# Ursachen und Auswirkungen von Entstaatlichung öffentlicher Einrichtungen auf die Stadtentwicklung im Kontext einer gesamtgesellschaftspolitischen Entwicklung (am Beispiel der Privatisierung der WOBA Dresden)

**Magisterarbeit**

im Studiengang Bauingenieurwesen
des Fachbereich Bauwesen
HTWK Leipzig
Hochschule für Technik, Wirtschaft und Kultur (FH)

**Mike Nagler**

| | |
|---|---|
| Erstprüfer: | Prof. Dr.-Ing. Bernd Reichelt |
| Zweitprüfer: | Prof. Dr.-Ing. Lothar Pippel |

Leipzig, August 2007

# Kurzfassung

Die vorliegende Arbeit liefert einen Beitrag zur Diskussion um Privatisierungsprozesse kommunaler und staatlicher Unternehmen. Sie setzt sich damit auseinander, inwieweit zentrale Einrichtungen einer Gesellschaft staatlich organisiert und verwaltet werden können oder sollten. Am Beispiel der Privatisierung der Wohnungsbaugesellschaft Dresden GmbH (WOBA) soll auf der einen Seite beleuchtet werden, inwieweit private Unternehmen in der Lage sind, Aufgaben zu übernehmen, die bisher durch die Kommunen erfüllt wurden. Auf der anderen Seite soll analysiert werden, welche Auswirkungen diese Privatisierungen auf die Bürgerinnen und Bürger bzw. die Nutzer haben und welche Konsequenzen daraus langfristig für die Stadtentwicklung zu erwarten sind. Vor allem soll hinterfragt werden, aus welchen Gründen die Diskussion in den letzten Jahren so populär geworden ist und welche Ursachen dazu geführt haben und dazu führen, dass staatliche oder kommunale Unternehmen zunehmend in privatwirtschaftliche umgewandelt werden. Die Arbeit soll am Beispiel der Privatisierung der Dresdner WOBA die entsprechenden Auseinandersetzungen beschreibend erklären, eine Zusammenfassung der verschiedenen Positionen geben, sie gegeneinander abgleichen, eine Bewertung treffen und daran anschließend mögliche Handlungsspielräume für betroffene Kommunen bzw. deren kommunale Unternehmen aufzeigen.

**Schlagwörter**: Privatisierung, Hedge-Fonds, Private-Equity, Investmentfonds, WOBA, Wohnungsbaugesellschaft, FORTRESS, GAGFAH, Dresden, Leipzig, Public Privat Partnership (PPP), Steuern, Europäische Union, Staatsverschuldung, REIT, Banken, Devisenhandel, Bauwirtschaft, Berater, Politik, Korruption, Rekommunalisierung, Vergesellschaftung.

# Inhaltsverzeichnis

**Kurzfassung** ..... **2**

**Inhaltsverzeichnis** ..... **3**

**Abbildungsverzeichnis** ..... **5**

**Abkürzungsverzeichnis** ..... **7**

**1 Einleitung, Problemstellung und Zielsetzung** ..... **9**

**2 Die Wohnungsbaugesellschaft Dresden** ..... **12**

2.1 Geschichte bis zur Privatisierung ..... 12

2.2 Wirtschaftliche Entwicklung und Bedeutung für die Stadt ..... 15

2.3 Haushaltslage der Stadt Dresden vor dem Verkauf ..... 20

2.4 Einnahmestruktur der Kommunen ..... 22

**3 Privatisierungsdebatte** ..... **28**

3.1 Beschreibung der Akteure und Chronologie der Debatte ..... 29

3.2 Argumente der Gegner und Befürworter der Privatisierung ..... 34

3.2.1 Finanzpolitische Argumente ..... 35

3.2.2 Sozialpolitische Argumente ..... 37

3.2.3 Stadtentwicklungspolitische Argumente ..... 39

3.3 Haltung der Medien ..... 41

3.4 Der Investor FORTRESS ..... 44

**4 Privatisierung** ..... **48**

4.1 Muster und Merkmale der Privatisierung am Beispiel der WOBA DRESDEN GMBH (Mikroebene) ..... 48

4.2 Vergleich der Privatisierung der WOBA DRESDEN GMBH mit anderen Privatisierungen in Deutschland (Mittlere Ebene) ..... 51

4.3 Der Begriff Privatisierung im allgemeinen (Makroebene) ..... 67

4.3.1 Formen der Privatisierung ..... 69

4.3.2 Geschichte der Privatisierung in Deutschland ..... 72

4.4 Akteure ..... 77

4.4.1 Hedge-Fonds und Private-Equity ..... 77

4.4.2 Banken ..... 93

4.4.3 Berater ..... 96

4.4.4 Politik ..... 98

**5 Ursachen der Privatisierung** ..... **103**

**6 Finanzflüsse und Steuern ..... 109**

**7 Weitere Entwicklung nach dem Verkauf der WOBA Dresden ..... 114**

7.1 Konzentration auf Kerngeschäft (Outsourcing) ..... 116

7.2 Exitstrategie ..... 117

7.3 Real Estate Investment Trust ..... 120

**8 Auswirkungen ..... 126**

**9 Zusammenfassung und Fazit ..... 138**

**10 Handlungsspielräume und Alternativen ..... 143**

**Anhang ..... 148**

**Literaturverzeichnis ..... 174**

**Erklärung ..... 193**

# Abbildungsverzeichnis

**Abbildung 1**: Unternehmensstruktur der WOBA vor der Privatisierung. ..... 13
**Abbildung 2**: Die Anteile der WOBA-Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand ..... 16
**Abbildung 3**: Vermögens- und Finanzlage der WOBA DRESDEN GMBH. ..... 18
**Abbildung 4**: Verbindlichkeiten der WOBA DRESDEN GMBH. ..... 19
**Abbildung 5**: Zusammensetzung des Konzernergebnisses für 2005. ..... 19
**Abbildung 6**: Schuldenentwicklung zwischen 1994 und 2004 der zwölf größten deutschen Städte (außer Stadtstaaten) ..... 23
**Abbildung 7**: Steuerfinanzierung der Kommunen. ..... 24
**Abbildung 8:** Handelsfelder der FORTRESS Investment Group LLC. ..... 45
**Abbildung 9**: Häufige Preisentwicklung nach Liberalisierungen. ..... 60
**Abbildung 10**: Zahl der verkauften Wohnungen im Zeitraum 1999 bis Ende 2006. ..... 62
**Abbildung 11**: Durchschnittlicher Verkauf pro Wohnungen im Zeitraum von 1999 bis Ende 2006 ..... 62
**Abbildung 12**: Erst- und Wiederverkäufe bezogen auf den Zeitraum 1999 bis Ende 2006. ..... 64
**Abbildung 13**: Verkaufte Wohnungen im Zeitraum 1999 bis Juni 2006 und gesamter Wohnungsbestand nach Lage im Ballungsgebiet und Grad der Anspannung des Wohnungsmarktes ..... 64
**Abbildung 14**: Erstverkäufe und Wiederverkäufe von Wohnungsbeständen im Zeitraum von 1999 bis Juni 2006 ..... 65
**Abbildung 15**: Die weltweit größten Investmentmanager. ..... 80
**Abbildung 16**: Entwicklung von Buyout-Transaktionen ..... 81
**Abbildung 17**: Typische Akteurskonfiguration von Hedge-Fonds ..... 85
**Abbildung 18**: Funktion von Hedge-Fonds. ..... 86
**Abbildung 19**: Funktion von Private-Equity-Fonds ..... 87
**Abbildung 20**: Entwicklung der Private-Equity-Exits seit 2004. ..... 89
**Abbildung 21**: Geplante Exits von Opportunity- und Private-Equity-Fonds ..... 91
**Abbildung 22**: Entwicklung der Gewinnsteuersätze in der EU. ..... 111
**Abbildung 23**: Zeitliche Entwicklung von Einkommen und Steuern in Deutschland . 112
**Abbildung 24**: Schuldendienstentwicklung mit und ohne WOBA-Verkauf. ..... 126

# Anhänge

**Abbildung 25**: Einwohnerentwicklung seit 1990 mit Hauptwohnsitz in Dresden. ..... 148
**Abbildung 26**: Wohnungsleerstand in Dresden.. ..... 149
**Abbildung 27**: Entwicklung des Wohnungsleerstands von 1994 bis 2003.. ..... 149
**Abbildung 28**: Einwohnerentwicklung der Stadt Dresden gegenüber 1990. ..... 150
**Abbildung 29**: Entwicklung der Alterstruktur in Dresden von 1999 bis 2003. ..... 150
**Abbildung 30**: Bevölkerungsentwicklung 2003 bis 2020 in Prozent..... 151
**Abbildung 31**: Wohneigentumsquote in Städten nach Größe 1993 bis 2003..... 152
**Abbildung 32**: Überblick über die Verkäufe und Käufe 1999 bis Juni 2006 nach Art der Eigentümer. ..... 153
**Abbildung 33**: Transaktionen großer Wohnungsbestände nach Art des Verkäufers... 154
**Abbildung 34**: Transaktionen großer Wohnungsbestände nach Art des Käufers..... 155
**Abbildung 35**: Die bedeutendsten Wohnimmobilientransaktionen 2006/2007..... 156
**Abbildung 36**: Wohnungsbestand großer öffentlicher Eigentümer. ..... 157
**Abbildung 37**: Wohnungsbestand der größeren Käufer von Wohnungsportfolios..... 157
**Abbildung 38**: Erst- und Wiederverkäufen nach Art der Verkäufer und Käufer. ..... 158
**Abbildung 39**: Verkäufe der Kommunen (incl. Stadtstaaten). ..... 159
**Abbildung 40**: Fortsetzung von Abbildung 39. ..... 160
**Abbildung 41**: Verkäufe der Länder (ohne Stadtstaaten)..... 160
**Abbildung 42**: Verkäufe des Bundes. ..... 161
**Abbildung 43**: Verkäufe industriegebundener Unternehmen..... 161
**Abbildung 44**: Weiterveräußerungen/Börsengänge von Opportunity- /Private-Equity-Fonds in Deutschland 2006/2007..... 162
**Abbildung 45**: Entwicklung des Handels mit Wohnungsbeständen..... 163
**Abbildung 46**: Regionenranking..... 163
**Abbildung 47**: Immobilientransaktionen von Versicherungen in Deutschland 2006.. 164
**Abbildung 48**: Übernahmen durch PE-Firmen in Deutschland im Jahre 2004. ..... 165
**Abbildung 49**: Real Estate Investment Trusts weltweit und ihre Einführung. ..... 166
**Abbildung 50**: Organisation eines Private-Equity-Fonds..... 167
**Abbildung 51**: Private-Equity in Deutschland 1993 bis 2005. ..... 168
**Abbildung 52**: DIMAX - Top 15 nach Marktkapitalisierung..... 169
**Abbildung 53**: Beispiele von Investments in deutsche Wohnungsbestände von opportunistischen Investoren und ihre Exits ..... 169
**Abbildung 54**: GAGFAH Kursübersicht..... 170
**Abbildung 55**: Kursentwicklung der Aktien seit dem Börsengang von FORTRESS.. 170
**Abbildung 56**: Unternehmensprofil GAGFAH ..... 171
**Abbildung 57**: Klassifikation von Hedge-Fonds nach Strategie..... 172
**Abbildung 58**: Entwicklung von Hedge-Fonds weltweit. ..... 172
**Abbildung 59**: Die weltweit größten Private-Equity-Firmen ..... 173

