

Verkauf der WOBA DRESDEN GMBH

- Warum soll verkauft werden?
- Zu welchen Bedingungen soll verkauft werden?
- Welche Konsequenzen hat das für Mieter und Stadt?

Dresden.
DIEZGEU

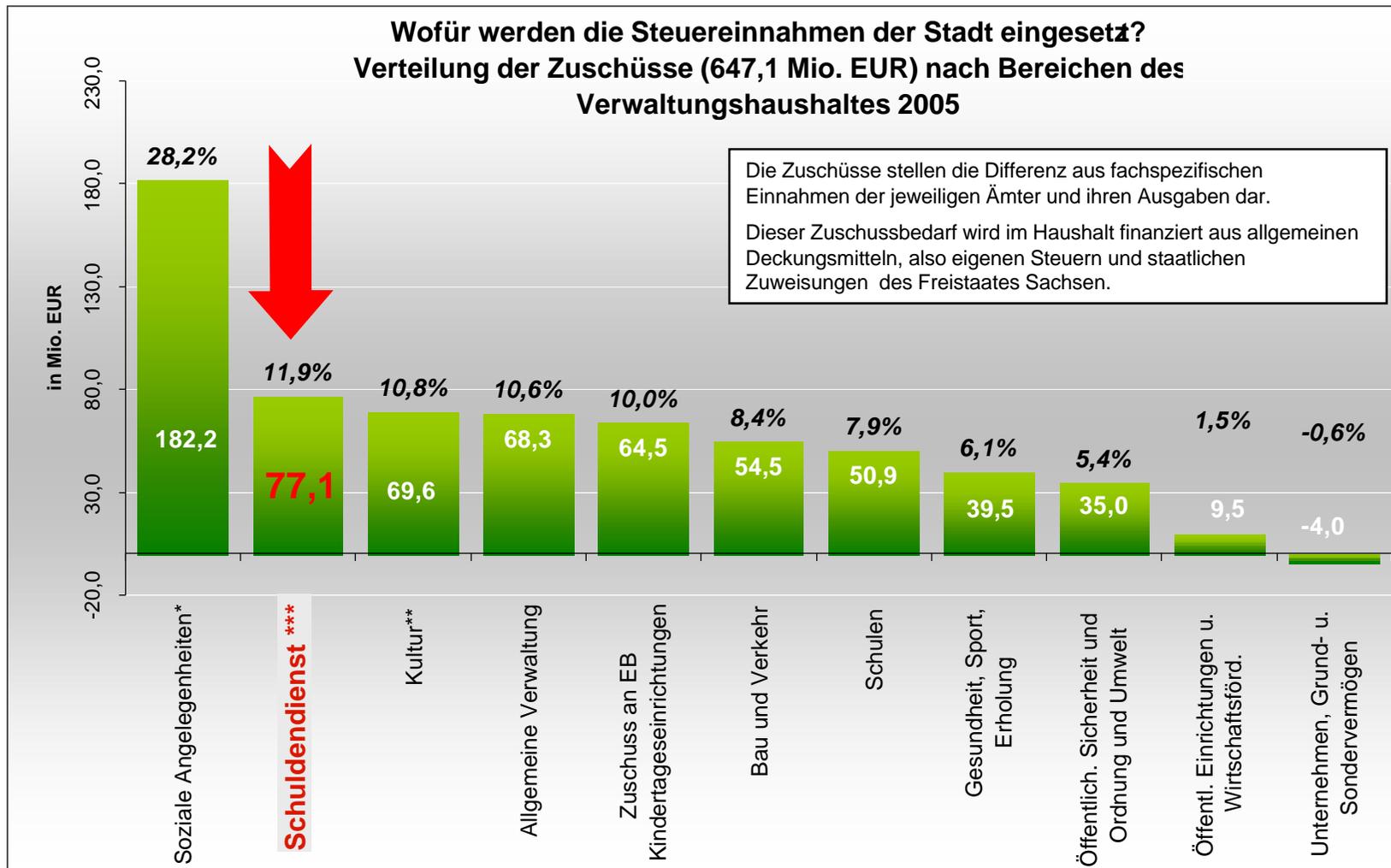
Einwohnerversammlung zum Verkauf der
WOBA DRESDEN GMBH
(Stand: 18.08.2005)

Geschäftsbereich Finanzen
und Liegenschaften

Landeshauptstadt
Dresden



Der WOBA-Verkauf zielt darauf ab, die Haushaltsbelastung aus der städtischen Verschuldung zu reduzieren.

