

Wobau-Geschäftsführer Heinrich Sonsalla über Stadtumbau und Schulden, Marktchancen und Mietermitbestimmung

„Die Gerüchte um den Katharinenturm sind haltlos“

Die Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg (Wobau) ist der größte Vermieter in der Landeshauptstadt. Das kommunale Unternehmen hat wie kein anderes Einfluss auf Stadtumbau und Mietpreise in Magdeburg. Mit Wobau-Geschäftsführer Heinrich Sonsalla sprach Volksstimme-Redakteur Rainer Schweingel.

Volksstimme: Die Wobau hat jetzt 22 Jahre auf dem freien Wohnungsmarkt in Magdeburg hinter sich. Wo steht Ihr Unternehmen?

Heinrich Sonsalla: Zunächst will ich klarstellen, dass wir zwar ein kommunales Unternehmen sind, aber keine Zuwendungen der Stadt erhalten. Wir müssen unsere Erträge wie alle anderen auch am Markt erwirtschaften. Die 22 Jahre waren geprägt von Umstrukturierungen. Aus ehemals 60 000 Wohn- und Gewerbeeinheiten der Kommunalen Wohnungsverwaltung KWV sind wir jetzt bei etwa 23 000 Einheiten gelandet. Unsere Zielgröße von 20 000 Wohnungen und rund 500 Gewerbe-Einheiten werden wir bald erreicht haben. 22 Jahre heißen auch, dass wir mehr als 40 000 Restitutionsansprüche zu klären hatten, 6000 Wohnungen abgerissen haben, und Tausende Wohnungen saniert wurden.

„Leerstandsquote liegt unter dem Durchschnitt“

Volksstimme: Wo sieht die Wobau ihre Hauptaufgabe – Gewinne erwirtschaften oder preiswerten Wohnraum bereitstellen?

Heinrich Sonsalla: Beides. Als größter Vermieter und mit der Stadt als Gesellschafter im Rücken wollen wir in Magdeburg guten Wohnraum in allen Kategorien anbieten, dabei aber auch Gewinn erwirtschaften. Beides gelingt uns zunehmend gut. Unsere Leerstandsquote liegt mit 9 Prozent im Kernbestand deutlich unter der anderer kommunaler Unternehmen. Mit einer durchschnittlichen Kaltmiete von 4,62 Euro je Quadratmeter liegen wir knapp über dem Durchschnitt, wohlgernekt haben wir Wohnungen in allen Preiskategorien. Wir sehen uns in der Tradition der kommunalen Wohnungsversorgung und zugleich in der Verantwortung, den Stadtumbau voranzutreiben.

„Wir kaufen auch schon mal eine leere Kaufhalle“

Volksstimme: Der Wobau-Verkauf nach Dresdener Vorbild stand vor zwei Jahren zur Debatte, wurde letztlich im Stadtrat abgelehnt. Was kann eine Wobau mit der Stadt als Gesellschafter besser als eine rein privat getragene Wohnungsbaugesellschaft?

Heinrich Sonsalla: Wir können gemeinwohlorientierter vorgehen und uns sozialer engagieren. Damit meine ich, dass wir zum Beispiel beim Stadtumbau nicht nur den reinen Wohnraum im Blick haben, sondern das ganze Quartier. Wir kaufen dann auch schon mal eine leere Kaufhalle aus Privathand, nur um den Schandfleck abzureißen und damit das Wohngebiet aufzuwerten.

Zudem liefern 90 Prozent aller Abrisse in Magdeburg über uns. Wir setzen auf die Sozialrendite, also dass sich Menschen hier wohlfühlen, in der Stadt bleiben oder gar von außen dazukommen.

Außerdem glaube ich auch, dass die Stadt ihre Zielvorgaben in Sachen Stadtentwicklung natürlich besser umsetzen kann, wenn für sie als größter Vermieter eine stadteigene Gesellschaft als Verhandlungspartner am Tisch sitzt. Da geht



Heinrich Sonsalla, Geschäftsführer der Wohnungsbaugesellschaft Wobau: „Seit drei Jahren schieben wir eine schwarze Null“.

einfach mehr. Ich bin fest überzeugt, dass davon auch die anderen Vermieter der Stadt profitieren. Uns geht es umgedreht ebenso.

Volksstimme: Apropos mehr: Der Stadtrat hatte zwar gegen einen Verkauf entschieden, die Wobau aber aufgefordert, sich finanziell endlich selbst zu tragen. Was bleibt unterm Strich am Jahresende bei der Wobau übrig?

