

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

Investive Auswirkungen	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
+ Verbesserung / - Verslechterun g	0		0			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

konsumtive Auswirkungen	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
+ Verbesserung / - Verslechterun g	0		0			
	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 Mieterversprechen 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 CO₂-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/ m² (Vorjahr € 5,60/ m²). Die durchschnittliche Wohnungsgröße im Bestand der gewoge AG beträgt 67 m², 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

Unser Versprechen an unsere Mieter

Soziale Wohnungswirtschaft orientiert sich an der individuellen Lebens- und Einkommenssituation der Mieterinnen und Mieter

Das Thema Wohnen hat in der öffentlichen Debatte an Bedeutung gewonnen. Unter dem Begriff Wohnen subsumieren sich eine Vielzahl von gesellschaftlichen Herausforderungen: Klimaschutz, Gentrifizierung, Wohnungsmangel, Mietentwicklung, demographischer Wandel etc. Alle diese Themen können nur gemeinsam im Rahmen einer gesamtgesellschaftlichen Anstrengung angegangen werden. Dies setzt bei allen beteiligten Parteien den Willen zum Kompromiss und eine starke Ergebnisorientierung voraus.

Uns ist klar, dass eine Wohnung kein übliches Wirtschaftsgut ist. Eine Wohnung ist vielmehr der räumliche Lebensmittelpunkt eines jeden Menschen. Das Thema Wohnen muss daher besonders verantwortungsvoll behandelt werden. Daher ist es für die Deutsche Wohnen wichtig ihren Mieterinnen und Mietern die Angst zu nehmen im Rahmen einer Sanierungsmaßnahme oder aufgrund eines zukünftigen Mieterhöhungsverlangens ihre bzw. seine Wohnung zu verlieren.

In dieser Haltung werden wir von unseren Aktionärinnen und Aktionären unterstützt. Denn auch sie wissen, dass wir als Unternehmen langfristig nur dann wirtschaftlich erfolgreich sind, wenn wir unserer gesellschaftlichen, sozialen und wirtschaftlichen Verantwortung gerecht werden. Die Deutsche Wohnen ist sich dieser Verantwortung bewusst. Sie ist der Kompass, an der wir Führung und Strategie des Unternehmens ausrichten.

Eines der größten Spannungsfelder ergibt sich für die Deutsche Wohnen aus der Notwendigkeit, in Bestand und Neubau zu investieren. Nur wenn auch Mieter und Politik die notwendigen Aktivitäten befürworten, kann das Unternehmen diese Herausforderungen mit der nötigen Entschlossenheit angehen.

Die Deutsche Wohnen stellt sich den Herausforderungen und agiert dabei umsichtig. Daher haben wir entschieden, dass die Deutsche Wohnen ab dem **1. Juli 2019** in der Ausgestaltung ihrer Mietpolitik im Sinne der Mieterinnen und Mieter über die gesetzlichen Vorgaben hinausgeht: Wir werden zusätzlich die individuelle Leistungsfähigkeit, d.h. die Einkommenssituation, des Einzelnen berücksichtigen. Das vorliegende Konzept ist daher auch ein Beitrag zu der derzeitigen Diskussion über weitere Eingriffe in den Mietmarkt, die – wie viele andere Eingriffe zuvor – das Ziel bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, verfehlen werden. Denn diese pauschalen Eingriffe helfen nicht denjenigen, die Hilfe brauchen, da die individuelle ökonomische Leistungsfähigkeit der einzelnen Mieterin und des einzelnen Mieters nicht berücksichtigt wird. Diese steht aber für uns zukünftig im Mittelpunkt:

- 1. Festlegung einer freiwilligen Härtefallregelung bei Modernisierungsmaßnahmen nach § 559 BGB.**
- 2. Festlegung einer freiwilligen Härtefallregelung bei Mieterhöhungsverlangen nach § 558 BGB bei Mietspiegelanpassungen.**
- 3. In der Neuvermietung werden wir jede vierte Wohnung an Mieterinnen und Mieter vergeben, die Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein haben.**

Die Deutsche Wohnen hat diese Prinzipien auf Basis der folgenden Grundüberlegungen aufgestellt.

