„Können Lasten nicht mehr allein tragen“

Der Wohnungsmarkt in Suhl ist weiterhin in Bewegung, auch wenn die Regelung, nach der es für Abrissprojekte Teilentlastungen auf dem Altschuldenkonto gab, ad acta liegt. Über 5000 Wohnungen haben Gewo und AWG bereits abgerissen. Ob das angesichts der Einwohnerentwicklung ausreicht? Darüber, zu Defiziten, Herausforderungen und Perspektiven kamen wir mit dem Geschäftsführer der Gewo, Ralf Heymel, und mit dem Vorstand der AWG „Rennsteig“ eG, Frank Brösicke, ins Gespräch.

Gewo und AWG hatten 2001 vereinbart, bis Ende 2013 insgesamt weit über 4000 Wohnungen vom Markt zu nehmen. Wie sieht die Bilanz aus?

Frank Brösicke: Angesichts des Leerstands und des anhaltenden Bevölkerungsverlusts hatten wir uns gemeinsam für die Koordinierung unserer Aktivitäten zur Reduzierung des Wohnungsbestands entschieden, die den Entwicklungen Rechnung tragen. Wir haben als Genossenschaft unseren damals vereinbarten Anteil schon 2008 erledigt. Für diese etwa 1600 Wohnungen haben wir auch eine Altschuldenentlastung bekommen. Für das, was danach bis 2013 abgerissen wurde, gab es keine Entlastung mehr.

Ralf Heymel: Was wir geschafft haben, ist eine Punktlandung. Beantragt hatten wir den Abriss von 195 751 Quadratmetern Wohnfläche. Die Quadratmeterzahl ist letztlich auch entscheidend für die Abrechnung der Entschuldungsbeträge. Unterm Strich hat die GeWo 195 532 Quadratmeter abgerissen – das sind 0,1 Prozent Abweichung zum Antrag. Alles zusammen genommen, haben beide Unternehmen knapp 5800 Wohnungen vom Markt genommen und der demografischen Entwicklung Rechnung getragen. AWG und Gewo haben allerdings die Last der Stadtentwicklung allein getragen. Bei aller Förderung und aller Entlastung von Altschulden – die Kosten für die Bauschuttentsorgung sind enorm gestiegen und für die Mieter, die aus den Abrisshäusern ausziehen mussten, hatten wir neue Wohnungen herzurichten und den Umzug zu finanzieren. Das hat trotz umfangreicher Förderung von Bund und Land Millionen gekostet.

Wird der Abriss denn nun gestoppt, weil das Altschuldenhilfegesetz nicht mehr in Kraft ist?

Frank Brösicke: Ganz sicher nicht, da der Leerstand bei beiden Unternehmen immer noch in der Größenordnung von zehn Prozent liegt. Es wird beiden Gesellschaften liegt, weiter allein zu tragen. Das haben wir auch den Verantwortlichen gegenüber erklärt.

Und was soll Ihrer Meinung nach jetzt passieren?

Frank Brösicke: Jetzt müssen sich auch andere Wohnungseigentümer beteiligen, für die wir die Lasten der Stadtentwicklung bisher mitgetragen haben. Diese haben bisher von uns profitiert. Man muss auch sehen, dass die abgerissenen Immobilien für die Unternehmen einen enormen Werteverlust bedeuten. Bei der AWG rangieren diese Verluste derzeit bei etwa 47 Millionen Euro. Folgt man der Prognose, dass Suhl 2025 nur noch etwa 30 000 Einwohner hat, werden die bilanziellen Verluste für beide Unternehmen bei über 100 Millionen Euro liegen. Wenn das die Bilanz nicht verkraftet, knallt's.

Suhl wird weiter schrumpfen, auch wenn die Einwohnerverluste nicht mehr so heftig sind wie noch vor zwei, drei Jahren. Wo sind aus Ihrer Sicht Ansatzpunkte, den Entwicklungen gerecht zu weden?

Ralf Heymel: Wichtig ist doch, dass nicht nur die Wohnungsbestände reduziert werden, sondern dass auch die Infrastruktur, die Ver- und Entsorgung mit dem Schrumpfen Schritt hält.

Frank Brösicke: Nehmen wir Suhl-Nord. Hier gibt es von einst über 5000 Wohnungen nur noch 1300. Aber von der Infrastruktur wurde nichts zurückgebaut, sodass hier riesige Kosten von allen Bürgern der Stadt getragen werden müssen. Die Stadt Suhl bekommt ihren Haushalt nicht dicht, unternimmt aber nichts, um genau solche Kosten zu reduzieren. Das hinzunehmen, ist fahrlässig.