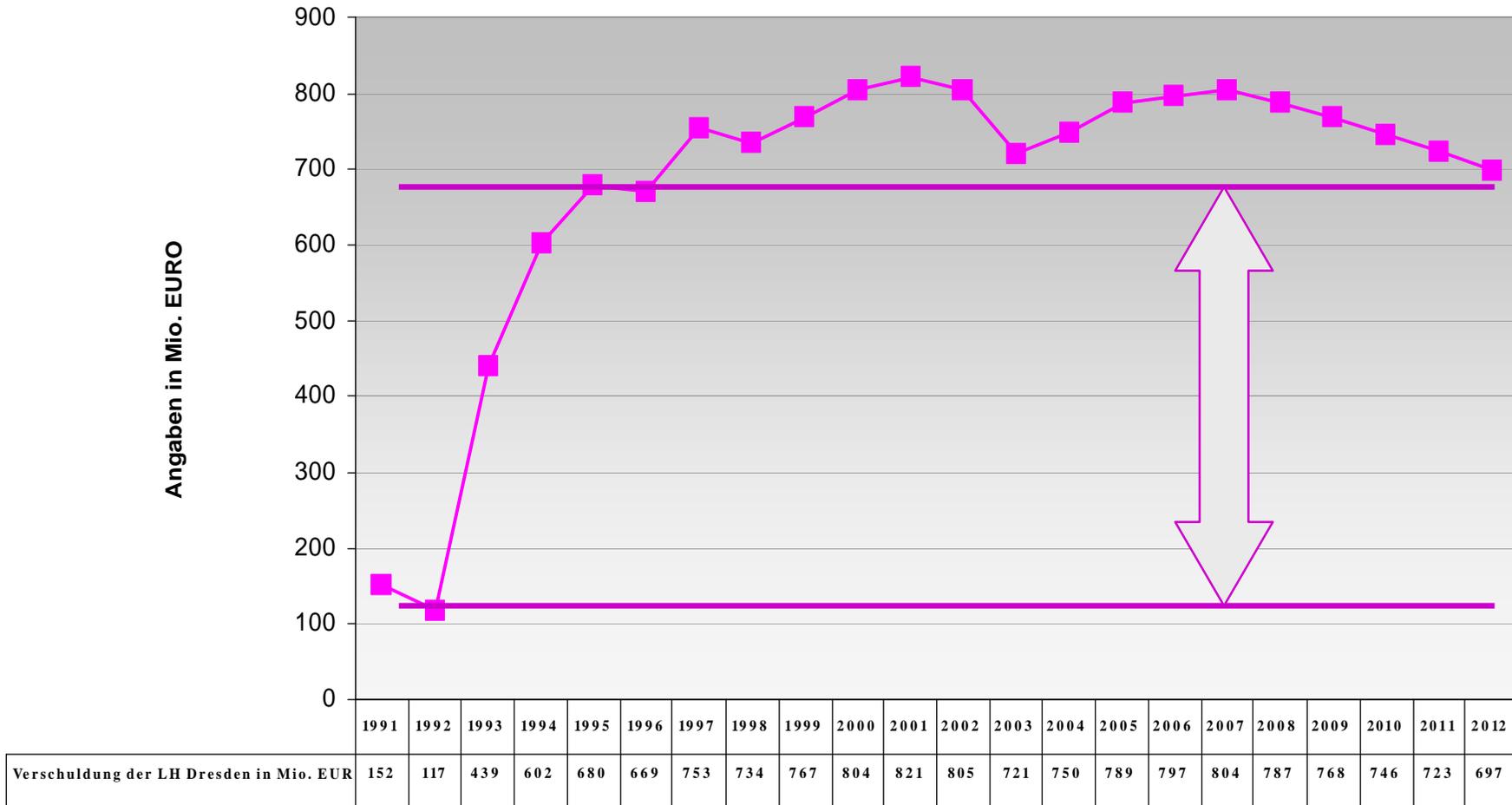


* Enthalten sind unter anderem: Sozialhilfeleistungen, Kinder- und Jugendhilfeleistungen, Umlage Landeswohlfahrtsverband

