

„Das ist Betrug an den Bürgern“



Bürgerinitiative gegen die Privatisierung der städtischen Wohnungsgesellschaften GAG und Grubo vor dem Kölner Rathaus

Foto: Jürgen Seidel

Verkaufen oder halten? Der Ausverkauf öffentlichen Wohnraums ist ein großes Thema. „Die Städte sollen ihre Wohnungen behalten“, sagt der Stadtsoziologe Hartmut Häußermann. „Wenn alles dem Markt überlassen wird, dann kann man auch die Rathäuser abschaffen.“

Mit Professor Hartmut Häußermann, Stadtsoziologe an der Berliner Humboldt-Universität, sprach die Journalistin **Annette Jensen**.

■ **Herr Häußermann, Dresden hat jetzt mit einem Schlag 48 000 Wohnungen verkauft und will aus dem Erlös von 1,7 Milliarden Euro seine Schulden bezahlen. Ist das ein Modell für andere Kommunen?**

Dresden ist extrem – weil sie sehr viele Wohnungen hatten und nun alles verkaufen. Sie begeben sich damit völlig in die Hand dieser privaten Investoren. Wenn sie zumindest noch 10 000 Wohnungen behalten hätten für die Unterbringung von Bedürftigen – also ihrer Dringlichkeitsfälle – hätte man das noch nachvollziehen können. Aber so wird in Zukunft dieser Finanzinvestor seine schlechtesten Wohnungen durch die Gemeinde finanzieren lassen. Sie muss ja nach Hartz IV die Leute unterbringen – und es liegt künftig am privaten Investor, wie hoch die Miete dafür ist.

Man schätzt, dass in Deutschland 600 000 bis 900 000 kommunale Wohnungen verkauft worden sind. Was heißt das für die Zukunft unserer Städte?

Was jetzt verkauft wird, ist ein lange aufgebauter Wohnungsbestand. Wo er kleinteilig über die Stadt verteilt war, konnten sich auch einkommensschwächere Haushalte in Stadtteilen mit hohen Mieten halten. Wenn der Markt das ausschließlich regelt, verlieren die Städte ein Instrument,

soziale Mischung in den Stadtteilen – entlang von Lebensstilen, Nationalitäten und Einkommen – zu steuern. Das ist ein herber Verlust an Urbanität und führt zu Provinzialisierung. Man bleibt unter sich, man schottet sich ab.

Aber es gibt doch ein relativ starkes Mieterschutzrecht in Deutschland.

Ja, das bürgerliche Gesetzbuch schützt die Mieter in erheblichem Umfang, was Miethöhe, Wohnsicherheit und Pflichten der Vermieter angeht. Andererseits werden die Investoren versuchen, ihre gesetzlichen Möglichkeiten auszureizen.

Wie das?

Wenn ein Block in Eigentumswohnungen umgewandelt werden soll, dann bieten sie die Wohnung natürlich zunächst den Mietern an. Aber wenn die nicht wollen oder können, dann schmeißen sie die Leute schon raus. Rechtlich geht das zwar nicht so schnell. Aber viele Leute, die sich bisher als Mieter in einer kommunalen Wohnungsgesellschaft sicher gefühlt haben, müssen sich dann plötzlich einen Rechtsanwalt nehmen. Das ist kein ruhiges Wohnen mehr und ein Betrug der Stadtverwaltung an ihren Bürgern, dass sie ihnen so was antut.

Mehr Markt ist ja der große gesellschaftliche Trend ...

... und dabei gehen auch demokratische Möglichkeiten für die Bewohner verloren, darüber mitzubestimmen, wie sie leben wollen. Wenn alles dem Markt überlassen wird, dann kann man die Rathäuser abschaffen. So etwas gibt es in Amerika tatsächlich schon: Städte, die kein Rathaus mehr haben.

Wird es mehr soziale Brennpunkte geben oder gar Slums, wie Innenminister Schäuble befürchtet?

Wenn eine Reststadt mit Restbevölkerung gefüllt wird – und das dann noch privat verwaltet wird, dann haben Sie tatsächlich bald einen Slum. In Köln gibt es so ein Viertel: Kölnberg. Das sind drei Hochhäuser, die mal als sozialer Wohnungsbau entstanden sind. Da gab es viele Probleme, und die Stadt hat irgendwann gesagt: „Weg damit!“ und hat die Hochhäuser verkauft. Der Investor

betreibt heute tatsächlich so etwas wie einen profitablen Slum. Schließlich muss die Stadt die Miete zahlen.

Gibt es auch Städte in Deutschland, die sich diesem Trend widersetzen?

