



Fraktion LÖS

---

**Anfrage**

Eingang am 08.02.2023

---

**Vorlagen-Nr.**

**F-7065/2023**

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Sitzungstermin</b>
Stadtverordnetenversammlung	13.02.2023

---

**Titel:**

**Anfragen zum TOP „Patronatserklärung der Stadt zur Sicherung von Ansprüchen der ILB aus der Kreditgewährung für das Bauvorhaben „Die Burg,“ - Fraktion LÖS**

Grundsätzlich befürworten wir die Unterstützung unserer städtischen Wohngesellschaft und das für viele Luckenwalder Bürgerinnen und Bürger wichtige Bauvorhaben „Die Burg“. Wir sorgen uns jedoch um die Gesellschaft und das Bauprojekt, aber auch um die langfristige Sicherheit des städtischen Haushaltes.

Wie es scheint, handelt es sich bei der vorliegenden Patronatserklärung um eine sog. harte Patronatserklärung.

Im „Runderlass in kommunalen Angelegenheiten des Ministeriums des Innern, Nr. 7/2003 Kreditwesen der Kommunen“ Kapitel 3.5 steht dazu:

*"Rechtliche Verbindlichkeit erzeugt nur eine harte Patronatserklärung, in der sich der Patron verpflichtet, die kreditnehmende Institution so auszustatten, dass diese jederzeit in der Lage ist, ihren Kreditverpflichtungen nachzukommen (sogenannte Ausstattungsgarantie)."*

Nun wurden drei mögliche Szenarien dargestellt, die aufzeigen sollen, dass man nicht davon ausgeht, dass die Stadt tatsächlich "zur Kasse" gebeten wird. Eine Verbindlichkeit ergibt sich dadurch natürlich nicht. Vor allem problematisch sehen wir die fehlende Transparenz der Arbeit der Gesellschaft und des Aufsichtsrats, um eine so tiefgreifende Entscheidung zu treffen.

- 1) Warum wird von der ILB überhaupt eine Patronatserklärung verlangt? Sieht die ILB es womöglich nicht als sicher an, dass die Gesellschaft ihre Planungen aus eigenen Mitteln finanzieren kann?

**Antwort:**

Ich will mir weder anmaßen, noch sehe ich mich in der Lage, für die ILB zu sprechen. Ich bin jedoch davon überzeugt, dass die ILB keine Fördermittel ausreichen würde, wenn sie an der Bonität des Unternehmens Zweifel hätte. Zu betonen ist, dass die ILB bei ihrer Wirtschaftlichkeitsbetrachtung ausschließlich das Bauvorhaben „Die Burg“ unter die Lupe nimmt und die übrige Geschäftstätigkeit der Gesellschaft außen vorlässt.

Durch die nicht vorhersehbaren konjunkturbedingten rasanten Baupreissteigerungen um 20 % in den letzten beiden Jahren (davor plante man erfahrungsgemäß mit 2 bis 3 % pro Jahr) bei einer gleichbleibenden Mietpreisbindung ist ein zusätzliches Förderdarlehen des Landes Brandenburg notwendig. Im Ergebnis bedeutet das eine noch höhere Subventionierung von mietpreisgebundenen Wohnungen in Luckenwalde. Die ILB hat das Risiko einer Unterdeckung mit bis 200.000 EUR/Jahr errechnet.

Da es sowohl der Gesellschaft wie auch der Stadt ein Anliegen ist, gute Sozialwohnungen für einkommensschwache Haushalte, auch barrierefrei und energieeffizient, auf den Markt zu bringen, hat das Vorhaben einen so hohen Stellenwert. Das drückt sich dann auch in einem besonderen Engagement der Stadt als Gesellschafterin aus, wie es vom Land erwartet wird.

Angenommen, die Gesellschaft Die LUCKENWALDER müsste Insolvenz wegen Zahlungsunfähigkeit anmelden.

2) Welche gesellschaftlichen und finanziellen Verpflichtungen würden sich daraus für die Stadt Luckenwalder als alleiniger Gesellschafter ergeben?

**Antwort:**

- Die Verpflichtungen aus einer Bürgschaft im Zusammenhang mit der Sanierung der Volksheimsiedlung 3. BA, beginnend ab 1.1.2014 in Höhe von 1.400.000 EUR (Restvaluta am 31.12.2022: 789.440,46 EUR)
- Die Verpflichtungen aus einer Inanspruchnahme aus der Patronatserklärung in Höhe von bis zu 200.000 EUR/Jahr bis zum 31.12.2050

3) Welche Konsequenzen hätte das für die Mieter der Wohngesellschaft und ihre Mietverträge? Wäre dann die Stadt potentiell der Vermieter anstelle der Wohngesellschaft?

**Antwort:**

**Der Mietvertrag besteht gemäß § 108 Abs. 1 Satz 1 Insolvenzordnung über die Eröffnung eines Insolvenzverfahrens hinaus fort. Der vom Gericht bestellte Insolvenzverwalter wird Vertragspartei, somit Vermieter.**

4) Gab es in der Vergangenheit schon Situationen, dass die Wohngesellschaft kurz vor der Insolvenz stand und wenn ja, wie war man damals mit der Situation umgegangen? Gab es Überlegungen, die Wohngesellschaft oder Teile davon zu verkaufen?

