Kooperations–vereinbarung

Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und Soziale Wohnraumversorgung

BERLIN

Präambel

Im Jahr 2017 schlossen das Land Berlin und seine landeseigenen Wohnungsunternehmen (LWU) die Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und Soziale Wohnraumversorgung“ ab.

Die Kooperationsvereinbarung wurde in der Folge durch drei Ergänzungsvereinbarungen, zuletzt im Dezember 2022, fortgeschrieben und ihre Gültigkeit bis zum 31.12.2023 verlängert. In Reaktion auf den Wegfall des MietenWoG Bln, die anhaltend angespannte Lage auf dem Wohnungsmarkt und die nunmehr überwundene Pandemie wurden eine Einschränkung für Mieterhöhungen („Mietendimmer“) und zusätzlich ein Moratorium für Kündigungen und letztlich ein Mietenstopp vor dem Hintergrund der anhaltend steigenden Energiekosten und den finanziellen Folgeauswirkungen des russischen Angriffskrieges in der Ukraine beschlossen. Weiterhin sind die LWU Teil des Bündnisses für Wohnungsneubau und bezahlbares Wohnen.

Das Land Berlin und die LWU sind Partner für eine soziale Wohnungspolitik und den bezahlbaren Wohnungsbau. Auch die berlinovo leistet aus ihrer besonderen Stellung heraus einen unverzichtbaren Beitrag zur Erreichung der wohnungspolitischen Ziele Berlins und verpflichtet sich vor diesem Hintergrund gemeinsam mit der Senatsverwaltung für Finanzen, die Regelungen dieserKooperationsvereinbarung wie bereits in der Vergangenheit für die im alleinigen Eigentum der berlinovo stehenden Wohnungsbestände im Bereich des „Klassischen Wohnens“ zur Anwendung zu bringen.

Die Unterzeichnenden schließen diese Kooperationsvereinbarung vor dem Hintergrund zunehmend herausfordernder wirtschaftlicher Rahmenbedingungen, wie einem anhaltenden Bevölkerungswachstum und weiterhin hoher Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum bei gleichzeitig stark gestiegenen und immer noch steigenden Bau-, Finanzierungs-Energie-, Material- und Personalkosten ab.

Voraussetzung für eine soziale und nachhaltige Bewirtschaftung des Wohnungsbestands, die Umsetzung der gesetzlichen Klimaschutzziele sowie die Weiterführung des dringend benötigten Wohnungsneubaus ist die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der LWU. Zur Unterstützung der Klimaschutz- und Neubauziele stellt das Land Berlin Fördermittel und ggf. zinsgünstiges Fremdkapital sicher. Der Senat wird mit Blick auf die generelle Haushaltslage prüfen, inwiefern die Eigenkapitalbasis der LWU EU-rechtskonform gestärkt werden kann.

Mit dieser Kooperationsvereinbarung verpflichten sich die LWU zu umfassenden wohnungspolitischen Regelungen und Zielstellungen, um Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung und Haushalte, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können, zur Verfügung zu stellen. Sie berücksichtigen beim Neubau und der Bestandsbewirtschaftung auch die Grundsätze des Berliner Klimaschutz- und Energiewendegesetzes (EWG) sowie des Energie- und Klimaschutzprogramms (BEK) 2030.

Die nachfolgende Vereinbarung zur wohnungspolitischen Kooperation und partnerschaftlichen Zusammenarbeit schließt an alle bisherigen Vereinbarungen und Beschlüsse an und löst diese zusammenfassend ab. Sie gilt vom 01.01.2024 bis zum 31.12.2027 für die Mietwohnungsbestände der LWU in Berlin.

Der Senatsbeschluss 4595/2021 – „Regelungen des Mieterschutzes bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen aufgrund des Wegfalls des MietenWoG Bln“ – vom 01.06.2021 („Mietendimmer“) wird spätestens mit Wirkung zum 31.12.2023 aufgehoben. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen bereitet die Aufhebung des Beschlusses durch den Senat vor. Gesellschafter- bzw. Hauptversammlungsbeschlüsse werden spätestens mit Wirkung zum 31.12.2023 aufgehoben. Die Unternehmen bereiten entsprechende Beschlussfassungen ihrer Gremien vor.

