Stadtumbaustrategie 2013

Begründung des Antrages „Rückbauförderung in kleinen Städten und Gemeinden“ für die Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin

Entwurf: Stand 21.10.2013

Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin
Hans-Striegelski-Straße
Hans-Striegelski-Straße 5
15562 Rüdersdorf bei Berlin

Stadtumbaustrategie 2013

Begründung des Antrages „Rückbauförderung in kleinen Städten und Gemeinden“ für die Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin

Stand: 21. Oktober 2013

Impressum:

Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin

Fachbereich III Bau

Hans-Striegelski-Straße 5 15562 Rüdersdorf bei Berlin

Tel. 033638 - 85 202 Fax 033638 - 2602

www.ruedersdorf.de info@ruedersdorf.de

in Zusammenarbeit mit:

Wohnungsbaugesellschaft Rüdersdorf mbH

Rudolf-Breitscheid-Straße 60

15562 Rüdersdorf bei Berlin

Tel.: 033 638 / 75 70 Fax: 033 638 / 75 728

http://www.wbgruedersdorf.de

info@wbg-ruedersdorf.de

KWVG Hennickendorf mbH

WGB Albrecht Thaer 17

15378 Rüdersdorf bei Berlin
(OT Hennickendorf)

Tel.: 033 638 / 75 70 Fax: 033 638 / 75 728

http://www.kwvghennickendorf.de

info@wbg-ruedersdorf.de

und

BSG Brandenburgische Stadterneuerungsgesellschaft mbH

Ludwig-Richter-Straße 23 14467 Potsdam

Tel.: 0331 / 27 168-13 Fax: 0331 / 27 168-30

www.bsgmbh.com mail@bsgmbh.com

INHALTSVERZEICHNIS

1 Vorbemerkungen 4
1.1 Sonderprogramm Rückbau 4
1.2 Rückblick bisherige Stadtentwicklungsstrategie INSEK 5

2 Rahmenbedingungen und Entwicklungstendenzen für die künftige Wohnungsmarktentwicklung 6
2.1 Lage im Raum und regionale Einbindung überörtliche Entwicklungsperspektiven 6
2.2 Gemeindegliederung und -charakteristik 8

3 Bevölkerungsentwicklung und Altersstruktur 9
3.1 Bevölkerungsentwicklung 10
3.2 Alters- und Haushaltsstruktur 10
3.3 Ableitung zum Wohnraumbedarf mit Prognosehorizont 2030 12

4 Problemgebiete des Wohnungsleerstands und Handlungsbedarf 13
4.1 WG Brückenstraße / FER und WG Albrecht Thaer Hennickendorf 14
4.2 Rückbaubedarfe und -strategie 15
4.2.1 WG Brückenstraße / Friedrich-Engels-Ring 15
4.2.2 Wohngebiet Albrecht Thaer Hennickendorf 18

5 Kosten und Finanzierungsübersicht 19
5.1 Gesamtkosten 19
5.2 Fördermittelbedarf 20
5.3 Wirtschaftlichkeit / Leistungsfähigkeit der Wohnungsunternehmen 20

6 Umsetzungsstrategien 21
6.1 Öffentlichkeitsarbeit 21
6.2 Bevölkerungsbeteiligung 22
6.3 Umzugsmanagement 22
6.4 Beendigung/Abwicklung bestehender Vertragsverhältnisse 23
6.5 Beendigung von Gewerberaummietverträgen 24
6.6 Vertragsgemäße Wohnungsnutzung und Umlegung von Betriebskosten 24
6.7 Beendigung/Abwicklung von Verträgen mit Versorgungsunternehmen 25
6.8 Pflichten aus Darlehensverträgen bei Abriss 26
6.9 Ablösung von Belegungsbindungen bei Abriss (Wohnraumversorgungsvertrag) 29
6.10 Nachzahlung bei Sachenrechtsbereinigung 29

7 Anlagen ..... Fehler! Textmarke nicht definiert.

1 Vorbemerkungen

Die Anpassung der Arbeits- und Lebensverhältnisse in den neuen Ländern nach der Wiedervereinigung hat erhebliche Anstrengungen gerade auch im Bereich des Wohnens und der Stadtentwicklung erfordert. Dank der massiven Investitionen der kommunalen Wohnungsgesellschaften und der Wohnungsgenossenschaften, unterstützt durch die vielfältige staatliche Förderung von Bund, Ländern und Kommunen, haben sich die Wohnverhältnisse für die Menschen in Ostdeutschland seit Beginn der 90er-Jahre deutlich verbessert.

Die – bis heute – insgesamt sehr positive Entwicklung wurde allerdings, beginnend Mitte der 1990er-Jahre, gebremst durch Auswirkungen des gesellschaftlichen und demografischen Wandels, der in der Wohnungswirtschaft durch erhebliche Angebotsüberhänge an Wohnungen gekennzeichnet ist. Anfang 2000 standen fast eine Million in den neuen Ländern leer. Die Leerstandsquote vieler Wohnungsunternehmen betrug bereits über 15 %, bei einigen sogar über 40 %.

Die Bundesregierung hat gemeinsam mit den neuen Ländern und den ostdeutschen Kommunen auf der Grundlage des Berichts einer Expertenkommission auf die dramatischen, fast flächendeckenden Leerstände mit dem 2002 begonnenen Programm „Stadtumbau Ost“ reagiert und insgesamt 2,5 Milliarden EUR für den Rückbau der dauerhaft leer stehenden Wohnungen und die Aufwertung der Stadtumbaugebiete bereitgestellt.

Im Land Brandenburg wurden im Stadtumbauprogramm II 22 Städte gefördert. Leider gehörte zu diesen förderfähigen Kommunen die Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin nicht dazu.

1.1 Sonderprogramm Rückbau

Nunmehr legt das Land Brandenburg ein Programm für kleinere Städte und Gemeinden auf, die bisher nicht am Programm Stadtumbau teilnehmen konnten. Für den Rückbau leerstehender Wohnungen wird das Land Brandenburg im Jahr 2014 in diesen Städten und Gemeinden bis zu acht Millionen Euro zur Verfügung stellen. Anträge einreichen können Gemeinden, die folgende Kriterien erfüllen:

- eine Größe bis 20.000 Einwohner und ein Bestand von mindestens 500 Wohnungen in Montagebauweise,
- der Rückbau von mindestens 100 Wohneinheiten,
- der Nachweis einer bereits geförderten oder abgeschlossenen Gesamtmaßnahme der Städtebauförderung.

Die Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin entspricht den vorgenannten Kriterien. Mit der vorliegenden Stadtumbaustrategie für die Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin werden folgende Unterlagen eingereicht:

- Zustimmung der Eigentümer zum Rückbau,
- Nachweis des Leerstandes von mindestens 100 Wohnungen,
- Teilraumplanung für die Quartiere des Rückbaus,
- Ableitung der Rückbauten aus dem INSEK.

Das hier vorliegende Strategiepapier wurde in enger Abstimmung mit der kommunalen Wohnungsbaugesellschaft Rüdersdorf mbH, der KWVG Hennickendorf und der Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin erarbeitet. Angesichts der bereits länger bekannten Problemlagen in Rüdersdorf bei Berlin ist die derzeitige Initiative des MIL für den Stadtumbau in kleineren und mittleren Städten und Gemeinden sehr zu begrüßen.

1.2 Rückblick bisherige Stadtentwicklungsstrategie INSEK

Die Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin erarbeitete 2010/11 auf der Basis der Arbeitshilfe des MIL zur Erstellung Integrierter Stadtentwicklungskonzepte eine Stadtentwicklungsstrategie für das gesamte Gemeindegebiet. Unter Berücksichtigung übergeordneter Rahmenbedingungen (Landesplanung, interkommunale Zusammenarbeit, Regionale Strukturkonzepte), aktueller Basisdaten und Prognosen (Einwohnerzahl, Haushalts- und Altersstruktur sowie kleinräumige Prognose der Bevölkerungsentwicklung des LBV) sowie vorhandener Planungsüberlegungen wurden die Eckpunkte der Gemeindeentwicklung für Rüdersdorf bei Berlin und die Ortsteile Hennickendorf, Herzfelde und Lichtenow diskutiert und festgeschrieben.

Insbesondere die Bevölkerungsentwicklung und die Veränderung der Altersstruktur werden erhebliche Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt haben. Die Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin hat deshalb für die Siedlungsentwicklung und den Wohnstandort folgende allgemeine Ziele festgeschrieben:

- Bewahrung der Charakteristik von Ortsteilen, Wohngebieten und Dorfanlagen
- quantitative und qualitative Anpassung des Wohnungsangebotes an sich verändernde Bedarfe
- Soziale Segregation vermeiden und mit einer Qualitätsstrategie Bewohner für benachteiligte Quartiere zu gewinnen
- Sicherung einer wohnortnahen Versorgung
- zukunftsorientierte Entwicklung der Angebote der Daseinsvorsorge, v.a. der Bildungseinrichtungen
- Stärkung des Ortszentrums Rüdersdorf um den Marktplatz

Die allgemeinen Ziele wurden in mehreren kommunalen Handlungsfeldern mit der Darstellung von potenziellen Handlungsräumen und einem Maßnahmekatalog untersetzt.

Die Entwicklung der Ortszentren Rüdersdorf-Kalkberge und Hennickendorf wird bereits mit Gesamtmaßnahmen der Städtebauförderung in den beiden Sanierungsgebieten der Gemeinden Rüdersdorf bei Berlin unterstützt.

- Sanierungsgebiet Ortskern Hennickendorf
- Sanierungsgebiet Ortszentrum Rüdersdorf und Erweiterungsgebiet Bergmannsglück

Als Vorranggebiete für die Wohnraumförderung und den Stadtumbau wurden folgende Siedlungsteile definiert:

- Vorranggebiet Wohnraumförderung: Wohngebiet Kalkberger Platz mit Kulturhaus und Sportplatz
- Vorranggebiet Wohnraumförderung: Wohngebiet „Puschkinstraße / Kalksee“

- Stadtumbau / Soziale Stadt: Wohngebiet „Brückenstraße / Friedrich-Engels-Ring“
- Stadtumbau: WG Albrecht Thaer Hennickendorf

Der Förderantrag im Bund-/Länderprogramm „Soziale Stadt“ auf der Basis des integrierten Entwicklungskonzeptes „Handlungsinitiative Soziale Stadt“ für das Wohngebiet „Friedrich-Engels-Ring/Brückenstraße“ wurde 2013 mit der Programmaufnahme positiv beschieden. Mit der nun in Aussicht stehenden Förderung im Sonderprogramm Stadtumbau können wichtige Maßnahmen der Leerstandsbeseitigung und einer qualitativen Aufwertung der städtebaulichen Situation in Angriff genommen werden.

2 Rahmenbedingungen und Entwicklungstendenzen für die künftige Wohnungsmarktentwicklung

Rüdersdorf bei Berlin liegt am Rande des Speckgürtels der boomenden Bundeshauptstadt. Durch die sehr gute verkehrliche Anbindung (BAB10, B1/5) bestehen Potenziale, die Gemeinde als Wohn- und Gewerbestandort weiterzuentwickeln. Hinzu kommt die günstige Lage zum zukünftigen Großflughafen BER.

