



Zur Beachtung!

Dieses Manuskript ist urheberrechtlich geschützt. Der vorliegende Abdruck ist nur zum privaten Gebrauch des Empfängers hergestellt. Jede andere Verwertung außerhalb der engen Grenzen des Urheberrechtsgesetzes ist ohne Zustimmung des Urheberberechtigten unzulässig und strafbar. Insbesondere darf er weder vervielfältigt, verarbeitet oder zu öffentlichen Wiedergaben benutzt werden. Die in den Beiträgen dargestellten Sachverhalte entsprechen dem Stand des jeweiligen Sendetermins.

Beitrag: **Im Würgegriff der Heuschrecken - Warum ganzen Wohnvierteln in Deutschland der Verfall droht**

Bericht: Markus Schmidt, Andreas Maus, Lutz Polanz

Datum: 17.02.2011

Sonia Seymour Mikich: "2004 - die Laune muss gut gewesen sein bei den damaligen Ministern Ulla Schmidt und Hans Eichel. Für mehr als drei Milliarden kaufte der amerikanische Hedge-Fonds "Fortress" dem Bund den Immobilienkonzern Gagfah ab. Drei Milliarden - für die staatliche Rentenkasse damals eine rettende Geldspritze. Aber hunderttausende Mieter machten sich Sorgen wegen der "Heuschrecke", dem neuen Vermieter aus Amerika. Und zu Recht. Von Insidern haben wir Dokumente und Aussagen, die jetzt belegen, wie sieben Jahre nach dem Super-Deal ganze Wohnviertel untergehen."

Zu Gast bei Frau Kepenek in Hamburg.

Reporter: "Ja, was ist das Problem hier in Ihrer Toilette?"

Frau Kepenek: "Ja, ich hab keinen Wasserkasten, kein Waschbecken. Bei der Renovierung hatten wir das abgebaut, weil das erneuert werden sollte. Ich zeig Ihnen das einmal. Also ..."

Reporter: "Das heißt, das ist jetzt Ihr Spülkasten?"

Frau Kepenek: "Genau - und denn (spült mit Eimer) - wie noch in den alten Zeiten wahrscheinlich dann."

Frau Kepenek wohnt zur Miete bei der Gagfah. Dies ist ihre Geschichte und die von Tausenden anderer Mieter, die die Nase voll haben. Eine Geschichte von heruntergewirtschafteten

Wohnvierteln und einem Unternehmen, das einst grundsolide war. Und davon, wie es an einen Hedgefond aus den USA verkauft wurde. Dies ist die Geschichte einer Privatisierung mit dramatischen Folgen.

Mieterin: "Achtunddreißig einhalb Jahre hab ich hier gewohnt. Es war alles wunderbar und schön. Aber die letzten paar Jahre waren eine Katastrophe."

Mieter: "Also ich wohne jetzt 40 Jahre hier. Ich werde siebzig Jahre alt. Wo soll ich hin?"

Es ist noch nicht lange her, da gehörte die Gagfah dem Bund. 2004 verkaufte die Rot-Grüne Regierung das Unternehmen an den US-Investor Fortress. Für dreieinhalb Milliarden Euro inklusive Schulden. Betrieben haben diese Privatisierung - Hand in Hand - diese beiden. SPD-Finanzminister Hans Eichel wollte seinen Haushalt schonen und Sozialministerin Ulla Schmidt die Rentenkasse auffüllen. Sie segnete den Vertrag mit der Fortress ab.

Zitat damals: "Ein Vertrag, der sich überall sehen lassen kann."

Das Versprechen: Die Mieter sollten keinerlei Nachteile erleiden. Doch der neue Eigentümer, die Fortress, machte schnell Kasse, mit Tausenden Wohnungsverkäufen und mit drastischen Sparmaßnahmen. Vor dem Verkauf investierte die Gagfah in die Instandhaltung noch 15,29 € pro Quadratmeter im Jahr, jetzt nach der Privatisierung sind es 7,60 €, gerade mal die Hälfte. Die Gagfah hält das für angemessen. Was das bedeutet, sehen wir in Solingen. Wir besuchen die Familie di Palo und ihre Nachbarn. Seit anderthalb Jahren wohnt Anna di Palo bei der Gagfah. Und hat in dieser Zeit schon reichlich was erlebt.