# Abkürzungsverzeichnis

| | |
|---|---|
| ABG | Allgemeine Bauträger- und Gewerbeimmobiliengesellschaft |
| APRIL | Antiprivatisierungsinitiative Leipzig |
| B II | Basel II |
| BauGB | Baugesetzbuch |
| BBR | Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung |
| BMF | Bundesministerium der Finanzen |
| BMVBS | Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung |
| CACR | Compound Annual Growth Rate |
| CQS | Convertible and Quantitative Strategies Feeder Fund Ltd. |
| DD | Due Diligence |
| EnBW | Energie Baden-Württemberg AG |
| EZB | Europäische Zentralbank |
| FBD | Freshfields Bruckhaus Deringer |
| GAGFAH | Gemeinnützige Aktien-Gesellschaft für Angestellten-Heimstätten |
| GEWOFAG | Gemeinnützige Wohnungsfürsorge AG München |
| GeWoGe | Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft für Aachen AG |
| GG | Grundgesetz |
| GSW | Gemeinnützige Siedlungs- und Wohnungsbaugesellschaft Berlin |
| GWG | Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau Baden-Württemberg |
| HeimAG | Gemeinnützige Heimstätten-Aktiengesellschaft |
| HF | Hedge-Fonds |
| IFRS | International Financial Reporting Standards |
| INSEK | Integriertes Stadtentwicklungskonzept Dresden |
| InvG | Investmentmodernisierungsgesetz |
| IWF | Internationaler Währungsfonds |
| KdU | Kosten der Unterkunft (Hartz IV) |
| KfW | Kreditanstalt für Wiederaufbau |

| | |
|---|---|
| KMU | Kleine- und mittelständische Unternehmen |
| KWG | Kieler Wohnungsbaugesellschaft mbH |
| KWL | Kommunale Wasserwerke Leipzig GmbH |
| LEG NRW | Landesentwicklungsgesellschaft Nordrhein-Westfalen GmbH |
| LLC | Limited Liability Company |
| LTCM | Long Term Capital Management |
| LVV | Leipziger Versorgungs- und Verkehrsgesellschaft mbH |
| LWB | Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH |
| MoRaGK | Gesetz zur Modernisierung der Rahmenbedingungen für Kapitalbeteiligungen |
| NAV | Net Asset Value |
| NTD | Neue Terrasse Dresden mbH |
| OF | Opportunity-Fonds |
| PEF | Private-Equity-Fonds |
| PPP | Public Privat Partnership |
| PWC | Price Waterhouse Coopers |
| REIT | Real Estate Investment Trust |
| RWE | Rheinisch-Westfälisches Elektrizitätswerk AG |
| SBV | Selbsthilfe-Bauverein eG (Flensburg) |
| SIIC | Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées |
| STESAD | Stadtentwicklungs- und -Sanierungsgesellschaft mbH (Dresden) |
| STW | Städtische Werke AG Kassel |
| SWL | Stadtwerke Leipzig GmbH |
| SWVG | Schönfeld – Weißiger Verwaltungsgesellschaft mbH Dresden |
| TEUR | Tausend Euro |
| TPG | Texas Pacific Group |
| WCM | Württembergische Cattunmanufactur |
| WE | Wohneinheiten |
| WOBA | Wohnungsbaugesellschaft Dresden GmbH |
| WTO | World Trade Organization, Welthandelsorganisation |

# 1 Einleitung, Problemstellung und Zielsetzung

Seit einigen Jahren geben Kommunen, Länder und Bund vermehrt viele ihrer Aufgaben und aus der Sozialstaatlichkeit gewachsenen Tätigkeitsfelder an die Privatwirtschaft ab. Während auf Bundesebene unter anderem Post, Teilbereiche der Bundeswehr, Telekommunikation, Bundesbahn und Großteile staatlichen Wohnungsbestandes verkauft wurden und werden, verkaufen die Städte und Kommunen unter anderem ihre Krankenhäuser, Wohnungsbestände, Nahverkehr, Schulen, Wasser- und Elektrizitätswerke. In der Diskussion werden hierbei immer wieder zwei Argumente angebracht: Einerseits kommt oft ein Argumentationsstrang zum Tragen, der grundlegend – und in aller Regel unhinterfragt – davon ausgeht, dass kommunale oder staatliche Unternehmen im Vergleich zu privaten generell ineffizienter wirtschaften, da sie nicht im gleichen Maße im freien marktwirtschaftlichen Wettbewerb stehen wie private Unternehmen. Andererseits spielt die schlechte finanzielle Haushaltslage des Staates und der Kommunen eine zentrale Rolle und gilt gemeinhin als Hauptgrund, weshalb Privatisierungen in den letzten Jahren so enorm zugenommen haben. Beide Argumentationsstränge sind eng miteinander verbunden bzw. bauen aufeinander auf. Am Beispiel von Wohnungsbestandsverkäufen kommt hinzu, dass oft argumentiert wird, dass heutzutage kommunale oder staatliche Wohnungsbestände ihre ehemalige Bedeutung weitestgehend verloren hätten und deshalb nicht mehr benötigt würden. In Dresden wurde im Frühjahr 2006 aufgrund eines Defizits im Haushalt das einzige kommunale Wohnungsbauunternehmen der Stadt, die WOBA DRESDEN GMBH, an den Finanzinvestor FORTRESS Inv. LLC verkauft.

Im Rahmen der vorliegenden Arbeit soll untersucht werden, welche Ursachen zur Einleitung und schließlich zur Durchführung des Verkaufs führten, welche Auswirkungen die Privatisierung von Wohnungsbeständen langfristig auf die Stadtentwicklung hat bzw. haben kann und welche gesellschaftlichen Veränderungen diesen Prozess begleiten. Die Arbeit soll diese Entwicklung und vor allem deren Ursachen analysieren und Aussagen darüber treffen, welche Auswirkungen für die Gesellschaft, insbesondere in der Stadtentwicklung, zu erwarten sind. Aufbauend auf den Ergebnissen dieser Studie soll auch abgewogen werden, ob der Verkauf sinnvoll und notwendig gewesen ist, wobei hier freilich zwischen kurz-, mittel- und längerfristigen Ziel- und Wertsetzungen differenziert werden muss. Anhand der Ergebnisse sollen Möglichkeiten und Handlungsspielräume für in Zukunft betroffene Handlungs- und Entscheidungsträger aufgezeigt werden.

Forschungsleitend für die hiesige Studie waren demnach folgende Fragen:

Welche Ursachen führten zum Verkauf und ist diese Privatisierung aus ökonomischen, wohnungs-, sozial- und städtebaupolitischen Aspekten sinnvoll und notwendig gewesen? Welche Ursachen, Ereignisse, Hintergründe und Rahmenbedingungen spielten im Prozess der Entscheidungsfindung eine Rolle? Mit welchen argumentativen Strategien wurden sie im Diskurs verwendet (oder eben nicht verwendet) und welche Ziele verfolgten die beteiligten Akteure? Welche Auswirkungen hat die Entscheidung kurz-, mittel- und langfristig auf die Stadt und die beteiligten Akteure, d.h. vor allem die Mieter? Welche grundlegenden Ursachen sind verantwortlich für das Zustandekommen der generellen, sich seit einigen Jahren auf vielen Gebieten und Ebenen zunehmend verstärkenden Privatisierungsdiskussionen? Welche Handlungsmöglichkeiten und -spielräume gibt es für Städte und Kommunen, die sich in einer ähnlichen Lage wie Dresden befinden? In anderen Worten: Gibt es Alternativen für den von den Befürwortern oft als alternativlos ausgegebenen Prozess der Privatisierung von Einrichtungen der kommunalen und öffentlichen Daseinsvorsorge?

Zur Thematik „Privatisierungen von öffentlichen Einrichtungen“ wurde innerhalb der letzten 40 Jahre ein umfangreicher Katalog an Arbeiten verfasst. Speziell am Beispiel der Privatisierung der Wohnungsbaugesellschaft Dresden GmbH (im folgenden auch WOBA) wurden bereits im Jahr 2006, mithin kurz nach der erfolgten Privatisierung, wissenschaftliche Studien angefertigt. So legt die Arbeit von Zechel[1] den Schwerpunkt auf die Immobilienbranche und stellt sich zum Ziel, herauszuarbeiten, welche Auswirkungen und Entwicklungstendenzen auf den deutschen Wohnungsmarkt durch die starke Investitionstätigkeit internationaler Investoren eintreten. Im Ergebnis kommt diese Arbeit vor allem zu dem Schluss, dass die Privatisierungsumsetzung eine Effizienz- und Produktivitätssteigerung der Wohnungsunternehmen zur Folge habe, zugleich aber erhebliche Unsicherheiten über langfristige Entwicklungen entstehen. Die Arbeit von Leipold[2] befasst sich stärker mit den Auswirkungen der Privatisierung auf die stadtpolitischen Handlungs- und Gestaltungsspielräume und kommt dabei unter anderem zu dem Ergebnis, dass eine vollständige Privatisierung aufgrund der Haushaltssituation nicht nötig gewesen wäre und dass die Stadt durch die Komplettprivatisierung ihres kommunalen Wohnungsunternehmens definitiv Handlungsspielraum und Steuerungschancen aufgegeben habe. Die Arbeit von

[1] Zechel, Kathrin: Der Verkauf von öffentlichen Wohnimmobilienbeständen und Unternehmensbeteiligungen am Beispiel des Verkaufs der Wohnungsbaugesellschaft WOBA DRESDEN GMBH und deren Auswirkungen auf die regionale Wohnungswirtschaft, Diplomarbeit, angefertigt an der Hochschule Mittweida 2006.

[2] Leipold, Livia: Die Privatisierung von kommunalen Wohnungsbaugesellschaften und deren Auswirkung auf stadtpolitischen Handlungs- und Gestaltungsspielräume. Das Beispiel der Privatisierung der WOBA DRESDEN GMBH, Wissenschaftliche Hausarbeit zur Ersten Staatsprüfung für das Lehramt, angefertigt an der FSU-Jena 2006.

Lippmann[3] befasst sich nur indirekt mit dem WOBA Verkauf und untersucht primär regionale Präferenzen institutioneller Anleger im Rahmen aktueller Verkaufsprozesse im deutschen Wohnungsmarkt und analysiert damit „regionales Privatisierungspotential“. Die Studie weist nach, dass es einen Zusammenhang zwischen regionalen Strukturen und dem Investitionsverhalten institutioneller Anleger auf dem Wohnungsmarkt gibt und kommt unter anderem zu dem Ergebnis, dass in Zukunft kleinere Transaktionen das Marktgeschehen dominieren werden, da die für Zukäufe interessanten Großbestände zunehmend seltener werden.

Viele Städte und Kommunen befinden sich in einer ähnlichen Situation wie Dresden. Der Verkauf weiterer kommunaler Wohnungsunternehmen, wie etwa der Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft (LWB), werden immer wieder aufs Neue thematisiert. Aufgrund der Aktualität des Themas soll die Dresdner WOBA Privatisierung Gegenstand dieser Arbeit sein und so einen Beitrag zum allgemeinen Privatisierungsdiskurs beisteuern.

Die Arbeit ist so aufgebaut, dass sie die Privatisierungsdebatte um die WOBA Dresden zunächst detailliert nachzeichnet, um die verschiedenen Ereignisse und ihre Ergebnisse so beschreibend zu erklären. Ausgehend davon, und auf den gewonnen Erkenntnissen aufbauend, soll der Verkauf der WOBA Dresden im generellen Privatisierungsdiskurs verortet und mittels Vergleich weitere Erkenntnisse gewonnen werden. Dabei geht es nicht zuletzt darum, allgemeine Parallelen, aber auch Unterschiede, innerhalb dieser Diskurse und der sie begleitenden Ereignisse und Prozesse aufzuzeigen, um so abschließend die Frage nach möglichen Handlungsspielräumen fundiert stellen zu können.

[3] Lippmann, Martin.: Investitionen im deutschen Wohnungsmarkt, Diplomarbeit, angefertigt an der TU Dresden 2006.

# 2 Die Wohnungsbaugesellschaft Dresden

## 2.1 Geschichte bis zur Privatisierung

Seit der Gründung der WOBA DRESDEN GMBH 2003 hielt die Landeshauptstadt Dresden 100 Prozent des Stammkapitals, welches zum Zeitpunkt des Verkaufs einer Höhe von 15 Millionen Euro entsprach. Gesellschaftszweck des Unternehmens ist die Bewirtschaftung, Errichtung, Verwaltung und Betreuung von Grundstücken und Bauten aller Rechts- und Nutzungsformen, insbesondere von Mietwohnungen sowie Eigentumswohnungen und Eigenheimen. Die Gesellschaft führt außerdem Stadtentwicklungs- und Stadterneuerungsmaßnahmen und Aufgaben der Stadterhaltung durch.[4] Die WOBA ist eine Holding, wurde am 16. Juli 2003 gegründet und entstand durch Sacheinlage von Mehrheitsanteilen an den vormals selbstständigen Wohnungsbaugesellschaften, Südost WOBA DRESDEN GMBH und Wohnbau Nordwest GmbH Dresden sowie der Stadtentwicklungsgesellschaft STESAD GmbH Dresden.[5] Die Stadtentwicklungsgesellschaft wurde in eine reine Servicegesellschaft (STESAD) und eine Immobiliengesellschaft (STESAD Immobilien) getrennt. Mit notariellem Vertrag vom 15. November 2005 hat die WOBA mit Wirkung zum 30. Dezember 2005, von der Schönfeld – Weißiger Verwaltungsgesellschaft mbH Dresden (SWVG) den Geschäftsanteil an der Bau- und Siedlungsgesellschaft Dresden mbH erworben. Mit notariellem Vertrag vom 9. August 2005 hat die WOBA, von der SWVG den Geschäftsanteil an der Liegenschaften Weißig GmbH erworben. Mit Spaltungsvertrag vom 15. November 2005 wurden Immobilien einschließlich der damit im Zusammenhang stehenden Vermögensgegenstände und Schulden der STESAD GmbH auf die Wohnbau Nordwest GmbH (Wohnbau Nordwest) und die Liegenschaften Weißig GmbH rückwirkend zum 1. Juli 2005 übertragen. Anschließend hat die WOBA mit notariellem Vertrag vom 15. November 2005 mit Wirkung zum 30. Dezember 2005 ihren Geschäftsanteil an der STESAD GmbH an die Landeshauptstadt Dresden verkauft. Mit notariellem Vertrag vom 15. November 2005 und mit Wirkung zum 30. Dezember 2005 hat die Wohnbau Nordwest GmbH den Geschäftsanteil an der Objektgesellschaft Kongresszentrum Neue Terrasse Dresden mbH an die STESAD GmbH veräußert. Die WOBA war damit eine Holding, die aus einer

[4] Landeshauptstadt Dresden (Hrsg.): Beteiligungsbericht 2005. Jahresabschlüsse 2005 der Unternehmen des Landeshauptstadt Dresden, Dresden 2006, S. 76.