Mit einer interkommunal abgestimmten Entwicklungsstrategie für das östliche Berliner Umland wollen die Gemeinden der Region die Entwicklungschancen optimal nutzen. Mit den zentralen Orten Erkner, Strausberg und Neuenhagen (Mittelzentren gemäß Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg) arbeitet die Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin in verschiedenen interkommunalen Netzwerken zusammen.

2.1 Lage im Raum und regionale Einbindung überörtliche Entwicklungsperspektiven

Die Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin liegt ca. 30 km östlich des Berliner Stadtzentrums im Südwesten des Landkreises Märkisch-Oderland. Das Gemeindegebiet umfasst insgesamt rund 70 km². Die Gemeinde besteht neben Rüdersdorf aus den drei Ortsteilen Hennickendorf, Lichtenow und Herzfelde.

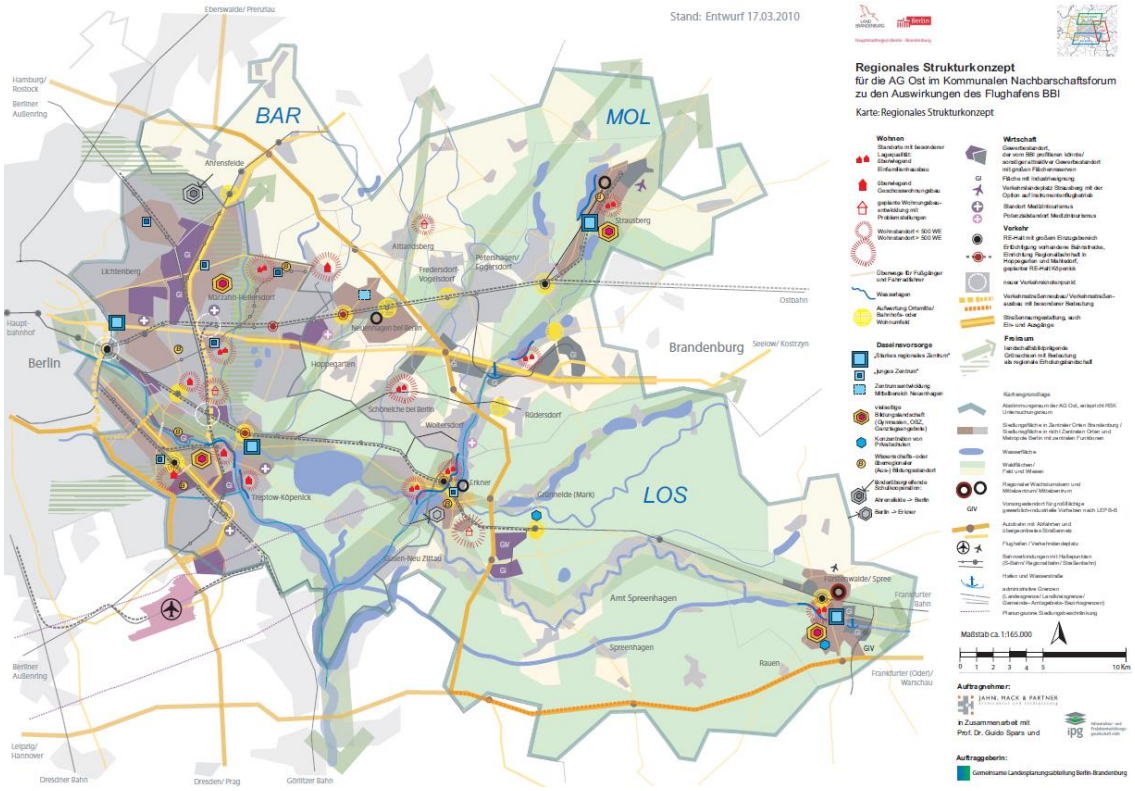
Rüdersdorf bei Berlin liegt unmittelbar an der Bundesautobahn A 10. Die Trasse verläuft im Westen des Gemeindegebietes in Nord-Süd-Richtung und durchschneidet den Siedlungsbereich Rüdersdorf. Die Bundesstraße B 1 / B 5 quert das Gemeindegebiet in Ost-West-Richtung. Rüdersdorf ist damit hervorragend an die überörtlichen Verkehrstrassen des Individualverkehrs angeschlossen. Auch die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist grundsätzlich gut, wenn auch die einzelnen Ortsteile in unterschiedlicher Qualität an das Netz des ÖPNV angeschlossen sind. Die häufig befahrene Buslinie Strausberg - Erkner führt durch das Gemeindegebiet und stellt den Anschluss zur S-Bahn bzw. zur Regionalbahn her. Die Straßenbahnlinie 88 vom S-Bahnhof Friedrichshagen nach Rüdersdorf tangiert das Rüdersdorfer Ortszentrum und endet in Alt-Rüdersdorf.

Abbildung 1: Lage Rüdersdorfs im Raum Berlin-Brandenburg

Quelle: Gemeinde Rüdersdorf, eigene Darstellung

Die Lage im Metropolenraum Berlin-Brandenburg bietet im Vergleich zu anderen brandenburgischen Gemeinden zusätzliche Entwicklungsperspektiven. Von besonderer Bedeutung wird zukünftig die Nähe zum BER Flughafen Berlin-Brandenburg sein. Aus Rüdersdorf ist der Motor der Entwicklung der Hauptstadtregion mit dem Auto in weniger als einer halben Stunde erreichbar.

Abbildung 2: Regionales Strukturkonzept, Entwurf vom 17.03.2010



Quelle: Jahn, Mack und Partner im Auftrag der Gemeinsamen Landesplanung

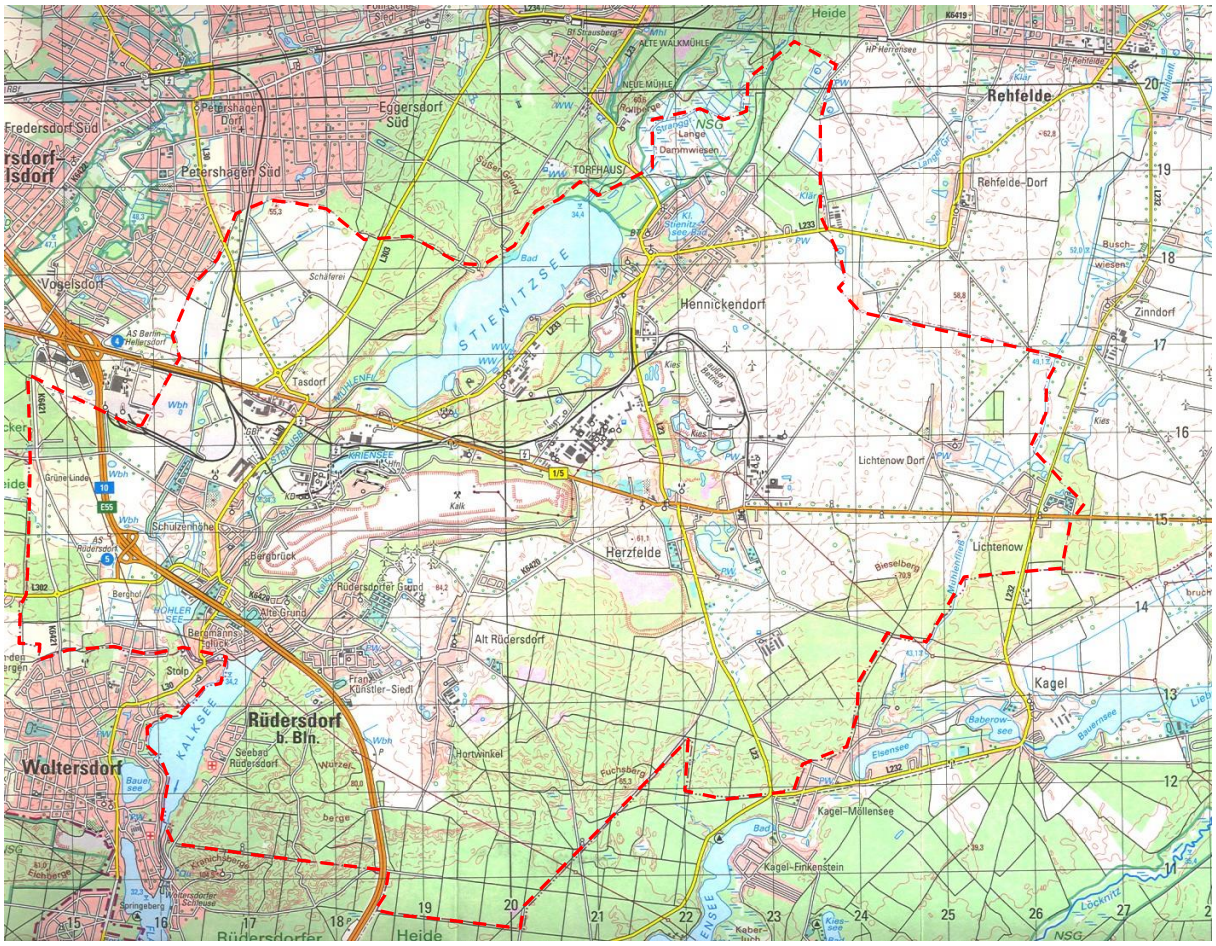
Als ehemaliges Grundzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums hat Rüdersdorf Versorgungsfunktionen über die Gemeindegrenzen hinaus. Vor allem im Bereich Gesundheitsversorgung und bei der schulischen Bildung verfügt die Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin über Einrichtungen mit regionaler Ausstrahlung. Weiterhin hat Rüdersdorf eine erhebliche Bedeutung als Gewerbe- und Industriestandort.

2.2 Gemeindegliederung und -charakteristik

Die Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin entstand in ihrer heutigen Form im Rahmen der Neustrukturierung des Gemeindegebiets 2003. Die Gemeinde besteht aus den (ehemals selbstständigen) Ortsteilen Rüdersdorf, Hennickendorf, Herzfelde und Lichtenow. Die Ortsteile haben ihre eigenständige Identität weitgehend bewahren können.

Strukturprägend ist neben den historisch gewachsenen Ortskernen und Siedlungsbereichen der Kalksteinbruch Rüdersdorf, der mit einer Ausdehnung von vier Kilometern Länge und bis zu einem Kilometer Breite zu den größten Steinbrüchen Deutschlands gehört. Seit dem 13. Jahrhundert wird Kalkstein u.a. zur Herstellung von Zement abgebaut. Die Baustoffindustrie hat eine über mehrere Jahrzehnte während Perspektive.

Abbildung 3: Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin und Ortsteile



Quelle: Gemeinde Rüdersdorf, eigene Darstellung

Bedingt durch den sozialen und wirtschaftlichen Strukturwandel seit der Wende 1989 sind weite Teile des Landes Brandenburg von einem spürbaren Bevölkerungsrückgang betroffen. Ursächlich hierfür sind vor allem Arbeitsplatzverluste. Die Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin hat seit der Wende 1989 eine große Zahl gewerblicher und industrieller Arbeitsplätze verloren. Beispielhaft sei die Zementindustrie genannt. Waren im Jahr 1989 3.500 Arbeitskräfte in der Zementproduktion tätig, sind es heute noch 300 Beschäftigte.

