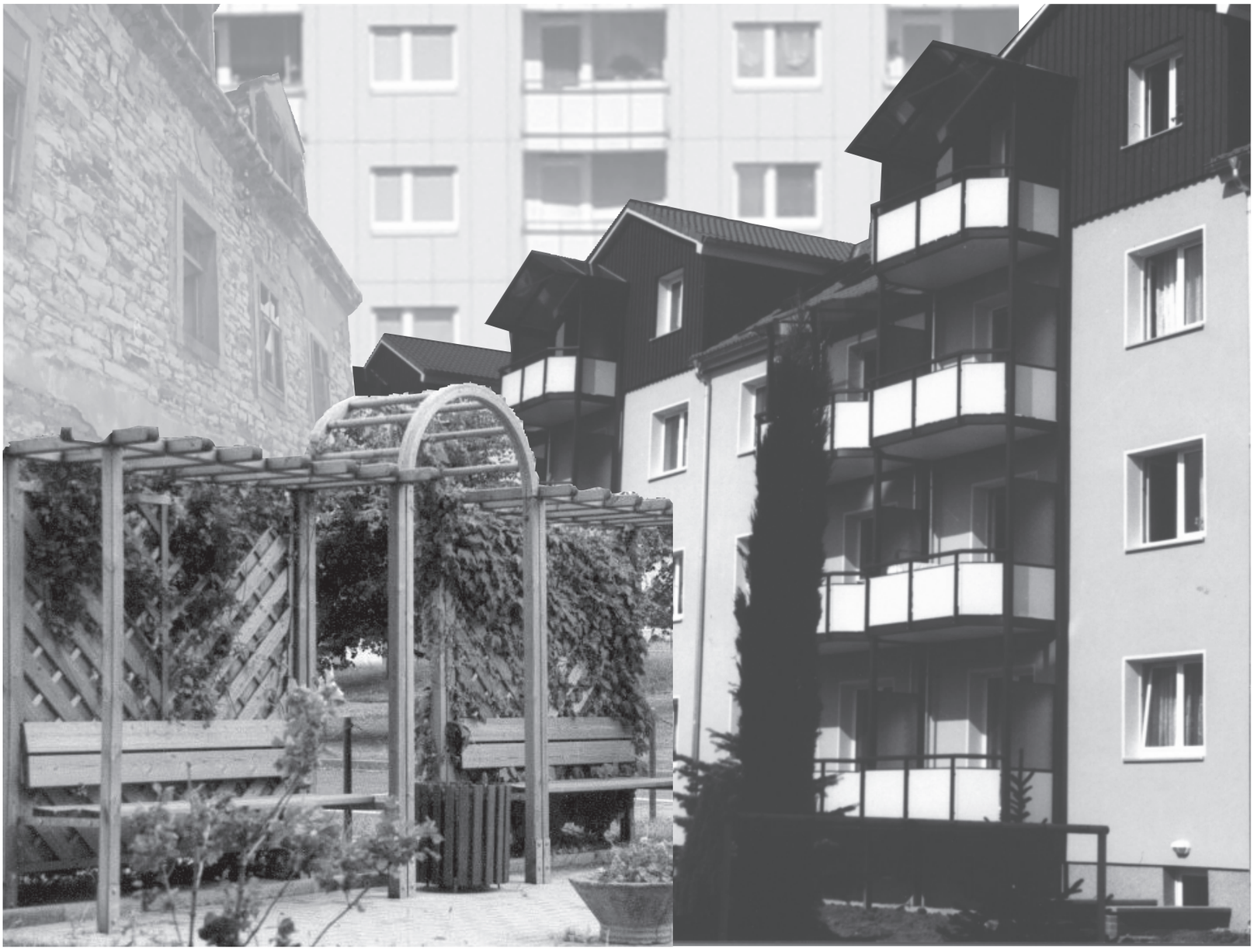
StadtUmBauZeitung

Informationen der Wohnungsgesellschaft Pirna rund um den Stadtumbau



Stadtumbau woanders
Zwei Geschäftsführerinnen von Wohnungsunternehmen berichten über den Stadtumbau in Hoyerswerda und Suhl.
Seiten 10 - 11

Prominente zum Stadtumbau
Der Ministerpräsident und der Direktor des Deutschen Mieterbundes an die Mieter im Stadtteil Sonnenstein.
Seite 3

Alles, was rund um Abriss Recht ist
Was das Gesetz sagt: Fragen aus Mietersicht zu Rückbau und Abriss - Antworten juristisch erklärt.
Seiten 8 - 9

Die Zukunft des Sonnenstein
OB Markus Ulbig, WGP-Geschäftsführer Jürgen Scheible u.a. zur Zukunft des Stadtteils Sonnenstein.
Seiten 4 - 7

Meinungen und Standpunkte
Mieterinnen und Mieter, Politiker und Prominente mit ihrer Meinung zum Stadtumbau auf dem Sonnenstein.
Seite 12

Pirna: Der zukünftige Wohnungsbedarf

Von
Prof. Dr. Stefan Kofner,
Bereich Wohnungs- und Immobilienwirtschaft,
Hochschule Zittau/Görlitz

Ausgangssituation der Wohnungswirtschaft

Die Entwicklung der Nachfrage nach Wohnraum hängt auf lange Sicht unter anderem von der Einkommensentwicklung, vor allem aber von der Zahl der Haushalte ab.

In Ostdeutschland hat sich die Nachfrage nach Wohnraum seit 1990 kaum entwickelt. Trotz eines anhaltenden Trends zu kleineren Haushalten hat die Zahl der Haushalte aufgrund der rückläufigen Bevölkerungsentwicklung (Wanderungsverluste, Sterbefallüberschuss) nur leicht zugenommen.

Diese verhaltene Nachfrageentwicklung stand im Gegensatz zu den optimistischen Erwartungen der Investoren.

Auch die steuerlichen Investitionsanreize haben dazu beigetragen, dass der Wohnungsbestand dem Wohnungsbedarf in den 90er Jahren weit davon gelaufen ist.

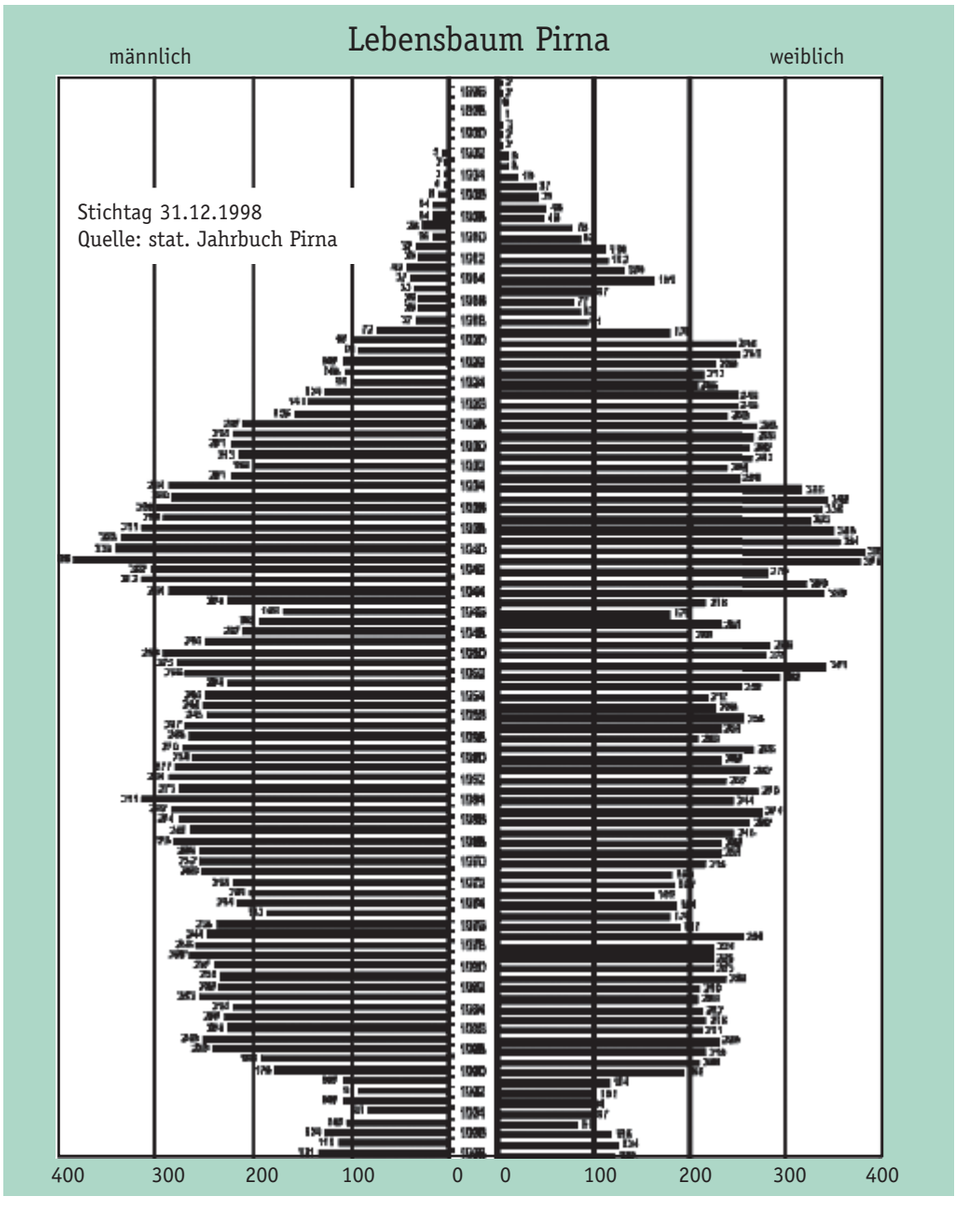
Inzwischen stehen ca. 1,3 Mio. Wohnungen leer. Ein großer Teil dieser Wohnungen wird angesichts der abnehmenden Bevölkerungszahl auch in Zukunft nicht mehr benötigt.

Hinter diesen allgemeinen Trends verbergen sich gewaltige regionale Unterschiede. So hat sich die Nachfrage in den größeren Städten und darunter besonders in den sogenannten „sozialistischen Entwicklungsstädten" noch weit ungünstiger als im ostdeutschen Durchschnitt entwickelt. Auf der anderen Seite konnten manche Umlandkreise von den Zuwanderungen profitieren und zum Teil sogar Bevölkerungsgewinne verbuchen.

