

Erster Bericht über die Umsetzung der Bestandserweiterung der landeseigenen Wohnungsunternehmen auf 400.000 Wohnungen

I. Ausgangslage

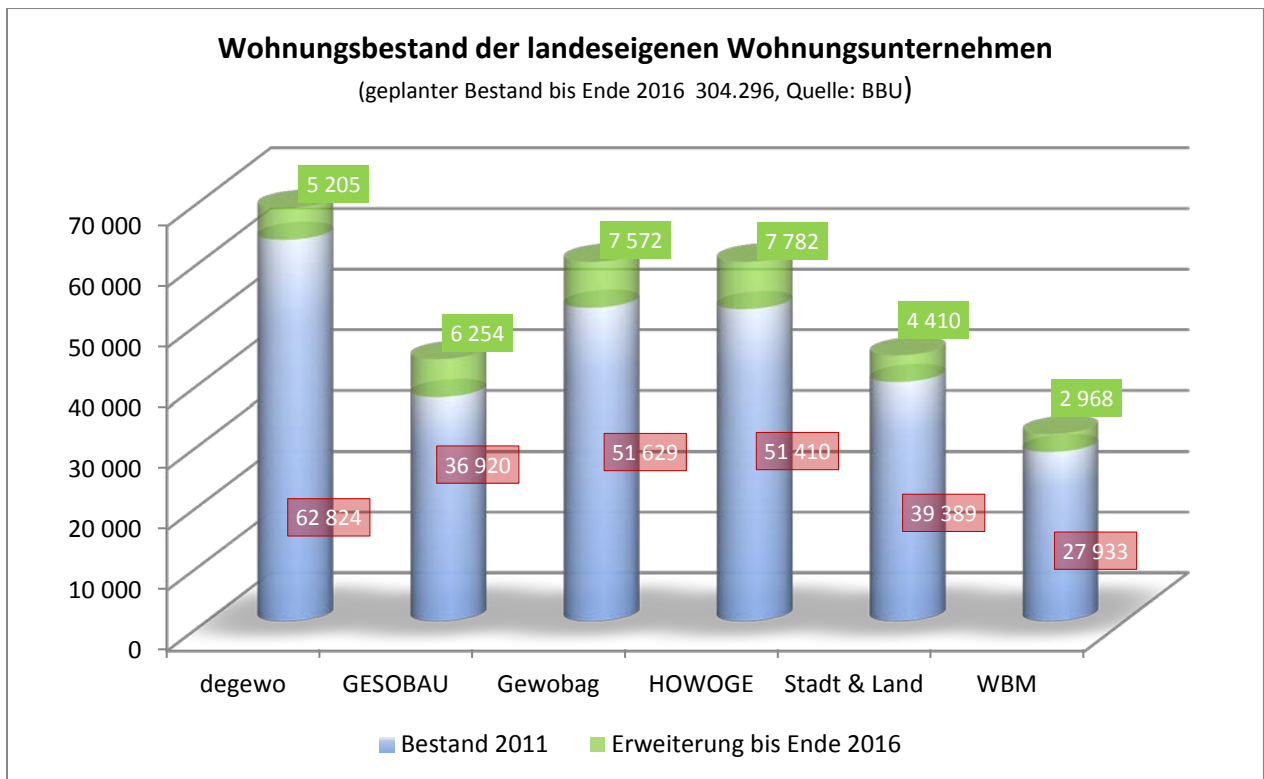
Berlin erlebt einen Wachstumsschub. Die Einwohnerzahl ist in den letzten zwei Jahren um über 90.000 gestiegen und sie wird absehbar weiter steigen. Berlin ist attraktiv für Zuwanderung aus dem In- und Ausland, die Lebenserwartung steigt und die Zahl der Kinder in Berlin nimmt zu, somit auch die Nachfrage nach Wohnungen. Die Mieten steigen. Der Wohnungsleerstand ist in wenigen Jahren zusammengeschrumpft. Der Handel mit Wohngebäuden hat Rekordniveau erreicht. Der Kapitalmarkt bevorzugt Sachwerte. Diese Rahmenbedingungen führen zu einer Verschärfung der Situation am Berliner Mietenmarkt. In vielen Quartieren der Stadt ist der Wohnungsmarkt extrem angespannt, so dass sich der Berliner Wohnungsmarkt insgesamt zu einem angespannten Wohnungsmarkt im materiell-rechtlichen Sinne des § 556 d Abs. 2 BGB entwickelt hat.

Berlin steht vor der Herausforderung, bei steigender Wohnungsnachfrage ein ausgeglichenes Mietwohnungsangebot zu bewahren, das allen Einkommensgruppen die Möglichkeit offen hält, Wohnraum in allen Teilen Berlins zu mieten. Nur so wird es gelingen, die sozial gemischte Stadt zu erhalten und die erforderliche Integrationskraft der Wohnquartiere auszubauen. Dem folgend hat der Berliner Senat in dieser Wahlperiode eine Vielzahl von Maßnahmen auf den Weg gebracht, die sowohl miet- und wohnungspolitische Instrumente zur Sicherung preiswerten Wohnens als auch Anreize für mehr und schnelleren Wohnungsneubau umfassen. Auch die Erweiterung des landeseigenen Wohnungsbestandes bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen bildet einen geeigneten Beitrag, um auf die neuen Herausforderungen am Berliner Wohnungsmarkt zu reagieren.