Der Rückgang der Beschäftigung der Zementindustrie konnte mit Neuansiedlungen anderer Industrie- und Dienstleistungsunternehmungen nicht vollständig kompensiert werden.

3 Bevölkerungsentwicklung und Altersstruktur

Zwischen 1990 und 2013 ist die Bevölkerungszahl in Rüdersdorf von 17.533 auf 15.309[1] Einwohner um 12,7 % (nominal minus 2.224 Einwohner) zurückgegangen. Ein weiterer Bevölkerungsrückgang wird vom Landesamt für Bauen und Verkehr prognostiziert. Allerdings sollte die derzeit dynamische Bevölkerungsentwicklung in Berlin auch auf die Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin ausstrahlen.

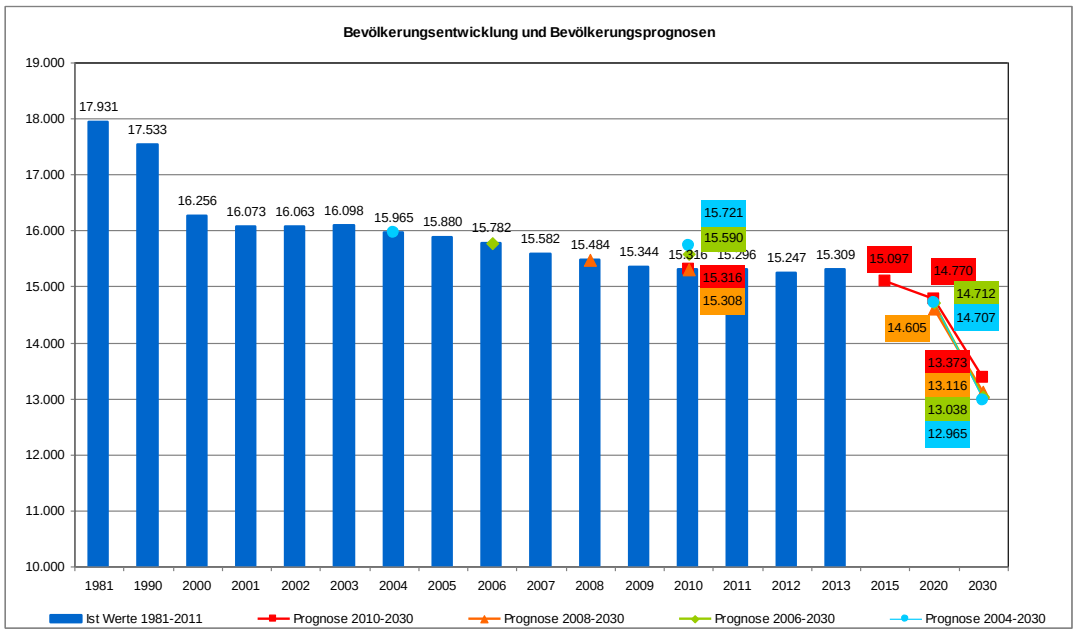
[1] Gemeinde Rüdersdorf, Bürgerbüro, Stand 10.10.2013

3.1 Bevölkerungsentwicklung

Nach starken Bevölkerungsverlusten während der 1990er Jahre schien der Rückgang um das Jahr 2000 zunächst gestoppt. Der Stagnation folgte aber ab dem Jahr 2003 ein weiterer Bevölkerungsverlust, der sich im Durchschnitt bei rund 100 Personen oder 0,6 % je Jahr eingependelt hatte. Ursächlich für den Bevölkerungsrückgang waren zunächst die Wanderungsverluste nach der politischen Wende 1989. Heute ist der Rückgang der Bevölkerung vor allem durch die negative natürliche Bevölkerungsbewegung verursacht.

In den letzten drei Jahren hat sich der Bevölkerungsverlust wieder abgeschwächt und im Jahr 2013 könnte erstmals ein, wenn auch geringer Bevölkerungszuwachs zu verzeichnen sein. Ursache sind Wanderungsüberschüsse, die vermutlich im derzeit nachfragestärkeren Berliner Wohnungsmarkt begründet sind. Nichtsdestotrotz wird sich der demographische Wandel fortsetzen. Bis 2030 prognostiziert das Landesamt für Bauen und Verkehr einen weiteren, erheblichen Bevölkerungsverlust. Die Einwohnerzahl wird nach der aktuellen Prognose im Jahr 2030 rund 13.400 betragen.[2]

Abbildung 4: Entwicklung der Bevölkerung und Prognosen



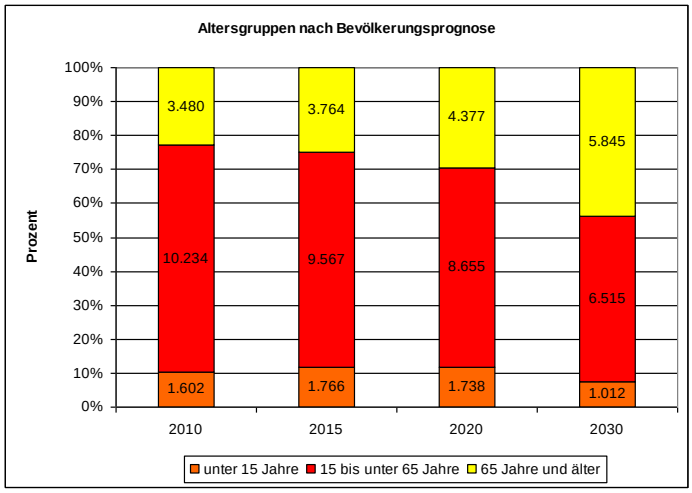
Quelle: Amt für Statistik BB, Landesamt für Bauen und Verkehr, Gemeinde Rüdersdorf, eigene Darstellung

3.2 Alters- und Haushaltsstruktur

Neben dem Rückgang der absoluten Bevölkerungszahl wandelt sich die Altersstruktur in den kommenden Jahren erheblich. Die Zunahme des Anteils älterer Menschen und der Rückgang des Bevölkerungsanteils der Kinder ziehen eine qualitative Änderung der Nachfrage nach Wohnraum nach sich.

[2] Landesamt für Bauen und Verkehr, Dezernat Raumbeobachtung: Kleinräumige Bevölkerungsvorausschätzung, 2011 bis 2030 - Ämter und amtsfreie Gemeinden des Landes Brandenburg, Mai 2012

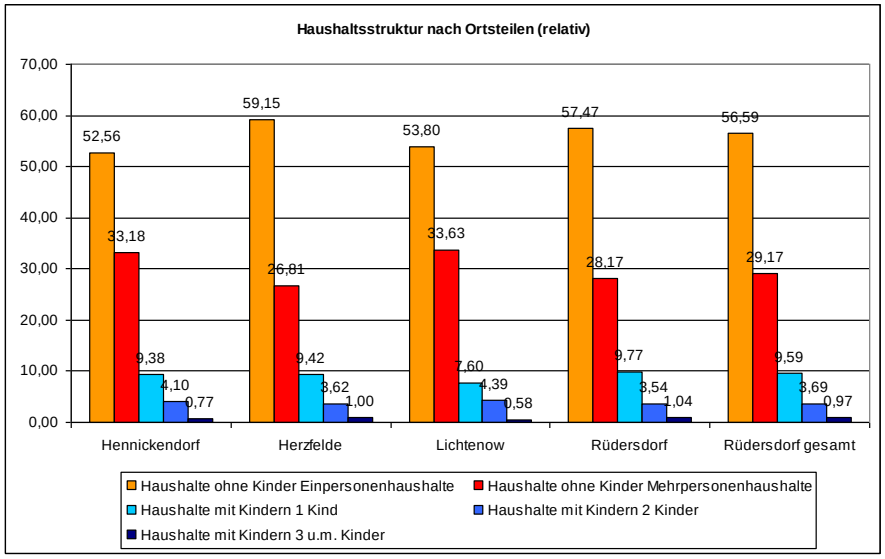
Abbildung 5: Entwicklung der Altersstruktur nach Bevölkerungsprognose



Quelle: Landesamt für Bauen und Verkehr, eigene Darstellung

Für den Wohnungsmarkt ist neben der absoluten Bevölkerungszahl und der Alterstruktur vor allem die Haushaltsentwicklung relevant. Rüdersdorf weist mit über 56 Prozent der insgesamt 10.140 Haushalte bereits heute einen überdurchschnittlichen Anteil Einpersonenhaushalte auf.

Abbildung 6: Haushaltsstruktur



Quelle: Gemeinde Rüdersdorf, eigene Darstellung

Im Land Brandenburg liegt der Anteil der Einpersonenhaushalte bei 37,3 %.[3] Entsprechend gering ist auch die durchschnittliche Haushaltsgröße in Rüdersdorf bei Berlin. Sie liegt bei 1,51 Personen je Haushalt. Zum Vergleich: Im Land Brandenburg liegt die durchschnittliche Haushaltsgröße bei 1,97 Personen je Haushalt, in Berlin bei 1,74 Personen je Haushalt.

[3] Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Potsdam, 2013

Inwieweit sich die Größe und Struktur der Rüdersdorfer Haushalte zukünftig verändert, ist nur schwer vorherzusehen. Vorstellbar ist eine Annährung der Haushaltsgröße an den Berliner Durchschnitt. Voraussetzung hierfür ist allerdings eine Qualifizierung des Wohnungsangebots.

3.3 Ableitung zum Wohnraumbedarf mit Prognosehorizont 2030

Hinsichtlich der weiteren Bevölkerungsentwicklung im Berliner Raum und für die Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin ist aufgrund der Datenlage und der Unsicherheit keine konkrete Prognose des Wohnungsbedarfs möglich. Aufgrund der vorliegenden Daten können aber Abschätzungen zur Anzahl der Haushalte und damit zum Wohnungsbedarf auf der Basis der Bevölkerungsprognose und der Haushaltsstruktur vorgenommen werden.

Die nachfolgende Tabelle zeigt verschiedene Szenarien, die auf der kleinräumigen Vorausschätzung zur Bevölkerungsentwicklung und Annahmen zur Größenentwicklung der Haushalte basieren.

Tabelle 1: Szenarien der Haushaltsentwicklung

Jahr	2013	2020				2030			
Personen gemäß Vorausschätzung	15.309	14.770				13.373			
Personen/je Haushalt	1,51	1,51	1,4	1,6	1,7	1,51	1,4	1,6	1,7
Haushalte	10.140	9.781	10.550	9.231	8.688	8.856	9.552	8.358	7.866
Veränderung zu 2013		-359	410	-909	-1.452	-1.284	-588	-1.782	-2.274

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin, eigene Berechnungen und Darstellung

Angesichts des bereits heute bestehenden Leerstands und der absehbaren Haushaltsentwicklung ist eine Reduzierung des Wohnungsbestandes zugunsten einer verbesserten städtebaulichen Qualität und einer Qualifizierung des vorhandenen Wohnungsbestandes notwendig und wünschenswert. Die Größenordnung der zunächst für den Rückbau vorgesehenen Wohnungen erscheint aus Sicht der Gemeindeentwicklung und der kommunalen Wohnungsunternehmen Rüdersdorfs sinnvoll und angemessen.

Die laufende Beobachtung des Wohnungsmarktes der Einwohnerentwicklung im Großraum Berlin sind wichtig, um zu einem späteren Zeitpunkt über den weiteren Rückbaubedarf entscheiden zu können.

