



Unbewohnte, weil ruinöse Häuser, wie dieses Haus auf der Königsbrücker Straße, zählen beim offiziellen Leerstand mit



Zu den wenigen Neubauten der jüngsten Zeit gehört dieser Komplex auf der Tannenstraße oberhalb des Alaunparks

Wie viele Wohnungen stehen in Dresden tatsächlich leer?

Betrachten wir zunächst nüchtern die von der Stadt veröffentlichten Zahlen. Ende 2010 gab es in der Landeshauptstadt Dresden 292.742 Wohnungen. Davon standen 28.450 leer. Daraus ergibt sich eine Leerstandsquote von 9,7 Prozent. Ausgehend von dieser Angabe der Zentralen Statistikstelle der Stadt Dresden äußerte der amtierende Oberbürgermeister, Dirk Hilbert, vor dem Stadtrat, dass in Dresden ausreichend leer stehende Wohnungen vorhanden und daher keine Aktivitäten zur Verhinderung einer drohenden Wohnungsverknappung erforderlich seien. Der Mieterverein Dresden gab daraufhin bei der SAS Regional-, Verkehrs- und Umweltforschung GbR Dresden eine Studie in Auftrag. Darin wird festgestellt, dass in der Statistik der Stadt auch Wohnungen erfasst sind, die zum Abriss bereitstehen (circa 2.000) oder die ruinös und damit unbewohnbar sind (circa 4.000). Hinzu kommt die wohnungswirtschaftliche Fluktuationsreserve – das sind Wohnungen, die bedingt durch Umzüge,

Sanierungs- oder Modernisierungsmaßnahmen zeitweise leer stehen. Hier ist von rund drei Prozent, also circa 9.000 Wohnungen, auszugehen. Somit verbleiben realistisch betrachtet etwa 13.450 leer stehende Wohnungen, die tatsächlich am Markt verfügbar sind. Damit liege, so die Studie, der reale Leerstand bei unter fünf Prozent. Für den künftigen Wohnungsbedarf sind jedoch weitere Kriterien von Bedeutung. So wächst die Einwohnerzahl der Landeshauptstadt entgegen dem allgemeinen Trend im Freistaat Sachsen kontinuierlich an. Bis 2025 geht die Bevölkerungsprognose von einem Zuwachs auf 530.000 Einwohner aus. Zusätzlicher Bedarf ergibt sich aus der Tendenz der Verkleinerung der Haushalte. So sank die Zahl der Personen pro Haushalt von 2,12 im Jahr 1994 auf 1,81 im Jahr 2010. Die Anzahl der Einpersonenhaushalte ist im gleichen Zeitraum von 38,9 auf 49,4 Prozent gestiegen. Diese Entwicklung wird – wenn vermutlich auch verlangsamt – anhalten. Schließlich gibt es offensichtlich in Dresden kaum

Anreize für den Neubau von Wohnungen. 2009 wurden gerade einmal 480 und 2010 wurden 545 Wohnungen errichtet, davon nur 208 in Mehrfamilienhäusern. Im Kontext mit dem Abriss von Quartieren im Zuge des Stadtumbauprogramms Ost stagniert daher der Wohnungsbestand in Dresden seit mehreren Jahren. Im Ergebnis dieser Trends kommt die SAS-Studie zu der Bewertung, dass in Dresden bereits wieder Wohnungsmangel, und hier insbesondere bei stark nachgefragten Wohnungen ein-

getreten ist. Immer mehr Mieter berichten, dass die Wohnungssuche schwieriger geworden sei und bei Neuvermietung nicht selten deutlich höhere Mieten, als im Mietspiegel ausgewiesen, verlangt würden. Aber auch in bestehenden Mietverhältnissen begehren Vermieter immer häufiger eine Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete. Diese Entwicklung spiegelt sich auch in der Rechtsberatung des Mietervereins wider. So ließen sich 2004 lediglich 194 Mitglieder wegen einer Mieterhöhung zur ortsüblichen Vergleichsmiete beraten. 2010 waren es 646 und von Januar bis August 2011 schon 737. Der Mieterverein Dresden stimmt der abschließenden Feststellung der SAS-Studie zu, dass Dresden mit dieser Situati-



on auf dem Wohnungsmarkt nicht umfassend für die Zukunft gerüstet ist. Das wird unweigerlich Auswirkungen auf die Attraktivität der Stadt und auf die Anziehungskraft für Zuziehende haben. Und es wird Auswirkungen auf die Entwicklung der Mieten haben.

