GAGFAH-SOZIAL-CHARTA

Präambel und Überblick

Präambel

- **Zufriedene Kunden sind das wichtigste Potential eines Wohnungsunternehmens.**
- **Die GAGFAH möchte daher den Bedürfnissen ihrer Kunden Rechnung tragen und diese langfristig zufrieden stellen.**
- **Die GAGFAH sowie die Konzerngesellschaften GAGFAH M, GAGFAH P, VHB und SV (im Weiteren „GAGFAH“ genannt) geben sich aus diesem Grund ab dem 01.10.2004 die GAGFAH-SOZIAL-CHARTA.**
- **Der Inhalt der GAGFAH-SOZIAL-CHARTA wird von der GAGFAH regelmäßig überprüft und an die Bedürfnisse unserer Kunden angepasst.**

Überblick

Nachfolgend wird zunächst der wesentliche Inhalt der GAGFAH-SOZIAL-CHARTA vereinfacht zusammengefasst. Den genauen Inhalt der GAGFAH-SOZIAL-CHARTA entnehmen Sie bitte dem Faltblatt „GAGFAH-SOZIAL-CHARTA – Bestimmungen“.

GAGFAH

Einzelvertragliche Absicherung

Mit jedem betroffenen Kunden, der bereits zum 30.09.2004 Mieter einer GAGFAH-Wohnung war, wird der Schutz vor Kündigungen wegen Eigenbedarfs oder wegen Verhinderung angemessener wirtschaftlicher Verwertung in einem Nachtrag zu seinem Mietvertrag individuell vereinbart. Durch diesen Nachtrag zu jedem einzelnen Mietvertrag wird sichergestellt, dass die Kündigungsschutzrechte der betreffenden GAGFAH-Mieter auch bei einem eventuellen Verkauf der Wohnung bestehen bleiben und von einem neuen Eigentümer beachtet werden müssen. Der Direktor des Deutschen Mieterbundes nannte diese Absicherung des Kündigungsschutzes „beispielhaft“ und einen „Gradmesser für Sozialverträglichkeit“.

Lebenslanger Kündigungsschutz für unsere älteren Mieter

Für unsere Kunden, die zum 30.09.2004 Mieter einer GAGFAH-Wohnung und zu diesem Zeitpunkt bereits über 60 Jahre alt waren, wird der Schutz vor Kündigungen wegen Eigenbedarfs oder wegen Verhinderung angemessener wirtschaftlicher Verwertung nicht nur bis zum 30.09.2014, sondern für die gesamte Dauer ihres Mietvertrages und damit unter Umständen lebenslang gewährt. Auch dieser Schutz wird Bestandteil der betreffenden Mietverträge.

Mieterhöhungsbegrenzungen

Der gesetzliche Mieterhöhungsspielraum wird für die Mietverhältnisse, die bereits zum 30.09.2004 in Bezug auf Wohnungen der GAGFAH bestanden haben, für insgesamt 10 Jahre eingeschränkt. Mieterhöhungen werden **im Gesamtdurchschnitt** bis zum 30.09.2009 begrenzt auf die jährliche Veränderung des Verbraucherpreisindexes zuzüglich 1,5 Prozentpunkte und in dem Zeitraum vom 01.10.2009

bis zum 30.09.2014 entsprechend um die jährliche Veränderung des Verbraucherindexes zuzüglich 3 Prozentpunkte. Damit werden die betroffenen Kundenkreise der GAGFAH vor umfangreichen Mieterhöhungen geschützt und kommen auch weiterhin in den Genuss einer günstigen Miete.
Bei der Veräußerung von Mietwohnungen wird die GAGFAH selbstverständlich einen Erwerber vertraglich verpflichten, diese Bestimmung der GAGFAH-SOZIAL-CHARTA zu übernehmen.

Ausschluss von Luxussanierungen

„Luxussanierungen“, die eine erhebliche Erhöhung der Miete verursachen können, sind für alle am 30.09.2004 vermieteten Wohnungen der GAGFAH generell ausgeschlossen, es sei denn, der Mieter stimmt einer Luxussanierung ausdrücklich zu.
Auch hinsichtlich dieser Bestimmung der GAGFAH-SOZIAL-CHARTA wird die GAGFAH bei einer Veräußerung von Mietwohnungen den Erwerber vertraglich zu einer Übernahme verpflichten.

Öffentlich geförderter Wohnraum

Bei öffentlich geförderten oder von der BfA mitfinanzierten Wohnungen unterwirft sich die GAGFAH im Falle einer vorzeitigen Rückzahlung der als Darlehen bewilligten Mittel auch dann der Nachwirkungsfrist gemäß § 16 Wohnungsbindungsgesetz, wenn die Nachwirkungsfrist gesetzlich nicht eingreift. Dadurch wird sichergestellt, dass die betroffenen GAGFAH-Wohnungen länger als gesetzlich vorgesehen als „öffentlich gefördert“ gelten.
Auch hier wird die GAGFAH bei einer Veräußerung von Mietwohnungen den Erwerber vertraglich zu einer Übernahme dieser Bestimmung der GAGFAH-SOZIAL-CHARTA verpflichten.

15 % Rabatt beim Kauf einer Wohnung durch den Mieter*

Werden Wohnungen, die sich bereits zum 30.09.2004 im Bestand der GAGFAH befanden, verkauft, so sind diese unter bestimmten Voraussetzungen zunächst mit einer Entscheidungsfrist von vier Monaten den jeweiligen Mietern anzubieten und zwar mit einem Verkaufsrabatt von 15 % auf den Marktpreis.

Verkaufsbeschränkungen*

Erfolgt ein Verkauf einer Wohnung an Dritte, das heißt nicht an den Mieter, dessen Kinder, Ehegatten, Lebenspartner oder Eltern, so bestehen zum Wohle des GAGFAH-Mieters umfangreiche Verkaufsbeschränkungen. So ist unter anderem ein Verkauf von Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern an andere als die Mieter und deren Angehörigen nur erlaubt, wenn zuvor 30 % der Wohnungen des Gebäudes an die Mieter verkauft wurden.

*Gilt bei der GAGFAH M und der SV nicht für Wohnungen im Umlaufvermögen per 31.03.2004.