

Die Bürger zahlen die Zeche: Trauerspiel WVG Verkauf



Mit ihren über 10.000 Wohnungen gibt die Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft (WVG) fast 20.000 Greifswalder Bürgern ein zu Hause. Darunter auch vielen Studenten. Am 8. Juli verkaufte die Stadt die Hälfte der Gesellschaft für 60 Millionen Euro an eine Aktiengesellschaft. Grund sei die hohe Verschuldung der Stadt.

Doch war das eine gute Idee? Der Webmoritz wirft einen kritischen Blick den Vorgang und beschäftigt sich mit den Vorwürfen der Kritiker:

(1) Grundsätzliche Denkfehler:

- Wenn die Stadt verschuldet ist, sollten die Bürger gemeinsam die Schulden abtragen. Mit dem Verkauf der WVG wird diese Bürde nun allein auf den Schultern der WVG-Mieter lasten. Denn jeder Investor wird über kurz oder lang das anlegte Geld wieder als Gewinn abschöpfen.
- Kommunaler Schuldenabbau bedarf Haushaltsdisziplin und einen langen Atem. Andere Städte zeigen, dass einmalige Sondereinnahmen schnell für wieder ausgeben sind. Das mühsame, langfristige Sparen hingegen hätte diesen Jojo-Effekt gehemmt.
- Städtische Wohnungsgesellschaften sind kein kommunistisches Überbleibsel. Die Stadt Bremenhafen etwa weigerte sich ihre 25.000 Wohnungen zu verkaufen und weist auf die besondere soziale Verantwortung der städtischen Wohnungsgesellschaften hin.

(2) Intransparentes und undemokratisches Verfahren:

Gerade einmal zwei Wochen¹ hatten die ehrenamtlichen Bürgerschaftsmitglieder Zeit, die umfangreichen Unterlagen zu sichten und eine Debatte zu führen. Ursprünglich hatte der Bürgermeister zwei Monate zugesagt.

Die jeweils 100-Seiten dicken Verträge waren nur in der Rathaus-Kanzlei und nur für Bürgerschaftsmitglieder einsehbar. Kopieren verboten. Nur 13 von 42 Bürgerschaftsmitgliedern haben sie sich überhaupt angesehen – die anderen vertrauten der Zusammenfassung.



Bürgerschaftssitzung im Rathaus

Trotz der Komplexität der Unterlagen und der Bedeutung für die Bürger wollten Rathaus und CDU am liebsten alles in einer Sitzung durchbringen. Erst nach öffentlichem Druck der Opposition, akzeptieren sie eine zweite Lesung.

CDU und die FDP auf wollte keine Öffentlichkeit der Bürgerschaftssitzungen. Erst durch einen mahnenden Brief des ehemaligen Landesverfassungsrichter Helmut Wolfs und eines fälschlich verdrehten Antrags des CDU-Bürgerschaftspräsidenten, wurde die letzte Sitzung dann doch noch öffentlich verhandelt.

Die Begründung für die Geheimniskrämerei: Die Stadt habe sich gegenüber den potentiellen Käufern verpflichtet, Umfang und Inhalt der Verträge vertraulich zu behandeln. Eigentlich sollten die Bürger weder die Namen der Investoren noch etwas über die Angebote erfahren.

Seltsam ist, dass die Stadtverwaltung sich auf eine solche Geheimhaltung überhaupt eingelassen hatte. Hatte man vergessen, dass die WVG Eigentum der Stadt, und damit ihrer Bürger ist? Die Heimlichkeit schadete der demokratischen Legitimität des Verkaufs.

Auch die zwei Bürgerschaftssitzungen glichen einem Bühnenstück. Eine echte Debatte gab es weder über die Höhe der verkauften Anteile, noch zum Preis oder den Konditionen. Die ausgearbeiteten Verträge ließen gerade einmal ein eine Diskussion über „Ja“ oder „Nein“ zu.

Nach der kuriosen Debatte folgte eine kuriose Abstimmung². Für den Verkauf stimmten die CDU, FDP und zwei Mitgliedern der SPD-Fraktion.

¹ Zum Vergleich: Über die Stellungnahme zur Kreisgebietsreform wurde über sechs Wochen gearbeitet.

