

<b>Vorlage</b> Federführende Dienststelle: Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration  Beteiligte Dienststelle/n: Fachbereich Immobilienmanagement	Vorlage-Nr: FB 56/0395/WP17 Status: öffentlich AZ: Datum: 06.08.2020 Verfasser: FB 56	
<b>Stabile Mieten für städtische Wohnungen</b>		
<b>Beratungsfolge:</b>		
<b>Datum</b>	<b>Gremium</b>	<b>Zuständigkeit</b>
25.08.2020	Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss	Entscheidung

**Beschlussvorschlag:**

Der Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss nimmt die Ausführungen zur Kenntnis und beauftragt die Verwaltung auf Basis der Erläuterungen und der Diskussion ein Modell einer kommunalen Selbstverpflichtung für den Erhalt stabiler Mieten im städtischen Wohnungsbestand auszuarbeiten und die damit verbundenen sozialen und finanziellen Auswirkungen darzustellen.

Prof. Dr. Sicking  
(Beigeordneter)

## Finanzielle Auswirkungen

	JA	NEIN	
		x	

<b>Investive Auswirkungen</b>	Ansatz 20xx	Fortgeschrieb ener Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschrieb ener Ansatz 20xx ff.	Gesamt- bedarf (alt)	Gesamt- bedarf (neu)
	Einzahlungen	0	0	0	0	0
Auszahlungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
<b>+ Verbesserung / - Verslechterun g</b>	<i>0</i>		<i>0</i>			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

<b>konsumtive Auswirkungen</b>	Ansatz 20xx	Fortgeschrieb ener Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschrieb ener Ansatz 20xx ff.	Folgekoste n (alt)	Folgekost en (neu)
	Ertrag	0	0	0	0	0
Personal-/ Sachaufwand	0	0	0	0	0	0
Abschreibungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
<b>+ Verbesserung / - Verslechterun g</b>	<i>0</i>		<i>0</i>			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

## **Erläuterungen:**

Die Verwaltung hat geprüft, wie vor dem Hintergrund der neuen Mieterschutzverordnung, in deren Geltungsbereich die Stadt Aachen nicht mehr aufgenommen wurde, im städtischen Wohnungsbestand stabile Mieten gesichert werden können. Dabei soll auch das Modell einer freiwilligen Selbstverpflichtung diskutiert werden, wie es z. B. die Deutsche Wohnen für ihre Mietverhältnisse eingeführt hat.

### Wohnungsmarktsituation in Aachen:

Die Entwicklung Aachens ist, wie bei vielen vergleichbaren Hochschulstädten, in den letzten Jahren durch einen kontinuierlichen Bevölkerungszuwachs gekennzeichnet. So stieg die Studierendenzahl in den letzten 10 Jahren um fast 20.000 Personen an. Allein in den letzten fünf Jahren stieg die Bevölkerungszahl um über 7.300 Personen. Trotz Rekordzahlen in der Baufertigstellung liegt das Wohnraumangebot weiterhin hinter dem Wohnraumbedarf zurück. Folgen dieser Unterdeckung sind eine spürbare Anspannung des Aachener Wohnungsmarktes und Verdrängungseffekte in das Umland. Derzeit ist eine Entspannung des Wohnungsmarktes nicht absehbar. Die im Jahr 2018 durch das Institut Quaestio erstellte Wohnungsbedarfsprognose kommt zu dem Ergebnis, dass bis zum Jahr 2035 über 10.000 neue Wohneinheiten im Stadtgebiet Aachen benötigt werden. In Anbetracht der vorstehenden Daten ist auch mittel- bis langfristig von einem erheblichen Wohnraummangel auszugehen, der zu Mietsteigerungen führen wird, ergänzende Maßnahmen, die zu einer Stabilisierung des Mietniveaus in der Stadt Aachen beitragen, erscheinen daher aus Sicht der Verwaltung als grundsätzlich wünschenswert.

