufwendungen – in der Tabelle bezeichnet als „sonstige Aufwendungen“), die Abschreibungen (Abschreibung für Abnutzung – AfA, dient der steuerfreien Bildung von Rücklagen für künftig notwendig werdenden Erhaltungsinvestitionen), der Personalaufwand und die Aufwendungen für die Verzinsung von Fremdkapital.

Sind die Erträge größer als die Aufwendungen hat das LWU einen Gewinn, sonst einen Verlust erwirtschaftet. Seit einigen Jahren hat das Land Berlin beschlossen, dass keine Gewinne mehr aus den LWU an den Haushalt des Landes abgeführt werden. Die erwirtschafteten Überschüsse sollen für die Ausweitung des Bestandes und für sozial tragbare Mieten eingesetzt werden⁸.

⁸Wohnraumversorgungsgesetz - WoVG Art. 2 § 5 (3) i.V.m. §1

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

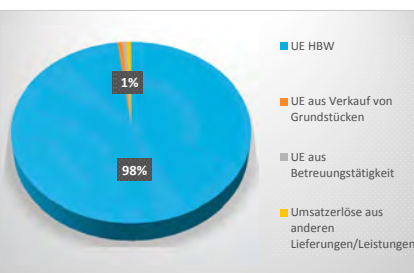
GuV	degewo	GESOBAU	Gewobag	HOWOGE	Stadt u.L.	WBM
Gesamterträge	463,19	274,04	411,74	389,11	315,41	250,32
Umsatzerlöse	441,78	246,14	399,25	352,88	268,23	228,05
Übrige Erträge	21,40	27,90	12,49	36,23	47,18	22,26
Gesamtaufwendungen	377,61	235,22	367,14	289,65	243,86	211,00
Personalaufwand	50,54	17,26	38,49	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

Eine genauere Betrachtung der summierten Werte aller LWU im Jahr 2016 zeigt, dass der allergrößte Teil (98,02%) der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung durch Mieteinnahmen und Umlagen kommt. Nur ein sehr kleiner Teil der Einnahmen kommt vom Verkauf von Grundstücken, aus der Betreuungstätigkeit oder sind Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen:

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

UE Hausbewirtschaftung	1.897.985.718	98,02%
UE aus Verkauf von Grundstücken	13.910.546	0,72%
UE aus Betreuungstätigkeit	10.622.246	0,55%
Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen/Leistungen	13.816.462	0,71%
Summe Umsatzerlöse	1.936.334.971	100,00%



Also sind Mieten und abzurechnende Betriebskosten die zentralen Einnahmen der LWU. Um eine Vergleichbarkeit dieser Einnahmepositionen zu ermöglichen, sind die Angaben über die durchschnittlichen Mieten und Betriebskosten (Stand 2016 laut Beteiligungsbericht) nebeneinander abgebildet. Farblich wird markiert, ob ein Unternehmen die Durchschnittsmiete von 5,80 E je m² und Monat unterschreitet (in grün) oder überschreitet (in Gelbtönen bis rot); gleiches ist mit den Angaben für die Betriebskosten gemacht worden, deren Durchschnittswert 2,48 € je m² und Monat betragen. Über alle LWU hinweg zahlen die Mieter also monatlich 8,28 € auf den Quadratmeter an sog. Bruttokaltmiete.

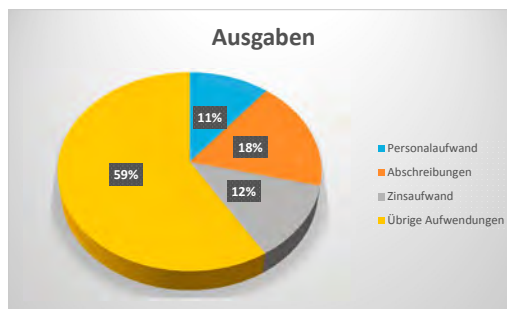
	degewo	GESOBAU	Gewobag	HOWOGE	Stadt u.L.	WBM	Summe
	2016	2016	2016	2016	2016	2016	2016
durchschn. Miete	5,86	5,72	5,81	5,82	5,65	5,94	5,80
durchschn. Betriebskosten	2,52	2,56	2,92	2,1	2,34	2,46	2,48

Analyse der Ausgaben

Auch die andere wichtige Position in der Gewinn- und Verlustrechnung, die Aufwendungen, können detaillierter aufgegliedert und analysiert werden. Die zentrale Aufwandsposition von Wohnungsunternehmen sind die Kosten für die unmittelbare Bewirtschaftung der Wohngebäude. Im Beteiligungsbericht des Landes Berlin sind diese Kosten zur Vergleichbarkeit mit anderen Unternehmen des Landes unter „Übrige Aufwendungen“ erfasst. Unter diesen Aufwendungen für Hausbewirtschaftung werden die Instandhaltungskosten, die konkreten Betriebskosten (die Vorauszahlungen dazu sind als Einnahme erfasst) inklusive der umlagefähigen Grundsteuer sowie die sonstigen Aufwendungen der Hausbewirtschaftung ausgewiesen. Weitere Aufwendungen sind der Personalaufwand für die eigenen Beschäftigten des Unternehmens sowie der Zinsaufwand für die Kredite. Dazu kommen noch die oben erläuterten Abschreibungen, obwohl dies keine Zahlungsflüsse sind (etwa als Begleichung von Rechnungen); diese Aufwandsposition ist ein Teil des erwirtschafteten Überschusses, der nicht versteuert werden muss und der bei Wohnungsunternehmen insbesondere zur Finanzierung der Tilgung von Krediten genutzt wird. Für alle landeseigenen Wohnungsunternehmen (LWU) zusammen ergibt sich folgende Verteilung der Ausgaben:

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



Aus den Mieten werden also ca. 58 % der Einnahmen wieder für die Investition in die Bestände verwendet und 10% benötigen die für die Verwaltung der Wohnungen und des Unternehmens erforderlichen Beschäftigten.

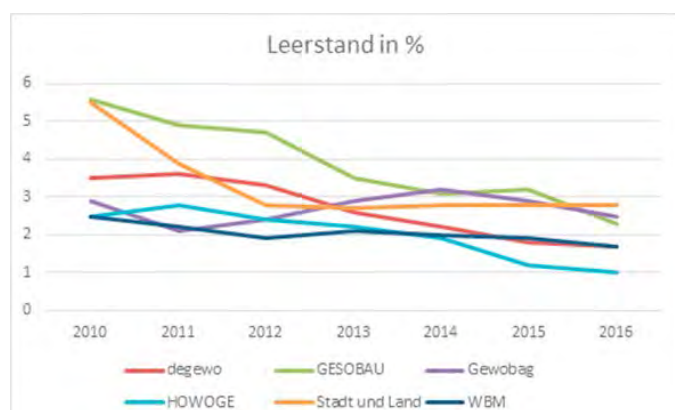
Die restlichen 32 % verschlingen die Fremdkosten für Zinszahlungen (15 %) für Kredite – mit denen die Wohnungen gebaut wurden – und für Abschreibungen (17 % - eingesetzt für Tilgungen). Von besonderem Interesse für Mietervertreter ist dabei auch die Frage, wie sich Zinslasten und Personalkosten im Verhältnis zu den Gesamtausgaben (als Quote ausgedrückt) zwischen den einzelnen Wohnungsunternehmen des Landes unterscheiden⁹:

	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

Die unterschiedliche Zinslastquote zeigt, dass die LWU in unterschiedlichem Umfang durch alte Kredite bzw. neue Darlehen für die Neubauten belastet sind. Die unterschiedlichen Personalkostenquoten können nicht einfach direkt miteinander verglichen werden, denn ein Unternehmen, welches etwa seine Hausmeister in externe Unternehmen ausgegliedert hat, rechnet deren Kosten nicht unter Personal, sondern unter den Aufwendungen für Hausbewirtschaftung ab. Aus den öffentlich zur Verfügung stehenden Informationen lassen sich daher keine weitergehenden Erkenntnisse über die betriebswirtschaftliche Effizienz der einzelnen LWU in diesem Vergleich gewinnen.

WIRTSCHAFTLICHE LAGE

In den vergangenen Jahren haben die sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen ihre Einnahmen aus der Wohnungsvermietung deutlich steigern können. Dies basiert vor allem auf einem starken Abbau von leerstehenden Wohnungen, die Wohnungsnachfrage hat in Berlin seit 2010 durch Zuzug erheblich zugenommen, so dass nun nur noch sehr wenige Wohnungen zur Vermietung frei sind.

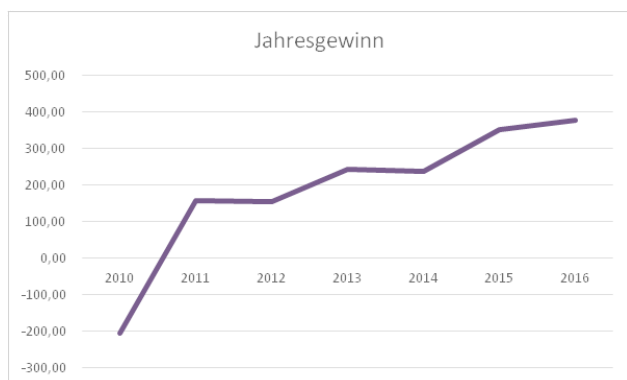


⁹Beteiligungsbericht a.a.O.

Neben dem Abbau von Leerstand, wodurch bei gleichbleibender Wohnungszahl höhere Einnahmen erzielt wurden, spielt die allmähliche Erhöhung der durchschnittlichen Mieten im Bestand (u.a. durch Mieterhöhungen bei bestehenden Mietverträgen und höhere Mieten bei Neuvermietung) eine wichtige Rolle bei der Steigerung der Umsatzerlöse aus Vermietung. Von 2010 bis 2016 stieg die durchschnittliche Quadratmetermiete aller sechs LWU zusammengerechnet von 5,00 € auf 5,80 €, also um 16 %.



