

# **Kooperation für starke bezirkliche Ortsteile in Steglitz-Zehlendorf**

Vereinbarung zwischen dem Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf  
und  
der Deutsche Wohnen SE

Berlin, den 23. Mai 2019

# Vereinbarung

## über den sozialverträglichen Ablauf von Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen

zwischen dem

Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin,

vertreten durch die Bezirksbürgermeisterin Cerstin Richter-Kotowski

Kirchstraße 1/3, 14163 Berlin

- nachfolgend Bezirksamt genannt -

und

der Deutschen Wohnen SE

Mecklenburgische Str. 57

14197 Berlin

vertreten durch den Vorstand

- nachfolgend Deutsche Wohnen genannt -

### **Präambel**

Wie die gesamte Stadt Berlin wächst auch der Bezirk Steglitz-Zehlendorf. Der Bedarf an Wohnraum, sozialer, grüner und verkehrlicher Infrastruktur wächst; der Bezirk befindet sich in stetigem Wandel.

Das Wachstum der Stadt ist eine positive Entwicklung, die im Sinne der Berlinerinnen und Berliner sowie der neu Hinzuziehenden aktiv, nachhaltig und mit Optimismus gestaltet werden muss. Der Bereitstellung von zeitgemäßem Wohnraum sowie der sozialverträglichen Modernisierung und Sanierung von Bestandswohnungen kommt für die Akzeptanz der Veränderungsprozesse in der Stadt eine wichtige Rolle zu.

Zugleich bestimmen Klimaschutz und das Bestreben nach Energieeffizienz das Handeln von Politik und Immobilienwirtschaft. Die ambitionierten klimapolitischen Ziele des Landes Berlin sind seit 2016 im Energiewendegesetz (EWG Bln) formuliert. Sowohl den Bezirken als auch der ansässigen Immobilienwirtschaft kommt bei der Erreichung dieser Ziele eine entscheidende Rolle zu.

Die Deutsche Wohnen besitzt im Bezirk Steglitz-Zehlendorf ca. 11.000 Wohnungen. Die Mehrzahl dieser Wohnungen liegt in zusammenhängenden Siedlungen des Bezirks.

Das Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf und die Deutsche Wohnen stimmen überein, dass die gemeinsam formulierten Ziele und Maßnahmen sozial verträglich sein müssen. Die Gesamtwirtschaftlichkeit der Projekte ist dabei mit zu berücksichtigen. Die Kommunikation mit den Mietern während der Baumaßnahmen erfolgt umfassend und transparent und wird – auch auf Wunsch des Bezirks – um die jeweils notwendigen Kommunikationsformate ergänzt

Die Parteien verpflichten sich wie folgt:

### **1. Unterrichtung über Neubaumaßnahmen zur Förderung der Bezirks- und Ortsteilentwicklung**

Die Deutsche Wohnen verpflichtet sich, das Bezirksamt frühzeitig, noch vor Einreichung etwaiger Genehmigungsunterlagen, über geplante Neubaumaßnahmen zu unterrichten. Umgekehrt verpflichtet sich das Bezirksamt, die Deutsche Wohnen über Neubaumaßnahmen zu unterrichten, insofern dadurch Belange des Wohnungsbestandes der Deutsche Wohnen berührt werden.

Die Parteien verpflichten sich, vertrauensvoll zusammenzuarbeiten und sich bei Bedarf zu treffen. Zumindest einmal jährlich verpflichten sich der Vorstand der Deutsche Wohnen SE sowie die Bezirksbürgermeisterin zu einem gemeinsamen Treffen.

### **2. Neubaumaßnahmen**

Die Herausforderungen bei der Quartiersentwicklung im Neubau sind komplex und vielschichtig. So sind unterschiedliche Bedarfe wie altersgerechte, kleine, große oder barrierefreie/-arme Wohnungen zu berücksichtigen. Dabei spielt eine differenzierte Preisgestaltung eine wichtige Rolle. Hinzu kommt die Nachfrage nach Gewerbeflächen auch für soziale Einrichtungen. Die Deutsche Wohnen wird unter Beachtung der Wirtschaftlichkeit diese Themen mit dem Bezirksamt gemeinsam erörtern und im Rahmen der Neubauvorhaben nach Lösungen suchen, die vorhabenbezogen umgesetzt werden. Bei Neubauvorhaben, exklusive Dachgeschossaufstockungen bzw. –ausbauten, verständigen sich Deutsche Wohnen und Bezirk unabhängig von der Erforderlichkeit der Aufstellung eines Bebauungsplans darauf, einen Anteil von 15 % der Wohnfläche und einen Bindungszeitraum von bis zu 10 Jahren an Mieter, die Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein (WBS) haben, zu vermieten.

