

Das Kundenmagazin der LWB
Sonderausgabe 2016

extra

wohNZeit

Zurück in die Zukunft – Zuhause in einer wachsenden Stadt



Zuhause in Leipzig

lwb

Liebe Mieter, liebe Mitarbeiter, liebe Partner und Wegbegleiter der LWB,

kurz vor ihrem 25. Geburtstag ist die Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH (LWB) umgezogen in ihren neuen Unternehmenssitz in der Wintergartenstraße 4. Ein Ortswechsel, der gleichsam eine Zeitenwende ist, denn er steht symbolisch für die Gesundung des Unternehmens aus eigener Kraft. Er ist zudem Sinnbild für die Verbindung von Vergangenheit und Zukunft, für die Leistungen mehrerer Generationen von Mitarbeitern und für die Treue der Kunden, Partner und Wegbegleiter und deren Vertrauen in Leipzigs kommunalen Vermieter.

Viele kleine Geschichten, die Teil der Unternehmensgeschichte sind, haben wir in der vorliegenden „wohnzeit extra“ aufgeschrieben. Entstanden ist ein ungewöhnlicher Blick auf ausgewählte Ereignisse und Episoden, geordnet in einer sechsteiligen Zeitreise mit Schwerpunkt auf den vergangenen sieben Jahrzehnten. Sie sind herzlich eingeladen, mit ihrer LWB zunächst zurück und dann in die Zukunft zu reisen – ausgehend vom Jahr 2016. Schließlich ist der Jahreswechsel 2015/16 ein besonderer Meilenstein. Er markiert den 25. Jahrestag der Gründung der LWB: Am 10. Dezember 1990 tagte erstmals der LWB-Aufsichtsrat, am 9. Januar 1991 wurde die Gesellschaft ins Handelsregister eingetragen und ihre Vorgängerin Gebäudewirtschaft Leipzig (GWL) gelöscht.

Wir wünschen Ihnen eine spannende Zeitreise.

Ihre LWB-Unternehmenskommunikation

*in die
Wintergartenstraße 4*



*von der
Prager Straße 21*



FOTOS: PETER USBECK // LWB/ARCHIV // TITEL: WALTRAUD GRUBITZSCH

Inhalt

Seite 4	Vorwort: Wachstum als Kompliment für die Stadt
Seite 6	Interview mit der Geschäftsführung der LWB
Seite 10	LWB in Zahlen
Seite 12	Eine runde Sache: Die LWB hat ein neues Gesicht
Seite 14	Eine Brache wird bebaut
.....	
Seite 16	Zeitreise Teil 1: 2015 bis 1990
.....	
Seite 28	Zeitreise Teil 2: 1990 bis 1945
.....	
Seite 54	Zeitreise Teil 3: 1945 bis 1920
.....	
Seite 62	Zeitreise Teil 4: 1920 bis 1900
.....	
Seite 66	Zeitreise Teil 5: 1900 bis 1870
.....	
Seite 72	Zeitreise Teil 6: Blick in die Zukunft
.....	
Seite 78	Zeitstrahl: Die LWB von der Gründung bis heute



Wachstum als Kompliment für die Stadt

„Leipzig – the better Berlin“: Der Spruch aus der New York Times hat Schlagzeilen gemacht und vielerlei journalistische Liebeserklärungen an die Stadt inspiriert. Da ist von der aufblühenden „Boomstadt“ die Rede, von einem perfekten „Ort für Träumer und Macher“ und von der „alles-ist-möglich-Einstellung“. In bunten Farben werden die Vorzüge von Leipzig geschildert und die Herausforderungen beschrieben, es gibt Exkurse in die 1000-jährige Geschichte und auch Ausblicke in die Zukunft. Dabei sind die Resümees stets ähnlich: Es macht Spaß, hier zu leben und es ist zugleich spannend, den Wandel mitzuerleben. Kein Wunder, dass immer mehr Auswärtige – darunter freilich auch viele Berliner – ihre Liebe zu Leipzig entdecken und hier sesshaft werden.

Leipzig wächst seit Jahren. Und die Stadt wächst schneller, als in den Neunzigern prophezeit. Zwischen Grünau und Engelsdorf, Seehausen und Dölitz werden von Jahr zu Jahr mehr Kinder geboren und der Zuzug aus Deutschland und weit darüber hinaus übertrifft schon seit langem die Zahl derjenigen, die wegziehen. Faszination Leipzig. Auf jeden Fall ist Wachstum ein vorzügliches Kompliment für die Stadt und ihre Bürger mit ihrer Herzlichkeit und ihrem Mut, ihrer Lockerheit und ihrem Ehrgeiz, der manchmal auch als Größenwahn interpretiert worden ist. Wertschätzung, die nicht zuletzt das Wohngefühl einschließt.

Wie kein anderer Vermieter schreibt die Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH (LWB) – inklusive ihrer kommunalen Vorgänger – diese Wohn-, Stadt- und Wachstumsgeschichten mit. Zwar ist der Bestand der LWB seit der Wende deutlich geschrumpft, wirtschaftlich jedoch ist das Unternehmen aus eigener Kraft gesundet

Dorothee Dubrau

„Leipzigs Wachstum hat eine lange Geschichte.“

und fit wie nie in den vergangenen 25 Jahren seit seiner Gründung als GmbH zum Jahreswechsel 1990/91. Erreicht wurde das Etappenziel genau zur rechten Zeit, denn infolge des Stadtwachstums werden die Aufgaben für die kommunale Gesellschaft größer. Die LWB wird nach langer Pause wieder Wohnungen bauen und einen großen Teil ihrer Plattenbaubestände instandsetzen und sanieren. Sie unterstützt die Stadt bei der Schaffung von Kinderbetreuungsplätzen und von Wohnraum für Asylbewerber. Und sie stellt sich den Herausforderungen des demografischen Wandels.

„Leipzig – the better Berlin“? Beide Städte benötigen solch einen Vergleich eigentlich nicht. Wer sich einlässt auf Leipzig, gerät schnell ins Schwärmen. Und das war schon immer so.

Leipzigs Wachstum hat eine lange Geschichte und unser kommunaler Vermieter hat seit rund 100 Jahren Anteil daran. Mit der vorliegenden Sonderausgabe des LWB-Kundenmagazins „wohnzeit“ laden wir Sie ein zu einer unterhaltsamen Zeitreise durch die jüngere Wohnhistorie. Mieter haben ihre Türen für Sie geöffnet, LWB-Mitarbeiter ihre ganz persönlichen Geschichten erzählt. Ich wünsche Ihnen eine spannende Lektüre und gute Unterhaltung.

Ihre Dorothee Dubrau,

Baubürgermeisterin von Leipzig und Aufsichtsratsvorsitzende der LWB

Das Erreichte ist ein „Mannschaftserfolg“

Die LWB hat Erfolge erzielt und Krisen erlebt. 25 Jahre, die vor allem aber geprägt waren vom Bemühen der Mitarbeiter um die Konsolidierung des kommunalen Unternehmens.

Unter Regie der Geschäftsführerinnen Ute Schäfer und Dr. Gabriele Haase erreichte die LWB wirtschaftliche Stabilität und steuert nun um von der Entschuldungs- zur Vermögenssicherungs- und Investitionsstrategie. Die Herausforderungen werden jedoch nicht geringer, wie die beiden Geschäftsführerinnen im Interview berichten.



Dr. Gabriele Haase & Ute Schäfer (v.l.)
Geschäftsführerin Wohnungswirtschaft und Bau, Geschäftsführerin Finanzen und Vermögenssteuerung der LWB

Die LWB wird von der Presse als „Musterschüler“ bezeichnet. Wie finden Sie solche Schlagzeilen?

Ute Schäfer Wer will schon Musterschüler sein. Natürlich sind wir stolz darauf, dass wir nicht mehr den Mangel verwalten müssen. Wir machen einfach unseren Job als kommunales Unternehmen. Unsere Eigentümerin kann auf uns bauen – und das tut sie. An einen Verkauf der LWB denkt schon seit vielen Jahren keiner mehr, eher daran, die LWB noch zu stärken und andere kommunale Bestände unter ihr Dach zu geben.

Dr. Gabriele Haase Das, was wir erreicht haben, ist in erster Linie ein Mannschaftserfolg und das über Jahrzehnte. Darauf sind wir gemeinsam stolz.

Der Stadtrat schätzt die LWB und erwartet zugleich, dass sie mehr Aufgaben als bislang übernimmt. Fühlen Sie sich dafür fit genug?

Dr. Gabriele Haase Der hart erkämpfte Erfolg versetzt uns in die Lage, mehr zu gestalten. Wir können mehr Geld in die Bestände stecken und nutzen die Handlungsspielräume, die wir uns erarbeitet haben, natürlich auch im Sinne der Stadt. Wir unterstützen unsere Eigentümerin bei der Schaffung sozialer Infrastruktur, bauen Kindertagesstätten, helfen nach Kräften bei der Unterbringung von Asylsuchenden und haben einen guten eigenen Sozialdienst.

In welcher Dimension will die LWB neu bauen und auf welche Anforderungen stellt sich das Unternehmen angesichts des starken Einwohnerwachstums ein?

Ute Schäfer Wir haben eine moderate Wachstumsstrategie. Ziel ist es, unseren Marktanteil zu halten. Das bedeutet: Es wird angestrebt, dass der LWB-Bestand in dem gleichen Maße wächst wie die Stadt. In diesem Jahr haben wir mit dem Neubau von Wohnungen auf dem Wintergartenareal begonnen.

Dr. Gabriele Haase Insgesamt gilt: Jede neu geschaffene Wohnung trägt dazu bei, dass Mieten bezahlbar bleiben. Wir sehen unsere Aufgabe darin, dazu beizutragen, dass auch sozial Schwache ausreichend mit Wohnraum versorgt werden. Beim Neubau wollen wir zudem flächenschonend vorgehen. Es gilt, den Stadtraum möglichst behutsam zu verdichten. Es stellt sich auch die Frage, ob Aufstockungen bestehender Gebäude oder der Dachgeschossausbau Optionen sind.

Ute Schäfer Der Leipziger Markt ist sehr differenziert. Verknappungen gibt es derzeit in bestimmten Ortsteilen, aus unserer Sicht jedoch keineswegs flächendeckend.

FOTOS: PETER USBECK // DIRK BRZOSKA





Die Geschäftsführerinnen der LWB, Dr. Gabriele Haase (li.) und Ute Schäfer, im Juni 2014 auf der Baustelle Wintergartenareal. Bereits 15 Monate später zog die LWB um. Auf den kleinen Fotos ist die Wendeltreppe zu sehen, die vom Erdgeschoss bis in die sechste Etage führt. Rechts eine Außenansicht des Neubaus vom Hauptbahnhof aus.

Hat die LWB vor, beim Neubau auch architektonisch Achtsungszeichen in Leipzig zu setzen?

Dr. Gabriele Haase Natürlich. Die LWB hat Flächen in ihrem Bestand, von denen sich einige in exponierter Lage befinden. Dort wird es städtebauliche Wettbewerbe nach dem Vorbild der Bebauung des Wintergartenareals geben. Denn auf Flächen in sehr guten Lagen wird die LWB Wohnungen für die Zukunft bauen und es wird eine hohe Wohnqualität entstehen. Diese Neubauten haben aber ihren Preis.

Was heißt das für die Mieten?

Dr. Gabriele Haase Die Mieten im Neubausegment werden aus heutiger Sicht nicht im unteren Bereich liegen können. In der Vergangenheit sind die Baukosten stark gestiegen. Ein Trend, der sich bei hoher Bauaktivität in Leipzig auch fortsetzen wird. Bislang gab es keine Fördermöglichkeiten für die Schaffung von günstigem Wohnraum. Wenn die Förderung einen sozialen Wohnungsbau zulässt, wird die LWB ihre Möglichkeiten prüfen.

Neubau ist nur ein Weg, zu wachsen. Welche Rolle könnten Zukäufe spielen?

Ute Schäfer Sie sind Teil der Wachstumsstrategie. Allerdings werden wir auch künftig keine Risiken eingehen können. 2015 haben wir erstmals zwei Häuser mit insgesamt 88 Wohnungen gekauft. Beide passen gut zu unserem Portfolio.

Dr. Gabriele Haase Zukauf ist eine Form des Wachstums. Er dient der Versorgung breiter Schichten der Bevölkerung.

Was haben Ihre Mieter davon, wenn die LWB wächst und wenn es ihr gut geht?

Dr. Gabriele Haase Eine gesunde LWB ist in der Lage, in ihre Häuser zu investieren, in die Instandhaltung ebenso wie in die Schönheit. Wir haben es außerdem zunehmend mit Kunden zu tun, die Unterstützung brauchen – zum Beispiel beim Ausfüllen komplizierter Formulare – und diese Hilfe wollen wir geben. Ebenso schaffen wir die Voraussetzungen dafür, dass unsere Mieter zuhause älter werden können.

Ute Schäfer Wir geben unseren Mietern Sicherheit, weil die LWB ein stabiles Unternehmen ist und im Auftrag der Stadt auch soziale Verantwortung wahrnimmt. Zu Recht gehen unsere Mieter zudem davon aus, dass die LWB kein Gewinnmaximierer ist und als Ansprechpartner vor Ort erreichbar bleibt.

Und welchen Nutzen haben die Mitarbeiter von einer erfolgreichen LWB?

Ute Schäfer Die LWB bietet ihren Beschäftigten sichere und gute Arbeitsplätze bei guten Arbeitsbedingungen. Wir sind zertifiziert als familienfreundliches Unternehmen und haben darüber hinaus auch behindertenfreundliche Arbeitsplätze. Jeder Mitarbeiter ist wertvoll genau an der Stelle, wo er an der Gesamtaufgabe mitwirkt.

Dr. Gabriele Haase Es tut unseren Mitarbeitern gut, dass ihr Arbeitgeber in der Öffentlichkeit gelobt und respektvoll behandelt wird. Der Aufschwung der LWB ist ja schließlich das Werk aller Mitarbeiter.

Im Herbst 2015 ist die LWB umgezogen, erstmals in eine eigene Immobilie. Welche Erwartungen knüpfen sich an den neuen Unternehmenssitz auf dem Wintergartenareal gegenüber dem Hauptbahnhof?

Ute Schäfer Ein Umzug ist stets auch ein Abschied von Vertrautem und ein Neuanfang. Mit Blick auf das Erreichte und auf den Strategiewechsel gilt das für uns ganz besonders. Wir sind stolz darauf, dass unsere Eigentümerin, die Stadt Leipzig, mit der Neubebauung des Wintergartenareals Vertrauen in uns gesetzt hat. Unser neues Bürohaus ist kein Prunkgebäude, sondern es ist eine praktische Immobilie, in der es sich gut arbeiten lässt.

Dr. Gabriele Haase Wir spüren, dass mit dem neuen, eigenen Unternehmenssitz der Stolz unserer Mitarbeiter auf ihre LWB gewachsen ist. Und dann freuen wir uns natürlich auch darüber, dass der Zeitplan trotz komplizierter Baubedingungen perfekt eingehalten wurde und das Gesamtprojekt obendrein im Kostenrahmen liegt. ■

INTERVIEW: SAMIRA SACHSE/DR. HELGE-HEINZ HEINKER

FOTOS: PETER USBECK / VOLKMAR HEINZ

Die LWB im 25. Jahr:

Das Unternehmen 2015 in Zahlen

35.067 Wohneinheiten
(im Dezember 2015)



56,55 m² Wohnungsgröße im Durchschnitt
(im Dezember 2015)



mehr als 120.000 Heizkostenverteiler



3.542 Neuvermietungen



95,6 % Vermietungsquote
(im Dezember 2015)



436 aktive Mitarbeiter - davon 30 Azubis



4,98 Euro/m² durchschnittliche Monatskaltmiete
(im Dezember 2015)



49 Photovoltaikanlagen,
die je nach Sonnenintensität jährlich ca.
1.400 Megawattstunden erzeugen



1.983.249 m² Wohnfläche
(im Dezember 2015)



48.972 eingegangene
Rechnungen



645.280 m² Rasen, Beete und Gehölze
werden vom Betrieb LWB
Hausmeisterservice gepflegt

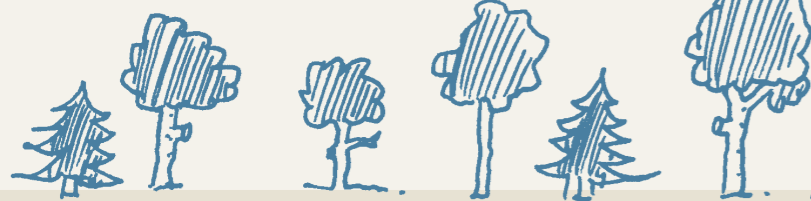


256 Aufzüge

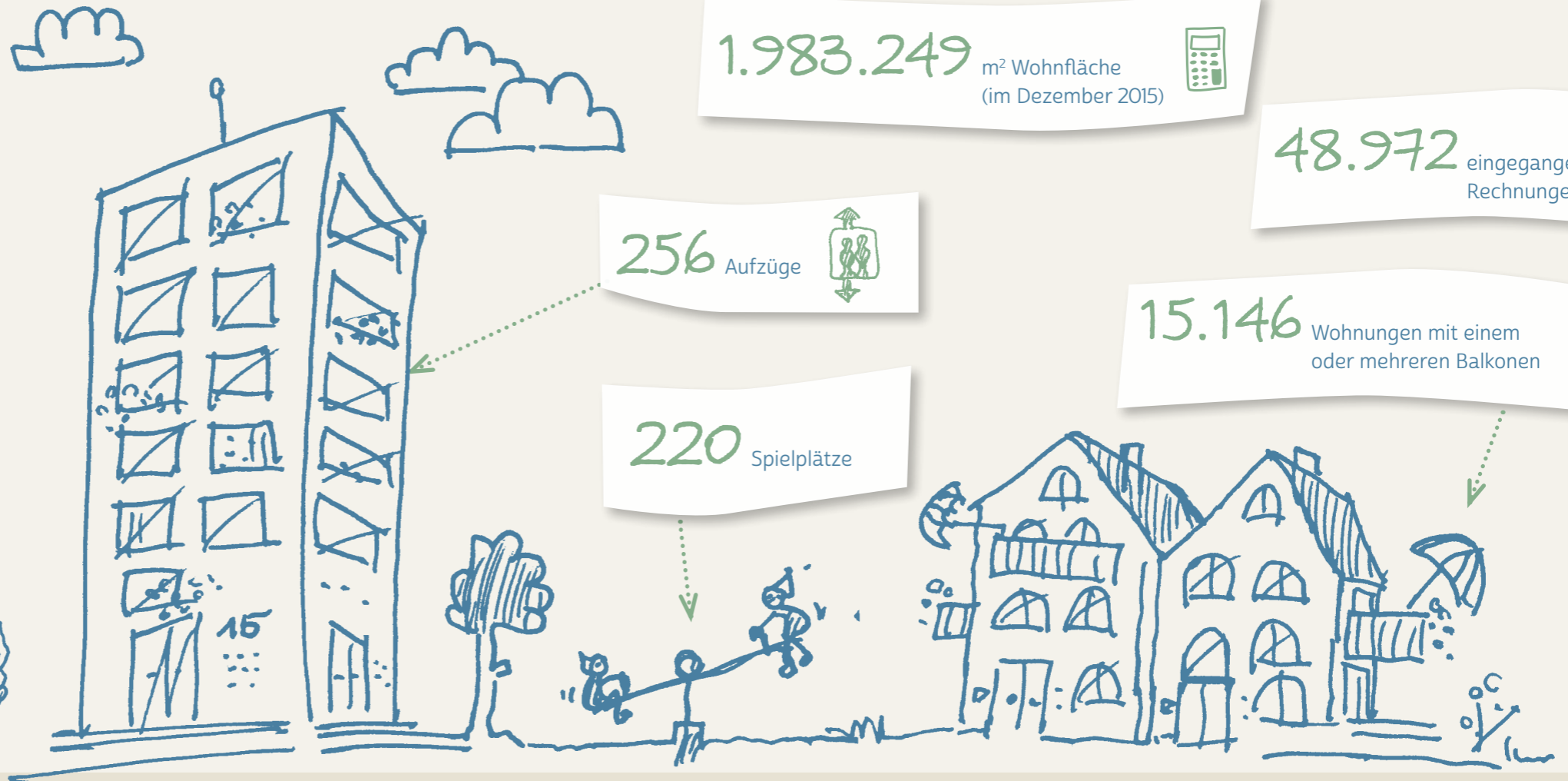


15.146 Wohnungen mit einem
oder mehreren Balkonen

11.072 Bäume wachsen auf Grundstücken
und in Wohnanlagen der LWB



220 Spielplätze



Eine runde Sache: Die LWB hat ein neues Gesicht

25 Jahre nach ihrer Gründung hat die LWB ein neues Erscheinungsbild. Der Umzug in den eigenen Unternehmenssitz in der Wintergartenstraße war für die Veränderung der ideale Zeitpunkt. Das neue Logo ist praktisch und die Buchstaben sind gut erkennbar. Zudem steht es in Kombination mit dem vertrauten Slogan „Zuhause in Leipzig“ für die alte und die neue LWB: ein erfolgreiches kommunales Unternehmen, das Verantwortung übernimmt, seinen Kunden Sicherheit bietet und ein attraktiver Arbeitgeber ist.

NEU



Angefangen hat die LWB-Logo-Story mit einem Bierdeckel, heißt es. Auf die vermeintliche Kneipen-Pappe soll ein Leipziger Künstler Anfang der 1990er-Jahre die drei Logo-Buchstaben gemalt und damit schließlich beim Firmenchef gepunktet haben. Dazu noch die Stadtfarben Gelb und Blau. Fertig war das Outfit für die soeben gegründete städtische Wohnungsgesellschaft.

Seitdem hat das Logo viele kosmetische Korrekturen durchgemacht. Die drei Buchstaben wurden mal dicker und mal dünner ausgeführt, die Ecken gerundet und die Farben etwas heller. Ein Vierteljahrhundert lang haben die gelben Großbuchstaben auf blauem Grund das Unternehmen und seine Kunden begleitet. Sie haben stürmische Zeiten erlebt und sie standen für das Auf und Ab des kommunalen Vermieters, dem es schließlich gelungen ist, aus eigener Kraft zu gesunden.

Die LWB hat sich gewandelt. Ob sie dabei binnen weniger Jahre „vom Sorgenkind zur Musterfirma“ geworden ist, wie eine große Zeitung im Juni 2015 anerkennend schrieb, mag dahingestellt bleiben. Fakt ist aber, dass aus dem Unternehmen dank aller Mitarbeiter und dank seiner treuen Kunden ein anderes, modernes geworden ist. Es ist zwar „noch nicht über den Berg und am Ziel“, wie die beiden Geschäftsführerinnen Ute Schäfer und Dr. Gabriele Haase betonen. Aber es ist auf dem Weg dorthin.

Die LWB steckt mehr Geld als je zuvor in ihre Bestände, übernimmt Verantwortung in der Stadt für die Wohnraumversorgung von sozial Schwächeren und Asylsuchenden, baut Wohnungen und Kindergärten – und hat im Herbst 2015 ein eigenes Haus in zentraler Lage bezogen.

FOTOS: KLEINER UND BOLD GMBH

New: die runde Form, die frische Farbigkeit, moderne, klar getrennte Buchstaben, ein Slogan mit nur noch drei Worten sowie eine mieternahe und persönliche Bildsprache

Vorteil: unverwechselbar, modern, Einsparungen bei Druck- und Produktionskosten durch die Einfarbigkeit

Ziel: alle Mietergruppen sollen sich angesprochen fühlen



Zuhause in Leipzig

Veränderungen überall, Um- und Aufbrüche: Dass sich dies auch äußerlich zeigen kann und soll, stand lange vor dem Kistenpacken fest. Schließlich ist ein Umzug dafür der optimale Termin – auch aus ganz praktischen Gründen, weil alle Geschäftspapiere und -ausstattungen ohnehin erneuert und mit der geänderten Adresse versehen werden müssen. Ab Mitte 2014 wurde deshalb das Erscheinungsbild der LWB auf den Prüfstand gestellt. Mitarbeiter diskutierten über die alte und neue Identität des Unternehmens, regionale und überregionale Kreativagenturen wurden zu einem Wettbewerb – im Fachjargon Pitch genannt – eingeladen. Eine weitere kosmetische Korrektur des alten Logos wurde verworfen und stattdessen auf ein neues Erscheinungsbild gesetzt.

Die LWB ist nun optisch eine „runde Sache“ mit sympathischen Kleinbuchstaben auf freundlich-blauem Untergrund. Und obwohl aus den vier Worten „Zu Hause in Leipzig“ drei entstanden sind, bleibt es dabei: Die LWB ist zuhause in Leipzig und bietet ihren Kunden ein Zuhause, das weit mehr als nur ein Dach über dem Kopf ist.

Aus eckig wurde rund. Vielleicht eine logische Konsequenz aus der Ideenfindung fürs erste Logo? Gut möglich, dass der Bierdeckel damals schon rund war. Obendrein fühlt sich die LWB mit ihrem modernen Logo seit Anfang des Jahres 2016 in besserer Gesellschaft mit dem Stadtkonzern LVV, der sein Erscheinungsbild ebenso modernisiert hat, auf Kleinbuchstaben setzt und die Verbundenheit mit der Stadt betont. ■ SAMIRA SACHSE

Die neuen Bildmotive der LWB zeigen:
Hier fühlen sich die Mieter zuhause.



Eine Brache wird bebaut

Leipzig wächst – und Leipzig baut. Im Jahr ihres 1000. Geburtstages 2015 haben sich in der Großstadt vermutlich (fast) so viele Kräne gedreht wie kurz nach der Wende.

Nach längerer Neubaupause hat auch die LWB mit der Errichtung des Unternehmenssitzes den ersten Teil des Großprojektes „Wiederbebauung des Wintergartenareals“ abgeschlossen. Teil 2 – zwei Wohnhäuser – folgt seit Mitte März 2016. Damit nimmt die LWB eine städtebauliche Aufgabe wahr und sie gibt einem zentralen Platz, der lange brach lag, eine neue Bestimmung.

Das Terrain rund um den neuen Unternehmenssitz ermöglicht erstaunliche Einblicke in die Entwicklung der Stadt Leipzig. In den Gesichtskreis geraten typische Trends des großstädtischen Werdens und Wachsens ebenso wie verblüffende Abweichungen von jenen Hotspots, die sich in allen Schlagzeilen finden.

Der Blick richtet sich auf „graue Mäuse“ des Immobilienmarktes ebenso wie auf spektakuläre Solitäre. Zum Beispiel das Wintergartenhochhaus. Dieser Einzelgänger steht nun schon seit über 40 Jahren im wahrsten Sinne des Wortes an der Spitze der höchsten deutschen Wohngebäude.

Im Jahr 2004 umfangreich saniert und an der Fassade sichtbar geglättet, strahlt die Landmarke des Leipziger Immobilienmarktes heute brillanter als je zuvor. Verschwunden sind die maroden Gewerbeanbauten in den unteren beiden Geschossen. Mit der „größten Auswahl von Qualitäts-Second Hand in Leipzig“ und zuvor mit einer Spielhalle war das Gediogene des früheren Restaurants „Stadt Dresden“ verlorengegangen. Auch der benachbarte Supermarkt hielt den andernorts kräftig sprießenden, großflächigen Wettbewerbern nur bis 1998 stand. So schlummerte unmittelbar am Innenstadtring viele Jahre lang ein fußballfeldgroßes Areal vor sich hin, das förmlich nach Entwicklung verlangte. Völlig im Windschatten der jüngsten, glanzvollen Entwicklung des Stadtzentrums lag es ja nicht, doch die Investorenpläne waren wohl doch zu hochfliegend. Traumschlösser? Aus der Wintergarten-Plaza von 1998 mit Multiplex-Kino, Imax-Kino und einer Reihe von Fitness-Tempeln und reichlich Gastronomie wurde jedenfalls nichts.

Eine Brache in bester Lage, die von der LWB schließlich zu neuem Leben erweckt wurde. Das Unternehmen ergriff im Jahr

2010 im Auftrag seiner Gesellschafterin, der Stadt Leipzig, das Heft des Handelns. Damals wurde der Planungsprozess für das Gebiet am Hauptbahnhof wiederbelebt. Es lag im Interesse der Stadt, an einem so prägenden Punkt des Stadtbildes endlich die Parkplatz-Ödnis zu überwinden. Dabei war es nicht nur Anspruch, die Fläche zu Füßen des Wintergartenhochhauses neu zu bebauen, sondern gleichsam ein Tor in die Leipziger Ostvorstadt aufzustoßen – zu einem Stadtteil, in dem es noch unschöne Baulücken zu schließen sind.

Der LWB-Aufsichtsrat befand, dass der Bau eines neuen Unternehmenssitzes – über die Jahre gerechnet – die vergleichsweise günstigste Variante darstellt. 2013 gaben die Aufsichtsräte 19,1 Millionen Euro für den Neubau frei.

2014 wurde so zum Schlüsseljahr für das Wintergarten-Areal. Die Archäologen, denen an einem stadthistorisch so markanten Ort immer das Schürf-Vorrecht im Erdreich gehört, begannen ihre Arbeit am Grund der Baugrube. Sobald die Flächen freigegeben waren, folgten unverzüglich die Fundamente für das neue Bauwerk. Am 20. Juni 2014 wurde der symbolische Grundstein gelegt. Der siebengeschossige Bürobau wuchs rasch in die Höhe, so dass bereits am 13. November die Richtkrone aufgezogen werden konnte. Es folgten die Montage der Fassadenelemente, die Installation der anspruchsvollen Haustechnik und zum Schluss die Feinreinigung.

Seit Oktober 2015 ist die LWB – ebenso wie tausende ihrer Mieter in jedem Jahr – angekommen im neuen „Heim“. Seit 2016 setzt das Unternehmen mit der Errichtung von zwei Wohngebäuden die Bebauung des Wintergartenareals fort. Schon jetzt ist aber das Stadtbild auf der Ostseite des Hauptbahnhofs so geschlossen wie vor über 70 Jahren. ■ DR. HELGE-HEINZ HEINKER



Christian Dirumdam
Dipl.-Ing. Architekt,
Büro Schaltraum
Architekten

Zentraler Ort wird neu gestaltet

„Eine fantastische Aufgabe“. Mit diesen Worten hat Christian Dirumdam seine Arbeit an der Neugestaltung des Wintergartenareals umschrieben. Er ist einer von drei Partnern des Büros Schaltraum Architekten Hamburg, das 2013 den Zuschlag für den LWB-Unternehmenssitz erhalten hat. „Wir durften die Silhouette der Stadt mitten im Zentrum ergänzen“, schwärmt Dirumdam. „Wann hat ein Architekt schließlich das Glück, einen so zentralen Ort neu zu bebauen.“

Mit dem Gebäudekomplex, der die Baulücke zwischen dem hoch aufragenden Wintergartenhochhaus und einem historischen Hotel geschlossen hat, ist zugleich ein neues Tor in die Leipziger Ostvorstadt entstanden. Hochgezogen wurde ein Bauwerk voller Symbolkraft für die neue LWB, die sich als bescheidenes und zugleich selbstbewusstes Mitglied der kommunalen Leipziger Firmenfamilie definiert. Dirumdam: „Hinter der zurückhaltend und regelmäßig gegliederten Metallfassade, die ohne Extravaganz auskommt, verbirgt sich ein Bürokomplex mit inneren Werten.“ Der Siebengeschosser entspricht nicht nur wesentlichen Anforderungen an nachhaltiges Bauen. Geschaffen wurde auch die Basis für moderne und kommunikative Arbeit. Mit dem Bauwerk ist die Neugestaltung des Wintergartenareals nicht beendet. Zwischen Wintergarten-, Quer- und Schützenstraße errichtet die LWB noch zwei Häuser mit Mietwohnungen. ■

SAMIRA SACHSE

FOTOS: PETER USBECK // ANNETTE SCHRADER



Zeitreise Teil 1: 2015 bis 1990

Zwischen der Wohnungssituation heute und vor 25 Jahren liegen Welten. Ein einseitiger Nachfragemarkt hat sich binnen weniger Jahre in einen munteren Angebotsmarkt verwandelt. Die Zahl der Wohnungsmarktakteure ist in Leipzig stark gestiegen, das Angebot differenziert. Und der Wettbewerb in dem sozial empfindlichen Sektor, der einer besonderen Steuerungskunst bedarf, funktioniert. Auch dank der LWB, die breite Schichten der Bevölkerung mit Wohnraum versorgt.

Die LWB war immer mittendrin. Nie Zuschauer, stets Akteur und unter öffentlicher Beobachtung. Anfang der 1990er-Jahre arbeitete das Unternehmen angestrengt an der Beseitigung des Wohnungsmangels. Schon 1998 erlernte die LWB unter dem Druck der Marktkräfte den Umgang mit dem ansteigenden Wohnungsleerstand und schmiedete schließlich gemeinsam mit der Stadt Abrisskonzepte. Der kommunale Vermieter hat jahrelang im Kampf gegen den Verfall im Rekordtempo saniert und dann aufgrund der Schuldenlast notgedrungen Sanierungen reduziert und Neubauten auf Eis gelegt. Immer neue rechtliche Regelungen waren umzusetzen, immer wieder andere Aufgaben zu lösen. Nicht selten war das, was gestern noch richtig war, morgen überholt.

Ein ständiges Auf und Ab vom ersten Tag an. Schließlich zählt der Wechsel zu marktwirtschaftlichen Prinzipien im Immobilienbereich zu den spannendsten Kapiteln und schwierigsten Herausforderungen des gesamten wirtschaftlichen Umbruchs in den östlichen Bundesländern.

Gemäß dem Einigungsvertrag zwischen den beiden deutschen Staaten hatte die Stadt Leipzig nach dem 3. Oktober 1990 das ehemals volkseigene Wohnungsvermögen der Stadt übernommen, das in der DDR vom VEB Gebäudewirtschaft Leipzig (GWL) verwaltet worden war. Mit Einzug der Marktwirtschaft ging es auch um die Öffnung des Wohnungsmarktes. Dazu be-

durfte es einer Gesellschaft in privater Rechtsform. So wurde am 10. Dezember 1990 in Form der Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH (LWB) ein kommunales Unternehmen gegründet. Anfang 1991 erfolgte der Eintrag ins Handelsregister und die Vorgängergesellschaft Gebäudewirtschaft Leipzig (GWL) wurde gelöscht.