Gab es denn für die Klärung solcher Fragen nicht eine Arbeitsgruppe, in der Sie mitgearbeitet haben?

Frank Brösicke: Die Arbeitsgruppe hat seit 2001 gearbeitet und einen ganzen Katalog vorgelegt mit Schritten, die gegangen werden müssen auf dem Weg des Schrumpfens zu Suhls natürlicher Größe, die bei knapp unter 30 000 Einwohnern liegen dürfte. Da kann die Stadt ja wohl kaum noch betrieben werden, als würden hier noch 60 000 Menschen leben. Aber soweit ich weiß, ist auf diesem Weg noch nicht viel passiert.

Ralf Heymel: Ein zentraler Punkt ist, dass die vielen anderen Eigentümer von Immobilien und Grundstücken am Stadtentwicklungsprozess beteiligt werden. Dazu brauchen wir eine offene Kommunikation, klare Botschaften und Perspektiven.

– die Herausforderungen für die Zukunft stehen. Dass in Suhl demnächst viel mehr betagte Bürgerinnen und Bürger leben, dürfte auch von Wohnungsunternehmen ein Umdenken verlangen.

Frank Brösicke: Die Prognosen sagen, dass 2030 etwa 4000 über 80-Jährige in der Stadt leben werden. Das ist freilich auch eine Aufgabe für uns. Zugleich müssen wir um die Jugend kämpfen. Die Stadt bietet mit den sozialen Bedingungen, den Einkaufs- und Erholungsmöglichkeiten, der Verkehrsanbindung und anderem mehr einen guten Rahmen dafür. Gebraucht werden anspruchsvolle Arbeitsplätze, eine gute Bezahlung und auch gute Wohnbedingungen.

Hier sind doch Sie und Ihre Wohnungsunternehmen gefragt. Was haben Sie auf der Agenda, um nicht nur abzureißen, sondern auch neuen, gefragten Wohnraum zu schaffen?

Ralf Heymel: So weit wir das können, stellen wir uns dem Bedarf. Die sanierten Hochhäuser in der Aue sind Beispiele dafür. Die anspruchsvollen und barrierearmen Wohnungen gehen weg wie warme Semmeln. Allerdings werden die Rahmenbedingungen für Investitionen immer schwieriger. Die Energiestandards wurden verschärft. Hier schlägt das unkoordinierte Vorgehen der Politik bei der Energiewende ins Kontor, was letztendlich zulasten der Bürger geht. Da sich Investitionen dann kaum noch rechnen, werden die Unternehmen auch weniger investieren. Leider sind aus Sicht der Wohnungsunternehmen auch im neuen Koalitionsvertrag keine praktikablen Ansätze zu erkennen, die das Problem lösen würden. Auch die Mietpreisbremse wird das Problem des Missverhältnisses zwischen Investitionskosten und notwendigen Mietsteigerungen nicht lösen.

Frank Brösicke: Selbst wenn wir auf eigenen Grundstücken bauen, ist es kaum möglich, neuen Wohnraum für unter 8 Euro Kaltmiete pro Quadratmeter anzubieten. Wir haben neu gebaut, saniert und bieten auch Grundstücke für Eigenheimbauer an. Es müssen neue und sanierte Wohnungen auf den Markt, keine Frage. Schließlich sind beide große Wohnungsunternehmen nicht in der Lage, auf Mieteinnahmen verzichten zu können.

Apropos Neubau: Am Stadtpark wollte die AWG neue Wohnungen bauen, hat das Projekt aber beerdigt. Was wird nun aus dem Grundstück in bester Lage?

Frank Brösicke: Unsere Analyse hat nicht bestätigt, dass in Suhl ein signifikanter Fehlbedarf an besonders hochwertigem Wohnraum besteht. Leider hat uns die Stadt die erforderliche Zeit zur Entwicklung eines anderen, etwas darunter angelegten Konzepts nur gegen Zahlung eines inakzeptablen Optionsgelds gewähren wollen. Wir entwickeln deshalb derzeit ein Neubauprojekt mit insgesamt 50 Wohnungen auf eigenen Grundstücken am Standort Aue I. Dies werden wir im Frühjahr der Öffentlichkeit vorstellen können. Nach unserer Terminkette könnte im Herbst 2015 Einzug gefeiert werden.

