



Heft 2 | Manfred Semmler
SOZIALFOTOGRAFIE HEUTE

Wohnsiedlung Kinzigheimer Weg

Die traumhafte Wertsteigerung
einer Immobilie in Hanau

Der Herausgeber

Das „Fototeam Hessen e.V.“ ist ein gemeinnütziger Verein mit der Zielsetzung, Kunst und Kultur in der Fotografie zu fördern. Der Verein wurde im Jahr 2017 gegründet. Wir sind aus dem „Fototeam ver.di Hessen“ hervorgegangen. Grundsätzlich sind wir offen für jede und jeden. Das Gleiche gilt auch für unsere Angebote. Unsere Arbeit finanzieren wir aus Spenden, Förderbeiträgen, Mitgliedsbeiträgen und projektbezogenen Zuwendungen.

Unser Schwerpunkt ist die Förderung von Sozialfotografie. Sie ist ein Nischenbereich der Fotografie. Sie widmet sich dem Teil des Lebens, der mit tagtäglichen Sorgen und Nöten belastet ist, mit Zukunftsängsten, dem Arbeitsleben und dem sozialen Leben, in dem die Menschen stehen. In unserem Projekt „Sozialfotografie heute“ wollen wir dieses Erbe aktiv aufnehmen und wieder in den Fokus stellen.



Der Verein erfüllt seine Aufgabe unter anderem durch die Erstellung von Ausstellungen und Publikationen, durch Beiträge auf seiner Webseite und durch Workshops, die der Weiterentwicklung der Sozialfotografie dienen.

www.fototeam-hessen.de

Der Autor

Manfred Semmler lebt seit 1980 in und um Hanau. Zur gleichen Zeit hat er den Weg zur Fotografie gefunden. Er interessiert sich von Anfang an für die Geschichte der Stadt und ihrer Bewohner und beleuchtet ihre Belange mit einem sozialkritischen Fokus.

Sozialfotografie und Sozialreportage liegen ihm am Herzen. In all diesen Jahren hat er immer wieder Ausstellungen initiiert und sich an ihnen konzeptionell und mit Fotobeiträgen beteiligt. Er ist Gründungsmitglied des gemeinnützigen Vereins „Fototeam Hessen e.V.“ und zurzeit auch dessen Vorsitzender.

www.msemmler.com

Wohnsiedlung Kinzigheimer Weg

Die traumhafte Wertsteigerung
einer Immobilie in Hanau

	Seite
Die Wohnsiedlung Kinzigheimer Weg	4
Von den Anfängen bis heute	6
2,4 Millionen	9
6,1 Millionen	15
9,9 Millionen	17
26,6 Millionen	18
Der Wohnungsmarkt in Hanau braucht eine schnelle Lösung	32
Quellennachweis	33
Impressum	35

Die Wohnsiedlung Kinzigheimer Weg in Hanau

Spekulationsobjekt am Immobilienmarkt

„Hier tut sich was!“ verspricht ein großes Schild der Projektentwicklungsgesellschaft Kinzigheimer Weg mbH im Jahr 2009. Gerade hat die Baugesellschaft Hanau die Wohnsiedlung mit 164 Wohnungen in 13 Gebäuden für 2,4 Millionen Euro an einen Investor verkauft. Die Baugesellschaft kann und will den jahrzehntelang angefallenen Sanierungstau nicht aus eigener Kraft stemmen. Stattdessen setzt man auf einen privaten Investor.

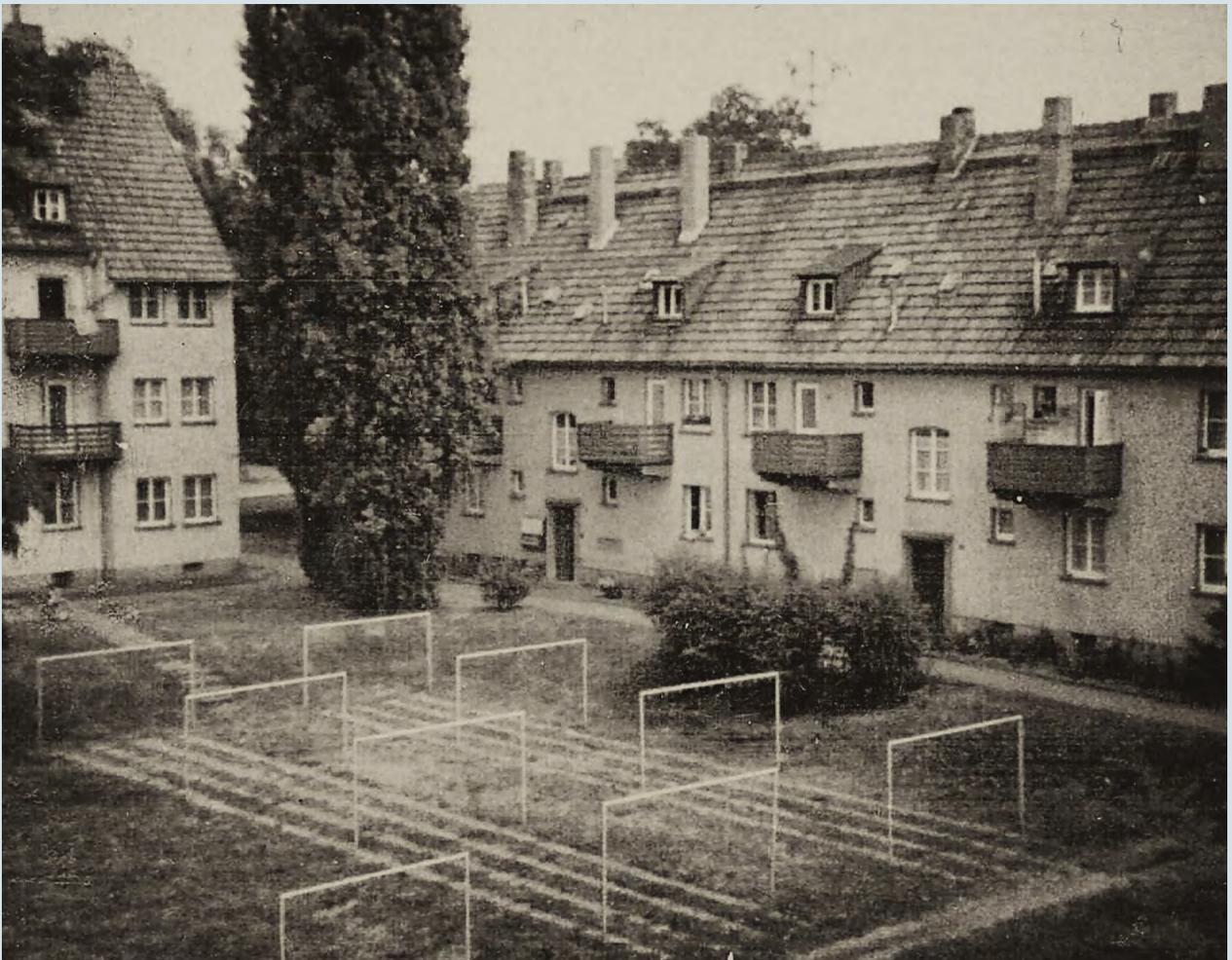


Doch es bleibt beim Versprechen. Die Zeit vergeht, das Schild verschwindet, nichts geschieht. Nach zehn weiteren Jahren sind die meisten Mieter ausgezogen, stapelt sich Sperrmüll an Hauswänden, verwaht das Gelände, zieren Graffitis die Hauswände, sind Eingangstüren zugemauert, Fenster eingeschlagen und Balkongeländer abgestürzt.

Die einst stolze Siedlung am Kinzigheimer Weg im Hanauer Hafengebiet bietet einen traurigen Anblick.

Anders jedoch ihr Wert auf dem Immobilienmarkt: Er steigt märchenhaft. Die Anlage ist zu einem Spekulationsobjekt geworden. Inzwischen ist sie schon durch die Hände von drei Investoren gewandert. Der Verkaufspreis von 2009 an den ersten Investor hat sich im Spekulationskarussell vervierfacht.

Bei den wenigen verbliebenen Mietern, aber auch bei vielen ehemaligen Bewohnern, haben sich Wut und Empörung, Sarkasmus und Enttäuschung breitgemacht. Auch die Stadt Hanau möchte die Wohnungen inzwischen wieder für den Wohnungsmarkt im Niedrigmietpreissektor retten. Seit drei Jahren versucht sie, ihr Vorkaufsrecht durchzusetzen. Es bleibt die Hoffnung, dass die überfällige Sanierung der Wohnungen und Gebäude nicht zu einer endlosen Geschichte wird.



Von den Anfängen bis heute

Ein Blick zurück

Die Geschichte dieser Siedlung reicht fast 100 Jahre zurück. Am 18. Dezember 1924 berät die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hanau über einen vom Magistrat festgesetzten Siedlungsplan.^[1] Der Hanauer Siedlungsplan sieht unter anderem vor, größere Geländeteile an vollständig fertiggestellten Straßen für den Wohnungsbau freizugeben, unter anderem am 1924 eröffneten Mainhafen. Es handelt sich um ein langgestrecktes Gelände ausgehend vom Main zwischen der Eisenbahnstrecke und dem Kinzigheimer Weg. Unmittelbar am Main wird zwischen 1924 und 1927 die Großsiedlung Hafentor gebaut, ein Gebäudekomplex mit 154 Wohnungen für die Hafenarbeiter. Auf dem restlichen Geländestreifen bleibt es lange Jahre still.