[5] WOBA DRESDEN GMBH: Geschäftsbericht 2005. (Stand 31.12.2005), erschienen am 31.03.2006, S. 8.

Betriebsgesellschaft, mehreren Besitzgesellschaften sowie einer Servicegesellschaft (STESAD) bestand.[6]

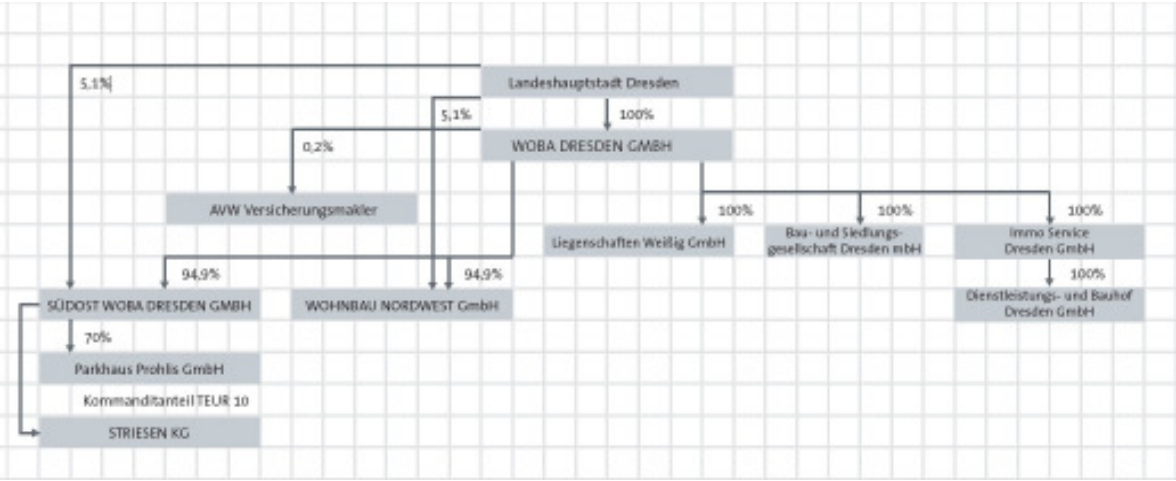



**Abbildung 1**: Unternehmensstruktur der WOBA vor der Privatisierung.[7]

Mit der Neuordnung der kommunalen Immobilienwirtschaft in Dresden durch die Holdingbildung werden durch den Konzern seit 2003 im Wesentlichen folgende Geschäftsfelder bedient:[8]

WOBA DRESDEN GMBH:

- Verwaltung der Immobilienbestände der Südost WOBA DRESDEN GMBH, der Wohnbau Nordwest GmbH, der Parkhaus Prohlis GmbH, der Liegenschaften Weißig GmbH, der Bau- und Siedlungsgesellschaft Dresden mbH und der STESAD GmbH (bis zum 30. Dezember 2005).

Immo Service Dresden GmbH:

- Übernahme von Hausmeisterleistungen für die Besitzgesellschaften und Dritte
- Projektsteuerung und -management für die Besitzgesellschaften und Dritte
- Übernahme von Aufgaben für die Landeshauptstadt Dresden im Rahmen der Stadtentwicklung (bis 31.Dezember 2005)
- Verwaltung von Immobilien für Dritte, Vermarktung von Immobilien für die Besitzgesellschaften

Dienstleistungs- und Bauhof Dresden GmbH:

- Bauleistungen im Hochbau

[6] Ebd., S. 28.
[7] WOBA DRESDEN GMBH: Geschäftsbericht 2005, S. 26.
[8] Ebd., S. 29.

- Landschaftsbau
- Straßenunterhaltung und Winterdienst

Die Stadt Dresden war bis zum Verkauf 2006 alleinige Gesellschafterin der WOBA. Der Wohnungsbestand der WOBA umfasst zur Zeit des Verkaufs insgesamt 47.567 Wohneinheiten und einen Bestand an Gewerbe von ca. 1400 Einheiten. Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2005 standen ca. 19,4 Prozent der Einheiten leer und wurden nicht bewirtschaftet.[9]

Die durchschnittliche, am Markt erzielte Nettokaltmiete im vermieteten Kernbestand betrug im Dezember 2005

- für den eigenen Wohnungsbestand 4,43 EUR/m2 (im Vorjahr 4,38 EUR/m²) und
- für den eigenen Gewerbebestand 7,73 EUR/m2 (im Vorjahr 7,79 EUR/m²).

Laut dem Beteiligungsbericht der Landeshauptstadt Dresden ist die finanzielle Lage der WOBA als „stabil“ einzuschätzen.[10] Dies kann auch anhand des positiven Cash-Flows[11] für die Geschäftsjahre 2004 und 2005 nachgewiesen werden. Demzufolge war das kommunale Unternehmen WOBA DRESDEN GMBH eine liquide städtische Gesellschaft, deren Finanzierung nicht die Stadt schulterte.[12] Auch Experteneinschätzungen zufolge war die WOBA ein gut bewirtschaftetes Unternehmen, das nach erfolgreichem Stadtumbau und Marktbereinigung durchaus das Potential gehabt hätte, Überschüsse aus eigener Geschäftstätigkeit abzuwerfen und Ausschüttungen an die Stadt Dresden zu leisten.[13] Aus dem WOBA Geschäftsbericht 2005 wird dies ebenfalls deutlich, da dieser von weiter steigenden Umsätzen und operativen Ergebnissen ausgeht.[14] Somit wäre von der WOBA DRESDEN GMBH langfristig auch ein Beitrag zum Stadthaushalt zu erwarten gewesen.[15]

---

[9] WOBA DRESDEN GMBH: Geschäftsbericht 2005, S. 30.

[10] Landeshauptstadt Dresden (Hrsg.): Beteiligungsbericht 2004. Jahresabschlüsse 2004 der Unternehmen des Landeshauptstadt Dresden, Dresden 2005, S. 55 und S. 65.

[11] Vgl. Dichtl, Erwin/Issing, Otmar (Hrsg.): Vahlens großes Wirtschaftslexikon, Bd. 1 A-K, München 1993, S. 373.

[12] Leipold: Die Privatisierung von kommunalen Wohnungsbaugesellschaften und deren Auswirkung auf stadtpolitische Handlungs- und Gestaltungsspielräume, S. 54.

[13] Ebd.

[14] WOBA DRESDEN GMBH: Geschäftsbericht 2005, S. 40.

[15] Vgl. Leipold: Die Privatisierung von kommunalen Wohnungsbaugesellschaften und deren Auswirkung auf stadtpolitische Handlungs- und Gestaltungsspielräume, S. 54.

## 2.2 Wirtschaftliche Entwicklung und Bedeutung für die Stadt

Der Wohnungsbestand in Dresden umfasst insgesamt 293.658 Wohnungen bei einer Einwohnerzahl mit Hauptwohnsitzmeldung von 487.199.[16] Diese Wohnungen unterteilen sich in ca. 57 Prozent privaten Wohnungsbestand, ca. 22 Prozent Genossenschaften, 17 Prozent kommunalen Bestand (WOBA Dresden) und ca. 4 Prozent befinden sich im Eigentum von privaten Gesellschaften. Damit nimmt die WOBA eine wichtige Position auf dem Dresdner Wohnungsmarkt ein. Die WOBA DRESDEN GMBH bewirtschaftet, verwaltet und errichtet Bauten in allen Rechts- und Nutzformen, insbesondere Mietwohnungen sowie Eigentumswohnungen und Eigenheime. Die Gesellschaft kann alle Aufgaben im Bereich der Wohnungswirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur übernehmen. Ziel und Zweck der Gesellschaft ist die Unterstützung und Optimierung der Aktivitäten der Landeshauptstadt Dresden zur kommunalen Daseinsvorsorge[17] und öffentlichen Aufgabenerfüllung. Das „Kerngeschäft“ der WOBA ist die Wohnraumvermietung.[18] Ca. 44 Prozent des Wohnraumes sind vollsaniert, 29 Prozent teilsaniert und ca. ein Sechstel steht leer.[19]

Die WOBA hält einen hohen Anteil an Sozialwohnungen bzw. Wohnungen für einkommensschwache Familien und ist damit in Dresden der größte Anbieter von preiswerten Wohnungen. Durch Steuerungsmöglichkeiten der Belegung, durch Integration von „sozialen Randgruppen“, durch Bauförderung sinnvoller Bereiche, durch Mieterbetreuung und durch die Möglichkeit des Austestens neuer Wohnformen nimmt das kommunale Unternehmen positiv Einfluss auf das soziale Gefüge der Stadt. Auch wirkte das Unternehmen mit seiner Mietpreispolitik zügelnd auf das gesamte Mietniveau in Dresden. Die WOBA als kommunales Unternehmen war damit ein wichtiger Partner für die sozialpolitische Entwicklung der Stadt.

Weiterhin ist die WOBA wichtiger Partner der Stadt in Sachen Stadtplanung und Stadtumbau. In Abbildung 2 wird der Bestandsanteil der WOBA am Gesamtwohnungsbestand in den einzelnen Stadtteilen dargestellt. Anhand der Darstellung wird ersichtlich, dass sich die Bestände der WOBA nahezu auf die gesamte Stadtfläche verteilen. Aus politisch, steuerwilliger Perspektive auf den Gebieten Stadtentwicklung und Wohnungspolitik ist dies als ein wesentlicher Vorteil zu werten.[20]

---

[16] Kommunale Statistikstelle Dresden: Statistischer Informationsdienst der Stadt Dresden, 31.12.2005. (online unter: http://www.dresden.de/de/02/040_Statistik.php).

[17] Vgl. auch S. 74.

[18] Vgl. Landeshauptstadt Dresden: Vorlage an den Rat der Stadt Dresden, Nr. V0317, „Unternehmerische Entscheidung zur Veräußerung von Immobilien des Konzerns WOBA DRESDEN GMBH“ vom 12.02.2005, S. 5.

[19] Die Zahlen stammen aus dem Jahr 2005. Siehe dazu Mieterverein Dresden. (http://www.mieterverein-dresden.de, Stand: 20.01.2007).

[20] Vgl. Leipold: Die Privatisierung von kommunalen Wohnungsbaugesellschaften und deren Auswirkung auf stadtpolitische Handlungs- und Gestaltungsspielräume, S. 54.

Nicht nur durch demographische Veränderungen werden auch in Zukunft erhebliche Anforderungen an den Stadtumbau gestellt werden. Mit der WOBA als kommunalem Unternehmen besaß die Stadt hier ein wichtiges Steuerungselement zur Gestaltung und Umsetzung stadtentwicklungspolitischer Ziele im Sinne der Bürgerinnen und Bürger.

**Abbildung 2**: Die Stadtteile von Dresden und die Anteile der WOBA-Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand der Stadtteile in Prozent.[21] (Vergleiche hierzu auch die Einwohnerentwicklung, den Leerstand und die Alterstruktur in den Abbildungen 25 – 29 im Anhang.).

Der WOBA als kommunalem Unternehmen kommt zusätzlich eine wichtige Funktion als Auftraggeber für lokale kleine und mittelständische Unternehmen (KMU) im Bau- und Baunebengewerbe zu. Sie ist dadurch auch in der Rolle eines Impulsgebers für die regionale Wirtschaft und deshalb auch aus wirtschaftlicher und arbeitsmarktpolitischer Sicht von Bedeutung für die Stadt.

[21] Leipold: Die Privatisierung von kommunalen Wohnungsbaugesellschaften und deren Auswirkung auf stadtpolitischen Handlungs- und Gestaltungsspielräume. Das Beispiel der Privatisierung der WOBA DRESDEN GMBH, Wissenschaftliche Hausarbeit zur Ersten Staatsprüfung für das Lehramt, angefertigt an der FSU-Jena 2006, S. 53.

Die WOBA erzielte in den zurückliegenden Jahren regelmäßig Gewinne, welche in Form von Dividenden dem kommunalen Haushalt zugeführt wurden. Damit trägt die WOBA in kommunaler Hand einen Teil zur Stabilisierung des Stadthaushaltes bei.

