

## Privatisierung auf dem kommunalen Wohnungsmarkt **Monopoly in Heidenheim**

Von Rüdiger Bäßler 05. Dezember 2018 - 16:07 Uhr



Reinhard Püschel, Vorstand im Heidenheimer Mieterverein und kommunistischer Stadtrat, vor einem der Blöcke, die wieder und wieder berkauf wurden. Foto: Horst Rudel

**Gebäude verfallen, Bewohner resignieren, Mieterschützer schicken Protestbriefe ins Nirgendwo. In Heidenheim zeigt sich wie unter einem Brennglas, was passieren kann, wenn Kapitalgesellschaften auf dem Mietwohnungsmarkt den Ton angeben.**

Heidenheim - Unten auf den Grünflächen spielen Kinder zwischen überquellenden Mülltonnen und einem regennassen Sperrmüllsofa, das niemand abholt. Nicht weit davon eine alte Matratze, ein Sessel, Bretter, die auch einmal Möbel waren. Ein trüber Ausblick, den Renate Kascha, 76, und ihr Mann Siegfried, 82, von ihrer Wohnung im zweiten Stock aus haben. Vor 46 Jahren zogen sie aus Oberschlesien hierher ins Wohngebiet Am Mittelrain oberhalb der Heidenheimer Innenstadt. Er Arbeiter bei der Maschinenfabrik Oberdorfer, sie Hausfrau, die sich um die Söhne kümmerte.

81 Quadratmeter für 630 Euro warm, für das Geld gibt's in der Stadt keine vergleichbare neuere Wohnung, aber das Unbehagen wird größer. „Unsere Söhne sagen schon lange, dass wir wegziehen müssen“, sagt Renate Kascha. „Vonovia hat alles verkommen lassen.“ Im Nachbarblock platzen Fassadenplatten ab, auf dem Boden unter kaputten Briefkastenanlagen liegt ein nasser Brei aus Zeitungsprospekten. Nein, sagt Siegfried Kascha, nach fast einem halben Jahrhundert noch mal umziehen, das will und schafft er nicht.

Lange her, dass die Häuser am Mittelrain der Stadt Heidenheim gehörten. Vor zwölf Jahren, am 9. November 2006, entschied der Gemeinderat, sich von der kommunal gesteuerten Grundstücks- und Baugesellschaft AG Heidenheim, an der auch die örtliche Sparkasse und der Maschinenbauer Voith Anteile hielten, zu trennen. 5000 Wohnungen, in denen viele Voith-Arbeiter wohnten, wurden an den börsennotierten Luxemburger Immobilienkonzern Gagfah verkauft. Rund 40 Millionen Euro flossen in die Stadtkasse. Aber ein Fünftel der Stadtbevölkerung spürte fortan den frostigen Wind der freien Märkte, der sich vor allem dadurch spürbar machte, dass der Neubesitzer von der Börse jede gesetzliche Möglichkeit einer Mieterhöhung durchsetzte.

### Der Privatisierungsrausch

2015 wurde Gagfah von der Deutsche Annington Immobilien AG geschluckt, dem Unternehmen, das sich kurz darauf den Namen Vonovia gab. Das war's längst nicht mit dem Privatisierungsrausch. 2012 kaufte die Immovation AG knapp 600 ehemalige Mietwohnungen von Zeiss-Arbeitern auf dem Zanger Berg. Immovation reichte knapp die Hälfte davon bald an die Capital Bay GmbH mit Sitz in Berlin weiter. Auch die Landesbank Baden-Württemberg machte 2012 mit einigen Verkäufen in Heidenheim Kasse. „Die großen kapitalmarktorientierten Gesellschaften verdienen ihr Geld mit dem Handel von Wohnungen“, sagt Udo Casper, Geschäftsführer des Deutschen Mieterbundes in Baden-Württemberg. „Aber dieser Markt ist sozial blind.“ Die neueste Volte im Heidenheimer Monopoly ist der Verkauf von 1066 Vonovia-Wohnungen an die Schweizer Aktiengesellschaft Peach Property für einen unbekanntes Preis. Sein Unternehmen wolle „die vorhandenen Potenziale heben“, sagte der Unternehmenschef Thomas Wolfensberger nach dem Kauf.