Frau di Palo, Mieterin: "Wie man sieht, ist dann hier auch schon ... ja ... überall die Feuchtigkeit richtig schön durchgesickert und färbt sich jetzt auch so langsam ... ja, schimmelig schwarz, sag ich mal. Und dann kam der Maler, hat das schön gestrichen alles und ... ja, am nächsten Tag war die Feuchtigkeit aber wieder da."

Frau di Palo ist keine Ausnahme. In jeder Wohnung, die wir betreten, findet sich Schimmel.

Maria Graci, Mieterin: "Ja, und meine Tochter ist immer erkältet, mein Mann ist auch immer erkältet. Und ich glaube, es ist dieser Schimmel. Weil wir wissen alle, der Schimmel ist gesundheitsgefährlich."

Wir treffen ehemalige Mitarbeiter der Gagfah, die sich im Unternehmen bestens auskennen. Sie wollen nicht mehr tatenlos zusehen, wie die Fortress ihre alte Firma ausschlachtet. Aus Angst vor Repressionen berichten Sie uns verdeckt.

Ehem. Gagfah-Mitarbeiter: "Die Fortress hat ganz genau die Zahlen und Budgets vorgegeben, die wir bringen mussten. Was an Gewinn rausspringen muss und was wir ausgeben dürfen. Die Budgets für die Instandhaltung waren extrem niedrig. Wenn im August kein Geld mehr da war, dann hieß es: Stopp, es wird nichts mehr gemacht. Keine Reparaturen, keine Instandhaltungen."

Von unseren Informanten erhalten wir ein Gutachten zur Gagfah-Siedlung in Solingen. Dort müssten die Außenfassaden dringend saniert werden - für viele Millionen. Es besteht eine akute Absturzgefahr für Schiefer, eine sofortige Sanierung ist zwingend notwendig, heißt es wörtlich. Die Arbeiten sollten seit November 2008 abgeschlossen sein, doch es gab nur weitere Gutachten. Leben wie im Knast saniert ist bis heute nicht. In der einstigen Mustersiedlung schützen Fangnetze und Gerüste die Mieter davor, erschlagen zu werden. Eine weitere Gagfah-Siedlung, diesmal sind wir in Hamburg-Steilshoop. Auf den ersten Blick sieht es hier noch ganz gepflegt aus. Doch auch hier kommen die Gagfah-Wohnungen zunehmend herunter, mit schlimmen Gefahren für die Mieter. Karl-Heinz Rubel wohnt schon ewig hier. Er führt uns ins Treppenhaus, zeigt uns den Notausgang.

Karl-Heinz Rubel, Mieter: "Vor Kurzem hat es im Keller gebrannt unten. Und die Gefahr ist ja die, das ist hier der Notausgang, und unten ist keine Klinke dran. Man kommt überhaupt nicht raus."

Reporter: "Haben sie die Gagfah schon informiert?"

Karl-Heinz Rubel, Mieter: "Also ist mündlich informiert worden, mehrfach. Und dann wird immer gesagt, ja, wird gemacht, wird gemacht. So, das ist alles."

Reporter: "Ist nichts passiert?"

Karl-Heinz Rubel, Mieter: "Ne."

Spart Deutschlands größtes börsennotiertes Wohnungsunternehmen tatsächlich auf Kosten der Sicherheit? Von unseren Insidern erhalten wir diese brisante Liste. Darauf die Verkehrssicherungsmaßnahmen der Gagfah für das Jahr 2009. Verkehrssicherung, da geht es

um gesetzliche Auflagen, um Brandschutz. Da geht es um Leib und Leben der Mieter. Und so liest sich die Liste:

"Große Gefahr von Kabelbrand", "Teilweise gelöste Balkongeländer - Unfallgefahr", "Herabfallende Fassadenplatten, hohe Eintrittswahrscheinlichkeit", "Erhebliche Fäulnis- und Pilzbildung, Fenster drohen herauszufallen", "Bleileitungen, Grenzwerte überschritten."

Knapp 73 Millionen Euro müsste die Gagfah laut Liste in die Sicherheit ihrer Gebäude stecken, doch nur gut zehn Millionen Euro werden vom Management für das Jahr 2009 tatsächlich bewilligt. Gerade mal ein Siebtel. Die Gagfah sagt, sie kenne die Zahlen so nicht. Bernhard von Grünberg ist Vorsitzender des Deutschen Mieterbundes in Nordrhein-Westfalen. Er kennt das Geschäftsgebahren der Gagfah seit Jahren. Wir zeigen ihm die interne Liste.