Die WOBA war in kommunaler Hand ein Unternehmen, welches jährlich einen zusätzlichen Gewinn, je nach Quelle, von zwischen 9 und 12 Millionen Euro dem Stadthaushalt zuführte.[22] Für die kommenden Jahre wurden hierfür sogar jährlich ca. 20 Millionen Euro geschätzt.[23] Im Konzern WOBA DRESDEN GMBH waren am 31. Dezember 2005 insgesamt 492 Mitarbeiter in den einzelnen Struktureinheiten beschäftigt. Laut Risikomanagement der WOBA DRESDEN GMBH wird mit dem Jahresabschlussbericht 2005 in Bezug auf die weitere wirtschaftliche Entwicklung des Unternehmens in 3 Risiken unterteilt:

1. Leerstandsrisiko:

Das Jahresergebnis des Konzerns WOBA DRESDEN GMBH wird auf Grund des Leerstandes durch die Kosten der Grundmieten und den leerstandsbedingt nicht umlegbaren Betriebskosten negativ beeinflusst. Durch kostensenkende Maßnahmen und durch den Abriss von Objekten sollen die Belastungen reduziert werden. Die Erlösschmälerungen innerhalb des Konzerns auf Grund von leerstehenden Wohnungen und Gewerberäumen betrugen im Geschäftsjahr 2005 24.728 TEUR.[24]

2. Zinsänderungsrisiko:

Durch aktives Zinsmanagement und den Einsatz von derivativen Zinssicherungsinstrumenten soll das Zinsänderungsrisiko bei zukünftig zu prolongierenden Krediten minimiert werden. Die Geschäftsführung hat weiterhin eine Darlehensstrukturanalyse durchführen lassen, auf deren Grundlage weitere Zinssicherungsmaßnahmen für die Zukunft eingeleitet werden. Das Ratingverfahren kreditgebender Institute wird durch eine offensive und transparente Informationspolitik unterstützt.[25]

3. Bereitstellung von Fördermitteln für den Abriss/Rückbau:

Die Bereitstellung der Fördermittel für den Stadtumbau Ost ist die Voraussetzung für die künftige Leistungskraft der betroffenen Besitzgesellschaften. Die Konzernplanungen gehen von einem geförderten Rückbau von 4.623 Wohnungen bis zum Jahr 2010 aus. Laut Geschäftbericht der WOBA würde mit dem beabsichtigten Verkauf von 100

---

[22] Siehe Herrmann, Andreas: Heuschreck lass nach in: Sax. Das Dresdner Stadtmagazin, 10/2005, S. 16 f.

[23] Vgl. dazu Landeshauptstadt Dresden (Hrsg.): Beteiligungsbericht 2004. Jahresabschlüsse 2004 der Unternehmen des Landeshauptstadt Dresden, Dresden 2005, sowie WOBA DRESDEN GMBH: Geschäftsbericht 2005, sowie Bürgerinitiative „WOBA – erhalten!“ (Hrsg.): Ausgewählte Argumentationen gegen den Verkauf der WOBA Dresden GmbH, Dresden 2006.

[24] Vgl. WOBA DRESDEN GMBH: Geschäftsbericht 2005, S. 38.

Prozent der Geschäftsanteile der WOBA DRESDEN GMBH, die im Jahre 2005 noch durch die Landeshauptstadt Dresden gehalten werden, künftig die Förderung gemäß §6a Altschuldenhilfegesetz entfallen.[26]

Zur Vermögens- und Finanzlage sowie zu den Verbindlichkeiten des Unternehmens geben die folgenden Grafiken aus dem Geschäftsbericht 2005 einen Überblick. Die Aktiva und Passiva setzen sich im Vergleich zwischen dem 31. Dezember 2005 und dem Vorjahresstichtag wie folgt zusammen:

| | 31.12.2005 | | 31.12.2004 | | Veränderung |
|---|---|---|---|---|---|
| | TEUR | % | TEUR | % | TEUR |
| Vermögenswerte | | | | | |
| Anlagevermögen | 1.527.650 | 92,0 | 1.626.781 | 90,2 | -99.131 |
| Umlaufvermögen/Rechnungsabgrenzungsposten | 133.419 | 8,0 | 176.039 | 9,8 | -42.620 |
| | **1.661.069** | **100,0** | **1.802.820** | **100,0** | **-141.751** |
| Schulden | | | | | |
| Rückstellungen | 67.424 | 4,1 | 91.754 | 5,1 | -24.330 |
| Verbindlichkeiten aus Dauerfinanzierung | 790.969 | 47,6 | 853.643 | 47,4 | -62.674 |
| Übrige Verbindlichkeiten | 237.677 | 14,3 | 248.425 | 13,8 | -10.748 |
| | **1.096.070** | **66,0** | **1.193.822** | **66,3** | **-97.752** |
| Wirtschaftliches Eigenkapital | 564.999 | 34,0 | 608.998 | 33,7 | -43.999 |
| | **1.661.069** | **100,0** | **1.802.820** | **100,0** | **-141.751** |

Das wirtschaftliche Eigenkapital setzt sich wie folgt zusammen:

| | 31.12.2005 | | 31.12.2004 | | Veränderung |
|---|---|---|---|---|---|
| | TEUR | % | TEUR | % | TEUR |
| Gezeichnetes Kapital | 15.000 | 2,7 | 15.000 | 2,5 | 0 |
| Kapitalrücklagen | 516.638 | 91,4 | 516.638 | 84,8 | 0 |
| Konzernbilanzverlust | -43.718 | -7,7 | -3.585 | -0,6 | -40.133 |
| | **487.920** | **86,4** | **528.053** | **86,7** | **-40.133** |
| Ausgleichsposten für Anteile anderer Gesellschafter | 35.662 | 6,3 | 40.827 | 6,7 | -5.165 |
| Bilanzielles Eigenkapital | 523.582 | 92,7 | 568.880 | 93,4 | -45.298 |
| Sonderposten für Investitionszulage | 41.417 | 7,3 | 40.118 | 6,6 | 1.299 |
| Wirtschaftliches Eigenkapital | **564.999** | **100,0** | **608.998** | **100,0** | **-43.999** |

**Abbildung 3**: Vermögens- und Finanzlage der WOBA DRESDEN GMBH.[27]

[25] Ebd.

[26] FORTRESS hat darauf Wert gelegt, dass die Förderung auch weiterhin bestehen bleibt. So werden die staatlichen Subventionen auch nach der Privatisierung weiter gezahlt.

[27] WOBA DRESDEN GMBH: Geschäftsbericht 2005, S. 34.

| | 31.12.2005 | davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr | davon mit einer Restlaufzeit von einem bis zu fünf Jahren | davon mit einer Restlaufzeit über fünf Jahre |
|---|---|---|---|---|
| | EUR | EUR | EUR | EUR |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 790.969.493,45 | 30.611.718,99 | 104.002.219,42 | 656.355.555,04 |
| Vorjahr | (853.643.485,08) | (38.746.764,16) | (119.269.388,57) | (695.627.332,35) |
| Erhaltene Anzahlungen | 68.173.022,04 | 54.971.616,58 | 13.201.405,46 | 0,00 |
| Vorjahr | (65.649.071,03) | (53.022.696,81) | (12.626.374,22) | (0,00) |
| Verbindlichkeiten aus Vermietung | 1.879.249,76 | 1.879.249,76 | 0,00 | 0,00 |
| Vorjahr | (1.326.821,63) | (1.279.279,92) | (47.541,71) | (0,00) |
| Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen | 4.564.323,20 | 4.564.323,20 | 0,00 | 0,00 |
| Vorjahr | (4.841.920,46) | (4.841.920,46) | (0,00) | (0,00) |
| Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter | 159.570.370,23 | 7.532.478,23 | 22.806.951,97 | 129.230.940,03 |
| Vorjahr | (173.375.049,80) | (10.560.191,28) | (29.025.325,73) | (133.789.532,79) |
| Sonstige Verbindlichkeiten | 3.044.430,86 | 2.986.240,71 | 58.190,15 | 0,00 |
| Vorjahr | (2.906.839,62) | (2.779.171,39) | (127.668,23) | (0,00) |
| **Summe** | **1.028.200.889,54** | **102.545.627,47** | **140.068.767,00** | **785.586.495,07** |
| **(Vorjahr)** | **1.101.743.187,62** | **111.230.024,02** | **161.096.298,46** | **829.416.865,14** |

**Abbildung 4**: Verbindlichkeiten der WOBA DRESDEN GMBH.[28]

Im Geschäftsjahr 2005 wird ein Konzernjahresfehlbetrag von 41.734 TEUR ausgewiesen, der ausschließlich aus dem neutralen Ergebnis resultiert. Das Konzernergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

| **Konzern WOBA DRESDEN GMBH** | 2005 | 2004 |
|---|---|---|
| | TEUR | TEUR |
| Wohnungsverwaltung | 14.265 | 8.579 |
| Gewerbeverwaltung | 3.064 | 3.251 |
| Ergebnis weiterer Sparten | 862 | 546 |
| Finanzergebnis | 1.792 | -1.128 |
| **Ordentliches Ergebnis** | **19.983** | **11.248** |
| **Neutrales Ergebnis** | **-61.717** | **-20.832** |
| **Konzernfehlbetrag** | **-41.734** | **-9.584** |

**Abbildung 5**: Zusammensetzung des Konzernergebnisses für das Geschäftsjahr 2005.[29]

Das neutrale Ergebnis betrifft im Wesentlichen die Effekte aus dem Abgang der Beteiligung an der Objektgesellschaft Kongresszentrum Neue Terrasse Dresden mbH (25.486 TEUR) und außerplanmäßigen Abschreibungen auf Grund dauernder Wertminderungen von Vermögensgegenständen des Anlagevermögens (21.873 TEUR) sowie Zuführungen und Auflösungen von Rückstellungen (8.066 TEUR).[30]

[28] WOBA DRESDEN GMBH: Geschäftsbericht 2005. S. 18.
[29] WOBA DRESDEN GMBH: Geschäftsbericht 2005, S. 36.
[30] Vgl. WOBA DRESDEN GMBH: Geschäftsbericht 2005, S. 36.

Die Bilanzstruktur entspricht dem branchentypischen Charakter eines anlageintensiven Wohnungsunternehmens. Das Anlagevermögen beläuft sich auf 1.527.650 TEUR, dies entspricht 92,0 Prozent der Bilanzsumme. Das Verhältnis von langfristigem Kapital zu Anlagevermögen, beträgt 99,6 Prozent. Der Anteil des wirtschaftlichen Eigenkapitals an der Bilanzsumme beträgt 34,0 Prozent. Der Rückgang der Rückstellungen resultiert vor allem aus der Entkonsolidierung der NTD und der STESAD GmbH. Die Verbindlichkeiten aus Dauerfinanzierungsmitteln haben sich insbesondere durch die Tilgung von Baukrediten und durch die Entkonsolidierung um 62.674 TEUR vermindert.[31]

Der Cash-Flow aus laufender Geschäftstätigkeit beträgt 49.527 TEUR vor Berücksichtigung von Sondereffekten (30.050 TEUR). Die Mittelabflüsse aus Sondereffekten betreffen Generalinstandsetzungsmaßnahmen (18.298 TEUR) und die Barabfindung der Übernahmen von gegenüber der NTD gegebenen Garantien und Bürgschaften (11.752 TEUR). Damit hat sich die finanzielle Situation des Konzerns WOBA DRESDEN gegenüber dem Vorjahr weiter verbessert und ist als stabil anzusehen.[32]

Durch die Wirtschaftsprüfer Deloitte & Touche wurde bereits zum 31.12.2002 vor der Gründung der Holding für die drei Gesellschaften eine Unternehmensbewertung nach der Methode „Net Asset Value“ (NAV) vorgenommen. Diese brachte das Ergebnis, dass der Unternehmenswerte der Wohnbau NordWest ca. 491 Mio. Euro, die der SÜDOST WOBA ca. 246 Mio. Euro und die der STESAD 0,048 Mio. Euro betragen. Aus dieser Bewertung resultierte die Verkaufserwartung aus dem Verkauf der WOBA DRESDEN GMBH.

## 2.3 Haushaltslage der Stadt Dresden vor dem Verkauf

Die Stadt Dresden befindet sich in einer schwierigen Finanzsituation. Immer neue finanzielle Belastungen sind auszugleichen, daneben haben Bund und Land in den letzten Jahren eine Vielzahl von neuen Aufgaben auf die Kommune übertragen. In dieser Situation ist Dresden gezwungen, nach neuen Wegen zur Überwindung der finanziellen Engpässe zu suchen.[33] Erstmals 2004 überstiegen die Ausgaben der Stadt in Größenordnungen die Einnahmen.[34] Die Haushaltslage der Landeshauptstadt Dresden

---

[31] Vgl. WOBA DRESDEN GMBH: Geschäftsbericht 2005, S. 35.

[32] Ebd., S. 35.

