

## **Charta Nachhaltiges Wohnen**

Richtlinien für die Bewirtschaftung des Wohnungsbestandes der  
Nachhaltige Wohnimmobilien Renditefonds Nord GmbH & Co. KG  
Nachhaltige Wohnimmobilien Hamburg 02 GmbH & Co. KG  
Nachhaltige Wohnimmobilien Hamburg 03 GmbH & Co. KG  
Nachhaltige Wohnimmobilien Hamburg 04 GmbH & Co. KG  
Nachhaltige Wohnimmobilien Hamburg 5 GmbH & Co. KG  
Nachhaltiges Wohnen Hamburg 6 GmbH & Co. KG  
Nachhaltige Wohnimmobilien NDS 7 GmbH & Co. KG  
Nachhaltige Wohnimmobilien Deutschland 8 GmbH & Co. KG

### **I. Marktlage**

Die Konzentration auf Wachstumsregionen führt dazu, daß erschwinglicher innerstädtischer Wohnraum in attraktiven Metropolen knapper wird und sich bestehende Sozialstrukturen verändern. Raumheizung ist in Deutschland der größte fossile Energiebedarfsträger. Energiepreise steigen tendenziell stärker als die Mieten und belasten einkommensschwache Mieter. Das monetäre Umfeld führt zu Einkommensrückgängen bei sicherheitsorientierten Kapitalanlegern. Kurzfristiges Vorteilsdenken ersetzt stellenweise langfristig tragfähige Planungen.

### **II. Gemeinsame Werte**

Gemeinsam mit unseren Kunden setzen wir Geld, Zeit und Expertise ein, um die folgenden Werte zu leben:

1. Mieterschutz
2. Umweltschutz
3. Wirtschaftlichkeit.
4. Fairneß.

### **III. Ziele**

Im Sinne der gemeinsamen Werte sind folgende Ziele durch die Geschäftsführung der Gesellschaften zu erreichen. Bei Zielkonflikten geht der höherrangige Wert vor.

#### **1. Mieterschutz**

Bestehende Mieterstrukturen sollen erhalten bleiben. Es ist sicherzustellen, daß die Gesamtbelastung der Mieter langfristig stabil und im Rahmen der Einkommensentwicklung bleibt. Familien mit Kindern und Alleinerziehende sind besonders zu beachten und ergänzend zu fördern.

#### **2. Umweltschutz**

Der Energieverbrauch ist in jedem Objekt unter 100 kWh/m<sup>2</sup>a zu senken. Dieses ist durch Einsparungen in den Haushalten und energetische Modernisierungen im Bestand zu gewährleisten. Einsatz und Entsorgung der verwendeten Materialien sollen unbedenklich für Gesundheit und Umwelt sein und die erforderliche bauphysikalische Qualität aufweisen.

### **3. Wirtschaftlichkeit**

Für Anteilseigner ist eine angemessene laufende Verzinsung zu sichern. Durch kontinuierliche Instandhaltung ist der nachhaltige Ertrag des Bestandes zu gewährleisten. Im Falle von Verkäufen ist der bestmögliche Verkaufspreis zu erzielen.

### **4. Fairneß**

Die Beteiligungen sind frei von Interessenkonflikten der Anbieter und Asset Manager.

## **IV. Maßnahmen**

### **1. Mieterschutz**

#### **a. Bestehende Mietverhältnisse**

Erhöhungen der Nettomiete bei Bestandsverträgen sind nur zulässig, wenn dafür an anderer Stelle Einsparungen realisiert werden. Die Gesamtbelastung darf nicht über die Einkommensentwicklung hinaus zunehmen.

Regelmäßige Mieterhöhungen ohne Einsparungen, wie das Mietrecht sie erlaubt, sind nicht zulässig.

Vor Maßnahmen der energetischen Modernisierung ist eine Kosten/Nutzenrechnung aus Sicht der Mieter zu erstellen und eine Mieteraufklärung in persönlichen Gesprächen durchzuführen. Durch Modernisierungen ist eine Reduktion der Gesamtbelastung gegenüber dem unmodernisierten Zustand vorzugsweise im Folgejahr und spätestens innerhalb von 3 Jahren zu erzielen. Dabei ist die bisherige Energiepreisentwicklung zugrunde zu legen. Es ist zu prüfen, ob Härten für einkommensschwache Mieter entstehen.

#### **b. Alle Mietverhältnisse**

Familien mit Kindern und Alleinerziehenden ist die Mitarbeit im gemeinnützigen Verein Nachhaltiges Wohnen e.V. anzubieten. Der Verein vergütet die Mitarbeit durch Ehrenamtszuschüsse. Er speist sich aus Spenden der Anteilseigner, der Geschäftsführung sowie Dritter.

Zur Förderung lokaler Beschäftigung ist die Übertragung von Diensten in den Objekten an Mieter zu prüfen.

Mieter sind über Energiesparpotentiale im Haushalt aufzuklären.

### **2. Umweltschutz**

Vor Durchführung von energetischen Modernisierungen ist eine Umweltbilanz zu erstellen.

Bei Bauteilen mit normalen Brandschutzanforderungen sind nachwachsende Dämmstoffe wie Hanf, Hobelspäne, Holzfasern, Schafwolle, Zellulose nach natureplus einzusetzen. Bei Bauteilen mit erhöhten Brandschutzanforderungen sind mineralische Dämmstoffe wie Wärmedämmstoffe nach RAL-ZU 132 sowie Wärmedämmverbundsysteme nach RAL-ZU 140 (Baustoffklassen A1, A2) einzusetzen.

Energetische Modernisierungen sind durch eine externe Qualitätssicherung zu begleiten.

### **3. Wirtschaftlichkeit**

Neuvermietungen im Rahmen der normalen Fluktuation dürfen zu Marktpreisen erfolgen.

Sofern nach energetischen Modernisierungen die Nettobelastung der Mieter über einen Zeitraum von 10 Jahren oder länger konstant bleibt, ist zuvor eine einmalige Erhöhung von Bestandsmieten zulässig, wenn diese damit unterhalb des Marktpreises liegt. Dabei ist eine soziale Abwägung vorzunehmen.

Alle geeigneten öffentlichen Fördermöglichkeiten für Modernisierungen sind zu beantragen.

### **4. Fairneß**

Die Gründungsgesellschafter der Immobilien-Beteiligungen oder mit diesen verbundene Personen und Unternehmen haben zur Zeit des Erwerbs keine Rechte an den Objekten und erbringen keine Leistungen im Hinblick auf solche Objekte.

### **V. Überwachung**

Ein Beirat überwacht künftig die Einhaltung dieser Charta. Er setzt sich zusammen aus einem Vertreter der Anteilseigner, einem Vertreter der Geschäftsleitung und einem Externen.

Aktualisiert: 2. Januar 2015

Für Ihre Anregungen und Fragen kontaktieren Sie bitte:

Christoph Marloh  
Telefon (04105) 6 900 800  
Mobil (0177) 362 91 71  
Email christoph.marloh@grundbesitz24.de