



Berlin: Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ wurde ergänzt

12.04.2021 Fachinformation

Die Verhandlungen zur Ergänzung der im April 2017 zwischen dem Berliner Senat, den sechs landeseigenen Wohnungsbauunternehmen und der Wohnraumversorgung Berlin - AöR getroffenen Kooperationsvereinbarung (KoopV) sind abgeschlossen, wie der Senat am 12. April 2021 mitteilte. Mit der Ergänzung der Kooperationsvereinbarung wird der nach wie vor angespannten Situation am Berliner Wohnungsmarkt Rechnung getragen. Die sechs landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften tragen als Partnerinnen des Berliner Senats eine besondere Verantwortung und spielen deshalb eine wichtige Rolle in der gemeinwohlorientierten Wohnraumversorgung der Berliner*innen.

Zentrale Neuerungen der Ergänzungsvereinbarung sind:

- Angesichts der anhaltenden Knappheit insbesondere bezahlbaren Wohnraums für untere und mittlere Einkommensgruppen wird bei der Wiedervermietung von Bestandswohnungen der Anteil der Wohnungen für WBS-berechtigte Haushalte von derzeit 60 % auf 63 % der jährlich zur Wiedervermietung kommenden Wohnungen im Bestand der landeseigenen Wohnungsbauunternehmen erhöht.
- Die sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen verpflichten sich mit Inkrafttreten der Ergänzungsvereinbarung grundsätzlich mindestens 50% der Fläche der Neubauwohnungen mietpreis- und belegungsgebunden WBS-Berechtigten im 1. Förderweg anzubieten. Dabei wird die eine Hälfte der geförderten Wohnungen an Haushalte mit Einkommen bis 100 % der Bundeseinkommensgrenze und die andere Hälfte an Haushalte mit Einkommen von 101% bis 140% der Bundeseinkommensgrenze (BEG) vermietet.
- Bei Bauvorhaben von 151 bis 500 Wohnungen kann auf Antrag ein Anteil von bis zu 10 %, bei Bauvorhaben ab 500 Wohnungen bis zu 20 %, der Flächen der Neubauwohnungen im 2. Förderweg errichtet und entsprechend berechtigten Haushalten angeboten werden. Das Segment wurde 2019 eingeführt und umfasst geförderte Wohnungen für 8,20€ / qm, die Mieter*innen für bis zu 180% der Bundeseinkommensgrenze zur Verfügung stehen.
- Im freifinanzierten Segment wurde für Haushalte mit mittlerem Einkommen (141 – 180% BEG) eine Mietpreisbindung eingeführt. Ein Viertel des freifinanzierten Neubaus (12,5% des Gesamtneubauvolumens) wird in Zukunft für diese Einkommensgruppe mit einer Obergrenze von 9,50€/qm vermietet. Darüber hinaus werden die Unternehmen ein weiteres Viertel des freifinanzierten Neubaus für Haushalte mit einem Einkommen (181 – 240% BEG) ohne gesonderte Mietenvorgabe anbieten.
- Aufgrund der Baukostensteigerungen wurde die einzuhaltende Durchschnittsmiete der freifinanzierten Wohnungen von 10 €/m²/mtl. auf 11,00 €/m²/mtl. angehoben.
- Die Neubaumieten können jährlich um 2 % erhöht werden. Ändert sich der Baupreisindex für Wohngebäude gemäß Amt für Statistik Berlin-Brandenburg ab dem 01.01.2021 um mehr als 5%, verpflichten sich die Vertragspartner*innen zu einer Neuverhandlung dieser Indexierung.

Sebastian Scheel, Senator für Stadtentwicklung und Wohnen: „Mit der Unterzeichnung der Erweiterung der Kooperationsvereinbarung haben die Partner*innen den Versorgungsauftrag der Wohnungsbaugesellschaften präzisiert und ausgebaut. Zugleich trägt die Vereinbarung den gestiegenen Kosten im Neubau Rechnung und sichert so die wirtschaftliche Stabilität der Unternehmen ab. Mit der Erweiterung der Kooperationsvereinbarung steigen wir in ein Mietenkonzept ein und garantieren damit,

dass Haushalte mit geringen oder mittleren Einkommen künftig noch besseren Zugang zu Wohnungen der städtischen Gesellschaften erhalten.“

Dr. Matthias Kollatz, Senator für Finanzen: „Die Ergänzungsvereinbarung sichert den Neubaukurs der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften und verbessert für niedrige und mittlere Einkommensgruppen den Zugang zu bezahlbarem Wohnraum im Neubaubereich. Der originär soziale Auftrag der Wohnungsbaugesellschaften wird darüber hinaus durch eine Erhöhung der WBS-Quote auf 63 Prozent im Bestand unterstrichen (Wohnberechtigungsschein). In die um drei Prozent erhöhte Quote werden sogenannte Trägerwohnungen für betreute Wohnformen, etwa für Menschen mit Behinderung, obdachlose Menschen und Menschen mit psychischen Beeinträchtigungen, sowie für Jugendliche und alleinerziehende Eltern miteingerechnet. Ich freue mich, wenn diese Möglichkeit aufgegriffen wird und es zu drei Prozent Trägerwohnen kommt.“

Jörg Franzen, Vorsitzender des Vorstands GESOBAU AG und Sprecher der Landeseigenen: „Wir sind froh, dass die Verhandlungen zu einem guten Kompromiss geführt haben, der sowohl dem Versorgungsauftrag der Landeseigenen, als auch der Notwendigkeit nach wirtschaftlicher Solidität der Unternehmen Rechnung trägt. Denn eins ist klar, die vor uns liegenden Herausforderungen, die das wachsende Berlin mit sich bringt, werden die Wohnungsbaugesellschaften nur bewältigen können, wenn wir wirtschaftlich handlungsfähig bleiben und unsere enormen Investitionen in Anbetracht der stetig steigenden Kosten refinanzieren können. Nur so können wir die Stadt weiterbauen.“

Dr. Ulrike Hamann, Vorstandsmitglied der WVB: „Mit dieser Vereinbarung leisten die Landeswohnungsunternehmen einen starken und angemessenen Beitrag, um die Wohnungskrise in Berlin abzumildern. Gerade Menschen mit kleinen Einkommen haben nun wieder mehr Möglichkeiten, auf dem Markt eine Wohnung zu finden. Diese Lösung war nur möglich, weil alle Beteiligten sowohl den Versorgungsauftrag als auch die wirtschaftliche Lage der Unternehmen respektiert haben.“

<https://bbu.de/beitraege/berlin-kooperationsvereinbarung-leistbare-mieten-wohnungsneubau-und-soziale-wohnraumversorgung-wurde-ergaenzt>