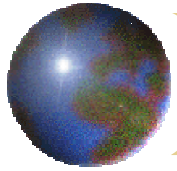


*Die beabsichtigten Mieterhöhungen der
WOBA Dresden GmbH:
Rechtliche Zulässigkeit, wirtschaftliche
Angemessenheit und soziale
Konsequenzen*

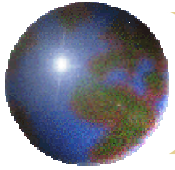


Präsentation für die
Sitzung des Stadtrates der Stadt Dresden
10. Mai 2007
Referent: Prof. Dr. Stefan Kofner, TRAWOS Institut

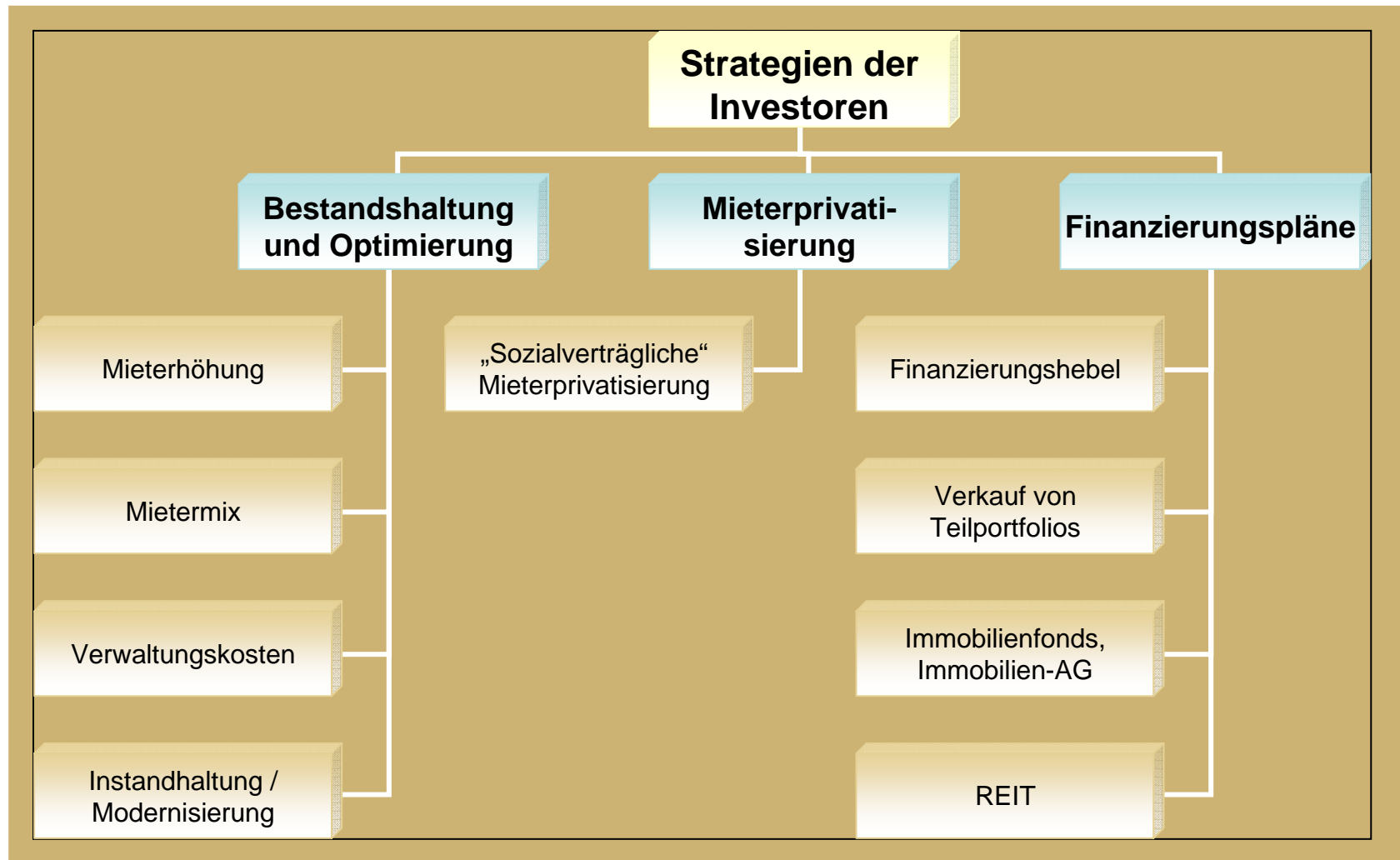


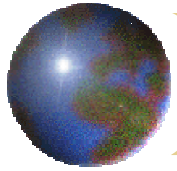
Die beabsichtigten Mieterhöhungen der WOBA Dresden GmbH