*Transformation und Schrumpfung
waren die Schlagworte
der frühen 1990er-Jahre.*

Für einen neu gegründeten Leipziger Marktakteur wie die LWB war es wichtig, in der gesamten Mitarbeiterschaft das Gefühl für die Kunden und ihre Bedürfnisse zu entwickeln. Denn das Monat für Monat größere und attraktivere Wohnungsangebot neuer Wettbewerber übte nach dem Kaltstart in die Marktwirtschaft auf viele Mieter eine faszinierende Wirkung aus. Plötzlich gab es immer mehr Alternativen zu den Häusern der LWB. Als steckte in den neuen Marktstrukturen nicht bereits Herausforderung genug, musste die LWB wie andere etablierte Wohnungsunternehmen in jenen Jahren zudem die erdrückenden

Anforderungen des Altschuldenhilfegesetzes erfüllen. Großvermietern wurde nur dann ein Teil der Altschulden – sie resultierten aus DDR-Zeiten in Form ererbter Staatsbank-Kredite und lasteten auf jedem Quadratmeter Wohnfläche – erlassen, wenn sie sich rasch von großen Teilen ihres Bestands trennten. Transformation und Schrumpfung waren die Schlagworte der frühen 1990er-Jahre.

Wer unternehmerisch bestehen wollte, musste investieren. Neue Kredite zu bekommen, bereitete relativ wenig Kopfzerbrechen; die üppigen Wohnungsbestände boten Sicherheit genug. Ob mit dem geliehenen Kapital allerdings immer klug umgegangen wurde, ist eine Geschichte für sich. 1992 blickte die noch junge LWB jedenfalls in den Abgrund. Ihr erster Geschäftsführer Karl Trabalski hatte unter hohem Sanierungsdruck – nach seinen Worten wurden „täglich drei Millionen D-Mark an Investitionen“ beauftragt – beträchtliche Summen auch in jene Immobilienbestände gesteckt, die von der LWB zwar verwaltet wurden, ihr aber nicht gehörten und zur Rückübertragung anstanden.

Damit jedoch waren die investierten Beträge verloren. Als kommunale Gesellschaft war die LWB letztendlich nicht allein von der Insolvenz bedroht, sondern die gesamte Stadt. In dieser angespannten Lage seitens der Stadt für die LWB zu bürgen, war eine überaus mutige Entscheidung vom damaligen Ober-

bürgermeister Hinrich Lehmann-Grube und jener Stadträte, die seinerzeit ihre Zustimmung gaben. Sanierungskandidaten waren fortan nicht nur die Immobilienbestände des kommunalen Vermieters, sondern das gesamte Unternehmen selbst, das neben den neuen auch alte Schulden abtragen musste. Die Startbedingungen, die schwieriger nicht sein konnten, haben das Unternehmen und seine Mitarbeiter geprägt.

Im Laufe von zweieinhalb Jahrzehnten ist aus dem schwerfälligen „Monopolisten“ ein überschaubar großer und flexibel agierender kommunaler Vermieter geworden. Der anfängliche Marktanteil von zwei Dritteln in Leipzig schmolz über alle Phasen der Entwicklung bis 2015 auf rund zehn Prozent ab.

Wichtiger als die Bestandsgröße ist jedoch, dass seit 2011 das Geschäftsergebnis der LWB positiv ausfällt. Ein Meilenstein, der Basis für den eingeleiteten Wechsel von der Entschuldungsstrategie hin zur Vermögenssicherung und Investitionsstrategie ist. So wird der Zukunft Raum gegeben und dem Unternehmen Spielraum verschafft.

Die Aufgaben, die auf die LWB warten, werden nicht leichter und die Erwartungen des Gesellschafters nicht geringer. Dies gilt nicht allein im Zusammenhang mit den Herausforderungen, die aus dem Stadtwachstum resultieren. Die LWB bleibt mittendrin. Sie ist Akteur auf dem Wohnungsmarkt und bei der Stadtentwicklung. ■

DR. HELGE-HEINZ HEINKER

Zuhause bei der LWB

... fühlen sich Alt und Jung, Familien und Singles, Studenten, Senioren, Gewerbetreibende und Menschen aus aller Herren Länder. So unterschiedlich wie die Mieter sind ihre Wohngeschichten und -wünsche, ihr Engagement und ihre Pläne. Die „wohnzeit“ stellt sie regelmäßig vor. Ein Rückblick für die „extra“-Ausgabe:



„Mein Balkon ist eine grüne Oase. Er ist bestückt mit mediterranen Pflanzen. Es ist eine Freude, hier zu frühstücken.“

Inge Petzold
Mieterin der LWB in Probstheida
(wohnzeit Ausgabe 6/2007)



„Um für unsere Tochter ein Bäumchen pflanzen zu können, brauchten wir keinen eigenen Garten. Die Nachbarn haben mit unserer Mieterbetreuerin und dem LWB-Hausmeisterbetrieb alles organisiert.“

Familie Bachert & Bochmann
Mieter der LWB im Waldstraßenviertel
(wohnzeit Ausgabe 3/2014)



„In meiner Wohnung im neunten Stock ist der meiste Platz für die Kinder reserviert, denn ich arbeite als Tagesmutter. Als ich mich vor elf Jahren selbstständig gemacht habe, hat mich die LWB unterstützt. Die Arbeit als Tagesmutter ist für mich zum Traumjob geworden.“

Ute Züchner
Tagesmutter aus der Philipp-Rosenthal-Straße
(wohnzeit Ausgabe 3/2014)



„Ich bin meiner Wohnung das ganze Leben lang treu geblieben. 1925, als wir eingezogen sind, wurde ich gerade zwei Jahre alt. Für meine Eltern, meine Schwester und mich war hier das Paradies. Ich wollte nie weg.“

Ingeborg Roschlau (li.) und Mieterbetreuerin Anne-Kathrin Kurtzer
Frau Roschlau ist Langzeitmieterin in Probstheida
(wohnzeit Ausgabe 4/2013)



„Wir haben richtig viel Platz für die Familie und die ist wirklich nicht klein – mein Mann, zehn Kinder und ich. 200 Quadratmeter groß ist unser Reich und außerdem haben wir einen Oberboden, auf den zehn Wäscheaufsteller passen. In der Südvorstadt so eine bezahlbare Wohnung zu haben, das ist Glück; Besser geht es kaum.“

Ina Benke (re.)
Mutter von (mittlerweile) zehn Kindern aus der Südvorstadt
(wohnzeit Ausgabe 2/2015)



„An meinem Haus gefällt mir, dass wir einen schönen Hof mit Sandkasten haben. Dort spiele ich Fußball mit dem Papa und meinen Freunden aus der Nachbarschaft. Es ist auch nicht weit bis zum Grünen Bogen, wo die Wildpferde leben, die man streicheln kann.“

Stella
6 Jahre, Mietertochter
(wohnzeit Ausgabe 1/2014)



„Der Pinguin von heute ist mit dem in DDR-Zeiten nicht mehr vergleichbar. 2014, zum 50. Gründungsjubiläum haben wir alles modernisiert und uns um eine Schaubäckerei und den Wintergarten vergrößert. Dafür hat auch unser Vermieter, die LWB, investiert. Nutznießer sind unsere Gäste.“

Henrik Dantz
Inhaber Milchbar Pinguin am Markt
(wohnzeit Ausgabe 1/2014)

FOTOS: FOTO SONNTAG // KRISTIN HENSEL // SAMIRA SACHSE // VOLKMAR HEINZ // WALTERAUB GRUBITZSCH

Der Weg aus der Krise

Ein Rückblick von Ludwig Burkardt,
Aufsichtsratsvorsitzender der LWB von 1993 bis 2010,
aufgeschrieben im Jahr 2010



Ludwig Burkardt

Der langjährige, verdienstvolle
Aufsichtsratsvorsitzende der LWB starb 2015.

Mitte 1993 wurde ich gefragt, ob ich den Aufsichtsratsvorsitz der LWB übernehmen könnte. Als Mitglied des Vorstandes des Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) und innerhalb des Gesamtverbandes der Wohnungswirtschaft (GdW) half ich damals, ehemalige volkseigene Wohnungsbetriebe in die neue Wirtschaftsordnung zu überführen. Das war eine spannende Herausforderung. Insofern sah ich die Aufgabe bei der LWB aus einem ähnlichen Blickwinkel, wenngleich mir die Schwere der Aufgabe aufgrund der Entwicklung in den Jahren 1990 bis 1993 durchaus bewusst war.

Ich muss gestehen, dass ich weder davor noch danach eine solche Herausforderung erlebt habe. Aber ich hatte selten schlaflose Nächte, weil ich schnell Vertrauen in die handelnden Akteure fasste, die sich bemühten, die LWB wieder auf Kurs zu bringen. Allen voran Werner J. Blum, der die Geschäftsführung von Karl Trabalski übernommen hatte. Er hatte seinen beruflichen Lebensweg bereits hinter sich und wollte noch einmal helfen. Blum war ruhig und besonnen. Das strahlte aus auf die anderen Mitglieder der Geschäftsführung und die Mitarbeiter. Als ich den Aufsichtsratsvorsitz übernahm, waren die Mitarbeiter der LWB sehr, sehr skeptisch. Sie hatten gerade ihre Erfahrungen mit einem Geschäftsführer gemacht, der die LWB fast in den Abgrund gefahren hatte. Das Unternehmen und seine Mitarbeiter waren verunsichert. Auch die Stadt war unsicher, sie hatte eine Bürgschaft von beträchtlichem Ausmaß geben müssen. Von draußen wurde die Gesellschaft mehr oder weniger pessimistisch beäugt. Zudem gab es viele Spannungen mit den Mietern. Ich habe in meiner Anfangszeit Berge von Beschwerdebriefen bekommen.

Das Allerwichtigste in dieser Zeit war, Vertrauen zu gewinnen – vor allem bei den Mietern. Doch auch bei den Mitarbeitern, denn die sind das wichtigste Potenzial. Und natürlich bei Geschäftspartnern und Banken. Denen musste vermittelt

werden, dass die neuen Führungskräfte das Geschäft beherrschen und in der Lage sind, Probleme zu lösen. Sie mussten Gewissheit haben, dass sie einem Partner Geld geben, der es wieder zurückzahlt und der nicht die Bürgschaft ziehen muss. Schließlich war es ebenso nötig, das Vertrauen der Stadt zu gewinnen. Wobei die Kommune bis dahin ihren Teil dazu beigetragen hatte, dass das Unternehmen in diese Lage gekommen war. Denn der erste Aufsichtsrat in der Trabalski-Zeit mit den Vertretern der Stadt und der Stadtverordnetenversammlung hatte ja nicht übermäßig erfolgreich agiert.

Der Umfang der Probleme zu Beginn meiner Amtszeit war beachtlich. Hohe Mietaußenstände mussten abgebaut, die Mietverhältnisse ans gesamtdeutsche Mietrecht angepasst werden. Eine kostendeckende Bewirtschaftung gab es 1993 nicht einmal annähernd. Hinzu kam das Problem der Altschulden. Dann die Konsequenzen aus dem Altschuldenhilfegesetz – einschließlich des Privatisierungszwangs. Zudem stand die Eigentumsklärung für rund 60.000 Wohnungen an. Und trotz hoher Schulden musste die LWB mit der Sanierung des eigenen Wohnungsbestandes beginnen.

Nach dem Trabalski-Debakel wurde durch die neue Geschäftsführung erst einmal die Bautätigkeit gestoppt.

Für die gleichzeitige Lösung aller Probleme waren weder personelle noch materielle und finanzielle Ressourcen vorhanden. Aber Stück für Stück kam die LWB in ruhigeres Fahrwasser. Das Altschuldenhilfegesetz von 1995 brachte eine erhebliche Entlastung, wenngleich neue Probleme wie der Zwang zur Privati-



Zeitdokument aus den 1990er-Jahren: Leipzigs Oberbürgermeister Hinrich Lehmann-Grube, LWB-Geschäftsführer Werner J. Blum und Aufsichtsratschef Ludwig Burkardt (v.l.) im Gespräch.

sierung zu meistern waren. Die LWB hat dies aber weit vor Fristende 2003 geschafft. Sie hat 1995 und 1996 insgesamt 9.300 Wohnungen an Zwischenerwerber verkauft und die gesetzlich geforderte Quote von 15 Prozent erfüllt, um die Altschuldenentlastung in Anspruch nehmen zu können. Ich kann mich noch gut an erhebliche politische Widerstände gegen das Zwischenerwerbermodell erinnern. Doch schließlich wurde das von uns favorisierte Modell im Sinne des Altschuldenhilfegesetzes nachträglich vom Bundesbauministerium und der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) sanktioniert.

Seit 1993 stand die LWB unter politischem Druck, weil die Sächsische Gemeindeordnung nach Beschluss des Sächsischen Landtages vorsah, dass kein Wohnungsunternehmen eine bestimmende Rolle auf einem Wohnungsmarkt spielen sollte. Die LWB hätte so ab 1997 höchstens 15.000 Wohnungen haben dürfen. 1996 gab es dann aus dem Landtag eine Initiative, diese Regelung wieder aus der Gemeindeordnung zu streichen. Die LWB hatte damals 95.000 Wohnungen – man hätte mehrere neue Wohnungsgesellschaften gründen müssen. Mit dem Aus für die Obergrenze war die Zerschlagung der LWB vom Tisch. Nach dem Trabalski-Debakel wurde durch die neue Geschäftsführung erst einmal die Bautätigkeit gestoppt. Stattdessen mussten Schulden bedient werden.

Das Altschuldenhilfegesetz 1995 hat der LWB dann insoweit geholfen, als dass die Verbindlichkeiten aus der VEB-Zeit etwa zur Hälfte vom Bund in den Erblastentilgungsfonds übernommen wurden. In der zweiten Hälfte der neunziger Jahre konnte die LWB wieder nach vorne blicken. Der neue Geschäftsführer Dr. Rainer Wagner legte 1998 Fonds auf. Dieses Modell versprach günstigere Finanzierungsmöglichkeiten, als wenn wir zur Bank gegangen wären. Durch die rege Zeichnung der Fonds Leipzig I und Leipzig II konnte die LWB endlich in großem Umfang investieren. Insgesamt haben wir über 200 Millionen DM privates Kapital für die Sanierung der Fondsobjekte gesammelt. 138 Millionen DM insbesondere aus den Erlösen für die in die Fonds eingebrachten Grundstücke standen uns für weitere Sanierungen im Bestand zur Verfügung. Im Vergleich mit den

privaten und anderen Vermietern blieb dennoch ein größerer Sanierungsstau.

Die Gesundung der LWB wurde durch die günstige Zinsentwicklung ab Mitte der 1990er-Jahre ermöglicht. Aber es tauchten neue Sorgen auf: Allein 1996 mussten wir 77 Millionen DM bereit halten, um der Auskehrverpflichtung nach dem Vermögensgesetz zu folgen. Danach waren Mieteinnahmen aus restitutionsbelasteten Häusern dem Alteigentümer zuzuführen. Für die Verwaltungstätigkeit war anfangs keine Entlohnung vorgesehen, später nur eine unzureichende. Das war ein harter Schlag für die Bestände. Denn das Geld fehlte für dringende Sanierungen. Gelegentlich sind wir beschimpft worden, wenn wir uns gegen Alteigentümer und ihre Ansprüche wehrten. Aber es war unser Auftrag, das Eigentum der Stadt zu erhalten.

Ich muss gestehen, dass ich weder davor noch danach eine solche Herausforderung erlebt habe.

Beim Stadtumbau hat die LWB ab dem Jahr 2000 eine sehr gute Rolle gespielt. Fast 10.000 Wohnungen wurden nahezu konfliktfrei abgerissen. Wenn ich daran denke, was in Berlin-Marzahn und Berlin-Hellersdorf wegen weniger hundert Wohnungen los war, ist das hier hervorragend gelaufen. Es gab sicherlich einzelne Mieter, die nicht ausziehen wollten. Das kann ich auch verstehen. Aber wir hatten tausende Wohnungen zu viel, und da mussten Lösungen her.

Wenn man sich anschaut, wo die LWB 1993 stand, muss man sagen, sie ist heute ein modernes, leistungsfähiges Unternehmen mit gut ausgebildeten und engagierten Mitarbeitern. Die LWB ist zwei Jahrzehnte nach ihrer Gründung bei Mietern, Geschäftspartnern und ihrem Gesellschafter angesehen. Das für mich sichtbarste Zeichen: Die Zahl der Beschwerdebriefe ging zum Ende meiner Amtszeit gegen Null. ■ LUDWIG BURKARDT



Ines Gillner
Bis Februar 2016 war sie Prokuristin der LWB.

Vom VEB zur GmbH

1990 war für die 1.750 Mitarbeiter im Hauptbereich, in den Betriebs- teilen und Bauhöfen eine Zeit großer Hoffnungen und Unsicherheiten. Keiner wusste, wie es mit dem Wohnungsriesen weitergehen würde. Zudem waren nicht nur die Häuser, sondern auch das Image der Gebäudewirtschaft Leipzig (GWL) in einem erschreckend schlechten Zustand. Mit der Eintragung der LWBG mbH ins Handelsregister endete formal zwar der Gründungsprozess der kommunalen Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH. Die Veränderungen im Unternehmen und für die Mitarbeiter begannen damit aber erst richtig.

Die Struktur des Unternehmens und großteils die personelle und technische Ausstattung waren nicht für die Überführung in die Marktwirtschaft geeignet. „In der DDR wurden keine Wohnungswirtschaftler oder Immobilienfachwirte ausgebildet. Entsprechend bunt war die Belegschaft der GWL zusammengewürfelt. Es gab Köche, Kindergärtnerinnen, ehemalige Offiziere und durchaus auch technisch und kaufmännisch ausgebildete Mitarbeiter“, erinnerte sich der Betriebsratsvorsitzende, Andreas Kühn. Ein erster Schnitt im Personalbestand war im Frühjahr 1991 die Ausgliederung der Bauhöfe. Viele wurden durch Mitarbeiter in private Baufirmen umgewandelt. Mitte 1991 waren so bereits 33 Betriebe mit 372 Mitarbeitern gegründet worden. Der Schritt in die Selbstständigkeit wurde den ehemaligen Mitarbeitern erleichtert, indem ihnen die LWB Aufträge für zwei Jahre garantierte. Anfang 1991 kam in der Belegschaft große Verunsicherung auf, als zum 31. März allen LWB-Mitarbeitern gekündigt wurde und sie sich zugleich neu bewerben konnten. Am Ende konnten die meisten Mitarbeiter – oft an neuen Stellen – im Unternehmen weiter arbeiten.

Ab dem 1. Mai 1991 übernahmen acht Niederlassungen mit einer zweiköpfigen Leitung das operative Geschäft der Wohnungswirtschaft. Die Leiter waren qualifizierte Fachleute und jeweils für Wohnungswirtschaft und Wohnraumpflege zuständig. Ihre Aufgabe war es, mit der vorhandenen Mannschaft nicht nur die neuen Mietgesetze umzusetzen, sondern parallel dazu den enormen Instandhaltungstau aus der DDR Zeit zügig abzubauen. Das alles für einen Bestand von 134.000 Wohnungen und in Häusern mit nicht immer geklärten Eigentumsverhältnissen. ■

INES GILLNER

Wäschekörbe voller Bewerbungen

Edith Burska und Gabriele Voigt-Hilbig arbeiten seit fast 25 Jahren in der Personalabteilung der LWB zusammen. Sie haben vermutlich die meisten Kollegen kommen und gehen sehen und kennen jeden. Das Duo hat auch alle Höhen und Tiefen des Unternehmens miterlebt.

Wie Geschwister wirken die beiden jungen Frauen auf dem Schwarz-Weiß-Foto von 1993. Helle Bluse, dunkler Rock, Kaltwelle im halblangen Haar: Edith Burska, Jahrgang 1955, hat den Schnappschuss, auf dem sie mit der elf Jahre jüngeren Gabriele Voigt-Hilbig zu sehen ist, wie einen kleinen Schatz aufbewahrt. „Das Bild ist typisch für damals“, sagt Burska, und Voigt-Hilbig schüttelt lächelnd den Kopf. Typisch seien nicht nur die Outfits gewesen. Auch die Wäschekörbe voller Bewerbungsmappen vor ihren Schreibtischen stünden exemplarisch für die Zeit kurz nach der Wende.

Körbeweise gingen damals die Bewerbungspapiere bei der LWB ein. „Es waren mitunter fast 10.000 pro Jahr“, sagt Burska. Eine Bewerbung war Anfang 1992 die ihrer späteren Langzeitkollegin Voigt-Hilbig. „Ich kann mich noch genau an den Tag erinnern, als ich mich bei Frau Burska vorgestellt habe“, sagt die Jüngere. Für die Ältere ist das Treffen längst verblasst. Es seien einfach zu viele Menschen und deren Geschichten gewesen, die sie kurz nach der Wende in ihrem Job kennengelernt habe. Enttäuschte und hoffnungsvolle, wütende und verängstigte Menschen, brillante Denker, Engagierte und Hochstapler. „1991 gab es bei der LWB die erste große Entlassungswelle“, erzählt Edith Burska, „so wie anderswo im Osten auch.“ 36 war sie damals und frischgebackene Gruppenleiterin Personalwesen. Wie im Zeitraffer seien damals die Arbeitstage, die nicht selten 14 Stunden lang waren, an ihr vorbeigerast. „Wir hatten kaum Zeit für lange Debatten um Einzelfälle. Wir mussten einfach funktionieren.“ Irgendwann sei die Kündigungswelle abgeflacht. Wenig später fehlten auf einmal die Fachleute.

„Mitunter kamen bis zu tausend Bewerbungen auf eine Ausschreibung“, so Voigt-Hilbig, die 1992 bei der LWB anheuerte. Und immer wieder Gespräche, Gespräche und Gespräche. Nicht etwa, dass es ihr und Edith Burska schwerfallen würde, zu reden. Aber wer wochenlang im Eiltempo nur Vorstellungsgespräche führt, komme in eine Ausnahmesituation. Voigt-Hilbig: „Wir haben damals viel gelernt – auch über die Menschen.“ Und heute? „Die Arbeit ist eine ganz andere geworden und dennoch die gleiche geblieben“, sagt Edith Burska, die ebenso



Gabriele Voigt-Hilbig (li.) & Edith Burska

Da halfen nur Wäschekörbe: In den 1990er-Jahren gingen tausende Bewerbungen bei der LWB ein. Das Foto unten entstand rund 20 Jahre später. Die beiden Damen sind noch immer in der Personalabteilung der LWB tätig.

wie ihre Kollegin nie aufgehört hat, sich weiterzubilden und zu lernen. Zwar gibt es keine Entlassungs- oder Einstellungswellen mehr, dafür aber viel Regelungsbedarf im Zuge rechtlicher Änderungen. „Und es geht nach wie vor um Menschen, ihre Hoffnungen und Enttäuschungen, um Berufsträume und Karrieren.“

„Die richtige Personalpolitik und Auswahl ist eine wesentliche Basis für den Erfolg des Unternehmens“, sagt Burska, die seit Oktober 2015 die Abteilung Personal und Organisation leitet. Wenn die kleine zierliche Frau über das Jetzt und Heute spricht, lässt sie ihr Gegenüber nicht aus dem Blick. Fast scheint es so, als suche sie Widerspruch oder Zustimmung. „Ich bin ruhiger geworden, so wie die Zeit, und natürlich routinierter“, sagt sie und legt das Schwarz-Weiß-Foto von 1993 zwischen zwei grüne Pappdeckel.

Inzwischen hat Gabriele Voigt-Hilbig eine Fotoerinnerung aus der Schublade geholt. Das Bild ist reichlich zehn Jahre alt. „Wir haben damals jedes Jahr Personal für unseren LWB-Aktionsstand auf einer Leipziger Verbrauchermesse gesucht und wollten einmal nicht nur von den Dingen reden, die da zu erledigen sind. Wir wollten selbst die Realität kennenlernen“, erzählt Voigt-Hilbig. „Deshalb haben wir 2004 beim Pfahlwohnen-Wettbewerb als Standbetreuer die Nachtschicht übernommen, unentgeltlich natürlich. Zwei verrückte Weiber, oder?“ ■

SAMIRA SACHSE



FOTOS: LWB/ARCHIV // WALTRAUD GRUBITZSCH // SANDY RUHLAND



Volker Lehmann
Hausmeister der LWB

Wie der Baumschulgärtner bei der LWB zum Heizer wurde

Können Sie sich noch an die unzähligen Kohlenhaufen vor den Häusern erinnern? Üppige 60 Zentner oder auch 80, die regelmäßig in die Keller geschleppt oder geschaufelt werden mussten. Jahrzehntelang war das so. Normalität im Osten – und auch im Westen. „Heutzutage ist die klassische Kohlenheizung selten“, sagt Volker Lehmann, „dabei hat mir das Heizen mit Kohle wirklich viel Spaß gemacht.“ Damit meint der 58-Jährige aber nicht das Einfeuern zuhause, sondern seinen Job bei der LWB.

„Ende 1992 bin ich hier als Heizer eingestellt worden“, erzählt er. Zuständig war er für die Gohliser Straße 9 und 15. Dort hatte die LWB einige Büros und ein paar Wohnungen. Lehmann: „In der 9 habe ich zwei bis maximal drei Tonnen in einem kalten Monat verheizt, in der 15 reichlich fünf Tonnen.“

Dabei ging die Kohle mehrfach durch die Hände des Heizers. Erst von der Straße in den Keller, dann entweder in den alten Niederdruckdampfkessel oder aber in die Öfen, die in dem einen Haus in der dritten und vierten Etage gefüttert werden mussten. Wenn es kalt war, ist Lehmann früh halb vier auf Arbeit gefahren, damit es zu Arbeitsbeginn in den Büros warm war.

„Mal abgesehen vom Dreck war das eine schöne Arbeit“, sagt er. Als er im Frühjahr 1996 die letzten Kohlen verheizt hatte, sei ihm das schon sehr nahe gegangen. Lehmann ist seitdem Hausmeister im ferngeheizten Bürohaus der LWB. Er repariert und bessert aus, bringt ab und an Post von A nach B. Einige Kilogramm statt Tonnen. „Das ist zwar körperschonend, als Heizer war ich aber trotzdem fitter“, sagt er. „Und erst recht als Baumschulgärtner.“ Diesen Beruf hat Lehmann zuerst gelernt – und er habe die Arbeit im Grünen genauso geliebt wie die Kohlenheizungen, sagt er.

Lehmann schwärmt von Stecklingen, Samenkörnern und veredelten Gehölzen, die zu stattlichen Bäumen und Sträuchern heranwachsen. Leider habe sein Arbeitgeber die Wende nicht überstanden. „Deshalb habe ich zum Heizer beim Industrieofenbau umgesattelt, was ja auch kein Fehler war. Und dann kam die LWB.“ ■

SAMIRA SACHSE

Zehn Treppenhäuser für einen „Schwarzbezug“

Katrin Welz und Bernd Plaul haben LWB-Geschichte mitgeschrieben und das Unternehmen durch überaus stürmische Zeiten begleitet. Beide arbeiten seit Januar 1990 für den kommunalen Vermieter und beide tragen heute als Geschäftsstellenleiter Verantwortung für tausende Wohnungen.



Katrin Welz & Bernd Plaul
Seit mehr als einem Vierteljahrhundert sind die Geschäftsstellenleiter für die LWB tätig.

Flug vergangen. Dabei hören sich die alten Geschichten an, als stammten sie aus einer anderen Welt: Jene etwa über ein Badewannenbuch, in das jene Mieter geschrieben wurden, die eine neue Badewanne haben wollten, die es laut Welz seinerzeit aber nur in Ausnahmefällen gab. Oder auch die Storys rund um Materialausgabe- und Reparaturscheine für die Mieter. „Die erste Grundmietenerhöhung am 1. Oktober 1991 ist auch bei jedem hängengeblieben“, sagt sie. Nicht nur, weil zig tausende Briefe per Handwagen ausgefahren wurden, sondern vor allem, weil die Mieter von den Neuerungen überrumpelt waren und fast schon panisch reagierten. „Ein krasses Großprojekt war Anfang der Neunziger auch die Erdgasumstellung“, sagt Plaul, der damals noch als Hausmeister gearbeitet hat.

„Wir durften in Leipzig Geschichte mitschreiben.“

Bei der gemeinsamen Rückschau ergibt ein Wort das nächste. „Wir hatten in ganz Leipzig Baustellen und binnen weniger Jahre wurden mehrere hundert Millionen D-Mark verbaut“, sagt Welz. „Wir wussten ja, was alles kaputt ist und dass die Zeit gegen uns arbeitet.“ Die Schattenseite des Booms: In vielen Fällen hat die LWB ihr Geld in Häuser gesteckt, die ihr gar nicht gehörten. Plaul: „Die Eigentumsverhältnisse waren unklar, in den Grundbuchämtern herrschte Chaos.“ Dass die Aufschwungjahre und die horrenden Investitionen nach der Wende auch den Abschwung für die LWB auslösten und schwere Zeiten zu überstehen waren – auch über dieses Geschichtskapitel können Welz und Plaul Auskunft geben. „Mitunter waren die Schlagzeilen in den Zeitungen wirklich belastend“, sagt Plaul. „Wir haben gearbeitet bis zum Umfallen und trotzdem waren wir in der Öffentlichkeit die Deppen.“ ■ SAMIRA SACHSE

FOTOS: WALTRAUD GRUBITZSCH

In Leipzig herrschten zeitweise „Wildwestzustände“

„Oh, diese Mieter“: Die dänische Fernsehserie über skurrile Nachbarn erlangte ab 1975 Kultstatus im DDR-Fernsehen. „Später hätte ich die Serie fortsetzen können“, sagt Anke Matejka, „aber mit dem Titel ‚Oh, diese Vermieter‘.“ Matejkas Folgen könnten auf wahren Begebenheiten basieren, denn sie ist seit 1990 Vorstandschefin des Deutschen Mieterbund (DMB) Mietervereins Leipzig e.V.

„Anfang der neunziger Jahre hatten wir in Leipzig zeitweise Wildwestzustände“, sagt die diplomierte Juristin, die auch Vorsitzende des DMB-Landesverbandes Sachsen ist. „Die Menschen hatten riesige Angst, dass die Mieten explodieren und sie aus ihren Wohnungen raus müssen.“ Erschwerend auf die Beratungen wirkte sich seinerzeit das neue Mietrecht aus. Damals habe auch die LWB, die mit mehr als 100.000 Wohneinheiten in Leipzig Branchenmonopolist war, zur Unsicherheit beigetragen. Anke Matejka berichtet zudem von einer kurzzeitig extrem angehobenen Gewerberaumiete, „die aber relativ rasch wieder nach unten korrigiert“ wurde. Auch die Folgen der großangelegten Sanierungen haben beim Mieterverein für Warteschlangen von Ratsuchenden gesorgt. Da sei in einem atemberaubenden Tempo gebaut worden – und das in der Regel in bewohnten Häusern.

„Da ging es oft knallhart zu und manchmal auch mit unlauteren Methoden.“

Ganz zu schweigen von den Folgen des ersten Immobilienbooms in Leipzig. Mit einem Mal waren Heerscharen von Investoren in der Stadt, die Häuser aufkauften und so schnell wie möglich modernisieren wollten. „Da ging es oft knallhart zu und manchmal mit unlauteren Methoden“, so Matejka. Die Verdrängung von Altmietern sei ein „ganz heißes Thema“ gewesen. In einem Fall habe der neue Hausbesitzer einem älteren Herrn mitten im Winter einfach die Heizung abgestellt. Matejka: „Mit unserer Hilfe hat sich der Senior aber erfolgreich gewehrt.“ Binnen der ersten zehn Jahre habe sich schließlich der Wohnungsmarkt in Leipzig komplett gedreht. Überall entstand Neues, wie Pilze schossen auf der grünen Wiese die Häuser



Anke Matejka
Vorstandsvorsitzende des Deutschen Mieterbund (DMB) Mietervereins Leipzig e.V.

als beliebte Anlageobjekte für westdeutsche Steuersparer aus dem Boden. Aus dem extremen Wohnungsmangel nach der Wende wurde ein Überangebot, der Leerstand in den Plattensiedlungen wuchs und die LWB schrumpfte aufgrund von Restitutions- und Privatisierungen um mehrere zehntausend Wohneinheiten. „Aus dem Vermietermarkt wurde etwa ab dem Jahr 2000 ein echter Mietermarkt“, so Matejka.

Nachgelassen hat das Interesse an Hilfe durch den Mieterverein aber keineswegs. Mehr als 17.000 Mitglieder zählt der Verein in Leipzig. „Inzwischen sind nur die Themenschwerpunkte andere geworden“, sagt Matejka und ergänzt, dass es heutzutage die meisten Nachfragen zu Betriebskostenabrechnungen gebe. Es gehe um Unstimmigkeiten zwischen Nachbarn, um die Haustierhaltung oder auch um Mängel in den Wohnungen. Der Mieter von heute sei mit dem vor 25 Jahren auch kaum mehr vergleichbar. Laut Anke Matejka haben es die Menschen gelernt, sich beraten zu lassen und nicht alles hinzunehmen: „Auf der einen Seite sind die Leipziger mündiger geworden, auf der anderen sind die Ansprüche der Mieter gewachsen.“ Das sei normal, denn die Mieten sind gestiegen, und für das Geld verlangten die Kunden zu Recht gute Leistungen. Seit einigen Jahren beobachtet sie jedoch auch, dass die Zahl der nicht ganz so einfachen Mieter steigt. „Gut möglich, dass die Toleranzgrenze insgesamt gesunken ist“, so Anke Matejka. Gestritten werde heutzutage mitunter zwischen den Nachbarn oder auch mit dem Vermieter über Dinge, die noch vor einigen Jahren gar keinen Ärger verursacht hätten. Unverhältnismäßige Ruheansprüche etwa bei Kinderlärm gehörten dazu. Matejka: „Oh, diese Mieter: In einigen Fällen trifft auch das durchaus zu.“ ■ SAMIRA SACHSE

Im Spiegel der Medien

Die LWB hat seit ihrer Gründung Schlagzeilen gemacht. Manchmal, in den ersten Jahren, schien kein Tag zu vergehen, an dem nicht über den kommunalen Vermieter berichtet wurde. Und oft waren die Storys alles andere als wohlwollend aufgeschrieben. Zu Recht und zu Unrecht.

