

Vereinbarung zur Festlegung der Tätigkeitsschwerpunkte und der Grundsätze der Vermietungstätigkeit ab 2024 („KoopV berlinovo 2024“)

zwischen

1. dem Land Berlin, vertreten durch die Senatsverwaltung für Finanzen,
– „Land“ –

und

2. der Berlinovo Immobilien Gesellschaft mbH, Hallesches Ufer 74-76, 10963 Berlin
– „berlinovo“ –

– Land und berlinovo jeweils einzeln „Partei“ und gemeinsam „Parteien“ –

Präambel

- A. Die **berlinovo** ist eine 100%ige Tochter des Landes Berlin. Ihre satzungsmäßige Aufgabe ist es insbesondere, im Interesse des Landes Berlin einen Beitrag zu einem nachhaltigen und bedarfsgerechten Angebot in Berlin an Wohnraum im mittleren und unteren Preissegment, an Sonderwohnformen wie z.B. Wohnraum für Studierende, Senioren/Pflegebedürftige, Geflüchtete und anzuwerbende Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Verwaltung oder Beteiligungsunternehmen, insbesondere in anerkannten Mangelberufen sowie Berufen, bei denen das Land Berlin verstärkt Personal einwerben möchte, sowie an Gewerbeimmobilien unter Beachtung von ökologischen Kriterien, sozialen Aspekten und Kriterien verantwortungsvoller Unternehmensführung zu leisten.
- B. Die **berlinovo** hält und verwaltet Immobilienvermögen, welches im Eigentum der **berlinovo** bzw. 100%-iger Tochtergesellschaften der **berlinovo** steht („**Eigenbestand**“), sowie Immobilienvermögen, welches im Eigentum von ursprünglich als Publikumsfonds aufgelegten Immobiliengesellschaften („**Fonds**“) steht, an denen die **berlinovo** bzw. Tochtergesellschaften der **berlinovo** mehrheitlich beteiligt sind („**Fondsbestand**“; Eigenbestand und Fondsbestand gemeinsam: „**berlinovo-Immobilienportfolio**“). Daneben verwaltet die **berlinovo** fremdes Immobilienvermögen, für das die vorliegende Vereinbarung nicht anwendbar ist.
- C. Das **berlinovo-Immobilienportfolio** besteht aus Wohn- und Gewerbeeinheiten. Die Vermietung der Einheiten erfolgt in den folgenden Segmenten:

- Unbefristete Vermietung nicht möblierter Wohneinheiten ohne besondere Zielgruppenorientierung („**Klassisches Wohnen**“)
 - Unbefristete Vermietung unmöblierter und teilmöblierter Wohneinheiten speziell an Seniorinnen und Senioren (mit spezifischen seniorengerechten Ausstattungsmerkmalen in den Gebäuden und Wohnungen sowie im Regelfall Abschluss eines Servicevertrags mit einem dritten Dienstleister etc.) („**Seniorenwohnen**“)
 - Vermietung möblierter und unmöblierter Wohneinheiten an Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Berliner Verwaltung oder von Berliner Beteiligungsunternehmen sowie entsprechende Auszubildende („**Beschäftigtenwohnen**“)
 - Befristete Vermietung möblierter Wohneinheiten an Studierende („**Studentisches Wohnen**“)
 - Befristete Vermietung möblierter Apartments zum vorübergehenden Gebrauch für „Zeit- und Neuberliner“ wie z.B. neu nach Berlin ziehende Beschäftigte von Ministerien, Verbänden, Vereinen, Gastdozentinnen und Gastdozenten, oder sonstige Personen mit vorübergehendem Wohnbedarf („**Hauptstadtwohnen**“)
 - Gewerbliche Vermietung von Wohneinheiten an soziale Träger zur Weitervermietung an besondere Bedarfsgruppen, z.B. von Obdachlosigkeit bedrohte Personen, oder an das Landesamt für Flüchtlingsangelegenheiten für die Unterbringung von Geflüchteten („**Gewerbliche Vermietung von Wohnraum**“). Andere gewerbliche Vermietungen fallen nicht unter diese Kooperationsvereinbarung.
- D. Das Land hat mit seinen sechs dem Berliner Wohnraumversorgungsgesetz (WoVG Bln) unterliegenden städtischen Wohnungsbaugesellschaften („**Landeseigene Wohnungsunternehmen**“, „**LWU**“) im Jahr 2012 das sogenannte „Mietenbündnis“ vereinbart und dieses im Jahr 2017 zur „Kooperationsvereinbarung mit den städtischen Wohnungsbaugesellschaften“ fortentwickelt („**KoopV LWU 2017**“). In der Folge wurde die KoopV LWU 2017 mehrfach verlängert und angepasst, und es ergingen mit dem sog. Senatsbeschluss vom 1. Juni 2021 und dem sog. Mietenstopp weitere die Mieten der LWU und teilweise der **berlinovo** regulierende Maßnahmen.
- E. Nach §2 Abs.5 der Satzung der **berlinovo** legen das Land und die **berlinovo** die Tätigkeitsschwerpunkte der Gesellschaft sowie die Grundsätze der Vermietung der Immobilien (z.B. Zielmieterinnen und -mieter, Mieten bei Neuvermietung, Mieterhöhungen) einschließlich der Art und Reichweite der Umsetzung in immobilienhaltenden Gesellschaften, an denen die Berlinovo Immobilien Gesellschaft mbH und die mit ihr verbundenen Gesellschaften nicht zu 100% beteiligt sind, segmentspezifisch vertraglich fest und aktualisieren diese nach jährlicher Evaluation. Die Umsetzung sozialer Zweckverfolgungen ist dabei gegen wirtschaftliche Nachteile so abzuwägen, dass die Gesellschaft langfristig und nachhaltig ihren Gesellschaftszweck erfüllen kann und ihr Bestand dauerhaft, auch angesichts ausreichender Vorsorge gegen Risiken gesichert ist. Vor dem Hintergrund all dessen schlossen die **berlinovo** und das Land im April 2023 die „Vereinbarung zur Festlegung der Tätigkeitsschwerpunkte und der Grundsätze der Vermietungstätigkeit gemäß §2 Abs. 5 der Satzung der Berlinovo Immobilien Gesellschaft mbH“ („**KoopV berlinovo 2023**“). Die KoopV **berlinovo** ist bis zum 31.Dezember 2023 befristet.
- F. Der Senatsbeschluss vom 1. Juni 2021 und der Mietenstopp sind inzwischen aufgehoben, und das Land hat mit den LWU eine „Kooperationsvereinbarung 2024“ abgeschlossen, die insbesondere die KoopV LWU 2017, den Senatsbeschluss vom 1. Juni 2021 und den Mietenstopp ablöst („**KoopV LWU 2024**“). Die Vorgaben der KoopV LWU 2024 gelten nicht unmittelbar für die **berlinovo**. Hintergrund ist zum einen, dass die **berlinovo** einen über das Klassische Wohnen hinausgehenden, deutlich breiter angelegten, zahlreiche besondere Wohnformen umfassenden Auftrag hat. Zum anderen befinden sich viele Wohn- und Gewerbeeinheiten nicht im Eigenbestand, sondern im Fondsbestand, in Bezug auf den die **berlinovo** nicht nur die eigenen Interessen sowie

die des Landes berücksichtigen muss, sondern auch die der Minderheitsgesellschafter in den Fonds. Die **berlinovo** hat sich durch Mitunterzeichnung der KoopV LWU 2024 aber gemeinsam mit der Senatsverwaltung für Finanzen verpflichtet, die Regelungen der KoopV LWU 2024 für ihre Bestände im Klassischen Wohnen im Eigenbestand zur Anwendung zu bringen.

- G. Mit der vorliegenden Vereinbarung soll zum einen der aus der Mitunterzeichnung der KoopV LWU 2024 folgende Anwendungsauftrag umgesetzt werden. Zum anderen sollen vor dem Hintergrund (1) des Auslaufens der KoopV **berlinovo** 2023 sowie (2) der nach §2 Abs.5 der Satzung der **berlinovo** bestehenden Aktualisierungspflicht die Tätigkeitsschwerpunkte der Gesellschaft sowie die Grundsätze der Vermietung der Immobilien (z.B. Zielmieterinnen und -mieter, Mieten bei Neuvermietung, Mieterhöhungen) einschließlich der Art und Reichweite der Umsetzung in immobilienhaltenden Gesellschaften, an denen die Berlinovo Immobilien Gesellschaft mbH und die mit ihr verbundenen Gesellschaften nicht zu 100% beteiligt sind, segmentspezifisch vertraglich neu festgelegt werden, indem die vorliegende Vereinbarung ab dem 1. Januar 2024 vollständig an die Stelle der KoopV **berlinovo** 2023 tritt.