[33] Landeshauptstadt Dresden: Vorlagen an den Rat der Stadt Dresden, Nr. V1106, „Angebote WOBA DRESDEN GMBH“ vom 23.02.2006.

[34] Vgl. Regierungspräsidium Dresden (Hrsg.): Pressemitteilung 23/2004 vom 07.06.2004. Regierungspräsidium Dresden genehmigt den Haushalt der Stadt Dresden für 2004 nur unter strengen

zeichnete sich besonders dadurch aus, dass im Verwaltungshaushalt erhebliche strukturelle Defizite bis 2007 vorhanden waren und das auflaufende Gesamtdefizit frühestens 2013 abgebaut sein wird. Bereits den Haushalt 2004 genehmigte das Regierungspräsidium Dresden nur unter strengen Auflagen. In der Mitteilung des Regierungspräsidiums heißt es dazu:

*„Das Regierungspräsidium Dresden hat mit Bescheid vom 07.06.2004 den Haushalt der Stadt Dresden für das Jahr 2004 genehmigt. Der Haushalt weist mit Einnahmen und Ausgaben in Höhe von 1.317.638.706 € sowie 1.384.716.956 € erstmalig einen Fehlbetrag von rund 67 Mio. € auf. […]Bis Ende des Jahres 2007 werden sich Fehlbeträge in Höhe von nahezu 200 Mio. € summieren. Der finanzielle Handlungsspielraum der Stadt hängt damit weitgehend von Zuweisungen und Zuwendungen des Freistaates Sachsen und von Kreditaufnahmen ab. Im Hinblick auf die bis zum Jahr 2019 deutlich degressiv verlaufenden Bundesergänzungszuweisungen aus dem Solidarpakt II wird die Stadt in künftigen Jahren ihre unzureichende Steuer- und Finanzkraft jedoch nicht mehr wie im bisherigen Umfang durch staatliche Zuschüsse kompensieren können. Die Steuereinnahmen werden sich aufgrund der demographischen Entwicklung, die für den Freistaat Sachsen einen Einwohnerrückgang von 16 Prozent bis zum Jahr 2020 bedeutet, deutlich minimieren. Weitere Ausgabenexplosionen wird die vertraglich vereinbarte Tarifangleichung Ost-West mit sich bringen, die die mittelfristig geplanten Personalkostenreduzierungen konterkarieren dürfte. Auch der weitere Ausgabenanstieg bei den sozialen Leistungen ist Anlass zur Sorge. […] Aufgrund dieser sich abzeichnenden Entwicklungstendenzen ist die Stadt ohne weitere nachhaltige Konsolidierungsanstrengungen zukünftig nicht mehr in der Lage, die im Finanzplanungszeitraum veranschlagten Ausgaben zu finanzieren. […] Angesichts der immer enger werdenden finanziellen Rahmenbedingungen ist die Stadt gehalten, den unverändert hohen infrastrukturellen Nachholbedarf durch eine entsprechende Prioritätensetzung bei künftigen Investitionen auf seine finanzielle Realisierbarkeit zu überprüfen. […] Insbesondere bei den geplanten Privatisierungen sowie im Bereich Soziales sieht das Regierungspräsidium noch erheblichen Nachbesserungsbedarf.“*[35]

Der kalkulierte Fehlbetrag im Stadthaushalt betrug 2004 rund 67 Mio. Euro[36], 2005 rund 62 Mio. Euro[37] und für das Jahr 2006 betrug er ca. 20 Mio. Euro.[38] (ohne Einrechnung der damals geplanten Gewinne aus dem Verkauf der WOBA).

---

Auflagen. (Diese sowie die folgenden Pressemitteilungen und alle weiteren in dieser Arbeit zitierten Publikationen des Regierungspräsidiums Dresden unter www.rp-dresden.de, Stand: 20.05.2007.)

[35] Regierungspräsidium Dresden (Hrsg.): Pressemitteilung 23/2004 vom 07.06.2004.

[36] Ebd.

[37] Regierungspräsidium Dresden (Hrsg.): Pressemitteilung 38/2005 vom 28.07.2005. Landeshauptstadt Dresden zum zweiten Mal in Folge mit Fehlbetrag im laufenden Haushalt.

In allen Mitteilungen des Regierungspräsidiums werden der Stadt zu hohe Ausgaben im Verwaltungsapparat unterstellt.

## 2.4 Einnahmestruktur der Kommunen

Als Gründe für diese Finanzierungsdefizite werden von Seiten des Regierungspräsidiums vor allem die verminderten Schlüsseleinnahmen, der weitere Rückgang der Steuereinnahmen und der Anstieg der zusätzlich zu erfüllenden Aufgaben, z. B. die Grundsicherung sowie die Kostenübernahme der Unterkunft bei Hartz IV, angeführt.[39]

Die finanzielle Situation deutscher Kommunen hat sich in den letzten Jahren, trotz einer weit greifenden Konsolidierungspolitik, die den Städten und Gemeinden, aufgrund der Besonderheiten des kommunalen Haushaltsrechts abverlangt wird, erheblich verschlechtert.[40] Insbesondere die zu verzeichnenden Finanzierungsdefizite der kommunalen Ebene sind klare Indikatoren für die desolate Finanzlage der Städte und Gemeinden.[41] Im Vergleich zwischen den Jahren 1913/14 und 1995 ist laut Zimmermann der finanzielle Gemeindeanteil an den Aufwendungen aller Aufgaben von 40 auf 27 Prozent zurückgegangen.[42] Verallgemeinernd lässt sich festhalten, dass sich der prozentuale Anteil der Zahlungen von anderen Ebenen (Bund, Land) zur Finanzierung der kommunalen Aufgaben stetig erhöht hat, was letztlich zu einer größeren Abhängigkeit der Kommunen führte.[43] Die Geschichte der Gemeindefinanzen in Deutschland ist also eine Geschichte der abnehmenden Handlungsmöglichkeiten der Kommunen.[44] Vergleicht man, die in Abbildung 6 dargestellte Schuldenstands-entwicklung der zwölf größten deutschen Städte (außer Stadtstaaten) zwischen 1994 und 2004, so hat zwar ein Teil der Städte einen Rückgang ihrer Nettoneuverschuldung erzielt, allerdings ist absolut gesehen, besonders bei den beiden ostdeutschen Städten Leipzig und Dresden, ein Anstieg der Schuldenaufnahme zu verzeichnen.[45] Auch bei den Städten, wo sich die Nettoneuverschuldung rückläufig entwickelt hat, geht diese

---

[38] Regierungspräsidium Dresden (Hrsg.): Pressemitteilung 27/2006 vom 12.05.2006. Landeshauptstadt Dresden kann den Haushalt des laufenden Jahres unter Auflagen vollziehen.

[39] Vgl. Regierungspräsidium Dresden (Hrsg.): Analyse auf Basis der Kassenstatistik zum Stand 31.12.2003. Kassenlage dramatisch verschlechtert.

[40] Vgl. Friedrich, Erik: Grundstruktur der Gemeindefinanzen in Deutschland, Berlin 2005. (http://www.kommunaler-wettbewerb.de/kofi/seiten/de-010.html, Stand: 02.02.2007).

[41] Ebd.

[42] Vgl. Zimmermann, Horst: Kommunalfinanzen. Eine Einführung in die finanzwissenschaftliche Analyse der kommunalen Finanzwirtschaft, Baden-Baden 1999, S.101ff.

[43] Ebd.

[44] Wegener, Alexander/Arbeit, Ute: Finanzsysteme in Deutschland, in: Kommunalfinanzen in Europa, Berlin 2003. (http://www.kommunaler-wettbewerb.de/kofi/seiten/de-000.html, Stand: 04.03.2007).

Entwicklung auf Privatisierungserlöse und Verkäufe kommunaler Unternehmen zurück und stellt somit keine Tendenz dar.

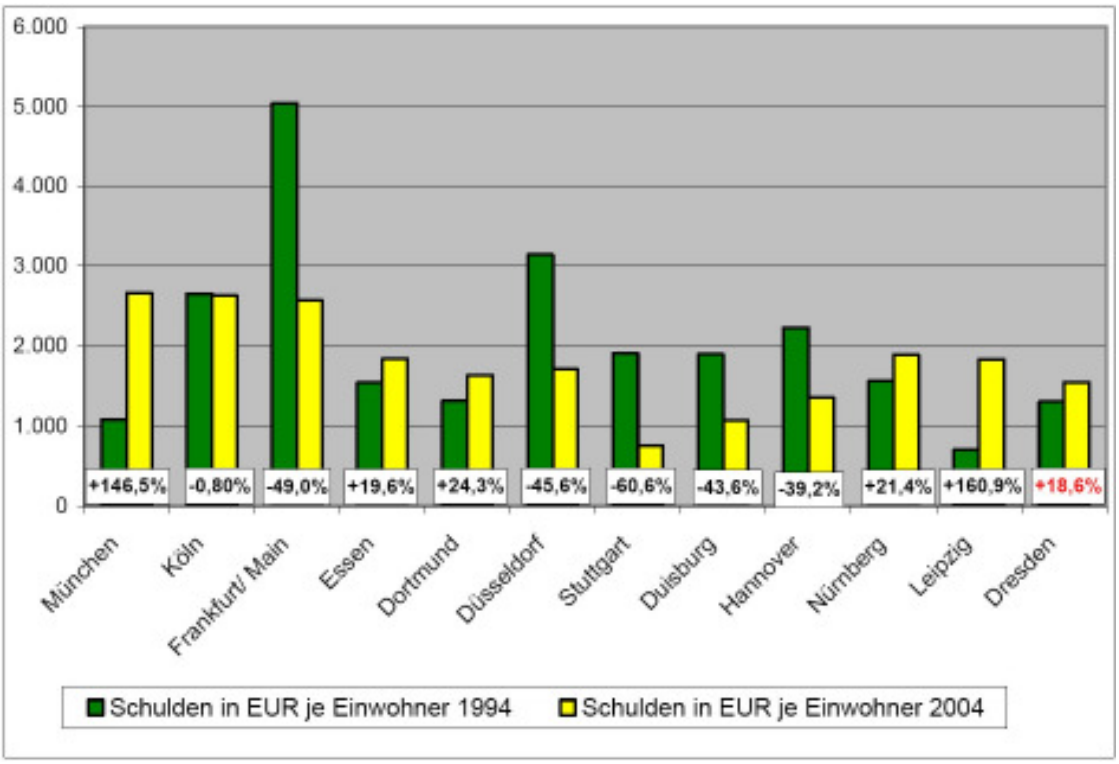



**Abbildung 6**: Vergleich der Schuldenentwicklung zwischen 1994 und 2004 (in EUR pro Einwohner) der zwölf größten deutschen Städte (außer Stadtstaaten), Stand vom 31.12.2004.[46]

Ein großer Teil der kommunalen Finanzierung wird über die Bundesebene zugewiesen. Die Städte und Gemeinden sind in Deutschland also maßgeblich von der Finanzpolitik des Bundes abhängig. Um die Debatte über die Privatisierung analysieren zu können ist es deshalb nötig kurz auf die Einnahmestruktur und die finanzielle Abhängigkeit der Kommunen einzugehen.

Im Sinne des Grundgesetzes müssen die Gemeinden über angemessene Mittel verfügen, um die ihnen obliegenden Aufgaben erfüllen zu können.[47] Die Einnahmen einer Kommune in Deutschland lassen sich in Einnahmen durch Steuern oder steuerähnliche Einnahmen, Einnahmen durch allgemeine Mittelzuweisungen (indirekt ebenfalls aus Steuern), Einnahmen über spezielle Entgelte und Gebühren, Einnahmen aus Vermögen

[45] Vgl. Leipold: Die Privatisierung von kommunalen Wohnungsbaugesellschaften und deren Auswirkung auf stadtpolitische Handlungs- und Gestaltungsspielräume, S.22f.

[46] Ebd., S. 22.