² Der eigentliche Beschlusstext wurde erst in der Sitzung um 22:13 Uhr verteilt. Ohne Antrag der Linken wäre er ohne Lesepause verabschiedet worden. In der Pause fielen dann noch so schwere redaktionelle Fehler auf, so dass um 22.34 Uhr schnell noch eine neue Vorlage gedruckt werden musste. Sowohl der Antrag auf eine neue Lesepause, als auch der Antrag erst über den Verkauf an sich und dann über den Investor zu entscheiden (beide von der Linkspartei), wurde vom Präsidenten der Bürgerschaft abgewiesen.

Bereits am nächsten Morgen um 9 Uhr ist der Vertrag notariell [beglaubigt](#). Offenbar hatten sich KWG und Bürgermeister schon vor dem Beschluss der Bürgerschaft auf diesen Termin geeinigt.

Trotz einer Klage von vier Bürgerschaftsmitgliedern beim Verwaltungsgericht Greifswald, genehmigte das CDU-Innenministerium am 24. Juli den Verkauf.

(3) Ein zwielfichtiger Investor:

KWG – Kommunales Wohnen AG hört sich vertrauensvoll an. Dahinter steckt jedoch einer Aktiengesellschaft, die erst 2006 aus dem Überbleibsel der börsennotierten Carthago Biotech gegründet wurde. Die KWG hatte laut [Geschäftsbericht](#) Ende 2007 deutschlandweit rund 3000 Wohnungen zusammengekauft.



Doch wer steht hinter der KWG? Die Pressesprecherin verweist zunächst darauf, dass die KWG am „open market“ notiert ist und daher keinerlei Auskunftspflicht unterlegen ist. Als wir [Focus Money](#) und anderen [Quellen](#) zitieren, nach denen der Hauptaktionär der Immobilienspekulant Karl Ehlerding sei, erhalten wir nach zwei Tagen ein Interview mit dem Finanzvorstand Sy Schlüter. Dieser räumt ein, dass Ehlerding die KWG berät. Seine Söhne hielten zudem die größten Anteile, jedoch „weniger als 50 Prozent“.

So ähnlich konstruierte Ehlerding auch früher seine Firmenbeteiligungen. Er ist in der Immobilienszene kein Unbekannter. Die Medien bezeichneten ihn auch schon als „Finanzjongleur“, „Ausschlachter“ und „Berufsspekulant“. Schon früher kaufte er mit seiner Firma WCM ganze Wohnungsgesellschaften unter Wert ein, um sie dann zu sanieren und teuer weiterzuverkaufen. Zielort solcher Investitionen waren oft verschuldete Kommunen. In einem Bericht an die Aktionäre heißt es, die WCM kaufe ehemals gemeinnützige Wohnungen, „weil dort der Mieterhöhungsspielraum am höchsten ist“.

WCM

WCM Beteiligungs- und Grundbesitz-Aktiengesellschaft

Bundesweit Schlagzeilen machte der zwischenzeitlich zum Milliardär aufgestiegene Ehlerding 1998 durch den Versuch 130.000 ehemalige Eisenbahnerwohnungen zu kaufen. Der damalige Bundeskanzler Helmut Kohl selbst hatte sich – gegen die Empfehlung seiner Berater – für die WCM stark gemacht, obwohl sie eine Milliarde Mark weniger bot als ein Konkurrenzkonsortium (vgl. [Zeit-Artikel](#)). Im gleichen Jahr zahlte Ehlerding die höchste Einzelparteispende der CDU-Geschichte in Höhe von 5,9 Millionen Mark an Kohl. Laut [Spiegel](#) flossen 900.000

Mark an die CDU M-V. Die damalige Vorsitzende: Angela Merkel. Nach Kohls verlorener Wahl kam viel an die Öffentlichkeit.

Der Spender und sein Kanzler

Hat der Unternehmer Karl Ehlerding fünf Millionen Mark für Helmut Kohls Wahlkampf gespendet, weil der Kanzler ihm zu lukrativen Immobilien verhalf? Interne Dokumente verstärken den Verdacht der Vorteilsannahme

[Artikel](#) aus „Die Zeit“

Ehlerding war verstrickt in die „CDU-Spenden-Affäre“. Ein Untersuchungsausschuss des Bundestages konnte jedoch keine eindeutige Verbindung zwischen der Wahlkampfspende und dem Immobilien-Coup nachweisen.