Heinrich Sonsalla: Seit drei Jahren schreiben wir eine schwarze Null. Zudem haben wir der Stadt 2010 einen Konsolidierungsbeitrag von fünf Millionen Euro beigesteuert. Die Zahlen zeigen, dass wir auf dem richtigen Weg sind. Auch unsere Funktion als Arbeitgeber will ich da nicht verschweigen. Mit 200 Mitarbeitern und 10 Auszubildenden gehören wir zu den großen Unternehmen, und wir bezahlen auch noch nach Tarif. Das finden Sie nicht überall.

Volksstimme: Nach 1990 waren die Altschulden aus DDR-Zeiten für die Wohnungsunternehmen ein riesiges Problem. Wie steht es da derzeit um die Wobau?

Heinrich Sonsalla: Die Altschulden drücken immer noch. Wir müssen Geld für Wohnungen zurückzahlen, die nicht mehr vermietbar sind. Dafür können wir aber nichts, weil sich seit 1990 der Markt natürlich verändert hat. Bei uns sind das noch rund 130 Millionen Euro an Altschulden. Das sehe ich wie eine Bestrafung an und fordere nach wie vor einen Erlass. In anderen Bereichen wie der Landwirtschaft hat es das ja auch gegeben.

Volksstimme: Magdeburg hat jetzt einen Mietermarkt, das ganze Gegenteil von Ballungsräumen wie München, Hamburg oder Frankfurt. Ver-

mieter müssen hier die Mieterkern statt umgedreht wie in den Metropolen im Westen. Was bedeutet das für die Wobau?

Heinrich Sonsalla: Das ist in der Tat so. Bis 1997 hatten wir ja auch hier noch eine Wohnungsknappheit, was sich dann umgedreht hat. Heute heißt das für uns: Wir müssen unser Angebot verbessern, nicht mit Masse, sondern Klasse beziehungsweise den passenden Spezialisierungen.

Dazu gehören für mich Kleinstwohnungen, seniorengerechte, rollstuhlgerechte Wohnungen. Ich will es mal etwas platt sagen: Wenn wir früher an Abstellräume für Kinderwagen denken mussten, so braucht man heute auch Platz für den Rollator. Kurzum: Wer zukunftsfähig bleiben will, der muss sich auf die alternde Gesellschaft und deren Wohnbedürfnisse einstellen, aber auch Wohnungen in allen Preissegmenten zur Verfügung stellen. Wir bauen oder sanieren nicht mehr, ohne dass der Fahrstuhl auch bis in den Keller fährt oder Hauswirtschaftsdienste wie Hausmeister oder Hausnotruf gleich integriert sind.

„Weg vom Plattenbau und hin zur Siedlungsstruktur“

Volksstimme: Das bedeutet?

Heinrich Sonsalla: Wir werden unser Portfolio, also die Struktur unseres Bestandes, ändern. Wir werden unseren Bestand halten, ihn aber durch Neubau oder Zukauf von Wohnungen mit den schon beschriebenen Merkmalen ändern und verjüngen. Wir wollen weiterhin weg vom Plattenbau hin zum Wohngebiet mit Siedlungsstruktur. Deswegen begrüßen wir auch jeden Ausbau

des öffentlichen Nahverkehrs. Ein klassisches Beispiel ist für mich Reform. Dort bauen wir großflächig um, ebenso andere Wohnungsgesellschaften. Davon profitieren alle. Und wenn dort der Straßenbahnschluss gelegt ist, wird Reform auf Jahre hinaus ein attraktives Wohngebiet sein. Das ist der richtige Weg.

Volksstimme: Aber nicht überall stößt Ihr Stadtumbau auf Gegenliebe. Stichwort Ex-Bauarbeiterhotel in der Regierungsstraße und die geplanten Wohnblöcke davor, die die Elbsicht nehmen. Was sind Ihre Argumente?

Heinrich Sonsalla: Zunächst darf ich ankündigen, dass wir die Fassade und die Balkone dieses Blocks in Kürze aufwendig für rund drei Millionen Euro sanieren werden. Ich bin mir sicher, dass das die Mieter dort sehr freuen wird, wenn sie das Ergebnis sehen. Außerdem haben wir die geplanten Wohnblöcke davor noch einmal unter die Lupe genommen und sie so verändert, dass eine Akzeptanz möglich sein wird.

Volksstimme: Was planen Sie noch an Zukauf und Sanierung?

