



VERMIETUNGS- CHARTA 2016/2017

der berlinovo zu den Herausforderungen der
wachsenden Stadt



Sehr geehrte Damen und Herren,

Berlin gehört zu den am stärksten und schnellsten wachsenden Metropolen Europas. Die Einwohnerzahl erhöht sich jährlich um rund 45.000 Menschen. Die Auswirkungen auf die Stadtentwicklung und den Wohnungsmarkt sind gravierend – der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum wächst, und die zentrale Frage lautet: Wo, wie und vor allem zu welchen Konditionen können die Menschen in der Hauptstadt künftig wohnen?

Berlin braucht praktikable Lösungen und starke Partner. **berlinovo** als Landesunternehmen setzt zusätzliche Einnahmen auch künftig zum Wohle der Stadt ein, zum Beispiel beim Bau von preiswertem neuen Wohnraum für Studierende.

Mit der nun verabschiedeten Vermietungscharta leistet **berlinovo** einen weiteren Beitrag für Berlin. Ich begrüße dieses Engagement, mit dem das Unternehmen sich für gutes und bezahlbares Wohnen einsetzt und seiner Verantwortung als fairer Vermieter erneut gerecht wird.

Dr. Matthias Kollatz-Ahnen
Vorsitzender des Aufsichtsrats
Senator für Finanzen des Landes Berlin



Sehr geehrte Damen und Herren,

das Thema Wohnen bewegt die Menschen in Berlin. Steigende Mieten und immer mehr Mietinteressenten bei einem nicht ausreichend wachsenden Wohnungsangebot sorgen dafür, dass in vielen innerstädtischen Bezirken angestammte Mieter ihre Wohnungen aufgeben und an den Stadtrand ziehen. Um dieser Entwicklung entgegenzuwirken, hat der Berliner Senat 2012 ein Mietenbündnis mit den sechs kommunalen Wohnungsbaugesellschaften geschlossen.

Auch wir sehen uns in der Verantwortung gegenüber den Bürgerinnen und Bürgern dieser Stadt.

Unsere Berlinkompetenz ist unsere ureigene Stärke, und als fairer Vermieter denken und handeln wir in sozialen Kategorien. Darum schließen wir ein Bündnis mit unseren Mieterinnen und Mietern – die Vermietungscharta 2016/2017. Bereits heute stehen eine angemessene Wohnraumversorgung und moderate Mieten ganz oben auf unserer Agenda. Dafür setzen wir uns auch weiterhin ein, damit die berlintypische Durchmischung der Bestände aufrechterhalten wird. Dies betrachten wir als unseren Beitrag dafür, dass das Wohnen in der Innenstadt für die Berlinerinnen und Berliner auch in Zukunft bezahlbar bleibt.

Roland J. Stauber
Sprecher der Geschäftsführung
Geschäftsführer Immobilien-
und Fondsbereich

Silke Andresen-Kienz
Kaufmännische Geschäftsführerin

Das Bündnis für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten

2012 wurde das so genannte Mietenbündnis vereinbart – zwischen dem Berliner Senat, vertreten durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt sowie die Senatsverwaltung für Finanzen, und den sechs städtischen Wohnungsbaugesellschaften Berlins.

Ziel des Bündnisses ist es, für breite Bevölkerungsschichten in Berlin gutes, sicheres und preiswertes Wohnen zu gewährleisten. Die Vereinbarung gilt bis 2016 und verpflichtet die städtischen Wohnungsbaugesellschaften unter anderem zur Schaffung von mindestens 30.000 neuen Wohnungen.

Das Mietenbündnis wurde im Dezember 2014 nochmals bekräftigt und fortgeschrieben, wobei die Härtefallregelungen deutlich ausgeweitet wurden.

Kaulsdorf Nord, Hellersdorf ▼



berlinovo für bezahlbaren Wohnraum in Berlin

berlinovo unterstützt die Ziele des Mietenbündnisses. Da sie aus juristischen Gründen dem Bündnis nicht beitreten kann, hat sie sich die Vermietungscharta 2016/2017 gegeben. Sie tritt ab sofort in Kraft und gilt zunächst bis Ende 2017. Für gutes und bezahlbares Wohnen in Berlin hat sie vorab zentrale Werte in einem Leitbild und Grundsätzen zusammengefasst.

Leitbild und Grundsätze

berlinovo stellt sich den sozialen und stadtentwicklungspolitischen Herausforderungen:

Quartiersverträgliche Mieten

- > **berlinovo** wirkt durch kundenorientierte Mieten mietpreisdämpfend.

Stabilisierende Integration

- > **berlinovo** agiert sozial und wirkt damit demografisch und kulturell integrierend.