Mit Beteiligungen an der Commerzbank und am Immobilienkonzerns IVG [verspekulierte](#) sich der Milliardär jedoch. Neben seiner Firma verschuldete er sich auch selbst. Seine geschätzten Verbindlichkeiten beliefen sich 2005 auf 680 Millionen Euro. Die Gläubiger-Banken sollen ihm jedoch einen Großteil dieser Schulden erlassen haben.

Der Mann mit den Spendierhosen

Von Markus Deggerich

Eine Familie erhält vom Staat den Zuschlag für ein Milliardengeschäft und spendet kurz darauf sehr viel Geld für die Regierungspartei CDU. Der Spenden-Untersuchungsausschuss befragt am Mittwoch den Unternehmer Karl Ehlerding im Krimi um den dubiosen Verkauf von staatlichen Eisenbahnerwohnungen.



Berlin - Auf der ersten Sitzung des Parlamentsausschusses zur Untersuchung der CDU-Spendenaffäre nach der Osterpause wird am Mittwoch der Hamburger Immobilienkaufmann Karl Ehlerding gehört. Er hatte der CDU kurz vor der Bundestagswahl 1998 insgesamt 5,9 Millionen Mark gespendet, die größte Einzgabe in der Geschichte der Partei. Kurz zuvor hatte die Regierung Kohl einem von Ehlerdings angeführten Konsortium den Zuschlag zugesichert bei der

Leugnen jeglichen Zusammenhang zwischen Verkaufszuschlag und Millionen-Spende: Ingrid und Karl Ehlerding

DPA

Kritisiert wird Ehlerding für seine - Geschäftsmethoden selbst von sonst eher konservativen Medien wie z.B. dem [Manager Magazin](#) („Nein, das Unbehagen richtet gilt vor allem den Begleitumständen der Deals, der mangelnden Verlässlichkeit der WCM, der fehlenden Glaubwürdigkeit ihres Protagonisten Ehlerding“), dem [Handelsblatt](#) („Und er war der führende Kopf, als seine Beteiligungsgesellschaft WCM die zum Verkauf stehenden Klöckner-Werke kassierte, sie dann filetierte und einzelne Teile wieder veräußerte“) und der [Bör-senzeitung](#) („bakteriologische Zersetzungstätigkeit an den Rändern des Kapitalmarktes“).

Artikel des Spiegels

Leittragende waren letztlich oft die Mieter, deren Wohnungen nicht saniert wurden, obwohl die Mieten kräftig stiegen. In Bremen/Sebaldsbrück etwa berichtet die [TAZ Nord](#) würden die ehemaligen WCM-Immobilien zwischen Schimmel und Rissen in den Wänden regelrecht verfallen.

Zurück nach Greifswald: Dort stellte sich Sy Schlüter, der Finanzvorstand der KWG, im Lenkungsausschuss der Bürgerschaft vor. Seine [20 Jahre Erfahrungen an internationalen Finanzmärkten](#) passen ins Bild. Schlüter beschreibt die Philosophie seiner Arbeit im [Handelsblatt](#) so: „Für uns zählt nur das, was bei der Kapitalanlage unterm Strich bleibt“.



Finanzvorstand der
KWG: Sy Schlüter

Seite aus dem Ju-
gendmagazin Fluter,
März 2007

Zu letzt noch ein Blick in den Aufsichtsrat der KWG. Hier sitzt als politisches Aushängeschild der ehemalige SPD Ministerpräsident von Schleswig Holstein Björn Engholm. Dieser warb intensiv für eine Zustimmung zum WVG Verkauf – etwa per handschriftlichen Brief an den Bürgermeister. Vier Greifswalder Bürgerchaftsmitglieder der SPD besuchten ihn sogar zu Hause in Lübeck.

Engholms Karriere endete 1993 jäh, als ihm ein Untersuchungsausschuss im Zusammenhang mit den Nachwehen der Barschel-Affäre Meineid nachwies (bekannt als „Schubladenaffäre“).

(4) Finanzrendite für die KWG – Ausbluten der WVG?

In der etwas kruden Welt der Finanzinvestments sind Kredite nicht unbedingt negativ. Hier die [Rechnung der KWG](#): Die 166 Millionen Euro Schulden der WVG sind mit einem durchschnittlichen Zinssatz von 4,22 Prozent im Vergleich recht billig. Nähme die KWG heute diese Kredite auf, müsste sie 5,94 Prozent zahlen. Im Ergebnis „spart“ die KWG auf dem Blatt Papier so 2,85 Mio. Euro jährlich.

