

In der Hansestadt hat kaufmännisches Denken Tradition. Deshalb ist es eine Selbstverständlichkeit, dass benachteiligte Quartiere besonders unterstützt werden – damit auch langfristig auskömmliche Mieten verlangt werden können und damit möglichst wenig Kosten anfallen für die Beseitigung von Vandalismusschäden, für Polizei, Justiz und Betreuungseinrichtungen. Zufriedene Mieter rechnen sich, ist sich die städtische Wohnungsbaugesellschaft sicher.

Hamburg denkt nicht an Verkauf

Text: Gert Kähler

Hamburg verkauft mancherlei Eigentum: Anteile am Hafen, das Parkhaus des Deutschen Schauspielhauses, das Gebäude der Finanzdeputation von Fritz Schumacher. Einer der größten Brocken hamburgischen Immobilienbesitzes ist aber offenbar tabu, obwohl doch andere Städte mit dem Verkauf solchen Besitzes glänzende Geschäfte zu machen scheinen. Der Verkauf kommunaler Wohnungsbestände wird im Hamburger Rathaus nicht diskutiert: Der eben noch zuständige Senator Freytag bekräftigt im letzten Geschäftsbericht der SAGA GWG die „feste Position des Senats, die Wohnungsunternehmen in städtischem Eigentum zu halten“. Die Position ist immerhin bemerkenswert im Vergleich mit anderen Städten. Sind die Voraussetzungen so unterschiedlich? Kann die Stadt nicht rechnen? Oder können es die anderen Städte nicht? Warum verkaufen Dresden, Kiel, Berlin, nicht aber die CDU-geführte Hansestadt? Verwunderlich, in der heutigen Situation des „Alles muss raus!“, aber nachvollziehbar: Denn der Nicht-Verkauf rechnet sich für die Stadt.

Die Lenzsiedlung in Eimsbüttel, Lohbrügge-Nord, die Veddel oder Wilhelmsburg zählen nicht eben zu den Schauseiten von Hamburg. Dort stößt die offiziell proklamierte „wachsende Stadt“ an ihre Grenzen: Dort wohnen keine Mieter, die dem Ideal des jugendlich-dynamischen Singles entsprechen, der wirtschaftlichen Erfolg so perfekt darstellt, dort gibt es keine

Beachclubs mit Caipirinha, dort ist man arbeitslos, Ausländer, Alkoholiker oder Jugendlicher ohne Perspektive; Mehrfachnennungen möglich. Eine Klassifizierung, die zwar objektiv falsch ist, denn auch in diesen Stadtteilen arbeiten die Menschen mehrheitlich an fünf Tagen in der Woche, die aber das Image bestimmt. Trotzdem funktionieren diese Quartiere relativ gut: Sie sind nicht nur gut belegt, es gibt auch deutlich weniger Vandalismus, als noch vor einigen Jahren zu verzeichnen war. Die Veddel, am Südufer der Elbe an die entstehende „HafenCity“ angrenzend, wird inzwischen gar als neues „In-Viertel“ gehandelt. Der Ausländeranteil dort ist von rund 60 auf 50 Prozent geschrumpft.

Diese Entwicklung schreibt sich die Wohnungseigentümerin, die Wohnungsgesellschaft SAGA GWG, natürlich auf die eigenen Fahnen: „Eine besondere Herausforderung ist für die Unternehmen dabei, ihre Investitionen mit Prozessen der Stadtteilentwicklung zu vernetzen sowie Nachbarschaft und sozialen Frieden in ihren Wohngebieten nachhaltig zu sichern.“ Klingt, wenn schon nicht sprachlich, zumindest inhaltlich gut: Eine kommunale Wohnungsgesellschaft als Steuerer der Stadtteilpolitik. 250 bis 300 Millionen Euro gehen Jahr für Jahr in Wohnungsmodernisierung und Stadtteilentwicklung – die positiven Folgen kann man sehen.

