

Nennenswerte Mieterhöhungen hat es nicht gegeben. Die Gebäude der einst kommunalen Wohnungsbaugesellschaft sind mitsamt ihrem Umfeld saniert worden, ohne dass durch viel gefürchtete „Luxusmodernisierungen“ die Mieter vertrieben worden wären. Aus heutiger Sicht scheint der Verkauf der Kieler Wohnungsgesellschaft also eine richtige Entscheidung gewesen zu sein. Die Stadt aber steht längst wieder vor einem ähnlich großen Defizit wie vor dem Geschäft.

# Kiel, acht Jahre nach dem Verkauf

Text: Heinrich Wähning

Wer mit dem Zug in Kiel ankommt, kann an einer beeindruckenden Inszenierung städtischen Raums teilhaben: Vom erhöhten Kaiserportal des Bahnhofs aus zeigt sich die Kieler Förde im Breitwandformat. Aber auch die Zeichen der Stagnation, die Kiel seit Jahren prägt, drängen sich dem Betrachter förmlich auf. Von Kaiser Wilhelms Steckenpferd, der Kriegsmarine, ist von hier oben aus, zumal nach der längst erfolgten Reduktion der Bundeswehrbestände, nichts mehr zu sehen. Auch die Anlagen der Howaldtswerke/Deutsche Werft, die einst das gegenüberliegende Ostufer der Förde auf ganzer Länge besetzten, sind arg geschrumpft. Von der Umwidmung zum Marinestandort hat sich der Handelshafen Kiel nie ganz erholt. Eine Besiedlung des Ostufers mit Bildungs- und Wissenschaftsinstitutionen soll die strukturschwache Stadt in eine bessere Zukunft führen.

Den Treffpunkt hatte Conrad Hansen vorgeschlagen, baupolitischer Sprecher der Kieler Grünen, die, nach einem halben Jahrhundert sozialdemokratischer Dominanz, als Koalitionspartner der CDU an der Stadtregierung beteiligt sind. Die Reise geht zunächst in die Vergangenheit: in die Großsiedlung Mettenhof am Westrand der Stadt. Mit ihren rund 20.000 Einwohnern ist die in den siebziger Jahren entstandene Stadterweiterung Kiels größter Stadtteil. Der Bus braucht vom Stadtzentrum gut zwanzig Minuten, mit Hansens Kleinwagen sind wir

schneller am Ziel. Wir rauschen einmal um den Ring, welcher Mettenhof noch am ehesten Gestalt verleiht, und so schnell wir auch wieder draußen sind: allein die runderneuten Außenanlagen beweisen den Umfang, in dem der neue Eigentümer investiert hat. „Dort, der weiße Riese, da muss noch die Fassade gereinigt werden, sonst ist alles saniert, um die Schule kümmern *wir* uns jetzt.“

In Mettenhof befindet sich ein Großteil der rund 11.000 Einheiten aus dem Bestand der kommunalen Wohnungsbaugesellschaft KWG, die die Stadt Kiel vor knapp acht Jahren verkauft hat. Mit dem Erlös konnte man sich vieler Verbindlichkeiten entledigen und sich vor allem von drückenden Zinsbelastungen befreien. Doch trotz des noch zusätzlich erfolgten Teilverkaufs der Wasserwerke steht Kiel heute, nach vorübergehender Erholung, finanziell nicht wesentlich besser da als damals. Lag der Schuldenstand Ende 1999 nach Angabe des städtischen Presseamts bei 405,656 Millionen Euro, wird für Ende 2007 ein Minus von 363,869 Millionen erwartet.

Die Privatisierung der KWG war ein Hauptanliegen des damaligen sozialdemokratischen Kieler Oberbürgermeisters Norbert Gansel. Für sein Vorhaben gewann er 90 Prozent der Parteidelegierten. Die Entscheidung im Rat der Stadt war dank absoluter Mehrheit mithin nur eine Formsache, selbst die CDU-Opposi-

