

Versicherung zerstört Stadt

Das schlechte Beispiel „Allianz“

Um zu verstehen, wie Versicherungen dem Stadtbild und den Bewohnern schaden, muss man sich die Funktionsweise von Versicherungen klar machen:

Versicherungen müssen das Geld, das sie in Form von Versicherungsprämien einnehmen, so lange anlegen, bis sie es im Versicherungsfall den Versicherten auszahlen. Da die Versicherung ihre Mitarbeiter bezahlen muss, wird die Prämie so kalkuliert, dass ein Gewinn übrig bleibt. Zwar nicht unbedingt beim einzelnen Versicherten, aber eben bei der Summe aller Versicherten, die als solidarische Gemeinschaft wirken: Wenn es einen hart trifft, springen die Anderen ein, die es nicht getroffen hat.

Zusätzlich sichern sich Versicherungen bei Rückversicherungen ab, für den Fall, dass ein Schaden die Kräfte der Versicherung überfordern würde.

Wohin also mit dem Geld, das bei einer Versicherung bis zum Schadensfall geparkt werden muss? Solange die Zinsen hoch waren, brachte das Geld sogar bei der Bank einen Gewinn. Bei niedrigen Zinsen suchen Versicherungen nach Anlagemöglichkeiten, die mehr Zinsen versprechen, als die Bank gerade zahlt. Als Anleger von Geld werden Versicherungen so zu „Investoren“, also Leuten, oder meist Firmen, die viel Geld einsammeln, um große Projekte zu bauen, die ihnen einen großen Gewinn versprechen. Und das im Idealfall für den Investor möglichst rasch. So wurde das Einkaufszentrum hinter dem Königsbau am Tag nach der Einweihung verkauft. Der anonyme Investor wollte „Kasse machen“, vielleicht auch, weil ihm dämmerte, dass das Konzept längst nicht so Erfolg-versprechend war, wie in seinen Hochglanz-Prospekten.

Hier werden schon zwei Punkte erkennbar, die den Städten schaden:

1. Investoren sind meistens Firmen ohne Gesicht. Es muss also niemand Spott und Zorn fürchten, wenn die Bauten hässlich oder untauglich sind, während ein Einzelhändler, der ein Geschäftshaus baut, es so bauen wird, dass es mit den Nachbarhäusern harmoniert, denn er muss ja mit denen auch in Zukunft zusammenleben. Daraus erwächst für ihn sehr viel mehr Verantwortung für das Stadtbild und die Nachbarschaft, als bei Großbauten, hinter denen eine Firma steckt, die sich oft hinter Kürzeln versteckt und manchmal nach Beendigung des Projektes aufgelöst wird, so dass keine Schadenshaftung mehr greift.
2. Dem Investor geht es vor allem darum möglichst rasch viel Geld zu verdienen, oder eine hohe Verzinsung des Geldes anbieten zu können, das er von anderen, eben auch von Versicherungen einsammelt. Je billiger er baut, und je teurer er verkauft, desto höher fällt der Gewinn aus. Anders als beim bauenden Einzelhändler geht es nicht darum etwas Ansehnliches „für die Ewigkeit“ und kommende Generationen zu bauen, wie wir es in alten Stadtkernen bewundern und genießen, sondern darum etwas zu bauen, das eine bestimm

te Nutzungsdauer (häufig die Zeit, während eine Abschreibung steuerlich lohnend ist, also etwa 30 Jahre, beim Milaneo laut Baufachleuten sogar nur 25 Jahre) hat und dann wieder abgerissen wird, ohne das Investor oder Käufer Verluste haben.

Das bedeutet, dass Versicherungen Geld bei Firmen „parken“, die Gebäude bauen, die zwar nach etwas aussehen, aber nicht auf eine lange Nutzungsdauer ausgelegt sind, also den Nachbarn und Mitbürgern ungefähr alle 30 Jahre Baustellen aufzwingen und zugleich das Stadtbild verändern, ohne es durch herausragende Architektur zu bereichern. In der Regel wird ein Regal mit Beton decken gebaut, um das man eine Fassade hängt, die nicht länger halten muss, als das Gebäude.