### Regelungen der Mieterschutzverordnung NRW

Wie in der letzten Sitzung des Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss berichtet wurde, ist zum 01.07.2020 ist die neue Mieterschutzverordnung des Landes NRW (MietSchVO NRW) in Kraft getreten, die die bisher gültigen Verordnungen zum Mieterschutz ersetzt und zu einer Stabilisierung des Mietniveaus beitragen soll. Aufgrund eines aus Sicht der Verwaltung defizitären Gutachtens, das der Verordnung zugrunde liegt, wurde die Stadt Aachen – anders als bei den bisherigen Mieterschutzbestimmungen - nicht in den Geltungsbereich der neuen Mieterschutzverordnung aufgenommen. Eine Intervention des Städtetags NRW hat leider keine Wirkung gezeigt. Durch die MietSchVO NRW werden folgende Schutzbestimmungen erlassen:

- Begrenzung von Mieterhöhungen: Mieterhöhungen nach § 558 BGB, die üblicherweise bis zu 20% bezogen auf die Nettokaltmiete innerhalb von 3 Jahren betragen dürfen, werden auf maximal 15% innerhalb von 3 Jahren begrenzt.
- Begrenzung der Miethöhen bei Neuvermietungen: Miethöhen bei Neuvertragsabschlüssen werden auf max. 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete beschränkt. Ohne Mieterschutzverordnung finden Neuvermietungen im Einzelfall ihre Grenzen in § 5 des Wirtschaftsstrafgesetzes (Mietpreisüberhöhungen bei mehr als 20% über der Vergleichsmiete bei Ausnutzung eines geringen Angebotes) bzw. im Mietwucher in § 291 Strafgesetzbuch (50 % Überschreitung von der ortsüblichen Vergleichsmiete). Kündigungsschutz bei Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen. Mieterinnen und Mieter von umgewandelten Miet- in

Eigentumswohnungen erhalten einen verlängerten Kündigungsschutz wegen Eigenbedarf von üblicherweise 3 Jahre auf 5 Jahre.

Aufgrund der anhaltenden Anspannung des Aachener Wohnungsmarktes ist insbesondere für Haushalte mit geringerem Einkommen der Wegfall bzw. das Nicht-Inkrafttreten der besonderen Mieterschutzrechte schmerzlich, da nun Mietsteigerungen in einem höheren Maße drohen und damit eine wachsende finanzielle Belastung für die Haushalte zu befürchten ist. Auf den privaten Wohnungsmarkt hat die Stadt Aachen keinen unmittelbaren Einfluss. Zu prüfen ist jedoch, ob eine analoge Anwendung der Festsetzungen der Mieterschutzverordnung im Rahmen einer freiwilligen Selbstverpflichtung für den städtischen Wohnungsbestand und den Wohnungsbestand der Gewoge AG sinnvoll und möglich ist. Eine entsprechende Selbstbindung könnte sich nicht nur auf die bestehenden Mietverhältnisse auswirken, sondern auch zur Stabilisierung der Mietpreisentwicklung beitragen und eine Impulswirkung für den privaten Wohnungsmarkt erzielen.

#### **Sicherung stabiler Mieten im städtischen Wohnungsbestand:**

##### a) Analoge Anwendung der Mieterschutzverordnung NRW

Ziel des städtischen Wohnungsbestandes ist eine soziale Grundversorgung mit Wohnraum. Vor diesem Hintergrund stehen bei den bestehenden Mietverhältnissen soziale Belange bereits jetzt besonders im Fokus. Die Stadt Aachen versorgt mit ihrem Wohnungsbestand Haushalte, deren Einkommensverhältnisse den Haushalten für öffentlich geförderten Wohnungsbau (WBS Haushalte) entsprechen und sich damit im unteren Einkommensbereich bewegen.

#### Regelungsbereich Mieterhöhungen und Neuvermietungen:

Bei Mietanpassungen und Neuvermietungen liegt die Zielmiete i.d.R. max. beim Mittelwert des Mietspiegels bzw. der ortsüblichen Vergleichsmiete. Von daher bleiben Mietanpassungen und Neuvermietungen i.d.R. bereits jetzt hinter den zulässigen Anpassungshöhen der neuen Mieterschutzverordnung NRW zurück, ohne dass dies schriftlich entsprechend fixiert ist. Eine entsprechende Selbstverpflichtung im Bereich der Begrenzung von Mieterhöhungen in bestehenden Mietverhältnissen und der Begrenzung der Miethöhen bei Neuvermietungen einzugehen erscheint aus Sicht der Verwaltung als unproblematisch und wäre ein wichtiges Zeichen zur Schaffung einer größeren Sicherheit für die Mieter\*innen und als Impuls für die private Wohnungswirtschaft,

