

Karl-Heinz Peters

Von der Gemeinnützigkeit zum Profit

Privatisierungsoffer Gehag –
Herausforderung für alternative Wohnungspolitik

Mit einem Vorwort von Andrej Holm

VSA:



Karl-Heinz Peters
Von der Gemeinnützigkeit zum Profit
Privatisierungsopfer Gehag –
Herausforderung für alternative Wohnungspolitik

Karl-Heinz Peters, geb. 1912, war lange Jahre Vorstandsvorsitzender der Gehag und ist Mitgründer ihrer Großsiedlung Gropiusstadt in Berlin-Neukölln.

Andrej Holm arbeitet als Stadtsoziologe an der Humboldt-Universität in Berlin und ist aktiv in verschiedenen stadtpolitischen Initiativen.

Karl-Heinz Peters

Von der Gemeinnützigkeit zum Profit

Privatisierungsoffer Gehag –

Herausforderung für alternative Wohnungspolitik

Mit einem Vorwort von Andrej Holm

VSA: Verlag Hamburg 2016

Abbildungsnachweis:

Umschlagfoto (Ausschnitt) u. S. 35: Gehag; S. 26: Mengin, Christine: *Guerre du toit & modernité architecturale: loger l'employé sous la république de Weimar*, Paris: Publications de la Sorbonne 2007, S. 55 (books.openedition.org/psorbonne/515 (letzter Abruf 21.6.2016)); S. 29: Bauhaus-Archiv Berlin; S. 59: Berliner Forum 4/72: Die Gropiusstadt. Ein neuer Stadtteil Berlins in Kommentaren, Plänen und Bildern. Presse- und Informationsamt des Landes Berlin; S. 61: Bauhaus-Archiv Berlin; S. 62: Tim Peters; *Umschlagrückseite*: Karl-Heinz Peters mit Walter Gropius (l.) (Foto: Bodo Nicklaus)

Inhalt

Andrej Holm:

Aufstieg und Fall der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft 7

Vorwort 15

1. Das zeitgenössische Umfeld 17

2. Gründung und Gründer 23

3. 1924-1933: Städtebauliche Leistungen 28

4. 1933-1945: Beschränkungen und Ende 38

5. 1945-1953: Erschwerter Neuanfang und Reorganisation 41

6. 1953-1960: Wiederaufbau und Neubau 49

7. Die Wohnanlage in Aachen-Bildchen 56

8. Die Gropiusstadt 58

9. Gehag und Neue Heimat 66

10. Auch die DAG gibt auf 71

11. Der Wechsel im Vorstand 74

12. Odyssee und Untergang 84

Schlussfolgerungen und Empfehlungen 104

Danksagung 118

Andrej Holm

Aufstieg und Fall der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft

Karl-Heinz Peters beschreibt in diesem Buch die Geschichte der *Gemeinnützigen Heimstätten-, Spar- und Bau-Aktiengesellschaft* (Gehag). Dabei gelingt ihm nicht nur eine detailreiche Biografie des 1924 gegründeten Wohnungsunternehmens, sondern ein exemplarischer Streifzug durch die Geschichte der (west)deutschen Wohnungspolitik im letzten Jahrhundert.

Er führt uns in die Zeit nach dem Ersten Weltkrieg, in der die Lösung der Wohnungsnot im gemeinnützigen Wohnungsbau gesucht wurde. In Berlin ist der neue Wohnungsbau eng mit dem Wirken von Stadtbaurat Martin Wagner verbunden. Er verfolgte das städtebauliche Ideal der Gartenstadt und reorganisierte den gesamten Sektor der Wohnungsversorgung. Bereits der 1920 ins Leben gerufene gewerkschaftsnahe *Verband sozialer Baubetriebe* (VsB) unterschied sich von anderen Baugenossenschaften durch den Zweck, nicht nur die Interessen der Mitglieder zu verfolgen, sondern dem Allgemeinwohl zu nutzen. Mit der von verschiedenen Gewerkschaften, Verbänden und Genossenschaften gegründeten *Deutsche Wohnungsfürsorge AG für Beamte, Angestellte und Arbeiter* (Dewog) wurde ein konkurrenzfähiges Instrument der sozialen Bauwirtschaft geschaffen. Die Gehag wurde als Berliner Tochtergesellschaft gegründet und stand zwischen 1924 und 1926 ebenfalls unter der Leitung von Martin Wagner. Bis Anfang der 1930er Jahre wurden mehr als 10.000 Wohnungen errichtet, darunter die beiden heutigen UNESCO-Weltkulturerbestätten *Wohnstadt Carl Legien* am Prenzlauer Berg und *Hufeisensiedlung* in Britz sowie die *Waldsiedlung Zehlendorf* um den U-Bahnhof Onkel Toms Hütte, die alle von Bruno Taut entworfen wurden.