[47] Artikel 28 Abs. 2 GG. Die entsprechenden Gesetzestexte hier und im Folgenden nach Deutscher Bundestag (Hrsg.): Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland. Textausgabe (Stand: August 2006), Berlin 2006.

oder wirtschaftlicher Betätigung sowie über Einnahmen durch Kreditaufnahme unterteilen.[48]

Dresden, wie auch alle anderen Kommunen in Deutschland, finanziert sich zum Teil über die Einnahmen aus eigenen Steuerquellen sowie zum größten Teil durch Beteiligungszahlungen an Steuern auf Bundes- und Landesebene. (großer Steuerverbund und kommunaler Finanzausgleich)[49] [Einnahmeaufteilung nach Steuern siehe nachfolgende Tabelle]

| **Gemeindesteuern bzw. eigene Steuerquellen der Gemeinden** | **Beteiligungen an Steuern (großer Steuerverbund und kommunaler Finanzausgleich)** |
|---|---|
| Gewerbesteuer (Art. 106 Abs. 6 Satz 1 GG) | Anteil an der Einkommensteuer (Art. 106 Abs. 5 GG) |
| Grundsteuer(Art. 106 Abs. 6 Satz 1 GG) | Anteil an der Umsatzsteuer (Art. 106 Abs. 5a GG) |
| Örtliche Verbrauch- und Aufwandsteuern (Art. 106 Abs. 6 Satz 1 GG) | Mittel aus dem kommunalen Finanzausgleich:<br>Anteil am Landesaufkommen der Gemeinschaftssteuern (Umsatzsteuer, Körperschaftsteuer, Einkommensteuer)<br>Anteil an den Landessteuern (fakultativ)(Art. 106 Abs. 7 GG ) |

**Abbildung 7**: Steuerfinanzierung der Kommunen nach Art. 106 GG.

**Die Gewerbesteuer** ist neben dem Gemeindeanteil an der Einkommensteuer die wichtigste kommunale Steuereinnahmequelle. Ursprünglich gab es drei Elemente der Gewerbesteuer: 1. Besteuerung nach dem Gewerbeertrag, 2. Besteuerung nach dem Gewerbekapital und 3. Besteuerung fakultativ nach der Lohnsumme.[50] Durch die Änderungen der Gesetzgebung 1998 mit dem Ergebnis der ausschließlichen Besteuerung der Ertragskomponente wurde das Wesen der Gewerbesteuer grundlegend verändert. Die Veränderung hin zur ausschließlichen Ertragsbesteuerung hat sich vor allem auf die kommunale Ebene nachteilig ausgewirkt, da somit ein Teil der Einnahmen

[48] Vgl. Bundesministerium der Finanzen (Hrsg.): Bundespolitik und Kommunalfinanzen. Berlin 2001.
[49] Vgl. Grundgesetz für die BRD, Steuerfinanzierung der Kommunen nach Artikel 106 GG.
[50] Siehe Friedrich, Erik: Die Steuereinnahmen der Kommunen in Deutschland – Die Gewerbesteuer,

entfielen.[51] Die Gewerbesteuer ist somit aufgrund der reinen Ertragsbesteuerung sehr stark konjunkturabhängig. In Folge der Freibetragsregelungen und Messbetragsstaffelungen im Gewerbesteuergesetz sind nur wenige ertragsstarke Personenunternehmen und Kapitalgesellschaften steuerpflichtig.[52]

Seit der Gemeindefinanzreform 1969 müssen die Gemeinden nach Art. 106 Abs. 6 GG im Gegenzug für die Beteiligung an der Einkommensteuer einen Teil ihrer Gewerbesteuereinnahmen als Gewerbesteuerumlage an Bund und Länder abführen. Von 1993 bis heute gab es immer wieder Änderungen an der Gewerbesteuerumlage, die nicht aus Änderungen der Gewerbesteuer selbst hervorgingen, sondern zur Verteilung des Steueraufkommens zwischen den föderalen Ebenen dienten.[53] Auch ist hierbei zu erwähnen, dass die Kommunen dabei nicht direkt am Verfahren zur Änderung der Gewerbesteuerumlage beteiligt sind. Daraus erwächst besonders in Zeiten knapper Kassen die Gefahr, dass Bund und Länder, die nach dem zweistufigen Aufbau der Finanzverfassung die Interessen der Kommunen im staatlichen Entscheidungsprozess zu vertreten haben, mit Augenmerk auf ihre eigenen finanziellen Interessen, Entscheidungen auf Kosten der machtpolitisch schwächeren Kommunen treffen.[54] Mittlerweile ist die Gewerbesteuerumlage zu einem finanzpolitischen Stellhebel für die Adjustierung des Steueraufkommens zwischen Bund und Ländern einerseits sowie der Kommunen andererseits geworden.[55] Damit ist ein weiteres Element der Unsicherheit in die kommunale Haushaltswirtschaft gekommen“[56]

Der **Grundsteuer** kommt im kommunalen Einnahmesystem eher eine ergänzende Funktion zu. Ihr Anteil an den kommunalen Steuereinnahmen entspricht ungefähr 17 Prozent.[57] Dennoch trägt sie damit erheblich zur Stabilisierung der kommunalen Einnahmen bei. Allerdings ist hier für das kommende Jahr für Städte mit hohem Leerstand ein nicht unwesentlicher Rückgang der Einnahmen zu erwarten, da mit Entscheid des Bundesverwaltungsgerichtes vom 25.04.2007 die Kommunen verpflichtet sind, die Grundsteuer für Immobilien auf Antrag zu erlassen, wenn für deren Besitzer

---

Berlin 2004. (http://www.kommunaler-wettbewerb.de/kofi/seiten/de-211.html, Stand: 02.04.2007).

[51] Vgl. Dedy, Helmut: Deutscher Städte- und Gemeindebund. Öffentliche Anhörung zu verschiedenen Anträgen zur Reform der Gemeindefinanzen am 12.Juni 2002, Berlin 2002.

[52] Schwarting, Gunnar: Der kommunale Haushalt. Haushaltswirtschaft - Haushaltssteuerung - Kassen- und Rechnungswesen, 2. überarb. und erw. Auflage, Berlin 2001², S. 86ff.

[53] Vgl. Position des Deutschen Landkreistages, in: Der Landkreis, Kommission zur Reform der Gemeindefinanzen, Zeitschrift für kommunale Selbstverwaltung, 73. Jahrgang, Feb./März 2003.

[54] Vgl. Friedrich, Erik.: Steuereinnahmen der Kommunen in Deutschland, Berlin 2004.

(http://www.kommunaler-wettbewerb.de/kofi/seiten/de-210.html, Stand: 04.03.2007)

[55] Vgl. Schwarting: Der kommunale Haushalt, S. 86.

[56] Ebd.

[57] Die Zahl stammt vom Bundesministerium der Finanzen, hier gemäß Friedrich, Erik: Steuereinnahmen der Kommunen in Deutschland. Die Grundsteuer, Berlin 2004. (http://www.kommunaler-wettbewerb.de/kofi/seiten/de-213.html, Stand: 04.11.2006)

durch strukturellen Leerstand finanzielle Einbußen entstehen.[58] Erste Konsequenzen hieraus machen sich unter anderem in Berlin bemerkbar, wo der Senat eine Grundsteuererhöhung beschlossen hat, um die zu erwartenden Einbußen auszugleichen. Dadurch kommt es ab 2008 für Mieter zu erhöhten Zahlungen von bis zu 109 Prozent gegenüber dem Vorjahr.[59]

Die **örtlichen Verbrauchs- und Aufwandssteuern**, wie unter anderem Hundesteuer, Vergnügungssteuer oder Zweitwohnsitzsteuer, spielen bei der Betrachtung eine untergeordnete Rolle, da die Einnahmen hieraus im Vergleich minimal sind.

Im Rahmen des großen Steuerverbundes zwischen Bund, Ländern und Gemeinden wird den Kommunen ein Anteil in Höhe von 15 Prozent am Aufkommen der Einkommensteuer/Lohnsteuer des jeweiligen Bundeslandes und ein Anteil in Höhe von 2,2 Prozent am Aufkommen der Umsatzsteuer zugewiesen. Die Mittel aus den allgemeinen Zuweisungen stellen neben der Gewerbesteuer den größten Teil der Einnahmen im kommunalen Haushalt von Städten wie Dresden dar.[60] Die Zuweisungen und die Auszahlung der Anteile an der Einkommenssteuer durch die übergeordneten Ebenen sind neben der Gewerbesteuer damit die mit Abstand wichtigsten Einnahmequellen der Kommunen.[61] Die Mittel aus allgemeinen Zuweisungen sinken unter anderem aufgrund von Steuerrückgängen kontinuierlich jährlich um 3 bis 7 Prozent.[62]

Viele Ausgaben der Kommunen sind durch Gesetze vorgegeben. Da das Haushaltsrecht eine hohe Verschuldung untersagt, kürzen die Gemeinden notgedrungen immer mehr bei den Investitionsausgaben. Die Kommunen kürzten ihre Investitionen im Zeitraum 1992 bis 2002 um mehr als ein Drittel. Gleichzeitig sind die kommunalen Ausgaben zur Erfüllung sozialer Aufgaben im gleichen Zeitraum um rund 30 Prozent angestiegen.[63] Die Ausgaben für soziale Leistungen steigen derzeit weiter und zwingen zusammen mit den Steuerrückgängen zu einem extremen Investitionsverzicht.[64] Die Talfahrt der Investitionen führt dazu, dass weniger gebaut wird, private Anschlussinvestitionen

---

[58] Vgl. Beschluss vom Bundesverwaltungsgericht am 24.04.2007, Az: BverG GmS-OGB 1.07. (www.bverwg.de, Stand: 10.05.2007).

[59] Szerwinski, Robert: Teure Grundsteuer, in: Berliner Zeitung vom 24.05.2007.

[60] Vgl. Landeshauptstadt Dresden: Haushaltsplan 2004, Dresden 2004. Siehe auch Stadt Leipzig: Haushaltsplan 2007, Leipzig 2007.

[61] Vgl. Deutscher Städte- und Gemeindebund: Analyse zu Kommunalfinanzen 2000. Eine Übersicht über Haushaltsdaten der Kommunen in den einzelnen Bundesländern, Berlin 2001. (www.dstgb.de, Stand: 12.12.2006).

[62] Vgl. Stadt Leipzig: Haushaltsplan 2007.

[63] Vgl. Dedy, Helmut/Mohn, Ulrich: Deutscher Städte- und Gemeindebund. Positionen zum Stand der Gemeindefinanzen in Deutschland, in: Gemeindefinanzen in Deutschland, Broschüre von ver.di und Hans-Böckler-Stiftung, Berlin, 2003, S. 26-30, hier: S. 26.

[64] Ebd.

unterbleiben, Arbeitsplätze wegfallen und das Wirtschaftswachstum geschwächt wird.[65] Mit der Übernahme der Unterkunftskosten aus Harz IV wurde den Kommunen eine zusätzliche finanzielle Last auferlegt, die bei vielen ostdeutschen Städten einen Hauptausgabenteil ausmachen. In sächsischen Städten wie Leipzig, Görlitz oder Dresden, wo sich die offiziellen Arbeitslosenzahlen zwischen 13 und 23 Prozent eingependelt haben, macht dass einen enormen Posten im Haushalt aus, wodurch natürlich zusätzliche finanzielle Engpässe in anderen Bereichen vorprogrammiert sind.

Es lässt sich also feststellen, dass den Kommunen einerseits zunehmend bundesgesetzliche Leistungsverpflichtungen auferlegt werden ohne dass dies mit einem entsprechenden Transfer von zusätzlichen Finanzmitteln einhergeht. Andererseits lassen sich über längeren Korridor betrachtet sinkende Einnahmen der Kommunen durch sinkende Mittelzuweisungen von Seiten des Bundes aufgrund sinkender Steuereinnahmen sowie durch sinkende Einnahmen bei den eigenen Steuerquellen feststellen. Die relativ hohe formalrechtliche Autonomie der Kommunen steht damit in keinem Verhältnis zu der finanziellen Autonomie der Kommunen in Deutschland.[66] Der Handlungsspielraum der politisch Verantwortlichen in Stadt- und Gemeinderäten wurde dadurch stark eingeschränkt.

[65] Ebd.

[66] Vgl. Wegener/Arbeit: Finanzsysteme in Deutschland.

# 3 Privatisierungsdebatte

Häufig treten Kommunen als Eigentümer von öffentlichen Unternehmen auf, die entweder privatrechtlich, als AG oder GmbH, oder als unselbständige Einheiten geführt werden. Wenn diese Unternehmen keine Verluste erwirtschaften, erzielen die Kommunen mit deren Hilfe Erwerbseinnahmen.[67] Erfolgt also eine Privatisierung eines zu bezuschussenden Unternehmens, sind die Subventionen nicht mehr Bestandteil der kommunalen Ausgaben. Folgerichtig sind bei der Privatisierung eines kommunalen Unternehmens, das rentabel wirtschaftet, dessen Einnahmen ebenso nicht mehr Gegenstand des öffentlichen Budgets. Dagegen verbleibt die Erfüllung der öffentlichen Aufgabe, z.B. Bereitstellung von Wohnraum für sozial Schwächere, in der Verantwortung der Kommune, sodass ihr möglicherweise Kosten in anderen Bilanzposten entstehen, z.B. durch den Ankauf von Belegungsrechten und durch die Zahlung von Sozialhilfe.[68] Deshalb wird bei Privatisierungen häufig auch auf die Gefahr der Kostenexternalisierung aufgrund des „Sozialstaatsgebots“ hingewiesen.[69]

Solange die Einnahmenseite einer Stadt die Ausgabenseite inklusive der Zins- und Kredittilgung übersteigt, ist die Stadt per Definition liquide. Das bedeutet, dass Städte mit Kreditverpflichtungen trotzdem liquide und handlungsfähig sein können.[70] Über das Instrument der Privatisierung bzw. über das Instrument der Liquidation generell, also über die Verflüssigung der Vermögenswerte[71], können zwar Zinslasten gesenkt oder, wie in Dresden geschehen, beseitigt werden, jedoch bei sonst gleichen Ausgaben und Einnahmen keine langfristige Haushaltskonsolidierung herbeigeführt werden.[72] Bei in Betrachtziehung von einer Privatisierung eines kommunalen Unternehmens sollte immer erst nach dessen öffentlichem Auftrag, dann nach seiner Wirtschaftlichkeit und erst zuletzt nach der kommunalen Schuldenlast gefragt werden, da deren wirkliche Gründe in den meisten Fällen durch den Verkauf nicht behoben werden können.[73]

---

[67] Vgl. Zimmermann: Kommunalfinanzen. Eine Einführung in die finanzwissenschaftliche Analyse der kommunalen Finanzwirtschaft, S. 137f.

