

## **Eckpunkte des öffentlich-rechtlichen Vertrags vom 11.02.2014 zum sozialverträglichen Ablauf der Modernisierungsvorhaben der GESOBAU AG**

### ✓ **Sozialplanverfahren**

- einführende Mieterversammlung
- ausführliche Mietergespräche mit den einzelnen Haushalten vor Ort
- besondere Unterstützung von Mietern mit gesundheitlichen Einschränkungen
- Abstimmung von individuellen Modernisierungsvereinbarungen
- Berücksichtigung von finanzieller Härte bei Mietenregelungen
- Betreuung durch die Mieterberatung bis zur Baufertigstellung

### ✓ **Mietenregelungen zum Schutz der Bestandsmieter**

Nach „Bündnis für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten“ (Mietenbündnis):

- Berechnung der Modernisierungskostenumlage mit 9 % statt 11%
- Kappung der Modernisierungskostenumlage bei ortsüblicher Vergleichsmiete plus Betriebskosteneinsparung

**Darüber hinaus: Besondere Berücksichtigung der Zahlungsfähigkeit der Mieter**

- für Transferleistungsempfänger: Bruttowarmmiete maximal bis zu den Höchstsätzen der Wohnkostenrichtlinie des Senats
- Begrenzung der Bruttowarmmiete auf 30% des Nettohaushaltseinkommens für **alle** Mieter
- 3 Jahre Mietenbindung für Transferleistungsempfänger und Inhaber einer Einkommensbescheinigung nach § 9 Abs. 2 WoFG

### ✓ **Voraussetzungen für die Mietenregelungen**

- "angemessene" Wohnungsgröße:  
Singlehaushalte: maximal 2 Zimmer  
Mehrpersonenhaushalte: Wohnflächenregelung des Mietenbündnisses plus 10%
- großzügige Einzelfallentscheidungen unter Berücksichtigung bestehender Wohnverhältnisse und des Wohnumfelds z. B. für Senioren, Alleinerziehende, gesundheitlich Beeinträchtigte

### ✓ **Bindungszeit**

- Verzicht auf Mietspiegelmieterhöhungen für Transferleistungsempfänger und bei Einhaltung der Einkommensgrenzen nach § 9 Abs. 2 WoFG für die Dauer von drei Jahren

### ✓ **Ersatzwohnraumversorgung durch die GESOBAU AG und Berlin**

- sozialplanerische Ermittlung des Ersatzwohnraumbedarfs
- bei besonderem Bedarf Vermittlung von Zwischenumsetzwohnungen
- Unterstützung durch Berlin bei der Ersatzwohnraumversorgung mit Bereitstellung von belegungsgebundenen, sanierten Altbauwohnungen für den dauerhaften Bezug (Belegungsrechte für Berlin im Verhältnis 1:1)
- Übernahme der Umzugs- und Umzugsnebenkosten durch die GESOBAU AG
- Ersatz sonstiger notwendiger Mieteraufwendungen durch den Vermieter

### ✓ **Besonderer Kündigungsschutz für Bestandsmieter**

- Ausschluss von Kündigungen wegen Eigenbedarfs sowie der Hinderung angemessener wirtschaftlicher Verwertung (§ 573 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BGB) im Falle einer Veräußerung

### ✓ **Gleichbehandlung von Bestands- und Neumietern**

- die Modernisierungsumlagen dürfen nicht höher als die Neuvermietungsmieten sein

### ✓ **Schutz vor Luxusmodernisierungen**

- künftige Modernisierungen nur möglich zur Schaffung eines allgemein üblichen Standards oder bei gesetzlichen Verpflichtungen