4 Problemgebiete des Wohnungsleerstands und Handlungsbedarf

Der kommunale Wohnungsbestand der Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin wird durch zwei gemeindeeigene Wohnungsgesellschaften bewirtschaftet:

Rechtsform	GmbH	
	WBG Rüdersdorf mbH	100%ige Gesellschaftsanteile
	KWVG Hennickendorf mbH	100%ige Gesellschaftsanteile

Diese Unternehmen bewirtschaften per 31.08.2013 in der Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin die nachfolgenden Wohnungsbestände:

Tabelle 2: Bestand der kommunalen Wohnungsunternehmen

	Wohnungsbaugesellschaft Rüdersdorf mbH		Kommunale Wohnungsverwaltungs-gesellschaft Hennickendorf mbH	
	WE	Wohnfläche	WE	Wohnfläche
Wohnungen insgesamt	**1.667**	**95.617**	**534**	**28.907**
davon: *Plattenbauten*	*1.155*	*67.068*	*469*	*24.814*
Gewerbeeinheiten insgesamt	**41**	**5.491,80**	**4**	**225,26**
davon: *Plattenbauten*	*14*	*643*	*0*	*0*
Anzahl der sonstigen Einheiten	**685**		**93**	

Quelle: WBG Rüdersdorf, KWVG Rüdersdorf

Darüber hinaus bewirtschaften die Unternehmen noch Bestände für Eigentümer privater und kommunaler Rechtsformen, die die Antragstellung zum Abrissprogramm nicht tangieren.

Wohnungsleerstand ist zu einem flächendeckenden Problem in den neuen Bundesländern geworden und betrifft ebenso die Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin. Die Leerstände und Leerstandsquoten (Wohnungen) der kommunalen Unternehmen der Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin, stellen sich im Moment wie folgt dar:

Tabelle 3: Leerstand kommunale Wohnungsunternehmen insgesamt 2012/2013

Unternehmen	Anzahl	Nutzfläche	Leerstand zum 31.12.2012			Leerstand zum 31.08.2013		
	WE	m² Wfl	WE	m²	in %	WE	m²	in %
WBG Rüdersdorf mbH	1.667	95.616	138	8.533	9,08	135	8.201	8,10
KWVG Hennickendorf mbH	534	28.907	93	5.082	17,42	92	4.890	17,22
	2.201	124.523	231	13.615	10,50	227	13.091	10,31

Quelle: Wohnungsbaugesellschaft Rüdersdorf, Stand: 31.08.2013

4.1 WG Brückenstraße / FER und WG Albrecht Thaer Hennickendorf

Hauptschwerpunkte des Leerstandes der beiden Unternehmen bilden dabei die Immobilien im Wohngebiet „Brückenstraße/Friedrich-Engels-Ring“ (WG Brückestraße/FER) in Rüdersdorf sowie im Wohngebiet „Albrecht Thaer“ (WG Albrecht Thaer) in Hennickendorf.

Die untenstehende Tabelle verdeutlicht die Leerstandssituation in den Immobilienbereichen des Wohngebietes Brückenstraße/FER sowie im Wohngebiet Albrecht Thaer in Hennickendorf:

Tabelle 4: Leerstand im WG Brückenstraße / FER

Objekt	Anzahl		Wohnfläche	Gewerbefl.	NKM	Anzahl der leer VE		Anzahl der Flächen (Leerstand)		Leerstand
	WE	GE	m² Wfl./Gfl.	m² Wfl./Gfl.	€/Mo/m²	WE	GE	WE	GE	in % WE
Brückenstr. 92-95	**40**	1	2.397,79	82,35	3,32	**24**	0	1.460,86	0,00	60,00
Brückenstr. 96-99	**40**	2	2.365,90	110,93	3,52	**16**	0	963,40	0,00	40,00
Brückenstr. 100-102	**32**	0	1.841,24	0,00	3,60	**5**	0	312,11	0,00	15,63
FER 1-4	**41**	2	2.398,27	80,00	3,63	**4**	1	244,81	40,00	9,76
FER 5-10	**63**	2	3.669,63	73,14	3,47	**14**	0	803,07	0,00	22,22
FER 11-15	**57**	2	3.115,95	20,00	3,65	**12**	2	718,17	20,00	21,05
FER 16-21	**61**	3	3.587,27	158,00	3,49	**11**	0	651,15	0,00	
FER 22-25	**43**	0	2.469,91	0,00	3,50	**3**	0	177,51	0,00	6,98
FER 27-32	**62**	1	3.667,86	83,56	3,81	**17**	0	1.060,76	0,00	27,42
Zw.-Summe WBG	**439**	**13**	**25.513,82**	**607,98**		**106**	**3**	**6.391,84**	**60,00**	**24,15**

Quelle: Wohnungsbaugesellschaft Rüdersdorf mbH

Tabelle 5: Leerstand im WG Albrecht Thaer

Objekt	Anzahl		Wohnfläche	Gewerbefl.	NKM	Anzahl der leer VE		Anzahl der Flächen (Leerstand)		Leerstand
	WE	GE	m² Wfl./Gfl.	m² Wfl./Gfl.	€/Mo/m²	WE	GE	WE	GE	in % WE
WG A.Thaer 1-4	48	0	2.408,60	0	4,84	4	0	199,80	0	8,33
WG A.Thaer 5-8	32	0	1.649,00	0	4,23	11	0	525,60	0	31,25
WG A.Thaer 9-12	32	0	1.673,60	0	4,16	17	0	903,50	0	53,13
WG A.Thaer 13-16	32	0	1.666,38	0	4,19	9	0	534,26	0	28,13
WG A.Thaer 20-23	48	0	2.337,80	0	4,94	6	0	290,70	0	12,50
WG A.Thaer 24-27	48	0	2.330,40	0	5,06	8	0	390,40	0	16,67
WG A. Thaer 28-33	48	0	2.496,30	0	4,83	18	0	957,90	0	37,50

WG A. Thaer 36-40	50	0	2.832,60	0	4,33	0	0	0,00	0	0,00
WGB A.Thaer 41-46	50	0	2.789,60	0	4,79	3	0	136,80	0	6,00
WGB A.Thaer 47-52	49	0	2.744,90	0	4,84	6	0	307,50	0	12,24
Zw.-Summe KWVG	**437**	**0**	**22.929,18**	**0**		**82**	**0**	**4.246,46**	**0**	**18,76**
Summe WBG+KWVG	**876**	**13**	**48.443,00**	**607,98**		**188**	**3**	**10.638,30**	**60,00**	**21,46**

Quelle: Wohnungsbaugesellschaft Rüdersdorf mbH

4.2 Rückbaubedarfe und -strategie

Der bereits in den langfristigen Unternehmensstrategien vorgesehene Abriss von Wohnungen in den Wohngebieten Brückenstraße / FER und Albrecht Thaer wurde in den vergangenen Jahren mit städtebaulichen Überlegungen untersetzt.

4.2.1 WG Brückenstraße / Friedrich-Engels-Ring

Die Plattenbausiedlung Brückenstrasse / Friedrich-Engels-Ring entstand in den 1960er bis 1980er Jahren als Ersatz für die in Folge des Abrisses der Wohnlagen Kalkberge entfallenen Wohnungen. Sie ist als Mehrfamilienhaussiedlung mit 1.600 Wohnungen das größte Quartier des komplexen Wohnungsbaus in der Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin. Das Wohngebiet ist mit wesentlichen Elementen der kommunalen Infrastruktur Rüdersdorfs ausgestattet. Im Neubaugebiet Brückenstraße / FER leben derzeit etwa 3.000 Menschen.

Abbildung 7: Luftbild des Wohngebiets „Brücke“

Quelle: Gemeinde Rüdersdorf

Der Wohnungsbestand wird von mehreren Wohnungsunternehmen bewirtschaftet. Obwohl Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden, besteht ein spürbarer Sanierungsrückstau. Die sichtbaren Mängel des Baubestands sowie der ökonomische Strukturwandel in der Gemeinde haben nicht nur zu veränderten sozio-ökonomischen Verhältnissen der Bewohnerschaft, sondern auch zu Defiziten des Wohnumfeldes und zu einem wachsenden Wohnungsleerstand geführt.

Die Wohnungsbaugesellschaft Rüdersdorf hat neben dem laufenden Modernisierungs- und Instandsetzungsprogramm mit umfassenden Umbaumaßnahmen reagiert. In der Brückenstraße 82 - 91 wurden bereits seit 2010 ein Teilrückbau (Brückenstraße 82, 85, 86) und ein altersgerechter Umbau (Brückenstraße 88-91) mit umfassende Modernisierungs-/Instandsetzungsmaßnahmen realisiert.

Durch die stufenweise Abtragung von bis zu drei der ursprünglich durchgehend fünf Geschosse und den Aufbau von Satteldächern wurde eine abwechslungsreiche Bebauungsstruktur geschaffen, die das Straßenbild deutlich auflockert. Die Attraktivität des in gut erschlossener Stadtlage gelegenen Wohngebiets wurde dadurch gestärkt. Das Projekt hat Vorbildcharakter und wurde im März 2013 durch den Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen ausgezeichnet.

Abbildung 8: Übergabe des Qualitätssiegels „Gewohnt gut – Fit für die Zukunft“

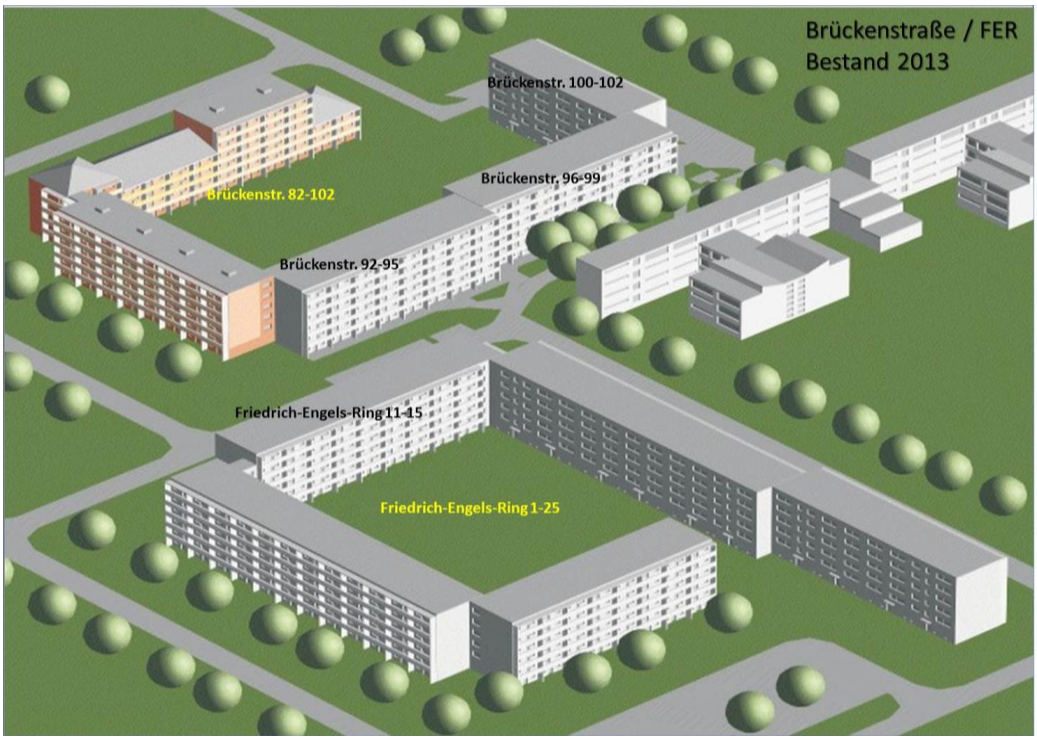
Quelle: Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V., www.bbu.de

Die WBG investierte in das Projekt für Modernisierung und Umbau rund 2,2 Millionen Euro. Ein erheblicher Anteil stammt aus Eigenmitteln des Unternehmens, der Rest wurde durch einen Förderkredit der Kreditanstalt für Wiederaufbau finanziert.