Mit der Machtergreifung der Nationalsozialisten 1933 wurden die Gewerkschaften und gewerkschaftlichen Organisationen zerschla-

gen. Ihre wirtschaftlichen Unternehmungen und damit auch die Gehag wurden der *Deutschen Arbeitsfront* (DAF) untergeordnet. Die sozialdemokratischen und sozialistischen Köpfe der Gehag wurden entmachtet und einige von ihnen gingen ins Exil. Der Wohnungsbau wurde im Rahmen eines Sondersiedlungsprogramms vor allem in Notstands- und Grenzgebieten forciert. Die Gehag errichtete in dieser Zeit knapp 17.000 Wohnungen.

Aus eigenem Erleben und Mitwirken beschreibt Karl-Heinz Peters die Schwierigkeiten bei der Reorganisation der Gehag nach der Befreiung vom Nationalsozialismus. Als Unterorganisation der DAF fiel die Gehag in den Geltungsbereich des alliierten Kontrollratsgesetzes, das die Zerschlagung von NS-Organisationen und die Beschlagnahmung ihrer Vermögenswerte vorsah. Auf der anderen Seite bemühten sich die wieder zugelassenen Gewerkschaften, ihren Anspruch an der Gehag geltend zu machen. Fehlende Unterlagen, Urkunden und Zeugen erschwerten die Aufhebung der Beschlagnahmung ebenso wie die Situation der Teilung Berlins und der aufkommende Kalte Krieg. Erst 1953 konnte die erste Hauptversammlung der vollständig reorganisierten Gehag tagen.

Neben dem Wiederaufbau der zerstörten Gebäude konnte sich die nun wieder gemeinnützige Gehag auch erneut dem Wohnungsneubau stellen: Bestehende Siedlungen wurden erweitert und im Rahmen der Internationalen Bauausstellung entstanden erste neue Wohnanlagen.

Mit der Planung und Realisierung der Großsiedlung Gropiusstadt knüpfte die Gehag in den 1960er und 1970er Jahren an die Traditionen des Unternehmens an. Mit fast 8.000 Wohnungen steuerte die Gehag fast die Hälfte der neu errichteten Wohnungen in der Gropiusstadt bei. Ganz in der Tradition der sozialen Gemeinnützigkeit von Bruno Taut und Walter Gropius entstanden modern ausgestattete Wohnungen zu günstigen Mieten.

Das Buch von Karl-Heinz Peters gibt aber auch tiefe Einblicke in die Pervertierung der Gemeinnützigkeit, etwa, wenn er detailliert beschreibt, wie die Gehag vor Gewerkschaftsfunktionären geschützt werden musste, die das Unternehmen in die *Neue Heimat* eingliedern wollten, die ihr Handeln eher an vermeintlichen wohnungswirt-

schaftlichen Sachzwängen und Motiven der persönlichen Bereicherung denn an gemeinwohlorientierten Idealen ausrichtete.

In den 1980er Jahren erwarb das Land Berlin die Mehrheit der Aktienanteile an der Gehag, die seither zum Spielball der landes- und parteipolitischen Interessen wurde. Parteipolitiker wie Heinz-Viktor Simon (CDU) besetzten Vorstandsposten und standen für eine immer engere Verstrickung in den Berliner Baufilz. Die einstmals gemeinnützige Gehag wurde mit einem neu aufgesetzten Spezialfonds zum Mitspieler der staatlichen Spekulation, die in den Berliner Bankenskandal mündete.