**Antwort:**

**Die Luckenwalder Wohnungsgesellschaft mbH war zu jedem Zeitpunkt in der Lage, ihren Zahlungsverpflichtungen in voller Höhe und fristgerecht nachzukommen. Die angespannte Liquiditätssituation vor zehn Jahren ist überwunden.**

**Die unter Federführung und Moderation des Unternehmensberaters Dr. Hölling mit Gesellschaft, Aufsichtsrat und Gesellschafterin im Jahr 2014 erarbeitete Entwicklungsstrategie und die daraus abgeleitete langfristige Unternehmensplanung haben sich als wirkungsvolle Instrumente der Konsolidierung erwiesen. Sie sehen vor, dass die Gesellschaft einzelne Leerstands-Altbauten (z.B. im gründerzeitlichen Quartier Dahmer Straße) verkauft und sich selbst auf größere Wohnungskomplexe (z.B. Burg, Volksheimsiedlung) und deren Sanierung konzentriert unter Einsatz der erzielten Erlöse. Die Erwartung, dass die Erwerber der Einzelobjekte umgehend investieren und damit sehr viel schneller den Leerstand beseitigen als es die Gesellschaft nach und nach tun könnte, hat sich erfüllt. Diese Vorgehensweise trägt dazu bei, dass seitdem ca. 120 Wohneinheiten/Jahr aus dem Leerstand geholt und saniert am Wohnungsmarkt angeboten werden konnten.**

**Diese Unternehmensstrategie wurde übrigens auch am 21.10.2014 in der Stadtverordnetenversammlung vorgestellt.**

Die Baukosten überschlagen sich derzeit. Die Sanierung in einzelnen Bauabschnitten (d.h. Fertigstellung und Bezug eines Gebäudeteils, bevor der nächste begonnen wird) würde es ermöglichen, bei finanzieller Schieflage flexibler eingreifen zu können, z.B. indem man weitere Bauabschnitte zeitlich aufschiebt.

5) Wurde eine solche Möglichkeit von Seiten Die LUCKENWALDER geprüft? Und wenn ja, aus welchem Grund ist das nicht umsetzbar?

**Antwort:**

**Die Aufteilung in Bauabschnitte wurde geprüft. Dagegen entschieden hat man sich aus folgenden Gründen:**

**In Summe wird das Vorhaben kostspieliger, da viele kleine Aufträge immer teurer sind als ein großer Auftrag je Gewerk, z.B. werden Baustelleneinrichtungen mehrfach nötig sein. Bei der zeitlichen Streckung des Vorhabens schlagen weiterhin die jährlichen Baukostensteigerungen zu Buche. Hinzu kommt, dass die einziehenden Mieter über lange Zeit in einem störenden Baustellenumfeld wohnen müssen.**

**Die Ausführung als kompakte Gesamtmaßnahme mit mehreren Gebäudeteilen ermöglicht den flexiblen Einsatz der Firmen im Innenausbau und vermeidet eventuelle Stillstandzeiten bzw. Behinderungen und damit auch unnötige Mehrkosten.**

6) Wurde für das Projekt „Burg“ eine Minimal-Sanierung kalkuliert und wie sieht dabei der finanzielle Rahmen aus?

**Antwort:**

**Bereits im Rahmen der Grundlagenermittlung und Vorplanung 2014-2015 wurde die Minimal-Sanierung geprüft gemeinsam mit drei anderen Sanierungsvarianten. Die Entscheidung fiel auf die Komplettsanierung einschl. Umbau.**

**Gegen die Minimalsanierung spricht:**

**Barrierefreiheit könnte nicht geschaffen werden, denn keine Wohnung wäre mit Rollstuhl erreichbar und nutzbar.**

**Die Anpassung an einen zeitgemäßen Standard, wie außenliegende Bäder, Balkone mit nutzbarer Tiefe, Schallschutzzertüchtigung bei Decken und Zimmertrennwänden, bedarfsgerechte Wohnungsgrundrisse bliebe aus.**

**Eine Sanierung auf „Reparaturniveau“ bedeutet geringere Lebensdauer.**

7) Welche zusätzlichen Kosten entstehen bei einer Bauverzögerung von 3 bzw. 6 Monaten?

**Antwort:**

**Bauzeitverlängerungen während der Bauzeit sind einkalkuliert.**

**Gravierender wäre ein verspäteter Baubeginn. Er führt zur Ungültigkeit von Vertragsterminen bei allen bereits ausgeschriebenen Gewerken. Die Firmen könnten neue Termine vorgeben, haben ein Recht auf Kündigung der Verträge aus wichtigem Grund und die Möglichkeit zur Geltendmachung erhöhter Kosten.**

8) Wie stellt sich der zeitliche Rahmen des Bauvorhabens bis zur Fertigstellung dar?

**Antwort:**

- **Beginn Rohbau: März 2023**
- **Beginn Ausbau: 4. Quartal 2023 (durch Bestandsbauten frühzeitig möglich)**
- **Fertigstellung 2025**

Mit der Patronatserklärung fordern die Stadtverordneten von der Gesellschaft eine Selbstverpflichtung zur umfänglichen und zeitnahen Transparenz der Vorgänge zum Projekt „Die Burg“. Dazu gehört auch die weitere Erarbeitung von Szenarien, wie Die LUCKENWALDER als Gesellschaft in Zukunft erfolgreich agieren kann, ohne dass die unschuldigen Mieter\*innen für eventuelles Versagen zusätzlich zur Kasse gebeten werden.

Der gewählte Aufsichtsrat hat diese Prozesse der Gesellschaft aktiv und nachvollziehbar zu kontrollieren, zu begleiten und zu unterstützen und ist für höchst mögliche Transparenz gegenüber den Stadtverordneten mitverantwortlich.

Dr. Anja Jürgen  
Fraktionsvorsitzende LÖS

**Antworten der Verwaltung sind in den Anfragentext eingefügt und im Fettdruck kenntlich gemacht.**

**Luckenwalde, 10. Februar 2023**

**Elisabeth Herzog-von der Heide  
Bürgermeisterin**