In den zurückliegenden Jahren hat sich die öffentliche Meinung über die LWB geändert. Die Leistung des Unternehmens und seiner Mitarbeiter wird anerkannt. Schließlich ist es gemeinsam gelungen, eine hochverschuldete Gesellschaft, die nahe der Pleite war, zu sanieren. Die LWB von heute ist ein normales kommunales Wohnungsunternehmen. Auch davon zeugen die Schlagzeilen, die für diese „wohnzeit extra“-Ausgabe zusammengetragen wurden.

Skandal! LWB saniert – Wessis schmeißen Handwerker raus!

BILD 26.03.1992

Danke, LWB! Saubere Luft über den Dächern von Leipzig

BILD 06.03.1992

Die LWB kann den Verfall ihrer Häuser nicht aufhalten
3000 Wohnungen des Leipziger Unternehmens sind wegen Einsturzgefahr gesperrt

FAZ 07.07.1993

LWB pleite!
Kein Geld mehr fürs renovieren ● Handwerker wollten Chef Trabalski verprügeln ● Was wird mit 150000 Wohnungen? ● Stadt gibt 120 Mio – aber langen die?

MoPo 26.05.1992

LWB ächzt unter Altschulden für kaum bewohnbare Häuser
Leipziger Bundestagsabgeordneter mächt sich für Gesetzesänderung stark

LVZ 29.03.2000

Großvermieter in Turbulenzen
LWB-Finanzchef Christoph Beck verlässt ein Unternehmen mit beträchtlichen Risiken

LVZ 18.06.2006

MODERNISIERUNG LWB investierte 1,4 Mrd. Euro

DIE WELT 27.01.2005

Stellenabbau und Wohnungsverkäufe LWB verschuldet und muss sparen

MDR 21.07.2008

LWB bekommt soziales Profil

LVZ 25.04.2007

LVZ 01.08.2008

Mozartstraße LWB feiert Abschluss von Sanierungen

FOTO: PRIVAT

„Die LWB wird endlich erwachsen“
Neuer Aufsichtsratschef Lütke Daldrup will bei kommunalem Wohnungsunternehmen Kontinuität schaffen

LVZ 13.10.2010

LWB vergibt die meisten Aufträge regional
Leipziger Mittelständler spüren Engagement des kommunalen Wohnungs- und Bauunternehmens

SachsenSonntag, 14.07.2013

Endlich! LWB saniert 9700 Wohnungen
AUS für die Schmuttel-Platten von Grünau!

BILD 04.06.2015

LWB kann jetzt wieder ans Häuserbauen in Leipzig denken

L-IZ 04.06.2015

Großvermieter LWB: Neues Logo und große Pläne
Bestände sollen um 1000 Wohnungen wachsen

LVZ 04.06.2015

TOTALER WOHSINN!
LWB gründet Mieter-Schule

BILD 27.08.2015

Halbwahrheiten gestern und heute

Pleiten, Pech und Pannen: Der Blick in die Tagespresse dürfte in den 1990er-Jahren für die LWB-Mitarbeiter belastend gewesen sein. Obwohl sie nicht selten bis zum Umfallen gearbeitet haben, um Bauvorhaben voranzubringen und das Unternehmen auf Marktwirtschaft umzustellen, gab es nur selten Löbliches über die LWB zu lesen. Stattdessen immer neue verbale Schelte in Zeitung, Funk und Fernsehen.



Samira Sachse
Pressesprecherin der LWB

Da wurden zwar Hunderte Millionen in Sanierungsprojekte gesteckt, tausende Ofenheizungen ersetzt und überall Häuser vor dem Zusammenbruch gerettet, dennoch schien das Unternehmen keinen grünen Zweig mehr zu erreichen. Ständig war nur von Chaos und Schulden die Rede, von Streit, Murks und Schlampereien. Und irgendwie schien immer die gesamte LWB schuld, wenn nicht alle Wünsche befriedigt werden konnten, Pannen passiert sind oder das Unternehmen ins Fadenkreuz von Ermittlern geriet.

Zumindest gefühlt waren differenzierte Darstellungen des Geschehens viele Jahre lang selten. Das ist die eine Seite. Die andere: Nach der Wende ist in der Tat einiges schief gegangen in der LWB. Und nicht immer waren die miesen Rahmenbedingungen – darunter der Gebäudeverfall, die gigantischen Altschulden und das Durcheinander in den Grundbuchämtern – schuld am Dilemma. Oft spielte Unwissenheit eine Rolle, mitunter führten aber auch Überheblichkeit, gepaart mit wildem Aktionismus zu Fehlentscheidungen und schließlich in die Misere. Schwere Zeiten, unter denen das Image des kommunalen Vermieters noch gelitten hat, als der Aufwärtstrend längst begonnen hatte.

Heute dominieren positive Schlagzeilen. Es wird über den Schuldenabbau berichtet, dass die LWB Gewinne macht, Kitas baut, eine Mieter-Schule gründet und Plattenbaugelände saniert. Das klingt alles gut und der Aufschwung ist tatsächlich Realität. Aber die Erfolgsmeldungen sind eben genau wie die Pannen-Nachrichten von früher nur die eine Seite. Die LWB hat noch reichlich zu tun, um sich fit zu machen für die Zukunft und stabil genug, um den Wünschen gerecht werden zu können. Es gibt auch heute noch viele „Baustellen“ für das Unternehmen – auch wenn die Schlagzeilen mitunter Euphorie verbreiten mögen. “ ■

SAMIRA SACHSE

Zeitreise Teil 2: 1990 bis 1945

In der GWL-Entwicklung spiegelt sich auch Leipziger Stadtgeschichte wider. Während an zentralen Orten wie vor der Ostseite des Hauptbahnhofes mit dem Wintergartenhochhaus und den Neubauten am Georgiring repräsentative Bauwerke entstanden, verfiel anderswo die historische Substanz.

In den 1980er-Jahren waren Europas Metropolen auf Wachstumskurs. Jene Großstädte hingegen, deren Einwohnerzahl sank, waren selten. Brisant: Ausgerechnet Leipzig, das vielgelobte und international bekannte Aushängeschild der DDR gehörte in jene wenig schmeichelnde Gruppe schrumpfender Metropolen. Deshalb waren die Frühjahrs- und die Herbstmesse für Leipzig mehr als nur wirtschaftlich bedeutsam. Es ging um Renommee, denn zweimal im Jahr durfte Leipzig von sich behaupten, Millionenstadt zu sein.

Also mehr Schein als Sein? Teilweise schon, denn die Wegziehenden lieferten den Beweis, dass hier etwas nicht stimmte. Die Zahlen von mehr als 600.000 Einwohnern im Jahr des Stadtjubiläums 1965 und 530.000 Einwohnern im Umbruchjahr 1989 waren eindeutig. Ob die Messegäste das mitbekommen haben, ist fraglich. Schließlich wurde ein großer Teil der Besucher während der Ausstellungszeiten in den herausgeputzten Wohnungen der Einheimischen beherbergt – am liebsten für harte Währung. So war mancher Mangel nicht mehr so offensichtlich.

Zweimal im Jahr durfte Leipzig von sich behaupten, Millionenstadt zu sein.

Viele, die Leipzig in jenen Jahren verließen, hatten Berlin als Ziel. Immerhin war in der Hauptstadt die Versorgung ganzjährig besser als an der Pleiße, wo nur zweimal im Jahr die Läden bestens gefüllt wurden. Auch die miserable Umweltsituation in

der Leipziger Region trieb die Leute weg. Zu den Missständen, die die Unzufriedenheit anheizten und dazu beitrugen, dass sich im Herbst 1989 durch den mutigen Bürgerprotest das Blatt wendete, gehörte an vorderster Stelle die Wohnungsnot.

Auch für die Verwalter des Wohnungsmangels bedeutete dies ein Dilemma. Der volkseigene Betrieb Gebäudewirtschaft Leipzig (GWL) – Vorgängerin der LWB – hatte damals kaum mehr Spielraum, das Ruder herumzureißen. Dem Bemühen der Mitarbeiter, insbesondere der Hausmeister, durch laufende Reparaturen Schäden auszubessern, waren durch die knappe Zuteilung von Material und Werkzeug enge Grenzen gesetzt. Improvisationskunst war gefragt, um aus kleinen Mängeln an Gehwegen, Treppenhäusern, Balkonen und Leitungsnetzen keine größeren Desaster entstehen zu lassen. Während der Wohnungsneubau am Stadtrand forciert wurde, schritt der Verfall in den historischen Quartieren voran.



Wettlauf gegen die Wohnungsnot: Während die Altbauten immer mehr verfielen und Wohnungen nicht mehr nutzbar waren, wurden auf der grünen Wiese Plattenbauten aus der Erde gestampft.



FOTOS: MAHMOUD DABDOUB // HARALD KIRSCHNER // ROLAND QUESTER // STADTGESCHTLICHES MUSEUM LEIPZIG

Kein „Dächer dicht“-Programm, und wäre es von noch mehr propagandistischem Pomp begleitet worden, hätte einen gravierenden Missstand der Wohnungswirtschaft in der DDR kaschieren können: den empörend gleichgültigen Umgang mit Altbauten. Dabei waren Millionen Menschen im ganzen Land, nicht zuletzt zehntausende Leipziger, darauf angewiesen, in diesen vor 1945 errichteten Häusern ihre Bleibe zu finden.

*Heraus kann immer nur
Substanzverlust
und ein Minus an Lebensqualität.*

Tausend fadenscheinige Begründungen mussten dafür herhalten, warum es mal keine Dachziegel gab und ein andermal die Fensterrahmen nicht reichten. Heraus kam immer nur Substanzverlust und ein Minus an Lebensqualität. Legendar ist die Geschichte vom lockeren Dachziegel, der für wenig Geld hätte befestigt werden können. Beim nächsten Sturm stürzte der Ziegel ab. Im Jahr darauf riss der Sturm ein massives Loch ins Dach. Es begann reinzuregnen. Kurz darauf fand das Wasser seinen Weg ins oberste Wohngeschoss, das bald gesperrt werden musste. Repariert wurden die mäandernden Schäden weiter nur halbherzig, so dass peu à peu Etage für Etage geräumt werden musste. Inzwischen nistete die Feuchtigkeit im Mauerwerk und zum Schluss musste das gesamte Haus aufgegeben und abgerissen werden. Sarkastisch deutete Volkes Weisheit die allgegenwärtige Losung „Frieden schaffen ohne Waffen“ um in „Ruinen schaffen ohne Waffen“.

1990, das Jahr, in dem dank unbezwingbarem Bürgersinn die deutsche Einheit erreicht wurde, war ursprünglich einem ganz anderen Großereignis vorbehalten. Die in der DDR regierende Staatspartei SED wollte die Erfüllung ihres 1971 begonnenen Wohnungsbauprogramms verkünden. Bekanntlich kam es nicht mehr dazu. Erfüllt war das Programm ja zudem auch nicht. Dabei klang das Projekt anfangs ambitioniert. Mit mehr

als einer Million neuen Wohnungen sollte die „Wohnungsfrage als soziales Problem“ ein für allemal gelöst werden. Angesichts der eher bescheidenen Wirtschaftskraft der DDR war das ein hoch gestecktes Ziel. Es ließ sich nur mit Abstrichen an der Qualität erreichen. Komplexer Wohnungsbau hieß das Zauberwort. Plattenbau im Rhythmus der Taktstraße.

Die Wohnungsbauserie 70 (WBS 70) eroberte die dezentralen Wohnungsbaustandorte. Geschaffen wurden ab Anfang der 1970er-Jahre Zehntausende genormte Wohnungen in den Randgebieten und nahe der Innenstadt, mitunter von Zeitgenossen auch despektierlich als Arbeiterschließfächer bezeichnet.

Den Auftakt in Leipzig bildeten mehrere Wohnblocks in Dölitz. Mit Schönefeld-Ost schwenkte das Baugeschehen 1974 in den industriellen Takt ein. Doch erst in Grünau (projektiert für 100.000 Einwohner) und später in Paunsdorf schnellten die Zahlen der in Serie gefertigten Wohnblocks drastisch in die Höhe. Als bald wurden die WK (für Wohnkomplex) durchnummeriert und ermöglichten als WK 1, WK 2, und, und... eine gute Orientierung im Wohngebiet.

*Wer früher eine „Platte“
zugewiesen bekam, konnte sich
glücklich schätzen.*

Nach einem Jahrzehnt der forcierten und zentrumsfernen Standortentwicklung, die zulasten der maroden Altbausubstanz unter anderem in den Gründerzeitvierteln ging, wandte sich das Baugeschehen etwa ab dem Jahr 1980 teilweise wieder in Richtung der Leipziger Innenstadt. Spannungen eskalierten jedoch zunehmend dort, wo mitten in den historischen Quartieren baufällige Altbauten kurzerhand abgerissen wurden, um neuen Platz für moderne Plattenbauten zu schaffen. Wer früher solch eine Plattenbauwohnung zugewiesen bekam, konnte sich glücklich schätzen. Fernheizung, Bad und (oft auch)



FOTOS: MAHMOUD DABDOUB // ROBERT HENSEL



Mahmoud Dabdoub
Fotograf

Eine unendliche Geschichte

Seine Bilder gleichen Schnappschüssen. Zufällige Begegnungen, Augenblicke, Alltägliches: Anfang der 1980er-Jahre hat Mahmoud Dabdoub begonnen, das ganz normale Leipzig zu fotografieren. Menschen hinter Kohlenhaufen und spielende Kinder, volle Wäscheleinen und die alte Frau in frostiger Umgebung, Trabis, Handwagen und immer wieder Häuser und Straßen.

Nah und doch weit weg: Fotograf Mahmoud Dabdoub hat am liebsten Alltagsszenen wie diese am Brühl eingefangen.

Oft mit morbiderm Charme und dennoch stets schön und spannend. Dabdoub's Fotos erzählen Geschichten über die „kleinen Leute“ und ihre Stadt. Sie berichten von Veränderungen und von Lebensfreude, von Frust und Fröhlichkeit. Und sie sagen viel über den Mann, der in Leipzig seit 35 Jahren eigentlich nie ohne seine Kamera aus dem Haus geht. „Ich kann nicht riskieren, wichtige Bilder zu verpassen“, sagt der Palästinenser, der 1981 als Austauschstudent aus dem Libanon in die DDR kam.

Balkon symbolisierten einen deutlichen Komfortsprung im Gegensatz zu „Nordseite, Ofenheizung, Klo halbe Treppe“ in vielen Altbauten.

Soviel stand fest: Das Wohnungsbauprogramm diene innenpolitisch zur Besänftigung der Unzufriedenen, die der endlosen Vertröstungen überdrüssig waren.

Und Unzufriedene gab es reichlich, denn jahrzehntelang hatte der Wohnungsbestand nur langsam zugenommen, und die Sanierung der Altbausubstanz war unterblieben.

Im Herzen der Stadt dominierten die Messebauten, in die nach dem Zweiten Weltkrieg auch investiert worden war, um das Ausstellungsgeschäft zu revitalisieren. Erst als sich abzeichnete, dass eine nennenswerte Wohnbebauung unverzichtbar für ein lebendiges Stadtzentrum ist, waren im Umfeld der Jubiläumsmesse 1965 die Wohnhäuser zwischen Katharinen- und Reichsstraße und die markanten Wohngebäude am Georgiring in die Höhe gewachsen. Wohnen in Leipzig hatte sich aber Jahrzehnte lang vor allem in den Außenbezirken der Stadt konzentriert.

Eine bedeutende Rolle bei der Wohnraumversorgung spielte stets der genossenschaftliche Bereich. Erst in den letzten beiden Jahrzehnten der DDR nahm der volkseigene Wohnungsbau – und damit der Bestand, den die GWL verwaltete und der später zur LWB gelangte – deutlich zu. Abzulesen ist das am steigenden Anteil dieses Sektors am Wohnungsbestand der Stadt Leipzig. ■

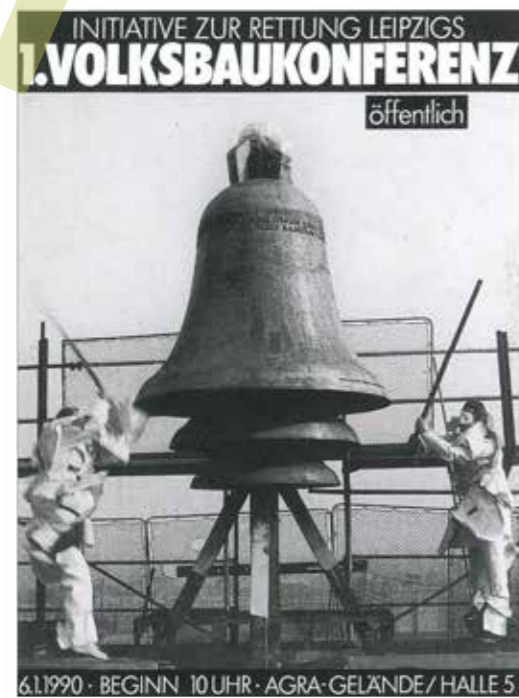
DR. HELGE-HEINZ HEINKER

„Damals habe ich Leipzig nicht so kritisch gesehen wie viele meiner Kommilitonen“, erzählt der 57-Jährige, der mit seiner Frau und drei Töchtern in der Messestadt lebt. Er habe sich von Anfang an wohl und sicher gefühlt, und das vor allem „der Menschen und ihrer Offenheit wegen“. Beim Ankommen und Heimischwerden sei der Fotoapparat ein wesentlicher „Helfer“ gewesen, sagt er.

Heute schaut Dabdoub mitunter staunend die Fotos von damals an. Von seiner stadteigenen Hinterhofwohnung am Connewitzer Kreuz, die eher einer Ruine glich und dennoch „unheimlich“ viel Kreativität zuließ, schwärmt er ebenso wie von dem Internatszimmer in einem Grünauer Plattenbau. „Beide Quartiere hatten ihre Vorteile.“ Dabdoub: „Leipzig war für mich eine Diva in Grau, eine Schönheit mit Patina, die dank ihrer Menschen gestrahlt hat.“ Heute sei es schwerer geworden, inmitten von Buntheit, Pracht und Konsum dieses „Leuchten“ zu entdecken. Veränderungen, die Dabdoub festhält. Die alten Plätze werden neu fotografiert. Und alltägliches Geschehen – unverändert – in Schwarz-Weiß-Fotografie festgehalten. „Leipzig, das ist für mich eine unendliche Geschichte“, sagt er. ■

SAMIRA SACHSE

Weckruf zum Aufbruch und Signal gegen den Verfall



Die Glockenmänner am Augustusplatz als Symbol. Bauen wurde zur Sache der Bürger: Die Volksbaukonferenz 1990 eröffnete den Dialog.

Ein bedrückender Film mit einer unerhörten Botschaft lief im November 1989, kurz nach den ersten, befreienden Großdemonstrationen und nach der Überwindung der Sprachlosigkeit im Fernsehen der DDR. „Ist Leipzig noch zu retten?“ lautete der suggestive Titel. Er zog förmlich hinein in die bebilderte Bilanz der verfallenden Gründerzeitquartiere und thematisierte den stumpf gewordenen Glanz der stolzen Bürgerstadt. Überall das gleiche Bild: Zu sehen waren bröckelnde Fassaden, kaputte Dächer, immer mehr blinde Fensterhöhlen – und man erlebte aufgebrauchte Menschen.

*So wie bisher geht es nicht weiter.
Das war einhellige Meinung.*

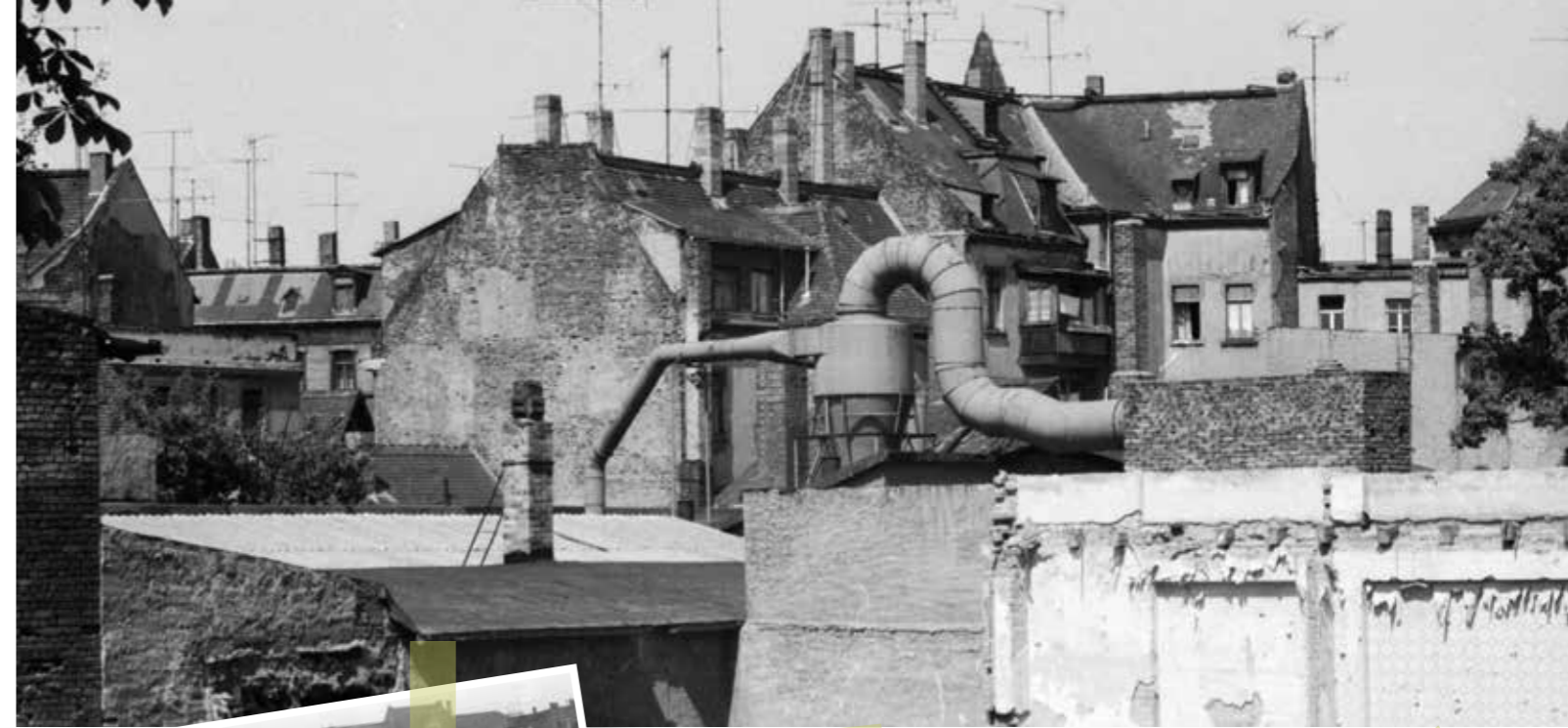
Doch die Wirkung des vielfach wiederholten Streifens bestand keineswegs in Resignation, sondern in einem ungeheuren Aufbauwillen und in der Suche nach Konzepten, die den Leipziguern einen deutlich verbesserten Wohnwert bringen sollten. So kam es zur Volksbaukonferenz am 6. Januar 1990. Ihr Name war Programm. Große, regelmäßige Baukongresse kannte die DDR zur Genüge. Doch es blieben öde Berliner Politshows, die

taub für kritische Anmerkungen zum Baugeschehen oder gar zur offiziellen Baupolitik waren.

Nun aber eroberte in Leipzig das Volk die politische Bühne, verschaffte sich Gehör und präsentierte gemeinsam mit ausgewiesenen, politisch unverdächtigen Fachleuten erstaunlich frische Ideen. Die Volksbaukonferenz in einer Ausstellungshalle des agra-Geländes in Markkleeberg in eine Reihe mit den von Kurt Masur moderierten Dialogen im Gewandhaus im Revolutionsherbst 1989 zu rücken, ist keine Übertreibung. Menschen, die sich im öffentlichen Raum das Recht zur freien Meinungsäußerung und zur angriffslustigen Kritik zurückerobert hatten, waren vor allem vom akuten Anliegen getrieben, den flächenhaften Abriss in den gründerzeitlichen Leipziger Wohnquartieren unverzüglich zu stoppen. So wie bisher geht es nicht weiter: Das war einhellige Meinung.

Mehr als tausend engagierte Bürger, Bauleute, Architekten, Wissenschaftler und Kommunalpolitiker kamen zur Volksbaukonferenz zusammen, um im letzten Moment das Ruder herumzureißen und die geschätzten kleinteiligen Strukturen in den Wohnvierteln zu erhalten. Die Initiative Leipziger Architekten „Wider die Stadtzerstörung“ war auf fruchtbaren Boden gefallen. Drei Monate nach dem Beginn des politischen und wirtschaftlichen Umbruchs in der untergehenden DDR begann ein ra-

FOTOS: ARCHIV HHH // KRISTIN HENSEL // MAHMOUD DABDOUB



Mahmoud Dabdou als Foto-Chronist: Nicht weit vom Ring war der Verfall besonders offensichtlich. Doch auch im Zentrum bröckelten die Fassaden.

dikal Schwenk in der Bau- und Wohnungspolitik. Ungeduld beherrschte den Geist jener stürmischen Tage und Wochen. Das sichere Gefühl, endlich Mit-Gestalter der künftigen Entwicklung zu sein, mündete nicht selten in nachvollziehbare, aber utopische Forderungen hinsichtlich der Aufgaben, die alle zuerst und möglichst gleich erledigt werden sollten.

Architekten und Handwerker standen im Handumdrehen vor ungeahnten Herausforderungen.

Es liegt auf der Hand, dass auf der Volksbaukonferenz nicht zuletzt die GWL im Brennpunkt der öffentlichen Kritik stand. Reparieren und Sanieren rückten an die erste Stelle. Zugleich war die Bausubstanz aber in einem solch miserablen Zustand, dass die Ansprüche an die Fertigkeiten der Bauleute, an Materialien und Bautechnik binnen kurzer Zeit enorm stiegen. Am Wendepunkt von der Taktstraße des industrialisierten Bauens hin zum individuellen Sanieren genügte es nicht, einfach

einen Zauberhebel umzulegen. Architekten und Handwerker standen im Handumdrehen vor ungeahnten Herausforderungen, auf die die Gewerke im Osten einfach nicht vorbereitet sein konnten. Wo gab es schließlich in DDR-Zeiten noch genügend Stukkateure und Restauratoren, Steinmetze und Bautischler?

Bauen und Wohnen fanden sich plötzlich in einem völlig neuen Umfeld. Denn es war ja nicht die Qualität des Wohnraums allein, die endlich zu ihrem Recht kommen sollte. Mindestens genauso dringlich war es, die in der ganzen Stadt gegenwärtige Wohnungsnot mit dem zermürbenden Warten auf die eigenen vier Wände zu lindern und so schnell wie möglich zu überwinden.

Im Rückblick ist das Signal des Aufbruchs, das von der Volksbaukonferenz am Beginn des Einheitsjahres 1990 ausging, die wichtigste Wirkung dieses bemerkenswerten Forums betroffener und beteiligter Bürger.

Die Suche nach praktikablen Lösungen für die Stadt und ihre Menschen hatte begonnen, und die Meinung der Bürger war wieder gefragt. Dass die innerhalb kurzer Zeit angehäuften Ideen, Wünsche und Konzepte nur durch geradezu schwindelerregend üppige, finanzielle Mittel überhaupt zu verwirklichen waren, verstand jeder. ■

DR. HELGE-HEINZ HEINKER

Viele Grautöne zwischen Schwarz und Weiß

Leipzigs Baustellen üben auf Siegfried Schlegel eine magische Anziehungskraft aus. Egal ob Gebäude-Neubau, Wohnhaus-Modernisierung oder Verkehrsinfrastruktur: Schlegel hat viele Projekte im Blick und ist so oft er kann vor Ort. Und das nicht nur aus beruflichen Gründen, denn er ist Sprecher für Stadtentwicklung und Bau der Linksfraktion im Leipziger Stadtrat, arbeitet bei einer Wohnungsgenossenschaft und sitzt im Aufsichtsrat der LWB. Der 63-jährige Leipziger ist von Kindesbeinen an vom Bauen fasziniert – er hat das Fachgebiet an der TU Dresden studiert und mehr als zwei Jahrzehnte als Mitarbeiter des VEB Baukombinat gearbeitet. Im Interview für die „wohnzeit extra“ wehrt er sich gegen Klischees von gestern und heute.



Siegfried Schlegel
Stadtrat und Aufsichtsratsmitglied der LWB

Welche Vorurteile über das Leipziger Bauen ärgern Sie?

Siegfried Schlegel Mich nervt das Schwarz-Weiß-Malen nach dem Motto „Früher war alles schlimm und heute ist alles gut“. Weder war Leipzig in DDR-Zeiten nur grau und verfallen, noch sind derzeit alle Probleme verschwunden. Es gibt jetzt einfach andere Sorgenkinder. Bevor man etwas pauschal bewertet, sollte man genau hinschauen und nachfragen.

Welche aktuellen Sorgen meinen Sie?

Siegfried Schlegel Wenn ich mir zum Beispiel die vielen Industriebrachen anschau, die seit 1990 entstanden sind. Nicht jede alte Fabrik kann aber zu Künstlerateliers oder Loftwohnungen umgestaltet werden. Da ist noch sehr viel zu tun, natürlich auch mit Sicht auf die wachsende Stadt, auf soziale Aufgaben, Arbeitsplätze und die Entwicklung der Industrie- und Bahnbrachen. Deshalb hatte ich den vom Stadtrat beschlossenen Antrag zur Fortschreibung des Fachkonzeptes Wirtschaft und Beschäftigung gestellt.

Ist es nicht gut, so viele potenzielle Entwicklungsflächen in der Großstadt zu besitzen? Und dass die Fabrikschornsteine aus den Wohngebieten verschwunden sind, bedauert auch niemand.

Siegfried Schlegel Ja sicher. Ich will damit sagen, dass zwischen Schwarz und Weiß immer Grautöne existieren. Auch in DDR-Zeiten war nicht ganz Leipzig kurz vor dem Zusammenbrechen, sondern wir haben in einer weltoffenen, sympathischen Stadt gelebt. Es stimmt, dass die Gründerzeithäuser insbesondere im Stadtkern schändlich vernachlässigt waren, aber



es stimmt ebenso, dass nicht nur in den Randgebieten große Plattenbausiedlungen hochgezogen wurden. Auch in den Innenstadtbereichen wurde in den 1980er-Jahren gebaut, um die Wohnungsnot zu lindern und um großflächige Kriegslücken zu schließen – zum Beispiel sind das Kolonnaden-, das Seeburg- und das Kreuzstraßenviertel entstanden, ebenso die Straße des 18. Oktober und die großen Wohnanlagen am Thonberg. In Neuschönefeld und im Musikviertel hatten wir schon damals mit Grundstücks-problemen zu tun.

Sie haben Wohngebiete genannt, in denen die LWB stark präsent ist und Wohnraum für sozial Schwächere vermietet ...

Siegfried Schlegel Dabei muss und wird es auch bleiben. Das Modellprojekt Kreuzstraßenviertel beweist immerhin, dass auch eine energetische Sanierung und senioren- sowie familienfreundliche Modernisierung nicht zur Verdrängung finanzschwacher Haushalte führen muss. Ich wünsche mir noch mehr solche Beispiele in Leipzig, zum Beispiel in Paunsdorf.

Sie haben ab 1969 in ganz unterschiedlichen Positionen mitgebaut in der Straße des 18. Oktober und in der Krönerstraße – und Sie waren in Grünau, Paunsdorf und zum Beispiel im Kolonnadenviertel bauleitend tätig. Was bedeuten Ihnen diese Erinnerungen?

Siegfried Schlegel Es ist einfach Teil meiner Biografie, ich bin nicht so sentimental. Andererseits bleibt es schon etwas Besonderes, so mit dem Bauen und mit Gebäuden in Leipzig verbunden zu sein. Gut möglich, dass ich mich deshalb auch heute für so viele Bauprojekte engagiere. ■ INTERVIEW: SAMIRA SACHSE

FOTOS: PRIVAT // SIEGFRIED SCHLEGEL

Bauen in der DDR: Siegfried Schlegel hat tausende Fotos von Leipzigs Baustellen gemacht. Für die „wohnzeit extra“ hat er im Archiv unter anderem drei Bilder vom Kolonnadenviertel ausgesucht.

Wände, Waschbecken & Co.: Badezimmer wurden komplett geliefert

Die Metamorphose der Ost-Städte begann vor mehr als 40 Jahren. Wie Pilze schossen Plattenbauten aus dem Boden. Rein äußerlich waren sie zwar langweiliger als die im Westen, ihr bauliches Innenleben jedoch war ebenbürtig. Allein in Leipzig entstanden im Rahmen des DDR-Wohnungsbauprogrammes zehntausende Wohnungen in industriell gefertigten Quartieren. 21.000 befinden sich heute in Regie der LWB.



Ines Gillner & Dieter Opitz
Von der Pike auf in der Baubranche tätig:
Die beiden Bauingenieure gelten unter
anderem als Experten für den Plattenbau.

Von wegen eintönig. „Platte ist nicht gleich Platte“, sagt Dieter Opitz. „Es gibt viele verschiedene Typen.“ Der diplomierte Bauingenieur muss es wissen. Er hat ab 1986 tausende Neubauwohnungen in die Regie der damaligen Gebäudewirtschaft Leipzig (GWL) übernommen. „Gebaut hat der LWB-Vorgängerbetrieb nicht und wir konnten auch nicht mitbestimmen, was gebaut wird“, so Opitz.

Opitz erklärt das Prozedere des DDR-Wohnungsbauprogrammes: „Nachdem das Büro des Chefarchitekten über die städtebauliche Einbindung der Häuser entschieden hatte, gab der damalige Rat des Bezirkes als Hauptauftraggeber (HAG) Komplexer Wohnungsbau die Order zur Fertigung an das Baukombinat, und das hat die Platten gefertigt und die Gebäude hochgezogen.“ Erst zur Übergabe kam die GWL und ab 1986 eben auch Opitz mit ins Spiel. Es wurde genau Buch geführt, wie viele Einheiten er und seine Kollegen wann und wo übernommen haben. Allein in den letzten drei DDR-Jahren waren es 5.365 Wohnungen.