tion stimmte dafür, nur die Grünen nicht. Zumindest im Sinne des späteren Schröder'schen Euphemismus dürfte Gansel damit als Modernisierer gelten. Als Erster verhandelte er mit einer „Heuschrecke avant la lettre“: dem Kaufmann Karl Ehlerding, Mehrheitseigner der WCM Beteiligungs- und Grundbesitz AG. Im Jahr zuvor erst hatte die WCM als Teil eines regionalen Bieterkonsortiums 31.000 Wohnungen aus Bundesbesitz erworben; das insgesamt 112.000 Einheiten umfassende Paket war damals mit 7,1 Milliarden DM beglichen worden, obgleich ein konkurrierendes Angebot vorlag, das dem Bund eine weitere Milliarde eingebracht hätte. Nach dem Kieler Engagement wurde bekannt, dass Ehlerding der CDU in zeitlicher Nähe des Handels rund 3,4 Millionen DM gespendet und zusätzlich ein zinsloses Darlehen über 2,5 Millionen DM gewährt hatte – die größte je bekannt gewordene Spende der Parteigeschichte.

Für Kiel brachte der Handel mit Ehlerding, der das Wohnungspaket nach der vertraglichen Mindestlaufzeit von fünf Jahren an die Blackstone-Gruppe weiterreichte, allerdings kaum nennenswerte Nachteile. Denn der Verkauf hat der Stadt mehr gebracht als jene 250 Millionen DM, die immer wieder in Berichten genannt werden. Zwar wurden, wie bei Paketverkäufen üblich, die Wohnungen weit unter dem bei einem Einzelverkauf anzusetzenden Verkehrswert veräußert, aber die WCM übernahm sämtliche Verbindlichkeiten der KWG – Gegenwert: über 500 Millionen DM – und damit auch die Pflicht zur Ablösung der staatlichen Förderkredite, nach der die vom Käufer vertraglich garantierte Sozialbindung noch für zehn Jahre weiterbesteht. Die Belegungsrechte blieben bei der Stadt; zusätzlich verpflichtete sich die WCM, 100 Millionen Mark für die Sanierung aufzuwenden.

Heute herrscht in Kiel überparteilich – vom Mieterbund abgesehen – ein auffällig breit getragenes Einverständnis mit Gansels damaliger Entscheidung. Der Konsens hat viele Gründe. Der älteste besteht, zumindest mentalitätsgeschichtlich, in der Nachwirkung des Skandals um den Zusammenbruch der Neuen Heimat, und dies noch immanent, wenn es heißt, der Soziale Wohnungsbau sei zur Kompensation der kriegsbedingten Wohnungsnot angetreten, seine historische Mission damit erfüllt. Der alten, unter kommunaler Regie geführten KWG wird aus vielerlei Richtung nachgesagt, sie sei unwirtschaftlich geführt worden<sup>1</sup>, habe Probleme mit der Pflege des Bestands gehabt, sei zudem im Trend der achtziger Jahre, Arbeitslosigkeit mit Einstellungen im Öffentlichen Dienst bekämpfen zu wollen, zur Parklandschaft für verdiente Genossen aufgebläht worden. Der Mieterbund hält dagegen, dass man bei Beanstandungen dort zwar zögerlich, doch letztlich zuverlässig entgegenkommend reagiert habe – anders als heute: Wer etwa eine Heizungsreparatur erbitte, lande bei abseitigen Callcentern, wer in Mietrückstand gerate, werde mit signalrotem Aufkleber am Briefkasten gemahnt und gleichzeitig als Schuldner im ganzen Haus bekannt gemacht. Bewerber schließlich be-

ehre die privatisierte Wohnungsgesellschaft nach Durchsicht der Schufa-Auskunft mit einem Hausbesuch zwecks Prüfung der „Wohnfähigkeit“.

