



# LEG Sozialcharta

# LEG Verkauf und die Folgen

11. Juni 2008 Ende des  
Bieterverfahrens

US-Investmentbank Whitehall  
kauft die LEG

106.000 Wohnungen  
werden vom  
Immobilienfonds der US-  
Investmentbank Goldman  
Sachs übernommen.

Kritiker sprechen von einem  
"schwarzen Tag" für die soziale  
Wohnraumversorgung in NRW



# LEG Verkauf und die Folgen

- Der Kaufpreis betrug 787 Millionen Euro
- Die gesamte Transaktion beläuft sich auf einen Wert von etwa 3,4 Milliarden Euro.
- Im Rennen mit der Wohnungsgesellschaft Deutsche Annington, die ebenfalls für die LEG geboten hatte, erhöht Whitehall sein Angebot in der Nacht zum Mittwoch (11.06.08) noch einmal und erhält deshalb den Zuschlag von der CDU/FDP Landesregierung

# LEG Verkauf und die Folgen

- Verkauft wurden
- die Anteile der landeseigenen Beteiligungsverwaltungsgesellschaft (BVG) von 68,15 Prozent
- die Anteile der NRW.Bank von 22,25 Prozent sowie
- die Anteile der DRV-Westfalen an den drei Westfälischen Beteiligungsgesellschaften von jeweils 50 Prozent



# Was ist die Sozialcharta?

- Die Sozialcharta ist eine Verpflichtung des Käufers und enthält Regeln zum Schutz der Mieterinnen und Mieter

# Bestimmungen der Sozialcharta zum Mieterschutz

- §9.2.1
  - Wenn ein Mietvertrag für eine Wohnung über dem Verkaufsdatum, 01. September 2008 hinaus besteht, darf der Käufer für die Dauer des Mietvertrags bis zu höchstens 10 Jahren den Mieterinnen und Mietern nicht kündigen.
- §9.2.2
  - Ist der Mieter mit einem bestehenden Mietverhältnis zum Verkaufsdatum über 60 Jahre alt, darf die Wohnung nicht gekündigt werden.

# Bestimmungen der Sozialcharta zum Mieterschutz

- §9.2.3
  - Zum Verkaufstag genehmigte Veränderung an der Wohnung, wie z.B. ein anderer Bodenbelag, dürfen vom Käufer nicht widerrufen werden.
- §9.2.4
  - Innerhalb von 6 Wochen nach Verkauf muss der Käufer den Mietern, die einen ungekündigten Mietvertrag besitzen, die in den Ziffern 9.2.1 - 9.2.3 genannten Rechte schriftlich garantieren.

# Bestimmungen der Sozialcharta zum Mieterschutz

- § 9.2.5
  - Mieterhöhungen für Wohnungen, deren Miete öffentlich gefördert finanziert werden, sind dann zulässig, wenn die Mieterhöhung auch vor dem Verkaufsdatum rechtlich gültig waren.
- §9.2.6
  - Nettokaltmieten von Mietern, die durch keine öffentlich geförderte Finanzierung unterstützt werden oder deren Unterstützung innerhalb von 10 Jahren ausläuft, können pro Jahr erhöht werden.
    - 2008-2012: Erhöhung um 1,5% pro Jahr
    - 2013-2017: Erhöhung um 3,0% pro Jahr

# Bestimmungen der Sozialcharta zum Mieterschutz

- §9.2.7
  - Ohne die Einwilligung der Mieter, deren Mietvertrag über den Verkaufstag hinaus gültig ist, dürfen bis 2018 keine Luxusmodernisierungen vorgenommen werden. Luxusmodernisierungen enthalten solche Veränderungen, die dazu führen, dass eine andere Zielgruppe als Mieter angesprochen wird.
  - Modernisierungen, die Wohnungen auf den aktuellen Stand der Technik bringen, Reparaturen, Aufholung von Reparaturstau und Energieeinsparmöglichkeiten fallen nicht unter Luxusmodernisierungen.