Entwicklungspotenziale ausschöpfen

- Die Richtlinien der Regierungspolitik für die Legislaturperiode bis 2026 geben ein Ziel von jährlich 6.500 fertiggestellten Wohnungen vor. Perspektivisches Ziel ist die Erhöhung des Anteils der landeseigenen Wohnungen am Berliner Gesamtmietwohnungsbestand auf über 30 %.

- Der Senat von Berlin wird notwendige Maßnahmen zur Unterstützung des Wohnungsneubaus ergreifen. So soll die durchschnittliche Dauer von Bebauungsplanverfahren auf drei Jahre verkürzt werden. Ein Schneller-Bauen-Gesetz soll unter anderem Fristen verkürzen, Verfahren beschleunigen und die Abstimmung mit dem Baunebenrecht verbessern. Auch bei der Novellierung der Berliner Bauordnung wird ein Schwerpunkt auf Verfahrensvereinfachung und -beschleunigung sowie auf die angemessene Berücksichtigung von Maßnahmen für den Klimaschutz gelegt. Weiterhin sollen landeseigene Grundstücke als Sachwerteinlage übertragen und die Gewinne zur Stärkung des Eigenkapitals thesauriert werden.

Vermietung und Miethöhen in Neubau und Bestand

- Bei Neubauprojekten werden die LWU grundsätzlich mindestens 50 % der Wohnfläche mit öffentlicher Förderung mietpreis- und belegungsgebunden für Haushalte mit einem Einkommen bis zu 220 % derEinkommensgrenzen nach § 9 Absatz 2 WoFG errichten.Mindestens 60 % dieses Anteils (entsprechend 30 % der Wohnfläche des gesamten Projekts) sind im Fördermodell 1 zu errichten und stehen für Haushalte mit Einkommen bis zu 140 % der Einkommensgrenzen nach § 9 Absatz 2 WoFG zur Verfügung.

- Insgesamt überschreiten die Erstvermietungsmieten der freifinanzierten Wohnflächen den durchschnittlichen Wert von 15,- EUR pro m² Wohnfläche monatlich nettokalt nicht. Eine jährliche Anpassung dieses Wertes kann in Höhe der jeweils aktuellen, letzten Steigerung des Berliner Mietspiegelmittelwerts erfolgen.

- Ein angemessenes Verhältnis von Haushalts- und Wohnungsgröße wird bei der Neu- und Wiedervermietung sichergestellt, um den vorhandenen Wohnungsbestand bestmöglich zu nutzen.

- Das Leistbarkeitsversprechen der LWU stellt sicher, ergänzend zu Artikel 2 §§ 2, 3 WoVG Bln, dass die Belastung des jeweiligen Haushalts durch die Nettokaltmiete nicht mehr als 27 % des Haushaltseinkommens beträgt, sofern die für einen WBS maßgeblichen Einkommensgrenzen sowie die Wohnflächengrenzen nach Artikel 2 § 3 Absatz 4 WoVG Bln nicht überschritten werden. Mieterinnen und Mieter können eine Absenkung auf diesen Anteil in Bezug auf ihr Einkommen beantragen. Bei Überschreitung der Wohnflächengrenze erfolgt die Absenkung anteilig. Für besondere Bedarfsgruppen sowie Empfängerinnen und Empfänger von Leistungen nach SGB II und XII wird die Tragbarkeit der Miethöhe gewährleistet.

- 63 % der jährlich zur Wiedervermietung kommenden Wohnungen im Bestand der LWU werden an WBS-berechtigte Haushalte zu einer im Sinne des Leistbarkeitsversprechens angemessenen Miete vermietet.

    - Diese Anzahl von Wohnungen wird jeweils hälftig an Haushalte mit einem Einkommen bis einschließlich 140 % und an Haushalte mit einem Einkommen von mehr als 140 % und bis 220 % der Einkommensgrenzen nach § 9 Absatz 2 WoFG vergeben.

- Ein Viertel der 63% wird an besondere Bedarfsgruppen vergeben. Hierzu gehören von Gewalt betroffene oder bedrohte Frauen, Transferleistungsbeziehende, Obdachlose, Geflüchtete, betreutes Wohnen, Studierende sowie vergleichbare Bedarfsgruppen. Mietflächen, die eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder ein anerkannter Träger der Wohlfahrtspflege zur Unterbringung von Personen mit besonderem Wohnbedarf, Betreuungs- oder Teilhabebedarf von den LWU anmietet, werden diesem Anteil angerechnet.