Eine Reise in die Geschichte des DDR-Wohnungsbaus: Opitz berichtet über unterschiedliche Baureihen, die in seinen Listen zum Beispiel mit WBS 70/3.RE oder PH 6, PH 9 und PH 16 „Erfurt“ abgekürzt sind, wobei die Zahl nach den Buchstaben stets die Geschosse angegeben hat. „Von Jahr zu Jahr wurde immer mehr gespart“, erzählt Opitz. Da sind zum Beispiel die Balkone immer kleiner geworden und die Fensterbänke verschwanden ganz. Warum? Weil Baumaterialien genauso knapp waren wie das Geld. „Ab 1988 haben wir fast nur noch Einheiten der Baureihe 87 übernommen“, so



Auf 22 Seiten gab der VEB Baukombinat Leipzig „Nutzungshinweise für Wohnungen der Wohnungsbauserien WBS 70/10.800/SRZ, WBS 70/12.000/5- und 6-geschossig, WBS 70/12.000/11-geschossig.“ Das kleine Heft mit dem Titel „Die neue Wohnung“ dürfte ein Bestseller gewesen sein.

Opitz. Bei diesem Typ gab es wieder mehr Spielraum für die äußere Gestaltung. „Bei den Fassaden hatte man sich mehr Mühe gemacht“, berichtet Ines Gillner. Sie hat im gleichen Jahr bei der GWL angefangen wie Opitz, und sie hat ebenso wie er Technologie der Bauproduktion studiert. Zwei Experten, die das Innenleben der Dreischicht- oder der Gasbetonplatten ebenso kennen wie alle möglichen Grundrisse, die stets nach der erforderlichen Möblierung geplant worden seien.

„Die Badzellen wurden mit der kompletten Innenausstattung angeliefert und mussten nur noch angeschlossen werden.“

Gillner: „Sämtliche Abläufe waren damals so geplant, dass innerhalb kurzer Zeit sehr viele Wohnungen entstehen konnten. Die Platten wurden quasi ‚just-in-time‘ angeliefert und wie riesige Bausteine aufeinandergesetzt und miteinander verbunden. Die Badzellen wurden mit der kompletten Innenausstattung angeliefert und mussten nur noch angeschlossen werden.“ Auch die Tiefe und Breite der Häuser war optimiert. „10,8 Meter Breite: Das Maß wurde in Abhängigkeit von der Auslegerlänge der verfügbaren Kräne definiert“, sagt sie. Im Unterschied zu Dieter Opitz hat Ines Gillner,

bevor sie zur LWB-Vorgängerin GWL kam, an vielen Plattenbauten mitgebaut. Als Technologin im VEB Baukombinat Leipzig war sie an der Entwicklung der verschiedenen Gebäudegenerationen und deren Anpassung an die jeweiligen Standorte unmittelbar beteiligt. „Als ich dann in der Wohnungsverwaltung der GWL war, habe ich die Wohnungen, die Dieter Opitz zuvor übernommen hatte, bewirtschaftet“, so Gillner. „Vergeben durften wir die Wohnungen nicht, das war Aufgabe der Wohnungsämter der Stadt Leipzig. Dort wurden die so genannten Wohnungszuweisungen vergeben.“ Die GWL sei nur „ausführendes Organ“ gewesen.

Wer wann eine Wohnungszuweisung erhielt – auch diese Prozedur folgte in DDR-Zeiten eigenen „Gesetzmäßigkeiten“. Junge Familien, Arbeiter, staatsreue Bürger: Auf jeden Fall war eine Wohnungszuweisung für ein Plattenquartier für die meisten ein Hauptgewinn. In Leipzig und anderswo herrschte jahrzehntelang Wohnungsnot. Die Altbausubstanz verfiel von Jahr zu Jahr immer mehr.



Wer wann eine Wohnungszuweisung erhielt – auch diese Prozedur folgte in DDR-Zeiten eigenen „Gesetzmäßigkeiten“.

Ab 1990 jedoch wendete sich das Blatt. Leipzig erlebte einen enormen Bauboom, dank westdeutscher Investoren und einheimischer Bauherren. Rund um Leipzig wuchs ein Speckgürtel aus Dutzenden Einfamilienhaussiedlungen während im Inneren die Gründerzeitquartiere zu altem Prunk zurückkehrten. Die Flucht aus den Plattensiedlungen begann und der Leerstand nahm beängstigende Dimensionen an.

Das Förderprogramm Stadtumbau Ost eröffnete schließlich den großen ostdeutschen Vermietern die Chance, Wohnungen nahezu zum Nulltarif abzureißen. „Damals war das aus wirtschaftlichen Erwägungen heraus der einzig richtige Weg“, sagt Ines Gillner. Vor 14 oder 15 Jahren schien Leipzig zudem noch weit entfernt von den Wachstumszahlen, die heute erreicht werden.

Sowohl Ines Gillner als auch Dieter Opitz sind die Abrisse, die im Fachjargon als Rückbau bezeichnet wurden, nahegegangenen. Weil die Substanz ja noch gut war. Fast 10.000 Plattenwohnungen hat die LWB abgerissen, die meisten in Leipzig-Grünau. An die Stelle der Häuser sind Parks und Einkaufszentren gerückt, Spielplätze, Fertigteilgaragen, Einfamilienhäuser oder auch neue Wege und Straßen. ■ SAMIRA SACHSE

FOTOS: HARALD KIRSCHNER



Harald Kirschner
Fotograf

Gummistiefel waren Pflicht

Als Harald Kirschner 1981 mit seiner Familie in ein Grünauer Hochhaus einzog, ahnte er nicht, dass er sich auf lange Zeit für das Leben auf einer Baustelle entschieden hatte. Die Grundsteinlegung für den neuen Leipziger Stadtteil lag gerade fünf Jahre zurück und das Bautempo wurde immer schneller. Leipzig litt unter einer enormen Wohnungsnot und Grünau sollte das Problem mildern. Straßen, Wege, Kaufhallen, Spielplätze, Schulen – nichts war so wichtig wie die Wohnungen.

„Die Zustände waren chaotisch“, sagt Kirschner. Bei Regen verwandelte sich Grünau in eine Schlammwüste und Gummistiefel waren Pflicht, bei Trockenheit fegten Sandstürme um die Blocks. Jedes Jahr kamen tausende Neugrünauer dazu. Wohnungsbau im Akkord, während für die Infrastruktur Zeit und Geld fehlten. 36.000 Wohnungen wurden statt ursprünglich geplanter 20.000 bis 1988 in Grünau gebaut, ein komplett neuer Stadtteil geboren. „Wir haben miterlebt, wie in dieser Aufbauphase das Stück Land von den Menschen in Besitz genommen wurde“, sagt Fotograf Kirschner. Für ihn war Grünau Inspiration und Faszination. Er hat auf tausenden Fotos festgehalten, wie Kinder die Baustelle zum Abenteuerspielplatz umfunktionierten, wie gefeiert wurde und gearbeitet, wie monotone Architektur entstand und wie sich Lebensfreude inmitten der schwierigen Bedingungen der Entstehungszeit ausgebreitet hat. „Grünau ist zeitweise immer noch Baustelle“, so der 71-Jährige. Der Stadtteil ist seit der Wende von 90.000 Einwohnern auf reichlich 40.000 geschrumpft. Etwa 10.000 Wohneinheiten sind abgerissen worden. Neue Freiräume entstanden. „Und nun wird wieder gebaut“, sagt Kirschner, der noch immer in der gleichen LWB-Wohnung im 15. Stock lebt wie 1981. ■ SAMIRA SACHSE

Vom Räder-Werk bis zur Setzkasten-Welle

Sehnsucht nach dem schönen Wohnen in den 1980er-Jahren:
Wie Individualität in einer genormten Umwelt gedeihen konnte und
warum die Gläserammlung einer nackten Frau die Show gestohlen hat

Einmal zeigte das obligatorische Aktfoto in der begehrten Zeitschrift „Magazin“ eine pralle Schönheit, hingekelt auf einem altmodischen Sofa und darüber ein Fensterbrett mit einer herrlichen Kollektion feiner Gläser. In der nächsten Ausgabe erschien ein Leserbrief dazu. Doch nicht die womöglich gefährdete „sozialistische Moral“ trieb die Verfasserin zu ihrem Schreiben, in dem es hieß: „Für diese Gläserammlung hätte auch ich mein letztes Hemd hergegeben!“ Statt nackter Brüste stachen der Absenderin die fortable Trinkgefäße ins Auge. Sehnsucht nach Individualität: Wo die Taktstraßen des industriellen Wohnungsbaus genormte Mehrgeschosser – Riegelbreite sechs Meter – hinstellten, um der Nachfrage hinterherzubauen, blieb kein Platz für Einzellösungen. Im Inneren der begehrten Wohnungen fächerten sich die Normungen auf. Montagemöbel MDW 80, einfach genial, Rasterbreite 80, 60 oder 35 Zentimeter, wirklich unverwüchtlich (falls mit einer Wasserwaage lotrecht aufgebaut). Darin das Fernsehgerät Luxotron – Breite 71 Zentimeter – oder das Radio Transmira – Breite 56 Zentimeter, passten beide exakt in die vorgesehenen Fächer. Am ironischsten blickte, welch Wunder, eines Tages Mosfilm in die realsozialistische Wohnwelt. Ein angeheiterter Mann verirrte sich im Film in eine fremde Wohnung und merkte es nicht, denn sie war von der Ablage bis zur Zimmerantenne identisch mit seiner eigenen. Das Ganze nannte sich Komödie.

„Für diese Gläserammlung hätte auch ich mein letztes Hemd hergegeben!“

Kein formaler Appell hätte die Kreativität glücklicher Neubau-Wohnungsmieter derart anstacheln können wie der heiße Wunsch, dem formalen Einerlei zu entfliehen. Einer hängte die Wohnzimmertür aus, um „ein anderes Raumgefühl“ (beim Blick in den Flur?) zu erzeugen, ein anderer drapierte seinen Balkon mit Geweihen, um anschaulich einem „Zurück zur Natur“ zu fröhnen, ein Dritter stellte seine Anbauwand quer in den Raum, weil die Einraumwohnung dadurch wenigstens eine Pseudo-Nische bekam. Der Kunsthandel der DDR reagierte spät mit einer Postergalerie, in der Erich-Ferl- (heute wieder Würzner) Straße, wo auf grobem, immerhin recht reißfestem Papier vom

Che-Guevara-Porträt über die gängigen Werke der darstellenden Weltkunst bis zur Rainer-Forchner-Karikatur „Leipzig - das Gelbe vom Ei“ mit der schwebenden Bratpfanne über den Bauwerken der Innenstadt ein buntes Drapierungs-Spektrum für unterschiedliche Temperamente und Weltanschauungen den Leipzigern angeboten wurde.



Beliebt war eine Zeitlang auch, mit der Lötlampe frische Kiefern Bretter vom Rand her ausdrucksstark anzusenken, weil das angeblich den „nostalgischen Charme“ gealterten Holzes verbreiten sollte. Irgendwann befahl ein deko-begeisterter Zeitgenosse die Idee, mit einem hölzernen Wagenrad dem Balkon ländliches Flair zu verleihen. Die Räder-Idee verbreitete sich atemberaubend schnell, so dass zu befürchten war, auf dem Land müssten bald alle Handwagen ohne Räder sein. Gleiches widerfuhr den guten alten Nähmaschinen. Erleichternd kam diesmal hinzu, dass keiner sie mehr haben wollte. Damit waren die gusseisernen Untergestelle freigegeben für ein zweites Leben als Blumenbank. Weggeworfen wurde kaum etwas, alle möglichen Behältnisse ließen sich irgendwie umnutzen und weiter verwenden. Eine zündende Idee genügte. Oder ist die Setzkasten-Welle an der WBS-70-Platte bereits vergessen?

Und wer eine Heilkur in Piešťany oder Špindlerův Mlýn verschrieben bekam, freute sich nicht bloß über die klare Perspektive würziger tschechoslowakischer Gebirgsluft, sondern vor allem über die Aussicht, ein dekoratives Exemplar böhmischer Glaskunst nach Hause bringen zu können. Keramik aus Bulgarien oder Usbekistan – über tausende Kilometer tief im Wäschevorrat der Kraxe vorsichtig nach Leipzig balanciert –

FOTOS: FOTOLIA © EUTHYMIA // HAUS DER GESCHICHTE LUTHERSTADT WITTENBERG





erfüllte denselben Zweck. Nicht zu vergessen der Samowar als Pflicht-Mitbringsel vom „großen Bruder“, egal ob jemals wieder angeheizt; er sollte ja nur abwechslungsreich wirken. Erst der Intershop spaltete die Dekorationsgemeinschaft in Wollende und Habende. Wer erinnert sich nicht an die bunten Klebefolien, die an schnöden Kippfenstern Butzenscheiben vorgaukelten? Der Normung wurde förmlich eine Folie aufgeklebt, das machte sie erträglich. Der Intershop bot die Folien an, Centrum- sowie Konsumentwarenhaus führten sie nicht. Wohnungen mit Fenstern in Klebeoptik signalisierten selbstbewusst, dass man über West-Ersatzwährung verfügte.

Erst der Intershop spaltete die Dekorationsgemeinschaft in Wollende und Habende.

Leipzig-spezifisch griff da und dort ein ungewöhnlich flotter Wechsel der Auslegware um sich. Zweimal pro Jahr, nach jeder Messe, waren tausende Quadratmeter unter den achttägigen Besucherströmen zwar rasant gealtert, aber zur Weiternutzung (unter Kaschierung dünner Stellen) immer noch irgendwie brauchbar. Zwischengeschaltet werden musste die Bekanntschaft mit einem leitenden Mitarbeiter des Messeamtes. Zur Hochform liefen dekorationsbegabte Frauen jedes Jahr Ende September auf, wenn kurz vor dem landesweit zu feiernden Tag der Republik die heiß begehrte Zeitschrift „Wohnen“ aus dem Leipziger Verlag für die Frau in den Handel kam – und blitzschnell vergriffen war. In dem bunten, professionell illustrierten Heft fanden sich geschickt inszenierte Einblicke in die Variationsbreite der WBS-70-Welt und in ein paar unbestritten vorzeigbare Altbauwohnungen. „Schöner Wohnen“ à la DDR? Durchaus. Zugleich bot das Heft aber auch erstaunliche und immer wieder überraschende Einblicke in die Improvisationskunst der Menschen zwischen Ostsee und Erzgebirge. Dass ausgerechnet die Balkons an langen Gebäuden besonders abwechslungsreich aussahen, hatte seinen Grund: Anders sein war ein Ziel, das Anderssein zeigen ein starkes Verlangen. Eben Frei-Raum im besten Sinne des Wortes. So gebührt dem verbreiteten Hang zum Ausleben kleiner und großer Gestaltungsideen ein Platz im Fundus der Ost-Alltagskultur. Heute gibt es Deko für jeden Geschmack und Geldbeutel, und es ist unvorstellbar, wieviel Energie einst ins Umsetzen der Wohnideen geflossen ist. ■

DR. HELGE-HEINZ HEINKER



Dr. Helge-Heinz Heinker
Autor und Journalist

Schöneres Wohnen à la DDR

Auf diese Zeitschrift mussten Dekorationsverliebte im realen Sozialismus stets ein ganzes Jahr warten: „Wohnen“ erschien im Leipziger Verlag für die Frau und war eigentlich eine alle zwölf Monate wiederkehrende Sonderpublikation. Sie entstammte einer Zeit, als Design noch industrielle Formgestaltung hieß und das Land im Grunde von 16 Millionen autodidaktischen Gestaltern privater Rückzugsräume bevölkert war. Dass der Erscheinungstermin von „Wohnen“ stets kurz vor den Tag der Republik gelegt wurde, unterstrich die Funktion, mit gut arrangierten Bildern und flotten Texten um Zufriedenheit mit der Wohn-Wirklichkeit im zweiten deutschen Staat zu buhlen. Adieu Tristesse, Bonjour Raffinesse.

Wichtig war, zu zeigen, was sich mit wenigen Accessoires und Kniffen sowohl aus einer Altbau-Wohnung als auch aus dem hochgradig standardisierten WBS-70-Heim zaubern ließ. Den Redakteuren machte die Arbeit an „Wohnen“ Spaß. Kreiert wurden unzählige gefällige Wohnwelten. Einzige Herausforderung: In den Wohnungen sollten nur Einrichtungsgegenstände ins Bild gerückt sein, die dem DDR-Einzelhandel entstammten.

Müßig, darauf hinzuweisen, dass „Wohnen“ an den Zeitschriftenkiosken stets rasend schnell ausverkauft war. Wer kein Heft bekam und in der Hausgemeinschaft auf keine freundlichen Nachbarn setzen konnte, die nichts gegen das Mitlesen hatten, kannte nur einen Trost: In zwölf Monaten erschien ja ein neues Heft „Wohnen.“ Doch was im Herbst 1989 noch begehrt war, lag im Herbst 1990 wie Blei in den Zeitschriftenständen. „Schöner wohnen“ schlug „Wohnen“ und eroberte das Terrain im Osten. Allmonatlich. ■ DR. HELGE-HEINZ HEINKER





Kohle, Kohle, Kohle ...

Heizen als Kraftakt: Die Kohle musste erst in den Keller und dann in die Wohnung geschleppt werden.

Eine Frage der Kohle

Dem VEB Gebäudewirtschaft erging es nicht besser als seinen Mietern. Der Betrieb musste mit Provisorien leben, war in manch umfunktionierter Wohnung untergebracht, wo der Korridor zum Warteraum mutierte, ausgestattet mit altersschwachen Schränken, aus denen die Akten quollen. Und immer mittendrin die Mieter zwischen Warten und Hoffen auf die Bereitstellung einer besseren Wohnung. Oftmals aber ging es nur um ein Stück Dachrinne, ein paar Ziegel oder ein Heizungsventil.

Gefühlte 90 Prozent der Leipziger Wohnungen wurden am Ende der DDR mit Kohle beheizt.

Der Winter brachte besondere Härten. Gefühlte 90 Prozent der Leipziger Wohnungen besaßen am Ende der DDR Kohleheizung. Viele Büros ebenfalls. Waren sie bereits in der Substanz geschädigt und ließen sich mit dem zugeteilten Brikettkontingent nicht mehr angemessen beheizen, musste sogar die Leipziger Messe einspringen. In den kalten Monaten zwischen der Herbst- und der Frühjahrsmesse verwandelte sich der Handelshof im Salzgäßchen in ein Ausweichquartier für so manches Büro Leipziger Betriebe.

Die Gebäudewirtschaft musste zusehen, wie sie aus eigener Kraft die Temperatur in ihren Filialen auf akzeptable Werte hob. Damit der reguläre Büroalltag morgens um sieben Uhr in warmen Räumen beginnen konnte, war ein speziell dafür eingeteilter Hausmeister schon tief in den frostigen Nächten unterwegs, um die Kachelöfen anzuzünden. Auf einer festgelegten Route ging es von Wohnungsverwaltung zu Woh-

FOTOS: MAHMOUD DABDOUB



Schornsteine auf den Dächern: Leipzig bot die typische „Skyline“ einer mit Kohle beheizten Stadt in der DDR.



nungsverwaltung. Eimerweise mussten die Briketts aus Schuppen oder manchmal direkt von abgedeckten Kohlenhaufen im Hof in die Büros geschleppt werden. Auf dem Rückweg wanderte die Ofenasche des Vortags in bereitstehende Kübel. Mit dem Abstand von 25 Jahren wirkt die Braunkohle-Abhängigkeit wie ein unwirkliches Phantasiekonstrukt aus fernen Tagen. Dabei waren die Kohlehändler gesuchte Leute in der Energiebilanz der DDR. 61 private Unternehmen versorgten die Großstadt Leipzig mit den Briketts, die sich aus Leipzigs Schornsteinen verflüchtigen und einen graugelben, stinkenden Schleier über die Stadt legten.

Für diese Plackerei wurde der staatlich festgelegte Grundlohn von 2,15 Mark pro Stunde gezahlt.

Kohlen-Kluge war die älteste Kohlehandlung der Stadt, seit 1879 aktiv. Den planwirtschaftlichen Rahmen für die Händler bestimmten die zugeteilten Kontingente. Damit war für Kohlen-Kluge ein Versorgungsgebiet rund um die Karl-Liebnecht-Straße definiert. Mehr Kohle durfte die Firma einfach nicht an den Mann bringen; das Kontingent hätte dafür nicht ausgereicht. 15 Kohlenmänner waren mit Zugmaschinen und 30 Anhängern für Kohlen-Kluge unterwegs, um die Kunden mit Briketts zu beliefern. Vor dem Hauseingang anhalten, Briketts abwägen, in Säcke abfüllen und das Heizmaterial in Keller oder Schuppen schleppen: Für diese Plackerei wurde der staatlich festgelegte Grundlohn von 2,15 Mark pro Stunde gezahlt, plus Leistungsprämie. Die gab es zum Beispiel, wenn die Reichsbahn am Bayerischen Bahnhof darauf drängte, doch auch am Sonntag die angekommenen Züge zu entladen. Kein Wunder, dass die Straße entlang der Entladerampen Kohlenstraße hieß. Und offen gesagt: Zu DDR-Zeiten sah die Straße direkt so aus, wie sie (heute noch) heißt. ■ DR. HELGE-HEINZ HEINKER



„Garagentausch möglich“

Auszüge aus dem Lexikon wohnungswirtschaftlicher Wortschöpfungen eines untergegangenen Landes

Zu den Prämissen planwirtschaftlicher Wohnungspolitik in der DDR gehörte, dass es auf keinen Fall einen Wohnungsmarkt geben sollte. Der sozialistische Klassiker „Zur Wohnungsfrage“ von Friedrich Engels aus dem 19. Jahrhundert galt als theoretische Blaupause für eine angeblich „gerechte“, aber administrative Verteilung eines knappen Gutes. Denn knapp waren die meist volkseigenen Wohnungen in der DDR wie sonst kaum etwas anderes. Doch wenn die „Oberen“ einen Markt verhindern wollten, schafften sich Betroffene unten eben selber einen. So entstanden im Politjargon spezielle, offizielle Begriffe, die – wie nicht anders zu erwarten – zeittypisch waren und vor 25 Jahren zusammen mit der DDR untergingen.

„Persönlich haben wir gar nichts gegen Sie, aber wir werden dafür sorgen, dass es Ihnen hier nicht gefallen wird.“

Alles drehte sich um die KVV, die Kommunale Wohnungsverwaltung. Sie war bis 1971 Rechtsvorgängerin des VEB Gebäudewirtschaft. Die KVV trug den politischen Auftrag, nämlich irgendwie einen geordneten Umgang mit dem teilweise verfallenden Wohnungsbestand hinzukriegen, ja schon im Namen. Jedes Gebäude der KVV trug gleich an der Haustür meist oben links ein quadratisches gelbes Schild mit der in Blau gehaltenen Buchstabenkombination KVV. Wer heute noch eines der ausgedienten Zeichen findet, sieht: Hier wurde schlicht vergessen, ein Stück Vergangenheit abzumontieren. Selbstverständlich wollte jeder eine eigene Wohnung. Der Bestand reichte jedoch nicht aus. Eine Idee sollte dem abhelfen: Weil manche Wohnungen aus vergangenen Epochen recht groß

waren, ließ sich mit dem Instrument der Teilhauptmiete (THM) eine Zwischenlösung finden. „Ist ja nur für eine Übergangszeit“, hieß es in der Verwaltung beschwichtigend, wenn jemand in einer Wohnung zwar eigene Zimmer hatte, sich mit den anderen Mietern dieser Wohnung aber Küche und Bad teilen musste. Griff der so mit THM Bedachte also zähneknirschend zu, entspannte sich seine Wohnungssituation oftmals nur bedingt. Alltagsgezänk war programmiert. Nicht selten wurde der neue „Teilhauptmieter“ mit den Worten begrüßt: „Persönlich haben wir gar nichts gegen Sie, aber wir werden dafür sorgen, dass es Ihnen hier nicht gefallen wird.“

In den 1980er-Jahren spitzte sich ungeachtet der von der DDR-Führung für 1990 offiziell versprochenen „Lösung der Wohnungsfrage als soziales Problem“ die Wohnungsnot besonders in Leipzig weiter zu.

Immer donnerstags quollen die Anzeigenseiten der Leipziger Volkszeitung über vor Wohnungsgesuchten und Tauschangeboten. Oft wurde ein Ausweg im Ringtausch gesucht. Häufig wohnten ältere Paare oder Singles in Wohnungen, die durch den Wegzug der Kinder zu groß geworden waren.

Der komplizierte Mechanismus des Ringtauschs funktionierte letztlich so: Privat wurde eine kleine Wohnung annonciert, um an die größere der Umzugswilligen heranzukommen. Dafür galt es aber, einen anderen Interessenten – zum Beispiel in Gohlis – zu finden, weil Tauschpartner 2 unbedingt in diesem Stadtteil wohnen wollte. Den wiederum musste man dazu bewegen, ein neues Heim – etwa in Stötteritz oder Connewitz – zu akzeptieren, weil im Tauschring dort Wohnungen frei wurden.

Waren sich endlich die Tauschpartner nach komplizierten Abstimmungsrunden alle einig, bestand die hohe Kunst des Ringtauschs darin, die Beteiligten an einem Stichtag so zu koordinieren, dass vormittags aus- und am Nachmittag eingezogen werden konnte.

Wohnungen waren in der DDR so knapp und begehrt wie Autos. Kein Wunder, dass glückliche Autobesitzer auf eine Garage erpicht waren. So grassierte in den Wohnungstausch-Anzeigen der 1980er-Jahre der Zusatz „Garagentausch möglich.“ Was aber in fast allen Fällen nur eine Täuschung war. Tatsächlich diente dieser Verweis als Tarnung und bedeutete im Klartext: „Ich lege ein hübsches Sümmchen der begehrten D-Mark drauf, um dem Umzugswillen nachzuhelfen.“ Wohnungssuchende wussten Bescheid. Sie konnten den Garagen-Code entschlüsseln.

Weil so viele warteten und hofften, wurde oft ein Ausweg im Ringtausch gesucht.

Im Dickicht der Abkürzungen, das in der DDR ähnlich undurchsichtig und verschlungen war wie heutzutage, hatte VMI gleich doppelte Bedeutung. Einerseits verbarg sich hinter dem Kürzel die volkseigene Möbelindustrie.

Zum anderen standen die drei Buchstaben für die „Volkswirtschaftliche Masseninitiative Schöner unsere Städte und Gemeinden“. Das hieß im Klartext: Bürger, organisiert einen oder auch mehrere kollektive Einsätze und räumt euer Wohnumfeld auf. Forderte die HGL – jeder wusste, dass damit die ehrenamtlich arbeitende Hausgemeinschaftsleitung gemeint war – zum Beispiel zum Frühjahrsputz auf, erschienen selten alle, zumindest aber recht viele Hausbewohner. Denn am achtlos entsorgten Weihnachtsbaum in der Blumenrabatte oder an der leeren Konservendose auf dem Gehweg störten sich schließlich zu Recht die ordnungsliebenden Nachbarn und andere Zeitgenossen.

Mit Werkzeug aus dem Reparaturstützpunkt – kurz RSP – waren die meisten Schandflecke schnell zu beseitigen. Wo Mieter besonders engagiert waren, bestand die Chance, eine „Goldene Hausnummer“ verliehen zu bekommen. Die begleitende Prämie reichte meist aus, um für die kommende Jahresabschlussfeier der Hausgemeinschaft einen Vorrat des beliebten „Rosenthaler Kadarka“ oder ähnlich süffiger Köstlichkeiten anzulegen.

Der kollektive Ordnungssinn schloss allerdings nicht aus, dass es zuweilen einen Gegensatz zwischen dem Aufwand für eine fein herausgeputzten Wohnung und dem begrenzten Verständnis für ein gepflegtes Treppenhaus gab. „Die große Hausordnung“ war die angemessene Gegenreaktion. Wer einen kleinen Terminkalender am Band an seiner Türklinke vorfand, wusste: Ich bin dran mit der Reinigung von Treppenhaus samt Fenster und Eingangsbereich. Hausmeister, neudeutsch Local Facility Manager, gab es für die Hausreinigung noch nicht. Aber die Arbeit war früher ja auch anders verteilt – und der Wohnungsbestand sowieso. ■

DR. HELGE-HEINZ HEINKER



Zwei gegen Eine: Biete 3-Raum-Wg. WK VIII, und 1-Raum-Wg. 7022, Elektr. u. Ofenheizung. Dusche. Suche 3 1/2 bis 4 1/2-Raum, mit mod. Heizung, beides AWG-Wg. Zuschr. an RA 6423/B, DLK, 7010 Lpz., PSF 240

WOHNUNGSTAUSCH

Leipzig-Berlin: Biete in Lpz. Mitte gr. 2 1/2-Zl.-Wg., THM, KÜ, Bad, eig. Korr., Balkon, Nähe Rosental, Su. 1 1/2- bis 2-Zl.-Wg. in Berlin, Zuschr. an RA 7687/B DLK, 7010 Lpz., PSF 240

Biete 3 1/2-Zl.-Wg., mit Küche, Bad, IWC, 1. Etg. im Zentrum, Suche gleichw. 2-R.-Wg., mögl. mit Fernheizung, Zuschr. an RA 6832/A, DLK, 7010 Lpz., PSF 240

Biete 1 1/2-Raum-Wohnung (E-Heizung) in Salzwedel-Stadtmitt. Suche gleichwertige Wohng. in Leipzig-Zentrum, Zuschr. an RZ 7830/A, DLK, 7010 Lpz., PSF 240

Biete 4-R.-Wg., mit Diele, Bad, IWC, Warml.-Ofen-Hzg., 7033 Lpz. Düncker Viertel, Suche 1-R.-Wg. und 2-R.-Wg. Zuschr. an RA 4889/B, DLK, 7010 Lpz., PSF 240

Biete gr. 2-R.-Wg., Bad, IWC, Nähe Zentrum, Suche kl. Wohng. Lpz., PSF 240

Biete 2-R.-Wg., Bad, IWC, 2. Etg., Ofenhzg., gr. Küche, Suche ... oder kleine ...

Biete in Grünau WK 4 2-R.-Wg., HH, su. 2-R.-Wg. m. Balk. bis 2. Etg. od. m. Fahrst. Zuschr. an RA 6966/A, DLK, 7010 Lpz., PSF 240

Biete in 7010 Lpz., Parknähe 3 2/2-R.-Wohnung, Ofenhzg. mit Bad, IWC, Balkon u. teilw. Parkett. Suche 2- bis 2 1/2-R.-Wg. mit mod. Heizung, Umzugsk. u. sonstige Kosten werden übernommen. Zuschr. an RA 5380/B, DLK, 7010 Lpz., PSF 240

Schwerin-Leipzig Biete 3-Raum-Wohnung, Fernheizung, Loggia (Süden), Bad/IWC getrennt. Suchen gleiche in Leipzig, Heller, 2700 Schwerin/Lankow, Otto-Moritz-Str. 1

Biete große 1-R.-Wg. Grünau, WK 8, 4. Etg. mit Fahrstuhl, suche 2 1/2- oder 3-R.-Wg., AWG, mögl. Fbz, Karin Liebmann, 7085 Lpz., Brackestr. 30

Biete gr. schöne 2-R.-Wg., AWG, gr. Bad, IWC, Ofenhzg., schöne Lage, Suche größere gleichwert. Wg., auch Grünau, Zuschr. an RA 8358/B, DLK, 7010 Lpz., PSF 240

Dominante an der Wintergartenstraße

Seit mehr als 40 Jahren prägt das Wintergartenhochhaus die Silhouette Leipzigs. Einem Turm gleich reckt es sich in die Höhe. Gekrönt wird das einst höchste Wohnhaus der DDR von einem gewaltigen Doppel-M als Symbol für die Leipziger Messe.