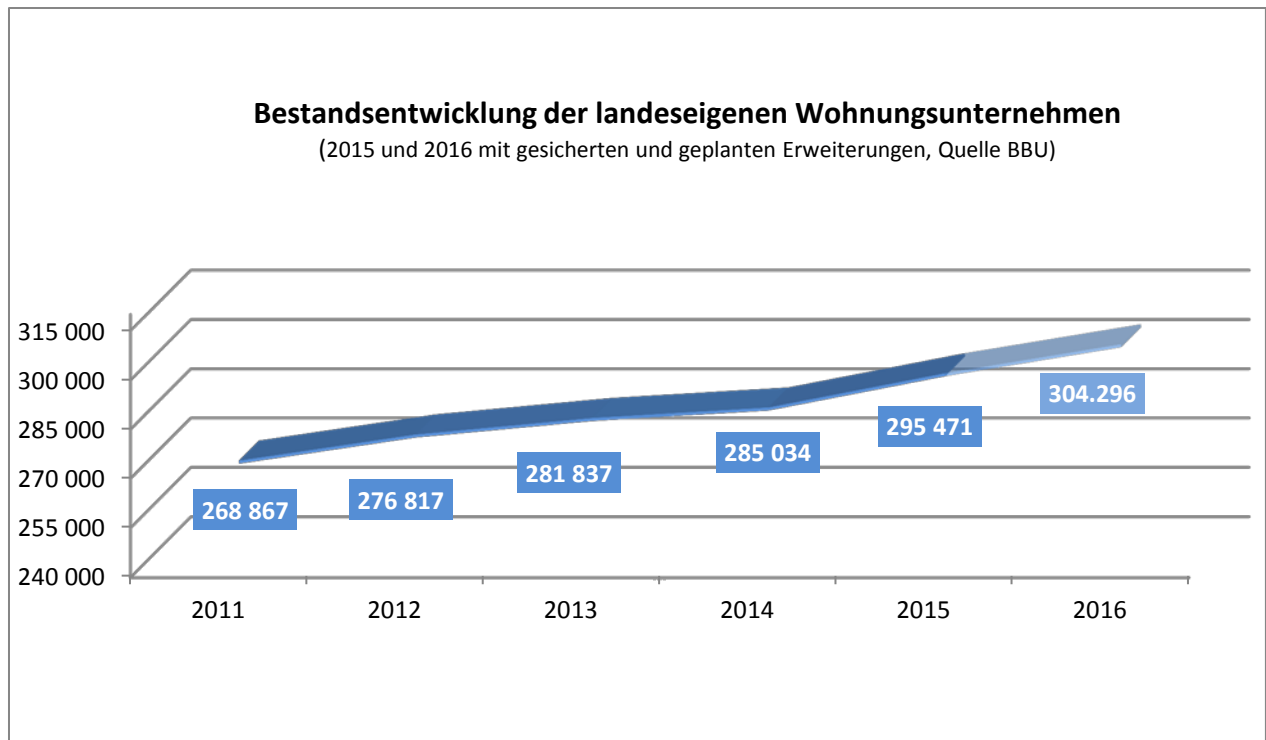
Ein weiteres Engagement ist dennoch nötig. Deshalb hat der Regierende Bürgermeister von Berlin in seiner Regierungserklärung vom 15.01.2015 die landeseigenen Wohnungsunternehmen besonders in die Pflicht genommen, ihren Bestand von 285.034 zum 31.12.2014 über die festgelegte Anzahl von 300.000 Wohnungen bis zum Ende der Wahlperiode erheblich zu erweitern: „Perspektivisch werden wir [aber eher] über 400.000 städtische Wohnungen sprechen müssen.“ Dieser Bericht beschreibt die unternommenen Maßnahmen zur Umsetzung des in der Regierungserklärung vom 15.01.2015 vorgegebenen Ziels der Bestandserweiterung der landeseigenen Wohnungsunternehmen auf 400.000 Wohnungen.

Der Prozess der Umsteuerung zu einer neuen, offensiven Wohnungspolitik wurde mit Beginn der Legislaturperiode 2011 im Rahmen eines ganzheitlichen Ansatzes durch den Berliner Senat veranlasst, indem das Wachstum des Wohnungsbestandes bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen auf 300.000 vorgegeben und der Wohnungsbestand der landeseigenen Wohnungsunternehmen in seiner Funktion als sozialer Anker gestärkt wurde.

Herzstück dieser neuen Wohnungspolitik in Bezug auf die landeseigenen Wohnungen ist das „Bündnis für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten“, das mit den sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen im September 2012 abgeschlossen wurde. Das Mietenbündnis umfasst neben mietenpolitischen Festlegungen zur klareren sozialen Ausrichtung der Bestandsbewirtschaftung auch Maßnahmen zur Bestandserweiterung. Die Bestände der landeseigenen Wohnungsunternehmen sollen in dieser Legislaturperiode um mindestens 30.000 Wohnungen auf ca. 300.000 aufgestockt werden. Zum Stichtag 30.06.2015 weisen die städtischen WBG einen Bestand von 292.711 Wohnungen aus.