Sicherung der Wohnraumversorgung

- > **berlinovo** investiert zielgerichtet in den Bestand.
- > **berlinovo** sichert Qualität und Kundenzufriedenheit durch miernahen Service.

Soziale Verantwortung

- > **berlinovo** wird weiterhin Wohnraum für sozial Benachteiligte zur Verfügung stellen – seit mehr als 20 Jahren, heute und in der Zukunft.

Die Bestandsentwicklung bei **berlinovo**

berlinovo kennt die sich verändernden Wohnbedürfnisse ihrer Bestandsmieter und der Wohnungssuchenden in Berlin: Daher gibt sie der Bestandsentwicklung sowie dem Erhalt und der Weiterentwicklung der vorhandenen Wohnungsbestände die höchste Priorität. Dies gewährleistet **berlinovo** durch professionelles Asset Management. Die operative Planung wird laufend abgeglichen mit den Ergebnissen der Analyse der Mikro- und Makrostandorte sowie den Ansprüchen der sich verändernden Nutzergruppen.

Grundlage hierfür ist ein permanentes Beobachten und Prüfen des Bestandes im Abgleich mit den sich verändernden Anforderungen, Nutzergruppen und der demografischen Entwicklung sowie die aktive Integration benachteiligter Bevölkerungsgruppen.

Dabei stellen wir uns auf unterschiedliche Lebenssituationen unserer Mieterinnen und Mieter sowie unserer Mietinteressenten ein und handeln jederzeit nach den Grundsätzen des Allgemeinen Gleichbehandlungsgesetzes (AGG). Eine Gleichbehandlung unabhängig von Rasse, Geschlecht, ethnischer Herkunft, Religion, Weltanschauung, Alter, Behinderung oder sexueller Identität ist selbstverständlich.

Wir richten unser Augenmerk auf eine klima- und umweltfreundliche Ausrichtung der Bestände durch aktives Energiemanagement. Ziel ist die Senkung der Wohn-Nebenkosten durch konsequente Optimierung.

Letztendlich forcieren wir die Entwicklung der Bestände am Kernstandort Berlin durch Arrondierung von Grundstücken und den Neubau von Studentenwohnungen.



Maßnahmen der Bestandsentwicklung

berlinovo unterstützt die wohnungspolitischen Ziele des Landes Berlin durch aktive Maßnahmen der Bestandsentwicklung.

1. Mehr Wohnungen:

- > Arrondierung von Flächen
- > Nachverdichtung in Wohnanlagen, abgestimmt mit den jeweiligen Bezirksämtern

2. Liegenschaftspolitik und Wohnungsbau:

- > Nur Neubau schafft zusätzlichen Wohnraum
- > Kooperation mit anderen Landesunternehmen zum Erwerb von nicht betriebsnotwendigen Flächen
- > Sozialräumliche Versorgung für im Wohnungsmarkt benachteiligte Menschen (rund 20 Prozent unseres Apartmentbestandes)

3. Wohnraum für Studenten:

- > 1.300 Apartments für Studenten und Auszubildende werden derzeit betrieben
- > Rund 2.500 Studentenapartments und 300 Plätze in studentischen Wohngemeinschaften im bezahlbaren Preissegment sollen noch errichtet werden (rund 750 Apartments sind bereits in konkreter Planung)



Vermietungscharta 2016/2017

berlinovo gibt sich diese „Vermietungscharta 2016/2017“.

Beschränkung von Mieterhöhungen für alle Haushalte

Allgemeine Mieterhöhungen im freifinanzierten Wohnungsbau sollen auf höchstens 15 Prozent in vier Jahren beschränkt werden (soweit der Mietspiegel das zulässt). Ausgenommen sind Erhöhungen nach Modernisierungen.

Miete nach Modernisierung

Die Modernisierungsumlage im freifinanzierten Wohnungsbau soll grundsätzlich auf maximal 9 Prozent der aufgewandten Kosten jährlich plus der durch die Modernisierung eingesparten Betriebskosten beschränkt werden. In von Modernisierung betroffenen Haushalten soll die Miete 30 Prozent des Haushaltsnettoeinkommens nicht überschreiten, sofern eine der Personenzahl im Haushalt angemessene Wohnungsgröße genutzt wird und soziale Kriterien im Einzelfall erfüllt sind.

Wohnungstausch

Sollte ein/e Mieter/Mieterin eine um mindestens 10 Prozent kleinere Wohnung suchen, so werden wir einen fairen Wohnungstausch innerhalb unseres Wohnungsbestandes unterstützen. Die neue Bruttowarmmiete soll – bei vergleichbarer Ausstattung, Modernisierungszustand und Lage – unter der Miete der alten Wohnung liegen.

