

Berlin, den 27. Juni 2010

Stadtentwicklungskonzept Genthin

Kommentar zur Kritik der GWG Genossenschaftsversammlung

Die Aussagen des Stadtentwicklungskonzeptes von Genthin basieren auf verschiedenen Prognosemodellen, demnach bis zum Jahr 2020 jede fünfte Wohnung der Stadt bzw. über 1.500 Wohnungen dauerhaft leer stehen könnten. Die GWG hat in 6 Arbeitssitzungen die Entstehung der Prognosen begleitet und ihre Plausibilität bestätigt. Zur Erfordernis zur Reduzierung des Wohnungsüberhangs aus städtebaulichen, wohnungswirtschaftlichen und Mieterinteresse besteht Übereinstimmung mit der GWG.

Das Stadtentwicklungskonzept gibt auf Basis dieser Prognosen ein Leitbild bzw. einen Orientierungsrahmen für die längerfristige Entwicklung der Stadt vor. Die tatsächliche Entscheidung zum Abriss, Erhalt oder Modernisierung seiner Immobilie trifft aber einzig und allein immer der jeweilige Eigentümer! Das Stadtentwicklungskonzept trifft keine Entscheidungen über private Immobilien.

Das Stadtentwicklungskonzept muss aber Aussagen darüber treffen, wo angesichts des erwarteten Wohnungsüberhangs welche öffentliche Förderung verfügbar sein soll und welche nicht. Dazu teilt das Stadtentwicklungskonzept die Wohnquartiere der Stadt aufgrund ihrer Lage (zentrumstnah/zentrumsfern), ihrer Angebotsstruktur (Großes Marktsegment, kleines Marktsegment) sowie ihrer aktuellen Marktlage (Leerstand, Sanierungsgrad) in Fördergebiete ein, in denen vorrangig Aufwertung, vorrangig Abriss, oder beides förderwürdig ist. Auch im Interesse jedes Steuerzahlers muss die finanzielle Unterstützung privater Vorhaben so gelenkt werden, dass die Stadt als Allgemeinheit den größten Nutzen hat und nicht in zukünftige Leerstände investiert wird.

Diese Einschätzung des größten öffentlichen Nutzen kann nicht immer deckungsgleich sein mit den Interessen eines Unternehmens. Das gilt auch für die SWG. Das ein Wohnungsunternehmen mit Blick auf ihrer Gebäude andere Prioritäten setzt als die öffentliche Hand mit Blick auf die gesamte Stadt, liegt in der Natur der Sache und ist kein Grund für Polemik.

Die Aussagen des Stadtentwicklungskonzeptes betreffen alle Eigentumsformen gleichermaßen (SWG, GWG, private Einzeleigentümer). Kein Standort erfährt aufgrund seiner Eigentumsstruktur eine Bevorzugung oder Benachteiligung.

Die GWG kann auch nach dem neuen Stadtentwicklungskonzept mit ihrem Eigentum überall machen was sie will. Nur eine Unterstützung ihrer Vorhaben mit Steuergeldern ist nicht überall für alles möglich. Dies festzulegen ist das Recht und die Pflicht der Stadt. Es gibt in der Städtebauförderung keinen Anspruch auf Förderung!

Im Stadtentwicklungskonzept Genthin wurde auch bewusst darauf verzichtet, privaten Immobilieneigentümer wie der GWG Restriktionen zum Umgang mit ihrem Eigentum aufzuerlegen. Dies wäre nach § 171d BauGB (Stadtumbausatzung) zur Durchsetzung der öffentlichen Ziele durchaus möglich.