Vor dem Hintergrund der festgelegten Planungen der Unternehmen ist davon auszugehen, dass die für die Wahlperiode vorgegebene Bestandserweiterung durch die landeseigenen Wohnungsunternehmen realisiert werden wird.



Schnelleres Bevölkerungswachstum

Das Berliner Bevölkerungswachstum stellt sich indes anders dar, als zu Beginn dieser Wahlperiode erwartet. Die Einwohnerzahl Berlins hat zwischen dem 31.12.2011 und 31.12.2014 um 135.000 Personen zugenommen. In der Bevölkerungsprognose 2011 bis 2030 wurde in der mittleren Variante bis zum 31.12.2014 ein Wachstum von gut 97.000 Einwohnerinnen und Einwohnern, in der oberen Variante von knapp 117.000 Personen erwartet. Berlin wächst damit derzeit deutlich schneller als in der Prognose angenommen. Angesichts dieser veränderten Rahmenbedingungen gegenüber den Annahmen für die Bevölkerungsprognose 2011 bis 2030 wird derzeit eine neue Bevölkerungsprognose erarbeitet. Es wird von einem anhaltenden Einwohnerwachstum ausgegangen. Die Gründe für den Zuwachs liegen vor allem:

- in den positiven Wanderungssalden über die Grenze Berlins, hierbei insbesondere mit dem Ausland, darunter derzeit auch viele Flüchtlinge,
- in der Altersstruktur der (zu-)wanderungsaktiven Gruppen, überwiegend im gebärfähigen Alter, so dass mehr Geburten zu verzeichnen sind,
- in einer längeren Lebenserwartung.

Mit dem positiven Wanderungssaldo der Bevölkerungsentwicklung geht eine anhaltend hohe Wohnungsnachfrage einher.

II. Bestandserweiterung auf 400.000 Wohnungen

In der von großer Wohnungsnachfrage geprägten aktuellen Situation, hat der Regierende Bürgermeister in seiner Regierungserklärung vom 15.01.2015 das Ziel für die landeseigenen Wohnungsunternehmen formuliert, perspektivisch ihren Bestand auf 400.000 Wohnungen zu erweitern. Auf Bitte des Senats haben die Unternehmen Modellrechnungen erstellt, inwieweit die beabsichtigte Bestandserweiterung wirtschaftlich zu bewältigen ist und welche unternehmensspezifischen Besonderheiten ggf. bei der Realisierung zu berücksichtigen sind.

Wirtschaftliche Ausgangssituation gemäß wohnungswirtschaftlichem Fachcontrolling 2014

Die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der landeseigenen Wohnungswirtschaft stellt sich an Hand der vom Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. (BBU) im Sommer 2015 vorgelegten wohnungswirtschaftlichen Fachcontrollings wie folgt dar.

Kennzahlen	SOLL-Mieten	Gewinn	Schulden	EK-Quote	Leerstand	Zinsaufwand
Konzern	Mio. Euro	Mio. Euro	Mio. Euro	%	in %	in %
Degewo	284,9	62,4	2.029,8	24,3	2,0	19,2
GESOBAU	173,2	42,6	1.039,0	21,3	3,1	17,8
Gewobag*	257,2	18,1	1.739,2	-4,0	3,2	20,4
HOWOGE	230,7	58,5	1.087,4	51,3	1,9	14,0
STADT u. LAND	167,9	36,1	1.184,5	27,0	2,8	19,7
WBM	157,5	31,9	871,4	36,1	1,9	24,3
Summe / Durchschnitt	1.271,5	249,5	7.951,3	27,0	2,5	19,0

(*Die Gewobag verfügt über hohe Stille Reserven, die nach anzuwendendem Bilanzierungsrecht nach HGB nicht in der Bilanz berücksichtigt werden.)

Die finanz- und wohnungswirtschaftlichen Kennzahlen verdeutlichen eine solide Basis der landeseigenen Wohnungsunternehmen mit nachhaltig positiver Tendenz. Der Wohnungsleerstand ist zumeist sanierungsbedingt und damit bereits deutlich unter das Niveau einer sinnvollen Fluktuationsreserve gefallen.