1939 – Baubeginn

Ende der 30er-Jahre gibt es einen Fortschritt. Am 19. März 1939 wird von Stadtbaurat Dr. Weide der Bauplan für den Volkswohnungsbau Kinzigheimer Weg genehmigt.^[2] Bauherr ist die im Vorjahr gegründete städtische Gemeinnützige Baugenos-

senschaft Hanau 1938 e.g.m.b.H. Der Kriegsbeginn verzögert jedoch die Bauarbeiten. Am 8. Mai 1940 genehmigt dann Landesoberbaurat Wolff den Antrag des Oberbürgermeisters der Stadt Hanau auf „Fertigstellung der Wohnungsbauten, die im Interesse der Hanauer kriegswichtigen Industrie dringend notwendig sind.“^[3] 1942 wird die Baugesellschaft Hanau, gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft m.b.H gegründet. Sie übernimmt den Wohnungsbestand der Baugenossenschaft. Gesellschafter der Baugesellschaft sind die Stadt Hanau und 15 ortsansässige Industrieunternehmen. Am Kinzigheimer Weg sollen viele Wohnungen für händeringend gesuchte Industriearbeiter entstehen. Der Krieg verhindert den großen Wurf, 54 Häuser in der Siedlung zu bauen.^[4] Nur der erste Bauabschnitt mit 13 Häusern wird fertiggestellt. Im Zweite Weltkrieg entstehen, anders als in der Kernstadt, in der verheerenden Bombennacht vom 19. März 1945 keine gravierenden Schäden an der Siedlung.

Gartenstadtähnliche Wohnsiedlung statt Mietshauskasernen

Das Besondere dieser Wohnanlage ist ihr gartenstadtähnlicher Charakter „als Antwort auf das moderne Neue Bauen, das an verschiedenen Stellen Hanaus zu neuartigen und vermeintlich gesichtslosen Mietshauskasernen führte.“^[5] Auf dem 1,9 ha großen Gelände stehen 13 Wohnblocks mit weitläufigen Rasenflächen. Die seinerzeit typischen Teppichstangen waren zum Teil vertieft angelegt, „um die Ansicht der Siedlung, aber auch die Wohnqualität der Anlage nicht zu schmälern.“^[6]

Die Wohnungen haben einen für die Zeit hohen Wohnkomfort. In allen Wohnungen gibt es eine Toilette. Die großen Wohnungen haben ein Bad mit Badewanne, die kleinen eine Sitzbadewanne.





Nur die Mansardenwohnungen bleiben ohne Bad. Alle Häuser erhalten einen Anschluss an das städtische Gasnetz. Im Gebäude Hafentor gibt es einen Bäcker, eine Drogerie und einen Lebensmittelmarkt. Auch eine Gaststätte hat am Rand des Hafens eröffnet. Zusammen mit den Wohnungen im Hafentor ist eine kleine Siedlung außerhalb der Innenstadt entstanden.

Am Rande der Wohnanlage haben viele Bewohner einen kleinen Gemüsegarten. Lange Jahre leben die Menschen in ihren Wohnungen. Generationen kommen und gehen. Auf den Freiflächen zwischen den Häusern stehen massive Sitzbankgruppen, auch beliebt für Familienfeiern, wenn die Wohnung zu klein ist. Der Ortsverein der SPD feiert hier gerne seine Sommerfeste.

Anfang der 60er-Jahre baut und eröffnet die Firma Schwab ihren Versandhandel am Kinzigheimer Weg. Viele Bewohner der Wohnsiedlung finden dort Arbeit. In den 70er-Jahren wird auf einem Teilgrundstück direkt gegenüber dem Eingang vom Schwab-Versand ein Neubau mit einer Filiale der Sparkasse Hanau errichtet. Es ist außer dem Bau einer Garagenanlage im nördlichen Teil des Kinzigheimer Weges die einzige Veränderung am Gebäudebestand der gesamten Wohnanlage.

Die Wohnungen werden nach wie vor mit Ofenheizung gewärmt, auf eigene Kosten ersetzen viele Mieter die Kohleöfen durch Öl- und Gasöfen. Anfang der 80er-Jahre investiert die Baugesellschaft Hanau in umfangreiche Renovierungsarbeiten.

Alle Gebäude werden mit doppelverglasten Fenstern und neuen Haustüren ausgestattet. Die Fassaden erhalten eine Wärmedämmung und neuen Putz.

Am frühen Morgen des 5. Oktober 1991 explodiert auf dem Gelände der Firma Heraeus Quarzglas, das auf der gegenüberliegenden Seite der Eisenbahnstrecke liegt, ein Wasserstofftank. Durch die Wucht der Explosion werden die Dächer der Wohnsiedlung abgedeckt und viele Fenster zerstört.

1992 entfällt die Sozialbindung. Nach der Jahrtausendwende wird der weitere Sanierungsbedarf der Wohnanlage, wie zum Beispiel der Einbau von Zentralheizungen, immer offensichtlicher. Die Baugesellschaft bezeichnet den Mietpreis von 4,40 Euro je m² angesichts des Zustandes der Wohnungen als angemessen.^[7] Auf dem Wohnungsmarkt in Hanau sind die Wohnungen am Kinzigheimer Weg nach wie vor begehrt, da sie für Menschen mit kleinem Einkommen bezahlbar sind.

Mit Erscheinen der Denkmaltopographie der Stadt Hanau wird die „Gesamtanlage Wohnsiedlung Annastraße“ im Jahr 2006 in das Denkmalverzeichnis

des Landes Hessen aufgenommen. Damit zählt sie nun zu den Kulturdenkmälern in Hessen. Die Annastraße zweigt von dem Kinzigheimer Weg ab und verläuft nach einhundert Metern parallel zum Kinzigheimer Weg. Sie ist benannt nach Anna von Preußen, Landgräfin von Hessen-Kassel, welche im Jahr 1880 ihren Wohnsitz ins Schloss Philippsruhe verlegte. Dort unterhielt sie einen Zirkel mit Künstlerpersönlichkeiten wie Johannes Brahms, Clara Schumann, Anton Grigorjewitsch Rubinstein und Julius Stockhausen. In amtlichen Dokumenten heißt die Anlage „Wohnsiedlung Annastraße“. Bei den Bewohnern hat sich dieser Name jedoch nie durchgesetzt. Sie waren immer „die vom Kinzigheimer Weg“.

2007 – Baugesellschaft Hanau entscheidet sich für den Verkauf

Jahrelang werden seitens der Baugesellschaft nach dem Auszug von Mietern die Wohnungen nicht mehr vermietet. Der Leerstand nimmt zu. Der Sanierungsstau wird immer offensichtlicher. Im September 2007 beschließt der Aufsichtsrat der Baugesellschaft Hanau, die Wohnsiedlung an einen Investor zu verkaufen. Dennoch versucht die Geschäftsführung der Baugesellschaft Hanau unter dem Geschäftsführer Carl Edward Günther nochmals, ein finanzierungsfähiges Sanierungskonzept für die Wohnsiedlung zu entwickeln. Zum 1. Oktober 2008 wird Jens Gottwald stellvertretender Geschäftsführer der Baugesellschaft. Ihm werden zunehmend mehr Aufgaben übertragen.

2009 wird es ernst mit dem Verkauf. Im März befasst sich der Aufsichtsrat der Baugesellschaft Hanau wieder ausführlich mit dem Thema. Die Sanierung auf eigene Kosten ist vom Tisch. An diesem Tag hat man einen potentiellen Investor zu Gast. Ihm gegenüber werden die Voraussetzungen für den Verkauf dahingehend formuliert, dass jeder Mieter das Entscheidungsrecht habe, ob die eigene Wohnung saniert werde oder nicht, dass



jede sanierte Wohnung dem derzeitigen Mieter als Wohneigentum angeboten werde und falls nicht gewünscht, ein Dauermietverhältnis in Kraft trete, und dass die Verwaltung der Immobilien bei der Baugesellschaft Hanau belassen werde.^[8]

Am 12.03.2009 steht ein Antrag der Fraktion "Die Linke" an die Stadtverordnetenversammlung auf der Tagesordnung der Sitzung des Bauausschusses, in welchem der Aufsichtsrat der Baugesellschaft aufgefordert wird, den Beschluss für den Verkauf aufzuheben.

Oberbürgermeister Kaminsky erklärt im Ausschuss, dass man darauf achte, „dass überall, wo private Investoren ins Spiel kämen, die Stadt in der Verantwortung bleibe.“ Der Sanierungsaufwand betrage für die Baugesellschaft rund 6,7 Millionen Euro. Eine Refinanzierung über die eingehenden Mieten sei nicht zu realisieren. Nach der Sanierung sei mit einem Mietpreis von 6,50 Euro zu rechnen. Diese gelte aber nur für Bestandsmieter. Es sei auch nur eine geschätzte Größenordnung, da sich der zukünftige Mietpreis erst berechnen lasse, wenn man wisse, was an Sanierung nötig sei. Bei Neuvermietungen können eventuell höhere Mieten festgelegt werden, so der Oberbürgermeister. Außerdem gebe es keine Verdichtung, sondern nur Sanierung im Bestand.^[9]

Am 30.03.2009 lehnt die Stadtverordnetenversammlung nach längerer kontroverser Debatte den Antrag der Fraktion "Die Linke" mit „großer Mehrheit“ und 3 Gegenstimmen ab und stimmt damit dem Verkauf zu. Die Stadtverordnete Ulrike Hanstein weist in ihrem Redebeitrag in der vorangegangenen Diskussion auf die Gefahr hin, dass solche kommunalen Immobilien durch den Verkauf leicht zum Objekt von Immobilienspekulanten würden und es dem Investor „im Kern nicht um Bestandserhaltung oder Verbesserungen geht, sondern um gewinnträchtigen Weiterverkauf“.