Neben den steigenden Einnahmen haben in den letzten Jahren auch die sehr niedrigen Zinsen zu einer Senkung der Aufwendungen geführt. Trotz der seit kurzer Zeit verstärkten Bemühungen um mehr Wohnungsneubau, der auch mit entsprechenden Kosten für zusätzliche Kredite einhergeht, konnten die sechs LWU aus einem gemeinsamen Verlust in 2010 von 206 Mio. € das Jahresergebnis bis Ende 2016 auf fast 380 Mio. € steigern. Dieser Gewinn bleibt in den LWU und wird nicht, wie in früheren Jahren, zur Sanierung des Landeshaushalts abgeführt. Er soll, wie bereits ausgeführt, für die Bestandserweiterung durch Neubau und Ankauf sowie für die Sicherung tragbarer Mieten eingesetzt werden.



Auf der Basis dieses aufsummierten Jahresüberschusses von ca. 380 Mio. €, der auch in 2017 voraussichtlich nicht wesentlich niedriger ausfallen wird, sind die landeseigenen Wohnungsunternehmen in der Lage, die deutliche Bestandserweiterung zu finanzieren und haben auch den finanziellen Spielraum für eine an der Zahlungsfähigkeit der Mieter orientierten Gestaltung der Mieten bzw. die Gewährung von Mietsenkungen für sog. Härtefälle.

ZENTRALE ERGEBNISSE

Die sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen sind große Wohnungsbestandsunternehmen. Zusammengerechnet wären die 300.000 Wohnungen der Berliner LWU das größte Wohnungsunternehmen überhaupt in Deutschland. Seit Frühjahr 2016 haben die LWU die Vorgabe, durch Ankauf und Neubau ihre Wohnungsbestände um 15 % auf 340.000 Wohnungen bis 2021 zu erweitern. Bis 2026 soll die Wohnungsanzahl noch auf über 380.000 Wohnen ansteigen.

Die Ertragslage (Jahresergebnisse) und Kapitalausstattung (Eigenkapitalquote und Verschuldungsgrad) tragen den vom Gesellschafter Land Berlin vorgegebenen Expansionskurs.

Auch wenn es eine wichtige Aufgabe der LWU ist, durch Neubau und Ankauf mehr preiswerten Mietwohnungen in Berlin anzubieten und damit dem gesetzlichen Auftrag einer sozialen Wohnraumversorgung nachgekommen wird, bleibt festzuhalten: Die laufende Instandhaltung muss gesichert sein! Die notwendigen Investitionen in den Erhalt der Qualität der vermieteten Wohnungen durch regelmäßige Reparaturen und Erneuerungen sind aus den laufenden Mieteinnahmen zu finanzieren. Hierfür muss genügend Liquidität verbleiben, auch wenn der Expansionskurs der LWU auf die Bereitstellung eigener Mittel des Wohnungsunternehmens aus den Bewirtschaftungsüberschüssen angewiesen ist.

Die Verteilung der Investitionen in die verschiedenen Aufgabenfelder der LWU, wie Instandhaltung, Großinstandsetzung, Modernisierung sowie Ankauf und Neubau wird über die jährliche Investitionsplanung des Wohnungsunternehmens gesteuert. Hier liegt nach Art. 2 § 6 Abs. 2 WoVG die zentrale Mitbestimmungsrolle der 2017 gewählten Mieterräte¹⁰.

Sofern die Einnahmen die Kosten übersteigen, entstehen Überschüsse in den LWU. Diese werden nach Art. 2 § 5 Abs. 3 WoVG nicht als Gewinn ans Land ausgeschüttet, sondern für Wachstum und zur Finanzierung von nicht vollständig kostendeckenden Investitionen, z.B. bei Modernisierungen oder Ankäufen, eingesetzt.

¹⁰Zur Unterstützung der Tätigkeit der Mieterräte in diesem Themenfeld ist durch die Wohnraumversorgung Berlin für Herbst 2018 eine umfangreichere Schulung zur Investitionsplanung vorgesehen.

Die mit der Kooperationsvereinbarung im Frühjahr 2017 neu vereinbarten Mietenbegrenzungen (im Bestandsvertrag auf durchschnittlich 2 % p.a. und bei Modernisierungsmieterhöhungen) sowie die Ausweitung der Härtefallregelung (auf Antrag Kappung der Kaltmiete auf 30 % des Haushaltseinkommens) auch auf Bestandsmietverträge werden künftige Überschüsse begrenzen. Die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der LWU wird hierdurch jedoch nicht gefährdet.

Die hier vorgelegte Dokumentation der Schulung über Bilanz sowie Gewinn- und Verlustrechnung von landeseigenen Wohnungsunternehmen soll den Mitgliedern von Mieterräten und interessierten Mieterbeiräten sowie den Mietern der LWU eine Hilfestellung geben, um sich mit dieser Materie auseinander zu setzen. Die Mieterräte können aber auch die Unternehmensleitungen auffordern, weitergehende Hilfestellungen mit eigenen Schulungsmaterialien anzubieten und in Sitzungen des Mieterrats zu konkreten Fragen Stellung zu nehmen.



**Wie vom Existenz verhalten
wird dabei der Ausgangspunkt
des Rechts, das Gesellschaften, ihren
Alltag verändere: Das ist eine
Revolution!**

Mögliche urbane Werten

Heute stehen neue Fragen auf der Agenda, eine überwindliche
Krise erschüttert die Welt. Damit treten viele Aspekte, die in
Literatur aufgeworfen hatte, scharf wieder in den Vordergrund.
Dennoch sollte klar sein, dass das Recht auf die Stadt nicht
bedeuten muss als das klassische Existenzrecht und die
Kredigung der Grundbedürfnisse. Es ist gerade dieses Recht
dieses Anders, das letztlich eine urbane Gesellschaft aus-
zeichnet. Das Urbane ist immer wieder eine Neuentdeckung sein,
kann sehr verschiedene Formen annehmen. Deshalb kann
nicht darum gehen, hier erneut normative Modelle vorzugeben.
Das heißt aber auch, die heutige urbane Krise als Chance

**ÜBERSICHT DER RECHTS-
GRUNDLAGEN**

Übersicht der Rechtsgrundlagen

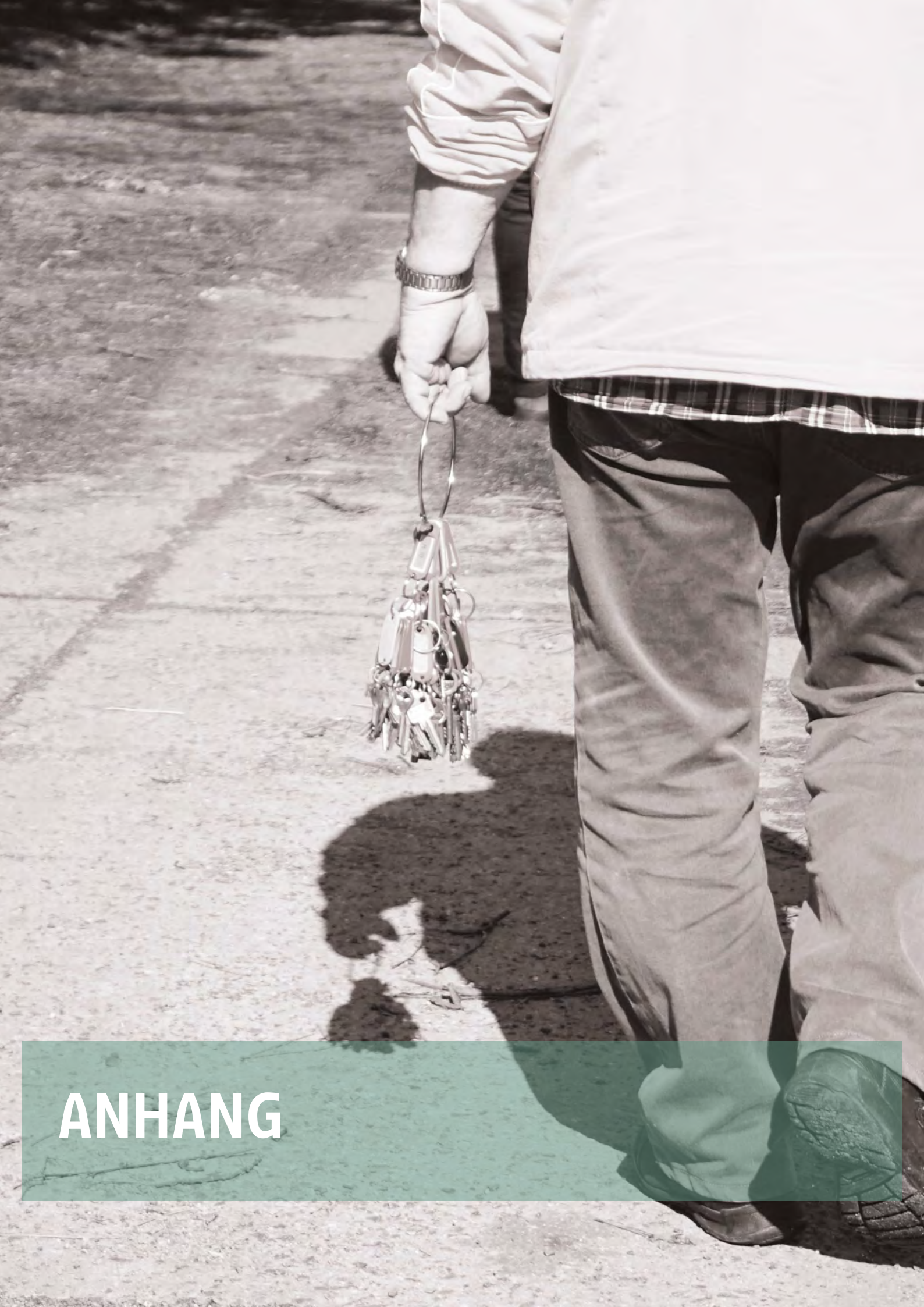
Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S.738), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2787) geändert worden ist

Gesetz über die Neuausrichtung der sozialen Wohnraumversorgung in Berlin (**Berliner Wohnraumversorgungsgesetz** – WoVG Bln in der Fassung vom 24. November 2015 (GVBl. 15, Seite 422))

Gesetz über den Sozialen Wohnungsbau in Berlin (**Wohnraumgesetz Berlin** -WoG Bln in der Fassung vom 20. Juli 2017 (GVBl. 17, Seite 380))

Handelsgesetzbuch (HGB) Handelsgesetzbuch vom 10.05.1897 (RGBl. I S. 219) zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2745)

Kooperationsvereinbarung mit den städtischen Wohnungsbaugesellschaften. „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“



