

Die städtischen  
Wohnungsunternehmen

## **Gut und sicher wohnen in Berlin**

Bezahlbare Mieten im  
städtischen Bestand



[www.inberlinwohnen.de](http://www.inberlinwohnen.de)



© Marco Urban

Liebe Mieterinnen und Mieter,

jährlich zieht es rund 50.000 Menschen nach Berlin. Sie suchen hier eine Wohnung, ein Zuhause. Der Senat von Berlin will das Wachstum der Stadt sozial gestalten. Berlin soll eine lebenswerte Stadt für alle sein und bleiben. Dazu gehört, dass auch Sie sich Ihre Wohnung weiterhin leisten können. Die dynamische Entwicklung Berlins darf nicht zu einer Belastung für die hier bereits lebenden Menschen führen.

Deshalb hat der Senat von Berlin mit den sechs landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften eine neue Kooperationsvereinbarung »Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung« geschlossen.

Die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften sind der Anker der auf sozialen Ausgleich ausgerichteten Mieten- und Wohnungspolitik Berlins. Ihre Geschäftspolitik konzentriert sich auf zwei Schwerpunkte: sozial ausgerichtete Bestandpolitik und Wohnungsneubau für breite Bevölkerungsschichten.

Mit der Kooperationsvereinbarung sichern wir bezahlbare Mieten im städtischen Wohnungsbestand und gewährleisten, dass auch einkommenschwächere Haushalte mit Wohnraum versorgt werden.

Gleichzeitig stärken wir die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften für zusätzliche Investitionen in neuen Wohnraum, durch die Einbringung von landeseigenen Grundstücken und eine bedarfsgerechte Zuführung von Eigenkapital.

Die in der Kooperationsvereinbarung beschlossenen Maßnahmen wirken sich direkt auf das Wohnraumangebot und die Wohnungsversorgung im gesamten Stadtgebiet aus. Damit ist die Kooperationsvereinbarung ein wesentlicher Baustein der sozialen Neuausrichtung der Berliner Wohnungspolitik.

Dieser Flyer informiert Sie, liebe Mieterinnen und Mieter bei den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften, über die wichtigsten Regelungen der Kooperationsvereinbarung.



Katrin Lompscher

Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen



© Andreas [FranzXaver] Süß

## Eine Vereinbarung für Berlin

Im April 2017 haben die sechs städtischen Wohnungsbaugesellschaften und der Senat die Kooperationsvereinbarung »Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung« unterzeichnet. Ihr Ziel: Gutes Wohnen für Berlin.

Im Mittelpunkt der Vereinbarung steht eine sozial ausdifferenzierte Mietpolitik, bei der die sechs städtischen Wohnungsbaugesellschaften unter Wahrung ihrer wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit sozialverträgliche Mieten für ihre Mieterinnen und Mieter bieten. So sichern sie bezahlbares Wohnen in allen Lagen der Stadt – insbesondere auch für einkommensschwache Haushalte.

## Weitere Schwerpunkte der Vereinbarung:

- Eine Aufstockung des kommunalen Wohnungsbestands durch Neubau und Zukauf, immer im Einsatz für ein umfassendes Wohnungsangebot
- Mehr Partizipation und Nachbarschaftsbeteiligung bei Neubau- und Modernisierungsprojekten
- Schutz und Erhalt der sozial durchmischten Stadt als Besonderheit, die Berlin prägt
- Prinzipien des zukunftsfähigen und ökologischen Bauens

### Noch mehr Leistung

Schon mit dem Mietenbündnis von 2012 hatten sich Senat und die städtischen Wohnungsbaugesellschaften der Aufgabe gestellt, sich für faire Mieten und mehr Wohnraum einzusetzen. Die neue Vereinbarung geht noch weiter – als Antwort auf die wachsenden Herausforderungen der wachsenden Stadt.

Grundlagen der Vereinbarung sind das Berliner Wohnraumversorgungsgesetz (WoVG Bln) von 2016 und die im selben Jahr vom Senat beschlossene Roadmap für eine Erweiterung der kommunalen Bestände auf 400.000 Wohnungen bis 2026. Beide haben weiter Gültigkeit.