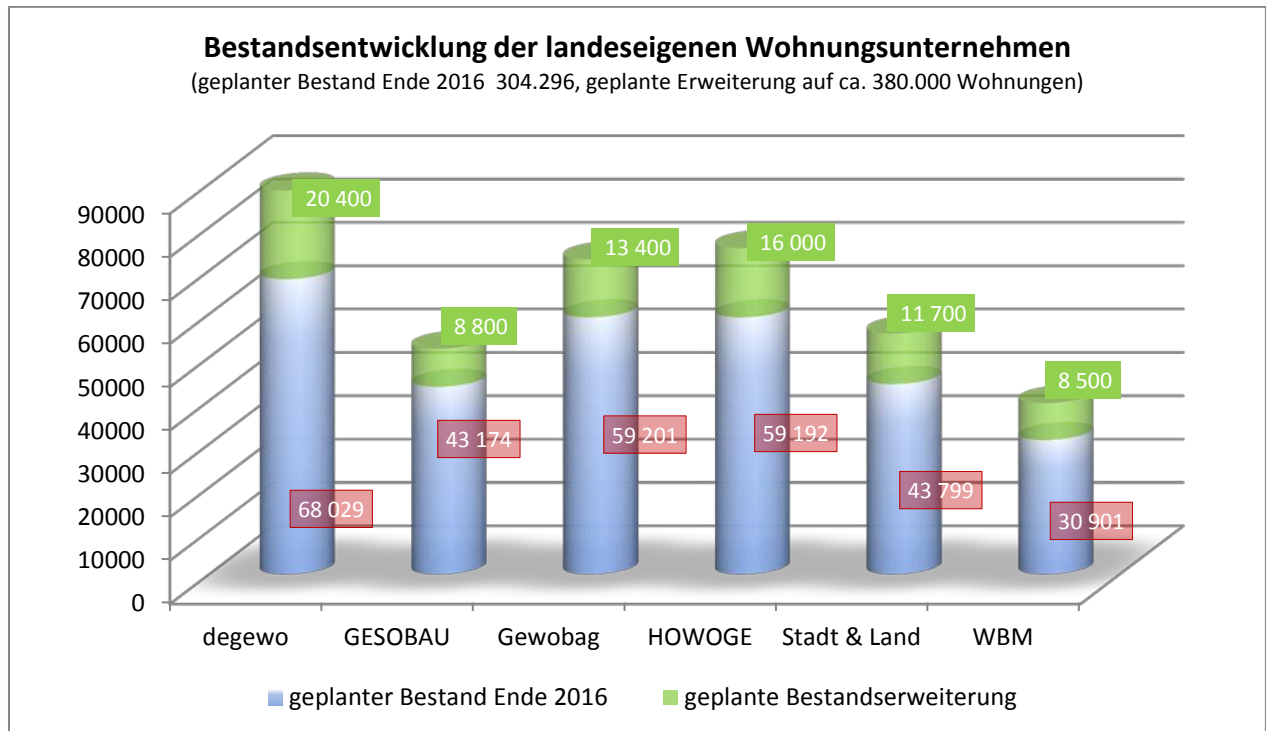
Die Phase der notwendigen Konsolidierung der Wohnungsunternehmen kann als erfolgreich abgeschlossen bewertet werden. Sie wirtschaften erfolgreich in einem Marktumfeld, in dem die Nachfrage nach Wohnraum nicht nur stabil ist sondern anwächst. Der Cash-Flow und die Jahresüberschüsse der Gesellschaften, das geringe Zinsniveau und die vorhandenen Beleihungsreserven lassen eine deutlich steigende Investitionstätigkeit zu.

Insgesamt verfügt Berlin mit den sechs Wohnungsunternehmen über einen Nettovermögenswert¹ von ca. 10 Mrd. EUR. Dieses Vermögen bildet eine solide Grundlage, um die gewünschte Bestandserweiterung der Gesellschaften umzusetzen.

Wirtschaftliche Auswirkungen der geplanten Bestanderweiterungen

Die Erweiterung des Wohnungsbestandes richtet sich nach der Bestandsgröße der Unternehmen zum Ende Dezember 2011. Der Zuwachs soll vor allem aus den Unternehmen selbst finanziert werden. Dazu wird auf die erwirtschafteten Erträge, die vorhandenen Beleihungsreserven, sowie die unternehmerischen Kapazitäten der Wohnungsbaugesellschaften zurückgegriffen. Die Größe des jeweiligen Unternehmens bestimmt deshalb den Umfang der

Erweiterungsvorgaben des Gesellschafters. Die Prognoserechnungen gehen vor diesem Hintergrund von den gleichen Prozentanteilen des Wohnungsbestandes der Unternehmen am 31.12.2026 wie am 31.12.2011 aus. Die jeweiligen Wachstumsvorgaben für die Unternehmen leiten sich demnach proportional aus dem im Jahr 2011 vorhandenen Wohnungsbestand ab.



¹ Berechnung des Nettovermögenswertes: Jahresnettokaltniete (Soll) * Vervielfältiger Faktor 14 abzüglich Schulden. Die Bestandserweiterung setzt bei einem Wohnungsbestand von ca. 300.000 Wohnungen an. Die Aufteilung der Bestandserweiterung berücksichtigt den Wohnungsbestand der landeseigenen berlinovo mit ca. 20.000 Wohnungen. Die notwendige Erweiterung bei den sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen beläuft sich danach auf ca. 80.000 Wohnungen, von denen ca. 26.600 durch Erwerb und ca. 53.400 durch Neubau mit einem Anteil von ca. 17.800 geförderten Wohnungen erfolgen soll.

Unter Maßgabe weitestgehend einheitlicher Vorgaben haben die sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen Kennziffern berechnet, die die zu erwartende wirtschaftliche Situation des Unternehmens unter den Bedingungen dieser geplanten Bestandserweiterung wiedergeben. Die Auswertung der Berechnungen veranschaulicht auf kalkulatorischer Basis die Auswirkungen.

Aus den gesetzten Prämissen ergibt sich für alle Unternehmen ein kalkuliertes Gesamtvolumen der Bestandserweiterungsinvestitionen im Betrachtungszeitraum bis 2026 von ca. 11.5 Mrd. Euro.