- ⊕ Rechtliche Zulässigkeit
- ⊕ Wirtschaftliche Angemessenheit
- ⊕ Soziale Konsequenzen

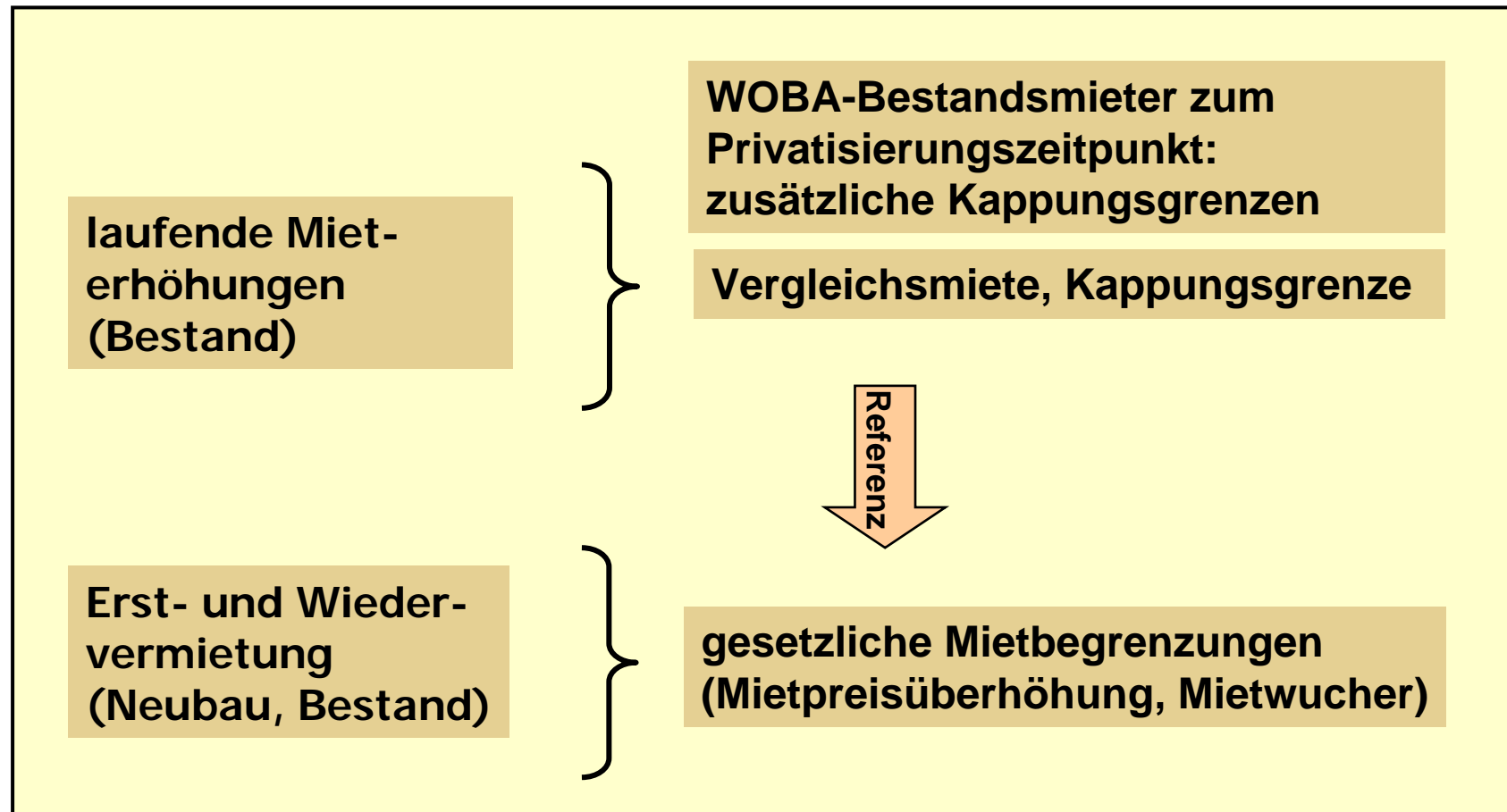


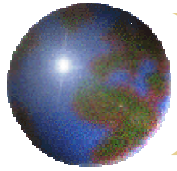
Strategien der Investoren





Ansatzpunkte preispolitischer Instrumente





Dresdner Sozial-Charta: Beschränkungen bei Mieterhöhungen

📍 Zielgruppe:

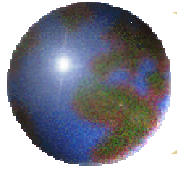
- 📍 nur Bestandsmieter zum Zeitpunkt der Privatisierung
- 📍 für eine Bestandsschutzzeit von 10 Jahren ab der Privatisierung

📍 Kollektive Kappungsgrenze

- 📍 auf den **Durchschnitt des Gesamtbestandes** bezogene Mieterhöhungsbegrenzung pro Jahr: Inflationsrate plus 3 Prozent
- 📍 überproportional: als Wertsicherungsklausel unzulässig
- 📍 Nicht-Anrechnung modernisierungsbedingter Mieterhöhungen

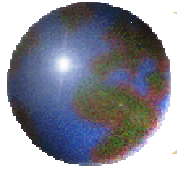
📍 Individuelle Kappungsgrenze

- 📍 für Wohnungen, deren Mieten um mehr als 20 Prozent unter der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen
- 📍 einzelvertragliche Begrenzung der Mieterhöhung auf 70 Prozent des gesetzlich zulässigen Maßes:
 - 14 Prozent innerhalb von 3 Jahren
 - bzw. 70 Prozent der Differenz zwischen Vertrags- und Vergleichsmiete
 - Modernisierungen: wie gehabt
- 📍 nach 3 Jahren ggf. keine Schutzwirkung mehr



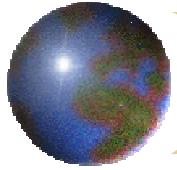
Rechenbeispiel

- ❖ Zulässige Mieterhöhung nach BGB-Kappungsgrenze innerhalb von 10 Jahren :
 $(1,0667^{10} - 1) * 100 = \mathbf{90,67 \text{ Prozent}}$
- ❖ nach kollektiver Kappungsgrenze bei 2 Prozent Inflation:
 $(1,05^{10} - 1) * 100 = \mathbf{62,89 \text{ Prozent}}$
- ❖ nach individueller Kappungsgrenze bei 2 Prozent Inflation:
 $(1,0467^{10} - 1) * 100 = \mathbf{57,78 \text{ Prozent}}$
- ❖ aber nur BGB- und individuelle Kappungsgrenze beziehen sich auf den einzelnen Mietvertrag!



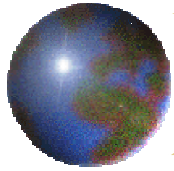
Schutz vor Mieterhöhungen durch die Sozial-Charta?

- ⊕ Regelungen im Kaufvertrag reizen den Stadtratsbeschluß aus
 - kollektive Kappungsgrenze (Inflation plus 2-3 Prozentpunkte)
 - Nicht-Anrechnung von Modernisierungsmieterhöhungen
 - unbegrenzte Nachholung nicht vorgenommener Mieterhöhungen
- ⊕ keine effektive Bindung durch die kollektive Kappungsgrenze
 - durchschnittlich 3 Prozent reale Mieterhöhung pro Jahr an der Obergrenze des Erwartbaren
 - Auskunftspflichten, Vertragscontrolling
- ⊕ gewisse Schutzwirkung der individuellen Kappungsgrenze gegen das forcierte Steigern niedriger Ausgangsmieten
- ⊕ jedoch keine Rechtsansprüche der Mieter:
Stadt Dresden als Agent ihrer Interessen