## Die Kernpunkte der Vereinbarung

### Noch mehr Schutz für Bestandsmieterinnen und -mieter

- Die städtischen Wohnungsbaugesellschaften stellen sicher, dass in Summe die Mieten für die Bestandsmietverträge um nicht mehr als zwei Prozent jährlich steigen. Einmalige Mietanhebungen bis zu vier Prozent innerhalb von zwei Jahren sind möglich.
- Beträgt Ihre Nettokaltmiete mehr als 30 Prozent Ihres Einkommens, kann sie, wenn ein Härtefall vorliegt, überprüft werden.



© fotolia/Monkey Business

- Um zu verhindern, dass jemand seine Wohnung verliert, kümmern sich die sechs Gesellschaften präventiv um Mieterinnen und Mieter, die mit ihrer Miete in Rückstand geraten sind. Sie arbeiten dazu unter anderem mit freien Trägern der Wohlfahrtspflege und den Bezirksämtern zusammen.
- Um das Wohnungsangebot für Bestandsmieter weiter zu verbessern, unterstützen die sechs Gesellschaften den Wohnungstausch – zum Beispiel durch Anreize für kleine Haushalte, große Wohnungen freizumachen und in kleinere Wohnungen umzuziehen.
- Bei Modernisierungsankündigungen, die ab dem 1. November 2016 ausgesprochen wurden, werden Modernisierungskosten nur noch zu höchstens sechs Prozent umgelegt.
- Es wird angestrebt, Modernisierungsvorhaben weitestgehend warmmietenneutral umzusetzen.

- Die Nettokaltmiete nach Modernisierung (einschließlich Modernisierungsumlage) wird auf einen Betrag begrenzt, der die ortsübliche Vergleichsmiete um nicht mehr als zehn Prozent übersteigt. Zudem greift auch hier die Härtefallregelung.

## Wann kann ein Härtefall vorliegen?

- Bei Haushalten, deren Gesamteinkommen (inklusive Wohngeld) unter den Berliner Grenzen für einen WBS liegt (bei einem Singlehaushalt sind das zum Beispiel 16.800 Euro/Jahr, bei zwei Personen 25.200 Euro/Jahr).
- Außerdem muss Ihre Wohnfläche für die Größe Ihres Haushalts angemessen sein (bei einer Person höchstens 45 m<sup>2</sup>, bei zwei Personen 60 m<sup>2</sup>, bei drei 75 m<sup>2</sup> und bei vier 85 m<sup>2</sup>).
- Bei schwierigen Lebensumständen oder ungünstig geschnittenen Wohnungen werden bis zu 20 Prozent mehr Wohnfläche toleriert. Das ist etwa der Fall, wenn Sie auf einen Rollstuhl angewiesen sind oder vor Kurzem ein Mitglied Ihres Haushalts verstorben ist.

### Schon gewusst?

#### **Sie können Ihre Miete überprüfen lassen!**

*Sollten bei Ihnen die Bedingungen für eine soziale Härte zutreffen, können Sie Ihre Miete bzw. Mieterhöhung durch Ihr städtisches Wohnungsunternehmen prüfen lassen. Wenden Sie sich dazu an Ihr Kundencenter oder Servicebüro.*

---

## Noch mehr Wohnungen in kommunaler Hand

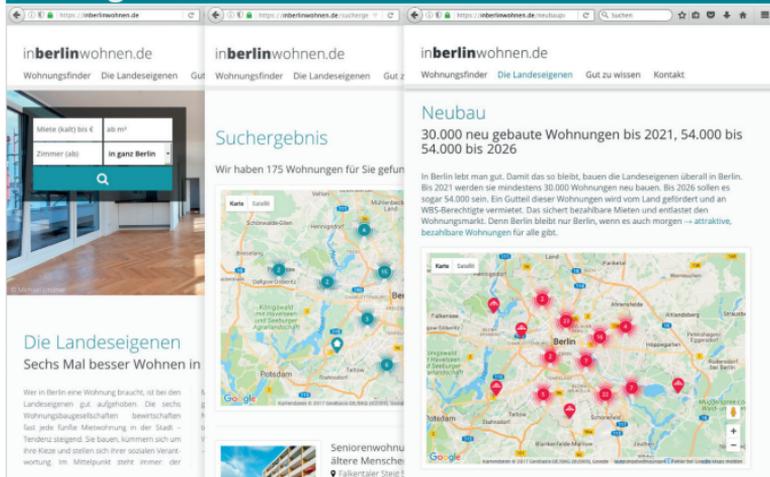
- Bis Ende 2021 soll der öffentliche Wohnungsbestand um rund 40.000 Wohnungen wachsen – davon mindestens 30.000 Wohnungen durch Neubau. Das ist ehrgeizig, sie sind aber schon auf einem sehr guten Weg: Bis Ende 2019 wollen die sechs Unternehmen mit dem Bau von rund 20.000 Wohnungen beginnen. Im selben Zeitraum sollen rund 14.000 neue kommunale Wohnungen fertiggestellt werden.

