

SOZIALDEMOKRATEN

Zum Höchstgebot

Im Wahlkampf setzt Kanzlerkandidat Peer Steinbrück auf das Thema steigende Mieten. Als Finanzminister verkaufte er dagegen noch komplette Wohnsiedlungen an Investoren.

frei, ohne Mikrofon, seine Stimme füllt den Raum, hin und wieder zeichnet sein rechter Arm in der Luft die großen Linien nach. Buchholz' Kernbotschaft lautet, dass man heute jedes Thema personalisieren müsse, dass man ein Gesicht brauche, um Inhalte wirklich rüberzubringen. Gut möglich, dass er dabei auch an sich denkt. Am Ende warmer Applaus, im Fredenkrug glänzen die Augen.

Hinterher wirkt Buchholz aufgekratzt. Seine Droge heißt Aufmerksamkeit, und heute Abend hat er einen Schuss davon bekommen. Wenn man an der Spitze eines Unternehmens stehe, könne man gestalten, sagt Buchholz. Wenn einem das weggenommen werde, müsse dieser Drang ja irgendwohin. Er hat an seinem Leben nur den Rahmen ausgetauscht, statt Wirtschaft heißt er jetzt wieder Politik.

Zum Selbstbild der FDP gehört der Anspruch, die Partei der Freigeister zu sein, der Unabhängigen, der erfolgreichen Unternehmer mit wirtschaftlichem Denken. Auch Buchholz glaubt, in diese Erzählung zu passen, mit all der Berufserfahrung im Rücken. Er sei ja nicht darauf angewiesen, dass die Partei ihn noch zu irgendetwas mache, sagt Buchholz.

Wie die FDP aus ihrer Krise kommen soll, ist gerade nicht Buchholz' Thema. „Politik hat mir immer Spaß gemacht“, sagt er, „jetzt will ich für die liberale Sache kämpfen.“ Für Freiheit in Verantwortung. Es sind Sätze aus dem Fundus der FDP-Phrasen. Den Kampf um ein Bundestagsmandat sieht Buchholz spielerisch, das eint ihn mit Wolfgang Kubicki. Der Kieler Fraktionschef erlaubt sich regelmäßig Attacken gegen seine Parteichefs, auch weil er sich selbst für den besseren hält. Buchholz sagt, er habe Kontakt zur Parteispitze, aber nur „sporadisch“. Dort sehe man in ihm womöglich einen Konkurrenten, meint er.

Beim Treffen der FDP in Kiel sitzt Buchholz an einem der Tische mit Namenskarten, aber nicht beim Ehrengast, Guido Westerwelle. Auf der Bühne spricht der Außenminister über die große Welt, über Afrika, China, Indien. Er sagt, wie nachrangig angesichts dieses Wandels doch unsere Probleme hier in Deutschland seien. Buchholz nickt bedächtig. Manchmal klingt auch in ihm noch die große Welt nach, wie ein Phantomschmerz.

Nach der Rede hechtet Buchholz zu Westerwelle, er kennt ihn ja von früher und will noch mit ihm plaudern, über Indien vielleicht. „Guido!“, ruft Buchholz. Westerwelle dreht sich um. „Bernd, mein Lieber“, sagt der Außenminister und eilt sofort weiter, die Fernsehleute brauchen noch ein Statement zu Mali. Für einen Moment steht Buchholz verloren vor der Bühne herum. Er ist in Kiel, beim Empfang des FDP-Landesverbands Schleswig-Holstein. Die Welt ist klein.

MERLIND THEILE



Mieterin Demel: Die soziale Stadt lebte, ganz ohne das Zutun der Politik

Ludwigsfeld war keine der üblichen Siedlungen, die in den fünfziger Jahren zu Tausenden in der Bundesrepublik hochgezogen wurden. Täglich sahen die Maurer und Zimmerleute auf die Baracken einer Außenstelle des Konzentrationslagers Dachau, in der im Zweiten Weltkrieg Zwangsarbeiter von BMW untergebracht waren. Aus Mitteln des Marshall-Plans entstanden hier, am nordwestlichen Rand von München, knapp 700 Wohnungen für ehemalige KZ-Insassen, andere heimatlose Ausländer und Flüchtlinge.