2,4 Millionen Euro

2009 – Kauf durch die Casa Art Holding GmbH

Wegen des Sanierungsaufwandes erfolgt der Verkauf an die Casa Art Holding GmbH in Wiesbaden für eine Summe von 2,4 Millionen Euro. Auflage ist die Sanierung der Wohnanlage. Der ungewöhnlich niedrige Preis erregt die Gemüter. Es entsteht der Eindruck, dass die Baugesellschaft und damit die Stadt Hanau sich sehr schnell von dem Objekt trennen wolle. Bedenken an der Auswahl des Käufers werden seitens der Baugesellschaft mit dem Argument abgetan, dass es sich um einen seriösen und solventen Immobilienunternehmer handelt.^[10]

Horst Martin

60 Jahre im Kinzigheimer Weg

Als ich in den frühen 50er-Jahren mit meinen Eltern in die Wohnung am Kinzigheimer Weg zog, war ich erst drei Jahre alt. Wir hatten eine Vierzimmerwohnung, waren aber elf Geschwister. Ich erinnere mich, dass wir Buben zu dritt im Bett lagen; beim Schlafen hatte

Die Wohnung war zwar eng, aber draußen gab es genug Platz. In der Siedlung gab es eine Familie, die Tretroller und anderes Spielzeug für ein paar Pfennige ausliehen. Bei den vielen Kindern in unserer Familie war aber dafür kein Geld übrig. Als die Olympiade war, haben wir die Wettkämpfe auf den Wegen in der Siedlung nachgespielt. Die alten Leute saßen auf der Bank unter dem Baum und haben uns zugeschaut. Es war eine schöne Kind-

Viele Mieter fühlen sich immer noch verbunden ”

ich immer vier Füße im Gesicht. Badezimmer und Toilette waren in der Wohnung, für die damalige Zeit ein ungewöhnlicher Luxus. Anfangs heizten meine Eltern mit Kohle, später mit Gas. In den Schlafzimmern gab es keine Öfen, im Winter kratzten wir am Morgen an den Eisblumen am Fenster.

heit. Wenn ich an meine Schulkameraden denke, die in großen Wohnhäusern aufwuchsen, dann hatten wir es besser.

Viele Männer in der Siedlung arbeiteten bei Dunlop, Heraeus, BBC oder der Nicolay-Brauerei im Schichtdienst. Sie kamen und gingen rund um die Uhr.



Freude beim Spiel trotz der Enge in der Wohnung



Horst Martin vor dem Eingang zu seiner ehemaligen Wohnung

Daher brannten im Kinzigheimer Weg auch abends und nachts die Lichter.

60 Jahre haben wir in der gleichen Wohnung gelebt. Als die Siedlung 2009 verkauft wurde, habe ich die erste Gelegenheit genutzt, um in eine Wohnung in dem einzigen Neubau auf dem Gelände umzuziehen. Ich schätzte die Gemeinschaft und die Nachbarschaftshilfe, die es sogar heute noch bei den wenigen übriggebliebenen Metern gibt. Selbst viele der ehemaligen Mieter fühlen sich als Kinzigheimer immer noch miteinander verbunden. Eine kleine Gruppe trifft sich monatlich und einmal im Jahr haben wir sogar ein großes Jahrestreffen. Nur in diesem Jahr hat uns das Virus einen Strich durch die Rechnung gemacht.

Hakki Gök

Wohnen in einem nachbarschaftlichen, multinationalen und kinderlieben Umfeld



Zwölf Jahre habe ich in der Anna-Siedlung gewohnt. Es war ein schönes Wohnumfeld: multinational, kinderlieb und mit viel Nachbarschaftshilfe. Es gab viel Grün rund um die Häuser und jede Menge Platz zum Spielen für unsere Kinder. Hätten wir nicht eine größere Wohnung gebraucht, dann wären wir gerne dort wohnen geblieben.

Sicher waren die Häuser sanierungsbedürftig. Meine Wohnung war einfach und hatte eine Öfenheizung. Wenn ich durch die Wohnung ging, knarrten die Holzfußböden. Die Fenster waren nur doppelt verglast. Das war beim Einbau Anfang der 80er-Jahre sicher der damalige Stand der Bautechnik, erfüllte aber zu meiner Zeit schon nicht mehr die Anforderungen an eine moderne Wärme- und Schalldämmung.

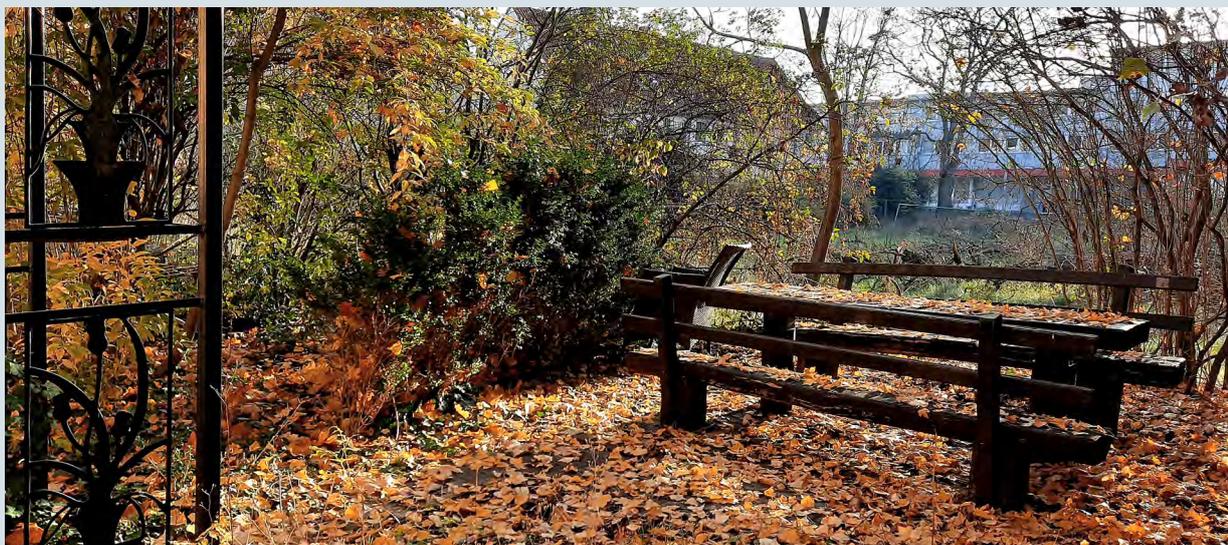
Aber was jetzt geschieht, tut mir im Herzen weh. Es ist wie eine erneute Zerstörung der Stadt nach den beiden Weltkriegen. Als die Baugesellschaft Hanau diese Wohnanlage in die Hand eines Investors gab, hat sie sich aus ihrer sozialen Verantwortung herausgeschlichen. Ich verstehe

nicht, warum man nicht Haus für Haus renoviert hat. Bei den damaligen Leerständen war das möglich und die Kosten hätten

” *Was jetzt geschieht, tut mir im Herzen weh*

sich über etliche Jahre verteilt, in denen dann auch wieder Mieteinnahmen hereinkommen.

Ich kann nur hoffen, dass die Stadt Hanau sich jetzt ihrer Verantwortung bewusst ist und mit dem wohnungspolitisch gewünschten Rückkauf der Anna-Siedlung auch wieder bezahlbare Wohnungen herrichtet. Es wäre schön, wenn sich dann daraus wieder ein soziales und nachbarschaftliches Wohnumfeld entwickelt.



Überall auf dem Gelände finden sich Sitzgruppen für die Geselligkeit



Zu diesem Zeitpunkt sind noch 61 Wohnungen vermietet. Die neue Eigentümerin ist die Projektentwicklungsgesellschaft Kinzigheimer Weg mbH, eine Projektgesellschaft der Casa Art Holding GmbH, ein bei privaten Immobiliengesellschaften übliches Verfahren.

2009 – 2011 – Beginn und Ende der Sanierung durch die Projektentwicklungsgesellschaft Kinzigheimer Weg mbH

Schon bald verkünden große Bauschilder die Sanierung. Die Projektentwicklungsgesellschaft Kinzigheimer Weg mbH wurde am 24. Juni 2009

im Handelsregister eingetragen. Geschäftsführer ist Manfred Plica. Der Sanierungsplan sieht vor, die Wohnungen auf aktuellen Wohnkomfort zu bringen. Dazu zählt auch der Einbau von Zentralheizungen. Der Sanierungsaufwand wird mit 6,5 Millionen Euro beziffert. Die Mieter werden zu einer Veranstaltung ins Grimm-Hotel eingeladen, wo ihnen sprachgewandt das Sanierungskonzept vorgestellt wird. Kurz danach kommen Architekten, die mit modernen Geräten die Wohnungen vermessen, dann die Bauarbeiter. Einigen Mietern erscheinen die vorgenommenen Arbeiten jedoch hektisch und nicht sehr professionell. In vielen Wohnungen werden die Balkone demontiert, unabhängig davon, ob dort noch Mieter wohnen

oder nicht. In einem Haus wird eine tragende Innenwand abgerissen mit der Folge, dass die Decke einstürzt. Auch die Außenwände einiger Gebäude werden neu gestrichen, ohne jedoch zuvor Schäden an der Fassade zu reparieren. Dann bleiben die Bauarbeiter aus.

Ende des Jahres 2010 kommt die böse Überraschung. Die Casa Art Holding GmbH hat unerwartet Insolvenz angemeldet. Bereits am 14. Dezember 2010 entscheidet das zuständige Amtsgericht Wiesbaden, die Eröffnung des Insolvenzverfahrens mangels Masse abzulehnen.^[11] Am 29.09.2011 wird die Casa Art wegen Vermögenslosigkeit von Amts wegen gelöscht. Damit ist die Sanierung der Wohnsiedlung durch die Casa Art Geschichte.

