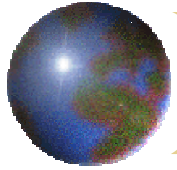


*Die beabsichtigten Mieterhöhungen der  
WOBA Dresden GmbH:  
Rechtliche Zulässigkeit, wirtschaftliche  
Angemessenheit und soziale  
Konsequenzen*

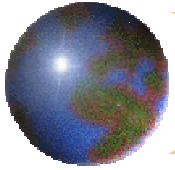


Präsentation für die  
Sitzung des Stadtrates der Stadt Dresden  
10. Mai 2007  
Referent: Prof. Dr. Stefan Kofner, TRAWOS Institut

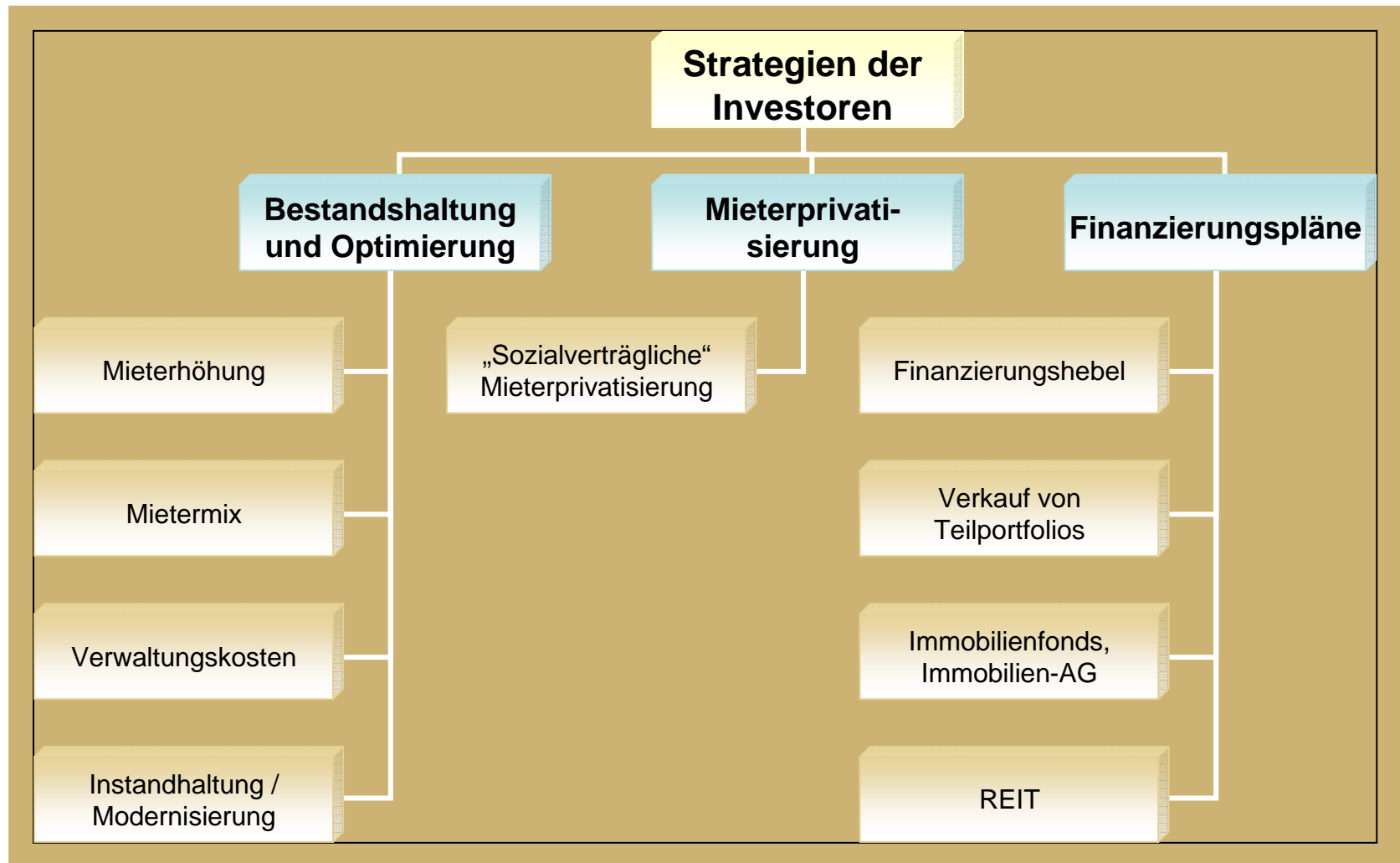


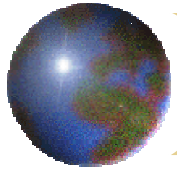
# *Die beabsichtigten Mieterhöhungen der WOBA Dresden GmbH*