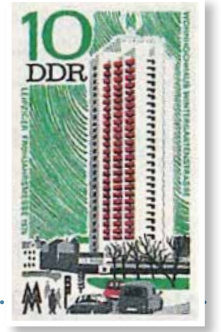
Die Wünsche und Vorstellungen der Bauherren verlangten den Architekten damals viel ab: Auf der knapp bemessenen Grundfläche sollte sich ein dominantes Bauwerk harmonisch in das Stadtbild und zwischen die angrenzenden Gebäudeensembles einfügen. Eine Gruppe junger Architekten des Leipziger Baukombinats unter Leitung von Frieder Gebhardt nahm die Herausforderung an (städtebauliche Planung von Georg Eichhorn). Ein polygonaler Grundriss, 32 Geschosse, davon 26 Wohnetagen mit insgesamt 208 Wohnungen: Der Aufsehen erregende Entwurf überzeugte und wurde realisiert. Zwischen August 1969 und Dezember 1972 wuchs das erste in Gleitbauweise – also ganz ohne Gerüst – errichtete Wohnhochhaus der DDR nach oben. Der spektakuläre Neubau eroberte damit den Höhenrekord der Wohnbauten im Osten Deutschlands und gehört heute noch zu den größten Wohn-Türmen

der Republik. 95 Meter sind es bis zum Dach. Darüber ragt das Doppel-M der Leipziger Messe stabil verstrebt noch weitere 22 Meter in den Himmel. Das mittlerweile unter Denkmalschutz stehende Messesymbol misst neun Meter im Durchmesser und ist 18 Tonnen schwer. Die Kosten für den Hochhaus-Neubau summierten sich nach damaligen Baupreisen auf knapp 53 Millionen DDR-Mark und damit auf einen Gegenwert von fast 30 Schulen. Ursprünglich sollte so ein Prestige-Projekt an drei Standorten in Leipzig entstehen. Weil aber der Preis für den ersten Vorzeigebau aus dem Ruder gelaufen war, blieb es beim Unikat in der Wintergartenstraße. Wohnen im Wintergartenhochhaus galt in der DDR als Lottogewinn, obwohl es teurer als anderswo in Leipzig war. Auch heute sind die Wohnungen, von denen einige über zwei Balkone



verfügen, begehrt. Die einmalige Sicht aus den oberen Etagen auf Leipzig, die perfekte Lage an der Kreuzung vieler Verkehrsadern und der Komfort – beispielsweise der Concierge-Service – überzeugen Mieter jeden Alters. Ein denkmalgeschützter Riese mit guten Aussichten: Vor mehr als zehn Jahren unterzog die LWB als Eigentümerin das damals reichlich 30 Jahre alte Hochhaus einer gründlichen Sanierung. Dafür wurden 12,5 Millionen Euro aufgewandt. Ein Mammut-Projekt, forciert durch die Olympiabewerbung und durchgezogen innerhalb eines halben Jahres. „Da das Wintergartenhochhaus Teil des Beherbergungskonzeptes war, stand Fördergeld in Aussicht“, berichtet die damalige Projektchefin und heutige LWB-Abteilungsleiterin Kerstin Klare. Bedingung für die Investitionszulage war jedoch, dass der Bau bis Ende 2004 fertig ist. Und das Ziel wurde erreicht. Unter anderem erhielt der Turm

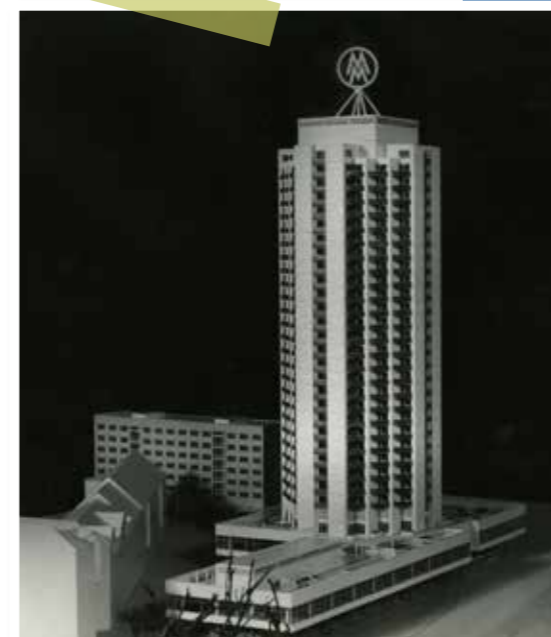
Aus Leipzig in die Welt: Das „Wiga“ als graphische Umsetzung des Fortschritt-Traums der Messestadt auf einer Briefmarke.



eine neue, hinterlüftete Fassade aus speziellen Keramikplatten. Nach der Sanierung wurden zu Füßen des Turmes die maroden Gewerbeanbauten abgerissen, die früher ein Einkaufszentrum mit angesagtem Hortex-Laden sowie einen Kindergarten und Gaststätten beherbergten. Das Wiga, wie das Gebäude auch von den Einheimischen genannt wird, war nun fit für die Zukunft. Doch es stand am Rand einer unansehnlichen Brache. Es dauerte noch viele Jahre, bis auch das Areal am Fuße des markanten Turmes eine Perspektive erhielt. Im Jahr 2010 luden die LWB und die Stadt Leipzig zu einem städtebaulichen Ideenwettbewerb ein. Die Siegerentwürfe gaben schließlich den Rahmen für die Bebauung mit dem 2015 bezogenen LWB-Unternehmenssitz sowie den zwei geplanten Wohnhäusern vor. ■

SAMIRA SACHSE/DR.HELGE-HEINZ HEINKER

Das Foto auf Seite 48 zeigt das Gleitkern-Bauen ohne Gerüst. Das Modell von 1970 (kl.Foto) und der Neubau von 2015: Das „Wiga“ ist ein typischer Zeuge der Leipziger Baugeschichte.



FOTOS: STADTGESCHICHTLICHES MUSEUM LEIPZIG // PETER USBECK // PRIVAT



Gesamtkunstwerk am Ring

Die besten Materialien waren gerade gut genug, um zehn Jahre nach dem Zweiten Weltkrieg mit der Ringbebauung ein Zeichen für den Aufbauwillen zu setzen. Deshalb der Marmor, die Leuchter und die edlen Holzverkleidungen.

Das Ring-Café ließ sich deuten als Versprechen für eine bessere Zeit. Und Generationen von Leipzigerinnen und Leipzigern waren stolz auf „ihr“ Ring-Café.

Ein Café-Haus im realen Sozialismus? Gediegene Bürgerlichkeit statt Kantine oder Schnellgaststätte? So etwas wurde gebraucht, denn der Wunsch nach Geselligkeit war in der Bürgerstadt Leipzig allgegenwärtig. Wer etwas auf sich hielt, war Stammgast am Ring. Das Ring-Café war schon wegen seiner Größe erstes Café-Haus am Platz. Von keinem anderen Café in der DDR ließ es sich übertreffen. Ein Unikat.

Dabei hatten die Baumeister eine geschickte Vierteilung gewählt, um wechselnden Ansprüchen zu genügen und einen einzigen Riesen-Saal zu vermeiden. Deshalb Tages-Café und Mokkadielen im Erdgeschoss sowie Konzertcafé und Bar eine Etage darüber.

Für die Leipziger und ihre Gäste war es ein Erlebnis, am Sonntagnachmittag hübsch gekleidet in die Mokkadielen zu gehen, wo Intarsienarbeiten aus edlen Hölzern das Leben auf südamerikanischen und afrikanischen Kaffee- und Kakaoplantagen darstellten. Apropos Kakao: Der hieß im Ring-Café standesgemäß Heiße Schokolade. Das war nicht nur für Kinder Neuland, denn Schokolade war bisher nur in Tafelform und Kakao eben als Kakao und nicht als Heiße Schokolade bekannt.

Das Ring-Café verhielt keineswegs gekünstelte Atmosphäre, sondern unbeschwertes Leben in allen Facetten.

Das Ring-Café galt als Gesamtkunstwerk: Sogar die eleganten großstädtischen Damen am Nachbartisch, die den kleinen Finger vom Henkel der zarten Mokkatasse grazil spreizten, waren Hingucker und Teil des exklusiven Café-Haus-Gefühls.

Um der Legendenbildung vorzubeugen: Das Ring-Café verhielt keineswegs gekünstelte Atmosphäre, sondern unbeschwertes Leben in allen Facetten. Sollte mal so richtig gefeiert werden, war das Haus mit den hohen Fenstern, die abends einladend zum Promenadenring strahlten, der richtige Ort. Legendäre

Frauentagsfeiern gab es hier an jedem 8. März, was natürlich vor allem die reifere, feminine Hälfte der Leipziger Bevölkerung bestätigen kann.

Aber auch als angesagte Lokalität für das internationale Messe-Publikum machte das Ring-Café Bella Figura. Pralles Lebensgefühl wurde nicht allein durch lukullische Höhepunkte, darunter der legendäre Flusskrebs-Cocktail (zu Messepreisen, versteht sich), erzeugt. Für Weltoffenheit standen auch jene reizenden Sächsinen, die den angereisten Messebesuchern aus aller Welt Gesellschaft leisteten und bodenständige Sinnesfreuden verschafften.

Ein beschwingender Ort voller Dynamik – jedes Detail schien den Schwung aufzunehmen. Das reichte von der Fassade über die elegant gewundene Treppe bis hin zu den Rhythmen der Livemusiker und deren Notenablagen hinter gerundeten Verkleidungen. Vieles am Interieur erinnerte ebenso an international gefeiertes Design, wie die berühmte Nierentischform aus der Entstehungszeit des Hauses. Schwung in Vollendung eben. Keine Frage, das Ring-Café passte nicht nur perfekt zu Leipzig und in die gesamte Ring-Bebauung. Es war die Perle und das Highlight des gesamten Ensembles. Mehr war vor 60 Jahren einfach nicht drin.

Schon 60 Jahre? Ja, so vergeht die Zeit, und sicher können viele ihre Ring-Café-Episoden beisteuern – mit Jugendweihfeier, Tanzstundenfinale, Schulabschluss, Betriebsvergnügen, Silvester oder mit der beliebten getanzten Modenschau.

Als sich alles wendete im Osten, geriet das Ring-Café mitten hinein in den Strudel der Veränderungen. Für die rein marktwirtschaftliche Strategie war es einfach zu groß. Also suchte die LWB als Eigentümerin des Hauses nach alternativen Möglichkeiten, die Tradition am Leben und das Haus für die Öffentlichkeit zugänglich zu halten. Das funktioniert nur, wenn sich das Projekt für Pächter und Eigentümer rechnet.

In jeden Fall lässt sich der Kaffee weiterhin im Ring-Café genießen, mit oder ohne den grazil abgespreiztem kleinen Finger. In der ersten Etage finden regelmäßig Veranstaltungen statt. Und die Events haben so wie früher längst wieder ihr Stammpublikum. ■

DR. HELGE-HEINZ HEINKER



Christel Lindner
Sie erinnert sich an den Kaffee für zwei Mark.

Eine Karte für die Ewigkeit

Die Getränkekarte des Ring-Cafés hat Jahrzehnte überlebt. In eine durchsichtige Folie gehüllt und im Wohnzimmerschrank verstaut, hat der Zwölfseiter mit der blauen Kordel allen Aufräumaktionen von Familie Lindner getrotzt. Auch in Zukunft dürfte das kleine Heft kein Fall fürs Altpapier werden. Weil es zum Geschichtenerzählen animiert. „1973 haben wir dort die Zeugnisausgabe nach dem Studium gefeiert, Kaffee getrunken und Eis gegessen“, erzählt Christel Lindner. Auch an das Betriebsvergnügen mit der VVB Landmaschinenbau kann sich die 74-Jährige gut erinnern oder an die Faschingsveranstaltungen, für die sie nur dank guter Beziehungen Tickets ergattern konnte. Ganz besonders im Gedächtnis haften geblieben sind der Seniorin, die 1960 als Kunstschwimmerin aus dem thüringischen Schmalkalden nach Leipzig kam und der Liebe wegen in der Messestadt blieb, die „schönen Kaffeehausbesuche“ mit der Mutter. Nirgendwo sonst habe eine Kapelle gespielt, während das Kännchen Bohnenkaffee für zwei Mark kredenzt wurde.

Auch nach der Wende blieb Christel Lindner dem Lokal treu, obwohl sich dessen „Innenleben“ verändert hat und die LWB die Räumlichkeiten im Erdgeschoss wie auch den legendären Saal samt Bar in der ersten Etage verpachtet hat. „Vor einiger Zeit wurde für eine DDR-Modenschau Bekleidung von früher gesucht“, berichtet sie. „Zu den wenigen Restposten, die ich aufgehoben hatte, gehörte mein Silberhochzeitskleid.“ Dass es dann bei der Modenschau nicht auf dem Laufsteg zu sehen war, sei ein wenig traurig gewesen. Aber vielleicht wird es ja später doch noch einmal hervorgeholt. Christel Lindner: „Ich will es jedenfalls nicht zurückhaben.“

Inzwischen ist Familie Lindner nur noch selten in Leipzigs Zentrum unterwegs: „Statt in Restaurants zu gehen, treffen wir uns lieber zuhause mit Freunden oder der Familie. Es macht auch mehr Spaß, mit unserem Urenkelkind ins Puppentheater oder in den Zoo zu gehen.“ Außerdem fühlen sich die Eheleute in ihrer LWB-Wohnung in der Faradaystraße wohl. Und das seit mehr als 50 Jahren. „Nach der Wende sind die NVA und die Sowjetarmee, die in der Nähe Kasernen hatten, auch verschwunden“, so Christel Lindner. Neue Grünanlagen entstanden, Häuser, eine gute Verkehrsanbindung. „Wissen Sie, wie schön es ist, mit meinem Mann auf dem Balkon zu essen und Kaffee zu trinken?“

SAMIRA SACHSE

Der erste Walzer

„Mein ganzes Leben dreht sich um den Roßplatz und den Leuschnerplatz“, sagt Karla Krusche. „Die großen Häuser am Ring sind für mich Heimat, vollgestopft mit Erinnerungen und Anekdoten.“ Der Stolz aufs gemeinsame Kinderzimmer mit der Schwester und das schöne Bad, die Spaziergänge mit den Eltern über die Großbaustelle Roßplatz Mitte der 1950er-Jahre, Teenagerküsse vor der Haustür am Leuschnerplatz, der allererste Walzer mit dem Vater im Ring-Café, gut zwei Jahrzehnte später die Jugendweihefeier des Sohnes, der 90. Geburtstag des Vaters ... Und dann, quasi als Krönung, der Bezug der großen, vornehmen Wohnung direkt über dem Ring-Café im Jahr 2005:



Karla Krusche
Für sie waren Ring und Roßplatz Lebensmittelpunkt.

Wenn die 70-Jährige lächelnd von „ihrem Ring“ erzählt, hört sich das wie eine Liebeserklärung an, ehrlich, warmherzig und zugleich ein wenig erstaunt über die Dauer der innigen Beziehung. „Als wir 1954 von Eilenburg in die Leipziger Windmühlenstraße gezogen sind, wurde am Roßplatz noch kräftig gebaut. Die Wohnung war zwar unser Paradies, nur leider zu klein für die Familie mit zwei Kindern. Doch meine Eltern hatten Glück, sie fanden eine Tauschwohnung am Leuschnerplatz, quasi direkt an der Ringbebauung. Als ich geheiratet habe, zog meine Schwester ins Elternschlafzimmer und ich durfte mit meinem Mann im Kinderzimmer wohnen“, so die sympathische Seniorin. Dann wurde die erste eigene Wohnung bezogen, fernab vom Ring und trotzdem nah genug für die regelmäßigen Besuche des Ring-Cafés. Krusche: „Ich wollte immer wieder zurück ins Zentrum, zu meinem Ring, wo ich jeden Quadratzentimeter kenne.“

Doch erst 2005 war es soweit. Der Umzugswagen rollte zum Roßplatz 10. Krusche: „Diese Dreiraumwohnung war mein Palast. Ich war angekommen nur wenige Meter entfernt von den Räumen der früheren Kinderbibliothek, in der ich unzählige Stunden verbracht hatte und ganz nah bei meinen Eltern.“ Im Jahr 2010 haben wir sogar den 90. Geburtstag meines Vaters im Ring-Café gefeiert. „Mit Musik und Tanz natürlich“, erzählt sie. Bewegend sei es gewesen, an dem Ort, wo der Vater sie das erste Mal zum Dreivierteltakt übers Parkett schweben ließ, mit dem Jubilar zu tanzen. Inzwischen sind wieder fünf Jahre vergangen. Die Eltern sind gestorben und Karla Krusche ist erneut umgezogen. Sie ist nun in der 200 Meter entfernten Riemannstraße zuhause. Krusche: „Ich wollte mich aufs Alter vorbereiten, solange ich fit bin. Deshalb habe ich mit Hilfe der LWB die feine Roßplatzadresse gegen eine kleinere, praktische Wohnung mit Aufzug getauscht. Und zu den Veranstaltungen im Ring-Café kann ich immer noch zu Fuß gehen.“

SAMIRA SACHSE



Erinnerungsstücke: Die Getränkekarte des Ring-Cafés dürfte ein beliebtes Andenken an Feiern und Bälle gewesen sein. Dies gilt auch für Fotos vom Innenleben des vornehmen Lokals.



FOTOS: WALTRAUD GRUBITZSCH // INES GILLNER



Zeitreise Teil 3: 1945 bis 1920

Im Rückblick erscheint das Vierteljahrhundert bis zum Ende des Zweiten Weltkrieges wie ein einziges Auf und Ab der Messestadt. Wachstum und Krise, Lebenslust, Not, Katastrophe: Mitte 1945 waren 55 Prozent aller Wohnungen in Leipzig beschädigt oder zerstört. Von der Stadtentwicklung, die mit Fortschrittsglauben und Planungseuphorie in den 20er-Jahren begonnen und markante Bauwerke hervorgebracht hatte, war nichts mehr zu spüren. Leipzig stand nach dem Krieg wieder am Anfang.

Über furchtbare Kindheitserlebnisse aus dem Jahr 1944 berichtet eine ältere Leipzigerin: Für ein paar Monate hatte sie ihre Heimatstadt zusammen mit den Eltern verlassen. Die Rückkehr in die „Reichsmessestadt“ nach längerer Abwesenheit begann mit dem verstörenden Eindruck, den der Hauptbahnhof hinterließ. Eingestürzte Betonbögen, ausgeglühte Stahlkonstruktionen und nirgendwo ein Quadratmeter intaktes Hallendach. Dazu die allgegenwärtige Verdunklung. Vor dem Bahnhofsgebäude unter den alten Bäumen am Schwantenteich duckte sich eine Küchenbaracke des Roten Kreuzes, wo durchreisende Wehrmachtsangehörige mit einer warmen Suppe versorgt wurden. Der Weg zur alten Wohnung im Osten

der Stadt musste zu Fuß in fast völliger Dunkelheit angetreten werden. Die Straßenbahn fuhr nicht, das Hotel „Stadt Rom“ am Beginn der Wintergartenstraße war bis auf zwei Etagen heruntergebrannt, vom einst gewohnten Glitzerglanz des Kristallpalasts keine Spur. Leipzig war ebenso wie viele andere deutsche Städte eine Ruinenlandschaft geworden. Bis zum Kriegsende 1945 kamen weitere Zerstörungen hinzu. Das tiefe, nach dem Ersten Weltkrieg vollkommen sicher scheinende deutsche Hinterland hatte sich in eine Kampfzone verwandelt. Die britische Luftkriegsführung verfolgte das strategische Ziel, durch Angriffe auf Wohngebiete, Wasserwerke, Bahnanlagen und den Energiesektor den

FOTOS: STADTGESCHICHTLICHES MUSEUM LEIPZIG // FOTO SONNTAG



Per Eimerkette ein ganzes Haus gerettet

Beim Luftangriff auf Leipzig am 4. Dezember 1943 wurden zahlreiche Gebäude zerstört oder beschädigt, darunter das Haus Steinstraße 70. Ein alter Bericht aus dem Archiv der LWB gibt wieder, wie die Bewohner und ihre Nachbarn gemeinsam das in Brand geratene Dach gelöscht und das Haus gerettet haben. Aufgeschrieben wurde der Bericht von

Das Haus in der Steinstraße 70 hat eine bewegte Geschichte, wie ein altes Protokoll dokumentiert. 1943 wurde es bei einem Luftangriff in Brand gesetzt und von den Bewohnern und deren Nachbarn gemeinsam gerettet.

jenen dramatischen Stunden von einem Mieter: „Ich selbst war damals noch ein Kind, half aber 13 Stunden aktiv bei den Löscharbeiten.“ In der „5. Morgenstunde“ habe das Haus lichterloh gebrannt, schreibt er. Eine Phosphorbombe hatte im Dachbereich eingeschlagen. Die Löschwasservorräte, die von den Bewohnern vorgehalten werden mussten, gingen zur Neige, aus den Leitungen floss kaum etwas nach. Rohre waren an verschiedenen Stellen geborsten. Mieter und Nachbarn halfen sich gegenseitig. Über eine Eimerkette wurde das kostbare Nass nach oben gebracht. Dann die Sorge des Brandschutzwartes: Würde das Treppenhaus als letzter Fluchtweg passierbar bleiben? Panisch verließen die Retter den lodernnden Unglücksort. Nur mit Überredungskunst ließen sie sich zurückholen. 13 Stunden lang wurde jeder Wassereimer durch über 50 Hände weitergereicht. Frauen, Ältere, Kinder reihten sich ein, sogar ein Kriegsblinder, so die Schilderung des Zeitzeugen. Nach dieser verzweifelten Aktion war das Haus gerettet, auch wenn es schwere Schäden davongetragen hatte. Eine der Wohnungen bekam erst nach Monaten ein Notdach, doch die arg getroffene Behausung bot wenigstens als Provisorium weiterhin einigermaßen Schutz. ■ DR. HELGE-HEINZ HEINKER

Widerstand der Zivilbevölkerung zu brechen. Die Städte sollten unwirtlich werden. Doch den verheerenden Einfluss der Nazi-Ideologie und den einschüchternden Terror nach innen hatten die Alliierten wohl unterschätzt. Vom Kriegsbeginn am 1. September 1939 bis zum ersten schweren Bombenangriff auf Leipzig am 4. Dezember 1943 vergingen für Leipzig mehr als 51 Monate in trügerischer Sicherheit. Die folgenden reichlich 17 Monate bis zur Befreiung am 22. April 1945 entstellten hingegen die Stadt bis zur Unkenntlichkeit. Der Wohnungsbestand war schwer getroffen. Wo die großstädtische Wasserversorgung nicht mehr funktionierte, mussten Handschwängelpumpen helfen. Viele stadtbildprägende Bauten waren verloren gegangen oder beschädigt.

Mit Kriegsbeginn kam der Wohnungsneubau fast zum Erliegen.

Begonnen hatte die nationalsozialistische Gewaltherrschaft in Leipzig mit pragmatischen und propagandistisch ausgeschlachteten Aktivitäten im Wohnungsbaubereich. Der mehrgeschossige Wohnungsbau an Standorten, die zu einer Verdichtung einluden, blieb eine Domäne des privaten Kapitals. Doch weiter draußen in den Stadtrandgebieten, etwa in Mockau, Probstheida oder Thekla, wuchsen großflächige Siedlungen in genormter Bauweise für „Volksgenossen“ empor, die in wichtigen Betrieben arbeiteten oder zahlreiche Kinder hat-

ten. Zwischen 1933 und 1945 wurden laut dem Buch „Eine Wohnung für alle - Geschichte des kommunalen Wohnungsbaus in Leipzig“ mehr als 20.000 Wohnungen fertiggestellt, wobei mit Kriegsbeginn der Wohnungsneubau fast völlig zum Erliegen gekommen sei, heißt es. Deutlich mehr Wohnungen in den 30er-Jahren, aber weniger Einwohner: In den letzten Friedensjahren musste Leipzig einen leichten Rückgang seiner Einwohnerzahlen hinnehmen. Der Grund: Andere Städte, darunter Berlin, lockten Leipziger zum Umzug. Eine überraschende Entwicklung, denn gerade die letzten Jahre der Weimarer Republik - vor dem Beginn des Nazispuks am 30. Januar 1933 - schienen die urwüchsige Kraft einer Stadt wie Leipzig zu bestätigen. Vor allem in den 1920er-Jahren nach der Überwindung der Hyperinflation des Herbstes 1923 war es vorwärts gegangen. Die Folgen des Ersten Weltkrieges wurde mit vergnügungssüchtiger Lebenslust verdrängt. Rund um die Wintergartenstraße lockte ein Amüsierviertel all jene an, die sich ein aufwendiges Nachtleben leisten konnten. Leipzig nahm zu dieser Zeit zum zweiten Mal Anlauf, Millionenstadt zu werden. Neue Ideen sollten den Wohnungsbau erschwinglich, zugleich aber auch funktional durchdacht, lichtdurchflutet und der Wohngesundheit zuträglich gestalten. Das Bauhaus, als Ideenschmiede und praktisches Experimentierfeld des modernen Wohnens im nahen Dessau ansässig, übte einen fortschrittlichen Einfluss aus - zu besichtigen unter anderem in der damals regelrecht revolutionären, heute vorbildlich sanierten Anlage der Kroch-Siedlung im Norden von

Leipzig. Am Schwanenteich sollte sich ein Weltmessturm in die Höhe recken. Östlich und westlich des Hauptbahnhofs mussten ausladende Verkehrskreisel angelegt werden, um den ansteigenden Kraftfahrzeugverkehr zu bändigen und sauber von den Straßenbahngleisen zu trennen.

Am Schwanenteich sollte sich ein Weltmessturm in die Höhe recken.

Im mehrgeschossigen, weniger spektakulären Leipziger Wohnungsbau lässt sich für die 1920er-Jahre die Tendenz erkennen, solide zu bauen und die Individualität vieler Fassaden zu betonen. Davon profitierte das Straßenbild in vielen Stadtteilen bis auf den heutigen Tag, und die schmückenden Schlusssteine insbesondere des Bauvereins zeugen vom Anspruch der Bauherren.

Doch nichts ballte den Leipziger Metropolenanspruch stärker als das Projekt der Ringcity des damaligen Stadtbaurats Hubert Ritter (1886 - 1967). Wie ein mit der Straßenkontur schwingendes Band sollten sich markante Mehrgeschosser für Arbeits- und Wohnzwecke um den gesamten Ring ziehen, an wichtigen Straßeneinmündungen durch Hochhäuser betont. Der Plan elektrisierte (und polarisierte); er scheiterte an der tatsächlich vorhandenen Wirtschaftskraft. Die Weltwirtschaftskrise 1929-1933 setzte den Schlusspunkt - keine Ringcity, und auch keine experimentellen Wohnformen mehr. ■ DR. HELGE-HEINZ HEINKER



In den 1920er- und 1930er-Jahren kam der Mietwohnungsneubau sowohl in den Randgebieten als auch im Stadtkern in Fahrt: So entstanden allein in der Südvorstadt (unteres Foto) im sogenannten Medienviertel 1924/25 insgesamt 240 Wohneinheiten. 1931 wurden in Probstheida in der Credner-, Wunderlich- und Zweifelstraße (Foto Mitte) 187 Wohnungen fertig und in die 1937/38 errichtete Erlasiedlung in Thekla/Portitz (oberes Foto), konnten 426 Mieter und ihre Familien einziehen.



FOTOS: STADTGESCHICHTLICHES MUSEUM LEIPZIG // WALTRAUD GRUBITZSCH // PUNCTUM / BERTRAM KOBER // PRIVAT

„Wir waren eine gute Truppe“

Die Wohngeschichte von Wolfgang Hempel passt auf rund 60 Din A 4 Seiten. Linierte Blätter im braunen Kunstledereinband, auf denen mit Schönschrift geschrieben ist. Dazwischen kleben Schwarzweiß-Fotos und Zeitungsbeiträge, selbstgemalte Karten, Bilder und amtliche Papiere. „Das meiste hat meine Frau gestaltet“, sagt der 85-jährige Witwer, während er durch das Hausgemeinschaftsbuch blättert. Auf manchen Seiten verharrt er länger und liest sich fest. Und dann erzählt er von früher und davon, dass er als Chef der Hausgemeinschaft Jahrzehnte lang Freude daran hatte, mit den Nachbarn gemeinsam Haus und Hof schöner zu machen.



Wolfgang Hempel
Er ist seit rund 60 Jahren Mieter in der Fichtestraße.

„Als meine Frau und ich Mitte 1956 mit ein paar Koffern und Handwagen voller Hausrat eingezogen sind, waren die in den 1920er-Jahren errichteten Gebäude vom Krieg noch schwer gezeichnet“, sagt er. Drinnen und auch draußen habe es schlimm ausgesehen. Gegenüber das Ensemble sei eine Ruine gewesen und der Hof ein Trümmerplatz. Gemeinsam hätten die Nachbarn die Ärmel hochgekrempelt und aufgeräumt. „Vor dem 20. Jahrestag der DDR-Gründung 1969 hat die Gebäudewirtschaft Leipzig (GWL, d.R.) dann schon voll auf uns gesetzt“, so Hempel. „Wir sollten uns treffen und gemeinsam überlegen, was wir tun könnten, um unseren Beitrag zum Wettbewerb ‚Schöner unsere Städte und Gemeinden‘ zu leisten.“ Entstanden sei der Plan zur Neugestaltung des Hofes. Über das Projekt hat Hempels verstorbene Frau ausführlich in der Hauschronik berichtet, und auch das feuchtfröhliche Einweihungsfest auf dem geschmückten Dachboden kommt nicht zu kurz. Sogar die Leipziger Volkszeitung entdeckte die fleißigen Nachbarn aus der Fichtestraße. Unter der Überschrift „Und plötzlich halfen alle...“ wurde berichtet: „Durch gemeinsame Arbeit wurde Hausgemeinschaft gefestigt.“

Das gemeinsame Anpacken - von der Pflanzaktion übers Aufräumen, Schneeschippen bis zum Reparieren der Hofauffahrt - sei über all die Jahre Credo der Nachbarn gewesen. „Wir hatten sogar einen so genannten Selbstpflegevertrag“, berichtet Hempel. „Es hat Freude gemacht, das Wohnumfeld zu verschönern. Für das kleine Entgelt konnten wir Werkzeuge anschaffen und Blumen für die Rabatten kaufen. Mehrfach wurden wir mit Prämien belohnt, die wir meistens zusammen in feinen Restaurants ausgegeben haben“, so der Senior. „Wir waren eine gute Truppe“. Außerdem hätte die GWL das alles selbst gar nicht so hinbekommen. Hempel: „Die hatten doch ganz andere Sorgen.“

Nach der Wende habe es zwar keinen Obolus mehr für die Arbeiten gegeben. Weitergemacht hat Hempel trotzdem und zum Beispiel eine kleine Mauer an der Treppe zum Hauseingang akribisch repariert und verfugt. An der Tatsache, dass sich Hempel für alles interessiert, was im und um das Haus geschieht, hat sich nichts geändert. „Er ist für uns ein ganz zuverlässiger Partner“, sagt die zuständige Mieterbetreuerin der LWB, Katrin Leuthäuser, „aufmerksam und hilfsbereit“. Ein Kompliment, das Wolfgang Hempel weitergibt: „Ich könnte mir nicht vorstellen, in einem Haus zu wohnen, in dem keiner für den anderen da ist und niemand grüßt.“ ■ SAMIRA SACHSE



Wolfgang Hempel kümmert sich seit sechs Jahrzehnten um sein Wohnumfeld in der Fichtestraße. Das gemeinsame Anpacken mit den Nachbarn macht ihm noch immer Spaß.



Innerstädtischer Platz im Wandel: Zwischen den beiden Fotos liegen rund 100 Jahre. An der Stelle, wo heute der Unternehmenssitz der LWB steht, befand sich damals das Hotel Rom.

Es kreiselt vor der LWB

Der Verkehrskreisel vor dem neuen Zuhause der LWB kommt nie zur Ruhe. Wo sich Straßen, Straßenbahn- und Buslinien treffen und jeden Tag tausende Fußgänger vorbeilaufen, ist rund um die Uhr Bewegung. Ein Ort voller Geschichte.

Wenn Fachleute über die Tücken und Vorteile der Verkehrsführung am Hauptbahnhof sprechen, ist immer wieder vom Ostkreisel die Rede. Ein Platz, an dem sich Fahrzeug- und Menschenströme treffen und verteilt werden. Eine Art logistisches Herzstück der pulsierenden Metropole. Für Historiker wiederum ist die Ostseite des Hauptbahnhofes ein Stück Leipzig, das beispielhaft für das Wachstum der Kommune steht, für schlechte und gute Zeiten und für den steten Wandel. Unvorstellbar scheint, dass vor rund 180 Jahren an diesem Ort das Gebiet der Stadt Leipzig endete und sich eine Reihe von kleinen und größeren Vororten anschloss. Wo sich heute Hauptverkehrsadern kreuzen, erstreckten sich Gärten – darunter ab Anfang des 19. Jahrhunderts mit der Anlage des sachsen-weimarischen Hofgärtners Christian August Breiter ein berühmter Wintergarten-Park. Seine Konturen wurden im Jahr 2014 von den Fachleuten des Sächsischen Landesamtes für Archäologie freigelegt, bevor die LWB mit der Neugestaltung des Wintergartenareals begann. Die Bestimmung des verkehrsgünstig gelegenen Platzes änderte sich gründlich mit dem Bau der ersten deutschen Fern-eisenbahn nach Dresden ab 1836 und der Eröffnung der ersten Teilstrecke bis Althen im Jahr darauf. Ab 1840 entstand nebenan gleich noch der Magdeburger Bahnhof. Beide, Dresdner und Magdeburger Bahnhof, kamen kaum hinterher, Leipzigs Verkehrswachstum zu bändigen. Mehrere Umbauten der beiden benachbarten Stationen vor allem in den 1860er-Jahren ließen einen repräsentativen Platz entstehen, in den die Bahnhofstra-

ße einmündete. Daraus wurde 1899 der Georgiring, weil es der strategisch denkende und handelnde Oberbürgermeister Georgi war, der sich vehement für den Bau des Hauptbahnhofs einsetzte, um endlich Kapazitätsvorlauf auf der Schiene für die erwartete Millionenstadt Leipzig zu gewinnen. Zu dieser Zeit trafen vor dem avisierten Areal des Hauptbahnhofs Fußgänger und Droschken aufeinander, aber auch schon erste elektrische Straßenbahnen. Die Pferdebahn hatte das Feld geräumt. Ab 1913 füllte sich der knapper werdende Verkehrsraum mit einer ersten Buslinie und immer mehr knatternden „Benzindroschken.“ 1914 war sogar eine unterirdische Tangente in Gestalt der ersten Leipziger U-Bahn-Linie im Bau. Der Erste Weltkrieg stoppte dieses großstädtische Vorhaben für immer. In den 1920er-Jahren war es noch möglich, aus der Brandenburger Straße über die Straßenbahngleise hinweg zum Georgiring zu gelangen. Dieser Querverkehr erwies sich schon bald als Hindernis, so dass entschieden wurde, den Verkehr vorm Hauptbahnhof neu zu organisieren. Die beiden großen Kreisel östlich und westlich des Hauptbahnhofs ordnen den Andrang der Fahrzeuge auf Straße und Schiene und leiten Kraftfahrzeuge und Straßenbahnen am Hauptbahnhof vorbei. Dieses Grundschema aus dem Jahr 1929 hat wohl noch lange Zeit Bestand. Nach dem Zweiten Weltkrieg blieb vom Terrain rund um den Ostkreisel ein löchriger Stadtraum. Der kühne Entwurf des Stadtbaurats Hubert Ritter aus dem Jahr 1946, eine durch den

FOTOS: STADTGESCHTLICHES MUSEUM LEIPZIG // WALTRAUD GRUBITZSCH // KRISTIN HENSEL

Bombenkrieg in die Häuserzeilen gerissene Brache mit einem hoch aufragenden Hotel und glatter Fassade zu füllen, wurde vom Tisch gefegt. Die durch Ritter empfohlene, strikt funktionale Quaderform des Wolkenkratzers sei „zu amerikanisch“ inspiriert, kritisierten die neu an die Macht gekommenen, die inzwischen lieber den Vorgaben aus dem Osten ihr Vertrauen schenken.

