

**Zeitschrift:** Wohnen  
**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger  
**Band:** 94 (2019)  
**Heft:** 5: Neubau

**Artikel:** Einst Privatisierung, jetzt Rekommunalisierung  
**Autor:** Hunziker, Christian  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-867765>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

### **Conditions d'utilisation**

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

### **Terms of use**

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

**Download PDF:** 02.04.2025

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**



Bild: Deutsche Wohnen SE/Georgios Anastasiades

Die Hellersdorfer Promenade in Berlin gehört zum Bestand der Deutsche Wohnen. Ein Grossteil der Wohnungen des Konzerns befand sich einst in öffentlicher Hand. Eine Bürgerinitiative will den Bestand nun wieder verstaatlichen – mittels Enteignung.

Deutsche Städte setzen wieder auf den gemeinnützigen Wohnungsbau

# Einst Privatisierung, jetzt Rekommunalisierung

Es ist gar nicht so lange her, da galt in Deutschland die Privatisierung kommunaler Wohnungsbestände als Königsweg zur Sanierung der städtischen Haushalte. Investgesellschaften, vorwiegend aus dem Ausland, erwarben Hunderttausende Wohnungen. Mittlerweile hat der Wind gedreht – Rekommunalisierung heisst die Forderung der Stunde. Eine Suche nach den Ursachen für diesen Paradigmenwechsel.

Von Christian Hunziker

Die Mieter in mehreren Blöcken an der Berliner Karl-Marx-Allee hatten schon mal ruhigere Weihnachten als 2018. Innerhalb weniger Tage mussten sie sich entscheiden, ob sie sich an einem noch nie dagewesenen Experiment beteiligen wollten: Auf Vorschlag des Bezirks und des Landes sollten sie das ihnen zustehende Vorkaufsrecht für ihre Wohnung ausüben – aber nicht, um selber Mieter zu wer-

den, sondern um die Wohnung umgehend an die städtische Wohnungsbaugesellschaft Gewobag weiterzuverkaufen. Damit sollten bei diesem Modellprojekt einst städtische Wohnungen wieder in städtische Obhut überführt werden – die Blöcke waren nämlich 1993 privatisiert worden.

Ob diese Rekommunalisierung tatsächlich gelingt, war bei Redaktionsschluss noch offen.

Auf jeden Fall steht der Vorgang aber für eine Tendenz, die sich nicht nur in der Hauptstadt, sondern in der ganzen Bundesrepublik Deutschland zeigt: Während in den Jahren nach der Jahrtausendwende der Verkauf kommunaler Wohnungen und auch anderer Elemente der öffentlichen Infrastruktur als sinnvolles Instrument der Haushaltssanierung galt, arbeiten jetzt zahlreiche Gemeinden daran, ihren Einfluss wieder auszuweiten. Der Rückkauf des Fernwärmenetzes in Hamburg macht das ebenso deutlich wie die Gründung von städtischen Wohnungsgesellschaften in Kiel und in Dresden – zwei Städten, die ihre eigene Wohnungsbaugesellschaft 1999 beziehungsweise 2006 verkauft hatten.

### Wendejahr 2006

Im Rückblick zeigt sich, dass die Wende im Jahr 2006 eingeleitet wurde. Auf dieses Jahr entfielen drei bemerkenswerte Vorkommnisse: Zum einen beschloss der Dresdner Stadtrat, das städtische Wohnungsunternehmen Woba Dresden GmbH mit 47 800 Wohnungen an die Investmentgesellschaft Fortress zu verkaufen und damit auf einen Schlag schuldenfrei zu werden. Zum anderen verhinderte ein Bürgerentscheid in Freiburg im Breisgau, dass der vom grünen Oberbürgermeister Dieter Salomon angestrebte Verkauf der Freiburger Stadtbau GmbH (FSB) Realität wurde. Und zum dritten beschritt ebenfalls 2006 Flensburg mit dem Verkauf seiner Wohnungsbaugesellschaft an die örtliche Genossenschaft einen dritten Weg (siehe Kasten Seite 41).

Wie intensiv in diesem entscheidenden Jahr über den Umgang mit öffentlichen Wohnungsbeständen diskutiert wurde, zeigt ein Beschluss des Präsidiums des Deutschen Städte-tages vom 1. Juni 2006. Das Präsidium hob darin die Bedeutung der kommunalen Wohnungsunternehmen für die Umsetzung der wohnungs- und stadtentwicklungspolitischen Ziele der Städte hervor und wies darauf hin, dass die kommunalen Gesellschaften erhebliche zusätzliche Leistungen zugunsten der Städte erbrächten, die bei einer Wirtschaftlichkeitsbetrachtung berücksichtigt werden müssten. Damit griff der Städtetag den Begriff der Stadttrendite auf, den das Berliner Wohnungsunternehmen degewo AG (75 000 Wohnungen) populär gemacht hatte. Im Auftrag der degewo hatte die Berliner Humboldt-Universität die Stadttrendite quantitativ belegt. In der Folge führten Gegner einer Privatisierung immer wieder diesen Begriff an, um darauf hinzuweisen, wie entscheidend eigene Wohnungen für die Städte seien.

