



## Berlin: Neue Kooperationsvereinbarung für Landeseigene abgeschlossen / BBU: „Gelungener Kompromiss“

25.09.2023      Fachinformation

Der Berliner Senat und die landeseigenen Wohnungsunternehmen haben am 25. September 2023 ihr gemeinsames Regelwerk für eine soziale und nachhaltige Bewirtschaftung ihres Wohnungsbestands aktualisiert. Die neue Kooperationsvereinbarung gilt ab 2024. Sie wurde 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.

BBU-Vorständin **Maren Kern** kommentierte die Vereinbarung: „Angesichts der enormen Herausforderungen, vor denen die städtischen Wohnungsbaugesellschaften bei Neubau und Modernisierungen stehen, sind Mietanhebungen unerlässlich. Insofern ist die neue Kooperationsvereinbarung ein gelungener Kompromiss. Durch die vereinbarte moderate Anpassung der Mieten wird die wirtschaftliche Handlungsfähigkeit der Unternehmen gestärkt, während durch die Stärkung des Leistbarkeitsversprechens eine Überlastung der Mieterinnen und Mieter wirkungsvoll verhindert wird. Das ist kooperative Wohnungspolitik im Sinne Berlins.“  
Mit der neuen Kooperationsvereinbarung 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 der WBM sehr maßvolle Mietsteigerungen vereinbart. Die Bestandsmieten können pro Jahr um 2,9 Prozent 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 Prozent auf künftig 27 Prozent des Haushaltseinkommens deutlich abgesenkt. Konkret heisst das, dass die Belastung des jeweiligen Haushalts durch die Nettokaltmiete nicht mehr als 27 Prozent 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 Landeseigenen erstmals eine Kooperationsvereinbarung ab, die mehrmals fortgeschrieben wurde und aktuell noch bis zum 31. Dezember 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 1. Januar 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 benötigte 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**

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 Prozent im Vorjahresvergleich gestiegen. Im Februar 2023 betrug die Preissteigerung sogar 15,1 Prozent. Stark gestiegen sind auch die Zinsen für die Aufnahme von Fremdkapital: Vor 2022 lagen sie noch um 1 Prozent, aktuell bei über 4 Prozent.

Gleichzeitig haben sich seit 2017 die durchschnittlichen Einkommen in Berlin um rund 26 Prozent 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 Prozent auf 6,39 Euro pro Quadratmeter nettokalt, die Angebotsmieten auf dem freien Markt dagegen um rund 18 Prozent auf 11,54 Euro pro Quadratmeter.

Die Landeseigenen 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.

### **Kooperationsvereinbarung im Volltext**

**(PDF):** [https://www.berlin.de/sen/sbw/\\_assets/presse/pressemitteilungen/2023/kooperationsvereinbarung\\_senstadt.pdf?ts=1695890841](https://www.berlin.de/sen/sbw/_assets/presse/pressemitteilungen/2023/kooperationsvereinbarung_senstadt.pdf?ts=1695890841)

<https://bbu.de/beitraege/berlin-neue-kooperationsvereinbarung-fuer-landeseigene-abgeschlossen-bbu-gelungener-kompromiss>