Mit dem Verkauf der Wohnsiedlung an die Projektentwicklungsgesellschaft Kinzigheimer Weg mbH hat die Baugesellschaft Hanau auch das Konto mit den Mietkautionen übergeben. Nach der Insolvenz ist das Konto nicht mehr auffindbar.^[12]

Hinter der Casa Art Holding GmbH steht der Aschaffener Geschäftsmann Axel Kuhn. Im September 2012 steht er in Wiesbaden vor Gericht. Ihm wird wegen Immobilienbetrugs der Prozess gemacht.^[13] 2015 wird er vom Landgericht Wiesbaden zu sechs Jahren und neun Monaten Haft verurteilt für dreizehn Fälle von Betrug mit Schrottimmobilen. Soweit die Mär vom seriösen Immobilienunternehmer. Das Gericht äußert sich auch zu der Geschäftspolitik seiner Hausbank, der Degussa Bank: Diese habe „durch Nachlässigkeit, fehlende Kontrolle und durch Mitwirkung das Erschleichen von Darlehen durch vorgeschaltete Strohmänner erst möglich gemacht“. Der zuständige Richter sieht ein „gehöriges Mitverschulden der Degussa Bank“.^[14] Die Hanauer Maklerin Sabine H., die als Rädelführerin einer mit Axel Kuhn zusammenarbeitenden Schrottimmobilenbande gilt, wird im gleichen Verfahren zu zwölf Jahren und sechs Monaten Haft verurteilt.^[15]



2011 – Kurzes Intermezzo der Taunus Select Immobilien

Im Mai 2011 meldet sich bei den Mietern die Firma Taunus Select Immobilien. Sie stellt sich ihnen als neue Eigentümerin vor und gibt gleich ein Konto bei der Commerzbank an, auf das die Miete zu zahlen sei. Sie übernimmt ab sofort auch die Liegenschaftsverwaltung, die bis dato noch in den Händen der Baugesellschaft Hanau lag.^[16] Doch es bleibt nur bei der Vormerkung der Eigentümerüberlassung im Grundbuch. Ein Eigentümerwechsel wird nicht verzeichnet. Im Folgejahr wird ein neues Kapitel aufgeschlagen. Auf Betreiben der Degussa Bank, die Grundpfandrechte über 3,1 Millionen Euro hält, kommen die Häuser am Kinzigheimer Weg unter Zwangsverwaltung.

2013 – Süd-Ost Invest als neuer Investor

Im Juli 2013 erfolgt dann der Verkauf der Gesamtanlage an die Süd-Ost Invest GmbH. Über den Kaufpreis wird Stillschweigen vereinbart. Einer der beiden Geschäftsführer ist der Hanauer Kaufmann Steffen Grunwald. Er ist seit zwanzig Jahren auf dem Gebiet der Immobilienentwicklung tätig.

Kurz nach dem Kauf bietet die Firma Teile der Siedlung im Internet zum Verkauf an. Doch dieses Angebot ist nur von kurzer Dauer und verschwindet alsbald wieder. Danach erklärt Steffen Grunwald, dass er mit seinem Geschäftspartner eine Komplettsanierung anstrebe. Da ein Ensembleschutz für die Wohnanlage besteht, sind ihm die Grenzen bei der Sanierung, die der Denkmalschutz setzt, bewusst. Er selbst betont, dass die Sanierungsmaßnahmen mit dem Denkmalschutz abgestimmt werden.^[17] So seien der Schallschutz, der Wärmeschutz und der Brandschutz zu verbessern, Feuchteschäden im Keller, an den Fassaden und in den Nassräumen zu

beseitigen, und auch das komplette Heizungssystem, die Frischwasser- und Abwasserleitungen sowie die Hauselektrik von Grund auf zu erneuern.^[18] Damit wird nochmals deutlich, welchen langjährigen Sanierungstau es gibt.

Für die Süd-Ost Invest ist es das erste Projekt dieser Art, wie der Presse zu entnehmen ist. Die Stadtverwaltung setzt große Hoffnungen in diesen Investor, so große, dass sie ihm Steuererleichterungen verschafft. Hierzu soll das Gelände als förmliches Sanierungsgebiet ausgewiesen werden. Steffen Grunwald als Geschäftsführer der



Süd-Ost Invest erklärt gegenüber der Presse, dass in Hanau eine große Nachfrage nach Zwei- und Dreizimmerwohnungen wie in der Wohnanlage bestehe. Die Wohnungen sollen nach der Renovierung zu einem „durchschnittlichen Preis“ vermietet werden. Die Sanierungskosten sieht er bei acht Millionen Euro einpendeln. Damit ist nicht nur der Kaufpreis deutlich gestiegen, sondern auch die Sanierungskosten.^[19] Zu diesem Zeitpunkt sind noch zweiunddreißig Wohnungen vermietet.^[20]

Ansprechpartner für die Mieter in Sachen Hausverwaltung wird eine neue Vermögens- und Liegenschaftsverwaltung. Ein Jahr später, im Juli 2014, wird den Mietern mitgeteilt, dass beabsichtigt ist, die Sanierung der Wohngebäude Schritt für Schritt vorzunehmen. Dies bedeutet, dass sie nach Sanierung der ersten Wohngebäude mit den Hausnummern 7–13 dort eine Ersatzwohnung angeboten bekommen. Über die Höhe der Miete könne jedoch „noch keine verbindliche Aussage gemacht werden, da die Höhe der Miete in engem Zusammenhang mit dem Umfang der Sanierungsarbeiten steht.“^[21]

Im Dezember 2014 stimmt die Stadtverordnetenversammlung der „Sanierungssatzung Kinzigheimer Weg I – Wohnsiedlung Annastraße“ zu. Die Frist zur

Durchführung der Sanierung beträgt zehn Jahre ab Inkrafttreten der Satzung. Der Mietpreis wird seitens der Süd-Ost Invest mit 7,50 Euro benannt.^[22] Doch es rücken keine Bautrupps an. Es bleibt still in den Wohngebäuden mit den Hausnummern 7–13.

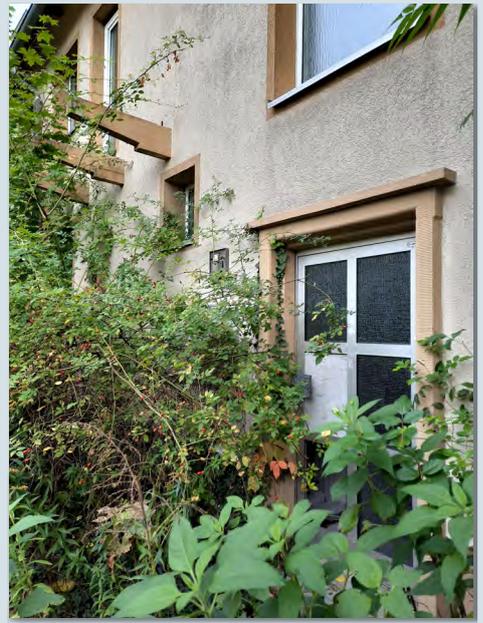
6,1 Millionen Euro

2015 – Das Roulette dreht sich weiter – Dolphin Trust GmbH erwirbt die Wohnanlage

Die Offenbach Post bezeichnet schon Anfang 2014 den Erwerb als Häuser-Roulette am Hafen.^[23] Der Journalist der Offenbach-Post weiß zu diesem Zeitpunkt noch nicht, dass er damit ins Schwarze getroffen hat.

Die vollmundig versprochene Sanierung findet nicht statt. Die großen Freiflächen zwischen den Gebäuden sind natürlich für Investoren reizvoll. Da können locker noch weitere sechs Gebäude mit mindestens zweiundsiebzig Wohnungen errichtet werden. Dem stehen nur der Ensembleschutz und die Sanierungssatzung entgegen.





Stumme Zeugen des Verfalls



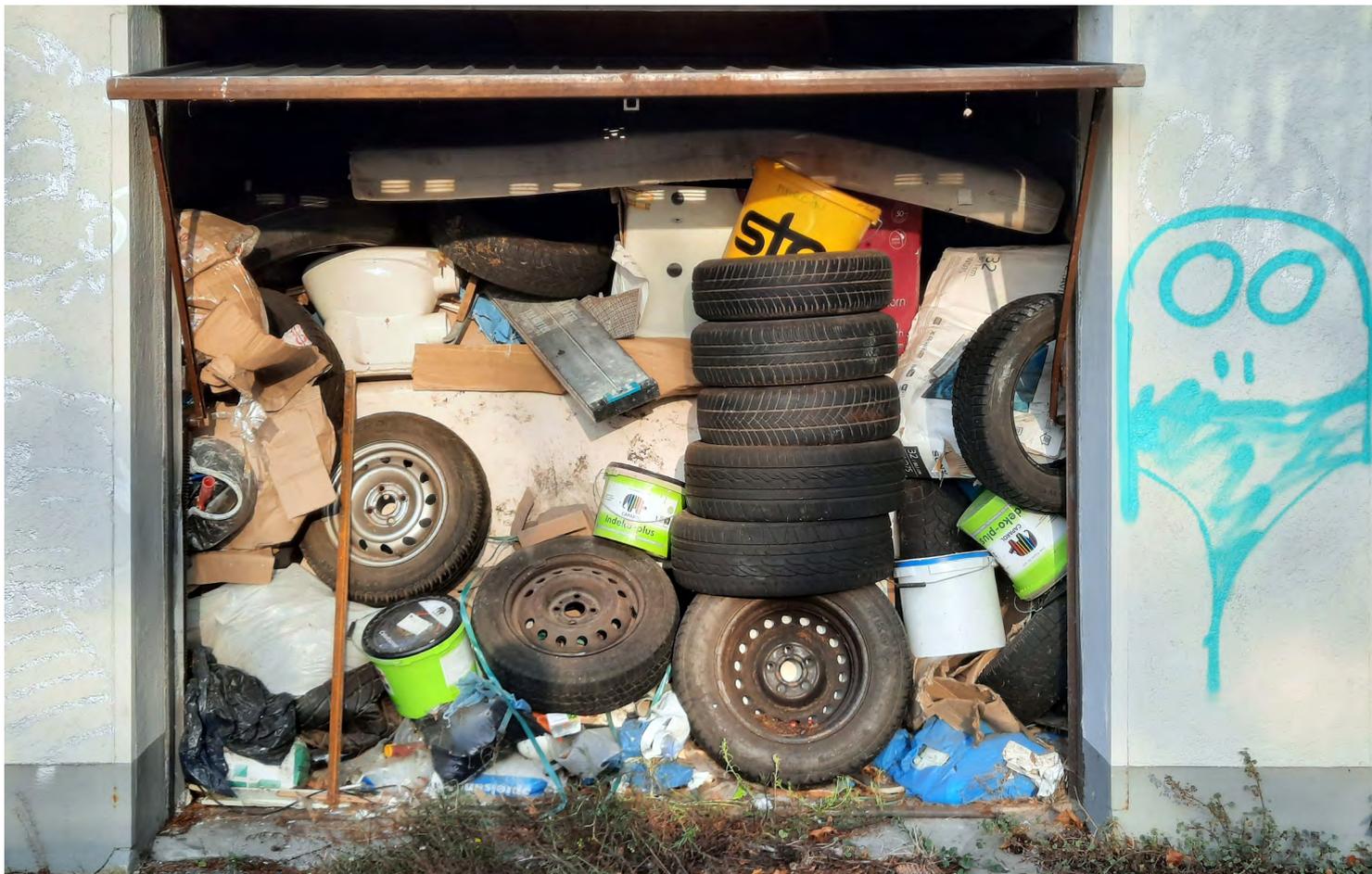
Das Roulette dreht sich im März 2015 weiter. Die Süd-Ost Invest verkauft die Wohnsiedlung für 6,1 Millionen Euro an die Dolphin Capital 214. Projekt GmbH & Co. KG. Im Jahr darauf wird die Firma Süd-Ost Invest GmbH liquidiert.