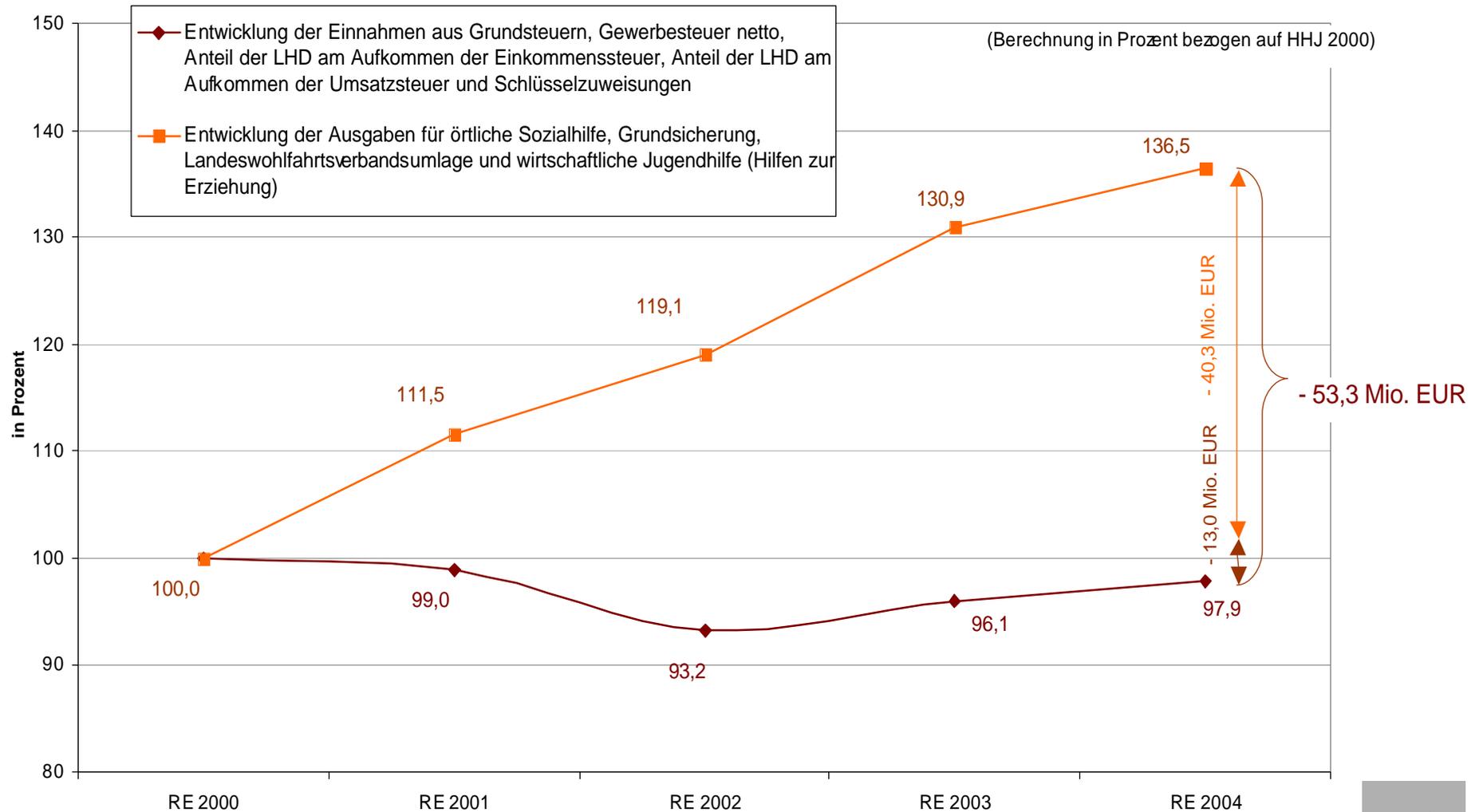
** einschließlich Hauptstadtkulturvertrag

*** Zinsen, Tilgung, Leasingraten, Rücklagenbildung energetische Schulsanierungen

85 - 90 % der Schulden wurden in den Jahren 1991 bis 1995 aufgenommen.