# Bestimmungen der Sozialcharta zum Mieterschutz

- §9.2.8
  - Innerhalb von 10 Jahren nach Verkauf muss von dem Käufer durchschnittlich 12,50€ pro Quadratmeter Investitionsmaßnahmen zur Instandhaltung der Wohnung zur Verfügung stellen.
  - Unabhängig von diesem Durchschnittswert muss der Käufer Maßnahmen zur Erhaltung, bzw. Herstellung der Marktfähigkeit der Wohnungen bereit stellen.

# Bestimmungen der Sozialcharta zum Mieterschutz

## ■ §9.2.9

- Bis 2018 dürfen insgesamt nicht mehr als 25% der Wohnungen, inklusive der leer stehenden Wohnungen, an Dritte verkauft werden, jährlich nicht mehr als 2,5%.
- Bei einem geplanten Verkauf sind die Mietervertretungen rechtzeitig zu informieren.
- Bei dem Verkauf einer einzelnen Wohnung muss diese erst dem Mieter zum Kauf angeboten werden. Lehnt der Mieter dieses Angebot ab, darf die Wohnung auf einem öffentlich zugänglichen Markt angeboten werden.
- Der Mieter muss verständlich und objektiv über alle entscheidungsrelevanten Faktoren eines Verkaufs schriftlich aufgeklärt werden.
- Wird eine Wohnung bis 2018 an Dritte verkauft, muss der neue Käufer die Sozialcharta einhalten.
- Beim Verkauf eines gesamten Gebäudes müssen die betroffenen Mieter schriftlich über ihre Rechte (z.B. Vorkaufsrecht) informiert werden.

# Bestimmungen der Sozialcharta zum Mieterschutz

- §9.2.10
  - Schließt ein Mieter, dessen Mietvertrag über das Verkaufsdatum hinaus gültig ist, einen neuen Mietvertrag ab, muss die Sozialcharta berücksichtigt werden.
- §9.2.11
  - Die vorhanden sozialen Dienste müssen vom Käufer ausgebaut werden.
  - Auf Wunsch der Mieter soll ein aus Mietern bestehender Mieterbeirat gegründet werden. Dieser soll als Vertreter zwischen Mietern und Vermieter arbeiten. **Dies sollte unbedingt erfolgen**
  - Die Bewohner in Wohngebieten mit sozialen Brennpunkten sollen weiter von Sozialarbeitern betreut werden.

# Bestimmungen der Sozialcharta zum Mieterschutz

- §9.2.12
  - Der Käufer muss eine Stiftung in Höhe von mindestens 5 Millionen Euro gründen, deren Stiftungszweck in der Unterstützung Not leidender Mieter sowie die Förderung des Zusammenlebens der Mieter.

# Kritik und Probleme

- Whitehall werden überdurchschnittliche Mieterhöhungen ermöglicht.
  - Die durchschnittlichen Mietsteigerungen in Deutschland lagen zum Beispiel im Jahr 2007 bei **1,6 %**. Whitehall darf ab 2013 die Miete um 3,0%, also doppelt so viel erhöhen.
  - Zusätzlich mögliche Mieterhöhungen wegen Modernisierungen sind bei diesen Quoten nicht berücksichtigt.

# Kritik und Probleme

- Beschränkung des Weiterverkaufs von Wohnungen auf 2,5 % des Anfangsbestandes am Tag des Verkaufs pro Jahr
  - **Ausnahmen:** Verkauf an Mieter und an kommunale Wohnungsunternehmen  
Tatsächlich also 2,5 % + unbekannter und unbegrenzter Prozentsatz

# Kritik und Probleme

- Investitionsverpflichtung für Whitehall in Höhe von 12,50 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche pro Jahr
  - Die Investitionen der LEG aus dem Jahr 2007 in Höhe von 25,54 Euro/m<sup>2</sup> dürfen halbiert werden.
  - Der Betrag von 12,50€/m<sup>2</sup> reicht nur für notwendige Reparaturmaßnahmen und reine Instandhaltung.
  - Eine Modernisierungsverpflichtung gibt es für den Erwerber somit nicht!
  - Zusätzlich gilt die Summe für den Gesamtbestand. Damit können ganze Stadtteile und Quartiere vernachlässigt werden.