Dies vorausgeschickt, vereinbaren die Parteien Folgendes:

I. Allgemeines

1. Ökologische und soziale Nachhaltigkeit

- 1.1 Die Vermietung erfolgt durch die **berlinovo** nachhaltig unter Berücksichtigung von ökologischen Kriterien, sozialen Aspekten und Kriterien verantwortungsvoller Unternehmensführung („ESG-Kriterien“). Die **berlinovo** folgt im Rahmen ihrer Klimaschutzstrategie den Zielen und Grundsätzen des Berliner Klimaschutz- und Energiewendegesetzes. Entsprechend wird beispielsweise ein aktives Energiemanagement betrieben. Wo immer es möglich ist, werden CO₂-neutrale Produkte (z. B. Strom) beschafft. Zudem setzt die **berlinovo** einen Schwerpunkt ihrer Aktivitäten zur Erreichung der anspruchsvollen CO₂-Ziele in der baulichen Ertüchtigung der Gebäude sowie der Haustechnik; hierbei spielt eine nachhaltige Beschaffungspolitik (Materialien, Baustoffe etc.) ebenso eine große Rolle. Die **berlinovo** betreibt zudem aktiv den weiteren Ausbau von Photovoltaik und E-Mobilität in den Beständen und Quartieren.
- 1.2 Ziel ist ferner, selbständiges Wohnen in den eigenen vier Wänden denkbar lange zu ermöglichen.
- 1.3 Die **berlinovo** trägt bei der Vergabe von Wohnungen für eine sozial ausgewogene Verteilung unter Beachtung der Berliner Mischung sowie für eine diskriminierungsfreie Wohnungsvergabe Sorge. Sie wird auch Flächen für Kleingewerbe, Kulturbetriebe und soziale Einrichtungen zu bezahlbaren Mieten bereitstellen.
- 1.4 Die **berlinovo** handelt nach den Grundsätzen des Allgemeinen Gleichbehandlungsgesetzes (AGG). Die Einhaltung des Datenschutzes, von Compliance-Grundsätzen sowie den Regelungen des Geldwäschegesetzes sind verpflichtend. Die **berlinovo** wendet die Regelungen des Landesgleichstellungsgesetzes (LGG) in der jeweils geltenden Fassung entsprechend an. Die Ziele und Grundsätze des Gesetzes zur Förderung der Partizipation in der Migrationsgesellschaft des Landes Berlin (PartMigG), des Landesgleichberechtigungsgesetzes (LGBG), des Berliner Landesantidiskriminierungsgesetzes sowie §5 des Landesmindestlohngesetzes (LMiLoG) werden beachtet. Die **berlinovo** berücksichtigt auch die Grundsätze des Berliner Klimaschutz- und Energiewendegesetzes (EWG) sowie des Energie- und Klimaschutzprogramms (BEK) 2030.

2. Mieterschutz stärken

Um den Schutz der Mieterinnen und Mieter vor außerordentlichen fristlosen Kündigungen aufgrund von Mietrückständen zu verbessern, trägt die **berlinovo** mit eigenen qualifizierten Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie durch Kooperationen mit freien Trägern der Wohlfahrtspflege sowie den Bezirksamtern präventiv Sorge für hilfsbedürftige Mieterinnen und Mieter mit dem Ziel, Räumungen und Wohnungsverlust zu vermeiden.

3. berlinovo als Partnerin einer sozialen und nachhaltigen Boden- und Liegenschaftspolitik des Landes; Quartiersentwicklung

- 3.1 Das Land wird geeignete freie landeseigene Flächen in die **berlinovo** für ihre Neubauaktivitäten einbringen oder in anderer geeigneter Form zur Verfügung stellen und sich dafür einsetzen, dass der **berlinovo** auch Flächen von anderen landeseigenen Beteiligungsunternehmen und Bezirken zur Verfügung gestellt werden.

Gewinne sollen zur Stärkung des Eigenkapitals thesauriert werden.

- 3.2 Die **berlinovo** bzw. ihre Tochtergesellschaften bringen sich neben den Landeseigenen Wohnungsunternehmen als Partnerinnen des Landes bei der Ausübung des Vorkaufsrechts in den Erhaltungs- und Milieuschutzgebieten ein.
- 3.3 Die **berlinovo** versteht sich als verlässlicher Bestandshalter und Entwickler bestehender wie künftiger Stadtquartiere in Landeseigentum. Eine enge Kooperation mit den relevanten Akteuren sowie die Kommunikation mit den Mietenden vor Ort ist ein klarer Auftrag für die **berlinovo**.

