Abgeordnetenhaus BERLIN

**Drucksache 17/0505**
06.09.2012

17. Wahlperiode

## Vorlage – zur Kenntnisnahme –

**Bericht über ein „Bündnis für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten“**

Der Senat von Berlin
- StadtUm IV A 13 -
Tel.: 90139-4754

An das

Abgeordnetenhaus von Berlin

über Senatskanzlei - G Sen -

V o r l a g e

- zur Kenntnisnahme -
des Senats von Berlin
über

Bericht über ein „Bündnis für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten“

---

Der Senat legt die als Anlage beigefügte Vorlage dem Abgeordnetenhaus zur Besprechung vor.

Die sechs städtischen Wohnungsbaugesellschaften degewo, GESOBAU, GEWOBAG, HOWOGE, STADT UND LAND und WBM, die derzeit ca. 277.000 Wohnungen besitzen, sind der zentrale Partner des Senats zur Umsetzung seiner wohnungspolitischen Ziele.

Die vom Senat in Auftrag gegebenen Gutachten zum Berliner Wohnungsmarkt haben belegt, dass die Nachfrage nach Wohnungen, insbesondere in begehrten Innenstadtlagen, nach wie vor schneller wächst als das Angebot, so dass die Reserven auf dem Wohnungsmarkt weiter schmelzen und die Angebotsmieten für neue Mietverträge sowie für Bestandsmieten steigen.

Um der zunehmenden Verengung des Marktes für preiswerten Wohnraum aktiv entgegenzuwirken, haben sich die Senatsverwaltung für Finanzen und die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt gemeinsam mit den sechs städtischen Wohnungsbaugesellschaften deshalb auf ein „Bündnis für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten“ geeinigt.

Damit kommen die Gesellschaften ihrer besonderen sozialen und entwicklungspolitischen Verantwortung nach, ohne grundsätzlich vom bislang erfolgreichen Konsolidierungs- und Entschuldungskurs abzuweichen.

1. Die wichtigen Regelungen im Überblick:

- Erhöhung des öffentlichen Wohnungsbestandes von derzeit rd. 277.000 auf 300.000 Wohnungen durch Zukauf und Neubau

- Direktvergabe städtischer Grundstücke zum Verkehrswert oder als Sachwerteinlage an die städtischen Wohnungsbaugesellschaften auf der Grundlage überzeugender Wohnungsbaukonzepte

- Pilotprojekt über die Bereitstellung von 14 Grundstücken als Sachwerteinlage für die städtischen Wohnungsbaugesellschaften in 2012 für Wohnungsneubau zu verträglichen Mieten für breite Schichten

- Stärkung des studentischen Wohnens durch Kooperation der städtischen Wohnungsbaugesellschaften mit dem Berliner Studentenwerk

- Sozialverträgliche Miethöhe für Bestandsmieter durch Einführung individueller Lösungen mittels einer Sozialklausel

- Bei Mieterhöhungsverfahren Beschränkung der individuellen Nettokaltmiete auf 30 Prozent des Haushaltsnettoeinkommens sowie Härtefallregelungen bei individuellen Härten

- Die genannten individuellen Lösungen greifen auch bei Sozialwohnungen, bei denen die Mieterhöhungen aus den planmäßigen Fördermittelreduzierungen resultieren

- Vermittlung bei strittigen Fällen durch eine Schiedsstelle

- Bei Wiedervermietung wird innerhalb des S-Bahnrings jede zweite Wohnung und außerhalb des S-Bahnrings jede dritte Wohnung quartiersbezogen zur ortsüblichen Vergleichsmiete an Haushalte mit Anspruch auf Wohnberechtigungsschein vergeben.

- Fairer Wohnungstausch bei gewünschter Wohnungsverkleinerung, die städtischen Wohnungsbaugesellschaften bilden hierzu einen gemeinsamen Pool.

- Mieterhöhungen maximal um 15 % in 4 Jahren entsprechend Berliner Bundesratsinitiative und max. bis zum Berliner Mietspiegel (statt derzeit 20 % in 3 Jahren)

- Modernisierungsumlage maximal 9 % der aufgewandten Kosten entsprechend Berliner Bundesratsinitiative und Gewährleistung verträglicher Mietbelastungen modernisierter Wohnungen

- Umfassende Einbeziehung der Mieterschaft in den Modernisierungsprozess

- Übernahme dieser Regelungen in Form von Kooperationsverträgen bei Wohnungen mit Belegungsbindung

2. Voraussichtliche Belastungen der städtischen Wohnungsbaugesellschaften

In einer ersten Einschätzung gehen die WBG in einem Fünfjahreszeitraum von 2012 – 2016 von einer zusätzlichen Belastung von insgesamt ca. 97,4 Mio €, das heißt pro Jahr von knapp ca. 20 Mio. € aus (siehe hierzu nachfolgende Tabelle).
In den bisher stattgefundenen Aufsichtsratssitzungen wurde festgestellt, dass trotz der zusätzlichen Belastungen die notwendigen Modernisierungsinvestitionen/ Ankauf von Wohnungen/ Neubaumaßnahmen im Wesentlichen im geplanten Umfang durchgeführt werden können.
Nach ca. zwei Jahren soll eine erste Überprüfung der wirtschaftlichen Auswirkungen anhand der zusammengestellten Schätzgrößen stattfinden.

**Wirtschaftliche Auswirkungen des Bündnis für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten**
**Entwurf seitens SenStadtUm vom 22.05.2012**

| Eckpunkte | | Effekte in T€ 2012 bis 2016 | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | degewo | GESOBAU | GEWOBAG | HOWOGE* | STADT UND LAND | WBM | **Gesamt** |
| a) | Beschränkung von Mieterhöhungen für alle Haushalte | 9.250 | 3.344 | 2.470 | 6.600 | 8.850 | 3.893 | **34.407** |
| b) | Modernisierungsumlage | 2.600 | 1.323 | 2.620 | 1.800 | 1.800 | 284 | **10.427** |
| c) | Mietbegrenzungen Neuvermietung | 2.595 | 1.441 | 5.490 | 4.500 | 570 | 3.143 | **17.739** |
| d) | Mehraufwand Personal- / Sachkosten | 1.600 | 1.400 | | | 1.450 | 1.450 | **5.900** |
| e) | Mieterhöhung: Verhältnismäßigkeit Miete / Einkommen | 1.687 | 4.836 | 980 | 5.000 | 5.500 | 1.200 | **19.203** |
| f) | Sozialverträgliche Miete Bestandsmieter | 281 | | 1.600 | | 500 | | **2.381** |
| g) | Mietbegrenzungen für Empfänger von Sozialleistungen | 1.393 | | | | 3.800 | | **5.193** |
| h) | Geförderte Wohnungen | 643 | | 523 | | 1.020 | | **2.186** |
| **Summe der Effekte** | | **20.049** | **12.344** | **13.683** | **17.900** | **23.490** | **9.970** | **97.436** |
| Summe der Effekte pro Jahr durchschnittlich je Unternehmen | | 4.010 | 2.469 | 2.737 | 3.580 | 4.698 | 1.994 | 19.487 |

* Die Abschätzung basiert auf einer Szenario-Analyse und ist nur bedingt additiv zu betrachten.

Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung sind nicht zu erwarten.

Im Haushaltsplan 2012 und 2013 sind lediglich Dividendenzuführungen von der HOWOGE in Höhe jeweils von 842 T€ eingeplant. Hieran wird festgehalten. Die HOWOGE ist wirtschaftlich in der Lage, diese Zahlungen zu leisten. Im Finanzplanungszeitraum sind ebenfalls 842 T€ Einnahmen jährlich aus Dividendenzuführungen städtischer Wohnungsunternehmen geplant. Bei Aufstellung der Haushalts- und Finanzplanung 2014 ff wird die Leistungsfähigkeit der städtischen Wohnungsunternehmen erneut geprüft.