# Kritik und Probleme

- Luxusmodernisierungen sind nur mit Einwilligung der betroffenen Mieter zulässig.
  - Kriterien, ab wann von einer „Luxusmodernisierung“ gesprochen wird und somit die Zustimmung des Mieters erforderlich ist, werden nicht genannt.

# Kritik und Probleme

- Angestrebte Rendite liegt bei 12%
- Whitehall fehlen 30-50 Mio. bis September 2009 im Finanzierungsplan
- Geschäftsplan
- Standortverbesserungen nicht zu erwarten

# Kritik und Probleme

- Whitehall hat eine Besichtigung aller Objekte vorgenommen
- Alle Verträge zu Modernisierungsmaßnahmen wurden gestoppt
- Kältebrücken in den Wohnungen werden nicht beseitigt
- Alle LEG Wohnungen in Bonn sind davon betroffen
- Investitionen bis September 2009 angehalten
- Einsparungspolitik und Optimierung der Gewinne

# Kritik und Probleme

- Realisierung von Kapital durch weitere Verkäufe – wo möglich
- Mietsteigerungspotentiale haben Vorrang
- Keine energetischen Maßnahmen mehr- damit keine Energieersparnisse bei den Mietern
- Medinghoven: keine neuen Fenster, wie von der LEG ab August 2008 geplant
- LEG Mitarbeiter werden ausgedünnt- Ansprechpartner und fehlen vor Ort

# Kritik und Probleme

- Whitehall prüft akribisch, wer unter die Charta fällt
- Auf Zeit spielen
- Investitionen werden ausbleiben
- Probleme werden nicht mehr bearbeitet
- Städtebauliche Wohnumfeldverbesserung wird es nicht geben
- Whitehallfond bleibt im Konzern
- Ziel: Geld aus den Immobilien herausnehmen

# Kritik und Probleme

- "Feigenblatt" und eine "Luftnummer".
- Nach einem Weiterverkauf von Wohnungen an Dritte kann nur schwer die Einhaltung der Standards überprüft werden
- Keinen Schutz für die Mieter gegen die Zerschlagung

- 
- Bei Fragen und Anregungen können Sie sich an folgende Kontaktadressen wenden:
    - Barbara Naß
      - Telefon (dienstl.): 0228/94930919
      - Email (dienstl.): [nass@mieterverein-bonn.de](mailto:nass@mieterverein-bonn.de)
    - Mieter- und Sozialberatung der SPD Fraktion
      - Kostenlose Beratung für Bürgerinnen und Bürger in miet- und sozialrechtlichen Fragen
      - Jeden Donnerstag von 18.00 bis 20.00 Uhr im Alten Rathaus am Markt

# Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

**Renate Hendricks, MdL**

**Kontakte:**

**1. Wahlkreisbüro:**

Oskar-Walzel-Straße 9  
53113 Bonn  
Tel.: 0228 – 422 8486  
Fax.: 0228 – 422 8693

**2. Abgeordnetenbüro:**

**Landtag Nordrhein-Westfalen**  
Platz des Landtags 1  
40221 Düsseldorf  
Tel.: 0211 – 884 2648  
Fax.: 0211 – 884 3195

Mail: [renate.hendricks.wk-bonn@landtag.nrw.de](mailto:renate.hendricks.wk-bonn@landtag.nrw.de) oder  
[renate.hendricks@landtag.nrw.de](mailto:renate.hendricks@landtag.nrw.de)

