

» Ein Volk von Eigentümern

Riga ist anders. Lettland ist anders. Die Fahrt vom Flughafen in die Stadt zeigt glitzernde Neubauten gleich neben Wohngebäuden mit Sperrholz in den Fenstern. Lettlands Geschichte ist turbulent. Die frühere Sowjetrepublik ist seit 2004 in der EU und seit 2014 in der Eurozone. Der eid - Evangelischer Immobilienverband Deutschland e. V. veranstaltet alle paar Jahre eine Exkursion ins europäische Ausland. Mitte Juli ging es erstmals in den Osten. Für das Fachprogramm war die Initiative Wohnungswirtschaft Osteuropa (IWO) e. V. dabei, die bereits Projekte in Riga und anderen Städten im Baltikum umgesetzt hat. Durch Führungen, Vorträge sowie einen runden Tisch mit lettischen Immobilienexperten ergab sich ein buntes Bild der Situation in der Hauptstadt.

Riga gilt als die drittgrößte Jugendstil-Stadt der Welt. Die Innenstadt weist viele Jahrhunderte alte Gebäude auf, die über die Sowjetzeit gerettet und in den letzten Jahren saniert wurden. Riga verfügt aber nicht nur über architektonische Perlen, sondern auch über Objekte der Kategorien „Wohnwert der Nachbarn negativ beeinflussend“, „dringend sanierungsbedürftig“ und „einsturzgefährdet“. Olegs Burovs, Vorsitzender des Komitees für städtisches Eigentum, berichtet, 88% von ihnen seien in privater Hand. Der Hintergrund: Mitte der 1990er Jahre bekamen die Letten Gutscheine für ihren Anteil am „Volksvermögen“. Die meisten bezahlten damit die (dann) eigene Wohnung. Die Immobilieneigentümer verstünden jedoch oft nicht, dass mit Eigentum auch Verantwortung einhergehe. Die Stadt hilft aber mit Grundsteuerrabatten bei Sanierungen oder Zuschüssen bei der Fassadenerneuerung denkmalgeschützter Gebäude. Nach Wohnumfeldverbesserungen gingen jedoch i. d. R. Kriminalität und Vandalismus zurück – eine Erfahrung, die Exkursionsteilnehmer auch in Deutschland gemacht haben.

Eine Rundtour zeigt neben Holzhäusern auch sehr viele Plattenbauten, an denen jahrzehntelang nichts modernisiert wurde. Weil die Letten Eigentümer ihrer Wohnungen sind, hat es keinen großflächigen Abriss gegeben. Riga erwägt nun den Mietwohnungsneubau. Preiswertere Wohnungen sollen ein Leben in der Hauptstadt für mehr Menschen erschwinglich machen. So gilt es, z. B. Staatsdiener mit geringen Einkommen mit Wohnraum zu versorgen. In Riga steht ein Monatseinkommen von durchschnittlich 950 € einer Miete von bis zu 600 € gegenüber; Eigentümer in Plattenbauten zahlen etwa 150 € für Nebenkosten und Verwaltung.



Exkursionsteilnehmer warten vor dem Rigaer Rathaus - im Hintergrund das Schwarzhäupterhaus, eines der Wahrzeichen Rigas



Lettische Plattenbau-Hochhäuser aus der Sowjetzeit

Beim Runden Tisch zur lettischen Immobilienwirtschaft im Schwarzhäupterhaus berichten Dr. Sanda Geipele und Iveta Stamure von der Technischen Universität Riga von immobilienwirtschaftlichen Studiengängen. Immobilienverwaltern sei eine entsprechende Ausbildung gesetzlich vorgeschrieben. Das gelte leider nicht für die Fortbildung.

Girts Beikmanis vom lettischen Immobilienverwalterverband informiert, dass nur etwa 10% der Letten in Neubauten (Baujahr nach 1991) leben. 70% wohnen in Gebäuden, die zur Sowjetzeit gebaut wurden – ein EU-Rekord. Die Erhaltung dieser meist heruntergekommenen Objekte sei schwierig. Den Wohnungseigentümern sei leider oft nicht bewusst, dass sie auch jenseits der eigenen Wohnungstür Verantwortung hätten. Mit einem Investitionsprogramm der EU und Lettlands könnten in den nächsten Jahren etwa 3% des Gebäudebestandes energetisch saniert werden. Auch Beikmanis erscheint die Schaffung eines Mietwohnungsmarktes dringlich, dafür müssten die rechtlichen Rahmenbedingungen noch verbessert werden.

14.500 Einheiten verwaltet Juris Vidzis' städtische Wohnungsgesellschaft in Jelgava. Er betont, dass die vorgeschriebenen Quoren in Wohnungseigentümer-Versammlungen oft schwer zu erreichen seien. Denn seit 1991 wanderten etwa 400.000 Letten aus. Etwa 10% der Eigentümer lebten im Ausland. Sein Unternehmen habe eine digitale Plattform für Zählerstände, aber auch für die Kommunikation der Eigentümer untereinander.

Einen anderen Blick auf Riga bietet Stefan Meissner von der Deutschen Evangelisch-Lutherischen Gemeinde. Er informiert u. a. über von der EU geförderte Sanierungsprojekte. Der lettische Staat gebe nur ausnahmsweise Geld für Kirchsaniierungen. Als „Energiesparmaßnahme“ werde aktuell z. B. die Kuppelsanierung der Jesuskirche, die größte Holzkirche des Baltikums, bezuschusst. Gebe es ein neues Förderprogramm, machten die Preise zudem einen Sprung. Die Deutsche Lutherische Gemeinde selbst hat fast keinen Immobilienbesitz. Das könnte sich ändern. Die Petrikirche im Zentrum der Altstadt, eines der Wahrzeichen Rigas, könnte der Gemeinde zufallen. Sie wird als Museum und Aussichtsplattform genutzt, doch ihre Eigentumsverhältnisse sind noch immer ungeklärt. Die Baulast trage theoretisch die Stadt Riga. Ein Gesetz zur Rückübertragung wird gerade beraten. Und als Eigentümerin im Grundbuch steht seit 1938 die Deutsche Lutherische Gemeinde.

Das Exkursionsfazit lautet: Riga und Lettland sind schön, aber anders.



Weitere Informationen:
www.der-eid.de und www.iwoev.org