3. Formale Umsetzung des Bündnisses in den Gesellschaften

In den Aktiengesellschaften DEGEWO, GESOBAU und GEWOBAG erfolgte die Genehmigung zum Beitritt der Gesellschaften zum Bündnis durch Aufsichtsratsbeschlüsse.
Exemplarisch hieraus zitiert:
„Der Aufsichtsrat stimmt der Unterzeichnung des „Bündnisses für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten“ in der Fassung vom 30. Mai 2012 mit dem Land Berlin zu. Die Zustimmung erfolgt auf der Grundlage, dass hierdurch das Satzungsziel einer kostendeckenden Bewirtschaftung bei Erzielung einer angemessenen Rendite nicht gefährdet wird, was angesichts der derzeitigen Ertragslage der Gesellschaft ausgeschlossen werden kann“.

In den Aufsichtsräten der Gesellschaften HOWOGE, StadtundLand, WBM mbH wurden Beschlüsse im selben Tenor getroffen.

Die städtischen Wohnungsunternehmen haben Prämissen für die Unterzeichnung des Bündnisses definiert, die unternehmensindividuell als Protokollerklärungen Bestandteil des Bündnisses werden. Wesentliche Kernaussagen dieser Protokolle sind

- der Erhalt eines Ermessensspielraums der Vorstände und Geschäftsführungen bei der Anwendung des Bündnisses,
- die Berücksichtigung der Ausgangssituation des jeweiligen städtischen Wohnungsunternehmens zur Vermeidung einer ungleichen Belastung der Unternehmen,
- die Möglichkeit eines vorzeitigen Austritts aus dem Bündnis bei unangemessener wirtschaftlicher Belastung des Unternehmens,
- die weitere Verfolgung konfliktärer Unternehmensziele wie z.B. Ankaufs-, Neubau- und Modernisierungsvorhaben, sowie die angemessene Verzinsung des Eigenkapitals und
- der Verzicht des Gesellschafters auf die Zahlung einer Dividende während der Laufzeit des Bündnisses (Ausnahme o.g. Ausschüttung der HOWOGE).

Berlin, den 04.09.12

Der Senat von Berlin

| | |
|---|---|
| Klaus W o w e r e i t | Michael M ü l l e r |
| ..... | ..... |
| Regierender Bürgermeister | Senator für Stadtentwicklung und Umwelt |

Gut, sicher und
preiswert wohnen in Berlin

# BÜNDNIS FÜR SOZIALE WOHNUNGSPOLITIK UND BEZAHLBARE MIETEN

## A. Verbesserter Einsatz bestehender Möglichkeiten

Berlin wird seine Möglichkeiten zur Steuerung des Wohnungsmarktes mit dem Abschluss des Bündnisses für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten mit den städtischen Wohnungsunternehmen besser als bisher nutzen. Dies betrifft insbesondere den Einsatz der folgenden vier Instrumente:

1. *Klare Vorgaben für die städtischen Wohnungsunternehmen für Mieten und begünstigte Zielgruppen*

   Der Senat wird den städtischen Wohnungsunternehmen im Rahmen dieses Bündnisses sowie abgestimmt auf die jeweils unternehmensbezogenen Kapazitäten auf der Grundlage entsprechender Analysen des Wohnungsmarktes sowie der Einkommens- und Mieterstruktur in den jeweiligen Quartieren konkrete Ziele für die Bestandsentwicklung sowie den Wohnungsneubau setzen.

2. *Initiative Instandsetzung, Modernisierung, Aufwertung*

   Wesentlicher Bestandteil des zielorientierten weiteren Umgangs Berlins mit seinen städtischen Wohnungsunternehmen ist die bauliche und energetische Ertüchtigung des Wohnungsbestandes. Diese muss einhergehen mit der Gewährleistung einer möglichst breiten sozialen Durchmischung der jeweiligen Wohnquartiere und der Gewährleistung weiterhin tragbarer Mietbelastungen.

3. *Konzeptgeleiteter Wohnungszukauf zur Bestandserweiterung*

   Wohnungszukäufe zur Bestandserweiterung der Wohnungsunternehmen werden abgestimmt im Rahmen der Ziele dieses Bündnisses erfolgen.

4. *Transparente Liegenschaftspolitik*

   Die Einbringung landeseigener Grundstücke in das Vermögen städtischer Wohnungsunternehmen als Bauflächen für den Wohnungsneubau erfolgt im Rahmen individueller Projektverträge durch den Liegenschaftsfonds. Die Einbringungen werden jeweils im Rahmen transparenter Verfahren sowie anhand nachvollziehbarer Kriterien erfolgen.

# B. Wohnungspolitische Ziele und Maßnahmen des Senats

„Starke Wirtschaft, gute Arbeit und sozialer Zusammenhalt“ sind die obersten Leitziele des Senats im Regierungsprogramm für diese Legislaturperiode. Die Wohnungspolitik leistet wesentliche Beiträge für die Zielerreichung und ist deshalb vor allem in folgenden Bereichen verstärkt gefordert:

- Berlin wächst und benötigt zusätzlichen Wohnraum. Das Wohnungsangebot durch Wohnungsneubau um mindestens 30.000 Wohnungen mittels eigener Baumaßnahmen aller Eigentümergruppen zu erhöhen, ist eines der zentralen Projekte, die Berlin weiterhin wirtschaftlich erfolgreich und sozial attraktiv machen. Um den Markt zu entspannen sollen bis 2016 durch private und öffentliche Neubauvorhaben 30.000 neue Wohnungen entstehen, auch in der Innenstadt. Hierzu sollen die Bauordnung sowie die jeweiligen Baugenehmigungsverfahren in Abstimmung mit den Bezirken vereinfacht werden, um verantwortliche Mindestanforderungen zu definieren, kostentreibende Aspekte zu beseitigen und Genehmigungsverfahren für den Wohnungsbau zu beschleunigen. Die Vergabe landeseigener Grundstücke kann zu ermäßigten Preisen oder kostenlos erfolgen, um Wohnungsneubau zu initiieren. In geeigneten Fällen wird die Vergabe mit Nutzungsbindungen für Wohnen verknüpft. Leerstandspotenziale sollen identifiziert und mit jeweils geeigneten Maßnahmen wieder dem Wohnungsmarkt zugeführt werden.
- Berlin ist eine Stadt mit vielfältigen Kiezen und einer reichen Mischung von Menschen mit unterschiedlichem Einkommen, sozialer und kultureller Herkunft. Die dezentrale Struktur der Stadt und die „Berliner Mischung“, in der Menschen unterschiedlicher Lebensstile unabhängig von Einkommen und Herkunft in den Kiezen und Mietwohnungsquartieren zusammen wohnen, müssen erhalten und gestärkt werden. Sozialraumorientiert richtet sich der Blick auf die Entwicklung der Quartiere und Stadtteile. Der Senat wird das sozialräumliche Versorgungsangebot, für das die Stadt- und Nachbarschaftszentren ebenso wie das Quartiersmanagement stehen, im Sinne größtmöglicher Wirksamkeit weiterentwickeln. Zivilgesellschaftliches Engagement und partizipative Strategien werden als Grundlagen für eine solidarische Zukunftsperspektive Berlins gefördert. Planungsprozesse sollen transparenter werden, Bürgerinnen und Bürger sollen in den Quartieren Verantwortung für stadtteilbezogene Maßnahmen übernehmen. Um Information und Akzeptanz bei wesentlichen baulichen Maßnahmen zu steigern, wird die Öffentlichkeit frühzeitig mit Hilfe traditioneller und moderner Medien informiert.
- Berlin ist und bleibt eine Mieterstadt. Die wohnungspolitischen Aktivitäten des Senats sind darauf ausgerichtet, dass in der wachsenden Stadt die Mieten bezahlbar bleiben, so dass auch Haushalte, deren Einkommen hinter der allgemeinen Entwicklung zurück bleibt, angemessen mit Wohnraum versorgt sind. Auf Bundesebene setzt sich der Senat für eine Begrenzung von allgemeinen Mieterhöhungen und eine Absenkung der Modernisierungsumlage ein. Die Wirkungen der Kündigungsschutzverordnung werden laufend überprüft, um gegebenenfalls Anpassungen vornehmen zu können, sofern es erforderlich wird. Auf der Basis einer qualifizierten statistischen Evaluierung wird überprüft, ob auf dem Wohnungsmarkt