Ergebnis der Bewertung der Wachstumsszenarien

Nach Auswertung der Prognoseberechnungen und Abstimmung der Bestandserweiterungsvorgaben mit den Unternehmen ist zu erkennen, dass im Betrachtungszeitraum keine Auffälligkeiten auftreten, die einen Hinweis auf eine wirtschaftliche Überlastung mit negativen

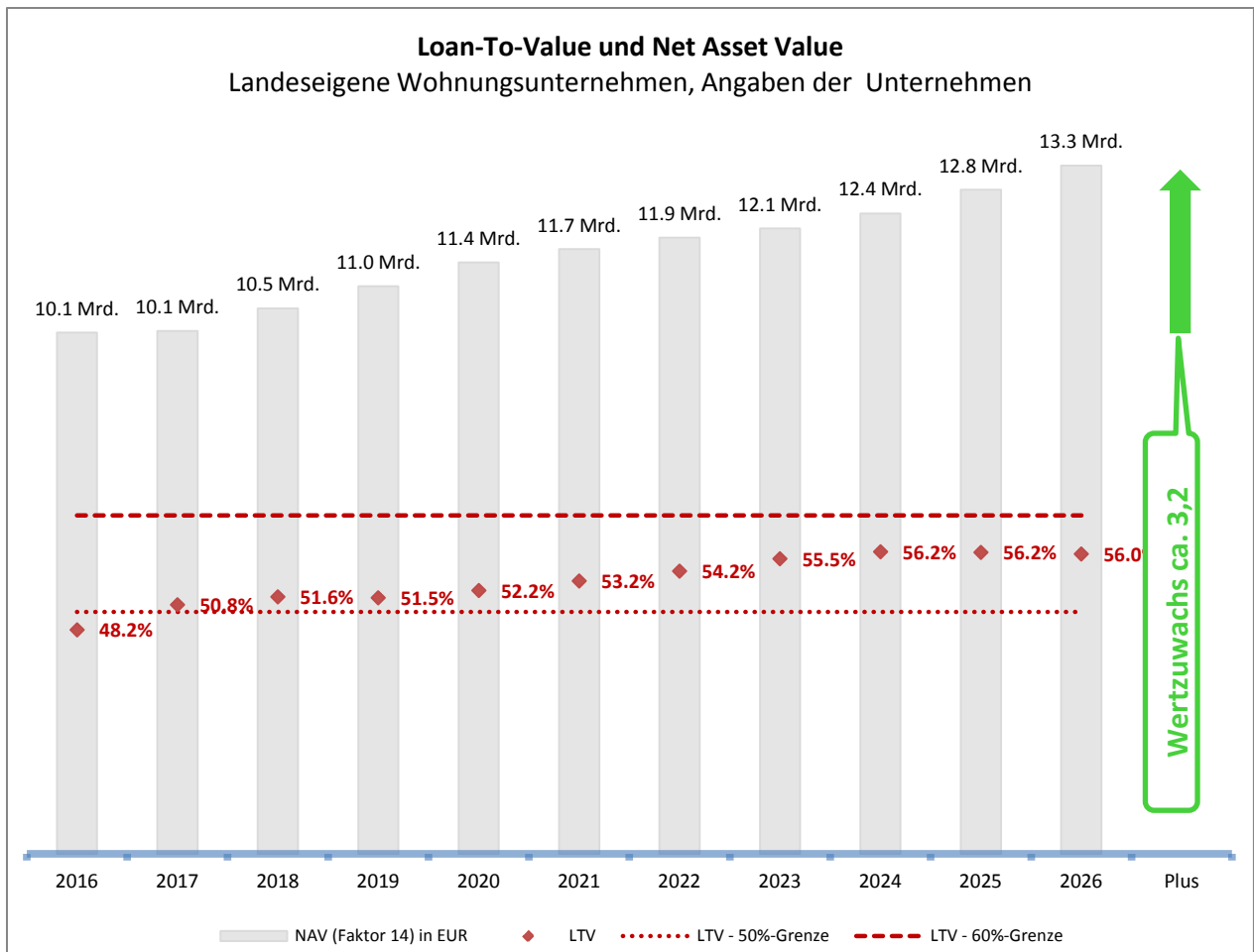
Folgen für die landeseigenen Wohnungsunternehmen oder den Berliner Landeshaushalt ergeben.

Die Erweiterung wird von den Unternehmen unter der Voraussetzung einer moderaten Zins- und Baukostenentwicklung - als wirtschaftlich realisierbar betrachtet. Die Unternehmen sind dazu in der Lage, weitestgehend aus eigener Kraft und unter Fortführung ihrer sonstigen Aufgaben. Unabhängig davon wird auf Grund der Unsicherheit bei der Entwicklung der Zinsen durch den Senat Vorsorge getroffen, um die Eigenkapitalausstattung der Gesellschaften mittel- bis langfristig durch den Gesellschafter zu sichern.

