

Vermietungscharta Wohnen 2021/22

**FAIR.mieten**

**FAIR.antworten**

**FAIR.handeln**

## Präambel

2012 hat der Berliner Senat mit den sechs städtischen Wohnungsbaugesellschaften Berlins das sogenannte Mietenbündnis vereinbart. Ziel ist es, gutes und bezahlbares Wohnen für breite Bevölkerungsschichten zu gewährleisten. Das Mietenbündnis wurde 2017 in Form einer Kooperationsvereinbarung mit den Wohnungsbaugesellschaften weiterentwickelt und 2021 ergänzt. Besonderes Augenmerk lag dabei abermals auf dem Schutz der einkommensschwächeren Haushalte. Das Mietenbündnis und die Kooperationsvereinbarung ergänzen die vorhandenen mieten- und wohnungspolitischen Maßgaben des Landes Berlin.

Die **berlinovo** unterstützt diese Ziele. Da die **berlinovo** nicht Partei der Kooperationsvereinbarung ist, hat sie sich schon vor einigen Jahren eine Vermietungscharta gegeben und seitdem fortgeschrieben. Damit bekräftigt die **berlinovo**, dass sie ihrer Verantwortung als faire Vermieterin gerecht wird.





Die **berlinovo** hat ihre zentralen Leitbilder für gutes und bezahlbares Wohnen in folgenden Grundsätzen zusammengefasst:

#### Quartiersverträgliche Mieten

➤ Die **berlinovo** wirkt durch kundenorientierte Mieten mietpreisdämpfend.

#### Stabilisierende Integration

➤ Die **berlinovo** agiert sozial und wirkt damit demografisch und kulturell integrierend.

#### Sicherung der Wohnraumversorgung

➤ Die **berlinovo** investiert zielgerichtet in den wachsenden Bestand.

➤ Die **berlinovo** sichert Qualität und Kundenzufriedenheit durch mieternahen Service.

#### Soziale Verantwortung

➤ Die **berlinovo** stellt weiterhin Wohnraum für sozial Benachteiligte zur Verfügung – wie seit mehr als 20 Jahren, so auch heute und in der Zukunft.

Die **berlinovo** hat somit zum Ziel, die Inhalte der Kooperationsvereinbarung bei der Wohnungsvermietung weitgehend anzuwenden. Wegen der Vielgestaltigkeit der Tätigkeiten des **berlinovo**-Konzerns sind dabei jedoch pauschale Antworten nicht immer möglich:



- So muss berücksichtigt werden, dass ein Schwerpunkt der **berlinovo** auf besonderen Wohnformen wie studentischem Wohnen, Seniorenwohnen, Beschäftigtenwohnen, dem Wohnen für Geflüchtete oder den Apartments liegt. Da die Kriterien der Kooperationsvereinbarung auf solche besonderen Wohnformen nicht übertragen werden können, betrifft die vorliegende Vermietungscharta nicht solche besonderen Wohnformen, sondern nur die „klassische“ Wohnungsvermietung, die im **berlinovo**-Konzern überwiegend in Berlin, vereinzelt auch in Brandenburg, erfolgt.
- Außerdem ist die **berlinovo** regelmäßig an Projekten beteiligt, bei denen die anzuwendenden Vermietungsgrundsätze projektindividuell festgelegt werden. Solche projektindividuellen Festlegungen gehen dieser Vermietungscharta vor. Das betrifft ganz besonders den Neubaubereich, in dem die **berlinovo** seit 2017 vermehrt aktiv ist. Die vorliegende Vermietungscharta betrifft vor diesem Hintergrund nur den Immobilienbestand, nicht aber neu errichtete Immobilien.
- Schließlich ist zu berücksichtigen, dass sich die Mehrzahl der von der **berlinovo** verwalteten Wohnungen nicht im 100%igen Eigentum der **berlinovo** befindet, sondern verschiedenen, ursprünglich als Publikumsfonds aufgelegten Immobiliengesellschaften gehört, die heute zwar mehrheitlich, aber nicht vollständig der **berlinovo** gehören.

Vor diesem Hintergrund gibt sich die **berlinovo** die nachfolgende „Vermietungscharta Wohnen“ für das Geschäftsjahr 2022.

# 1. Ankäufe in den Wohnungsbestand

Die **berlinovo** leistet einen Beitrag zur Vergrößerung des Wohnungsbestands in öffentlicher Hand. Hierzu unternimmt die **berlinovo** Anstrengungen, ihren Wohnungsbestand zu vergrößern, und prüft laufend insbesondere mögliche Bestandsankäufe.

