

Antworten für Mieterverein Jena e.V.

Sehr geehrte Damen und Herren,

zunächst einmal herzlichen Dank für Ihre Anfrage. Ich freue mich, dass ich mit dem Mieterverein einen kompetenten Gesprächspartner für das in Jena so wichtige Thema Wohnen gefunden habe.

Sie haben mich nach meiner Einstellung zu einigen sehr konkreten Maßnahmen gefragt, die für die die Wohnungswirtschaft in Jena ohne Zweifel allesamt ihre Relevanz haben. Besser als ich wissen Sie, wie komplex die Fragen sind, die nicht immer durch ein Ja oder Nein zu beantworten sind. Komplexe Fragen bedürfen komplexer Antworten.

Lassen Sie mich bitte daher zunächst einige Grundsätzliche Gedanken zum Thema Wohnen in Jena verlieren:

- Durch die Kessellage der Stadt Jena ist Bauland knapp. Dies bedingt ein knappes Angebot für eine wachsende Stadt. Folglich steigen die Mieten. Dies werden wir nun dann ändern können, wenn wir intelligente Wege finden, das Angebot an Bauland und Wohnraum zu erhöhen. Da Menschen mit unterschiedlichen Bedürfnissen und Ansprüchen in Jena nach Wohnraum suchen, brauchen wir auch bei neuem Wohnraum eine gute Mischung unterschiedlicher Ausstattungen, unterschiedlicher Größen und Wohnungen in verschiedenen Preissegmenten. Ich möchte, dass Wohngebiete zügig neu ausgewiesen werden und dafür ggf. der Flächennutzungsplan angepasst wird (Stichworte Fuchslöcher III, Zwätzen Nord und andere). Verdichtung in der Innenstadt wird alleine nicht reichen.
- Immobilienunternehmen, auch die der öffentlichen Hand, müssen wirtschaftlich arbeiten, da ansonsten Investitionen in neuen Wohnraum und notwendige Modernisierungen unmöglich werden und die Substanz zerfällt.

1.) Werden Sie darauf hinwirken, dass jenawohnen auf Mieterhöhung bei Bestandsmietern für die Dauer von 5 Jahren verzichtet?

Jenawohnen sollte nicht aus dem Grund der Gewinnmaximierung die Mieten erhöhen. Wenn steigende Kosten allerdings dazu führen, dass das Unternehmen nicht mehr wirtschaftlich arbeiten kann, sind auch Mieterhöhungen unumgänglich. Wichtig ist aber, dass jenawohnen auf Dauer solide und nachhaltig wirtschaften kann. Dies geht nicht unabhängig vom Markt. Ebenso wichtig ist aber, dass jenawohnen als kommunales Unternehmen seiner Verantwortung für die Stadt nachkommt – und dies ist der Fall.

2.) Werden Sie darauf hinwirken, dass die Stadt Jena wieder zu 100 Prozent Eigentümer von jenawohnen wird?

Ich glaube, dass wir der Stadt und den Mietern von jenawohnen mit einer 100%igen Kommunalisierung langfristig keinen Gefallen tun werden. Wichtiger ist, dass jenawohnen solide aufgestellt ist, attraktive Wohnungen und ein attraktives Wohnumfeld bietet – und die Mieten bezahlbar sind. Zudem möchten wir das Geld, das für einen Rückkauf der Anteile notwendig wäre, lieber in die Entschuldung oder den Schul- und Kitabau investieren. Davon haben wir mehr!

3.) Werden Sie für Jena bei der Landesregierung die Herabsetzung der Kappungsgrenze für Mieterhöhungen nach § 558 ff. BGB von 20 Prozent auf 15 Prozent beantragen ohne daran weitere Bedingungen zu knüpfen?

Die Reduktion der Kappungsgrenzen ist aus meiner Sicht ein allerletztes Mittel zur Regulation, falls der Markt versagen sollte. Damit das nicht passiert, werde ich erst einmal alles daransetzen, das Angebot an Wohnraum zu erhöhen, damit sich die Mietpreisentwicklung normalisiert. Die Kappungsgrenze zu senken wird nicht dazu beitragen, das Problem, dass es zu wenig Wohnraum in Jena gibt, nachhaltig zu beeinflussen – sie kann aber kurzfristig sinnvoll sein.