- In einzelnen Quartieren kann in begründeten Ausnahmefällen von dieser Quote abgewichen werden. Die Festlegung dieser Quartiere sowie des darauf aufbauenden Berichtswesens erfolgt im Einvernehmen mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen.

- Die Prüfung des Haushaltseinkommens kann von den LWU für den nicht belegungsgebundenen Mietwohnungsbestand selbst durchgeführt werden. Das Land Berlin strebt an, die notwendigen Voraussetzungen zu schaffen, um die Einkommensprüfung für belegungsgebundene Wohnungen durch die LWU zu ermöglichen.

- Die LWU stellen bei Mieterhöhungen nach § 558 BGB sicher, dass in Summe die Mieten für die Bestandsmietverträge um nicht mehr als 2,9 % jährlich steigen und weisen bei Mieterhöhungsverlangen explizit auf das Leistbarkeitsversprechen hin.

- In Wohnungen mit einer Wohnfläche von bis zu 65 m² beträgt eine Erhöhung der monatlichen Miete insgesamt maximal 50,- EUR, bis zu 100 m² maximal 75,- EUR und bis zu 125 m² maximal 100,- EUR.

- Für Modernisierungsvorhaben werden alle zur Verfügung stehenden Förderungsangebote im Sinne des Vorhabens und der Kostenersparnis für die LWU sowie für die Mieterinnen und Mieter genutzt. Weiterhin gilt die vorgenannte Regelung zum Leistbarkeitsversprechen. Bei der Umlage von Modernisierungskosten nach § 559 BGB erfolgt maximal eine Erhöhung der Miete von 2,- EUR pro m² Wohnfläche monatlich innerhalb von sechs Jahren.

- Die LWU werden alle zur Verfügung stehenden Möglichkeiten der finanziellen Förderung, wenn wirtschaftlich umsetzbar, in Anspruch nehmen, um die Förderziele des Landes zu stützen und die finanziellen Auswirkungen von Neubau und Modernisierung auf die Mieterinnen und Mieter zu minimieren.

- Die LWU tragen bei der Vergabe von Wohnungen für eine sozial ausgewogene Verteilung unter Beachtung der Berliner Mischung sowie für eine diskriminierungsfreie Wohnungsvergabe Sorge. Sie werden auch Flächen für Kleingewerbe, Kulturbetriebe und soziale Einrichtungen zu bezahlbaren Mieten bereitstellen.

- Die LWU werden die aufgebaute Plattform für den Wohnungstausch mit den bestehenden Bedingungen weiterführen und den Wohnungswechsel unter Beibehaltung der Nettokaltmiete der bezogenen, kleineren Wohnung ermöglichen.

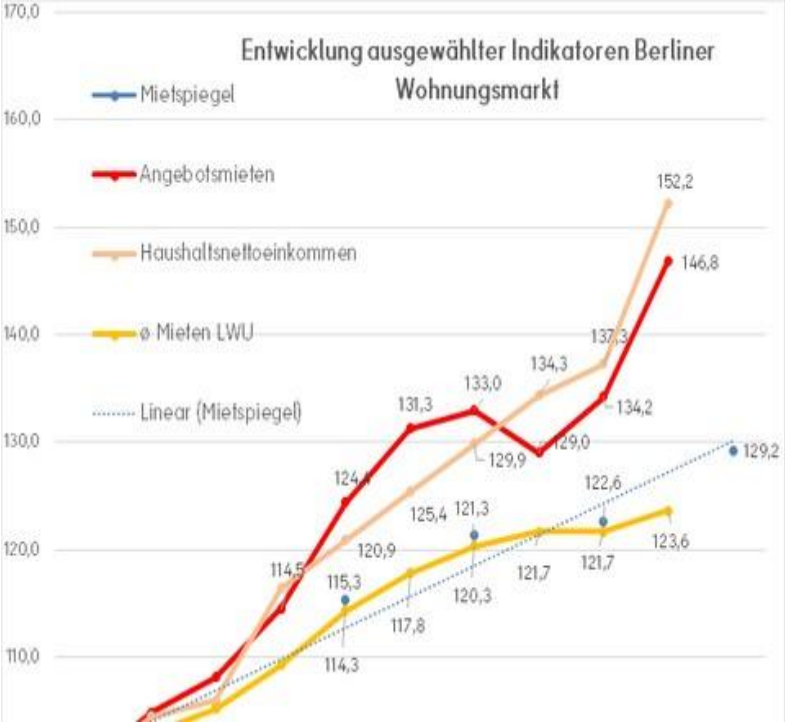
- Die LWU werden gemeinsam mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen ein Modell zum Wohnungswechsel entwickeln. Hierdurch werden Anreize geschaffen für Haushalte ohne konkreten Tauschpartner, die eine kleinere Wohnung beziehen möchten und damit eine größere Wohnung freimachen.

