

# Stadtsanierung ist keine Sanierung der Stadt, sondern eine Sanierung der Bauwirtschaft

»Beim Begriff Sanierung handelt es sich im Deutschen um einen betriebswirtschaftlichen Begriff: Sanierung ist die Herstellung der Rentabilität von Betrieben mit Hilfe finanzieller Maßnahmen. Es ist dann auch kaum noch zu übersehen, daß die Väter des städtebaulichen Gedankens wohl in erster Linie die Sanierung der Bauindustrie und Grundeigentümer im Auge hatten.«

In Frankfurt, der teuersten Stadt Westdeutschlands, suchen 115 000 ausländische Arbeitnehmer und 10 000 Studenten eine menschenwürdige Unterkunft. Das Amt für Wohnungswesen hat 4000 »echte Wohnungsnotfälle« registriert. Zur gleichen Zeit stehen nach Schätzung des Verbandes Süddeutscher Wohnungsunternehmen in Frankfurt 4 000 bis 6 000 neue Miet- und Eigentumswohnungen leer, für die keine Interessenten gefunden werden konnten.

In München fanden weit über 8 000 von insgesamt 15 000 neugebauten Eigentumswohnungen keinen Absatz, wie die bayrische Landesbausparkasse ermittelte. Bei anderen Wohnungsbauprojekten in anderen Städten verhält es sich kaum anders.

Auf der einen Seite ein Überschuß, für den kein Bedarf besteht, auf der anderen Seite ein Fehlbedarf, der nicht gedeckt ist. Es ist dies das Ergebnis einer Bauwirtschaft, die an den Wohnbedürfnissen vorbeibaute und sich auf Projekte warf, die eine möglichst hohe Rendite versprachen: Gebaut wurde für Marktbedürfnisse, die mit Kaufkraft ausgestattet sind.

## Selbst die Pleite ein Geschäft

Während auf der einen Seite ein übergroßer Bedarf an Wohnungen besteht — in Mannheim, einer Stadt mit 330 000 Einwohnern, fehlen beispielsweise 12 000 Wohnungen —, kollabiert auf der anderen Seite überschüssige Baukapazität an sich selbst: Eine Reihe großer Bauunternehmen mußte in den vergangenen Monaten Konkurs anmelden, weil sie auf den von ihnen gebauten Wohnungen sitzen blieben und die Finanzierungskredite nicht zurückzahlen konnten.

Der Fall Josef Kun mag stellvertretend für andere Beispiele stehen.

Josef Kun schaffte mit Millionenkrediten den Sprung vom Maurer zum millionenschweren Bauunternehmer. Seine Bauträger-Gruppe mit einem Jahresumsatz von 300 Millionen ging im Juli dieses Jahres mit fast 700 Millionen Mark in Kon-

kurs. Die kreditgebende Bank wurde geschlossen, 3 400 Bauarbeiter verloren den Arbeitsplatz. Seine Villa in Homberg, 36 kostbare Reitpferde und 800 Enten hatte Kun rechtzeitig seiner Ehefrau überschrieben: Sie gehören nicht zur Konkursmasse. Der solcherart verarmte Millionär erhält eine monatliche Arbeitslosenunterstützung von 1 250 Mark. Seine Steuerschulden werden auf 6 Millionen Mark geschätzt.

## Die verprogrammierte Sanierung

Der Grund für den Kollaps einer überzüchteten Bauwirtschaft liegt zum Teil bereits in der Wiederaufbauphase nach dem zweiten Weltkrieg: Der notwendige Wiederaufbau erforderte die Schaffung eines überdurchschnittlich großen Potentials an Baukapazität. Quantität war wichtiger als Qualität.

Das klingt verständlich: »... der Not der Stunde gehorchend.« Indessen wurde hier bereits eine Fehlerquote eingebaut, die »Sanierungsmaßnahmen« für das damals Gebaute notwendig machen würden, wenn der Wiederaufbau seinem Ende zuzuging. Wenn der Neubau von Wohnungen kein Markt für eine überproportional entwickelte Bauwirtschaft mehr war, konnte ein neuer Markt erschlossen werden, indem man unter dem Schlagwort Sanierung mit dem Umbauen des bereits Gebauten begann. Wirtschaftsinteressen sind schließlich kein gemeinnütziger Verein, der sich auflöst, wenn seine Zielsetzung erfüllt ist.