Investitionspolitik

Mit ihrer Investitionspolitik zielt die Deutsche Wohnen auf drei große Herausforderungen unserer Zeit: Die Eindämmung des Klimawandels sowie die Bewältigung der Folgen des demographischen Wandels und der Verknappung des Wohnraums in den Städten. Wir sind der festen Überzeugung, dass wir diese Themen nur durch Investitionen in Bestand und Neubau bewältigen können.

Nur wenn wir jetzt investieren, können wir unsere Klimaziele erreichen. Wir wissen, dass mehr als 30 Prozent der nationalen CO₂-Emission auf den Gebäudebestand und dessen Bewohner und Nutzer entfallen. Daher muss die Wohnungswirtschaft einen wesentlichen Beitrag zum Klimaschutz leisten. Allerdings fehlt bisher ein gesellschaftlicher Konsens darüber, wie eine gerechte Verteilung der „Klimakosten“ zwischen Mieter und Vermieter aussehen soll.

Im Gegensatz dazu besteht jedoch absolute Klarheit darüber, was zu machen ist: Energetische Gebäudesanierungen und Modernisierungen von Heizungsanlagen. Der Erfolg gibt uns Recht. Bereits umgesetzte Vorhaben führten nach einer energetischen Sanierung zu Einsparungen von durchschnittlich einem Drittel an Endenergie.

Zudem sind Investitionen in altersgerechtes Wohnen zwingend erforderlich. Bereits heute sind knapp 21 Prozent der Gesamtbevölkerung in Deutschland mindestens 65 Jahre alt. Bis 2030 müssen drei Millionen Wohnungen altersgerecht neu- bzw. umgebaut werden. Die Deutsche Wohnen hat sich deshalb das Ziel gesetzt, diesen Bedarf zukünftig verstärkt im Rahmen von Investitionsentscheidungen zu berücksichtigen.

Gleichzeitig werden nur Investitionen zur Schaffung neuen Wohnraums die weiter steigende Nachfrage in den Städten befriedigen können. Allein in Berlin fehlen bis zum Jahr 2030 fast 200.000 Wohnungen. Die Stadtgesellschaft muss sich dieser Herausforderung stellen und das Gesamtwohl über das Wohl des Einzelnen stellen. Wir leisten einen positiven Beitrag zur Lösung des Problems durch selektive Nachverdichtung und Neubau. Wir werden in den kommenden drei Jahren 400 Millionen Euro investieren, um das Angebot an Wohnungen deutlich zu erhöhen. Sofern es passende Grundstücke gibt, können und wollen wir auch noch mehr bauen, denn wir verfügen hierfür über die notwendigen Mittel.

Die notwendigen Investitionen in Bestand und Neubau sind zukunftsorientiert. Sie dürfen jedoch nicht zulasten der gegenwärtigen Mieterinnen und Mieter erfolgen und müssen sozialverträglich ausgestaltet sein.

Im Rahmen größerer Investitionsvorhaben im Bestand verpflichtet sich die Deutsche Wohnen daher freiwillig zu folgenden Grundsätzen:

- Keine Mieterin und kein Mieter der Deutsche Wohnen soll seine Wohnung durch eine Modernisierungsmaßnahme verlieren.
- Wir werden Mieterhöhungen nach Modernisierungen (§ 559 BGB) nicht vornehmen, wenn und soweit dadurch die Jahresbruttowarmmiete für eine bedarfsgerechte Wohnung mehr als 30 Prozent des jährlichen Nettoeinkommens einer Mieterin oder eines Mieters und der im Haushalt lebenden Personen betragen würde.¹
- Mieten für Haushalte, die ihre Mieten als Empfänger von Leistungen nach dem SGB II oder dem SGB XII erbringen, werden wir nach Modernisierung höchstens so erhöhen, dass die Werte der Wohnkostenrichtlinie der genannten Leistungsberechtigten nicht überschritten werden, sodass die Bruttowarmmieten nicht über die vom Jobcenter bzw. Sozialamt getragenen Kosten der Unterkunft steigen.
- Vor und während der Durchführung von Sanierungsmaßnahmen suchen wir den Dialog mit den Mieterinnen und Mietern, informieren rechtzeitig und führen Mieterversammlungen durch. Dazu gehört auch die telefonische, schriftliche und Vor-Ort-Erreichbarkeit ihrer Ansprechpartner und Beauftragten u.a. von externen Planungsbüros oder Mieterbetreuungen.
- Bauarbeiten und Veränderungen in der eigenen Wohnung und dem Wohnumfeld können insbesondere bei komplexen Anpassungen eine Belastung für die Mieterinnen und Mieter darstellen. Dies betrifft insbesondere ältere und/oder kranke Menschen sowie Bewohnerinnen und Bewohner, die in Schichtarbeit tätig sind, aber auch Familien mit Kindern. Wir werden auf Wunsch der Mieterinnen und Mieter während der Dauer von mehrtägigen, die Nutzung der Wohnung mehr als nur unwesentlich beeinträchtigenden Baumaßnahmen eine angemessene Ersatzwohnung oder ein kostenfreies Ausweichquartier zur Verfügung stellen und/oder – sofern die Mieterinnen und Mieter das wünschen – sie angemessen finanziell entschädigen.