Künftige Bevölkerungsentwicklung in Sachsen

Für die mittel- und langfristige Zukunft sind in Ostdeutschland aufgrund des ungünstigen Altersaufbaus der Bevölkerung selbst bei optimistischen Erwartungen weitere Bevölkerungsverluste vorprogrammiert.

Bis zum Jahr 2015 rechnet man mit einem Bevölkerungsrückgang im Umfang von etwa 1 Million Menschen. Davon entfallen auf Sachsen bis zu 400.000 Personen. Die Zahl der Haushalte wird in Sachsen bis zum Jahr 2015 um bis zu 100.000 abnehmen. Daraus ergibt sich ein entsprechender Nachfrageausfall an den Wohnungsmärkten. Auch für die Region Oberes Elbtal/Osterzgebirge wird in diesem Zeitraum ein Rückgang der Zahl der Haushalte erwartet.



Bevölkerungsentwicklung der Stadt Pirna

Verglichen mit anderen ostdeutschen Städten könnte man den Rückgang der Pirnaer Bevölkerung um gut 10 Prozent seit 1989 noch als moderat bezeichnen.

Nach der dem integrierten Stadtentwicklungskonzept zugrundeliegenden Prognose wird die Einwohnerzahl jedoch bis zum Jahr 2015 um weitere 13 Prozent auf dann nur noch 38.000 Einwohner sinken. Für die Zahl der Haushalte wird im gleichen Zeitraum ein Rückgang von rund 8,2 Prozent erwartet.

Vor diesem Hintergrund wird für das Jahr 2015 ein Überangebot von etwa 4.000 Wohnungen im Geschosswohnungsbau vorausgesagt.

Differenzierte Entwicklung auf Stadtteilebene

Schwerpunkte des Bevölkerungsrückgangs sind die am Stadtrand gelegenen Plattenbaugebiete. Diese Entwicklung ist mit den weit überdurchschnittlichen Wanderungsverlusten zu erklären.

Der Anteil der leerstehenden Wohnungen in den Großwohnsiedlungen Sonnenstein und Copitz-West ist in den letzten Jahren dementsprechend dramatisch auf mittlerweile über 15 Prozent gestiegen.

Mit einer Umkehr dieser Entwicklung kann nicht gerechnet werden. Die Plattenbaugebiete werden im Gegenteil aller Voraussicht nach auch weiterhin überproportional vom Bevölkerungsrückgang betroffen sein.

Für das Gebiet Sonnenstein wird im Zeitraum bis 2015 eine Schrumpfung der Bevölkerung um 27 Prozent prognostiziert; bei einem Anteil der über 65-jährigen dort lebenden Bewohner von dann 43 Prozent.

Fazit

Es führt kein Weg daran vorbei, den Pirnaer Wohnungsbestand durch Rückbau und Umnutzung im Rahmen eines kontrollierten Schrumpfungsprozesses bis zum Jahr 2015 soweit zurückzuführen, dass keine städtebaulichen, wirtschaftlichen und sozialen Verwerfungen auftreten.

Die Rückbaumaßnahmen wird man dort konzentrieren wollen, wo die Leerstandsquoten am höchsten sind und wo für die weitere Bevölkerungsentwicklung die ungünstigsten Prognosen gestellt werden.

Aufgrund der Bevölkerungsentwicklung wurde der Sonnenstein zu Recht als Schwerpunktgebiet des Stadtumbaus ausgewählt.

Dieses Gebiet ist gekennzeichnet von einer rückläufigen und überalterten Bevölkerung in Verbindung mit einer Entmischung der Sozialstrukturen.

Durch Rückbau und Umnutzung von 1.200 Wohnungen bis zum Jahr 2015 eröffnet sich die Chance, den Sonnenstein städtebaulich aufzuwerten und damit auch die Sozialstruktur zu verbessern.

Der Ministerpräsident: „Aufeinander zugehen, zusammen Lösungen finden.“

Liebe Mieterinnen und Mieter von Pirna-Sonnenstein,

wer heute mit Oberbürgermeistern und Bürgermeistern aus Sachsen zusammentrifft, wer durch das Land fährt, sich in den Städten umschaut und dort mit den Bürgern spricht, wird nach kurzer Zeit diese Sätze hören: Es leben immer weniger Menschen in der Gemeinde, immer mehr Wohnungen stehen leer, wir müssen abreißen, die Stadt muss attraktiver gestaltet werden. Für viele Städte in Sachsen wie in ganz Ostdeutschland ist der Stadtumbau eine zentrale Aufgabe.

An der Notwendigkeit, die Bausubstanz der Städte an die gesunkenen Einwohnerzahlen sozialverträglich anzupassen, führt kein Weg vorbei. Aufgrund des weiter fortschreitenden Bevölkerungsrückgangs auch hier in Sachsen werden sich die Probleme verschärfen. Davon sind auch die Stadt Pirna und hier insbesondere das Wohngebiet Sonnenstein betroffen.

Der Bund und der Freistaat Sachsen unterstützen die Gemeinden finanziell über das gemeinsame Programm „Stadtumbau Ost“. Diese Hilfe darf jedoch nicht darüber hinwegtäuschen, dass die Hauptarbeit vor Ort geleistet werden muss.

Dabei sind vielschichtige Fragen zu klären. Vor allem muss entschieden werden, wo und wie Wohnungen zurückgebaut werden sollen. Denn es soll dabei ein Stadtteil entstehen, in dem sich die Bewohner auch künftig wohl fühlen sollen und der auch für neue Mieter attraktive Wohnungen in einem attraktiven Umfeld anbietet. Zugleich muss der Rückbau aber für alle Beteiligten wirtschaftlich tragbar sein.

Viele Bewohner der Häuser in Pirna-Sonnenstein, die ab 2006 abgerissen werden sollen, haben Angst vor dem, was auf sie zukommt. Diese Sorgen sind verständlich, denn für viele ist Sonnenstein seit Jahrzehnten ihr Zuhause, es ist ihre Heimat. Diese Sorgen und Ängste müssen die für den Stadtumbau Verantwortlichen ernst nehmen und versuchen, die vielen offenen Fragen möglichst rasch zu beantworten.

Der Rückbau von Wohnungen kann nur gelingen, wenn alle Seiten offen und vertrauensvoll miteinander umgehen.

Daher ermutige ich die Pirnaer Wohnungsgesellschaft, die Stadtverwaltung und die Einwohner von Pirna-Sonnenstein, aufeinander zuzugehen, das Gespräch vor Ort zu suchen und zusammen Lösungen zu finden, damit Pirna-Sonnenstein weiter Heimat für die jetzigen Mieter bleiben und neuen Mitbewohnern eine gute Zukunft bieten kann.

Für uns stehen die Menschen und die Städte im Vordergrund

Im Interview: Dr. Franz-Georg Rips, Direktor des Deutschen Mieterbundes

In Pirna und in anderen Städten, müssen Wohnungen abgerissen werden. Wie steht der Deutsche Mieterbund dazu?

Die Situation auf den Wohnungsmärkten hat sich dramatisch geändert. In wirtschaftsstarken Gebieten wie München, Stuttgart, Frankfurt, Köln, aber auch in allen Universitätsstädten fehlen bezahlbare Wohnungen. In anderen, gibt es dauerhaft einen Überhang an Wohnungen, weil die Zahl der nachfragenden Haushalte deutlich geringer ist als das Wohnungsangebot.

Die Ursachen hierfür sind vielfältig: Geburtenrückgang, Binnenwanderung aus den strukturschwachen Gebieten, aber auch eine verfehlte Förderpolitik, die bis heute auch in Regionen mit deutlichem Wohnungsüberhang noch den Neubau begünstigt. Dieser strukturelle Leerstand ist zum Problem der Wohnungs- und Gesellschaftspolitik geworden. Den Königsweg zur Lösung gibt es nicht.

Aus Sicht des Deutschen Mieterbundes kann es jedenfalls nicht in erster Linie um Marktbereinigung gehen. Märkte können nicht so funktionieren, dass in prosperierenden Zeiten private Investoren Gewinne abschöpfen, in schwierigen aber nach öffentlicher Hilfe rufen.

Für uns stehen die Menschen und die Städte im Vordergrund. Abriss ist dabei kein Tabu. Er ist aber immer erst die letzte Lösung, wenn Umbau und Umwidmung nicht mehr greifen. Und er muss immer eingebettet sein in ein Konzept, das die Aufwertung des Wohnens im Auge hat.

Die Städte werden durch Abriss schöner?

Vom Leerstand ausgehender Stadtumbau ist eine Chance zur Qualitätsverbesserung und Standortsicherung. Schrumpfung ist nicht gleich Niedergang. Wir können jetzt die Städte kleiner, grüner und attraktiver machen. Das Motto heißt: Mehr Stadt für weniger Bürger!

Dabei brauchen wir Selbsthilfe wie Hilfe von außen. Selbsthilfe heißt vor allem, dass die Kommunen ein von allen Betroffenen getragenes Handlungskonzept entwickeln. Dabei muss jede Maßnahme der Aufwertung dienen.

Die Lösung der Leerstandsprobleme im Osten erfordert eine massive finanzielle Unterstützung aus öffentlichen Mitteln, die nicht nur den Wohnungsanbietern zugute kommen darf. Die Förderung muss sich auch auf notwendige Anpassung der Infrastruktur beziehen und die Menschen von Zusatzkosten entlasten, die durch diese Anpassung entstehen.

Was raten Sie den betroffenen Mietern? Was den Vermietern?

Den Vermietern sage ich deutlich, dass Vertrauen nur durch Transparenz geschaffen wird. Dies bedeutet, dass Stadtumbaumaßnahmen rechtzeitig angekündigt und ausführlich erörtert werden müssen. Abriss ist nicht nur ein technischer Vorgang. Er wirft viele soziale und menschliche Probleme auf, die die Vermieter im Blick haben müssen. Die Schwierigkeiten können nur gemeistert werden, wenn es ein Mit-, kein Nebeneinander und erst recht kein Gegeneinander gibt. Dass Mieter ihre Wohnung verlassen müssen, ist alles andere als einfach. Es muss gesichert sein, dass ihnen in diesen Fällen keine wirtschaftlichen Nachteile entstehen.

Ich rate allen Betroffenen, sich an den örtlichen Mieterverein zu wenden, einem Partner, der menschliches Verständnis und fachliche Kompetenz vorhält.

