

**„Das steht, da müssen sie schon von gutem Hause kommen, wollen sie das abreißen“**

## **Sieg und Untergang des Sozialen Wohnungsbaus in Holland**

**Von Reinhold F. Bertlein**

Ende des 19. Jahrhundert. Lange Zeit stagniert Amsterdam: zwischen 1800 und 1840 pendelt sich die Einwohnerzahl auf rund Zweihunderttausend ein. Erst mit der Vollendung des Nordzeekanal 1876 – in Rotterdam mit der Eröffnung des Nieuwe Waterwegs 1872 – blühen die Häfen auf und kommt es zur Wanderung aus ländlichen Gebieten in die Hafenstädte.

Dieser Zustrom von Arbeitskräften schafft ein enormes Wohnungsproblem. In Amsterdam ist Jahrhunderte lang ausreichend Platz innerhalb des Festungsgürtels, jetzt müssen über die Stadtwälle hinaus neue Wohnviertel gebaut werden: ein ganzer Ring von Arbeiterstadtteilen entsteht, nur unterbrochen vom bürgerlichen Museumsviertel.

Doch Stadtplanung und Bauen werden ausschließlich der Privatinitiative überlassen. So wird der damalige Stadtrand in kurzer Zeit von Spekulanten vollgebaut. Die Rentabilität und das schnelle Geld kommen an erster Stelle: das Holz ist billig, die Steine von minderer Qualität, die Balken dünn und der Zement sandig. „Häuser von vier Stockwerken, vom Fundament aus mit einsteinigen Mauern hochgezogen. Balken, nicht viel dicker als eine Spanplatte, müssen das Bauwerk im Gleichgewicht halten, das von sechs, acht oder noch mehr Familien bewohnt wird.“<sup>1</sup>

Zwischen 1870 und 1900 werden in Amsterdam 24.000 Vor- und Hinterhauswohnungen gebaut nach dem Prinzip: stapel möglichst viele Wohnungen auf der kleinst möglichen Oberfläche aufeinander. So werden beispielsweise auf einer Fläche von 1.760 Quadratmetern nicht weniger als 131 Wohnungen angetroffen, verteilt über 37 Häuser.

In der kleinsten Wohnung von fünf Quadratmetern leben Großmutter, Mutter und Kind. 54 Wohnungen haben kein Waschbecken, 104 keine eigene Toilette, fast jedes zweite Haus liegt im Hinterhof. Das Vermieten von Kellerwohnungen und das Bauen von Mietskasernen ist eine lukrative Unternehmung: doppelt so profitabel als eine Investition in eine Bürgerwohnung und die Investition ist zumeist innerhalb von zwei Jahren amortisiert.

Die Bau-Qualität ist so schlecht, daß schon kurz nach ihrer Fertigstellung Mietshäuser in verschiedenen Straßen einstürzen, ganze Straßenzüge baufällig aussehen. Resultat der gängigen Praxis des Laissez-faire Kapitalismus, in dem der Staat zum liberalen „Nachtwächterstaat“ degradiert ist.

Doch der Liberalismus der Regenten ruft Gegenströmungen hervor in der Form des Aufkommens sozialistischer Ideen, aber auch innerhalb der eigenen Reihen, wo junge Liberale zu Radikaldemokraten mutieren. In Amsterdam ist deren wichtigster Vertreter der junge Willem Treub. Er tritt für eine Politik ein, die den altliberalen Regenten wie die Umwertung ihrer Werte vorkommen musste: allgemeines

---

<sup>1</sup> Zitiert nach Ach lieve tijd Zeven Eeuwen Amsterdam, de Amsterdammers en hun huizen, Verlag Waanders, Zwolle 1990

Wahlrecht, progressives Steuerrecht, die Kommunalisierung von privaten Gas-, Wasser- und anderen Werken. In diese Reihe paßt auch die Forderung nach von Staats wegen gefördertem Sozialen Wohnungsbau. „Es gibt nun einmal Sachen von so großem allgemeinen Interesse“, so die Begründung der Radikaldemokraten, „dass diese nicht, oder nicht schnell, oder nicht vollständig, oder nicht preiswert genug durch private Kräfte zustande zu bringen sind“.<sup>2</sup>

Dem Wildwuchs privater Unternehmungen – von Pferdestraßenbahnen, Energieversorger und Telefongesellschaften – wird damit in Amsterdam ein Ende gesetzt. Statt dessen entstehen städtische Verkehrsbetriebe (GVB), Energiebetriebe (GEB) bis hin zum städtischen Girobetrieb (Gemeentegiro), dem städtischen Telefonbetrieb (einer der Telefontürme steht noch immer in der Börse von Berlage) und nicht zuletzt einem städtischen Wohnungs-(bau)betrieb (Gemeentelijke Woningdienst Amsterdam).

Die unwirtschaftlichen Arbeiterquartiere werden zu Hochburgen der organisierten Arbeiterbewegung, vor allem der holländischen Sozialdemokratie. 1907 stellt die sozialdemokratische Arbeiterpartei (SDAP) sieben der insgesamt 45 Gemeinderatsmitglieder.

Florentinus Marinus Wibaut engagiert sich für die radikale Anwendung der 1901 in Den Haag verabschiedeten Gesetze zum Volkswohnungsbau und zur Volksgesundheit. Als Mitglied der Amsterdamer Gesundheitskommission macht er Hausbesuche: „Es gibt sehr viele Wohnungen, wo eine große Familie mit sechs, sieben, acht Kindern in einem Zimmer wohnt. In diesem einen Zimmer wird gekocht, gearbeitet, geschlafen“.

