

Kooperationsvereinbarung berlinovo – 2023

**Vereinbarung
zur Festlegung der Tätigkeitsschwerpunkte
und der Grundsätze der Vermietungstätigkeit
gemäß § 2 Abs. 5 der Satzung der Berlinovo Immobilien Gesellschaft mbH
(„KoopV berlinovo“)**

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**“) im Jahr 2012 das sogenannte „Mietenbündnis“ vereinbart und dieses im Jahr 2017 zur „Kooperationsvereinbarung mit den städtischen Wohnungsbaugesellschaften“ fortentwickelt („**KoopV Wohnungsbaugesellschaften**“). Die KoopV Wohnungsbaugesellschaften ergänzt die mieten- und wohnungspolitischen Maßgaben des Landes im Hinblick vor allem auf Klassisches Wohnen und legt die wohnungspolitischen Versorgungsschwerpunkte vertraglich fest. Die **berlinovo** ist nicht Partei der KoopV Wohnungsbaugesellschaften. 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.
- E. Um die Mieterinnen und Mieter vor finanziellen Überlastungen aufgrund der Entscheidung des BVerfG über die Verfassungswidrigkeit des sog. „Berliner Mietendeckels“ zu schützen, hat der Berliner Senat am 1. Juni 2021 gewisse weitere Beschränkungen der Miethöhe für Landeseigene Wohnungsunternehmen beschlossen („**Senatsbeschluss 1. Juni 2021**“), nämlich unter anderem eine Beschränkung von Mieterhöhungen (sonstiger) Bestandsmieten auf 1 Prozent pro Jahr bis einschließlich 2024, danach auf die Höhe der Inflationsrate und eine Begrenzung der Miete bei Wiedervermietung auf 10% unter der ortsüblichen Vergleichsmiete, mindestens jedoch die Vormiete. Die Geltungsdauer der Maßnahmen des Senatsbeschlusses 1. Juni 2021 sind auf den ursprünglichen Geltungszeitraum des Berliner Mietendeckels bis Februar 2025 begrenzt.
- F. Um die Mieterinnen und Mieter vor finanziellen Belastungen durch die massiv gestiegenen Energiekosten zu schützen, hat der Berliner Senat am 6. Dezember 2022 einen sog.

„Mietenstopp“ („**Mietenstopp**“) beschlossen. Zur Umsetzung dieses Beschlusses hat das Land Berlin die Geschäftsführung der **berlinovo** per Gesellschafterbeschluss vom 22. Dezember 2022 angewiesen, im Eigenbestand im Bereich des klassischen Wohnens in Berlin keine Mieterhöhungen (unabhängig von ihrer rechtlichen Grundlage) mit Wirkung ab dem 1. November 2022 bis einschließlich 31. Dezember 2023 auszusprechen bzw. bereits erfolgte Mieterhöhungen in diesem Segment, die erst zum 1. November oder danach wirksam werden, zurückzunehmen. Die Vorgaben gelten auch für das Seniorenwohnen und für unbefristetes Wohnen im Beschäftigtenwohnen. Hinsichtlich des klassischen Wohnens im Fondsbestand soll sich die **berlinovo** im Rahmen ihrer rechtlichen Möglichkeiten für eine entsprechende Umsetzung einsetzen.

- G. 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.

Dies vorausgeschickt, treffen die Parteien nach § 2 Abs. 5 der Satzung der **berlinovo** die folgenden Festlegungen in Berlin als Kooperationsvereinbarung **berlinovo** („**KoopV berlinovo**“):

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 Erfüchtigung 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** 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.

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 Bezirksämtern 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

- 3.1 Das Land wird geeignete freie landeseigene Flächen in die **berlinovo** für ihre Neubauproduktivitäten 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. Gegebenenfalls hieraus resultierende Vermögenszuwächse sind mindernd in der späteren Miete zu berücksichtigen.
- 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.

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. Die **berlinovo** folgt i. d. S. einer umfassenden Partizipationsstrategie.
- 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. Dafür gelten folgende Prinzipien der Bürgerbeteiligung: Bei umstrittenen Bauvorhaben der **berlinovo** erfolgt eine städtebauliche und architektonische Qualifizierung mit Bebauungsvarianten, um die generelle Akzeptanz der Vorhaben 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.

