

# 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, Mietenentwicklung, 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 CO<sub>2</sub>-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.<sup>1</sup>
- 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.

<sup>1</sup>Für 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 Wohnfläche<sup>2</sup> mehr als 30 Prozent des jährlichen Haushaltneuetkommens betragen würde.<sup>3</sup>
- 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 Wohnberechtigungsschein<sup>4</sup> 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.

<sup>2</sup>Maßgebend 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.

<sup>3</sup>Eine 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.

<sup>4</sup>Maßgebend 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.