

DIGITALES ARCHIV

ZBW – Leibniz-Informationszentrum Wirtschaft
ZBW – Leibniz Information Centre for Economics

Bernt, Matthias; Holm, Andrej

Book

Vergesellschaftung senkt die Miete : Kurzstudie zu den sozialen Effekten einer möglichen Vergesellschaftung von Wohnungen in Berlin

Provided in Cooperation with:

Rosa-Luxemburg-Stiftung, Berlin und Brüssel

Reference: Bernt, Matthias/Holm, Andrej (2023). Vergesellschaftung senkt die Miete : Kurzstudie zu den sozialen Effekten einer möglichen Vergesellschaftung von Wohnungen in Berlin. Korrigierte Fassung. Berlin : Rosa-Luxemburg-Stiftung.
https://www.rosalux.de/fileadmin/rls_uploads/pdfs/Studien/Studie_1-23_Vergesellschaftung.pdf.

This Version is available at:

<http://hdl.handle.net/11159/12737>

Kontakt/Contact

ZBW – Leibniz-Informationszentrum Wirtschaft/Leibniz Information Centre for Economics
Düsternbrooker Weg 120
24105 Kiel (Germany)
E-Mail: [rights\[at\]zbw.eu](mailto:rights[at]zbw.eu)
<https://www.zbw.eu/econis-archiv/>

Standard-Nutzungsbedingungen:

Dieses Dokument darf zu eigenen wissenschaftlichen Zwecken und zum Privatgebrauch gespeichert und kopiert werden. Sie dürfen dieses Dokument nicht für öffentliche oder kommerzielle Zwecke vervielfältigen, öffentlich ausstellen, aufführen, vertreiben oder anderweitig nutzen. Sofern für das Dokument eine Open-Content-Lizenz verwendet wurde, so gelten abweichend von diesen Nutzungsbedingungen die in der Lizenz gewährten Nutzungsrechte.

<https://zbw.eu/econis-archiv/termsfuse>

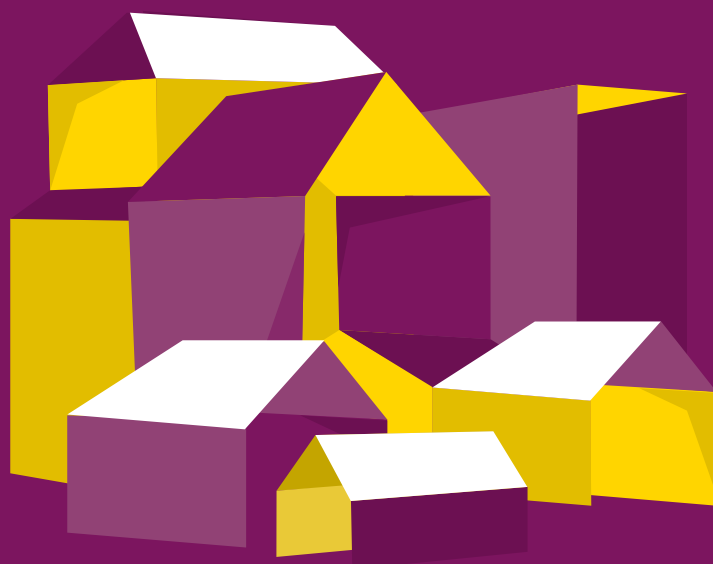
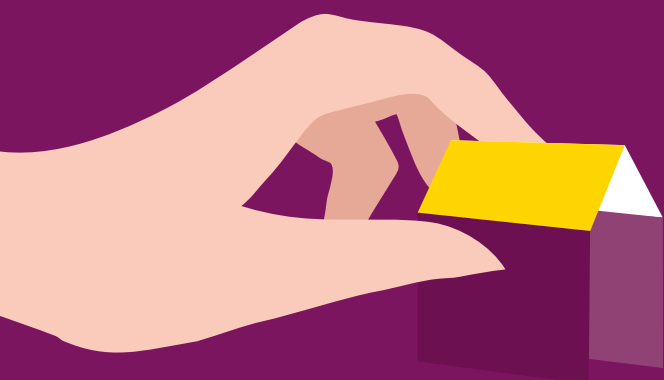
Terms of use:

This document may be saved and copied for your personal and scholarly purposes. You are not to copy it for public or commercial purposes, to exhibit the document in public, to perform, distribute or otherwise use the document in public. If the document is made available under a Creative Commons Licence you may exercise further usage rights as specified in the licence.

Matthias Bernt und Andrej Holm

VERGESELLSCHAFTUNG SENKT DIE MIETE

Kurzstudie zu den sozialen Effekten einer möglichen
Vergesellschaftung von Wohnungen in Berlin



MATTHIAS BERNT arbeitet als Seniorwissenschaftler und als kommissarischer Leiter des Forschungsschwerpunkts «Politik und Planung» am Leibniz-Institut für Raumbezogene Sozialforschung (IRS) in Erkner sowie als Privatdozent am Institut für Sozialwissenschaften der Humboldt-Universität zu Berlin. Sein besonderes Forschungsinteresse gilt der politischen Steuerung von Stadtentwicklungsprozessen.

ANDREJ HOLM ist Sozialwissenschaftler an der Humboldt-Universität zu Berlin. Seine Forschungsschwerpunkte sind Gentrification und Wohnungspolitik. Er engagiert sich darüber hinaus in Berlin für das Recht auf Wohnen und ist in zahlreichen stadtpolitischen Initiativen aktiv.

Die Autoren bedanken sich bei VALENTIN REGNAULT für die Erstellung der Karten.

IMPRESSUM

ONLINE-Studie 1/2023, korrigierte Fassung
wird herausgegeben von der Rosa-Luxemburg-Stiftung
V. i. S. d. P.: Alrun Kaune-Nüßlein
Straße der Pariser Kommune 8A · 10243 Berlin · www.rosalux.de
ISSN 2749-3156 · Redaktionsschluss: Dezember 2022
Redaktion: Armin Kuhn
Lektorat: Text-Arbeit, Berlin
Layout/Satz: MediaService GmbH Druck und Kommunikation

Diese Publikation ist Teil der Öffentlichkeitsarbeit der Rosa-Luxemburg-Stiftung.
Sie wird kostenlos abgegeben und darf nicht zu Wahlkampfzwecken verwendet werden.

INHALT

Vorwort	4
Zusammenfassung	5
Einleitung	5
1 Wohnungskonzerne in Berlin: Bestand und Mieten	7
Geschäftsmodelle der Finanzialisierung	7
Umfang der Bestände in Berlin	8
Vermietungs- und Bewirtschaftungsstrategien	8
2 Vergesellschaftung senkt Mieten	11
3 Vergesellschaftung hilft Wohnungssuchenden	13
4 Vergesellschaftung arbeitet der Segregation entgegen	14
5 Fazit	18
Literatur	19
Anhang 1	21
Quellen und Methoden	21
Anhang 2	22
Daten	22

VORWORT

Die Forderung, die Wohnungen privater Großvermieter zu vergesellschaften, hat die Fantasie einer ganzen Stadt beflügelt. Nicht zuletzt die Aussicht, finanzmarktorientierte Spekulanten aus der Stadt zu drängen, hat diese Begeisterung entfacht. Noch wichtiger war allerdings die damit verbundene Hoffnung, sich endlich wieder eine Wohnung oder einen Umzug in Berlin leisten zu können, weil Vergesellschaftung für niedrigere Mieten in der Stadt sorgt. Doch kann eine Vergesellschaftung dieses Versprechen halten?

Vergesellschaftungsgegner*innen widersprechen dem heftig: Die Mieten seien bei Konzernen wie Deutsche Wohnen oder Vonovia noch vergleichsweise niedrig. Sie weiter zu senken, würde Investitionen in bestehende oder neue Wohnungen verhindern. Das sei letztlich wohnungswirtschaftlich verantwortungslos. Diese Haltung ist auch in der Politik weit verbreitet. So stellt nicht nur Bausenator Andreas Geisel (SPD) immer wieder die wohnungspolitische «Sinnhaftigkeit» einer Vergesellschaftung infrage.

Die vorliegende Studie liefert eine klare Antwort: Eine Vergesellschaftung kann die Mieten senken, ohne wohnungswirtschaftlich ins Risiko zu gehen. Für über 200.000 Haushalte bei den sechs größten privaten Wohnungsunternehmen der Stadt könnten die Mieten um durchschnittlich 16 Prozent sinken, wenn die Wohnungen nach dem Vorbild der landeseigenen

Wohnungsgesellschaften bewirtschaftet würden – bei besserer Instandhaltung und mehr günstigen Wohnungsangeboten für Menschen mit wenig Einkommen. Außerdem würde eine Vergesellschaftung Wohnungen vor allem in den Stadtteilen zurückgewinnen, die besonders von Gentrifizierung gezeichnet oder bedroht sind. Genau das wäre auf andere Weise, etwa durch Neubau, gar nicht zu erreichen.

Nachdem die vom Berliner Senat eingesetzte «Expertenkommission» kürzlich einen Zwischenbericht zu ihren Beratungen vorgelegt hat, geht die Diskussion um die Umsetzung des Volksentscheids «Deutsche Wohnen & Co. enteignen» auf die Zielgerade. Mehr als eine Million Berliner*innen hat dafür gestimmt. Die Kommission hat die Vergesellschaftung, von einigen juristischen Detailfragen abgesehen, für grundsätzlich möglich erklärt. Jetzt ist die Politik am Zug. In einer oft ideologisch und hochemotional geführten Debatte zeigt die vorliegende Studie faktenreich und überzeugend: Eine Vergesellschaftung kann vielleicht nicht alle wohnungspolitischen Probleme der Stadt lösen, aber sie kann die soziale Wohnungsversorgung erheblich verbessern – weit mehr, als es andere Mittel vermögen.

Berlin, im Dezember 2022

Armin Kuhn, Referent für Wohnungs- und Mietenpolitik bei der Rosa-Luxemburg-Stiftung

ZUSAMMENFASSUNG

In Berlin hat sich eine Mehrheit der Wähler*innen dafür ausgesprochen, die Bestände großer Wohnungskonzerne, die in der Stadt mehr als 3.000 Wohnungen besitzen, zu vergesellschaften. Von Gegner*innen des Vorhabens wird neben rechtlicher Zulässigkeit und finanzieller Tragbarkeit auch die «Sinnhaftigkeit» einer Vergesellschaftung infrage gestellt. Es wird behauptet, dass die Vergesellschaftung keinen positiven Effekt auf die «Entspannung» des Wohnungsmarkts, also die Verfügbarkeit bezahlbarer Wohnungen, habe.

Die vorliegende Studie widerlegt diese Behauptung. Sie zeigt:

- Die Vergesellschaftung von Wohnungen könnte für mehr als 200.000 Berliner Haushalte mit einer Mietminderung von im Durchschnitt monatlich 45 bis 160 Euro (Absenkung um ca. 16 Prozent) einhergehen. Alternativ könnten die Mieten eingefroren und könnte so der Mietanstieg auf längere Frist deutlich abgebremst werden (Miethöheneffekt).

- Eine Vergesellschaftung von Wohnungen würde es ermöglichen, mehr Wohnungssuchenden mit geringen oder mittleren Einkommen, die über einen Wohnberechtigungsschein (WBS) verfügen, eine bezahlbare Wohnung anbieten zu können. Der Effekt wäre dabei deutlich größer als im angestrebten (aber bisher nur mit Abstrichen realisierten) Neubau von geförderten Wohnungen (sozialer Versorgungseffekt).
- Eine Vergesellschaftung von Wohnungen kann der sozialräumlichen Spaltung der Stadt entgegenwirken. Durch die Vergesellschaftung würde das Angebot an bezahlbaren Wohnungen auch dort ausgeweitet werden, wo sie am meisten gebraucht werden. Dadurch würden Gentrifizierungsprozesse verlangsamt und würde sozialräumlichen Spaltungstendenzen entgegenwirkt (räumlicher Integrationseffekt).

EINLEITUNG

Am 26. September 2021 sprachen sich die Berliner Wähler*innen mit 59,1 Prozent der gültigen Stimmen für die Vergesellschaftung großer Wohnungskonzerne aus. «Möglichkeiten und Wege» einer Vergesellschaftung werden aktuell in einer vom Senat von Berlin eingesetzten Expert*innenkommission diskutiert. Dabei hat sich die Debatte stark in Richtung rechtliche Machbarkeit und Kostenschätzung bewegt. Gleichzeitig wird von Gegner*innen der Vergesellschaftung weiterhin bestritten, dass diese die soziale Wohnraumversorgung in der Stadt verbessern könnte. So hat sich Bausenator Andreas Geisel (SPD) in der rbb-Abendschau vom 15. Dezember 2022 klar gegen das Vorhaben positioniert. Die «Frage der Sinnhaftigkeit» stelle sich nach wie vor, denn das für die Entschädigung der zu vergesellschafteten Wohnungskonzerne aufzubringende Geld «würde nicht mehr für Neubau, klimagerechte Sanierung oder Mietenstabilisierung» zur Verfügung stehen. Darüber hinaus sei auch «die Frage, ob es tatsächlich zur Entspannung des Wohnungsmarktes beiträgt, [...] offen».

Die vorliegende Kurzstudie erörtert vor diesem Hintergrund die sozialen Effekte einer möglichen Vergesellschaftung großer Wohnungskonzerne in Berlin. Sie zeigt, dass eine Vergesellschaftung für Berliner Mieter*innen und Wohnungssuchende von Vorteil

ist und tatsächlich zu einer Entspannung des Wohnungsmarktes beitragen kann.