Ja, München zum Beispiel. Die Stadt versucht alles, was die gesetzlichen Instrumentarien hergeben, damit die Mieten nicht zu stark steigen. Deshalb schützt die Stadt ihren kommunalen Wohnungsbestand, wo immer es geht. Aber München hat natürlich auch einen beispiellosen Wohnungsmarkt: Die Nachfrage ist so groß und die Mietsteigerungen sind so hoch, dass es sich ohne Preisdämpfung kein Polizist, keine Sekretärin und kaum noch ein Lehrer leisten könnte, dort zu wohnen.

Will die Mehrzahl der deutschen Städte ihren Wohnbestand verkaufen?

Ein großes Thema. In vielen Kommunen wird zurzeit diskutiert: Welche Vorstellung haben wir von kommunaler Selbstverwaltung? Was bedeutet es überhaupt, eine Stadt zu sein und zu regieren? Da gibt es keine Selbstläufer in Richtung Privatisierung. In Köln hat die CDU zusammen mit der FDP versucht, den ganzen städtischen Wohnbestand zu verkaufen – und darüber ist dann die Koalition gestolpert, weil sie keine Mehrheit dafür bekommen hat.

Aber viele Kommunen sind klamm. Gibt es dennoch Alternativen?

Die Kommunen sollen einfach ihren Wohnungsbestand behalten. Im Westen liefern die Wohnungsbaugesellschaften in der Regel Gewinne an die Gemeinden ab. Im Osten ist es schwieriger: Durch die Altschuldenregelung aus dem Jahr 1990 ist die wirtschaftliche Situation der Wohnungsbauunternehmen prekär, und sie arbeiten oft →

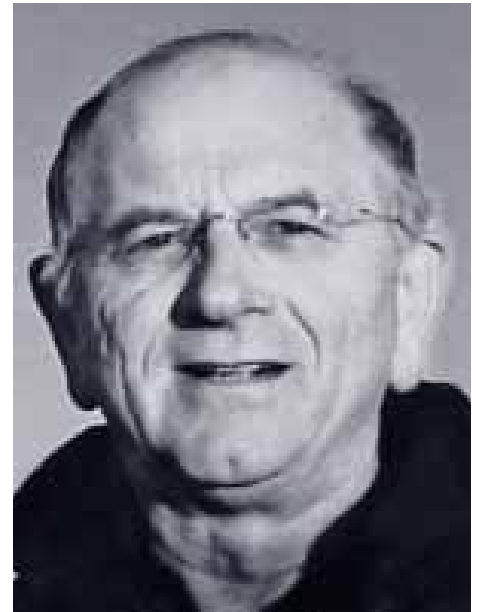


Foto: privat

Hartmut Häußermann: „Die Kommunen bekommen von vielen Seiten Druck.“

→ mit Verlust. Dafür verantwortlich ist aber die Politik der damaligen Bundesregierung, die die Plattenbauten mit hohen Altschulden belegt hat; man hätte das genauso gut lassen können. Außerdem gibt es wegen der Abwanderung viele leer stehende Wohnungen. Heute entsteht daraus ein Sachzwang für die Kommunen, der zu ganz üblen sozialen Konsequenzen führt.

Warum verkaufen aber die Kommunen im Westen ihre Wohnungen?

Die Gemeinden bekommen von vielen Seiten Druck. Die privaten Finanzinstitute und Immobilienfirmen machen heftig Lobbyarbeit. Sie trommeln – und die FDP steht immer vorne dran. Das ist ein Kampf um politische Hegemonie. Auch von der EU kommt die Vorgabe, man solle möglichst viel Wettbewerb entfalten und möglichst wenig öffentlich intervenieren. Auch die Rechnungshöfe drängen die Kommunen, möglichst viel zu verkaufen und so die Schulden zu senken. Und viele Landesfinanzminister liegen den Gemeinden ebenfalls in den Ohren.

»Die Finanzinstitute und Immobilienfirmen machen heftig Lobbyarbeit – und die FDP steht immer vorne dran.«

Von den gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaften haben einige nicht optimal gewirtschaftet. Sehen Sie auch Chancen in der privaten Konkurrenz?

Es gibt natürlich auch private Investoren, die kundenbewusst ihr Geschäft betreiben. Mit gutem Service kann man schließlich Geld verdienen. Kann sein, dass sie flexibler und besser arbeiten als die kommunalen Unternehmen, die sich ja nie im Wettbewerb behaupten mussten. Oft wird den kommunalen Wohnungsbaugesellschaften jedoch von den privaten Beratern und den Finanzinvestoren vorgeworfen, dass sie zu viel Personal haben. Nach dem Verkauf schmeißen sie dann als Erstes die Mitarbeiter raus, die man für das laufende Geschäft entbehren kann – Zukunft ist ja irrelevant. Und so wird dann der kommunale Arbeitsmarkt belastet, es entstehen höhere Sozialkosten. Für eine Kommune hat so ein Verkauf vielfältige Folgen. ■

Ausstieg aus

Der soziale Wohnungsbau spielte für den Dritten Weg zwischen Kapitalismus und Sozialismus eine prominente Rolle. Heute ist daraus ein Spekulationsobjekt geworden.