Eine Fortsetzung des Rück- und Umbauprojektes entsprechend der Unternehmensstrategie war bisher wirtschaftlich nicht darstellbar. Mit der Rückbauförderung könnte der unten abgebildete Umbau mit dem Ziel der Leerstandsbeseitigung und nachhaltigen

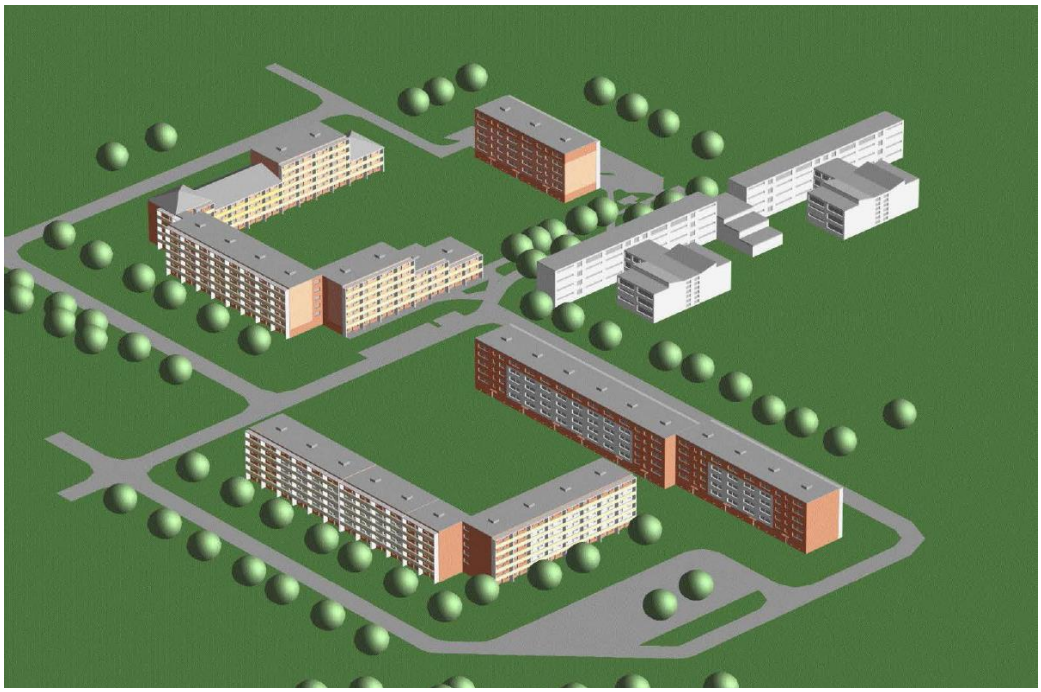
Qualitätsverbesserung fortgeführt werden. Die Aufsichtsgremien der Wohnungsunternehmen haben den favorisierten Rück- und Umbau unternehmenseigener Immobilien gebilligt.

Abbildung 9: Bestandssituation WG Brückenstraße / FER



Quelle: Wohnungsbaugesellschaft Rüdersdorf mbH

Abbildung 10: Städtebauliches Konzept Rückbau WG Brückenstraße / FER



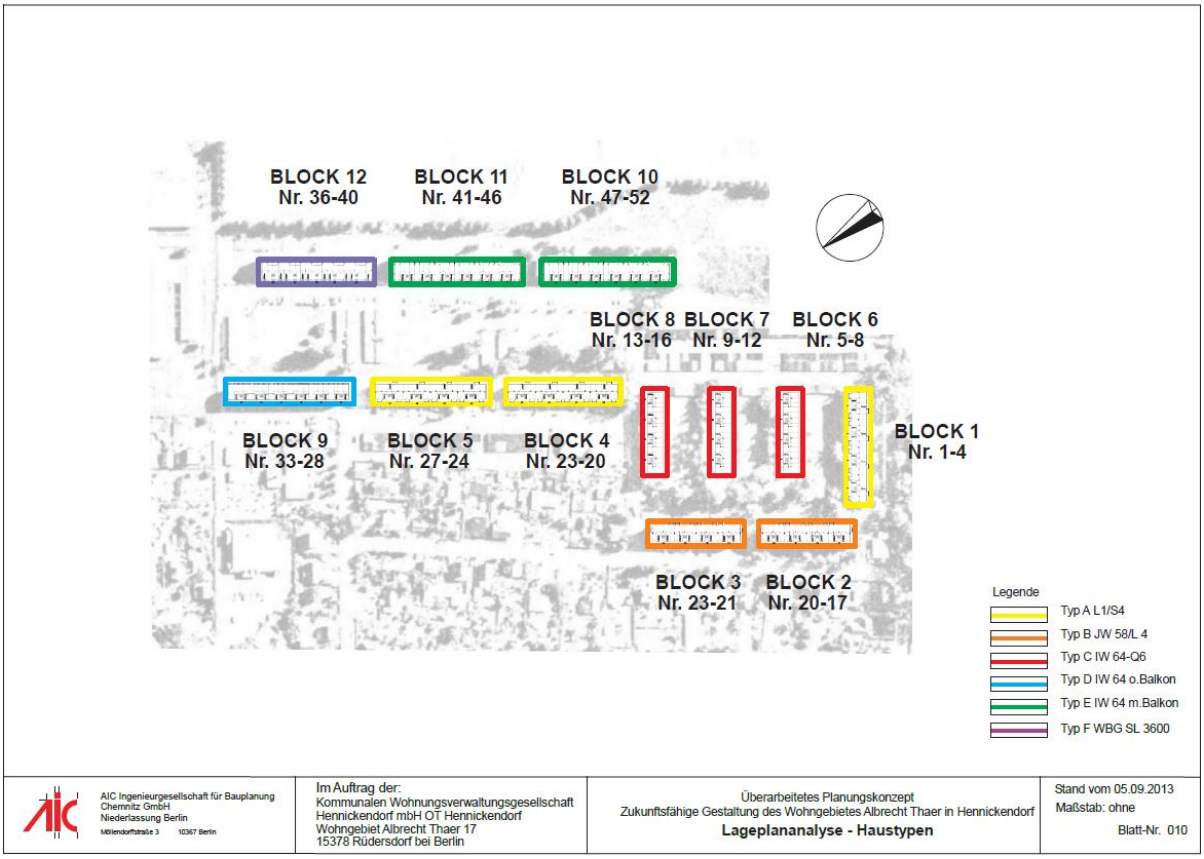
Quelle: Wohnungsbaugesellschaft Rüdersdorf mbH

4.2.2 Wohngebiet Albrecht Thaer Hennickendorf

Die mehrgeschossigen Siedlungsblöcke des Wohngebiets Albrecht Thaer am Ortsrand von Hennickendorf mit insgesamt 564 Wohneinheiten wurden ab 1964 bis 1985 errichtet. Zwischen 1994 und 2006 wurden diverse Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, jedoch besteht in allen Objekten weiterhin Investitionsbedarf. Insbesondere der Zustand und Ausstattungsstandard in den Wohnungen ist in der Regel nicht zeitgemäß.

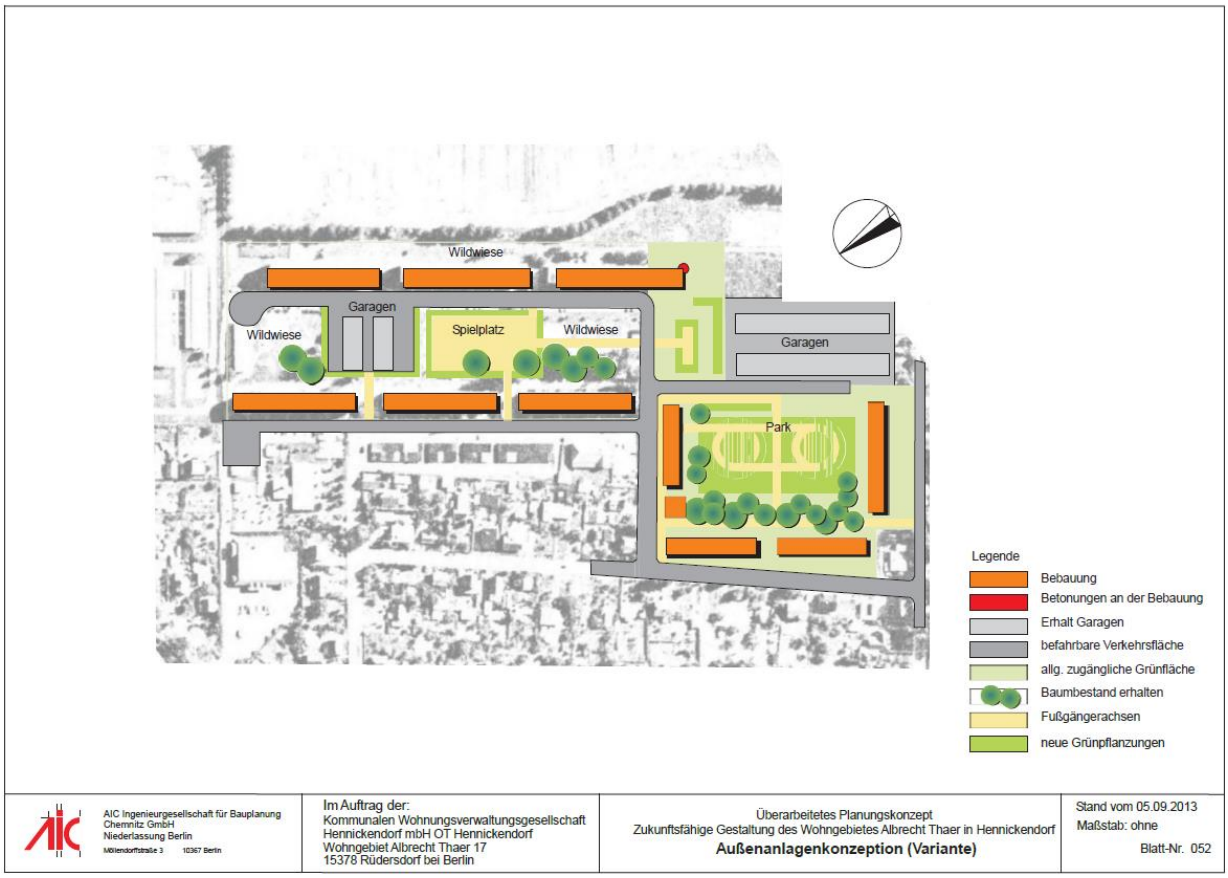
Die Gebäude des Wohngebietes Albrecht Thaer widersprechen dem ländlichen Charakter des Ortes und weisen aufgrund des teilweise unzureichenden baulichen Zustands einen hohen Leerstand auf. Der Abriss von Wohngebäuden im Wohngebiet „Albrecht Thaer konnte mangels Unterstützung aus wirtschaftlichen Gründen bisher nicht realisiert werden. Der vorgesehene Rückbau zweier Wohnblöcke und die Modernisierung der weiteren Blöcke werden den Wohnstandort nachhaltig stabilisieren.