Wie groß diese Vorteile sind, hängt von der Ausgestaltung der Vergesellschaftung ab: zu welchem Preis entschädigt wird, wie die Wohnungen nach der Vergesellschaftung verwaltet werden, zu welchen Bedingungen sie vergeben und welche Mieten für sie verlangt werden. All diese Fragen sind bisher noch offen. Viele Varianten sind hier denkbar und letztlich sind all diese Festlegungen von politischen Entscheidungen abhängig. Wir gehen aber davon aus, dass eine Vergesellschaftung nur dann gerechtfertigt ist, wenn sie eine dem Ziel entsprechende gemeinwirtschaftliche Bewirtschaftung der übernommenen Wohnungen einschließt. Die Bedingungen, zu denen die Berliner landeseigenen Wohnungsunternehmen vermieten, stellen dabei gewissermaßen eine Mindestschwelle dar, unterhalb derer der Griff zum Mittel einer Vergesellschaftung nur schwer zu begründen wäre. Die landeseigenen Unternehmen sind daher in dieser Studie die Vergleichsgröße, an der die möglichen Effekte einer Vergesellschaftung großer profitorientierter Wohnungskonzerne gemessen werden.

Im Detail sind unterschiedliche Übergangsmodelle denkbar, die in dieser Kurzstudie mit Blick auf die Miethöhenentwicklung in zwei grundlegenden Varianten vorgestellt werden. Wir bezeichnen diese Vari-

anten als Mietsenkungs- und Mietenstopppmodell. Gemeinsam ist beiden Modellen eine Bewirtschaftung nach den Vorgaben, die derzeit auch für die landeseigenen Wohnungsunternehmen gelten. Falls die Vergesellschaftung zu anderen Organisationsformen führt, wie sie etwa die Initiative «Deutsche Wohnen & Co enteignen» vorschlägt, müsste die Berechnung entsprechend angepasst werden.

Ausgehend von den derzeitigen Regeln, denen die landeseigenen Wohnungsunternehmen folgen, lassen sich die Vorteile einer Vergesellschaftung für die Berliner Mieter*innen recht genau beziffern. Denn die Vermietungs- und Bewirtschaftungspraxis der landeseigenen Wohnungsunternehmen wird seit geraumer Zeit durch die Kooperationsvereinbarung «Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung» mit dem Land Berlin gesteuert, die detaillierte Vorgaben über Miethöhen, Wohnungsvergabe, Neubau und Mieterbeteiligung beinhaltet.¹ Darüber hinaus liegen in Form der von der «Wohnraumversorgung Berlin» erarbeiteten Berichte sehr genaue Darstellungen der Vermietungs- und Bewirtschaftungspolitik der landeseigenen Wohnungsunternehmen vor. Dabei wird deutlich, dass die landeseigenen Wohnungsunternehmen durch Zuführungen von Grundstücken und die Bereitstellung von zweckgebundenen Fördermitteln vom Land Berlin unterstützt werden, um durch Neubau, Aufkauf und energetische Sanierung zu einer Entspannung auf dem Berliner Wohnungsmarkt beizutragen. Gleichzeitig erwirtschaften die Unternehmen seit Jahren kontinuierlich Gewinne im dreistelligen Millionenbereich. Die in der Kooperationsvereinbarung festgelegten Miethöhen ermöglichen also eine solide Bewirtschaftung des Wohnungsbestands.

Vergleicht man auf dieser Grundlage die Praxis der landeseigenen Wohnungsunternehmen mit der Vermietungs- und Bewirtschaftungstätigkeit der großen profitorientierten Wohnungsunternehmen mit mehr als 3.000 Wohnungen in Berlin, die von einer Vergesellschaftung betroffen wären, sind große Unterschiede unübersehbar. Die Wohnungskonzerne vermieten teurer, sie geben weniger Geld für die Instandhaltung aus und sie haben mehr Wohnungsbestände in hochpreisigen Lagen. Eine Bewirt-

schaftung zu den Bedingungen, zu denen die landeseigenen Wohnungsunternehmen ihre Bestände verwalten, würde also die Miete senken, die Wohnsituation verbessern und mehr bezahlbare Wohnungen dort verfügbar machen, wo sie am meisten gebraucht werden.

Diese Vorteile einer Vergesellschaftung beleuchten wir in der vorliegenden Studie mit Bezug auf drei Punkte im Detail:

1. Wir analysieren den Mieteneffekt einer Vergesellschaftung und zeigen, dass die Miete für mehr als 200.000 Haushalte signifikant gesenkt werden könnte.
2. Wir untersuchen soziale Versorgungseffekte der Vergesellschaftung und zeigen, dass mehr Wohnungssuchende, die mit einem Wohnberechtigungsschein (WBS) Anspruch auf eine Sozialwohnung haben, auch tatsächlich eine bezahlbare Wohnung erhalten könnten.
3. Wir beleuchten die Konsequenzen einer Vergesellschaftung für die soziale Segregation und zeigen, dass eine Enteignung großer Wohnungskonzerne der sozialräumlichen Spaltung der Stadt entgegenwirken könnte.

Insgesamt könnte eine Vergesellschaftung also die Umsetzung des in der Verfassung von Berlin festgehaltenen Auftrags an die öffentliche Hand, «die Schaffung und Erhaltung von angemessenem Wohnraum, insbesondere für Menschen mit geringem Einkommen» (§28[1], Verfassung von Berlin) zu fördern, durchaus erleichtern. Eine Vergesellschaftung macht also Sinn.

Um diese Einschätzung zu unterlegen, gehen wir wie folgt vor: Im ersten Abschnitt werfen wir einen Blick auf die in Berlin tätigen großen Wohnungsunternehmen und auf ihre Vermietungs- und Bewirtschaftungsstrategien. Im zweiten Kapitel berechnen wir den Mieteneffekt einer Vergesellschaftung sowohl für Bestandsmieter*innen als auch für Neumieter*innen und Wohnungssuchende. Darauf aufbauend beleuchten wir die Mengeneffekte, die eine Vergesellschaftung für die Versorgung von Haushalten mit Wohnberechtigungsschein hätte. Wir schließen mit einer Betrachtung der sozialräumlichen Implikationen einer Vergesellschaftung sowie mit einem kurzen Fazit.

¹ Siehe www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnraum/wohnungsbaugesellschaften/de/kooperationsvereinbarung.shtml.

1 WOHNUNGSKONZERNE IN BERLIN: BESTAND UND MIETEN

GESCHÄFTSMODELLE DER FINANZIALISIERUNG

In den letzten zwei Jahrzehnten sind finanzmarktorientierte und zum Teil international agierende Unternehmen zu wichtigen Playern auf den städtischen Wohnungsmärkten geworden. Möglich gemacht durch Verkäufe von kommunalen, genossenschaftlichen und Werkswohnungen haben börsennotierte Unternehmen in den letzten zwei Jahrzehnten auch in fast allen größeren Städten Deutschlands umfangreiche Wohnungsbestände aufgekauft und sind zu einer strukturbestimmenden Größe geworden.

In den frühen 2000er-Jahren waren die Geschäftsmodelle von Private-Equity-Firmen, Real Estate Investment Trusts (REITs) und Immobilienfonds dabei häufig noch durch «opportunistische» (günstige Gelegenheiten nutzende) Strategien gekennzeichnet. Charakteristisch waren damals schnelle Weiterverkäufe, Outsourcing, mangelhafte Instandhaltung und eine auf Niedrigeinkommen und Transferleistungsempfänger*innen zielende Mietgestaltung. Dieses Geschäftsmodell hat sich mit dem Einstieg börsennotierter Unternehmen sukzessive geändert. Im Mittelpunkt stehen heute eine Wertsteigerung des erworbenen Immobilienportfolios, die hohe Dividendenzahlungen für die Aktieninhaber der Unternehmen möglich macht. Wissenschaftler*innen sprechen deshalb heute auch von einer «Finanzialisierung 2.0» des Wohnungswesens (Wijburg et al. 2018; Gabor/Kohl 2022).

Typisch sind dabei folgende Praktiken, die allerdings in sehr unterschiedlichen «Mischverhältnissen» von den einzelnen Unternehmen angewandt werden:

- **Bewertungsgewinne:** Durch eine bilanzielle Höherbewertung der Wohnungsbestände in den jährlichen Geschäftsberichten wird der potenzielle Marktwert der Unternehmen erhöht. Gleichzeitig werden damit auch erhöhte Sicherheiten für die Aufnahme von Fremdkapital geschaffen. Das weitere Wachstum des Unternehmens wird dadurch im Wesentlichen aus sich selbst finanziert, indem die bilanzbezogenen Wertsteigerungen als Sicherheit für neue Kredite anerkannt werden. Ein Beispiel hierfür ist das Unternehmen Vonovia, bei dem die bilanzierten Werte des Immobilienbestands seit Börsengang 2013 bis 2021 um das 9,5-Fache gestiegen sind, obwohl der Wohnungsbestand nur um das 3,5-Fache wuchs (vgl. Zimmermann 2022).

Im Ergebnis dieser spekulativen Bewertungspraxis wird die Preisentwicklung auf dem Immobilienmarkt insgesamt nach oben getrieben.

- **Effizienzsteigerungen:** Durch Standardisierung, Automatisierung und Digitalisierung versuchen die Unternehmen Kosten zu reduzieren. In der Regel geht das zulasten des Service. Börsennotierte Wohnungsunternehmen sind so häufig wegen unterlassener Reparaturen, mangelnder Erreichbarkeit und fehlerhafter Abrechnungen in die Presse gekommen.
- **Insourcing:** Einige Unternehmen haben wohnungsbezogene Dienstleistungen in ihre Konzerne hinein verlagert und lassen diese vermehrt von eigenen Tochtergesellschaften ausführen. Das geht einerseits mit Lohndumping einher, wenn die Unternehmen sich nicht an branchenübliche Tarifverträge halten, andererseits werden hierdurch hohe Zusatzgewinne möglich gemacht (vgl. Unger 2018).
- **Modernisierung:** Die Unternehmen betreiben Modernisierung als ein Investment, das gleichzeitig den Bilanzwert des Wohnungsportfolios erhöht und die Mieteinnahmen steigert. Dabei legen die Unternehmen den Schwerpunkt auf Maßnahmen, deren Kosten über Modernisierungsumlagen auf die Mieter*innen abgewälzt werden können, während die Ausgaben für Instandsetzung und Instandhaltung niedriggehalten werden.
- **Maximale Ausschöpfung von Mieterhöhungs-spielräumen:** Um ihren Bilanzwert zu steigern, nutzen die Unternehmen Spielräume zur Mieterhöhung maximal aus. Neben modernisierungsbedingten Mieterhöhungen werden vor allem bei Neuvermietungen und Mieterhöhungen im Bestand regelmäßig Mietpreise mindestens am oberen Rand des legal Möglichen verlangt. Im Geschäftsbericht eines Unternehmens wird diese Praxis als «Geschäftsmodell (der) Wertschöpfung durch Mieterhöhungen» bezeichnet (Adler Group 2022: 92).

Zusammenfassend kann man feststellen, dass die finanzorientierten Wohnungsunternehmen zwar im Detail unterschiedliche Geschäftsmodelle verfolgen – alle Modelle gehen aber zulasten der Mieter*innen. Ausgerichtet ist die Geschäftstätigkeit vor allem an den Renditeerwartungen der Finanzmärkte und den Interessen von Aktienbesitzer*innen, nicht an der langfristigen Bestandsbewirtschaftung und an dem Ziel preiswerter Mieten.

UMFANG DER BESTÄNDE IN BERLIN

Der Umfang der von institutionellen Investoren in Berlin verwalteten Bestände ist beträchtlich – seine genaue Größe ist bislang aber unbekannt. Die verfügbaren Daten zu den Eigentümerstrukturen des Berliner Wohnungsmarkts sind unzureichend und die Berliner Landesregierung hat selbst der von ihr eingesetzten Expert*innenkommission bislang keinen Zugang zu Grundbuchdaten gewährt. Die Diskussion über die Vergesellschaftung großer Wohnungsunternehmen basiert daher bislang auf Schätzdaten.

Die detaillierteste Untersuchung zum Umfang der von einer Vergesellschaftung betroffenen Bestände wurde bislang von Christoph Trautvetter (2020) vorgelegt. Sie zeigt, dass von den etwa zwei Millionen Wohnungen in Berlin mindestens 330.000 Wohnungen von finanzmarkt- und börsenorientierten Unternehmen verwaltet werden. Die «großen Sechs» Adler/ADO, Grand City Properties, Heimstaden/Akelius, Vonovia, Deutsche Wohnen und Covivio besitzen zusammen rund 222.000 Wohnungen in Berlin. Die Anzahl der von ihnen verwalteten Wohnungen ist allein in den letzten sechs Jahren um 15 Prozent gestiegen. Hinzu kommen weitere Bestände in der Hand von Unternehmen wie TAG Immobilien AG, BGP Investment, Pears Global Real Estate und anderen,

über deren genauen Umfang nur wenig bekannt ist. Trautvetter und Bonczyk (2019) schätzen den Umfang der zu vergesellschaftenden Bestände bei einer Einbeziehung dieser Unternehmen auf rund 250.000 Wohnungen. Angesichts dieser Größenordnungen wird deutlich, dass große private gewinnorientierte Wohnungsunternehmen auf dem Berliner Wohnungsmarkt inzwischen ein Gewicht haben, das mit demjenigen der landeseigenen Wohnungsunternehmen durchaus vergleichbar ist. Gleichzeitig waren in den letzten Jahren Konzentrationsprozesse zu beobachten, bei denen Unternehmen fusionieren, Bestände weiterverkaufen oder in spezialisierte Subunternehmen verlagern. Das finanzorientierte Marktsegment ist in steter Bewegung.

