

# Orientierungsleitfaden für das Härtefallmanagement

In einem konstruktiven Austausch zwischen dem Deutschen Mieterbund e.V. und den nachfolgend genannten Wohnungsunternehmen wurde vereinbart, einen Orientierungsleitfaden zum Verfahren im Härtefallmanagement bei Modernisierungen zu erarbeiten.

Hierzu haben die LEG Immobilien SE, die VIVAWEST Wohnen GmbH und die Vonovia SE folgende Eckpunkte zur Orientierung festgelegt:

## I. Zielsetzung

1. Ziel bei jedem Austausch mit Mieterinnen und Mietern zum Thema Härtefall bei allen Modernisierungen ist eine gemeinsame Lösung mit den Kundinnen und Kunden. Dabei steht für die Unternehmen im Mittelpunkt ihres Handelns, dass sie ihren Mieterinnen und Mietern auch in Zukunft ein gutes Zuhause zu fairen Preisen anbieten.
2. Maßgabe hierfür ist der individuelle Bedarf der Kundin bzw. des Kunden.
3. Dabei gehen die Unternehmen in der Praxis mit ihren Angeboten häufig zu Gunsten des Mieters über die gesetzlichen Vorgaben hinaus (z. B. bei der Verlängerung von Fristen oder konkreten finanziellen Angeboten, wie Umzugshilfen).

## II. Kriterien bei der Einschätzung von Härten

Bei der Einschätzung von wirtschaftlichen und persönlichen Härten geht es vor allem um die Faktoren Einkommen, Angemessenheit und Wohnungsgröße und ggf. persönliche Rahmenbedingungen.

1. Einkommen:  
Hier arbeiten die Unternehmen vor allem mit zwei Anspruchsgruppen. Für die Bewertung des Härtefalls werden immer das verbleibende Einkommen nach Zahlung der Miete und der Betriebskosten (inklusive Heizung ohne Strom) sowie die Kranken- und Pflegeversicherungskosten berücksichtigt.
  - **Kundinnen/Kunden mit niedrigem Einkommen**  
Zur Einschätzung über deren finanzielle Situation orientieren sich die Unternehmen an den Empfehlungen zur Einkommensgrenze des Deutschen Paritätischen Wohlfahrtsverbandes. Diese sind z. Z. für Alleinstehende/Alleinerziehende 644,- €/monatlich, für volljährige Partner innerhalb einer Bedarfsgemeinschaft 580,- €/monatlich, für Kinder von 0 – 5 Jahren 318,- €/monatlich, für Kinder von 6 – 14 Jahren 379,- €/monatlich und für Jugendliche von 14 – 18 Jahren 454,- €/monatlich.
  - **Kundinnen und Kunden mit Transferleistungseinkommen**  
Hier orientieren sich die Unternehmen an Werten des SGB II - Grundsicherung für Arbeitsuchende („Hartz IV“) und den örtlichen Angemessenheitsgrenzen.

2. Angemessenheit der Wohnungsgröße:  
Hierbei orientieren sich die Unternehmen unter Berücksichtigung des jeweiligen Wohnungsmarktes an den Vorgaben im Wohnungsbindungsgesetz zur Vergabe eines Wohnberechtigungsscheins.
3. Persönliche Rahmenbedingungen:  
Individuelle Themen wie gesundheitliche oder familiäre Probleme oder die Verwurzelung im Quartier sind besondere Gründe, die in die individuelle Einzelfallbetrachtung einfließen.

### **III. Vorgehen/Ablauf**

1. Die Unternehmen sprechen – wenn möglich – persönlich mit den Kundinnen und Kunden sowie deren Vertreterinnen/-vertretern und gehen auf deren individuelle Situation ein.
2. Beim Zeitpunkt für die Prüfungen orientieren sich die Unternehmen am Bedarf der Kundinnen und Kunden und nicht ausschließlich an gesetzlichen Fristen oder Vorgaben.  
Die Unternehmen versuchen, nach dem Eingang eines Härtefallantrages und aller notwendigen Unterlagen eine rasche Lösung, möglichst vor Baubeginn zu erreichen.
3. Um für beide Seiten den Aufwand so gering wie möglich zu halten, werden von den Mieterinnen und Mietern nur wenige Unterlagen angefordert. Dies sind in der Regel die letzten drei Einkommens- bzw. Rentennachweise, die Kosten für die Krankenversicherung und die Pflegeversicherung und der letzte Steuerbescheid.
4. Die Bandbreite an Lösungsmöglichkeiten im Sinne der Kundinnen und Kunden ist erfahrungsgemäß groß. Sie beginnt mit einer möglichen Reduzierung oder einer Staffelung des Mieterhöhungsverlangens, geht über die Beratung zu Sozialleistungen und reicht bis zur (finanziellen) Unterstützung beim Umzug in eine andere Wohnung. Vieles ist möglich.