Abbildung 11: Bestandssituation WG Albrecht Thaer



Quelle: KWVG Hennickendorf mbH

Abbildung 12: Städtebauliches Konzept Rückbau WG Albrecht Thaer



Quelle: KWVG Hennickendorf mbH

5 Kosten und Finanzierungsübersicht

Durch die Unternehmensleitung der Wohnungsbaugesellschaft Rüdersdorf mbH und KWVG Hennickendorf mbH wurde bereits mehrfach betont und in den Aufsichtsgremien diskutiert, dass ein Abriss von Wohngebäuden in diesen Wohngebieten zukünftig unabdingbar ist. Dabei geht es vorrangig um die städtebauliche Anpassung und Aufwertung der Wohngebiete.

Aus wirtschaftlichen Gründen konnte bisher von der Geschäftsführung keine konkrete Planung vorgelegt werden. Mit der Sonderförderung aus dem Bund-/Länder-Programm Stadtumbau sieht die Geschäftsführung der Wohnungsunternehmen erstmals eine Chance, mittelfristig mit dem Abriss bzw. Rückbau zu beginnen.

5.1 Gesamtkosten

Die in der nachfolgenden Tabelle dargestellten Abrisskosten basieren auf ersten Schätzungen und enthalten noch nicht die Aufwendungen für die Rekultivierung der heute noch bebauten Grundstücksflächen.

Tabelle 6: Abrisskosten (Schätzung)

Objekt	Anzahl	Fläche WE/GE	Kosten	Jahr
WGB Brückenstr. 92-95	11 WE/GE	696 m²	87,0 T€	2015 (Teilabriss)
WGB Brückenstr. 96-99	42 WE/GE	2.477 m²	309,6 T€	2016
WGB FER 11-15	59 WE/GE	3.136 m²	392,0 T€	2017
WGB AT 9-12	32 WE	1.674 m²	209,0 T€	2016
WGB AT 5 -8	32 WE	1.649 m²	206,0 T€	2017
	176 WE/GE	**9.632 m²**	**1.203,6 T€**	

Quelle: Wohnungsbaugesellschaft Rüdersdorf mbH

Die betriebs- und wohnungswirtschaftlichen Darstellungen in den Anlagen 4 und 5 beziehen sich auf die abzureißenden Wohnimmobilien des WG Brückenstraße 92-99 und FER 11-15 sowie WG Albrecht Thaer in Hennickendorf.

5.2 Fördermittelbedarf

Mit der in Aussicht gestellten Rückbauförderung im Bund-/Länder-Programm Stadtumbau Ost besteht die Möglichkeit, die Anpassung des Gebäudebestandes vorzunehmen.

Die Zuschussförderung für 9.632 m² abzureißende Wohnfläche könnte bei Bewilligung von 70 €/m² rd. 674,3 T€ betragen. Die restlichen anfallenden Kosten (z.B. Rekultivierung, Umzugskosten oder Rückbau etc.) sind aus Kreditmitteln (z.B. KfW) und Eigenmitteln der Unternehmen zutragen. Sie sind in die jeweiligen Planteile der Unternehmen einzustellen.

Für den Förderungsgeber würde dies eine Einstellung in den Jahresscheiben **2015**: 48,7 T€, **2016**: 290,6 T€ und **2017**: 335,0 T€ bedeuten.

5.3 Wirtschaftlichkeit / Leistungsfähigkeit der Wohnungsunternehmen

Auswirkungen auf das Gesamtunternehmen werden nach endgültiger Aufnahme in das Förderprogramm in den Wirtschaftsplänen der Unternehmen ab 2014 dargestellt.

6 Umsetzungsstrategien

Erfolgreicher Stadtumbau ist die schwierige Suche nach Kompromissen aus städtebaulicher, betriebswirtschaftlicher, bautechnischer und sozialer Sicht. Erfolgreicher Stadtumbau ist aber auch ein kommunikativer und lernender Prozess aller am Stadtumbau Beteiligten.

Die entwickelte Unternehmensstrategie hinsichtlich Modernisierung und Instandsetzung des Wohnungsbestandes, des Rückbaus und des Abrisses muss in die Öffentlichkeit getragen und von allen beteiligten Personengruppen getragen werden. Dies gilt insbesondere für die Wohnungsunternehmen und die Entscheidungsträger in den Gemeinden. Die zielgerichtete Einbeziehung der betroffenen Mieter in diesen Prozess bei der Vorbereitung und Durchführung von Umbaumaßnahmen ist von erheblicher Bedeutung für reibungslose Abläufe während der Umbauphasen und nicht zuletzt bei Kundenbindung im Unternehmen.

Die damit im Zusammenhang stehenden Abläufe und Planungsschritte und auch die sich daraus ableitenden Strategien für die Beteiligung der Mieter an der Umgestaltung ihres Wohnbereiches stellen für die WBG Rüdersdorf mbH Neuland dar. Insofern wurde durch die Unternehmensleitung der WBG Kontakt zu Verbänden, am erfolgreichen Stadtumbau beteiligten Unternehmen, Planern und nicht zuletzt Politikern gesucht, um somit Erfahrungswerte zu sammeln ohne „das Rad noch einmal erfinden“ zu müssen. Erfahrungsaustausch mit Kollegen aus dem Verband der BBU, sowie den Gesellschaften aus Schwedt und Templin haben mit dazu beigetragen, Ideen und Anregungen in die Rüdersdorfer Gesellschaften einzubringen.

6.1 Öffentlichkeitsarbeit

Ein Erfolg ist nur garantiert, wenn die an der Erarbeitung der jeweiligen Konzepte und Planungsstufen beteiligten Partner einheitlich auftreten und die erarbeiteten Positionen auch gemeinschaftlich vertreten. Dabei sollte vom Grundsatz ausgegangen werden, dass die Betroffenen die Umgestaltung ihres Wohngebietes ganzheitlich erleben, als Mieter, als Mitarbeiter/in den kommunalen Unternehmen, als Anteilseigner (Gesellschafter) und als Bürger ihrer Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin. Aus diesem Grunde müssen die Maßnahmen der Umgestaltung der Wohnbereiche auch ganzheitlich kommuniziert werden.

Das setzt voraus, dass

- die Öffentlichkeitsarbeit nicht nur auf die vom Abriss betroffen Bereiche verengt wird und
- die Öffentlichkeitsarbeit nicht von einem Unternehmen gegen die anderen Wohnungsunternehmen, gegen die Versorgungsunternehmen und gegen die Gemeindeverwaltung geführt, sondern bei allen Interessenskonflikten im Grundsatz von Anfang an als Bestandteil der Strategiepapiere der WBG Rüdersdorf mbH und überarbeitetes Planungskonzept WG Albrecht Thaer gemeinsam geplant und betrieben wird.

Nichts wäre verheerender für den Erfolg, wenn beispielsweise die Gemeinde andere Auffassungen kommuniziert als das Wohnungsunternehmen oder strittige Details an die Öffentlichkeit gebracht werden, für die noch keine Lösungen gefunden wurden.

6.2 Bevölkerungsbeteiligung

Die frühzeitige Einbeziehung aller am Umbauprozess Beteiligten ist, wie bereits eingangs erwähnt, ein wichtiges Element der Planung und Durchführung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen. Die frühzeitige Information der Mieter über

- das Baukonzept einschl. Grundrisslösungen
- das Terminkonzept
- das Mietenkonzept
- Terminabgleich (Fertigstellung/Übergabe)
- Technische Abstimmung zu den speziellen Wünsche der Mieter
- Technische Beratung zu den Wohnungen
- Materialauswahl und Bemusterung
- sowie zum Umzugsmanagement

der kommunalen Wohnungsgesellschaften wird mit großer Wahrscheinlichkeit für eine hohe Akzeptanz der geplanten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sorgen. Dies ist auch deshalb notwendig, weil die Umsetzung der Bauleistungen in teilweise bewohnten Abschnitten ohne eine motivierte Mieterschaft kaum gelingen kann. Abrissmaßnahmen, Umbau Balkonanlagen, Aufzugseinbau im Treppenhaus u.ä. in unmittelbarer Nähe, sind neben den üblichen Belastungen der Arbeiten an Dach, Fenster und Fassade nur mit sehr viel guten Willen zu ertragen.

Das Projektmanagement in den Händen der WBG Rüdersdorf mbH wird gemeinsam mit dem Planer „dicht am Mieter“ arbeiten. Baubüros werden im Zeitraum der Umgestaltungsmaßnahmen eingerichtet, so dass auch kleine Sorgen und Nöte direkt vor Ort gelöst werden können.

6.3 Umzugsmanagement

In dieser Phase gilt vor allem der Grundsatz „TUE GUTES UND SPRICH DARÜBER“. Es sind alle Möglichkeiten zu nutzen, die durch Partner gemeinsam erreichten Ergebnisse und positiven Beispiele für den Umgestaltungsprozess darzustellen. Dazu gehören beispielsweise

- Informationen über das funktionierende Umzugsmanagement und die Zusammenarbeit mit den Mietern, aber auch Fälle, bei denen aufgetretene Probleme schnell und unbürokratisch gelöst und eine für alle tragbare Lösung gefunden wurde,
- die Publizierung zufriedener Mieter, die ihre neue Wohnung gefunden haben und als positives Beispiel für zögerliche Mieter sorgen können,
- den Beginn und den Abschluss von Abriss- und Mod-/Inst-Maßnahmen als positive Botschaft zu verkünden und damit den Fortschritt der Umgestaltungsmaßnahmen zu dokumentieren,
- den Umbauprozess in den Wohngebieten Brückenstraße/Friedrich-Engels-Ring sowie WG Albrecht Thaer durch begleitende Maßnahmen und Projekte von Schulen, Kindergärten, regionalen Netzwerken und Wettbewerben ins Blickfeld zu rücken.

Umsetzbar sind beispielsweise auch Maßnahmen wie ein Graffitiwettbewerb um den attraktivsten Bauzaun, ein Fotowettbewerb über Entstehung, Nutzung und Abriss eines konkreten Gebäudes o.ä.