Die Dolphin Capital 214. Projekt GmbH & Co. KG ist eine Projektgesellschaft im weitverzweigten Imperium der Dolphin Trust GmbH. Hinter der Gesellschaft steht der deutsch britische Geschäftsmann Charles Smethurst. Mit der Dolphin Trust GmbH kommt zum ersten Mal ein Investor ins Spiel, der nach eigenem Bekunden Spezialist für die Sanierung denkmalgeschützter Immobilien ist. Mit Vertrag vom 6. Mai 2015 mit der Stadt Hanau verpflichtet sich die Projektgesellschaft zur Sanierung der Gebäude.

9,9 Millionen Euro

2017 – Stadt Hanau macht nach weiterem Verkauf ihr Vorkaufsrecht geltend

Die Hoffnungen sind groß, Taten folgen keine, denn Dolphin erfüllt nicht die vertraglich festgelegte Pflicht zur Sanierung. Am 25. April 2017 geht bei der Stadt Hanau ein Notarschreiben ein, mit der Bitte um Mitteilung, ob die Stadt ihr Vorkaufsrecht in Bezug auf einen dem Schreiben beigefügten Kaufvertrag vom 7. April 2017 ausgeübt. Dort ist ein Kaufpreis in Höhe von 9,9 Millionen Euro vereinbart. Käufer sei die Vordere Hanau I GmbH & Co. KG.





Im Hanauer Anzeiger erscheint ein zweiseitiger Beitrag des Journalisten Reinhold Schlitt zur Geschichte und aktuellen Situation der Wohnsiedlung. Er berichtet vom Untergang der Wohnsiedlung, betrogenen Hoffnungen und dem Gefühl von Zusammenhalt unter ehemaligen Bewohnern. In den Folgejahren hält er das Thema regelmäßig mit neuen Informationen in der Öffentlichkeit.

In einer eilig einberufenen Sondersitzung beschließen die Stadtverordneten am 19. Juni 2017, das Vorkaufsrecht zum Verkehrswert von vier Millionen Euro zugunsten der BAUprojekt Hanau Baubetreuungs- und Projektentwicklungsgesellschaft m.b.H. wahrzunehmen.^[24] Die Sanierungskosten

werden auf zehn Millionen Euro geschätzt.^[25] Gegen diesen Beschluss haben die Eigentümer der Wohnanlage Klage erhoben. Das Verfahren ist beim Landgericht Darmstadt anhängig.

26,6 Millionen Euro **Wert verspricht die Vordere Ltd**

Die St. James Square Management GmbH mit gleichem Sitz in Frankfurt ist persönlich haftende Gesellschafterin der Vordere Hanau I GmbH & Co. KG. Sie ist eine Zweckgesellschaft eines Investors aus Großbritannien, die Vordere plc.^[26] Als Geschäftszweck führt das Unternehmen auf



seiner Internetseite an, dass das es sich auf die Verwaltung und Entwicklung deutscher Immobilien spezialisiert hat.^[27] Hier schließt sich der Kreis: Diese Gesellschaft kommt zu Dolphin Trust durch den Verkauf der Wohnsiedlung Kinzigheimer Weg an ein Unternehmen namens Acorn Growth plc, das zum 31. Mai 2017 in Vordere plc umbenannt wird.^{[28][29]} In einem Letter of Intent wird mitgeteilt, dass der Kaufpreis durch die Ausgabe von Aktien des britischen Unternehmens beglichen wird; Preis pro Aktie 17 Pence, umgerechnet 20 Eurocent.^{[30][31]}

Dadurch werden vier Dolphin-Projektgesellschaften Mehrheitseigentümer von Vordere plc mit zusammen etwa 58 Prozent der Anteile.

Nachdem die Stadt Hanau die Karte mit dem Vorkaufsrecht gezogen hat, ist dem Eintrag des neuen Eigentümers im Grundbuch erstmal einen Riegel vorgeschoben. Dennoch erhalten die wenigen verbliebenen Mieter von der Hausverwaltung im Oktober 2018 die Information, dass Vordere Hanau I GmbH & Co. KG die Liegenschaft erworben habe. Die monatlichen Miet- und Nebenkostenvorauszahlungen seien ab sofort auf das Konto der neuen Eigentümerin zu überweisen, obwohl die Eigentumsumschreibung noch ausstehe.^[32]

Etwa zeitgleich mit dem Erwerb der Wohnsiedlung veröffentlicht Vordere plc einen Prospekt für den Börsengang einer Gesellschaft mit vier

Michael Zirkel

Handwerker arbeiten anders

Ich bin selbst Handwerker. Dadurch habe ich einen guten Blick dafür, wie am Bau gearbeitet wird.

Als wir 1997 unsere jetzige Wohnung bezogen, habe ich Vieles selbst gemacht. Die Baugesellschaft ließ uns freien Raum für die Gestaltung unserer Wohnung.

Manches musste natürlich der entsprechende Fachmann machen. Unsere Gastherme war vor kurzem defekt. Mit Gas kann man nicht spaßen. Monatelang standen wir bei der Hausverwaltung auf der Matte, da diese in solchen Fällen die Genehmigung beim Eigentümer einholen muss, damit eine Firma beauftragt werden „darf“. Es geschah nichts.

Als ich mir die Baustelle anschaute, standen mir die Haare zu Berge ”

Im Sommer riss uns dann der Geduldsfaden. Wir gaben der Eigentümerin (über die Hausverwaltung) eine Frist zur Reparatur. Als wiederum nichts geschah, haben wir eine Fachfirma beauftragt und kürzen jetzt wie angekündigt die Kaltmiete.

Das mit der Nachlässigkeit bei Bauarbeiten begann schon mit



dem ersten Investor vor über zehn Jahren. In der Hausnummer 17 begannen die ersten Sanierungsarbeiten. Irgendwann wurde ich stutzig. Als ich mir mal die

Baustelle anschaute, standen mir die Haare zu Berge. Man hatte einfach eine tragende Wand abgerissen. Daraufhin ist die Decke eingestürzt.

Dem einfachen Arbeiter kann man keinen Vorwurf machen. Es ist Aufgabe des Bauleiters, die Arbeiten verantwortungsvoll anzuordnen und zu beaufsichtigen.

Aber ich hatte damals schon das Gefühl, dass es gar nicht darum ging, das Haus richtig zu sanieren. Zum Beispiel wurden vor eine modrige und nasse Wand Rigipsplatten montiert, statt das Mauerwerk trocken zu legen. An

die alten Elektroleitungen aus der Kriegszeit wurden kurze neue Kabel montiert, die zur Steckdose in der neuen Rigipswand führten. Das ist nicht nur unfachmännisch, sondern auch höchst gefährlich!

Auch an anderen Häusern wurde gearbeitet. Teilweise wurde die Fassade neu gestrichen, jedoch einfach über die alte Farbe, ohne die Löcher, die in dem alten Putz waren, vorher zu schließen.

Und dann das Dach: Die Ziegel wurden rot gestrichen, so dass sie wie neu aussehen. Dies wurde aber nicht bei allen Häusern gemacht, sondern nur bei einigen.

Dann hat man an einigen Häusern angefangen, die Balkone abzubauen. Dort sieht man jetzt die Träger aus der Hauswand herausragen, auf denen früher die hölzernen Balkone ruhten. Es kamen von heute auf morgen Bauarbeiter und rissen die alten Balkone runter, egal ob diese baufällig waren oder nicht. Es war auch egal, ob in den Wohnungen noch Mieter wohnten. Wäre es nach der Baufälligkeit gegangen, dann hätte man genauer hingeschaut. Es gibt Mieter zum Beispiel in den Hausnummern 21 und 23, die seit fast 10 Jahren ohne Balkon sind. Dagegen waren in der Nummer 45

die Balkone sehr marode. Doch dort wurde nichts gemacht. Jetzt im Frühjahr ist sogar ein Balkon runtergebrochen, da das Holz so morsch war. Andere Balkone, die nicht heruntergerissen wurden, die aber zwischenzeitlich auch baufällig sind, hat das Bauamt jetzt gesperrt.