Renate Demel, 53, lebt seit ihrer Geburt in Ludwigsfeld. Ihre Eltern kamen als Vertriebene aus dem Sudetenland, als junges Mädchen spielte sie mit Kindern aus 20 Nationen. Die Bewohner errichteten eine russisch-orthodoxe Kirche und einen buddhistischen Tempel. „Über Generationen haben sich die Menschen hier eine neue Heimat aufgebaut“, sagt die Sekretärin, „bis die Siedlung von Peer Steinbrück verkauft wurde.“

Jahrzehntelang war Ludwigsfeld im Besitz des Bundes. Doch als Steinbrück Finanzminister wurde, veräußerte die ihm unterstellte Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (Bima) die Wohnungen 2007 an ein Immobilienunternehmen. Es folgte eine Verdrängung, wie sie in so vie-

len deutschen Stadtteilen zu beobachten ist. Der neue Eigentümer modernisierte die Wohnungen und hob die Mieten an. Sozial Schwächere, die früher den überwiegenden Teil der Bewohner in Ludwigsfeld stellten, können die Preise für Neumieten nicht mehr bezahlen. „Wie kann sich der Herr Steinbrück jetzt hinstellen und sagen, er schütze schwächere Mieter?“, fragt Renate Demel.

Auf der Suche nach geeigneten Themen für den Bundestagswahlkampf hat der SPD-Kanzlerkandidat die steigenden Mieten in deutschen Ballungszentren entdeckt. Auf dem Bundesparteitag im Dezember kündigte er für den Fall eines Wahlsiegs an, neue Förderprogramme zu entwickeln. „Wir werden uns darüber Gedanken machen müssen, wie wir Mieter besser schützen“, sagte Steinbrück in seiner Rede in Hannover. „Als Bundeskanzler möchte ich einen Nationalen Aktionsplan Wohnen und Stadtentwicklung in Gang bringen.“

In Ludwigsfeld wird jedoch deutlich, dass auch Steinbrück zu den Verursachern ebenjenes Phänomens gehört, das er nun bekämpfen will. Während der Regierungszeit der SPD verkaufte der Bund von 1998 bis 2009 Hunderttausende Wohnungen an Investoren (siehe Grafik). Die Einnahmen sollten den Staatshaushalt

THOMAS EINBERGER / ARGUM / DER SPIEGEL



2001 114 000
Eisenbahnerwohnungen
 an zwei Bieterkonsortien
 für 3,9 Mrd. Euro

SPD/Grüne Finanzminister: **Hans Eichel**

2004 80 000
Wohnungen der Gagfah
 an den US-Finanzinvestor Fortress
 für 3,5 Mrd. Euro



2007 Anteile an 80 000
Bergmannswohnungen
 an RAG/IGBCE
 für 450 Mio. Euro

Union/SPD Finanzminister: **Peer Steinbrück**

DER SPIEGEL

entlasten, die Privatisierung sollte den wirtschaftsliberalen Zeitgeist zufriedenstellen.

Steinbrück veräußerte in seiner Amtszeit als Finanzminister die Anteile des Bundes an fast 80000 Wohnungen der Treuhandstelle für Bergmannswohnstätten (THS): für 450 Millionen Euro. Zwischen 2005 und 2009 stieß die Bima weitere 15700 Wohnungen und 2900 Einfamilienhäuser ab. Die Erlöse betragen um 1,1 Milliarden Euro. Soziale Aspekte spielten bei den Bima-Geschäften eine untergeordnete Rolle, in vielen Fällen wurde gegen Höchstgebot an Investoren verkauft.

Der Deal mit der Siedlung von Ludwigsfeld dient da als Lehrbeispiel. Aus einem Schreiben der Bima vom 14. Juli 2006 geht hervor, wie der Verkauf der Wohnanlage unter Steinbrücks Ägide Formen annahm. In dem Brief erklärte die Behörde, man habe viele Jahre mit der Stadt München verhandelt. Die kommunale Wohnungsbaugesellschaft wollte allerdings nur 1,5 Millionen Euro für die Siedlung bezahlen – zu wenig für den Bund, der daraufhin ein Bieterverfahren in Gang setzte.

Der Vorgang war umstritten, mehrere Bundestagsabgeordnete setzten sich für den Erhalt der Wohnungen in Bundesbesitz ein. Bei einem Treffen mit Steinbrück am 22. Januar 2007 appellierte auch Münchens Oberbürgermeister Christian Ude an seinen Parteifreund, das soziale Gefüge in Ludwigsfeld „durch einen Verbleib der Siedlung im öffentlichen Eigentum zu sichern“.

Die Intervention beeindruckte Steinbrück offenbar wenig. In einem Brief teilte der Minister mit, er halte am Verkauf fest. Er gestand nur zu, „soziale Nutzungskonzepte“ in die Vergabe einzubeziehen und „nicht ausschließlich das beitragsmäßige Höchstgebot entscheiden zu lassen“.

Wenige Monate später verkaufte die Bima die Wohnungen für 10,5 Millionen Euro an die Patrizia, ein börsennotiertes Immobilienunternehmen aus Augsburg. Ein privater Investor, der von den Bewohnern bevorzugt wurde, kam mit seinem Angebot in Höhe von 8,5 Millionen Euro nicht zum Zug. Ihm teilte die Bima mit, sie habe die knapp 700 Wohnungen „an die Höchstanbieter“ verkauft.