Quartiersentwicklung und Kommunikation

Die LWU verstehen sich als verlässlicher Bestandshalter und Entwickler bestehender wie auch künftiger Stadtquartiere in öffentlicher Hand. Eine enge Kooperation mit den relevanten Akteuren sowie die Kommunikation mit den Mietenden vor Ort ist ein klarer Auftrag für die LWU.

Neue Kooperationsvereinbarung mit landeseigenen Wohnungsunternehmen abgeschlossen

Pressemitteilung vom 25.09.2023



Maßvolle Mietsteigerungen und verbesserter Schutz für Haushalte mit niedrigem Einkommen

Der Senat und die landeseigenen Wohnungsunternehmen (LWU) haben ihr gemeinsames Regelwerk für eine soziale und nachhaltige Bewirtschaftung ihres Wohnungsbestands aktualisiert. Die neue Kooperationsvereinbarung wurde am Montag von Stadtentwicklungssenator Christian Gaebler, Finanzsenator Stefan Evers und den beiden Vorständen der Gesobau, Jörg Franzen, und Gewobag, Snezana Michaelis, vorgestellt. Die vorliegende Fassung wird nun den Aufsichtsgremien der LWU zur Zustimmung vorgelegt.

Mit der neuen Kooperationsvereinbarung, die ab 2024 gilt, werden die landeseigenen Wohnungsunternehmen und die berlinovo weiterhin ein sicheres Zuhause für breite Schichten der Bevölkerung bieten ¬ ¬– vor allem für diejenigen, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können. Die Mieten bleiben verlässlich bezahlbar auch für Haushalte mit niedrigeren Einkommen.

Senator Gaebler und Senator Evers haben mit der berlinovo, degewo, Gesobau, Gewobag, Howoge, Stadt und Land und WBM sehr maßvolle Mietsteigerungen vereinbart. Die Bestandsmieten können pro Jahr um 2,9 % erhöht werden. Dieser Wert liegt 40 Prozent unter der gesetzlichen Obergrenze, 20 Prozent unter den im Bündnis für Wohnungsneubau und bezahlbare Mieten vereinbarten Grenzen und 45 Prozent unter der Steigerung des Mietspiegels.

Damit wird der soziale Auftrag der Wohnungsunternehmen gesichert und zugleich ihre wirtschaftliche Stabilität erhalten. Nur so können sie die Bestände instand halten sowie in den dringend benötigten bezahlbaren Wohnungsneubau und die klimagerechte Sanierung investieren. Ein Leistbarkeitsversprechen gewährleistet, dass Haushalte mit niedrigeren Einkommen keine oder nur sehr geringe Mieterhöhungen erhalten. Im Rahmen dieses