Entwicklung der Sozialausgaben und der Steuereinnahmen

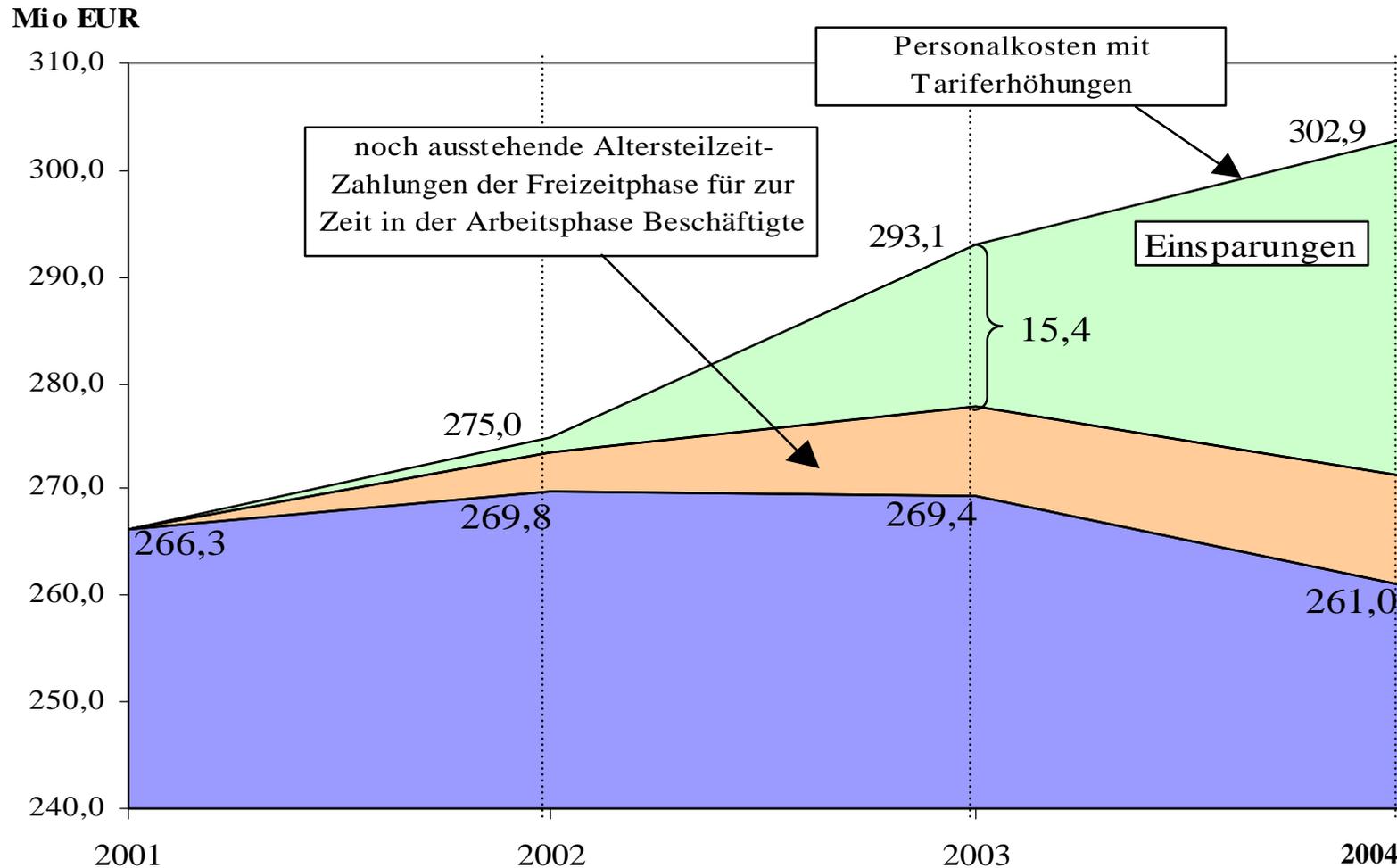


Landeshauptstadt Dresden, Geschäftsbereich Finanzen und Liegenschaffer



