


Senatsverwaltung für Finanzen	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen	Wohnraumversorgung Berlin Anstalt öffentlichen Rechts	BERLIN	
----------------------------------	--	--	---------------	---

„Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“

Ergänzung der Kooperationsvereinbarung mit den
landeseigenen Wohnungsunternehmen Berlins



2.1 Wohnungsneubau

Nach Absatz 1 (...eine besondere Beachtung.) wird eingefügt:

Der Senat verpflichtet sich, die städtischen Wohnungsbaugesellschaften dabei zu unterstützen, zeitgerecht Planungs- und Baurecht zu schaffen.

Nach Absatz 2 (...WBS-Berechtigten anzubieten) wird eingefügt:

Mit Inkrafttreten dieser Ergänzungsvereinbarung verpflichten sich die städtischen Wohnungsbaugesellschaften für Neubauprojekte, die sich innerhalb der Vorplanung (Leistungsphasen 1+2) befinden, 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 vermietet.

Abweichend von vorstehender Regelung kann bei Bauvorhaben von 151 bis 500 Wohnungen 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. Die Entscheidung über den jeweiligen Ausnahmeantrag erfolgt im Rahmen der Bewilligungsverfahren durch die IBB.

Es wird ersetzt:

~~Die städtischen Wohnungsbaugesellschaften verpflichten sich für Neubauprojekte mit Baubeginn ab 01. Juli 2017, die Wohnungen im freifinanzierten Neubauanteil durchschnittlich unter 10,00 €/m²/mtl. mit einer in Bezug auf den Wohnungsmarkt und die Miethöhen angemessenen Preisdifferenzierung anzubieten. Es sind weiterhin alle Möglichkeiten preiswerten Bauens auszuschöpfen.~~

Die Baukosten haben sich in den letzten 4 Jahren dynamisch nach oben entwickelt. Zur Sicherstellung der Wirtschaftlichkeit von Neubauvorhaben der städtischen Wohnungsbaugesellschaften ist deshalb eine Anpassung der Mieten im freifinanzierten Bereich bei der erstmaligen Vermietung erforderlich. Die nachstehenden Regelungen sind unternehmensweit bei den freifinanzierten Wohnungen zu erfüllen.

- 25% der freifinanzierten Wohnungen werden an Mieterinnen und Mieter mit Einkommen im Bereich > 140% bis 180% der Bundeseinkommensgrenze (BEG) zu maximal 9,50 EUR/qm vermietet.
- 25% der freifinanzierten Wohnungen werden an Mieterinnen und Mieter mit Einkommen im Bereich > 180% bis 240% BEG zu maximal 11,50 EUR/qm vermietet.
- Insgesamt überschreiten die Mieten im freifinanzierten Bereich nicht einen durchschnittlichen Wert von 11,00 EUR/qm.

Die vorstehenden Werte können jährlich um bis zu 2 % angehoben 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 bezüglich der vereinbarten jährlichen Indexierung in Höhe von 2 % zu Nachverhandlungen über eine Erhöhung innerhalb von drei Monaten. Die städtischen Wohnungsbaugesellschaften melden den entsprechenden Verhandlungsbedarf gegenüber den Vertragspartnern zum gegebenen Zeitpunkt an. Maßgeblich für die Laufzeit der Frist ist der Zeitpunkt der Anmeldung des Bedarfs bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen.

4.1 Sozialverträgliche Mieten bei Wiedervermietung sichern

In Absatz 1 wird in Satz 1 geändert:

63 % der jährlich zur Wiedervermietung kommenden Wohnungen ...

In Satz 2 wird geändert:

Von dieser Quote der zur Wiedervermietung kommenden Wohnungen werden wiederum 25 % an Wohnberechtigte besonderer Bedarfsgruppen vermietet.

Als Satz 4 wird eingefügt:

Wohnungen, die eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder ein anerkannter Träger der Wohlfahrtspflege zur Überlassung an Personen mit dringendem Wohnbedarf, mit Pflege- oder Teilhabebedarf mietet, werden diesen Quoten angerechnet.

Absatz 3 Satz 1 wird angepasst:

Einzelne Quartiere können von der 63 % - Quote ausgenommen werden.

4.2 Sozialverträgliche Mieten – Mieterhöhungen beschränken

Nach Absatz 1 (...innerhalb von 2 Jahren sind möglich) wird eingefügt:

Diese Regelung gilt ab Inkrafttreten dieser Ergänzungsvereinbarung auch für den freifinanzierten Neubau mit Fertigstellung ab 2014.

7.2 Geltungsdauer

Der Absatz wird ersetzt durch:

Die Regelungen zu Mieten im Neubau in Ziff. 2.1 (Durchschnittsmiete 11,00 €/m² sowie Anpassung um 2 % je Jahr bzw. Nachverhandlung bei Baukostensteigerungen oberhalb von 5 %) gelten rückwirkend ab dem 01.01.2021.

Diese Vereinbarung gilt bis zum 30.06.2022.