In dieser Kurzstudie beschränken wir uns auf die Untersuchung der sechs Unternehmen mit den größten Beständen in Berlin, zu denen Daten in ausreichender Qualität und Tiefe vorliegen. Unternehmen, die ebenfalls von einer Vergesellschaftung betroffen werden, zu denen aber nur wenig Daten vorliegen, werden dabei ausgeklammert. Die Studie trifft zurückhaltende Annahmen und die tatsächlichen Effekte einer Vergesellschaftung werden eher unterschätzt. Die nachfolgende Tabelle 1 gibt einen Überblick über den Umfang und die Entwicklung der untersuchten Bestände für die Jahre 2016 bis 2021.

Tabelle 1: Umfang der Wohnungsbestände der sechs größten börsennotierten Unternehmen in Berlin

Unternehmen	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Anstieg seit 2016
Adler/ADO	17.701	20.649	22.202	16.255	19.864	19.830	12 %
Grand City Properties	6.270	8.276	8.141	7.580	7.821	8.025	28 %
Heimstaden/Akelius	12.313	12.781	14.301	15.121	15.552	18.577	51 %
Vonovia	32.454	38.664	41.943	42.241	43.171	45.838	41 %
Deutsche Wohnen	110.673	114.289	115.612	115.740	114.191	113.202	2 %
Covivio	13.421	15.771	17.155	15.813	15.843	16.711	25 %
gesamt	192.832	210.430	219.354	212.750	216.442	222.183	15 %

Quelle: Geschäftsberichte der Unternehmen

VERMIETUNGS- UND BEWIRTSCHAFTUNGS-STRATEGIEN

Für eine Diskussion der Vermietungs- und Bewirtschaftungsstrategien der finanzorientierten Unternehmen ist es zunächst wichtig, festzustellen, dass die Bestände und Bewirtschaftungsstrategien der einzelnen Unternehmen erkennbare Unterschiede aufweisen.

Schaut man sich die Struktur der Aufwendungen der Unternehmen an, wird nichtsdestotrotz deutlich, dass der Löwenanteil der bestandsbezogenen Ausgaben bei allen Unternehmen auf mietenwirksame Moder-

nisierungsmaßnahmen entfällt. Die Ausgaben für Instandsetzung liegen im Mittel bei etwa der Hälfte des Betrags, der von den landeseigenen Wohnungsunternehmen für ihre Wohnungen aufgewendet wird. Mieterbeschwerden und gelegentliche Berichte in den Medien über Heizungsausfälle, marode Balkone und dreckige Treppenhäuser finden hier ihren finanziellen Ausdruck. Spiegelbildlich ist der Anteil an Modernisierungskosten bei finanzorientierten Unternehmen wesentlich höher: Hier liegen alle Konzerne bei einem Mehrfachen der Landesunternehmen. Besonders auffällig ist hier Heimstaden/Akelius, bei denen hohe Modernisierungsstandards die Norm zu

sein scheinen (siehe Tabelle 9 in Anhang 2).² Abbildung 1 zeigt die Ausgaben für Modernisierung und Instandsetzung der sechs großen Immobilienkonzernen im Vergleich zu den landeseigenen Wohnungsunternehmen. Dabei wird deutlich, dass alle finanzorientierten Unternehmen weniger Geld für Instandsetzung und deutlich mehr Geld für mietwirksame Modernisierung ausgeben.

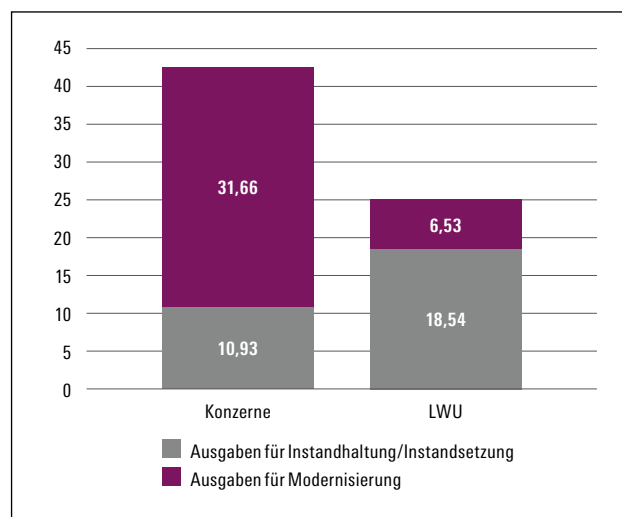
Während die sechs großen Immobilienkonzerne im Schnitt der letzten Jahre 10,93 Euro/m² pro Jahr für die Instandsetzung und Instandhaltung ausgaben, setzten die landeseigenen Wohnungsunternehmen im Mittel der letzten Jahre 18,54 Euro/m² pro Jahr ein, um ihre Bestände in Schuss zu halten. Umgekehrt stellt sich das Verhältnis der Investitionen in Modernisierungsmaßnahmen dar, die auf die Mieten umgelegt werden können. Hier investierten die sechs größten Immobilienkonzerne mit Mittel der letzten Jahre 31,66 Euro/m² pro Jahr.

Das Verhältnis von Instandsetzungsausgaben und Modernisierungsinvestitionen zwischen den sechs großen Immobilienkonzernen und den landeseigenen Wohnungsunternehmen ist umgekehrt proportional. Während bei den renditeorientierten Konzernen 74 Prozent ihrer Ausgaben in den Bestand auf Modernisierungsmaßnahmen entfallen, sind es bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen nur 26 Prozent. Umgekehrt ist das Verhältnis bei den Ausgaben für die Instandsetzung. Für Maßnahmen, die nicht auf die Miete umgelegt werden dürfen, geben die großen Immobilienkonzerne nur etwa ein Viertel ihrer bestandsbezogenen Ausgaben aus – bei den öffentlichen Wohnungsunternehmen liegt dieser Anteil bei drei Viertel der Gesamtausgaben.

Ähnliche Unterschiede lassen sich bei der Gestaltung der Mieten feststellen. Dabei halten Vonovia und Deutsche Wohnen einen Großteil ihrer Wohnungen in privatisierten Siedlungen des kommunalen und/oder sozialen Wohnungsbaus. Aufgrund der Lage, der Wohnungsqualität und der in diesen Gebieten vorherrschenden Einkommensstrukturen sind die Mietsteigerungsmöglichkeiten in diesen Beständen stärker begrenzt. Entsprechend fällt der Anteil der Modernisierungsaufwendungen an den Gesamtkosten hier geringer aus. Anders gestaltet sich die Lage beispielsweise bei Heimstaden/Akelius, die eher über innerstädtische Altbaubestände verfügen und erhebliche Mietsteigerungen.

Die Bewirtschaftungsstrategien der Unternehmen spiegeln sich in den Miethöhen wider. Abbildung 2 zeigt, dass die Bestandsmieten der sechs großen Immobilienkonzerne in Berlin – trotz eines bereits

Abbildung 1: Bestandsbezogene Ausgaben im Vergleich, 2016 bis 2021 (in Euro/m² p. a.)



Quelle: Geschäftsberichte der Unternehmen

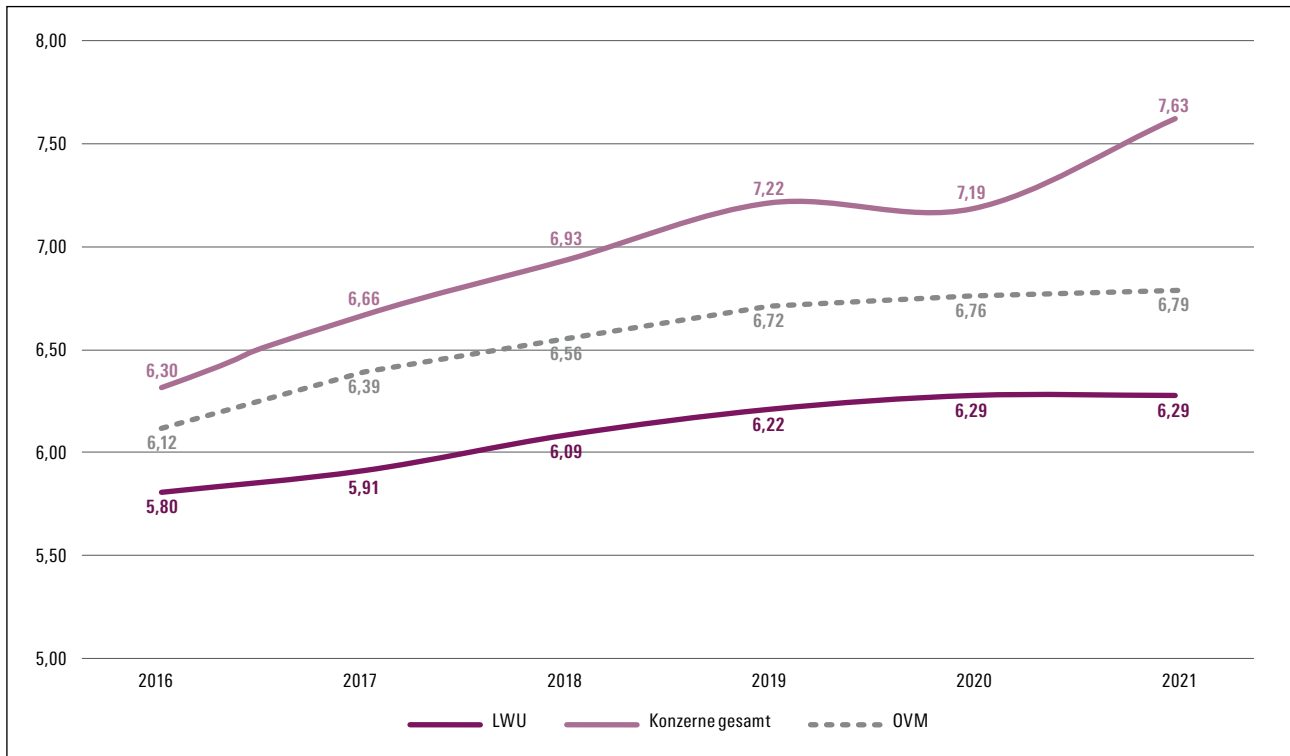
schon hohen Ausgangswerts – zwischen 2016 und 2021 im Mittel um 3,9 Prozent pro Jahr gestiegen sind. Der Anstieg war damit höher als bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen und übertraf zugleich den bei der ortsüblichen Vergleichsmiete.

Die Mietpreisdynamik der einzelnen Unternehmen weist große Differenzen auf. Während die Mietpreise der Covivio-Bestände zwischen 2016 und 2021 durchschnittlich um lediglich 2,1 Prozent pro Jahr stiegen, betrug die durchschnittliche jährliche Steigerungsrate in den Beständen von ADO/Adler Group 7,4 Prozent pro Jahr (siehe Tabelle 6 in Anhang 2). Bei Heimstaden/Akelius liegt die durchschnittliche Miete im Bestand aktuell (2021) aufgrund aggressiver «Rausmodernisierung» und Neuvermietung bereits bei 9,36 Euro/m² – das ist etwa ein Drittel mehr als die ortsübliche Vergleichsmiete und fast die Hälfte mehr als die Miete bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen.

Ein ähnliches Bild zeigt sich bei den Neuvermietungen. Auch hier liegen die Mieten der Wohnungskonzerne bei Abschluss neuer Mietverträge deutlich über der ortsüblichen Vergleichsmiete und den Mieten der landeseigenen Wohnungsunternehmen. Die in Berlin gültige Mietpreisbremse, die eigentlich teure Neuvermietungen (auf maximal 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete) begrenzen soll, scheint für die Unternehmen kaum eine Bedeutung zu haben. In allen Jahren lagen die Neuvertragsmieten deutlich über den Orientierungswerten der Mietpreisbremse und über den Neuvertragsmieten der landeseige-

² Das ist vor allem deshalb wichtig, weil hohe Modernisierungskosten auch hohe Mietsteigerungen ermöglichen. Bis 2018 konnten 11 Prozent der Modernisierungskosten auf die Jahresmiete umgelegt werden. Seither wurde dieser Betrag auf maximal acht Prozent bzw. 3 Euro/m² innerhalb von sechs Jahren reduziert. In der Summe werden dadurch schnelle Mietsprünge möglich. Tabelle 10 in Anhang 2 zeigt die durchschnittlichen modernisierungsbedingten Mieterhöhungen für die unterschiedlichen hier betrachteten Unternehmen im Zeitverlauf.