Die Schulden der WVG sollen nach einer Vorstellung der KWG im Lenkungsausschuss sogar noch steigen. Dazu will die KWG die Eigenkapitalquote der WVG von 25 % auf 18 % senken. Das in den letzten Jahren angesparte Eigenkapital der WVG könnte so als Gewinnausschüttung abfließen. Im Volksmund nennt man so etwas „ausbluten“. Sy Schlüter bestreitet solche Pläne vorgestellt zu haben und spricht von einer konstanten Eigenkapitalquote bei rund 20 %. Er spricht aber auch von „effizienter und ökonomischer Kreditaufnahme“.

Fremdkapital sollte jedoch maßvoll eingesetzt werden. In einer Krise könnten Unternehmen sonst ins Schleudern geraten.

(5) Der 49,9 Prozent Bluff:

Angeblich behalte die Stadt mit 50,1 Prozent die „Mehrheit“ an der WVG und könne so soziale Verantwortung und Daseinsvorsorge der Bürger sicherstellen. Laut einer Sonderklausel im Vertrag können die Gesellschafter in allen wichtigen Belangen jedoch nur einstimmig entscheiden. Damit könnte die Stadt bei jeder Modernisierung oder Instandhaltung schnell zum Bittsteller werden.

Der ehemalige Landesverfassungsrichter Helmut Wolf schreibt in einem Brief an die Bürgerschaft, dass er den Verkauf deshalb für rechtswidrig halte. Laut [§ 74 Kommunalverfassung](#) dürfen die Städte ihre Einrichtungen nur verkaufen, solange die kommunalen Aufgabe (z.B. [Wohnraum](#) für sozial Schwache) nicht beeinträchtigt werden. Die Stadt verliere jedoch ihren „beherrschenden Einfluss“.

Zwei andere Sonderklauseln fallen auf. Die eine legt die Mieterhöhungen bis 2017 auf im Schnitt zwei Prozent pro Jahr fest. Die andere besagt, dass für 2000 Wohnungen bis 2017 der Mietpreis nicht über 4 Euro/qm steigen darf. Das hört sich gut an, ist aber auch das Eingeständnis, dass die Stadt solche Maßnahmen in Zukunft nicht mehr (selbst) festlegen kann. Und die Klausel verrät, dass offenbar auch die Verhandlungsführer stärkere Mieterhöhungen erwarten.

(6) Der ignorierte Bürgerentscheid:

Linkspartei und Bündnis 90 strebten bereits im Frühjahr 2007 einen Bürgerentscheid an. Schon früh erkannten CDU und FDP die Gefahr und okkupierten das Verfahren. So entfiel ein sonst notwendiges Bürgerbegehren mit Mobilisierungsmöglichkeiten. Zudem drehte die CDU die Fragestellung um: Aus einem einfachen „Sind sie dafür, die WVG zu verkaufen?“ wurde „Soll Greifswald auf die Möglichkeit der Schuldenreduzierung durch den Verkauf eines Minderheitsanteils der WVG verzichten?“ Hier musste der Wähler mit „Ja“ antworten um dem WVG-Verkauf zu widersprechen.

Trotzdem stimmten über 8600 Wähler (86 %) gegen einen WVG-Verkauf. Nur 14 Prozent waren dafür. Insgesamt jedoch gingen nicht genug Wähler an die Urne. Damit verlor die Entscheidung seine juristisch bindende Wirkung. Für die CDU- und FDP aber auch seine politische Aussagekraft, da die schweigende Mehrheit ja offenbar für den Verkauf sei.

Gegen den Verkauf sprachen sich auch aus: Im Namen seiner Belegschaft der WVG Betriebsratsvorsitzender Schneider, der WVG-Geschäftsführer Klaus Holzportz (nach der Übernahme zurückgetreten), der AStA (21.2.07), die Jusos, die meisten Leserbriefe in der OZ, der Mieterbund Greifswald.

(7) Ungenutzte Alternativen:

Der zweite Investor erscheint weniger riskant. Die Immobilien AG der Deutschen Kreditbank (DKB) verfügt bereits über 33.000 Wohnungen, 2000 davon in M-V. Sie hat keinen Immobilienspekulanten im Hintergrund sondern Erfahrungen. Dafür bot die DKB jedoch 3 Millionen Euro weniger, keine Sozialcharta und wollte das Risiko Kreiskulturhaus (Stadthalle) nicht mittragen.