Fehlentwicklungen eingetreten sind, denen zum Beispiel durch ein Zweckentfremdungsverbot oder einen modernen und praxisgerechten Milieuschutz begegnet werden muss. Die Förderung baulicher Maßnahmen speziell für generationenübergreifende und andere gemeinschaftliche Wohnformen sowie für Barrierereduzierung soll mit entsprechenden Kreditprogrammen und Beratungsangeboten unterstützt werden. Auch Seniorinnen und Senioren, die von Altersarmut bedroht sind, will der Senat die Teilnahme am gesellschaftlichen Leben erleichtern und bezahlbaren altersgerechten Wohnraum bereitstellen. Für Wohnungsneubau, energetische Sanierung und Bestandsertüchtigung unter demografischen Aspekten werden mit der Investitionsbank Berlin ergänzende Finanzierungsinstrumente geprüft bzw. bestehende Instrumente weiterentwickelt. Die wohnungspolitischen Ziele und Maßnahmen insgesamt werden unter Beteiligung der Wohnungswirtschaft, der Eigentümerverbände, der städtischen Wohnungsbaugesellschaften, der Genossenschaften und der Mietervereine in einen „Stadtentwicklungsplan Wohnen“ mit zehnjähriger Perspektive einfließen.

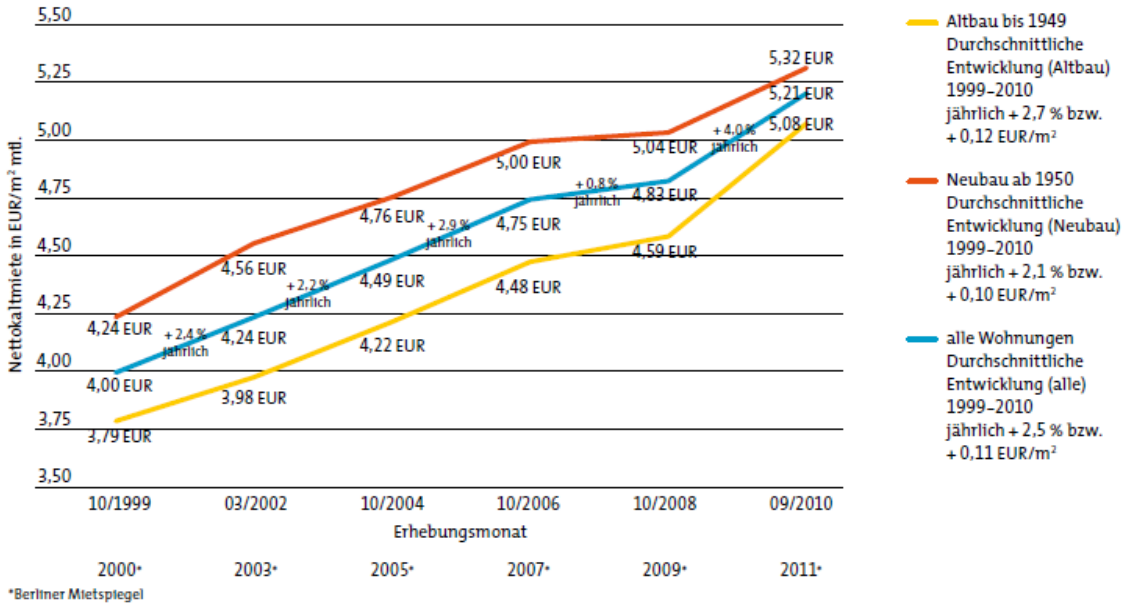
- Berlin hat starke öffentliche Unternehmen, die gute Leistungen für die Berlinerinnen und Berliner erbringen, betriebswirtschaftlich erfolgreich sind sowie gute Arbeits- und Ausbildungsplätze bereitstellen. Es ist Aufgabe der öffentlichen Betriebe, durch effiziente Arbeit ihre spezifischen Leistungen und gleichzeitig einen Mehrwert für die Stadt zu erbringen. Für den Senat sind die städtischen Wohnungsbaugesellschaften zentrale Partner bei der Erreichung seiner wohnungspolitischen Ziele. Insbesondere wird der Senat die Bestände der städtischen Wohnungsbaugesellschaften im Laufe der Legislaturperiode auf 300.000 Wohnungen erhöhen. Er verpflichtet die Gesellschaften, sich an der angestrebten Steigerung des Wohnungsneubaus angemessen zu beteiligen sowie durch Miethöhe- und Vermietungsentscheidungen konsequent preisdämpfend und sozial integrierend zu wirken. In größeren Wohnanlagen sollen Angebote für gemeinschaftliche Wohnformen, Vernetzung von niedrigschwelligen Dienstleistungen und der Austausch zwischen den Generationen befördert werden. Besonderes Augenmerk legt der Senat auf die energieeffiziente Gebäudesanierung, In jedem Falle müssen alle erforderlichen Maßnahmen sozialverträglich und möglichst mietenneutral umgesetzt werden.

# C. Analyse der Situation am Wohnungsmarkt

Der Senat von Berlin hat den Berliner Wohnungsmarkt aktuell durch zwei Gutachten untersuchen lassen. Eine umfassende Situationsanalyse zu vielfältigen Einzelparametern und deren Entwicklung enthält dabei der am 20. Februar diesen Jahres vorgestellte Wohnungsmarktbericht 2011 der Investitionsbank Berlin. Der Bericht weist insbesondere zunehmende Verengungen des Marktes für preiswerten Wohnraum nach, der bedingt ist durch wieder steigende Bevölkerungszahlen, insbesondere steigt die Zahl Wohnraum nachfragender Haushalte. Begründet ist diese Entwicklung vor allem durch die zunehmende Singularisierung. Von den in Berlin lebenden Haushalten sind derzeit rund 54 v.H. Ein-Personen-Haushalte. Gleichzeitig ist ein stetiges Absinken der Wohnungsleerstände feststellbar.

Demzufolge steigen die Mietpreise in nachgefragten Wohnlagen der Innenstadt zum Teil deutlich. Ablesbar ist diese Entwicklung am Verlauf des Berliner Mietspiegels.

*Abb. 56 Entwicklung der ortsüblichen Vergleichsmieten, Berliner Mietspiegel 2000 bis 2011*

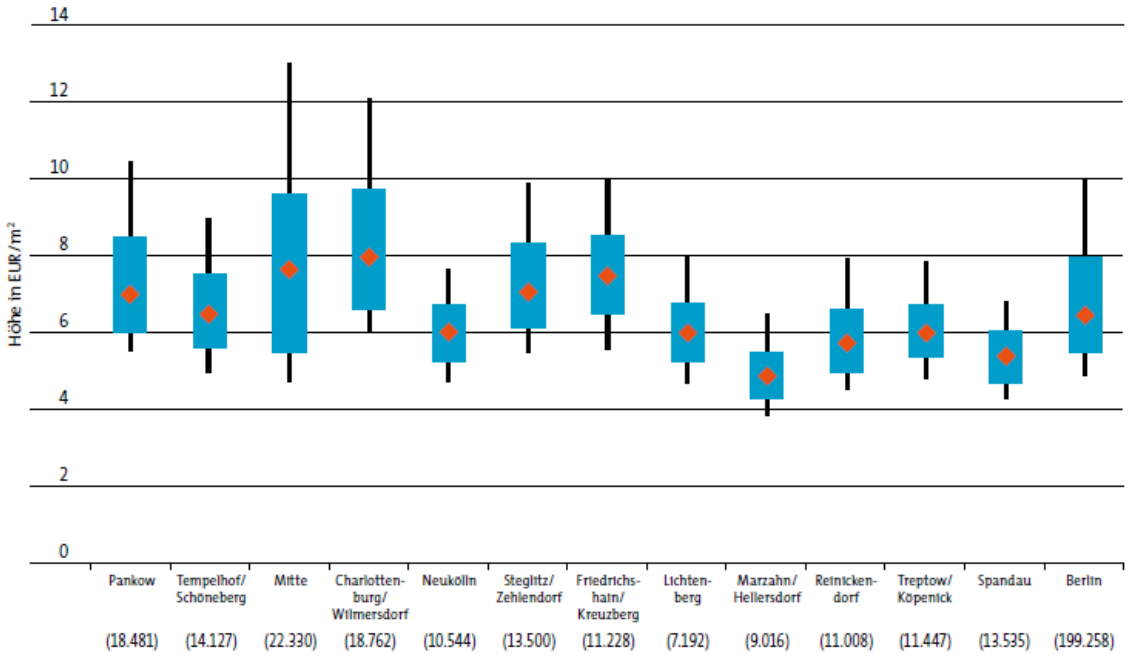



*Berliner Mietspiegel

Quelle: Institute GEWOS, A&K und F+B aus Mietspiegel 2000 bis 2011, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt

Nachfragende Mieter müssen derzeit beim Wohnungswechsel im Durchschnitt etwa 20 v.H. höhere Mietpreise akzeptieren als Bestandsmieter. Das Preisniveau bei Vermietung von Wohnungen liegt dabei in den Innenstadtbezirken deutlich über dem der
Stadtrandgebiete:

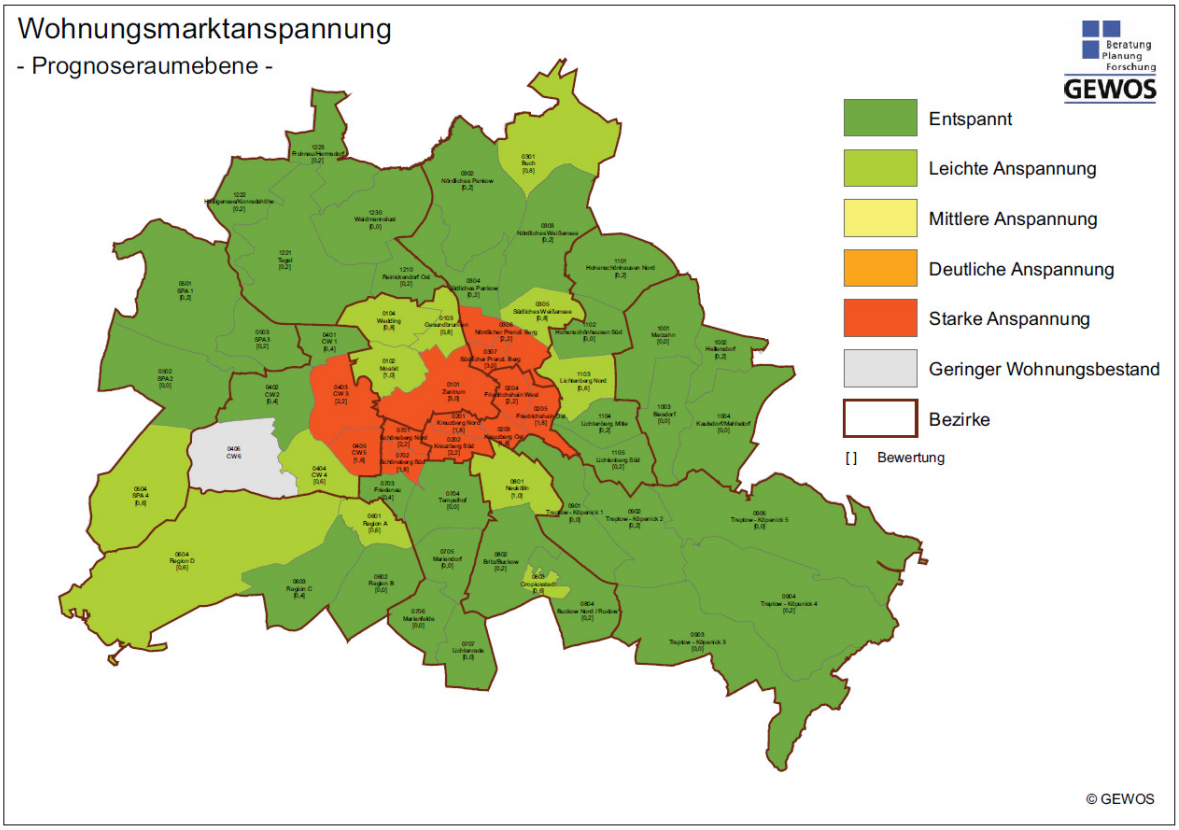
*Abb. 53 Angebotsmieten nettokalt für Wohnungen nach Bezirken 2010 und 2011*




Zeitraum: Jahre 2010 und 2011 (bis einschließlich drittes Quartal). Alle Baujahre. Die Zahlen in Klammern geben jeweils die Fallzahlen für die Bezirke (nur mit Adressangabe) bzw. Berlin (alle Fälle) an. Rotes Viereck = Median.

Quelle: empirica-Preisdatenbank (IDN Immodaten GmbH)

Ein weiteres Gutachten im Auftrag des Senats ist von GEWOS im März 2012 erstellt worden und untersucht die Voraussetzungen für den Erlass eines Zweckentfremdungsverbots von Wohnraum auf der Basis einer kleinräumigen Wohnungsmarktanalyse. GEWOS kommt dabei zum Ergebnis, dass starke Anspannungen des Wohnungsmarktes im Zentrum der Stadt feststellbar sind, abgebildet etwa durch den S-Bahn-Ring:




Eine starke Anspannung des Wohnungsmarktes ist danach in folgenden zwölf Prognoseräumen feststellbar:

Zentrum, Kreuzberg Nord, Süd und Ost, Friedrichshain West und Ost, Schöneberg Süd und Nord, Charlottenburg/Wilmersdorf 3 und 5, Prenzlauer Berg Süd und Nord. In diesen zwölf Prognoseräumen liegen rd. 485.000 Wohnungen, in denen etwa 812.000 Menschen leben.

Gleichzeitig ist die Einkommensentwicklung weiter Teile der Berliner Haushalte nur moderat erfolgt und ein weiterhin vergleichsweise hoher Anteil Berliner Haushalte erhält Wohnkostenhilfen aus öffentlichen Mitteln.

Im Ergebnis zeigen sich bei Berlinweiter Betrachtung des Wohnungsmarktes Anspannungstendenzen einhergehend mit steigenden Bestands- und Angebotsmieten und abnehmendem Angebot an Wohnraum. Bei kleinräumiger Betrachtung sind die Innenstadtbereiche deutlich angespannter als die zum Teil noch entspannten Außenstadtbereiche. Engpässe haben sich vor allem bei kleinen, preiswerten Wohnungen und teilweise bei großen Wohnungen in zentraler Lage herausgebildet.

# D. Leitbild der städtischen Wohnungsunternehmen

Die städtischen Wohnungsunternehmen sind auf Grundlage nachhaltig wirtschaftlichen Handelns zur besonderen sozialen und stadtentwicklungspolitischen Verantwortung in einem sich ausdifferenzierenden und wachsenden Berlin verpflichtet:

- **Sozialverträgliche Mieten**: Die städtischen Wohnungsunternehmen wirken mit Nettokaltmieten unterhalb des Berliner Mietspiegeldurchschnitts mietpreisdämpfend. Sie gestalten ihre Mieten mit Blick auf die Möglichkeiten der Bewohnerinnen und Bewohner sowie auf die Bedürfnisse der Quartiere.
- **Stabilisierende Integration**: Die städtischen Wohnungsunternehmen wirken sozial, demografisch und kulturell integrierend. Mit einer Vielzahl von Projekten und Kooperationen stabilisieren sie Nachbarschaften und bewahren die Grundlagen für ein gutes Miteinander in Berlin.
- **Vorbildlicher Klimaschutz**: Bei energetischer Modernisierung und Klimaschutz nehmen die städtischen Wohnungsunternehmen weiterhin eine Vorreiterrolle ein. Hierzu werden sie freiwillige Klimaschutzvereinbarungen abschließen, auf deren Grundlage sie die $CO_2$-Emissionen je Wohnung bis 2020 auf durchschnittlich 1,5 Tonnen pro Wohnung und Jahr reduzieren wollen.
- **Sicherung der Wohnraumversorgung durch starke Partner**: Mietpreisdämpfend wird die Ausweitung des städtischen Wohnungsbestand von derzeit rund 270.000 auf 300.000 Wohnungen wirken. Von 2012 bis 2016 investieren die städtischen Wohnungsbaugesellschaften für Modernisierung und Instandsetzung rund 1,4 Milliarden Euro. Mit weiteren Serviceleistungen erhöhen die Gesellschaften die Zufriedenheit der Mieter. Die Wohnungsbaugesellschaften prüfen, ob zur Ansprache von Wohnungssuchenden eine gemeinsame Informationsplattform im Internet eingerichtet wird.
- **Soziale Verantwortung:** Die städtischen Wohnungsbaugesellschaften achten darauf, insbesondere für die Berliner und Berlinerinnen, die am wirtschaftlichen Aufschwung nicht teilhaben können oder sogar von Obdachlosigkeit bedroht sind, bezahlbaren Wohnraum bereitzustellen. Eine generelle Entlastung aller Mieter (also auch von Haushalten mit höheren Einkommen) ist hingegen nicht intendiert.
- **Wirtschaftliche Stabilität**: Die städtischen Wohnungsbaugesellschaften setzen ihren bislang erfolgreichen wirtschaftlichen Konsolidierungs- und Entschuldungskurs fort. Im Wettbewerb untereinander mit den besten Konzepten werden sie modernisieren, soziale Ziele im Blick behalten und damit die Wohnqualität für die Mieter erhöhen. Auf diese Weise werden sie das Landesvermögen weiterhin stabilisieren und mehren, um dauerhaft ein verlässlicher und kraftvoller Partner sein zu können.

# E. Grundlagen und Grundsätze der Bestandsentwicklungs- und Belegungspolitik

Seit dem Jahr 2005 wurden die Verbindlichkeiten der städtischen Wohnungsbaugesellschaften bei Banken von 7.703 Mio. Euro auf 7.030,5 Mio. Euro per 31.12.2011 zurückgeführt (- 9 %). Alle städtischen Wohnungsunternehmen haben im Jahr 2011 einen Überschuss erzielt, insgesamt in Höhe von 156,8 Mio. Euro. Diese verbesserte wirtschaftliche Situation ist die Voraussetzung, in den kommenden Jahren die Instandhaltung und Modernisierung des Wohnungsbestandes weiterhin auf hohem Niveau fortzuführen (rd. 450 Mio. Euro in 2010)sowie ihren Anteil am Berliner Wohnungsmarkt zu erhöhen.

| Bezirke / Konzerne | Bezirke<br>Wohnungen<br>Anzahl | Städt. WBG *<br>Wohnungen<br>Anzahl | Anteil städt. WBG *<br>%<br> | DEGEWO<br>Konzern<br>Anzahl | GESOBAU<br><br>Anzahl | GEWOBAG<br>Konzern<br>Anzahl | HOWOGE<br>Konzern<br>Anzahl | Stadt u. Land<br>Konzern<br>Anzahl | WBM<br>Konzern<br>Anzahl |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Lichtenberg | 142.922 | 48.933 | 34,2 | 267 | 0 | 838 | 47.828 | 0 | 0 |
| Marzahn-Hellersdorf | 130.798 | 33.073 | 25,3 | 17.976 | 349 | 0 | 0 | 14.748 | 0 |
| Treptow-Köpenick | 128.645 | 24.175 | 18,8 | 13.547 | 0 | 0 | 306 | 10.322 | 0 |
| Reinickendorf | 132.808 | 21.755 | 16,4 | 440 | 15.938 | 5.377 | 0 | 0 | 0 |
| Pankow | 204.768 | 31.977 | 15,6 | 964 | 15.221 | 12.599 | 3.169 | 0 | 24 |
| Friedrichshain-Kreuzberg | 146.001 | 20.468 | 14,0 | 1.298 | 0 | 4.638 | 0 | 0 | 14.532 |
| Mitte | 191.032 | 24.469 | 12,8 | 8.123 | 5.032 | 342 | 0 | 0 | 10.972 |
| Spandau | 118.252 | 12.289 | 10,4 | 0 | 0 | 10.333 | 0 | 0 | 1.956 |
| Tempelhof-Schöneberg | 185.576 | 18.352 | 9,9 | 6.400 | 0 | 5.721 | 0 | 6.231 | 0 |
| Neukölln | 165.147 | 15.582 | 9,4 | 5.908 | 0 | 2.407 | 0 | 7.267 | 0 |
| Charlottenburg-Wilmersdorf | 190.976 | 13.438 | 7,0 | 3.792 | 669 | 8.351 | 0 | 0 | 626 |
| Steglitz-Zehlendorf | 157.639 | 3.392 | 2,2 | 2.130 | 0 | 672 | 0 | 316 | 274 |
| Summe | 1.894.564 | 267.903 | 14,1 | 60.845 | 37.209 | 51.278 | 51.303 | 38.884 | 28.384 |

Stand: 31.12.2010

Die Bestandsentwicklung folgt dem Grundsatz der „Entwicklung aus dem Bestand heraus“. Das heißt im Einzelnen:

(1) Die Bewirtschaftung der vorhandenen Wohnungsbestände ist die wirtschaftliche Basis für die wohnungspolitischen Leistungen der städtischen Wohnungsbaugesellschaften. Höchste Priorität bei der Bestandsentwicklungspolitik haben deshalb der Erhalt und die Weiterentwicklung der vorhandenen Wohnungsbestände entsprechend den sich verändernden Wohnbedürfnissen von Bestandsmieterschaft und Wohnungssuchenden.

(2) Mit den Instrumentarien der Portfolio-Analyse erfassen und analysieren die Wohnungsunternehmen laufend den Zustand, den Bewirtschaftungsaufwand, die Vermietungssituation sowie die Ertragsentwicklung ihrer einzelnen Objekte bzw. Wirtschaftseinheiten. Die Kundenzufriedenheit analysieren sie laufend durch

Aufbereitung von Mieterkommunikation sowie in der Zusammenarbeit mit Mietervertretungen. Ergänzend führen sie bei Bedarf Kunden- und Mietinteressentenbefragungen durch. Entscheidungen über objektbezogene Instandsetzungs- und Modernisierungsinvestitionen werden auf der Grundlage dieser Auswertungen vorbereitet.

(3) Gemäß den wohnungspolitischen Zielen haben bei Modernisierungen Maßnahmen zur energetischen Sanierung und zur altersgerechten Bestandsanpassung besondere Bedeutung. Bei Einhaltung der für diese Maßnahmen ggf. zu erfüllenden bautechnischen Normen und baurechtlichen Anforderungen sind die Standards für derartige Maßnahmen so festzulegen, dass die sich aus ihnen ergebenden Mietumlagen (einschließlich etwaiger Erhöhungen oder Verminderungen bei den Betriebskostenumlagen) die Mietzahlungsfähigkeit der Bezieher unterer und mittlerer Einkommen (unter Einrechnung von deren etwaigen Ansprüchen auf Transferleistungen zu Wohnkosten) nicht überfordern. Bei umfangreicheren Maßnahmen in größeren Wohnanlagen sowie bei allen Maßnahmen, die nicht im bewohnten Zustand der betroffenen Mietparteien durchgeführt werden können, sind über die im Mietrecht geregelten Verfahren hinaus die Mietparteien frühzeitig in geeigneter Form (z.B. durch Informationsschreiben und Broschüren, Mieterversammlungen und ggf. Mieterberatungen) über Zwecke, Art und Zeitpunkt sowie voraussichtliche Auswirkungen der Maßnahmen auf Wohnqualität und Wohnkosten zu informieren. Bei Maßnahmen, deren Erfolg auch vom Verhalten der Nutzenden abhängt, ist auf eine angemessene Einweisung und ggf. Schulung der Nutzenden zu achten. Haushalte, die im Zusammenhang mit den geplanten Maßnahmen das Mietverhältnis nicht fortsetzen oder in eine andere Wohnung umziehen möchten, sind im Rahmen der Möglichkeiten des Wohnungsunternehmens bei der Wohnungssuche zu unterstützen.