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

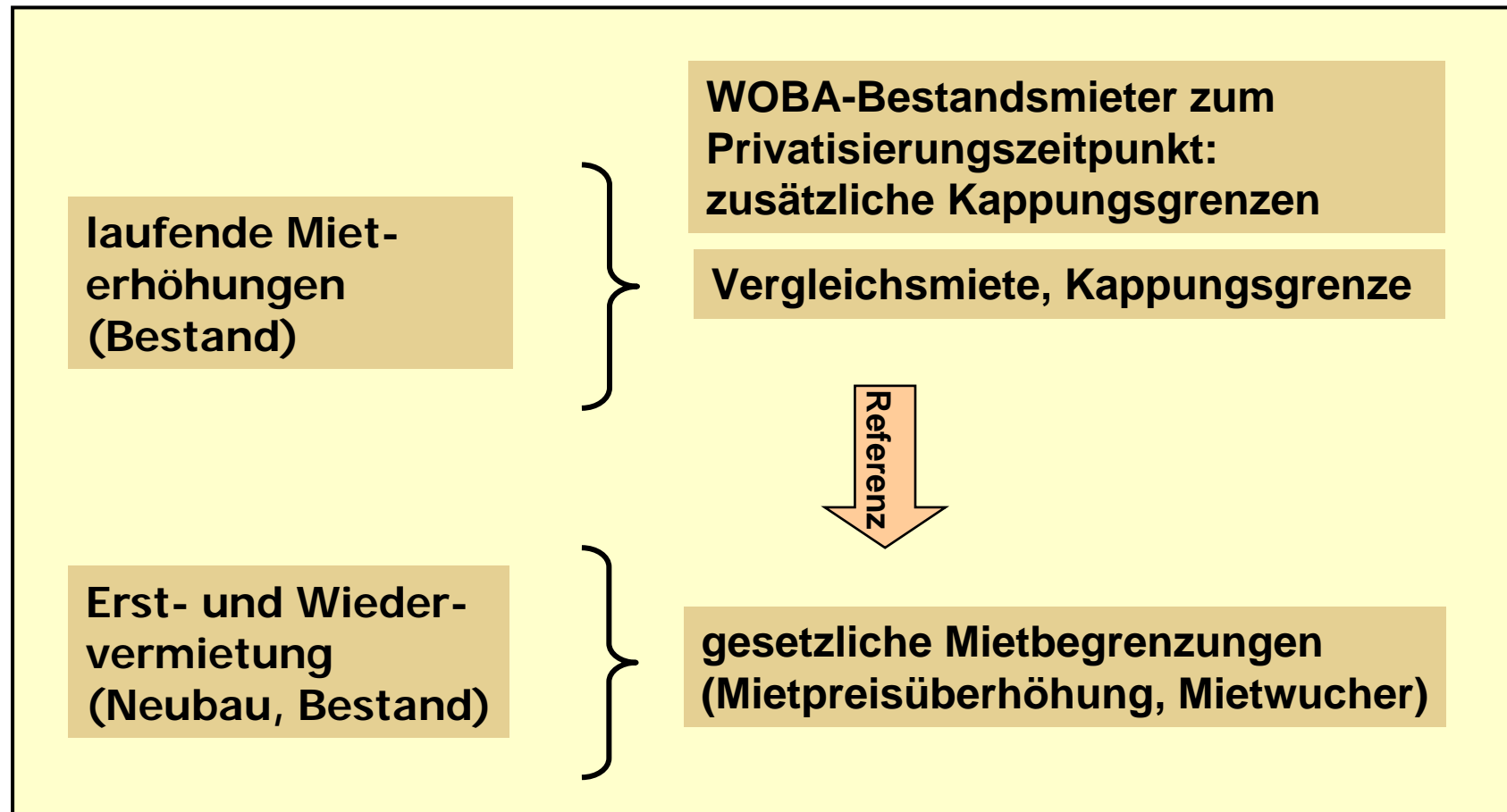


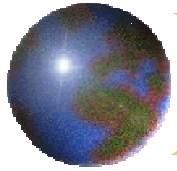
# Strategien der Investoren





# *Ansatzpunkte preispolitischer Instrumente*





# *Dresdner Sozial-Charta: Beschränkungen bei Mieterhöhungen*

## 📍 Zielgruppe:

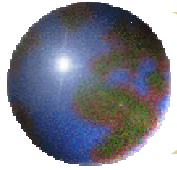
- 📍 nur Bestandsmieter zum Zeitpunkt der Privatisierung
- 📍 für eine Bestandsschutzzeit von 10 Jahren ab der Privatisierung

## 📍 Kollektive Kappungsgrenze

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

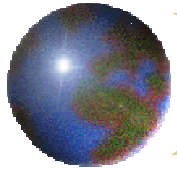
## 📍 Individuelle Kappungsgrenze

- 📍 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



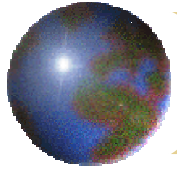
## *Rechenbeispiel*

- ❖ 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!