#### Regelungsbereich: Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen

Für die städtischen Mietwohnungen bzw. deren Mieterinnen und Mieter hat der ausgeweitete Kündigungsschutz bei Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen keine Bedeutung, da die Stadt keine entsprechenden Umwandlungsbestrebungen betreibt. Eine Selbstverpflichtung in diesem Regelungsbereich ist daher obsolet.

##### b) Freiwillige Selbstverpflichtung – Beispiel Deutsche Wohnen

Ergänzend zu den vorgenannten Überlegungen wurde geprüft, ob eine Selbstverpflichtung in Bezug auf die individuelle Mietbelastungsquote erfolgen sollte. Grundsätzlich besteht die Empfehlung, dass die sogenannte „Mietbelastungsquote“ (Prozentualer Anteil der Kosten der Nettokaltmiete am

Haushaltsnettoeinkommen) für Privathaushalte bei nicht mehr als 30% des Haushaltsnettoeinkommens liegen sollte. Eine im letzten Jahr veröffentlichte Studie der Hans-Böckler-Stiftung (Forschungsprojekt: Wohnverhältnisse, sozialer Versorgungsbedarf und Instrumente der Wohnungspolitik) weist aus, dass in Aachen fast die Hälfte der Haushalte mindestens 30 % ihres Einkommens in die Miete investieren müssen, bei einem Fünftel der Haushalte sind es gar über 40 % des Haushaltsnettoeinkommens. Damit belegt Aachen lt. Studie in NRW einen Spitzenplatz bei der Mietbelastungsquote (neben Bonn, Köln, Krefeld und Neuss). Gerade bei Haushalten mit geringem Einkommen wird eine höhere Mietbelastung zu einem Armutsrisiko. Vor diesem Hintergrund erscheint die Betrachtung der individuellen Einkommenssituation aus sozialstrategischer Sicht als sinnvoll.

Als ein Anwendungsbeispiel für eine Selbstverpflichtung zu einer einkommensorientierten Mietpreisstabilisierung gilt das Modell der „Deutschen Wohnen“.

Die „Deutsche Wohnen“ verpflichtet sich in Ihrer Selbstverpflichtung im Wesentlichen dazu,

1. auf Mieterhöhungen zur ortsüblichen Vergleichsmiete nach § 558 BGB zu verzichten, wenn und soweit dadurch die Jahresnettokaltmiete für eine bedarfsgerechte Wohnfläche mehr als 30% des jährlichen Haushaltsnettoeinkommen betragen würde.
2. auf Mieterhöhungen bei Modernisierung nach § 559 BGB zu verzichten, wenn und soweit dadurch die Jahresnettokaltmiete für eine bedarfsgerechte Wohnfläche mehr als 30% des jährlichen Haushaltsnettoeinkommen betragen würde.
3. In der Neuvermietung wird jede vierte Wohnung an Mieterinnen und Mieter vergeben, die Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein (WBS) haben.

Die vollständige Selbstverpflichtung bzw. das Mietversprechen der „Deutsche Wohnen“ ist als Anlage beigefügt.

Die Orientierung am individuellen Erwerbseinkommen ist grundsätzlich gut und geeignet, um quartiersbezogene Gentrifizierungseffekte zu vermeiden und übermäßige individuelle Belastungen von Haushalten zu vermeiden. Bezogen auf das gewählte Beispiel muss jedoch darauf hingewiesen werden, dass diese Selbstverpflichtung der renditeorientierten „Deutschen Wohnen“ unter dem Druck einer gesetzlicher Verschärfung, insbesondere des „Berliner Mietendeckels“ und im Kontext einer Enteignungsdebatte entstanden ist, die nicht vergleichbar ist mit dem aktuell geltenden Rahmenbedingungen in Aachen bzw. in NRW. Darüber hinaus ist davon aus zu gehen, dass der Wohnungsbestand der „Deutschen Wohnen“ grundsätzlich in einem höheren Preisniveau als der städtische Wohnungsbestand liegt. Auch die Verpflichtung jede vierte Neuvermietung an WBS-Haushalte zu vergeben, deutet darauf hin, dass es sich im Wesentlichen um andere Mietergruppen als im städtischen Hausbestand handelt. Dennoch erscheint es aus Sicht der Verwaltung als zielführend eine einkommensabhängige Stabilisierung des Mietniveaus an diesem Modell zu diskutieren, um ggf. eine modifizierte Variante einzuführen.