Versicherungskunden bezahlen also unfreiwillig mit ihren Beiträgen, die die Versicherung an legt, um Gewinne zu erwirtschaften, die Verschandelung der Städte mit Investoren-Bauten.

Versicherungen schaden also indirekt dem Stadtbild und seinen Bürgern, indem sie Investoren unterstützen, die möglichst groß und möglichst billig bauen und deren Gebäude nur wenige Jahr zehnte stehen müssen, ehe sie an attraktiven Standorten totalsaniert, oder für lohnendere Neubauten abgerissen werden. Da Versicherungen relativ leicht an Geld kommen, baut man sich auch gerne selbst Versicherungspaläste. Auch diese folgen in der Regel den Wirtschaftlichkeits-Überlegungen, wie sie Investoren anstellen. Neubau ist billiger als Sanierung und bringt obendrein Steuervorteile (die der Versicherung, meist aber nicht den Versicherten zu Gute kommen).

Die Allianz residierte schon einige Zeit an der Stuttgarter Silberburgstraße, Ecke Reinsburgstraße, ehe sie Anfang der 70er Jahre auf den Nachbargrundstücken 19-27 zwischen Reinsburgstraße und dem Park Karlshöhe eine riesige Baugrube ausheben ließ, an der aber kein Schild auf den Bauherrn Allianz hinweisen durfte. Eine Spezialfirma musste den Hang der Karlshöhe mit 32 m langen Ankern daran hindern in die Grube zu rutschen. Dann wuchs aus dem Loch ein Kasten in die Höhe, der überhaupt nicht zum Stuttgarter Westen passt, in dem die allermeisten alten Häuser nicht mehr als vier oder fünf Stückwerke haben, weil man Einkäufe und Kohlen mit Muskelkraft kaum höher schleppen mag. Als dann die Leuchtreklame „Allianz“ den Anwohnern durch ihre Helligkeit den Schlaf raubte, gab es wieder Proteste, wie schon zuvor gegen den Abriss der alten Häuser. Schaut man heute auf den Stadtplan, sieht man dass die Allianz sich auch auf der anderen Straßenseite bis zur Hermannstraße ausgebreitet hat und ebenso gegenüber in der Silberburgstraße, wobei teilweise wieder alte Häuser dran glauben und die bisherigen Bewohner ausziehen mussten.

Ganz ähnlich verlief die Geschichte beim zweiten Allianz-Standort zwischen Charlottenstraße, Olga-, Archiv- und Urbanstraße. Wieder mussten alte Häuser, die den Krieg überlebt hatten (was in Stuttgart recht selten geschah) dran glauben, oder wurden aus Gründen des Denkmalschutzes als Fassaden erhalten. Auch hier wurden die früheren Bewohner weitgehend vertrieben.

Das gleiche Spiel soll sich jetzt in Vaihingen an der Liebknechtstraße 39 – 45 wiederholen, wo die Häuser der Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft (SWSG) abgerissen und die Mieter, zumeist Menschen mit geringerem Einkommen, vertrieben werden sollen, um einem Neubau der Allianz Platz zu machen, in den alle 4000 Arbeitsplätze aus der Innenstadt umziehen und für den auch das Allianz-Stadion und weitere Firmensportplätze überbaut werden sollen.

