

KRITERIEN FÜR DIE VERGABE DES GÜTESIEGELS

Stand: 11. September 2024



www.meinfairmieter.de

1 ANTRAGSTELLER

Das Gütesiegel ist auf juristische Personen beschränkt.

2 DIE MIETE

Das Kriterium der Miethöhe ist für die Mieter zentral und muss deshalb grundsätzlich erfüllt werden.

Die regionale Differenzierung nimmt die Mietstufen des Wohngeldgesetzes zur Grundlage.

Die maximale Durchschnittsmiete (netto-kalt) beträgt in Orten der	
Mietstufe I	6,80 EUR/m ²
Mietstufe II	7,40 EUR/m ²
Mietstufe III	8,00 EUR/m ²
Mietstufe IV	8,60 EUR/m ²
Mietstufe V	9,20 EUR/m ²
Mietstufe VI	9,80 EUR/m ²
Mietstufe VII	10,40 EUR/m ²

Wenn der Anteil der Neubauwohnungen (Errichtung in den letzten fünf Jahren) 10 % überschreitet, kann auf den Ansatz dieser Wohnungen verzichtet werden. Für die Neubauwohnungen ist dann separat nachzuweisen, dass die Mieten mindestens 10 % unter dem örtlichen Durchschnitt der Neuvermietungen liegen oder mit einer Eigenkapitalverzinsung von weniger als 3 Prozent kalkuliert wurden. Als Nachweis für die ortsüblichen Neubaumieten gelten Angaben wie z. B. vom IVD (Preisspiegel) oder von Immobilienportalen im Internet. Die Kalkulation wäre zum Beispiel über die bei den finanzierenden Banken eingereichten Unterlagen nachzuweisen.

3 MODERNISIERUNGSMIETERHÖHUNGEN

Modernisierungsmieterhöhungen werden oft eingesetzt, um Gebäude zu entmieten und nach der sich anschließenden Umwandlung in Eigentumswohnungen mit hohem Gewinn zu veräußern. Dieses Modell kommt für FAIRMIETER nicht infrage.

Deshalb verpflichten sich FAIRMIETER, keine Umwandlungen von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen vorzunehmen. Verkäufe von Wohnungen kommen nur zur Arrondierung des Bestandes infrage und auch nur, wenn den Mietern adäquate Wohnungen aus dem eigenen Bestand angeboten werden oder mit dem Verkauf langfristige Kündigungsfristen mit dem Käufer vereinbart werden. Wenn Kündigungen unumgänglich sind, wird ein Mietersozialplan aufgestellt, der individuelle Lösungen mit den Mietern anstrebt. Ein wichtiges Instrument sind Ersatzwohnungen im Bestand.

Wenn Modernisierungen durchgeführt werden, verpflichten sich FAIRMIETER, die Mieterhöhung auf die für Mieten unter 7 EUR je m² geltende Kappungsgrenze von 2 EUR je m² und Monat zu begrenzen.

4 GESAMTKAPITALRENTABILITÄT

Wie jedes andere Unternehmen müssen auch Wohnungsanbieter Gewinn erzielen, um den langfristigen Bestand des Unternehmens zu gewährleisten. Das Gewinnstreben eines Unternehmens wird durch die Gesamtkapitalrentabilität (Jahresüberschuss nach Steuern / Bilanzsumme des Vorjahres) dokumentiert. Faire Vermieter müssen im gleitenden Dreijahresdurchschnitt unter 3,5 % liegen.

5 REGIONALITÄT

FAIRMIETER zeichnen sich durch lokale oder regionale Verbundenheit aus und haben zwangsläufig ein hohes Interesse an der Entwicklung ihres Standortes. FAIRMIETER achten bei Auftragsvergaben auf die Einbindung von Unternehmen aus der Region.

FAIRMIETER stellen ihren Wohnungsbestand dauerhaft den lokalen oder regionalen Wohnungsnachfragern zur Verfügung. Spekulative Leerstände oder die Nutzung zur dauerhaften Kurzzeitvermietung (Airbnb und ähnliche Anbieter) kommen für FAIRMIETER nicht infrage. Insbesondere Airbnb-Nutzungen werden bei neuen Mietverträgen ausgeschlossen.

6 SOZIALE KRITERIEN

Von den im Folgenden aufgeführten 15 Kriterien müssen 11 von FAIRMIETERN erfüllt sein. FAIRMIETER können die Leistungen selbst oder über Partner gewährleisten.

6.1 Erfüllung eines Mindeststandards zum Sozialmanagement

- ◆ Quartiersmanagement
- ◆ Dienste wie Seniorenhilfsdienste, Sozialdienste etc.
- ◆ Unterstützende Angebote (z. B. Schuldnerberatung, Familienbüro, Umzugsmanagement etc.)
- ◆ Integrative Wohnprojekte
- ◆ Verhaltensfibel/-regeln bzw. Ratgeber
- ◆ Service-App oder Ähnliches

6.2 Einsatz für das Wohlergehen der Mieterinnen und Mieter mit wohnbegleitenden Serviceangeboten

- ◆ Hohe Mieterzufriedenheit, mind. 75 % (belegbar durch Mieterbefragungen/Zufriedenheitsanalysen)
- ◆ Kulturangebote/Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung (z. B. Mieterfeste, WohnCafés, Stadtführungen, Mieterworkshops etc.)
- ◆ Regelmäßige Mieterkommunikation
- ◆ Gemeinschaftsräume
- ◆ Gästewohnungen
- ◆ Mieterehrungen

6.3 Sozialgesellschaftlicher Einsatz

- ◆ Engagement in diversen Stiftungen
- ◆ Spendenaktionen
- ◆ Kooperationen mit Sozialeinrichtungen

7 PRÜFUNG DER KRITERIEN

Die Einhaltung der Kriterien wird gewährleistet über

- a) eine Eigenerklärung des Unternehmens gegenüber dem Verein MEINFAIRMIETER Gütesiegel e.V.,
- b) die Veröffentlichung der Eigenerklärung auf der eigenen Homepage und
- c) die Aufnahme der Verpflichtung in den Geschäftsbericht oder die Veröffentlichung im Bundesanzeiger.

Die Kontrolle der prüfbaren Kriterien (z. B. Miete, Gesamtkapitalrentabilität) erfolgt zusätzlich durch den Verein MEINFAIRMIETER Gütesiegel e.V. über den jeweiligen Geschäftsbericht bzw. die Veröffentlichung im Bundesanzeiger.

Bei der Prüfung der sozialen Kriterien geht der Verein MEINFAIRMIETER Gütesiegel e.V. alle Punkte gemeinsam mit dem Wohnungsunternehmen durch, um im Rahmen einer Auditierung bei nicht erfüllten Punkten Anregungen zur Umsetzung zu geben.

8 EINZELFALLENTSCHEIDUNG

Verein und Beirat behalten es sich vor, das Gütesiegel im Einzelfall auch zu vergeben, wenn eines der Kriterien von Punkt 3 bis 6 nicht erfüllt ist.