Ich sage aber auch deutlich: Stadtumbaumaßnahmen dürfen von Mietern nicht missbraucht werden, unverhältnismäßig hohe Abfindungen abzunötigen. In jedem Fall muss eine vernünftige Balance zwischen öffentlichen Interessen, sinnvollem Stadtumbau und privaten Belangen der Mieter gefunden werden.

Oberbürgermeister: „Einzigartige Chance für Pirna.“

Oberbürgermeister Markus Ulbig im Gespräch mit Karl-Heinz Hennig, Volkssolidarität

Viele Städte in den neuen Bundesländern und bereits einzelne in den Altbundesländern sind mit einem stetig wachsenden Wohnungsleerstand konfrontiert.

Die Stadt Pirna hat aufgrund ihrer industriellen Vergangenheit des 20. Jahrhunderts einen großen Überhang an Wohnungen im Geschossbau. Daher liegen die Schwerpunkte des Stadtumbaus vor allem in den Quartieren mit einem hohen Anteil an Mehrfamilienhäusern.

Der Begriff Stadtumbau wird im allgemeinen Sprachgebrauch gleichgesetzt mit dem Abriss leer stehender Wohnungen.

Doch das Programm umfasst viel mehr - so auch die Umgestaltung von Wohnungen (Zusammenlegung, Schaffung von Gemeinschaftsräumen, Umnutzung) und die Verbesserung des Wohnumfeldes.

Zum Beispiel konnten etwa 2.500 Garagen in den Stadtteilen Copitz und Sonnenstein Bestandschutz für die nächsten 15 Jahre gewährt werden.

Der Stadtumbau birgt ein enormes Potential an Möglichkeiten zur Verschönerung der Quartiere. Dies wird häufig nicht genügend erkannt.

Doch der Abbau des Wohnungsüberschusses in Mehrgeschossern ist die Voraussetzung für eine höhere Attraktivität des Wohnumfeldes, eine positive Entwicklung des individuellen Wohnungsbaus und letztlich eine Erhöhung der Lebensqualität in den einzelnen Stadtteilen.

Wir befinden uns noch am Anfang dieses langen und schwierigen Prozesses.

Der Stadtumbau kann nur gemeinsam mit den Bürgerinnen und Bürgern erfolgreich bewältigt werden.

Die planerischen Zielstellungen wurden bereits unter Einbeziehung der Wohnungswirtschaft sowie der Bürgerinnen und Bürger festgelegt. In der Südvorstadt werden die ersten Vorhaben bereits 2004 umgesetzt.

In den kommenden Jahren liegt ein weiterer Schwerpunkt auf dem Sonnenstein, aber auch in Copitz-West und in der Innenstadt sind umfangreiche Veränderungen geplant.

Der Stadtumbau bietet für die Entwicklung von Pirna - und somit für die Menschen - eine einzigartige Chance, die Stadtstrukturen unter Einsatz von Fördermitteln von Bund und Land auf die Bedürfnisse der Zukunft anzupassen.

Die Umsetzung des Programms ist letztendlich ein bedeutender Standortfaktor zum Erhalt und zur weiteren Ansiedlung von Unternehmen im Stadtgebiet von Pirna.

Der Sonnenstein hat Zukunft

Herr Möhrs, als Stadtplaner haben Sie die Gesamtentwicklung von Pirna im Blick. Weshalb müssen gerade auf dem Sonnenstein Wohnungen abgerissen werden?

Die Frage wird deshalb so heftig diskutiert, weil Pirna zu den wenigen Städten in Sachsen mit einem komplett sanierten Plattenbaubestand zählt und bereits zahlreiche Verbesserungen des Wohnumfeldes, besonders auf dem Sonnenstein, durchgeführt worden sind. Dennoch ist gerade in den beiden großen Plattenbaugebieten ein stetig wachsender Leerstand festzustellen. Die Stadtplanung muss dieser Entwicklung frühzeitig entgegentreten.

Allein auf dem Sonnenstein muss bis zum Jahr 2015 etwa jede fünfte der insgesamt etwa 4.800 Wohnungen abgerissen bzw. umgestaltet werden, sofern die negative Einwohnerentwicklung anhält. Bisher haben sich die Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung bestätigt; d.h. die Vorhaben des Stadtentwicklungskonzeptes müssen umgesetzt werden, um die Attraktivität des Stadtteils zu erhöhen.

Manche sagen, der Abriss sei der Anfang vom Ende des Sonnensteins, manche, er sei eine Chance.Was ist Ihre Auffassung?

Stadtumbau auf dem Sonnenstein ist nicht allein Abriss von Wohnungen. Neben weiteren Vorhaben zur Aufwertung des Wohnumfeldes werden vor allem soziale Belange in den Blickpunkt rücken. Mit Hilfe des Programms „Soziale Stadt“ soll ein soziokulturelles Stadtteilzentrum entstehen. Eine Stadtteilmanagerin wird den Sonnensteinern direkt vor Ort zur Verfügung stehen und sie in den Umstrukturierungsprozess einbinden.

Neben der „Nord-Süd-Achse“ im Bereich Kaufland-Varkausring sollen auch die Grünbereiche entlang der Remscheider Straße verschönert werden. Dieses Areal wird am stärksten durch den Stadtumbau verändert werden. Damit wird die Naherholung gerade für die weniger mobilen Bewohner verbessert. Außerdem sind die Wege zur Viehleite und zum Schlosspark bzw. in die Altstadt zu verbessern; die Infrastruktur ist auf die Bedürfnisse einer alternden Bevölkerung anzupassen.

Darüber hinaus soll die Revitalisierung des ehemaligen Strömungsmaschinengeländes zur Ansiedlung des neuen Krankenhauses neben der Versorgung auch wirtschaftliche Impulse auslösen und ist damit eng mit den Entwicklungszielen für den Stadtteil verknüpft.

Der Geschäftsführer der WGP sieht betriebswirtschaftlich zum Abriss keine Alternative. Sehen Sie eine aus stadtplanerischer Sicht?

Der Rückbau auf dem Sonnenstein ist nicht nur betriebswirtschaftlich aus Sicht der Wohnungseigentümer begründbar. Auch die Mieter erleben die negativen Begleiterscheinungen von wachsenden Leerständen. Der Stadtumbau ist die einzige Möglichkeit, den Sonnenstein zukunftsfähig zu gestalten.

Und wie soll der Sonnenstein in zehn Jahren aussehen?

Das hängt nicht nur von den städtebaulichen Zielen, sondern maßgeblich von den Umsetzungsmöglichkeiten der Wohnungseigentümer ab.

Ich hoffe, dass große Teile des Integrierten Stadt(-teil-)entwicklungskonzeptes bis dahin realisiert worden sind. Die Stadt wird einen wesentlichen Beitrag dazu leisten, dass der Sonnenstein im Jahr 2015 ein attraktiver und lebenswerter Stadtteil sein wird.

Steffen Möhrs, Leiter der Stadtplanung

Die neue Stadtteilmanagerin Regine Frenzel:

„Ich freue mich sehr auf diese Aufgabe.“

„Schon früher war ich lange Zeit im sozialen Bereich tätig. Ich freue mich sehr, wieder eine solche Aufgabe übernehmen zu können.

Mein Ziel ist, gemeinsam mit den Sonnensteinern die Probleme vor Ort anzupacken und gemeinsam mit ihnen Lösungen zu finden.

Ich will alles dafür tun, damit das Wohngebiet ein attraktives Zuhause für Jung und Alt wird.

Baumaßnahmen allein sind nicht genug. Nur mit weniger Bürokratie und mehr Engagement vor Ort durch die Bewohner selbst können wir den Sonnenstein fit für die Zukunft machen.

Dabei geht es nicht allein darum, mehr Ressourcen einzusetzen. Es kommt auch darauf an, die vorhandenen Ressourcen intelligent zu nutzen, sie zusammenzuführen, zu verknüpfen und dorthin zu lenken, wo sie gebraucht werden.“

„Diese Medaille hat zwei Seiten.“

Im Interview:
Jürgen Scheible,
Geschäftsführer der WGP

Herr Scheible, Sie planen, Wohnungen auf dem Sonnenstein abzureißen. Warum?

Wir sind dazu gezwungen; die Entscheidung ist uns sehr schwer gefallen. Bedenken Sie, dass wir in Pirna einen dramatischen Einwohnerrückgang hatten. Gegenwärtig haben wir auf dem Sonnenstein einen Wohnungsleerstand von rund 15 Prozent. Es gelang uns zwar, den weiteren Anstieg vorläufig zu verhindern, wir wissen aber, dass mit weiteren Einwohnerverlusten zu rechnen ist. Durch den Abriss wollen und müssen wir gegensteuern, solange wir dazu noch in der Lage sind.

An welche Gebäude und an welchen Zeitraum ist gedacht?

Im Ergebnis der Analysen und der Abwägung aller Fakten haben wir uns entschieden, zunächst den Abriss des 17-geschossigen Hochhauses Remscheider Str. 3a und des 11-geschossigen Hochhauses Remscheider Str. 60/61 zu planen. Eine endgültige Entscheidung steht allerdings noch aus. Sollten wir uns dazu entschließen, so beginnen wir Ende des Jahres 2006 mit der Remscheider 3a. Für die Remscheider Str. 60/61 wird der Abriss frühestens nach dem Jahr 2008 durchgeführt.

Können Sie Verluste und finanzielle Belastungen aus den leerstehenden Wohnungen beziffern?

Ja, das war wesentlicher Bestandteil der Analysen, die zur Abrissplanung führten. In den letzten Jahren hatten wir pro Jahr rund 3 bis 3,5 Millionen Euro Mietausfall, der größte Teil entfällt auf die Sonnensteiner Leerstände. Dazu kommen Betriebskosten zwischen 700.000 und 800.000 Euro, die nicht auf die Mieter umgelegt werden können. Dazu müssen für die Leerwohnungen DDR-Altkredite und Nach-Wende-Sanierungskredite bedient werden. Das ist eine Last, die wir auf Dauer nicht verkraften können.

Kommt die WGP ohne Abriss in eine existenzgefährdende Lage?

Die Antwort ist ein klares Ja. Die Situation ist außerordentlich schwierig. In WGP-Objekten beträgt der Leerstand insgesamt 22 Prozent, für die vermietbaren sanierten Wohnungen rund 11 Prozent. In ganz Pirna stehen ca. 15 Prozent Wohnungen leer, in den Städten der Umgebung ist die Lage nicht besser, z.T. eher noch schlechter. Mittelfristig ist keine Entlastung zu erwarten.