Alle anderen Rechtsvorschriften zur Schaffung günstigen Wohnraums gelten davon unberührt fort.

### **3. Sozialverträgliche Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen**

- a) Die Deutsche Wohnen wird keine Luxusmodernisierungen durchführen, insbesondere verzichtet sie auf Maßnahmen, die die Mietsache in einen Zustand versetzen, der über den zeitgemäßen und allgemein üblichen Zustand einer durchschnittlichen Wohnung nach Maßgabe von §559 Abs. 4 Nr. 1 BGB hinausgeht.

- b) Die Parteien streben an, Modernisierungsmaßnahmen unter Berücksichtigung des sozialen und ökologischen Nutzens sowie unter besonderer Berücksichtigung von Härtefällen gemäß § 555d BGB umzusetzen.

### **3.1. Sozialverträgliche Mieterhöhungen**

- a) Die Deutsche Wohnen verpflichtet sich, solange dieser Vertrag gilt, Mieterhöhungen im Sinne des § 558 BGB im Bezirk Steglitz-Zehlendorf nur auf Basis des Mietspiegels zu verlangen.
- b) Die Bruttowarmmiete darf nach der Modernisierung 30 Prozent des Haushaltsnettoeinkommens (finanzieller Härtefall) nicht übersteigen. Dies gilt auch für den Fall, wenn die Mietsache lediglich in einen Zustand versetzt wird, der allgemein üblich ist. Entsprechend legt die Deutsche Wohnen bei berechtigten Härtefällen die Kosten einer Modernisierung auch nur bis zu dieser Höhe um. 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.
- c) Darüber hinaus wird die Deutsche Wohnen bei Vorliegen eines Härtefalls adäquate Hilfsmaßnahmen anbieten. Härtefälle mit besonderem Regelungsbedarf ergeben sich insbesondere aus gesundheitlichen, wirtschaftlichen und baubedingten Gründen.
- d) Die Umlage von Modernisierungskosten bei einer monatlichen Miete vor der Erhöhung von sieben Euro oder mehr je m<sup>2</sup> Wohnfläche wird auf drei Euro/m<sup>2</sup> innerhalb der nächsten acht Jahre begrenzt. Der verlängerte Zeitraum gilt nicht, wenn es sich um Umlagen aus Modernisierungen handelt, die die Eigentümerin nicht zu vertreten hat.  
Beträgt die monatliche Miete vor Erhöhung durch die Modernisierungsumlage weniger als sieben Euro je m<sup>2</sup> Wohnfläche, gelten die gesetzlichen Bestimmungen, d. h. zwei Euro/m<sup>2</sup> innerhalb von sechs Jahren.
- e) Bei Wohnungen von Empfängern nach SGB II und SGB XII dürfen die Mietkosten nach Modernisierung die Werte der Wohnkostenrichtlinie der genannten Leistungsberechtigten nicht übersteigen, sodass die Bruttowarmmieten nicht über die vom Jobcenter bzw. Sozialamt getragenen Kosten der Unterkunft steigen.
- f) Zudem wird für den Zeitraum der Durchführung der Modernisierungsmaßnahmen in den jeweiligen Hausaufgängen keine Mieterhöhung unter Berufung auf § 558 BGB erfolgen. Darüber hinaus bleibt die Nettokaltmiete nach Erhebung der Modernisierungsumlage 12 Monate unverändert.

- g) Über diesen Rahmenvertrag hinaus wird die Deutsche Wohnen bei konkreten Modernisierungsprojekten mit dem Bezirk über projektbezogene Kappungsgrenzen bzw. Maßnahmen verhandeln.
- h) Unberührt bleiben individuelle und sozialverträgliche Modernisierungsvereinbarungen mit den Mieterinnen und Mietern, die ihnen vorzugsweise den Verbleib in ihren Wohnungen ermöglichen sollen.