Wibaut sorgt dafür, dass bis 1914 fast 4000 solcher Wohnungen für 'unbewohnbar' erklärt, enteignet und saniert werden. Die Mieter bekommen moderne Gemeindewohnungen, oft zu Minimalmieten unter dem Kostenpreis – eine verkappte Form dessen, was später „Huursubsidie“ (Mietbeihilfe) wird.<sup>3</sup>

## Wohnungsbaugesetz von 1901

Unter dem Einfluss der erstarkenden Arbeiterbewegung geht das Wohnungsbaugesetz<sup>4</sup> über die Wünsche der liberalen Reformer weit hinaus. Unbewohnbar-Erklärung und Enteignung sind vielleicht die weitest reichenden Maßnahmen, nicht weniger wichtig sind die Verpflichtung der Städte und Gemeinden Bauverordnungen und Pläne zu Stadterweiterungen zu erstellen. Schließlich: Städte und Gemeinden,

---

<sup>2</sup> Mak, Geert Een kleine geschiedenis van Amsterdam, Verlag Atlas, Amsterdam 1994

<sup>3</sup> siehe Bertlein, Reinhold F. Amsterdam Anders Reisen, Rowohlt Verlag, Reinbek bei Hamburg, 1998

<sup>4</sup> Ausführlich Beschreibung der Gesetze befindet sich in: Amsterdamse School 1910 – 1930 Katalog, herausgegeben anlässlich der gleichnamigen Ausstellung im Stedelijk Museum Amsterdam und erschienen in der Reihe Nederlandse architectuur, Amsterdam 1975

aber auch sogenannte Wohnungsbauvereinigungen können vom Wohnungsbauministerium Vorschüsse erhalten und sogar einen staatlichen Beitrag zu den Betriebskosten.

Sozialdemokratische Arbeiter gründen als erste Vereinigungen – mit skurrilen Namen wie „Ons Belang“ (Unser Interesse), „De Dageraad“ (Die Morgenröte), „Eigen Haard“ (Eigener Herd) und „Rochdale“, genannt nach jenem Ort in England, wo 1844 die ersten Arbeiterkooperativen gegründet werden, deren Vorbilder die idealistischen Arbeiter Amsterdams folgen. Arie Keppler, Schwager von Wibaut und als Direktor des „Gemeentelijke Woningdienst“ (Kommunaler Wohnungsdienst) mit der Aufsicht über die Wohnungsbaugesellschaften betraut, berät die Arbeiterinitiativen in seiner Freizeit.

Mit dem Wohnungs-Notstandsgesetz von 1918 werden Enteignungen noch schneller möglich, beispielsweise wenn Wohnraum anderweitig genutzt wird. Mit diesem Gesetz wird aber vor allem eines anerkannt, das Prinzip nämlich, daß der Staat, vor allem die Städte und Gemeinden, verantwortlich ist für ausreichende und qualitätsvolle Wohnungen. Andere Maßnahmen sind das „Huurwet“ (Mietgesetz), das willkürliche Mieterhöhungen unterbindet, das „Huuropzeggingswet“ (Mieterschutzgesetz), das die Mietverhältnisse gesetzlich regelt und schließlich das „Huuraanzeggingswet“ von 1921, das den Kommunen das Recht gibt, leer stehende Wohnungen – auch gegen den Willen der Eigentümer – an Wohnungssuchende zu vermieten.

Dieses ganze Paket von Gesetzen und Regeln ermöglicht es –zumal in Amsterdam und Rotterdam, wo man in der Praxis bis an die juristischen Grenzen vorprescht – das Mekka des Volkswohnungsbaus in den Niederlanden zu schaffen. Ähnliches gibt es weltweit nur noch einmal: im Roten Wien mit seinen städtischen Gemeindewohnungen.

## Blüte des Sozialen Wohnungsbaus in Amsterdam und Rotterdam

In 80 Kommunen des Landes werden auf der Basis des Wohnungsgesetzes von 1901 die besten Architekten und Stadtplaner beauftragt, Konzepte zu Stadterweiterungen zu entwickeln. In Amsterdam ist dies Werkbund-Mitglied (!) Petrus Hendrikus Berlage (A&A), in Rotterdam Jacob Johannes Pieter Oud (werkbund-nah). Bei seiner Niederlande-Reise fällt dem Berliner Architekten Erich Mendelsohn der „bis aufs Messer“ ausgetragene Richtungen-Streit zwischen den Amsterdamer und Rotterdamer Architekten auf: „Während die Rotterdamer Architekten in ihrer kalten Sachlichkeit erfrieren werden, werden die Amsterdamer Architekten in ihrer feurigen Expressivität verbrennen“.

Unter Oud's Verantwortung entstehen in Rotterdam die Siedlung „Tusschendijken“ (1920-21), die als Vorbild gilt für die Berliner Wohnstadt „Carl Legien“ von Bruno Taut und Franz Hillinger, und die Siedlung „Oud-Mathenesse“ – „Das Weiße Dorf“ - (1922), die Siedlung „Hoek van Holland“ (1924-1927) sowie die Siedlung „Kiefhoek“ (1925-1927). Im Rahmen der Werkbundaustellung 1927 entwirft er für die Weissenhofsiedlung in Stuttgart eine Reihe von Modellwohnungen (Häuser

Pankokweg 5-9). So wie die Wohnungen in Hoek van Holland, so können auch diese beliebig wiederholt werden.

Die Weissenhofsiedlung markiert den Beginn des Internationalen Stils, der in Holland „Het Nieuwe Bouwen“ (Das Neue Bauen) genannt wird.