Anstatt an eine Immobilienfirma hätte die Stadt die WVG auch an die Stadtwerke oder an die WGG verkaufen können. Oder einzelne Wohnungen. Der Einfluss von privaten Kapitalinvestoren wäre so vermieden worden. Überlegungen in diese Richtung wurden jedoch nicht verfolgt³.

Zu spät, aber trotzdem beachtenswert, war der Vorschlag der Grünen. Sie legten einen Plan zur Entschuldung der Stadt ohne WVG-Verkauf vor. Kern waren zwei hohe Gewinnausschüttungen der WVG und ein Sparprogramm. Dieser Vorschlag schaffte es gegen die CDU/FDP Mehrheit nicht einmal auf die Tagesordnung.

(8) Befangene Berater?

Das gesamte Ausschreibungsverfahren war extern organisiert. Die Deutsche Bank war dabei eines der drei Unternehmen, die das Verfahren betreuten und dringend die KWG empfahlen. Jedoch: Der ehemalige Vorstandsvorsitzende der KWG, Alexander von Cramm war unter anderem einst auch bei der Deutschen Bank [angestellt](#). Mehr noch: Laut [Manager Magazin](#) gehört die Deutsche Bank zu einer der fünf Hauptgläubigerbanken von Ehlerding. Damit könnte die Deutsche Bank zweifach befangen sein.

Sy Schlüter sieht jedoch keine Verbindungen: „Vor Ihrem Anruf wusste ich nicht mal, dass die Deutsche Bank überhaupt am Verfahren beteiligt war. Und Alexander von Cramm hat zwar seine Ausbildung bei der Bank gemacht, arbeitet jedoch schon seit Juli letzten Jahres nicht mehr für uns“.

(9) Ein zu geringer Verkaufspreis

Es gibt wohl kaum einen ungünstigeren Zeitraum um Wohnungen zu verkaufen. Das Jahr 2008 wird zum bisherigen Höhepunkt der amerikanischen Immobilienkrise. Die Zahlen verwundern auch den Laien:

Die Stadt erhält pro Wohnung nur rund 12.000 Euro. Zum Vergleich: Als Dresden im März 2006 seine Wohnungsgesellschaft verkaufte, erhielt sie dafür den dreifachen Preis, nämlich 36.000 Euro pro Wohnung (insgesamt 1,7 Milliarden Euro). Die Differenz, erklären einige Bürgerschaftsmitglieder dem webmoritz, entsteht dadurch, dass der neue Inhaber eben nicht alleine schalten und walten könne. Dies macht die Investition unattraktiv und viele Interessenten sprangen wieder ab.

Pro Quadratmeter zahlten die Bremer rund 500 Euro und blieben damit weit unter der eigenen „[strategischen Obergrenze](#)“ von 800 Euro. Der Preis ist auch nach Ansicht der [Börsen-Zeitung](#) „sehr günstig“. So günstig, dass die Kurse vieler Rivalen nach dem Kauf einbrachen. Die KWG-Aktie hingegeben reagierte mit einem Kurssprung von 18,4 Prozent.



³ Dabei war erst kurz vor dem Beschluss, am 3.7. herausgekommen, dass eine Studie zu möglichen Synergien zwischen Stadtwerken und WVG erstellt wurde. Diese ist bisher jedoch nicht veröffentlicht worden.

Zum Schluss der „Kaufpreisfaktor“, der das Verhältnis von Kaufpreis zu Jahresnettokaltmiete ausdrückt. Je niedriger, desto schneller refinanziert sich die Anlage. Obwohl die KWG bis zu einem Faktor von 14 kauft, konnte sie in Greifswald zum Faktor 9,4 zuschlagen – ein Schnäppchen⁴.

Die Verkaufsbefürworter argumentieren, dass die Investoren ja auch 166 Millionen Euro Kredite übernommen hätten. Faktisch jedoch löst die KWG die Kredite nicht ab. Sie verbleiben in der WVG (und damit zur Hälfte auch bei der Stadt). Würde man den Schuldenberg der WVG theoretisch teilen und den erzielten Verkaufspreis davon abziehen, bleiben der Stadt noch immer 23 Millionen Euro WVG-Schulden. Zum Vergleich: Auch in Dresden waren Investitionsschulden in Höhe von 700 Millionen Euro angelaufen. Abgezogen vom Verkaufspreis, flossen immerhin noch 982 Millionen Euro real in die Stadtkasse. Dresden wurde die erste schuldenfreie Großstadt Deutschlands – Greifswald bleibt verschuldet.