ANHANG

Anhang

**Senatsverwaltung
für Finanzen**



BETEILIGUNGSBERICHT 2017
- Geschäftsjahr 2016 -

Senatsverwaltung für Finanzen
- Abteilung I -
Klosterstraße 59
10179 Berlin

<http://www.berlin.de/sen/finanzen>

degewo Aktiengesellschaft



Potsdamer Straße 60
10785 Berlin

Telefon: (030) 264 85 - 0
Telefax: (030) 264 85 - 43 20
www: www.degewo.de
E-Mail: info@degewo.de

Gegenstand des Unternehmens

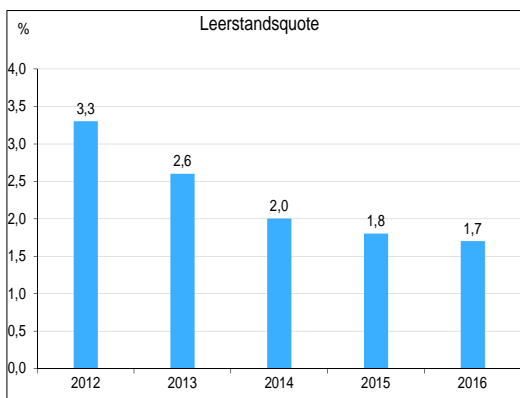
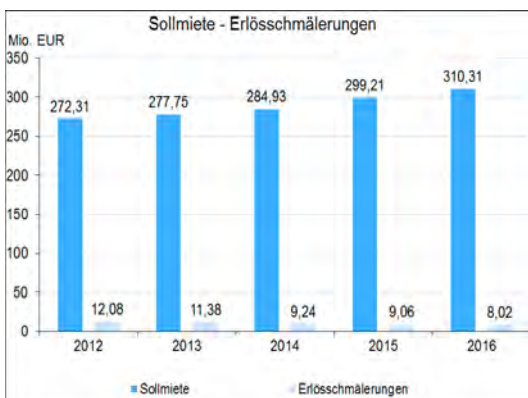
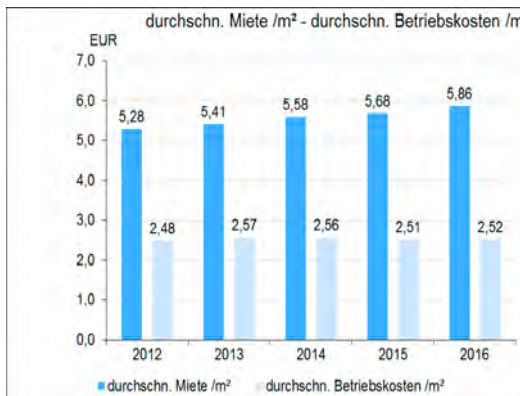
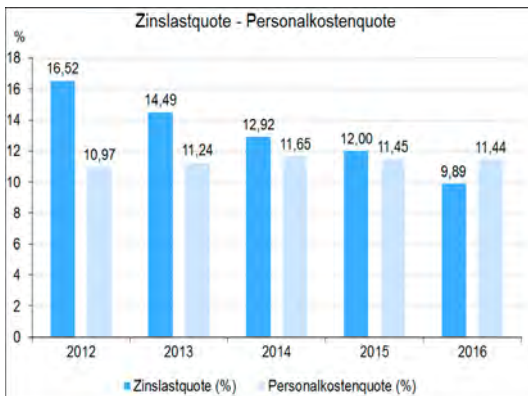
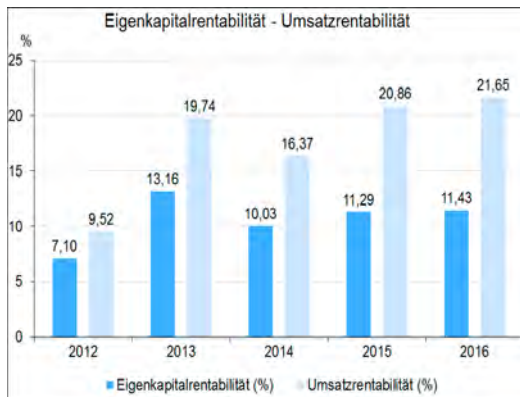
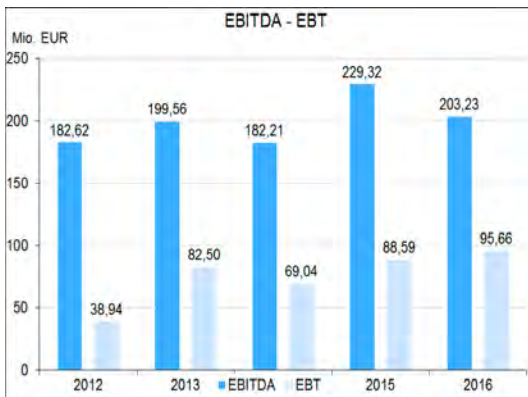
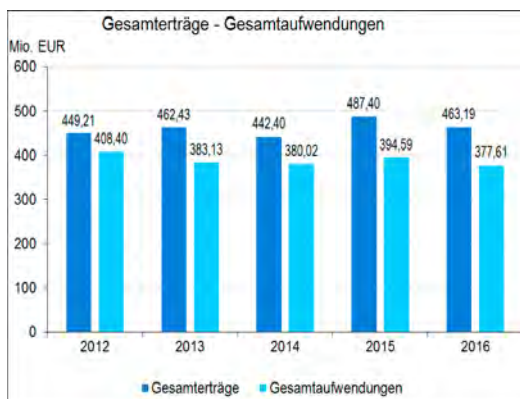
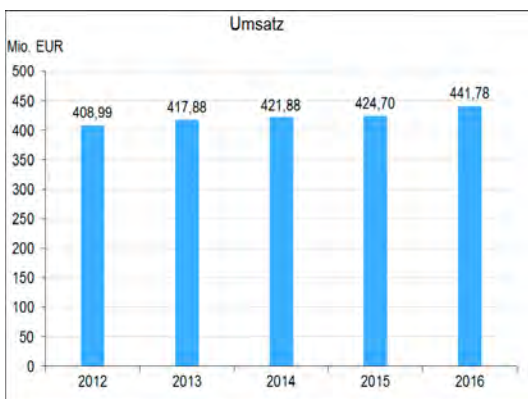
Betreiben von Immobiliengeschäften jedweder Art, insbesondere die Errichtung und Bewirtschaftung von Wohnungen, die nach Größe, Ausstattung und Preis für breite Schichten der Bevölkerung geeignet sind, mit dem Ziel einer ausreichenden Wohnungsverorgung aller Bevölkerungsschichten (u.a.).

Fachliche Zuständigkeit Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

Nominalkapital 145.000.000,00 EUR davon Land Berlin 100,00%

Unternehmensdaten (in Mio. €)

Bilanz	2016	2015	2014	2013	2012	
Bilanzsumme	3.131,85	3.050,02	2.983,67	2.765,32	2.751,07	
Anlagevermögen	2.840,28	2.760,82	2.715,58	2.519,09	2.526,76	
Sachanlagen	2.779,01	2.744,83	2.701,67	2.505,51	2.512,92	
Finanzanlagen	60,84	15,43	13,38	12,97	13,03	
Umlaufvermögen	288,43	286,17	267,46	245,11	222,64	
Eigenkapital	837,13	784,48	688,69	626,77	548,70	
Rücklagen	633,88	546,05	467,90	411,01	334,26	
Sonderposten für Zuschüsse	15,85	16,31	16,78	17,25	17,71	
Fremdkapital	2.230,54	2.235,73	2.256,87	2.100,21	2.163,83	
Rückstellungen	31,18	35,71	31,01	32,67	46,89	
Verbindlichkeiten	2.199,36	2.200,02	2.225,87	2.067,54	2.116,94	
Kreditverbindlichkeiten	1.969,55	1.972,18	2.029,77	1.909,02	1.945,68	
GuV						
Gesamterträge	463,19	487,40	442,40	462,43	449,21	
Umsatzerlöse	441,78	424,70	421,88	417,88	408,99	
Übrige Erträge	21,40	62,70	20,52	44,54	40,22	
Gesamtaufwendungen	377,61	394,59	380,02	383,13	408,40	
Personalaufwand	50,54	48,64	49,15	46,97	44,87	
Abschreibungen	64,62	85,07	61,19	58,08	81,17	
Zinsaufwand	43,68	50,97	54,49	60,56	67,58	
Übrige Aufwendungen	218,77	209,91	215,20	217,53	214,78	
EBITDA	203,23	229,32	182,21	199,56	182,62	
EBT	95,66	88,59	69,04	82,50	38,94	
Jahresergebnis	85,58	92,81	62,38	79,29	40,81	
Gewinnabführung	---	---	---	---	---	
Beschäftigte	1.065	1.094	1.124	1.077	1.037	
Auszubildende	39	38	46	46	45	
Allgemeine Daten						
Zuführungen	3,68	4,99	6,20	7,79	9,77	
Zuführungen Land Berlin	3,68	4,99	6,20	7,79	9,77	
Investitionen	111,02	105,00	262,83	52,67	87,10	
Investitionsquote (%)	4,00	3,83	9,73	2,10	3,47	
Umsatz pro Vollzeitkraft (TEUR)	415	388	375	388	394	
Eigenkapitalquote (%)	26,7	25,7	23,1	22,7	19,9	
Eigenkapitalrentabilität (%)	11,4	11,3	10,0	13,2	7,1	
Umsatzrentabilität (%)	21,7	20,9	16,4	19,7	9,5	
Zinslastquote (%)	9,9	12,0	12,9	14,5	16,5	
Personalkostenquote (%)	11,4	11,5	11,7	11,2	11,0	
Spezifische Daten						
verwaltete Wohnungen	Anz.	73.317	75.255	74.802	73.599	72.897
Eigenbestand Wohnungen	Anz.	65.705	65.148	64.788	62.621	62.725
durchschn. Miete /m ²	€	5,86	5,68	5,58	5,41	5,28
durchschn. Betriebskosten /m ²	€	2,52	2,51	2,56	2,57	2,48
Leerstandsquote	%	1,7	1,8	2,0	2,6	3,3
Sollmiete	Mio. €	310,31	299,21	284,93	277,75	272,31
Erlösschmälerungen	Mio. €	8,02	9,06	9,24	11,38	12,08
Ist-Miete	Mio. €	302,29	290,15	275,69	266,37	260,24