Strukturell bedeutend ist die Frage nach dem ökonomischen Handlungsspielraum einer dem Gemeinwohl verpflichteten Wohnungsgesellschaft, die nicht mehr als vier Prozent Rendite erzielen soll, gegenüber privaten Eigentümern, die unter primärem Druck weit höher avisierteter Renditen und frei von politischer Einflussnahme agieren können. Den unter Politikern aller Couleur heute grassierenden neoliberalen Argumenten ließe sich selbst das Agieren eines kommunalen, als quasi „non profit organization“ verfassten Unternehmens anpassen, sofern ein politischem Einfluss noch offenes Umfeld gegeben wäre, das Kapital mehren darf, um es nicht hilfebedürftigen Mietern zu nehmen. Zu diesem Zweck werden in anderen Kommunen überschüssige Gewinne durch abschreibungsfähige Beteiligungen bisweilen aufwendig versteckt – eine schwache Imitation dessen, wovon Gesellschaften wie die WCM, neben Leverage-Effekten, längst profitieren: die Ausnutzung steuerlicher Verlustvorträge, deren Einrichtung von staatlicher Seite einst schwächelnden Unternehmen und damit längerfristig auch dem Gemeinwohl dienen sollte. Nach Auskunft des Bundes der Steuerzahler erzielte man in Kiel vor dem Verkauf keine nennenswerten Gewinne. Offenbar war man erleichtert, die KWG los zu sein, und wer immer ihren Verkauf bedauert, muss sich fragen lassen, welche Steuerungsmöglichkeiten die Stadt hinsichtlich ihrer sozialen Aufgaben überhaupt noch hätte, wäre damals anders entschieden worden.

## Überlegenheit eines gelähmten Marktes

Die Untauglichkeit der Veräußerung öffentlichen Eigentums zum Zweck der Haushaltssanierung steht damit freilich nicht in Abrede. Dass jedoch erst jetzt die Stadtverwaltung nach Consulter-Kriterien evaluiert wird – ein Viertel des städtischen Etats wird, laut Presseamt der Stadt, für die Verwaltung verwendet –, ist gewiss nicht weniger ein Beweis der Schwäche politischen Denkens, als dass es die Überlegenheit des Marktes belegte. Denn diese wird für Kiel behauptet, indem man seine Lähmung vorweist: Da es sich um einen entspannten Wohnungsmarkt handle – die Einwohnerzahl der Stadt ist die gleiche wie vor zehn Jahren –, sei es zu nennenswerten Mieterhöhungen im privatisierten KWG-Bestand nicht gekommen, was sogar der Mieterbund einräumen muss. Und auch eine groß angelegte Umwandlung der Bestände in Eigentumswohnungen ist bislang ausgeblieben – das gebe der Markt einfach nicht her, seufzt man bei der KWG. Auch werden die Förderkredite wegen des günstigen Zinssatzes nicht vorzeitig abgelöst. Je nach Einzelfall lässt man die Mietpreisbindung auslaufen; für die kommenden Jahre erwartet der Mieterbund zwar einen starken Anstieg des Mietniveaus, muss sich jedoch konkreterer Prognosen enthalten. Auffälligerweise finden seine Befürchtungen heute vor allem auf Landes-

ebene Gehör. So erklärt die CDU-geführte schleswig-holsteinische Landesregierung: „Da ein Großteil allgemeiner Belegungsrechte und kommunaler Benennungsrechte auf ehemalige oder bestehende kommunale Wohnungsunternehmen oder -bestände konzentriert sind, kann sich aus einer solchen Entwicklung (der Privatisierung großer Bestände, Anm. d. Verf.) binnen weniger Jahre ein gravierendes, kommunales Versorgungsproblem für die Haushalte mit Wohnberechtigungsscheinen ergeben.“<sup>2</sup>

An differenzierten wohnungspolitischen Konzepten herrscht in Kiel kein Mangel; die veränderten Besitzverhältnisse mögen deren Urhebern da eine Sorge weniger sein. Immerhin hat man sich nicht auf ein Sale-and-lease-back-Modell eingelassen. Bei einem Verhältnis von 25.657 Transferleistungsempfängern und 11.440 zurzeit noch verfügbaren Sozialwohnungen bleibt jedoch fraglich, ob preisgünstiger Wohnraum auch künftig noch angeboten werden kann. Und es bleibt die Frage nach der vielfach befürchteten Segregation. Das Presseamt der Stadt versichert, zu Wanderungsbewegungen aufgrund von Hartz IV sei es, von Einzelfällen abgesehen, nicht gekommen.