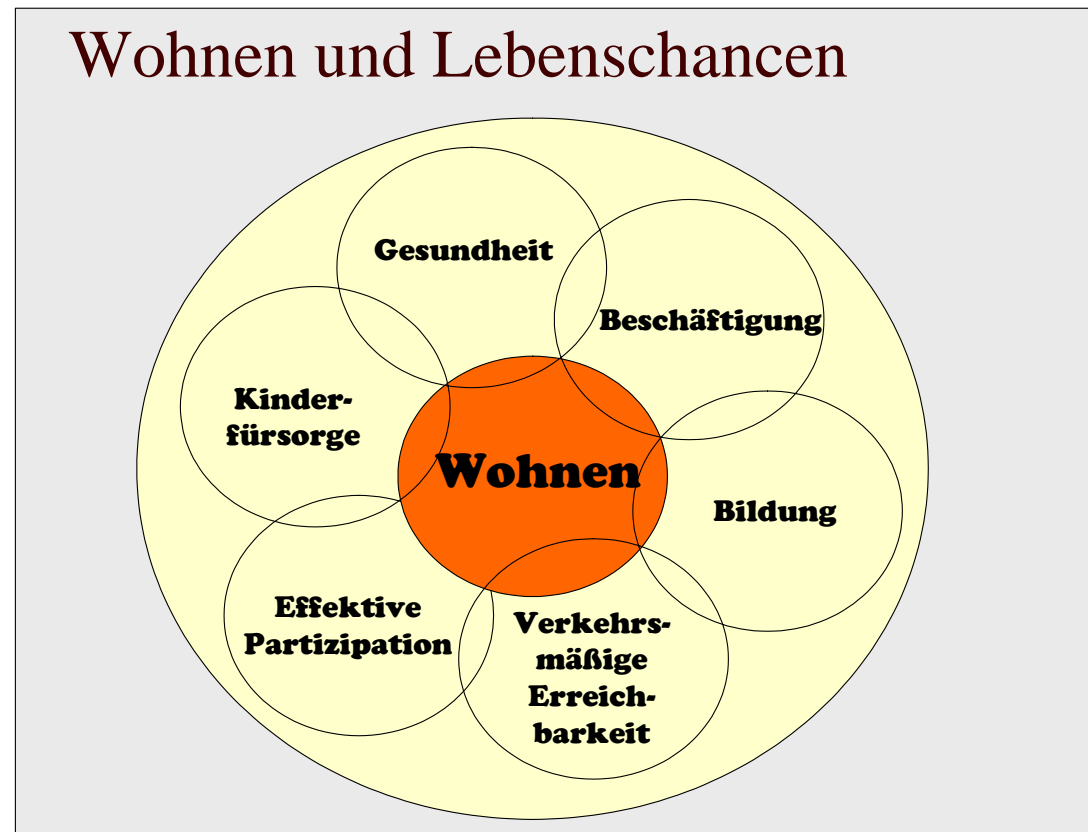
Wirtschaftliche Angemessenheit

- Begriff der „wirtschaftlichen Angemessenheit: Kostenmiete?
- Finanzinvestoren
 - Erlösmaximierung unter Beachtung der Auswirkungen auf die Leerstandsquoten
 - Vermutung: Monopolistische Position in bestimmten Marktsegmenten
 - Vermutung: systematische Überprüfung der Mieterhöhungspotentiale von neuem Eigentümer veranlaßt (Unternehmenswertsteigerung)
- Qualifizierter Mietspiegel: Mieterschutz
 - Mietspiegelmieten 2006 stabilisiert; Wohnungsbedarf bis 2015: ca. 10.000 WE, Inflation → Potential für Erhöhung der Vergleichsmieten
 - keine Aussage über Erhöhungspotentiale im Bestand
 - WOBA kann aufgrund ihrer Marktmacht allgemeine Mietsteigerungen auslösen

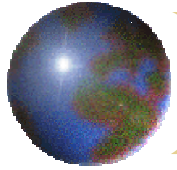


Soziale Konsequenzen

- ➊ Wohnungsmarktbericht 2004: „fortschreitende sozialräumliche Differenzierung“
- ➋ WOBA: Strategie der sozialen Entmischung?