(10) Unausgewogene Berichterstattung in der Ostsee-Zeitung

Die Lokalzeitung nannte zwar die Bedenken der Opposition, räumte ihnen jedoch nur wenig Raum ein. Überschriften wie „Kommt jetzt der Geldsegen?“ erschienen tendenziös. Wer hinter den Käuferfirmen steckt, oder ob der Verkaufspreis angemessen ist, wurde nicht recherchiert. Entsprechenden Hinweisen ging man nur oberflächlich nach⁵. Die WVG Mieter ließ man erst nach dem Verkauf zu Wort kommen und sprach harmonisch von einem „geteilten Echo“.

Die Einberufung einer Sondersitzung verkündet in der OZ der CDU-Fraktionsleiter Axel Hochschild, der die „außerordentliche Wichtigkeit“ der Entscheidung betont. Dabei war es die CDU selbst die ursprünglich nur eine Sitzung wollte. Nun eine Darstellung als verantwortungsvoller Demokrat? – Woher stammen die Informationen der OZ? Ein ähnlicher Text findet sich als Pressemitteilung unter cdu-greifswald.de. Teilweise wurden ganze Sätze eins zu eins kopiert – ohne dies als Pressemitteilung der CDU kenntlich zu machen.

Nur einmal erlaubt sich der Lokalteil in einem Kommentar Stellung zu beziehen und mahnt darin vergleichsweise belanglos an das „Gewissen“ der Parlamentarier – ging es doch „um die Zukunft Greifswalds“. Erst die Redakteure aus dem Landesteil sprachen die Gefahren an:

„Wo die Reise hingehet, war kürzlich auf der Hauptversammlung der KWG zu hören, [...]: Die Erhöhung der Mieteinnahmen nach einer Modernisierung sei ein Weg, um Umsatz zu machen. Das Investment muss sich ja rechnen. [...] Das geplante Beteiligungsmodell ist ein Spiel mit dem Feuer. Vor allem für jene Mieter, denen es schwer fallen dürfte, auf dem engen Greifswalder Wohnungsmarkt eine Alternative zu finden“.

Der Lokalteil druckt derweil erneut eine Pressemitteilung der CDU ab, indem obige Bedenken, diesmal geäußert von der Linkspartei, vom CDU-Fraktionschef als

⁴ Auch Sonderbelastungen gibt es nicht. Laut Investment-Profil akzeptiert die KWG einen Leerstand bis zu dreißig Prozent und einen „mäßigen“ Instandhaltungszustand. Die WVG hat jedoch gerade einmal fünf Prozent Leerstand und ist dank staatlicher Förderung größtenteils saniert. Zudem hat die WVG in HGW eine hohe Marktmacht. Und das Mietniveau liegt unter dem Mietspiegel, hat also großes Steigerungspotential.

⁵ Zur Verteidigung sei erwähnt, dass dies mangels Personal auch kaum mehr möglich ist.

„Verunsicherung“ und „falsche Interpretation“ diffamiert werden dürfen. Andere Meinungen finden sich in den kommenden Tagen erneut nur in den Leserbriefen.

(11) Das „Die-Mieten-steigen-nicht“ Märchen

In praktisch jeder Veröffentlichung betonte die KWG, dass man langfristig investieren möchte, dass man Personal und Mieten stabil halten will. Kooperativ soll die Zusammenarbeit mit der Stadt sein.

Abschätzen kann man das Verhalten noch nicht. Fragen stellen kann man jedoch schon. Etwa wie die geplanten 200.000 Euro jährliche Personalkosten-Einsparungen bis 2017 trotz Inflation und Lohnsteigerungen ohne Personalabbau realisiert werden sollen. Die Zahl stammt aus dem nicht öffentlichen Zehn-Jahresplan der KWG, die uns durch ein Bürgerschaftsmitglied zugespielt wurden.