#### Stabil dank Hartz IV

Grund genug für einen Gang über die Hörnbrücke, die seit neun Jahren das Ostufer anbindet, wo einst die Werftindustrie angesiedelt worden war. Rechts hinter der Brücke gähnt eine Brache, links dehnt sich ein langgestreckter Hybridbau, ein Projekt des Mobilcom-Gründers Gerhard Schmid, laut Hamburger Abendblatt „die größte Bauruine Schleswig-Holsteins“. Auf dem Abrauhügel nebenan thront eine meterhohe Stele von unbekannter Künstlerhand, dem Wächter nicht unähnlich, der in „I Walked with a Zombie“ den Übergang ins Reich der Schatten markiert. Dahinter durchschneidet eine vierspurige Schnellstraße das Gelände, mittig vergittert, jenseits, hinter zerfransten Rändern, Gaarden-Ost, Kiels altes Arbeiterviertel. Die ehemaligen Werkswohnungen der HDW, zuletzt in Landesbesitz, sind seit 2001 in privater Hand. Gaarden-Ost ist Kiels Problemstadtteil Nummer eins: Wer kann, zieht weg.

Nach wenigen Metern eine erste Anlaufstelle: der Arbeiter-Samariter-Bund. Am Eingang ein Zettel: Verein Jugendhilfe. Im Hof Garagen, eine Remise, auf der Alutür ein Aufkleber: Hier darf geraucht werden. Innen etwa 20 Personen in dichtem Nebel. Als sie näher kommen, zeigt sich, dass ihre Jugend Jahrzehnte zurückliegt; ohne Ausnahme ist ein jeder von Trunk- und Drogensucht gezeichnet. Einer von ihnen erzählt, in ganz Gaarden hätte man sämtliche Bänke abgeräumt, auf denen sie vorher ihre Tage, manchmal auch die Nächte verbracht hätten; wenn ich mehr wissen will, solle ich zu Bruno gehen, der sei der Ortsbeirat.

Der Genannte ist nicht anzutreffen, doch findet sich eine Straße weiter Uwe Hagge, Pastor der St.-Johannes-Gemeinde,

zu einem ausführlichen Gespräch bereit. Eindrücklich schildert er lokalpolitisches Engagement als Kehrseite übergeordneter Versäumnisse; so seien notwendige Einrichtungen wie Tageskliniken für psychisch Kranke hier installiert worden, da man sie anderswo nicht toleriert habe. Viele Gesprächsrunden der jüngeren Vergangenheit erscheinen ihm im Rückblick vor allem als Zweck ihrer Dokumentation, zu deren Drucklegung man die jeweils eingebrachten Fördermittel verbrauchte. Dennoch freut es den Pastor, dass die Gaardener Zustände endlich öffentlich benannt werden; zu lange hatte es davor geheißen: „Ihr dürft den Stadtteil nicht schlechtreden.“ So hatte ihn der Geschäftsführer der seinerzeit noch kommunalen KWG einst ermahnt. Deren Mietwohnungen seien nach Ablauf der Bindungsfrist gelegentlich teurer geworden als vergleichbare private. Für Gaarden-Ost kündigt sich aber in einem Punkt Stabilität an. Hagge weist auf einen bemerkenswerten Zusammenhang hin: Nachdem die Zahl der Gemeindeglieder in den letzten 15 Jahren zunächst stetig gesunken sei, bleibe sie seit gut drei Jahren konstant – seit Einführung der Hartz-IV-Regelung. Die Frage, ob die temporären Rückzüge der „öffentlichen Hand“ langfristig Kosten provozieren, die das Eingesparte um ein Vielfaches übertreffen, könnte schon vor ihrer Beantwortung entschieden sein.

1 Zwei Monate nach Übernahme der KWG kündigt die WCM erste Sanierungen im zweistelligen Millionenbereich an; vorrangiges Ziel sei es, den Leerstand von 1200 Wohnungen abzubauen. Meldung der „Kieler Nachrichten“, 7.10.1999

2 Schleswig-Holsteinischer Landtag – 16. Wahlperiode Drucksache 16/1009; Antwort der Landesregierung auf eine Große Anfrage der SPD-Fraktion, S. 34

## Charlottenburg-Nord | Berlin-Charlottenburg

Herr Geschke

#### Architekten

Hans Scharoun, Edmund Meurin, Werner Weber, Felix Hedinger und Wolfgang Vogel, Hans Hoffmann, Erich Böckler, Walter Labes, Norman Braun

#### Baujahr

1956–61

#### Anzahl der Wohneinheiten

3811

#### Adresse

Heilmannring