GESOBAU AG



Wilhelmsruher Damm 142
13439 Berlin

Telefon: (030) 40 73 - 0
Telefax: (030) 40 73 - 13 58
www: www.gesobau.de
E-Mail: info@gesobau.de

Gegenstand des Unternehmens

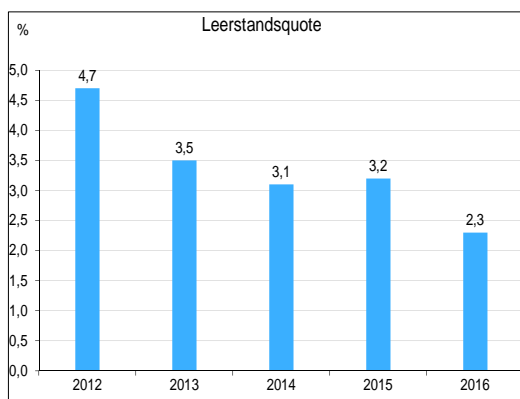
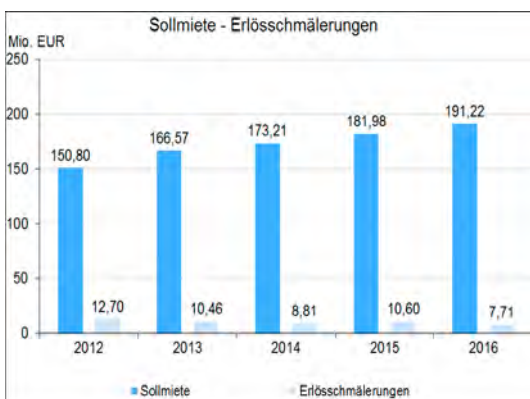
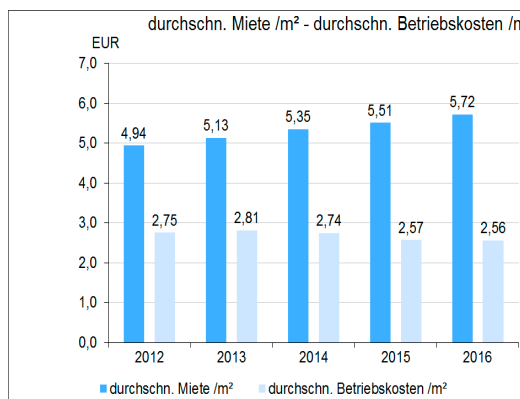
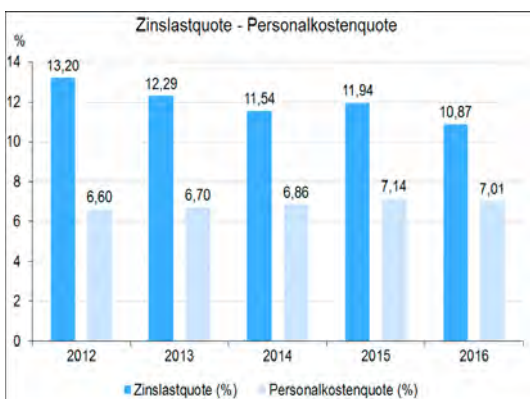
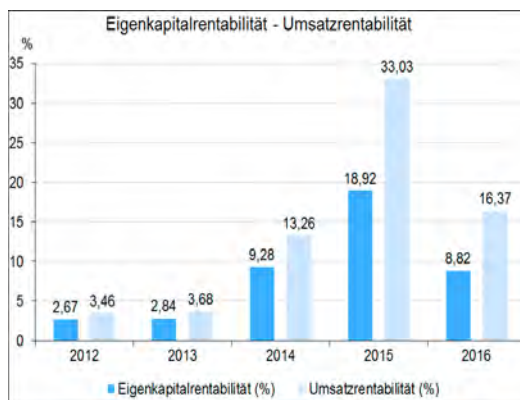
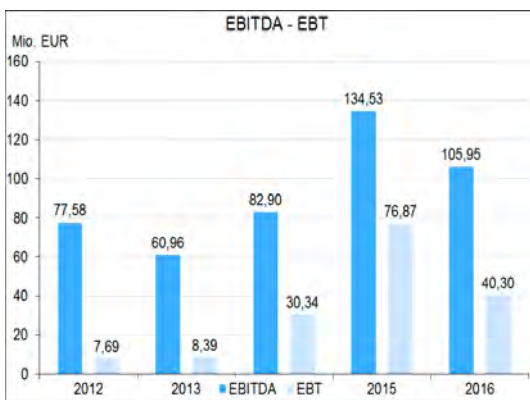
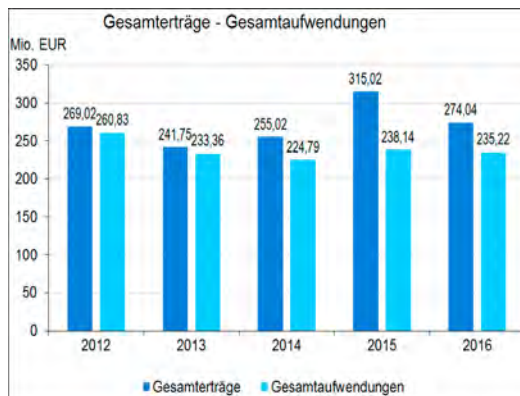
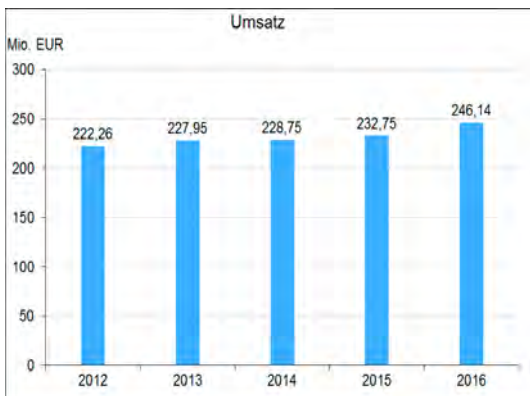
Betreiben von Immobiliengeschäften jedweder Art insbesondere die Errichtung und Bewirtschaftung von Wohnungen, die nach Größe, Ausstattung und Preis für breite Schichten der Bevölkerung geeignet sind, mit dem Ziel einer ausreichenden Wohnungsverorgung aller Bevölkerungsschichten (u.a.).

Fachliche Zuständigkeit Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

Nominalkapital 78.265.000,00 EUR davon Land Berlin 100,00%

Unternehmensdaten (in Mio. €)

Bilanz	2016	2015	2014	2013	2012	
Bilanzsumme	1.705,30	1.630,97	1.499,64	1.352,45	1.334,06	
Anlagevermögen	1.591,21	1.489,89	1.335,15	1.199,59	1.173,13	
Sachanlagen	1.507,63	1.418,63	1.266,62	1.130,69	1.104,22	
Finanzanlagen	83,56	71,24	68,51	68,81	68,79	
Umlaufvermögen	112,63	139,35	162,38	150,17	156,89	
Eigenkapital	456,79	406,19	326,93	295,93	287,55	
Rücklagen	339,71	289,48	233,44	209,28	201,09	
Sonderposten für Zuschüsse	---	---	---	---	---	
Fremdkapital	1.240,17	1.212,65	1.159,09	1.051,06	1.040,86	
Rückstellungen	93,66	106,25	121,80	138,47	150,98	
Verbindlichkeiten	1.146,51	1.106,40	1.037,29	912,59	889,89	
Kreditverbindlichkeiten	1.047,17	1.003,40	938,63	814,51	789,78	
GuV						
Gesamterträge	274,04	315,02	255,02	241,75	269,02	
Umsatzerlöse	246,14	232,75	228,75	227,95	222,26	
Übrige Erträge	27,90	82,27	26,27	13,80	46,75	
Gesamtaufwendungen	235,22	238,14	224,79	233,36	260,83	
Personalaufwand	17,26	16,61	15,68	15,26	14,67	
Abschreibungen	39,27	30,66	27,76	26,45	44,06	
Zinsaufwand	26,75	27,79	26,39	28,02	29,34	
Übrige Aufwendungen	151,94	163,08	154,96	163,63	172,75	
EBITDA	105,95	134,53	82,90	60,96	77,58	
EBT	40,30	76,87	30,34	8,39	7,69	
Jahresergebnis	38,81	76,88	30,23	8,39	8,19	
Gewinnabführung	---	---	---	---	---	
Beschäftigte	285	269	264	265	265	
Auszubildende	35	33	32	32	33	
Allgemeine Daten						
Zuführungen	1,80	2,15	2,39	2,43	2,99	
Zuführungen Land Berlin	1,80	2,15	2,39	2,43	2,99	
Investitionen	127,97	122,30	163,74	51,73	63,18	
Investitionsquote (%)	8,49	8,62	12,93	4,58	5,72	
Umsatz pro Vollzeitkraft (TEUR)	863	865	868	861	840	
Eigenkapitalquote (%)	26,8	24,9	21,8	21,9	21,6	
Eigenkapitalrentabilität (%)	8,8	18,9	9,3	2,8	2,7	
Umsatzrentabilität (%)	16,4	33,0	13,3	3,7	3,5	
Zinslastquote (%)	10,9	11,9	11,5	12,3	13,2	
Personalkostenquote (%)	7,0	7,1	6,9	6,7	6,6	
Spezifische Daten						
verwaltete Wohnungen	Anz.	41.296	40.994	41.000	40.977	38.669
Eigenbestand Wohnungen	Anz.	40.731	40.429	39.426	39.400	37.134
durchschn. Miete /m ²	€	5,72	5,51	5,35	5,13	4,94
durchschn. Betriebskosten /m ²	€	2,56	2,57	2,74	2,81	2,75
Leerstandsquote	%	2,3	3,2	3,1	3,5	4,7
Sollmiete	Mio. €	191,22	181,98	173,21	166,57	150,80
Erlösschmälerungen	Mio. €	7,71	10,60	8,81	10,46	12,70
Ist-Miete	Mio. €	183,51	171,38	164,40	156,11	138,10



**Gewobag Wohnungsbau-
Aktiengesellschaft Berlin**



Alt-Moabit 101 A
10559 Berlin

Telefon: (0800) 47 08 - 800
Telefax: (030) 47 08 - 4510
www: www.gewobag.de
E-Mail: info@gewobag.de