Amsterdam beauftragt Stadtarchitekt Petrus Hendrikus Berlage (A & A, Werkbund-Mitglied). Das Resultat: der berühmte „Uitbreidingsplan Zuid“, von der Amstel bis an den Vondelpark. In der P.L. Takstraat befinden sich einige der schönsten Häuserreihen im Stile der „Amsterdamse School“: die Wohnungen der Arbeiterkooperative „De Dageraad“. Gebogene Giebel, Auswölbungen oder Aushöhlungen in den Backsteinfassaden, Erker, geschwungene Dachleisten, vertikal angebrachte Dachziegel, Extrabacksteinschichten mit Verzierungen, herauspringende Einzelsteine, Fensterbänder und Einzelfenster mit abgerundeten Ecken, dreieckig, oval, als Parallelogramm, als Bullauge, Türmchen, Durchgänge, Tore, im Stil angepasste Hausnummern, bis zu acht Türen nebeneinander, Geländer, Schmiedeeisen, Skulpturen.

Nicht um das einzelne Haus geht es, sondern um die Straße. Besonders gelungen sind die beiden Eckkompositionen, die die Einmündung der P.L. Takstraat in die Burgemeester Tellegenstraat akzentuieren: Backsteinkaskaden von Piet Kramer umrahmen den Schriftzug der Wohnungsbaugesellschaft „De Dageraad“, Skulpturen huldigen die städtischen Baupolitiker, vor allem Florentinus „Floor“ Marinus Wibaut („Wie bouwt? – Wibaut!“, „Wer baut? – Wibaut!“), der erste sozialdemokratische Stadtrat.

Unter seiner Ägide werden die ersten 3.500 „Woningwetwoningen“ gebaut. Die wirklich großen Stadterweiterungen entstehen jedoch unter der Verantwortung des anderen großen Stadtverordneten: Salomon Rodriques „Monne“ de Miranda. Floor Wibaut ist inzwischen Stadtkämmerer (1919 – 1927 und 1929 – 1931).

Neben Berlage's 'Stadterweiterung Süd' gibt es auch neue Baublöcke in der Spaarndammerbuurt zu bewundern. Am imposantesten: der Arbeiterpalast „Het Schip“ des jungen Architekten Michel de Klerk (1884 – 1923).

De Klerk hat den Berliner Architekten Erich Mendelsohn, mit dem er im ständigen Gedankenaustausch und Briefwechsel steht, nachhaltig beeinflusst. So sind fast naturgetreue Kopien von de Klerks Häuserzeilen in der Vrijheidslaan bis heute in der Cicerostrasse in Berlin-Wilmersdorf sowie am Schillerpark in Berlin-Wedding zu sehen. Als De Klerk 1923 unerwartet im Alter von nur 38 Jahren stirbt, schreibt Mendelsohn in seinem Memoriam: „Holland, das Land der freiesten Baugesinnung, hat seinen besten, jungen Baumeister verloren ... Wir jungen aller Länder trauern um ihn.“<sup>5</sup>

In den Zwanziger Jahren wird unter Miranda auch angefangen, sogenannte Gartenstädte zu bauen: im Polder Watergraafsmeer entsteht „Betondorp“, in Amsterdam-Noord „Niewendam“ und „Buiksloterham“ – Wohngebiete für Amsterdams Hafen- und Werftarbeiter.

---

<sup>5</sup> zitiert nach: Berlijn – Amsterdam 1920 – 1940 wisselwerkingen Hrsg. Verlag Querido, Amsterdam 1982

In den Arbeiterbezirken des 19. Jahrhunderts verbessert Miranda die hygienischen Lebensbedingungen der Bewohner durch den Bau städtischer Wasch- und Badehäuser. 1931 verspricht er den Amsterdamerinnen, den Bau städtischer Schwimmbäder: „Wil je baaje, will je swemme, dan moet je De Miranda sjettemme!“ („Willste baden, willste schwimmen, dann musste für De Miranda stimmen!“). Ein Jahr später, 1932, kann trotz Wirtschaftskrise und Massenarbeitslosigkeit das Amstelparkbad, als erstes seiner Art der Bestimmung übergeben werden – das heutige De Mirandabad.

Die roten Stadträte Amsterdams, Wibaut und De Miranda, beweisen in der Zeit des Interbellum, dass Sozialisten in Herz und Nieren selbst unter rechtskonservativen oder liberalen Regierungen auf kommunaler Ebene linke Politik machen können. Wibaut's Wahlrede aus dem Jahre 1933, die an dieser Stelle ausführlich zitiert sei, zeugt vom damaligen Zeitgeist und mutet 80 Jahre später an wie ein Bericht aus einer anderen Welt. In dieser Wahlrede plädiert der Grand Old Man der niederländischen Arbeiterbewegung für Sozialisierung<sup>6</sup>:

*„Sozialisierung ist Veränderung anbringen in der Art und Weise, wie die Dinge zu bekommen sind, die alle Menschen zum Leben benötigen. In unserer Zeit geht es damit nicht gut! Bei der Produktion der Dinge steht nicht im Vordergrund, daß man den Interessen derer dient, die diese Dinge nötig haben. Wie der Grund genutzt wird, beschließt der Grundbesitzer, über das Bergwerk der Bergwerksbesitzer, über den Gebrauch der Maschinen der Fabrikbesitzer. Der Grundeigentümer hat den Grund nicht gemacht, der Bergwerksbesitzer das Bergwerk nicht, der Fabrikbesitzer hat die Maschinen nicht erfunden. Alle diese Besitze sind im Laufe der Zeit entstanden und gewachsen. Die Besitzer benutzen ihr Eigentum in ihrem eigenen Interesse. Dieses Interesse entspricht nicht dem Interesse aller Menschen gemeinsam. Sozialisierung muss dies verändern.*

*Wie kommt man zu Sozialisierung? In einem demokratischen Staat durch Gesetzgebung unter Mitwirkung aller Erwachsenen. Werden die Eigentümer bereit sein, bei dieser Veränderung mitzuwirken? Sie werden sich arrangieren müssen und einsehen, dass menschliche Einrichtungen verändert werden, wenn es die Menschheit einfordert. Oft wird eine Übergangslösung nötig sein.*