- Weitere 10.000 Wohnungen wollen die sechs Gesellschaften bis 2021 ankaufen.
- Damit die sechs Gesellschaften ihrer besonderen stadtentwicklungspolitischen Verantwortung nachkommen und in neuen Wohnraum investieren können, müssen sie wirtschaftlich leistungsfähig bleiben – und brauchen auch ausreichend Bauland. Deshalb wird der Senat verstärkt landeseigene Grundstücke einbringen und den Gesellschaften – im Einzelfall und bei nachweislichem Bedarf – auch Eigenkapital zuführen.
- In Quartieren mit Erhaltungssatzung (Milieuschutzgebiete) hat die öffentliche Hand ein gesetzliches Vorkaufsrecht. Von diesem Recht werden Berlin und seine Bezirke verstärkt Gebrauch machen.

## Noch mehr Berliner Mischung

- Die Hälfte aller Wohnungen, die die städtischen Wohnungsbaugesellschaften bis 2021 neu bauen, sollen mit öffentlicher Förderung entstehen und sind deshalb Haushalten mit Wohnberechtigungsschein (WBS) vorbehalten.
- Die frei finanzierten Neubauwohnungen werden zu differenzierten Mietpreisen angeboten, deren Durchschnitt unter zehn Euro pro Quadratmeter und Monat bleibt.
- 60 Prozent aller Wohnungen, die zur Wiedervermietung kommen, vermieten die städtischen Wohnungsbaugesellschaften an WBS-berechtigte Haushalte.
- Ein Viertel dieser Wohnungen vermieten die sechs Gesellschaften an besondere Zielgruppen – zum Beispiel Transferleistungsbeziehende, Obdachlose, Geflüchtete, Studierende oder Menschen im betreuten Wohnen.
- Dabei verlangen die städtischen Wohnungsbaugesellschaften höchstens die ortsübliche Vergleichsmiete. Das stärkt die Berliner Mischung.

## Schon gewusst?



### **Die richtige Wohnung finden!**

Auf → [www.inberlinwohnen.de](http://www.inberlinwohnen.de) finden Sie aktuelle Wohnungsangebote aller sechs Gesellschaften auf einen Blick. Ist derzeit keine Wohnung für Sie dabei, informiert Sie ein Angebotsalarm, sobald ein Angebot eingestellt wird, das zu Ihnen passt. Außerdem finden Sie hier weitere Infos rund um das gute Wohnen bei den städtischen Wohnungsunternehmen.

## Noch mehr Partizipation

- Schon im Vorfeld neuer Bau- und Modernisierungsvorhaben werden die Nachbarschaften informiert und beteiligt.
- Bei umstrittenen Bauvorhaben der städtischen Wohnungsbaugesellschaften erfolgt eine städtebauliche und architektonische Qualifizierung mit Bebauungsvarianten.
- Die neuen Mieterräte, die als Sprachrohr aller Mieterinnen und Mieter die Entwicklung der sechs Gesellschaften begleiten und mittragen, haben ihre Arbeit aufgenommen.
- Zusammen mit den Mieterbeiräten, die engagiert ihre Nachbarschaft vertreten, bilden sie ein starkes Fundament für Partizipation und Mitbestimmung.