Quartiere“, lauten erste Überlegungen. Klar ist, dass die Bremerhavener eine Sozialcharta unterschreiben mussten: Für ein Fünftel des Bestands wurde eine Mietpreisobergrenze von 4 Euro/m² bis zum Jahr 2017 festgeschrieben. Klar ist aber auch, dass die Mieten, wo möglich, im Rahmen des örtlichen Mietspiegels erhöht werden. Die Briefe gehen dieser Tage raus. Den Spielraum dafür bieten die guten wirtschaftlichen Rahmendaten der Universitäts- und Hansestadt. Greifswald nimmt in Mecklenburg-Vorpommern eine Sonderrolle ein. Im Prognos Zukunftsatlas 2007 hat die Stadt Platz eins unter den

[Immobilien-Zeitung](#)

Das Jahresergebnis der WVG soll von 2,6 auf 8,9 Millionen Euro gesteigert werden. Bis 2017 soll die Durchschnittsmiete von 4,62 auf 5,60 Euro pro Quadratmeter steigen. Und die KWG wartet nicht. „Klar ist aber auch, dass die Mieten, wo möglich, im Rahmen des örtlichen Mietspiegels erhöht werden. Die Briefe gehen dieser Tage raus“, vermeldete die [Immobilien-Zeitung](#) - nur neun Tage nach dem Kauf. Begründet werden die Mietsteigerungen über die gute wirtschaftliche Lage Greifswalds.

Schlüter sieht sich von der Zeitung falsch zitiert: „Der Vertrag mit der Stadt muss noch durch das Innenministerium genehmigt werden. Aber selbst dann haben uns mit der Stadt vertraglich auf eine Mietsteigerung von im Schnitt zwei Prozent pro Jahr geeinigt. Daran halten wir uns“. Im Übrigen verfolge die KWG ein harmonisches Konzept: „Wir erreichen unsere Wertsteigerung nicht primär durch höhere Mieten, sondern durch eine Wertsteigerung der Immobilien über einen längeren Zeithorizont“.

Die Verkaufsgegner haben da Ihre Zweifel...

Fazit:

Auf die positiven Aspekte sind wir in diesem Artikel nicht eingegangen. So ist die Stadt mit dem Geld zunächst wieder handlungsfähig und kann investieren. Ob dies die möglichen Nachteile aufwiegt, muss jeder für sich entscheiden.

Unabhängig davon aber betrübt mich wie der Verkauf durch die Organe der Stadt gebracht wurde. Nicht-Öffentlichkeit ist schon immer heikel – bei der Entscheidung dieser Dimension jedoch der falsche Weg.

Zudem: Wie schon bei der Entscheidung zum Ausbau des Stadions für fast 750.000 Euro, musste wieder alles ganz schnell gehen. In ein – bzw. dann zwei Wochen – war keine seriöse Debatte möglich. Allein die Recherche für diesen Artikel bedurfte eine Woche und kommt nicht zufällig erst nach dem Verkauf.

Im Nachhinein lässt dies die heikle Vermutung entstehen, dass eine solche Debatte auch gar nicht gewollt war. Bürgermeister, CDU und FDP hatten sich – das zeigte die Debatte – sehr früh auf die KWG festgelegt. Möglich, dass sie sehr genau wussten mit wem sie es da zu tun hatten und entsprechend das Verfahren genau deswegen in dieser seltsamen Hektik durchzogen.

Der Bürger musste das Gefühl erhalten, mangels Informationen und mangels Zeit an der Entscheidung nicht mitwirken zu können. Die meisten Gegenargumente kamen erst in den letzten Tagen vor dem Verkauf oder teils sogar nach dem Verkauf an die Öffentlichkeit. Man braucht kein glühendes demokratisches Herz um sich von CDU und FDP eiskalt über den Tisch gezogen zu fühlen.

Dies ist ein gefährliches Spiel mit der noch jungen und instabilen Demokratie in M-V. Im nächsten Jahr stehen Kommunalwahlen an. Auch in Greifswald wird die NPD antreten. Der WVG-Verkauf könnte durch das intransparente Verfahren so zu einer perfekten Vorlage werden, um in einem populistischem Wahlkampf „gegen das System“ und „die da oben“ in der Bürgerschaft zu wüten.

Autor: Sebastian Jabbusch
Basiert auf Recherchen u.a.
von Luc Leippold

Veröffentlicht auf www.webmoritz.de

24. Juli 08



[Creative Commons Lizenz](http://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0/)