4. Partizipation bei Bauvorhaben – Beteiligung als Ressource stärken

- 4.1 Die Einbindung unterschiedlicher Interessen und Sichtweisen in Planungsprozesse erhöht nicht nur die Akzeptanz von Prozessen und Entwicklungen, sondern auch deren Qualität.
- 4.2 Die partizipative Vorbereitung von Bauvorhaben wird durch die **berlinovo** verstärkt und zum integrativen Bestandteil der Neubauplanung und projektindividuell bedarfsgerecht angepasst. Dadurch wird gewährleistet, dass das anspruchsvolle Neubauprogramm der **berlinovo** und die Bauvorhaben grundlegend mitgetragen und erfolgreich umgesetzt werden können.

5. Fördermittel, Fremdkapital, finanzielle Förderung

- 5.1 Voraussetzung für eine soziale und nachhaltige Bewirtschaftung des Wohnungsbestands, die Umsetzung der gesetzlichen Klimaschutzziele sowie die Weiterführung des dringend benötigten Wohnungsneubaus ist die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der **berlinovo**. Zur Unterstützung der Klimaschutz- und Neubauziele stellt das Land Fördermittel und ggf. zinsgünstiges Fremdkapital sicher. Der Senat wird mit Blick auf die generelle Haushaltslage prüfen, inwiefern die Eigenkapitalbasis der **berlinovo** EU-rechtskonform gestärkt werden kann.
- 5.2 Die **berlinovo** wird die zur Verfügung stehenden Möglichkeiten der finanziellen Förderung, wenn wirtschaftlich umsetzbar, in Anspruch nehmen, um die Förderziele des Landes zu stützen und die finanziellen Auswirkungen von Neubau und Modernisierung auf die Mieterinnen und Mieter zu minimieren.

II. Segmentspezifische Vorgaben

1. Klassisches Wohnen

1.1 Bestandsentwicklung

Die **berlinovo** strebt an, den Anteil des Klassischen Wohnens im Eigenbestand (4.350 in 2023) zu erhöhen, indem insbesondere Objekte aus dem Fondsbestand in den Eigenbestand überführt werden, wo dies rechtlich – auch unter Berücksichtigung der Minderheitsgesellschafter in den Fonds – möglich und wirtschaftlich – auch mit Blick auf steuerliche Folgen – sinnvoll ist. Daneben werden laufend geeignete Ankaufprojekte und (ggf. anteilige) Neubauvorhaben geprüft und in Einzelabstimmung mit dem Land realisiert.

1.2 Wohnungstausch und Wohnungswechsel

Die **berlinovo** plant die technischen und sonstigen Voraussetzungen dafür zu schaffen, mit ihrem Eigenbestand im Klassischen Wohnen am Wohnungstauschportal der LWU teilzunehmen und den Wohnungswechsel unter Beibehaltung der Nettokaltmiete der bezogenen, kleineren Wohnung zu ermöglichen. Sie bringt sich in die Entwicklung eines Modells zum Wohnungswechsel ein; hierdurch werden Anreize geschaffen für Haushalte ohne konkreten Tauschpartner, die eine kleinere Wohnung beziehen möchten und damit eine größere Wohnung freimachen.

1.3 Mieterbeiräte

Die **berlinovo** strebt an, Mieterbeiräte oder vergleichbare Institutionen in Siedlungen ab 300 Wohnungen auf einheitlicher inhaltlicher Grundlage einzurichten. Dadurch sollen die Mitwirkungsmöglichkeiten auch unmittelbar in den Wohnanlagen der **berlinovo** gestärkt werden.

1.4 Bewirtschaftung im Eigenbestand bei Bestandsmietverträgen und im Neubau

Die Bewirtschaftung im Klassischen Wohnen im Eigenbestand folgt den Vorgaben der KoopV LWU 2024. Im Einzelnen gilt Folgendes:

1.4.1 Haushalts- und Wohnungsgröße: Ein angemessenes Verhältnis von Haushalts- und Wohnungsgröße wird sichergestellt, um den vorhandenen Wohnungsbestand bestmöglich zu nutzen.

1.4.2 Neubauprojekte: Bei Neubauprojekten im Klassischen Wohnen im Eigenbestand wird die **berlinovo** mindestens 50% der Wohnfläche mit öffentlicher Förderung mietpreis- und belegungsgebunden für Haushalte mit einem Einkommen bis zu 220% der Einkommensgrenze nach §9 Abs.2 WoFG errichten. Mindestens 60% dieses Anteils (entsprechend 30% der Wohnfläche des gesamten Projekts) sind im Fördermodell 1 zu errichten und stehen für Haushalte mit einem Einkommen bis zu 140% der Einkommensgrenzen nach §9 Absatz 2 WoFG zur Verfügung. Vorstehendes gilt nicht bei Neubauprojekten in anderen Segmenten, bei denen neben der primären Verwendung auch Flächen für Klassisches Wohnen mit untergeordneter Bedeutung vorgesehen werden.