*Was wird der Vorteil der Sozialisierung sein? Der Vorteil wird sein, dass alles was die Menschheit benötigt auf die beste Art und Weise zustande kommen wird. Wenn beispielsweise für eine Stadt fünf Brotfabriken oder Milchfabriken ausreichend sind, dann macht es keinen Sinn in großer Verschwendung zwanzig von ihnen zu erhalten. Wenn für eine Region ein Autobus allen Transport abdecken kann, dann wird keine verschwenderische Konkurrenz zwischen Autobus, Eisenbahn und Strassenbahn geduldet.*

*Kommt die Sozialisierung überall gleichzeitig? Sie wird schrittweise durchgeführt im Sinne der Zweckmäßigkeit. Wann kommt die Veränderung? Die kommt sobald die Menschen das wollen, nicht eher! Doch wenn sie es wollen, dann kommt sie: in jedem Land und in allen Ländern zusammen!“*

---

<sup>6</sup> Transkript und deutsche Übersetzung einer Wahlrede von Wibaut 1934, Gemeentearchief Amsterdam

Papier ist vielleicht geduldig, Wahlkampfreden schnell vergessen, doch die Monumente des Volkwohnungsbaus sind noch – bis auf wenige Ausnahmen – erhalten geblieben. Was sagte Wibaut einst über seine Sozialbauten: „Nun, das steht jetzt! Die müssen schon von gutem Hause kommen, wollen sie das abreißen!“

## Nachkriegszeit: Wiederaufbau und Sozialer Wohnungsbau

Nach dem Zweiten Weltkrieg besteht auch in den Niederlanden die vordringlichste Aufgabe darin, die Wohnungsnot anzupacken. Hollands zweitgrößte Stadt, Rotterdam, liegt nach dem deutschen Bombardement von 1940 noch immer danieder. Zwar haben die Arbeiterquartiere von Rotterdam-West und auch die Siedlungen des Sozialen Wohnungsbaus der Zwanziger Jahre den Krieg heil überstanden, das gesamte Zentrum der 600.000-Einwohner Stadt ist noch immer eine Ruinenlandschaft. Unter dem Einfluss der 'Pax Americana', der Marshallplan-Hilfe und des Kalten Krieges lässt man sich beim Wiederaufbau in erster Linie von angelsächsischen und amerikanischen Vorbildern inspirieren. Viele Architekten bekommen vom Staat ein Stipendium für Studienreisen in die Vereinigten Staaten, wo sie neue Gebäudetypen für Läden, Warenhäuser, Krankenhäuser und Großhandelskontore kennenlernen. Resultat: das neue Zentrum Rotterdams wird autogerecht eingerichtet, am Hauptbahnhof bauen Maaskant und Van Tijen das riesige „Groothandelsgebouw“ und schafft das Architektenbüro Van den Broek & Bakema mit der „Lijnbaan“ die erste autofreie Einkaufsmeile auf dem europäischen Kontinent.

Der Staat ist in dieser Periode vor allem Auftraggeber für den Wohnungsbau der Nachkriegszeit, wobei in Rotterdam vor allem eine Misch-Finanzierung in der Form von Public-Private-Partnerschaften den Vorzug genießt.

## Wohnungsnot: Staatsfeind Nummer 1

Nach dem Zweiten Weltkrieg gibt es in den Niederlanden weniger Wohnungen als in den dreißiger Jahren und dazu von schlechterer Qualität. 1945 sagt der damalige Ministerpräsident Willem Schermerhorn, dass pro Jahr mindestens 65.000 neue Wohnungen gebaut werden müssten, um den Rückstand einzuholen. Erst Ende der fünfziger Jahre wird eine Produktion von 80.000 Wohnungen pro Jahr erreicht.

Doch die Wohnungsnot wird nicht geringer. Ursache: neben der Bevölkerungsexplosion wächst auch die Anzahl der Haushalte, weil viele Single-Haushalte entstehen und immer mehr junge Leute selbständig wohnen wollen.

Die Wohnungsbauvereinigungen und –genossenschaften aus der Vorkriegszeit können wenig Abhilfe bieten: seit der Novellierung des Wohnungsbaugesetzes während der Wirtschaftskrise sind sie verpflichtet, nicht nur die empfangenen Subventionen zurückzubezahlen, sie müssen auch 80 Prozent ihrer Einnahmen an kommunale Fonds abführen. So bleibt wenig Geld für den Erhalt der bestehenden Wohnungen und erst recht ist kein Geld da für Neubauten.

Die größeren Kommunen hingegen gründen ihre eigenen städtischen Wohnungsbaugesellschaften. Und wenn es zur Zusammenarbeit mit den

Wohnungsbaugenossenschaften kommt, werden diese verpflichtet ihre Finanzreserven bei den Kommunen anzulegen, wodurch sie de facto zum verlängerten Arm des Staates werden.

1947 tritt zudem das Wohnraumgesetz in Kraft, um die knappen Ressourcen des Wohnungsmarktes staatlich verteilen zu können. Für die Wohnungsbauvereinigungen hat dies zur Folge, dass sie ihre Wohnungen nicht mehr ihren Mitgliedern anbieten dürfen und nicht mehr für ihre Mitglieder bauen dürfen. Damit wird den Genossenschaften die Seele entrissen.

Typisch Holland: bei höchster Nachfragesteigerung Bauen auf geringstem Raum. Unser Nachbarland ist nicht nur von allen Ländern der Europäischen Gemeinschaft mit durchschnittlich 460 Einwohnern das mit Abstand am dichtesten besiedelte Land, es genießt auch das höchste Bevölkerungswachstum. Wohnten 1950 noch 10,1 Millionen Menschen in den Niederlanden, heutzutage sind es fast 17 Millionen im Jahre 2030 werden es 18 Millionen sein. Dabei ist die Bevölkerung im Westen des Landes konzentriert, in jener verstädterten Zone, die als „Randstad Holland“ mit derzeit 7,1 Millionen Einwohnern eine der grössten Agglomerationen Europas bildet.