Wenn einer dieser Investoren es ernst mit der Sanierung gemeint hätte, dann wäre er anders vorgegangen, davon bin ich fest überzeugt.



Diese paar Bretter halten keinen Eindringling ab



Im Keller waren Edelmetalldiebe zugange – Michael Zirkel hat zur Selbsthilfe gegriffen und die Tür mit Brettern verschraubt







deutschen Zweckgesellschaften, eine davon für die Wohnsiedlung Kinzigheimer Weg.^[33] Die nötigen Investitionen in Hanau werden mit 18,2 Millionen Euro beziffert, der anschließende Wert auf 26,6 Millionen Euro.^[34]

Der Handel mit den Aktien der Vordere plc an der Londoner Börse ist seit dem 5. Juli 2019 ausgesetzt. Seit dem 15. April 2020 ist das Unternehmen nicht mehr als Aktiengesellschaft an der Londoner Börse gelistet,^[35] sondern in eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung umgewandelt worden.^[36]

Sommer 2020 – Dolphin Trust GmbH alias German Property Group GmbH im Absturz

Im Frühjahr 2019 häufen sich in der Presse die Meldungen, dass die Muttergesellschaft Dolphin Trust GmbH, inzwischen umbenannt in German Property Group GmbH, unseriöse Geschäfte be-

treibt. Das Geschäftsmodell sieht laut ARD vor, dass bei ausländischen Anlegern Geld eingesammelt wird, um davon denkmalgeschützte Häuser in Deutschland zu sanieren. Die Sanierung soll beginnen, sobald der Großteil der Wohnungen des Objektes verkauft ist. Bei bis zu fünf Jahren Laufzeit der Anlage wird eine Rendite von bis zu 24 Prozent versprochen, ein wahrlich fürstliches Versprechen.^[37]

Das Unternehmen ist ein Konglomerat von unzähligen Tochterfirmen, für jedes neue Projekt entsteht eine neue Tochter. Das Geld der Anleger fließt nicht an die Konzernmuttergesellschaft, sondern in eine der Tochterfirmen.

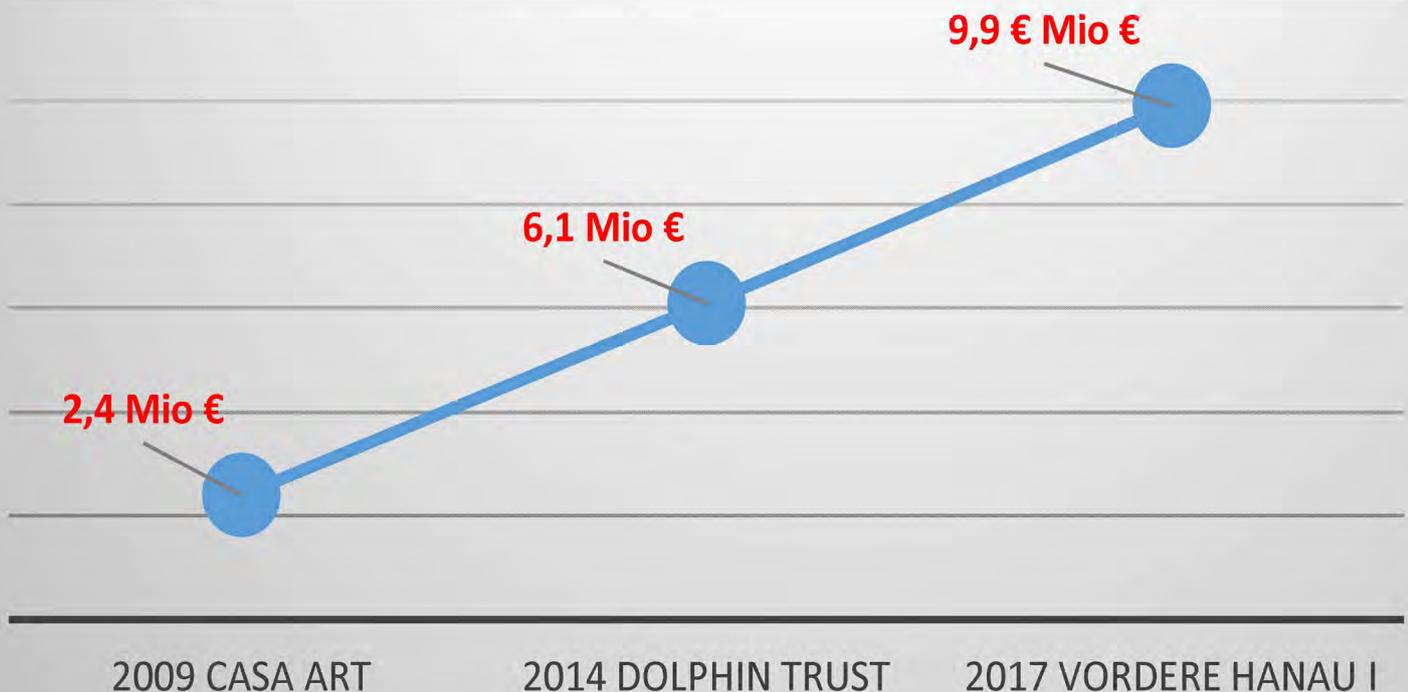
Nach eigenen Angaben besitzt das Unternehmen 60 Objekte in Deutschland. Bei auffallend vielen Objekten gibt es Stillstand, wie Recherchen des BR und des HR, sowie der BBC ergeben haben. Seit dem Jahr 2016 sind keine Bilanzen mehr veröffentlicht worden. Da wird die Finanzwelt hellhörig.^[38]

Im Juni 2019 rechtfertigt sich Charles Smethurst in einem Gespräch mit der Internetplattform GoMoPa: „Es habe ihm nicht an Sanierungswillen gemangelt. Die Stadt selbst habe eine Sanierung mit immer neuen Auflagen schier vereitelt.“^[39] Weiterhin wird aus der Frankfurter Allgemeine Zeitung zitiert, die über die Auffassung der German Property Group GmbH schreibt: „Man habe mit der Übernahme der Stadt, Anwohnern und Mietern einen Dienst erweisen wollen. Anforderungen und Vorgaben des Denkmalschutzes seien aber höher und teurer gewesen, als erwartet. So seien nicht nur finanzielle Einbußen zu erwarten gewesen, sondern auch Einschränkungen bei der Sanierung. Deshalb habe man wieder verkaufen müssen.“^[40]

Für einen Spezialisten für die Sanierung eines Baudenkmals klingt dies wenig professionell. Ist Charles Smethurst also nur ein Gutmensch, dessen 6,1 Millionen Euro schwere Wohltat für Mieter und Kommune durch die Vorgaben des Denkmalschutzes ausgebremst wurde?

Das passt ganz und gar nicht zu dem Unrat und den Ratten auf dem Gelände, um die sich die Hausverwaltung jahrelang ebenso wenig kümmert wie um die Reparatur defekter Gasgeräte. Das Landgericht Darmstadt setzt schließlich den Verhandlungstermin auf den 30. Oktober 2020 fest. Inzwischen sind nur noch zehn Wohnungen bewohnt.

das Spekulationskarussell treibt die Preise hoch



Claudia von der Burg-Zirkel

Leben in der Wohnsiedlung am Kinzigheimer Weg



*Claudia von der Burg vor
40 Jahren im Kinzigheimer Weg*

Ich wohne gerne in der Siedlung. Meine Großeltern gehörten damals zu den ersten Mietern, meine Eltern haben hier gewohnt, ich bin hier geboren und aufgewachsen und habe hier meinen Mann kennengelernt.

Egal auf welcher Seite unserer Wohnung ich aus dem Fenster schaue, blicke ich ins Grüne. Kein Nachbar schaut mir direkt ins Fenster und ich schaue niemandem direkt in die Wohnung. Wo in Hanau gibt es in der Nähe der Innenstadt noch solch eine Wohnlage. Es ist, als wohne man in einem kleinen Park, alles grün und erfüllt von Vogelgezwitscher.

Als Kinder haben wir zwischen den Häusern auf den großen Freiflächen gespielt. Mit der Milchkanne sind wir in den „Tante-Emma-Laden“ von Frau Schilling im Unterweg gegangen, um Milch zu holen und kleine Einkäufe zu erledigen. Später gab es dann im Untergeschoss der Firma Schwab einen HL-Laden. Wenn unsere

Eltern nicht da waren, haben unsere Großeltern oder auch die Nachbarn ein Auge auf uns geworfen. Jeder war für jeden da.

Solange die Baugesellschaft Eigentümerin und nach dem Verkauf dann noch für einige Zeit Verwalterin war, wurden nötige Reparaturen (z.B. tropfende Wasserhähne etc.) umgehend ausgeführt. Auch die Außenanlagen wurden regelmäßig gepflegt (Rasen gemäht, Büsche geschnitten). Ich verstehe bis heute nicht, warum die Baugesellschaft die Häuser unbedingt

*Wir fühlten uns bei
ihm in guten Händen*

verkaufen musste. Als die erste Information kam, konnten wir es kaum glauben. Die Baugesellschaft hätte doch über einen längeren Zeitraum gestreckt nach und nach ein Haus nach dem anderen sanieren können.

Der erste Investor, die Casa Art beziehungsweise die Tochterfirma Projektentwicklungsgesellschaft Kinzigheimer Weg, hatte uns im Sommer 2009 zu einer Mieterversammlung in ein Hotel am Kurt-Blaum-Platz eingeladen. Der Chef persönlich hat uns über seine Pläne informiert. Er war sehr sprachgewandt und seine Präsentation war überzeugend. Wir fühlten uns bei ihm in guten Händen. Er war ein guter Blender. Die Wirklichkeit entpuppte sich dann völlig anders. Wir waren

aber froh, dass zumindest in der ersten Zeit nach dem Verkauf die Baugesellschaft Hanau immer noch für uns als Verwaltung zuständig war.