„Die Mieten in Dresden müssen steigen“, zitiert die Sächsische Zeitung am 6. September 2011 den Dresdner Finanzbürgermeister, Hartmut Vorjohann. Anders sei unter den Bedingungen rückläufiger Fördermittelzuweisungen der gute Sanierungsstand der Wohnungen nicht aufrechtzuerhalten. Dabei verschweigt er leider, dass die Landeshauptstadt mit dem Verkauf der städtischen Wohnungen und dem Festhalten am Abrissprogramm preiswerter Mietwohnungen eine nicht unbedeutende Mitverantwortung für den Aufwärtstrend bei den Mieten trägt. Nun sollen scheinbar die Mieter die Zeche für die viel gepriesene Schuldenfreiheit der Stadt zahlen.

Stattdessen fehlt immer noch ein städtisches Konzept, wie Wohnen in Dresden künftig gestaltet werden soll. Die daraus resultierende Unsicherheit dürfte potenzielle Investoren wohl mehr abschrecken als die noch existierende Leerstandsquote. Offensichtlich herrscht bei den Verantwortlichen im Rathaus die Meinung vor, dass man mit dem Verkauf der städtischen Wohnungen auch die Verantwortung für die kommunale Wohnungsfürsorge losgeworden sei.

„Fakt ist“, so der Vorsitzende des Mietervereins, Peter Bartel, „die Mieten in Dresden werden steigen. Nicht die einzige, aber eine wesentliche Ursache dafür ist die verfehlte kommunale Wohnungspolitik. Hoffentlich hat Herr Vorjohann auch schon die erforderlichen Zulagen bei den Sozialausgaben eingeplant. Oder soll Dresden künftig nur noch für zahlungskräftige Mieter attraktiv sein?“ ■

Mieterverein Dresden e. V., Fetscherplatz 3, 01307 Dresden, Telefon: 03 51/86 64 50. Verantwortlich für den Inhalt der Seiten 16–17: Peter Bartels, Dresden

Veranstaltungshinweise

■ **Gemeinsamer Aktionstag des Mietervereins Dresden, der Verbraucherzentrale Sachsen und der Gewerkschaften:** 7. November 2011 in der Beratungsstelle Pirna, Königsteiner Straße 6 B. Zeiten und Programm werden in der Tagespresse bekannt gegeben.

■ **Mieter-Stammtisch:** 20. Oktober 2011, 17.00 Uhr: Droht Dresden eine neue Wohnungsnot? 17. November 2011, 17.00 Uhr: Betriebskosten richtig abgerechnet?

Veranstaltungsort: Vortragsraum der Verbraucherzentrale, Fetscherplatz 3 (3. Etage), Voranmeldung unter der Telefonnummer 86 64 50 oder per E-Mail unter mieterverein-dresden@mieterbund.de.

■ **Verbraucherzentrale Sachsen:** 27. Oktober 2011, 18.00 Uhr: Die Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten; 24. November 2011, 18.00 Uhr: Aktuelle Rechtsprechung zum Mietrecht
Veranstaltungsort: Vortragsraum der Verbraucherzentrale, Fetscherplatz 3 (3. Etage), Teilnahmegebühr: 5 Euro; Anmeldung unter der Telefonnummer 4 59 34 84 oder per E-Mail unter VZS.BZD@t-online.de.

■ **Volkshochschulen:**

Volkshochschule Dresden: Mietrecht aktuell – Rechtsprechung kommentiert

11. Januar 2012, 18.00 Uhr

Veranstaltungsort: VHS Dresden, Schilfweg 3; Kursgebühr: 6 Euro.

Volkshochschule Sächsische Schweiz-Osterzgebirge: Betriebskosten – die zweite Miete

8. November 2011, 18.00 Uhr

Veranstaltungsort: VHS Pirna, Geschwister-Scholl-Straße 2; Kursgebühr: 12 Euro.

29. November 2011, 18.00 Uhr

Veranstaltungsort: VHS Freital, Kirchstraße 8; Kursgebühr: 12 Euro.

