



Jahresbericht 2020 zur Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ vorgestellt

23.06.2021 Fachinformation

Der Senat von Berlin hat am 22. Juni 2021 den von Sebastian Scheel, Senator für Stadtentwicklung und Wohnen, vorgelegten Bericht der Wohnraumversorgung Berlin – Anstalt öffentlichen Rechts (WVB) zur Umsetzung der Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ im Berichtsjahr 2020 zur Kenntnis genommen. Erstmals wurde der bisher von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen vorgelegte Bericht zur Schaffung von Wohnraum in diesen Bericht integriert, so dass der diesjährige Bericht im Vergleich zu den Vorjahren mehr Auswertungen zum Wohnungsneubau enthält.

Die im April 2017 zwischen dem Senat, den sechs landeseigenen Wohnungsbauunternehmen und der WVB geschlossenen Kooperationsvereinbarung ist Ausdruck einer Neuausrichtung in der Berliner Wohnungspolitik bei der Steuerung der sechs landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften. Die aufgrund veränderter Rahmenbedingungen, wie gestiegener Baukosten und der anhaltend schwierigen Situation bei der Wohnraumversorgung, im April 2021 abgeschlossene Ergänzungsvereinbarung war für das Berichtsjahr 2020 noch nicht gültig.

Mit der Kooperationsvereinbarung wurden anspruchsvolle und vielfältige Vorgaben hinsichtlich einer sozial orientierten Bestandsbewirtschaftung und der Ausweitung des Wohnungsbestandes vereinbart. Ziel des Senats ist es dabei, den Anteil landeseigener Wohnungen am Berliner Mietwohnungsmarkt deutlich zu erhöhen und damit auch eine mietpreisdämpfende Wirkung zu erzielen.

Die wichtigsten Ergebnisse des Berichts im Überblick:

- Die Vorgaben der Kooperationsvereinbarung mit dem Ziel einer sozial orientierten Bewirtschaftung und der Ausweitung des Wohnungsbestandes wurden auch im Jahr 2020 in rund 333.000 landeseigenen Wohnungen (kooperationsrelevanter Bestand) erfolgreich umgesetzt.
- Die Bestandsmiete der sechs Unternehmen in laufenden Verträgen betrug zum Jahresende 2020 durchschnittlich 6,29 €/m² und liegt damit um 0,39 € unterhalb der vergleichbaren Mietspiegelmiete von 6,68 €/m².
- Die durchschnittliche Neuvertragsmiete lag bei 7,00 €/m² und ist damit gegenüber 2019 um 5,8 % gesunken. Damit liegt die durchschnittliche Neuvermietungsquote der LWU knapp 30 % unterhalb der laut IBB Wohnungsmarktbericht auf dem Markt üblichen Angebotsmieten von 10,14 €/m².
- Die Vorgabe, 60 % der jährlich freiwerdenden Wohnungen an WBS-berechtigte Haushalte zu vergeben, wurde im Jahr 2020 mit 62,2 % der Wohnungen (entspricht 8.940 Wohnungen) erneut übererfüllt.
- Das im Wohnraumversorgungsgesetz Berlin (WoVG Bln) vorgegebene Ziel, wonach 11 % aller Wiedervermietungen an besondere Bedarfsgruppen wie Obdachlose, Geflüchtete oder betreute Wohnformen erfolgen sollen, wurde mit einer Quote von 15,8 % übertroffen. Die für alle besonderen Bedarfsgruppen, ergänzt um Transferleistungsberechtigte und Studierende, in der Kooperationsvereinbarung vorgesehene Vermietungsquote von 15 % wurde mit 35,2 % deutlich überschritten.
- Die Anzahl der fertiggestellten Neubauwohnungen der Landeseigenen stieg von 4.026 im Jahr 2019 auf 5.669 Wohnungen im Jahr 2020. Dies entspricht einer

Steigerung der Fertigstellungszahlen gegenüber dem Vorjahr um fast 41 %.

- Der Anteil der geförderten Wohnungen am Neubau stieg leicht auf 43,1 % gegenüber einem Vorjahreswert von 41,7 %.
- Die Anzahl der Baubeginne stieg von 4.326 im Jahr 2019 auf 6.076 Wohnungen im Jahr 2020.
- Die Anzahl der angekauften Bestandswohnungen betrug 4.787 Wohnungen, wobei es sich beim Großteil um geförderte oder sonstige gebundene Wohnungen handelte.

Sebastian Scheel, Senator für Stadtentwicklung und Wohnen, bewertet die vorgelegten Ergebnisse positiv: „Der vorgelegte Bericht zur Kooperationsvereinbarung unterstreicht erneut die zentrale Bedeutung der landeseigenen Wohnungsbauunternehmen für eine sozial orientierte Wohnraumversorgung der Berlinerinnen und Berliner. Dank der erfolgreichen Bemühungen zur Bestandserweiterung in den letzten Jahren bewirtschaften die sechs Unternehmen mittlerweile jede fünfte Mietwohnung in unserer Stadt.“

Auch **Jörg Franzen**, Vorstandsvorsitzender der GESOBAU und Sprecher der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften zeigt sich mit den vorgestellten Ergebnissen zufrieden: „Die landeseigenen Wohnungsbauunternehmen konnten durch eine konsequente Umsetzung der Regelungen der Kooperationsvereinbarung auch im Jahr 2020 alle Zielvorgaben erfüllen und damit einen wichtigen Beitrag für den Erhalt der Berliner Mischung im Sinne einer sehr zielgerichteten sozialen Wohnraumversorgung in Berlin leisten. Insbesondere mit dem so wichtigen Neubau tragen wir weiter zur Entlastung des angespannten Wohnungsmarktes bei und sorgen dafür, dass neuer, bezahlbarer Wohnraum in der Hauptstadt entsteht.“

Dr. Ulrike Hamann, Vorstandsmitglied der WVB, betont die Zielsetzung des Berichts: „Mit dem vorgelegten Bericht kommt die WVB ihrer Aufgabe der kritischen Begleitung der landeseigenen Wohnungsunternehmen und einer transparenten Information der Öffentlichkeit über die Einhaltung der politischen Vorgaben nach. Wir haben im Rahmen dieses Berichts die Auswertung der Zahlen im Vergleich zu den Vorjahresberichten abermals ausgeweitet und damit erneut eine umfassende, vergleichende Datengrundlage zur Bestandsbewirtschaftung und zu den Neubauaktivitäten der LWU veröffentlicht.“

Den aktuellen Bericht finden Sie online unter folgendem Link:

<https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnraumversorgung/download/WVB-Bericht-KoopV2020.pdf>

<https://bbu.de/beitraege/jahresbericht-2020-zur-kooperationsvereinbarung-leistbare-mieten-wohnungsneubau-und-soziale-wohnraumversorgung-vorgestellt>