In Bezug auf das Umzugsmanagement sind auch zeitliche Abfolgen zu berücksichtigen, die mit der Planfortschreibung in den Planungsphasen der Projekte Berücksichtigung finden sollten. Die nachfolgende Tabelle soll unter dem Motto „Schritt für Schritt – und in aller Ruhe“ kurz die zeitliche Abfolge eines Umzuges darstellen:

Tabelle 7: Umzugsplanung mit Meilensteinen

Soviel Zeit ist noch bis zum Umzug	Aktivitäten der Beteiligten
in der Regel ein Jahr	Bürgerinformationen zu den Plänen und Entscheidungen der geplanten MOD/Inst-Maßnahmen
mindestens ein halbes Jahr	Brief der Wohnungsunternehmen an die Mieter des vom Abriss/Umbau betroffenen Hauses. Vereinbarung persönlicher Beratungstermine und Zeit für erste Überlegungen. Schon jetzt sollte der Mieter seine Wünsche für eine mögliche Ersatzwohnung erklären. Umzugsberatung durch den SB Wohnungswirtschaft.
drei bis sechs Monate	Wohnungsangebote durch die Wohnungsunternehmen , Besichtigung von eventuellen Musterwohnungen
mindestens zwei Monate	Entscheidung für eine Wohnung
drei bis vier Wochen	Vorgespräche mit der Umzugsspedition oder Entscheidung und aushandeln individueller Umzugsoptionen
ein bis zwei Wochen	Vorbereitungsarbeiten (Einpacken von Gegenständen mit Hilfe von Freunden, Bekannten oder Umzugsfirma)
Umzugstag	
nach dem Umzugstag	Auspacken (auf Wunsch mit Hilfe von Freunden, Bekannten, Umzugsfirma) und Eingewöhnen und feiern in der neuen schönen Wohnung

Quelle: Wohnungsbaugesellschaft Rüdersdorf mbH

6.4 Beendigung/Abwicklung bestehender Vertragsverhältnisse

Die Initiative der neuen Länder vom Januar 2003, das Kündigungsverbot hinsichtlich Verwertungskündigung in den neuen Ländern für die Verträge aufheben zu lassen, die vor dem 3.10.1990 abgeschlossen worden waren, konnte als Gesetzesvorhaben endgültig im Februar 2004 umgesetzt werden. Das Gesetz ist zum 1.Mai 2004 in Kraft getreten.

Diese Gesetzesinitiative war eingeleitet worden, nachdem sich die Rechtsprechung uneinheitlich entwickelt hatte zu der Frage, ob Kündigungen von Mietverhältnissen in Wohngebäuden möglich sind, die zum Abriss vorgesehen sind. Darüber hinaus sollte eine Rechtsangleichung an die mietrechtlichen Bestimmungen in den alten Bundesländern erreicht werden. In den neuen Ländern bestehen seitdem sämtliche Kündigungsmöglich-keiten nach § 573 Abs2 Ziff.1 bis 3 BGB für den Fall des berechtigten Interesses. Hierzu gehört auch die Kündigung wegen einer notwendigen wirtschaftlichen Verwertung durch den Vermieter.

Trotz der Aufhebung des Verbots der Verwertungskündigung wird dieses Instrument seitens der Wohnungsunternehmen im Rahmen ihrer Strategie des Umbaus der Wohnungsbestände im WG Brückenstraße/Friedrich-Engels-Ring und WG Albrecht Thaer wohl kaum zum Tragen kommen, da nachhaltiges Interesses des Unternehmens besteht, das vorhandene Mieterklientel in neu sanierte Wohnbereiche innerhalb der Wohnungsunternehmen umzusetzen. Insofern wird es mit großer Wahrscheinlichkeit zu individuellen Lösungen zwischen Mieter und Vermieter kommen, mit den meisten Mietern da auch die Mieter daran interessiert sind.

Im Einzelnen betrifft es zum Erhebungszeitpunkt 30.09.2013 folgende Mietbereiche:

Tabelle 8: Leerstand nach Wohn- und Gewerbeflächen

Objekt	Anzahl		Wohnfläche	Gewerbe-fläche	NKM	Anzahl der leer VE		Leerstandsfläche		Leerstand
	WE	GE	m² Wfl./Gfl.	m² Wfl./Gfl.	€/Mo/m²	WE	GE	WE	GE	in % WE
Brückenstr. 92-95	**11**	0	696,00	0,00	3,32	**24**	0	1.460,86	0,00	60,00
Brückenstr. 96-99	**40**	2	2.365,90	110,93	3,52	**16**	0	963,40	0,00	40,00
FER 11-15	**57**	2	3.115,95	20,00	3,65	**12**	2	718,17	20,00	21,05
Zw.-Summe WBG	**108**	**4**	**6.177,85**	**130,93**		**106**	**3**	**6.391,84**	**60,00**	**24,15**
WG A.Thaer 5-8	32	0	1.649,00	0	4,23	11	0	525,60	0	31,25
WG A. Thaer 9-12	32	0	1.673,60	0	4,16	17	0	903,50	0	53,13
Zw.-Summe KWVG	**64**	**0**	**3.322,60**	**0**		**82**	**0**	**4.246,46**	**0**	**18,76**
Summe WBG+KWVG	**876**	**13**	**9.500,45**	**0,00**		**188**	**3**	**10.638,30**	**60,00**	**21,46**

Quelle: Wohnungsbaugesellschaft Rüdersdorf mbH

6.5 Beendigung von Gewerberaummietverträgen

Für die Gewerberaummietverträge werden, ebenso wie bei den Wohnungsmietverträgen, grundsätzlich die Voraussetzungen für eine außerordentliche Kündigung nicht vorliegen, so dass allenfalls eine ordentliche Kündigung in Betracht kommt.

Da es auch im Gewerbemietbereich durch die Wohnungsunternehmen ein Interesse des Erhaltes von einzelnen Gewerben geben wird, sind individuelle Lösungen denkbar und teilweise durch die Umsetzung dieser Bereiche in ein anderes Gebiet geplant. Bei lediglich vier Gewerbereichen, die vom Umzug betroffen sein könnten, halten sich allerdings mögliche Probleme in Grenzen.

6.6 Vertragsgemäße Wohnungsnutzung und Umlegung von Betriebskosten

Im Zusammenhang mit dem Leerstand bzw. mit der Devastierung von Wohnimmobilien taucht immer wieder die Frage auf, inwieweit die Möglichkeit besteht, die kalten und warmen Betriebskosten nur noch auf die bewohnten Wohnungen umzulegen.

Dieser wünschenswerte Ansatz für die Vermieter wird jedoch von der herrschenden Meinung in der Literatur und Rechtsprechung grundsätzlich abgelehnt. Rechtlich ist davon auszugehen, dass die auf leer stehende Wohnungen entfallenden Betriebskosten vom Vermieter zu tragen sind, da er das Risiko der Vermietbarkeit trägt. Die Gesamtfläche darf bei der Abrechnung nicht ohne weiteres um diejenige der nicht vermieteten Objekte reduziert werden. Eine Umlage auf die „bewohnte Fläche“ ist nicht möglich. Dies gilt nach der Rechtsprechung uneingeschränkt für die nicht verbrauchsabhängigen Kosten, wie z.B. die Hausbeleuchtung, Treppenhaus- und Straßenreinigung, Gartenpflege, Sach- und Haftpflichtversicherung, Grundsteuer.

Nunmehr hat jedoch die jüngste Rechtsprechung des BGH im Urteil vom 31.05.2006 (Az. VIII ZR 159/05, Möglichkeiten und Voraussetzungen aufgezeigt, unter denen Vermieter den Umlageschlüssel von qm Wohnfläche auf qm bewohnte Fläche ändern kann. Allerdings stellt der BGH klar, dass bei lediglich kurzfristigem und geringem Leerstand ein Anspruch des Vermieters nicht besteht. Nach hier vertretener Auffassung muss sich dieser Leerstand oberhalb von 20 % bewegen. Darüber hinaus darf dieser Leerstand nicht nur kurzfristig, sondern muss lang andauernd sein.

Des Weiteren hat sich die Rechtsprechung immer wieder mit der Frage beschäftigt, ob Mietern in einem weitgehend leer stehenden Gebäude ein Minderungsrecht wegen erhöhter Heizkosten zusteht. Das AG Frankfurt/O hatte durch Urteil vom 24.11.2004 entschieden, dass der Mieter keinen Anspruch darauf habe, dass angrenzende Wohnungen beheizt werden. Auch dann, wenn an die Wohnung des Mieters angrenzenden Wohnungen leer stünden, stehe dem Mieter kein Minderungsanspruch wegen erhöhter Heizkosten zu. Das Gericht begründete seine Entscheidung damit, dass es zu einer natürlichen Fluktuation eines Mehrfamilienhauses gehöre, dass es Mieterwechsel gebe und zeitweilig auch Wohnraum leer stünde. Ein Vermieter sei weder verpflichtet, sämtliche Wohnungen in einem Haus zu vermieten noch sei verpflichtet, die Leer-WE zu beheizen. Der Leerstand in einem Mehrfamilienhaus begründe keine Gebrauchsbeeinträchtigung der eigenen Wohnung.

Als weitere Problematik stellt sich für die kommunalen Unternehmen nach Abriss von Gebäuden der Umgang mit den entstehenden Frei- bzw. Grünflächen dar, wenn hier die Abrechnung nach Wirtschaftseinheiten erfolgt.

Eine Neuzuordnung eines Grundstücks, auf dem ein Gebäude abgerissen wurde, zu einem anderen Grundstück bzw. einer anderen Wirtschaftseinheit, um diese Kosten dann auf die dort wohnenden Mieter umzulegen, ist nicht möglich. Allerdings spricht nichts dagegen, die erweiterte Grünfläche, die durch Abriss eines Gebäudes entstanden ist, auf die Mieter der verbleibenden Gebäude einer gesamten Wirtschaftseinheit umzulegen, wenn das Grundstück und die Wirtschaftseinheit damit unverändert bleiben. Die aufgrund der entstandenen Freiflächen anfallenden Betriebskosten für Grün- und Gartenpflege müssen dann auf die Mieter, die der Wirtschaftseinheit mit der Freifläche zuzuordnen sind, umgelegt werden.

6.7 Beendigung/Abwicklung von Verträgen mit Versorgungsunternehmen

Die Fernwärmelieferverträge sind im Hinblick auf die Kündigungsmöglichkeit wegen Abrisses gesondert zu überprüfen, da sich aus der AVB-Fernwärme (Verordnung über die Allgemeinen Bedingungen für die Versorgung mit Fernwärme – AVB FernwärmeV) Besonderheiten ergeben können. Im vorliegenden Fall des geplanten Abrisses von

Wohngebäuden handelt es sich um Immobilien mit einem Anschlusswert von insgesamt rd.620 kW (Brückenstr. 92-95, 96-99 und FER 11-15). Da es sich bei dem vorliegenden Vertragskonstrukt um eine Vereinbarung von verbundenen Unternehmen handelt, sind die rechtlichen und fiskalischen Probleme im Zusammenhang mit dem geplanten Abriss im Vorfeld einer einvernehmlichen Lösung zuzuführen.

Für den abzureißenden Immobilienbereich im WG Albrecht Thaer wurde bereits mit dem Contractor (EWE Oldenburg) im Zusammenhang mit der Vertragsverlängerung eine Optierung der beiden Blöcke vereinbart. Der Rückgang der Anschlusswerte für diese Immobilienbereiche beträgt insgesamt 288 kW.

Weitere Problemlösungen sind mit den übrigen Dienstleistern wie z.B. Messdienste, Medienversorgung (Kabel Deutschland), EWE, E.ON edis AG zu suchen und zu klären.