### **3.2. Ersatzwohnungen**

Bauarbeiten und Veränderungen in der eigenen Wohnung und dem Wohnumfeld können insbesondere bei komplexen Maßnahmen eine Belastung für die Mieterinnen und Mieter darstellen. Dies betrifft insbesondere ältere und/oder kranke Menschen sowie Bewohner, die in Schichtarbeit tätig sind, aber auch Familien mit Kindern. Die Deutsche Wohnen verpflichtet sich, auf Wunsch der Mieterinnen und Mieter während der Dauer der Baumaßnahmen in der Wohnung eine angemessene und der Größe und Ausstattung nach vergleichbare in der Nähe liegende Ersatzwohnung oder ein kostenfreies Ausweichquartier zur Verfügung zu stellen und /oder – sofern die Mieterinnen und Mieter das wünschen - sie angemessen finanziell zu entschädigen. Bei Wunsch der Mieterinnen und Mieter für einen dauerhaften Umzug wird die Deutsche Wohnen ihre Wohnberatung beauftragen, bei der Organisation und/oder bei der Suche nach einer Wohnung in dem gewünschten Umfeld zu helfen.

### **3.3. Wohnungstausch**

Zur bedarfsgerechten Wohnraumversorgung wird die Deutsche Wohnen, Wohnungstausche erleichtern, insbesondere, um für den Umzug kleinerer Haushalte aus größeren Wohnungen Anreize zu schaffen.

### **3.4. Beteiligung und Information der Mieterinnen und Mieter an Modernisierungsmaßnahmen**

- a) Die Deutsche Wohnen wird, insbesondere vor und während der Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen, mit den Mieterinnen und Mietern rechtzeitig Mieterversammlungen zu ihrer Information bzw. bei mieterseitigem Bedarf auch darüber hinaus durchführen.
- b) Die Deutsche Wohnen wird, den Mieterinnen und Mietern die telefonische, schriftliche und Vorort-Erreichbarkeit ihrer Ansprechpartner und Beauftragten u.a. von externen Planungsbüros oder Mieterbetreuungen mitteilen sowie regelmäßige Sprechstunden in einem von der Deutsche Wohnen benannten Mieterbüro ermöglichen.
- c) Die Deutsche Wohnen wird vier bis sechs Wochen vor Baubeginn die Wohnung der Mieterinnen und Mieter mit dem bauausführenden Unternehmen begehen.
- d) Die Deutsche Wohnen wird die Mieterinnen und Mieter über die in den Absätzen a) bis c) aufgeführten Maßnahmen schriftlich unterrichten. Neben diesen und den

gesetzlich vorgeschriebenen Unterrichtungspflichten wird die Deutsche Wohnen die Mieterinnen und Mieter über Folgendes informieren:

- Möglichkeit von Ersatzwohnungen während der Bauphase,
  - Übernahme der erforderlichen und angemessenen Kosten der Umzüge,
  - Aufwendungserstattungen,
  - Mietminderungen,
  - Hilfestellungen bei altersbedingten oder gesundheitlichen Einschränkungen
  - Anmeldung eines finanziellen Härtegrundes bis zum Ablauf von zwei Monaten nach Erhalt des Informationsschreibens.
- e) Die vorstehenden Informationspflichten gelten auch bereits für die Mieter, die eine Modernisierungsankündigung erhalten haben und sich in der Modernisierungsumsetzung befinden.

### **3.5. Eigentümerunabhängige Mieterberatung**

- a) Das Bezirksamt hat die Möglichkeit, eine eigentümerunabhängige Mieterberatung (Mieterberatung) für den Bezirk einzurichten. Sofern von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht wird, gelten die ergänzenden Bestimmungen nach Absatz b) bis d), solange die Mieterberatung existent ist.
- b) Es besteht Einvernehmen darüber, dass die Mieterberatung den Modernisierungsprozess begleitet und die Einhaltung der vereinbarten Bestimmungen überprüft. Sie steht den Mieterinnen und Mietern bei Fragen und Problemen während ihrer Sprechzeiten zur Verfügung.
- c) Die Mieterberatung kann an den Mieterversammlungen der Deutsche Wohnen teilnehmen. Hierzu wird die Mieterberatung frühzeitig von der Deutsche Wohnen informiert.
- d) Die schriftliche Unterrichtung nach Punkt 3.4. Absatz d) wird um den Hinweis auf die Existenz der Mieterberatung und ihre Sprechzeiten ergänzt.