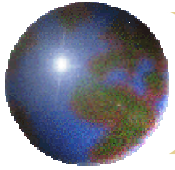
## *Schutz vor Mieterhöhungen durch die Sozial-Charta?*

- ⊕ 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



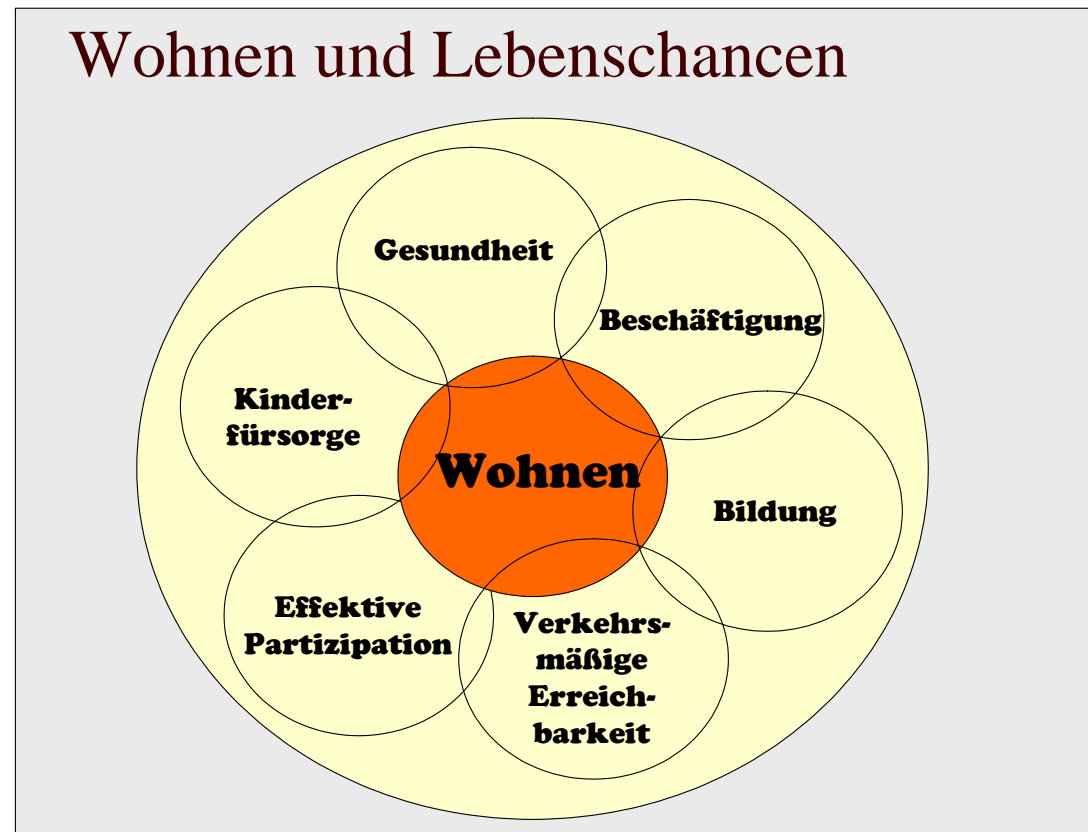
# *Wirtschaftliche Angemessenheit*

- 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

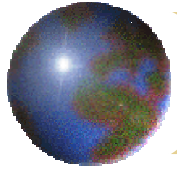


# Soziale Konsequenzen

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

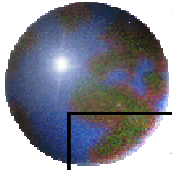


Quelle: KIRWAN Institute, übersetzt vom Verfasser

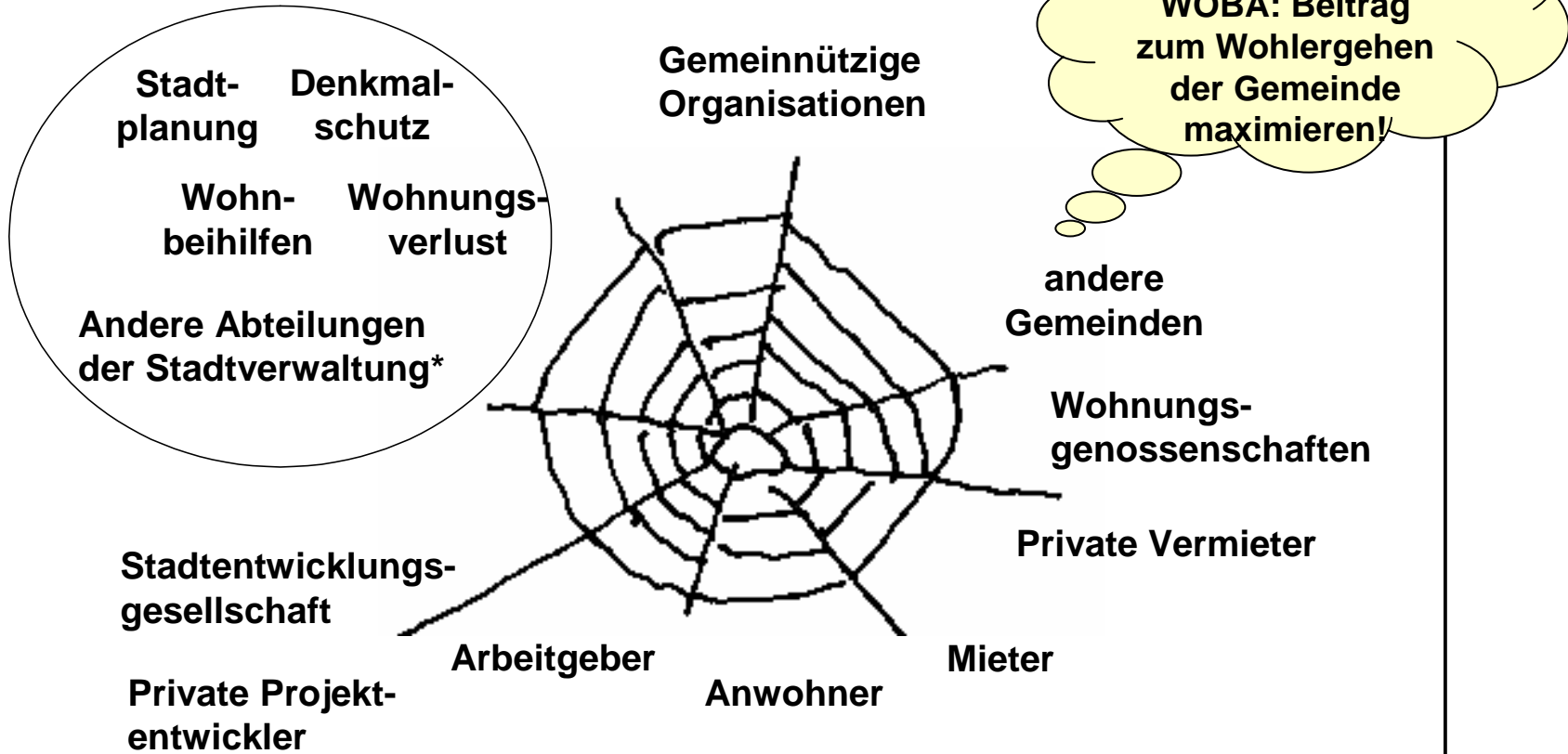


# *Handlungsmöglichkeiten*

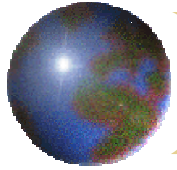
- Beschwerdestelle
- Regelmäßige Berichterstattung durch Prüfbeauftragte mit besonderen **Informations- und Auskunftsrechten** gegenüber der WOBA
- präventiver Einsatz von Erhaltungssatzungen, z.B. Milieuschutzsatzungen für gefährdete Stadtgebiete
- Netzwerkbildung: Strategische Partnerschaften



## Das Netzwerk der stakeholder der kommunalen Wohnungspolitik

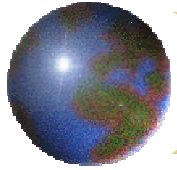


\* einschließlich Liegenschaftsamt, Hochbauamt, Bauaufsicht, Gesundheitsamt, Ordnung und Sicherheit, Schulverwaltung, Jugendamt und Sozialamt



# *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](mailto:S.Kofner@hs-zigr.de)  
URL: [www.hogareal.de](http://www.hogareal.de)