



Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.

KEIN STADTUMBAU OHNE LANGFRISTIGE PLANUNG UND ABSTIMMUNG

08.11.2012 Fachinformation

Die Unternehmensstrategie der Kommunalen Wohnungsgesellschaft mbH Senftenberg (KWG) ist mit ihrer Bestandssegmentierung auf die Erhaltung, Entwicklung und Reduzierung von Gebäuden darauf ausgerichtet, im schwierigen Umfeld am Rand von Brandenburg wirtschaftlich agieren zu können. Gebäude sind sehr langfristige Investitionen, die auch langfristig finanziert werden müssen und eine lange Standzeit – auch Restnutzungsdauer genannt – benötigen, um refinanziert werden zu können. Diese Vermögenswerte sind deshalb grundsätzlich erhaltenswert und werden auch durch die Gläubigerbanken im Grundbuch gesichert. Neben einer hohen Vermietung verhindert ein hoher Sanierungsstand oder eine Bankbelastung den Abriss von Wohngebäuden. Ohne Zustimmung der Fördermittelgeber und Banken gibt es keinen Abriss. Zusätzlich muss die Lage des Gebäudes auch in die Stadtumbaukulisse der Kommune passen, sonst erfolgt keine Förderung. Deshalb kann Stadtumbau ohne ein klares Konzept für die Zukunft, der insbesondere Rückbau und auch Aufwertung bedeutet, in der gewaltigen Größenordnung wie in Senftenberg, Großräschen und Schipkau nicht betrieben werden. Höhere Gewalt: Feuer, Wasser, Sturm. Eine Sonderstellung nehmen die Fälle von höherer Gewalt (Naturereignisse und Umwelteinflüsse) ein, die die KWG nicht zu vertreten hat. Bereits 2009 war das Unternehmen durch den Sturm Kyrill davon betroffen und musste den teilsanierten Wohnblock in der Wilhelm-Pieck-Straße in Senftenberg abreißen. Das Gebäude stand zwar deutlich später zum Abriss im Rahmen des Stadtumbaus, doch waren Teile des Gebäudes nicht mehr bewohnbar und die Schäden schwerwiegend. In diesem Jahr im August folgte der zweite große Schaden mit einem Brand in der Wilhelm-Pieck-Straße. Diesmal ist der Schaden so enorm, dass die gesamte Gebäudesubstanz beeinträchtigt und der komplette Block unbewohnbar wurde. Es gab keine Alternative: der Abriss ist wirtschaftlich unvermeidbar und wird im Stadtumbau vorgezogen. Grundsätzlich sind jedoch die Zweckbindungen (Mietpreis- und Belegungsbindung) durch die Inanspruchnahme von Fördermitteln für Neubau oder Sanierung beim Rückbau von Wohngebäuden entsprechend den Förderbedingungen zu beachten und dürfen nicht verletzt werden. Dafür sorgen die Überwachungspflicht der öffentlichen Stellen und die nötige Pfandfreigabe der Banken. Verstöße gegen Auflagen der Zweckbindung, die sich aus den Gesetzen, dem Darlehensvertrag und dem Bewilligungsbescheid ergeben, können Strafmaßnahmen der Behörden bis dahin nach sich ziehen, dass die öffentlichen Mittel entzogen werden. Die Fördermittel für Wohnungsbau und Sanierung kommen auch den Mietern zu Gute. Durch die Bestimmung von Mietobergrenzen und Vergabe von Wohnberechtigungsscheinen wird eine "breite Schicht" der Bevölkerung dabei unterstützt, sich mit angemessenem Wohnraum zu versorgen. Die Zweckbindungen laufen zwischen zehn und dreißig Jahren. Im Bestand der KWG betrifft das 684 mietpreisgebundene Wohnungen.

<https://bbu.de/beitraege/kein-stadtumbau-ohne-langfristige-planung-und-abstimmung>