(4) Betreffen Maßnahmen der energetischen Sanierung oder der altersgerechten Bestandsanpassung Standorte, an denen das Wohnungsunternehmen mindestens 100 Wohnungen besitzt, so prüft dieses im Rahmen seiner Maßnahmenplanung frühzeitig, ob ggf. quartiersbezogene Ansätze über die Bestände des Unternehmens hinaus bei einem vertretbaren Kosten-Nutzen-Verhältnis sinnvolle Angebotsverbesserungen im Quartier bewirken könnten (wie z.B. nachhaltige Minderung des $CO_2$-Ausstoßes durch Anschluss von Nachbargrundstücken auf ein Blockheizkraftwerk; Einrichtung von Gemeinschaftsräumen als Beitrag zum Quartiersmanagement oder bürgerschaftlichem Engagement; niedrigschwellige Dienstleistungen für Jung und Alt; Angebote für gemeinschaftliche Wohnformen) und bemüht sich um entsprechende Vereinbarungen mit Nachbarn und Leistungsanbietern im Quartier.

(5) Ihre Suche nach Objekten, die für eine Erweiterung ihrer Bestände durch Zukauf in Betracht kommen, konzentrieren sich die Wohnungsunternehmen räumlich auf die Stadtbezirke und Quartiere, welche das vorhandene Portfolio sinnvoll ergänzen (vgl. die Übersicht über die Bestände der Unternehmen nach Bezirken), sowie auf die Bezirke bzw. Prognoseräume, in denen gemäß der Analyse (siehe Abschnitt C.) eine Wohnungsmarktanspannung zu verzeichnen ist. Die zu erwerbenden Bestände müssen nach Mikrolage, Wohnungsschlüssel,

Ausstattung und Miethöhen für das Wohnen von Haushalten mit geringeren und mittleren Einkommen geeignet sein.

(6) Die Erweiterung der Bestände der städtischen Wohnungsbaugesellschaften erfolgt zahlenmäßig überwiegend durch Bestandserwerb. Am Neubau beteiligen sich die städtischen Wohnungsbaugesellschaften in angemessenem Umfang, wobei die in dieser Vereinbarung genannten Projekte und Grundstücke den Grundbestand der vorrangig anzugehenden Neubauprojekte umfassen. Nach Vorliegen des Stadtentwicklungsplans Wohnen wird entschieden, in welchem Umfang während dieser Legislaturperiode weitere Neubauprojekte der städtischen Wohnungsbaugesellschaften vorbereitet werden. Dabei sind die Belange der geplanten Internationalen Bauausstellung IBA 2020 angemessen zu berücksichtigen.

(7) Die bei Absatz 5 genannten Grundsätze gelten auch für den Wohnungsneubau. Darüber hinaus sollen vorrangig landeseigene Grundstücke aus dem Bestand des Liegenschaftsfonds Berlin, der landeseigenen Unternehmen und der Bezirke für Neubauten genutzt werden, sofern sie den bei Absatz 5 genannten Lagekriterien entsprechen. Grundstücke aus dem Bestand des Liegenschaftsfonds werden den städtischen Wohnungsbaugesellschaften im Wege eines Grundstückseinbringungs- und Projektvertrages übertragen.

# F. Maßnahmen

## 1. Mehr Wohnungen

Eine größere Anzahl an Wohnungen in öffentlicher Hand stabilisiert den Mietenmarkt. Mieter auch der städtischen Wohnungsbaugesellschaften mit ausreichendem Einkommen werden sich durch Bezug einer Neubauwohnung aber qualitativ verbessern und damit Raum für wirtschaftlich schlechter gestellte Mieter schaffen. Der Senat will den öffentlichen Wohnungsbestand auf 300.000 Wohnungen erhöhen. In der Legislaturperiode sollen also 30.000 Wohnungen hinzukommen. Ein Teil der Wohnungen soll von den städtischen Wohnungsbaugesellschaften neu errichtet und zu sozialverträglichen Mieten für breite Bevölkerungsschichten bereitgestellt werden. Wo Maßnahmen zur Entspannung des Wohnungsmarktes angezeigt sind, sollen bei entsprechenden Angeboten Wohnungen hinzugekauft werden, wenn sie die Bestände der städtischen Gesellschaften sinnvoll ergänzen.

## 2. Liegenschaftspolitik und Wohnungsbau

Durch eine aktive, marktoffene Liegenschaftspolitik soll der Wohnungsneubau in Berlin angeregt werden. Die Vergabeverfahren werden hierbei auf städtische Wohnungsbaugesellschaften zugeschnitten, die in besonderem Maße sozialen Zielen verpflichtet sind.

Hierzu werden geeignete städtische Grundstücke über Konzeptausschreibungen angeboten. Über die Vorgabe einer Mietenspreizung wird ein Anteil an Wohnungen geschaffen, die breiten Bevölkerungsschichten zu angemessenen Bedingungen

angeboten werden. Die so errichteten Wohngebäude sollen hinsichtlich der Mietpreise und der Belegung zu einer verträglichen sozialen Mischung führen.

Über das Angebot von Erbpachtverträgen sollen Grundstücke angeboten werden, um innovative Formen des sozialen Zusammenlebens zu fördern.

Direktvergaben an Wohnungsbaugesellschaften zum Verkehrswert oder als Sachwerteinlage kommen infrage, wenn sinnvolle Grundstücksarrondierungen und in besonderem Maße soziale Ziele konzeptionell erreicht werden. Die städtischen Wohnungsbaugesellschaften werden zu diesem Zweck vor der Vergabe eines Grundstücks durch den Liegenschaftsfonds ein Nutzungskonzept vorlegen, das die o.g. soziale Mischung gewährleistet.

Um mit den städtischen Wohnungsbaugesellschaften kurzfristig in eine Konzeptions- und Bauphase zu kommen, werden zunächst 14 Grundstücke als Sachwerteinlage (Kapitalerhöhung) und weitere Grundstücke zum Verkehrswert vergeben. Diese Grundstücke sollen sich vorrangig in Stadtlagen befinden, in denen sich entsprechend den unter **Abschnitt C** aufgezeigten angespannten Wohnlagen ein besonderer Wohnraumbedarf besteht. Einbezogen werden hierbei auch angrenzende Stadtlagen.

Die Wohnungsbaukonzepte für städtische Grundstücke sollen folgende Kriterien erfüllen:

- Einfügung in die städtebauliche Umgebungssituation

- Bei Vergabe eines Grundstücks als Sachwerteinlage muss der Gegenwert des Grundstücks von der kalkulierten Durchschnittsmiete abgezogen werden

- Über Mietenspreizung ist ein Anteil von Wohnungen mit einer sozialverträglichen Nettokaltmiete im Rahmen des Mietspiegels vorzusehen

- Die günstigen Wohnungen sollen vorrangig an Haushalte vergeben werden, die Anspruch auf einen WBS mit besonderem Wohnbedarf haben

- Es muss ein hoher Anteil Ein- bis Zweizimmer Wohnungen vorgesehen werden

- Alle Wohnungen müssen barrierefrei erreicht werden können

Das jeweilige Konzept ist einvernehmlich zwischen den bauenden Wohnungsunternehmen und den Senatsverwaltungen für Finanzen und Stadtentwicklung abzustimmen. Die Ziele werden in einem Grundstücksübertragungs- und Projektvertrag verbindlich geregelt.

Aktuelle Beispiele, bei denen städtische Wohnungsbaugesellschaften umgehend mit dem Wohnungsbau beginnen sollen, sind:

a. DEGEWO-Adlershof. Vorgesehen ist die Errichtung von ca. 80.Wohnungen.

b. HOWOGE-Lichtenberg. Vorgesehen ist die Errichtung von.ca. 310.Wohnungen.

c. DEGEWO-Joachimstraße 1 – 7/Lindenstaße 5 – 7 Köpenick. Vorgesehen ist der Ankauf eines Grundstücks zum Verkehrswert zur Arrondierung einer vorhandenen Baufläche zur Errichtung von ca. 200 Wohnungen.

d. GESOBAU-Mendelstraße in Pankow. Vorgesehen ist der Ankauf eines Grundstücks zum Verkehrswert zur Arrondierung einer vorhandenen Baufläche zur Errichtung von ca. 270 Wohnungen.

