

POST BITTE NUR ÜBER

TECHNIKZENTRUM HEIDENAU

ING.-BÜRO MÜHLENBAU DRESDEN

THOMAS-MANN-STR. 2-4

01809 HEIDENAU

1.9.08

### Mieterhöhungen im Wohnungsbestand der GAGFAH / Woba GmbH

Mit dem Beschluß des Stadtrates Nr. V 0821 - SR 18 - 05 vom 22.9.05

„Unternehmerische Entscheidungen zum Konzern WOBA DRESDEN GmbH im Zuge der Veräußerung einschließlich der DRESDENER SOZIAL- CHARTA“

ist im Abschnitt 6. Dresdner Sozial- Charta - Unterabschnitt 1.2 Mieterschutz - für zu diesem Zeitpunkt bestehende Mietverträge u. a. festgelegt worden,

*„... dass sich der Erwerber ... Beschränkungen bei Mieterhöhungen unterwirft. ...*

*...*

*Der Erwerber wird verpflichtet, bei Wohnungen, die wesentlich unter der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen, die Mieterhöhung auf 70 % des gesetzlich zulässigen Maßes zu begrenzen.“*

Soweit ich öffentlichen Quellen entnehmen konnte, ist diese Festlegung des Stadtrates („... die **wesentlich unter** der ... Vergleichsmiete liegen ...“) im notariellen Vertragswerk

mit 20 % oder mehr unter der Vergleichsmiete

präzisiert worden.

Nach meiner Auffassung hat diese Festlegung des Stadtrates sowohl als Beschluß des Dresdner Stadtrates als auch mit ihrer Umsetzung im Kaufvertrag quasi **Gesetzeskraft** erlangt.

Ich habe Informationen erhalten, die den Schluß zulassen, daß diese Bestimmung der DRESDNER SOZIAL- CHARTA seitens der Woba / Gagfah **regelmäßig und flächendeckend** mißachtet wird.

- Dies betrifft die Wohngebiete Dresden - Reick und Dresden - Prohlis.
- Bei den (mir bekannt gewordenen) zwischenzeitlichen Mieterhöhungsverlangen ist in solchen Fällen zwar der gesetzlich mögliche Mieterhöhungsrahmen (meiner Ansicht nach) korrekt ausgerechnet - aber eben die Dresdner Besonderheit der

SOZIAL- CHARTA durchweg außeracht gelassen worden.

- Die Art und Weise der Bearbeitung der Mieterhöhungsverlangen läßt auf maschinelle Berechnungen schließen. Das ist selbstverständlich in Ordnung und völlig akzeptabel, läßt jedoch andererseits darauf folgern, daß eben das Außerachtlassen der besonderen gesetzlichen Regelung DRESDNER SOZIAL-CHARTA der **Regelfall** ist.
- Desweiteren ist in (bis jetzt) mindestens einem Fall nachweisbar, daß auch im Falle gerichtlicher Auseinandersetzung zu diesen Mieterhöhungsverlangen die besondere gesetzliche Regelung DRESDNER SOZIAL- CHARTA **ignoriert** wird. Das betrifft auch die von der WOBA / GAGFAH regelmäßig in solchen Fällen eingeschalteten Anwälte.

Daraus erhebe ich den Vorwurf, daß **das Unterlaufen** der genannten Regelung aus der DRESDNER SOZIAL- CHARTA **häufig bzw. regelmäßig und flächendeckend** erfolgt und auch in gerichtlichen Auseinandersetzungen durchgesetzt wird. Dabei wird seitens der WOBA / GAGFAH ganz offensichtlich das von den Mietern meist so empfundene Übergewicht („große Woba - kleiner Mieter“) ganz bewußt als Einschüchterung verwendet. So zumindest die Erzählungen der Betroffenen.

Die eingangs genannten konkreten Einzelfälle sind mir in meiner ehrenamtlichen Arbeit als Mitglied des Ortsbeirates Dresden- Prohlis zur Kenntnis gelangt. Sobald mir das Einverständnis der Betroffenen vorliegt, werde ich sie unverzüglich offenlegen.

Gez. Ulrich Lukas

Verteiler:

Mitglieder und stellv. Mitglieder des Ortsbeirates Dresden- Prohlis

Leiter des Ortsamtes Dresden- Prohlis

Beirat WOHNEN beim Stadtrat Dresden