

Peter Stubbe, Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH

„Wohnungswirtschaftliche Strategien zur Bewältigung des Strukturwandels“

Es gibt derzeit eigentlich zwei große Trends, die unser Tun beeinflussen und die bereits von den Vorrednern angesprochen wurden. Wir erleben zum einen eine Globalisierung der Wohnungswirtschaft, die sich insbesondere auf der Passiv-Seite, was Investmentbanking und ähnliches anbetrifft, die sich aber auch bei Akquisitionen von private equity zeigt. Der andere Trend - scheinbar paradox - besteht in einer Kommunalisierung der Wohnungspolitik. Der Bund macht keine Wohnungsbauförderung mehr, es sind im Grunde der Bund und die Länder, die mit den Verkäufen von Wohnungsgesellschaften die jetzige Verkaufsdebatte gefördert haben. Wir erleben außerdem bei dem Thema Hartz IV eine neue Arbeitsteilung zwischen den einzelnen Gebietskörperschaften, die Kommunen neue Aufgaben übernehmen und ihnen damit neue Verantwortung zukommt. Und so ist es auch nicht ganz zufällig, dass im Stadtumbau die kommunalen Gesellschaften diejenigen sind, die die maßgeblichen Lasten zu tragen haben.

In Sachsen wurden bisher 80 % der Rückbaumaßnahmen von den öffentlichen Gesellschaften, d.h. von den kommunalen Gesellschaften vorgenommen, das ist auch in Leipzig so. Und vor den Genossenschaften, der zweiten Säule in der institutionellen Wohnungswirtschaft, liegen knapp noch die privaten, die mehr abgebrochen haben als die Genossenschaften. Wir als Wohnungsbaugesellschaft haben einerseits die Aufgabe, eine quasi öffentliche Aufgabe wahrzunehmen, d.h. Stadtumbau bzw. Stadtplanung zu unterstützen, was laut Grundgesetz in kommunaler Planungshoheit liegt. Und auf der anderen Seite müssen wir uns marktkonform verhalten.

Genau diesen Widerspruch und wie die LWB diesen Widerspruch löst, werde ich schildern und damit die großen Themen der heutigen Agenda ansprechen. Zum einen werde ich den gesellschaftlichen Strukturwandel ansprechen, zweitens werde ich auf den Stadtumbau eingehen und drittens auf den Bereich, den ich Daseinsvorsorge nenne (*Folie 2*). Wir erleben im Bereich der Landesbanken Veränderungen, das hatte Herr Zillman schon angesprochen, und das verhält sich bei der Wohnungswirtschaft nicht anders. Im europarechtlichen Kontext, dort heißt es „Dienstleistungen von allgemeinem Interesse“, dazu gehört auch der soziale Wohnungsbau, gibt es ebenfalls Veränderungen und Verschiebungen. Und wir erleben auch gerade im Osten, dass das Thema „Daseinsvorsorge“ neue Aktualität gewinnt. Das bedeutet, dass es nicht mehr, wie noch vor fünf Jahren, immer nur ausschließlich um Abbruch geht, sondern man erkennt wieder, dass man mit Wohnungen auch noch andere Dinge tun kann, man kann sie zum Beispiel bewohnen. Das ist aus meiner Sicht eine relativ optimistisch stimmende Perspektivenwende, und ich glaube,

dass man eine Antwort findet auf die Frage, die den Titel dieser Veranstaltung zielt, ob wir schon eine Konsolidierung sehen. Sie ist noch nicht ausreichend, wir sind beileibe noch nicht am Ende des Tunnels, aber ein bisschen Licht sehen wir schon, jedenfalls in manchen Regionen.

Beginnen wir mit dem gesellschaftlichen Strukturwandel. Dies hier ist die BBR-Prognose zur Bevölkerungsentwicklung in den nächsten Jahren (*Folie 3*). Ich werde mich im wesentlichen auf Leipzig beschränken; erstens kann man dort sehr optimistisch bleiben und zweitens ist das der Markt, mit dem ich mich am besten auskenne. Leipzig gehört zu den Inseln, in denen man durchaus eine gewisse positive Bevölkerungsentwicklung erwartet. Leipzig selbst hat inzwischen eine positive Entwicklung der Einwohnerzahl und die magische 500.000er-Marke wurde im letzten Jahr überschritten. Trotzdem erleben wir in Leipzig auch das, was wir in ganz Deutschland erleben: wir werden flexibler, älter und vielfältiger und entsprechend ändern sich die Ansprüche an die Wohnung.

Wir haben eine höhere Lebenserwartung, der Anteil der über 65-jährigen an der Bevölkerung steigt (*Folie 4*). Umgekehrt haben wir keine zufriedenstellenden Geburtenziffern. Insbesondere im Osten der Republik besteht weiterhin eine niedrigere Geburtenziffer (*Folie 5*) und wir haben nach Wende noch nicht wieder die Zahlen erreicht, die für eine Regeneration der Bevölkerung wünschenswert wären.

Wie hat die LWB darauf reagiert? Wir haben das Unternehmen, vereinfacht gesagt, in zwei Teile geteilt, in eine LWB, die geht, und in eine LWB, die langfristig bleiben wird. (*Folie 6*).