In Stadtteile wie das Märkische Viertel oder München-Perlach wurden wiederum beträchtliche Fehlerquoten eingebaut. Man kann jetzt schon absehen, daß nach dem Abflauen der gegenwärtigen Sanierungswelle die Sanierungsergebnisse mit Sicherheit wiederum sanierungsbedürftig sein werden. Und so weiter.

Die Wiederaufbauphase reichte bis weit in die sechziger Jahre hinein. Die Erhard-Rezession von 1967 kündigte zum erstenmal den möglichen Kollaps einer zügellosen Wachstums- und Vermehrungs-ideologie bzw. einer Überkapazität im Produktionsbereich an. Die Überwindung der Erhard-Rezession erfolgte jedoch nicht durch die Drosselung überschüssiger Kapazitäten und damit durch die Herstellung eines ausgewogenen Verhältnisses von Angebot und Nachfrage. Sie erfolgte vielmehr inflationär und spekulativ. Einerseits konnten durch steigende Preise (= überproportionale Profite) Mindereinnahmen ausgeglichen werden, andererseits begünstigte diese schleichende Inflation die Flucht in Sachwerte und damit die Spekulation mit Komfort- und Eigentumswohnungen.

»Fünf Jahre lang, seit dem Wiederaufstieg aus der Erhard-Rezession 1967, haben Bauträgergesellschaften und Makler, haben Hochbaugewerbe und Notare das große Geschäft mit der Inflation gemacht . . . Unbekümmert hatten Westdeutschlands 2 000 Baulöwen im Schlepp der Inflation mit Umsätzen und Preisen gewuchert. Branchenüblich kauften sie zunächst unbebautes Gelände und besorgten sich dafür Millionenkredite von Sparkassen, Geschäfts- und Hypothekenbanken. Dann setzten sie ihre Werber, Verkäufer und Prospekt-Macher an, die den inflationsgeängstigten Sachwert-Käufern oft schon vor der amtlichen Baugenehmigung Scheiben ihrer künftigen Wohnanlage verkauften.« (Spiegel 29/73).

Die Bauwirtschaft fuhr nicht schlecht dabei. Während das verarbeitende Gewerbe im Jahr 1970 einen durchschnittlichen Bruttogewinn von 20,5 Prozent erzielte, betrug die Bruttogewinnquote des Baugewerbes 27,1 Prozent.

Das Prinzip einer Ordnung, die den Wohnraum zur Ware macht, den Haus- und Städtebau kapitalisiert, alle undankbaren Weiterungen dem bankrotten Staat zuschiebend, erweist seine geheiligte Unmenschlichkeit. Häuser und Hochhäuser entstehen, denn daran kann verdient werden, und zum Richtfest reist auch ein gutwilliger Minister an, dessen feierliche Gestik dann über den Bildschirm flimmert.

Gerhard Zwerenz

»Es kann gar nichts schaden, wenn auf ersten Sanierungsplänen die einzelnen Grundeigentümer ihre Grundstücke nicht richtig wiedererkennen können.« Das durfte in einem Bonner Seminar ausgesprochen werden, ohne dem redenden Planungsverantwortlichen härteste Kritik einzutragen . . .

Die Neue Heimat International beteiligte sich 1973 am Grundkapital der Austroplan de Mexiko A. A. in Mexiko City mit 50 Prozent (rund 7,8 Millionen DM) und gründete mit 60 Prozent Anteil die »World Trade Center Tower II SA«, die im World Trade Center Brüssel einen Büroturm bauen soll. So steigt ein Gewerkschaftsunternehmen in den internationalen Kapitalismus ein – und die Arbeiter in den Neue-Heimat-Wohnungen wundern sich, warum ihre Mieten so hoch sind.

## Verluste werden sozialisiert, Gewinne . . .

Die restriktive Kredit- und Finanzpolitik, mit der die gegenwärtige Bundesregierung in den schwindelnden Höhen der Inflationsschraube den Boden zurückzugewinnen sucht, hat die Künstlichkeit der überzüchteten Baukonjunktur deutlich gemacht. Die Reihe der bereits erwähnten Konkurse war die Folge. Bauunternehmer Mosch allerdings, der einen guten Teil seiner Gewinne mit Berliner Steuervergünstigungen erzielt, sieht nur Dilettanten betroffen: »Daß in der nächsten Zeit einige Anfänger auf der Strecke bleiben werden, ist kein Staatsunglück.«

In der Tat hat die Bauwirtschaft keinen Grund für ernsthafte Befürchtungen. Genau im richtigen Augenblick, zu dem Zeitpunkt nämlich, wo der bisherige Markt nicht mehr genügend absatzträchtig ist, wird ein neuer Markt erschlossen: die Stadtsanierung.