1.4.3 WBS-Quote im Bestand: 63% der jährlich zur Wiedervermietung kommenden Wohnungen im Bestand der **berlinovo** werden an WBS-berechtigte Haushalte zu einer im Sinne des Leistbarkeitsversprechens (Ziff. 1.4.8) angemessenen Miete vermietet.

- Diese Anzahl von Wohnungen wird jeweils hälftig an Haushalte mit einem Einkommen bis einschließlich 140% und an Haushalte mit einem Einkommen von mehr als 140% bis 220% der Einkommensgrenzen nach §9 Absatz 2 WoFG vergeben.

- Ein Viertel der 63% wird an besondere Bedarfsgruppen vergeben. Hierzu gehören von Gewalt betroffene oder bedrohte Frauen, Transferleistungsbeziehende, Obdachlose, Geflüchtete, betreutes Wohnen, Studierende sowie vergleichbare Bedarfsgruppen. Mietflächen, die eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder ein anerkannter Träger der Wohlfahrtspflege zur Unterbringung von Personen mit besonderem Wohnbedarf, Betreuungs- oder Teilhabebedarf von der **berlinovo** anmieten, werden diesem Anteil angerechnet. Gleichmaßen werden die Vermietungen in den entsprechenden spezifischen Segmenten diesem Anteil angerechnet.
 - In einzelnen Quartieren kann in begründeten Ausnahmefällen von dieser Quote abgewichen werden. Die Festlegung dieser Quartiere sowie des darauf aufbauenden Berichtswesens erfolgt für das Land durch die Senatsverwaltung für Finanzen im Einvernehmen mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen.
- 1.4.4 Erstvermietungsmieten (freifinanzierte Wohnflächen): Insgesamt überschreiten die Erstvermietungsmieten der freifinanzierten Wohnflächen den durchschnittlichen Wert von 15,00 Euro pro m² Wohnfläche nettokalt nicht. Eine jährliche Anpassung dieses Wertes kann in Höhe der jeweils aktuellen, letzten Steigerung des Berliner Mietspiegelmittelwerts erfolgen.
- 1.4.5 Miete bei Wiedervermietung: Die mietrechtlichen Vorgaben unter Anwendung des Berliner Mietspiegels werden eingehalten. Das Leistbarkeitsversprechens gemäß Ziff. 1.4.8 wird dabei berücksichtigt.
- 1.4.6 Mieterhöhungen nach § 558 BGB: Die **berlinovo** stellt bei Mieterhöhungen nach §558 BGB sicher, dass in Summe die Mieten für die Bestandsmietverträge im Eigenbestand um nicht mehr als 2,9% jährlich steigen und weisen bei Mieterhöhungsverlangen explizit auf das Leistbarkeitsversprechen (vgl. Ziff. 1.4.8) hin. In Wohnungen mit einer Wohnfläche von bis zu 65 m² beträgt eine Erhöhung der monatlichen Miete insgesamt maximal 50,00 Euro, bis zu 100 m² maximal 75,00 Euro und bis zu 125 m² maximal 100,00 Euro.
- 1.4.7 Modernisierungsvorhaben: Für Modernisierungsvorhaben werden die zur Verfügung stehenden Möglichkeiten der finanziellen Förderung, wenn wirtschaftlich umsetzbar, in Anspruch genommen und im Sinne des Vorhabens und der Kostenersparnis für die **berlinovo** sowie für die Mieterinnen und Mieter genutzt. Weiterhin gilt die Regelung zum Leistbarkeitsversprechen (vgl. Ziff. 1.4.8). Bei der Umlage von Modernisierungskosten nach §559 BGB erfolgt maximal eine Erhöhung der Miete von 2,00 Euro/m² Wohnfläche monatlich innerhalb von sechs Jahren.
- 1.4.8 Leistbarkeitsversprechen: Es wird sichergestellt, dass die Belastung des jeweiligen Haushalts durch die Nettokaltmiete nicht mehr als 27% des Haushaltseinkommens beträgt, sofern die für einen Wohnberechtigungsscheins maßgeblichen Einkommensgrenzen sowie die Wohnflächengrenzen nach Artikel 2 §3 Absatz 4 WoVG Bln nicht überschritten werden. Mieterinnen und Mieter können eine Absenkung auf diesen Anteil in Bezug auf ihr Einkommen beantragen. Bei Überschreitung der Wohnflächengrenze erfolgt die Absenkung anteilig. Für besondere Bedarfsgruppen sowie Empfängerinnen und Empfänger von Leistungen nach dem SGB II und XII wird die Tragbarkeit der Miethöhe gewährleistet.