*Ein überfälliges Stück
Stadtrenovierung am Ostkreisel.*

Durch den Bau des Wintergarten-Hochhauses Anfang der 1970er-Jahre wurden die städtebaulichen Defizite des beschädigten Platzes am Ostkreisel erst richtig bewusst. Sowohl der schmucklose Parkplatz am Fuße des dominanten Wohngebäudes als auch die Lücke vor der Ostseite des Hauptbahnhofs, wo bis 1991 hinter hohen Mauern noch Güterverkehr der Reichsbahn stattfand, wirkten wie Planungsfehler oder Brachflächen. Mit der Neubebauung des Wintergartenareals wurde und wird nun ein lange überfälliges Stück Stadtrenovierung realisiert. Auch schräg gegenüber auf dem heutigen Busparkplatz füllt sich der leere Raum. Dort sollen zwei Hotelbauten hochgezogen werden. Leipzig erhält ein neues Tor zur Ostvorstadt – und das, ohne den Kreisel zu stören oder anzuhalten. ■

DR. HELGE-HEINZ HEINKER



Auf dem Weg von der Nikolaistraße zum Hauptbahnhof. Das Foto stammt aus dem Jahr 1934. Pfirsiche, Aprikosen und beispielsweise Bananen dürften von den Reisenden gerne mitgenommen worden sein. Heute sehen die Obststände im Hauptbahnhof zwar anders aus. Die Kundengruppe ist die gleiche geblieben. Leute, die in Eile sind und Appetit auf einen kleinen Imbiss haben.



Felicitas &
Harry Sander
Langzeitmieter bei der
LWB in Schönefeld

Rückkehr zum Familiensitz

„Andere Leute besitzen Erbhöfe oder Häuser, wir haben eine kleine Mietwohnung als Familiensitz“, sagt Felicitas Sander. Oma Agathe hat vor rund 90 Jahren mit Mann und Kindern die 60 Quadratmeter in der Löbauer Straße 26 bezogen. Ein Erstbezug, der wie ein Lotteriegewinn empfunden wurde. Als Dreijährige kam Felicitas schließlich mit ihrer Mutter und den zwei Geschwistern bei der Großmutter unter. „Als ich dann selbst eine Familie hatte, wurde es jedoch zu eng für uns alle“, erzählt sie.

Vergessen hat die heute 75-Jährige Feli, wie sie von ihrem Harry genannt wird, den Ort ihrer Kindheit und Jugend aber nie. Der Hof, auf dem sie gespielt und Abenteuer erlebt hat, wo die Familienmitglieder mit den Nachbarn an schönen Sommerabenden zusammen gesessen und gefeiert haben. Vor 30 Jahren ist sie deshalb sehr gern mit ihrem Mann zurückgekehrt nach Hause, wie sie sagt. „Wir hatten damals in der DDR auch richtig viel Glück, denn es herrschte Wohnungsnot. Genauso wie meine Großeltern haben wir aber bei der Deutschen Reichsbahn gearbeitet, und der Betrieb hat uns schließlich dabei geholfen, dass wir als alte Bahnmitarbeiter die Familienwohnung übernehmen durften.“

Dabei war die Adresse aber in die Jahre gekommen und längst baufällig geworden. Marode Öfen, kaputte Böden, undichte Fenster, die alte Elektroinstallation: „Wir haben ganz schön lange gerackert, um alles wieder herzurichten und für uns schön zu machen“, erinnert sich Felicitas Sander.

Ein Jahr lang hat sie mit Harry die Wohnung saniert. „Harry hat hier sogar für ein paar DDR-Mark Hausmeisterarbeiten verrichtet. Schneeschieben, Gras mähen, kleine Reparaturen und so“, erzählt die vierfache Mutter. „Was so anfällt“, ergänzt er. Nach der Wende gab es zwar von der Vermieterin LWB kein Geld mehr für die Hilfsdienste. „Harry hat trotzdem noch eine Weile weiter gemacht“, so seine Frau. Die beiden wollen ihren „Familiensitz“ nicht mehr verlassen. „Wir fühlen uns hier sicher“, sagen sie. Für Felicitas und Harry Sander ist es wichtig, dass sie ihre Mieterbetreuer und den Hausmeister kennen. „Und viele Nachbarn, denn die sind mit uns alt geworden“, sagt sie. ■

SAMIRA SACHSE



Kommunaler Wohnungsbau kommt in Fahrt

Rundum gelungen: Der Nibelungenring verleiht dem Wohnen neue Formen.

Die Niederlage im Ersten Weltkrieg steckte den Menschen in den frühen 1920er-Jahren in den Knochen. Viele „Feldgraue“ waren nicht oder mit schweren Verwundungen nach Hause zurückgekehrt. Frauenarbeit, die in den Kriegsjahren notgedrungen verrichtet werden musste, verfestigte sich zu einem dauerhaften Bestandteil des Arbeitsmarktes. Pure Not zerrte am Nervenkostüm der Menschen. Die junge Weimarer Republik brodelte, Krisen erschütterten das Land. Gerade errungen, sah sich die Demokratie einflussreichen Feinden ausgesetzt. Mühsam brachte Leipzigs Oberbürgermeister Karl Rothe (1865-1953) während seiner Amtszeit von 1918 bis 1930 Kontinuität ins kommunalpolitische Handeln, denn das Stadtparlament erschwerte mit wechselnden Mehrheiten die Arbeit. Mit Überwindung der Inflation des Herbstes 1923 war die lange Nachkriegskrise vorüber. Wirtschaftlich ging es aufwärts. Erleichterung machte sich breit – und der Wunsch, nach langer Entbehrung das Leben wieder zu genießen. So wurden die späten 1920er-Jahre von vielen Zeitgenossen verklärend als die „goldenen“ beschrieben. Im Bereich des Wohnens fand regelrecht Revolutionäres statt. Ab 1924 wurden öffentliche Mittel für den Wohnungsbau in Leipzig bereitgestellt. Der kommunale Wohnungsbau stürmte an die Spitze. Die Gartenstadt-Bewegung setzte stärker noch als auf der Internationalen Bau-Ausstellung 1913 in Leipzig luf-

tige Kontrapunkte zu den eintönigen Häuserzeilen der Wohnquartiere für die wenig Begüterten. Junge Architekten und Formgestalter fanden sich im Bauhaus in Weimar und später in Dessau zusammen. Ihre Grundidee war, die engen und düsteren Mietskasernen durch helle, luftige und keineswegs überdimensionierte Wohnungen zu ersetzen. Schnörkellose Formen bis hin zum Gebrauchsgeschirr, Schiebetüren, um Platz zu sparen, funktionale Regale anstelle von massigen Schränken, manchmal sogar regelrechte Normungen in den kompakten Küchen und Bädern waren der glatte Gegenentwurf zu den schwülstigen Formen der wilhelminischen Ära und zur stickigen Aura vieler unzeitgemäßer Wohnräume. Indes, es blieben hochfliegende, elitäre Pläne. Denn billig und damit erschwinglich für die Mehrheit der Einkommenbezieher war das Bauen nach Bauhaus-Grundsätzen keineswegs. Und für weit ausgreifende Gartenstädte fehlte einfach der Platz – und ein Reservoir erschwinglicher Grundstücke. Viele stilprägende Ansätze für aufgelockerte Großstädte sind gleichwohl Kinder der 1920er-Jahre. Die Stadt Leipzig gab sich 1927 einen Generalbebauungs- und Generalverkehrsplan. Mit diesem Verwaltungsinstrument wurde die langfristige, weit an den Stadtrand weisende Bau- und Siedlungsplanung abgesteckt. Die Tür zur Moderne öffnete sich langsam. Eine ganze Reihe bekannter Bauvorhaben aus der zweiten

FOTOS: WALTRAUD GRUBITZSCH // LWB/ARCHIV // PUNCTUM /BERTRAM KOBER // FOTOMONTAGE STEPHANIE ZILLES

Hälfte der 1920er-Jahre trägt die Handschrift von Stadtbaurat Hubert Ritter (1886-1967). Doch kein einziges übertraf die Bekanntheit, die dem Rundling in Löbnitz förmlich zuflog, als er ab 1930 bezogen wurde. Die konzentrische Kreisstruktur der Wohngebäude überwältigt jeden Betrachter als ein Stein gewordener Antipode zu den dichten Gründerzeitquartieren, die von vielen Leipzigern verehrt wurden. Im rechten Winkel geführte Straßen durchschneiden die drei Kreise der drei- und viergeschossigen Wohnhäuser des Rundlings und kreuzen sich in der Mitte auf dem Hügel, von dem die gesamte, in der Höhe gestufte Anlage eine zusätzliche, betont nach oben schwingende Kontur bekommt. Das Gemeinschaftsleben in der eigenständig erscheinenden Siedlung wird wie durch umlaufende, an geeigneten Stellen gleichwohl durchbrochene Schalen behutsam geschützt. Das ist Moderne pur und überzeugt zudem durch die stets nach Süden oder Westen gewandte Anordnung der meisten Wohnräume mit optimaler Lichtwirkung. Baubeginn für den Rundling war im Juli 1929. Als Bauträger fungierte die Stadt Leipzig. Ab April 1930 zogen bereits Mieter in die ersten der insgesamt 624 Wohnungen ein. Der heutige Betrachter ist beeindruckt, dass solch ein im Ganzen wie im Detail überzeugendes Bauensemble ausgerechnet in den Monaten der auf ihren traurigen Höhepunkt zusteuern den Weltwirtschaftskrise entstehen konnte – aber vielleicht auch gerade deshalb, weil die Beschäftigung talentierter Bauarbeiter in jenen schwierigen Zeiten ein Element der Stabilität in die wankende Leipziger Wirtschaft trug.

*Die konzentrische Kreisstruktur
überwältigt jeden Betrachter.*

Für Stadtbaurat Ritter, der zu großen Entwürfen neigte und in Leipzig den Blick der Öffentlichkeit auf neues Bauen und Wohnen weitete, brachte der Rundling bestenfalls Nachruhm. Damaligen Anfeindungen wegen eines Zuviels an Moderne ausgesetzt, musste er sein Amt ausgerechnet im Jahr der Fertigstellung des Rundlings aufgeben. Damit blieben auch seine Siedlungsprojekte am Stadtrand in ihren Anfängen stecken. Erst mit dem Abstand einiger Jahre griffen die an die Macht gelangten NS-Stadtpolitiker die Idee des Siedlungsbaus – zum Beispiel in Meusdorf – wieder auf, nun allerdings unter dem Diktum der deutschen Volksgemeinschaft. Am Rundling hinterließen die schwierigen Zeitläufe ihre Spuren. Kriegszerstörungen eines Teils der Bausubstanz wurden in der DDR nie vollständig behoben. Erst die Rückbesinnung auf das Grundkonzept der gesamten Wohnanlage und ihre baugeschichtliche Bedeutung nach 1990 verhalfen dem Ensemble zu einer zweiten Blüte. Umfangreiche Sanierungen durch die LWB zwischen 1993 und 1997 und die Komplettierung durch Nachbau aller kriegszerstörten Teile lassen inzwischen wieder das Gesamtbild wirken. Der Verzicht auf einen zwischenzeitlich erwogenen Ausbau oberer Geschosse ermöglicht authentisches, modern bleibendes Wohnen in dem aufgefrischtem Denkmal im Süden von Leipzig. Und die LWB konnte sich über den Deutschen Bauherrenpreis als Würdigung für die gelungene Sanierung freuen. ■

DR. HELGE-HEINZ HEINKER



Mittelpunkt des Rundlings war in den ersten Jahren ein Wasserbassin (Foto oben). An dessen Stelle befindet sich heute ein Blumenbeet. In DDR-Zeiten verfiel das Ensemble immer mehr. Die Fotomontage (2. Foto von oben) zeigt den Zustand vor und wenige Jahre nach der Wende. Zwischen 1993 und 1997 sanierte die LWB den Rundling und komplettierte ihn wieder.

Zeitreise Teil 4: 1920 bis 1900

Zu Beginn des 20. Jahrhunderts spielte an der Pleiße die Musik. Immer mehr Menschen zogen in die Stadt, in der Kultur, Handel und Wissenschaft florierten und der technische Fortschritt greifbar war. Die Wohn-Umstände für den „kleinen Mann“ verbesserten sich. Kein Zufall, dass die Internationale Bauausstellung 1913 in Leipzig gastierte und Europas größter Kopfbahnhof entstand. Leipzig hatte es in die Liga der aussichtsreichsten Großstädte des Deutschen Kaiserreichs geschafft. Ein Aufschwung, der vom Ersten Weltkrieg abrupt gestoppt wurde.

Großes tat sich gleich neben der Einmündung der Wintergartenstraße in den Ring. Seit 1909 wurde am neuen Hauptbahnhof gebaut. Die Riesenstation wuchs von West nach Ost, von der preußischen zur sächsischen Seite. Als am 1. Mai 1912 der erste Zug auf Gleis 1 einfuhr, stand der historische Dresdner Bahnhof noch, doch auch sein Areal wurde gebraucht, um den 300 Meter breiten Hauptbahnhof ausführen zu können – gebaut in sicherer Erwartung von einer Million Einwohnern (und regelmäßig Hunderttausenden von Messegästen).

Der Hauptbahnhof gilt als Prototyp für moderne Stadtentwicklung vom Reißbrett weg. Seine Antriebsfunktion kommt ja nicht vom Bahnverkehr allein. Die Hotelbauten, die parallel als Astoria, Continental und Park-Hotel in die Höhe wuchsen und der Straßenbahn-Magnet auf dem Vorplatz verdeutlichen den Aufschwung ganzer urbaner Quartiere.

Als der größte Kopfbahnhof Europas schließlich am 4. Dezember 1915 offiziell eröffnet wurde, befand sich Europa bereits seit 16 Monaten im Krieg. Die Monarchen, die nur zwei Jahre zuvor noch den hundersten Jahrestag des gemeinsamen Sieges über Napoleon I. bei Leipzig gefeiert hatten, hetzten nun ihre Heere in die „Urkatastrophe des 20. Jahrhunderts.“

Der Leipziger Traum von der Millionenstadt war ausgeträumt. Erstmals seit mehr als vier Jahrzehnten stagnierte beziehungsweise sank die Einwohnerzahl. Bereits die Marke von 600.000 Leipzigerinnen und Leipzigern war plötzlich unheimlich weit weg. Konnten in den ersten Jahren des neuen Jahrhunderts in der Stadt, die im Jahr 1900 rund 456.000 Einwohner zählte, gar nicht genug Wohnungen gebaut werden, um all den hereinströmenden oder bereits hier geborenen Neu-Leipzigern ein festes Dach über dem Kopf zu geben, kam der weitere Aufschwung nun abrupt zum Stehen. Ein Dilemma für die Stadt-

entwicklung, die bis zum Beginn des Ersten Weltkrieges überaus vielversprechend war. Immerhin hatte es Leipzig bis 1914 in die erste Liga der wachstumsstärksten und aussichtsreichsten Metropolen des Kaiserreiches geschafft.

Mit dem Ersten Weltkrieg war der Traum von der Millionenstadt ausgeträumt.

Der Wohnungsbau hatte floriert. An unzähligen Häusern überall im Stadtgebiet finden sich beim genauen Hinsehen noch die schmückenden Hinweise auf Fertigstellungsjahre wie 1902 oder 1908 oder 1910. In vielen Stadtteilen, die am Ende des 19. Jahrhunderts eingemeindet worden waren und mancherorts einen gewissen dörflichen Charme bewahrten, wurden großstädtische, mehrgeschossige Wohnbauten fast übergangslos neben die nun geduckt wirkenden, ererbten Behausungen gesetzt. Baugrund war immer teurer geworden. Deshalb löste die Blockrandbebauung als großstädtisch auftrumpfende Normalie die eher verstreut wirkenden kleinen Häuser ab, die nun so wirkten, als sei ihnen nur eine geduldete Existenz vergönnt. Ein Vergleich zum Beispiel der Russenstraße in Probstheida mit der nur rund einen Kilometer Luftlinie entfernten Holzhäuser Straße in Stötteritz offenbart den Wandel. Auch die Zschocherische Straße in Kleinzschocher trägt einen viel bescheideneren Habitus zur Schau als die nicht weit entfernte Karl-Heine-Straße in Plagwitz. Die Großstadt zeigte Höhe und Dichte. Eigentumswohnungen in Kreisen der Arbeiterschaft hätte man mit der Lupe suchen müssen. Der Mietwohnungsbau hatte das Terrain erobert.



Dabei war für die Entwicklung der Großstadt durchaus von Vorteil, dass ihr vielfache Haus-Schachtelungen in ewig düsteren, aneinandergereihten Hinterhöfen in ihren schlimmsten Exzessen um die Jahrhundertwende erspart geblieben waren. Für die gewerbliche Nutzung von Hintergebäuden galten damals strenge Vorschriften, um Konflikte mit den weiter vorn eingemieteten Familien zu vermeiden. Heinrich Zilles bittere Worte „Man kann einen Menschen mit einer Wohnung erschlagen wie mit einem Beil“, trugen eine unüberhörbar Berliner Färbung, weil dort die sozialen Gegensätze ins Unerträgliche wuchsen. Modellcharakter übernahmen in Leipzig stattdessen die Ideen des neuen, luftigen Wohnungsbaus, wie sie zum Beispiel in Alt-Lößnig und in Marienbrunn – beim letztgenannten Quartier handelte sich um ein Vorzeigegebiet für die Internationale Bauausstellung 1913 – umgesetzt wurden.

Keine Frage, für die Masse der Großstädter blieb das Siedlungshaus im Grünen ein unerfüllbarer Traum. Die dafür erforderliche Fläche hätte nicht zur Verfügung gestanden, von den Kosten ganz zu schweigen. Die Mehrzahl der Einwohner richtete sich in Mietshäusern ein, so gut es eben ging. Doch den Anstoß, diesen dominant großstädtischen Haustyp in ein gesundes Umfeld einzubauen und für die Nutzer aufzuwerten, hatte das Fachforum der Bauwelt gegeben.

„Licht und Luft“ griffen als Sehnsuchtskonstanten und fortschrittliches Bauprogramm immer mehr um sich. Dass zwei Jahre später der Erste Weltkrieg neben allen Entbehrungen erst einmal auch Stagnation und einen Abbruch der Reformbestrebungen auslösen würde, hatte 1913 auf dem Areal der Internationalen Bauausstellung, aus dem sieben Jahre später die Technische Messe Leipzig hervorgehen sollte, wohl niemand geahnt. ■

DR. HELGE-HEINZ HEINKER

Der Bau des monumentalen Hauptbahnhofes 1909 bis 1915 unterstrich nicht zuletzt den Anspruch der Stadt auf einen Platz in der Liga der europäischen Metropolen. Bis heute fasziniert das gigantische Ensemble neben Bahnfans und Historikern auch Architekten und Bauleute.



Alt-Lößnig aus der Vogelperspektive: Die villenartige anmutende Siedlung entstand zwischen 1902 und 1912.

FOTOS: STADTGESCHICHTLICHES MUSEUM LEIPZIG // LWB/ARCHIV // PUNCTUM/BERTRAM KOBER



Märchenhaft und malerisch

Die einen sprechen von einem „Juwel“, andere von einer architektonischen Kostbarkeit: Die von 1902 bis 1912 errichtete Siedlung Alt-Lößnig gilt ebenso wie der benachbarte Rundling mit seinen aus konzentrischen Kreisen geformten Häusern als eine der außergewöhnlichsten Wohnanlagen Leipzigs – und der LWB. Als die Gartenstadt Ende der 1990er-Jahre saniert wurde, begann die Liason von Denise Achterberg, Mieterbetreuerin in der Geschäftsstelle Süd, mit dem Gebäudeensemble.



Denise Achterberg
Mieterbetreuerin
der LWB in der
Geschäftsstelle Süd

Wie verlief Ihr erstes Rendezvous mit der Gartenstadt?

Denise Achterberg Das war in meiner Azubizeit in der damaligen Niederlassung Süd 2. Die meisten Wohnungen standen leer und die Häuser waren in einem sehr schlimmen Zustand. Das erste Rendezvous war deshalb alles andere als glänzend. Es war eher Liebe auf den zweiten Blick und die hat gehalten.

Das klingt fast schon romantisch.

Denise Achterberg Vielleicht. Als ich 1998 ausgelernt hatte, begannen die Sanierungsarbeiten. Da war es fünf vor zwölf für die Gartenstadt. Aus 1.087 desolaten Wohnungen sollten reichlich 800 moderne und komfortable werden. Schritt für Schritt ist schließlich der alte Glanz zurückgeholt worden. Aus dem Frosch wurde ein Prinz, in den man sich verlieben konnte.

Was war damals Ihre Aufgabe?

Denise Achterberg Ich habe die Wohnungen verwaltet und vermietet. Meistens direkt vom Schreibtisch in der Niederlassung aus und nur anhand der Grundrisse. Das war anspruchsvoll und spannend, denn die Grundrisse waren stets anders.

Warum gleichen sich die Wohnungen nicht?

Denise Achterberg Weil keins der Häuser mit einem anderen identisch ist, obwohl sie zum selben Bautyp gehören. Die Doppel- und Dreifachhäuser, Einzelbauten und Eckgebäude sehen aus wie Villen oder Schlösschen. Mit Türmen, Erkern und Balkonen, Klinkerfassaden und Fachwerk, verziert mit Stuck und Ornamenten. Alles wirkt malerisch und fast schon märchenhaft.

FOTOS: WALTRAUD GRUBITZSCH // PETER USBECK // FOTOMONTAGEN STEPHANIE ZILLES



Die Gartenstadt in Alt-Lößnig war Jahrzehnte lang dem Verfall preisgegeben, wie die beiden oberen Fotomontagen zeigen. Nach der Wende wurde das denkmalgeschützte Quartier von der LWB mit Millionenaufwand saniert. Ein Rundgang ähnelt heute einer Entdeckungsreise, denn kein Haus gleicht dem anderen. Die liebevollen Fassadenverzierungen sind einmalig.

Ein vornehmes Viertel, erbaut für die Reichen?

Denise Achterberg Nein, ganz im Gegenteil. Die Gartenstadt wurde als Arbeiterviertel konzipiert, da in Leipzig große Wohnungsnot herrschte. Es waren damals einfache und eher kleine Wohnungen hinter prächtigen Fassaden. Den Architekten ging es auch darum, die Gemeinschaft der Mieter zu fördern. Das zeigt sich an den großzügigen Innenhöfen und den Ruhezonen inmitten von viel Grün.

War das Etikettenschwindel, hinter tollen Fassaden einfache Wohnungen zu „verstecken“?

Denise Achterberg Nein. Dass jedes Haus sein individuelles Outfit erhielt und mit Extras beim Bauen nicht gegeizt wurde, hat wohl auch damit zu tun, dass die Architekten für weniger gut betuchte Leute Wohnungen schaffen wollten, die von außen nicht ärmlich wirken sollten.

Sind den Mietern von heute die Äußerlichkeiten wichtig?

Denise Achterberg Sie sind eher zweitrangig, denn entscheidend sind Lage und Grundriss. Die Zahl der Türmchen ist unseren Mietern nicht so wichtig.

Ist die Gartenstadt immer noch ein Arbeiterviertel?

Denise Achterberg Wenn damit gemeint ist, dass die Wohnungen bezahlbar sind, dann ja. Da wir ganz kleine und auch sehr große Wohnungen vermieten, ist im Quartier ein guter Mix an Mietern entstanden. Eigentlich ideale Bedingungen für das Mehrgenerationenwohnen.

Warum eigentlich?

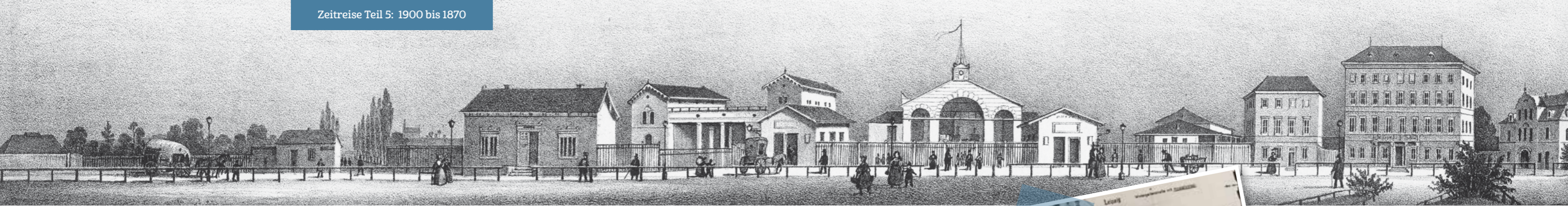
Denise Achterberg Weil es manchmal durchaus eine Herausforderung ist, zwischen Jung und Alt zu vermitteln. Aber anderswo ist das ja ähnlich.

Sind die Wohnungen gefragt?

Denise Achterberg Sehr. Wir haben fast keinen Leerstand. Wohnen im Denkmal und im Leipziger Süden liegen total im Trend.

Und in Zukunft? Wie geht es weiter?

Denise Achterberg Jetzt, fast zwei Jahrzehnte nach der Sanierung, sind erste größere Reparaturen in Alt-Lößnig fällig. Und die sind oft eine enorme Herausforderung wegen der vielen Kehlen, Vorsprünge und Türmchen. ■ INTERVIEW: SAMIRA SACHSE



Zeitreise Teil 5: 1900 bis 1870

Leipzig schritt ins 20. Jahrhundert in stolzer Selbstgewissheit. Die Stadtverwaltung begann, mit einer Million Einwohnern zu rechnen. 1895 hatte das Messeamt in weiser Voraussicht von der Waren- zur Mustermesse umgeschaltet und damit die eigene Prosperität auf Jahrzehnte hinaus gesichert. Und auf den Fundamenten der mittelalterlichen Pleißenburg sollte bald das größte deutsche Rathaus emporwachsen, die imposante „Bürgerburg“ schlechthin. Als Großstadt wurde Leipzig dreißig und hatte sich konsolidiert.

Die Stadt Leipzig war wohlhabend und anziehend. Die am meisten Begüterten ließen sich beeindruckende Villen zum Beispiel entlang der Wächterstraße und der heutigen Käthe-Kollwitz- und Karl-Heine-Straße bauen. Und für all die weniger Prominenten, die in die Stadt auf der Suche nach Arbeit und dauerhafter Unterkunft drängten, mussten Wohnungen gebaut werden. Denn alle Fortschritte und Aufschwünge ballten sich in einer Zahl: der rasanten Zunahme der Einwohnerschaft. Erst 1871, im Jahr der Reichsgründung, hatte Leipzig, die zugleich beneidete und bespöttelte „kleine Stadt mit dem großen Rufe“ die magische Zahl von 100.000 Einwohnern übersprungen und war in den Kreis der Großstädte aufgerückt. Eine solch respektable Einwohnerzahl, zu der die Stadt mehr als 800 Jahre Entwicklung durchlaufen hatte, kam nun aber fast in jedem der folgenden Jahrzehnte hinzu. Dieser Menschenstrom ließ sich nicht mehr in einzeln stehenden Häusern mit der Anmutung des Kleinstädtischen unterbringen.

Als Gewinner des Zustroms nahm das Mietshaus die Herausforderungen an. Gebaut wurde in solchem Tempo und Umfang, dass ab 1880 kein Wohnungsmangel bestand. Private Investoren spielten die Hauptrolle auf dem Wohnungsmarkt. Die kommunalen Gremien (damals noch im Alten Rathaus) gaben den Rahmen vor, stellten Bebauungspläne auf und erließen Vorschriften zur erforderlichen Solidität tragender Wände, zur Geschosshöhe in den Wohngebäuden, zu Straßenbreiten und zum möglichst gedeihlichen Miteinander privater und gewerblicher Mieter in den Vorder- und Hinterhäusern der immer dichter bebauten Viertel in der alten Stadt. Jenseits des Verlaufs der mittelalterlichen Stadtmauer nahm die Stadterweiterung gerade

erst richtig Fahrt auf. Das Gewinnmotiv war ein mächtiger Treiber, und so führte der erste Bauboom zu ungesunden Verhältnissen im direkten Sinne durch eine drängende Enge, die dem Sonnenlicht den Weg in die untere Etage der Häuser versperrte und dem Wohlbefinden abträglich war, und im übertragenen Sinne durch die aufblühende Bodenspekulation. Die Stadtverwaltung handelte, wollte aufkeimende Konflikte in den Baugebieten nicht eskalieren lassen.

Gebaut wurde in einem solchen Tempo und Umfang, dass ab 1880 kein Wohnungsmangel mehr bestand.

Ob sie „schön“ waren, die Mietshäuser des späten 19. Jahrhunderts? Darüber lässt sich trefflich streiten. Die Reisebeschreibung einer beschaulichen Zugfahrt von Berlin nach Leipzig in jenen Jahren lässt jedenfalls nichts Gutes ahnen. Zu abrupt ging aus der Sicht des damaligen Chronisten die ländliche Umgebung in die Agglomeration der „Zinskasernen“ über, für die kaum eine positive Bemerkung angebracht schien. Zu bedrückend wirkten die dichten Häuserschluchten und die Eintönigkeit ihrer äußeren Gestalt an vielen Stellen. Was der vorüberreisende Betrachter nicht sehen konnte, war die Ausstattung in den Wohnungen. 1889 – da kratzte die Einwohnerzahl bereits an der 300.000er Marke – gab es in der gesamten Stadt erst 1.260 Wasserklosetts. Elektrischer Strom eroberte

FOTOS: STÄDTGISCHES MUSEUM LEIPZIG



Im späten 19. Jahrhundert präsentierte sich Leipzig gut bürgerlich. Die Sächsisch-Thüringische Industrierausstellung (Postkarte re.) zog 1897 Bilanz nach 25 Jahren stürmischer Wirtschaftsentwicklung.



die Wohnbereiche nur langsam; noch spendeten Petroleumlampen das meiste Licht. Doch die Wasserversorgung drang mit ihren Hausanschlüssen forsch in die Wohnbereiche vor. Für die Handschwängelpumpen am Bordstein kam damit das Aus, auch wenn mancher Zeitgenosse damals skeptisch war, ob das Wasser denn einwandfrei und gesund sei, nachdem es den langen Weg aus den Tiefbrunnen bei Naunhof, die sich die Stadt mit strategischem Weitblick gesichert hatte, bis nach Leipzig geflossen war. Keine Frage, der Leipziger großstädtische Wohnkomfort ist mit dem heutigen kaum vergleichbar. Bemerkenswert war im letzten Drittel des 19. Jahrhunderts aber in jedem Fall die rasante Zunahme der Annehmlichkeiten in den Wohnbereichen – fließendes Wasser, elektrischer Strom, Innentoiletten und sogar Zentralheizung in den besseren Häusern. Und in den vornehmen, herrschaftlichen Wohnungen klingelten die ersten Telefone.

Leipzig ließ seine überkommene bauliche Enge hinter sich. Akut wurde der Handlungsbedarf beim Umgang mit den 25 selbstständigen Gemeinden, die wie ein Ring die aufstrebende Großstadt umgaben und einschnürten. In Plagwitz schnellte die Industrieproduktion in den von Karl Heine (1819-1888) geplanten Arealen nach oben und forderte den Leistungsvergleich mit Leipzig heraus. In Stötteritz wohnten mehr Menschen als in Delitzsch, auch wenn sie für ihren Einkommenserwerb meistens auf Arbeitsplätze in der benachbarten Großstadt Leipzig angewiesen waren. Oberbürgermeister Otto Georgi (1831-1918) entschied nach reiflicher Überlegung, alle Gemeinden im Umkreis von fünf Kilometern um die Stadt nach Leipzig zu holen. Zwischen 1889 und 1892 fand die erste massive Eingemein-

dungswelle statt; eine zweite folgte 1910. Den Orten rund um Leipzig bescherte die Vereinnahmung durch die Großstadt eine Metamorphose im Zeitraffer. Im Stadtteil Schleußig etwa brach Ende des 19. Jahrhunderts der Bauboom aus. Über das ländliche, teils sumpfige Terrain wurde ein neues, schachbrettartig angelegtes Straßennetz gezogen.

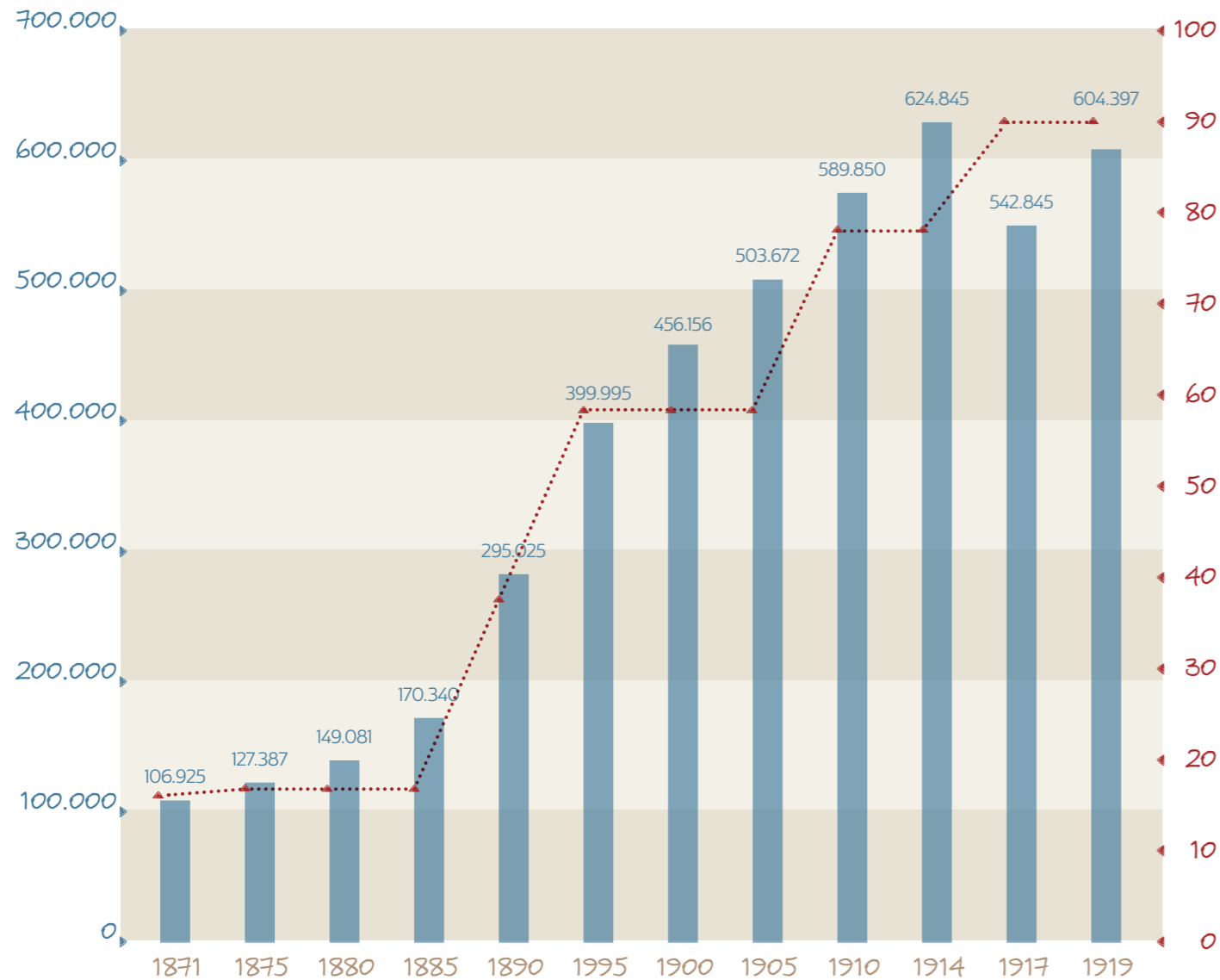
Zuhause in Leipzig zu sein entwickelte sich zu einem stolzen Lebensgefühl.