Stadtsanierung ist jedoch nicht nur die Schaffung eines neuen Marktes. Sie ist zugleich eine Maximierung der Profite, indem sie die Nachfrage nach Wohnungen künstlich größer hält als das Angebot. Denn: Sanierung bedeutet weitgehend Abriß, bedeutet zunächst eine Verminderung des Bestandes an Wohnungen, obwohl in den meisten Städten nicht genügend Wohnungen vorhanden sind.

Gegenwärtig ist Stadtsanierung nicht eine Sanierung der Stadt, sondern eine Sanierung der Bauwirtschaft, wie auch das zu Beginn wiedergegebene Zitat von Rolf Hasse belegt. Dabei stellen wir nicht einmal die Notwendigkeit der Stadtsanierung in Frage. In Frage stellen wir ihre Mißbrauchbarkeit, die fast zwangsläufig erfolgen muß, wenn Städtebau nur mehr das Ergebnis wirtschaftlicher Interessen ist.

Die gegenwärtige Stadtsanierung ist an den Bedürfnissen des Kapitals orientiert. Ohne Rücksicht auf die Bedürfnisse der Betroffenen werden die Bedürfnisse des Kapitals noch mit Milliardenbeträgen aus Steuergeldern subventioniert. Nach wie vor werden die Verluste sozialisiert und die Gewinne privatisiert.

Um den Mißbrauch der Stadtsanierung zu verhindern, ist die Sozialisierung der Bauwirtschaft im städtebaulichen Bereich zu fordern. Nur dann ist es möglich, von einer kapitalorientierten Sanierung wegzukommen und sie tatsächlich nach den Interessen und Bedürfnissen der Betroffenen auszurichten.

Stadtsanierung — das heißt: Die Stadt dem Zugriff der Profiteure entziehen. Das heißt: Nicht nur die Verluste, sondern auch die Gewinne sozialisieren.

### Funktionen

GEWOS, sogenannte wissenschaftliche Tochtergesellschaft der gewerkschaftseigenen, größten Wohnbaugesellschaft Deutschlands: »Stadterneuerung kann nicht allein aus der Perspektive sozialpolitischer Zielsetzungen beurteilt werden. Es gilt vielmehr, die Städte als die wesentlichen Zentren der wirtschaftlichen Produktion in Zusammenhang mit deren Strukturwandel funktionstüchtiger zu machen. Die Konkurrenzfähigkeit der Städte kann nur dadurch sichergestellt werden, daß sie den die wirtschaftliche Entwicklung tragenden Funktionen der industriellen und der Dienstleistungsproduktion optimale Standortvoraussetzungen bieten.«

Der Neue-Heimat-Chef Vietor: In den Sanierungsgebieten »liegen schätzungsweise auch 450 000 gute Wohnungen, die im Zuge der Neuordnungsarbeit mit abgebrochen werden müßten.«

Wenn man die Vogel-Perspektive der Sanierungsplanung verläßt, sieht es aus der Augenhöhe so aus:  
»Ick hatte ne schöne große Drei-Zimmer-Wohnung in Kreuzberg, aber nie Sonne«, berichtet der Arbeiter Hans Rickmann aus der Bürgerinitiative MVZ. »Ick komme hier raus ins Märkische Viertel, wenn man da zur Besinnung kommt, da jehnt man einkaufen, die zwei Jeschäfte sprechen die Preise ab, irre Preise. Die Fahrwege — nach Mariendorf, sind 45 km. Um Fünfe stehe ick auf. Doppelter Anfahrtsweg. Willste einen Schluck Milch holen, mußte ins MV-Zentrum gehen — in Kreuzberg war dat allet an der Ecke. Dann fängste langsam an nachzudenken. Wat haste dir einjehandelt? Mehr Freizeit? — Ne, mehr Wege. Ick bin nur noch auf Achse, um den Bestand meiner Familie zu erhalten. Ne Handvoll Geier ham den Boden und das Geld — wir hängen mit dem Arsch im Dreck. Denn wird man kritisch und jehnt auf de Straße.«