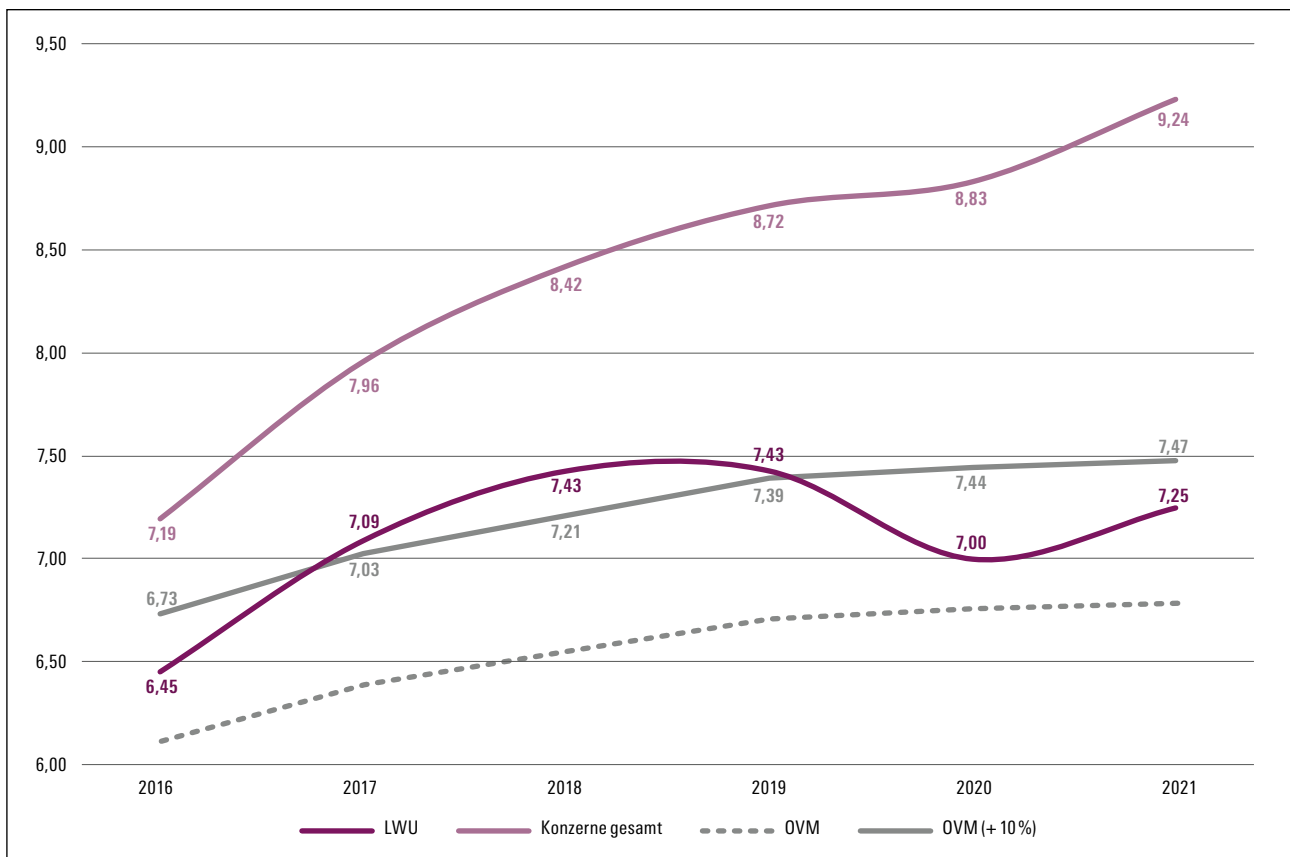
Abbildung 2: Entwicklung der Bestandsmieten im Vergleich (Euro/m², netto kalt)



LWU = landeseigene Wohnungsunternehmen, OVM = ortsübliche Vergleichsmiete (Mietspiegelmiete)

Quelle: Geschäftsberichte der Unternehmen

Abbildung 3: Neuvertragsmieten im Vergleich (Euro/m², netto kalt)



Quelle: Geschäftsberichte der Unternehmen

nen Wohnungsunternehmen. Im Zeitverlauf wird der Abstand sogar noch größer.

Auch bei den Neuvertragsmieten weisen die sechs großen finanzorientierten Unternehmen eine enorme Binnendifferenzierung auf. Während bei Vonovia mit Siedlungsbeständen des ehemals gemeinnützigen und öffentlichen Wohnungsbaus die Neuvertragsmieten mit 8,08 Euro/m² nur knapp über den Orientierungswerten der Mietpreisbremse liegen, überschreiten Heimstaden/Akelius und auch Grand City Properties mit größeren innerstädtischen Wohnungsbeständen sogar die Grenze von 10 Euro/m² zum Teil deutlich (siehe Tabelle 7 in Anhang 2).

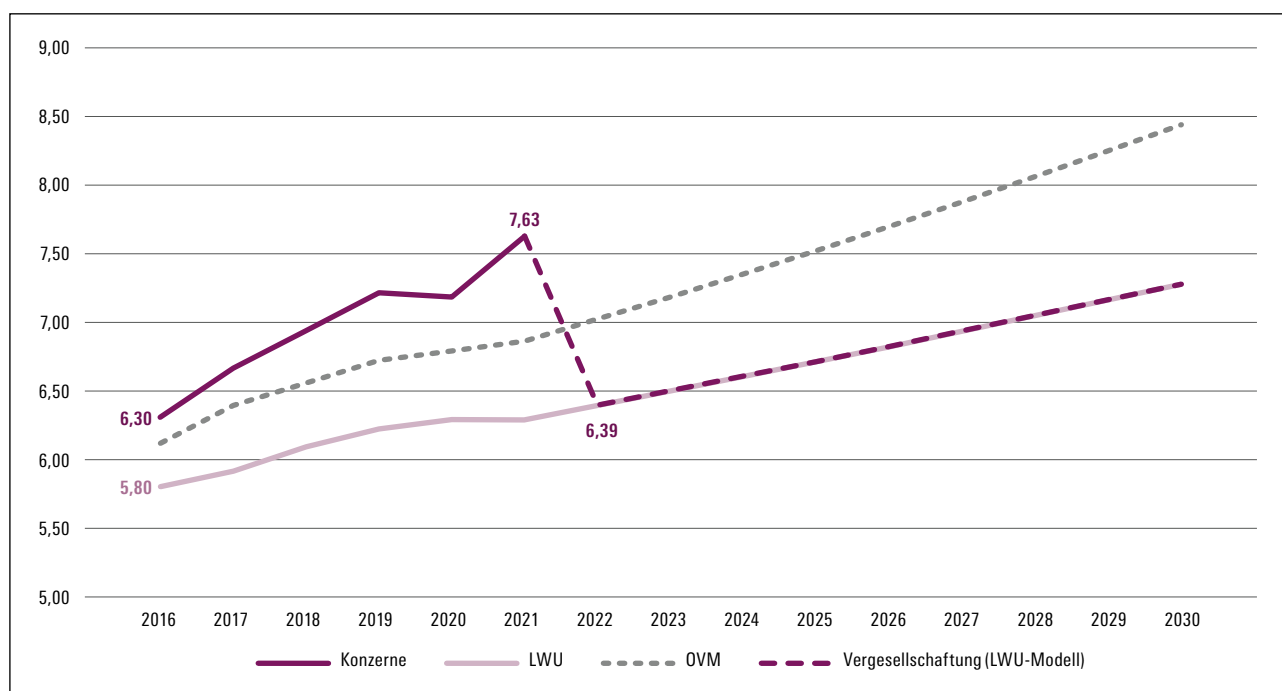
Man kann die Bewirtschaftungsstrategie der Wohnungskonzerne in Berlin im Vergleich zu den landeseigenen Wohnungsunternehmen auf eine einfache Formel bringen: weniger Ausgaben für Instandhaltung, dafür höhere Mieten im Bestand und bei Neuvermietungen. Der Unterschied zur Vermietungstätigkeit der landeseigenen Wohnungsunternehmen, die über die Kooperationsvereinbarung mit dem Senat von Berlin zu einer Orientierung an leistbaren Mieten verpflichtet sind, ist augenfällig. Wie aus Abbildungen 1 bis 3 ersichtlich ist, vermieten diese ihre Wohnung günstiger (sowohl im Bestand als auch bei der Neuvermietung) und geben mehr Geld für die Instandhaltung aus. Ungleich größer ist auch ihr Beitrag zum Neubau.

2 VERGESELLSCHAFTUNG SENKT MIETEN

Geht man davon aus, dass die Mietgestaltung nach Vergesellschaftung zu den Bedingungen erfolgen wird, die aktuell bereits für die landeseigenen Wohnungsunternehmen gelten, sind erhebliche Mietsenkungspotenziale zu erkennen. Prinzipiell sind dabei zwei unterschiedliche Vorgehensweisen vorstellbar, die wir im Folgenden vorstellen wollen: das Mietsenkungsmodell und das Mietenstoppmodell. Beide sind auch als Kombinationen oder Mischformen denkbar (so könnten etwa die Mieten insgesamt eingefroren und nur für Haushalte mit einem niedrigen Einkom-

men gesenkt werden). Beide Modelle gehen zudem in der Vorausschau für die Jahre ab 2023 von einer Trendfortschreibung aus, das heißt, es wird angenommen, dass sowohl die Wohnungskonzerne als auch die landeseigenen Wohnungsunternehmen ihre Mieten jeweils im Durchschnitt in der gleichen Geschwindigkeit erhöhen werden, wie sie dies in den Jahren seit 2016 taten. Da die tatsächliche Entwicklung der Mieten in der Zukunft unbekannt ist, handelt es sich um eine Modellrechnung, die auf durchschnittlichen vergangenen Entwicklungen basiert.

Abbildung 4: Mietentwicklung in vergesellschafteten Beständen (Mietsenkungsmodell)



Quelle: Geschäftsberichte der Unternehmen und Trendfortschreibung

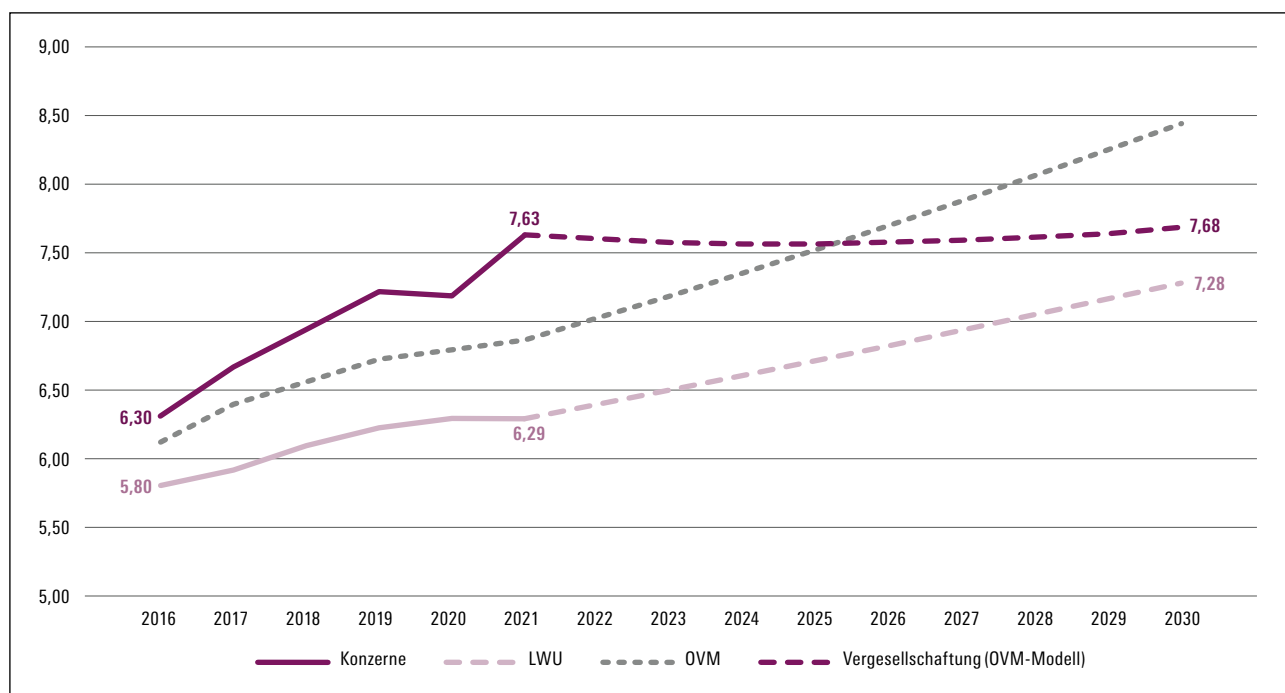
Im ersten Modell (Mietsenkungsmodell) würden die überhöhten Mieten für alle vergesellschafteten Wohnungen auf das Niveau der landeseigenen Wohnungsunternehmen abgesenkt werden und von da aus nur langsam weiter steigen. Dies wäre mit einer Mietenreduzierung von einem durchschnittlichen Niveau von 7,63 Euro/m² auf 6,39 Euro/m² verbunden.³

Offensichtlich würde dieser Mietsprung nach unten zu einer deutlichen Entlastung der Mieter*innen in den vergesellschafteten Beständen führen. Basierend auf Daten aus den Geschäftsberichten der Unternehmen können folgende durchschnittliche Entlastungen errechnet werden:

Tabelle 2: Mietentlastungseffekt nach Vergesellschaftung

Unternehmen	Wohnungsbestand in Berlin (2021)	durchschnittl. Wohnungsgröße in m ²	durchschnittl. Bestandsmiete je m ² (2021)	Absenkung je m ² auf ...	Differenz je m ²	Entlastung pro Wohnung/ Monat
Adler/ADO	19.830	69	8,71 EUR	6,39 EUR	2,32 EUR	159,88 EUR
Grand City Properties	8.025	72	8,70 EUR	6,39 EUR	2,31 EUR	166,11 EUR
Heimstaden/Akelius	18.577	64	9,36 EUR	6,39 EUR	2,97 EUR	189,87 EUR
Vonovia	45.838	64	7,10 EUR	6,39 EUR	0,71 EUR	45,26 EUR
Deutsche Wohnen	113.202	59	7,15 EUR	6,39 EUR	0,76 EUR	44,67 EUR
Covivio	16.711	68	8,20 EUR	6,39 EUR	1,91 EUR	122,89 EUR
Gesamt	222.183	63	7,63 EUR	6,39 EUR	1,24 EUR	78,02 EUR

Abbildung 5: Mietentwicklung in vergesellschafteten Beständen (Mietenstopppmodell)



Quelle: Geschäftsberichte der Unternehmen und Trendfortschreibung

³ Der Aufwand für die administrative Umsetzung der Mietabsenkung wird an dieser Stelle nicht diskutiert. Er ist vom gewählten Mietgestaltungsmodell abhängig und bedürfte bei einer Umsetzung aber einer besonderen Betrachtung.