Gewundene historische Straßenverläufe hatten ausgedient. Ein Wald von Gerüsten ragte auf, Zementsackstapel und Sandhügel bildeten den Materialvorrat, neue Mietshäuser wuchsen allerorten. Sie waren vier Etagen hoch, solide verkleinert oder mit verzierenden Fensterbrüstungen, angedeuteten klassischen Säulenformen, Bögen oder kleinen Spitzgiebeln über den Fassadenöffnungen ausgestattet, die dem Straßenverlauf zugewandt waren. Aus einer überschaubaren Zahl baukastenartiger Gestaltungselemente für jeden einzelnen Verwendungszweck ließ sich eine nahezu unüberschaubare Vielfalt an Fassadengestalten kombinieren. Leipzig platze aus allen Nähten. Der Wohnhausbau entwuchs seiner ursprünglich handwerklichen Prägung. Betrachter kamen aus dem Staunen nicht heraus. Zuhause in Leipzig zu sein entwickelte sich zu einem stolzen Lebensgefühl. ■

DR. HELGE-HEINZ HEINKER

Stark gewachsen

Die Bevölkerungsdichte in Leipzig nahm zwischen 1871 und 1919 rasant zu.



- Anzahl Bevölkerung
- Jahr
- Fläche in km²

1871 wurde Leipzig Großstadt. Die folgende Stadtentwicklungsphase stand im Zeichen der Hochindustrialisierung. Vorausschauende Stadtpolitiker erkannten, dass weiteres Wachstum nur mit Eingemeindungen zu steuern war, und das geschah ab 1889. Am Beginn des 20. Jahrhunderts war Leipzig die viertgrößte deutsche Stadt.

Leipzig amüsiert sich

Bis zu 15.000 Gäste konnten im Krystallpalast gleichzeitig feiern und sich unterhalten lassen

Wintergartenstraße – ist der Name nicht reichlich hochtrabend? Wo – bitteschön – reckt sich denn eine markante Glaskonstruktion zum Schutz exotischer Pflanzen in den Straßenraum?

Die Skepsis verflüchtigt sich rasch beim Blick auf historische Leipziger Stadtpläne. Unglaublich dicht war einst die Bebauung östlich des Hauptbahnhofs. Geschäftstüchtige Leipziger hatten das Potenzial des Geländes im Vorfeld des historischen Stadtgebiets schon im 19. Jahrhundert erkannt. Ab 1815 stand der Wintergarten mit exotischen Pflanzen zur Besichtigung offen. Das Geschäft mit gastlicher Einkehr und botanischem Erlebnis begann zu florieren. Vierzig Jahre später gab der Stadtrat dem Zugang zum Gelände den Namen Wintergartenstraße – eine Ehre für den Erlebnisort. Der Festsaal mit seinem Konzertbetrieb und reichlich Tanzvergnügen war eine feste Größe der auf gediegene Unterhaltung bedachten Leipziger und ihrer Messegäste. Ein Großbrand im Jahre 1881 setzte dem Ganzen jedoch ein jähes Ende.

Doch aus der Not erwuchs neue unternehmerische Tugend. Auf dem Gelände sollte ein Krystallpalast entstehen und alles bis dahin in Leipzig Erlebte übertreffen. Vorbilder fanden die Leipziger in London, wo der Crystal Palace schon seit 1851 wie das achte Weltwunder bestaunt wurde, und Paris, wo anlässlich der Weltausstellung 1867 eine filigrane Stahl-Glas-Konstruktion der staunenden Menschheit vor Augen führte, was sich mit den damals neuen Baumaterialien und -verfahren für unglaublich leicht und licht scheinende Raumeindrücke zaubern lassen.



Gegen Ende des 19., Anfang des 20. Jahrhunderts „steppte im Krystallpalast der Bär“. Konzerte, Tanz, Zirkus, Film: Alle, die in der internationalen Show-szene Rang und Namen hatten, gaben sich in dem berühmten Vergnügungsensemble die Ehre. Die Fotos entstanden 1900/1905.



dorf bei Zwickau stammte, trug nicht unwesentlich zum Ruhm der jungen, aufstrebenden sächsischen Industrie bei. Was bot der Krystallpalast nicht alles an Gastronomie und Amüsement! Durch den Eingangsbereich an der Wintergartenstraße strömten die Besucher in einen Theatersaal für 800 Besucher, in mehrere Gaststätten, den Wintergarten und zahlreiche Gesellschaftsräume. Das Geschäft florierte, so dass bereits 1886/87 ein Kuppelbau mit 46 Metern Spannweite nach einem Entwurf des Architekten Arwed Roßbach hinzugefügt wurde. Der Name Alberthalle bedeutete eine Verneigung vor dem sächsischen König, der in jenen Jahren die Geschicke des Landes lenkte. 3.000 Besucher passten unter die Kuppel; insgesamt 15.000 Besucher konnten gleichzeitig ihren Vergnügungen im Krystallpalast mit seiner Variete-Bühne, dem Konzertgarten und den Kegelbahnen nachgehen. Der Ruhm des Amüserviertels war legendär, und das blieb so bis zu den Einschränkungen im Zweiten Weltkrieg.

Beim ersten schweren Bombenangriff auf Leipzig am 4. Dezember 1943 ging der Krystallpalast unwiderruflich unter. An der Wintergartenstraße erhob sich in der DDR-Zeit auf einem Teil der Grundmauern der feste Winterbau des Zirkus Aeros, ehe das Provisorium unter dem Namen Haus der heiteren Muse für Aufzeichnungen des DDR-Fernsehens genutzt wurde. „Da liegt Musike drin“ versprach der Titel des bekanntesten Veranstaltungsformats, das dort produziert wurde. Doch Musike steckte in der angegrauten Immobilie schon lange nicht mehr. 1991 war Schluss, und am 8. Oktober 1992 fielen die traurigen Reste einer Brandstiftung zum Opfer. Bautafeln wurden seither schon einige wieder gesehen, nur gebaut hat bisher niemand. Dass die prominente Lage am Rand der Leipziger Innenstadt irgendwann in den Immobilienkreislauf zurückkehren wird, bedarf keiner besonderen prophetischen Gabe. ■

DR. HELGE-HEINZ HEINKER

FOTOS: STADTGESCHICHTLICHES MUSEUM LEIPZIG



Die Häuser in der Konradstraße 64 (Mitte) und 62 (rechts) gehören zu den ältesten Gebäuden der LWB.

„Wir haben um jedes Haus gekämpft“

Ende des 19. Jahrhunderts entstanden auch in Volkmarsdorf hunderte Mietshäuser. Jene, die die Zeit überdauerten, stehen heute meist unter Denkmalschutz. In Besitz der LWB, die nach 1990 viele Gebäude an Alteigentümer zurückgab oder verkaufte, befinden sich in dem Stadtteil nur noch 13 Gründerzeithäuser. Sie gehören zu den ältesten im Bestand der LWB. Mieterbetreuerin Ramona Schaudt ist seit mehr als 30 Jahren auch für die Methusalems zuständig. Gemeinsam mit ihrer früheren Chefin Rosita Osman blickt sie zurück.



Ramona Schaudt & Rosita Osman

Die beiden Frauen haben mehr als zweieinhalb Jahrzehnte im Leipziger Osten zusammengearbeitet. Ihr besonderes Augenmerk galt stets den Gründerzeithäusern in Volkmarsdorf.

Volkmarsdorf ist aus LWB-Sicht von Plattenbauten dominiert. Doch auch die ältesten Häuser der LWB sind in dem Quartier zu finden. Wie ist das zu erklären?

Rosita Osman Wer genau hinschaut, sieht, dass die durch die LWB verwalteten Volkmarsdorfer Gründerzeithäuser ganz in der Nähe der Plattenbauten stehen. Die kurzen Distanzen garantieren eine effiziente Bewirtschaftung. Das war für uns ein Grund, sie zu behalten und nicht zu verkaufen. Ein anderer: Die meisten der 118 Wohnungen sind wegen ihrer eher bescheidenen Ausstattung sehr preiswert. Dafür gab und gibt es eine Nachfrage. Wir haben um jedes Haus gekämpft.

Ramona Schaudt Ein Teil der Wohnungen hat zum Beispiel noch Ofenheizung. Gerade die älteren Mieter, die schon seit vielen Jahren dort wohnen, haben kein Problem damit und schätzen die günstige Miete. Das gilt freilich auch für die Studenten, die in Wohngemeinschaften leben.

Die Gründerzeithäuser rund um die Platten stehen auch für die Historie des Viertels. Sie beide kennen das alte und das neue Volkmarsdorf. Sind Sie traurig, dass so viele Altbauten aus der Zeit um die Jahrhundertwende in den 1980er-Jahren abgerissen wurden?

Rosita Osman Ja, solch ein Substanzverlust ist natürlich ein Dilemma. Bevor die Plattenbauten ab 1986 hochgezogen wurden, war der Stadtteil ausschließlich von Altbauten bedeckt. Ein eng bebautes Arbeiterviertel mit unheimlich viel Historie und Herz. Aber eben auch mit existenziellen Sorgen.

FOTOS: SAMIRA SACHSE, ROSITA OSMAN // LWB/ARCHIV



Der Gründerzeitbestand in Volkmarsdorf war in DDR-Zeiten durch jahrzehntelange Vernachlässigung schwer geschädigt. Ein Teil der Häuser war nicht mehr zu retten und wurde abgerissen. An ihrer Stelle entstanden Plattenbauwohnungen.

Was waren das für Probleme?

Ramona Schaudt Es waren leider sehr einfache Häuser, die da vor mehr als 100 Jahren errichtet wurden und an denen der Zahn der Zeit ungehindert nagen konnte. Meine Oma, die hier gewohnt hat, hat immer von Hexenhäuschen gesprochen. Die Wohnungen waren winzig, die Außenwände nur 24 Zentimeter dünn, Fenster mit Einfachverglasung, die Toiletten – es waren Plumpsklos – befanden sich im Hof, es gab kein Wasser in den Wohnungen, die Wasserentnahmestellen mit Ausguss befanden sich im Treppenhaus, die Dächer waren undicht. Und die Höfe waren mit Kleingewerbe aller Art zugebaut. Es gab keine Freiräume und keinen Platz zum Spielen.

Rosita Osman Wer heute durch Volkmarsdorf geht, kann sich nicht vorstellen, wie schlimm es Anfang, Mitte der 1980er-Jahre in dem Gebiet zwischen Konrad-, Wurzener- und Hermann-Liebmann-Straße aussah. Da standen komplette Straßenzüge nur noch als Ruinen. Die hier ab Ende des 19. Jahrhunderts als sogenannte Sparbauten errichteten Gebäude waren aufgrund der einfachen Bauweise und durch jahrzehntelange Vernachlässigung stark baufällig und konnten großteils nicht mehr erhalten werden. Sie wurden für die Errichtung des Plattenbaugebietes abgerissen. So konnten Neubauwohnungen geschaffen werden und die wurden in Leipzig dringend benötigt. Daneben erfolgte die Instandsetzung der erhaltenswerten Wohngebiete des geschlossenen Gründerzeitbestandes in Volkmarsdorf je nach Möglichkeit und laut Ratsbeschluss über das Wohnungsbauprogramm bereits ab Mitte der 1970er-Jahre

bis 1990. Da gab es die ‚Aktion Dächer dicht‘ und im Rahmen sogenannter Funktionsbereichsmodernisierungen wurden Bäder eingebaut. Auch fanden einfache Rekonstruktionen ganzer Gebäude mit Entkernung und Innenhofgestaltung statt. Durch diese Maßnahmen, die Jahrzehnte in Anspruch nahmen, blieben große Teile des Gründerzeitbestandes in Volkmarsdorf erhalten. Rechts und links der Eisenbahnstraße kann das besichtigt werden.

Machen Ihnen Ihre 13 ältesten Volkmarsdorfer Häuser heutzutage Sorgen?

Ramona Schaudt Kein Vergleich mit dem Stress, den wir in DDR-Zeiten mit den Altbauten hatten, denn es gab nie Material für Instandhaltung und Sanierung. Heute haben wir solche Sorgen nicht mehr. Aber baulich sind die Häuser schon eine Herausforderung. Wir wägen auch genau ab, welche Arbeiten wirklich nötig sind, um die Mieten niedrig zu halten. Die Menschen, die in den Altbauten in Volkmarsdorf leben, sind ein buntes Völkchen aus reiferen Individualisten, jungen Kreativen und Studenten. Einige der Häuser sind zudem richtig international.

Rosita Osman Schon früher gab es in Volkmarsdorf verschiedene Nationalitäten. Nach 1990 zogen viele ausländische Bürger in den Osten der Stadt. Damit meine ich nicht nur Volkmarsdorf. Inzwischen dürften hier – im Vergleich der Stadtteile – die meisten Nationalitäten zuhause sein. Es ist ein buntes Viertel mit einer bewegten Geschichte. ■ INTERVIEW: SAMIRA SACHSE



Zeitreise Teil 6: Blick in die Zukunft

Mehr als 100 Jahre trennen die erste und die aktuelle Wachstumsphase.

Ein Vergleich drängt sich dennoch auf, erst recht, um den Blick auf die Zukunft zu schärfen.

Der Gedanke ist verlockend, die frühe Wachstumsphase der Großstadt Leipzig zwischen 1871 und dem Vorabend des Ersten Weltkriegs mit dem Aufschwung zu vergleichen, der mit dem 21. Jahrhundert einsetzte. Als manch akademische Debatte um schrumpfende Städte kreiste, drehte die tatsächliche Entwicklung in Leipzig plötzlich in ihr Gegenteil. Darüber war nicht nur die Fachwelt verblüfft. Plötzlich wandelte sich Leipzig zu einem willkommenen Anschauungsobjekt einer völlig anderen Art. In den dreieinhalb Jahrzehnten des ersten Leipzig-Booms nach 1871 expandierte mit dem Wohnungsbestand auch die Stadtwirtschaft. Die Wasserversorgung drang in die Wohnbereiche vor. Wassertürme machten Druck und traten als neue Domi-

nante der Stadtsilhouette an die Stelle mittelalterlicher Türme und Tore. Die Kanalisation gehörte nunmehr zu den „Innereien“ des städtischen Organismus. Elektrokabel und die Fahrleitung der Straßenbahn (seit 1896) verteilten saubere Energie großflächig, zum Heizen und Kochen kam Stadtgas zum Einsatz und in den Stadtvillen klingelten die ersten Telefone. „Stadtluft macht frei“ – der Slogan galt schon am Beginn der Neuzeit. Dem zugkräftigen Versprechen wurden vor 150 Jahren völlig neue Qualitäten hinzugefügt. Aus anfänglichem Luxus wurden Standards und Selbstverständlichkeiten. Sie waren seinerzeit revolutionär. Heute taugen sie längst nicht mehr, um die Vorzüge einer modernen Großstadt wie Leipzig zu begrün-

ILLUSTRATION: FRAUNHOFER IBP

den. Oder erfüllt es jemanden noch mit Stolz, weil seine Wohnung am elektrischen Netz hängt?

Das momentane Wachstum von Leipzig vollzieht sich in einer globalisierten, durchökonomisierten Welt. Flächenreserven halten die Spekulation im Zaum und den Preis des Wohnens kalkulierbar, was angenehm ist für das soziale Klima des Gemeinwesens. Vorhandene und reparierte, verdichtete oder auch aufgebrochene Stadtstrukturen erzeugen evolutionäre Vertrautheit und schaffen Identität im Umbruch. Der Wandel bleibt übersichtlich. Er verträgt in Sachen lokaler Wertschöpfung sogar noch einen satten Leistungsschub. Denn die Herausforderungen im globalen Wettbewerb nehmen unaufrührlich zu. Urbane Geborgenheit um ihrer selbst willen wäre der falsche Entwicklungspfad. Am Leistungsanspruch führt kein Weg vorbei. Am Ende muss die Rechnung aufgehen – beim Tüfteln, beim Arbeiten, beim Wohnen.

Die Stadt der Zukunft muss ihre zentrale Wohnfunktion behalten.

Die klar gegliederte europäische Stadt behält ihre Vorzüge, ohne stehenzubleiben. Das ist ein Vorteil im Vergleich mit den wuchernden Mega-Cities an weit entfernten Brennpunkten der Globalisierung, wo die ungezügeltere Stadtausdehnung durch eine potenzierte Problemexpansion an die Grenzen der Beherrschbarkeit gerät. Wenn in einem 250 Meter hohen Wohnhochhaus im schwülheißen Südostasien alle Klimaanlage laufen, verbraucht diese eine Metropolen-Dominante so viel Strom wie eine afrikanische Mehrmillionenstadt auf mäßigem Entwicklungsniveau. Anything goes? Nein: Eine Welt, ein Problemgefüge. Denn hielte die vom Klimawandel gezeichnete Erde es aus, wenn allüberall der höchste Standard technisch machbarer Gebäudeausrüstung für höheren Wohnkomfort mit seinem unvermeidlichen Energiehunger installiert würde?

Auch die Städte auf dem „alten Kontinent“ verändern sich. Heerscharen von Forschern befassen sich damit vorherzusagen, wie die Stadt der Zukunft aussehen wird, was vorauseilende und was nachholende Entwicklung ist.

Klar ist, die Stadt der Zukunft muss ihre zentrale Wohnfunktion behalten, wenn sie nicht in die unwirtliche Anonymität reiner Büroburgen mit Verkehrsschneisen abgleiten will. Sie muss Lebensraum sein, nicht Museum und nicht Kulisse. Stadt der Zukunft muss unentwegt frische Heimat bieten und nicht schwülstig-heimatbesoffen daherkommen.

Die Voraussetzungen, die dafür in Leipzig seit 1990 geschaffen wurden, lassen eine spannende und schon recht nahe Zukunft erwarten. Wie ein Pendel schlugen im vergangenen Vierteljahrhundert unterschiedliche urbane Megatrends mal dahin, mal dorthin aus. Erst rollte die Welle der Modernisierung und der Komfortverbesserung an, gefolgt von der Welle des Stadtbbaus, als es plötzlich galt, das zu groß gewordene Wohnangebot der bedrohlich sinkenden Nachfrage anzupassen und

der Urbanität ein tragbares Kleid zu schneiden. Kuselige Stadthäuser auf freien innerstädtischen Flächen wurden nicht als eigentlich flächenverzehrende Problembauten auf teurem Grund empfunden, sondern als willentlich ausgeworfener Anker für Leistungsträger, die schon vom Wegzugsgedanken infiziert waren.

Und unversehens befindet sich die Stadt schon wieder in einer anderen Wellenrichtung, weil die Bevölkerungszahl nunmehr seit über zehn Jahren erfreulich steigt. Das ist eine Menge Wechsel in relativ kurzer Zeit. Die Nachfrage aus den vorhandenen Reserven zu bedienen, geht heutzutage schon kaum noch. Neubau ist gefragt, vollkommen neuer Neubau. Denn die vorausschauende Anpassung an umbrechende Wohntrends und Wohnwünsche lässt sich allein quantitativ nicht erfüllen. Neue Qualitäten müssen den Wohnbauten implantiert werden. Abrupte Wechsel sind an der Tagesordnung. Kaum ein Einrichtungsgegenstand versteht sich heute noch als Anschaffung für's Leben.

Eine „Aussteuer“, falls sie überhaupt noch vorkommen sollte, ist von einer dinglichen Versicherung für ein langes, einvernehmliches Eheleben auf eine flüchtige Nutzungsdauer vor dem nächsten modischen Wechsel abgestürzt. Die jahrzehntelange Gewöhnung an den soliden Eichenschrank, der anlässlich der Eheschließung angeschafft wurde und ewig halten sollte, ist ein klares Auslaufmodell. Wichtiger ist heute die Eignung einer modernen Wohnung für umbrechende Trends und möglicherweise revolutionäre Einrichtungs-Generationen, die Eignung des Gehäuses für einen grundlegenden Wandel, ohne das Gehäuse zu „sprengen“ oder die tragenden Wände laufend infrage zu stellen. Doch mit derlei Herausforderungen muss bei weitem nicht nur die Stadt Leipzig umgehen. Hier heißt die besondere Herausforderung vielmehr, viel neuen, allseits zukunftsfesten Wohnraum zu schaffen und flexibel zu bleiben für ein hinzuziehendes, global erfahrenes, digital geprägtes, obermobiles Völkchen – und für „entschleunigte“, anderen Kulturen verhaftete, Traditionen schätzende Lebens-Genießer gleichermaßen.

Wohnungen müssen Lebens-Mittel mit vielen nützlichen Eigenschaften bleiben.

„Erst im Wohnen kommt der Mensch zur Erfüllung seines wahren Wesens“, wusste schon der französische Schriftsteller Antoine de Saint-Exupéry (1900-1944). Auf die Gegenwart bezogen, kann das nur heißen, Räume zu schaffen, die Flexibilität in allen Dimensionen ermöglichen.

Wohnungen müssen Lebens-Mittel mit vielen nützlichen Eigenschaften bleiben. Praktische Gehäuse mit „atmenden“, beflügelnden Raumaufteilungen für veränderungsaffine Nutzer, die unter „Wohnlandschaft“ mehr verstehen als nur einen wogend gepolsterten Dreisitzer, Couchtisch und Wohnwand mit TV-Nische – eine gute Portion Patchwork durchaus eingeschlossen.



Sehen so die Häuser und die Fahrzeuge der Zukunft aus? Das Bild zeigt (zum Glück) aber auch Altbauten, die aus der Zeit um 1900 stammen könnten.

Alles deutet darauf hin, dass die kommenden 25 Jahre einen tiefer greifenden Wandel des Wohnens bringen werden als die gerade abgelaufenen 25 Jahre. Bloß, welchen Wandel genau? Darüber zerbrechen sich viele kluge Leute gerade den Kopf. Ein Beispiel: Das Smartphone wird soeben zehn, ist nicht nur Teenager-Schwarm, sondern selber von Kopf bis Fuß, pardon von Tastatur bis Display ein Teenager und hat die Welt, auch die Wohn-Welt des 21. Jahrhunderts bestimmt schon nachhaltiger umgekrempelt als sämtliche Einrichtungstrends aus Hartholz seit dem Beginn der Zeitrechnung zusammengerechnet. Wer hätte das gedacht? Und wer wollte da eine Prognose wagen, was die Technik in den eigenen vier Wänden in 25 Jahren so alles kann? Sicher scheint nur, dass die Digitalisierung zum immer mehr raumgreifenden, stillen, (hoffentlich) unaufdringlichen Mitbewohner wird, gerade so, wie die Elektrizität vor 150 Jahren forsch in jeden Wohnraum einzuziehen begann. Wer im Einheitsjahr 1990 einen wohlhabenden Menschen kennenlernte, der vorführen konnte, wie er in den Kanälen der damaligen, heute fast steinzeitlichen Mobiltelefonie die Heizung in seinem 150 Kilometer entfernten Wochenendhaus ferngesteuert hochfährt, wählte sich als Zaungast im Olymp des technischen Fortschritts. Heute würde eine solche Vorführung eher Gähnen erzeugen, ist doch jegliche Information bestenfalls drei Klicks entfernt und die Fernsteuerung von Heizungen, Lüftungen, Jalousien, Alarmanlagen und anderen maschinellen Helfern in den eigenen vier Wänden eine gewöhnliche Ver-

richtung wie Essen und Zähneputzen. Smart Homes wird es sprunghaft mehr geben als heute, freuen sich alle Hersteller, die immer mehr raffinierte Anwendungen auf den Markt bringen. Und wenn zur Nützlichkeit außerdem die Energieeinsparung kommt, muss sich wohl niemand mehr Gedanken über

Viele gute Ideen und praktische Schritte für das Heimisch-Bleiben sind gefragt.

den Nachfragetrend machen. Vorausgesetzt freilich, der Datensicherheit ist mehr als eine Abstellkammer reserviert. Ein weiterer Aspekt des Wohnens der Zukunft ist die variable Nutzung der vorhandenen Grundrisse. Was früher (und heute) nur mit Möbelerücklagen gelang, wird womöglich schon bald durch mobile Trennelemente neue Wohneindrücke verschaffen und veränderte Nutzungen ermöglichen. Und ob voluminöse Behältnismöbel wirklich noch gesammelte Zeitschriftenjahrgänge wie totes Wissen in einer Gruft versenken, fällt als Entscheidung bestimmt in nächster Zukunft. Mehr Module als Möbel? Gut möglich. Auf die Funktionalität kommt es an. Ästhetisch sollten die Installationen trotzdem bleiben. Wer wollte schon verarmen, nur weil die neuen Apparate zwar nützlich, aber spukhässlich sind?

ILLUSTRATION: FRAUNHOFER IBP

Gegen einen Trend sind allerdings die pfiffigste App und die abgehobenste Einrichtung machtlos – die Alterung der Gesellschaft, in Europa, in Deutschland, in Leipzig, im Hausaufgang. Was würde der spielerischste Technikgebrauch nützen, wenn zugleich der soziale Zusammenhalt auf der Strecke bliebe? Verhaltensforscher registrieren deshalb mit Wohlwollen das Potenzial vieler technischer Anwendungen, machen die Zukunft des Wohnens nachdrücklich aber an sozialen Aspekten fest. „Wohnumgebungen“ sind es folglich, in denen der österreichische Verhaltensbiologe Prof. Kurt Kotrschal „die beste Visitenkarte für die Wesensorientierung von Menschen“ erkennt. „Die Qualität eines Wohnraums manifestiert sich weniger in seiner absoluten Größe, sondern eher in seiner Ausgestaltung, welche die individuellen Grundbedürfnisse erfüllen muss, zu denen vor allem auch die Regulierung von Nähe und Distanz zu den Mitbewohnern zählt“, so der Wiener Wissenschaftler. Was wurde in den zuletzt verflossenen zwanzig Jahren nicht alles über den Typus Mehrgenerationenhaus geschrieben, ohne dass eine befriedigende Zahl von Vorzeigebildern vorliegt? Aber die Zeit drängt. Der demographische Wandel ist ein Sprinter und hinterlässt so umfassend und fordernd seine Spuren, dass er vor allem auch das Wohnen und die alltäglich scheinende Aufgabenteilung zwischen den Generationen beeinflussen wird. So viel soziale Nähe wie möglich und so viel Rückzug wie nötig müssen gewährleistet bleiben. Wohnwelten brauchen „innere Werte“, sie müssen integrieren und dürfen

nicht entzweien. Manchmal helfen ja schon zwei getrennte Eingänge, um zeitweilig ein Zuviel an Nähe zu umgehen, wenn sie gerade mal unangebracht ist. Leipzig ist tausend Jahre alt und musste in seinem langen Leben viele unterschiedliche Antworten auf gewandelte Anforderungen finden. Eine wachsende Stadt befindet sich in einer komfortabel-anstrengenden Position, zweifellos verstärkt durch die Beschleunigung in sämtlichen Lebensbereichen. Die Stadt strebt mehr als 700.000 Einwohner in den kommenden Jahren an. Das ist erfreulich, auch weil die Entwicklung alles in allem betrachtet überschaubar bleibt. So viele Leipzigerinnen und Leipziger gab es ja bereits in vergangenen Phasen der bewegten Stadtgeschichte. Doch kein einziges Rezept aus vergangenen Zeiten wäre heutzutage geeignet, die passenden Antworten darauf zu finden, in einer globalisierten, durchtechnisierten, vor enormen demographischen Herausforderungen stehenden Welt lebenswert für jedermann zu bleiben und Entfremdung aus dem Lebensumfeld zu verbannen. Viele gute Ideen und praktische Schritte für das Heimisch-Bleiben sind gefragt. Doch bitte nicht nur als Marketingstrategien von außen und aufdringlich glänzende Schöner-Wohnen-Bildstrecken, sondern als bewusst gelebtes Miteinander und als fortwährender, lebendiger Dialog mit den erfahrensten Kennern des kleinen und doch so komplexen Wohn-Universums, den Nutzern. Zuhause in Leipzig bleibt ein hoher Anspruch. Und weiterhin mittendrin: die LWB. ■ DR. HELGE-HEINZ HEINKER

„Die eine Wohnung der Zukunft gibt es nicht“

Zweimal am Tag fährt Dieter Rink mit dem Fahrrad quer durch Leipzig. Das Radeln bringt ihn schnell voran und ist trotzdem langsam genug fürs Studieren des geliebten Forschungsobjektes – die Veränderungen der Stadt und im Wohnverhalten. Der promovierte Stadtsoziologe, der im Helmholtzzentrum für Umweltforschung (UFZ) arbeitet, schaut im Interview für die „wohnzeit extra“ in die Zukunft.



Prof. Dr. Dieter Rink
Stadtsoziologe im
Helmholtz-Zentrum
für Umweltforschung
(UFZ) in Leipzig

Professor Rink, schlagen wir doch gleich den Bogen von der Vergangenheit zur Zukunft: Wie wird sie sein, die Wohnung der kommenden Generationen?

Prof. Dr. Dieter Rink Nun, die eine Wohnung der Zukunft gibt es nicht. Es werden ganz unterschiedliche Wohnungen sein. Wir beobachten eine starke Differenzierung und registrieren unterschiedliche Ansprüche. Auch die Ausdifferenzierung der Haushaltsformen geht weiter; der Anteil der Single-Haushalte wird wohl noch einmal steigen. Das lässt den normalen Familien-Haushalt zu einer Minderheit werden.

Teilen Sie den verbreiteten Optimismus in Richtung Mehrgenerationenhaus?

Prof. Dr. Dieter Rink Nur bedingt, denn solche Häuser werden weiterhin nur ein sehr kleines Marktsegment bilden. Wo sie öffentliche Förderung erfahren, kommen Mehrgenerationenhäuser voran, außerhalb solcher Programme eher nicht. Etwas ganz anderes ist Barrierefreiheit oder altersgerechte Aufzüge. Die werden überall gebraucht.

Nimmt die durchschnittliche Wohnungsgröße weiter zu?

Prof. Dr. Dieter Rink Dieser Trend hält an, getragen durch die Spitzengruppe der Einkommensbezieher, die größere Woh-

nungen nachfragen. Im mittleren und unteren Segment des Wohnungsmarktes wird sich an den durchschnittlichen Wohnungsgrößen kaum etwas ändern. Rund ein Drittel der Haushaltseinkommen wird in Leipzig für das Wohnen aufgewandt. Damit ist für die meisten eine Grenze erreicht, die keinen Umzug in eine größere Wohnung zulässt.

Schauen wir mal in eine Wohnung der Zukunft. Da ist viel von Flexibilität die Rede ...

Prof. Dr. Dieter Rink Eine wesentliche Bemerkung vorweg: Die Wohnungen, in denen wir alle in den kommenden 20 bis 30 Jahren wohnen werden, sind zu 85 bis 90 Prozent bereits gebaut. Deshalb sind Grundrisse vorgegeben, tragende Wände lassen sich nicht verrücken. Den kühnen Träumen von frei verschiebbaren Trennwänden und geänderter Raumwirkung sind somit enge Grenzen gezogen. Gleichwohl bin ich sicher, dass die Bäder noch größer werden. Und auch der Wunsch nach einer größeren Küche ist weit verbreitet; die Wohnküche liegt im Trend.

In der Industrie herrscht eine euphorische Stimmung in Richtung Smart Home. Gehört dem digitalisierten Heim mit Fernsteuerung von Geräten, Heizungen und Jalousien die Zukunft?

Prof. Dr. Dieter Rink Mir scheint, dass die Hersteller in diesem Zusammenhang übertreiben. Natürlich reagiert eine Avantgarde verzückt auf all die technischen Innovationen, die möglich sind. Diese Neuheiten sind jedoch nicht billig. Mit Blick auf den gesamten Markt ist die Frage viel interessanter, welche Ausstattungsdetails sich in der Breite durchsetzen werden. Und im digitalisierten Heim sollte vor allem die Datensicherheit nicht vernachlässigt werden.

Was tut sich rund um die Gebäudehülle?

Prof. Dr. Dieter Rink Sich auf den Klimawandel einzustellen, heißt, sich auf einen geänderten Energieverbrauch einzustellen. Dieser Wandel erzeugt eine Investitionswelle. Es kommt dabei jedoch nicht darauf an, Häuser dicht einzupacken, sondern sie aus einer anderen Quelle zu beheizen. Deshalb wird die Bedeutung der hocheffizienten Dämmung sinken.



Prof. Dr. Dieter Rink: „Im Leipziger Stadtgebiet ist viel Nachverdichtung möglich.“

Vom individuellen Wohnwunsch zum Stadtraum fürs Wohnen. Besitzt Leipzig Verdichtungspotenzial?

Prof. Dr. Dieter Rink Im Leipziger Stadtgebiet ist viel Nachverdichtung möglich, und diese Chance muss genutzt werden. Hinter dem gegenwärtigen Einwohnerwachstum um mehr als 12.000 Neu-Leipziger in jedem Jahr steckt eine große Nachfrage nach Wohnungen. Zwischen 6.000 bis 6.500 Wohnungen werden jedes Jahr gebraucht. Gerade im Segment des preiswerten Wohnraums ist aber inzwischen nicht mehr so viel verfügbar. Wir brauchen also dringend den Wohnungsneubau, vor allem für die unteren Einkommensgruppen. Leipzig besaß vor etwa anderthalb Jahrzehnten sehr viele leerstehende Wohnungen, die beziehungbar waren. Diesen Leerstand hat die Nachfrage bereits weitgehend geschluckt. Hinzu kommt, dass die früher üblichen Wohnungsgrößen von 60 bis 70 Quadratmetern für eine junge Familie heute zu klein sind. Da wird inzwischen mehr Platz gebraucht.