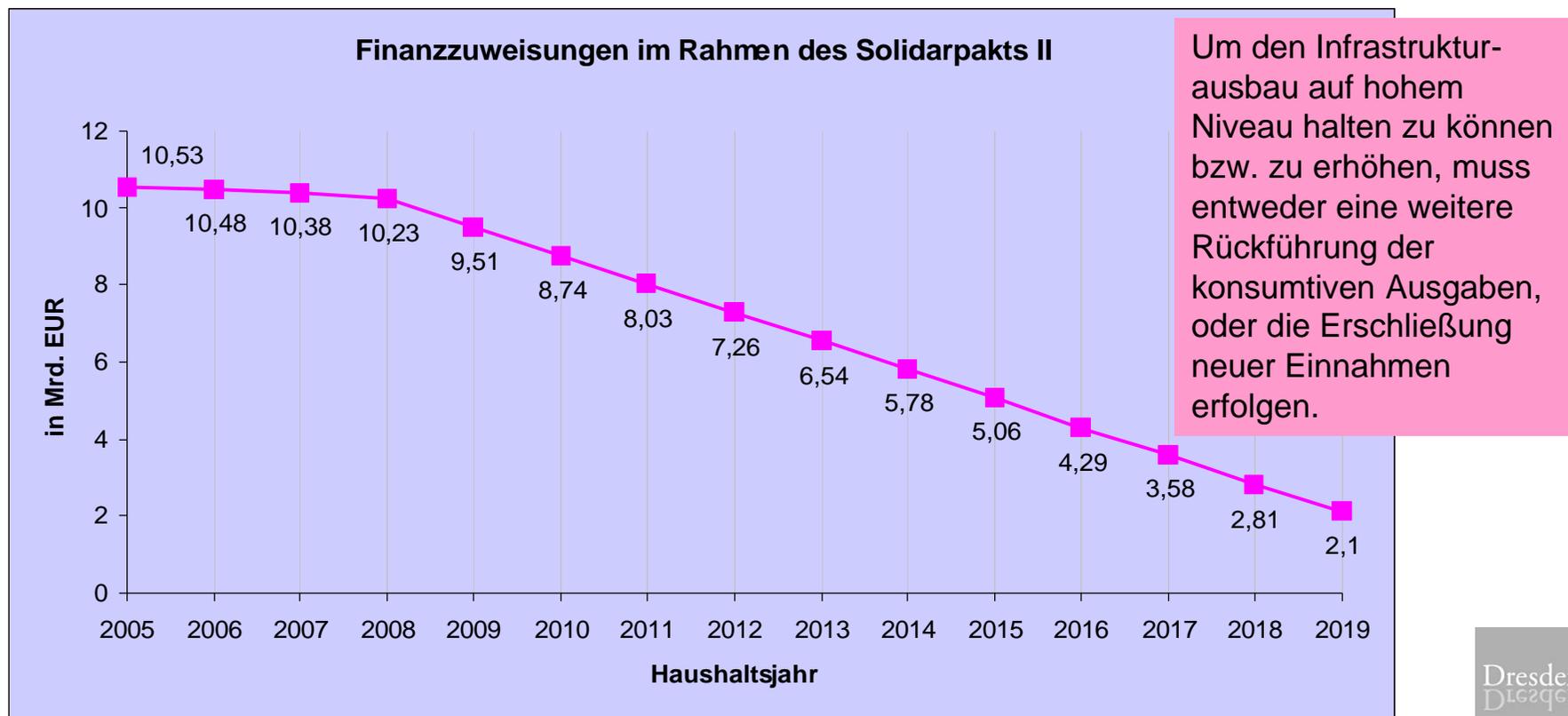
Ohne Personalabbaumaßnahmen und die allgemeine Arbeitszeitverkürzung wären die Tarifabschlüsse im öffentlichen Dienst nicht aufzufangen gewesen!