Auf das Geschäft angesprochen, lässt Steinbrück heute über seinen Sprecher

ausrichten, dass „die Vergabeentscheidungen immer gemäß dem engen Rahmen der Vorschriften erfolgt sind, die auf eine Vergabe an das Höchstgebot ausgerichtet sind“.

Wegen des öffentlichen Drucks machte die Patrizia immerhin Zugeständnisse. Die Mieter erhielten einen lebenslangen Kündigungsschutz, zudem erklärte sich die Firma bereit, auf Luxussanierungen zu verzichten. Oberbürgermeister Ude, einst selbst Mieteranwalt, feierte den Vertrag. Die Ludwigsfelder dürften die „rechtlich am besten gestellten Mieter Münchens sein“, schrieb Ude in einem offenen Brief.

Was die Wohngemeinschaft am nördlichen Stadtrand aber wirklich ausmacht, was ihr Leben, ihren Umgang und damit ihre Identität über Jahrzehnte prägte, ist für Außenstehende schwer nachzuvollziehen. Die Bewohner haben eigens einen Verein gegründet, und sie haben einen Bewohnertreff eingerichtet. Dort hängen an den Wänden Schwarzweißbilder von Siedlungsfesten, Laientheateraufführungen und Fußballturnieren. Auf einem Bild ist ein Mann zu sehen, der sich aus Dankbarkeit die Namen Hunderter Bewohner auf den Rücken tätowieren lassen hat. Viele der Zugezogenen seien vom Krieg traumatisiert gewesen, sagt Renate Demel, einige hätten später getrunken. „Wir hatten unsere Abgestürzten, aber die sind von der Gemeinschaft getragen worden.“

Am Abend trifft sich Renate Demel mit Irena Jazenko und Oresia Poletko, deren Eltern als ukrainische Zwangsarbeiter in München landeten. Frau Jazenko lebt mit

ihrer Tochter in einer Wohnung, und die 88-jährige Mutter wohnt ebenfalls noch in der Siedlung. „Sonst wäre die Pflege gar nicht möglich“, sagt Jazenko.

Jahrelang kämpften die Bewohner dagegen, dass der Bund die Anlage verkauft. Dafür nahmen sie auch den miserablen Zustand der Häuser hin. Die Wohnungen besaßen keine Zentralheizung und keine Bäder, an den Fassaden klebten Asbestplatten, seit Jahrzehnten hatte der Bund kaum investiert. Die Mieter störte das wenig, sie renovierten und modernisierten einfach selbst und halfen sich gegenseitig. Die soziale Stadt lebte, ganz ohne Zutun der Politik.

Dieses Miteinander ist seit dem Verkauf aus der Balance geraten. Patrizia, der neue Eigentümer, modernisierte sämtliche Wohnungen. Die Häuser bekamen Balkons, eine Zentralheizung und Wärmedämmung. Die Mieter zahlen statt 2,63 Euro nun etwa 5,50 Euro pro Quadratmeter, für Münchner Verhältnisse ist das natürlich sehr moderat. Doch sobald eine der knapp 700 Wohnungen frei wird, ruft Patrizia für Neubewohner im Schnitt etwa zehn Euro ab. Nach dem Abriss von ein paar Garagen wird ein anderer Investor auf einem Teil des Geländes demnächst 34 neue Eigentumswohnungen bauen. Der Preis pro Quadratmeter beträgt um die 4000 Euro.

Die Folge ist absehbar: Eine neue Klientel wird peu à peu in Ludwigsfeld einziehen. Mal eben gegen eine größere Wohnung tauschen, weil sich Nachwuchs ankündigt oder weil Mutter oder Vater pflegebedürftig werden – all das ist für die Altmieten nicht mehr möglich, ohne die neuen Preise zahlen zu müssen.

17 Millionen Euro hat die Patrizia Immobilien AG „in die Substanz der Siedlung investiert“, erklärt ein Firmensprecher. Auf diesem Wege habe man die Anlage erhalten können, „so dass die Menschen in Ludwigsfeld wieder eine Zukunft haben“.

Die Menschen in Ludwigsfeld sehen das mit der Zukunft anders, skeptischer. Und manche haben Angst vor dieser Zukunft. Ihr Groll richtet sich aber vor allem gegen Steinbrück. Bei der nächsten Sitzung ihrer Interessengemeinschaft wollen sie einen Brief an den Kanzlerkandidaten aufsetzen. „Um ihm zu präsentieren, was er in Ludwigsfeld angerichtet hat“, sagt Irena Jazenko.



THOMAS EINBERGER / AGENCY / DER SPIEGEL

Münchner Siedlung Ludwigsfeld
 „Wir hatten unsere Abgestürzten“

SVEN BECKER