II. Segmentspezifische Vorgaben

1. Klassisches Wohnen

1.1 Bestandsentwicklung

Die **berlinovo** strebt an, den Anteil des Klassischen Wohnens im Eigenbestand (4.210 in 2022 auf 4.340 in 2027) 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

Um die bedarfsgerechte Wohnraumversorgung zu verbessern und die Wohnungsbelegung zu optimieren, schafft die **berlinovo** im Bereich des Klassischen Wohnens die für den Wohnungstausch erforderlichen Rahmenbedingungen. Ziel ist es, insbesondere für den Umzug kleinerer Haushalte aus großen Wohnungen Anreize zu schaffen.

Die **berlinovo** wird zudem prüfen, ob und inwieweit eine Teilnahme am Wohnungstauschportal der sechs landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften ab 01.01.2024 möglich ist.

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. Für 2023 ist die Bildung von Mieterbeiräten primär in dem Eigenbestand vorgesehen.

1.4 Bewirtschaftung im Eigenbestand bei Bestandsmietverträgen (Erstbezug bis 2014)

Die **berlinovo** verfügt im Eigenbestand Klassisches Wohnen derzeit ausschließlich über Wohnungen mit Erstbezug vor 2014, die nachfolgenden Regelungen sind auf diese anzuwenden. Regelungen für die Bewirtschaftung von Wohnungen im Eigenbestand mit Erstbezug ab 2014 sollen bei Bedarf und nach Abstimmung mit dem Land Berlin bei der Evaluierung aufgenommen werden.

Die Bewirtschaftung im Klassischen Wohnen mit Erstbezug vor 2014 folgt im Eigenbestand den Vorgaben der KoopV Wohnungsbaugesellschaften von 2017 unter Berücksichtigung der Ergänzungen zur KoopV Wohnungsbaugesellschaften von 2021 und 2022. Bis Februar 2025 erfolgt die Bewirtschaftung unter Berücksichtigung des Senatsbeschlusses vom 1. Juni 2021. Ausgenommen sind Wohnungen, die den Regelungen des geförderten Wohnungsbaus unterliegen. 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**. Im Einzelnen gilt Folgendes:



- 1.4.1 WBS-Quote: 63 % der jährlich zur Wiedervermietung kommenden Wohnungen werden an WBS-berechtigte Haushalte vermietet. Die für die Beteiligungsführung zuständige Stelle des Landes kann Ausnahmen zulassen.

Miete bei Wiedervermietung: Jede Wiedervermietung erfolgt grundsätzlich maximal zur ortsüblichen Vergleichsmiete unter Berücksichtigung der Mietbelastungsgrenze gemäß Ziff. 1.4.3.

Bis Februar 2025 soll jedoch maximal die ortsübliche Vergleichsmiete abzüglich 10 Prozent, mindestens jedoch die Vormiete angesetzt werden, wobei hiervon wiederum zugunsten der ortsüblichen Vergleichsmiete abgewichen werden kann, wenn objektbezogen sonst eine Unwirtschaftlichkeit gegeben wäre; außerdem können zwischen den Parteien einvernehmliche Ausnahmeregelungen getroffen werden.

Mieterhöhungen: Die **berlinovo** stellt grundsätzlich sicher, dass in Summe die Mieten für die Bestandsmietverträge im Eigenbestand um nicht mehr als 2 % jährlich steigen. Einmalige Mietanhebungen um 8 % innerhalb von vier Jahren sollen nicht erfolgen. Einmalige Mietanhebungen bis zu 4 % innerhalb von 2 Jahren sind möglich. Es wird gewährleistet, dass die Mietbelastungsgrenze gemäß Ziff. 1.4.3 nicht überschritten wird.

Hiervon abweichend sollen bis Februar 2025 Bestandsmieten jedoch um maximal 1 % jährlich erhöht werden, ab März 2025 können Mieterhöhungen in Höhe der Inflationsrate erfolgen.

Hiervon abweichend sollen Mieterhöhungen mit Wirkung ab 1. November 2022 bis einschließlich 31.12.2023 unterbleiben.

- 1.4.2 Modernisierungskosten: Die Miete darf nach einer Modernisierung höchstens um 6 % der aufgewendeten Modernisierungskosten erhöht werden, und sie darf die ortsübliche Vergleichsmiete nicht um mehr als 10 % übersteigen. Im Übrigen ist die Mietbelastungsgrenze gemäß Ziff. 1.4.3 zu beachten.

Hiervon abweichend sollen Mieterhöhungen mit Wirkung ab 1. November 2022 bis einschließlich 31.12.2023 unterbleiben.

