

Protokollnotiz Gespräch HWG - Mietervertretungen am 8.11.2007

Gegengelesen und mit Antworten versehen von David Wilde, HWG, Eingang am 15.11.2007

Bei einem Gespräch mit Mietervertretungen am 8.11.2007 erläuterte Herr Wilde, Assistent des HWG Vorstandes, die Zielsetzungen zu einer „Sozialcharta“, mit denen die HWG in die abschließenden Verhandlungen geht. Herr Wilde sagte, die HWG sei guter Dinge und zuversichtlich, dass wesentliche Teile dieser Zielsetzung bei den Gesprächen mit den verbleibenden Verhandlungspartnern für einen Verkauf der betroffenen HWG-Bestände durchgesetzt werden könnten.

Die HWG strebt demnach an:

I.

In **Zusätzen zu den Mietverträgen** der betroffenen jetzigen HWG-Mieter soll vor Eigentumsübergang an den Käufer verankert werden:

1. **KÜNDIGUNGSSPERRFRIST:** Nach einer Umwandlung der Mietwohnungen in Teileigentum werden die jetzigen HWG Mieter für einen **Zeitraum von 10 Jahren** nach erstmaligem Verkauf der umgewandelten Mietwohnung vor einer Eigenbedarfskündigung durch den Eigentümer geschützt.
Frage MV Witten: Ist eine derart echte Kündigungssperrfrist gemeint?
Antwort Wilde: Ja, das ist unser Ziel.
2. **KÜNDIGUNGSAUSSCHLUSS:** Hat der/die Mieter/in das **64ste Lebensjahr vollendet** oder liegt eine **Behinderung** vor, ist eine Kündigung wegen Eigenbedarfs grundsätzlich (lebenslang) ausgeschlossen. Zum Grad der Behinderung, die zu einem Kündigungsschluss führt, wird eine klare Regelung vereinbart,
Frage MV Witten: Zu welchem Zeitpunkt muss der Mieter 65 sein?
Antwort Wilde: Wir planen dies momentan folgendermaßen zu formulieren: „gerechnet ab der jeweiligen Eintragung als Eigentümer im Grundbuch.“

Frage MV Witten: Wie sieht die Regelung zum Grad der Behinderung aus?

Antwort Wilde: Wir haben momentan folgendes als Regelung geplant: Eine Schwerbehinderung im Sinne dieses Vertrages liegt vor, wenn die betroffene Person anerkannt schwerbehindert im Sinne von § 2 Abs. 2 SGB IX ("Menschen sind im Sinne des Teils 2 SGB IX schwerbehindert, wenn bei ihnen ein Grad der Behinderung von wenigstens 50 % vorliegt) in Verbindung mit § 69 SGB IX ist.

II.

In den **Kaufverträgen** soll verankert werden:

1. **Weiterverkäufe der Wohnungen** (des gesamten Bestandes, von Teilbeständen und von einzelnen Wohnungen) werden für einen Zeitraum von 10 Jahren nach Eigentumsübergang ausgeschlossen.
Frage MV Witten: Bezieht sich das auch auf den Verkauf einzelner (umgewandelter) Wohnungen?
Antwort Wilde: Wir meinen damit momentan generell einen Weiterverkauf. Allerdings scheint dieser Punkt so eher schwer durchsetzbar und zwar nicht mangels Akzeptanz seitens der Kaufinteressenten, sondern eher von Seiten der finanzierenden Banken. Diese vertreten oft den Standpunkt, dass hierdurch die wirtschaftliche Handlungsfähigkeit des Erwerbers zu stark eingeschränkt werde, was aus Sicht einer Bank als nicht tragbares Unternehmensrisiko gewertet wird. Wir bleiben an diesem Punkt aber dran und versuchen eine angemessene Lösung zu finden.
2. „Luxusmodernisierungen“ werden ausgeschlossen. **Modernisierungen** werden auf wünschenswerte nachhaltige Wohnwertverbesserungen, v.a. energetische Modernisierung, beschränkt. Die unzulässigen Modernisierungen werden klar definiert.
Frage MV Witten: Wie sieht die Definition aus?
Antwort Wilde: Wir planen momentan etwa folgende Formulierung: „allenfalls nur solche Modernisierungen durchzuführen, die der Einsparung von Heizenergie dienen oder das Mietobjekt in einen Zustand versetzen, wie es allgemein üblich ist, es sei denn, der Mieter stimmt einer darüber hinausgehenden Modernisierung ausdrücklich zu.“
3. **Genehmigte Mietereinbauten** werden für die Dauer des Mietverhältnisses abgesichert.

Darüber hinaus berichten die HWG-Vorstandsvertreter :

- Ohne vertragliche Bindungen einzugehen, beabsichtigen die Kaufinteressenten einen **Abbau des Instandhaltungsstaus** und nachhaltige Investitionen in die Bestände. Die Kaufinteressenten wurden von der HWG daraufhin überprüft. Es liegen positive Erfahrungen aus anderen Beständen der Kaufinteressenten vor.
- Zur Beschränkung von **Mieterhöhungen** werden keine vertraglichen Regelungen angestrebt.

- Vorbehaltlich einer Zustimmung durch die Vertreterversammlung soll **die Frist zur Kündigung der Genossenschaftsanteile** auf 1 Jahr verkürzt werden.

Wilde: Auch weitere Alternativen zur vorzeitigen Auszahlung des Geschäftsanteils bzw. eines Geldbetrages in gleicher Höhe werden weiter intensiv geprüft. Als Hindernis stellt sich hier jedoch vielfach der gesetzlich geregelte Gleichbehandlungsgrundsatz innerhalb der Genossenschaft dar. Wir versuchen eine „kreative“ Lösung zu finden, können hierzu allerdings noch keine Garantie abgeben.

Auf Anregung des Mietervereins Bochum und nach Hinweis auf ein Beispiel in Dortmund wird zugesagt, noch einmal zu prüfen, ob und wie die Beträge der Genossenschaftsanteile kurzfristiger ausgezahlt werden können.

Wilde: Siehe oben

Auf Anregung von Mietern sagt die HWG zu, die Möglichkeit zu prüfen, dass die **Garagennutzung** auf Wunsch des Mieters in den Wohnraummietvertrag aufgenommen wird.

Auf Anregung des MieterInnenvereins Witten sagt Herr Wilde zu, Möglichkeiten zur Entwicklung eines Modells der **Mietermitbestimmung** (u.a. zu Änderungen an Gemeinschaftsflächen und wesentlichen baulichen Änderungen) in den Verkaufsverhandlungen anzusprechen.

Die Anregung, mit dem Erwerber vor Vertragsabschluss unter Beteiligung der Mietervertretungen über **vorrangige Investitionsmaßnahmen** zu reden, wird zur Kenntnis genommen.

Den betroffenen Mietern werden die für sie maßgeblichen Eckpunkte des Verkaufsabschlusses nach Behandlung im Aufsichtsrat und in der Vertreterversammlung **schriftlich mitgeteilt**.

Absprachen zur weiteren Beteiligung der Mietervertretungen wurden nicht getroffen.

Knut Unger, 09.11.2007

Gegengelesen von David Wilde, Eingang 15.11.2007