6.8 Pflichten aus Darlehensverträgen bei Abriss

Bei Abriss eines Gebäudes sind nicht nur mietrechtliche sowie öffentlich-rechtliche Vorschriften zu beachten, insbesondere ist auch das Vertragsverhältnis, das der Eigentümer bzw. das Wohnungsunternehmen mit einer Bank zur Finanzierung eines Neubaues oder der Modernisierung des Gebäudes oder auch der Altverbindlichkeiten eingegangen ist, näher zu betrachten.

Bestandteil der Darlehensverträge sind regelmäßig allgemeine Geschäftsbedingungen, in denen umfangreiche Informations- sowie Mitwirkungspflichten des Darlehensnehmers enthalten sind. Daneben hat die Bank ein so genanntes Prüfrecht, nach dem sie berechtigt ist, durch ihren Beauftragten die Sicherheiten zu überprüfen, insbesondere bei der Bestellung einer Grundschuld, aber auch bei der laufenden Verwaltung sowie bei Veränderungen am Objekt. Dazu gehört auch, dass sie Auskunft verlangen kann über die Werthaltigkeit des Objektes, das die Grundlage für den Vertragsabschluss bildete.

Sofern ein Gebäude abgerissen wird, ist damit die entsprechende Sicherheit für die Banken nicht mehr gegeben. Es verbleibt nur noch das Grundstück, was im Regelfall keinen angemessenen Gegenwert für die Sicherheit der Bank bietet. Dementsprechend ist in den allgemeinen Geschäftsbedingungen der Banken weiter eine Regelung enthalten, dass sich der Darlehensnehmer gegenüber der Bank verpflichtet, unverzüglich mitzuteilen, wenn er Baumaßnahmen oder Veräußerungen an den der Bank als Sicherheit dienenden Gegenständen vornimmt bzw. vornehmen will.

In Bezug auf den beabsichtigten Abriss von Immobilien des WG Brückenstraße 92-99/Friedrich-Engels-Ring 10-15 und WG Albrecht Thaer, sind nachfolgende Verträge betroffen:

Tabelle 9: WBG Rüdersdorf mbH: Restschuldbetrag und Zinssatz zum 31.12.2012

Objekt Nr.	Strasse	PLZ / Ort	Objektanteil (in %)	Restschuld Objektanteil (in €)
DarlNr-intern	1	Restschuld (in €)	3.180.480	
DarlNr Bank / Unt.	6540546 / 131427120	Zinssatz (in %)	4,85	
Bank	Deutsche Kreditbank Frankfurt/Oder	Zinsbindung bis	31.07.2014	
1111	Fr.-Engels-Ring 11-15	15562 Rüdersdorf bei Berlin	3,76	119.688
792	Brückenstr. 92-95	15562 Rüdersdorf bei Berlin	2,90	92.102
796	Brückenstr. 96-99	15562 Rüdersdorf bei Berlin	2,86	90.877
Summe Objektanteile:			**100,00**	**302.667**
DarlNr-intern	2	Restschuld (in €)	1.342.542	
DarlNr Bank / Unt.	6540645 / 132427220	Zinssatz (in %)	1,92	
Bank	Deutsche Kreditbank Frankfurt/Oder	Zinsbindung bis	31.07.2024	
1111	Fr.-Engels-Ring 11-15	15562 Rüdersdorf bei Berlin	3,75	50.400
792	Brückenstr. 92-95	15562 Rüdersdorf bei Berlin	2,89	38.784
796	Brückenstr. 96-99	15562 Rüdersdorf bei Berlin	2,85	38.268
Summe Objektanteile:			**100,00**	**127.451**
DarlNr-intern	9	Restschuld (in €)	1.169.900	
DarlNr Bank / Unt.	8421085 / 2114150782	Zinssatz (in %)	4,20	
Bank	KfW PBb5 Wohnungsunternehmen	Zinsbindung bis	31.05.2015	
1111	Fr.-Engels-Ring 11-15	15562 Rüdersdorf bei Berlin	11,45	134.010
792	Brückenstr. 92-95	15562 Rüdersdorf bei Berlin	8,81	103.124
794	Brückenstr.94 Gewerbe	15562 Rüdersdorf bei Berlin	0,30	3.542
796	Brückenstr. 96-99	15562 Rüdersdorf bei Berlin	8,70	101.752
797	Brückemstr. 98	15562 Rüdersdorf bei Berlin	0,30	3.567
798	Brückenstr. 99 Videothek	15562 Rüdersdorf bei Berlin	0,10	1.204
Summe Objektanteile:			**100,00**	**347.199**
Summe Objektanteile FER 11-15, Brückenstr. 92-99 gesamt:				**777.317**

Quelle: Wohnungsbaugesellschaft Rüdersdorf mbH

Tabelle 10: KWVG Hennickendorf mbH: Restschuldbetrag und Zinssatz zum 31.12.2012

Objekt Nr.	Strasse	PLZ / Ort	Objektanteil (in %)	Restschuld Objektanteil (in €)
DarlNr-intern	3	Restschuld (in €)		967.185
DarlNr Bank / Unt.	7632490 / 10384140101	Zinssatz (in %)		3,98
Bank	Deutsche Kreditbank Frankfurt/Oder	Zinsbindung bis		30.04.2014
102	WGB Albrecht Thaer 5-8	15378 Rüdersdorf bei Berlin	5,85	56.561
103	WGB Albrecht Thaer 9-12	15378 Rüdersdorf bei Berlin	5,94	57.405
Summe Objektanteile:			**100,00**	113.965
DarlNr-intern	9	Restschuld (in €)		1.009.267
DarlNr Bank / Unt.	6525463 / 10964130101	Zinssatz (in %)		5,24
Bank	Deutsche Kreditbank Frankfurt/Oder	Zinsbindung bis		31.01.2013
102	WGB Albrecht Thaer 5-8	15378 Rüdersdorf bei Berlin	17,76	179.291
103	WGB Albrecht Thaer 9-12	15378 Rüdersdorf bei Berlin	18,03	181.965
Summe Objektanteile:			**100,00**	361.256
DarlNr-intern	10	Restschuld (in €)		610.265
DarlNr Bank / Unt.	6525562 / 10974131101	Zinssatz (in %)		2,20
Bank	Deutsche Kreditbank Frankfurt/Oder	Zinsbindung bis		31.01.2016
102	WGB Albrecht Thaer 5-8	15378 Rüdersdorf bei Berlin	17,76	108.410
103	WGB Albrecht Thaer 9-12	15378 Rüdersdorf bei Berlin	18,03	110.028
Summe Objektanteile:			**100,00**	218.438
DarlNr-intern	11	Restschuld (in €)		996.904
DarlNr Bank / Unt.	6500151 / 103141001000	Zinssatz (in %)		4,85
Bank	Deutsche Kreditbank Frankfurt/Oder	Zinsbindung bis		31.07.2016
102	WGB Albrecht Thaer 5-8	15378 Rüdersdorf bei Berlin	6,18	61.588
103	WGB Albrecht Thaer 9-12	15378 Rüdersdorf bei Berlin	6,27	62.507
Summe Objektanteile:			**100,00**	124.095
DarlNr-intern	12	Restschuld (in €)		254.090
DarlNr Bank / Unt.	6710510261 / 109741801000	Zinssatz (in %)		2,97
Bank	Deutsche Kreditbank Frankfurt/Oder	Zinsbindung bis		31.03.2021
102	WGB Albrecht Thaer 5-8	15378 Rüdersdorf bei Berlin	6,29	15.975
103	WGB Albrecht Thaer 9-12	15378 Rüdersdorf bei Berlin	6,38	16.213
Summe Objektanteile:			**100,00**	32.188
Summe Objektanteile WG Albrecht Thaer 5-8, 9-12:				**849.943**

Quelle: KWVG Hennickendorf mbH

Die Unternehmen werden kurzfristig mit den Kreditgebern Kontakt aufnehmen, um ihren Verpflichtungen aus den Darlehensverträgen nachzukommen.

6.9 Ablösung von Belegungsbindungen bei Abriss (Wohnraumversorgungsvertrag)

Aufgrund der Ermächtigungsnorm in § 12 AHG haben die Länder Vorschriften zu Belegungsbindungen für Wohnraum der Wohnungsunternehmen, denen Altschuldenhilfe (Teilentlastung oder Zinshilfe) gewährt wurde, erlassen (Belegungsbindungsgesetze). Hiernach können bis zu 50% der Wohnungen einer Belegungsbindung unterliegen, sofern nicht in öffentlich-rechtlichen Verträgen andere Regelungen getroffen wurden.

Bei einem Abbruch von belegungsgebundenen Wohnungen müssen daher Freistellungen gemäß den Vorschriften der Belegungsbindungsgesetze zwingend beantragt werden, um nicht Sanktionen ausgesetzt zu sein.

Gemäß dem Wohnraumversorgungsvertrag vom 29.4./2.5.1996 zwischen der Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin und der WBG Rüdersdorf mbH sind die entsprechenden Verpflichtungserklärungen festgelegt. Mit der weiteren Qualifizierung des Strategiepapiers und Entscheidungsempfehlungen durch das Unternehmen sind die vertraglichen Regelungen, auch unter Beachtung zwischenzeitlich modifizierter Rahmenbedingungen zum Belegungsbindungsgesetz, neu zu vereinbaren.

6.10 Nachzahlung bei Sachenrechtsbereinigung

Wohnungsunternehmen, die Grund und Boden nach den Vorschriften des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes (SachenRBerG) bzw. in einem Bodensonderungsverfahren angekauft haben, müssen mit Nachzahlungsforderungen des vormaligen Grundstückseigentümer rechnen, wenn das Grundstück innerhalb von sechs Jahren vor dem Erwerb unbebaut oder mit einem nicht mehr nutzbaren, abbruchreifen Gebäude veräußert wird oder eine Nutzungsänderung abweichend von der bisherigen Wohnungsnutzung erfolgt (§ 71 Abs. 1 und 2 SachenRBerG).

Mit notariellen Vertrag vom 19.10.1998 (Urkunde Notarin Manke Nr.: 1367/98) hatte die WBG Rüdersdorf mbH von den Baustoffindustriewerken Hennickendorf mbH Grundstücke nach dem SachenRBerG erworben (Gemarkung Rüdersdorf, Flur 15, Flurstücke 263,265,266,268,269,270,272,273,275,276,279,286). Auf Grund der Bebauung dieser Grundstücke im komplexen Wohnungsbau war nur ein Drittel des aktuellen Bodenwertes als Kaufpreis zu zahlen. Im Vertrag wurde jedoch die Anwendung des § 73 Abs. 2 und 3 SachenRBerG vereinbart.

Nach rechtlicher Würdigung des vorliegenden Sachverhaltes durch den zuständigen Rechtsbeistand des Unternehmens wurde festgestellt, dass auf Grund des vorliegenden Vertrages, der geplanten Devastierungen sowie der derzeit vorliegenden Rechtsprechungen, keine Nachzahlungsverpflichtungen bestehen.

Für die Immobilienbereiche der KWVG Hennickendorf mbH des WG Albrecht-Thaer bestehen diese Probleme nicht, da in der Vergangenheit durch das Unternehmen keine Regelungen nach dem Sachrechtsbereinigungsgesetz in Anspruch genommen worden sind.