Im gewichteten Durchschnitt beträgt der Entlastungseffekt pro Haushalt 936,20 Euro im Jahr. Das entspricht einer durchschnittlichen Mietsenkung von ca. 16 Prozent der Nettokaltmiete.

Im zweiten Modell (Mietenstoppmodell) würden unmittelbar keine Mietabsenkungen vorgenommen werden.⁴ Die Mieten von Haushalten, die bereits jetzt eine höhere Miete zahlen, würden so lange eingefroren, bis die Mieten das Niveau der landeseigenen Wohnungsunternehmen erreicht haben. Wann dies genau der Fall sein wird, hängt von den zukünftigen Vorgaben des Landes Berlin in der Kooperationsvereinbarung ab. Auch hier kommt es zu einem langfristig preisdämpfenden Effekt, der sich mit der Zeitdauer verstärkt und die vergesellschafteten Wohnungen – eine Steigerung der allgemeinen ortsüblichen Vergleichsmiete von 2,3 Prozent pro Jahr vor-

ausgesetzt – langfristig günstig hält. Zudem sollen sich die Wiedervermietungsmieten in dem Mietenstoppmodell an den ortsüblichen Vergleichsmieten orientieren, sodass die Mieten durch die Fluktuation langfristig und schrittweise sinken würden.

In allen Varianten würden die über 220.000 Haushalte, die in von den Wohnungskonzernen verwalteten Beständen wohnen, zumindest mittelfristig deutlich entlastet. Die Entlastung würde zudem dauerhaft wirken und würde – da die nach der Vergesellschaftung verlangten Mieten in zukünftige Mietspiegel eingehen würden – auch über die vergesellschafteten Wohnungen hinaus einen mietpreisdämpfenden Effekt auf den Gesamtmarkt haben. Es ist nur schwer vorstellbar, dass ein ähnlicher Größeneffekt auf mittlere Frist durch eine Ausweitung des Neubaugeschehens erreichbar wäre.

3 VERGESELLSCHAFTUNG HILFT WOHNUNGSSUCHENDEN

Eine Vergesellschaftung käme allerdings nicht nur Bestandsmieter*innen zugute, sondern würde auch eine bessere Versorgung von Wohnungssuchenden mit leistbarem Wohnraum ermöglichen.

In Berlin hatten im Jahr 2021 rund 969.000 Haushalte einen Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein (WBS 180⁵), der zum Bezug einer Sozialwohnung berechtigt. 45.608 Wohnungssuchende waren 2021 im Besitz eines WBS, konnten aber keine WBS-fähige Wohnung finden. Für Mai 2022 wurde die Zahl der Haushalte mit einem Wohnberechtigungsschein mit 49.834 angegeben (Drucksache 19/12259: 3 u. 5). In den letzten Jahren wurden pro Jahr jeweils zwischen 40.000 und 45.000 neue WBS-Anträge bewilligt. Für die weiteren Überlegungen gehen wir von einem akuten Versorgungsbedarf von 50.000 WBS-Inhaber*innen pro Jahr aus.

Durch die landeseigenen Wohnungsunternehmen wurden in den letzten Jahren (2016 bis 2021) im Schnitt 9.349 Wohnungen für die Versorgung von WBS-Inhaber*innen bereitgestellt (siehe Wohnraumversorgung Berlin AöR 2018, 2019, 2020a, 2021a, 2022). Das ist etwa ein Fünftel der auf der Warteliste Stehenden. Zusätzlich haben sich die im «Bündnis Wohnungsneubau und bezahlbares Wohnen in Berlin» vertretenen Wohnungsunternehmen mit mehr als 3.000 Wohnungen im Bestand verpflichtet, 30 Prozent der bei der Wiedervermietung frei werdenden

Wohnungen jährlich an WBS-Berechtigte (bis WBS 180 Bundeseinkommensgrenze) zu vergeben. Von den sechs hier untersuchten großen Immobilienkonzernen sind nur die knapp 160.000 Wohnungen von Vonovia (inklusive der Bestände der Deutschen Wohnen) Teil der Vereinbarung. Ob und in welchen Größenordnungen die Vereinbarung umgesetzt wird, ist nicht bekannt, weil eine entsprechende Kontrolle durch das Land Berlin nicht erfolgt und die Unternehmen zu diesem Sachverhalt nicht berichten (vgl. Drucksache 19/14022). Geht man aber davon aus, dass sich Vonovia an die Verabredungen hält und diese vollständig umsetzt, könnten – bei einer angenommenen Fluktuationsrate von 5 Prozent (das entspricht in etwa der durchschnittlichen Fluktuation in den Beständen der untersuchten Unternehmen seit 2016; ungefähres Mittel der letzten fünf Jahre) – zusätzlich 2.836 Wohnungssuchende mit einem WBS mit einer Wohnung versorgt werden. Auch dann blieben noch fast drei von vier WBS-Inhaber*innen unversorgt.

Welchen Effekt hätte eine Vergesellschaftung von 222.000 Wohnungen der hier untersuchten großen Immobilienunternehmen auf die Versorgung mit leistbaren Wohnungen?

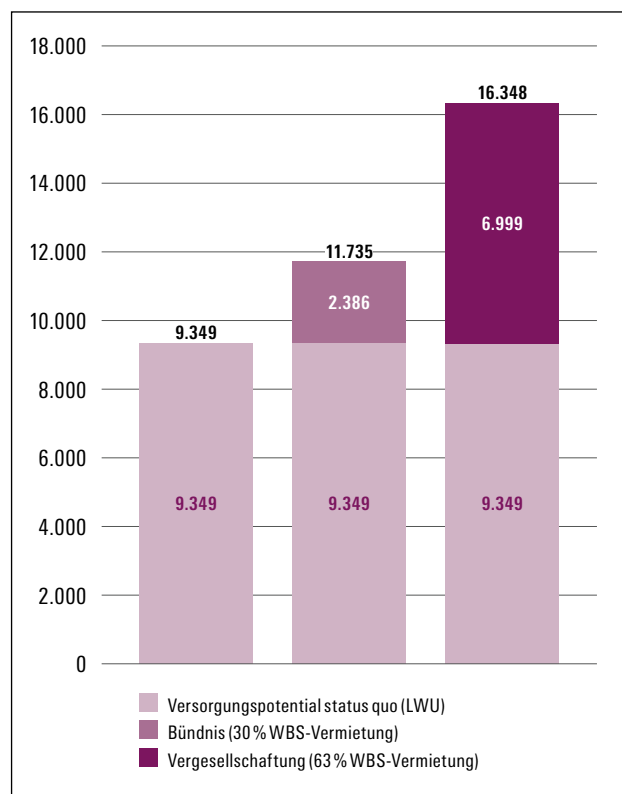
Setzt man voraus, dass die Vergabe frei werdender Wohnungen auch in den vergesellschafteten Beständen entsprechend der Quoten erfolgt, die für die lan-

⁴ Für diese Vorgehensweise sprächen unter anderem verteilungspolitische Erwägungen, da angesichts der hohen Ausgangsmieten in Teilen der zu vergesellschaftenden Bestände auch Haushalte in den Genuss einer Mietabsenkung kämen, die sich durchaus höhere Mieten leisten können.

⁵ Beim WBS 180 handelt es sich um einen erweiterten Wohnberechtigungsschein. WBS 180 heißt: Das Einkommen darf 80 Prozent über dem Wert liegen, der in § 9 Absatz 2 Wohnraumförderungsgesetz festgelegt ist.

deseigenen Wohnungsunternehmen gelten, würden nach einer Vergesellschaftung 63 Prozent aller Neuvermietungen an WBS-Inhaber*innen erfolgen. Bei einer unterstellten Fluktuation von 5 Prozent pro Jahr beträfe das jährlich 6.999 Wohnungen. Gegenüber dem Bündnis würde nach einer Vergesellschaftung im Bestand demnach 4.613 Wohnungen mehr für WBS-Empfänger*innen pro Jahr bereitstehen. Das Versorgungspotenzial würde also auf 16.348 Wohnungen steigen (ohne Zuwachs durch Neubau). Damit wäre zwar immer noch der größere Teil von WBS-Inhaber*innen unversorgt – aber die Warteschlange würde immerhin deutlich verkürzt. Der durch eine Vergesellschaftung erreichbare Versorgungseffekt für Haushalte mit WBS-Berechtigung entspräche nahezu dem der von Teilen des Senats priorisierten Neubauförderung. Hier sollten eigentlich 5.000 leistbare Wohnungen pro Jahr entstehen, von denen ein Großteil durch die landeseigenen Wohnungsunternehmen bereitgestellt werden soll. Die Zahl der tatsächlich gebauten Wohnungen liegt weit darunter. Hinzu kommt, dass der Effekt von Dauer wäre, denn bei einem erhöhten Grundbestand an leistbaren Wohnungen würden jedes Jahr Wohnungen frei, die an WBS-Inhaber*innen vermietet werden könnten. Der kumulierte «Versorgungseffekt» beträgt in einer Modellrechnung bis 2030 fast 150.000 Wohnungen.⁶ Er übersteigt damit rechnerisch sogar die Zahl der WBS-berechtigten Haushalte.

Abbildung 6: Versorgungspotenziale einer Vergesellschaftung für Mieter*innen mit WBS



Quelle: Geschäftsberichte der Unternehmen

4 VERGESELLSCHAFTUNG ARBEITET DER SEGREGATION ENTGEGEN

Seit etwa zehn Jahren unternimmt Berlin erhebliche Anstrengungen, um den Mangel an bezahlbaren Wohnungen durch eine Kommunalisierung von Wohnungsbeständen und durch Neubau zu beheben. Ein bislang nur wenig diskutiertes Problem besteht dabei in der räumlichen Verteilung der neu geschaffenen leistbaren Wohnungen. Denn sowohl der Bestand an kommunalen Wohnungen als auch der Neubau konzentrieren sich an der Peripherie der Stadt, mit deutlichen Schwerpunkten in den Großwohnsiedlungen im Osten. Der bisherige Neubau trägt eher dazu bei, diese Ungleichverteilung zu verfestigen. Der Bezirk Steglitz-Zehlendorf hat so nur etwas mehr als ein Zehntel der Summe an landeseigenen Wohnungen des Bezirkes Lichtenberg – und er baut auch nur ein

Zehntel der geförderten Wohnungen. Da kommunale und geförderte Wohnungen überproportional mit einkommensschwachen Haushalten belegt werden, reproduziert dieser Trend die auch im privaten Wohnungsmarkt zu beobachtende sozialräumliche Spaltung der Stadt.

Mit einer Vergesellschaftung der betrachteten Wohnungsunternehmen würde diesen Tendenzen entgegengewirkt. Tabelle 3 vergleicht den aktuellen Bestand an landeseigenen Wohnungen in den Bezirken mit den Neubauzahlen für geförderte Wohnungen und dem hypothetischen Anstieg der landeseigenen Bestände bei einer Vergesellschaftung in den Berliner Bezirken.

⁶ Unterstellt wird dabei, dass der Bestand an WBS-berechtigten Haushalten durch den Bezug einer frei werdenden Wohnung sukzessive abgebaut wird. Es handelt sich also um ein statisches Modell, das zukünftige Zuzüge und veränderte Einkommensverhältnisse nicht berücksichtigt

Tabelle 3: Verteilung von kooperationsrelevanten landeseigenen Beständen, gefördertem Neubau und enteignungsrelevanten Beständen nach Bezirken⁷

Bezirke	Bestand an landeseigenen WE (2020)	geförderter Neubau WE (2014–2021)	enteignungs-relevante Bestände, WE*	Anstieg auf (Bestand LWU 2021 =100)
Charlottenburg-Wilmersdorf	15.555	277	19.881	228
Friedrichshain-Kreuzberg	24.331	795	9.748	140
Lichtenberg	57.771	3.313	15.784	127
Marzahn-Hellersdorf	40.722	3.265	12.875	132
Mitte	28.636	931	21.801	176
Neukölln	21.332	700	19.357	191
Pankow	35.514	1.033	16.085	145
Reinickendorf	26.308	522	21.305	181
Spandau	21.702	1.372	32.244	249
Steglitz-Zehlendorf	6.133	328	16.645	371
Tempelhof-Schöneberg	23.156	1.079	13.319	158
Treptow-Köpenick	31.755	2.465	10.449	133
Gesamt	332.915	16.080	209.493	163

*Umfasst nur die etwa 209.000 Wohnungen der Unternehmen, die kartografisch einem PLZ-Bezirk zugeordnet werden konnten. Der tatsächlich zu erwartende Vergesellschaftungseffekt wird in dieser Darstellung unterschätzt.