## 3. Bestandserweiterung durch Zukauf von Wohnungen

Der Ankauf am Markt angebotener Wohnungsbestände wird zum Zweck der Stabilisierung des Mietenmarktes genutzt, sofern die angebotenen Bestände sich aufgrund ihrer Lage, ihres Zustandes und der Zusammensetzung ihrer Mieterschaft her sinnvoll in das Unternehmensportfolio einfügen und wenn der Kaufpreis eine nachhaltige Bewirtschaftung durch ein städtisches Wohnungsunternehmen gewährleistet. Als zu erwerbende Objekte kommen insbesondere Wohnanlagen sowie Mehrfamilienwohngebäude mit allenfalls geringen Gewerbeflächenanteilen der Baualtersgruppen zwischen 1918 und 1990 in Betracht. Die Mieterschaft sollte sich vorrangig aus Haushalten mit geringeren und mittleren Einkommen zusammensetzen. Sofern ein Modernisierungs- oder Instandsetzungsrückstand vorhanden ist, sollte sich dieser – ggf. unter Anrechnung auf den Kaufpreis – so beheben lassen, dass das erwerbende städtische Wohnungsunternehmen in der Lage ist, die nachstehenden Grundsätze der Mietenpolitik auch auf das zu erwerbende Objekt anzuwenden.

In der begonnenen Legislaturperiode haben bereits mehrere städtische Wohnungsbaugesellschaften Möglichkeiten zur Erweiterung ihres Wohnungsbestandes genutzt:

- Degewo und Gesobau haben vom Corpus Sireo-Konzern ein Wohnungspaket von knapp 4.700 Wohnungen, etwa 60 Gewerbeeinheiten und rd. 800 Garagen bzw. Stellplätzen erworben.
- Stadt und Land hat ihren Bestand um 340 Wohnungen erweitert.
- Gewobag und HoWoGe stehen in Verhandlungen über den Erwerb von ca. 3.500 Wohnungen.

Neben den genannten Erwerbsaktivitäten werden Möglichkeiten des Erwerbs oder der treuhänderischen Bewirtschaftung sämtlicher oder von Teilbeständen der in Berlin gelegenen rd. 14.000 Wohnungen und/oder rd. 7.000 Wohnheimplätze der Fonds der Berliner Immobilien Holding (BIH) weiterhin geprüft. Dadurch könnten die Mieten stabilisierenden Einwirkungsmöglichkeiten der städtischen Wohnungsbaugesellschaften noch erweitert werden. Werden BIH-Wohnungen von städtischen Wohnungsbaugesellschaften erworben oder verwaltet, so gelten auch für diese die Grundsätze dieses Bündnisses.

## 4. Studentisches Wohnen

Die Wohnungsbaugesellschaften werden ihre Erfahrungen, die sie als Vermieter von Wohnungen an einzelne Studierende und an Wohngemeinschaften gesammelt haben, mit den Erkenntnissen des Berliner Studentenwerkes und der Sozialreferate der Studierendenvertretungen abgleichen. Gemeinsam mit diesen werden sie prüfen,

inwieweit eine Erweiterung und Vertiefung von Kooperationsmöglichkeiten zum studentischen Wohnen sowohl im Wohnungsbereich als auch bei den Wohnheimen im jeweiligen Bestand möglich ist und welche Möglichkeiten sich zur Einbeziehung der BIH-Wohnheimbestände ergeben.

## 5. Mietenpolitik

Der Wohnungsbestand der städtischen Wohnungsbaugesellschaften gewährleistet langfristig gesichertes Wohnen in Berlin. Die städtischen Wohnungsbaugesellschaften verfolgen das Ziel, preiswerten Wohnraum zu bezahlbaren Mieten anzubieten, um so einkommensschwächere und breite Bevölkerungsschichten zu versorgen. Sie schließen darüber hinaus Kooperationsvereinbarungen mit dem Land Berlin, in denen sie sich zur Wohnraumversorgung besonderer Bedarfsgruppen verpflichten. Bei Modernisierung oder Neuvermietung von Wohnraum werden tragbare Mietbelastungen angestrebt.

Haushalte ohne ausreichendes eigenes Erwerbseinkommen sollen nicht durch Mieterhöhungen aus ihren Wohnungen verdrängt werden. Die Zielgruppe der Haushalte, für die bezahlbarer Wohnraum bereitgestellt werden muss, ist einkommensschwach und lebt in einer der Größe der Lebensgemeinschaft angemessenen Wohnung. Weitere Kriterien bestimmen sich wie folgt:

### a) Beschränkung von Mieterhöhungen für alle Haushalte

Heute können die Bestandsmieten in drei Jahren um bis zu 20% angehoben werden, sofern der Mietspiegel dies zulässt. Gleichwohl werden die Mieten bei den städtischen Wohnungsbaugesellschaften in vier Jahren um nicht mehr als 15% erhöht. Davon profitieren alle Mieter, unabhängig vom Einkommen. Berlin hat eine Bundesratsinitiative ergriffen, die dies im Mietrecht festschreiben soll. Ausgenommen bleiben allerdings Mieterhöhungen nach Modernisierungen.

### b) Miete nach Modernisierung

Die Bestandsmiete nach einer Modernisierung wird sich im Rahmen des Mietspiegels plus der durch die Modernisierung erzielten Betriebskosteneinsparung bewegen. Die Wohnungsbaugesellschaften werden die Modernisierungsumlage von 11% jährlich der aufgewandten Kosten auf maximal 9% senken. Dies gilt auch bei Wiedervermietungen an Haushalte mit Einkommen innerhalb der Einkommensgrenze (vgl. Buchstabe d).

### c) Wohnungstausch

Um die Mietenbelastungen insbesondere für Seniorenhaushalte zu verringern und mehr Wohnraum für Familien bereit zu stellen, erhalten Haushalte, die bereits Mieterin oder Mieter des Wohnungsunternehmens sind und eine Verkleinerung der Wohnfläche um mindestens 10% wünschen, bevorzugt ein angemessenes Angebot. Die Wohnungsbaugesellschaften sichern zu, dass die Bruttowarmmiete der angebotenen Wohnung – bei vergleichbarem Ausstattungsstandard, Modernisierungszustand und Lage – niedriger ist als die der vorherigen Wohnung. Die Wohnungsbaugesellschaften bilden hierfür einen gemeinsamen Pool geeigneter Wohnungen, auch um diese Haushalte als Mieter halten zu können.

### d) Mietbegrenzungen bei Wiedervermietung

Die städtischen Wohnungsgesellschaften bieten Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten an. Sie orientieren sich bei Wiedervermietungen an der ortsüblichen Vergleichsmiete und dämpfen so die Entwicklung des Berliner Mietspiegels.

Deshalb vergeben sie innerhalb des S-Bahn-Ringes 50% und außerhalb 33 % ihrer im jeweiligen Wohnquartier zur Wiedervermietung anstehenden Wohnungen zur ortsüblichen Vergleichsmiete an Haushalte, die die Berliner Einkommensgrenzen für einen Wohnberechtigungsschein einhalten. Diese Quote wird nur bei fehlender Nachfrage begünstigter Haushalte und auch dann nur vorübergehend unterschritten. Die Berliner Mischung wird in sozial angespannten Quartieren in Abstimmung mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt gesichert und gefördert

Die städtischen Wohnungsunternehmen können analog zu den dafür zuständigen Wohnungsämtern die Prüfung der personenbezogenen Voraussetzungen für den Erhalt eines Wohnberechtigungsscheins mit oder ohne besonderen Wohnbedarf in eigener Verantwortung übernehmen. Sie stellen in diesem Fall in eigener Verantwortung sicher, dass die Quote eingehalten wird.

### e) Energieausweis

Die städtischen Wohnungsunternehmen machen ihren Mieterhaushalten und den Mietinteressenten den Energieausweis für das betreffende Wohngebäude zugänglich.