Prognosekennzahlen 2026*	Sollmiete	Schuldendienst-	Loan-to-Value	Eigenkapital
Konzern	in EUR/m ² /monatl.	Deckungsgrad	%	Mio. Euro
degewo	7,06	1,1	69,0	1.578
GESOBAU	7,20	1,2	58,3	495
Gewobag*	7,08	1,3	53,4	457
HOWOGE	6,51	1,6	44,5	1.972
STADT u. LAND	7,36	1,3	60,3	986
WBM	7,53	1,8	50,3	743
Summe / Durchschnitt	7,12	1,4	55,8	6.231

*Berechnungen der Gesellschaften

Die wirtschaftlichen Kennziffern zur Entwicklung der Unternehmen verdeutlichen, dass die Erweiterung des kommunalen Wohnungsbestandes bei den sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen auf insgesamt ca. 380.000 Wohnungen bei Eintritt der Bedingungen und Prämissen wirtschaftlich umgesetzt werden kann. Dabei wird es im Laufe der Investitionsphase bei einzelnen Unternehmen zu einer stärkeren wirtschaftlichen Belastung kommen. Die Bestandserweiterung wird daher mit einem sehr intensiven Monitoring der wirtschaftlichen Kennzahlen zu verbinden sein, um vor dem Auftreten extremer Belastungen einzelner Unternehmen z.B. durch Verteilung und Streckung der Wachstumsvorgaben zu reagieren.



Die prognostizierte Entwicklung ist einerseits durch steigende Verbindlichkeiten geprägt, gleichzeitig nehmen die Unternehmenswerte und Erträge der Unternehmen durch die ausgelösten Investitionen aber auch deutlich zu. Bei einem Vervielfältiger von Faktor 14 ergibt sich, trotz gestiegener Schulden, für 2026 ein Nettovermögenswert aller Gesellschaften von ca. 13,3 Mrd. Euro bei einer Sollmiete aller Unternehmen von ca. 2,1 Mrd. EUR. Der zu erwartende Wertzuwachs lässt auch aus wirtschaftlicher Sicht eine Bestandserweiterung als sinnvolle Investition erscheinen.

Die Zuverlässigkeit der Modellrechnung nimmt mit der Länge des Betrachtungszeitraumes ab. Grundlegend ist jedoch festzuhalten, dass die summarische Betrachtung der Kennziffern nahelegt, dass die Gesamtheit der landeseigenen Wohnungsunternehmen die gewünschte Bestandserweiterung wirtschaftlich bewältigen kann.

III. Verabredung der Bestandserweiterung und Überführung der Bestandserweiterungsperspektive in die Unternehmenspolitik der landeseigenen Wohnungsunternehmen

Die Analyse der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und die von den Unternehmen durchgeführten Modellrechnungen geben die Grundlage für den Umsetzungsprozess der vom Senat verfolgten Bestandserweiterungsstrategie. Sie bildet einen Beitrag zu den nach § 556 d BGB geforderten Maßnahmen, mit denen Abhilfe zur Überwindung einer angespannten Marktsituation geschaffen werden.

Zur Verankerung der geplanten Bestandserweiterung in der Geschäftstätigkeit der Unternehmen wird zwischen Senat und den landeseigenen Wohnungsunternehmen eine gemeinsame Road Map verabschiedet, die die Grundlage der Erweiterung um ca. 80.000 Wohnungen im Eigentum der landeseigenen Wohnungsunternehmen als verbindliche Vorgabe des Gesellschafters bildet. Dazu wird die folgende Vereinbarung zwischen dem Senat und den sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen geschlossen:

Road Map

400.000 Wohnungen im Landeseigentum **Vereinbarung zwischen dem Land Berlin, vertreten durch die Senatsverwaltungen für Finanzen sowie Stadtentwicklung und Umwelt und den sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen Berlins**

Grundlagen

Seit Anfang des Jahrzehntes nimmt die Zahl der Einwohnerinnen und Einwohner Berlins jährlich deutlich zu. Der Zuwachs, der auch in den kommenden Jahren anhalten wird, basiert auf der hohen Attraktivität Berlins als Wohn- und Arbeitsort für Zuwanderinnen und Zuwanderer aus Deutschland, dem europäischen Ausland und darüber hinaus. Für die Stadt erwachsen daraus große Zukunftschancen. Die Zuwanderung als auch der Zustrom von Geflüchteten ist gleichzeitig mit deutlich verschärfenden Engpässen am Berliner Wohnungsmarkt verbunden.

Das im vergangenen Jahrzehnt bestehende Potenzial an leer stehenden und sofort wieder vermietbaren Wohnungen ist abgebaut. Bei den vom BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. vertretenen Mitgliedsunternehmen lag Ende 2014 der Wohnungsleerstand mit 1,9 Prozent in einer Größenordnung, der eine deutliche Marktanspannung signalisiert.

Als Ergebnis der gestiegenen Wohnungsnachfrage stiegen die Baufertigstellungen von bis zu 4.000 Wohnungen pro Jahr im vergangenen Jahrzehnt auf rd. 9.000 Wohnungen 2014 deutlich an. Der weitere Anstieg der Baugenehmigungen auf jährlich rd. 20.000 und mehr Wohnungen lässt erwarten, dass 2015 und in den Folgejahren die Zahl der fertiggestellten Neubauwohnungen jährlich jeweils oberhalb von 10.000 liegen wird.

Dennoch halten die Fertigstellungszahlen mit der auch durch die Zuwanderungsströme aus den Krisenregionen der Welt stetig ansteigenden Bevölkerung nicht Schritt. Dies gilt besonders für die Engpässe beim Angebot kostengünstiger Wohnungen. Bei den aktuellen Bauaktivitäten weisen die Hochpreissegmente einen überdurchschnittlichen Anteil auf. Die

Stadt muss sich darauf einstellen, dass es kurzfristig zu einer starken Ausweitung der ohnehin schon hohen Nachfrage nach kostengünstigen Wohnungen kommt. Berlin erwartet in den nächsten Jahren einen deutlichen Mehrbedarf vor allem an preisgünstigen Wohnungen.