Quellen: WVB 2021: 28, IBB 2022: 57; eigene Berechnungen

Deutlich wird dabei, dass der Anteil von landeseigenen – und damit preiswerten – Wohnungen besonders stark in den Bezirken steigen würde, in denen er bis jetzt am kleinsten ist. In Charlottenburg-Wilmersdorf würde er sich gegenüber 2021 mehr als verdoppeln, in Zehlendorf Steglitz sogar mehr als verdreifachen. Wesentlich geringer würde der Anstieg in den Ostberliner «Plattenbaubezirken» Lichtenberg und Marzahn-Hellersdorf ausfallen, die bislang den Schwerpunkt sowohl des landeseigenen Wohnungsbestands als auch der geförderten Neubautätigkeit bilden.

Eine noch detailliertere räumliche Betrachtung (vgl. Karten 1 bis 4) untermauert diese Einschätzung. Insbesondere die Unternehmen Covivio, Adler Group und Heimstaden/Akelius haben ihre Bestände stark in den innerstädtischen Gründerzeitvierteln konzentriert. Fast die Hälfte der insgesamt etwa 55.000 Wohnungen dieser Unternehmen liegt innerhalb des S-Bahn-Rings. Besonders oft befinden sich die Bestände dabei in Gebieten, die von einem hohen Anteil von Haushalten mit geringen Einkommen geprägt und gleichzeitig von intensiven Gentrifizierungsprozessen betroffen sind. Aktuell kann die Landespolitik der Verdrängung einkommensschwacher Bewohner*innen in diesen Gebieten nur wenig entgegenzusetzen. Denn die in der Vergangenheit angewandten regulatorischen Instrumente wurden durch Bundesentscheidungen geschwächt (Stichwort:

Vorkaufsrecht) und die landeseigenen Wohnungsbestände sind gerade in den Gentrifizierungsgebieten oft nur von geringer Bedeutung.

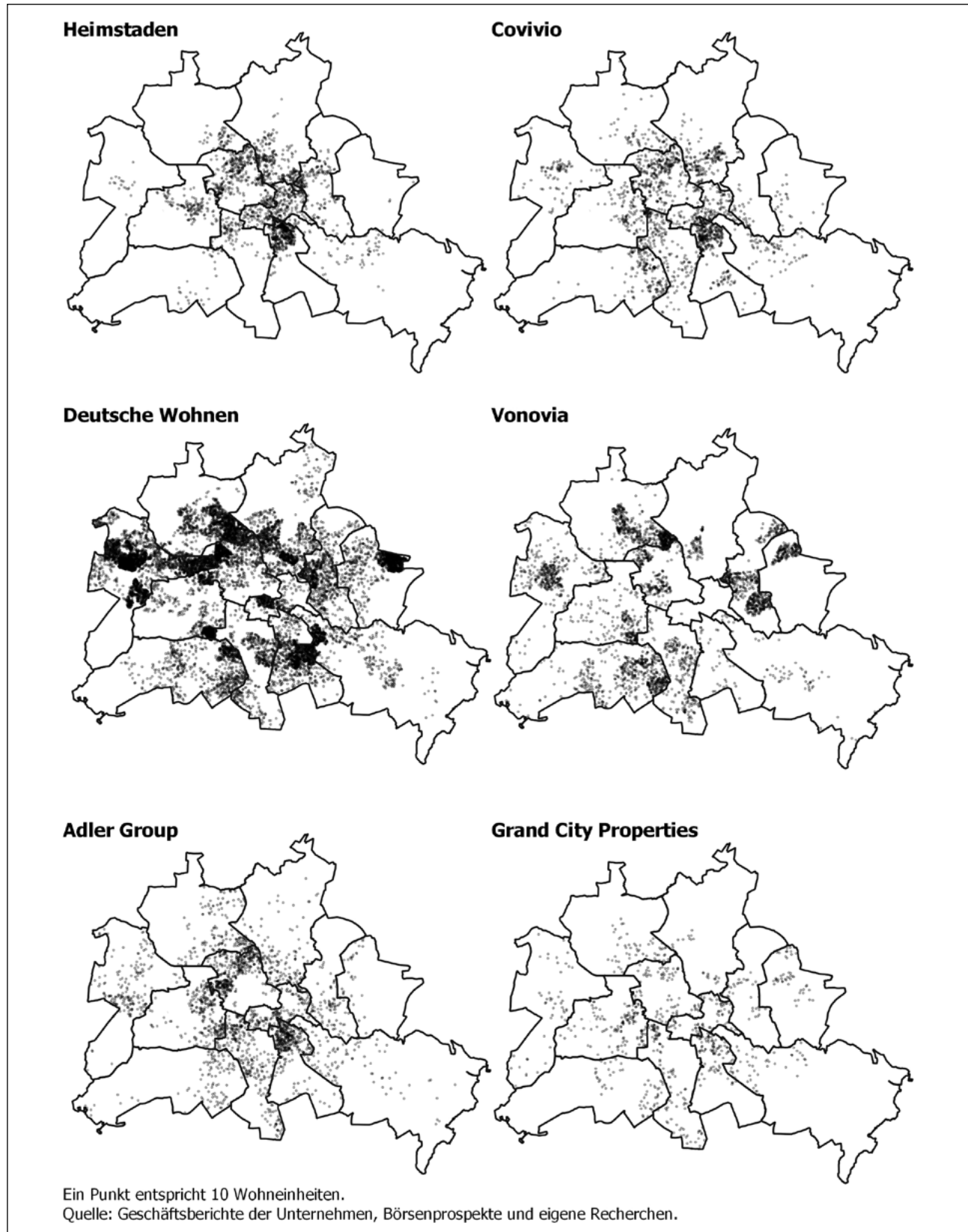
Eine Vergesellschaftung würde die Interventionsmöglichkeiten der öffentlichen Hand vor diesem Hintergrund erheblich erweitern. Der innerstädtische Bestand an landeseigenen Wohnungen würde von knapp 80.000 auf über 120.000 Wohnungen deutlich anwachsen. In einer Reihe von Gebieten mit unterdurchschnittlicher Einkommensstruktur und signifikantem Gentrifizierungsdruck würde sich die Anzahl der öffentlichen Wohnungen pro Postleitzahlgebiet mehr als verdoppeln. Dies trifft zum Beispiel auf Teile von Moabit (Postleitzahlbezirke 10551, 10555, 10557), Kreuzberg (Postleitzahlbezirk 10999) und fast ganz Nordneukölln (Postleitzahlbezirke 12043, 12045, 12049, 12053) zu. In vielen dieser Gebiete haben zudem diejenigen Unternehmen (Heimstaden/Akelius, Adler/ADO sowie Covivio) ein großes Gewicht, die bislang durch besonders hohe Mieten aufgefallen sind. Auch aus dieser Perspektive wäre eine Vergesellschaftung durchaus sinnvoll, weil sie den Mietauftrieb in innerstädtischen Gentrifizierungsgebieten deutlich entschleunigen bzw. sogar rückgängig machen könnte. Gerade in den dicht bebauten innerstädtischen Aufwertungsgebieten, in denen es nur wenige Optionen für die Fertigstellung von geförderten Neubauwohnungen gibt, ist eine Ausweitung der öffentlichen Bestände durch

⁷ Der Ankauf von etwa 10.500 Wohnungen von Vonovia/Deutsche Wohnen durch die landeseigenen Wohnungsunternehmen im Sommer 2021 («Vonovia-Deal»), zu denen beispielsweise Bestände in Steglitz-Zehlendorf (Thermometersiedlung) und Neukölln (High-Deck-Siedlung) gehören, ist in dieser Statistik noch nicht berücksichtigt.

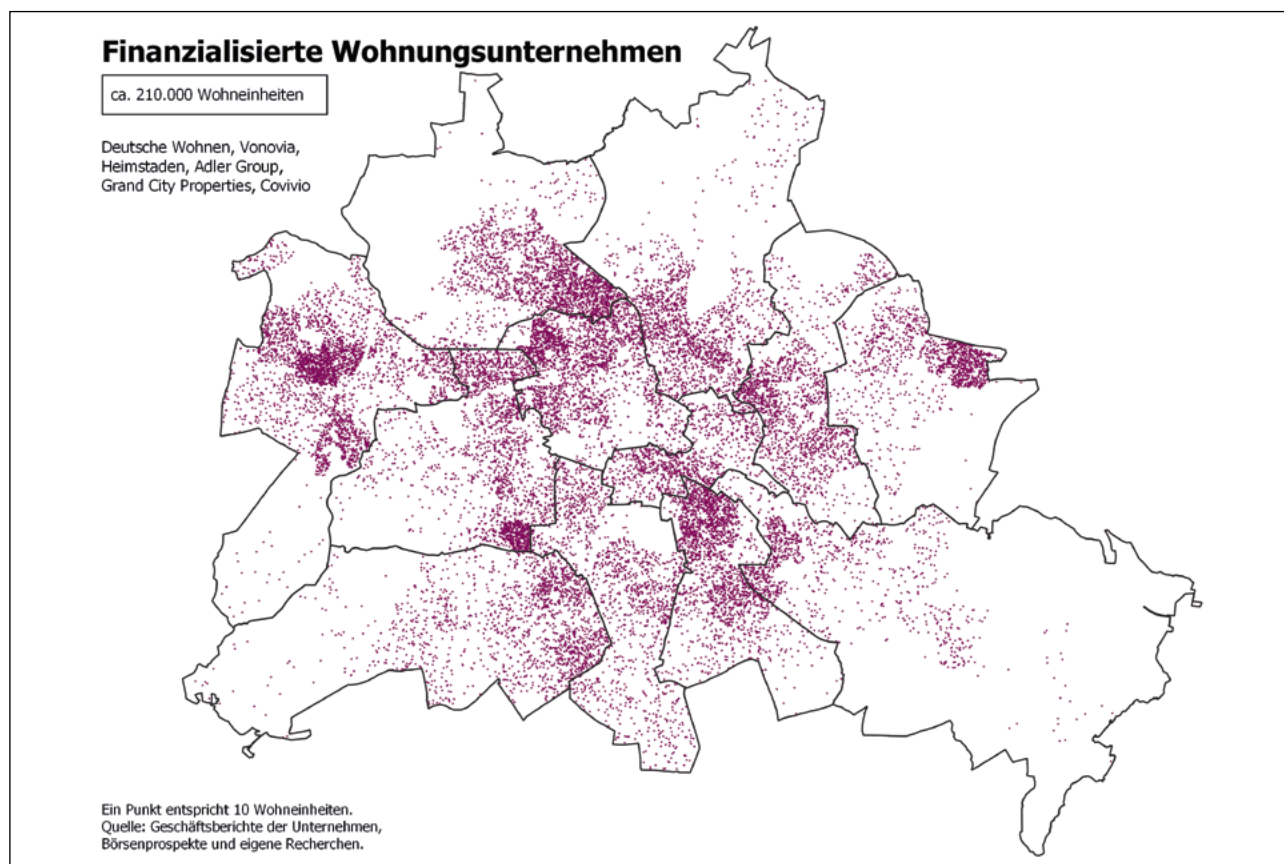
Vergesellschaftung deshalb ein besonders wirksames Instrument, um der Verdrängung entgegenzuwirken. Hierdurch könnten mehr leistbare Wohnungen in hochpreisigen Lagen angeboten werden und

damit die aktuell durch die Verteilung der landeseigenen Wohnungsbestände und des geförderten Neubaus eher forcierte sozialräumliche Spaltung Berlins zurückgedrängt werden.

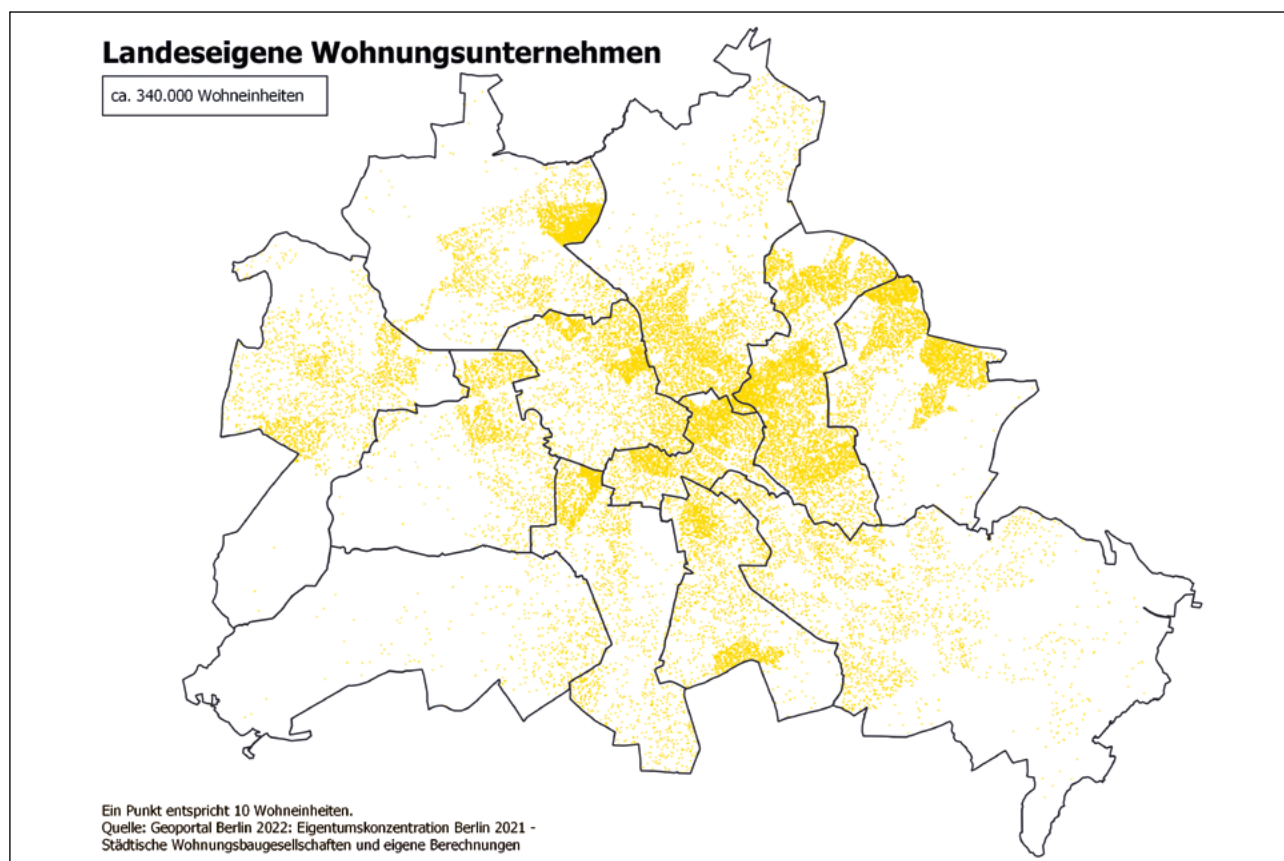
Karte 1: Stadträumliche Bestandsverteilung der großen finanzialisierten Wohnungsunternehmen