Ralf Heymel: Für die 4500 Quadratmeter bester innerstädtischer Fläche muss es eine Nutzung geben. Nur welche? Möglicherweise bieten die Stadtvillen, die gerade in der Hennebergstraße entstehen, Aufschluss darüber, ob eher Kauf- oder Mietwohnungen gefragt sind. Vielleicht bietet sich der Standort auch für den Bau von Eigenheimen an. Wie auch immer – wir müssen wirtschaftlich damit umgehen.

Wenn Sie auf die vergangenen Jahre zurückblicken, was hätte mit dem Wissen von heute gestern anders laufen müssen?

Frank Brösicke: Beispielsweise, dass die Stadt mit den Unternehmen gemeinsam Entwicklungsmöglichkeiten absteckt. Der Rückbau von Suhl-Nord hätte besser gestaltet werden können. Arbeiten und Wohnen an diesem Standort – das hätte ich mir gewünscht. Die Entwicklung eines Gewerbegebiets parallel zu dem Abriss hätte Suhl das neue Gewerbegebiet Sehmar II erspart, für das so viel Wald fallen musste. Was die Entwicklung unseres Unternehmens betrifft, hätte ich nichts anders gemacht. Langfristig Konzepte für wertvolle Wirtschaftsgüter aufstellen – das bewährt sich immer wieder.

Ralf Heymel: Dass oft Projekte nach Fördermöglichkeiten gestrickt wurden, wie beispielsweise die Sanierung der Kleinen Beerbergstraße, war ein Fehler. Und dass zu spät auf die Bevölkerungsverluste reagiert wurde, macht es heute nicht einfacher. Mit dem Integrierten Entwicklungskonzept (ISEK) haben wir eine pragmatische Entscheidung getroffen. Das hat eine neue Qualität.

Damit wären wir bei den Aussichten. Wie sehen Sie das neue Jahr für Ihre Unternehmen?

Ralf Heymel: Vor allem mit vielen Aufgaben für die weitere Konsolidierung der Gewo, für den Schuldenabbau, für die Sicherung und Sanierung der Wohnungsbestände. Insbesondere in der Stadtmitte haben wir Defizite und Probleme, vermarktungsfähige Wohnungen bereitzustellen. In diesem Jahr beginnen wir mit der Sanierung der Stadtmitte und werden in den nächsten Jahren in unseren Beständen einen kompletten Fenster-

4000 Wohnungen haben, denn der Bedarf ist da – in Mitte genauso wie in der Ilmenauer Straße, in der Aue oder auf dem Döllberg. Allerdings sehe ich den Zeithorizont des ISEK problematisch, Suhl-Nord bis 2025 als Wohngebiet aufzugeben. Zu all den Fragen wünsche ich mir eine offene Kommunikation mit den Stadträten.

Frank Brösicke: Unser Unternehmensplan bis 2032 sieht vor, dass der Wohnungsbestand auf 3200 Wohnungen reduziert wird, alle Schulden vollständig zurückgezahlt sind, alle erforderlichen Investitionen aus eigenem Geld gestemmt werden und die AWG gesund bleibt, trotz verschärfter Marktbedingungen. Die Zeichen dafür stehen gut, die freiwillige Zeichnung von Genossenschaftsanteilen läuft super – hier sind schon über 5 Millionen Euro zugeflossen. Für die Stadt sehe ich die Aufgabe, ganz klar Perspektiven zu definieren, um den Haushalt dauerhaft ausgleichen zu können. So lange aus Werkstätten und Planungsrunden kein konkretes Handeln abgeleitet wird, lässt sich da auch kein wirklicher Gestaltungswillen erkennen. Die Infrastruktur bleibt ganz klar die größte Baustelle.

Interview: Heike Hüchtemann

Interview

Im Gespräch zur Situation in den Wohnungsunternehmen mit Gewo-Geschäftsführer Ralf Heymel (l.) und Vorstand der AWG „Rennsteig“ eG, Frank Brösicke.

Das ist Fakt

- Seit 2001 sind insgesamt 5782 Wohnungen der Gewo (3635) und der AWG (2147) abgerissen worden.
- Das Wohnungsunternehmen der kreisfreien Stadt Suhl verfügt über rund 5200 Wohnungen sowie über

ten, betrugen allein in den Jahren von 2009 bis 2013 fast 2,2 Millionen Euro.

- Im Jahr 1990 zählte Suhl über 57 000 Einwohner. 2013 waren es noch etwa 36 350. Die Prognosen

ANZEIGE

Stefan Florian, Küchenheld, aus Benshausen:

„Das Küchenhelden-Heft ist so gut, dass es auch unbedingt Frauen haben sollten.“

Das neue Magazin, ist in teilnehmenden