Die Entwicklung der Baufertigstellungen hält derzeit mit dem Tempo der wachsenden Wohnungsnachfrage nicht mit. Der Druck auf den Wohnungsmarkt wirkt sich auf die Bestandsmieten aus. Dies verschärft zunehmend die anhaltenden Versorgungsschwierigkeiten einkommensschwächerer Haushalte. Haushalte, deren Einkommensentwicklung nicht mit der Mietenentwicklung Schritt hält, sind gezwungen, stetig steigende Anteile ihres Nettoeinkommens für die Mietzahlung aufzuwenden.

Der Berliner Wohnungsmarkt ist durch einen großen Mietwohnungsanteil bestimmt. Berlin ist und bleibt Mieterstadt. Die wohnungspolitischen Aktivitäten des Senats konzentrieren sich darauf, die Mieten bezahlbar zu erhalten, so dass auch Haushalte, deren Einkommen hinter der allgemeinen Entwicklung zurück bleibt, angemessen mit Wohnraum versorgt sind.

Seit Beginn der 17. Wahlperiode ist Wohnungspolitik wieder eines der zentralen Handlungsfelder des Senats. Dabei nehmen die landeseigenen Wohnungsunternehmen die Schlüsselposition ein – sie bilden das strategische Instrument zur Durchsetzung der mieten- und wohnungspolitischen Ziele der Stadt und tragen eine besondere Verantwortung insbesondere bei der Versorgung von Haushalten mit geringen Einkommen. Die landeseigenen Wohnungsunternehmen sind ein Garant, um mehr bezahlbaren Wohnraum für alle zu realisieren.

Die grundlegende Trendumkehr in der Wohnungspolitik des Landes tritt neben der Ausschöpfung der ordnungsrechtlichen Maßnahmen zur Begrenzung von Mietsteigerungen und der Zweckentfremdung von Wohnraum besonders deutlich durch ein gemeinsames Engagement mit der landeseigenen Wohnungswirtschaft hervor. Für die landeseigenen Wohnungsunternehmen hat der Gesellschafter zu Beginn der 17. Legislaturperiode die Festlegung getroffen, ihren Bestand auf 300.000 Wohnungen bis zum Jahr 2016 deutlich zu erhöhen.

Mit dem zwischen den Wohnungsunternehmen, dem BBU und Berlin abgeschlossenen Bündnis für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten (04. September 2012; Fortschreibung 10. Dezember 2014) erhielt die neue Wohnungspolitik Berlins darüber hinaus eine stärkere soziale Ausrichtung, die die jeweilige Leistungsfähigkeit der Mieterhaushalte berücksichtigt, gezielt auf soziale Härtefälle eingeht und den landeseigenen Wohnungsbestand unter Wahrung der sozialen Balance in den Stadtteilen vorrangig Zielgruppen zur Verfügung stellt, die sich allein nicht ausreichend am Berliner Wohnungsmarkt mit Wohnraum versorgen können.

Eingebettet ist die neue strategische Ausrichtung der landeseigenen Wohnungsunternehmen in ein ganzheitliches Konzept, das ordnungsrechtliche Instrumente zur generellen Begrenzung des Mietanstieges nutzt, sowie Anreize und Beschleunigungsmöglichkeiten für Wohnungsneubau schafft.

Die Gesamtheit dieser Maßnahmen ist grundlegend dazu geeignet, in den kommenden Jahren wesentlich dazu beizutragen, den heute stark angespannten Wohnungsmarkt auch

bei weiterhin steigenden Bevölkerungszahlen deutlich zu entlasten. Gleichzeitig wird trotz der zügig eingeleiteten Aktivitäten der Druck auf den Wohnungsmarkt auch künftig hoch bleiben. Somit sind in den kommenden Jahren noch weitere wohnungspolitische Maßnahmen erforderlich.

Deshalb vereinbart der Berliner Senat mit den landeseigenen Wohnungsunternehmen eine Road Map, die einen Wachstumspfad aufzeigt, den landeseigenen Wohnungsbestand bis 2026 auf 400.000 Wohnungen zu erhöhen. Der damit verbundene Bestandszuwachs soll dabei über Wohnungsneubau und Bestandsankäufe im Verhältnis von 2/3 zu 1/3 gewährleistet werden.

Es ist das gemeinsame Ziel der unterzeichnenden Vertragsparteien, der wachsenden Nachfrage nach preiswertem, bedarfsgerechtem Wohnraum am Berliner Mietermarkt mit einem stabilen und großem Wohnungsbestand bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen zu begegnen.

Die Unterzeichner bekennen sich zu den besonderen Aufgaben einer Wohnungswirtschaft in öffentlicher Hand und schaffen gemeinsam die Grundlagen dafür, dass ein ausreichender Wohnungsbestand unmittelbar den Berlinerinnen und Berlinern zur Verfügung steht und darüber hinaus durch eine mietpreisdämpfende und sozial ausgeglichene Geschäftspolitik der sonstige Berliner Mietwohnungsmarkt preisdämpfend beeinflusst wird.