Mit dem zweiten Investor kam auch eine neue Hausverwaltung. Diese hatte es mit den nachfolgenden Eigentümern auch nicht leicht. Für jede kleinste Entscheidung oder ob beispielsweise der Rasen gemäht werden „darf“, musste sie die Genehmigung der Eigentümer einholen. Das funktionierte bis zur Übernahme durch Dolphin noch halbwegs.

Doch seit Dolphin ist es selbst für die Hausverwaltung schwierig, Antworten auf Anfragen zu bekommen und es passiert seit circa zwei Jahren gar nichts mehr.



*Im Jahr 2004 war die
Welt noch in Ordnung*

Dennoch möchten wir hier nicht ausziehen. Ich habe mich hier immer wohlfühlt und habe die Hoffnung noch nicht aufgegeben, dass nach Abschluss der ganzen Rechtsstreitigkeiten die Stadt Hanau unsere Siedlung doch wieder zurückkaufen kann.



Bilder der Verwahrlosung



Derweil stapelt sich zwischen den Häusern am Kinzigheimer Weg immer wieder der Müll, die Wände werden mit Graffiti besprüht und der Verfall schreitet voran. Verfügungen der Stadtverwaltung werden ignoriert, die Stadt lässt immer wieder auf eigene Kosten das weitläufige Gelände von Unrat reinigen. Wegen Kupferdiebstählen, nach denen bewohnte Wohnungen ohne Strom waren, und zwei Bränden, lässt die Stadtverwaltung in den unbewohnten Häusern die Eingangstüren zumauern.^[41]

Juli 2020 – Insolvenz der AS German Property Group GmbH

Im Juli 2020 kommt der nächste Paukenschlag. Die nun in AS German Property Group GmbH umbenannte Konzernmutter stellt beim Amtsgericht Bremen Antrag auf Eröffnung des Insolvenzverfahrens. Das Gericht bestellt einen vorläufigen Insolvenzverwalter. Dieser sieht sich vor einer „komplexen und vielfältigen Gläubigerstruktur“ und einer „außergewöhnlich großen Zahl an rechtlich selbstständigen Rechtsträgern, aus denen sich die Gruppe zusammensetzt“. Weiterhin wird zu den Tochtergesellschaften der Gruppe mitgeteilt: „Die schrittweise Stellung von Insolvenzanträgen für die mehr als einhundert zur German Property Group gehörenden Projektentwicklungsgesellschaften wird in Kürze in einer mit dem Gericht aus Gründen der Verfahrenseffizienz abgestimmten Reihenfolge erfolgen.“^[42]

August 2020 – die Staatsanwaltschaft ermittelt

Am 28. August meldet das Handelsblatt, dass die Staatsanwaltschaft Hannover gegen drei Personen im Zusammenhang mit der German Property Group wegen Betrugsverdacht ermittelt. „Der Fall könnte zu einem der größten Anlegerkandale der vergangenen Jahre werden.“^[43] Immerhin geht es um eine Summe von 1.023.247.852 Euro.^[44]

Seit nunmehr elf Jahren verwarlosen die Gebäude und Wohnungen am Kinzigheimer Weg. Mit Spannung und Bangen erwarten die Mieter den Verhandlungstermin am Landgericht Darmstadt am 30. Oktober 2020.

Oktober 2020 – Die Hängepartie geht in die nächste Runde und ein Verkaufsangebot im Internet

Mit schönen Fotos der Wohnsiedlung am Kinzigheimer Weg wirbt die in London ansässige Vordere plc auf ihrer Webseite für ihr Eigentum in Hanau, ein Areal mit einem Entwicklungspotential von 164 Wohnungen und 141 Autostellplätzen.^[45] Die Verkaufsfläche betrage 9225 m².^[46] Noch im Halbjahresbericht der Vordere plc im Dezember 2019 ist die Rede, dass man einen Vorschlag prüfe, „mit dem Ausbau/der Sanierung von zwei Gebäuden zu beginnen, um der Stadt zu zeigen, dass Vordere die Sanierung dieses Standorts ernst nimmt“, damit die Stadt dabei auf ihr Vorkaufsrecht verzichtet.^[47] Von Sanierung zweier Wohngebäuden ist keine Spur zu sehen. Stattdessen wird die Wohnanlage auf ihrer Internetseite zum Verkauf angeboten.^[48]

Am 15. Oktober eröffnet das Amtsgericht Bremen das Insolvenzverfahren über das Vermögen der AS German Property Group GmbH. Rechtsanwalt Justus von Buchwaldt wird zum Insolvenzverwalter bestimmt.^[49] Der äußerst ungewöhnliche Wechsel vom vorläufigen zum bestellten Insolvenzverwalter kommt nicht überraschend. Charles Smethurst warf dem vorläufigen Insolvenzverwalter vor, sich das Verfahren erschlichen zu haben.^[50] „Business-Insider“ berichtet sehr detailliert über Vorgänge im Vorfeld des Insolvenzantrags.^[51] Wenn man diese und weitere Nachrichten verfolgt, fühlt man sich in einen großen Wirtschaftskrimi versetzt. Einer der vielen Nebenschauplätze in diesem Krimi liegt in Hanau.

Am 21. Oktober informiert der Insolvenzverwalter, dass „die Insolvenzmasse zur Erfüllung der fälligen bzw. der künftig fällig werdenden sonstigen Masseverbindlichkeiten nicht ausreicht.“^[52]

Nach Informationen des Handelsblatts, das sich auf Recherchen des vorläufigen Insolvenzverwalters Rechtsanwalt Hölzle bezieht, wird der vorhandene Wert auf höchstens einhundertfünfzig Millionen Euro geschätzt, bei Forderungen der Anleger von mehr als einer Milliarde Euro.^[53]

Ende Oktober wird der Verhandlungstermin über die Klage der Eigentümer gegen die Stadt Hanau von der zuständigen Kammer des Landgerichts auf

unbestimmte Zeit verschoben, Grund: die Kontaktbeschränkungen durch die COVID-19-Pandemie.

Am 4. November bestellt das Amtsgericht Bremen im Insolvenzantragsverfahren über das Vermögen der Dolphin Capital 214. Projekt GmbH & Co. KG Rechtsanwalt Justus von Buchwaldt zum vorläufigen Insolvenzverwalter.^[54]

Am 2. November berichtet Oberbürgermeister Kaminsky im Haupt- und Finanzausschuss der Stadtverordnetenversammlung von einem Vergleichsvorschlag der Baulandkammer des Landgerichts Darmstadt. Bis Jahresende haben die Noch-Eigentümer und die Stadt Hanau Zeit, sich zu entscheiden.^[55]



Metina Schmidt

Verwahrlosung und Vandalismus

Nein, für einen Werbeprospekt der Stadt Hanau eignet sich diese Siedlung zurzeit nicht. Auch wenn es einen Hausmeister gibt, der im Auftrag vom Eigentümer, wer auch immer dies gerade ist, ab und zu hier vorbeischaufelt, dann ist es nicht seine Aufgabe, die Wohnsiedlung sauber und in Schuss zu halten. Schauen Sie dahinten: Diese Hausecke an der Nummer 13 ist zu einem Ablageplatz für Sperrmüll geworden.

Vor ein paar Wochen, ich weiß nicht genau wann, hat irgendjemand hier Kanister abgestellt, die eigentlich als Sondermüll entsorgt werden müssen.

Aber die Behältnisse sind in guter Verwandtschaft. In den beiden Garagen daneben hat irgendjemand die Reste verstaut, welche die sogenannten Bauarbeiter von Casa Art vor zehn Jahren hinterlassen haben.

*Wenn etwas geschah,
dann war es zum Lachen*

Erst vor kurzem hatte die Stadt einen großen Haufen wegräumen lassen, jetzt sammelt sich schon wieder Sperrmüll an. Oder hier an der Garagenanlage:

Die Mieterin einer Garage vergaß morgens, ihre Garage abzuschließen. Abends war die Garage voll: mit Sperrmüll. Wer macht so etwas? Und wenn ich auf den Wegen zwischen den einzelnen Häusern gehe, frage ich mich immer wieder, wer dort seinen Dreck hinschmeißt. Von den Bewohnern kann es niemand sein.



Metina Schmidt als junges Mädchen im Kinzigheimer Weg

Gezündelt wird auch immer wieder. Mal brennt ein Kleidercontainer, auch mal ein kleiner Müllhaufen unter einem Baum, oder wie jetzt im Sommer ein Zimmer, in dem Obdachlose wohnen. Als einer der Anwohner vor etwa drei Monaten abends seinen Hund ausführte, bemerkte er einen



Feuerschein hinter einem Fenster in der Nummer 49. Er rief sofort die Feuerwehr und verhinderte damit Schlimmeres.

Die leeren Häuser sind natürlich eine willkommene Übernachtungsgelegenheit für Obdachlose. Sogar eine kleine Familie mit Kind hat hier schon in ihrer Wohnungsnot Unterschlupf gefunden. Irgendwo müssen sie ja hin. Aber nicht nur Wohnungslose kommen hierher, sondern auch Altmetallsammler. Als ein Mieter mal nach Hause kam, war der Strom ausgefallen. Auf der Suche nach der Ursache kam man im Nebenhaus zum Verteilerkasten. Die Überraschung war groß: Da hat sich jemand drangemacht, die Elektroleitungen herauszureißen und in Stücke zu schneiden. Für Kupfer gibt es ja bare Münze.

Aber die Diebe sind wohl gestört worden, denn sie haben den Keller in Eile verlassen und haben ihr Werkzeug liegen lassen. Auch wegen dieser Vorkommnisse hat die Eigentümerin viele Eingangstüren zumauern lassen. Bei einigen anderen ließ die Stadt Hanau OSB-Platten davor montieren. Im letzten Fall mussten die Mieter zur Selbsthilfe greifen.

