

Dr. Thomas Ungethüm

## **Stadtumbau Ost: Geschäftemacherei der LWB mit Fördermitteln?**

Nach Aussagen der LWB ist es rentierlicher, denkmalgeschützte Altbaubestände abzureißen als zu verkaufen. Dazu ist es erklärtes Ziel, den Plattenbau Grünau mit aller Kraft aufzuwerten und interessant zu machen. Das Planungsziel des Stadtumbaus Ost, „Schrumpfung und Rückbau von außen nach innen,“ findet nicht statt.

Die LWB ist derzeit mit etwa 18 Prozent Anteil am gesamten Leipziger Wohnungsmarkt vertreten und damit der größte Teilnehmer am Leipziger Wohnungsmarkt. Mit ihren 55.000 Wohnungen gilt sie zudem als größte Wohnungsgesellschaft in Ostdeutschland. Wie die Prokuristin Gabriele Haase erklärte, ist es Ziel des Unternehmens, einerseits Neubauten in exklusiven Lagen zu entwickeln und auf der anderen Seite jedoch eine größere Anzahl bezahlbarer Wohnungen in allen Leipziger Stadtteilen vorzuhalten – zur Erfüllung der Aufgabe der Versorgung aller Haushalte mit angemessenem Wohnraum.

Neubauten in exklusiven Lagen entwickeln, bezahlbaren Wohnraum vorhalten ... Ob ein kommunales Unternehmen Neubauten in exklusiver Lage entwickeln muss, das ist höchst fraglich und kann nur verneint werden. Der Wettbewerb wird „ausgehebelt“, wenn mit Steuergeldern subventionierte kommunale Unternehmen am Markt gegen jene privaten Betriebe ins Rennen gehen, die täglich auf eigenes Risiko hart um Aufträge kämpfen.

Es gibt noch ein weiteres Geschäftsfeld der LWB, das in der Aufzählung fehlt: Der Stadtumbau Ost. Hier wird mit Spekulationen um Bestände mehr Geld verdient, als mit der Entwicklung der Bestände und ihrer Vermietung. Mit Abrissgeldern und Entschuldung wird spekulativ verrechnet, was der Stadt schadet und ihr Stück um Stück ihrer Identität raubt.

Es klingt unglaublich, was Dankwart Guratzsch in der „WELT“ über die merkwürdigen Geschäfte der Leipziger LWB mit denkmalgeschützten, stadtbildprägenden Strukturen aufgedeckt hat.

*„Wie das "Kassemachen" funktioniert, rechnet der Leipziger Investor Hartmut Panzer vor, Chef der Exklusiv Bau GmbH mit Sitz in Anger-Crottendorf. Für 175 Wohnungen in einem denkmalgeschützten Straßenzug in Leipzig-Eutritzsch, die seit langem leer stehen, hatte er der städtischen Wohnungsbaugesellschaft LWB 500 000 Euro geboten. Doch die lehnte ab und verlangte den vierfachen Preis, obwohl das Angebot nach Panzers Angaben dem Zeitwert 2002 entsprach. Die Rechnung der LWB dagegen sieht so aus: Für den Abriß kassiert das kommunale Unternehmen 60 Euro/qm Fördermittel, was bei 10 000 qm Wohnfläche der Anlage an der Zerbster Straße 600 000 Euro ergibt. Gleichzeitig werden ihr die auf den Häusern lastenden Altschulden in Höhe von 770 000 Euro erlassen. Bei einem Verkauf für 500 000 Euro hätte das Unternehmen nicht nur den kompletten Verkaufserlös, sondern auch noch eigenes Geld an den Bund überweisen müssen, nur um die Altschulden abzudecken - für Unternehmenssprecher Gregor Hoffmann ein indiskutables Geschäft.*

*Kritiker dieser Art von Stadtumbau machen dagegen eine ganz andere Rechnung auf. 400 000 Euro will die städtische Gesellschaft nach eignen Angaben nur allein für den Unterhalt der denkmalgeschützten Gebäude eingesetzt haben - kommunales Vermögen, das nun sinnlos ver-*

*pulvert ist. Da der Abriß der Eutritzscher Anlage nach Recherchen der Leipziger Volkszeitung mit weiteren 200 000 bis 250 000 Euro zu Buche schlägt, summiert sich der volkswirtschaftliche Verlust zusammen mit den entgangenen Altschulden auf stolze 1,4 Mio. Euro. Der Gegenwert dieses fragwürdigen Geschäftes sind 175 vermutlich nunmehr teilsanierte Wohnungen in den Plattenbauten von Leipzig-Grünau, die auf diese Weise noch einmal (ein letztesmal?) davor bewahrt werden konnten, ihre Bewohner an einen innerstädtischen Gebäudekomplex zu verlieren.“*

Unglaublich, eine Geschäftemacherei die mit Steuergeldern verhindert, dass denkmalgeschützte, stadtbildprägende Strukturen erhalten bleiben und wieder Leben einkehrt. Das kann weder im Sinn des Steuerzahlers noch im Sinn einer zeitgemäßen Stadtplanung sein. Hier muss ein Riegel vorgeschoben werden. Solche Geschäftemacherei vom größten öffentlichen Wohnungsunternehmen in Ostdeutschland, das ist nicht hinnehmbar! Hier geht es nicht um „Belegungsrechte“, die eine Kommune braucht, hier geht es um Spekulation mit Steuergeldern.