Gegenstand des Unternehmens

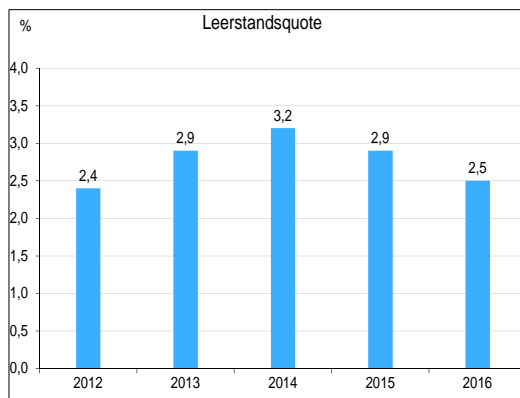
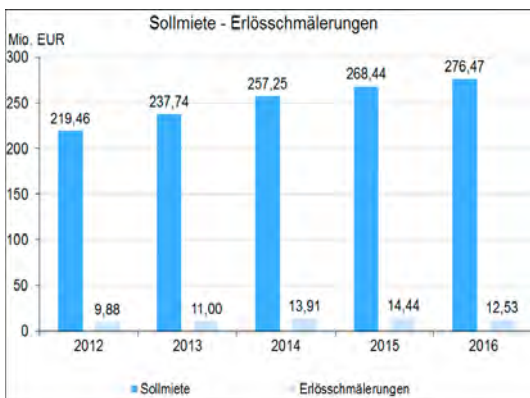
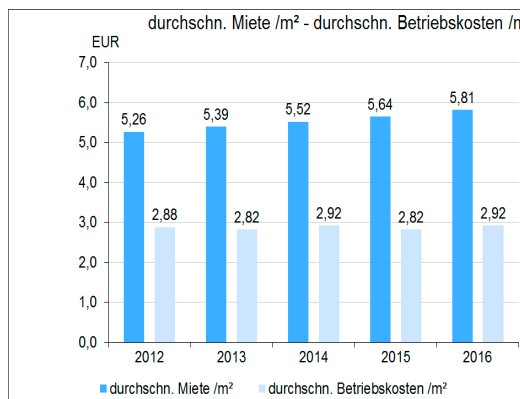
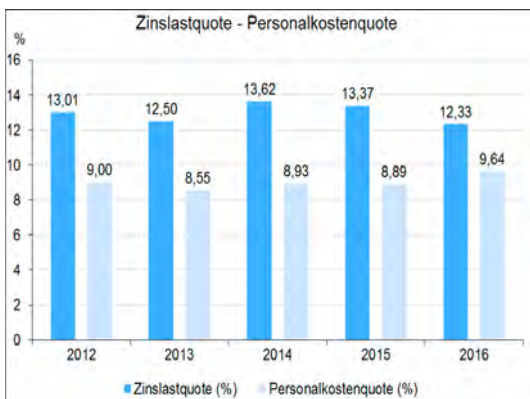
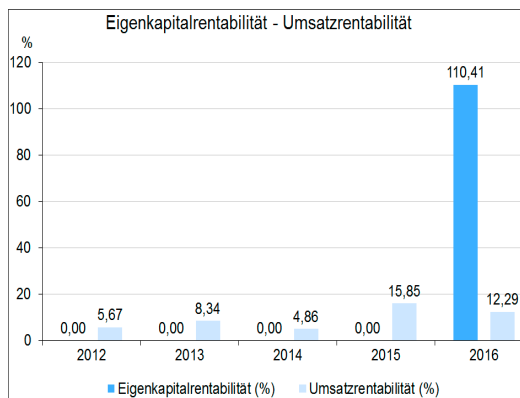
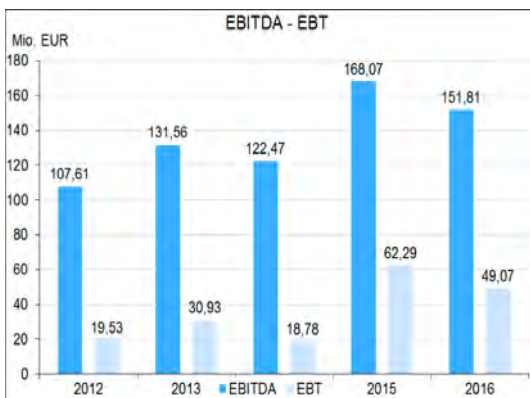
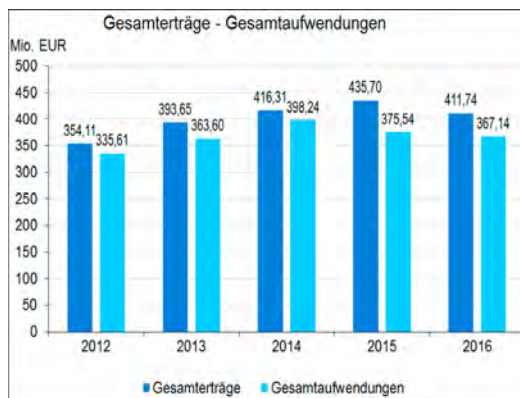
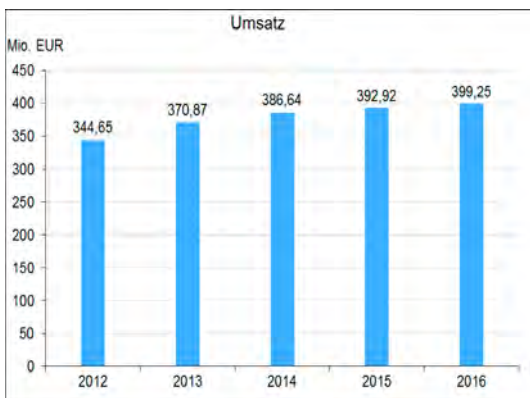
Betreiben von Immobiliengeschäften jedweder Art insbesondere die Errichtung und Bewirtschaftung von Wohnungen, die nach Größe, Ausstattung und Preis für breite Schichten der Bevölkerung geeignet sind, mit dem Ziel einer ausreichenden Wohnungsverorgung aller Bevölkerungsschichten (u.a.).

Fachliche Zuständigkeit Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

Nominalkapital 84.458.262,00 EUR	davon	Land Berlin	96,69%
		Gewobag (eigene Anteile)	3,31%

Unternehmensdaten (in Mio. €)

Bilanz	2016	2015	2014	2013	2012	
Bilanzsumme	2.270,25	2.020,60	2.010,37	1.973,61	1.678,74	
Anlagevermögen	1.896,43	1.788,94	1.722,57	1.688,86	1.347,34	
Sachanlagen	1.883,19	1.777,82	1.711,72	1.678,48	1.346,36	
Finanzanlagen	11,68	9,71	9,71	9,71	0,51	
Umlaufvermögen	373,29	221,01	216,10	194,50	212,21	
Eigenkapital	44,44	---	---	---	---	
Rücklagen	95,42	62,31	32,70	31,89	42,76	
Sonderposten für Zuschüsse	---	---	---	---	---	
Fremdkapital	2.206,32	1.997,11	1.986,53	1.949,29	1.632,38	
Rückstellungen	50,08	53,44	55,94	47,43	49,29	
Verbindlichkeiten	2.156,24	1.943,67	1.930,59	1.901,86	1.583,09	
Kreditverbindlichkeiten	1.968,89	1.765,28	1.758,18	1.648,40	1.423,27	
GuV						
Gesamterträge	411,74	435,70	416,31	393,65	354,11	
Umsatzerlöse	399,25	392,92	386,64	370,87	344,65	
Übrige Erträge	12,49	42,78	29,67	22,78	9,45	
Gesamtaufwendungen	367,14	375,54	398,24	363,60	335,61	
Personalaufwand	38,49	34,93	34,52	31,70	31,02	
Abschreibungen	56,68	54,54	52,53	55,49	44,21	
Zinsaufwand	49,22	52,55	52,67	46,36	44,86	
Übrige Aufwendungen	222,76	233,52	258,52	230,05	215,53	
EBITDA	151,81	168,07	122,47	131,56	107,61	
EBT	49,07	62,29	18,78	30,93	19,53	
Jahresergebnis	44,59	60,16	18,07	30,05	18,50	
Gewinnabführung	---	---	---	---	---	
Beschäftigte	544	515	482	481	476	
Auszubildende	29	27	27	27	26	
Allgemeine Daten						
Zuführungen	1,22	1,93	2,76	4,06	4,67	
Zuführungen Land Berlin	1,22	1,93	2,76	4,06	4,67	
Investitionen	161,51	97,80	98,57	393,06	174,72	
Investitionsquote (%)	8,58	5,50	5,76	23,42	12,98	
Umsatz pro Vollzeitkraft (TEUR)	734	763	802	771	724	
Eigenkapitalquote (%)	2,0	---	---	---	---	
Eigenkapitalrentabilität (%)	110,4	---	---	---	---	
Umsatzrentabilität (%)	12,3	15,9	4,9	8,3	5,7	
Zinslastquote (%)	12,3	13,4	13,6	12,5	13,0	
Personalkostenquote (%)	9,6	8,9	8,9	8,5	9,0	
Spezifische Daten						
verwaltete Wohnungen	Anz.	68.198	69.172	64.561	64.541	58.793
Eigenbestand Wohnungen	Anz.	58.668	58.370	57.842	57.421	53.480
durchschn. Miete /m ²	€	5,81	5,64	5,52	5,39	5,26
durchschn. Betriebskosten /m ²	€	2,92	2,82	2,92	2,82	2,88
Leerstandsquote	%	2,5	2,9	3,2	2,9	2,4
Sollmiete	Mio. €	276,47	268,44	257,25	237,74	219,46
Erlösschmälerungen	Mio. €	12,53	14,44	13,91	11,00	9,88
Ist-Miete	Mio. €	263,94	254,00	243,34	226,74	209,57



**HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft
mit beschränkter Haftung**

The logo for HOWOGE, consisting of the word "HOWOGE" in white, bold, sans-serif capital letters inside a blue rounded rectangular background.