Bis vor kurzem waren die Wiesen und viele Wege zugewuchert. Wie oft ist die Hausverwaltung schon angeschrieben worden, die gesamte Wohnsiedlung zu pflegen. Meist vergeblich, und wenn etwas geschah, dann war es zum Lachen. Da kamen doch vor Jahren ein paar Arbeiter mit einem kleinen Rasenmäher, um die vielen hundert Quadratmeter der großen Wiesenfläche zu mähen. Sisyphos hat es leichter gehabt.



Mir tut es im Herzen weh, wenn ich sehe, wie diese schöne Wohnanlage verkommt, weil sich Spekulanten eine goldene Nase verdienen wollen. Der Kinzigheimer Weg war immer dafür bekannt, dass Hanauer mit weniger Geld hier eine für sie bezahlbare Wohnung finden konnten. Ich wünsche mir, dass es dabei auch in Zukunft nach einer angemessenen Sanierung bleibt.



Der Wohnungsmarkt in Hanau braucht eine schnelle Lösung

Seit einem Jahr werden die Bushaltestellen an der Siedlung nicht mehr angefahren, ein Problem für die älteren Anwohner. Alle Beteiligten hoffen, dass die Verhandlungen der Stadt Hanau mit der Dolphin Capital 214 Projekt GmbH & Co. KG als Eigentümerin zu einem baldigen positiven Abschluss kommen. Das wird den Markt für Mietwohnungen im Niedrigmietpreissegment in Hanau hoffentlich in absehbarer Zeit etwas entlasten. An den beiden Haltestellen werden dann wieder zahlreiche Fahrgäste in die Busse der Hanauer Straßenbahn AG einsteigen.

„Seitens der Stadt Hanau geht es hier um die Bestandserhaltung von Wohnungen im Niedrigsegment, die auf dem Hanauer Mietwohnungsmarkt angeboten werden.“ beschreibt Martin Bieberle, Geschäftsführer der städtischen BAUprojekt Hanau GmbH, aktuell das wohnungspolitische Ziel der Stadt Hanau. Das Beispiel der Wohnanlage am Kinzigheimer Weg zeigt, wie wichtig es ist, dass solche Wohnanlagen im Niedrigpreissegment im kommunalen Eigentum bleiben und nicht privaten Investoren überlassen werden.



Die Zunahme prekärer Arbeitsverhältnisse und die Zunahme von Altersarmut macht auch vor Hanau nicht halt. Die Steigerung der Mietpreise ist losgelöst von der Einkommensentwicklung und läuft ihr davon. Ein immer größerer Anteil des Einkommens geht für Miete drauf. Menschen mit niedrigem Einkommen sind davon überproportional betroffen. Im Main-Kinzig-Kreis stieg die Bruttokaltmiete von 6,25 Euro im Jahr 2014 auf 7,40 Euro im Jahr 2018, eine Steigerung von 18,4 Prozent, das entspricht einer jährlichen Steigerung von 3,68 Prozent.^[56] Die realen Bruttoverdienste stiegen im gleichen Zeitraum um 5,4 Prozent, das entspricht einer jährlichen Steigerung von jährlich 1,08 Prozent.^[57]

Früher gab es eine ausreichend große Zahl von Sozialwohnungen, um Einkommensschwache zu entlasten. Doch die Zeiten haben sich geändert. Ab 1988 zog sich der Staat aus dem sozialen Wohnungsbau in großem Stil zu Gunsten privater Investoren zurück. Hinzu kommt der Rückgang der Sozialwohnungen durch den Wegfall der Sozialbindung nach 30 Jahren, im Main-Kinzig-Kreis von etwa 7000 im Jahr 2002^[58] auf 3414 Ende 2018.^[59] Jedes Jahr fallen dadurch weitere Wohnungen aus der Sozialbindung. Mit jeder Neuvermietung steigt der Mietpreis deutlich an.

Selbst wenn die Wohnungen im Kinzigheimer Weg wieder saniert und im städtischen Eigentum sind, fehlt weiterer bezahlbarer Wohnraum. Diesen bereitzustellen liegt nicht im Interesse privater Investoren.

Hier ist die öffentliche Hand gefordert. Sie muss auch im Niedrigpreissegment eine aktive Wohnungsbaupolitik betreiben, um das Grundrecht auf Wohnen gemäß Artikel 6 der Europäischen Sozialcharta zu gewährleisten.

QUELENNACHWEIS

- [1] Hanauer Anzeiger vom 18.12.1924
- [2] Lageplan Volkswohnungen, Bauakte
- [3] Brief des Oberbürgermeisters vom 04.09.1940
- [4] Hanauer Anzeiger vom 24.06.1939
- [5] Kulturdenkmäler in Hessen, Theise Verlag, Bd. 39, Hanau, Seite 93
- [6] Kulturdenkmäler in Hessen, Theise Verlag
- [7] Hanauer Anzeiger vom 14.03.2009
- [8] Auszug aus dem Protokoll des Bauausschusses der Stadt Hanau vom 12.03.2009
- [9] Auszug aus dem Protokoll des Bauausschusses der Stadt Hanau vom 12.03.2009
- [10] op-online.de vom 07.11.2011
- [11] op-online.de vom 07.11.2011
- [12] gomopa.net vom 07.06.2019, op-online.de vom 18.01.2014
- [13] gomopa.net vom 13.09.2012
- [14] eilmeldungen.immobilien vom 09.09.2015
- [15] gomopa.net vom 07.06.2019
- [16] Schreiben der Taunus Select Immobilien an die Mieter vom 23.05.2011
- [17] Hanauer Anzeiger vom 22.01.2014
- [18] hanau-baut-um.de/umbau/stadtteile/059849/index.html - Stand vom 09.11.2016
- [19] fr.de 2013, aktualisiert 31.01.2019
- [20] Hanauer Anzeiger vom 22.01.2014
- [21] Schreiben der Diligentia vom 25.07.2014
- [22] Auszug aus dem Protokoll des Struktur- und Umweltausschusses mit dem Ortsbeirat Innenstadt vom 09.12.2014
- [23] op-online.de vom 18.01.2014
- [24] Protokollauszug der Stadtverordnetenversammlung vom 12.06.2017
- [25] performance-vertraulich.de vom 01.11.2017
- [26] Hanauer Anzeiger vom 04.07.2020
- [27] vordere.com
- [28] Bond Review vom 06.02.2020
- [29] Certificate of incorporation on change of name vom 31.05.2017
- [30] Vordere plc, Halbjahresbericht vom 22.12.2017
- [31] politik-national.international.com vom 28.10.2018
- [32] Schreiben der Diligentia vom 18.10.2018
- [33] immobilien-zeitung.de vom 27.07.2017
- [34] immobilien-zeitung.de vom 27.07.2017
- [35] vordere.com/shareholder-letter-regarding-listing-cancellation
- [36] Vordere plc, Ergebnis der Hauptversammlung vom 30.07.2020
- [37] tagesschau.de vom 22.05.2019
- [38] diebewertung.de vom 22.05.2019
- [39] gomopa.net vom 07.06.2019
- [40] Frankfurter Allgemeine Zeitung vom 31.05.2019
- [41] op-online.de vom 30.01.2019
- [42] goerg.de vom 24.07.2020
- [43] Handelsblatt vom 28.08.2020
- [44] Handelsblatt vom 17.09.2020
- [45] vordere.com/properties/kinzigheimerweg-hanau
- [46] vordere.com/properties/kinzigheimerweg-hanau
- [47] Vordere plc, Halbjahresbericht vom 24.12.2019
- [48] vordere.com/properties/kinzigheimerweg-hanau
- [49] Mitteilung des Amtsgericht Bremen vom 16.10.2020
- [50] juve.de vom 21.09.2020
- [51] businessinsider.de vom 27.09.2020
- [52] Mitteilung des Amtsgericht Bremen vom 21.10.2020
- [53] Handelsblatt.com vom 16.10.2020
- [54] Insolvenzbekanntmachung des Amtsgerichts Bremen vom 04.11.2020
- [55] Hanauer Anzeiger vom 04.11.2020
- [56] Hessischer Landtag Drucksache 20/1439 vom 08.01.2020
- [57] WSI Verteilungsmonitor 2019
- [58] Wohnraumversorgungskonzept Main-Kinzig-Kreis 2014
- [59] Hessischer Landtag Drucksache 20/299 vom 09.08.2019

Weitere Publikationen

Fototeam Hessen e.V.



Junge Ärzte braucht das Land
Sozialfotografie heute, Heft 1
Ralf Spiegel, 2020



Altersarmut stoppen – Rente sichern
Begleitbroschüre zur
Wanderausstellung, 2017

IMPRESSUM

Fototeam Hessen e.V.
Jahnstraße 3
63526 Erlensee
nachricht@fototeam-hessen.de
www.fototeam-hessen.de

Alle Rechte vorbehalten. Nachdruck nur nach vorheriger
Genehmigung durch den Herausgeber gestattet.

© 2020 | Fototeam Hessen e.V.
1. Auflage | Stand: 12/2020

ISBN 978-3-949278-01-3

Die Deutsche Nationalbibliothek verzeichnet diese
Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie;
detaillierte bibliografische Daten sind im Internet über
<http://dnb.dnb.de> abrufbar.

TEXTE, FOTOS & LAYOUT

Texte:

Manfred Semmler, www.msemmler.com

Fotos:

Manfred Semmler (39), Die Fotos auf den Seiten 5, 10 und
26 wurden uns freundlicherweise von der Familie von der
Burg-Zirkel (3), Horst Martin (1) und Metina Schmidt (2) zur
Verfügung gestellt.

Gestaltung:

Manfred Semmler, Ralf Spiegel

Satz & Layout:

Ralf Spiegel, www.spiegelbilder.org



Fototeam Hessen e.V.
Jahnstraße 3
63526 Erlensee

nachricht@fototeam-hessen.de
www.fototeam-hessen.de