Also müssen wir handeln, damit uns die Entwicklung nicht überrollt. Die WGP hat einen Antrag bei der Kreditanstalt für Wiederaufbau gestellt, um die DDR-Altschulden für die zum Abriss vorgesehenen Objekte erlassen zu bekommen. Ohne diese und weitere Unterstützung wäre die WGP in ihrer Existenz gefährdet. Das hätte gravierende Folgen für alle Mieter der WGP und für die gesamte Stadt Pirna.

Aber bedeutet der Abriss von Wohnungen nicht Wertvernichtung, da die Wohnungen vor Jahren erst saniert wurden?

Diese Medaille hat zwei Seiten. Einerseits repräsentiert eine sanierte Wohnung einen Wert: für sie ist Geld ausgegeben worden, um sie zu errichten und nochmals Geld, um sie zu sanieren. Andererseits stellt eine Wohnung ohne Mieteinnahmen, aber mit Betriebskosten und Kreditlasten keinen echten Wert mehr dar.

Hätte in der Vergangenheit größerer Realismus bei der Sanierung geherrscht, hätten wir heute weniger Probleme.

Denn schon Mitte der neunziger Jahre waren Bevölkerungsprognosen bekannt, sinkende Einwohnerzahlen wurden vorausgesagt. Leider wurden diese nicht früh genug als Gefahr erkannt.

Geschäftsführer Jürgen Scheible im Gespräch mit Karl-Heinz Hennig, Volkssolidarität

Nun ist die Wohnung im wahrsten Sinne des Wortes ‘Lebensmittelpunkt’. Haben Sie denn Verständnis für jene, die sich dem Abriss widersetzen?

Keiner von uns verlässt gern eine Wohnung, in der er sich wohlfühlt und sich auf Dauer eingerichtet hat. Wir kommen aber nicht umhin, eine Reihe von Mietern zu bitten, sich trotzdem damit vertraut zu machen, denn es gibt keine Gebäude, die vollständig leer sind.

Wir haben mit den Mietern den Dialog aufgenommen. Leider wurden 2002 und 2003 durch mehrere Falschmeldungen in den Medien viele Mieter verunsichert. Sie haben berechtigte Fragen gestellt, auf die wir eingegangen sind. Wir haben ihnen schriftlich umfangreiche Hilfen zugesichert, die für den Einzelfall konkretisieren und zu präzisen vertraglichen Regelungen führen werden.

Im Gegensatz zu vielen anderen Wohnungsunternehmen informierten wir die Mieter drei bzw. fünf Jahre vor dem geplanten Abrissbeginn. Auch das soll zur bestmöglichen Lösung für beide Seiten führen. Die Mieter sollten in aller Ruhe die offenen Fragen mit uns besprechen; aufgrund des langen Vorlaufes können wir an alles ohne Zeitdruck herangehen.

Jubeln ist wahrscheinlich bei keinem angesagt, wenn’s um Abriss geht. Haben Sie in den Gesprächen – sagen wir – Einsicht in die Notwendigkeit erzielen können?

In unseren Gesprächen mit fast allen betroffenen Mietern, wurden viele Fragen und Bedenken an uns herangetragen, die wir sorgfältig klären. Viele Mieter reagierten mit großer Sachlichkeit und viel Verständnis: eine große Ermutigung für uns. Offenbar konnten wir nach den Turbulenzen der letzten Jahre das Vertrauen vieler Mieter zurück gewinnen.

Es gibt auch Mieter, die sich bisher ablehnend verhalten. Die Gründe reichen von nachvollziehbaren Sorgen über eher unrealistische Einschätzungen bis zum offen ausgesprochenen „Sankt-Florians-Prinzip“. Wir hoffen auch bei diesen Mietern auf einvernehmliche Lösungen.

Ist der Abriss der Anfang vom Ende des Sonnenstein?

Im Gegenteil. Unser Ziel ist eine weitere Aufwertung des Wohngebiets. Dazu wurden bereits sehr viele Schritte eingeleitet. So wurde die Stelle einer Stadtteilmanagerin geschaffen und Fördermittel für die weitere Entwicklung bereitgestellt.

Auch die WGP engagiert sich auf dem Sonnenstein weiterhin stark. Unsere nächste Maßnahme ist die Eröffnung eines neuen Kundenzentrums in der Remscheider Straße 1 a, das fast doppelt so groß ist wie das alte und für die Mieter günstiger zu erreichen ist. Außerdem wollen wir unser Mitarbeiterteam auf dem Sonnenstein personell verstärken. Nicht nur, weil wir viele Gespräche wegen des Abrisses führen, sondern auf Dauer.

Die Hilfe der WGP bei Umzug wegen Abriss

1. Wir bieten den betroffenen Mietern Wohnungen aus unserem Wohnungsbestand an und erfassen dabei konkret ihre Wünsche.

2. Wir werden die Mieter persönlich betreuen und ein zusätzliches Servicebüro auf dem Sonnenstein einrichten.

3. Wir zahlen die Umzugskosten.

4. Bei notwendigen Mehraufwendungen durch den Umzug, übernehmen wir diese nach Abstimmung mit den Mietern.

5. Älteren Bewohnern bieten wir zusätzliche Unterstützung an.

6. Die Kaltmiete der neuen WGP-Wohnung erlassen wir für den ersten Monat.

7. Bei gleichartigen Wohnungen berechnen wir in den ersten zwei Jahren nach dem Umzug maximal die bisherige Kaltmiete, auch wenn in der neuen Wohnung eine höhere Miete angemessen ist.

Wie weiter auf dem Sonnenstein?

Mögliche Maßnahmen: Aus dem „Stadtteilkonzept Sonnenstein“ der Stadtverwaltung Pirna

OB Markus Ulbig, Karl-Heinz Hennig (Volkssolidarität), Regine Frenzel (Stadtteilmanagerin), Jürgen Scheible (WGP-Geschäftsführer) und Helmut Hauswald (AWO)

Lokale Wirtschaft, Arbeit und Beschäftigung

Beschäftigung

- Projekte zur Wohnumfeldgestaltung mit arbeitslosen Jugendlichen

Qualifizierung und Ausbildung

- Einbeziehung Kolpingwerk
- Ausbildungspartnerschaften
- freiwilliges soziales Jahr

Industrie/Gewerbe

- Vor-Ort-Büro zur Wirtschaftsförderung im Rahmen des Stadtteilmanagements

Handel/Gastronomie

- Einbeziehung von Hotelfachschule und Kolpingwerk, Ergänzung der gastronomischen Angebote (z.B. als Service für private Feiern, Vereine ...)
- Werbegemeinschaften
- Stadtteilladen

Brachflächen/Leerstände

- Umnutzung des Schlosses sowie Umnutzung/Nachnutzung noch leerstehender Gebäude im Schlosspark
- Handwerker- und Gewerbehof, Gründerzentrum

Varkausring

Städtebau und Wohnen

Stadtbild/Stadtstruktur

- Öffnung des ehemaligen Strömungsmaschinengeländes
- Gestaltung des Zugangs zum Schlosspark/Schlosskomplex
- Umnutzung/Abriss der ehemaligen Kaufhalle Struppener Straße
- Fassen und Gestalten des Stadteingangs an der B 172

Gebäudebestand

- Sanierung weiterer Gebäude im Schlosspark
- Sanierung der Gemeinbedarfseinrichtungen im Plattenbau

Verkehr

- barrierefreie Sanierung der Fußwege im Bereich der Altneubauten
- Verbesserung der fußläufigen Anbindung nach Cunnersdorf
- Schaffen sicherer Querungen der B 172 und der Struppener Straße
- verkehrsgerechter Knotenausbau
- Fortschreibung Stellplatzkonzept, Schaffen von bedarfsgerechten Stellplätzen
- Aufstiegshilfe zum Schloss

Freiraum

- Gestaltung weiterer, durch Rückbau entstehender Freiflächen

Wohnungsangebot/-leerstand

- Aufbau alternativer Wohnangebote für Senioren, Studenten, Ferienwohnungen ...
- Zusammenlegen kleiner Wohnungen, damit Verbesserung des Wohnangebotes
- Anbau von Aufzügen, Mieterterrassen, Balkonen ...
- Schaffen von Maisonettewohnungen
- Rückbau von Wohnbebauung

Spielplatz Remscheider Straße

Soziale, kulturelle und freizeitbezogene Infrastruktur

- Komplettsanierung der Gauß-Mittelschule
- Abriss bzw. Neubau der Krenz-Förderschule in Abhängigkeit vom Schulkonzept
- Prüfung weiterer Nutzungsmöglichkeiten der Grundschule für sozio-kulturelle Arbeit
- Nachmittagsangebote, Angebote zur Sprachförderung,zur Gesundheitsförderung

Kindereinrichtungen

- Sanierung Schlumpfenhaus (abhängig vom Bedarf)
- Sanierung des Kinderheims
- Sanierung Fördereinrichtung (wenn Förderstandort weiter besteht,ggf. Rückbau)

Treffs, Soziale und kulturelle Einrichtungen

- Aufbau eines sozio-kulturellen Zentrums
- Einrichtung eines Stadtteilbüros
- Stadtteilcafe in Hochhaus
- Erweiterung Nutzungsmöglichkeiten des Saals im „Glück Auf“
- Erweiterung der Räumlichkeiten für Begegnungsstätten
- Verlagerung Jugendklub bzw. Einrichtung eines weiteren Jugendtreffs
- Schaffen von Ausstellungsmöglichkeiten
- Stadtteilfeste, Stadtteilzeitung
- Kunst-Aktionen mit Kreativverein
- Treffs der Generationen

Wohnumfeld und Umwelt

öffentlicher Raum

- Schaffen eines zentralen Grünzugs mit vielfältigem Nutzungsangebot
- Verbesserung des Wegenetzes
- Einordnung von Sitz- und Ruhebereichen

Wohnen

- Vernetzung von Freiräumen und Verbesserung der städtebaulichen Strukturen
- Anordnung von Mieterterrassen zu Erdgeschosswohnungen
- Anlegen von Mietergärten (auch) in Verbindung mit Erdgeschosswohnungen entsprechend Bedarf
- Einordnung von Sitz- und Ruhebereichen im wohnnahen Bereich

Schulen

- Nutzung rückgebauter Standort Zimmering-Schule in Verbindung mit zentralem Grünzug
- Öffnung und Sanierung Schulhof der Grundschule unter Einbeziehung in die zentrale Grünachse
- Öffnung und Sanierung des Schulhofs der Mittelschule in Vernetzung mit weiteren Sport- und Freizeitangeboten (Skaterbahn, Spritzeisbahn)

Kindertagesstätten

- Sanierung Außenanlagen am Kinderheim, Öffnen der Freiflächen für Doppelnutzung

Jugend

- Schaffen von Begegnungsmöglichkeiten, Lümmelecken, ergänzende Sportangebote

Sport

- Multifunktionale Sportfelder, Skateranlage, Halfpipe, Spritzeisbahn

Spielplätze

- Schaffen zusätzlicher Spielmöglichkeiten, Ergänzung spezieller Angebote
- Schaffen alternativer Möglichkeiten als Zwischennutzung von Brachflächen

Landschaftsraum/Landschaftsbild

- Zwischenbegrünung, Ortsrandeingrünung
- Rückbau stadtbildstörender Bebauung

Wohngebietszentrum

fußläufige Erschließung

- Errichten einer Aufstiegshilfe im Bereich des Schlosses
- Verbesserung der Querungsmöglichkeiten
- Anlage bzw. Ausbau eines Rundweges um den Sonnenstein

Ökologie

- Begrünung von Abrissflächen
- Rückbau und Renaturierung im Bereich des ehemaligen Guts in Cunnersdorf

Sozio-kulturelles Zentrum Sonnenstein

Kulturelle Angebote

Stadtteilfeste, Versammlungen, Ausstellungen, interkulturell und interreligiös ...