Ferdinand-Schultze-Straße 71
13055 Berlin

Telefon: (030) 54 64 - 0
Telefax: (030) 54 64 - 12 60
www: www.howoge.de
E-Mail: info@howoge.de

Gegenstand des Unternehmens

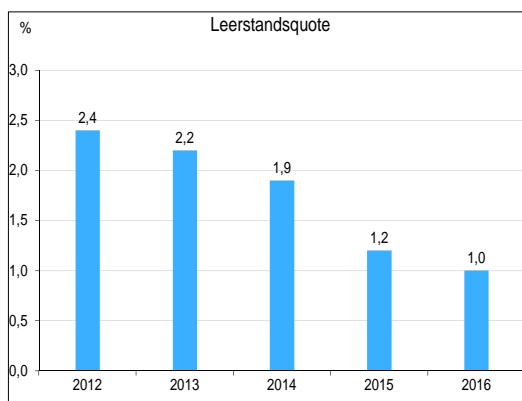
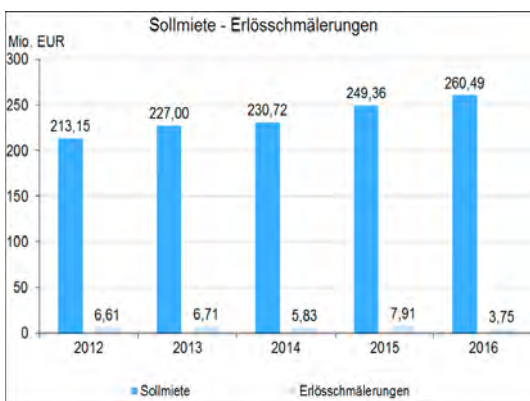
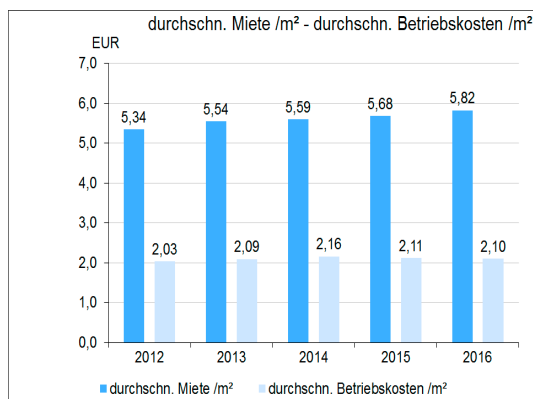
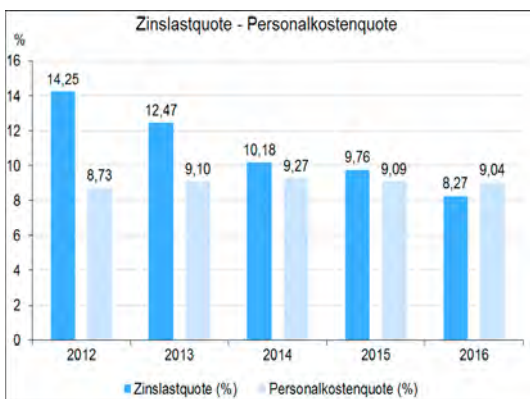
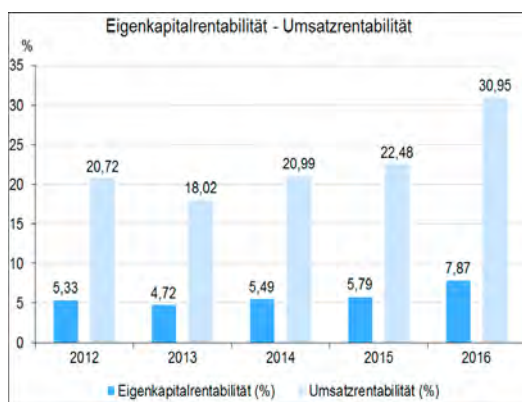
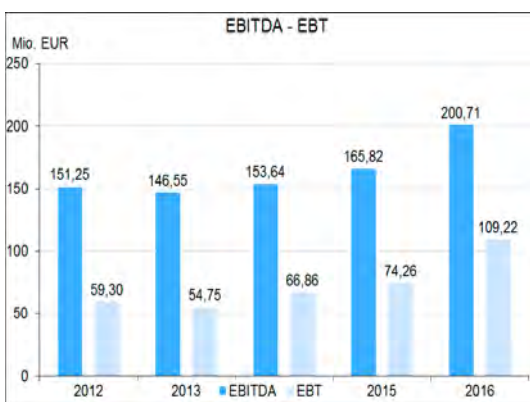
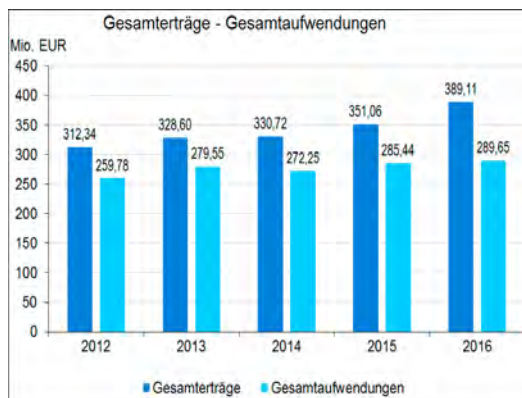
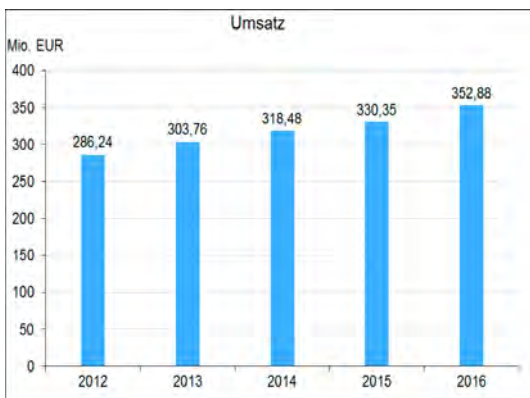
Betreiben von Immobiliengeschäften jedweder Art, insbesondere die Errichtung und Bewirtschaftung von Wohnungen, die nach Größe, Ausstattung und Preis für breite Schichten der Bevölkerung geeignet sind, mit dem Ziel einer ausreichenden Wohnungsversorgung aller Bevölkerungsschichten (u.a.).

Fachliche Zuständigkeit Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

Nominalkapital 25.000.000,00 EUR davon Land Berlin 100,00%

Unternehmensdaten (in Mio. €)

Bilanz	2016	2015	2014	2013	2012	
Bilanzsumme	2.784,06	2.544,62	2.465,14	2.254,59	2.246,51	
Anlagevermögen	2.619,04	2.415,16	2.310,77	2.115,82	2.090,89	
Sachanlagen	2.554,70	2.356,61	2.256,03	2.065,28	2.044,51	
Finanzanlagen	61,93	57,89	53,89	49,92	46,00	
Umlaufvermögen	162,70	126,88	151,55	135,70	152,31	
Eigenkapital	1.388,09	1.282,07	1.217,45	1.159,70	1.111,66	
Rücklagen	1.263,40	1.191,08	1.133,73	1.085,40	1.033,84	
Sonderposten für Zuschüsse	---	---	---	---	---	
Fremdkapital	1.388,80	1.255,23	1.240,27	1.087,41	1.127,28	
Rückstellungen	22,75	29,56	23,93	26,20	28,51	
Verbindlichkeiten	1.366,05	1.225,67	1.216,34	1.061,20	1.098,77	
Kreditverbindlichkeiten	1.232,33	1.098,37	1.087,39	943,61	986,63	
GuV						
Gesamterträge	389,11	351,06	330,72	328,60	312,34	
Umsatzerlöse	352,88	330,35	318,48	303,76	286,24	
Übrige Erträge	36,23	20,71	12,24	24,84	26,11	
Gesamtaufwendungen	289,65	285,44	272,25	279,55	259,78	
Personalaufwand	31,92	30,04	29,52	27,64	24,98	
Abschreibungen	62,37	59,46	54,53	54,27	51,86	
Zinsaufwand	29,18	32,23	32,43	37,87	40,78	
Übrige Aufwendungen	166,19	163,71	155,77	159,78	142,15	
EBITDA	200,71	165,82	153,64	146,55	151,25	
EBT	109,22	74,26	66,86	54,75	59,30	
Jahresergebnis	99,46	65,62	58,47	49,05	52,56	
Gewinnabführung	---	1,00	1,00	1,00	1,00	
Beschäftigte	630	610	585	581	583	
Auszubildende	28	29	26	21	14	
Allgemeine Daten						
Zuführungen	0,12	0,39	0,72	1,07	1,44	
Zuführungen Land Berlin	0,12	0,39	0,72	1,07	1,44	
Investitionen	239,26	147,85	241,86	71,14	140,54	
Investitionsquote (%)	9,37	6,27	10,72	3,44	6,87	
Umsatz pro Vollzeitkraft (TEUR)	560	542	544	523	491	
Eigenkapitalquote (%)	49,9	50,4	49,4	51,4	49,5	
Eigenkapitalrentabilität (%)	7,9	5,8	5,5	4,7	5,3	
Umsatzrentabilität (%)	31,0	22,5	21,0	18,0	20,7	
Zinslastquote (%)	8,3	9,8	10,2	12,5	14,2	
Personalkostenquote (%)	9,0	9,1	9,3	9,1	8,7	
Spezifische Daten						
verwaltete Wohnungen	Anz.	59.556	58.120	58.692	59.275	57.902
Eigenbestand Wohnungen	Anz.	58.906	57.470	54.175	54.134	52.915
durchschn. Miete /m ²	€	5,82	5,68	5,59	5,54	5,34
durchschn. Betriebskosten /m ²	€	2,10	2,11	2,16	2,09	2,03
Leerstandsquote	%	1,0	1,2	1,9	2,2	2,4
Sollmiete	Mio. €	260,49	249,36	230,72	227,00	213,15
Erlösschmälerungen	Mio. €	3,75	7,91	5,83	6,71	6,61
Ist-Miete	Mio. €	256,74	241,45	224,89	220,30	206,55



**STADT UND LAND Wohnbauten-
Gesellschaft mit beschränkter Haftung**



Werbelinstraße 12
12053 Berlin

Telefon: (030) 68 92 - 0
Telefax: (030) 68 92 - 60 09
www: www.stadtundland.de
E-Mail: info@stadtundland.de