Dazu zählt auch das Bestreben der **berlinovo**, Immobilien der ursprünglich als Publikumsfonds aufgelegten Immobiliengesellschaften zur Bestandserweiterung und ggf. Nachverdichtung in den Eigenbestand zu überführen, soweit dies rechtlich in Abstimmung mit diesen Immobiliengesellschaften möglich ist.

Die Vermietung angekaufter Wohnungen erfolgt durch die **berlinovo** wie die Vermietung von Bestandswohnungen (siehe unter 3), soweit nicht für bestimmte Ankaufprojekte individuelle Vermietungsleitlinien gelten.

Das Wachstumsziel der **berlinovo** ist in der Wirtschafts- und Budgetplanung sowie in der Langfristplanung der **berlinovo** bzw. ihrer Tochtergesellschaften verankert. Über die Anstrengungen und Erfolge zur Erweiterung des Wohnungsbestandes berichtet die **berlinovo** der beteiligungsführenden Stelle des Landes.



## 2. Die berlinovo als Partnerin einer sozialen und nachhaltigen Boden- und Liegenschaftspolitik des Landes Berlin

### 2.1 Übertragung landeseigener Grundstücke

Die **berlinovo** und ihre Tochtergesellschaften stehen als Partnerinnen des Landes bei der Einbringung von freien landeseigenen Flächen (einschließlich Flächen der Bezirke) für den Wohnungsneubau zu preiswerten Mieten zur Verfügung. Die **berlinovo** ist auch zum Ankauf von für den Geschosswohnungsbau geeigneten und nicht mehr betriebsnotwendigen Flächen anderer Landesbeteiligungen bereit.

### 2.2 Vorkaufsrechte der Gemeinde

Die **berlinovo** bzw. ihre Tochtergesellschaften bringen sich neben den städtischen Wohnungsbaugesellschaften als Partnerinnen des Landes bei der Ausübung des Vorkaufsrechts in den Erhaltungs- und Milieuschutzgebieten ein.



## 3. Bewirtschaftung der Wohnungen

### 3.1 Faire Mieten bei Wiedervermietung

Bei Wiedervermietungen werden Wohnungen bei entsprechender Nachfrage grundsätzlich maximal zur ortsüblichen Vergleichsmiete vermietet; liegt die Vormiete aber über diesem Wert, kann weiterhin diese Vormiete verlangt werden. Etwaige projektindividuell abweichende Festlegungen gehen vor.

Bei entsprechender Nachfrage soll grundsätzlich jede dritte Wohnung an Haushalte mit Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein (WBS) vergeben werden.

Die **berlinovo** wird bei der Vermietung für eine sozial ausgewogene Verteilung der Wohnberechtigten unter Beachtung der Berliner Mischung und für eine diskriminierungsfreie Vermietung Sorge tragen.

### 3.2 Faire Mieten bei Mieterhöhungen

Im Jahr 2022 werden Bestandsmieten, die unter der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen, um maximal 2 % bis höchstens zur ortsüblichen Vergleichsmiete erhöht, soweit nicht projektbezogen andere Regelungen getroffen sind.

### 3.3 Faire Mieten bei Modernisierung

Etwaige Modernisierungsumlagen im frei finanzierten Wohnungsbau sind gesetzlich auf maximal 8 % der aufgewandten Kosten jährlich beschränkt.

### 3.4 Faire Mieten in Bezug auf das Nettohaushaltseinkommen

Beträgt die Wohnungsmiete (netto kalt) mehr als 30 % des Nettohaushaltseinkommens (unter Zugrundelegung der Berliner Einkommensgrenzen für den Bezug eines Wohnberechtigungsscheins sowie der Wohnflächengrenzen) oder kann die Miete aus wirtschaftlichen oder anderen Gründen nicht erbracht werden, sucht die **berlinovo** gemeinsam mit den Mieterinnen und Mietern nach individuellen Lösungen.





### 3.5 Schutz der Mieterinnen und Mieter stärken

Um den Schutz der Mieterinnen und Mieter vor außerordentlichen fristlosen Kündigungen aufgrund von Mietrückständen zu verbessern, bietet die **berlinovo** ein internes und externes Beratungsangebot an und kooperiert mit freien Trägern der Wohlfahrtspflege sowie den Bezirksämtern mit dem Ziel, Räumungen und Wohnungsverlust zu vermeiden.

### 3.6 Wohnungstausch erleichtern

Um die bedarfsgerechte Wohnraumversorgung zu verbessern und die Wohnungsbelegung zu optimieren, werden die für den Wohnungstausch innerhalb des von der **berlinovo** verwalteten Bestands erforderlichen Rahmenbedingungen geschaffen, die einen Wohnungstausch erleichtern (z. B. großzügige Kündigungsfristenregelungen und organisatorische Unterstützung).