1.5 Bewirtschaftung im Fondsbestand

Die **berlinovo** setzt sich im Rahmen des rechtlich Möglichen und Zulässigen in den Fonds dafür ein, dass die Vermietung im Klassischen Wohnen im Fondsbestand sich an den Vorgaben des „Bündnisses für Wohnungsneubau und bezahlbares Wohnen in Berlin“ vom 20. Juni 2022 unter Berücksichtigung der im Geiste der KoopV LWU 2024 vorzunehmenden Anpassungen orientiert. Davon ausgenommen sind Wohnungen, die den Regelungen des geförderten Wohnungsbaus unterliegen.

Im Einzelnen gilt das Folgende:

- 1.5.1 WBS-Quote: 30% der jährlich zur Wiedervermietung kommenden Wohnungen werden an WBS-berechtigte Haushalte vermietet.
- 1.5.2 Miete bei Wiedervermietung: Die mietrechtlichen Vorgaben unter Anwendung des Berliner Mietspiegels werden eingehalten.
- 1.5.3 Mieterhöhungen: Mieterhöhungen erfolgen mit Augenmaß und unter Berücksichtigung einer Kappungsgrenze von 11% in drei Jahren. In Bezug auf Wohnungen, die an WBS-berechtigte Haushalte vermietet sind, soll eine Mieterhöhung nicht durchgeführt werden, soweit sie zu einer Haushaltsbelastung von mehr als 30% des jährlichen Haushaltsnettoeinkommens führt. Dabei gelten die Berliner Einkommensgrenzen für den Bezug eines Wohnberechtigungsscheins von bis 180% der Einkommensgrenzen nach §9 Abs. 2 WoFG sowie die zugrundeliegenden Wohnflächengrenzen. Wohngeld und ähnliche Leistungen werden in die Ermittlung der 30%-Grenze einbezogen.

2. Seniorenwohnen

2.1 Bestandsentwicklung

Die Zahl der im Bereich des Seniorenwohnens vermieteten Wohneinheiten soll von 440 (2023) durch Umbau geeigneter Bestandswohnungen und durch Neubau bis zum Jahr 2027 auf ca. 1.610 Wohneinheiten anwachsen. Hierdurch soll ein Beitrag dazu geleistet werden, älteren Mieterinnen und Mietern ein selbständiges Wohnen in den eigenen vier Wänden und bestenfalls im eigenen Kiez zu ermöglichen.

2.2 Bewirtschaftung

- 2.2.1 Wohneinheiten im Bereich Seniorenwohnen werden unbefristet auf Grundlage einer Nettokaltmiete zzgl. Betriebskosten sowie ggf. Zuschlägen für segmentspezifische Möblierung und Servicepauschalen vermietet.
- 2.2.2 Die Nettokaltmiete bei Wiedervermietung bestimmt sich nach den mietrechtlichen Vorgaben unter Anwendung des Berliner Mietspiegels. Die Erstvermietungsmiete beträgt über das Segment durchschnittlich 15,00 Euro nettokalt pro m² monatlich. Eine jährliche Anpassung dieses Wertes kann in Höhe der jeweils aktuellen, letzten Steigerung des Berliner Mietspiegelmittelwerts erfolgen. Projektspezifische Regelungen der Parteien haben Vorrang.
- 2.2.3 Die **berlinovo** stellt grundsätzlich sicher, dass in Summe die Mieten für die Bestandsmietverträge um nicht mehr als 2,9% jährlich steigen.

3. Beschäftigtenwohnen

3.1 Bestandsentwicklung

Die Zahl der im Bereich Beschäftigtenwohnen vermieteten Wohneinheiten soll von 5.510 (2023) bis zum Jahr 2027 auf insgesamt ca. 5.850 Wohneinheiten wachsen.

3.2 Bewirtschaftung

3.2.1 Ziemieterinnen und Ziemieter: Die Vermietung im Beschäftigtenwohnen erfolgt in erster Linie an anzuwerbende Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Verwaltung oder von Beteiligungsunternehmen, insbesondere in anerkannten Mangelberufen sowie Berufen, bei denen das Land Berlin verstärkt Personal einwerben möchte, sowie entsprechende Auszubildende.