„Friede dem sozial verpflichteten Wohnungsbau, Profit den Stadtvätern“, heißt die „Win-Win-Formel“ der Stadt. Dabei hat die Bemühung um einen Wohnungsbau, der für breite Schichten der Bevölkerung bezahlbar ist, in Hamburg seit 1918 Tradition, als zum ersten Mal eine sozialdemokratisch dominierte Stadtregierung gebildet wurde. Nach dem Ersten Weltkrieg wurde die SPD zur stärksten Partei in Hamburg und in Altona, damals noch eine selbständige Stadt und preußisch. Deren Oberbürgermeister Max Brauer versuchte erfolgreich, eine soziale Politik durchzusetzen, deren Bestandteil auch die Gründung der „Gemeinnützigen Siedlungs-Aktiengesellschaft Altona“ war, abgekürzt SAGA. Diese prägte in den zwanziger Jahren den Wohnungsbau in Altona unter dem Bausenator Gustav Oelsner und wurde nach der Fusion mit anderen städtischen Wohnungsbauunternehmen 1972 zu einem der größten Unternehmen dieser Art in Deutschland. In Hamburg selbst – erst 1937 wurden beide Städte zu „Groß-Hamburg“ vereinigt – war es nach 1945 die später berüchtigte „Neue Heimat“, die einen großen Anteil am sozialen Wohnungsmarkt hatte; von Hamburg aus, wo die Firmenzentrale lag, vergrößerte sich die „Neue Heimat“ in den sechziger und siebziger Jahren zu dem international agierenden Konzern, der schließlich wie ein Kartenhaus zusammenbrach und die Gewerkschaften als Eigentümer mehrere Milliarden Mark kostete.

Heimfeld, Lenzsiedlung und Veddel

Die GWG ist eine 1988 gegründete Nachfolgegesellschaft der „Neuen Heimat“, die den nach dem Kollaps von der Stadt Hamburg übernommenen Wohnungsbestand betreut. SAGA und GWG wurden 1999 zu einem Gleichordnungskonzern verschmolzen, mit einem Bestand im Raum Hamburg von zusammen über 130.000 Wohnungen; heute handeln die beiden Unternehmensteile als eine Firma, selbst wenn sie formal noch getrennt sind. Die Rechnung, die dieses Handeln zurzeit bestimmt, ist auch für finanzpolitische Laien nachvollziehbar: Investitionen in die Pflege und Modernisierung von unternehmenseigenen Wohnungen sowie Investitionen in die Qualität des Wohnumfeldes kosten in der Summe kein Geld, sondern bringen welches, weil sie die Mieten auf einem stabilen Niveau halten, die Auslastung der Quartiere sicherstellen und Zerstörung und Vandalismus begrenzen. Drei Beispiele dafür: In Heimfeld, einstmals als die „Bronx von Hamburg“ berüchtigt, wurden über zehn Jahre 40 Millionen Euro in den überalterten Bestand investiert, dazu im Rahmen des bundesweiten Programms „Soziale Stadt“ zahlreiche Maßnahmen durchgeführt, die der Stärkung der Identität des Stadtteils dienen sollen. In diesem Rahmen kann ein Bewohnergremium jährlich über 6000 Euro für kleine, ortsbezogene Maßnahmen verfügen: von Fußballen für eine Mädchengruppe bis zu Aufwandsentschädigungen für das Säubern von Grünflächen. Petitionen, in der Tat, deren Nutzen nur schwer in Zahlen oder Euro messbar ist; immerhin ist im gleichen Zeitraum die Zahl der Gewaltdelikte um 30 Prozent gesunken.