Entwicklung der Personalausgaben 2001 – 2004 in der Stadtverwaltung Dresden (ohne Eigenbetriebe)



Sowohl aus dem Solidarpakt als auch aus anderen Fördertöpfen (EU-Förderung, Städtebauförderung etc.) werden weniger Gelder, u. a. für Investitionen nach Dresden fließen.

Die Mittel aus dem Solidarpakt sind für die ostdeutschen Länder und Kommunen eine wesentliche Einnahmekomponente. Die Transfereinnahmen werden beginnend ab 2009 bis 2020 jährlich deutlich reduziert. Es muss ein Weg gesucht werden, wie der Rückgang der Solidarpaktmittel durch eigene Mittel ausgeglichen werden kann.



Obwohl oft diskutiert, sind echte „Einschnitte“ im Leistungsangebot der Stadt bisher größtenteils unterblieben.

**ORTSÄMTER /
ORTSCHAFTEN**



KULTUR



BIBLIOTHEKEN



KINDERBETREUUNG



JUGEND



SCHULEN



ÖPNV



SPORT

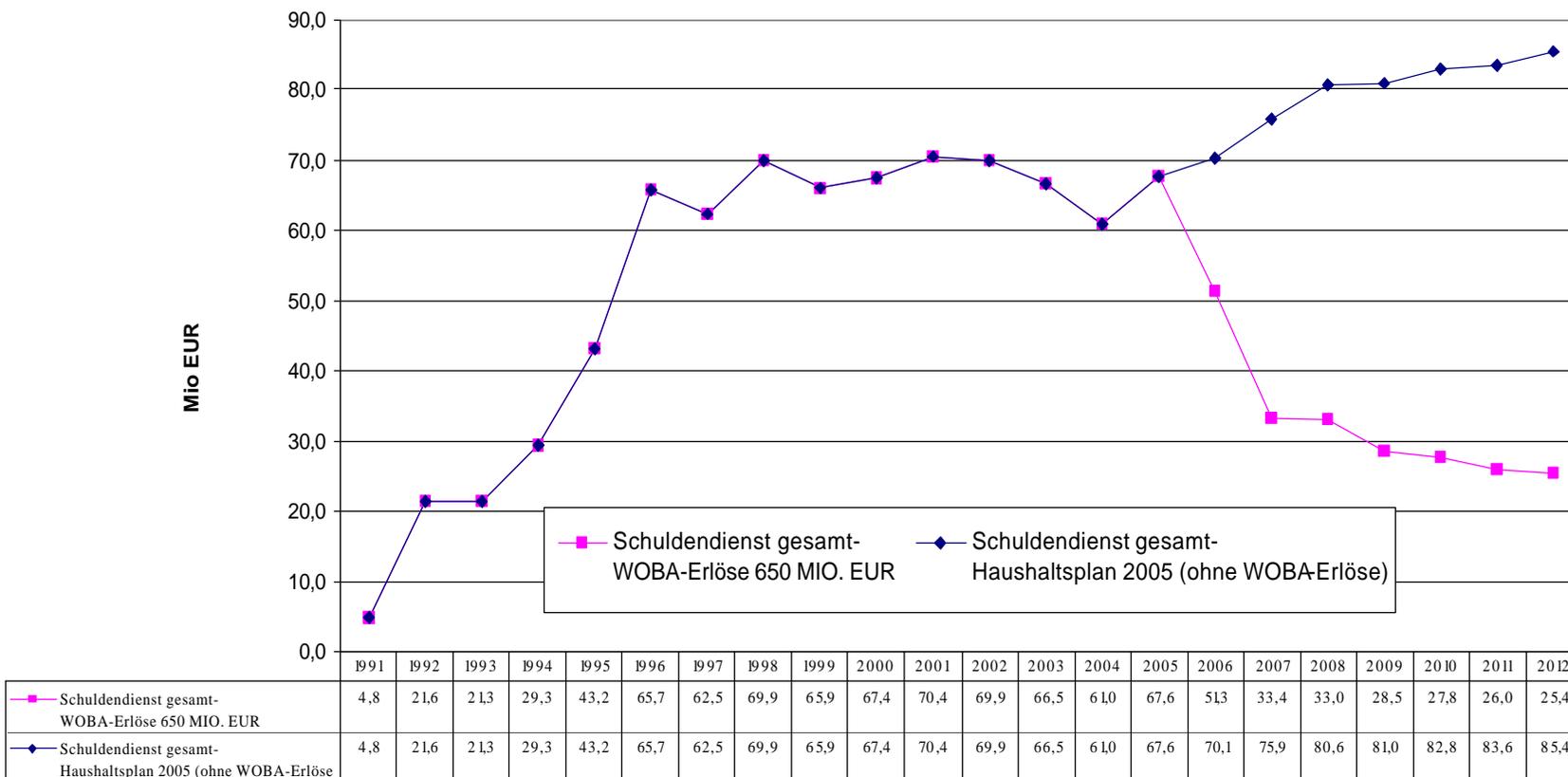


**Senioren, Behinderten-
fahrdienst, Dresden Pass**



Vor der Alternative stehend, Einschnitte in der Kultur, bei der Kinderbetreuung oder Bussen und Bahnen etc. vorzunehmen, hat der Stadtrat sich für eine Entschuldung durch den WOBA-Verkauf entschieden.

Entwicklung des Schuldendienstes (Zinsen und Tilgung)
Annahme Woba-Erlöse 650 Mio. EUR



Wie werden die Interessen der Mieter geschützt?

Marktsituation

z. B.

↳ Leerstandsquote Dresden: 12,8 % (2004)

↳ Leerstandsquote WOBA: 17,8 % (31.12.2004)

↳ **Der Mieter ist das kostbarste Gut, das ein Vermieter hat!**

↳ Gelingt es dem neuen Eigentümer, die Leerstandsquote zu senken, steigt die Rentabilität überdurchschnittlich.

+

Gesetzeslage

z. B.

↳ Mieterhöhungsspielraum nach Mietspiegel

↳ Modernisierungsumlage von 11 %

↳ hoher Kündigungsschutz

+

Verkaufsaufgaben: Dresdner Sozialcharta

z. B.

↳ Begrenzung des Mieterhöhungsspielraumes

↳ Verbot von Luxussanierungen

↳ Lebenslange Wohnsicherheit für über 60jährige Mieter

etc.



Verkaufsbedingungen (Eckpunkte einer Dresdner Sozialcharta)...

Mieterschutz

- Fortbestand der geltenden Mietverträge
- vertragliche Beschränkung von Mieterhöhungen
- Ausschluss von gesetzlichen Sonderkündigungsformen wobei ein lebenslanges Wohnrecht für über 60jährige Mieter besteht
- Vorrang der Mieterprivatisierung vor Verkäufen an Nichtmieter
- Mieter erhalten Angebot nennenswert unter dem Marktpreis
- Luxussanierungen werden verboten
- Das bisherige Niveau der Instandsetzung ist beizubehalten

Verkaufsbedingungen (Eckpunkte einer Dresdner Sozialcharta)...

