

Protokoll

Tagung des Arbeitskreises „Neue Bundesländer“ vom 03. bis 04. November 2003 in Jena

05. Dezember 2003

Herr Peter Stubbe eröffnet die Tagung des Arbeitskreises „Neue Bundesländer“ im Steigenberger Esplanade in Jena.

Im Anschluß an einführende Worte durch Herrn Wosche - Graf zu seiner Gesellschaft, der SWVG Jena GmbH, findet eine Fahrt in die Bestände der Gesellschaft in Jena Lobeda statt.

Die Gesellschaft bricht dort P2/11 ab und hat in lagebegünstigten Bereichen des Wohngebietes hochwertige Sanierungen einschließlich Teilrückbaumaßnahmen durchgeführt, so dass es gelungen ist, in oberen Geschossen Wohnungen zu privatisieren, und ist zufolge spezieller Zuschüsse durch die Kommune imstande gewesen, eine hochwertige Nachnutzung in Gestalt einer Parkanlage im Zusammenhang mit einer Abbruchmaßnahme durchzuführen.

Die Wohnungsmarktsituation in Jena erscheint - nach der vorgenommenen und noch geplanten Bereinigung durch Abriß - vglw. entspannt. Der Leerstand in den - weit überwiegend sanierten - Plattenbauten bewegt sich derzeit im Rahmen einer Fluktuationsreserve. Mieten in Höhe von durchschnittlich 5,40 Euro je qm Wohnfläche und Monat werden erzielt.

Am 04. November 03 beginnt die Tagung mit der Auswertung des Fragebogens zu den Dimensionen des geplanten Abrissvolumens im Rahmen der am Arbeitskreis teilnehmenden Gesellschaften und der Frage, welche rechtlichen Instrumente im Interesse eines geordneten Ablaufs der Abbruchaktivitäten zur Verfügung gestellt werden und welche Forderungen im politischen Raum erhoben werden müssen.

50 % der abzureißenden Wohnungen sind in sogenannten INSEK- Gebieten belegen, so daß für diese Teilmenge ein Kündigungsrecht im Rahmen des BauGB eine Lösung herbeiführen könnte. Für die verbleibenden ca. 50 % der Wohnungen bietet sich zunächst keine Handlungsmöglichkeit. Mit Hilfe der Kommunen besteht die Möglichkeit, durch Ausweisung weiterer „INSEK- Gebiete“ diese Kündigungsmöglichkeit zu erweitern. Die Initiativen zur Anwendbarkeit der Verwertungskündigung auch für Mietverhältnisse, die vor dem 03.10.90 geschlossen wurden, werden von den Teilnehmern unterstützt, wohl wissend, daß die Verwertungskündigung ein Instrument darstellt, welches dem Eigentümer ermöglicht, ein Mietverhältnis zu kündigen, um seine Immobilie wirtschaftlich ertragreicher zu nutzen.

Die Anwendbarkeit der Verwertungskündigung für Fälle, in denen nach Abriß oder Konservierung kein höherer Ertrag erwirtschaftet, jedoch die Lasten verringert werden, wird erörtert.

Auf die Möglichkeit der sogenannten „Abrißkündigung“ (Kündigung aus berechtigtem Interesse) kann nicht verzichtet werden. Möglicherweise sollte daraufhin gewirkt werden, daß eine Art Legaldefinition der Begriffe des „Nicht vertreten müßens“ des Leerstandes und der „Zumutbarkeit“ von Ersatzwohnraum vorgenommen wird, um klarere Grenzen im Verhältnis zwischen Vermieter und Mieter herzustellen.

Die Teilnehmer des Arbeitskreises berichten über ihre Erfahrungen im Zusammenhang mit der Bereitstellung von Fördermitteln im Rahmen des Stadtumbaus. Hier sind die Erfahrungen in den Ländern Sachsen, Sachsen Anhalt und Thüringen unterschiedlich. Verspätete Mittelfreigaben für Abbruchmaßnahmen, die Bewilligungspraxis für vorzeitige Baubeginne bzw. ungewisse Bewilligungsquoten in Sachsen verunsichern die Unternehmen in ihren Handlungen.

Grundsätzlich muß festgestellt werden, daß die Mittel spärlich und unzuverlässig fließen.

Hinsichtlich von Problemen des Umgangs mit der technischen Infrastruktur nach/resp. im Zusammenhang mit dem Abriß von Objekten referiert Herr Bittner, Abteilungsleiter Haustechnik der LWB GmbH. Er zeigt praktische Probleme auf und geht auf praktische Erfahrungen und Verhandlungsergebnisse mit den Versorgungsträgern ein. (Kurzvortrag Anlage).

Herr Bittner ist Teilnehmer einer Arbeitsgruppe, welche beim GdW angesiedelt ist und einheitliche Standpunkte der Wohnungswirtschaft zu diesen Themen innerhalb einer sogenannten ad hoc-Kommission erarbeiten soll. Erste Ergebnisse sollen im 1. bzw. 2. Quartal 2004 vorgelegt werden.

Die nächste Veranstaltung wird am 25./26. Februar 04 in Leipzig resp. Magdeburg stattfinden. Als Referent konnte Herr Prof. Sieverts gewonnen werden, der über denkbare Nachnutzungen referieren wird.

Dr. Gabriele Haase