Wir haben uns überlegt, welche Wohnungen die LWB dauerhaft betriebswirtschaftlich und wohnungspolitisch braucht, um den Versorgungsauftrag wahrnehmen zu können. Für diese haben wir verschiedene Segmente gebildet, um verschiedene Zielgruppen ansprechen zu können. Das sind zunächst einmal die sanierten Bestände mit ca. 22.000 Wohnungen. Dabei sind aber auch Bestände, in denen die Sanierung noch nicht vollständig vollzogen worden ist. Das sind etwa 15.000 Wohnungen, für die natürlich auch die Preise variieren und dementsprechend auch der städtebauliche und architektonische Anspruch.

Daneben haben wir insgesamt rund 20.000 Wohnungen vom Markt genommen, also nicht weiter der Vermietung zugeführt. Für die LWB, die geht, gibt es verschiedene Verwertungsstrategien. Aus diesen Beständen gibt es welche, die zum Abbruch vorgesehen sind, die LWB hat in den vergangenen Jahren bereits über 5.500 Wohnungen abgebrochen. Es gibt aber auch Bestände, die wir nicht abrechen, sondern die wir wieder dem Markt zuführen wollen. Das sind insbesondere auch Altbauten, die aus städtebaulichen Gründen erhalten bleiben sollen, Denkmäler oder städtebaulich markante Gebäude an anderer Stelle.

Wir haben verschiedene Modelle entwickelt, um Bestände wieder in den Markt führen zu können. Ich stelle Ihnen zwei vor: Wir haben ein sogenanntes Optionsmodell für Bauträger entwickelt. Dieser bekommt, wenn er die Kosten für die Rohware nicht aufbringen kann - oftmals ein Finanzierungsproblem der Bauträger - für eine gewisse Zeit ein Grundstück zur Vermarktung an die Hand, um in dieser Zeit die Finanzierung zu regeln und Kunden für das Endprodukt zu finden. Denn wenn er das Endprodukt verkauft hat und Kaufverträge vorweisen kann, könnte er dann zu Herrn Zillmann gehen und eine Finanzierung bekommen. Für diese Vorhaltephase erhalten wir eine Optionsprämie, bei der wir uns am aktuellen Zinsniveau orientieren. Für uns liegt der Vorteil darin, dass wir für dieses Objekt in der Zeit zwar noch Bewirtschaftungskosten haben, was wir auch sonst hätten, dass es aber bereits einen gewissen Ertrag generiert, der andernfalls nicht entstünde.

In einer zweiten Stufe haben wir eine Art Bauträgerkooperation entwickelt, bei der wir uns nicht nur an dieser Vertriebsphase beteiligen, sondern auch am unternehmerischen Risiko. Wenn also diese Optionsphase erfolgreich abgeschlossen ist, würden wir mit dem Bauträger in eine Kooperation der Art eintreten, dass er quasi als Generalunternehmer für uns tätig wird und wir uns dann den sogenannten Bauträgergewinn teilen. Dies ist ein Modell, ähnlich wie das Selbstnutzermmodell, das zwar bereits gewisse Verbreitung findet, aber sicherlich nicht den Mengenabsatz hat, den wir bräuchten, wenn wir diese 20.000 Wohnungen, von denen ich eingangs berichtet habe, vom Markt nehmen würden.

Überall dort, wo wir Mieterbetreuung brauchen, wo also noch Menschen leben, haben wir die Bestände in unserer ganz normalen Wohnungsverwaltung mit organisiert. Daneben gibt es aber auch Bestände, die hatten noch im Jahr 2002 einen durchschnittlichen Leerstand von 80 %. Das sind Wohnungen, die 70 bis 80 Jahre lang keine Instandhaltung erfuhren und dem entsprechend kaum bewohnbar waren. Man muss sich dabei vergegenwärtigen, wie schlecht seinerzeit die Bewohnbarkeit der Häuser war. Diese Bestände haben wir heute nur noch in technischer Betreuung und arbeiten darauf hin, sie für den Abbruch oder Verkauf komplett leer zu ziehen.

Der Abbruch ist das, was über die vergangenen Jahre im Stadtumbau dominant war (*Folie 7*). Herr Zillmann hat aus meiner Sicht zu Recht angemahnt, dass es bisher nicht gelungen ist, Abbruch und Aufwertung miteinander zu verzahnen, nämlich diejenigen, die abbrechen, gleichermaßen auch aus der Aufwertung begünstigt werden. In Sachsen wird ohnedies wenig Aufwertung betrieben, finanziell betrachtet jedenfalls, aber es war immer ein Bestreben der LWB, dieses noch zu tun. Insofern möchte ich Ihnen jetzt einige Beispiele zeigen, wie wir in der Vergangenheit versucht haben, Abbruch und Aufwertung miteinander zu verbinden.