[68] Vgl. Leipold: Die Privatisierung von kommunalen Wohnungsbaugesellschaften und deren Auswirkung auf stadtpolitischen Handlungs- und Gestaltungsspielräume, S. 24.

[69] Vgl. Schiller-Dickhut, Reiner: Privatisierung, in: Klemisch, Herbert/Munier, Gerald u. a. (Hrsg.): Handbuch für alternative Kommunalpolitik, Bielefeld 1994, S. 107-116.

[70] Vgl. Leipold: Die Privatisierung von kommunalen Wohnungsbaugesellschaften und deren Auswirkung auf stadtpolitischen Handlungs- und Gestaltungsspielräume, S. 24.

[71] Vgl. Dichtl, Erwin/Issing, Otmar (Hrsg.): Vahlens großes Wirtschaftslexikon, Bd. 2, L-Z, München, 1993, S. 1324.

[72] Vgl. Leipold: Die Privatisierung von kommunalen Wohnungsbaugesellschaften und deren Auswirkung auf stadtpolitischen Handlungs- und Gestaltungsspielräume, S. 24 f.

[73] Ebd., S. 25.

In diesem Kapitel sollen zunächst die verschiedenen, am Privatisierungsprozess und in der Diskussion in Erscheinung getretenen Akteure und ihre Positionen und Argumentationen dargestellt werden.

## 3.1 Beschreibung der Akteure und Chronologie der Debatte

Im Haushalt 2004 bot die Stadt rund 200 Wohnungen sowie dazugehörige Geschäfte zum Verkauf an.[74] Der Erlös hierfür war höher als erwartet. Der Finanzplan 2005 enthielt ursprünglich den Verkauf von Wohnungen und Anteilen in Höhe von 73 Mio. Euro. Es gab also in den Jahren vor dem Verkauf bereits Debatten um Veräußerungen kommunaler Dresdner Wohnungen. Der Anstoß zur Debatte, der letztendlich zum wirklichen Verkauf der WOBA führte, wurde aber durch die Androhung eines nicht genehmigten Haushaltes und die damit einhergehende Einsetzung einer Zwangsverwaltung durch das Regierungspräsidium gesetzt. Laut Finanzbürgermeister Vorjohann wurde die Entscheidung letztlich aus der Not heraus geboren.[75] So begann nach bereits erfolgter Teilprivatisierung anderer städtischer Versorgungsbereiche, wie Stadtreinigung, Stadtwerken, Stadtentwässerung oder auch im Krankenhaussektor, im Frühjahr 2005 die Debatte über Aktivierung von kommunalem Immobilienvermögen.

Am 24.02.2005 beschloss der Stadtrat einen Variantenvergleich zur Aktivierung von Vermögen des Konzerns WOBA DRESDEN GMBH über ein Beratungsunternehmen zu führen.[76] Im Mai 2005 erließ das Regierungspräsidium einen Bescheid, wonach es den Haushalt 2005 nicht genehmigt. Grund ist eine Finanzierungslücke von 45 Millionen Euro. Bereits am 19.05.2005 beschloss der Stadtrat, die Deutsche Bank AG und das Wirtschaftsberaterunternehmen Freshfields Bruckhaus Deringer für ca. 10 Mio. Euro mit der Beratung und der Durchführung einer Transaktion die WOBA betreffend zu beauftragen.[77] Die Diskussion drehte sich zunehmend darum, ob der Konzern anteilig oder komplett verkauft werden soll.

Am 23.06.2005 wurde vom Stadtrat mit 40 zu 23 Stimmen der Beschluss gefasst, mindestens 74,9 Prozent der Geschäftsanteile der WOBA DRESDEN GMBH zu verkaufen um weitere Einschnitte in das Leistungsangebot der Stadt zu vermeiden. Im gleichen Beschluss wird sichergestellt, dass die Erlöse zur Entschuldung der Stadt verwendet werden sollen.[78] Zur Begleitung und Beratung des Transaktionsprozesses

---

[74] Vgl. Landeshauptstadt Dresden: Haushaltsplan 2004.

[75] Slodczyk, Katharina: Geld ohne Segen, in: Handelsblatt vom 21.03.2006.

[76] Landeshauptstadt Dresden: Beschlussausfertigung des Stadtrates, Sitzung am 24.02.2005, Beschluss-Nr.: V0317-SR09-05.

[77] Landeshauptstadt Dresden: Beschlussausfertigung des Stadtrates, Sitzung am 19.05.2005, Beschluss-Nr.: V0635-SR13-05.

[78] Landeshauptstadt Dresden: Beschlussausfertigung des Stadtrates, Sitzung am 23.06.2005, Beschluss-Nr.: V0698-SR15-05.

wurde eine Lenkungsgruppe eingesetzt, welche sich aus Oberbürgermeister, Finanzbürgermeister, sechs Stadträten (aller Fraktionen), zwei Vertretern der Geschäftsführung der WOBA, einem Vertreter des Betriebsrates der WOBA, einem Vertreter des Mietervereins Dresden e.V. sowie den Beratern von Deutsche Bank AG und Freshfields Bruckhaus Derringer zusammensetzte.[79] Einschließlich der Beraterauswahl tagte die Lenkungsgruppe zwölf Mal.[80]

Trotz des beschlossenen Dreiviertelverkaufs wird die Diskussion über einen möglichen Komplettverkauf aber fortgesetzt. Seit dem Juli 2005 wurde die Diskussion auch zunehmend in den lokalen Zeitungen wiedergegeben. Die Lokalpresse widmete sich dem Thema sehr unterschiedlich. Während die Sächsische Zeitung relativ kontinuierlich über das Thema berichtete, widmeten sich DNN und Morgenpost eher sporadisch und die Bild-Zeitung so gut wie gar nicht dem Verkauf.[81]

Am 14.07.2005 beschloss der Stadtrat den 100-prozentigen Verkauf der WOBA DRESDEN GMBH.[82] Weiterhin umfasst dieser Beschluss, dass kommunale freiwillige Aufgaben, wie z.B. die Sanierungs- und Entwicklungsträgertätigkeit nach BauGB vor dem Verkauf wieder in eine 100 Prozent städtische Gesellschaft überführt werden sollen.(STESAD) Ebenso soll die Objektgesellschaft Neue Terrasse Dresden mbH (NTD) im mittelbaren Eigentum der Stadt Dresden bleiben.[83] Gleichzeitig wurde der Oberbürgermeister damit beauftragt, einen Katalog zu erarbeiten, der die sozialen, städtebaulichen und wirtschaftspolitischen Ziele bei den Veräußerungsverhandlungen sowie die Erarbeitung eines Konzeptes zum Arbeitnehmer- und Mieterschutz vorsieht. (Sozialcharta)[84]

---

[79] Vgl. Schnabel, André: Der Prozess des Verkaufs der WOBA DRESDEN GMBH unter der besonderen Berücksichtigung des Wirkens der Bürgerinitiative „WOBA–erhalten!“, Dresden 2006. Der Verfasser André Schnabel ist Mitglied im DGB und war aktiv an der Bürgerinitiative beteiligt.

[80] Landeshauptstadt Dresden: Vorlagen an den Rat der Stadt Dresden, Nr. V1106, „Angebote WOBA DRESDEN GMBH“ vom 23.02.2006, S. 5.

[81] Vgl. Schnabel, André: Der Prozess des Verkaufs der WOBA DRESDEN GMBH unter der besonderen Berücksichtigung des Wirkens der Bürgerinitiative „WOBA–erhalten!“, S. 32.

[82] Abstimmungsverhalten für den 100% Verkauf: CDU: 19 von 19 (21 gesamt), FDP: 6 von 6, Linke.PDS: 9 von 17, Bündnis 90/ Die Grünen: 0 von 9, SPD: 1 von 8, Bürgerfraktion: 3 von 5 bei einer Enthaltung, Sonstige: 0 von 3, Oberbürgermeister: dafür. Siehe Landeshauptstadt Dresden: Beschlussausfertigung des Stadtrates, Sitzung am 14.07.2005, Beschluss-Nr.: V0740-SR17-05.

[83] Ebd.

[84] Landeshauptstadt Dresden: Beschlussausfertigung des Stadtrates, Sitzung am 22.09.2005, Beschluss-Nr.: V0821-SR18-05-05. oder Freshfields Bruckhaus Deringer: Geschäftsanteilskaufvertrag zur Privatisierung der WOBA DRESDEN GMBH, §6, Anlage A zur UR-Nr. 111 vom 16.02.2006 des Notars Dr. Matthias Cremer, Dresden 2006, S. 16 ff.

Unter anderem mit Anzeigen in der FAZ inseriert die Stadt den WOBA Verkauf.[85] Am 01.08.2005 erfolgte die Veröffentlichung der Interessensbekundungen für den Erwerb der WOBA.

Am 08.09.2005 gründet sich eine Bürgerinitiative „WOBA erhalten!“, die maßgeblich von DGB, Mieterverein Dresden e.V., ver.di, SPD, Grüne, der Gruppe „Bürger für Dresden“ und von der PDS getragen wurde. Ab dem 15. August veranstaltete die Stadtverwaltung zwölf Einwohnerversammlungen. Hierzu muss angemerkt werden, dass es sich bei diesen Versammlungen nicht mehr um Foren zur Meinungsbildung handelte, sondern vielmehr der Information diente, denn der Komplettverkauf war bereits im vorangegangenen Monat ohne Bürgerbeteiligung entschieden worden.

In Vorbereitung der Stadtratssitzung vom 22.09.2005 gab es auch einige Medienberichte, die sich mit der abzustimmenden Sozialcharta beschäftigten. Überschriften wie „Kündigungen nach zehn Jahren“ (SZ)[86], „Stadt stellt die Woba unter Artenschutz“ (MoPo)[87] oder „Lebenslanges Wohnrecht für über 60-Jährige“ (DNN)[88] zeigten den unreflektierten Umgang mit diesem Thema.

Am 22.09.2005 wurde der erarbeitete zusätzliche Katalog als so genannte Dresdner Sozialcharta beschlossen.[89] Ein Antrag auf die Durchführung eines Bürgerentscheides zum Verkauf der WOBA DRESDEN GMBH wurde im Stadtrat abgelehnt.[90] Außerdem wurde am 22.09.2005 ein Antrag über einen 49,9-prozentigen Anteilsverkauf mit 39 Gegenstimmen abgelehnt. Nach dem Scheitern des Antrages im Stadtrat startet die Bürgerinitiative mit einem Bürgerbegehren.

Am 28.10.2005 erhielten 38 der 88 Interessenten für den Kauf weiterführende Vermarktungsunterlagen. Diese hatten die Möglichkeit ein indikatives Angebot bis zum 24.11.2005 abzugeben. Hiervon gaben neun Bieter ein Angebot ab. Von diesen wurden vier Bieter für das weitere Verfahren (Nutzung Datenraum, Management Präsentation und Objektbesichtigung) zugelassen. Am 19.01.2006 beschloss der Stadtrat im Zusammenhang mit der Haushaltssatzung 2006 nicht nur die veranschlagten 650 Mio. Euro, sondern auch die Verkaufserlöse über 650 Mio. Euro zur Entschuldung der Stadt

---

[85] Vgl. Schnabel: Der Prozess des Verkaufs der WOBA DRESDEN GMBH unter der besonderen Berücksichtigung des Wirkens der Bürgerinitiative „WOBA–erhalten, S. 5.

[86] Alexe, Thilo: Kündigung nach zehn Jahren, in: Sächsische Zeitung vom 13.09.2005.

[87] Weller, Andreas: Stadt stellt die Woba unter ‚Artenschutz’, in: Dresdner Morgenpost vom 13.09.2005.

[88] Redemund, Ralf: Lebenslanges Wohnrecht für über 60-Jährige, in: Dresdner Neueste Nachrichten vom 13.09.2005.

[89] Landeshauptstadt Dresden: Beschlussausfertigung des Stadtrates, Sitzung am 22.09.2005, Beschluss-Nr.: V0821-SR18-05.