Seit 100 Jahren hat öffentliche Planung Vorrang vor der Privatinitiative. Dadurch ist die Struktur des Wohnungsbestandes dreiteilig: staatlich Wohnungsvergabe für Sozialwohnungen – mit einer gesetzlich festgelegten Maximalmiete von 665 Euro monatlich für Haushalte mit einem Jahreseinkommen unter 33.000 Euro. Wartezeit für Berechtigte in den großen Städten bis zu 8 Jahre!

Der kommerzielle Mietwohnungsmarkt ist vergleichsweise klein und besteht aus nur rund 10% der Wohnungen.

Der Markt von Eigentumswohnungen wird seit geraumer Zeit staatlich gefördert: seit ungefähr zehn Jahren verfügen die meisten Niederländer über eine Eigentumswohnung. Noch 1985 war dies anders: rund 40 Prozent hatte eine Eigentumswohnung, 60 Prozent wohnte zur Miete. Noch immer gibt es rund 3 Millionen Mietwohnungen, vor allem in den großen Städten des Landes. Die ungefähr 455 Wohnungsbaugesellschaften landesweit verwalten rund 2,4 Millionen davon – einst nahezu ausschließlich gebaut im Rahmen des Sozialen Wohnungsbaus.

Am Rande dieses „Wohnungsmarktes“ und weil dieser nie in der Lage war, dem Wohnungsbedürfnis der niederländischen Gesellschaft zu genügen, entstehen Phänomene, die weltweit Beachtung und Nachahmung finden: Wohnboot-Bewohner, Hausbesetzer (Kraker) und „Anti-Kraak“, das Bewohnen leerstehender Häuser, um Hausbesetzungen entgegenzuwirken.

Wenngleich das erste niederländische Hausboot bereits zwischen 1898 und 1902 von dem Architekten Wijnand Nieuwenkamp gebaut wurde – man kann es noch immer bei Loenen am Ufer des Flusses Vecht bewundern – eine Kulturgeschichte des Hausbootes in den Niederlanden steht noch immer aus.<sup>7</sup>

Eigentlich verwunderlich, ist doch das „woonboot“ aus den Grachten Amsterdams und den Kanälen der Polder sowie im Holland-Bild der Touristen nicht weg zu

---

<sup>7</sup> Forgeur, Brigitte Wohnen und Leben in Amsterdam, DuMont Buchverlag, Köln 1992

denken. Liegt das vielleicht daran, dass auch das Hausboot anfangs zumeist Produkt einer anarchischen Protesttradition ist, mit der man – mehr oder weniger individualistisch – der ständigen Wohnungsnot im Lande begegnete? Waren es doch vor allem junge Leute, Studenten, Künstler, Provos und Hippies, die mit wenig Geld, aber mit um so mehr Kreativität ausgemusterte Lastkähne der Strecke Duisburg-Ruhrort – Rotterdam und andere Schwimmkörper in auf dem Wasser treibende Notunterkünfte aber auch in ansehnliche Wohnpaläste verwandeln.

Ebenso aus der (Wohnungs-) Not geboren sind die Hausbesetzungen der 70er und 80er Jahre, die vor allem Amsterdam neben Berlin und Zürich zum Mekka dieser Bewegung machen. 1980 zum Antritt von Königin Beatrix als neue Monarchin skandieren die „Kraker“: „Keine Wohnung – keine Krönung!“. Als die Obrigkeit sogar Panzer einsetzt, rufen sie „In einem Panzer kann man nicht wohnen!“

Im niederländischen Parlament wird dann das „Leegstandswet“ (das Leerstands-Gesetz) beraten, mit der die Regierung „die schreiende Wohnungsnot bei gleichzeitig anhaltenden Leerstands bewohnbarer Häuser“ angehen will – eine weichgespülte Gesetzesvorlage, mit der gegen die Hausbesetzer mit allen Mitteln des Staates vorgegangen werden kann, die Spekulanten und Hausbesitzer jedoch kaum dingfest gemacht werden können.

Die zeitgenössische Karikatur des berühmten Zeichners Opland in der Volkskrant spricht Buchteile: sie zeigt den Amsterdamer Bürgermeister auf einem Räumpanzer beim Barrikadenkampf. Unterschrift: „Sorry Heren, in onze rechtsorde heb ik wél machtsmiddelen tegen krakers, maar niet tegen speculanten“ („Entschuldigen Sie, meine Herren: In unserer Rechtsordnung sind Machtmittel nur gegen Hausbesetzer, nicht gegen Spekulanten vorgesehen“). Es dauert noch Jahre, bis die, lange Zeit von Volkes Sympathie getragene, Hausbesetzerszene ausbluten und untergehen sollte.

Den wichtigsten Schachzug gegen Hausbesetzungen vollziehen jedoch die Spekulanten und Hausbesitzer: sie stellen plötzlich ihren leerstehenden Wohnraum bis zur Neu-Nutzung oder Abriss jungen Wohnungssuchenden und potenziellen Hausbesetzern im Rahmen von „Anti-kraak“ zeitweise zum Wohnen zur Verfügung. Damit befriedigen sie einerseits die unmittelbaren Bedürfnisse neuer Generationen von Wohnungssuchenden, andererseits entziehen sie damit dem Feuer der Hausbesetzerbewegung den nötigen Sauerstoff. Das Profiling der Agenturen zielt vor allem ab auf flexible Mittelstandskinder, Studenten und Kreative.

Doch hinter dem Antikraak-Modell verbirgt sich noch immer die blanke Not, entsteht mit ihr ein dritter, gänzlich unregulierter Wohnungsmarkt-Bereich. Er ist das Resultat eines politischen Versagens, weil der Staat einmal mehr sich seiner soziale Verantwortung entzieht – diesmal indem er die Bewirtschaftung von Wohnraum bei Antikraak-Agenturen auslagert.