Kinder- und Jugendtreff

Kinderstadtteilplan, Beschäftigungen nach Schulschluss, Hausaufgabenhilfe, Kinder- und Jugendprojekte ...

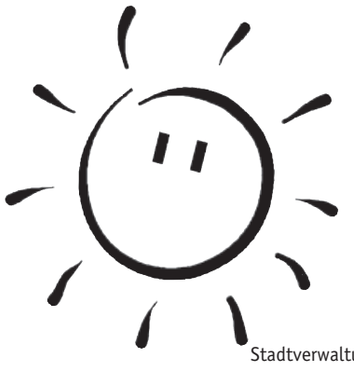
Mach-mit-Aktionen, Job-Oase

Gemeinnützige Beschäftigungsangebote für aktive Bürger, Arbeitslose und Sozialhilfeempfänger ...

Stadtteilmanagement

Projektsteuerung durch Stadtteilmanager, AG Stadtteilmanagement, Bürger, Vereine, Wohnungsunternehmen ...

Vorrangiges Ziel auf dem Sonnenstein ist die Schaffung eines Stadtteilzentrums mit Multifunktionscharakter. Es soll Stadtteiltreff, Begegnungsstätte und offener Medientreff sein. Mit der Bündelung von Maßnahmen und Aktionsfeldern wird vor allem soziokulturelle Infrastruktur enstsprechend dem Bedarf der künftigen Alters- und Bevölkerungsstruktur entwickelt bzw. gestärkt. Dabei ist der hohe Anteil an älteren Bewohnern ebenso zu berücksichtigen, wie die Jugendlichen oder junge Familien, die man als Bewohner halten oder gewinnen will.



Quelle: Stadtverwaltung Pirna

Datenbank Sonnenstein

Mieterbörse, Bürgerservice: praktische Hilfe und Nachbarschaftshilfe,Tauschbörse, Umsonst-Angebote ...

Integration der Ausländer und Spätaussiedler

Einrichtung gemeinsamer Treffpunkte, Schülerhilfe zum Spracherwerb ...

Bürgerbeteiligung

Öffentliche Projektbeteiligung, Workshops, Arbeitskreisie mit Themenschwerpunkten, Beteiligung an Planung und Umsetzung

Internet-Cafe, Gastronomie

Medien, Treff und Gastronomie, Handels- und Dienstleistungseinrichtungen

Seniorentreff

Mobile und stationäre Betreuungsangebote (sozial und kulturell) ...

Fragen und Antworten zum Rückbau

1. Mein Vermieter will das Haus, in dem ich wohne abreisen und meinen Mietvertrag kündigen. Darf er das?

Ob Mietverhältnisse in den neuen Ländern zum Zwecke des Abrisses einseitig vom Vermieter gekündigt werden können, war lange umstritten, ist aber in folgenden Gerichtsentscheidungen geklärt worden:

- Pro Abrisskündigung: Urteil des Amtsgerichts Halle-Saalkreis vom 28.5.2002
- Pro Abrisskündigung: Beschluss des Amtsgericht Leipzig vom 28.2.2003
- Pro Abrisskündigung: Urteil des Amtsgerichts Hoyerswerda vom 11. 3.2003
- Pro Abrisskündigung: Urteil des AG Jena vom 14.3.2003
- Pro Abrisskündigung: Urteil des Landgerichts Gera vom 11.06.2003
- Contra Abrisskündigung wegen *anschließendem Neubau sowie Formfehlern bei der Kündigung*: Urteil des Landgerichts Berlin vom 27.5.2003

Die Kernaussagen der Urteile lauten:
Die Kündigung der Mietverträge ist für die Fälle des *ersatzlosen* Abrisses von Wohnhäusern möglich. Dabei kommt es nicht darauf an, ob der Mietvertrag vor oder nach dem 3.Oktober 1990 abgeschlossen wurde.

2. Aber habe ich nicht aus dem Einigungsvertrag einen zusätzlichen Kündigungsschutz?

In den neuen Bundesländern galt das sogenannte „Verbot der Verwertungskündigung". Es war nicht erlaubt, Altmietverträge zu kündigen, wenn ein Abriss mit anschließendem Neubau geplant und nach dem Abriss eine anderweitige wirtschaftliche Grundstücksverwertung beabsichtigt war. Dieses Verbot ist vom Deutschen Bundestag aufgehoben worden. Die Verwertungskündigung ist jetzt auch für die Fälle möglich, in denen der Vermieter für die Zeit nach der Entmietung des Grundstückes eine anderweitige lukrativere Verwertung des Grundstücks beabsichtigt. Voraussetzung für eine Kündigung ist aber, dass der Vermieter durch die Fortsetzung des Mietverhältnisses an einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks gehindert ist und dadurch erhebliche Nachteile erleiden würde.

3. Welche Voraussetzungen für eine Abrisskündigung haben die Entscheidungen der Gerichte aufgezeigt?

Der Vermieter muss ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses nachweisen. Ein solches liegt

vor, wenn der Vermieter bei Nichtbeendigung des Mietverhältnisses schwerwiegende Nachteile hat, z. B., wenn ein Haus durch Wohnungsleerstand hohe Kosten verursacht und niedrige Mieteinnahmen erzielt. Kann der Vermieter die ihm durch den Leerstand entstehenden finanziellen Nachteile durch Beendigung der Mietverhältnisse und anschließendem Abriss des Wohnhauses abwenden, ist er zur Kündigung des Mietverhältnisses berechtigt.

Auf ein Recht zur Kündigung kann sich der Vermieter jedoch nicht berufen, wenn er das finanzielle Missverhältnis selbst zu vertreten hat.

In den Gerichtsentscheidungen trugen die Vermieter vor, dass Missverhältnisse zwischen Kosten und Einnahmen vorlagen, die nur durch einen Abriss beseitigt werden konnten.

Dieser Auffassung folgten die Gerichte. Denn die von den Vermietern vorgelegten Stadtentwicklungskonzepte belegten einen erheblichen Bevölkerungsrückgang vor Ort. Dass mit einem solchen Bevölkerungsschwund ein erheblicher Wohnungsleerstand einherging, war den Richtern ohne eine tiefere Untersuchung klar. Die Bekämpfung des unwirtschaftlichen Wohnungsleerstandes war nach Überzeugung der Gerichte nur durch gezielte Leerzugs- und Abrissmaßnahmen möglich.

Darüber hinaus belegte die Förderung durch den Freistaat Sachsen das öffentliche Interesse am Rückbau, auf das außerdem die von den Bauaufsichtsbehörden bereits erteilten Abrissgenehmigungen verwiesen.

Damit war nach Ansicht der Gerichte das vom Gesetz geforderte *berechtigte Interesse* der Vermieter an einer Minimierung der Leerstandskosten, gestützt vom öffentlichen Interesse an der Bereinigung der Leerstandslage, gegeben.

4. Aber das Urteil des Landgerichts Berlin vom 27.5.2003 fiel *gegen* die Abrisskündigung aus. Widerspricht das nicht der soeben dargestellten Kündigungsmöglichkeit?

Nein, der in Berlin verhandelte Fall unterschied sich zu den anderen Gerichtsentscheidungen in zwei ganz gravierenden Punkten. Erstens war die Kündigung des Vermieters aus formalen Gründen unwirksam und zweitens ging es in diesem Fall um einen Abriss *verbunden mit einer bereits geplanten Neubebauung*. Damit lag ein Fall der sogenannten Verwertungskündigung vor. Die Verwertungskündigung war aber damals noch unzulässig.

5. Gibt es aber auch Härtefälle, in denen eine Abrisskündigung unzumutbar ist?

Im Bürgerlichen Gesetzbuch steht dazu, dass der Mieter der Kündigung widersprechen kann, wenn die Beendigung des Mietverhältnisses für ihn, seine Familie oder einen anderen Angehörigen seines Haushalts eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters nicht zu rechtfertigen ist. Dies gilt aber nicht, wenn es einen Grund gibt, der den Vermieter zur außerordentlichen fristlosen Kündigung berechtigt.

Eine Härte liegt auch vor, wenn angemessener Ersatzwohnraum zu zumutbaren Bedingungen nicht beschafft werden kann.

Da die Kündigung des Vermieters immer schriftlich und mit Begründung abgefasst sein muss, kann der Mieter prüfen, ob die Interessen des Vermieters die Kündigung rechtfertigen oder seine eigenen Härtegründe durchgreifen.

6. Welche konkreten Härtegründe gibt es?

Das Gesetz nennt nur einen konkret: dass angemessener Ersatzwohnraum zu zumutbaren Bedingungen nicht beschafft werden kann. Dieser Grund dürfte aber praktisch nicht eintreten, da ein Überangebot an Wohnungen vorliegt.

Andere Härtegründe sind von der Rechtsprechung in zahlreichen Gerichtsentscheidungen herausgearbeitet und nur eingeschränkt auf die Abrisskündigung übertragbar.

Generell gilt: Ob ein echter Härtegrund vorliegt, entscheidet sich immer am konkreten Einzelfall anhand einer Abwägung der Interessen und Rechtsgüter von Vermieter und Mieter.