### 3.7 Ökologische und soziale Nachhaltigkeit

Die Vermietung von Wohnungen erfolgt nachhaltig unter Berücksichtigung von ökologischen Kriterien, sozialen Aspekten und Kriterien verantwortungsvoller Unternehmensführung („ESG-Kriterien“).

Entsprechend wird zum Beispiel ein aktives Energiemanagement betrieben. Wo immer es möglich ist, werden CO<sub>2</sub>-neutrale Produkte (z. B. Strom und Gas) beschafft. Die **berlinovo** betreibt zudem aktiv den weiteren Ausbau von Photovoltaik und E-Mobilität in den Beständen.

Ziel ist es ferner, selbstständiges Wohnen in den eigenen vier Wänden denkbar lange zu ermöglichen.

Wir handeln stets nach den Grundsätzen des Allgemeinen Gleichbehandlungsgesetzes (AGG). Die Einhaltung des Datenschutzes, von Compliance-Grundsätzen sowie der Regelungen des Geldwäschegesetzes sind für uns verpflichtend. Die **berlinovo** verpflichtet alle Vertragspartner zur Einhaltung des Gesetzes zur Regelung eines allgemeinen Mindestlohns (MiLoG).





## 4. Partizipation

### 4.1 Beteiligung als Ressource stärken

Die Einbindung unterschiedlicher Interessen und Sichtweisen in Planungsprozesse und bei der Bewirtschaftung von Wohnungsbeständen erhöht nicht nur die Akzeptanz dieser Prozesse und Entwicklungen, sondern auch deren Qualität. Für die **berlinovo** ist Partizipation daher ein zentrales Anliegen.

Die partizipative Vorbereitung von Bauvorhaben wird durch die **berlinovo** zum integralen Bestandteil jeder Planung ausgebaut und projektindividuell bzw. bedarfsgerecht angepasst.

Dadurch wird gewährleistet, dass die Bauvorhaben grundlegend mitgetragen und erfolgreich umgesetzt werden können. Dafür gelten folgende Prinzipien der Beteiligung: Bei umstrittenen Bauvorhaben erfolgt eine städtebauliche und architektonische Qualifizierung mit Bebauungsvarianten, um die generelle Akzeptanz zu erhöhen. Zugleich wird die **berlinovo** den Nutzen eines Bauvorhabens für das Quartier und die Nachbarschaft darstellen sowie die Einrichtung projektbegleitender Gremien mit Anwohnerinnen und Anwohnern und lokalen Akteuren anbieten.

### 4.2 Beiräte für Mieterinnen und Mieter

In Marzahn-Hellersdorf sowie in Spandau werden im Jahr 2022 erste Beiräte für Mieterinnen und Mieter eingerichtet. Nach Auswertung der dadurch gewonnenen Erfahrungen soll das Modell in den Folgejahren ausgeweitet werden.

## 5. Schlussbemerkungen

Die vorgenannten Regelungen werden grundsätzlich auf den gesamten Mietwohnungsbestand angewandt. Nicht erfasst sind Neubauten, besondere Wohnformen wie studentisches Wohnen, Seniorenwohnen, Beschäftigtenwohnen, Wohnen für Geflüchtete und Apartments sowie Wohnungen, für die individuelle Sonderregeln gelten.

Die Vermietungscharta Wohnen fasst zusammen, wie die **berlinovo** ihrer Verantwortung als faire Vermieterin im Mietwohnungsbereich nachkommen möchte. Sie ist eine Selbstverpflichtung und begründet keine Ansprüche für Dritte. Sie gilt in der vorliegenden Fassung für das Geschäftsjahr 2022.

Die Vermietungscharta Wohnen basiert auf der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der **berlinovo** und ihrer Tochtergesellschaften, die zu erhalten ist.





**Berlinovo Immobilien Gesellschaft mbH**  
Hallesches Ufer 74-76 · 10963 Berlin

Ansprechpartner:  
Ulrich Kaliner, Unternehmenskommunikation  
T +49 30 25441-1200 · F -1222  
kaliner@berlinovo.de | www.berlinovo.de

Stand: Mai 2022



**Bildnachweise:**

- S. 1, 2, 3, 4 berlinovo – Manuel Frauendorf
- S. 2 Adobe Stock – Impact Photography
- S. 3 iStock – Halfpoint
- S. 4 Adobe Stock – IEdNurg
- S. 5 Adobe Stock – Seventyfou
- S. 6 Adobe Stock – Ipek Morel
- S. 7 iStock – vladans
- S. 8 iStock – skynesher
- S. 9 Adobe Stock – (JLco) Julia Amaral
- S. 10 Adobe Stock – NDABCREATIVITY