Die Gebäude in der Innenstadt – so stand in der Zeitung – wurden längst an einen Investor verkauft. Offenbar lohnt es sich für die Versicherung nicht ihre einst gegen den Widerstand der

Bürger durchgesetzten Bauten zu pflegen und weiter zu benutzen. Das könnte damit zusammen hängen, dass sie abgeschrieben sind, während man einen Neubau wieder über etwa 30 Jahre ab schreiben kann. „Abschreiben“, das bedeutet das dadurch die eigentlich fällige Steuer gesenkt wird. Der Gesetzgeber hatte sich das vermutlich anders gedacht, als es heute gehandhabt wird. Er wollte wohl Bauherren ermutigen und fördern, die bleibende Werte für sich und die Gemeinden schufen. Heute dagegen wird – hoffentlich unabsichtlich – derjenige gefördert, der seine Bauten nur 30 Jahre nutzt und dann woanders erneut baut, während sich die Gemeinde, oder der Investor mit dem benutzten Gebäude herum schlagen können, wie das Beispiel der IBM 3 km weiter westlich zeigt. Dieser sogenannte Eiermann-Campus mitten im Wald, aber nahe der Autobahn schlummert und verfällt vor sich hin, seit IBM dort auszog und alles an einen Investor verkaufte, der damit aber wenig Erfolg hatte. Für eine neue Nutzung müsste man wahrscheinlich einen Anschluss an den Öffentlichen Nahverkehr schaffen, da die IBM-Mitarbeiter mit Autos kamen, die auf weitläufigen Parkplätzen standen.

Ähnliches könnte auf den bisherigen Allianz-Standorten drohen. Dort ist zwar ÖPNV vorhanden, aber wer braucht schon 4000 Büroarbeitsplätze in der Innenstadt? Was ist mit den Läden und Lokalen in deren Umgebung, die bisher teilweise von den Mitarbeitern benutzt wurden? Was ist, wenn dort mehrere Blöcke längere Zeit leer stehen? Dann gehen die kleinen Geschäfte und Restaurants wahrscheinlich pleite, weil sie eine so lange Durststrecke nicht überbrücken können. Die Kaufkraft der 4000 Mitarbeiter zieht dann mit ihnen hinauf nach Vaihingen an den Rand eines stark belasteten Industrieviertels, dem durch den Neubau vermutlich noch ein Teil der Frischluftzufuhr genommen wird. Damit verliert die Stuttgarter Innenstadt an Attraktivität, denn mancher Laden, manche Kneipe dürfte von den 4000 Allianz-Mitarbeitern profitiert haben.

Und der Gemeinderat? Lässt er wieder zu, dass sich ein großes Unternehmen zu Lasten der Stadt und ihrer Bewohner (damals in Wohnvierteln, heute auf Grünflächen, in einer Frischluftschneise und auf Wohnungen für kleine Leute) breit macht? Bisher sind es nur einzelne Abgeordnete, die das Vorhaben kritisieren. Der Rest scheint froh, dass es gelungen ist, den Steuerzahler in der Stadt zu halten, nachdem vor vielen Jahren Boschs Hauptverwaltung bei der Liederhalle nach Gerlingen auf die Schillerhöhe fort zog, weil man ihr mitten im Talkessel kein Hochhaus genehmigen wollte.

Nun fand schon Max Weber, dass Institutionen dazu neigen eigene Interessen zu entwickeln, selbst, wenn sie wie Familien, Firmen, Kirchen oder Versicherungen eigentlich der Allgemeinheit dienen und mit ihr eng verbunden sind. In der Wirtschaft sind Macht und Gewinn meist wichtiger geworden, als ein guter Dienst am Kunden oder der Allgemeinheit.

Da hilft auch der §14 des Grundgesetzes wenig: „*Eigentum verpflichtet. Sein Gebrauch soll allzeit dem Wohle der Allgemeinheit dienen!*“ Vielleicht sollte man diese Aufforderung ehrlicher Weise streichen, dafür aber den alten Württembergischen Grundsatz wieder einführen: „*Wer sein Sach nicht pflegt, dem kann es fort genommen werden!*“ Ein Ergebnis war die Kehrwoche. Die Verschandelung der Innenstädte durch Investoren und indirekt durch Versicherungen würde das vermutlich ganz erheblich bremsen, denn der Schaden für den Ruf wäre bei einer Enteignung wegen mangelhafter Pflege doch erheblich. Noch radikaler wäre der Vorschlag – angesichts vieler misslungener Gebäude – Banken und Versicherungen das Bauen ganz zu verbieten.