Heinrich Sonsalla: Wir haben bereits 189 Wohnungen dazugekauft, u. a. in der Hertzstraße und der Wiener Straße, übrigens, weil dort die Straßenbahn gebaut wird. Außerdem stecken wir rund 15 Millionen Euro allein in die Innenstadt. Neben dem schon beschriebenen Block in der Regierungsstraße u. a. in den Block im Breiten Weg/Ecke Leiterstraße und in die Anhaltstraße. In Reform investieren wir 7 Millionen Euro. Weitere Zukäufe werden für Bereiche der Beimssiedlung geprüft. In der Friedenshöhe wird die Sanierung gerade mit einer Mieterbefragung untersucht. In

der Danzstraße zwischen Breitem Weg und Hegelstraße werden wir gemeinsam mit den Genossenschaften sanieren. Das ist ein einmaliges Projekt in Magdeburg. Insgesamt investieren wir 2011 in Magdeburg 25 Millionen Euro. Wir werden also deutliche Spuren hinterlassen.

„Wir haben mehr Nachfragen als Platz in dem Turm“

Volksstimme: Wie ist der Stand beim prominentesten Sanierungsvorhaben, dem Katharinenturm? Es gibt Gerüchte über Probleme, insbesondere beim Geschossaufbau.

Heinrich Sonsalla: Die Gerüchte sind haltlos. Ein Aufbau von zwei Etagen auf das ehemalige HdL ist problemlos möglich. Wie der Aufbau gestaltet wird, hängt allerdings von der Vermietungssituation ab. Wir können aber schon jetzt sagen, dass wir mehr Nachfragen als Platz in dem Turm vorliegen haben.

Es beginnen jetzt die konkreten Gespräche über die Vermietung. Wenn wir 40 Prozent unter Dach und Fach haben, werden wir mit Details in die Öffentlichkeit gehen. Unten bleibt es übrigens bei der Gestaltung als Stadtbalkon mit integriertem hochwertigen Supermarkt sowie Büros und Wohnungen. Davor wollen wir das Katharinentor aufstellen, das dort einst stand und derzeit bei einem Fachbetrieb eingelagert ist. Wir sind sehr optimistisch, das Projekt bis 2012 umzusetzen und dass es zu einer deutlichen Belebung des Breiten Weges in diesem Bereich beitragen wird. Nur eines schließe ich aus: Es werden in dem Haus keine Seniorenwohnungen entstehen.

Volksstimme: Sie sagen selbst, dass Sie sich in besonderer Verantwortung zu Magdeburg sehen. Welches Mitspracherecht räumen Sie ihren Mietern ein?

Heinrich Sonsalla: Wir sind auf allen GWA präsent, wo wir Wohnungen haben, und stehen dort Rede und Antwort. Unsere Mieter können sich über Mieterbefragungen äußern, wie gerade geschehen in Friedenshöhe. Außerdem berufen wir bei größeren Projekten Mieterversammlungen ein. Zudem haben wir ein Beschwerdemanagement, an das sich jeder Mieter wenden kann.

„Ulrichskirche verdichtet die Innenstadt“

Volksstimme: Die Wobau hat gemeinsam mit anderen Großvermietern Magdeburgs im Umland die Vorzüge des Stadtlebens gepriesen und um Mieter vom Land gebuhlt. Mit welchem Erfolg?

Heinrich Sonsalla: Wir sind mit der Resonanz ganz zufrieden. Etwa 20 Prozent der bei der Wobau nachfragenden Interessenten kommen nicht direkt aus Magdeburg. Von diesen kommt ein Drittel aus dem unmittelbaren Umland der Landeshauptstadt.

2010 fragten knapp 450 Haushalte aus der Umgebung Magdeburgs Wohnraum bei der Wobau nach.

Volksstimme: Die öffentliche Debatte bestimmen seit Jahren zwei Themen: Ulrichskirche und Tunnelbau. Wie steht eigentlich die Wobau dazu?

Heinrich Sonsalla: Meine persönliche Meinung, die Ulrichskirche sehe ich positiv. Sie verdichtet die Innenstadt und wird attraktiv sein, wenn sie multifunktional genutzt wird. Die Marienkirche am Alex in Berlin ist ein Beispiel dafür. Bis auf die Bauphase begrüßen wir auch den Tunnel, der die Erreichbarkeit der Innenstadt verbessern wird.



AUS DEN REVIEREN

Fünf Verletzte nach Laubenbrand

Berliner Chaussee (rs). Beim Brand einer Gartenlaube an der Berliner Chaussee sind am Sonnabend gegen 22 Uhr fünf Personen verletzt worden. Das Feuer war in der Küche der Laube ausgebrochen. Als Ursache wird ein technischer Defekt eines Heizlüfters oder eines Sicherungskastens vermutet. Die Feuerwehr löschte den Brand. Es entstand ein Sachschaden von rund 30 000 Euro.