6. Dezember 2011, 18.00 Uhr

Veranstaltungsort: VHS Dippoldiswalde (Berufsschulzentrum – Haus 10), Weißeritzstraße 11;

Kursgebühr: 12 Euro.

Information und Anmeldung: VHS Dresden unter der Telefonnummer 25 44 00 oder per E-Mail unter post@vhs-dresden.de.

VHS Sächsische Schweiz-Osterzgebirge unter der Telefonnummer 0 35 01/7 10 99-0 oder per E-Mail unter info@vhs-ssoe.de.

Mitglieder des Mietervereins Dresden erhalten bei Teilnahme an VHS-Kursen eine Gutschrift von 50 Prozent der Kursgebühr auf den nächsten fälligen Mitgliedsbeitrag.

Urteil: Hausmeisterkosten

In letzter Zeit beschwerten sich Mieter der Gagfah zunehmend über gestiegene Hausmeisterkosten. Und das, obwohl der Vermieter zunehmend Fremdfirmen mit Leistungen wie Gartenpflege, Hausreinigung und Winterdienst beauftragt hatte. Damit stand die Frage im Raum, welche Kosten aus der Tätigkeit des Hausmeisters überhaupt noch umlagefähig sind. Im Zuge der Prüfung der entsprechenden Verträge stellte der Mieterverein Dresden fest, dass den Hausmeistern unter anderem Verwaltungs- und Instandsetzungsaufgaben zugewiesen waren, für die keine Betriebskosten geltend gemacht werden dürfen.

Diese Auffassung bestätigte nunmehr auch das Amtsgericht Dresden. So enthalte der beanstandete Hausmeister-Dienstleistungs-Servicevertrag unter anderem folgende nicht umlagefähige Tätigkeiten:

● Reparaturen an Schließeinrichtungen und Beleuchtung ● Austausch von Leuchtmitteln ● Ablesen von Zählern ● Kennzeichnung von Versorgungsleitungen, dazugehöriger Absperrinrichtungen und Haussicherungen ● Überprüfung der Ausführung von Arbeiten durch Fremdfirmen, die umlagefähige Leistungen erbringen.

Hingegen sieht das Gericht die Überwachung technischer Anlagen und das Einschreiten bei Störungen als umlagefähige Aufgaben des Hausmeisters an. Die Verpflichtung des Hausmeisters, bei Störungen einzuschreiten, umfasse dabei keine Verpflichtung zur Reparatur, vielmehr sei ausdrücklich Abhilfe durch die zuständige Dienstleistungsfirma vorgesehen.

Aufgrund der nicht umlagefähigen Arbeiten sei die Abrechnung entsprechend zu kürzen (im vorliegenden Fall um zehn Prozent), entschied das Amtsgericht Dresden (Az: 140 C 5902/10).

Hinweis: Hausmeisterkosten gehören zu den am häufigsten beanstandeten Positionen in Betriebskostenabrechnungen. Bei Zweifeln an der vollständigen Umlagefähigkeit der Hausmeisterkosten sollten Mieter die Abrechnung beim Mieterverein prüfen lassen und Belegeinsicht in die entsprechenden Verträge, Rechnungen und Tätigkeitsnachweise verlangen.

Änderungen der Gebührenordnung

Der Vorstand des Mietervereins Dresden hat folgende Änderungen und Ergänzungen der Gebührenordnung beschlossen:

● Punkt 2.4. wird wie folgt ergänzt: Beitragsschuldner, gegen die ein gerichtlicher Mahnbescheid erlassen wird, haben dem Verein die vom Gericht erhobene Gebühr sowie zusätzlich eine Bearbeitungsgebühr von 25 Euro zu erstatten.

● Punkt 3.2. wird wie folgt ergänzt: Mitglieder, deren Anschrift beim Einwohnermeldeamt ermittelt werden muss, weil unter der beim Verein angegebenen Anschrift Post nicht zugestellt werden kann, haben dem Verein die von der Gemeinde erhobene Gebühr für die Melderegisterauskunft sowie zusätzlich eine Bearbeitungsgebühr in Höhe von 5 Euro zu erstatten.

Die vollständigen Beitrags- und Gebührenregelungen sind im Vereinsbüro erhältlich oder auf der Homepage des Mietervereins Dresden (www.mieterverein-dresden.de) unter der Rubrik „Leistungen“ abrufbar.