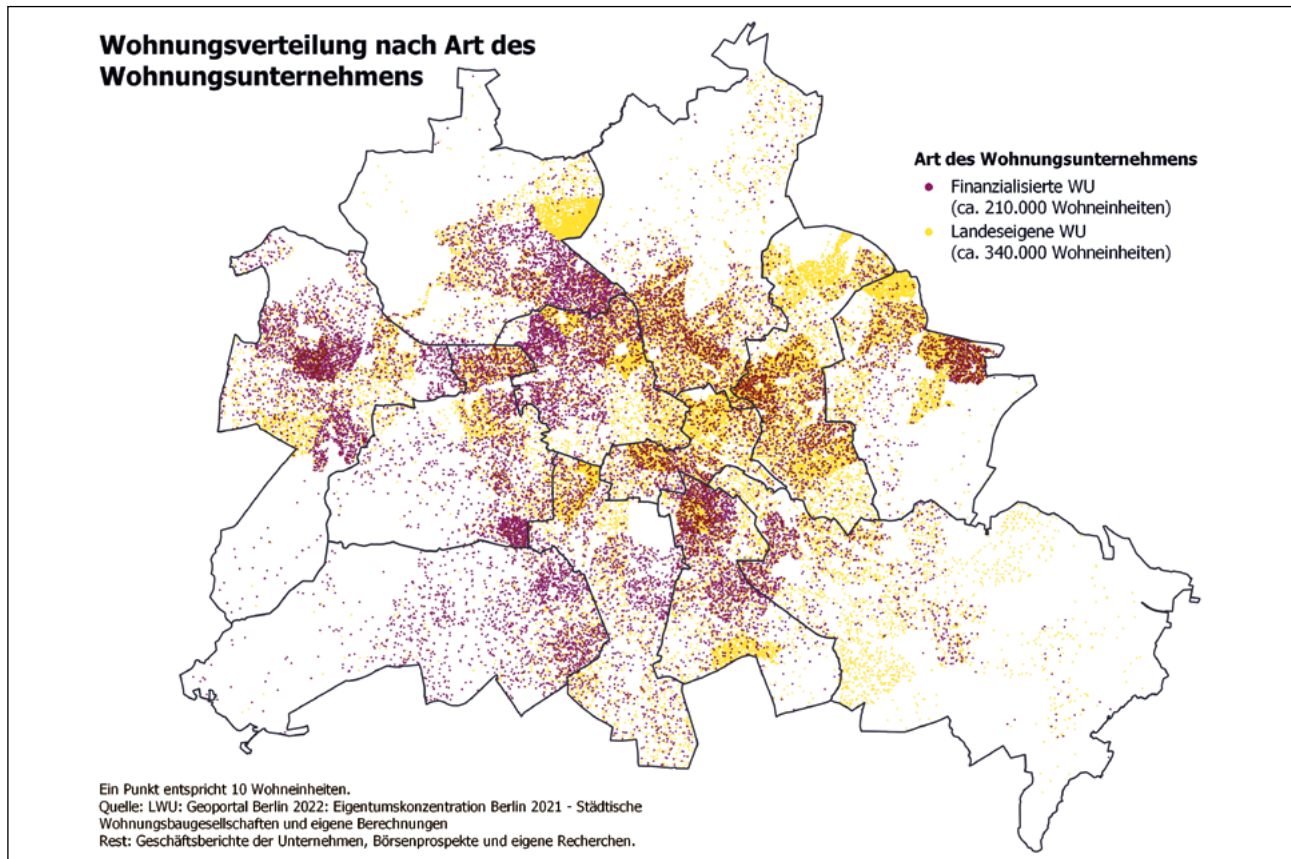
Karte 2: Stadträumliche Bestandsverteilung der finanzialisierten Wohnungsunternehmen (gesamt)



Karte 3: Stadträumliche Bestandsverteilung der landeseigenen Wohnungsunternehmen



Karte 4: Stadträumliche Verteilung des öffentlichen Wohnungsbestands nach Vergesellschaftung



5 FAZIT

Diese Kurzstudie zeigt, dass eine Vergesellschaftung der Bestände von privaten profitorientierten Immobiliengesellschaften positive Auswirkungen in dreifacher Hinsicht hat: Sie wirkt mindernd auf die Miethöhen, sie ermöglicht eine schnellere Versorgung einkommensschwacher Haushalte mit Wohnraum und sie kann der sozialräumlichen Segregation in Berlin entgegenwirken. Die Vergesellschaftung sollte dabei nicht als *silver bullet* angesehen werden, mit der alle Probleme gelöst werden können. Sie ist nicht das einzige Instrument einer sozialen Wohnungspoli-

tik – aber sie ist potenziell sehr wirksam. Aus der Sicht einer sozialen Wohnraumversorgung sollte dieses Instrument also genutzt werden. Die Förderung von Neubau und die bessere Regulierung der Mieten werden dadurch nicht unnötig – auf mittlere Frist sind die in diesen beiden Bereichen zu erwartenden Effekte aber kleiner als die Auswirkungen einer Vergesellschaftung. Eine Vergesellschaftung erscheint daher sowohl geeignet als auch erforderlich, um mehr leistbaren Wohnraum zu schaffen. Die Politik ist gefordert.

LITERATUR

- Adler Group (2021):** Geschäftsbericht 2020, Senningerberg (Luxemburg).
- Adler Group (2022):** Geschäftsbericht 2021, Senningerberg (Luxemburg).
- ADO Properties (2017):** Geschäftsbericht 2016, Senningerberg (Luxemburg).
- ADO Properties (2018):** Geschäftsbericht 2017, Senningerberg (Luxemburg).
- ADO Properties (2019):** Geschäftsbericht 2018, Senningerberg (Luxemburg).
- ADO Properties (2020):** Geschäftsbericht 2019, Senningerberg (Luxemburg).
- ADO Properties S.A. (2017):** Geschäftsbericht 2016, Luxemburg.
- ADO Properties S.A. (2018):** Geschäftsbericht 2017, Luxemburg.
- ADO Properties S.A. (2019):** Geschäftsbericht 2018, Luxemburg.
- ADO Properties S.A. (2020):** Geschäftsbericht 2019, Luxemburg.
- Akelius (2017):** Annual Report and Sustainability Report 2016, Stockholm.
- Akelius (2018):** Annual Report and Sustainability Report 2017, Stockholm.
- Akelius (2019):** Annual Report and Sustainability Report 2018, Stockholm.
- Akelius (2020):** Annual Report and Sustainability Report 2019, Stockholm.
- Akelius (2021):** Annual Report and Sustainability Report 2020, Stockholm.
- Akelius (2022):** Annual Report and Sustainability Report 2021, Stockholm.
- Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (2021):** Fortschreibung des Wohngebäude- und Wohnungsbestandes in Berlin am 31. Dezember 2021, Statistischer Bericht F I 1 – j/21.
- CBRE (2016):** VALUATION REPORT. Vonovia Q4 2015. Residential Portfolio, Essen.
- Covivio (2020):** Universal Registration Document 2019, Metz.
- Covivio (2021):** Universal Registration Document 2020, Metz.
- Covivio (2022):** Universal Registration Document 2021, Metz.
- Deutsche Wohnen (2017):** Geschäftsbericht 2016, Berlin.
- Deutsche Wohnen (2018):** Geschäftsbericht 2017, Berlin.
- Deutsche Wohnen (2019):** Geschäftsbericht 2018, Berlin.
- Deutsche Wohnen (2020):** Geschäftsbericht 2019, Berlin.
- Deutsche Wohnen (2021):** Geschäftsbericht 2020, Berlin.
- Deutsche Wohnen (2022):** Geschäftsbericht 2021, Berlin.
- Drucksache 19/12259, Abgeordnetenhaus Berlin:** Antwort auf die Schriftliche Anfrage des Abgeordneten Niklas Schenker (LINKE): Wie viele Berliner*innen haben Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein (WBS)?
- Drucksache 19/14022, Abgeordnetenhaus Berlin:** Antwort auf die Schriftliche Anfrage der Abgeordneten Katrin Schmidberger (Grüne): Bündnis Wohnungsneubau und bezahlbares Wohnen in Berlin I – Wird das Wohnungsbündnis des Senats umgesetzt und kommen die Vereinbarungen bei den Mieter*innen an?
- Foncière des Régions (2017):** Reference Document 2016, Paris.
- Foncière des Régions (2018):** Reference Document 2017, Paris.
- Gabor, Daniela/Kohl, Sebastian (2022):** «My home is an asset class.» The Financialization of Housing in Europe, Brüssel, unter: www.greens-efa.eu/de/artikel/document/my-home-is-an-asset-class.
- Geoportal Berlin (2021):** Eigentumskonzentration Berlin 2021. Städtische Wohnungsbaugesellschaften, Berlin.
- Grand City Properties (2017):** Consolidated Annual Report 2016, Luxemburg.
- Grand City Properties (2018):** Consolidated Annual Report 2017, Luxemburg.
- Grand City Properties (2019):** Consolidated Annual Report 2018, Luxemburg.
- Grand City Properties (2020):** Consolidated Annual Report 2019, Luxemburg.
- Grand City Properties (2021):** Consolidated Annual Report 2020, Luxemburg.
- Grand City Properties (2022):** Consolidated Annual Report 2021, Luxemburg.
- Heimstaden (2018):** Annual Report with Sustainability Report 2017, Malmö.
- Heimstaden (2019):** Annual Report with Sustainability Report 2018, Malmö.
- Heimstaden (2020):** Annual Report with Sustainability Report 2019, Malmö.
- Heimstaden (2021):** Annual Report with Sustainability Report 2020, Malmö.
- Heimstaden (2022):** Annual Report with Sustainability Report 2021, Malmö.
- Investitionsbank Berlin (2022):** IBB Wohnungsmarkbericht 2021, Berlin, unter: www.ibb.de/media/dokumente/publikationen/berliner-wohnungsmarkt/wohnungsmarktbericht/ibb-wohnungsmarktbericht-2021.pdf.

Schlossberg, Marc (2003): GIS, the US Census and Neighbourhood Scale Analysis, in: Planning, Practice & Research 18/2–3, S. 213–217.

Trautvetter, Christoph/Bonczyk, Sophie (2019): Profitmaximierer oder verantwortungsvolle Vermieter? Große Wohnungsunternehmen mit mehr als 3000 Wohnungen in Berlin im Profil, Studie im Auftrag der Rosa-Luxemburg-Stiftung und in Kooperation mit der Fraktion DIE LINKE im Abgeordnetenhaus von Berlin, Berlin, unter: www.rosalux.de/fileadmin/rls_uploads/pdfs/Studien/Studien_3-19_Profitmaximierer.pdf.

Trautvetter, Christoph (2020): Wem gehört die Stadt? Analyse der Eigentümergruppen und ihrer Geschäftspraktiken auf dem Berliner Immobilienmarkt, hrsg. von der Rosa-Luxemburg-Stiftung, Berlin, unter: www.rosalux.de/fileadmin/images/Dossiers/Wohnen/wem-gehoert-die-stadt/Studien_13-20_Wem_gehoert_die_Stadt_3.Aufl_Web.pdf.

Unger, Knut (2018): Mieterhöhungsmaschinen: Zur Finanzialisierung und Industrialisierung der unternehmerischen Wohnungswirtschaft, in: PROKLA. Zeitschrift für Kritische Sozialwissenschaft, 2/2018, S. 205–225.

Vonovia (2017): Geschäftsbericht 2016, Bochum.

Vonovia (2018): Geschäftsbericht 2017, Bochum.

Vonovia (2019): Geschäftsbericht 2018, Bochum.

Vonovia (2020): Geschäftsbericht 2019, Bochum.

Vonovia (2021): Geschäftsbericht 2020, Bochum.

Vonovia (2022): Geschäftsbericht 2021, Bochum.

Wijburg, Gertjan/Aalbers, Manuel B./Heeg, Susanne (2018): The Financialisation of Rental Housing 2.0: Releasing Housing into the Privatised Mainstream of Capital Accumulation, in: Antipode 50, S. 1098–1119.

Wohnraumversorgung Berlin (AöR) (2018): Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und

soziale Wohnraumversorgung. Bericht zur Kooperationsvereinbarung 2017, Berlin.

Wohnraumversorgung Berlin (AöR) (2019):

Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung. Bericht zur Kooperationsvereinbarung 2018, Berlin.