Mietbegrenzung bei Wiedervermietung

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

Energieausweis

Wir machen unseren Mieterhaushalten und den Mietinteressenten den Energieausweis für das betreffende Wohngebäude zugänglich.

Mieterhöhungen: Verhältnismäßigkeit von Haushalt, Einkommen, Wohnungsgröße und Miethöhe

Die Mietbelastungsquote nach Mieterhöhungen soll bei Vorliegen sozialer Kriterien im Einzelfall 30 Prozent des Haushaltsnettoeinkommens nicht übersteigen, sofern eine der Personenzahl im Haushalt angemessene Wohnungsgröße genutzt wird und das Haushaltseinkommen innerhalb der Einkommensgrenzen des Berliner Wohnberechtigungsschein liegt.

Wir führen Toleranzgrenzen bei den zugrunde gelegten Wohnflächengrenzen von bis zu 20 Prozent ein, wenn besondere Lebensumstände vorliegen oder der Zuschnitt der Wohnung es erfordert (1-Person bis zu 54 m² statt 45 m², 2-Personen bis zu 72 m² statt 60 m² usw.). Härtefallregelungen für Mieterinnen und Mieter mit sozialen Härten sorgen dafür, dass neben dem Einkommen auch andere persönliche Härten bei Mieterhöhung berücksichtigt werden können. Wir senken die Härtefallgrenze auf 27 Prozent vom Nettoeinkommen bei Wohnungen mit überdurchschnittlich hohen Betriebskosten (Grenzwert ist ein Energieverbrauchswert von mehr als 170 kWh/m²a) ab.

Sozialverträgliche Miethöhe für Bestandsmieter

Wir suchen nach individuellen Lösungen, wenn aus wirtschaftlichen oder anderen sozialen Gründen Mieterhöhungen nicht erbracht werden können. Darüber hinaus enthält jedes Mieterhöhungsschreiben künftig den klarstellenden Hinweis: „Sollte diese Mieterhöhung aufgrund Ihrer persönlichen Situation für Sie zu einer sozialen Härte führen, wenden Sie sich bitte unverzüglich an Ihren zuständigen Objektmanager. Wir werden gemeinsam eine Lösung finden.“

Mietbegrenzungen für Empfänger von Sozialleistungen

Ist ein Mieterhaushalt Empfänger von Sozialleistungen und die genutzte Wohnfläche angemessen, so bemühen wir uns, Mieterhöhungen so weit zu beschränken, dass die neue Miete die Höchstwerte staatlicher Leistungen für Mietbelastungen nicht überschreitet.

Diese individuellen Lösungen sollen auch bei Sozialwohnungen greifen, bei denen die Mieterhöhungen aus der planmäßigen Reduzierung von Fördermitteln resultieren („Geförderte Wohnungen“).

Quartiersbezogene Projekte

Wir unterstützen und fördern integrative quartiersbezogene Projekte. Dazu suchen wir Kontakt zu anderen Marktteilnehmern und vernetzen uns mit diesen.

Fazit

berlinovo nimmt die Herausforderungen der wachsenden Stadt an, um ein nachfragegerechtes Wohnraumangebot dauerhaft zu sichern und durch Investitionen in Qualität und Umfeld attraktiv zu halten.

- > Als fairer Vermieter mit hoher unternehmerischer und gesellschaftlicher Verantwortung leisten wir unseren Beitrag für bezahlbaren Wohnraum.
- > Bei der Vermietung von Wohnraum achten wir auf die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohner- und ausgewogener Siedlungsstrukturen.
- > Bei der Auswahl der Mietinteressenten berücksichtigen wir neben wirtschaftlichen Merkmalen soziale Entscheidungskriterien.
- > **berlinovo** zeigt soziales Engagement, ohne den Gesellschaftszweck anzutasten.

Friedrichsfelder Viertel, Lichtenberg v



Zukunft braucht

schon heute soziale

Verantwortung.

Wir engagieren uns konsequent
für die Menschen

in ganz **Berlin.**



Berlinovo Immobilien Gesellschaft mbH

Hallesches Ufer 74-76 · 10963 Berlin

Ansprechpartner:

Stefan Siebner, Unternehmenskommunikation

T +49 30 25441-1200 · F -1222

siebner@berlinovo.de

www.berlinovo.de

Fotos:

S. Titel: newton Daly/getty images

S. 3: Senatsverwaltung für Finanzen/Dittmer

S. 5: AD AGENDA/Cathrin Bach

S. 6, 9, 11, 14: Manuel Frauendorf

Stand: Februar 2016