## Regelungsbereich Mieterhöhungen

Die Stadt Aachen als Vermieterin verfügt i.d.R. über einen Mietwohnungsbestand, der sich im unteren Bereich der ortsüblichen Vergleichsmiete max. im Mittelwert der ortsüblichen Vergleichsmiete befindet. Die in der Vergangenheit ausgesprochenen Mieterhöhungen sind als moderat zu bezeichnen. Auf Basis der niedrigen Ausgangsmieten im städtischen Hausbestand fallen die Mieterhöhungen mit Ihrem Erhöhungsbetrag i.d.R. so gering aus, dass davon auszugehen ist, dass keine Überbelastung der Mieterinnen und Mieter eintritt. Inwiefern in Einzelfällen durch vorgenommene Mieterhöhungen eine persönliche Belastungsgrenze bzw. die Empfehlungsgrenze von 30% des Jahresnettoeinkommens bei Mieterinnen und Mieter erreicht wurde, kann in Ermangelung entsprechender Daten nicht belegt werden.

Wie geschildert, sind die Mietverhältnisse der Stadt Aachen grundsätzlich sozialverträglich ausgestaltet. Aus Sicht der Verwaltung wäre eine ergänzende freiwillige Selbstverpflichtung mit Blick auf die individuelle Einkommenssituation der Mieter\*innen sinnvoll, um in einem standardisierten Verfahren individuelle Härten zu vermeiden. Hierbei sollte aber berücksichtigt werden, dass neben der Einkommensbelastung auch die Angemessenheit der Wohnungsgröße berücksichtigt wird.

## Regelungsbereich Modernisierungsbedingte Mieterhöhungen

Auf dem ersten Blick wirkt die Selbstverpflichtung der „Deutsche Wohnen“ so, als dass die „Deutsche Wohnen“ bei Überschreitung der Einkommensbelastungsgrenze der Mieterinnen und Mieter auf die Mieterhöhung verzichtet. Aus der Fußnote der Selbstverpflichtung wird deutlich, dass bei individuell mit dem Mieterinnen und Mietern vereinbarten Modernisierungen die Selbstverpflichtung nicht herangezogen wird. Aus Sicht der Verwaltung wird aus der Selbstverpflichtung nicht deutlich, ob in Fällen, in denen die Einkommensgrenze überschritten würde, überhaupt Modernisierungen durchgeführt werden. Sollte es in diesen Fällen keine Modernisierung geben, kann dies aus Sicht der Verwaltung keine Lösung darstellen bzw. eine analoges Vorgehen wäre in Aachen nicht wünschenswert.

Eine Vielzahl der städtischen Wohnungen befindet sich in einem einfachen Zustand. Um Wohnraum zukunftsfähig zu gestalten und den Anforderungen des demografischen Wandels als auch dem Ziel einer Senkung der CO<sub>2</sub>-Emission gerecht zu werden, sind Modernisierungen im städtischen Wohnungsbestand erforderlich.

Ein Anspruch bei Modernisierungen der Stadt Aachen ist es, eine sozialgerechte Verträglichkeit herzustellen und Verdrängungseffekte zu vermeiden. Deshalb werden Modernisierungsentscheidungen i.d.R. unabhängig einer wirtschaftlichen Betrachtung vorgenommen und vornehmlich Modernisierungen im Rahmen einer öffentlichen Förderung angestrebt, wodurch die Mieten und die Mietentwicklung grundsätzlich bereits gedeckelt werden.