### «Ohne Wahrheitsgehalt»

Woher aber kam die Begeisterung für die Privatisierung in den Jahren nach der Jahrtausendwende? Lutz Freitag, von 2001 bis 2011 Präsident des Bundesverbandes deutscher



Wäre es 2006 nach dem Willen des Oberbürgermeisters gegangen, wäre die Freiburger Stadtbau (hier ein Hochhaus in der Bugginger Strasse) an private Investoren verkauft worden. Verhindert haben dies starke Bürgerproteste und ein Bürgerentscheid.



Die Berliner degewo (hier ihr Zukunftshaus in Lankwitz) machte den Begriff der Stadttrendite populär. Diese bezeichnet den Nutzen, den kommunale Wohnungsunternehmen über die betriebswirtschaftliche Rendite hinaus erbringen.

Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW), nannte in einem 2013 veröffentlichten Grundsatzbeitrag vor allem zwei Gründe: die steigende Verschuldung der Gebietskörperschaften und «ein radikal marktorientierter Mainstream». Nicht zu vergessen seien zudem die an den Transaktionen und deren Finanzierung verdienenden Heerscharen von Beratern und Bankern sowie gut dotierten Lobbyisten. Mit einer Argumentation, die

sich schon bald als ausschliesslich interessegeleitet und ohne Wahrheitsgehalt erwiesen habe, hätten sie die These vertreten, dass das frische Kapital den Neubau und die Modernisierung fördere und das externe Know-how die Effizienz der Wohnungsunternehmen steigern.

Nicht vergessen werden sollte allerdings, dass sich viele öffentliche Wohnungsunternehmen tatsächlich in einer schwierigen finanziellen Lage befanden und dass nicht alle dieser Gesellschaften als Musterbeispiel effizienter Unternehmensführung dienten. Als beispielsweise 2004 die Berliner GSW Immobilien AG mit ihren 65 700 Wohn- und Gewerbeeinheiten an ein Konsortium der Investmentgesellschaften Whitehall und Cerberus verkauft wurde, war das Unternehmen mit 1,6 Milliarden Euro verschuldet. Und das Interesse privater Investoren am Krisenunternehmen war zunächst so gering, dass der Berliner Senat 2003 einen ersten Verkaufsversuch wegen zu niedriger Gebote abbrach.

### **379 000 kommunale Wohnungen verkauft**

Ohnehin war der Handel mit kommunalen Wohnungen nicht ganz so umfangreich, wie man vermuten könnte. Laut einer 2011 veröffentlichten Studie des Bundesamts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) wurden zwischen 1999 und 2011 rund 379 000 städtische Wohnungen veräussert. Nicht alle davon gingen aber an Finanzinvestoren. Vielmehr zählten zu den zehn grössten Verkäufen aus dieser Zeit drei Fälle, in denen eine kommunale Gesellschaft an eine andere kommunale Gesellschaft veräussert wurde. Verkauft wurden darüber hinaus 532 000 Wohnungen im Eigentum der Länder und des Bundes.

Warum aber drehte in den folgenden Jahren der Wind? Eine Rolle dürfte gespielt haben, dass manche Investoren sich alle Mühe gaben, die Befürchtungen der Privatisierungsskeptiker zu bestätigen. Ausschöpfung des maximalen Mieterhöhungsspielraums, rüder Umgang mit Mietern, schneller Weiter-

verkauf werthaltiger Unternehmensbestände und rabiater Personalabbau: Das waren einige der Vorwürfe, die der Berliner Mieterverein schon 2006 in seinem «Schwarzbuch Privatisierung» an die Adresse der (meist ausländischen) Finanzinvestoren erhob. Dass bald danach eine Gegenbewegung einsetzte, zeigt eine Veranstaltung, die das Deutsche Institut für Urbanistik (Difu) 2010 durchführte und die sich mit Aspekten der Rekommunalisierung befasste. Es zeigte sich, stellte das Difu damals fest, dass statt voranschreitender Privatisierung eine vermehrte Rückführung des vormals an Dritte verkauften Eigentums in die kommunale Hand stattfindet.

