Immobiliengigant Gagfah
„Dresden riskiert Kampf gegen die Heuschrecke“

Marode Bauten, überforderte Sachbearbeiter: Seit ein US-Finanzinvestor den Wohnungskonzern Gagfah übernommen hat, macht die Firma vor allem Negativschlagzeilen. Jetzt hat die Stadt Dresden Klage eingereicht, es geht um bis zu eine Milliarde Euro.

Für Frank Brenner[1] begann der Ärger mit der Gagfah schon beim Einzug. Als er in seine neue Wohnung in einem Hamburger Klinkerbau kam, standen mitten im Zimmer drei Heizungskörper. Der Vermieter hatte die asbestbelasteten Nachtspeicheröfen austauschen wollen - und war nicht rechtzeitig fertig geworden.

Als der 34-Jährige mit sechs Wochen Verspätung endlich einziehen konnte, hatte er schon zahlreiche Telefonate mit überforderten Sachbearbeitern und frustrierten Hausmeistern hinter sich. Kurz darauf das nächste Problem: ein undichtes Fenster. "Im November habe ich es gemeldet, im April soll der Defekt endlich behoben werden", berichtet Brenner. Sein Fazit nach einem halben Jahr als Mieter von Gagfah, Deutschlands größtem börsennotierten Immobilienkonzern: "Es passiert nur was, wenn man den Leuten massiv auf die Füße steigt."

In Dresden geschieht nun genau das: Die Stadt legt sich mit der Gagfah an. Am Donnerstagabend segnete der Stadtrat eine Klage von bis zu 1,1 Milliarden Euro ab. Die Stadt wirft der Gagfah vor, einen Vertrag von 2006 verletzt zu haben. Damals verkaufte Dresden die 48.000 Wohnungen seiner städtischen Wohnungsbaugesellschaft Woba für 1,7 Milliarden Euro an die Gagfah. Der Deal wurde bejubelt. Denn mit den Einnahmen war Dresden mit einem Schlag schuldenfrei - als erste Großstadt in Deutschland.

Heute ist vom Jubel wenig übrig geblieben. Nach Auffassung der Verwaltung hat das Unternehmen gegen eine Sozialcharta verstoßen, die 2006 bei der Woba-Übernahme ausgehandelt worden war. Dabei war unter anderem vereinbart worden, dass die Gagfah immer zuerst den Woba-Mietern ein Kaufangebot vorlegt, bevor sie deren Wohnungen an Dritte veräußert. Werden ganze Häuser verkauft, sollte diese Pflicht inklusive der vertraglich vereinbarten Strafen an die neuen Eigentümer weitergegeben werden. Dies habe das Unternehmen mehrfach versäumt, argumentiert die Stadt. Die Gagfah hat der Verwaltung Verhandlungen angeboten, ein Vergleich der Parteien ist trotz der Entscheidung des Stadtrats möglich.

"Mehr rausholen oder weniger reinstecken"

Nicht nur in Dresden gibt es Ärger. "Wir haben viele Beschwerden über die Gagfah", sagt Ulrich Ropertz vom Deutschen Mieterbund. "Jetzt tritt das ein, wovor wir bei Verkäufen an Heuschrecken immer gewarnt haben: Es wächst der Renditedruck."

Mit der Heuschrecke meint Ropertz den US-Hedgefonds Fortress, den Haupteigentümer der Gagfah. Bis vor einigen Jahren erwarben Finanzinvestoren wie Fortress fast eine Million Wohnungen in Deutschland. Sie bauten auf günstige Kredite und darauf, die Immobilien

[1] Name geändert.

möglichst schnell gewinnbringend weiterzuverkaufen. Doch mit der Finanzkrise brach dieses Modell zusammen.

"Für mehr Rendite gibt es zwei Möglichkeiten", sagt Ropertz. "Mehr rausholen oder weniger reinstecken." Bei der Gagfah hat man sich offenbar dafür entschieden, weniger reinzustecken. Beschwerden über marode Wohnungen kommen nicht nur aus Hamburg oder Dresden, sondern aus vielen Städten, in denen die Gagfah Wohnungen besitzt. Überraschend ist das nicht. "Im vergangenen Jahr investierte die Gagfah pro Quadratmeter 6,40 Euro in die Instandhaltung", sagt Ropertz. "Normal sind in der Branche 10 bis 15 Euro."

Der Hamburger Mieter Brenner glaubt, dass angesichts des knappen Budgets viele Gagfah-Angestellte selbst massiv unter Druck stehen. "Meine Sachbearbeiterin hat mir erzählt, dass sie für rund 9000 Wohnungen zuständig ist", erzählt er - das wäre fast der gesamte Gagfah-Bestand in der Hansestadt. "Und sie darf ihre Kunden wegen der Kosten nicht einmal auf dem Handy anrufen." Die Gagfah dementiert die Vorwürfe. Die Mitarbeiter müssten sich nur um jeweils etwa 1000 Wohnungen kümmern und versuchten "auch bei Bedarf die Kunden mobil zu erreichen".

"Die fechten das bis aufs Messer aus"

Ihre prekäre Finanzlage räumt aber auch die Gagfah ein. Damit begründet sie sogar ihren massiven Widerstand gegen die Klage in Dresden. 2013 würden die Kredite für den Woba-Kauf auslaufen, sagte kürzlich Matthias Moser, der das Geschäft für die Gagfah eingefädelt hatte. Sollte es zur Klage kommen, werde keine Bank frisches Geld geben. Ohnehin könne niemand "ein zehnjähriges öffentliches Blutbad wollen". Das martialische Bild begründete Moser damit, dass es sich bei den Investoren von Fortress um Amerikaner handele. "Die fechten den Rechtsstreit auch bis aufs Messer aus."

Der Dresdner SPD-Fraktionschef Peter Lames gibt sich von der Drohung unbeeindruckt. "Ich bin überzeugt, dass wir diesen Prozess gewinnen werden." Die Beweise seien eindeutig, er rechne mit einem kurzen Verfahren. "Wer mit einem mehrjährigen Blutbad droht, scheint richtig Angst zu haben."

Tatsächlich hat die Gagfah Grund zur Sorge, ihr Aktienkurs befindet sich seit Wochen auf Talfahrt. Zu schwachen Geschäftszahlen und der angedrohten Klage kam in dieser Woche auch noch die Nachricht, dass die Finanzaufsicht BaFin gegen Gagfah-Chef William Brennan ermittelt: Er soll eigene Gagfah-Anteile im Wert von 4,7 Millionen Euro verkauft haben - kurz bevor die geplante Klage aus Dresden bekannt wurde.

Sollte die Gagfah verlieren, rechnet Lames mit einer Pleite der Woba. Dann müssten neue Investoren gefunden werden - zu denen auch Dresden gehören könnte. Doch nicht jeder im Stadtrat hält eine Insolvenz für eine gute Lösung. CDU-Stadtrat Georg Böhme-Korn sagt, die bisherigen Angebote seien zwar nicht akzeptabel gewesen, doch auch die Eröffnung des Verfahrens bedeute nicht zwangsläufig das Ende aller Verhandlungen. Seine Partei sei weiterhin an einer friedlichen Einigung interessiert.

Auch die Grünen-Stadträtin Ursula Seubert ist skeptisch. Mit der Klage würden die Politiker - wie schon einmal - vom großen Geld träumen, aber am Ende könnte für Dresden wenig übrig bleiben. "Der Konflikt darf nicht auf dem Rücken der Mieter ausgetragen werden", sagt Seubert. "Ein Vergleich wäre für alle Parteien das Beste."

Fundstelle:

Spiegel-Online vom 24. März 2011