## **4. Vertrag zugunsten Dritter**

Sofern diese Vereinbarung Bestimmungen enthält, die Mieterinnen und Mieter betreffen, so erwächst ihnen aus diesen Bestimmungen ein eigener Anspruch auf Einhaltung gegen die Deutsche Wohnen nach § 328 BGB (Vertrag zugunsten Dritter).

## **5. Geltungsdauer**

Diese Vereinbarung gilt für 5 Jahre ab Unterzeichnung. Danach werden sich die Vertragsparteien wieder zusammensetzen mit dem Ziel, eine neue Kooperationsvereinbarung unter Berücksichtigung der dann geltenden Rahmenbedingungen abzuschließen.

## 6. Rechtsnachfolge

Die Deutsche Wohnen verpflichtet sich bei Abschluss eines Veräußerungsvertrages, die Vereinbarung auf ihre Rechtsnachfolger zu übertragen und diese entsprechend zu binden. Nur unter diesen Voraussetzungen wird die Deutsche Wohnen von ihren Verpflichtungen aus dieser Vereinbarung befreit.

Davon ausgenommen ist die separate Veräußerung der einzelnen Wohnung an eine natürliche Person.

## 7. Schlussbestimmungen

- a) Änderungen oder Ergänzungen dieser Vereinbarung sind nur wirksam, wenn sie schriftlich abgefasst und von den Parteien unterzeichnet wurden. Dies gilt auch für einen etwaigen Verzicht oder eine Änderung dieser Schriftformklausel.
- b) Nebenabreden bestehen nicht.
- c) Sollten einzelne Bestimmungen dieser Vereinbarung unwirksam oder lückenhaft sein oder werden, so wird die Wirksamkeit oder Vollständigkeit der Vereinbarung im Übrigen dadurch nicht berührt. Die Parteien werden anstelle der unwirksamen oder lückenhaften Bestimmung eine Regelung vereinbaren, die wirtschaftlich oder rechtlich den mit der Vereinbarung verfolgten Zwecken und den Vorstellungen der Parteien in gesetzlich erlaubter Weise am nächsten kommt.
- d) Ändern sich während der Laufzeit dieser Vereinbarung die dem Vertrag zugrundeliegenden insbesondere rechtlichen Verhältnisse, auf denen diese Vereinbarung beruht, und beeinflussen die Veränderungen die vertraglichen Beziehungen der Parteien zueinander wesentlich, werden die Parteien die Folgen einer Änderung miteinander besprechen und die Vereinbarung an die geänderten Verhältnisse anpassen.
- e) Beide Parteien verpflichten sich, aktiv an der erforderlichen Umsetzung dieser Vereinbarung mitzuwirken. Bei aufkommenden Problemen in diesem Zusammenhang werden beide Parteien Lösungen unter Berücksichtigung der jeweiligen Interessen finden.
- f) Sofern sich die Deutsche Wohnen in dieser Vereinbarung zu einem Tun oder Unterlassen verpflichtet, besteht zwischen den Parteien Einigkeit, dass das Tun auch durch eine Tochtergesellschaft der Deutsche Wohnen SE erfolgen kann und hinsichtlich eines Unterlassens nicht nur die Deutsche Wohnen SE, sondern auch deren Tochtergesellschaften entsprechend verpflichtet werden. Die Deutsche Wohnen benennt dem Bezirksamt insoweit schriftlich ihre Tochtergesellschaften.

Berlin, den 23. Mai 2019

für die Deutsche Wohnen SE  
vertreten durch den Vorstand



für das Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf  
vertreten durch die Bezirksbürgermeisterin

Cerstin Richter-Kotowski