Sie sehen hier ein Beispiel in Probstheida (*Folie 8*), ein Stadtteil im Südosten von Leipzig, wo wir in einem 20er-Jahre-Bestand diejenigen Häuser, die an der Hauptverkehrsstraße lagen, abgebrochen haben. Der somit entstandene Plafond wurde mit Carports, Stellplätzen bebaut, um dann den rückwärtigen Bereich aufzuwerten, d.h. zu sanieren (*Folie 9*). Im Inneren des Quartiers ist eine Schule, für die zumindest temporär erheblicher Parkplatzbedarf besteht, so dass wir auch dort gezielt Gebäude abgebrochen haben, um Stellplätze zu schaffen. Wir meinen, mit solchen Konzepten durchaus zur Quartiersentwicklung beitragen zu können.

Ein zweites Beispiel wäre im Westen von Leipzig eine 50er-Jahre-Siedlung (*Folie 11*). Diese liegt zwar an keiner Hauptverkehrsstraße, aber an den Erschließungsstraßen der Siedlung war die bauliche Qualität deutlich höher als in den Innenbereichen. Hier haben wir die recht schlichten Gebäude mitten im Kern abgerissen, während der Rand an diesem Trapez sozusagen aus sehr hochwertiger Bebauung besteht. Im rechten unteren Eck dieses Trapezes befindet sich ein Ritter-Bau. Hubertus Ritter war der Stadtbaumeister Leipzigs in den 20er Jahren.

Nun ein drittes, etwas prominenteres Beispiel: Direkt am Hauptbahnhof steht ein Wintergartenhochhaus in Gleitschalungsbauweise aus den 70er Jahren (*Folie 13*). Rundum gab es eine Art Gewerbezentrum in Plattenbauweise, das auf die spezifischen Nutzungsbedürfnisse / Nutzungsumstände in DDR-Zeiten eingestellt war. Es gab einen Supermarkt, einen Kindergarten, eine Restauration, eine Milchbar und ähnliches. Das Einkaufszentrum war auf eine nicht motorisierte Gesellschaft eingestellt. Dementsprechend war dieser Gewerbebereich nicht mehr zu halten. Die Leute kauften nicht mehr in diesem Supermarkt ein, weil er mit dem Auto schlecht erreichbar war, der Kindergarten hatte sich irgendwann überlebt, das Restaurant und die Milchbar konnten sich ebenfalls nicht halten.

Wir haben das Wohnhaus saniert, den Gebäudekranz in Plattenbauweise rundherum abgerissen und schaffen jetzt in den unteren Stockwerken dieses Wohnhochhauses neue Dienstleistungen für neue Bedürfnisse. Diese gehen heute in Richtung Alten- und behindertengerechtes Wohnen, da ein Großteil der Mieterschaft - manche noch aus dem Erstbezug - heute in einem gesetzteren Jahrgang ist. Manche kommen auch aus dem Umland zurück in die Stadt, um zentral mit den entsprechenden Versorgungseinrichtungen zu wohnen.

Nun zu einer weiteren Strategie. Hier sehen Sie alle Wohnungen der LWB im Stadtgebiet von Leipzig, die Hartz IV geeignet sind (*Folie 14*). Wir sehen eine unserer Aufgaben darin, eine Ghettoisierung zu vermeiden, die aus diesen Umzugsbewegungen entstehen könnte. Wir sehen für die kommunale Wohnungswirtschaft die Aufgabe, dieses Wohnen

großzügig über die Stadt zu verteilen, um eine Entwicklung von Quartieren mit Konzentration von Angeboten mit Billigmieten zu vermeiden.

Wir versuchen diese Quartiersentwicklung mit verschiedenen Maßnahmen zu unterstützen (*Folie 15*). Das beginnt mit einer sehr dezentralen Aufstellung von insgesamt 19 Kiosken über das gesamte Stadtgebiet, in denen alle Dienstleistungen der LWB angeboten werden. Wir bieten Seniorenbetreuung an und vermieten Wohnungen zu besonderen Konditionen an Tagesmütter, damit Kinderbetreuung in den Siedlungen stattfinden kann. Und wir haben natürlich Service rund ums Wohnen, d.h. von der Ombudsstelle bis zum Internet und weiteres mehr.

Zum Schluss noch mal zum Thema Stadtumbau. Sie sehen hier den Stadtgrundriss von Leipzig, also die Stadtgrenze heute und die Stadtgrenze von 1905. Leipzig hat bis zum Jahr 1998 90.000 Einwohner verloren, aber das betrifft nicht das Stadtgebiet, das wir hier in blau sehen, sondern es hat im Jahr 1998 eine Gebietsreform gegeben und diejenigen Ortsteile wurden eingemeindet, in welche die Eigenheimer nach der Wende gezogen sind. Das ist im Grunde die Situation, wenn wir über Stadtumbau sprechen müssen. Wie verteilen wir die Menschen, die jetzt noch auf einem ungefähr siebenmal so großen Gemeindegebiet wohnen? Ein etwas hoffnungsvoller Ausklang an dieser Stelle vielleicht: Es gibt immer mehr Menschen, die in der Stadt wohnen wollen, jedenfalls sagt uns das die LBS, die an dieser Stelle allerdings nicht ganz uneigennützig ist.