Gegenstand des Unternehmens

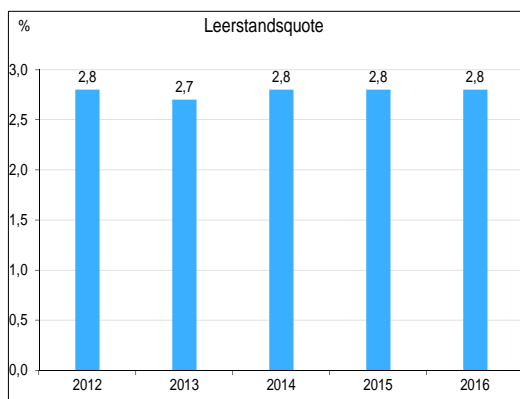
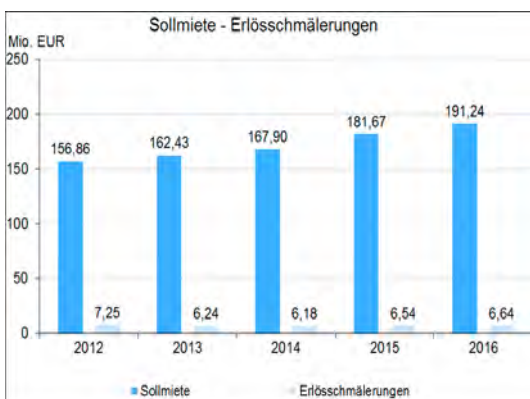
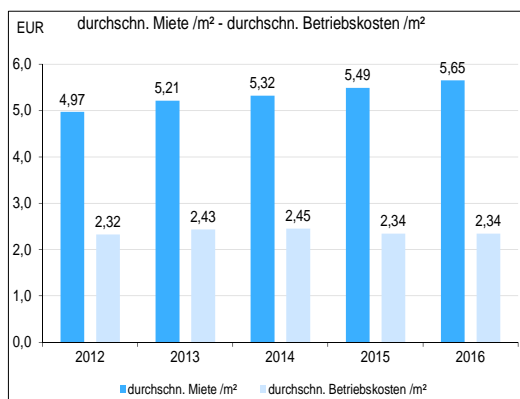
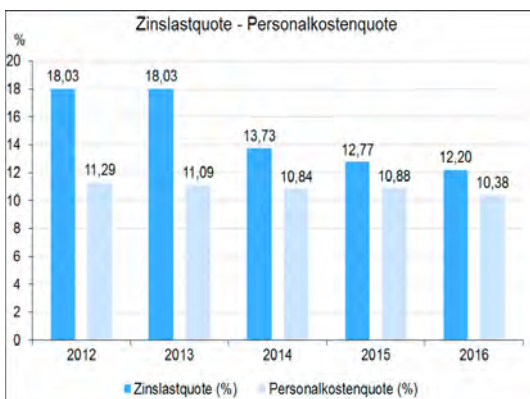
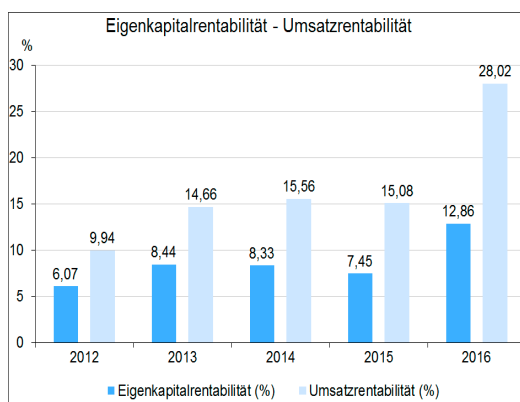
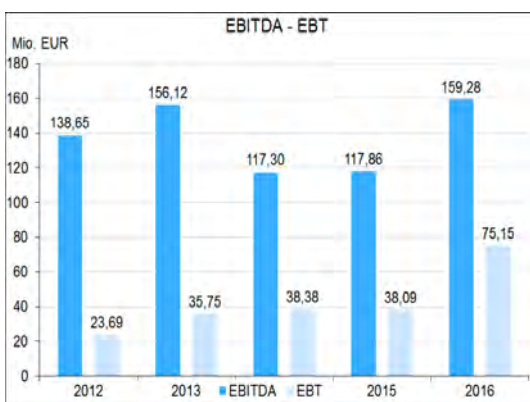
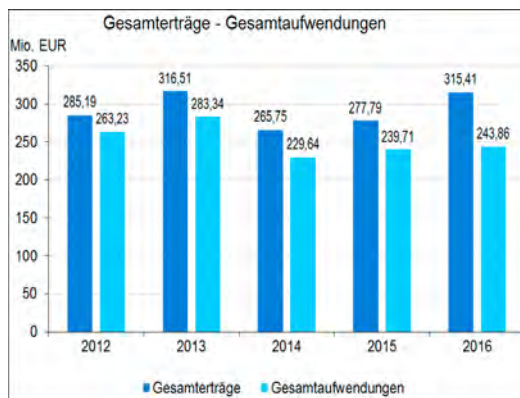
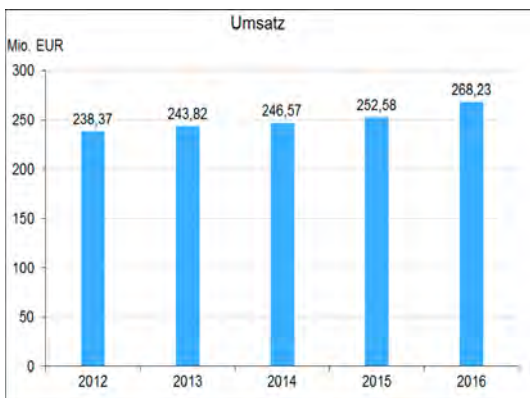
Betreiben von Immobiliengeschäften jedweder Art, insbesondere die Errichtung und Bewirtschaftung von Wohnungen, die nach Größe, Ausstattung und Preis für breite Schichten der Bevölkerung geeignet sind, mit dem Ziel einer ausreichenden Wohnungsversorgung aller Bevölkerungsschichten (u.a.).

Fachliche Zuständigkeit Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

Nominalkapital 165.020.550,00 EUR davon Land Berlin 100,00%

Unternehmensdaten (in Mio. €)

Bilanz	2016	2015	2014	2013	2012	
Bilanzsumme	2.077,30	1.948,12	1.778,77	1.640,42	1.678,79	
Anlagevermögen	1.927,06	1.798,26	1.636,91	1.494,21	1.539,93	
Sachanlagen	1.904,41	1.756,65	1.601,28	1.450,95	1.486,40	
Finanzanlagen	21,73	40,64	34,22	41,19	50,77	
Umlaufvermögen	148,97	148,34	140,32	144,33	136,83	
Eigenkapital	584,53	511,04	460,62	423,78	390,62	
Rücklagen	388,09	314,36	277,11	234,11	167,13	
Sonderposten für Zuschüsse	---	---	---	---	---	
Fremdkapital	1.490,92	1.437,08	1.318,15	1.216,63	1.288,16	
Rückstellungen	42,79	46,08	42,80	52,78	75,98	
Verbindlichkeiten	1.448,12	1.391,00	1.275,35	1.163,85	1.212,18	
Kreditverbindlichkeiten	1.347,39	1.293,88	1.186,06	1.077,89	1.130,34	
GuV						
Gesamterträge	315,41	277,79	265,75	316,51	285,19	
Umsatzerlöse	268,23	252,58	246,57	243,82	238,37	
Übrige Erträge	47,18	25,22	19,17	72,69	46,82	
Gesamtaufwendungen	243,86	239,71	229,64	283,34	263,23	
Personalaufwand	27,85	27,49	26,73	27,05	26,92	
Abschreibungen	51,52	47,70	45,40	76,84	72,56	
Zinsaufwand	32,72	32,26	33,87	43,95	42,97	
Übrige Aufwendungen	131,77	132,26	123,65	135,51	120,78	
EBITDA	159,28	117,86	117,30	156,12	138,65	
EBT	75,15	38,09	38,38	35,75	23,69	
Jahresergebnis	71,55	38,09	36,11	33,16	21,96	
Gewinnabführung	---	---	---	---	---	
Beschäftigte	522	519	516	528	536	
Auszubildende	25	26	32	31	28	
Allgemeine Daten						
Zuführungen	3,06	4,80	9,18	12,24	16,11	
Zuführungen Land Berlin	3,06	4,80	9,18	12,24	16,11	
Investitionen	158,75	194,51	193,43	27,21	15,34	
Investitionsquote (%)	8,34	11,07	12,08	1,88	1,03	
Umsatz pro Vollzeitkraft (TEUR)	514	487	478	461	445	
Eigenkapitalquote (%)	28,1	26,2	25,9	25,8	23,3	
Eigenkapitalrentabilität (%)	12,9	7,5	8,3	8,4	6,1	
Umsatzrentabilität (%)	28,0	15,1	15,6	14,7	9,9	
Zinslastquote (%)	12,2	12,8	13,7	18,0	18,0	
Personalkostenquote (%)	10,4	10,9	10,8	11,1	11,3	
Spezifische Daten						
verwaltete Wohnungen	Anz.	53.544	52.630	46.078	44.803	44.626
Eigenbestand Wohnungen	Anz.	42.720	42.142	40.452	39.370	39.431
durchschn. Miete /m ²	€	5,65	5,49	5,32	5,21	4,97
durchschn. Betriebskosten /m ²	€	2,34	2,34	2,45	2,43	2,32
Leerstandsquote	%	2,8	2,8	2,8	2,7	2,8
Sollmiete	Mio. €	191,24	181,67	167,90	162,43	156,86
Erlösschmälerungen	Mio. €	6,64	6,54	6,18	6,24	7,25
Ist-Miete	Mio. €	184,60	175,12	161,72	156,19	149,61



WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mit beschränkter Haftung



Dircksenstraße 38
10178 Berlin

Telefon: (030) 24 71 - 30
Telefax: (030) 24 71 - 4100
www: www.wbm.de
E-Mail: info@wbm.de