Dankwart Guratzsch beschreibt in der „WELT“ die weiteren Strategien der LWB zum Stadtumbau, die bei einem „Tischgespräch“ öffentlich geworden sind.

*„Die LWB reißt Objekte ab und erhält dafür aus Fördertöpfen des Stadtumbaus 60 Euro/qm beseitigte Wohnfläche. Da die Summe die tatsächlichen Kosten deutlich überschreite, blieben Mittel "in Größenordnungen" verfügbar, um neue Objekte anzukaufen. Sie müssten folgende Kriterien erfüllen:*

- *gebaut nach 1990;*
- *geringe Buchwerte wegen der Nutzung der Sonder-AfA durch die bisherigen Anleger;*
- *geringer Reparaturstau, günstige technische und vermarktungskritische Parameter;*
- *Verkaufsdruck der Eigentümer wegen kritischer wirtschaftlicher Lage.*

*Auf diese Weise könne sich die Gesellschaft gesundstoßen.“*

Interessante Modelle, die zeigen, dass die Rückbauförderung viel zu hoch angesetzt war. „Mittel bleiben in Größenordnungen verfügbar,“ und mit denen wird die Kriegskasse gefüllt! In Chemnitz spricht man von 38 Euro und in Weißwasser von 28 Euro Rückbaukosten. Wohl einer der Gründe, warum in Sachsen der Anteil Rückbau zu Aufwertung im Verhältnis 80 zu 20 liegt. Einfach, um die Marktstellung der gewerblichen Wohnungswirtschaft über eine zu hohe Rückbauförderung zu verbessern. Gefördert wird nicht der Stadtumbau, sondern die kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungsunternehmen, das ist Ziel sächsischer Förderpolitik!

Dann passt es auch, was Dr. Buttolo im Herbst vergangenen Jahres im Landtag zur Rolle der kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungsunternehmen im Stadtumbauprozess sagte:

*„Wenn wir über kommunale Gesellschaften und Genossenschaften reden, reden wir über Unternehmen, die nicht als Privatpersonen begünstigt sind, sondern die im Interesse der Kommune eine Aufgabe wahrnehmen.“*

Zweifel an unserer freiheitlich demokratischen Rechtsordnung – nach sächsischer Auslegung – können einem da schon kommen, wenn privates Wohneigentum verteufelt und kommunale Wohnungsunternehmen als verlängerter Arm der Verwaltung gesehen werden.

Völlig übersehen wird, dass bei der Wohnungswirtschaft eine totale Wettbewerbsverzerrung billigend in Kauf genommen wird. Die kommunalen Wohnungsunternehmen haben in den regionalen Märkten eine Monopolstellung, bestimmen hochsubventioniert die Höhe der Miete.

Die wirtschaftliche Tätigkeit der Kommunen ist eng mit dem Begriff „Daseinsvorsorge“ verbunden. Sie ist angelehnt an das Grundgesetz Artikel 28 Abs. 2 – d.h. das Recht der Kommunen, alle Angelegenheiten der örtlichen Gemeinschaft in eigener Verantwortung zu regeln. Als wesentliche Felder der Daseinsvorsorge gelten die öffentliche Grundversorgung mit Energie, Wasser, Entsorgung von Abfall und Abwasser, ÖPNV, Straßenbau und Straßenreinigung, Sozialhilfe, Jugendhilfe, Kindertagesstätten, Schulträgerschaft, sozialer Wohnungsbau, Kulturpflege, Gesundheitswesen, Krankenhäuser, Rettungsdienst, Katastrophenschutz, Schwimmbäder, Bibliotheken, Museen, Altenheime.

Der verfassungsrechtliche Schutz (Artikel 28 Abs. 2) kommunalwirtschaftlicher Betätigung endet erst dort, wo diese – über die Gewinnerzielung hinaus – keinen relevanten sachlichen Bezug zu den Angelegenheiten der örtlichen Gemeinschaft mehr darstellt. Der sachliche Bezug zu den Angelegenheiten der örtlichen Gemeinschaft ist, wie jeder nachvollziehen kann, nicht mehr gegeben. Das Verhalten des Kommunalmonopolisten LWB im Wettbewerb zeigt, dass kommunale Wohnungsunternehmen in dieser Größenordnung und über das notwendige Maß hinaus, mit einer Daseinsvorsorge für die Bürger Leipzigs nichts mehr zu tun hat. Im Gegenteil: Hier werden mit Steuermitteln zum Nachteil der Bürger Stadtstrukturen um des Profites willen zerstört! Solches Verhalten vereinbart sich nicht mit kommunaler Daseinsvorsorge! Zudem wird damit aktiv verhindert, dass notwendiger Rückbau in der Peripherie Leipzigs (Grünau) immer weiter hinaus geschoben wird.

Die Erklärung der Prokuristin: „Die LWB wird alles in ihrer Kraft stehende tun, um den Standort Grünau aufzuwerten und gemeinsam mit Vereinen und Institutionen nach Wegen suchen, durch die Erhöhung der Attraktivität des Wohnumfeldes auch für Mieter, welche heute außerhalb Grünaus leben, interessant zu machen,“ klingt wie eine Kriegserklärung an das historisch gewachsene Leipzig, was von der LWB unter die Abrissbirne genommen wird. Dr. Buttolo hat bei seiner Landtagsrede sicher nicht an seine LWB gedacht. Hier ist offenbar vielfältiger Handlungsbedarf entstanden.