Liebknechtstraße ist am Sonntag gegen 1.15 Uhr ein 61-jähriger Mann schwer verletzt worden. Der Mann war zuvor aus einem haltenen Auto ausgestiegen und hatte dann die Fahrbahn überquert, dabei wurde er von dem Auto einer 27-jährigen Magdeburgerin erfasst und schwer verletzt. Die Autofahrerin stand nach polizeiangaben mit 0,6 Promille unter Alkoholeinfluss.

Ladeninhaber schnappt Uhrendieb

Altstadt (rs). Der Inhaber eines Geschäftes im Ulrichshaus hat am Freitagabend einen Uhrendieb eigenhändig geschnappt. Der 23-jährige Täter hatte sich in dem Geschäft für eine Uhr im Wert von 750 Euro interessiert. Als er sich das wertvolle Stück anlegen ließ, rannte der vermeintliche Kunde aus dem Geschäft. Der Inhaber verfolgte ihn und konnte ihn schließlich fassen.

Einbrecher steigen in zwölf Lauben ein

Nordwest (rs). In der Kleingartenanlage Lerchenwuhne wurden im Zeitraum vom 20. bis 22. Januar zwölf Lauben aufgebrochen. Die Schadenshöhe steht noch nicht fest.

Papiercontainer in Flammen

Herrenkrug (rs). Unbekannte haben am Sonnabend gegen 22.30 Uhr im Bereich der Tessenowstraße zwei Müllcontainer angezündet. Ein dritter Container wurde beschädigt. Die Feuerwehr löschte den Brand.

Der Sachschaden beträgt nach Polizeiangaben rund 2000 Euro.

Briefkasten explodiert in Sudenburg

Sudenburg (rs). Unbekannte haben in der Nacht zum Sonntag einen Briefkasten zerstört, der an einem Haus in der Halberstädter Straße fest eingebaut war. Spezialisten untersuchten den Tatort und fanden Reste von pyrotechnischen Erzeugnissen. Nach Polizeiangaben handelt es sich dabei um so genannte „Polen-Böllere“, mit denen der Briefkasten völlig zerstört wurde. Hinweise zu den Tätern nimmt die Polizei unter Telefon 5 46 21 96 entgegen.

40 Schränke im Bootshaus geöffnet

Alt-Salbke (rs) Unbekannte sind vermutlich in der Nacht zum Sonnabend in das Bootshaus eines Segelklubs in Alt-Salbke eingedrungen. Sie brachen 40 Schränke auf. Entwendet wurden u. a. ein Motor im Wert von rund 1000 Euro und zwei Rettungswesten.

Mann wird von Auto angefahren

Stadtfeld-Ost (rs). Bei einem Verkehrsunfall auf der

Ein langes und erfülltes Leben hat sich vollendet.

Joachim Meyer

* 19. 01. 1920 † 21. 01. 2011

In Liebe und Dankbarkeit nehmen Abschied
Ingeborg Meyer
Evelyn Friebe und Thomas Stellmach
Janine Friebe und Manuel Pretsch
Carolin Friebe und Paul Nagel
Dirk Alpers und Ute Ohms

Die Trauerfeier findet am Freitag, dem 28. Januar 2011, um 15.00 Uhr auf dem Südfriedhof statt.
Die Urnenbeisetzung erfolgt im engsten Familienkreis.

Betreuung: Helmut Schmidt Bestattungen

Danksagung

Tief bewegt von der aufrichtigen Anteilnahme zur letzten Ruhestätte unseres lieben Entschlafenen

Otto Hildebrandt

danken wir den Verwandten, Bekannten, den Hausbewohnern, Nachbarn und den Diesdorfern, den Mitgliedern der Isorgemeinschaft, der IcoGruppe und den Freunden der Wandergruppe. Ganz besonderer Dank gilt dem Bestattungshaus Aue für die würdevolle Ausgestaltung der Trauerfeier und der Rednerin Frau Stodolka für ihre tröstenden Worte.

Im Namen aller Angehörigen
Brigitte Hildebrandt

Am 9. Januar 2011 verstarb
unser langjähriger Mitarbeiter und Pensionär

Fritz Pauer

im Alter von 91 Jahren.

Herr Pauer war bis zum Eintritt in den Ruhestand 38 Jahre für die Energieversorgungs Magdeburg AG, eine der Rechtsvorgängerinnen der E.ON Avacon AG, tätig.

In dieser langen Zeit haben wir Herrn Pauer als pflichtbewussten, hilfsbereiten und freundlichen Menschen kennen und schätzen gelernt.

Wir werden ihm ein ehrendes Andenken bewahren.

Vorstand, Betriebsrat und Belegschaft
der
E.ON Avacon AG

Helmstedt, Januar 2011