## Schon gewusst?

### **Sie können mitmachen!**

*Bei den städtischen Wohnungsunternehmen gibt es viel Raum für ehrenamtliches Engagement – in Mieterbeiräten und Mieterräten genauso wie im Kiez- und Nachbarschaftsleben. Bringen Sie sich ein, machen Sie mit!*

---

## Noch mehr vielfältige und ökologische Stadt

- Nutzungsgemischte Quartiere sind vielfältig und abwechslungsreich. Deshalb achten die sechs Gesellschaften darauf, dass mit den neuen Wohnbauten auch ausreichend Gewerberäume entstehen. Das stärkt die Mischung, begünstigt soziale Träger und sorgt für ein stabiles soziales Gefüge im Quartier.
- Bei Neubau- und Sanierungsvorhaben kommen vermehrt ökologisch vorbildliche Baustoffe zum Einsatz.
- Einen weiteren Beitrag zu Klima- und Umweltschutz leisten die sechs Gesellschaften, indem sie z.B. Dachgeschosse ausbauen und in bestehenden Gebäuden barrierearme Wohnungen herrichten. Beides schont Ressourcen.
- Mit Asbest belastete Wohnungen werden im Rahmen der Strategie »Asbestfreie Hauptstadt 2030« schrittweise saniert.
- Die neu geschaffene Wohnraumversorgung Berlin AöR begleitet und berät die städtischen Wohnungsunternehmen bei ihren anspruchsvollen Aufgaben.

## Download-Hinweis

*Die komplette Kooperationsvereinbarung »Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung« finden Sie über diesen Kurzlink: → <http://t1p.de/q74n>*

---

## **degewo AG**

**Mehr Stadt. Mehr Leben.**

75.000 bewirtschaftete Wohnungen in allen Berliner Bezirken mit Schwerpunkten in Marzahn, Köpenick, Neukölln, Tempelhof-Schöneberg und Wedding.

→ [www.degewo.de](http://www.degewo.de)

## **GESOBAU AG**

**Heute schon wie morgen wohnen**

40.200 Wohnungen in Reinickendorf, Pankow, Mitte, Charlottenburg-Wilmersdorf und Marzahn-Hellersdorf

→ [www.gesobau.de](http://www.gesobau.de)

## **Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin**

**Die ganze Vielfalt Berlins**

58.000 Wohnungen in fast allen Bezirken – mit Schwerpunkten in Friedrichshain-Kreuzberg, Prenzlauer Berg, Charlottenburg-Wilmersdorf, Tempelhof-Schöneberg und Spandau

→ [www.gewobag.de](http://www.gewobag.de)

## **HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH**

**Mehr als gewohnt**

59.000 Wohnungen in Lichtenberg, Hohenschönhausen, Treptow-Köpenick, Weißensee, Pankow und Marzahn

→ [www.howoge.de](http://www.howoge.de)

## **STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH**

**Zimmer, Küche, Bad, Berlin.**

43.000 Wohnungen in sechs Bezirken – mit den Schwerpunkten Neukölln, Tempelhof-Schöneberg, Treptow-Köpenick und Hellersdorf

→ [www.stadtundland.de](http://www.stadtundland.de)

## **WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH**

**Finde Deine Mitte**

29.400 Wohnungen in sieben Bezirken – mit den Schwerpunkten Mitte, Friedrichshain-Kreuzberg und Spandau

→ [www.wbm.de](http://www.wbm.de)

# Die städtischen Wohnungsunternehmen



**Gewobag**  
Die ganze Vielfalt Berlins.

**WBM.**  
Wohnungsbaugesellschaft  
Berlin-Mitte mbH

Senatsverwaltung  
für Stadtentwicklung  
und Wohnen



Wohnraumversorgung Berlin  
Anstalt öffentlichen Rechts



## Herausgeber

Die sechs städtischen  
Wohnungsbaugesellschaften  
des Landes Berlin

## Inhalte und Bearbeitung

BBU Verband Berlin-Brandenburgischer  
Wohnungsunternehmen e. V.

Lentzeallee 107

14195 Berlin

[www.bbu.de](http://www.bbu.de)



VERBAND BERLIN-BRANDENBURGISCHER  
WOHNUNGSUNTERNEHMEN E.V.

## Layout

Fürcho GmbH

[www.fuercho-gmbh.de](http://www.fuercho-gmbh.de)

Berlin, Juli 2017

[www.inberlinwohnen.de](http://www.inberlinwohnen.de)