Soziale Ziele

- Pflicht zur Beachtung aller bestehenden Belegungsrechte und Sozialmietpreisbindungen
- Stadt wird bei Bedarf weitere erforderliche Belegungsrechte für Arbeitslosengeld II - Empfänger auf Basis marktüblicher Miete erhalten können

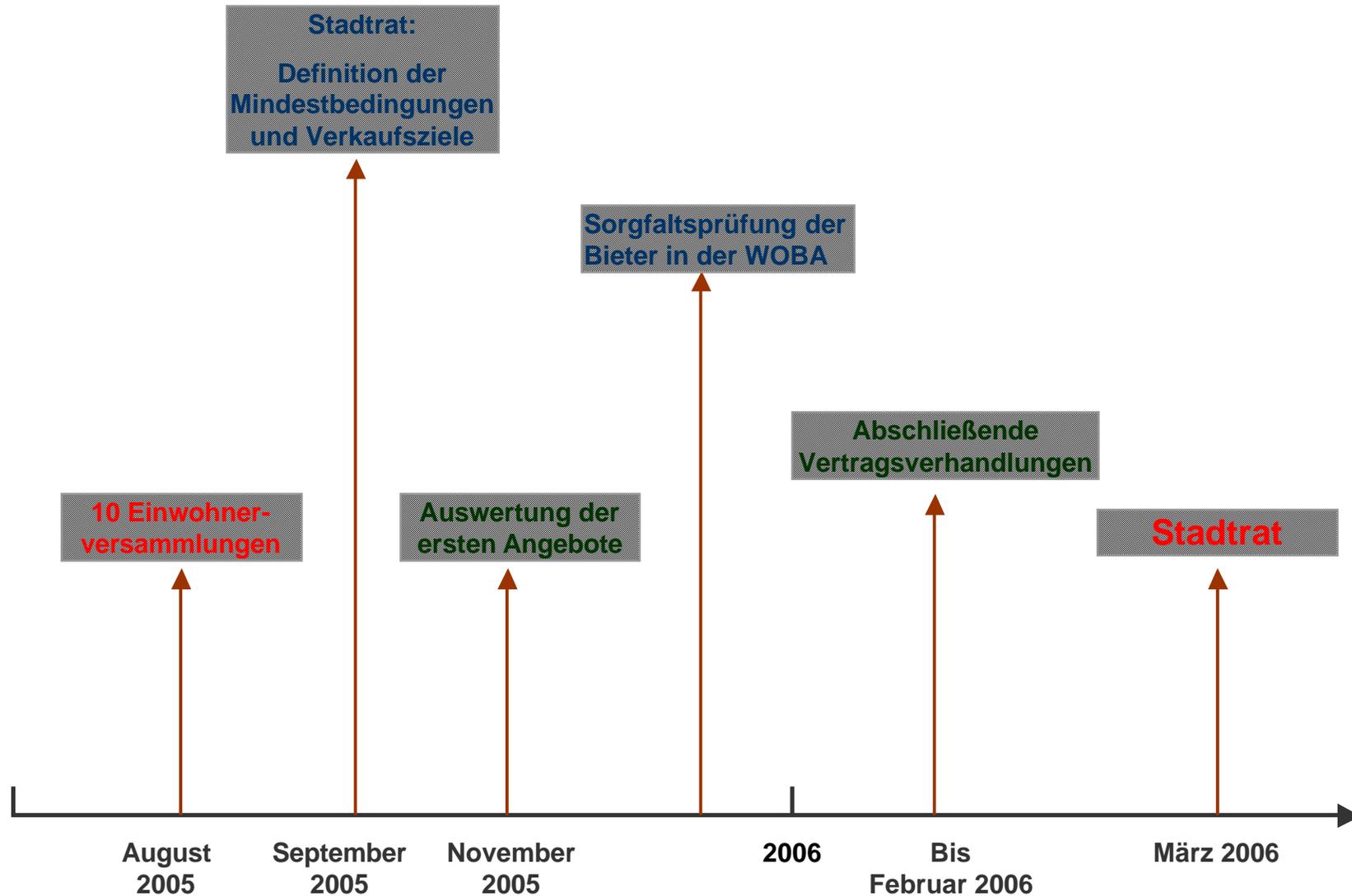
Städtebauliche Ziele

- Weitere Wohnungen bzw. Wohnanlagen werden alten- und behindertengerecht umgestaltet
- Fortsetzung der geplanten Maßnahmen zum Programm „Stadtumbau Ost“

Wirtschaftliche Ziele

- Erhalt der WOBA als wohnungshaltendes- und wohnungsbewirtschaftendes Unternehmen mit Sitz in Dresden
- Beschränkungen beim Weiterverkauf der WOBA-Anteile oder größerer Wohnungsbestände

... wie geht es weiter ?