Wie hoch ist die Wohnqualität in Leipzig?

Prof. Dr. Dieter Rink Im Vergleich mit westdeutschen Großstädten kann sich Leipzig in dieser Hinsicht unbedingt sehen lassen. Das liegt daran, dass bei uns die Sanierung ja vor etwa 20 Jahren begonnen hat, die Wohngebäude also auf einem vergleichsweise modernen Stand sind. Das verschafft den Leipziguern solide Wohnungen mit guten Ausstattungen. ■

INTERVIEW: DR. HELGE-HEINZ HEINKER



FOTOS: HELGE-HEINZ HEINKER // PUNCTUM/BERTRAM KOBER

Die LWB von der Gründung bis heute

Die DDR tritt am 3.10.1990 der BRD bei. Zu diesem Zeitpunkt hat die DDR-Wohnungswirtschaft (rein rechnerisch) 38 Milliarden DM Altschulden. Westdeutsche Banken werden Gläubiger.

Die erste Mieterhöhung wird von der Bundesregierung beschlossen. Nach Berechnungen der LBS Ostdeutsche Bausparkasse liegt der Investitionsbedarf im ostdeutschen Wohnungsbau bei 600 Milliarden DM. In Leipzig herrscht Wohnungsnot, während laut Wohnungsamt von rund 350.000 Wohnungen 100.000 Sanierungsbedürftig und 14.000 vom Verfall bedroht sind.

In Ostdeutschland sind für 1,7 Millionen Grundstücke Rückübertragungsansprüche geltend gemacht. Die Stadt Leipzig korrigiert die Zahl der reparaturbedürftigen Wohnungen auf 200.000. Akut vom Abriss bedroht sind fast 23.000.

Die Zweite Grundmietverordnung tritt in Kraft. Im Schnitt steigt die Miete um 2,10 DM pro Quadratmeter. Laut Sachsens Innenminister Heinz Eggert sollen bis 2003 in Sachsen 350.000 Wohnungen privatisiert werden. Laut dem Leipziger Amt für Stadtplanung und Wohnungsbauförderung müssen 196.000 Wohnungen nach Weststandard werden. Die Ausstattung aller Ostwohnungen nach Weststandard würde Schätzungen zufolge zwischen 860 Milliarden und 2,4 Billionen DM kosten.

Sachsen ist beim Thema Wohneigentum Schlusslicht in den EU-Staaten. 20.000 Einheiten sind verkauft, mehr als sechsmal so viele müssten es laut Altschuldenhilfegesetz sein. In Leipzig sind seit 1990 eine Milliarde DM Fördermittel in den Wohnungsbau geflossen.

Zeitgeschichte

1990

1991

1992

1993

1994

10. Dezember 1990: Gründung der LWB mbH als Tochter der Stadt Leipzig. Erstmals tagt der Aufsichtsrat. Karl Trabalski wird zum ersten Geschäftsführer bestellt. Erster Aufsichtsratsvorsitzender wird Leipzigs Baubürgermeister Rudolf Ahnert. Die LWB startet in die Marktwirtschaft mit millionenschweren Altschulden. Das Unternehmen verwaltet zu dieser Zeit 186.000 Wohnungen und hat 1.750 Mitarbeiter.

März 1992: Für 6.000 der 10.500 Grundstücke, die die LWB aus staatlichem Eigentum übernahm, liegen Rückübertragungsansprüche vor.

Januar 1993: Rund 11.000 Mieter erheben Einspruch gegen die Mieterhöhungen bei der LWB.

September 1994: Der LWB drohen neue Milliardenverluste, denn nach einer Neuregelung im Vermögensgesetz müssen Häuser mit Restitutionsanspruch rückwirkend zum 1. Juli 1994 zum Nulltarif verwaltet werden. Die Mieten gehen rückwirkend an den Alteigentümer. Nach dieser Neuregelung würde der Verlust der LWB pro Jahr 140 Millionen DM betragen. Der Bundesrat beschließt aufgrund erheblicher Proteste im November eine Korrektur.

April 1992: 250 hauptamtliche und 8.000 nebenberufliche Hausmeister arbeiten in den LWB-Häusern. Das LWB-Service-Team wird gegründet.

Februar 1993: 1.000 Mietern wird ihre Wohnung zum Kauf angeboten – bis Mitte 1993 haben 30 Mieter ihre Wohnung gekauft.

30. November 1994: Geschäftsführer Frank Nietzsche verlässt das Unternehmen.

29. April 1992: Werner J. Blum wird zweiter Geschäftsführer der LWB neben Karl Trabalski.

März 1993: 14.000 LWB-Wohnungen stehen leer (von 120.000 verwalteten Einheiten). Auf 9.300 dieser Wohnungen sind Rückübertragungsansprüche angemeldet.

Dezember 1994: Der Aufsichtsrat ernennt Werner J. Blum zum Vorsitzenden der Geschäftsführung.

Mai/Juni 1992: Die LWB kann Handwerkerrechnungen über 90 Millionen DM nicht begleichen. Um den Liquiditätsengpass zu beheben, bewilligt die Stadt Leipzig kurzfristig 120 Millionen DM zur Schuldenbegleichung. Der Aufsichtsrat beschließt den sofortigen Baustopp. Geschäftsführer Trabalski wird vom Hauptausschuss der Stadtverordnetenversammlung das Vertrauen entzogen. Die Staatsanwaltschaft prüft die Einleitung eines Ermittlungsverfahrens wegen Konkursverschleppung gegen Trabalski.

Frühjahr 1993: Die LWB beginnt mit der Planung für den Umbau von Hochhäusern in Schönefeld und Elfgeschossern in Löbzig.

1. März 1993: Dr. Heinrich Wahlen wird vierter Geschäftsführer der LWB.

21. Oktober 1993: Ludwig Burkardt wird Vorsitzender des LWB-Aufsichtsrates.

4. Juni 1992: Der LWB-Aufsichtsrat entzieht Trabalski und Ahnert das Vertrauen. Werner J. Blum übernimmt die gesamten Amtsgeschäfte. Am 22. Juni kommt Klaus Buhrke als Technischer Geschäftsführer.

2. Juli 1992: Die Mehrheit der Stadtverordneten stimmt Bürgschaften für LWB-Kredite in Höhe von 1,1 Milliarden DM zu. Die LWB kann so die akute Finanzkrise abwenden.

September 1992: Die Stadtverordnetenversammlung beschließt die Einsetzung eines zeitweiligen Untersuchungsausschusses zu den Vorgängen bei der LWB.

5. Oktober 1992: Erster Spatenstich für sozialen Wohnungsbau nach der Wende. Bis 1994 entstehen 122 neue Wohnungen im Rundling in Alt-Löbzig.

1. November 1992: Frank Nietzsche übernimmt die kaufmännische Geschäftsführung.

31. Dezember 1992: Die LWB schließt das Geschäftsjahr mit einem Jahresfehlbetrag in Höhe von 791 Millionen DM ab. Der Bilanzverlust 1991/92 wird mit 1,095 Milliarden DM beziffert.

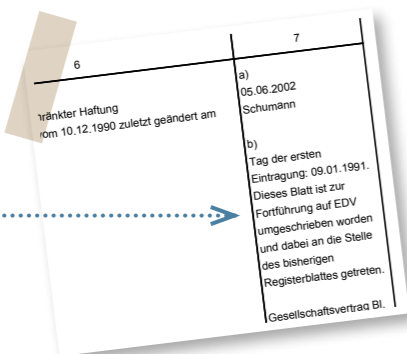
9. Januar 1991: Die Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH wird ins Handelsregister eingetragen.

19. Juli 1991: Die LWB besitzt rund 1.000 leer stehende Häuser.

Herbst 1991: Für die LWB-Wohnungen wird ein Instandhaltungs- und Sanierungsbedarf von 2,7 Milliarden DM ermittelt. Es beginnen großangelegte Baumaßnahmen. Tausende Dächer werden neu gedeckt, Fenster ausgewechselt und Keller trockengelegt. Täglich werden bis zu drei Millionen DM ausgegeben und an bis zu 1.300 Baustellen im ganzen Stadtgebiet gleichzeitig gearbeitet.

Dezember 1991: Für 60 Häuser, die zum Verkauf angeboten werden, erhält die LWB 1.800 Angebote. 2.000 Mieter wollen ihre Wohnung kaufen.

Auszug aus dem Handelsregister: Am 9. Januar 1991 wurde die LWB eingetragen.



Mehr als 16 Jahre lang war Ludwig Burkardt Vorsitzender des Aufsichtsrates der LWB.



Die Montage von Fotos aus den 1990er-Jahren und 2014 zeigt, wie verfallen der Rundling vor der Sanierung war.

LWB Geschichte

Der Bundesrat beschließt ein neues Mietrecht, das im August in Kraft tritt und bei einem ordentlichen Zustand der Wohnung zu Mieterhöhungen von bis zu 15 Prozent berechtigt. Im Rahmen des Altschuldenhilfegesetzes werden auch Verkäufe an Zwischenwerber, neu gegründete Wohnungsgenossenschaften, Mietergemeinschaften und Fonds anerkannt. In Leipzig haben noch rund 25 Prozent aller Haushalte Kohleheizung und drei Viertel der Wohnungen weisen Schäden auf.

In Sachsen und in ganz Ostdeutschland wächst der Leerstand. Vor allem für Plattenbauten gibt es schlechte Prognosen. In Leipzig geht die Zahl der Wohnungssuchenden auf 11.700 (1995: rund 20.000) zurück. Leipzig wird Rekordhalter bei Büroleerstand.

Mit dem Mietenerleichterungsgesetz folgt eine weitere Anhebung der sieben Millionen Wohnungen in Ostdeutschland die Hälfte der saniert oder modernisiert. In Leipzig ziehen jeden Tag im Schnitt 142 Haushalte um. Jeder zehnte Leipziger wechselt 1996 die Wohnung. Der Wohnungsleerstand wächst, weil viele Menschen ins Umland ziehen oder in die alten Bundesländer.

1995

1996

1997

1998

1999

2000

31. März 1995: 361 LWB-Mieter haben ihre Wohnung gekauft.

1. Juli 1995: Nach dem Auslaufen der Zinshilfe muss die LWB je Quadratmeter und Monat eine DM an Kapitaldienst für Altschulden zahlen.

September 1995: Die LWB veräußert 5.551 Wohnungen an Zwischenwerber. Nach dem sogenannten Schwedenmodell wird in Schönefeld ein Hochhaus saniert.

7. Dezember 1995: Der Prozess gegen Karl Trabalski beginnt vor dem Landgericht Leipzig.

18. Januar 1996: Die LWB erhält den Bauherrenpreis für die „Sanierung und städtebauliche Ergänzung des Rundlings in Alt-Lößnig“.

Herbst 1996: Die LWB zieht in die Prager Straße 21. Dort sind fortan alle Abteilungen der Hauptverwaltung und die fünf Niederlassungen zu finden.

Dezember 1996: Mehr als 95 Prozent der LWB-Wohnungen sind ans neue Kabelnetz angeschlossen.

Mai 1997: Dr. Rainer Wagner wird Nachfolger von Werner J. Blum, der in Pension geht. Für den LWB-Kernbestand wird ein Sanierungsbedarf von 3,5 Milliarden DM geschätzt.

1. Juli 1997: Die Stadt hat nur noch für 50 Prozent des LWB-Bestandes ein Belegungsrecht, den Rest kann das Unternehmen frei vermieten. Das Interesse ist riesig.



Fast 20 Jahre lang war die LWB Mieterin des Bürohauses in der Prager Straße 21.

März 1998: Stadt und LWB gründen eine Arbeitsgruppe, die sich mit den zunehmenden Konflikten in Wohnquartieren beschäftigt.

Oktober 1998: Dr. Heinrich Wahlen verlässt auf eigenen Wunsch die LWB. Nachfolger wird Christoph Beck.

Dezember 1998: Dr. Rainer Wagner verlässt die LWB. Das Unternehmen schließt das Jahr der größten Bautätigkeit seit Bestehen ab. Über 700 Millionen DM flossen in rund 14.000 Wohneinheiten.

Februar 1999: Der Aufsichtsrat beschließt das LWB-Unternehmenskonzept 2009, wonach in Kernbestände und Dispositions-masse unterteilt wird.

August 1999: Die Wahl von Mieterbeiräten wird geplant. Erstmals veröffentlicht die LWB eine Restitutionsbilanz seit 1990. Danach wurden von 7.344 Fällen, in denen Alteigentümer ihre Ansprüche anmeldeten, 5.450 geklärt.

Herbst 1999: Die LWB erhält den Hieronymus-Lotter-Preis für Denkmalpflege der Kulturstiftung Leipzig für die vorbildliche Restaurierung der Gartenstadt in Alt-Lößnig.

FOTOS: LWB/ARCHIV



Die Gartenstadt in Alt-Lößnig wurde von März 1998 bis November 1999 saniert. In den Erhalt und die Modernisierung der 140 Häuser 802 Wohnungen flossen 130 Millionen DM. Die Kulturstiftung Leipzig würdigte das vorbildliche Engagement der LWB mit dem Hieronymus-Lotter-Preis für Denkmalpflege 1999.

Seit der Wende wurden rund 26 Milliarden DM in den kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungsbestand in Sachsen investiert. Jedoch auch immer mehr Wohnungen suchen einen Mieter im Freistaat. In Leipzig tritt der erste Mietspiegel in Kraft. Zum Jahreswechsel 1997/98 leben noch rund 446.000 Menschen in Leipzig.

Die Privatisierungsaufgaben im Rahmen des Altschuldenhilfegesetzes werden gelockert und die meisten Steuervergünstigungen für Investitionen in Ostdeutschland laufen aus. Es gibt die ersten größeren Wohnungsabriss-Projekte. Durch Eingemeindungen wächst Leipzig um rund 53.000 Einwohner.

Die Privatisierungspflicht für ostdeutsche Wohnungsunternehmen wird geändert. Bis dato mussten die Unternehmen bis 2003 15 Prozent ihres Bestandes privatisieren, wenn die Altschulden auf 150 DM pro Quadratmeter gekappt werden sollten. Für Firmen in Regionen mit 20 Prozent Arbeitslosigkeit oder zehn Prozent Bevölkerungsverlust werden die Altschulden auch ohne erfülltes Privatisierungsoll bei Abriss entsprechender Flächen gekappt. Der Leerstand ist in Leipzig weiter angewachsen. 60.000 Wohnungen suchen Mieter.

Zeitgeschichte

LWB Geschichte

Die Einwohnerzahl durchbricht die „Schallmauer“ von 500.000. Es beginnt ein anhaltender Wachstumsprozess. Der Bund beschließt das Programm Stadtbau Ost, das vor allem auf den Rückbau von Wohnungen setzt. Im März beginnt in Sachsen, wo insgesamt rund 300.000 Wohnungen leerstehen, der großflächige Abriss.

Im Januar löst der Euro die DM im Geldumlauf ab und Leipzig startet in den nationalen Wettbewerb um die Ausrichtung von Olympia 2012. Das Förderprogramm zum Stadtbau Ost wird gestartet. Bis 2009 stellen Bund, Länder und Kommunen insgesamt 2,5 Milliarden Euro zur Verfügung. Ziel ist die Reduzierung des Wohnungsleerstandes und die nachhaltige Aufwertung und Stabilisierung von Stadtquartieren.

In den ostdeutschen Ländern stehen 1,3 Millionen Wohnungen leer. Leipzig gewinnt den nationalen Wettbewerb um die Olympia-2012-Beherbergungskonzepte. Es herrscht Aufbruchstimmung, unter anderem legt die Stadt ein Sportstättenkonzept vor. Die Infrastruktur steht – dank Olympia-Sofortprogramm – vor einer Aufwertung.

Die letzte Ost-Sonderregelung im Mietrecht hat ausgedient. Inhaber von DDR-Altmietverträgen sind nicht mehr besonders geschätzt, wenn der Vermieter das Haus wirtschaftlich verwerten will. In Sachsen sind von 414.000 leeren Wohnungen 23.000 abgerissen. 400 Gründerzeithäuser sind in Leipzig einsturzgefährdet. Im Mai scheidet Leipzig beim IOC mit der Olympiabewerbung.

Rund 10.000 denkmalgeschützte Gebäude sind in Sachsen durch Abriss bedroht. Wobau Dresden GmbH an eine amerikanische Investmentgesellschaft. Durch die Veräußerung wird die Landeshauptstadt schuldensfrei. Ein Monat nach der Entscheidung wird eine Umfrage veröffentlicht, nach der die Mehrheit der Deutschen gegen den Verkauf kommunaler Wohnungen an private Investoren ist.

Zeitgeschichte

2001

2002

2003

2004

2005

2006

Mai 2001: Der Abriss des ersten Punkthochhauses in der Garskestraße ist beendet. Aus den Resten entsteht ein Kletterfelsen in Grünau.

Juli 2001: Für 1.350 alte Häuser, die nach der Wende dem Unternehmen zugeordnet wurden, muss die LWB 50 Millionen DM Altschulden einschließlich der Zinsen zahlen.

Dezember 2001: Peter Stubbe wird neben Christoph Beck neuer LWB-Geschäftsführer.

April 2003: Der Kaufpreis für Altbauten ist in Leipzig gesunken.

Ende 2003: Die LWB hat fast 1.500 Wohneinheiten abgerissen. Mit dem Wintergartenhochhaus und Wohnanlagen in der Jahnallee, der Eisenbahnstraße sowie am Diakonissenkrankenhaus wird die LWB Teil des Olympia-2012-Beherbergungskonzeptes.

Anfang 2004: Mit dem Projekt „City-Residenzen“ in der Jahnallee und dem Wintergartenhochhaus wird die LWB ins Olympia-konzept integriert.

Mai 2004: Trotz Scheiterns der Leipziger Olympia-Bewerbung kann das Wintergartenhochhaus saniert werden. Das Vorhaben ist zum Jahresende 2004 abgeschlossen.

Herbst 2004: Zusammen mit der Deutschen Energie Agentur realisiert die LWB im Rahmen des Pilotprojektes „Niedrigenergiehaus im Bestand“ die Sanierung eines Elfgeschossers in der Hans-Marchwitza-Straße.

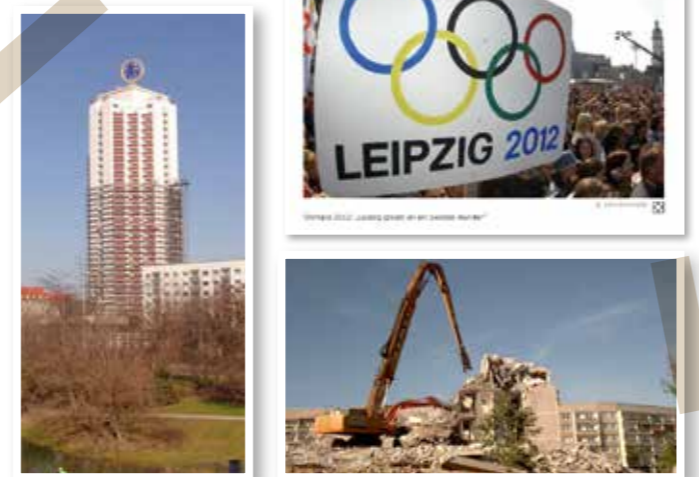
September 2006: Die LWB richtet ein zentrales Mietertelefon ein.

Oktober 2006: Die Fraktionen von SPD und CDU im Stadtrat einigen sich, einen Vollverkauf der LWB auszuschließen. Allerdings soll die Höhe der städtischen Bürgschaften für die LWB stark verringert werden.

Februar 2002: Der Stadtrat beschließt den Stadtentwicklungsplan Wohnungsbau und Stadterneuerung als strategische Basis für den Stadtbau.

April 2002: Im Prozess gegen den ehemaligen LWB-Geschäftsführer Karl Trabalski spricht das Landgericht Leipzig der LWB Schadenersatz in Höhe von 770.000 Euro nebst Zinsen zu. Die Klage selbst wird wegen Beweismangels abgewiesen. Trabalski kündigt Berufung an. Später wird das Verfahren mit der Zahlung von 10.000 Euro durch Trabalski endgültig abgeschlossen.

Dezember 2002: Im Rahmen des Stadtbbaus hat die LWB 700 Wohnungen abgerissen. Noch immer sind 5.000 Wohnungen mit Restitutionsansprüchen belastet.



Das denkmalgeschützte Wintergartenhochhaus (li.) profitierte von den Leipziger Olympia-Träumen. Es war Teil des Beherbergungskonzeptes. Auf dem Foto rechts ist der Abriss von Plattenbauten in Leipzig-Grünau zu sehen.

FOTOS: LWB/ARCHIV // PETER USBECK // SCREENSHOT: FAZ, 24.04.2003

Januar 2005: 2.500 Gründerzeitbauten sind in Leipzig unsaniert, davon werden 900 durch die LWB verwaltet. Die Stadt legt ein Gebäudesicherungsprogramm auf.

April 2005: Die LWB wird mit ihrer ersten Photovoltaikanlage zum Stromerzeuger.

Oktober 2005: Geschäftsführer Christoph Beck verlässt die LWB und wechselt in den Vorstand der Berliner Wohnungsgesellschaft Degewo.



Wohnen am Löbniger Silbersee: Die von der LWB sanierten Elfgeschossers sind eine beliebte Wohnadresse.

LWB Geschichte

2007

2008

2009

2010

2011

2012

April 2007: Ute Schäfer wird Geschäftsführerin der LWB. Der Aufsichtsrat der LWB beschließt den Verkauf der drei Plattenbauten am Brühl an das Essener Unternehmen MFI AG. Der Konzern will die Höfe am Brühl errichten, ein Komplex aus Läden, Kultureinrichtungen und Wohnungen.

Mai 2007: Durch Umschuldung sinken die städtischen Bürgschaften von 569 Millionen Euro auf 470 Millionen Euro bis Ende 2007. Zudem können wegen günstiger Zinsen bis 2016 16 Millionen Euro an Zinsen eingespart werden.

September 2007: Einer der fünf ersten Preise des vom Regierungsbezirk Leipzig ausgelobten Altershilfepreise geht an die LWB.

Oktober 2007: Für die Sanierung des Dunckerviertels wird die LWB im Wettbewerb um den Deutschen Bauherrenpreis mit einer „Besonderen Anerkennung“ ausgezeichnet.

Juli 2008: Die LWB übergibt das Haus in der Zschocherschen Straße 23 als erstes „Wächterhaus“ der LWB an den Haushalten e.V.

2007 wird Ute Schäfer (kl. Foto li.) Geschäftsführerin der LWB. Dr. Gabriele Haase (kl. Foto re.) wird 2011 als Geschäftsführerin bestellt. Die Sanierung des denkmalgeschützten Dunckerviertels (Foto unten) beginnt 1999 und erfolgt in Bauabschnitten. 2007 erhält die LWB im Wettbewerb um den Deutschen Bauherrenpreis eine besondere Anerkennung für das Projekt.

Februar 2009: Für ihr soziales Engagement erhält die LWB den Agendapreis der Stadt Leipzig.

Juli 2009: Für das Konzept zur Sanierung des Kreuzstraßenviertels erhält die LWB die Silbermedaille im Bundeswettbewerb „Energetische Sanierung von Großwohnsiedlungen“.

September 2009: Zehn weitere Photovoltaikanlagen werden auf den Dächern von LWB-Häusern installiert.



Die für Raumordnung und Städtefragen zuständigen EU-Minister tagen in Leipzig. Thema ist vor allem die Integrierte Stadtentwicklung.

Mit Ausbruch der Weltwirtschaftskrise sinkt das Interesse lokaler Politiker am Verkauf kommunaler Wohnungen. Seit 1999 haben Städte und Gemeinden in Deutschland 600.000 Wohnungen verkauft. Per Bürgerentscheid lehnen die Leipziger eine Veräußerung kommunaler Unternehmen ab. Der Wohnungsmarkt entspannt sich durch sinkende Leerstände. Allein die LWB hat rund 11.000 Wohnungen abgerissen.

Laut Bundestag soll der Stadtbau Ost bis 2016 fortgeführt werden. Zwischen 2002 und 2009 wurden in den neuen Ländern rund 250.000 Wohnungen abgerissen. Der Stadtrat verabschiedet das Wohnungspolitische Konzept und Wohnraumversorgungskonzept der Stadt Leipzig. Die Altbauquartiere ziehen immer mehr Mieter an.

Laut einer Umfrage will mehr als die Hälfte der Deutschen weiter in ihrem angestammten Haus oder ihrer Wohnung wohnen bleiben. Die Zahl der Single-Haushalte steigt weiter.

Die deutsche Wohnungswirtschaft im Aufschwung: Laut Branchenverband GdW werden im Jahr 2011 rund 9,6 Milliarden Euro investiert, rund 77 Prozent mehr als im Jahr zuvor. Davon profitieren neben den Mietern auch die Handwerksbetriebe und das Baugewerbe in den Regionen.

Laut Sächsischer Aufbaubank droht dem Freistaat eine neue Leerstandswelle. Den Prognosen zufolge könnten 2020 rund 150.000 Wohnungen leerstehen. Nur die Städte Leipzig und Dresden sind auf Wachstumskurs. Auf Bundesebene rückt das Thema Demografischer Wandel stärker in den Fokus. Bundesgesundheitsminister Daniel Bahr stellt die Förderung von Senioren-WG's in Aussicht.

März 2010: Der neue Aufsichtsrat der LWB konstituiert sich. Prof. Dr. Engelbert Lütke Daldrup wird zum Vorsitzenden gewählt.

April 2010: Die LWB verkauft die Leutzscher Höfe, ein Ensemble aus 61 Gebäuden mit 594 Wohnungen, an die Stadtbau AG.

August 2010: Zusammen mit der Stadt lobt die LWB einen städtebaulichen Ideenwettbewerb zur Bebauung des Areal an der Wintergartenstraße aus.

April 2011: Der LWB-Aufsichtsrat beschließt den Verkauf von 2.600 Wohnungen und Gewerbeobjekten an Brack Capital Properties N.V. Die Entscheidung geht auf einen Beschluss der Ratsversammlung von 2006 zurück, wonach der Oberbürgermeister beauftragt wurde, Teilverkäufe der LWB zur forcierten Rückführung der Verbindlichkeiten und Begleichung von Bürgerschaftsentgelten zu prüfen. Der Verkauf dient der Entschuldung und Ergebnisverbesserung des Unternehmens.

Juni 2011: Zehn weitere Solaranlagen sind auf LWB-Dächern installiert. Damit verfügt die LWB-Tochter Wohnen und Service Leipzig GmbH über 22 Photovoltaikanlagen.

August 2011: Geschäftsführer Peter Stubbe verlässt die LWB.

November 2011: Dr. Gabriele Haase wird als neue Geschäftsführerin der LWB bestellt; sie folgt auf Peter Stubbe.

Dezember 2011: Die LWB kommt auf dem Entschuldungskurs voran. Ende des Jahres sinken die Verbindlichkeiten auf 692 Millionen Euro. 2006 waren es 949 Millionen Euro. Erstmals erwirtschaftet die LWB einen Gewinn.

Januar 2012: Zwei der drei Hochhäuser am Clara-Zetkin-Park sind saniert.

Februar 2012: Die Debatte um eine drohende Gentrifizierung erreicht Leipzig.

März 2012: Trotz Einwohnerzuwachs gehört Leipzig weiter zu den Großstädten mit den günstigsten Mieten.

Mai 2012: 20 Solaranlagen gehen in Betrieb. Die LWB verfügt nun über 48 Anlagen.

Juni 2012: Der LWB-Aufsichtsrat beschließt die neue strategische Unternehmensplanung für 2013 bis 2022. Die LWB will wieder mehr Geld in die Bestände investieren und neu bauen.

November 2012: Drei Sieger werden im Realisierungswettbewerb für die Bebauung des Wintergartenareals gekürt.

Dezember 2012: Zum zweiten Mal in Folge erreicht die LWB ein positives Geschäftsergebnis. Der Verschuldungsgrad sinkt weiter.



Die drei Hochhäuser am Clara-Zetkin-Park werden ab August 2008 saniert.

Zeitgeschichte

LWB Geschichte

FOTOS: LWB/ARCHIV // WALTRAUD GRUBITZSCH

2013

2014

2015

2016

2017

2018

2019

Februar 2013: Erstmals seit der Wende wächst Leipzig-Grünau wieder.

Juni 2013: Der Aufsichtsrat gibt grünes Licht für den Bau des neuen Unternehmenssitzes am Wintergartenhochhaus.

August 2013: Die LWB richtet eine Asylbewerbersprechstunde ein.

November 2013: Der dritte Bauabschnitt der energetischen Sanierung und senioren- sowie familienfreundlichen Modernisierung des Kreuzstraßenviertels beginnt.

Dezember 2013: Die bauvorbereitenden Maßnahmen beginnen auf dem Wintergartenareal. Mehr als 230 Gäste kommen zur LWB-Kinderweihnachtsfeier im Theater der Jungen Welt. Das dritte Hochhaus am Clara-Zetkin-Park ist fertig saniert. Für die drei 16-Geschosser hat die LWB rund 12 Millionen Euro investiert. Zum dritten Mal erzielt die LWB ein positives Geschäftsergebnis. Das Unternehmen wechselt vom Konsolidierungs- und Entschuldungskurs zur Investitionsstrategie und Vermögenssicherung.

Januar 2014: Baubeginn für den LWB-Unternehmenssitz: Binnen 22 Monaten soll das Gebäude fertig sein. Parallel untersuchen Mitarbeiter des Sächsischen Landesamtes für Archäologie die Baugrube nach Spuren der Vergangenheit.

Mai 2014: Die LWB organisiert an ihrem Bauzaun eine der größten Streetart-Schauen in Sachsen.

Juni 2014: Grundsteinlegung für den LWB-Unternehmenssitz.

November 2014: Richtfest für den neuen LWB-Unternehmenssitz. Dorothee Dubrau wird zur Aufsichtsratsvorsitzenden der LWB gewählt.

Dezember 2014: Die LWB bleibt auf Erfolgskurs und erreicht das Eigentümerziel der wirtschaftlichen Stabilisierung. Die Bankverbindlichkeiten sind auf 589 Millionen Euro gesunken. Die LWB bereitet erstmals den Bau einer Kindertagesstätte vor. 2014 wird die LWB als familienfreundliches Unternehmen zertifiziert und als behindertenfreundlicher Betrieb ausgezeichnet.

Der Bauzaun wird zur Galerie – und ein Teil der Graffiti-Kunstwerke gestohlen.



Die Energieeinsparverordnung, kurz Enev, sorgt für heftige Debatten in der Wohnungswirtschaft. Die energetischen Anforderungen werden strenger, Bauen und Sanieren dadurch teurer. Die Investitionen in der Wohnungswirtschaft steigen. Laut Sachsens Innenminister wurden in Sachsen in den vergangenen zehn Jahren rund 100.000 Wohnungen abgerissen. 300.000 sollen mittelfristig noch weichen.

Leipzig wächst schneller als noch vor wenigen Jahren vorausgesagt. Die Kita-Plätze werden knapp. Ein neuer Bauboom gewinnt an Fahrt. Mit dem Fahrplanjahr 2014 gehen der City-Tunnel und die Mitteldeutsche S-Bahn in Betrieb. Damit verändern sich die Pendlerströme und die Anbindung von Wohnungsbaustandorten nachhaltig.

Deutschlandweit wächst die Zahl der Asylsuchenden. Die Baukonjunktur hält an und wird von der Niedrigzinspolitik noch angeheizt.

Die Stadt Leipzig erstellt zusammen mit ausgewiesenen Fachleuten eine Bevölkerungsprognose von 720.000 Personen bis 2030. Dieses Wachstum stellt die Wohnungswirtschaft vor neue Herausforderungen. Der Freistaat Sachsen schwenkt wieder zur Förderung des sozialen Wohnungsbaus um.

Januar 2015: Die Aufwendungen für die Instandhaltung der LWB-Wohnungen steigen deutlich an.

Februar 2015: Die Nachfrage nach Wohnraum für Asylsuchende steigt stark an. Pro Monat werden durch die LWB 50 bis 60 Flüchtlingsfamilien untergebracht.

Juni 2015: Die Sanierung von 46 Wohnungen in der Morgensternstraße im denkmalgeschützten Dunckerviertel ist nahezu beendet und die Vermietung beginnt. Grundsteinlegung für die Kita in der Elsterstraße – die erste in der LWB-Geschichte.

Juli 2015: Schauspielerin Mariella Ahrens und Oberbürgermeister Burkhard Jung nehmen in der Lene-Voigt-Straße einen Senioren-Fitness-Parcours in Betrieb.

August 2015: Die LWB gründet für junge Mieter die erste Wohnschule Sachsens.

Oktober 2015: Bezug des neuen, eigenen Firmensitzes in der Wintergartenstraße 4 am Fuße des Wintergartenhochhauses.



März 2016: Baubeginn für Teil 2 der Neugestaltung des Wintergartenareals: Zwei Wohngebäude werden hochgezogen.

Juni 2016: Einweihung des ersten Neubaus einer Kindertagesstätte durch die LWB in der Elsterstraße.

Sommer 2016: Mit der Leidholdstraße beendet die LWB die Sanierung des denkmalgeschützten Dunckerviertels.



Der Bau des LWB-Unternehmenssitzes (Foto li.) schließt die Lücke zwischen historischem Hotel und Wintergartenhochhaus. In der Elsterstraße (Foto oben) wird die erste von der LWB errichtete Kindertagesstätte übergeben.

Zeitgeschichte

LWB Geschichte

FOTOS: PETER USBECK // VOLKMAR HEINZ

LWB-Bestand Dezember 2015

35.067 WE



Impressum

Herausgeber: Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH (LWB)
Wintergartenstraße 4, 04103 Leipzig
Telefon 0341 9922-0, E-Mail: wohnzeit@lwb.de

Redaktion: LWB Unternehmenskommunikation
Samira Sachse (V.i.S.d.P.), Kristin Hensel,
Sandy Ruhland,
Dr. Helge-Heinz Heinker (freier Autor)

Auflage: 2.500
Titelfoto: Waltraud Grubitzsch
Layout: zilles grafik.design.konzepte.
Druck: Druckerei Hennig Leipzig