Im Einzelnen wird vereinbart:

1. Gegenstand der Road Map

Die Unternehmen verpflichten sich, alle erforderlichen Maßnahmen zu ergreifen, um bis 2026 eine Bestandserweiterung um ca. 80.000 auf ca. 400.000 Wohnungen im Eigentum der landeseigenen Wohnungsunternehmen zu erreichen. Davon sollen ca. 26.600 durch Bestandsankauf erworben und 53.400 neu gebaut werden. Um besonders den Bedarfsgruppen, die sich am Berliner Wohnungsmarkt kaum selbst mit Wohnraum versorgen können, ein zusätzliches Wohnraumangebot bereitzustellen, werden von den Neubauten ca. 30% geförderte Wohnungen mit Einstiegmieten von derzeit durchschnittlich 6,50 €/m² bei einer Spanne von 6,00 €/m² bis 7,50 €/m² errichtet. Die Bestandserweiterung wird in den Wirtschaftsplanungen der Wohnungsunternehmen verankert und ist übergreifende Grundlage der Geschäftspolitik.

Konzern	degewo	GESOBAU	Gewobag	HOWOGE	STADT u. LAND	WBM	berlinovo*
geplanter Wohnungsbestand 2026	88.400	52.010	72.600	75.198	55.500	39.400	20.000

*nachrichtlich

2. Satzungsanpassung

Der Gesellschafter wird das Wachstumsziel in den Satzungen der Unternehmen in dem Sinne verankern, dass die Wohnungsunternehmen als Unternehmenszweck das Land Berlin darin unterstützen, einen nennenswerten Anteil von Wohnungen am Berliner Wohnungsmarkt zu errichten, zu erwerben und zu bewirtschaften, um mit ihren Wohnungsbeständen mietpreisdämpfend auf den übrigen Mietenmarkt einzuwirken und breite Schichten der Bevölkerung, darunter insbesondere einkommensschwache Haushalte, die sich nicht allein am Markt mit Wohnraum versorgen können, zu unterstützen.

3. Eigenkapitalzuführung

Der Senat verpflichtet sich, zur Steigerung der Beleihungs- und Baulandreserven bei den Wohnungsunternehmen verstärkt landeseigene Flächen an die Unternehmen zu übertragen. Erzielte Überschüsse der Wohnungsunternehmen verbleiben in den Unternehmen und werden zur Umsetzung der Road Map eingesetzt. Darüber hinaus wird der Senat ab 2018 eine Eigenkapitalzuführung aus Haushaltsmitteln vorsehen, um unter Berücksichtigung der Entwicklung der wirtschaftlichen Kennzahlen die Umsetzung der Road Map zu gewährleisten.

4. Verankerung der Road Map in den Zielvorgaben des Senats

Der Senat wird in den jährlichen Zielbildern, die er für die Landesbeteiligungen als Steuerungsgrundlage erarbeitet, die erforderlichen finanz- und wohnungswirtschaftlichen Kennzahlen entsprechend des prognostizierten Wohnungswachstums festlegen.

5. Öffentlichkeitsarbeit

Die Ziele und Einzelmaßnahmen der Road Map werden durch eine begleitende Öffentlichkeitsarbeit kommuniziert, die der Senat in Abstimmung mit den Unternehmen steuert. Sie ist auch darauf ausgerichtet, eine breite Unterstützung für die gemeinsame Neubaustrategie zu fördern.

6. Regelmäßiges Neubau-Reporting

Über die Umsetzung der Road Map berichten die Wohnungsunternehmen jährlich im Rahmen eines Reportings, das den erreichten Sachstand dokumentiert, die wirtschaftliche Situation der Unternehmen einheitlich aufbereitet und Konsequenzen aus den Bewertungen der Controlling-Kennzahlen für die Steuerung des Wachstumsprozesses empfiehlt. Die Bestandserweiterung basiert auf der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der Unternehmen, die zu erhalten ist. Das Wachstumsszenario geht von den Maßgaben der geltenden Mietengesetzgebung aus. Wesentliche Änderungen, die Einfluss auf Einnahmen- und Ausgaben der Unternehmen haben, werden im Rahmen des Reportings regelmäßig überprüft, um die Umsetzung des Bestandserweiterungsziels abzusichern.

7. Preiswerte Mieten und Wirtschaftlichkeit sichern

Zur Realisierung von preiswertem Wohnraum auch im frei finanzierten Bereich sind Baukosten zu begrenzen. Dies erhöht das Angebot an Wohnungen für besondere soziale Bedarfsgruppen, für die die landeseigenen Wohnungsunternehmen satzungsgemäß eine besondere Verantwortung besitzen und sichert langfristig die Wirtschaftlichkeit der Gesellschaften. Die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften halten deshalb Bauwerkskostenobergrenzen von in der Regel 2.000 EUR/m²-Wohnfläche ein, wobei zusätzlich baukonstruktive Erschwernisse, markt- und gesetzlich bedingte Kostenerhöhungen zu berücksichtigen sind. Die Anstrengungen der Gesellschaften zur Bauwerkskostensenkung schließen die Standardisierung und Typenbildung von Bauelementen sowie experimentellen Wohnungsbau mit ein. Die landeseigenen Wohnungsunternehmen und der Senat stimmen darin überein, die Entwicklung der Baukosten regelmäßig zu evaluieren.