

„Bislang scheinen sich die neuen Gesellschafter der LEG an den vereinbarten Sozialstandards orientiert zu haben“

Ein Bericht von Leo Flamm in „Thema NRW: Heuschrecken hinterlassen Spuren“, WDR 5 / Fs (10.07.2009)

Holger Beller: Die Landesentwicklungsgesellschaft in Düsseldorf, kurz LEG, bewirtschaftet mehr als 90.000 Wohnungen. Bis vor einem Jahr gehörte sie dem Land Nordrhein-Westfalen, dann hat das Land verkauft - begleitet von vielen Fragen und genauso vielen Befürchtungen. Nach Abzug der Verbindlichkeiten durfte sich Finanzminister Helmut Linssen jedenfalls über 470 Millionen Euro für die klamme Landeskasse freuen. Aber an wen hat er da eigentlich verkauft? Für Außenstehende ist das womöglich schwer zu durchschauen, deshalb hat der Minister das vor gut zwei Wochen im Landtag einmal in ganz einfachen Worten erklärt:

Helmut Linssen, Finanzminister des Landes Nordrhein-Westfalen: Diese Lancaster und Weiße Rose sind wieder Mütter von anderen Töchtern. Und ich hatte Ihnen vorhin gesagt, dass Whitehall indirekt über Tochtergesellschaften eben Eigentümer ist. Ich hatte nicht... - die Mutter von Lancaster ist Whitehall.

Flamm: Also, der Whitehall-Fonds ist der Käufer, und dahinter steckt Goldman Sachs, versichert je-dennfalls der Finanzminister, obwohl Whitehall nicht im Kaufvertrag steht, da tauchen Gesellschaften wie Rote Rose und Lancaster auf. Wie dem auch sei, trotz aller Befürchtungen werten Experten und Politiker die Verkaufsbedingungen der LEG als beste unter den schlechten Möglichkeiten, der festge-legten Sozialcharta wegen, die unter anderem Mieterschutz vereinbarte, Kündigungsschutzklauseln und den Verkauf von Wohnungen deckelte. Demnach dürfen pro Jahr kaum mehr als 2.000 Wohnungen verkauft werden. Die LEG versichert, bis jetzt seien nur 200 Wohnungen im Rahmen der Privatisierung an Mieter verkauft worden. Bestandsverkäufe an private oder öffentliche Wohnungsgesellschaften habe es nicht gegeben. Das dürfte auch schwierig werden, besonders im Ruhrgebiet, meint Wohnungsbauexperte Hans-Dieter Krupinski.

Dr. Hans-Dieter Krupinski, Wohnungsbauexperte: Etwa zwei Drittel der Bestände schätze ich mit La-gen auf schwierigen, schrumpfenden, stagnieren Wohnungsmärkten ein, ein Drittel ist in einer etwas besseren Wohnungsmarktverfassung, und daher sind die Perspektiven für höhere Mieten relativ ge-ring, und die Bereitschaft der Bewohner, diese Bestände zu kaufen, dürfte auch nicht sehr ausgeprägt sein.

Flamm: Hinzu komme, dass die LEG einen erheblichen Investitionsstau vor sich hergeschoben habe, statt der vereinbarten 12,50 Euro pro Quadratmeter müssten mindest 25 Euro investiert werden. Nach Angaben der LEG sind die durchschnittlichen Investitionen für Modernisierung beibehalten worden, zumindest im Übergangsjahr 2008. Ein Stopp wurde lediglich kurz nach dem Kauf verordnet, um eine Bestandsaufnahme zu machen. Selbstverständlich werde die LEG, so heißt es, weiter mindestens 12,50 investieren. Was geschieht, wenn nicht instand gehalten wird, schildert Hans-Dieter Krupinski am Beispiel ehemaliger LEG-Bestände in Neuss:

Dr. Hans-Dieter Krupinski: Die Wohnungen befinden sich in einem schlimmen Zustand, sind teilweise unbewohnbar, weil die notwendige Instandhaltung nicht durchgeführt worden ist. In einer ganzen Reihe von Wohnungen sind große Durchfeuchtungsschäden, ist Schimmel, Sporenbildung. Es treten Allergien bei den Bewohnern auf, Asthmaanfälle. Das Gesundheitsamt hat eine Reihe dieser Wohnungen gesperrt, und hier ist eine grundlegende Sanierung erforderlich. Dafür fehlt aber im Augenblick das Geld.

Flamm: Das Problem: Es fehlen auch Ansprechpartner. Die Investoren sind weltweit verstreut, ihr Interesse zielt auf Rendite, nicht auf Erhalt. Abgewirtschaftete Wohnsiedlungen müssten schlimmstenfalls wieder von den Kommunen übernommen werden. Die LEG betont ausdrücklich, dass es mit dem Gesellschafterwechsel bei der Mieterbetreuung vor Ort keine Abstriche gegeben habe. Bislang scheinen sich die neuen Gesellschafter der LEG an den vereinbarten Sozialstandards orientiert zu haben, denn sie wissen: Mangelndes Vertrauen in den Vermieter bedeutet leere Wohnungen.

Beller: Das war Leo Flamm über den LEG-Verkauf und die immer noch nicht ganz absehbaren Folgen.