7. Habe ich Anspruch darauf, dass der Vermieter die Kosten des Umzuges trägt oder die höhere Miete der neuen Wohnung für einige Zeit bezuschusst?

Nein, solche Ansprüche sind im Gesetz nicht ausdrücklich vorgesehen. Sie sind nur mit dem Vermieter verhandelbar.

Impressum:

Herausgeber:
Städtische Wohnungsgesellschaft Pirna mbH
Gerichtsstraße 5, 01796 Pirna

Telefon: 03501-552100
Telefax: 03501-552299
e-mail: info@wg-pirna.de
www.wg-pirna.de

Layout und Satz:
Sachsen Treuhand GmbH

Fotos:
Wohnungsgesellschaft Pirna,
Stadtverwaltung Pirna,
Sachsen Treuhand

Fragen und Antworten zum Rückbau

8. Angenommen, mein Vermieter bietet mir statt einer Kündigung einen Mietaufhebungsvertrag an? Welche Gründe würden dafür sprechen?

Generell ist eine einvernehmliche Vertragsbeendigung immer möglich und kein Mieter gehindert, einen Aufhebungsvertrag zu schließen, der ihm Vorteile bietet und mit dem er sich schriftlich - und somit beweisbar - die Leistungen des Vermieters sichert, auf die er ohne Härtefall gerade keinen Anspruch hat (z.B. Umzugskosten, Abgeltung von Einbauten, zeitlich begrenzte Erstattung des Unterschiedsbetrages zwischen niedriger alter und höherer neuer Miete). Es kommt - wie bei allen Aufhebungsverträgen - auf die Ausgangsposition, die Kenntnisse der eigenen Rechte und der Pflichten des Mieters an. Angesichts der Bedeutung der Aufgabe des bisherigen Lebensmittelpunktes sollte sich der Mieter nicht scheuen, sich fachkundigen Rechtsrat einzuholen.

9. Was geschieht bei Auszug mit den Sachen, die ich selbst eingebaut habe? Muss ich Einbauten entfernen, kann ich verlangen, dass der Vermieter sie bezahlt?

Der Mieter kann seine Einbauten entfernen, wenn er die Mietsache wieder in den alten Zustand versetzt. Will der Vermieter die Einbauten nicht haben, *muss* der Mieter diese entfernen und den alten Zustand herstellen.

Bei vielen Einbauten hat der Mieter aber das Eigentum mit dem Einbau verloren, z.B., wenn er Sachen nicht nur vorübergehend so mit der Immobilie verbunden hat, dass sie nicht ohne Zerstörung oder Wesensänderung wieder getrennt werden können. Das trifft beispielsweise auf vom Mieter gekaufte und verklebte Fliesen zu, die nicht ohne Zerstörung abgetrennt werden können. In diesem Fall ist der Vermieter zum Eigentümer der Fliesen geworden.

Der Vermieter ist berechtigt, dem Mieter das Recht zum Ausbau durch eine Entschädigung abzukaufen. Da es jedoch nur um ein *Recht* des Vermieters, nicht um seine Pflicht geht, besteht kein Anspruch des Mieters auf Vergütung dieser Einrichtungen. Anspruch auf Kostenersatz hat der Mieter nur dann, wenn er nach erfolgloser Aufforderung oder bei Gefahr im Verzug mit dem Einbau einen mietvertraglichen Mangel beseitigt hat.

Praktisch kann man aber vom Vermieter bei einem Abriss nicht erwarten, dass er für Sachen bezahlt, die für ihn unnütz sind, da sich für ihn die Frage stellt, ob mit dem Verbleib der Sachen die Entsorgungskosten steigen.

10. Muss ich auch Einrichtungen entfernen, die ich mit Zustimmung des Vermieters eingebaut habe?

Wenn der Vermieter darauf besteht, ist das nach der Rechtsprechung durchaus möglich. So hat zum Beispiel das LG Berlin mit Urteil vom 7.Januar 1994 entschieden. Der Mieter wurde verpflichtet, Einrichtungen, mit denen er die Wohnung versehen hatte, zu entfernen, obwohl der Einbau mit Zustimmung des Vermieters geschah.

Etwas anderes gilt, wenn der Mieter die Einrichtungen angebracht hat, um seine Mietwohnung in einen vertragsmäßigen Zustand zu bringen. Diese Einrichtungen muss der Mieter bei Vertragsbeendigung nicht entfernen.

11. Was ist, wenn ich mich mit meinem Vermieter nicht über die Beräumung einige und ich Dinge zurücklasse, die ich nicht mehr benötige?

Das kommt auf Menge und Umfang der Sachen an. Wenn der Mieter eine erhebliche Menge ihm gehörender Gegenstände zurücklässt, liegt dann auch keine Rückgabe der Wohnung vor. Das hat das Landgericht Köln mit Urteil vom 4.Juli 1996 entschieden.

Eine nur teilweise Beräumung stellt dagegen eine Vorenthaltung der Wohnung dar. Das führt dazu, dass der Vermieter für die Dauer der Vorenthaltung einen Entschädigungsanspruch gegen den Mieter hat. Der Vermieter kann bei der Entschädigung auswählen, ob er die zuletzt vereinbarte Miete oder die für vergleichbare Wohnungen ortsübliche Miete verlangt.

12. Wie verhält es sich mit meinen Pflichten aus dem Mietvertrag wie z.B. Beseitigung von Schäden, Schönheitsreparaturen oder einer Endrenovierung bei Auszug?

Da das Haus abgerissen werden soll, kann ein Bestehen auf Schadensbeseitigung, Schönheitsreparaturen oder einer Endrenovierung abwegig sein und damit einen Verstoß gegen das sogenanntes Schikaneverbot darstellen.

Nach einem Urteil des AG Heidelberg vom 11.9.1980 entfällt die Pflicht des Mieters zur Renovierung beim Auszug dann, wenn der Vermieter die Räume nach dem Auszug umbauen will. Das gleiche muss im „Erst - Recht – Schluss“ für den Abriss gelten.

13. Mit welcher Kündigungsfrist kann mir wegen des Abrisses gekündigt werden? Gelten nicht seit dem 1. September 2001 neue Kündigungsfristen?

Entscheidend ist, wann der Mietvertrag abgeschlossen wurde und welche Kündigungsfrist er vorsieht, denn seit der Mietrechtsnovelle 2001 gelten tatsächlich neue Kündigungsfristen: der Mieter hat eine 3-monatige Kündigungsfrist, die Kündigungsfrist des Vermieters hingegen verlängert sich nach fünf und acht Jahren Mietzeit jeweils um drei weitere Monate.

Für die *vor* dem 1.9.2001 abgeschlossenen Mietverträge gilt das aber nicht. Für sie hat der Bundesgerichtshof entschieden, dass die dort vereinbarten Kündigungsfristen weiter gültig sind.

14. Muss ich nach Erhalt der Kündigung für die Zeit bis zum Auszug noch die Nebenkosten zahlen und was ist zu beachten?

Der Mieter schuldet den vollen Mietzins einschließlich der Nebenkostenvorauszahlung bis zur Beendigung des Mietverhältnisses. Der Vermieter ist nach Beendigung des Mietverhältnisses zur Abrechnung der Nebenkosten verpflichtet.

Zieht der Mieter vorzeitig aus und fällt der Verbrauch einzelner Nebenkosten nicht mehr an, wird dem dadurch Rechnung getragen, dass in die Abrechnung entsprechend geringere Verbrauchskosten einfließen.

Da das Haus oft nicht unmittelbar nach dem Auszug abgerissen wird, laufen viele Betriebskosten auch nach dem Ende des Mietvertrages weiter. Der Vermieter muss deshalb zum Zeitpunkt des Auszuges eine Zwischenablesung vorzunehmen.

15. Was gilt, wenn ich eine Kaution geleistet haben? Wann bekomme ich sie diese zurück und wo ist das geregelt?

Ob und in welcher Höhe die Rückzahlung der Kaution erfolgt, ergibt sich aus noch bestehenden Forderungen des Vermieters, wie z.B. Mietschulden oder fälligen Nachforderungen aus Betriebskostenabrechnungen. Liegen solche Forderungen gegen den Mieter *nicht* vor, hat dieser Anspruch auf Rückgewähr der Kaution einschließlich der daraus erzielten Erträge.

Im Gesetz ist kein Zeitpunkt für die Abrechnung über die Rückgabe der Kaution festgelegt. Wenn im Mietvertrag keine Frist zur Abrechnung und Rückgewähr der Kaution benannt ist, richtet sich die Frist nach den von der Rechtsprechung entwickelten Leitlinien. Die Gerichte räumen den Vermietern eine Frist von drei bis sechs Monaten ein.

Erfolgt dann nach Ablauf der Frist z.B. eine turnusgemäße Betriebskostenabrechnung und ergibt sie eine Nachforderung gegen den Mieter, so lässt diese Nachforderung ein Zurückbehaltungsrecht an der pflichtwidrig nicht ausgekehrten Mietsicherheit nicht entstehen

Hat der Mieter seinerseits gegen den Vermieter Forderungen, sind vor Ablauf der Abrechnungsfrist von sechs Monaten Verrechnungsversuche i.d.R. bedeutungslos, weil noch kein fälliger Rückforderungsanspruch des Mieters besteht.

Ohne eine ausdrückliche Regelung im Mietvertrag ist also innerhalb von sechs Monaten über die Mietsicherheit abzurechnen.

Suhl: Glück aus Abriss.

Im Interview:
Karin Hollandt,
Geschäftsführerin der
Gemeinnützigen
Wohnungsbaugesellschaft
Suhl

Frau Hollandt, wenn der Begriff Stadtumbau fällt, fällt auch meist Ihr Name. Sind Sie eine Vorreiterin des Stadtumbaus?

Tatsache ist, in Suhl läuft das Stadtumbauprogramm auf vollen Touren. Wir haben schon 1.175 Wohnungen abgerissen. Nächstes Jahr wollen wir noch einmal um 446 Wohnungen reduzieren, dann haben wir fast drei Viertel unserer Vorhaben realisiert. Das Gesamtprogramm im Unternehmen kann damit bereits 2006 realisiert sein.