Im Heidenheimer Gemeinderat ist das alles bestenfalls noch Randthema, sagt Reinhard Püschel. Er muss es wissen, seit 2004 sitzt der frühere Schlosser für die DKP im Gremium, oft belächelt, meistens überstimmt und trotzdem kämpferisch. Zum Kommunisten wurde der 67-Jährige während des Vietnamkriegs. Im Kreismieterverein mit seinen 1600 Mitgliedern genießt er als Vorstandsmitglied hohen Respekt. Oft ist er in seiner Lederjacke auf dem Zanger Berg oder im Mittelrain unterwegs, redet mit Mietern, von denen die älteren längst im Ruhestand sind und die jüngeren oft die deutsche Sprache kaum beherrschen. Nicht nur die Höhe der Mieten macht ihm Sorgen. „Man müsste für die Kinder hier was tun. Eine städtische Anlaufstelle schaffen.“

### Gesucht: B-Städte mit hohem Renditepotenzial

Potenzial scheint ein Lieblingswort bei Peach Property zu sein. Laut Eigenwerbung werden „B-Städte in Deutschland“ gesucht, in denen es „hohes Wertsteigerungs- und Renditepotenzial“ gibt. Dem Mieterbund Baden-Württemberg schwant Unheil. „Mieterhöhungspotenzial dürfte wohl der zutreffendere Ausdruck sein“, sagt der Landesvorsitzende Rolf Gassmann. In Stuttgart haben sie die Aktienstruktur der Züricher AG unter die Lupe genommen und festgestellt: Zu den Großaktionären von Peach Property gehört die LBBW-Asset-Management, eine Tochtergesellschaft der Landesbank Baden-Württemberg, die wirtschaftlich für die Sparkasse Biberach tätig wird. Nun kaufe die LBBW frühere Wohnungen also zurück, schlussfolgert Gassmann. Ein Sprecher der LBBW weist das zurück: „Die LBBW-Asset-Management ist eine Fondsgesellschaft, die Gelder im Auftrag ihrer Kunden anlegt.“ Auf die Anlageentscheidungen des Fondmanagements nehme die Bank keinerlei Einfluss.

Vom Spätnachmittag an füllt sich das Beratungszimmer des Heidenheimer Mietervereins in der Bahnhofstraße. Mit einer Art von schwesterlicher Zugewandtheit beugt sich Elli Nerz über die Nebenkostenabrechnungen, die ratlose Vonovia-Mieter mitgebracht haben. Im Hauptberuf ist sie Arbeitsvermittlerin und weiß: „Vonovia hat die Mieten so hochgezogen, dass ALG-II-Bezieher nicht mehr reinkommen.“ Im Durchschnitt rund 15 Prozent Mieterhöhung habe der Immobilienkonzern in den vergangenen zweieinhalb Jahren bei seinen Mietern durchgesetzt, stets begründet mit einem „Sachverständigen-Mietwertgutachten“. Gerade die älteren Menschen wehrten sich nicht, „weil sie sagen: Hier habe ich mein Netzwerk.“ Und weil sie im Fall der Kündigung nur den Weg ins Altersheim für sich sähen.