Wohnraumversorgung Berlin (AöR) (2020a):

Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung. Bericht zur Kooperationsvereinbarung 2019, Berlin.

Wohnraumversorgung Berlin (AöR) (2020b):

Wirtschaftlich solide – sozial orientiert Bericht über die wirtschaftliche Lage der sechs landeseigenen Berliner Wohnungsunternehmen im Jahr 2019, Berlin.

Wohnraumversorgung Berlin (AöR) (2021a):

Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung. Bericht zur Kooperationsvereinbarung 2020. Berlin: WVB

Wohnraumversorgung Berlin (AöR) (2021b):

Wirtschaftlich stabil – sozial orientiert. Bericht über die wirtschaftliche Lage der sechs landeseigenen Berliner Wohnungsunternehmen im Jahr 2020, Berlin.

Wohnraumversorgung Berlin (AöR) (2022):

Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung. Bericht zur Kooperationsvereinbarung 2021, Berlin.

Zimmermann, Daniel (2022): Geschäftsmodelle

börsennotierter Wohnungskonzerne am Beispiel von Vonovia. Expertenkommission zum Volksentscheid «Vergesellschaftung großer Wohnungsunternehmen», Anhörung vom 9. Dezember 2022: Bewirtschaftung von Wohnimmobilien und Auswirkungen einer Vergesellschaftung auf den Berliner Wohnungsmarkt, unter: www.berlin.de/kommission-vergesellschaftung/.

ANHANG 1

QUELLEN UND METHODEN

Die Studie basiert auf einem Vergleich von Basisdaten der Wohnungsbewirtschaftung zwischen renditeorientierten Konzernen mit großen Wohnungsbeständen (> 3.000 Wohnungen) in Berlin und den landeseigenen Wohnungsunternehmen (LWU).

In einer amtlichen Kostenschätzung des Senats zum Volksbegehren «Deutsche Wohnen & Co. Enteignen» aus dem Jahr 2019 wird der Umfang der unter die Vergesellschaftung fallenden Unternehmen auf insgesamt 243.000 Wohnungen geschätzt. Konkret aufgeführt werden insgesamt zehn Unternehmen. Seit der Kostenschätzung des Senats (Stichtag: 30.9.2018) hat es im Bereich der großen renditeorientierten Wohnungsunternehmen strukturelle Veränderungen gegeben: Vonovia hat die Deutsche Wohnen übernommen, ADO Properties wurden von der Adler Group erworben, das schwedische Unternehmen Heimstaden hat die deutschen Wohnungsbestände von Akelius erworben.

Für die hier vorliegende Untersuchung wurden Wohnungsbestände im Umfang von etwa 222.000 Wohnungen von den sechs renditeorientierten Wohnungsunternehmen herangezogen, die aktuell die größten Wohnungsbestände in Berlin besitzen. Die Studie liefert somit keinen vollständigen – aber einen weitreichenden – Einblick in die Mietenstruktur und die Geschäftstätigkeit möglicher Enteignungskandidaten.

Die wesentliche Datengrundlage für diese Studie sind die jährlichen Geschäftsberichte der Unternehmen, die über die Webseiten abgerufen werden können. Eine ausführliche Liste der Quellen ist dem Literaturverzeichnis zu entnehmen.

Informationen zur räumlichen Struktur der Bestände liegen für knapp 210.000 Wohnungen vor. Die kartografischen Informationen gehen auf adressgenaue oder zumindest nach Postleitzahlgebieten aufgeschlüsselte Bestandslisten in Unternehmensunterlagen, auf Recherchen von Initiativen sowie auf kartografische Darstellungen von Beständen in Geschäftsunterlagen zurück, die ausgelesen und Postleitzahlgebieten zugeordnet werden konnten.

Aufgrund der zeitlichen Differenz zwischen der Datenbasis der Karten und den aktuellen Geschäftsberichten weichen die Karten zu einigen Unternehmen von der aktuellen Bestandsstruktur ab. So werden insbesondere die Bestände der Vonovia (ohne Deutsche Wohnen) nur unvollständig dargestellt. Die Bestände der Adler Group werden auf den Karten leicht überschätzt, weil in den letzten Jahren Wohnhäuser verkauft wurden, die noch auf den Karten erfasst sind. Details zu den vorliegenden und den in den Karten erfassten Daten zu den Wohnungsbeständen der Unternehmen können der Tabelle 5 in Anhang 2 entnommen werden.

Tabelle 4: Übersicht zur Datenlagen zu Umfang und räumlicher Verteilung der Unternehmensbestände

Unternehmen	Anzahl WE 2021	Anzahl WE auf den Karten	räumliche Zuordnung	Quellen
Deutsche Wohnen SE	113.200	113.600	adressgenaue Liste	Deutsche Wohnen 2020
Vonovia SE	45.800	30.600	adressgenaue Liste	CBRE 2016
Adler Group S.A.	19.800	22.200	PLZ-Gebiete (ausgelesen)	ADO 2019
Covivo S.E.	16.700	16.700	PLZ-Gebiete Liste	Covivio 2022
Heimstaden/Akelius	18.600	18.600	adressgenaue Liste	Stop Heimstaden Stopp Akelius Vernetzung
Grand City Properties S.A.	8.000	7.800	PLZ-Gebiete (ausgelesen)	Grand City Properties 2021
Gesamt	222.100	209.500		

Die Karten zu den Beständen der landeseigenen Wohnungsunternehmen wurden auf der Basis von Daten des Amts für Statistik Berlin-Brandenburg zur Eigentümerkonzentration öffentlicher Wohnungsunternehmen (Geoportal Berlin 2021) und den Gesamtzahlen der Wohnungen je Planungsraum (PLR; Amt für Statistik 2021) errechnet und in einem Spatial-Split-Verfahren (Schlossberg 2003) den PLZ-Gebieten zugeordnet.

Die Daten zu den durchschnittlichen Bestands- und Wiedervermietungsmieten wurden überwiegend den Geschäftsberichten der Unternehmen entnommen. Für einige Jahre lagen nur prozentuale Angaben zur Steigerung von Mietpreisen vor, sodass die Tabellenwerte auf der Basis der Vorjahreswerte errechnet wurden. Für das Unternehmen Covivo S.E. liegen nur Daten zu den mittleren Bestandsmieten vor, sodass diese Bestände bei den Berechnungen von konzerntübergreifenden Wiedervermietungsmieten nicht

berücksichtigt werden konnten. Die Wiedervermietungsmieten der Bestände von Heimstaden/Akelius wurden für die Jahre 2020 und 2021 nicht mehr in den Geschäftsberichten ausgewiesen. Die Daten basieren auf einer vollständigen Dokumentation aller Wohnungsangebote des Unternehmens in Berlin für diesen Zeitraum. Aus den Angaben zu Nettokaltmieten und Wohnungsgrößen in den Annoncen wurden Quadratmeterpreise für die jeweiligen Angebote errechnet. Die Berechnung der Jahreswerte erfolgte über eine Durchschnittsberechnung der Quadratmeterpreise ohne Berücksichtigung der verschiedenen Wohnungsgrößen.

Die Daten zu den Instandsetzungs- und Modernisierungsausgaben wurden direkt aus den Geschäftsberichten übernommen. Für einzelne Unternehmen lagen nur Gesamtangaben der jeweiligen Ausgaben vor, sodass die jährlichen Ausgaben je Quadratmeter mithilfe der Basisdaten zur Gesamtnutzfläche der Bestände errechnet wurden.

Alle Angaben zu unternehmensübergreifenden Entwicklungen aller untersuchten Unternehmen basiert auf nach Größen gewichteten Durchschnittsberechnungen. Dabei wurden Gesamtwohnflächen der Unternehmensbestände in Berlin als Gewichtungsfaktor genutzt.

ANHANG 2

DATEN

Tabelle 5: Bestände nach Anzahl der Wohnungen nach Unternehmen, 2016–2021

Unternehmen	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Anstieg 2016–2021
LWU	295.806	301.009	306.929	322.918	332.084	339.246	15 %
Adler/ADO	17.701	20.649	22.202	16.255	19.864	19.830	12 %
Grand City Properties	6.270	8.276	8.141	7.580	7.821	8.025	28 %
Heimstaden/Akelius	12.313	12.781	14.301	15.121	15.552	18.577	51 %
Vonovia	32.454	38.664	41.943	42.241	43.171	45.838	41 %
Deutsche Wohnen	110.673	114.289	115.612	115.740	114.191	113.202	2 %
Covivio	13.421	15.771	17.155	15.813	15.843	16.711	25 %
Konzerne gesamt	192.832	210.430	219.354	212.750	216.442	222.183	15 %

Quelle: Geschäftsberichte der Unternehmen

Tabelle 6: Durchschnittliche Bestandsmiete in Euro/m² (netto kalt) nach Unternehmen, 2016–2021

Unternehmen	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Steigerung p. a.
LWU	5,80	5,91	6,09	6,22	6,29	6,29	1,6 %
Adler/ADO	6,09	6,42	6,70	7,50	7,30	8,71	7,4 %
Grand City Properties	6,80	7,20	7,60	8,30	8,20	8,70	5,1 %
Heimstaden/Akelius	7,22	7,63	8,06	8,64	8,89	9,36	5,3 %
Vonovia	6,05	6,35	6,62	6,84	6,63	7,10	3,3 %
Deutsche Wohnen	6,11	6,46	6,70	6,95	7,07	7,15	3,2 %
Covivio	7,40	7,80	8,00	7,70	7,10	8,20	2,1 %
Konzerne gesamt	6,30	6,66	6,93	7,22	7,19	7,63	3,9 %
OVM	6,12	6,39	6,56	6,72	6,76	6,79	2,3 %

Quelle: Geschäftsberichte der Unternehmen

Tabelle 7: Durchschnittliche Neuvertragsmiete in Euro/m² (netto kalt) nach Unternehmen, 2016–2021

Unternehmen	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Steigerung p. a.
LWU	6,45	7,09	7,43	7,43	7,00	7,25	2,4%
Adler/ADO	7,91	9,04	9,42	10,91	9,03	9,45	3,6%
Grand City Properties	7,94	8,45	8,95	9,44	10,31	10,19	5,1%
Heimstaden/Akelius	12,58	14,83	16,42	14,66	18,16	18,90	8,5%
Vonovia	6,57	6,98	7,38	7,79	7,88	8,08	4,2%
Deutsche Wohnen	7,66	8,62	9,11	9,16	9,10	9,46	4,3%
Covivio	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.
Konzerne gesamt	7,19	7,96	8,42	8,72	8,83	9,24	5,1%
OVM + 10%	6,73	7,03	7,21	7,39	7,44	7,47	2,3%

Quelle: Geschäftsberichte der Unternehmen

Tabelle 8: Instandsetzungsausgaben in Euro/m² p. a. nach Unternehmen, 2016–2021

Unternehmen	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Durchschnitt p. a.
LWU	17,15	16,90	17,50	19,25	20,50	19,93	18,54
Adler/ADO	6,80	6,50	7,50	8,60	6,30	5,20	6,82
Grand City Properties	5,30	6,10	6,40	6,30	5,60	5,50	5,87
Heimstaden/Akelius	11,00	10,00	9,00	9,00	10,00	32,00	13,50
Vonovia	12,84	13,35	14,10	15,30	18,94	16,40	15,15
Deutsche Wohnen	9,63	10,52	10,14	9,92	10,39	10,26	10,14
Covivio	8,00	7,70	11,20	13,70	16,60	6,90	10,68
Konzerne gesamt	9,66	10,09	10,44	10,96	11,97	12,43	10,93

Quelle: Geschäftsberichte der Unternehmen

Tabelle 9: Ausgaben für Modernisierungsmaßnahmen in Euro/m² p. a. nach Unternehmen, 2016–2021

Unternehmen	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Durchschnitt p. a.
LWU	7,44	7,68	6,74	5,08	5,51	6,75	6,53
Adler/ADO	21,20	22,60	31,70	26,10	24,40	21,80	24,63
Grand City Properties	11,10	12,40	13,90	14,90	14,10	16,00	13,73
Heimstaden/Akelius	103,00	99,00	114,00	156,00	138,00	148,00	126,33
Vonovia	18,39	27,50	29,64	31,65	29,11	18,66	25,82
Deutsche Wohnen	15,29	22,85	30,91	35,53	25,76	25,26	25,93
Covivio	16,00	17,40	26,10	23,50	9,00	13,70	17,62
Konzerne gesamt	21,93	27,25	34,84	40,65	32,63	32,66	31,66

Quelle: Geschäftsberichte der Unternehmen

Tabelle 10: Rechtliche zulässige Umlagen für Modernisierungsmaßnahmen in Euro/m² pro Monat nach Unternehmen, 2016–2021

Unternehmen	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Gesamt 2016–2021
LWU	0,07	0,07	0,06	0,03	0,04	0,05	0,32
Adler/ADO	0,19	0,21	0,29	0,17	0,16	0,15	1,17
Grand City Properties	0,10	0,11	0,13	0,10	0,09	0,11	0,64
Heimstaden/Akelius	0,94	0,91	1,05	1,04	0,92	0,99	5,84
Vonovia	0,17	0,25	0,27	0,21	0,19	0,12	1,22
Deutsche Wohnen	0,14	0,21	0,28	0,24	0,17	0,17	1,21
Covivio	0,15	0,16	0,24	0,16	0,06	0,09	0,85
Konzerne gesamt	0,20	0,25	0,32	0,27	0,22	0,22	1,48

Quelle: Geschäftsberichte der Unternehmen