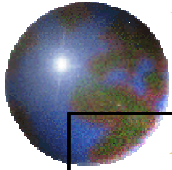


Quelle: KIRWAN Institute, übersetzt vom Verfasser

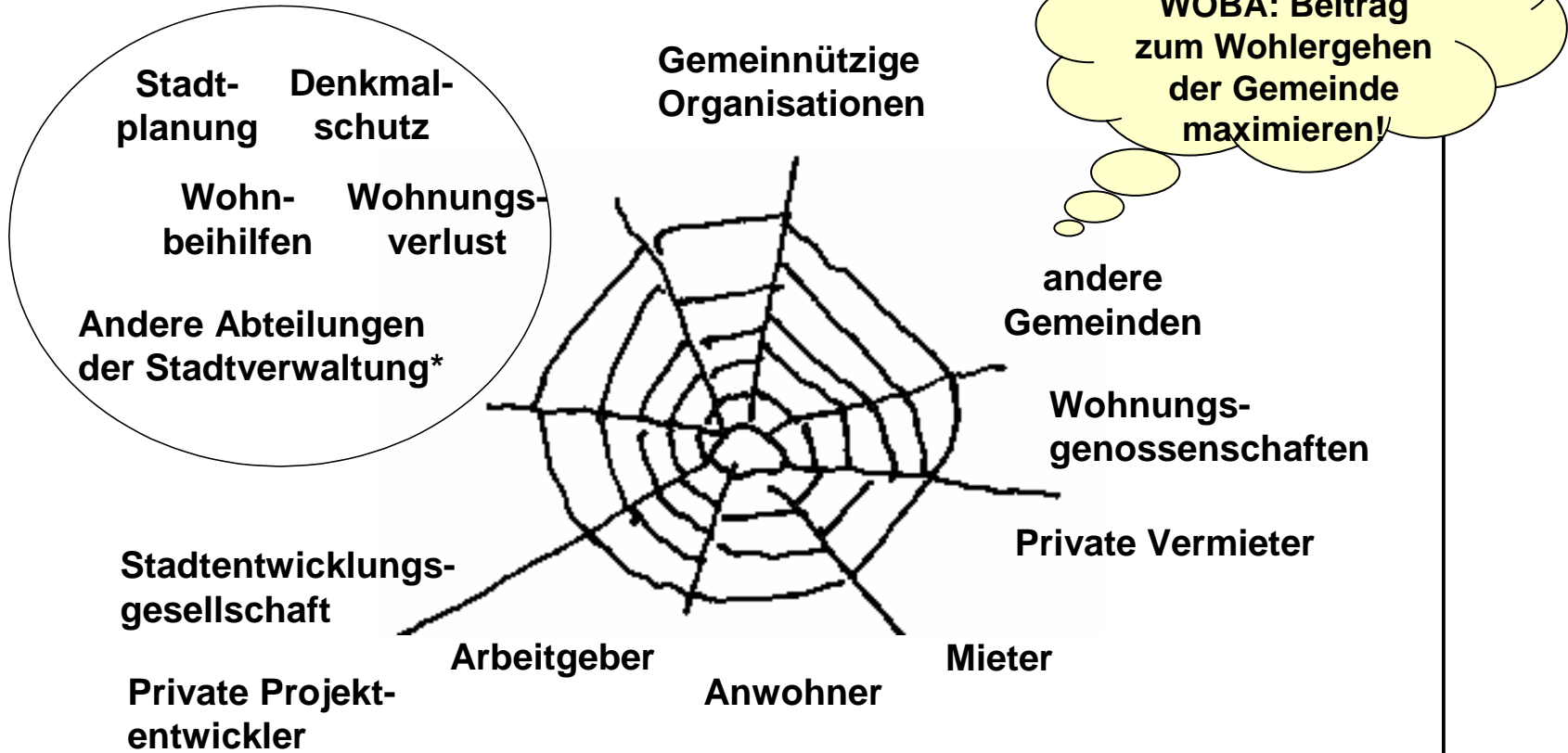


Handlungsmöglichkeiten

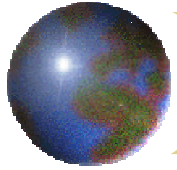
- ⊕ Beschwerdestelle
- ⊕ Regelmäßige Berichterstattung durch Prüfbeauftragte mit besonderen **Informations- und Auskunftsrechten** gegenüber der WOBA
- ⊕ präventiver Einsatz von Erhaltungssatzungen, z.B. Milieuschutzsatzungen für gefährdete Stadtgebiete
- ⊕ Netzwerkbildung: Strategische Partnerschaften



Das Netzwerk der stakeholder der kommunalen Wohnungspolitik

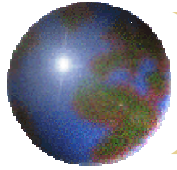


* einschließlich Liegenschaftsamt, Hochbauamt, Bauaufsicht, Gesundheitsamt, Ordnung und Sicherheit, Schulverwaltung, Jugendamt und Sozialamt



Eine neue Wohnungspolitik für Dresden

- ✚ Verbliebene wohnungspolitische Ressourcen koordiniert einsetzen
- ✚ Kommunales Wohnungsversorgungskonzept
- ✚ Laufende Wohnungsmarktbeobachtung
- ✚ Wohnungspolitische Kompetenzen zusammenführen (Alternative: Matrixstruktur)



Kontakt

Prof. Dr. Stefan Kofner
Hochschule Zittau / Görlitz
Theodor-Körner-Allee 16
02763 Zittau
Tel.: 03583 / 540 352
Fax: 03583 / 61 1627
E-mail: S.Kofner@hs-zigr.de
URL: www.hogareal.de