Versprechens wird die Mietbelastung von bisher 30 % auf künftig 27 % des Haushaltseinkommens deutlich abgesenkt. Konkret heisst das, dass die Belastung des jeweiligen Haushalts durch die Nettokaltmiete nicht mehr als 27 % des Haushaltseinkommens beträgt, sofern die für einen WBS maßgeblichen Einkommensgrenzen sowie angemessene Wohnflächengrenzen nicht überschritten werden.
Im Jahr 2017 schlossen das Land Berlin und die LWU erstmals eine Kooperationsvereinbarung ab, die mehrmals fortgeschrieben wurde und aktuell noch bis zum 31.12.2023 läuft. Zudem wurden zwischenzeitlich auch eine temporäre Einschränkung für Mieterhöhungen („Mietendimmer“) und im letzten Jahr ein Mietenstopp bis Ende 2023 beschlossen. Die neue Kooperationsvereinbarung löst ab dem 01.01.2024 alle bisherigen Regelungen ab und passt diese an die aktuellen Rahmenbedingungen auf dem Wohnungsmarkt an. Neben den sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen gilt die Vereinbarung auch für die klassischen Mietwohnungsbestände der berlinovo.
Der Senator für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen Christian Gaebler sagte dazu: „Die landeseigenen Wohnungsunternehmen haben einen sozialen Auftrag für die Mieterinnen und Mieter in Berlin. Sie bieten ein sicheres Zuhause für Berlinerinnen und Berliner aus allen Einkommensschichten. Gleichzeitig bauen sie dringend benötige bezahlbare Wohnungen und sind dem Berliner Ziel der Klimaneutralität bis 2045 verpflichtet. Dafür galt es, die verschiedenen Zielsetzungen zusammen zu denken, um sie mit den notwendigen finanziellen Mitteln auszustatten und zugleich Überforderungen bei den Mieten zu vermeiden. Die neue Kooperationsvereinbarung stellt die Aufgaben der landeseigenen Wohnungsunternehmen und der berlinovo auf eine nachhaltige wirtschaftliche Basis und stellt gleichzeitig sicher, dass Mieterinnen und Mieter vor Überlastung geschützt bleiben.“
Stefan Evers, Senator für Finanzen: „Berlin gibt den Mieterinnen und Mietern seiner Wohnungsunternehmen ein Versprechen: Niemand soll künftig mehr als 27 Prozent seines Haushaltseinkommens für die Miete aufwenden müssen. Das ist ein starkes Signal für bezahlbare Mieten, und ein Vorbild auch für andere Vermieter. Gleichzeitig stärken wir die Eigenwirtschaftlichkeit unserer Unternehmen und schaffen neue Spielräume für Investitionen in neuen Wohnraum und notwendige Sanierungen. Das ist nicht nur ein wichtiges Signal, sondern auch ein gutes Ergebnis für die Stadt.“
Jörg Franzen, Vorsitzender des Vorstandes GESOBAU AG und Sprecher der Landeseigenen: „Der Abschluss der neuen Kooperationsvereinbarung ist ein wichtiger Schritt, um die großen Herausforderungen der städtischen Wohnungsbaugesellschaften in den nächsten Jahren zu meistern. Dabei schützt das verbesserte Leistbarkeitsversprechen alle Mieter*innen, die Unterstützung benötigen. Gleichsam ist die Stärkung der Eigenwirtschaftlichkeit der Landeseigenen durch die vereinbarten moderaten Mieterhöhungen insbesondere vor dem Hintergrund der schwierigen Rahmenbedingungen sowie immenser Investitionen in Klimaschutz, Neubau und Bestandsentwicklung unerlässlich, um unsere anspruchsvollen Ziele für Berlin auch zukünftig umsetzen zu können.“

Neue Kooperationsvereinbarung wegen stark veränderter Rahmenbedingungen

In Berlin leben mittlerweile rund 3,87 Mio. Menschen, ein so hoher Bevölkerungsstand wie

zuletzt Anfang der 1940er Jahre und rund 80.000 mehr als im Jahr zuvor. Der Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum ist ungebrochen hoch.
Die Entwicklung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen bleibt herausfordernd. Die Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Deutschland sind laut Statistischem Bundesamt im Mai 2023 um 8,8 % im Vorjahresvergleich gestiegen. Im Februar 2023 betrug die Preissteigerung sogar 15,1 %. Stark gestiegen sind auch die Zinsen für die Aufnahme von Fremdkapital: Vor 2022 lagen sie noch um 1 %, aktuell bei über 4 %.
Gleichzeitig haben sich seit 2017 die durchschnittlichen Einkommen in Berlin um rund 26 % deutlich erhöht. Die Vereinbarungen zur Wohnungsvergabe wurden daher an ein breiteres Spektrum von Einkommensgruppen angepasst. Im gleichen Zeitraum stiegen die Bestandsmieten der LWU um rund 8,1 % auf 6,39 EUR/m² nettokalt, die Angebotsmieten auf dem freien Markt dagegen um rund 18 % auf 11,54 EUR/m².
Die LWU sind ambitionierten Neubauzielen und der gesetzlichen Berliner Vorgabe der Klimaneutralität bis 2045 verpflichtet. Hierfür ist der Erhalt der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit aus dem Betrieb des Wohnungsbestands notwendig.