### f) Mieterhöhung: Verhältnismäßigkeit von Haushalt, Einkommen, Wohnungsgröße und Miethöhe

Die Nettokaltmiete soll im Einzelfall nach erfolgter Mieterhöhung 30 Prozent des vollständigen, nachzuweisenden Haushaltsnettoeinkommens nicht übersteigen.

Es gelten die Einkommensgrenzen für den Bezug eines Wohnberechtigungsscheins nach den Bundeseinkommensgrenzen für den Sozialen Wohnungsbau.

Wohngeld und ähnliche Leistungen werden in die Ermittlungen der 30 %-Grenze einbezogen.

Als Härtefälle werden Haushalte berücksichtigt, die die nachfolgenden Wohnflächenobergrenzen nicht überschreiten:

Einpersonenhaushalt 45 m², Zweipersonenhaushalt 60 m$^2$, Dreipersonenhaushalt 75 m², Vierpersonenhaushalt 85 m², jede weitere Person + 12 m².

| | (Bundes-) Einkommensgrenze nach Haushalten | Entspricht ca. Einkünfte brutto jährlich in Euro |
|---|---|---|
| Beamter<br>Angestellter<br>Rentner<br>Erwerbsloser | 1 Person / 12.000 Euro | 16.000<br>18.143<br>13.435<br>12.000 |
| Beamte<br>Angestellte<br>Rentner<br>Erwerbslose | 2 Personen / 18.000 Euro | 24.500<br>27.714<br>20.204<br>18.000<br>(2 Einkommen) |
| Beamter<br>Angestellter<br>Erwerbsloser | 2 Personen (davon 1 Kind) / 18.500 Euro | 24.125<br>27.429<br>18.500<br>(1 Einkommen) |
| Beamte<br>Angestellte<br>Erwerbslose | 3 Personen (davon 1 Kind) / 22.600 Euro | 30.250<br>34.286<br>22.600<br>(2 Einkommen) |
| Beamter<br>Angestellter<br>Erwerbsloser | 4 Personen (davon 2 Kinder) / 27.200 Euro | 35.000<br>39.857<br>27.200<br>(1 Einkommen) |

Neben der reinen Betrachtung des Verhältnisses von Einkommen zur Miete können insbesondere folgende soziale Gründe als individuelle Härten gewürdigt werden und Härtefallregelungen der städtischen Wohnungsbaugesellschaften auslösen:

- Schwangere oder Alleinerziehende, die auf das vorhandene soziale Umfeld (Kita, Schule) angewiesen sind,
- Seniorinnen, Senioren
- Betreuung- oder Pflegeerfordernisse für ein Haushaltsmitglied oder ein in unmittelbarer Nähe wohnendes Familienmitglied,
- Behinderungen oder wesentliche gesundheitliche Beeinträchtigungen,
- Mieterin der Wohnung ist eine soziale Einrichtung oder es handelt sich um ein anerkanntes Projekt des betreuten Wohnens,
- Schwere Krankheit eines Haushaltsmitgliedes oder kürzlicher Trauerfall im Haushalt.

### g) Sozialverträgliche Miethöhe für Bestandsmieter

Für Mieterinnen und Mieter, die aufgrund ihrer wirtschaftlichen oder sozialen Situation die Mieterhöhung nicht erbringen können, wird eine individuelle Lösung gefunden. In jedem Mieterhöhungsverfahren sollen Mieterinnen und Mieter bei städtischen Wohnungsunternehmen das Recht erhalten, ihre Situation umfassend nachzuweisen. Mieterinnen und Mieter können auf dieser Grundlage gegen das Mieterhöhungsverlangen kurzfristig Einspruch erheben. Das Wohnungsunternehmen wird zusammen mit der Mieterin / dem Mieter das Vorliegen der Kriterien prüfen.

Jedes Mieterhöhungsschreiben der städtischen Wohnungsunternehmen enthält daher künftig den klarstellenden Hinweis:

> „Sollte diese Mieterhöhung aufgrund Ihrer persönlichen Situation für Sie zu einer sozialen Härte führen, wenden Sie sich bitte unverzüglich an Ihren zuständigen Kundenbetreuer. Wir werden gemeinsam eine Lösung finden."

### h) Mietbegrenzungen für Empfänger von Sozialleistungen

Damit Haushalte ohne ausreichendes, eigenes Erwerbseinkommen nicht durch Mieterhöhungen aus ihren Wohnungen verdrängt werden, verpflichten sich die städtischen Wohnungsbaugesellschaften, die jeweiligen Höchstwerte staatlicher Leistungen für Mietbelastungen bei Mieterhöhungen nicht zu überschreiten.

Dabei finden die oben genannten Wohnflächenobergrenzen Berücksichtigung. Empfänger von Sozialleistungen, die höhere Wohnflächen nutzen und aus diesem Grund Mieterhöhungen nicht tragen können, soll eine angemessene Wohnung zu tragbaren Mietbelastungen im Wohnungsbestand angeboten werden. Wird ein Umzug abgelehnt, hat der Haushalt die Mieterhöhung zu tragen.

### i) Schiedsstelle

Wird der Wunsch nach einer individuellen Lösung im Rahmen einer Mieterhöhung vom Wohnungsunternehmen abgelehnt, kann die Mieterin/ der Mieter das Anliegen einer Schiedsstelle vortragen. Diese bei jedem Wohnungsunternehmen angesiedelte Stelle (z. B. Ombudsmann / Ombudsfrau des Unternehmens) befasst sich mit dem Fall und führt eine Lösung herbei.

### j) Geförderte Wohnungen

Für Mieter von öffentlich geförderten Wohnungen städtischer Wohnungsunternehmen sind die sich aus Gesetz und Förderbescheiden ergebenden Mietpreis- und Belegungsbindungen weiter zu beachten.

Bei Mieterhöhungen z.B. wegen planmäßiger Fördermittelreduzierungen gelten die Regelungen in Buchstaben f) bis i) dieser Vereinbarung.

### k) Kooperationsverträge

Die in diesem Bündnis vereinbarten Regelungen werden für den Abschluss eines Kooperationsvertrages zum Umgang mit den Belegungsrechten im Sozialen Wohnungsbau und bei Wohnungen, die dem Gesetz über Belegungsbindungen im Ostteil der Stadt unterliegen, genutzt. Durch die Regelung zur Wiedervermietung freigewordenen Wohnraums kommen die Städtischen Wohnungsunternehmen ihrer sozialen Verantwortung zur Versorgung einkommensschwächerer Bevölkerungsgruppen in herausgehobener Weise nach. Die gebundenen Sozialwohnungsbestände können so mit dem Ziel einer ausgewogenen sozialen Mischung vermietet werden.

Die freifinanzierten Wohnungen und die dem Belegungsbindungsgesetz im Ostteil der Stadt unterliegenden Wohnungen werden entsprechend Buchstabe d) dieser Vereinbarung vermietet. Die dem Wohnungsbindungsgesetz unterliegenden Sozialmietwohnungen werden von der Belegungsbindung befreit.

**m) Neubau**

Bei Neubauten tritt das in den Nutzungskonzepten zu Miethöhen und Belegung Geregelte an die Stelle des in dieser Vereinbarung Vorgesehenen.

Dieses Bündnis gilt zunächst für vier Jahre. Es begründet keine Rechtsansprüche der Mieterin/des Mieters. Die Wohnungsunternehmen berichten dem Senat einmal im Jahr über das Erreichte.

Berlin, den……

Der Senator für Stadtentwicklung und Umwelt:

- Herr Michael Müller - .....

Der Senator für Finanzen:

- Herr Dr. Ulrich Nussbaum - .....

| | | |
|---|---|---|
| DEGEWO | Herr Beck: | ..... |
| | Herr Bielka: | ..... |
| GEWOBAG | Herr Jellema: | ..... |
| | Herr Terboven: | ..... |
| GESOBAU | Herr Franzen: | ..... |
| | Herr Wilkens: | ..... |
| HOWOGE | Frau Eltrop: | ..... |
| | Frau Frensch: | ..... |
| Stadt und Land | Herr Malter: | ..... |
| | Herr Marx: | ..... |
| WBM | Herr Ernst: | ..... |
| | Herr Schmack: | ..... |