Die Lenzsiedlung zwischen Eimsbüttel, Stellingen und Lokstedt, das zweite Beispiel, galt mit ihren Hochhäusern in Großtafelbauweise als Paradebeispiel eines innerstädtischen Problemgebietes: „Erst komm'n die roten Balkons, dann komm'n die gelben Balkons“ – das Lied Hans Scheibners könnte hier entstanden sein. Hier hat man in den letzten drei Jahren 21 Millionen Euro investiert; die Balkons sind jetzt einheitlich weiß. Wichtiger sind aber Maßnahmen wie die Neugestaltung der Außenanlagen, die für die zahlreichen Kinder unterschiedlichen Alters nutzbar gemacht wurden, oder die Modernisierung der Wohnungen „bei laufendem Betrieb“. Seitdem sammelt die Siedlung Auszeichnungen wie „Soziale Stadt 2004“, „Netzwerk Nachbarschaft 2005“ oder als „Ausgewählter Ort 2006 im Land der Ideen“. Darüber wird dann in der örtlichen Presse berichtet, und das führt zu einem höheren Selbstbewusstsein der Bewohner. Man muss derartige Auszeichnungen nicht höher hängen als nötig; sie zeigen aber, dass mit der Kombination von Verbesserung der Wohnungsqualität und der Unterstützung von Mieterbeiräten, Stadtteilzeitungen, Quartiersmanagement und ähnlichen identitätstiftenden Einrichtungen ein Nutzen zu erzielen ist.

Das dritte Beispiel: die Veddel, eines der Vorzeigeprojekte Fritz Schumachers aus den zwanziger Jahren, ein Quartier, wie er es sich vorgestellt hat als städtische Nachbarschaft mit Platz und Schule im gemeinschaftsbildenden Zentrum. Verkehrslärm und die Lage südlich der Elbe (dorthin zieht kein traditionsbewusster Hamburger) ließen das Quartier zum Ausländerghetto werden. Hier hat die GWG seit 1994 rund 71 Millionen Euro in die Erneuerung der Wohnungen gesteckt. Eine besonders erfolgreiche Idee war es, leerstehende Wohnungen Studenten anzubieten, die mit Hilfe der Wohnungsbaukreditanstalt auf studentenfreundliche 178 Euro Miete heruntersubventioniert wurden. Inzwischen wohnen rund 300 Studenten dort, es gibt eine Studentenkneipe und andere Initiativen – eine neue gesellschaftliche Mischung entsteht.

Zusammenfassend lassen sich also folgende Ziele neben der naheliegenden Modernisierung und Pflege der Wohnungen selbst feststellen: die Erhöhung des Sicherheitsgefühls in den Quartieren – dem dienen so simple Maßnahmen wie die ausreichende Beleuchtung von Straßen und Wegen –, mehr Kommunikation untereinander, zum Beispiel durch die Einrichtung von Mietergärten, die Stärkung der Identifizierung mit dem Quartier durch Einbeziehung in die lokalen Planungsprozesse im Quartiersmanagement und durch die Vermittlung des Gefühls, dass „man“ sich kümmert, zum Beispiel durch die zahlreichen Pfortnerlogen, die es inzwischen gibt und die nebenbei auch noch Arbeitsplätze schaffen. Das sind alles einfache, fast selbstverständliche Maßnahmen. Aber man musste wohl erst lernen, dass sie sinnvoll sind. Ob dabei die Finanzmittel von der Wohnungsgesellschaft bereitgestellt wurden oder auch Programme wie „Soziale Stadt“ oder das städtische Stadtteilentwicklungsprogramm beteiligt sind, spielt dabei

IBA-Block 88 | Berlin-Kreuzberg

Frau Baldus



Architekten

Wilhelm Holzbauer mit Rave/
Rave und Knöfel

Baujahr

1984/85

Anzahl der Wohneinheiten

102

Adresse

Mariannen-/Ecke Reichenbergerstraße

noch die geringste Rolle. Im Geschäftsbericht des Jahres 2005 stellt die SAGA GWG also zu Recht fest:

„1. Das Unternehmen ist Stadtentwicklungspartner, Quartiersentwickler und immobilienwirtschaftliches Kompetenzzentrum.“

2. Das Unternehmen arbeitet überdurchschnittlich ertragsreich im Gesamtportfolio der unternehmerischen Beteiligungen der Stadt.“

3. Das Unternehmen ist Großinvestor, Mittelstandsmotor und Konjunkturstütze.“

4. Das Unternehmen sichert über seine Vermögensposition und die Vermögenswertentwicklung Zukunftsverpflichtungen der Stadt.“

Nun bilden Geschäftsberichte nicht immer die Realität ab. Aber in diesem Fall stimmen die Feststellungen. Darin zeigt sich die hamburgische Denkweise, die nie erst sozial und dann wirtschaftlich motiviert war, sondern eher umgekehrt funktioniert: „In stabilen, sozial integrierten Quartieren lassen sich Wohnungen gut vermieten und entsprechend auskömmliche Einnahmen erzielen. Die ‚sozialen Aspekte‘ zur Quartiersentwicklung werden daher quasi auch aus betriebswirtschaftlichem Interesse verfolgt“, meint lapidar der Pressesprecher der Gesellschaft.