Sorgen des Mietervereins

Der Mieterverein Dresden und Umgebung e. V. ist im Rahmen eines Interviews mit der Sächsischen Zeitung am 08.08.2005 auf verschiedene Sorgen der Mieter beim Verkauf der WOBA DRESDEN GMBH eingegangen. Dazu ist seitens der Stadt Verschiedenes anzumerken:

Mieterverein: „Ein städtisches Wohnungsunternehmen garantiert einen besseren Mieterschutz als ein privat geführtes Unternehmen ...“ „Wir haben seit Jahren keine einzige streitige Verhandlung vor Gericht ausgetragen ...“

Dagegen spricht: Warum sollte ein privater Eigentümer diesen erfolgreichen Weg verlassen? Der gute Ruf der WOBA ist angesichts des Leerstandes für einen privaten Eigentümer „Gold wert“. „Streithanselei“ seitens der WOBA spricht sich herum! Dann könnte ein Mieter auch gleich woanders wohnen!

Mieterverein: „WOBA kann Wohnraum für Bedürftige bereitstellen, ohne dass die Stadt dafür Zuschüsse zahlen muss ...“

Dagegen spricht: Die Stadt hat derzeit für Bedürftige bei der WOBA 4.500 Belegungsrechte, die beim Verkauf vertraglich abgesichert werden. Jede dieser Wohnungen muss vom Mieter für die übliche Miete angemietet werden. 90 % der WOBA-Mieter sind auf Belegungsrechte gar nicht angewiesen.

Mieterverein: „Die Stadt verzichtet auf Einflussmöglichkeiten auf die Stadtentwicklung und den Stadtumbau ...“

Dagegen spricht: Wie alle anderen 82 % der Dresdner Haus- und Wohnungseigentümer auch kann die WOBA nur so bauen, wie es von der Stadt erarbeitete Flächennutzungs-, Grünordnungs- und Bebauungspläne vorsehen. Eine ordentliche Umfeldgestaltung liegt im eigenen wirtschaftlichen Interesse der WOBA, denn ohne Mieter KEINE EINNAHMEN! „Extrawünsche“ der Stadt muss die Stadt auch heute schon bezahlen (z. B. Kongresszentrum oder Parkhaus Metzgerstraße in der Inneren Neustadt). Auf die Weiterführung des Stadtumbauprogramms Ost wird der neue Eigentümer vertraglich verpflichtet.

Fortsetzung Folie 13

Mieterverein: „Ein neuer Eigentümer muss hohe Renditen erwirtschaften, deshalb wird er die Instandhaltung vernachlässigen und die Modernisierung zurückstellen!“

Dagegen spricht: Jedem Vermieter, der kein Geld in die Instandhaltung und Modernisierung steckt, laufen die Mieter in Scharen davon! Der nächste Vermieter wartet schon sehnsüchtig auf den neuen Mieter! Außerdem soll das derzeit geplante Instandhaltungsniveau vertraglich festgeschrieben werden.

Mieterverein: „Dann verkauft der Eigentümer den Bestand, und die Stadt hat das Problem eines abgewirtschafteten Wohnungsbestandes.“

Dagegen spricht: An wen will man denn „abgewirtschaftete“ Wohnungsbestände verkaufen? Wer bezahlt dafür Geld, wenn man auch ordentlich gepflegten Wohnraum mit zufriedenen Mietern in Dresden aber auch in anderen Städten kaufen kann?

Mieterverein: „Angst ist in den nächsten 10 Jahren wenig begründet, da es ausreichend Mieterschutz gibt. Zudem ist durch den Leerstand jeder Vermieter interessiert, mieterfreundlich zu arbeiten. Das ändert sich erst beim Mangel: Dann wird ein ganz anderer Druck auf die Mieter ausgeübt. In 10 Jahren werden wir durch Rückbau und Zuwanderung vielleicht noch einen Leerstand von 5 oder 7 % haben. Danach fangen die Probleme erst richtig an. Wenn wieder ein Wohnungsmangel bestehen wird, könnte die Stadt über ihre Gesellschaft direkt Einfluss auf das Vorhalten von Sozialwohnungen nehmen. Ansonsten ist sie verpflichtet, Belegungsrechte bei anderen Vermietern zu kaufen. Und das ist teuer!“

Dagegen spricht: Ob in 10 Jahren der Wohnungsmarkt so „umkippt“, ist derzeit wenig wahrscheinlich (siehe Bevölkerungsprognosen). Erst ein extremer wirtschaftlicher Aufschwung führt zu deutlichen Bevölkerungsgewinnen. Dann steigen auch Steuereinnahmen und sinken soziale Lasten. Sicher ist auf jeden Fall, dass ohne Haushaltssanierung das kommunale Leistungsangebot z. B. im Sozialbereich, der Kultur etc. nicht aufrecht erhalten werden kann. Und: Wie wollen wir z. B. die Schulsanierungen bezahlen?

