



Die Blöcke an der Wilhelm-Leuschner-Straße, zwischen vier und elf Geschosse hoch, sollen verkauft werden. Wieder einmal.

Foto: be

Ein problematischer Klotz

VON CARLO EGGELING

Lüneburg. 265 Wohnungen umfasst der gewaltige Block an der Wilhelm-Leuschner-Straße. Seit Jahren leben die Mieter mit einer ungewissen Zukunft. Eigentümerwechsel, Pleiten der Investoren, und seit fünf Jahren befinden sich die Häuser 30 bis 48 – ohne die 34 – in einem Insolvenzverfahren. In den nächsten Monaten könnte es zu einer Zwangsversteigerung kommen. Ein Termin ist allerdings noch nicht angesetzt, denkbar ist zudem, dass der Insolvenzverwalter die Anlage vorher verkauft.

Mieter klagen seit langem über Mängel

Die LZ hat in den vergangenen Jahren immer wieder über Schwierigkeiten berichtet. 2005/2006 hatte die Gesellschaft Capricornus den damals schon angegriffenen Riegel gekauft. Damals versprachen Manager eine Verbesserung. Die trat nicht ein: Mieter klagten über Schimmel in ihren Wohnungen, defekte Aufzüge, Dreck in Aufgängen. Es drohte sogar, dass der Energieversorger den Strom abbrechen würde. Die Mieter hatten zwar bezahlt, doch das Geld war nicht weitergeleitet worden. Schließlich segelte Capricornus mit dem Projekt in die Pleite. Zu dem Objekt in Kaltenmoor gehörten damals weitere Immobilien in Norddeutschland.

An der Wilhelm-Leuschner-Straße stehen 265 Wohnungen vor der Zwangsversteigerung. Ein Blick auf Pleiten, Sanierung und Preise

Kürzlich war die Leuschner-Straße Thema im Verwaltungsausschuss des Rates. Die Stadt peilt seit Jahren über die überwiegend städtische Lüneburger Wohnungsbau Gesellschaft einen Kauf an. In der Unterlage heißt es, dass bei einem Bieterverfahren ein Preis von zwölf Millionen Euro aufgerufen wurde. Nun liegt der Block im Sanierungsgebiet, daher hatte die Verwaltung 2016 eine Expertise

beim Gutachterausschuss des Landes Niedersachsen in Auftrag gegeben. Ergebnis: Der Verkehrswert liegt bei 6,8 Millionen Euro. Oberbürgermeister Ulrich Mäde und Lüwobau-Geschäftsführerin Heiderose Schäfke bleiben bei der Einschätzung: „Zu viel.“ Schon im Herbst 2017 schätzte die Immobilien-Fachfrau, dass es sechs bis acht Millionen Euro bedürfe, um die Wohnungen auf Vordermann zu bringen: „Ich spreche nicht von Luxussanierungen.“ Jetzt sagt sie: „Das dürfte heute teurer ausfallen“.

Gutachten, die das Amtsgericht als Insolvenzgericht eingefordert hatte, lägen nun vor. Da-

raufhin soll sich der in Potsdam sitzende Insolvenzverwalter mit Kaufinteressenten und der Stadt unterhalten haben. In der Vorlage für den Ausschuss ist notiert: „In Gesprächen mit dem Rechtsanwalt des Insolvenzverwalters, der Vertreterin der Gläubigerbank und den Kaufinteressenten konnte die Bereitschaft zur Umsetzung von umfassenden Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen mit einem Kostenansatz von acht bis neun Millionen Euro verhandelt werden.“ Die Verwaltung habe eine Miet-Begrenzung gefordert, es zeichne „sich eine Einigung mit den potenziellen Käufern ab“.

Rathaus bietet Zuschüsse an

Mäde sagt: „Wir haben Städtebauförderungsmittel in Höhe von 1,5 Millionen Euro in Aussicht gestellt.“ Solche Zuschüsse fließen gedrittelt von Stadt, Land und Bund. Der zwischen 1972 und 1974 errichtete Komplex müsse unter anderem energetisch saniert werden.

Es wird gekopt. Denn eigentlich hätte die Stadt ein Vorkaufsrecht. Bei einer Zwangsversteigerung greift es nicht. Daher setzt man im Rathaus auf die seit Jahresbeginn geltende „zweite Mietpreisbremse“. Die begrenzt, um welchen Satz die Miete nach energetischer Sanierung steigen darf. Die Überlegung: Investoren werden Sanierungskosten und



Kaufpreis ins Verhältnis zum Ertrag setzen. Schlecht für die Gläubigerbank.

In der Vorlage heißt es, dass ein Eigentümer auch bei einer Sanierung die Miete binnen sechs Jahren maximal um 2 Euro pro Quadratmeter erhöhen dürfe, wenn die Monatsmiete zuvor weniger als 7 Euro ausmache. Das treffe auf mehr als 90 Prozent der Wohnungen dort zu.

Heiderose Schäfke macht sich nur wenig Hoffnungen, mit der Lüwobau zum Zuge zu kommen: „In den vergangenen 15 Jahren haben wir drei Mal versucht, die Wohnungen zu erwerben. Vergeblich. Wir sind wieder aus dem Bieterverfahren geflogen und mit dem letzten Gebot nicht einmal in den engeren Kreis gekommen.“ Für sie ist klar, dass sie keine extrem hohen Summen zahlen will: „Wir brauchen Geld für den Bestand. Je mehr ich für den Kauf ausgeben muss, desto weniger kann ich in die Sanierung stecken.“ Sie sieht die Gläubigerseite gefordert: „Die Bank muss sich bewegen, wenn es vernünftige Investoren machen sollen.“

ANZEIGE

Malermester
Siegfried Braun & Sohn
Tel. (04131) 46709
Mal- und Bodenbelagsarbeiten

ANDERE SIND WEITER

Ein Blick nach Winsen

In Winsen gehörten Capricornus rund 200 Wohnungen. Sie liegen wie in Lüneburg in einem Sanierungsgebiet. Die Verwaltung habe ein sogenanntes städtebauliches Gebot gegen den alten Eigentümer erlassen. Der sei dagegen vor Gericht gezogen. Inzwischen bestünden neue Besitzverhältnisse. „Wir haben 2017 einen städtebaulichen Vertrag geschlossen“, sagt Stadtsprecher Theodor Peters. Der Eigentümer habe sich verpflichtet, vier Millionen Euro in die Wohnanlage zu stecken. Man habe sich auf einen gemeinsamen Architekten geeinigt. Ein Erfolg: „Es geht schneller, als es Fristen vorgeben. Endes Jahres sollen die Arbeiten abgeschlossen sein.“ ca