4.) Werden Sie veranlassen, dass die Kosten der Unterkunft bei Sozialleistungsempfängern mindestens in Höhe des zulässigen Betrages nach der Wohngeldtabelle anerkannt werden?

Die Stadt Jena ist verpflichtet, ein schlüssiges Konzept für die Kosten der Unterkunft vorzulegen. Dieses Konzept wurde in der Vergangenheit durch ein Institut nach wissenschaftlichen Methoden aus den Daten des Jenaer Mietspiegels erstellt. Dies geschieht alle zwei Jahre. Dadurch ist es möglich, die tatsächlich erforderlichen Kosten gut und vor allem transparent abzubilden. Ich denke, dass sich gezeigt hat, dass dieses Verfahren sinnvoll ist. Daher möchte ich daran festhalten.

5.) Für wieviel Wohnungen beabsichtigen Sie in der kommenden Amtszeit Baurecht zu schaffen? Wieviel Prozent werden hiervon Sozialwohnungen sein? Wo genau soll nach ihrer Vorstellung dieses Bauland ausgewiesen werden?

Wir haben kalkuliert, dass wir in den kommenden 5 Jahren 5.000 neue Wohnungen für Jena brauchen. Ich werde darauf achten, dass es dabei bedarfsgerecht einen Mix aus Wohnungen in unterschiedlichen Preissegmenten, unterschiedlicher Größe und Ausstattung – um den verschiedenen Wohnformen Rechnung zu tragen. Neben dem Schließen von Baulücken in der Innenstadt und der Umwandlung des Bachstraßenareals in Wohnungen und Gewerbeflächen möchte ich die bereits diskutierten Wohngebiete (z.B. Fuchslöcher III, Zwätzen Nord) möglichst schnell ausweisen. Darüber wird gerade der Flächennutzungsplan aktualisiert, so dass weitere neue Baugebiete entstehen können.

Jena ist eine Großstadt: Ohne Geschosswohnungsbau wird es langfristig nicht möglich sein, in Größenordnungen Wohnungen zu schaffen.

6.) Werden Sie die Grundstücke auf dem Eichplatz an den Meistbietenden Bauinteressenten verkaufen oder auf dem Wege des Erbbaurechts vergeben?

Wir möchten, dass auf dem Eichplatz städtebaulich anspruchsvolle Gebäude entstehen, die aus einem Mix aus Wohnungen, Gewerbe, öffentlichen Flächen und Tiefgaragen bestehen. Der städtebauliche Anspruch ist mir dabei weit wichtiger, als einmalige Einnahmen durch den Grundstücksverkauf. Allerdings ist die Kommune gesetzlich verpflichtet, Einnahmemöglichkeiten auszuschöpfen. Außerdem müssen sich erst einmal Investoren finden, die bereit sind, die Vorstellungen der Stadt Jena umzusetzen. Ich gehe aber davon aus, dass wir es gemeinsam schaffen, die Attraktivität der Jenaer Innenstadt durch einen modernen und ästhetischen Eichplatz steigern werden.

Wie wollen Sie sicherstellen, dass Verbesserungen im Personennahverkehr oder Bäderbereich nicht durch Mieterhöhungen bei Jenawohnen gegenfinanziert werden? Planen Sie Vergünstigungen für Mieter von Jenawohnen für den Bäderbereich oder beim Nahverkehr?

Die Stadtwerke sind ein Unternehmen der Stadt Jena und damit auch den Zielen der Stadt Jena verpflichtet. Das bedeutet aber auch, dass das Unternehmen Synergien nutzen muss, die sich durch die Palette angebotener Dienstleistungen ergeben, um so insgesamt Kosten einzusparen. Diese Ersparnis muss durch günstige Mieten und Tarife allen Jenaern zugutekommen, und die Gewinne der Stadtwerke müssen auch im Haushalt der Stadt Jena sinnvoll genutzt und gut investiert werden.

Ich bin davon überzeugt, dass die Stadtwerke solide und verantwortungsbewusst arbeiten. Außerdem lassen sich durch den Gesamtabschluss der Stadt Jena die Zahlungsströme gut abbilden. Insoweit geht es nicht um Quersubventionierungen, sondern wirtschaftlich vernünftiges Handeln für die ganze Stadt.

In der Hoffnung, Ihre Fragen vollständig beantwortet zu haben verbleibe ich

mit herzlichen Grüßen

Benjamin Koppe