Die Antikraak-Bewohner landen in einer rechtlichen Grauzone, ohne Rechte, aber zu vielem in die Pflicht genommen: sie sind Wachschrützer, Hausmeister und Putzpersonal, nur keine Mieter. Der einst vor allem von der Arbeiterbewegung – neben all den anderen Rechten – blutig erkämpfte Mieterschutz greift denn auch nicht: in den „Miets-Verträgen“ wird der Schutz der Mieter ausdrücklich ausgeschlossen.

Unter den Agenturen, die am Antikraak verdienen, ist Camelot inzwischen der europäische Marktführer, in Deutschland vor allem in Nordrhein-Westfalen aktiv. Thema des Vortrages mit dem sein Direktor durch Deutschlands Lande zieht auf der Suche nach Kunden: „Proaktive Leerstandsverwaltung – weniger Risiken, mehr Rendite“. Sic!

## Achtziger Jahre: Paradigmenwechsel in der Wohnungsbaupolitik

„Der Stadt London vorzuschlagen, um im Sinne des Allgemeinwohls sozial zu handeln, ist, als ob man vor sechzig Jahren mit einem Bischof über den ‚Ursprung der Arten‘ sprach.“ (John Maynard Keynes)<sup>8</sup>

Will man die intellektuellen Verschiebungen der letzten Jahre auf einen Nenner bringen, dann ist dies zweifelsohne die Anbetung des Privatsektors und damit verbunden der Privatisierungskultus.

Rekapitulieren wir: mit dem Aufkommen des modernen Staates (vor allem in den letzten 100 Jahren) kommen Verkehr, Krankenhäuser, Schulen, Post, Armee, Gefängnisse, Polizei und ein erschwinglicher Zugang zu Kunst und Kultur – alles essentielle Dienstleistungen, die auf der Grundlage von Gewinnmotiven nicht gut funktionieren können – unter die Obhut des Staates.

Heutzutage werden sie den privaten Unternehmern übereignet. Wir sind alle Zeugen der Verschiebung allgemeiner Verantwortlichkeiten auf den Privatsektor, ohne daß die Gesellschaft daraus einen erkennbaren Nutzen zieht.

Denn im Gegensatz zu ökonomischen Theorien und allerhand Volksweisheiten ist Privatisierung ineffizient. Wenn der Staat für wenig Geld Ausverkauf hält, dann leidet das Volk Verlust. Es ist berechnet, daß die Privatisierungen unter Thatcher durch die bewusst niedrig gehaltenen Preise zu denen die traditionellen Staatsbetriebe auf dem privaten Markt verschachert werden, zu einem Netto-Geschenk des Steuerzahlers an die Shareholders und andere Investoren geführt hat in Höhe von 14 Milliarden Pfund – zuzüglich der rund 3 Milliarden „Bankkosten“ für die Transfers. Staaten ‚outsourcen‘ ihre Verantwortlichkeiten immer öfter an private Unternehmungen, die versprechen besser zu verwalten und dadurch dem Staat Kosten sparen. Im achtzehnten Jahrhundert nennt man dies: tax farming – private Steuereintreiber ersetzen das Finanzamt. Schon Edmund Burke schreibt in seinen *‘Reflections on the Revolution in France’*: „Jede Gesellschaft, die die Textur ihres Zusammenhangs vernichtet, wird schnell *auseinanderfallen in den Stoff des Puders der Individualität.*“

Das Denken, das in den frühen achtziger Jahren unter Ronald Reagan und Margaret Thatcher an seinem Langen Marsch beginnt, hat inzwischen die ganze Welt erobert. Das neoliberale Programm hat das Rheinländische Modell des Kapitalismus durch das Angelsächsische ersetzt – auch in Holland. In England führt der Thatcherismus zu einer neuen Blüte der Londoner City. Die schnell wachsende Gruppe der Yuppies und Superreichen profitiert davon.

---

<sup>8</sup> siehe: Tony Judt, Ill Fares The Land, Verlag Pinguin, London 2010

Doch der Preis ist hoch: die Briten müssen ohnmächtig zusehen, wie von der Autofabrik British Leyland über die Staatseisenbahn British Rail bis hin zum Flugschiff National Health Service des britischen Gesundheitssystem alles enteignet, dereguliert oder privatisiert wird, kurz: die Umwertung aller Werte stattfindet.

Die bekannt gewordenen negativen Effekte haben weder die Niederländer noch andere Nationen veranlasst, sich von dieser unheilvollen Agenda zu verabschieden. Im Gegenteil: unter der Ägide des Alt-Unternehmers und Multimillionärs Ruud Lubbers und dann unter dem ehemaligen Gewerkschaftsführer, des von seinen ideologische Federn befreiten Sozialdemokraten Wim Kok hält der Neoliberalismus seinen Einzug ins Polderland.

Einst erzählte der niederländische Kabarettist Wim Kan, wie er in einem Wörterbuch das Wort Demokratie nachschlug. Er entdeckte, daß es bedeutete, daß das, was das Volk wolle, geschehen solle. Seitdem las er jeden morgen voller Erstaunen in der Zeitung, was er jetzt schon wieder wolle.

