

VS

AUS DEN STADTTEILEN

Wohnungsgenossenschaft „Magdeburg 1995“: Neue Bank und fünf Millionen Euro weniger Schulden

Mutige Mitglieder vertreiben „Heuschrecken“ aus Stadtfeld

Im Sommer 2006 stand Magdeburgs jüngste Wohnungsgenossenschaft kurz vor dem Ende. 24 Monate später grenzt es an ein Wunder, dass es der „Wohnungsgenossenschaft Magdeburg 1995“ so gut geht wie noch nie. Denn eine mutige Mehrheitsentscheidung der Mitglieder und das Verhandlungsgeschick des Vorstandes führten dazu, dass die „1995“ heute rund fünf Millionen Euro weniger Schulden hat als noch vor zwei Jahren.

Von Jens-Uwe Jahns

Stadtfeld-West. Wenn in zehn Tagen die 735 Mitglieder der „1995“ zu ihrer Jahresversammlung zusammenkommen, dürften die Sektkorken knallen. Denn ihre Genossenschaft, 1995 eher eine Notgeburt aus Wobau-Beständen heraus, ist nicht nur gerettet, sondern auch noch eine millionenschwere Schuldenlast los. Noch vor zwei Jahren sah die Welt ganz anders aus. Denn nach der vereinbarten zehnjährigen Zinsbindung hatte die Gläubigerbank (Deutsche Zentral-Genossenschaftsbank) eine Vertragsverlängerung abgelehnt. Mehr noch: Sie bot den Kredit der Genossenschaft (1140 Wohnungen) in einem größeren Kreditpaket ausländischen Investoren (im Volksmund „Heuschrecken“) an. Die Verbindlichkeiten der Genossenschaft gegenüber der Bank beliefen sich damals auf rund 33 Millionen Euro.

Grund für die hohe Schuldenlast dieser Genossenschaft ist ihre Entstehungsgeschichte. Sie erblickte durch eine Ausgründung aus der städtischen Wobau das Licht der Welt. Rund 400 D-Mark je qm Wohnfläche kassierte die Wobau für den unsanierten Bestand (in den meisten Fällen gab es noch Ofenheizungen; ein Viertel der Wohnungen stand leer). Einziger Vorteil: Der Bestand konzentrierte sich auf Top-Lagen in Stadtfeld (vor allem um den Westring und die Fröbelstraße



Im Sommer 2006 sorgte die Absicht der Deutschen Zentral-Genossenschaftsbank, den der „Wohnungsgenossenschaft Magdeburg von 1995“ gewährten Gesamtkredit an ausländische Investoren zu verkaufen, für Schlagzeilen. Eine clevere Strategie des Vorstandes verhinderte das – und brachte der Genossenschaft zugleich eine Entschuldung in Höhe von rund 5 Millionen Euro ein.

herum. Bis zu 10 000 D-Mark zahlten die Wobau-Mieter in die Kasse ihrer neuen Genossenschaft, um in ihren Wohnungen bleiben zu können. Dass die Verbindlichkeiten rasant stiegen, hatte mit dem Sanierungsdruck zu tun. „1995“-Vorstand Frank Saft: „Aus heutiger Sicht muss man sagen: Wir haben damals Schrott gekauft. Die meisten Häuser sind Baujahr 1936 und waren nie modernisiert worden.“

Um auf dem Wohnungsmarkt der Elbestadt bestehen zu können, musste investiert werden. Frank Saft: „Wir haben für 28 Millionen gekauft und für 40 Millionen Euro modernisiert.“

Die Kreditaufkündigung der Bank erwischte die Genossenschaft kalt. Vorstand Ulrich Schneider: „Wir wurden völlig überrascht, denn unseren Zahlungsverpflichtungen sind wir stets nachgekommen.“

„Heuschreckenalarm“

Nach dem Bekanntwerden der Verkaufsabsichten gab es im Juni 2006 eine turbulente Mitgliederversammlung. Offen war, wie sich die Mitglieder entscheiden würden: Hätten sie für den Weiterverkauf des Bankkredites und

damit des Verkaufs ihrer Wohnungen gestimmt, hätten sie vielleicht einen Teil ihrer Einlagen retten können. Eine Ablehnung hätte neben der Überlebenschance aber auch den Konkurs der „1995“ bedeuten können – und damit den Kompletterlust der Einlagen. Zur Wahrheit gehört auch: Ein Konkurs hätte auch der Gläubigerbank viel Geld gekostet.

Frank Fuhrmann, Vorsitzender des „1995“-Aufsichtsrates, nennt es eine „mutige Entscheidung der Mitgliedermehrheit, den Verkauf abzulehnen“: „Das hat erst ermöglicht, was wir heute erreicht haben.“

Den beiden Vorständen Frank Saft und Ulrich Schneider haben es die Genossenschaftler vor allem zu verdanken, dass der „Heuschreckenalarm“ ausgestanden ist. Denn in den Tagen nach der Mitgliederversammlung sah es gar nicht gut um die „1995“ aus. Alle Versuche des Vorstandes, eine andere Genossenschaft zu einer Fusion zu bewegen, schlugen angesichts des riesigen Schuldenberges fehl. Zu allem Übel baute die Gläubigerbank gewaltigen Druck auf. Mehrfach gab es ultimative Aufforderungen von ausländischen Investoren an den Vorstand, neue

Verträge zu unterschreiben. Frank Saft: „Eines Freitagnachmittags traf z. B. per Fax ein 150-seitiger Vertragsentwurf aus London bei uns ein; in englischer Sprache. Ultimativ wurden wir aufgefordert, den Vertrag binnen 24 Stunden zu unterschreiben.“

Rettung in höchster Not

Der Vorstand verweigerte sich, bettelte stattdessen bei weiteren Banken um eine Kreditübernahme. Die Rettung, buchstäblich in letzter Minute, ermöglichte die Deutsche Kreditbank AG Magdeburg (DKB). Allerdings nur unter der Bedingung, dass der bisherige Kreditgeber auf fünf Millionen Euro verzichtet.

Um es kurz zu machen: Sie verzichtete im April 2007 und das „Wunder von Stadtfeld“ nahm seinen Lauf. Dadurch hat die „1995“ statt 33 Millionen nur noch 28 Millionen Euro Schulden und katapultierte ihre Eigenkapitalquote von 6 auf 18 Prozent. Der DKB-Kreditvertrag bringt der „1995“ eine Perspektive und den Mitgliedern ruhigere Nächte. Trotz aller Turbulenzen gewann die Genossenschaft im Vorjahr 85 neue Mitglieder; die Leerstandsquote sank von 25 Prozent (1995) auf aktuell 9,8 Prozent.