- 1.4.3 Mietbelastungsgrenze: Es wird gewährleistet, dass die Nettokaltmiete auf Antrag nicht mehr als 30 % des Nettohaushaltseinkommens beträgt. Es gelten die Berliner Einkommensgrenzen für den Bezug eines Wohnberechtigungsscheins sowie die zugrundeliegenden Wohnflächengrenzen. Bei Überschreitungen erfolgt die Absenkung anteilig. Wohngeld und ähnliche Leistungen werden in die Ermittlung der 30%-Grenze einbezogen. Für besondere Bedarfsgruppen sowie Empfängerinnen und Empfänger von Leistungen nach dem SGB II und XII wird die soziale Tragbarkeit der Miethöhe gewährleistet.

1.5 Bewirtschaftung bei Ankäufen in den Eigenbestand

Die **berlinovo** prüft geeignete Ankaufsprojekte. Für angekaufte Wohngebäude mit Erstbezug vor 2014 gilt zusätzlich zu und teilweise abweichend vom Vorstehenden: Sofern die Miete eines angekauften Wohngebäudes (Erstbezug vor 2014) über 6,50 €/m²/ mtl. nettokalt liegt, wird mindestens jede zweite Neuvermietung zu einer Nettokaltmiete von max. 6,50 €/m²/ mtl. nettokalt an WBS-berechtigte Haushalte erfolgen.

1.6 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 den Vorgaben des „Bündnisses für Wohnungsneubau und bezahlbares Wohnen in Berlin“ vom 20. Juni 2022 folgt. Davon ausgenommen sind Wohnungen, die den Regelungen des geförderten Wohnungsbaus unterliegen. Die berlinovo setzt sich ferner für die Umsetzung des Mietenstopps ein. Im Einzelnen soll das Folgende gelten:

1.6.1 WBS-Quote: 30% der jährlich zur Wiedervermietung kommenden Wohnungen werden an WBS-berechtigte Haushalte vermietet.

1.6.2 Miete bei Wiedervermietung: Die mietrechtlichen Vorgaben unter Anwendung des Berliner Mietspiegels werden eingehalten. Die Miete bei Wiedervermietung liegt daher maximal 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete.

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 darüber hinaus eine Mieterhöhung maximal 2 % betragen und nicht durchgeführt werden, wenn sie zu einer Überschreitung der Mietbelastungsgrenze nach Ziff. 1.4.3 führt.

Hiervon abweichend sollen Mieterhöhungen mit Wirkung ab 1. November 2022 bis einschließlich 31.12.2023 unterbleiben.

2. Seniorenwohnen

2.1 Bestandsentwicklung

Die Zahl der im Bereich des Seniorenwohnens vermieteten Wohneinheiten soll von 440 (2022) durch Umbau geeigneter Bestandswohnungen und durch Neubau bis zum Jahr 2027 auf ca. 1.530 Wohneinheiten anwachsen. Hierdurch soll ein Beitrag dazu geleistet werden, älteren Mietern und Mieterinnen 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 vermietet.

2.2.2 Die Nettokaltmiete richtet sich vorbehaltlich Ziff. 2.2.3 für Wohneinheiten mit Erstbezug vor 2014 nach der örtlichen Vergleichsmiete zuzüglich 10%.

2.2.3 Die Nettokaltmiete für Wohneinheiten mit Erstbezug oder grundlegender Sanierung ab 2014 beträgt über das Segment durchschnittlich maximal EUR 13,00 pro Quadratmeter monatlich. Projektspezifische Regelungen der Parteien haben Vorrang.

2.2.4 Die **berlinovo** stellt grundsätzlich sicher, dass in Summe die Mieten für die Bestandsmietverträge um nicht mehr als 2 % jährlich steigen. Einmalige Mietanhebungen um 8 % innerhalb von vier Jahren sollen nicht erfolgen. Einmalige Mietanhebungen bis zu 4 % innerhalb von 2 Jahren sind möglich.

Hiervon abweichend sollen Mieterhöhungen mit Wirkung ab 1. November 2022 bis einschließlich 31.12.2023 unterbleiben.

3. Beschäftigtenwohnen

3.1 Bestandsentwicklung

Die Zahl der im Bereich Beschäftigtenwohnen vermieteten Wohneinheiten soll von 5.380 (2022) bis zum Jahr 2027 auf insgesamt ca. 6.710 Wohneinheiten wachsen.

3.2 Bewirtschaftung

3.2.1 Zielmieterinnen und Zielmieter: 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 mit Erstbezug vor 2014 richtet sich nach der örtüblichen Vergleichsmiete zuzüglich 10%. Die Nettokaltmiete für Wohneinheiten mit Erstbezug oder grundlegender Sanierung ab 2014 beträgt über das Segment durchschnittlich maximal EUR 13,00 pro Quadratmeter monatlich. 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 % jährlich steigen. Einmalige Mietanhebungen um 8 % innerhalb von vier Jahren sollen nicht erfolgen. Einmalige Mietanhebungen bis zu 4 % innerhalb von 2 Jahren sind möglich.