¹Für die Feststellung des Vorliegens eines finanziellen Härtefalls kommt es auf die Einkommensverhältnisse des Mieters zum Zeitpunkt der Zustellung der Mieterhöhung (gemäß § 559 BGB) an. Dies gilt auch für die Feststellung der Bruttowarmmiete. Voraussetzung ist, dass der Mieter der Deutsche Wohnen die Härte im Hinblick auf die Miethöhe bis zum Ablauf des übernächsten Monats, der auf den Zugang der Modernisierungsankündigung folgt, durch ein formloses Schreiben mitgeteilt hat (bei Mieterversammlungen liegen Muster für diese formlosen Schreiben zur Mitnahme aus). Erhöhen sich die tatsächlichen Modernisierungskosten gegenüber den angekündigten Modernisierungskosten, dann wird den Mietern erneut die Mitteilung eines finanziellen Härtefalls entsprechend oben genannter Verfahren eingeräumt.

Urbanisierung

Die stetig steigende Nachfrage nach Wohnraum beunruhigt viele Mieter. Sie fragen sich, ob sie die Miete langfristig noch bezahlen können. Diese Sorgen nehmen wir sehr ernst. Deshalb werden wir bei zukünftigen Mieterhöhungen auf die individuelle Leistungsfähigkeit des jeweiligen Mieters abstellen. Zukünftig werden wir bei Mieterhöhungen nach § 558 BGB wie folgt vorgehen:

- Wir werden Mieterhöhungen zur ortsüblichen Vergleichsmiete nicht vornehmen, wenn und soweit dadurch die Jahresnettokaltmiete für eine bedarfsgerechte Wohnfläche² mehr als 30 Prozent des jährlichen Haushaltneuetkommens betragen würde.³
- Sofern ein Mietspiegel vorhanden ist, werden Mieterhöhungen nur auf dessen Basis ausgesprochen und auf Begründungen durch Vergleichswohnungen oder Gutachten verzichtet.
- Bei Mietrückständen streben wir grundsätzlich einvernehmliche Lösungen an – etwa in Form von Ratenzahlungen. Dabei erheben wir keine Zinsen. Auf diese Weise wollen wir Mieterinnen und Mieter in kritischen Lebenssituationen entlasten und Zwangsräumungen vermeiden.

Für uns ist das Quartier so wichtig wie die Wohnung. Daher fördern wir eine gesunde Quartiersentwicklung. Denn wir legen Wert auf eine sozial und demographisch ausgewogene Mieterstruktur in unseren Quartieren und wollen der Verdrängung entgegenwirken. In diesem Zusammenhang ist es der Deutsche Wohnen wichtig, auch Menschen mit Anspruch auf WBS eine Chance auf dem Wohnungsmarkt zu geben. Gerade für diese Menschen ist es aktuell sehr schwierig, eine Wohnung zu finden. Deshalb stärken wir die Entwicklung unserer Quartiere durch folgende Maßnahmen:

- Zukünftig werden wir in der Neuvermietung jede vierte Wohnung an Mieterinnen und Mieter vergeben, die Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein⁴ haben.
- Eine stetig wachsende Zahl unserer Mieterinnen und Mieter leben in Wohnungen, die zu ihrem aktuellen Lebensmodell nicht mehr passen, beispielsweise wenn Familien gewachsen sind oder ein älteres Ehepaar die große Wohnung nicht mehr benötigt. Für Mieterinnen und Mieter in solchen Situationen gibt es die Möglichkeit mit Hilfe unserer Wohnungsberater individuelle Lösungen zu finden. Parallel wollen wir eine eigene Wohnungstauschbörse etablieren, um unseren Mieterinnen und Mietern noch einfacher passende Wohnungen anzubieten.
- Selbstverständlich sind Eigenbedarfskündigungen bei der Deutsche Wohnen ausgeschlossen. Vielmehr wollen wir dem Mietmarkt durch Neubau und selektive Nachverdichtung mehr bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung stellen.

²Maßgebend sind § 27 Abs. 4 WoFG i.V.m. der Ausführungsvorschrift zur Festlegung von Wohnungsgrößen von SenStadtWohn vom 17. April 2018. In anderen Bundesländern gelten die jeweils vergleichbaren Ausführungsvorschriften des Bundeslandes.

³Eine Überschreitung der Erhöhungsgrenze kann von Mieterinnen und Mietern der Deutsche Wohnen bei einer Mieterhöhung jeweils innerhalb von einem Monat nach einem Mieterhöhungsverlangen geltend gemacht werden, unter der weiteren Voraussetzung, dass sich die Mieter und die in ihrem Haushalt lebenden Personen mit der Prüfung ihrer Einkommensverhältnisse einverstanden erklären.

⁴Maßgebend sind § 27 Abs. 2 WoFG i.V.m. § 9 Abs. 2 WoFG. In anderen Bundesländern gelten die jeweils vergleichbaren Ausführungsvorschriften des Bundeslandes.

Zu einer gesunden Quartiersentwicklung gehört es aber auch, dass lokalen Gewerbetreibenden passende Flächen zur Verfügung gestellt werden. Deshalb schützen wir aktiv Kleingewerbetreibende und fördern die Einrichtung von Kitas. Daneben engagieren wir uns als Teil der Stadtgesellschaft in zahlreichen gemeinnützigen Projekten, insbesondere durch die Zurverfügungstellung von geeignetem Wohnraum, sowie durch die finanzielle Förderung von Aktivitäten in den Bereichen Kunst, Kultur und Sport. Doch wir können und wollen noch mehr tun:

- Zukünftig werden wir unser Engagement in soziale und gemeinnützige Projekte noch weiter verstärken und in diesem Bereich jährlich 6 Millionen Euro investieren. Dadurch wollen wir insbesondere Menschen in sozial schwierigen Lagen unterstützen, Sport-, Kinder- und Jugendprojekte fördern und Wohnraum für soziale Projekte zur Verfügung stellen. Bei unserem Engagement werden wir auch mit externen Personen aus der Stadtgesellschaft in den Dialog treten und gemeinsam über die Verwendung der Mittel entscheiden.

Dies ist unser Beitrag zur Mietendiskussion. Wir würden uns freuen, wenn wir mit unserem Beitrag die Diskussion erweitern und wollen dazu animieren, über die vielen wichtigen Fragen, die unsere Mieterinnen und Mieter bewegen, mit der Öffentlichkeit und Politik in einen konstruktiven Dialog zu treten.

Berlin, den 22. Juni 2019



Michael Zahn



Lars Wittan



Philip Grosse



Lars Urbansky

Diese Erklärung gilt ab dem 1. Juli 2019 zunächst für eine Dauer von 5 Jahren. Sie gilt für alle derzeit bestehenden und zukünftig abzuschließenden Mietverhältnisse über Mietwohnungen. Es sei denn, dass einvernehmlich im jeweiligen Mietverhältnis eine abweichende Vereinbarung getroffen wird. Etwaige bereits bestehende individuelle Vereinbarungen zwischen der Deutsche Wohnen SE und ihren Mieterinnen und Mietern, die gegenüber dieser Vereinbarung für die Mieterinnen und Mieter vorteilhafter sind, bleiben selbstverständlich bestehen. Sollten weitere regulatorische Eingriffe in das Mietrecht in Kraft treten, behalten wir es uns vor, diese Erklärung zurückzunehmen.