Bernhard von Grünberg, Vorsitzender Deutscher Mieterbund NRW: "Also das ist die absolute Katastrophenliste. Ja, das ist natürlich erschütternd, was ich gesehen habe. Es ist so, dass hier .. ja lebenssichernde Maßnahmen eigentlich notwendig sind, aber gleichwohl die Geschäftsleitung offensichtlich sagt, dafür haben wir kein Geld. Das heißt, es können Brände passieren, es können Menschen umkommen und gleich wohl - das haben sie alles gewusst. Und gleichwohl wird kein Geld zur Verfügung gestellt."

Ein schwerwiegender Vorwurf. Wir fahren nach Mülheim in die Gagfah-Zentrale. Wollen mit den verantwortlichen Managern persönlich darüber reden. Aber die Pressesprecherin wimmelt uns ab.

Pressesprecherin Gagfah: "Haben wir abgelehnt."

Reporter: "Warum geben sie uns kein Interview?"

Pressesprecherin Gagfah: "Wir geben generell keine Interviews. Wir antworten auf alle ihre Fragen."

Schriftlich teilt uns das Unternehmen mit:

"Den Vorwurf, wir gefährden Leib und Leben unserer Mieter, weisen wir zurück. ... Sofern Verkehrssicherungen auch als diese identifiziert werden und akuter Handlungsbedarf besteht, erfolgt umgehend die Beseitigung des Risikos."

Aber auch das stimmt offenbar nicht immer. Beispiel: Dieses Altenheim des Deutschen Roten Kreuzes in Essen-Freienbruch, Vermieter die Gagfah. Nach unseren Unterlagen weiß die Gagfah seit zweieinhalb Jahren, dass diese Platten an der Außenwand jederzeit herunterstürzen können. Zitat: Es besteht hohe Eintrittswahrscheinlichkeit. Doch das Rote Kreuz wurde über die Gefahr nicht informiert. Da steckt System hinter, behaupten ehemalige Manager der Gagfah.

Ehem. Gagfah-Mitarbeiter: "Fortress wusste definitiv von diesen Verkehrssicherheitsrisiken. Wir waren verpflichtet, die Schäden zu melden und unsere Geschäftsführung hat es an Fortress weitergegeben. Meistens kam keine Antwort zurück. Manchmal auf Nachfrage, manchmal ein Jahr später."

Stimmt das? Wir fragen in der Fortress-Zentrale in New York an. Zum schwerwiegenden Vorwurf: no comment von ganz oben. Und ganz unten, bei den Mietern, die ihren Hausmeister in der Sprechstunde erreichen wollen:

"Ich bin leider im Moment nicht erreichbar. Sie erreichen mich am besten in der Zeit dienstags von acht bis zehn Uhr, donnerstags von fünfzehn bis siebzehn Uhr."

Die Gagfah legt Wert auf die Feststellung:

Zitat: "Wir bieten guten und preisgünstigen Wohnraum an prosperierenden Standorten ... und einen guten Kundenservice."

Und wie gehts weiter mit den Siedlungen? Die Fortress ist dabei, ihre Anteile an der Gagfah Stück für Stück abzustoßen. Und der von der Fortress gestellte Gagfah-Geschäftsführer hat vor wenigen Tagen eigene Aktien in Millionenhöhe verkauft. Verlässt da einer das sinkende Schiff?

Ehem. Gagfah-Mitarbeiter: "Fortress schöpfte die Sahne vom Cappuccino ab. Mittlerweile ist nur noch der Kaffeesatz übrig. Gute Unternehmen sind herabgewirtschaftet worden, ausgesaugt in der Substanz und zu Lasten der Bewohner. Fortress wird sich rausziehen. Und dann wird ein zerrissenes Gebilde von Restimmobilien übrig bleiben. Schlechte Lagen, schlechte Bausubstanz mit ghetthaften Großsiedlungen. Dann können die Kommunen sehen, wie sie mit diesen Vierteln umgehen."

Sonia Seymour Mikich: "Völlig falsch gelaufene Privatisierung."