### „Die Preise haben deutlich angezogen“

Am runden Tisch unter dem Lampenlicht beschwert sich eine Mieterin über die hohen Nebenkosten in ihrer Jahresrechnung für 2017. „Das sind immer Unterfirmen von Vonovia“, sagt Nerz. „Die Preise haben angezogen, und zwar deutlich.“ Die Mieterin versichert: „In diesem Sommer war bei uns zur Gartenpflege gar niemand mehr da.“ Sie zeigt ihre Abrechnung. Die Heizungsrechnung fiel 50 Euro günstiger aus als die Summe der Abschlagszahlungen 2017, trotzdem verlangt Vonovia einen 20-prozentigen Aufschlag auf die kommenden Monatsvorauszahlungen. Bei der Auflistung fehlt die Wasserzählernummer. Beraterin Nerz wird alle Beschwerden sauber formuliert an Vonovia schicken – und dann abwarten. „Im Moment kriege ich meine Briefe vom November 2017 beantwortet. Die werden erst jetzt abgearbeitet.“ Vonovia unterhält gegenüber dem Mieterverein noch ein Büro. Das sei aber immer abgeschlossen, bestätigen alle beim Mieterverein.

Mieten erhöhen, so wenig sanieren wie möglich und über die Nebenkostenrechnungen zusätzliche Gewinne abschöpfen – ein Horrorszenario für den 79-jährigen Mieter Friedrich Kunz. Es braucht kräftigen Atem, zu ihm in den vierten Stock zu kommen, der Aufzug ist seit Tagen kaputt, schon zum fünften Mal in diesem Jahr. Für 85 Quadratmeter zahlen er und seine Frau 810 Euro warm. Es geht, weil das Ehepaar kein Auto besitzt. Kunz war früher bei Voith im Vertrieb beschäftigt. Das kleine Esszimmer ist zugleich Büro. „Für mich ist das klar“, sagt Kunz, seit 20 Jahren hier zu Hause, „es geht darum, Geld zu verdienen und die Wohnungen dann nach ein paar Jahren weiterzuverkaufen. Das hat Gagfah so gemacht, Vonovia hat das getan, und Peach Property wird das auch so machen.“ Marcel Kucher, CFO von Peach Property Group betont hingegen: „Wir planen, durch gezielte Investitionen die Attraktivität der Immobilien in Heidenheim zu steigern, wie wir das auch bei vielen anderen Objekten in unserem Portfolio erreicht haben.“ Es gehe dabei darum, qualitativ guten und bezahlbaren Wohnraum sowie ein attraktives Umfeld zu bieten. „Wir verstehen uns ganz klar als Partner unserer Mieter. Dies zeigen wir zum Beispiel durch unseren im November eröffneten Mieter Flagship Store, der als Anlaufstelle bei allen Mieterbelangen und auch als Treffpunkt dient. Darüber hinaus können Mieter mit unserer Mieter-App rund um die Uhr mit Peach-Mitarbeitern in Kontakt treten.“

### Die Wohnungsnot kann man nicht durch Privatisierung bekämpfen, sagt der Mieterbund

Für Udo Casper vom Mieterbund-Landesverband steht fest, dass sämtliche Pläne, die Wohnungsnot durch Privatisierungen bekämpfen zu können, nur Irrlichter sind: „Man darf keine öffentlichen Wohnungsbaugesellschaften mehr auflösen.“ Das Land müsse Städte und Gemeinden wieder mit einer neu zu gründenden Landesentwicklungs-Gesellschaft unterstützen – so wie in Bayern, wo im Juli die staatliche Wohnungsbaugesellschaft Bayern-Heim gegründet und mit 450 Millionen Euro Kapitaleinlage ausgestattet wurde. Ziel: 10 000 neue günstige Wohnungen bis zum Jahr 2025. Das sei doch mehr als eine Söder'sche Finte im bayerischen Landtagswahlkampf, glaubt Udo Casper.

Im Treppenflur bei Friedrich Kunz ist das Licht kaputt. Peach Property weiß das, aber bisher ist niemand zum Reparieren gekommen. Dafür lag kürzlich ein Schoko-Adventskalender des neuen Besitzers vor den Wohnungstüren. „Mit Speck fängt man Mäuse“, sagt Mieter Kunz mit dünnem Lächeln. Er mag keine Schokolade. Er hat es lieber hell.