

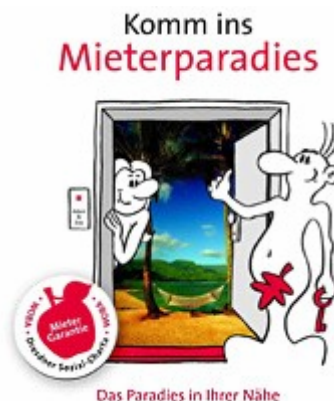


Dresden, 14. Dezember 2005

## Sozialcharta schafft kein „Mieterparadies“

Eine der wesentlichen Bedingungen, unter denen die Mehrheit der Stadträte einem 100prozentigen Verkauf der WOBA DRESDEN GMBH zugestimmt hatte, war die Gewährleistung eines weitreichenden Mieterschutzes durch die Definition einer für den Käufer verbindlichen Sozialcharta.

Bereits heute wirbt die WOBA DRESDEN GMBH mit der Sozialcharta und dem Slogan



Warum eigentlich? Enthält doch die zeitlich befristete Sozialcharta in puncto Mieterschutz vorwiegend Regelungen wie sie für ein kommunales Wohnungsunternehmen selbstverständlich sind.

- „schmackhafte Mieten“:
  - Die WOBA schöpft in Bezug auf Mieterhöhungen die mietrechtlichen Spielräume weitgehend aus, soweit der Markt das zulässt. Gerade dieser Tage haben zahlreiche Mieter Mieterhöhungsverlangen von der WOBA erhalten.
  - Die Sozialcharta sieht lediglich eine Begrenzung des Mieterhöhungsvolumens für den Gesamtbestand des Unternehmens über einen Zeitraum von fünf, möglicherweise bis zu zehn Jahren, vor. Beim einzelnen Mieter kann die gesetzlich zulässige Spanne voll ausgeschöpft werden. Ein als potentieller Käufer der WOBA in Frage kommendes Unternehmen erklärte unlängst gegenüber dem Mieterverein Stuttgart, dass entsprechende Vereinbarungen in der Sozialcharta „überwiegend keine Wirkung gegenüber Dritten entfalten“. Unter „Dritten“ verstehe man auch die Mieter.
- „erweiterter Kündigungsschutz“:
  - Eigenbedarfskündigungen scheiden bei einem kommunalem Vermieter von vorn herein aus. Außerdem ist uns kein Fall bekannt, wo die WOBA einem Mieter wegen Hinderung einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung gekündigt hat.
  - Die Sozialcharta würde den derzeitigen WOBA-Mietern nur für einen Zeitraum von 10 Jahren einen entsprechenden Kündigungsschutz einräumen. Für Mieter, die erst nach dem Verkauf einen Mietvertrag mit der WOBA abschließen, gilt dieses Sonderrecht nicht.

- „lebenslanges Wohnrecht für Mieter über 60“:
  - Wir haben noch nicht erlebt, dass ein betagter Mieter, soweit er sich mietvertraglich korrekt verhalten hat, von der WOBA die Kündigung erhalten hat.
  - Auch diese Regelung gilt ausschließlich für derzeitige Mieter und entfaltet ihre Wirkung nur bei einzelvertraglicher Vereinbarung.
- „Bei Privatisierung Verkauf vorrangig an die Mieter“:
  - Privatisierungen von WOBA-Wohnungen an die Mieter waren bisher die seltene Ausnahme; Gründe: mangelnde Kaufkraft der Mieter und Angst vor dem Verlust des Arbeitsplatzes. Da sich an dieser Situation in absehbarer Zeit wenig ändern dürfte, hat ein solches Vorkaufsrecht, selbst wenn dem Mieter ein Angebot unter dem Marktpreis unterbreitet wird, nur marginale Bedeutung.
- „keine Luxusmodernisierungen“:
  - Luxusmodernisierungen waren und sind im Hinblick auf die Wohnungsmarktsituation in Dresden und die Solvenz der Mieter für ein Wohnungsunternehmen kein Thema. Dabei darf nicht übersehen werden, dass viele Mieter bereits nach einer „normalen“ Modernisierung, bei der lediglich der ortsübliche Standard hergestellt wird, an die Grenze ihrer finanziellen Leistungsfähigkeit kommen.
  - Beispiele aus anderen großen Wohnungsverkäufen belegen, dass Erwerber die hierzu getroffenen Regelungen sehr großzügig zu ihren Gunsten interpretieren und durch entsprechende Einzelvereinbarungen mit den Mietern auszuhebeln versuchen.

„So lange wir eine WOBA in kommunaler Hand haben“, so der Vorsitzende des Mietervereins Dresden und Umgebung e.V., Peter Bartels, „wird eine Sozialcharta nicht benötigt, wenngleich sie, verstanden als Selbstverpflichtung des Unternehmens, durchaus einen gewissen Charme ausstrahlen würde. Benötigt wird sie doch nur, wenn man erwartet, dass ein potentieller Käufer sich der sozialen Verantwortung bei der Vermietung von Wohnungen nicht ohne Weiteres unterwerfen will. Leider gibt es inzwischen zahlreiche Beispiele aus ganz Deutschland, wo nach dem Verkauf von Wohnungsunternehmen Mieterinteressen schonungslos der Renditeerwartung geopfert wurden. Es dürfte eine fromme Wunschvorstellung sein, dass dies ausgerechnet in Dresden nicht passiert.“

Letztendlich erweist sich der Wink mit dem Mieterparadies als (zugegeben origineller) Werbegag, mit dem das noch städtische Wohnungsunternehmen WOBA DRESDEN GMBH potenziellen Mietern „einen Schutz wie sonst nirgendwo in Deutschland“ vorgaukelt. Nun ist der Ausgang der Geschichte vom Paradies hinlänglich bekannt: Nach dem Biss in den sauren Apfel „Sozialcharta“ wird den WOBA-Mietern recht schnell die Erkenntnis kommen, dass sie nach dem Verkauf deutlich schlechter gestellt sind als jetzt.

Der Mieterverein Dresden und Umgebung e.V. unterstützt weiterhin aktiv die Bürgerinitiative „WOBA erhalten“ und das Bürgerbegehren gegen den 100prozentigen Verkauf der einzigen städtischen Wohnungsbaugesellschaft.

**Tipp:** Rechtsberatung für Vereinsmitglieder beim Mieterverein Dresden und Umgebung e.V., Schäferstr. 42/44, 01067 Dresden  
 Telefon: 866450 E-Mail: [mieterverein-dresden@mieterbund.de](mailto:mieterverein-dresden@mieterbund.de)  
 Geschäftszeiten: Mo 9-15.30 Uhr; Di, Mi, Do 9-19 Uhr; Fr 9-12 Uhr

*Nur für die Redaktion:*

*Bei Rückfragen, Ansprechpartner:*

*Petra Becker (Geschäftsführerin), Durchwahl: 0351-86645 -13*

*Dr. Mathias Wagner (Mitarbeiter für Öffentlichkeitsarbeit), Durchwahl: 0351-86645 -21*