Trotz dieser „Schutzmechanismen“ ist bei Modernisierungen eine höhere Wahrscheinlichkeit gegeben, dass die individuelle Belastungsgrenze (30 % des Jahresnettoeinkommens) der Haushalte durch die modernisierungsbedingte Mieterhöhung überschritten werden könnten, da sich die zulässigen Mieten aufgrund des Umfangs der notwendigen Modernisierungen teilweise verdoppeln.

Aus sozialstrategischer Sicht wird es als sinnvoll erachtet, eine freiwillige Selbstverpflichtung einzugehen, die die individuelle Mietbelastung in den Blick nimmt. Hierbei sollte allerdings die Angemessenheit der Wohnungsgröße berücksichtigt werden.. Zudem müssen die finanziellen Auswirkungen (Mindereinnahmen) ermittelt werden. Exemplarisch könnte dies an einem aktuellen Beispiel modellartig erarbeitet werden.

### Regelungsbereich WBS

Anders als bei der „Deutschen Wohnen“, die jede vierte Wohnung an einen wohnberechtigten Haushalt vergeben möchte, ist dies bereits seit vielen Jahren durch eine Selbstverpflichtung bei städtischen Wohnungen der Regelfall. Eine Selbstverpflichtung ist daher in diesem Regelungsbereich obsolet.

### **Empfehlung: Erarbeitung einer freiwilligen Selbstverpflichtung der Stadt Aachen für den kommunalen Wohnungsbestand**

Auch wenn der kommunale Wohnungsbestand bereits jetzt sozial orientiert bewirtschaftet wird könnte aus Sicht der Verwaltung – auch vor dem Hintergrund des Wegfalls verschiedener Mieterschutzbestimmungen - eine freiwillige Selbstverpflichtung der Stadt Aachen zur Stabilisierung des Mietniveaus im kommunalen Wohnungsbestand ein wichtiges Signal sein, um individuelle Härten weiter zu reduzieren, eine Sicherheit für die Mieter\*innen zu schaffen und einen wohnungspolitischen Impuls für die private Wohnungswirtschaft zu setzen. Die freiwillige Selbstverpflichtung sollte folgende Regelungsbereiche umfassen:

- Begrenzung von Mieterhöhungen nach § 558 BGB: Mieterhöhungen nach § 558 BGB werden auf maximal 15% innerhalb von 3 Jahren begrenzt. Zudem werden Mieterhöhungen begrenzt, wenn und soweit dadurch die Jahresnettokaltmiete für eine bedarfsgerechte Wohnfläche mehr als 30% des jährlichen Haushaltsnettoeinkommen betragen würde.
- Begrenzung von Mieterhöhungen nach § 559 BGB: Mieterhöhungen aufgrund von Sanierungen nach § 559 BGB werden begrenzt, wenn die Jahresnettokaltmiete für eine bedarfsgerechte Wohnfläche mehr als 30% des jährlichen Haushaltsnettoeinkommen betragen würde.
- Begrenzung der Miethöhen bei Neuvermietungen: Miethöhen bei Neuvertragsabschlüssen werden auf max. 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete beschränkt

Die konkrete Ausgestaltung der Selbstverpflichtung (Definition Einkommen, Zielgruppen, Angemessenheit der Wohnung, Verfahren, Mindereinnahmen/ Finanzierung) sollten in einem nächsten Schritt diskutiert und erarbeitet werden. Nach Abschluss der Selbstverpflichtung könnte diese als kommunale Maßnahme in die Fortschreibung des Handlungskonzepts Wohnen aufgenommen werden und entsprechende Vereinbarungen mit der Wohnungswirtschaft vorbereiten.

## **Sicherung stabiler Mieten im Wohnungsbestand der Gewoge AG**

Im Rahmen der Bearbeitung des Prüfauftrags wurde auch Kontakt mit der Gewoge AG aufgenommen, um zu klären, inwiefern der Abschluss einer entsprechenden freiwilligen Selbstverpflichtung für den Wohnungsbestand der Gewoge AG als hilfreich und umsetzbar erachtet wurde.