3.2.2 Vermietung mit Nettokaltmiete: Wohneinheiten im Bereich Beschäftigtenwohnen werden vorwiegend unbefristet auf Grundlage einer Nettokaltmiete zzgl. Betriebskosten sowie ggf. Zuschlägen für segmentspezifische Möblierung vermietet. Die Nettokaltmiete für Wohneinheiten richtet sich nach den mietrechtlichen Vorgaben unter Anwendung des Berliner Mietspiegels. Die Nettokaltmiete bei Erstvermietung beträgt über das Segment durchschnittlich 15,00 Euro pro m² monatlich. Eine jährliche Anpassung dieses Wertes kann in Höhe der jeweils aktuellen, letzten Steigerung des Berliner Mietspiegelmittelwerts erfolgen. Projektspezifische Regelungen der Parteien haben Vorrang.

Die **berlinovo** stellt grundsätzlich sicher, dass in Summe die Mieten für die Bestandsmietverträge im Eigenbestand um nicht mehr als 2,9% jährlich steigen.

3.2.3 Befristete Vermietung mit Bruttomiete:

Soweit eine befristete Vermietung mit Bruttomiete erfolgt, wird diese aus einem rechnerischen Nettomietanteil zuzüglich Möbliierungszuschlag und einem rechnerischen Anteil für Betriebs- und Heizkosten sowie segmentspezifischer Kosten gebildet. Der Nettomietanteil wird entsprechend projektspezifischer Regelungen der Parteien festgelegt. Die Ableitung des Betriebskostenanteils erfolgt jährlich auf Basis eines Monitorings der objektspezifischen Ist-Kosten, einer Analyse der Entwicklung der Verbraucherpreisindizes sowie einer Einwertung sachverständiger Prognosen. Der indexierte Nettokaltmietanteil und steigende Betriebskostenanteile werden über eine Staffelmiete abgebildet.

4. Studentisches Wohnen

4.1 Bestandsentwicklung

Die Zahl der im Bereich des Studentischen Wohnens bewirtschafteten Wohneinheiten soll von 2.160 (2023) durch Neubau und Ankauf bis 2027 auf insgesamt ca. 6.460 steigen.

4.2 Bewirtschaftung

Die Vermietung im Bereich Studentisches Wohnen erfolgt an Studierende unter Vereinbarung einer Gesamtmiete. Die Gesamtmiete wird aus einem rechnerischen Nettomietanteil zuzüglich Möbliierungszuschlag und einem rechnerischen Anteil für Betriebs- und Heizkosten gebildet. Der Nettomietanteil wird entsprechend segmentspezifischer Regelungen der Parteien unter Berücksichtigung einer angemessenen Eigenkapitalverzinsung festgelegt. Die Ableitung des Betriebskostenanteils erfolgt jährlich auf Basis eines Monitorings der objektspezifischen Ist-Kosten, einer Analyse der Entwicklung der Verbraucherpreisindizes sowie einer Einwertung sachverständiger Prognosen. Der indexierte Nettokaltmietanteil und steigende Betriebskostenanteile werden über eine Staffelmiete abgebildet.

miete abgebildet. Die Erstvermietungsmiete (Gesamtmiete) beträgt über das Segment durchschnittlich 495 EURO. Eine jährliche Anpassung dieses Werts kann in Höhe der jeweils aktuellen, letzten Steigerung des Berliner Mietspiegelmittelwertes erfolgen.

4.3 Bestandsentwicklung

Die Zahl der im Bereich Hauptstadtwohnen vermieteten Wohneinheiten soll von 1.050 (2023) bis zum Jahr 2027 auf ca. 1.800 Apartments anwachsen.

4.4 Bewirtschaftung

4.4.1 Zielmieterinnen und Zielmieter: Die Vermietung im Hauptstadtwohnen erfolgt vorwiegend an „Zeit- und Neuberliner“ wie z.B. neu nach Berlin ziehende Beschäftigte von Verbänden, Vereinen und Ministerien, Gastdozentinnen und Gastdozenten, oder sonstige Personen mit vorübergehendem Wohnbedarf. Mit dem Angebot unterstützt die **berlinovo** insbesondere Bundeseinrichtungen und die Berliner Wirtschaft, die einen positiven Beitrag zur wirtschaftlichen Entwicklung der Stadt leisten.

