

**Unsozial und belastend**

**Hohe Nachzahlungen auf sozialgeförderte Eigentumswohnungen und Mieterhöhungen von über 50 Prozent verlangt die Kölner Wohnungsgesellschaft Dewog. Chef der Firma ist der ehemalige CDU-Minister Paul Lücke.**

Der Brief mit dem Vermerk „Einschreiben/Persönlich“ war gerichtet an die „Geschäftsleitung der Deutschen Wohnungsgesellschaft mbH Dewog z. Hd. Herrn Minister a. D. Lücke, Köln-Deutz 1, Postfach 21 02 40“.

Der einstige CDU-Wohnungsbauminister bekam den Inhalt des Schreibens aber nie zu sehen: Mit dem postalischen Vermerk „Annahme verweigert“ kam der Brief zurück zum Absender, den Verwaltungsbeirat des Hauses Europaring 5—9, einem Wohnungseigentums-Silo in Köln-Brück.

Weil sie, so hieß es in dem Einschreiben, „ihrem Schicksal nicht länger in der bisherigen Form bzw. Art und Weise zuwarten“ wollten, hatten sich 67 Käufer von Dewog-Eigentumswohnungen in dem Europaring-Haus direkt an Dewog-Chef Lücke gewandt, der 11 Jahre — bis 1968 — als christdemokratischer Bundesminister gewirkt hatte.

Den Erwerb von sozialgeförderten Eigentumswohnungen hatte die Dewog Nachzahlungen von 6000 bis 12 000 Mark angekündigt — Beträge, die den wenig Bemittelten bei vorläufigen Kaufpreisen von höchstens 80 000 Mark „unsozial und ungeheuer belastend“ (Brieftext) erschienen.

Die Person des Geschäftsführers der Baugesellschaft Dewog gab den Bewohnern des Europarings 5—9 aber Hoffnung auf Verständnis für ihre Nöte. Denn stets hatte sich der treue Katholik Paul Lücke als CDU-Wohnungsbauminister darum bemüht, durch Förderung von Immobilien-Eigentum aus „ehemals besitzlosen Proletariern besitzende und deshalb in besonderem Maße staatsbewußte Bürger“ (Lücke 1969) zu machen.

Auch die Dewog schien bestens geeignet, so hohe ethische Ziele zu verwirklichen. Denn Eigentümer des Kölner Unternehmens ist die Adam-Stegerwald-Stiftung, eine der katholischen Kirche und den CDU-Sozialausschüssen eng verbundene Institution, in deren Verwaltungsrat Prominente wie der CDU-Sozialausschuß-Vorsitzende Hans Katzer sitzen.

Im Vertrauen darauf, daß für die Lücke-Gesellschaft „Der Mensch und die Familie im Mittelpunkt des Planens, Bauens und Wohnens als Ordnungsbild steht“ (Paul Lücke 1969), hatten die 67 Kölner 1968 in der Dewog-Siedlung öffentlich geförderte Eigentumswohnungen zu Quadratmeterpreisen von rund 770 Mark er-

worben. Aber im Sommer 1970 kündigte die Lücke-Gesellschaft plötzlich Endabrechnungspreise von 930 Mark an: „Sind die damals von jedermann sehr begrüßten Ideale und christlichen Vorstellungen“, so fragten die 67 Dewog-Protestler in ihrem Einschreibebrief, „heute nicht mehr existent?“

Um die Preiserhöhungen nachzuprüfen, wollten die Vertreter der Dewog-Käufer schließlich über einen Rechtsanwalt Einblick in die detaillierte Schlußabrechnung der Baugesellschaft nehmen. Doch auch dazu ließ sich Annahme-Verweigerer Lücke nicht herbei: Die Schlußabrechnung werde — wie im sozialen Wohnungsbau vorgeschrieben — zunächst vom Wohnungsamt der Stadt Köln geprüft. Erst nach der amt-



**Ex-Minister Lücke**  
„Wie es unsere Menschen brauchen“

lichen Billigung — die bis heute noch nicht vorliegt — könnten die Käufer die Dewog-Abrechnung einsehen.