Auch bei der Ende der 1990er Jahre erfolgten Privatisierung offenbarte sich der Berliner Parteienklüngel als fester Bestandteil der Immobilien-Verwertungs-Koalition. Jürgen Kleemann saß in seiner Funktion als Berliner Bausenator im Lenkungsausschuss zur Gehag-Privatisierung und forcierte dort die 1998 vollzogene Teilprivatisierung an ein Konsortium der RSE AG und der Hamburgischen Landesbank (später HSH Nordbank). Nur ein Jahr später – und nur eine Woche nach seinem Ausscheiden als Bausenator – wurde er in den Vorstand der von ihm zuvor verkauften Gehag berufen. Allen Ankündigungen – es sei kein Verkauf an Dritte vorgesehen – zum Trotz wurde die Gehag nach nur einem Jahr von der WCM Beteiligungsgesellschaft übernommen. 2004 erfolgte der Verkauf an die HSH Nordbank, die sie 2005 an den internationalen Finanzinvestor Oaktree weiterverkaufte. 2006 wurden die Gehag-Bestände von der Deutsche Wohnen AG übernommen und sind seither an der Börse notiert.

Der Weg vom gemeinnützigen Wohnungsunternehmen zum börsennotierten Portfolio war nicht nur mit einer Zerstückelung der Gehag-Bestände durch Teilverkäufe, sondern vor allem mit einer neuen Bewirtschaftungsstrategie verbunden. Statt an sozialer Wohnversorgung und dem Dienst am Gemeinwohl orientiert sich die Geschäftsführung nun am »Asset-Management«, »mietinduzierenden Maßnahmen« und dem gewinnbringenden »Einzelverkauf von Wohnungen«. Entsprechend sind die Mieten in den Gehag-Beständen sogar noch schneller gestiegen als im Berliner Durchschnitt.

Die Geschichte der Gehag zeigt, dass mit der Aufhebung der Gemeinnützigkeit und der Privatisierung nicht nur wichtige woh-

nungspolitische Instrumente aus der Hand gegeben wurden, sondern dass sich ausgerechnet die Artefakte einer sozial orientierten Wohnungspolitik der Vergangenheit in die aktuellen Schlachtfelder der Verdrängung von Mieterinnen und Mietern verwandelt haben. Zugleich belegt jedoch der Blick in die Vergangenheit, dass eine andere Wohnungsversorgung möglich ist, und wie Gemeinnützigkeit, soziale Mietpreisgestaltung und hohe Baustandards miteinander verbunden werden können.

Ein Leben für den gemeinnützigen Wohnungsbau

Karl-Heinz Peters wurde 1912 geboren und steht mit seiner ganzen Person und Biografie für die Hoffnungen und Grenzen einer gemeinnützigen Wohnungswirtschaft.

Sein Buch ist im Tonfall eines authentischen Zeitzeugen geschrieben und schildert nicht nur die Abfolge historischer Ereignisse, sondern gibt auch Einblicke in die Denkweisen und Haltungen einer dem Gemeinnutz verpflichteten Generation der Wohnungspolitik. Die Überzeugung von einer gesellschaftlichen Verantwortung für Wohnungsversorgung und soziale Stadtentwicklung verknüpft sich darin mit einer beruflichen Akkuriesse bei der Leitung der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen und einem wohlfahrtsstaatlichen Paternalismus gegenüber den Mieterinnen und Mietern. Karl-Heinz Peters führt uns dabei in eine Zeit, in der wichtige Männer bedeutsame Entscheidungen trafen und politische Orientierungen vor allem von Personalentscheidungen abzuhängen schienen. Er steht für eine Generation, die das »Goldene Zeitalter« der Sozialen Marktwirtschaft in der BRD aktiv gestaltete und den *Rollback* des Neoliberalismus auch als Zerstörung ihres Lebenswerkes rezipiert.

Die Beschreibung einer zunehmenden Finanzialisierung der Wohnungswirtschaft mit der umstrittenen Metapher der »Heuschrecken« ist sicher verkürzt und spiegelt eine Weltsicht, in der unternehmerischen Strategien und unternehmerischer Verantwortung ein größerer Stellenwert eingeräumt wird als allgemeinen ökonomischen Prinzipien. Karl-Heinz Peters verkörpert aber ebenso die

biografische Erfahrung, dass eine andere Wohnungspolitik praktiziert werden kann.

