



Der Komplex an der Wilhelm-Leuschner-Straße soll in die Zwangsversteigerung. Die Mieter sind leidgeprüft, seit Jahren gibt es immer wieder Probleme.

Foto: be

# Lüneburgs größtes Sorgenkind

VON CARLO EGGELING

Für 265 Wohnungen an der Leuschner-Straße droht die Zwangsversteigerung. Die Stadt möchte den Block kaufen, kann aber nicht

Lüneburg. Wer in dem riesigen Wohnblock an der Wilhelm-Leuschner-Straße in Kaltenmoor zu Hause ist, lebt seit Jahren in Ungewissheit: Der Komplex mit 265 Wohnungen hat mehrere Insolvenzverfahren hinter sich. Nun steht ein neuer Besitzerwechsel an, doch dem will die Stadt nicht zustimmen. Ihr Ziel: Wer kauft, soll die Anlage langfristig erwerben und die Wohnungen auf Vordermann bringen, so dass sie heutigem Standard entsprechen.

Da Kaltenmoor im Sanierungsgebiet Soziale Stadt liegt, kann die Stadt bei einem Verkauf eine Art „Veto“ einlegen. Das hat Oberbürgermeister Ulrich Mäde getan mit der Begründung, der Preis sei zu hoch, eine Renovierung der Wohnungen daher unwahrscheinlich.

## Komplex steht unter Insolvenzverwaltung

Der Block ist in den vergangenen Jahren zum Spekulationsobjekt geworden. Eigentümer haben kaum investiert, aber Geld herausgezogen. 2013 segelte der Anleger Capricornus in die Pleite, seitdem steht die Immobilie unter Insolvenzverwaltung. Auch

die Stadt hatte über ihre Tochter Lüwobau versucht, den Komplex zu erwerben - vergeblich. Aus dem Rathaus heißt es, über die Jahre und mehrere Verkäufe habe sich der Preis vervierfacht.

Mieter beklagen aktuell, dass die bisher tätige Hausverwaltung Ende vergangenen Monats abgelöst und durch den Insolvenzverwalter zunächst kein Nachfolger benannt wurde. Der Mitarbeiter eines Pflegedienstes, der dort Patienten betreut, erzählt von einem Wasserschaden. Nach einigem Hin und Her habe er die neue Verwaltung erreicht. Die habe ihm aber gesagt, sie könne keinen Klempner schicken, da es keine Kostenzusagen gebe. Man wolle aber versuchen, eine Lösung zu finden. Aus dem Büro des Insolvenzverwalters hieß es, eine Verwaltung sei eingesetzt und kümmere sich um das Objekt.

Die Mieter sind leidgeprüft: Die Immobilie hat den Besitzer mehrmals gewechselt. Vor Jah-

ren wurde der Strom abgestellt, da die Eigentümer Rechnungen nicht beglichen - obwohl die Mieter gezahlt hatten. Es kamen neue Besitzer. Viel besser wurde es nicht. Es gab Klagen über massiven Schimmelbefall, kaputte Fahrstühle, Dreck.

Die Stadt hat ihren Baukontrollleur Andreas Eisenack geschickt, Auflagen erlassen. Er berichtet: „Allein wegen des Schimmelbefalls hatten wir 21 Begehungen.“ In engem Rhythmus habe es Kontrollen gegeben, auch in Sachen Brandschutz und Fluchtwege. Mängel seien weitgehend abgestellt worden. Oberbürgermeister Ulrich Mäde ergäntzt: „Die Messlatte, um Wohnungen zu versiegeln, liegt sehr hoch.“ Es bleibe nur das ständige Nachfassen.

Die Stadt würde gern grundsätzlich handeln. Sie arbeitet mit Eigentümern einiger Blocks wie der Buwog zusammen. Mäde sagt: „Die Wilhelm-Leuschner-Straße ist die letzte Ecke, die wir sanieren müssen. An anderen Stellen funktioniert es Stück für Stück.“

## Sanierungskosten betragen bis zu acht Millionen Euro

Laut Stadt hat der in Potsdam sitzende Insolvenzverwalter versucht, den Komplex zu verkaufen. Schuldner ist eine Londoner Bank. Die Lüwobau kam nicht zum Zuge. Ein Vorkaufsrecht der Stadt gibt es bei Insolvenz nicht. „Leider“, sagt Mäde. „Wir können da keine Kompromisse mehr eingehen. Jeder Euro, der in den Kaufpreis fließt, den können wir nicht in die Modernisierung investieren. Wir wollen den Verkäufer über einen städtebaulichen Vertrag verpflichten, einen Standard vergleichbar mit dem der Lüwobau einzuhalten, so wie es derselbe Verkäufer auch in Winsen getan hat, wo es funktioniert“, sagt Mäde. Dann sei die Stadt auch bereit, zusammen mit Bund und Land einen siebenstelligen Sanierungszuschuss zu gewähren.

Die Sanierungskosten werden laut Lüwobau-Geschäftsführung sechs bis acht Millionen Euro betragen, um auf einen normalen Standard zu kommen, das wäre keine Luxusvariante.

Die Stadt versucht, die Pläne des Insolvenzverwalters auszubremsen: Da ihr Kaufverträge in einem Sanierungsgebiet vorgelegt werden müssen, hat sie die Zustimmung verweigert. Zu teuer. Einen möglichen Käufer will sie mit Sanierungsvorgaben belegen, im Sinne der Mieter, wie die Verwaltung betont.

Der Insolvenzverwalter hat nach LZ-Informationen die Zwangsversteigerung beantragt. Davon sollen auch 67 Eigentumswohnungen betroffen sein, die ebenfalls in dem Komplex liegen. Im Amtsgericht am Ochsenmarkt hat die zuständige Abteilung ein Gutachten zum Wert in Auftrag gegeben. Dem Vernehmen nach soll es zum Ende des Jahres vorliegen.

Das Vorgehen soll rechtliche Gründe haben: So kann die Stadt zumindest vorläufig nicht eingreifen. Im Büro des Insolvenzverwalters gibt man sich zugeknöpft. Zu Einzelheiten wolle man nichts sagen, teilt eine Sprecherin mit.

ANZEIGE  
**ARTUS KNABE**  
Ihre Uhr in guten Händen