So ähnlich muss es auch den Mitgliedern der Wohnungsbaugenossenschaften ergangen sein. Sie erfahren nämlich, daß sie wollen, daß die Wohnungsbaugenossenschaften juristisch auf neue Füße gestellt werden sollen, wie es ideologisch verbrämt hieß. 1993 regelt der „Besluit Beheer Sociale Huursector“, daß aus den Mitgliedsvereinen Stiftungen (bzw. Korporationen) werden sollen. Damit wird Mitgliedschaft obsolet, die Vorstände nicht mehr von Mitgliedern gewählt und demokratisch kontrolliert. Mit einem Federstrich werden so die Mitglieder ‚enteignet‘, haben sie nichts mehr zu sagen, verlieren ihre „Wohnungsbaugenossenschaft“, übertragen den Rechtsnachfolgen den Wohnungs-Besitz ohne jegliche Vergütung oder Kompensation. Ein Geschenk des Himmels eigentlich – für die neuen Mandarine. Diese „Verselbständigung“ der ehemaligen Vereine und Genossenschaften – die kalte Enteignung von Genossen und Mitgliedern – ist eine Privatisierung ohne jegliche Entschädigung. Im Vergleich: Sozialisierung, wie von Wibaut plädiert, ist immer mit Kompensation der Enteigneten verbunden gewesen.

In einem zweiten Schritt der Privatisierung werden die Wohnungsbau-Unternehmen auch finanziell „verselbständigt“: fortan müssen sie das benötigte Geld auf dem Kapitalmarkt besorgen. Folge: es werden weniger Sozialwohnungen denn je gebaut, denn die Mieteinkünfte dieser Wohnungen sind gegenüber den Baukosten nicht rentabel. Damit wird die gesetzlich festgelegte Mission der Wohnungsbauunternehmen „*das Verschaffen ausreichender und guter Wohnungen für das Volk*“ vollkommen aus dem Auge verloren.

Marcel van Dam, in den siebziger Jahren sozialdemokratischer Staatssekretär für „Volkswohnungsbau“ im Kabinett von Joop den Uyl und Anfang der 80er Jahre Minister für Volkswohnungsbau unter Van Agt, heutzutage Kolumnist für die Volkskrant<sup>9</sup> spottet: „Für die meisten (Manager der privatisierten einstigen Genossenschaften) ist die erste Unternehmer-Tat die Erhöhung ihrer Gehälter bis über das Gehalt des Ministerpräsidenten hinaus – marktkonform nennt man das seitdem“.

---

<sup>9</sup>Dam, Marcel van De afbraak is bijna voltooid, in: De Volkskrant, 29. 12. 2011

Staatliche Förderung, die mit dem Wohnungsgesetz von 1901 beginnt, wird auch von der Europäischen Kommission in Frage gestellt. Die Kernfrage lautet: „Sind staatliche Subventionen zulässig, wenn die zum sozialen Mietsektor gehörenden Wohnungen von Haushalten bewohnt werden, deren Einkommen inzwischen höher liegt als das Normeinkommen.“

Den Bedingungen der Europäischen Kommission entsprechend sind das Wohnungen mit einer Maximalmiete von 664,66 Euro (Peildatum 2012) für Haushalte mit einem Einkommen unter 34,085 Euro pro Jahr. Wer in einer Sozialwohnung wohnt und (inzwischen) mehr verdient, wird zum „Schiefwohner“ – eine „Art Profiteur des Sozialen Wohnungsbaus“. Diese „Parasiten des Sozialsystems“ sollen fortan ihrem Einkommen entsprechend höhere Mieten bezahlen. Damit sollen sie dazu stimuliert werden, „ihre billigen Wohnungen zu verlassen, sodass diese Wohnungen wieder Mietern mit niedrigeren Einkommen zur Verfügung gestellt werden können“ – so die Theorie. Marcel van Dam: „Auf diese Weise werden immer mehr preiswerte Wohnungen von Leuten mit niedrigen Einkommen besetzt und da diese Wohnungen sich zumeist in Altstadtquartieren befinden, wird dort eine Konzentration von Leuten mit niedrigen Einkommen und niedriger Schulbildung stattfinden“.<sup>10</sup>

Die „moderne Apartheid“ nennt er dies Marcel. In diesen Trend paßt denn auch der Vorschlag von Geert Wilders, der inzwischen vom Amsterdamer Bürgermeister Eberhard van der Laan übernommen wurde, um sogenannte „scum villages“ einzurichten – „Arschlochviertel“. Dorthin sollen ungehörige Nachbarn und „Asoziale“ aus dem Sozialen Wohnungsbau abgeschoben werden wie schon in den Dreißiger Jahren während der Weltwirtschaftskrise!

Der Staat richtet inzwischen seinen Fokus auf die Mittelklasse. Stichwort Eigentumsbildung: jedem sein Eigenheim! Ziel: Steigerung des Eigentumsanteils auf 65 Prozent.

Dieser politische Willensprozess setzt schon in den siebziger Jahren unter sozialdemokratischen Regierungen ein. Für die Armen wird unter Ministerpräsident Joop den Uyl die „Huursubsidie“ – der staatliche Mietzuschuss – eingeführt, für die Mittelklasse die steuerliche Abschreibungsmöglichkeit für die Hypothekenzinsen bis zu 100 Prozent. Seitdem wird auf Geburtstagen heftig darüber debattiert, daß man ja ein Dieb im eigenen Portemonnaie sei, würde man weiterhin zur Miete wohnen und diese Steuervergünstigung nicht in Anspruch nehmen.

Die langen Wartelisten auf eine Mietwohnung, die großzügigen Bankfinanzierungen bis zu 125%, die es ermöglichen ohne Bausparvertrag oder Eigenkapital Wohneigentum zu bilden, nicht zuletzt die stetig steigenden Immobilienwerte verführen viele – vor allem junge Leute – dazu, sich in die Schuldenfalle zu begeben. Der Staat subventioniert die Hypothekenzinsenabschreibung z.B. im Jahre 2006 mit 9,9 Milliarden Euro, von der vor allem die Reichen überdurchschnittlich profitieren – die politische Opposition spricht zu Recht von einer Villensubvention. Gleichzeitig werden die weitaus bedürftigeren Mieter mit einem Fünftel abgespeist: mit lediglich 1,8 Milliarden Mietbeihilfe.