Nach einer Lehre als Kaufmann und einem Jura-Studium in Greifswald, München und Berlin schloss er im Oktober 1941 sein 2. Staatsexamen ab und arbeitete von 1942 bis März 1945 als Jurist in der Hauptgeschäftsführung der Reichswirtschaftskammer. Durch eine unmittelbar nach Wehrdienstantritt 1938 ausgebrochene Lungentuberkulose als wehruntauglich klassifiziert, überstand er auch das Ende des Zweiten Weltkriegs körperlich unversehrt.

Nach dem Krieg arbeitete er als Rechtsanwalt und rettete mit juristischem Sachverstand und Verhandlungsgeschick die ehemals gemeinnützige Gehag vor der Auflösung durch die Alliierten. Bereits seit 1951 als Notvorstand eingesetzt, wurde er 1953 zum alleinvertretungsberechtigten Vorstand des Wohnungsunternehmens.

In den 1950er Jahren gelang es ihm, den im US-amerikanischen Exil lebenden Architekten Walter Gropius für die Planung einer Großsiedlung in Berlin-Neukölln zu gewinnen und dessen fortschrittliche Planungsideen gegen die Westberliner Bürokratie und das bundesdeutsche Planungsverständnis durchzusetzen. Trotz späterer baulicher Überformungen ist die Gropiusstadt bis heute ein steinernes Zeugnis des modernen gemeinnützigen Wohnungsbaus in der Nachkriegszeit.

Karl-Heinz Peters hat aber nicht nur bauliche Spuren in der Stadt hinterlassen. Als Vorstand der Gehag hat er mit großer Beharrlichkeit die Übernahmeversuche durch die Neue Heimat abgewehrt und die Gemeinnützigkeit in ihrer ursprünglichen Intention bewahrt. Nach seinem 1878 erfolgten Ausscheiden als Vorstand und nach seinem Aufsichtsratsvorsitz von 1981 bis 82 hat er 1984 mit seinem Buch »Wohnungspolitik am Scheideweg« seine Auffassung von einer sozial orientierten Wohnungspolitik manifestiert und sich klar gegen die bereits damals drohende Erosion der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft positioniert. Auch vor dem Hintergrund der Ende der 1980er Jahre beschlossenen Abschaffung der Gemeinnützigkeit und der in den 1990er Jahren einsetzenden Privatisierung der öffentlichen Wohnungsbestände hat er seine Prominenz eingesetzt, um klare Positionen gegen den Raubbau an der sozialen Wohnungswirt-

schaft zu vertreten. Zu seinem 100. Geburtstag im Jahr 2012 wurde er von vielen Seiten als Schlüsselfigur der Berliner Stadtentwicklung gefeiert. Berlins regierender Bürgermeister Klaus Wowereit beschied ihm, »das Antlitz der Stadt verändert« zu haben, und das Vorstandsmitglied des *Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen* (BBU) Maren Kern lobte ihn für »viele Jahrzehnte im Dienst der Wohnungswirtschaft«. Karl-Heinz Peters selbst nutzte die Ehrungen zu seinem 100. Geburtstag, um Stellung gegen den »Abbau der Sozialen Marktwirtschaft zugunsten eines sich immer mehr ausbreitenden Ellbogenkapitalismus« zu beziehen.

Sein Engagement für den gemeinnützigen Wohnungsbau versteht Karl-Heinz Peters gerade nicht als Dienst für die Wohnungswirtschaft, sondern vor allem als Versuch, Menschen ein würdiges und bezahlbares Zuhause zu bieten. Tief verankert ist bei ihm die Überzeugung, dass Wohnungen keine Waren sind, mit denen an Börsen spekuliert werden kann. Gemeinnütziger Wohnungsbau heißt vor allem, Wohnen als Menschenrecht anzusehen und es auch praktisch umzusetzen. In seinem Buch argumentiert er völlig zu Recht, dass in einer Gesellschaft der sozialen Ungleichheit für die Bevölkerungsgruppen mit niedrigem Einkommen nicht einmal mehr von einem »Wohnungsmarkt« gesprochen werden sollte. Eine Versorgung jener Menschen, die aufgrund ihrer Berufs- und Lebensumstände keine zahlungskräftige Nachfrage darstellen, kann nicht über Marktmechanismen erfolgen. Hier sind Modelle gefragt, die Wohnen als soziale Infrastruktur ansehen.