1.175 Wohnungen abgerissen. Entschuldigen Sie, das klingt sehr hart. Musste das sein?

Es klingt hart und es ist auch hart. Eine Wohnung abreißen ist fast wie ein Kind hergeben. Aber es ist notwendig. Sehen Sie, Suhl hat in den zurückliegenden Jahren sehr viele und meist jüngere Einwohner an die alten Bundesländer verloren. Dazu kommt, dass in Suhl zu wenige Kinder geboren werden. Mehr und mehr Wohnungen standen dadurch leer; im vergangenen Jahr waren es 27 Prozent der Wohnungen meines Unternehmens. Das Problem ist, dass man weiß: in diese leeren Wohnungen wird niemand mehr ziehen. Es gibt zu viele Wohnungen für zu wenig Menschen.

Konnten Sie die leeren Wohnungen nicht einfach leer stehen lassen?

Das geht aus mehreren Gründen nicht. Zum einen verändern tote Fenster das Stadtbild negativ und damit auch die Lebensqualität der Menschen. Zum anderen haben leere Wohnungen schwerwiegende wirtschaftliche Folgen für mein Wohnungsunternehmen. Jede leere Wohnung heißt, es fallen die Mieteinnahmen aus. Trotzdem macht jede leere Wohnung Kosten. Diese immer mehr auseinanderklaffende Schere zwischen finanziellen Verbindlichkeiten und immer geringeren Einnahmen hält kein Wohnungsunternehmen aus. Würden wir nicht abreißen, wäre das Ende der Gemeinnützigen Wohnungsgesellschaft Suhl absehbar.

Ich will als Beispiel den ehemals größten Plattenbau Südthüringens nennen, im Volksmund Klagemauer oder Menschenfresser. 1997 standen dort 11% der Wohnungen leer. Die nicht umlegbaren Betriebskosten betrugen 23.500 Euro. 1999 lag der Leerstand bei 39% und die Betriebskosten bei 103.000 Euro. 2000 stieg der Leerstand auf 72%, dann auf 99%. Die nicht umlegbaren Betriebskosten erreichten 2001 mit 162.000 Euro ihren Höhepunkt.

Von den Mietern haben wir noch gar nicht gesprochen. Sie verlieren mit dem Abriss ihrer Wohnung doch Ihren Lebensmittelpunkt.

Man findet kein Haus, das zu hundert Prozent leer steht; die Leerwohnungen verteilen sich über alle Gebäude. Um Gebäude abzureißen, mussten sie vorher leer gezogen werden. Das geht nur *mit* den Mietern, nicht gegen sie. Wer die Zeit der Wohnungsnot miterlebt hat, für den ist die Zerstörung von Wohnraum das gleiche wie die Vernichtung von Lebensmitteln.

Ich habe viel Wert darauf gelegt, die Mieter zu überzeugen, dass es beim Abriss nicht um Zerstörung geht, sondern um die Verbesserung der Wohnsituation. Der Mieter muss sich auf den Umzug freuen und sich durch den Umzug verbessern, es geht also nicht nur schlechthin um eine Ersatzwohnung.

Karin Hollandt (links im Bild) bei der Übergabe einer neuen Wohnung an eine „Abriss"-Mieterin

Und wie ist Ihnen gelungen, dass sich die Mieter auf den Umzug gefreut haben?

Wir haben die betroffenen Mieter vom ersten Moment an „an die Hand" genommen. Mit jeder einzelnen Mietpartei haben wir ein persönliches Gespräch geführt. Damit konnten Konfliktpunkte versachlicht, Angst und Unsicherheiten der Mieter beseitigt oder zumindest gedämpft werden.

Diese behutsame Betreuung der betroffenen Mieter hat dazu geführt, dass alles in allem die Freizugs- und Abrissvorhaben auf Verständnis stießen. Ein Ansturm verärgerter oder verunsicherter Mieter ist ausgeblieben. Ich will auch ehrlich sagen, dass wir nicht nur aus Nächstenliebe so gehandelt haben, sondern auch, um die Mieter zu behalten.

Was würden Sie der Wohnungsgesellschaft Pirna raten, die den Stadtumbau noch vor sich hat?

Ähnlich vorgehen wie wir. Die betroffenen Mieter gewinnen, auf keinen Fall die „Brechstange" benutzen. Die Mieter engagiert betreuen, nicht nur bessere Wohnungen anbieten, sondern auch individuell abgestimmte materielle Hilfe gewähren. Wir haben nicht ein einziges Mal eine Kündigung ausgesprochen, wir haben in keinem einzigen Fall ein Gerichtsverfahren am Hals. Wir haben Hand in Hand mit den Mietern gehandelt. Die Bereitschaft der Mieter, mitzumachen, ist sehr viel größer als wir das erwartet haben. Ich bin sicher, dass dies der Pirnaer Wohnungsgesellschaft auch gelingt und die Pirnaer Mieter ebenso zu gewinnen sind wie die Suhler.

Sie sagten, dass es beim Abriss nicht um Zerstörung geht, sondern um die Verbesserung der Wohnsituation im ganzen Viertel. Ist dies denn gelungen?

Ich denke schon. Meine Devise war und ist: Häuser wegnehmen, die zuviel sind, neu bauen, wo es gebraucht wird, und sanieren, wo es erforderlich ist. Und wir sanieren so, wie es der Bürger möchte. Der eine ist schon mit dichten Fenstern zufrieden, der andere will etwas Hochkarätiges. Diese verschiedenen Ansprüche waren wir bemüht, zu erfüllen. Wissen Sie was? Kommen Sie nach Suhl und sehen sich alles an.

sanierte Wohnungen auf der Fr.-Königstraße in Suhl

Wohnblock vor dem Abriss, Ringbergstraße in Suhl

Freifläche nach Abriss, Ringbergstraße in Suhl

Hoyerswerda: Die Stadt wird schöner.

Im Interview:
Margitta Faßl,
Geschäftsführerin
der kommunalen
Wohnungsbaugesellschaft
Hoyerswerda

Frau Faßl, in Sachsen gelten Sie als Vorkämpferin des Stadtumbaus. Das erste sächsische Gebäude, das 1997 teilweise abgerissen wurde, war ein Hochhaus, das Ihrer Wohnungsgesellschaft gehörte. Was hat sich denn seither getan?

Wir haben bis heute 1900 Wohnungen abgebrochen. Das heißt: mehrere hundert Mieter sind aus diesen Abrissgebäuden in andere neue Wohnungen umgezogen.

Als Sie damals den Abriss des Hochhauses in die Tat umsetzen wollten, gab es viel Unverständnis bei den Mietern. Ist das heute auch noch so?

Nein, im Gegenteil. Ich zolle den Mietern sehr große Anerkennung für das Verständnis, das sie dem Stadtumbau entgegenbringen. Es gibt natürlich auch den einen oder anderen, der gefrustet ist, der lange brauchte für das Auswählen der neuen Wohnung. Aber im Grunde lief die Umsetzung reibungslos, ohne größere Konflikte oder gar Rechtsstreitigkeiten ab. Wenn man davon ausgeht, dass mehrere hundert Menschen betroffen waren, wir aber fast alles im Einvernehmen lösen konnten, dann kann ich den Mietern nur Danke sagen. Dieser Dank gilt auch meinen Mitarbeitern, die mit viel Feingefühl die Mieter begleitet haben. Eine Wohnung abzureißen ist ja weder für die Mieter noch für uns leicht. Jedenfalls möchte ich unseren Mietern ein großes Kompliment machen.

Wie sieht denn dieses Begleiten der Mieter ganz praktisch aus?

Wenn die Entscheidung über den Abriss eines Hauses gefallen ist, führen wir als erstes eine Hausversammlung durch. Diese dient der Information über den Zeitplan, den Abrissplan, den Umzugsplan. Sofort im Anschluss an diese Hausversammlungen beginnen wir mit den individuellen Mietergesprächen, die das allerwichtigste sind. Wir machen uns ein Bild über die Wohnung, weil es schon einen Unterschied macht, ob ein Mieter seine Wohnung ständig renoviert oder gar auf eigene Kosten modernisiert oder die Wohnung weniger gepflegt hat. Der Zustand der Wohnung ist für uns so etwas wie ein Maßstab für die neue Wohnung.

Wir erfragen, welche Vorstellungen die Mieter für ihre zukünftige Wohnung haben; ob sie sich vergrößern oder verkleinern wollen, usw. Und wir versuchen selbstverständlich, darauf einzugehen. Natürlich spielt eine Rolle, ob die Wünsche realisierbar und finanziell für beide Seiten machbar sind. Aber wir haben, wie gesagt, im Grunde immer Einvernehmen erzielt.

Das heißt, die Mieter verschlechtern sich nicht?

Auf keinen Fall, eher umgekehrt. Die neue Wohnung wird renoviert; hatte der Mieter in der alten Wohnung bspw. sein Bad auf eigene Kosten gefliest, bekommt er selbstverständlich auch in der neuen Wohnung ein gefliestes Bad. Im Einzelfall gehen die Leistungen des Unternehmens auch darüber hinaus. Und natürlich übernehmen wir auch die Umzugskosten.

Können Sie sich das denn leisten?

Die Umzüge und das Herrichten der neuen Wohnungen kosten uns Geld. Aber diese Leistung ist für uns finanziell und wirtschaftlich deutlich günstiger als ein Gebäude mit vielen leer stehenden Wohnungen zu unterhalten und zu betreiben. Wir wollen ja, dass die Mieter bei uns bleiben.

Was wäre in Hoyerswerda passiert, wenn Sie nicht abgerissen hätten?

Wir hätten 2000 leere Wohnungen mehr. So viele leere Wohnungen hätten Kälte, Unsicherheit und Verfall entstehen lassen, das gesamte Wohnumfeld hätte sich sehr unangenehm entwickelt. Ich glaube, es wären noch mehr Menschen aus Hoyerswerda weggezogen. So aber sind sehr ordentliche Quartiere entstanden, die es ansonsten nicht gegeben hätte.

Ist die Stadt schöner geworden?

Ich denke schon. Allein, dass es weniger Leerwohnungen gibt, hat die Atmosphäre positiv verändert. Sehen Sie sich zum Beispiel das Albert-Schweitzer-Haus an, das komplett zu altengerechten Wohnungen umgebaut wurde. Meiner Meinung nach macht Hoyerswerda einen sehr aufgeräumten Eindruck.

Margitta Faßl (rechts im Bild) hier u.a. mit Staatssektretär Dr. Albrecht Buttolo (links im Bild) beim Rundgang durch Hoyerswerda

Warum beeilen Sie sich so mit dem Abriss von Wohnungen?