---

<sup>10</sup> Dam, Marcel van „Op weg naar apartheid“ in: Volkskrant, 28. 07. 2011

Marcel van Dam erklärt die Förderung des eigenen Wohnungsbesitzes „zur ideologischen Zwangsneurose mit katastrophalen Folgen“. Durch die „billigen Schulden“ stiegen die Preise der Eigentumswohnungen ebenso wie die Grundpreise. Das sei lange Zeit problemlos, solange Schuldenmachen nichts koste, die Einkommen stiegen und die Häuserpreise nicht sanken.

Doch mit der Finanzkrise von 2008 habe auch in Holland die Zeitenwende eingesetzt. Für immer mehr Leute sei die Hypothekzinsenabschreibung inzwischen faktisch abgeschafft, da die Banken Leuten mit niedrigen oder mittleren Einkommen keine Hypotheken mehr gäben. Rechenbeispiel: bei einer Hypothek von 400.000 Euro mit einer Laufzeit von 30 Jahren muss man im Durchschnitt 6.000 Euro pro Jahr zahlen, zuzüglich Hypothekzinsen, die bislang von den Steuern abgesetzt werden konnten, aber zukünftig bei neuen Hypothekabschlüssen zusätzlich anfallen werden.

In den angesagten Wohnlagen müssen Wohneigentümer/innen – trotz aller Steuervorteile – mit monatlichen Hypothekenzahlungen bis zur sechsfachen Höhe ihrer bisherigen Miete rechnen.

Die Politik kann inzwischen ihr Versagen nicht mehr länger verblümen, sucht inzwischen nach Auswegen, denn Handlungsbedarf ist gegeben: einerseits hat die Niederlande relativ die höchste Hypothekenschuld in der Welt<sup>11</sup> – 625 Milliarden Euro, das ist mehr als das Bruttonationalprodukt der niederländischen Volkswirtschaft – andererseits werden kaum mehr neue Wohnungen gebaut. Doch die Branche ist inzwischen krank, Virus befallen und zum Teil korrupt. Sanierung wird Anstrengung kosten.

## Vestia ist nur die Spitze des Eisbergs

„Langsam sieht es so aus, als ob die Niederlande seit der Privatisierung staatlicher Dienste, von kriminellen Organisationen geführt wird.“ Seit dem Bekanntwerden von Fällen von Verwaltungsmängeln und offenkundigen Betrugshandlungen durch das Topmanagement von Wohnungsbaugesellschaften vergeht kein Tag, an dem nicht neue Skandale ans Tageslicht treten.

Der bislang größte betrifft die Wohnungsbaugesellschaft Vestia aus Rotterdam. Am 30. Januar 2012 macht die Wirtschaftszeitung „Het Financieel Dagblad“ weltkundig, daß es bei Vestia ernsthafte Finanzprobleme gibt. Der Grund: Verluste im Derivat Handel mit einem akuten Liquiditätsproblem in Höhe von 1.6 Milliarden Euro.

Der wahre Umfang entpuppt sich erst allmählich: im Februar wird bekannt: Vestia besitzt schlechte Derivatposten in Höhe von 23 Milliarden Euro. Rund vierhundert Zinsversicherungen bei 13 verschiedenen Banken im In- und Ausland: von der niederländischen ABN Amro-Bank über britische, französische und amerikanische Banken bis hin zur Deutschen Bank seien betroffen. Betriebswirtschaftlich, so stellt

---

<sup>11</sup>zitiert nach Rossem, Maarten van Wie zijn wij?, Verlag NieuwAmsterdam, Amsterdam 2011

sich heraus, seien nur rund 20 Prozent nötig gewesen, der Rest sei Spekulation gewesen.

Der verantwortliche finanzielle Topmanager von Vestia wird inzwischen strafrechtlich verfolgt und durch das staatliche Eingreifen ist ein Bankrott der größten niederländischen Wohnungsbaugesellschaft bislang abgewendet.

Doch es sind einmal mehr die Mieter, denen die Rechnung für die Spielsucht der Manager präsentiert wird. Zahlreiche Renovierungsprojekte bei Vestia sind stillgelegt und neue Mieter dürfen von abnormal hohen Mieterhöhungen ausgehen. Die jetzigen Mieter werden mit Mieterhöhungen konfrontiert, doch diese fallen (noch) unter die gesetzlich festgestellten Prozentsätze.

Dass Vestia keine aus dem Ruder gelaufene Entwicklung ist, ist mittlerweile deutlich: Betrug ist mehr die Regel als die Ausnahme in dem deregulierten und daher nahezu bislang unkontrollierten Sektor. Mindestens sechs weitere Wohnungsgesellschaften fallen inzwischen durch Betrug und das Annehmen von Schmiergeldern auf: Vestia ist mithin nur die Spitze des Eisberges.

Inzwischen hat es sich immer mehr herumgesprochen, daß die sogenannte „Verselbständigung“ öffentlicher Aufgaben eine Fehlentwicklung ist. Selbst der Grand Old Man der niederländischen Rechtsliberalen Frits Bolkestein, der unter der EU-Kommission Prodi als Eurokommissar für den Binnenmarkt, Steuern und Zollunion zuständig war, spricht sich im niederländischen Fernsehen gegen private Organisationen aus, die öffentliche Aufgaben ausführen. Solche Quango's (Quasi-Autonomous Non-Governmental Organisation) seien weder Fisch noch Fleisch, in den Worten von Bolkestein: „unterliegen weder staatlicher Kontrolle noch der Zucht des Marktes“.

Im Rückblick lässt sich festhalten: England seit Thatcher bildet das Schlachtfeld der Privatisierung, Frankreich mit seiner Tradition von Staatsbetrieben und Staatsdiensten eine Art Museum, Holland hingegen das verwilderte Experimentierfeld des europäischen Neoliberalismus.