

Neue Wege in der städtischen "Wohnungslandschaft": Konsequenzen für Städte und Gemeinden in Sachsen

Dr. Albrecht Buttolo

Staatssekretär, Sächsisches Staatsministerium des Inneren Zur ehrlichen Diskussion gehört es, dass wir uns klarmachen, welche Auswirkungen der richtige und notwendige Eigentumsbau in den 90er Jahren hatte. Im Freistaat Sachsen sind in den 90er Jahren 133.000 Familien Eigentümer geworden. 133.000 Familien, die ein für alle mal dem Mietermarkt entzogen sind. Aufgrund der ungenügenden Eigentumsbildung vor der Wende war diese Tendenz nicht aufzuhalten, sie war politisch - zumindest im Freistaat - gewollt. Aber trotzdem müssen wir erkennen, von den 400.000 leerstehenden Wohnungen steht ein Drittel infolge der notwendigen Eigentumsbildung leer. Ebenso haben wir als Freistaat sehr viel Geld eingesetzt, um im Altbaubereich leerstehende Wohnungen wieder an den Markt zu bringen - ca. 45.000 Wohneinheiten, die nicht mehr vermietbar waren, wurden grundlegend instandgesetzt. Diese müssen auch wieder hinzugerechnet werden, denn sie waren nicht mehr marktfähig. Ihre Mieter hinterlassen an anderer Stelle eine leere Wohnung.

Entscheidend für zu geringen Zuzüge ist die instabile Arbeitsmarktsituation. Wir können jedoch nicht so lange warten, bis sich diese einigermaßen wieder stabilisiert hat. Auch ist es sehr fraglich, ob dann die derzeit leerstehenden Wohnungen nachgefragt werden. Es ist viel mehr damit zu rechnen, dass dann Eigenheime und höherwertige Mietwohnungen gesucht werden. Drohende Insolvenzen in der Wohnungswirtschaft abzuwenden erfordert ein aktives Handeln und nicht ein Hoffen auf Verbesserungen am Arbeitsmarkt.

Wie gehen wir im Freistaat vor? Ich möchte hier nur noch einmal kurz antippen: der Rückbau nicht mehr nachgefragter, überzähliger Wohnungen darf nicht unkoordiniert erfolgen. Wir setzen auf integrierte Stadtentwicklungskonzepte der Kommunen und dazu stimmige Unternehmenskonzepte. Beide Konzepte sind Voraussetzung für Förderungen. Wir begnügen uns wegen der Komplexität der integrierten Stadtentwicklungskonzepte bis zum Jahresende 2001 mit Grobkonzepten als Fördervoraussetzung. Vor wenigen Tagen habe ich noch einmal alle Bürgermeister informieren lassen, welche nachprüfbares Angaben jedoch unverzichtbar sind. Wir erwarten in diesen Grobkonzepten als eine zentrale Aussage Angaben zur gegenwärtigen Bevölkerungsstruktur und eine Prognose für die nächsten 15 Jahre. Leider haben viele Kommunen trotz einer Negativprognose des Statistischen Landesamtes für den Landkreis die Illusion, für sie treffe das nicht zu, ihre Bevölkerung werde deutlich wachsen. Bereits hier, muss auf nachvollziehbare Angaben Wert gelegt werden. Denn wenn schon die Einschätzung der Bevölkerungsentwicklung falsch ist, ist mit hoher Wahrscheinlichkeit auch die Ableitung der Haushaltsentwicklung nicht wertlos.

Wir werden also auf jeden Fall die Grobkonzepte für die Bewilligung von Fördermitteln verlangen. Alle Förderungen für Rückbau und Abriss aber auch Geld für weitere Sanierungen werden davon abhängig gemacht, dass die Maßnahme zum Stadtentwicklungskonzept stimmig ist. Es war demnach auch ein logischer Schritt, dass wir uns als Freistaat Sachsen im letzten Dezember beim Bund durchgesetzt haben, dass für das Herausreichen von KfW-Mitteln auch eine Bestätigung durch die Kommune und das Regierungspräsidium auf der Grundlage der Stadtentwicklungskonzepte bzw. der Grobkonzepte erforderlich ist. Wir wollen verhindern, dass weiterhin öffentliches Geld an einer falschen Stelle zum Einsatz kommen kann. Wir wollen wissen, dass auch tatsächlich eine Aufwertung längerfristig, mindestens für eine Generation Wirkung zeigt. Wir wollen verhindern, dass durch Einschlagen von Pflöcken eine notwendige vernünftige Gesamtkonzeption für ein Gebiet konterkariert werden kann. Wir haben in diesem Jahr auch einen deutlichen Schwenk in der Eigentumsbildung vorgenommen. Die Förderung des Freistaates wird nur dann ausgereicht, wenn eine innerörtliche Fläche genutzt wird. Wir wollen damit versuchen, dem Konkurrenzdruck durch die grüne Wiese, durch den Neubau von Eigenheimen auf der grüne Wiese, etwas gegenzusteuern. Den Bestandserwerb haben wir mit der Neubauförderung hinsichtlich der Förderhöhe gleichgestellt. Erfahrungen im Lande haben gezeigt, dass eine voreilig angeschobene Abrissdiskussion in der Öffentlichkeit kontraproduktiv ist. Die Kommunen müssen mit der Wohnungswirtschaft ein gemeinsames Konzept erarbeiten, dass städtebaulich logisch und unternehmerisch machbar ist. Erst dann kann eine öffentliche Diskussion Erfolg bringen. Die betroffenen Bürger möchten nicht vage Andeutungen, sondern klare Aussagen, die für sie auch persönliche Planungsgrundlage sein können. Eine in der Presse geführte Polemik, welche Gebäude verzichtbar seien, bringt mit Sicherheit nur Unruhe im Wohngebiet. Ein weiterer Grund für viele Mieter sich anderweitig zu orientieren.