Dazu wurde vom Vorstand folgende Stellungnahme abgegeben:

*Seitens der gewoge AG wird folgende Einschätzung zur Erfordernis einer explizit formulierten Selbstverpflichtung der gewoge AG bezüglich Mieterschutzverordnung und der Berücksichtigung der mieterindividuellen Einkommenssituation bei Mieterhöhungen gem. §§ 558 und 559 BGB abgegeben:*

*Aus Sicht der gewoge AG sind die in der Mieterschutzverordnung enthaltenen Regelungen auch bereits im Grundsatz unternehmerisch sinnvoll für die nachhaltig effiziente Bewirtschaftung von günstigem Wohnraum. Da der Markt des günstigen Wohnraums das Kerngeschäft der gewoge AG ausmacht, finden sie auch ohne entsprechenden Vorschriftencharakter regelmäßig Anwendung in der alltäglichen Geschäftspraxis der gewoge AG.*

*Die Durchschnittsmiete für Wohnungen der gewoge AG liegt derzeit bei € 5,72/ m<sup>2</sup> (Vorjahr € 5,60/ m<sup>2</sup>). Die durchschnittliche Wohnungsgröße im Bestand der gewoge AG beträgt 67 m<sup>2</sup>, so dass die durchschnittliche Kaltmiete bei rd. € 380,-/ Monat liegt. Die Mieterhöhungen über den gesamten Bestand liegen regelmäßig und auch geplant um 1% p.a. Auch Mietanpassungen bei Neuvermietungen bewegen sich bei der gewoge AG im moderaten Rahmen, deutlich unter 1% und kollidieren daher regelmäßig nicht mit den Vorschriften der Mietpreisbremse.*

*Insgesamt liegt die Geschäftspolitik der gewoge AG regelmäßig sehr deutlich im Rahmen der Mieterschutzverordnung, da hierdurch eine ruhige, nachhaltige und damit auch wirtschaftlich sinnvolle Geschäftspolitik verwirklicht werden kann. Eine entsprechende Selbstverpflichtung würde bei der gewoge AG insoweit keinerlei Veränderungen in der tatsächlichen Geschäftspolitik nach sich ziehen. Da es gegebenenfalls in einzelnen begründbaren Sonderfällen zu Abweichungen kommen kann, könnte eine entsprechende Verpflichtung Konflikt auslösend wirkend und wäre in ihren bürokratischen Auswirkungen kontraproduktiv.*

*Da eine Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen nicht zum Geschäftsmodell der gewoge AG zählt, ist diese Vorschrift unbeachtlich.*

*Sofern mieterseitig eine bedarfsgerechte Nutzung einer gewoge AG Wohnung vorliegt, dürfte es in Anbetracht des niedrigen Mietniveaus und der bei der gewoge AG sehr moderaten Erhöhungspolitik (s.o.) bei Mieterhöhungen nach § 558 BGB regelmäßig nicht zu einer Überforderung bei der Einkommenssituation kommen. Sollten die mieterindividuellen Umstände dennoch zu einer besonderen Härte im Rahmen von Erhöhungen führen, wird regelmäßig durch eine Sozialarbeiterin der gewoge AG eine für alle Seiten zufriedenstellende Klärung und Lösung des Einzelfalls herbeigeführt. Insgesamt würde eine einkommensbezogene Selbstverpflichtung der gewoge AG in der täglichen Geschäftspraxis keine Änderungen nach sich ziehen. Eine einseitige Konzentration auf die Einkommenssituation des Mieters löst hingegen erheblichen Verwaltungsaufwand aus. So wirkt die*

*Komplexität einer zutreffenden Einkommensermittlung ebenso Konfliktpotential, wie die Klärung der Frage, ob eine bedarfsgerechte Unterbringung vorliegt. Aus Sicht der gewogenen AG gewährleistet der Einsatz einer Sozialarbeiterin in Härtefällen einen deutlich individuelleren und damit überlegenen Lösungsansatz.*

*Bezogen auf Mieterhöhungen nach § 559 BGB besteht zusätzlich die Gefahr, dass notwendige oder sinnvolle Modernisierungen aufgrund einer Selbstverpflichtung mangels Finanzierbarkeit über das Mietaufkommen unterbleiben müssen.*

**Anlage/n:**

Mieterversprechen der Deutschen Wohnen