Dies freilich würde den Bewohnern der Europaring-Häuser nichts mehr nützen. Denn ihre Kaufverträge sehen vor, daß sich die Lücke-Gesellschaft mit der Nennung des endgültigen Kaufpreises bis zu sechs Wochen nach der behördlichen Genehmigung Zeit lassen kann. Eine Klage der Dewog-Kunden gegen den rechtsverbindlichen Bewilligungsbescheid mußte aber spätestens vier Wochen nach der Behördenentscheidung, so die Rechtsvorschrift, eingereicht werden. Europaring-Bewohner Schulz: „Wir sind geködert worden.“

Mit einer Klage beim Landgericht Köln wehrten sich die Geköderten erfolgreich: Kölns Richter verurteilten im Mai die Lücke-Gesellschaft, noch vor der Behördenabrechnung „über die Gestehungskosten unter Einblick in die erforderlichen Unterlagen Auskunft zu erteilen und Rechnung zu legen“.

Doch die Baufirma meinte, daß sie dieses „Urteil unmöglich hinnehmen kann“ (Dewog-Rechtsanwälte Leinen und Derichs), und legte Berufung ein. So harren die Europaring-Anrainer nach wie vor befriedigender Antwort auf jene Fragen, die sie bereits in ihrem zurückgewiesenen Einschreibebrief an Lücke gestellt haben — etwa:

▷ Warum ihnen für das Grundstück ihres Hauses ein Quadratmeterpreis von 55 Mark in Rechnung gestellt werden soll, während die Gesellschaft für das vom Bund erworbene Bau land einschließlich Sozialrabatt nur 10,90 Mark bezahlt hat.

▷ Warum die Baukosten um sieben Prozent höher als in der Kalkulation angesetzt sind, obwohl „die Erbauung unseres Hauses in einer Zeit erfolgte, wo sich der gesamte Wohnungsbau im Sog des Konjunkturrückschlages befand“. So sei der Bauindex für Wohngebäude von 1966 auf 1967 von 116 auf 114 Prozent sogar gesunken.

Einen Grund für die hohen Baukosten-Steigerungen glauben die Dewog-Geschädigten schon zu kennen: Den Bauauftrag hatte die Dewog an die Kölner Firma Blivers vergeben — eine Tochtergesellschaft des Stegerwald-Unternehmens, deren Hauptverwaltung mit der Dewog unter einem Dach sitzt. Vieldeutig formulierte denn auch Rechtsanwalt Nikolaus Ganske, der die Europaring-Bewohner vertritt: Seine Mandanten befürchteten nicht, daß die Dewog „nachträglich die Rechnungen manipuliert“, sondern „daß sie zu hohe Rechnungen ihrer Tochtergesellschaft Blivers akzeptiert hat“.

Der Verdacht der Dewog-Kunden, von Paul Lückes Wohnungsbau-Unternehmen nicht gemäß dem humanitären Kredo des Chefs („Planen und bauen, wie es unsere Familien und Menschen brauchen“) behandelt worden zu sein, verstärkte sich bei den Neueigentümern noch, als sie erfuhren, wie unterschiedlich sich das Unternehmen gegenüber anderen Abnehmern verhält.

So haben die Dewog-Stegerwald-Christen im Frühjahr für Sozialwohnungen in ihrer Siedlung in Köln-Neubrück (geplanter Name: „Konrad-Adenauer-Siedlung“) die Mieten von 3,07 auf 5,21 Mark erhöht. Die Mietverträge für diese Wohnungen waren zum Teil erst ein halbes Jahr vorher, im September 1971, abgeschlossen worden.

Den Kölner Millionär Gerd von Stein, der in der gleichen Siedlung drei Mietschöckhäuser gekauft hatte, ersuchten die Dewog-Manager anfangs auch um eine Nachzahlung von rund 900 000 Mark. Aber Hauseigentümer von Stein verwies sofort auf seinen Vertrag, der günstiger war als die Verträge der Sozialkäufer, und brauchte die knappe Million nicht zu zahlen. „Die haben mir gesagt, warum die Häuser teurer wurden“, triumphtierte Stein, „und ich habe ihnen gesagt, warum es nicht hätte teurer werden müssen.“