Hamburger Spezialitäten

Warum funktioniert das in Hamburg, aber nicht überall? Zunächst einmal müssen einige wirtschaftliche Voraussetzungen stimmen neben der wirtschaftlichen Kompetenz des Managements (anstelle der auch in Hamburg bekannten Einsetzung von verdienten Parteisoldaten). Zum einen hatte die GWG seinerzeit nur die Wohnungen der Neuen Heimat übernommen, nicht auch das Personal und andere finanzielle Verpflichtungen. Das machte eine wirtschaftliche Betriebsführung möglich. Zum anderen hat sich die Stadt in den vergangenen Jahren nicht üppig aus dem Topf „Wohnungsgesellschaft“ bedient – Berlin hingegen mit immerhin rund 1,5 Milliarden Euro. Stattdessen schlagen neben den direkten Überschüssen der Gesellschaft andere lukrative Geschäfte zu Buche. So übernimmt die SAGA die GWG für 500 Millionen Euro, die in den nächsten fünf Jahren aus den laufenden Einnahmen bezahlt werden. Das wiederum ist möglich, weil die Wohnungen aus den fünfziger, sechziger und siebziger Jahren zunehmend entschuldet sind; außerdem werden jedes Jahr 300 bis 400 Wohnungen verkauft – meistens in Stadtrandlagen, die in den nächsten Jahren eher schwerer loszuschlagen sein dürften. Die 500 Millionen Euro, die die Stadt bekommt, werden in stadtentwicklungspolitische Maßnahmen reinvestiert.

Eine entscheidende Voraussetzung liefert Hamburg allerdings, die nicht im Einfluss der Wohnungsgesellschaft steht. Mag der Slogan von der „wachsenden Stadt“ auch etwas vollmundig sein, zumindest nimmt die Bewohnerzahl nicht ab; die Leerstandsquote der SAGA GWG liegt unter einem Pro-

zent. Natürlich bekommt man weder von der Stadt noch von der SAGA GWG eine Antwort auf die Frage, was wäre, wenn es Leerstände in größerem Ausmaß gäbe. Die Frage der Langfristigkeit von politischen Zielen ist immer relativ. Immerhin kann die SAGA GWG ihre Politik der „Stadtrendite“ langfristig anlegen – anders als jeder private Investor, der auf kurzfristigen Gewinn aus ist im sicheren Bewusstsein, dass der Staat die Verluste schon sozialisieren wird. Ausgerechnet die „Heuschrecke“ GAGFAH, die die Gemeinnützigkeit nur noch im Namen trägt, verbreitet derzeit in Hamburg-Steilshoop Angst und Schrecken unter ihren Mietern, weil sie einen Teil der Wohnungen zum Verkauf anbietet. Den Unterschied zwischen den Wohnungen der GAGFAH und denen der SAGA GWG kann man dort schon äußerlich feststellen, aus einem einfachen Grund: Die SAGA GWG ist ortsnäher und weiß, welche Reparatur ansteht. Und heißt nicht SAGA Group.

Also alles gut in Hamburg? Die derzeitige Politik des Senates und die wirtschaftliche Führung der großen Wohnungsgesellschaft der Stadt sind in der Tat lobenswert. Etwas ganz anderes aber muss man der SAGA GWG ins Stammbuch schreiben: Sie muss endlich beweisen, dass sie schon mal etwas vom Wort „Denkmalschutz“ gehört hat. Ihre Arbeit bei der Modernisierung der großartigen Bestände aus den zwanziger Jahren ist in dieser Hinsicht beklagenswert. Aber das ist ein anderes Thema.