Hiervon abweichend sollen Mieterhöhungen bei unbefristeten Mietverträgen mit Wirkung ab 1. November 2022 bis einschließlich 31.12.2023 unterbleiben.

3.2.3 Befristete Vermietung mit Bruttomiete:

Soweit eine befristete Vermietung mit Bruttomiete erfolgt, wird diese aus einem rechnerischen Nettomietanteil zuzüglich Möblierungszuschlag und einem rechnerischen Anteil für Betriebs- und Heizkosten 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 Verbraucherpreisindices 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 1.470 (2022) durch Neubau und Ankauf bis 2027 auf insgesamt ca. 6.600 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 Möblierungszuschlag 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 Verbraucherpreisindices sowie einer Einwertung sachverständiger Prognosen. Der indexierte Nettokaltmietanteil und steigende Betriebskostenanteile werden über eine Staffelmiete abgebildet. Die Vermietung von durch die **berlinovo** ab 2022 errichteten oder grundlegend sanierten Wohneinheiten erfolgt zu einer Bruttomiete ab durchschnittlich EUR 460,00 monatlich.

5. Hauptstadtwohnen

5.1 Bestandsentwicklung

Die Zahl der im Bereich Hauptstadtwohnen vermieteten Wohneinheiten soll von 1.050 (2022) bis zum Jahr 2027 auf ca. 1.790 Apartments anwachsen.

5.2 Bewirtschaftung

5.2.1 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.

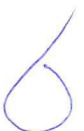
5.2.2 Miete: Die Vermietung erfolgt im Hauptstadtwohnen unter Vereinbarung einer Gesamtmiete. Die Gesamtmiete wird aus einem rechnerischen Nettomietanteil zuzüglich Möblierungszuschlag und einem rechnerischen Anteil für Betriebs- und Heizkosten und segmentspezifischer Kosten gebildet. Der Nettokaltmietanteil für Wohneinheiten mit Erstbezug bis 2014 beträgt durchschnittlich EUR 13,20 pro Quadratmeter (Basis 2022) und wird auf Basis der Inflationsrate fortgeschrieben.

Die Bruttomiete für Wohneinheiten mit Erstbezug oder grundlegender Sanierung ab 2014 liegt auf Marktniveau.

6. Gewerbliche Vermietung von Wohnraum

6.1 Bestandsentwicklung

Die gewerbliche Vermietung von Wohnraum soll von 590 (2022) bis zum Jahr 2027 auf ca. 1.240 Wohnplätze ansteigen. 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.



6.2 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. 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.

2. Geltung nur zwischen den Parteien

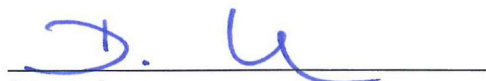
Die KoopV **berlinovo** begründet Rechte und Pflichten nur zwischen dem Land und der **berlinovo**. Sie begründet keine Ansprüche für Dritte, insbesondere keine Ansprüche für Mieterinnen und Mieter oder Mietinteressentinnen und Mietinteressenten.

3. Geltungsdauer

Die Regelungen dieser KoopV **berlinovo** gelten bis 31. Dezember 2023. Die Parteien vereinbaren, die KoopV **berlinovo** und ihre Wirkungen im Sommer/Herbst 2023 zu evaluieren, um die Regelungen der KoopV **berlinovo** auf dieser Grundlage vor Ende 2023 anzupassen. 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 14.4. 2023



[Name]

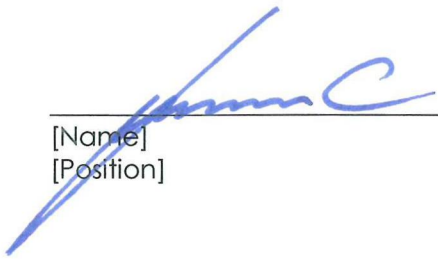
[Position]



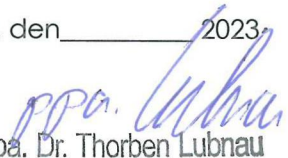
Für die Berlinovo Immobilien Gesellschaft mbH:

Berlin, den _____ 2023

Berlin, den _____ 2023



[Name]
[Position]


ppa. Dr. Thorben Lubnau

[Name]
[Position]