

Die Dresdner Sozialcharta

1. Mieterschutz

- 1.1 Der Erwerber verpflichtet sich, alle zugunsten der Mieter im geltenden Recht sowie in den Mietverträgen vorgesehenen Regelungen strikt einzuhalten und nicht zu unterlaufen.
- 1.2 Zusätzlich ist vorgesehen, dass sich der Erwerber für einen Zeitraum von mindestens fünf Jahren, möglicherweise bis zu zehn Jahren, Beschränkungen bei Mieterhöhungen unterwirft. Wie bei Wohnungsprivatisierungen in den letzten Jahren üblich, dürfen die Mieten für die zum Zeitpunkt der Privatisierung bestehenden Mietverträge im Durchschnitt für den Gesamtbestand pro Jahr nicht über einen bestimmten Prozentsatz (2 bis 3 %) über dem Lebenshaltungskostenindex erhöht werden. Der Erwerber wird verpflichtet, bei Wohnungen, die wesentlich unter der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen, die Mieterhöhung auf 70 % des gesetzlich zulässigen Maßes zu begrenzen.
- 1.3 Einzelvertraglich soll abgesichert werden, dass hinsichtlich des Schutzes vor Eigenbedarfskündigungen und Kündigungen wegen unangemessener wirtschaftlicher Verwertung für die Dauer von zehn Jahren ein Schutz besteht. Falls einmal eine Wohnung vom Dresdner Rückbauprogramm betroffen sein sollte, so wird die WOBA DRESDEN GMBH entsprechende Ersatzwohnungen aus ihrem Bestand anbieten oder vermitteln.
- 1.4 Einzelvertraglich soll für über 60-jährige Mieter und Schwerbehinderte ein lebenslanges Wohnrecht gesichert werden. Falls einmal eine Wohnung vom Dresdner Rückbauprogramm betroffen sein sollte, so wird die WOBA DRESDEN GMBH entsprechende Ersatzwohnungen aus ihrem Bestand anbieten oder vermitteln.
- 1.5 Die sog. Mieterprivatisierung wird – wie auch vom Gesetz vorgesehen – Vorrang vor Verkäufen an Nichtmieter haben; dabei wird den Mietern für zum Verkauf stehende Wohnungen ein um 15 % unter dem Marktpreis liegendes Angebot von der WOBA DRESDEN GMBH unterbreitet werden. Wohnungen, die sich zum Zeitpunkt der Veräußerung im Verkaufsbestand befinden, sind hiervon generell ausgenommen.
 - 1.5.1 So genannte Luxusmodernisierungen werden einzelvertraglich ausgeschlossen.
 - 1.5.2 Fortführung der Optimierungsstrategie der WOBA DRESDEN GMBH für die Instandhaltung der Wohnungsbestände.

2. Soziale Ziele

- 2.1 Der private Erwerber wird die Verträge nach § 2 Belegungsrechtsgesetz mit einer Laufzeit von zunächst zehn Jahren übernehmen. Danach hat die Stadt das Recht, bei entsprechendem Nachweis eines Bedarfs zweimal Verlängerungen der Verträge von jeweils bis zu fünf Jahren zu verlangen. Die vorzuhaltenden Wohnungen sind für die nächsten zehn Jahre auf 8.000 Wohnungen in verschiedenen Stadtteilen und bedarfsgerechten Wohnungsgrößen festzulegen.
- 2.2 Bei grundhafter Sanierung verpflichtet sich der Erwerber, einen Anteil als alters- und behindertengerechten Wohnraum entsprechend dem Bedarf zu gestalten und anzubieten.

3. Arbeitnehmerschutz

Für die Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen des WOBA-Konzerns ist ab Übernahme durch den neuen Eigentümer entweder ein Schutz vor betriebsbedingten Kündigungen von fünf Jahren oder die Verpflichtung zur Übernahme bzw. Vereinbarung von Haustarifverträgen für die Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen der WOBA bzw. der STESAD vertraglich zu vereinbaren.

4. Städtebauliche Ziele

Der Erwerber wird darauf verpflichtet, alle gesetzlichen und vertraglichen Bindungen im Bereich der städtebaulichen Entwicklung einzuhalten und an der Fortschreibung und Umsetzung des INSEK auf Grundlage eines zusätzlich abzuschließenden Vertrages aktiv mitzuwirken. Der Erwerber wird darüber hinaus verpflichtet, das Rückbauprogramm der WOBA ohne Abstriche fortzuführen, insbesondere hinsichtlich des quantitativen Umfangs der abzureißenden Wohnungen. Diese Verpflichtung tritt dann ein, wenn die Option, den Abrissbestand der WOBA in die STESAD zu übernehmen, nicht wirksam wird.

5. Wirtschaftliche Ziele

- 5.1 Die WOBA wird als wohnungshaltendes- und wohnungsbewirtschaftendes Unternehmen mit Sitz in Dresden erhalten bleiben.
- 5.2 Dem Erwerber werden Beschränkungen beim Weiterverkauf der WOBA-Anteile oder größerer Wohnungsbestände auferlegt. Wohnungen, die sich zum Zeitpunkt der Veräußerung im Verkaufsbestand befinden, sind hiervon ausgenommen.

- 5.3 Der Investor verpflichtet sich, für die Dauer von zehn Jahren mindestens 35.000 Wohnungen im Bestand der WOBA zu halten.
- 5.4 Der Erwerber verpflichtet sich, ortsansässige KMU bei der Vergabe im selben Umfang wie bisher zu berücksichtigen, soweit dies gesetzlich zulässig ist.
- 5.5 Bei beabsichtigtem Weiterverkauf des Erwerbers an Dritte besteht Andienungspflicht der Landeshauptstadt Dresden. Die Frist zur Ausübung des Erwerbsrechts beträgt sechs Monate.

6. Sicherung der vertraglichen Zusagen

- 6.1 Für die Verletzung dieser und anderer Bindungen wird sich der Erwerber für den Fall der Zuwiderhandlung erheblichen Vertragsstrafen aussetzen.
- 6.2 Der Erwerber wird verpflichtet, bei einem Weiterverkauf von Anteilen oder Wohnungsbeständen mit dem neuen Erwerber die Einhaltung der Bedingungen der Sozialcharta vertraglich zu sichern.
- 6.3 Einrichtung eines Beirats „Beirat Wohnen“ im Stadtrat mit einem Vertreter der WOBA als berufenen Bürger.
- 6.4 Der Erwerber sichert der Landeshauptstadt Dresden das Recht zu, den Oberbürgermeister oder einen von ihm benannten Vertreter als Vertreter der Landeshauptstadt Dresden in den WOBA-Aufsichtsrat zu entsenden.