Gerade angesichts der aktuellen Wohnungskrisen besonders in den Großstädten, zunehmend auch in Berlin, und einer vorrangig an privaten Interessen ausgerichteten Wohnungspolitik fehlen die Stimmen der Gemeinnützigkeit und der sozialen Orientierung. Karl-Heinz Peters stand und steht noch heute für den Verzicht auf Gewinnmaximierung, für die Kostendeckung als Grundsatz des Wohnungsbaus und für moderne Wohnanlagen zu leistbaren Mietpreisen. Es sind die Prinzipien eines fortschrittlichen Wohnungsbaus des vergangenen Jahrhunderts, die auch heute, in einer Ära zahlloser Mietpreisbremsen, zeitlich befristeter Fördereffekte und einer in Neubauprogrammen sichtbaren Marktgläubigkeit so dringend benötigt würden.

In kollegialem Andenken an

Alice Riebandt-Korfmacher

langjährige Justiziarin im ehemaligen Gesamtverband
Gemeinnütziger Wohnungsunternehmen, Köln

Vorwort

1990 gab die Wohnungspolitik dem jahrelangen, hartnäckigen Drängen von Lobbyisten der verschiedenen Verbände der privaten Haus- und Grundbesitzer nach: Sie hob die steuerrechtlichen Privilegien für den großen Bereich der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft auf, die vor allem den Mietern zugutegekommen waren. Daraufhin brach eine Welle der Privatisierungen herein. Vor allem die Kommunen der Metropolen glaubten, durch den Verkauf ihrer großen Wohnungsunternehmen, z.B. Saga Hamburg, Nassauische Heimstätte Frankfurt a.M., GSW Berlin u.a.m., ihre Schuldenberge abtragen zu können. In Berlin wurde die Gehag Gemeinnützige Heimstätten AG das erste Opfer dieser Verkäufe. Das 1924 von den Gewerkschaften gegründete und nach 1945 vom Deutschen Gewerkschaftsbund (DGB) und der Deutschen Angestellten-Gewerkschaft (DAG) fortgeführte Unternehmen war erst in den letzten Jahren in den alleinigen Besitz des Landes gekommen. Es hatte in der Weimarer Zeit mit Bruno Taut und Otto Rudolf Salvisberg Architekturgeschichte geschrieben, wovon Wohnanlagen, die heute zum UNESCO-Weltkulturerbe gehören, Zeugnis ablegen. Diese Tradition wurde mit Walter Gropius und der Planung der Gropiusstadt in Berlin fortgesetzt.

Die Gehag wurde an eine »Heuschrecke«, wie sie der SPD-Vorsitzende Franz Müntefering seinerzeit genannt hat, verkauft. Nach fünfmaligem Eigentümerwechsel, von einer Heuschrecke zur anderen innerhalb weniger Jahre und immer mit entsprechender Ausplünderung zur Refinanzierung der Kaufpreise, wurde die Aktiengesellschaft in eine GmbH umgewandelt. Dazu wurde der Zweck des Unternehmens in: »Erledigung untergeordneter Aufgaben der Grundstückswirtschaft« geändert. Sie findet sich heute in der Rubrik Beteiligungsgesellschaft bei der Deutsche Wohnen AG.

Soweit derzeit bekannt, ist unter den privatisierten kommunalen Unternehmen der vollständige Untergang der Gehag das mar-

kanteste Zeugnis der hier zu analysierenden Auswirkungen der Geschäftsprinzipien der »Heuschrecken« mit ihren verheerenden Auswirkungen insbesondere für die Mieter. Das Land Berlin und die deutsche Wohnungswirtschaft können dabei auch sehen, was sie verloren haben.

Karl-Heinz Peters, im Sommer 2016