Gegenstand des Unternehmens

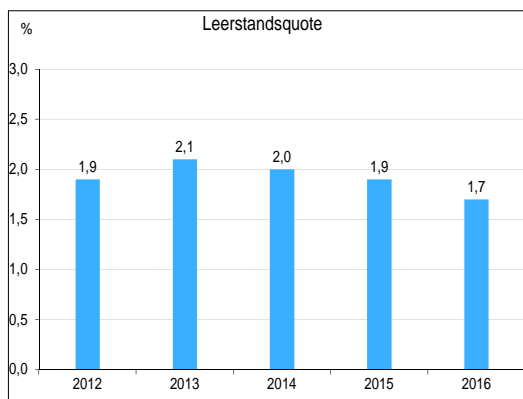
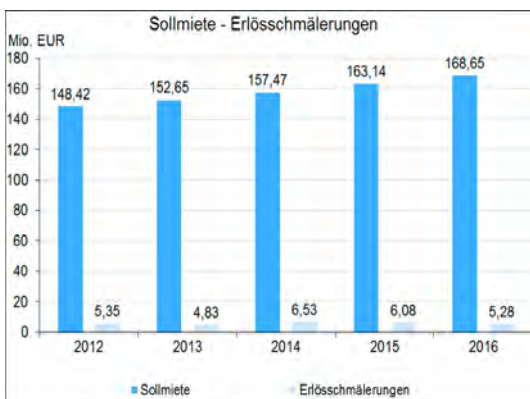
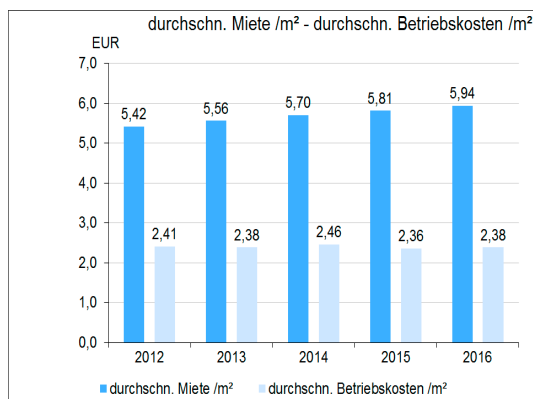
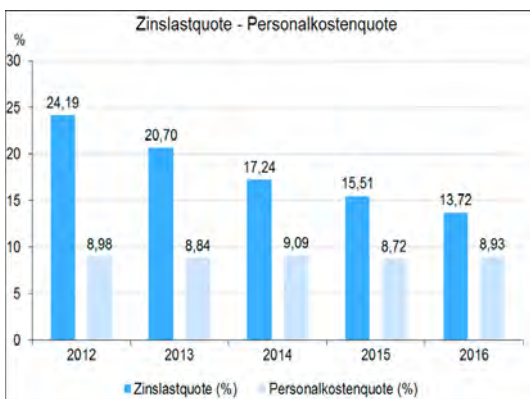
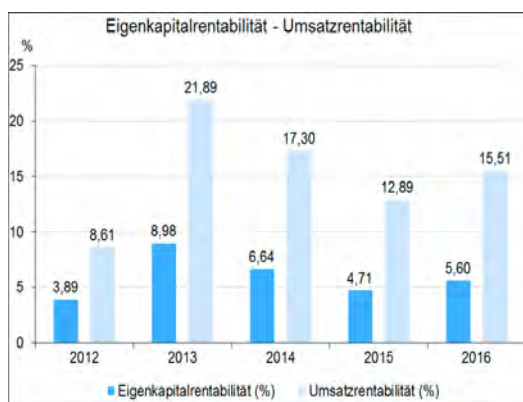
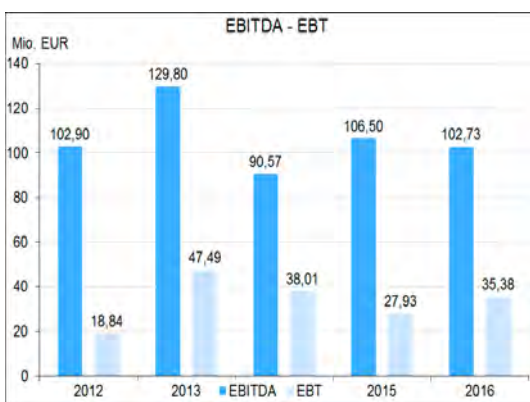
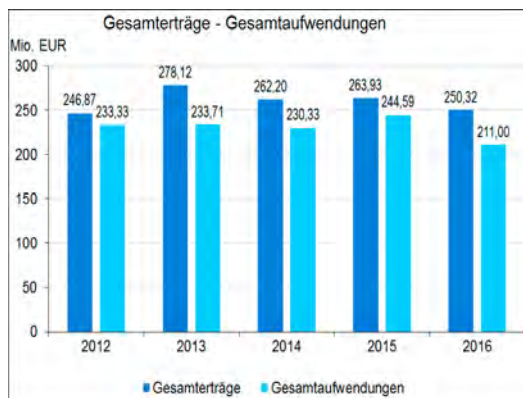
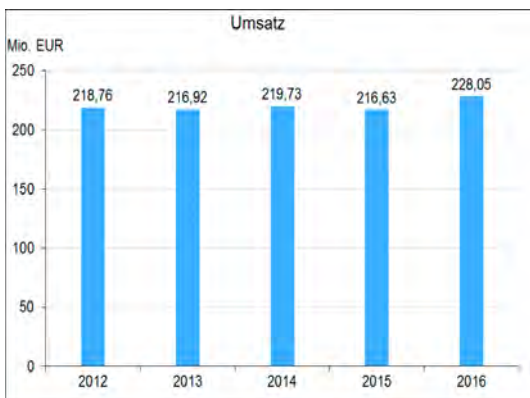
Betreiben von Immobiliengeschäften jedweder Art, insbesondere die Errichtung und Bewirtschaftung von Wohnungen, die nach Größe, Ausstattung und Preis für breite Schichten der Bevölkerung geeignet sind, mit dem Ziel einer ausreichenden Wohnungsversorgung aller Bevölkerungsschichten (u.a.).

Fachliche Zuständigkeit Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

Nominalkapital 6.724.000,00 EUR davon Land Berlin 100,00%

Unternehmensdaten (in Mio. €)

Bilanz	2016	2015	2014	2013	2012	
Bilanzsumme	1.726,53	1.650,97	1.665,71	1.613,30	1.681,39	
Anlagevermögen	1.541,53	1.485,93	1.469,36	1.435,74	1.502,59	
Sachanlagen	1.516,90	1.485,22	1.466,91	1.432,72	1.407,55	
Finanzanlagen	24,35	0,37	2,33	2,84	94,77	
Umlaufvermögen	125,89	121,20	149,64	130,11	131,39	
Eigenkapital	631,84	592,52	572,35	529,13	484,73	
Rücklagen	368,58	368,58	367,75	356,40	424,47	
Sonderposten für Zuschüsse	---	---	---	---	---	
Fremdkapital	1.074,95	1.038,02	1.072,25	1.062,30	1.174,04	
Rückstellungen	35,73	37,94	51,07	50,94	54,47	
Verbindlichkeiten	1.039,22	1.000,08	1.021,18	1.011,36	1.119,57	
Kreditverbindlichkeiten	942,90	903,11	922,16	909,82	1.022,33	
GuV						
Gesamterträge	250,32	263,93	262,20	278,12	246,87	
Umsatzerlöse	228,05	216,63	219,73	216,92	218,76	
Übrige Erträge	22,26	47,30	42,47	61,19	28,11	
Gesamtaufwendungen	211,00	244,59	230,33	233,71	233,33	
Personalaufwand	20,37	18,90	19,97	19,18	19,65	
Abschreibungen	36,14	45,08	32,76	40,03	31,87	
Zinsaufwand	31,28	33,59	37,87	44,90	52,93	
Übrige Aufwendungen	123,21	147,01	139,73	129,60	128,89	
EBITDA	102,73	106,50	90,57	129,80	102,90	
EBT	35,38	27,93	38,01	47,49	18,84	
Jahresergebnis	39,32	19,35	31,87	44,40	13,54	
Gewinnabführung	---	---	---	---	---	
Beschäftigte	358	326	339	344	345	
Auszubildende	20	19	17	16	13	
Allgemeine Daten						
Zuführungen	2,11	2,59	3,05	3,53	4,05	
Zuführungen Land Berlin	2,11	2,59	3,05	3,53	4,05	
Investitionen	64,46	48,93	60,91	46,40	5,97	
Investitionsquote (%)	4,25	3,29	4,15	3,24	0,42	
Umsatz pro Vollzeitkraft (TEUR)	637	665	647	630	633	
Eigenkapitalquote (%)	36,6	35,9	34,4	32,8	28,8	
Eigenkapitalrentabilität (%)	5,6	4,7	6,6	9,0	3,9	
Umsatzrentabilität (%)	15,5	12,9	17,3	21,9	8,6	
Zinslastquote (%)	13,7	15,5	17,2	20,7	24,2	
Personalkostenquote (%)	8,9	8,7	9,1	8,8	9,0	
Spezifische Daten						
verwaltete Wohnungen	Anz.	29.076	28.783	33.082	33.178	32.939
Eigenbestand Wohnungen	Anz.	29.076	28.783	28.027	27.942	27.636
durchschn. Miete /m ²	€	5,94	5,81	5,70	5,56	5,42
durchschn. Betriebskosten /m ²	€	2,38	2,36	2,46	2,38	2,41
Leerstandsquote	%	1,7	1,9	2,0	2,1	1,9
Sollmiete	Mio. €	168,65	163,14	157,47	152,65	148,42
Erlösschmälerungen	Mio. €	5,28	6,08	6,53	4,83	5,35
Ist-Miete	Mio. €	163,37	157,06	150,94	147,81	143,07





ANSPRECHPARTNER UND KONTAKTE

Til Salg

4925 6400

Hyndal

Ansprechpartner und Kontakte

Vorstand der Wohnraumversorgung Berlin - AöR

Jan Kuhnert

E-Mail: jan.kuhnert@sensw.berlin.de

Tel.: 030-90139 4807

Philipp Mühlberg

E-Mail: philipp.muehlberg@sensw.berlin.de

Tel.: 030-90139 4810

www.berlin.de/wohnraumversorgung

Referentin des Vorstands

Katharina Berten

E-Mail: katharina.berten@sensw.berlin.de

Tel.: 030-90139 4890

Geschäftsstelle der Wohnraumversorgung Berlin – AöR

STATTBAU Stadtentwicklungsgesellschaft mbH

E-Mail: wohnraumversorgung@stattbau.de

Telefon: 030-69 081 171

www.stattbau.de