4.4.2 Miete: Die Vermietung erfolgt im Hauptstadtwohnen unter Vereinbarung einer Gesamtmiete. Die Gesamtmiete wird aus einem rechnerischen Nettomietanteil zuzüglich Möblierungszuschlag und einem rechnerischen Anteil für Betriebs- und Heizkosten und segmentspezifischer Kosten gebildet. Der Nettokaltmietanteil für Wohneinheiten mit Erstbezug bis 2014 beträgt durchschnittlich 13,50 Euro pro m² (Basis 2023) und wird auf Basis der Inflationsrate fortgeschrieben. Die Bruttomiete für Wohneinheiten im Neubau mit Erstbezug oder grundlegender Sanierung ab 2014 liegt auf Marktniveau.

5. Gewerbliche Vermietung von Wohnraum

5.1 Bestandsentwicklung

Die gewerbliche Vermietung von Wohnraum bleibt stabil bei 760 (2023) Wohnplätzen. Erfordert die aktuelle Situation ein größeres Angebot von Wohnraum für Geflüchtete oder Obdachlose oder andere Bedarfsgruppen, bringt sich die **berlinovo** als Partnerin des Landes ein.

5.2 Bewirtschaftung

Die Vermietung erfolgt auf Grundlage von gesetzlichen Bestimmungen und individuellen Vereinbarungen zu Marktkonditionen oder – wie im Fall der Vermietung voll ausgestatteter Gebäude an das Landesamt für Flüchtlingsangelegenheiten – auf Grundlage von entsprechenden Rahmen-/Kooperationsvereinbarungen.

III. Abschließende Regelungen

1. Ersetzung der bis zum 31.12.2023 geltenden KoopV berlinovo

Die vorliegende KoopV **berlinovo** 2024 tritt vollständig an Stelle der bis zum 31. Dezember 2023 geltenden KoopV **berlinovo**.

2. Vorrang projektspezifischer Regelungen

Soweit die Parteien für einzelne Projekte, (Teil-) Segmente oder (Teil-) Quartiere spezifische Regelungen vereinbaren, haben diese Vorrang vor den hier getroffenen Vereinbarungen.

3. Geltung nur zwischen den Parteien

Die KoopV **berlinovo** 2024 begründet Rechte und Pflichten nur zwischen dem Land Berlin und der **berlinovo**. Sie begründet keine Ansprüche für Dritte, insbesondere keine Ansprüche für Mieterinnen und Mieter oder Mietinteressentinnen und Mietinteressenten.

4. Weniger einschränkende Regelungen

Sofern das Land mit den Landeseigenen Wohnungsunternehmen Regelungen vereinbart, die weniger einschränkend sind, oder entsprechende Vorgaben auf andere Weise weniger einschränkend fasst, gelten diese Regelungen bzw. Vorgaben auch für die **berlinovo**.

5. Geltungsbereich

Die KoopV **berlinovo** 2024 gilt für die Bestände in Berlin.

6. Geltungsdauer

Die Regelungen dieser KoopV **berlinovo** 2024 gelten ab dem 1. Januar 2024 bis 31. Dezember 2027. Maßnahmen, die erst nach dem 31. Dezember 2027 Wirksamkeit entfalten, unterfallen nicht den Regelungen dieser KoopV **berlinovo** 2024. Die Parteien vereinbaren, die KoopV **berlinovo** 2024 und ihre Wirkungen jeweils im Sommer/Herbst mit Wirkung für das Folgejahr entsprechend §2 Abs. 5 der Satzung der **berlinovo** zu evaluieren. Eine Evaluierung und ggf. Anpassung erfolgt jederzeit, wenn die KoopV Wohnungsbaugesellschaften geändert wird oder die Landeseigenen Wohnungsunternehmen abweichende Vorgaben erhalten.

Für das Land Berlin: Berlin,

den 1.6.2. 2024



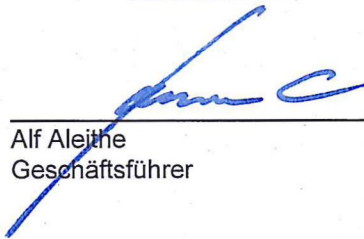
[Name]

[Position]

Wolfgang Schyrocki
Staatssekretär für Finanzen
Klosterstraße 59
10179 Berlin

Für die Berlinovo Immobilien Gesellschaft mbH:

Berlin, den 04.03. 2024



Alf Aleithe
Geschäftsführer

Berlin, den 04.03. 2024



Caroline Oelmann
Geschäftsführerin