### **«Vorschlag aus der Mottenkiste»**

Allerdings gab es seither noch einige Zuckungen der Privatisierungsbefürworter. Dafür stehen der Verkauf der GBW Gruppe durch den Freistaat Bayern (2013), die Veräusserung der Mehrheit der GWB Elstertal – Geraer Wohnungsbaugesellschaft mbH an die Immobiliengesellschaft Benson Elliot (2016) und die Bestrebungen des Bürgermeisters von Grimmen (Mecklenburg-Vorpommern), die stadteigene Wohnungsbaugesellschaft zu verkaufen (2018). Ebenfalls 2018 unternahm das arbeitgebernahe Institut der deutschen Wirtschaft (IW Köln) einen weiteren Versuch, Gemeinden unter Verweis auf die günstige Marktsituation zum Verkauf ihrer Wohnungsbestände zu bewegen. «Ein Vorschlag aus der Mottenkiste», lautete der leicht genervte Kommentar von GdW-Präsident Axel Gedaschko.

Dass heute ganz andere Themen auf der Tagesordnung stehen, beweist ein weiterer Blick nach Berlin: Dort hat eine Initiative ein Bürgerbegehren gestartet, das das Ziel verfolgt, die Deutsche Wohnen und andere private Konzerne mit mehr als 3000 Wohnungen in Berlin zu enteignen. Unterstützt wird diese Absicht von der Partei Die Linke, die im Berliner Senat sitzt – und deren Vorgängerpartei PDS den einstigen Verkauf der (später von der Deutsche Wohnen übernommenen) GSW mitgetragen hatte. ■

### **Dresden: zurück in die Zukunft**

Elf Jahre nach dem Verkauf der rund 48 000 Wohnungen der städtischen Woba an die Investgesellschaft Fortress schlägt in Dresden das Pendel zurück. Nach Beschluss des Stadtrats im September 2017 ist mit der WID – Wohnen in Dresden GmbH und Co. KG ein neues Unternehmen gegründet worden. Sein Auftrag lautet: Bis 2022 sollen 800 sozialgebundene Wohnungen entstehen. Die ersten 22 sind bereits Mitte dieses Jahres bezugsbereit, und bis 2020 sollen etwa 300 Einheiten fertig sein. Insgesamt ist vorgesehen, an 20 Stellen über das

gesamte Stadtgebiet zu bauen. Die Baukosten sollen 2200 Euro/m<sup>2</sup> nicht übersteigen. Schlichte Baukörper, klare Linienführungen, funktionale Grundrisse und der Verzicht auf Keller sollen dafür die Basis bilden. An der Qualität werde aber nicht gespart, sollen die Häuser doch bis zu 80 Jahre gehalten werden. Dabei werden die Fördermöglichkeiten des Freistaats Sachsen ausgenutzt und die Wohnungen mit einer Mietpreisbindung und einem städtischen Belegungsrecht für 15 Jahre versehen. (Quelle: DW/Die Wohnungswirtschaft)

## Flensburg: der dritte Weg

Auf der einen Seite kommunale Wohnungsunternehmen, auf der anderen Seite der Verkauf an private Investoren – das sind für deutsche Städte oft die einzigen Optionen. Eine dritte Lösung fand 2006 die Stadt Flensburg. Sie hat als «Flensburger Weg» eine gewisse Bekanntheit erlangt. Die Stadt veräußerte zwar ihre Wohnungsbaugesellschaft – aber nicht an einen Finanzinvestor, sondern an die lokale Wohnungsbaugenossenschaft Selbsthilfe-Bauverein eG Flensburg (SBV) mit rund 3800 Mitgliedern.

Ausgangspunkt war die schwierige finanzielle Lage der städtischen Gesellschaft und der Stadt, die damals unter einer Arbeitslosenquote von rund 15 Prozent und einer hohen Schuldenlast ächzte. Wie im Sammelband «Kommunale Wohnungsunternehmen – Tafelsilber oder Saatkartoffeln?» nachzulesen ist, fiel die Entscheidung für den Verkauf an die SBV Flensburg im Rat der Stadt bei einer einzigen Gegenstimme. Die SBV bezahlte für die Gesellschaft mit ihren knapp 4800 Wohnungen 115 Millionen Euro, was lediglich rund 24 000 Euro pro Wohnung entsprach. Verbunden wurde der Verkauf mit Investitionsauflagen,

Bild: SBV



**In Flensburg übernahm eine örtliche Genossenschaft die kommunalen Wohnungsbestände.**

einer Beschränkung von Mieterhöhungen und einer fünfjährigen Arbeitsplatzgarantie für alle Mitarbeiter. Festgelegt wurde zudem, dass die Veräußerung von mehr als 240 Wohnungen nur mit Zustimmung der Stadt möglich war. Einen anderen, ebenfalls innovativen Weg im Umgang mit dem städtischen Wohnungsunternehmen beschritten die Städte Nürnberg und Jena: Sie verkauften ihre jeweilige Gesellschaft an die Stadtwerke, wodurch sie sich indirekt weiterhin Einfluss auf die Unternehmensentwicklung sicherten.

Anzeige

# KALDEWEI

## NEXSYS

BODENEBCNES DUSCHEN  
NEU ERFUNDEN.