■ Zu Kaiser Wilhelms Zeiten war der Wohnungsmarkt komplett privatwirtschaftlich organisiert. Arbeiter und Angestellte mussten durchschnittlich 25 bis 30 Prozent ihres Einkommens für eine Mietwohnung ausgeben. Zudem waren viele Häuser in katastrophalem Zustand: Die Wohnungen waren eng, schlecht belüftet und fast ohne sanitäre Einrichtungen.

Bei ihren Vorstellungen über einen dritten Weg spielte für Sozialisten, Sozialdemokraten und Gewerkschafter deshalb auch die Versorgung mit günstigem Wohnraum eine wichtige Rolle. In der Weimarer Republik gelang es tatsächlich in großem Stil, einen nicht kommerziellen Wohnungssektor aufzubauen. Vor allem durch die Einführung der Hauszinssteuer 1924 bekamen die Gemeinden Geld für den Massenvohnungsbau. Allein in Berlin entstanden bis Anfang der 30er Jahre 146 000 gemeinnützige Wohnungen – getragen von Genossenschaften, kommunalen Wohnungsbaugesellschaften oder Gewerkschaften.

Nach dem zweiten Weltkrieg bauten die Kommunen weiter große Bestände auf. Auch die gewerkschaftseigene „Neue Heimat“ verfügte Ende der 50er Jahre bereits über etwa 100 000 Wohnungen. Lagen die Häuser zunächst in der ganzen Stadt verteilt, so entstanden in den 70er Jahren viele Trabantsiedlungen, die sich oft zu sozialen Brennpunkten entwickelten.

Der eigentliche Niedergang des gemeinwirtschaftlichen Wohnungsbaus begann in den

einem Jahrhundertprojekt

80er Jahren. Zum einen schaffte der damaligen Bundesbauminister Klaus Töpfer die Steuervorteile für gemeinnützige Wohnungsfirmer ab – und damit auch die für sie geltende Verpflichtung, ihre Erlöse wieder zu investieren und keinen Profit über vier Prozent zu machen. In der Konsequenz schrumpft seither der Bestand des nichtkommerziellen Wohnungsmarktes.

Zum zweiten diskreditierte der „Neue Heimat“-Skandal die Vorstellung, dass die gemeinnützigen Wohnungsgesellschaften vor allem im gesamtgesellschaftlichen Interesse arbeiten. Eine expansive Geschäftspolitik, persönliche Bereicherung und Unfähigkeit des Führungspersonals hatten den Konzern völlig heruntergewirtschaftet. Ein Treuhänder wickelte die Neue Heimat schließlich innerhalb von drei Jahren ab.

Nur in Niedersachsen blieben die Wohnungen zunächst in Besitz der Gewerkschaftsholding BGAG. Ende 2005 wurde bekannt, dass inzwischen aber auch hiervon über 20 000 Wohnungen an den US-Finanzinvestor Cerberus verkauft worden waren.

Gemeinnützige Wohnungen sind zu Spekulationsobjekten geworden, mit denen international gehandelt wird. Vor allem Fondsgesellschaften aus den USA sind auf dem deutschen Immobilienmarkt auf Einkaufstour. In den vergangenen fünf Jahren haben allein die Kommunen 600 000 Wohnungen verkauft. Im Februar 2006 trennte sich die Stadt Dresden von 48 000 Wohnungen, der Finanzinvestor Fortress bezahlte 1,75 Milliarden Euro.

Fortress könnte seine deutschen Immobilien bereits im kommenden Jahr in London an die Börse bringen, wo ab 2007 Immobilien-Trusts (REITs) gehandelt werden können.

Auch große Konzerne verscherbeln ihren Werkwohnungsbestand. So hat ThyssenKrupp 48 000 Wohnungen im Ruhrgebiet 2004 an die Investmentbank Morgan Stanley und die Sparkassen verkauft – ohne Schutzbestimmungen für die Mieter. EON kassierte 2,4

Milliarden Euro für den Verkauf der Immobilienochter Viterra an die britische Annington, die inzwischen über 230 000 Apartments in Deutschland verfügt. Die Börse honoriert die Trennung der Konzerne von ihren Wohnungsbeständen regelmäßig mit einem Kurssprung. ■

Köln, Stadtteil Kölnberg – an Privat verkauft, die Miete zahlt die Stadt.



Foto: Jürgen Seidel