Es ist doch immer schlimm, wenn da ein Kran oder ein Bagger steht, ein Gebäude abgebrochen wird, ruinenhafte Zustände herrschen. Das geht den meisten Menschen emotional nahe, und ist in jedem Fall unschön für's Stadtbild. Je eher wir den Stadtumbau schaffen, desto eher können wir wieder an die Entwicklung der Stadt herangehen. Denn diese ist momentan aus wirtschaftlicher und finanzieller Sicht nur beschränkt möglich.

Wer hat Sie beim Stadtumbau unterstützt, wer waren Ihre Partner?

Anfangs mussten wir das meiste allein schultern, da war die Unterstützung durch das Land oftmals größer als die der Stadt. Bis vor wenigen Jahren war es nicht opportun, das Wort „Abriss" in den Mund zu nehmen. Da hat es ganz viel eigene Courage gebraucht. Jetzt aber gibt es ein hohes Maß an Konsens mit der Stadt und einen ständigen Abstimmungsprozess.

Wie soll es weitergehen?

In diesem Jahr wollen wir 450 bis 500 Wohnungen vom Markt nehmen, aber damit ist noch nicht Schluss. Der Prozess geht bis 2010/2011 weiter und möglicherweise sogar darüber hinaus. Die Bevölkerung von Hoyerswerda wird weiter schrumpfen.

Was möchten Sie den Mietern in Pirna mit auf den Weg geben?

Dass sie den Stadtumbau nicht blockieren. Sie würden dann selbst zu Leidtragenden werden, da Leerstandsentwicklung einsetzt, deren negative Folgen sie mit zu tragen hätten. Und dass sie mit ihrem Vermieter, der WGP, möglichst eine einvernehmliche Lösung finden.

Hoyerswerda: Wohnzeile vor dem Abriss

Hoyerswerda: Nach dem Abtiss: Stadtvillen statt Wohnzeile

Abriss: Was sagen Mieter und Prominente dazu?

Dr. Wolfgang Meißner,
Mietrechtsverein Pirna e.V.

Die Absicht vernehmen wir gern ...

Das Programm „Stadtumbau Ost“ hat einen selektiven Abriss von Gebäuden zum Ziel. Hintergrund sind die zahllosen Wohnungsleerstände, die stellenweise eine ordentliche Bewirtschaftung infrage stellen. Eine wesentliche Ursache liegt in einer seit der Vereinigung praktizierten Bundespolitik, die die fünf neuen Bundesländer als ein lästiges Anhängsel degradiert hat. Folgen sind massive Abwanderungen insbesonders junger Leute in Richtung der Arbeitsplätze.

Seit 1990 haben 900.000 Menschen Sachsen verlassen. Weitere Folgen sind Überalterung und erhebliche Wohnungsleerstände, regional um 15-20 Prozent.

Für uns als Mietrechtsverein kommt es darauf an, für unsere Mitglieder zu sichern, dass die ohne Zweifel erforderlichen Maßnahmen nicht dazu benutzt werden, Mietrechte zu Lasten der Mieter auszuhöhlen.

Die Städtische Wohnungsgesellschaft Pirna hat in ihren ersten Schritten anklingen lassen, diese Aufgabe gemeinsam mit ihren Mietern lösen zu wollen. Man möchte die notwendigen und für viele möglicherweise schmerzhaften Einschnitte sozialverträglich gemeinsam mit den Mietern bewältigen. Die Absicht vernehmen wir gern, wie wird aber die Praxis aussehen?

Selbstverständlich werden wir den Gedanken „Stadtumbau Ost“ nach Kräften unterstützen, geht es doch im Ergebnis um eine schöne, zum Hierbleiben einladende Umgebung. Wir werden aber gleichzeitig darauf achten, dass dies nicht zu Lasten einzelner unserer Mitglieder, der Mieter geht. Das Programm bietet zumindest vom Ansatz her die Gewähr, dass sich die Mieter nicht sorgen müssen. Sollten in der Ausführung dann doch Mieterinteressen berührt sein, werden wir mit konstruktiver Kritik im Interesse einer vernünftigen Lösung reagieren. Wir wünschen den Verantwortlichen eine glückliche Hand.

Dem Wohnungsleerstand nicht nur mit der Abrissbirne begegnen

Dr. André Hahn, MdL, Fraktion der PDS

Ich halte es für falsch, dem Wohnungsleerstand in erster Linie mit der Abrissbirne zu begegnen. Aus meiner Sicht muss man die Attraktivität des Sonnensteins erhöhen. Wer Kultureinrichtungen und Begegnungsstätten schließt, braucht sich nicht wundern, wenn die Leute abwandern.

Hinzu kommt eine verfehlte Wirtschaftspolitik, die Arbeitslose schröpft, ihnen aber keine zusätzlichen Arbeitsplätze anbietet. Erste Priorität hat für mich, dass Bundes- und Landesregierung eine familien– und kinderfreundliche Politik betreiben, die wieder ermutigt, Nachkommen in die Welt zu setzen.

Ganz ohne Umbau und Abriss wird es aber nicht gehen, denn der Leerstand beeinträchtigt die Lebens- und Wohnqualität und belastet alle. Niemand kann Interesse daran haben, dass die Wohnungsgesellschaft am Ende pleite geht, weil die Kosten steigen und die Mieteinnahmen zurückgehen.

Wenn aber Umbau, dann in enger Kooperation mit den Bewohnern des Sonnensteins und nicht gegen sie. Auch sollten verträgliche Lösungen wie die Reduzierung der Geschosszahl einem kompletten Abriss vorgezogen werden.

In keinem Fall sollten altersgerechte Wohnungen, z.B. Häuser mit Fahrstuhl, den Abrissplänen zum Opfer fallen. Und ich frage auch nach den Verantwortlichen für die fatale Fehlentscheidung, nach der Wende ohne Bedarfsplanung nahezu den gesamten Sonnenstein mit staatlichen Zuschüssen zu sanieren und nun – wieder mit Fördermitteln – die sanierten Gebäude abzureißen. Das ist Verschwendung von Steuergeldern.

Jörg Schmitgen, Remscheider Str. 3a:

Vor der Wohnungstür steht ein Rollstuhl. Jörg Schmitgen ist schwerbehindert. Eigentlich will er das Gespräch verschieben, seine Frau soll dabei sein. Doch dann meint er: „Ach was, kommen Sie rein!“

„Ich bin nicht dagegen, dass das Haus abgerissen wird“, sagt er. „Wirtschaftlich gesehen, kann das sich doch keiner leisten, immer mehr leere Wohnungen zu unterhalten.“ Und fährt fort: „Das ist im Großen wie im Kleinen das Gleiche: Wenn sie sich nur ein Auto leisten können, bleibt Ihnen nichts anderes übrig als das zweite abzustoßen. Und außerdem werden die Nebenkosten für die Mieter immer teurer je mehr Wohnungen leer stehen. Daran muss man ja auch denken.“

Angst vor dem Umzug hat er nicht. Die WGP habe mit ihm ordentliche Gespräche geführt. Sie wird seinen Umzug übernehmen. Die neue Wohnung hat er sich schon ausgesucht und ist dafür vorgemerkt.

Auf dem Sonnenstein wohnt er seit 1989. „Meine Frau ist hier groß geworden, die Schwiegereltern wohnen hier, deshalb sind auch wir hergezogen. Und wir wollen hier bleiben.“

Georg und Hanni Lehmann, Remscheider Str. 61

Georg und Hanni Lehmann wohnen seit 1973 hier. „Wir sind hier alt geworden“, sagen sie. Dass ausgerechnet das Haus Remscheider Straße abgerissen werden soll, verstehen sie nicht.

Georg Lehmann holt die Sächsische Zeitung vom 11.November 2003 hervor und deutet auf die dort als Begründung aufgeführten Fakten. „Hier steht, im Haus gäbe es einen Leerstand von 25 Prozent. Das stimmt nicht, ich habe es überprüft. Nur sechs Wohnungen stehen leer, das sind nur knapp 14 Prozent. In den anderen Y-Häusern dagegen gibt es viel mehr leere Wohnungen.“

Dass der Remscheider 60/61 eine schlechte Vermietungsperspektive unterstellt wird, führt er auf den Einzugsstop der WGP zurück. Auch die Begründung, dass Bad und Küche kein Fenster haben, überzeugt ihn nicht. „Das trifft doch für die anderen Häuser genauso zu“. Und den Schatten, der das Wohnen hier beeinträchtigen soll, wischt er auch vom Tisch. „Wir haben den ganzen Tag Sonne“ „Überhaupt: die Aussicht hier ist mit nichts aufzuwiegen.“ ergänzt seine Frau.

Georg Lehmann wiegt den Kopf: „Ob der Entscheidung über den Abriss eine gründliche Analyse vorausgegangen ist? Ich behaupte, nein.“ Auch deshalb haben er und seine Frau einen Brief an den Bundeskanzler mit unterschrieben, der dazu auffordert, die Fördergelder für den Abriss zu verweigern.

Günther und Inge Lohmann, Remscheider Str. 3a

Günther und Inge Lohmann wohnen seit 1981 in diesem Hochhaus, das für den Abriss vorgesehen ist.

Sie fühlen sich wohl hier, obwohl unter ihren Fenstern in einem dicht besiedelten Wohngebiet ein Arbeitsplatz entstanden ist, auf dem unentwegt alle möglichen Abfälle gesammelt, geschreddert und wieder abgefahren werden

Sie wollen eigentlich nicht umziehen, sehen aber ein, dass gegen den wachsenden Wohnungsleerstand etwas getan werden muss.

Sie sahen zunächst auch eine Chance darin und hofften darauf, mit einem Umzug einige Mängel ihrer jetzigen Wohnung beheben zu können, wie z.B. das fehlende Küchenfenster oder den größeren Balkon.

Seither haben sie sich mit Unterstützung der WGP unterschiedliche Wohnungen auf dem Sonnenstein angesehen, auf dem sie durchaus bleiben wollen. Ihnen ist klar geworden, dass sie mit einer gleichartigen Wohnung am besten kommen, denn sie wollen natürlich ihre Einrichtung gut unterbringen und keinesfalls wesentlich mehr Miete zahlen. Etwas höher soll die neue Wohnung liegen als ihre jetzige, der Aussicht wegen. Sie möchten, wenn es denn sein muss, in ihr Nebenhaus, die Remscheider 2a, ziehen, denn sie haben mittlerweile gesehen, dass die Hochhäuser 2a und 3a die am besten sanierten sind.