[90] Gemeinsamer Antrag von PDS, Grüne, SPD: Abstimmungsergebnis: 32 zu 32 Stimmen, abgelehnt

einzusetzen.[91] Bis zum 23.01.2006 konnten die finalen Angebote zur Qualifikation für die Vertragsverhandlungen abgegeben werden. Drei Angebote lagen zum Termin vor, von denen zwei Bieter für Vertragsverhandlungen zugelassen wurden. Diese zwei Bieter beurkundeten am 16.02.2006 ihr Vertragsangebot.[92]

Zwischenzeitlich wurde bekannt, dass FORTRESS als Bieter ebenfalls vom Beraterunternehmen Freshfields Bruckhaus Deringer beraten wurde.[93] Dies erschien auch kurzzeitig in den lokalen Medien[94], verschwand dann relativ schnell wieder aus der Diskussion, ist aber nicht uninteressant für den weiteren Hergang. Am 24.11.2005 scheiterte das Bürgerbegehren der Bürgerinitiative aufgrund von Nichterreichen der erforderlichen Unterschriftenzahl. Zu diesem Zeitpunkt hatte die Initiative ca. 32.000 Unterschriften gesammelt. Die Bürgerinitiative sammelte trotz Ablauf der Frist weiter. Die Medienberichte konzentrierten sich meist maßgeblich relativ unreflektiert auf die Vorgänge in Dresden ohne dabei bereits zurückliegende Privatisierungen in anderen Städten ins Auge zu fassen. Eine Ausnahme ist die relativ häufige Berichterstattung in der Zeitung „Die Welt“ zum Verkauf von kommunalen Wohnungsunternehmen im Allgemeinen und über die Debatte in Dresden im Speziellen.[95] Einen sehr ausführlichen und inhaltlich fundierten Artikel brachte „Die Zeit“ am 09.Januar. In „Wenn der Investor klingelt“ wurde sehr kritisch Bilanz gezogen über bisher bereits stattgefundene Wohnungsverkäufe in Deutschland, ihre Konsequenzen und das Vorgehen der Käufer.[96] Im Januar erklärte auch der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Sachsen, dass er gegen einen Komplettverkauf der WOBA sei und führt als Hauptgründe den Verlust eines wichtigen Steuerungselementes in der Stadtentwicklung sowie die Unsicherheit der Mieter an.[97]

Am 22.02.2006 wurde öffentlich bekannt, dass das Verfahren in die letzte Runde geht. In der letzten Runde blieben die beiden Investmentgesellschaften FORTRESS und Apellas übrig. Für die Auswahl des Angebotes lagen zwei Hauptkriterien zu Grunde.

---

[91] Landeshauptstadt Dresden: Beschlussausfertigung des Stadtrates, Sitzung am 19.01.2006, Beschluss-Nr.: V1015-SR24-06.

[92] Vgl. Landeshauptstadt Dresden: Vorlagen an den Rat der Stadt Dresden, Nr. V1106, „Angebote WOBA DRESDEN GMBH“ vom 23.02.2006.

[93] Über Internetrecherchen lassen sich Geschäftskontakte zwischen den Beratern der Landeshauptstadt Dresden, der Deutschen Bank und der Wirtschaftkanzlei Freshfields Bruckhaus Deringer einerseits und dem Käufer FORTRESS andererseits nachvollziehen. So finanzierte beispielsweise die Deutsche Bank den Kauf der GAGFAH durch FORTRESS mit. Darüber hinaus beriet die Kanzlei Freshfields FORTRESS beim Kauf eines Immobilienportfolios der Dresdner Bank, welches im Dezember 2005 erfolgreich durchgeführt wurde.

[94] Weller, Andreas: Woba-Verkauf: Sozietät beriet Stadt und Fortress gleichzeitig, in: Dresdner Morgenpost vom 24.02.2006.

[95] Vgl. u.a. Guratzsch, Dankwart: Wohnungsverkauf kommt Städte noch teuer zu stehen, in: Die Welt vom 24.11.2005.

[96] Kirbach, Roland: Wenn der Investor klingelt, in: Die Zeit vom 05.01.2006.

[97] Vgl. Alexe, Thilo: Privatisierung ist kurzsichtig, in: Dresdner Zeitung vom 16.01.2006.

Das erste Kriterium war hierbei die Einhaltung der Bestimmungen laut Dresdner Sozialcharta[98], welches laut Stadtratsvorlage vom 23.02.2006 bei beiden Vertragsangeboten uneingeschränkt vorliegt.[99] Das ausschlaggebende zweite Kriterium war der Kaufpreis. Hier wurden von Apellas 933,2 Mio. Euro und von FORTRESS 981,7 Mio. Euro geboten. Die Differenz zwischen den Angeboten beträgt rund 48,5 Mio. Euro.

Am 02.03.2006 appellieren die Initiatoren der Bürgerinitiative in einem öffentlichen Brief noch einmal an alle Stadträte dem anstehenden Verkauf nicht zuzustimmen.

Am 09.03.2006 beschließt der Stadtrat den Verkauf der WOBA DRESDEN GMBH an FORTRESS mit 40 Ja-Stimmen gegen 29 Nein-Stimmen bei einer Enthaltung.[100] Die Bürgerinitiative übergibt 45.000 Unterschriften an den Oberbürgermeister.

Nachdem bekannt wurde, das FORTRESS den Zuschlag erhalten hat und 981,7 Millionen Euro für die WOBA bezahlen will, überschlugen sich die Positivmeldungen in der Presse. Von „Das Milliardending mit den Wohnungen“[101] und „Auf einen Schlag ohne Schulden“[102] bis „Den Mietern winken klare Privilegien“[103] oder „Daumenschrauben für die Woba-Käufer, selbst PDS-Politiker sind mit dem Mieterschutz zufrieden“[104] wurde durchweg ein positives Bild gezeichnet. Die vermeintlichen Chancen und Vorteile des Verkaufs wurden breit erörtert. Angefangen von der kompletten Entschuldung bis zu den vermeintlichen Vorteilen der WOBA-Mieter gegenüber den restlichen Dresdner Mietern. Kritische Töne gab es in der Berichterstattung kurz nach dem Verkauf so gut wie keine.[105]

Rückwirkend betrachtet kann man sagen, dass die Presseberichterstattung stark von den Befürwortern der Privatisierung dominiert wurde.[106]

In den Schlagzeilen der Wochen nach dem Verkauf waren die Themen „FORTRESS, wer ist das und was wollen sie in Dresden bewirken?“, „Was soll mit dem vielen Geld

---

[98] Vgl. Landeshauptstadt Dresden: Beschlussausfertigung des Stadtrates, Sitzung am 22.09.2005, Beschluss-Nr.: V0821-SR18-05.

[99] Landeshauptstadt Dresden: Vorlagen an den Rat der Stadt Dresden, Nr. V1106, „Angebote WOBA DRESDEN GMBH“ vom 23.02.2006, S. 6.

[100] Vgl. Schnabel: Der Prozess des Verkaufs der WOBA DRESDEN GMBH unter der besonderen Berücksichtigung des Wirkens der Bürgerinitiative „WOBA–erhalten, S. 9.

[101] Rössel, Stefan: Das Milliardending mit den Wohnungen, in: Sächsische Zeitung vom 22.02.2006.

[102] Redemund, Ralf: „Auf einen Schlag ohne Schulden“, in: Dresdner Neueste Nachrichten vom 22.02.2006.

[103] Rössel, Stefan: Den Mietern winken klare Privilegien, in: Dresdner Zeitung vom 23.02.2006.

[104] mor (Kürzel nicht auflösbar): ‚Daumenschrauben für die Woba-Käufer’, in: Dresdner Morgenpost vom 25.02.2006.

[105] Vgl. Schnabel: Der Prozess des Verkaufs der WOBA DRESDEN GMBH unter der besonderen Berücksichtigung des Wirkens der Bürgerinitiative „WOBA–erhalten, S. 37.

[106] Ebd., S. 9.

gemacht werden?“ und von Reaktionen auf den Verkauf in anderen deutschen Städten bestimmt.[107] Eine Meldung darüber, dass das Defizit der Stadt Dresden für 2005 nicht so hoch ausfällt wie erwartet, war, wie etwa bei der „Sächsischen Zeitung“ vom 13.03.2006, jedoch nur eine Randnotiz wert. Das gerade das Haushaltsdefizit der Stadt Dresden und die daraus erwachsenden Handlungszwänge das zentrale Hauptargument für den Verkauf waren, geriet in der Debatte nach dem Verkauf dabei völlig aus dem Zusammenhang bzw. blieb unerwähnt.

Die Finanzsituation der Stadt vor dem Verkauf wies einen Schuldenstand von 741,4 Mio. Euro aus. Die durch Kreditaufnahmen jährlich zurückzuzahlenden Schulden beliefen sich auf 77,1 Mio. Euro. Der Kaufvertrag wurde am 09.03.06 rechtskräftig. Die US-amerikanische Investmentgesellschaft FORTRESS zahlte nach Abzug der WOBA Verbindlichkeiten einen Kaufpreis in Höhe von 981,7 Mio. Euro an die Stadt Dresden. Durch die, nun vor Ablauf der Fälligkeit gezahlten Kreditrückzahlungen ergaben sich zusätzliche Vorfälligkeitszinsen in Höhe von ca. 30 Mio. Euro. Auch muss noch berücksichtigt werden, dass die Landeshauptstadt der WOBA ein Darlehen in Höhe von 157,6 Mio. Euro gewährt hatte, auf dessen Rückzahlung verzichtet wurde.[108] Der Vollständigkeit halber muss dieser Betrag also noch vom Kaufpreis abgezogen werden. Mit den Einnahmen aus dem Verkauf und den Kreditrückzahlungen wurde die Stadt damit vorerst schuldenfrei.[109]

Als wichtigste Befürworter in der Debatte um die Privatisierung der Dresdner WOBA sind die CDU, die FDP, aber auch das Regierungspräsidium zu nennen. Wichtig zu erwähnen scheint mir auch, dass Vorstand wie auch Betriebsrat der WOBA die Entscheidung eines 100 Prozent Verkaufs unterstützten. Als wichtigster Gegner des Privatisierungsvorhabens ist die Bürgerinitiative „Woba erhalten!“ zu nennen, die von DGB, dem Mieterverein Dresden, ver.di, Bürger für Dresden bzw. der Bürgerfraktion, der Fraktion und dem Stadtverband der SPD, der Fraktion und dem Stadtverband der Grünen sowie dem Linke.PDS Stadtverband getragen wurde.

## 3.2 Argumente der Gegner und Befürworter der Privatisierung

Die Befürworter argumentierten hauptsächlich auf Grundlage des Haushaltsengpasses und des nicht genehmigten Haushaltes 2005. Zwar wurde auch in der Dresdner Debatte immer wieder auf die vermeintliche Ineffizienz von kommunal verwalteten Betrieben

---

[107] Vgl. Schnabel: Der Prozess des Verkaufs der WOBA DRESDEN GMBH unter der besonderen Berücksichtigung des Wirkens der Bürgerinitiative „WOBA–erhalten, S. 37.

[108] Vgl. Landeshauptstadt Dresden: Darlehensvertrag zwischen der WOBA DRESDEN GMBH und der Landeshauptstadt Dresden. Vertrag vom 17.11.2003 mit Änderung zum 31.03.2004, Dresden 2004.

[109] Vgl. Landeshauptstadt Dresden: Vorlagen an den Rat der Stadt Dresden, Nr. V1106, „Angebote WOBA DRESDEN GMBH“ vom 23.02.2006., S. 5.

und Unternehmen hingewiesen, aber das eigentliche Hauptargument war das haushaltspolitische. Für die Gegner der Privatisierung spielten, neben einer anders gerichteten finanzpolitischen Argumentationskette, vorrangig sozialpolitisch erwartete Auswirkungen, der erwartete Verlust von Einflussmöglichkeiten der Stadt auf die Stadtentwicklung und die fehlende Bürgerbeteiligung in der ganzen Debatte eine Rolle.

### 3.2.1 Finanzpolitische Argumente

Von den Protagonisten der Privatisierung wird auch in der WOBA-Debatte häufig argumentiert, öffentliche Verwaltungen oder Unternehmen erbrächten unter gleichen Bedingungen immer schlechtere Ergebnisse als private Unternehmen. Diese zentrale, immer wieder angeführte Argumentation in Privatisierungsdebatten erscheint nach dem zweiten Weltkrieg das erste Mal in den 70er Jahren.[110] Als Hauptprotagonisten der Entstaatlichung sind hier unter anderem das Institut der deutschen Wirtschaft[111], der Bund der Steuerzahler[112] und die CDU[113] zu benennen. Maßgeblich untermauert wird die Argumentation seit den 70er Jahren von Gutachten des Wissenschaftlichen Beirats des Bundesministeriums für Finanzen (BMF) sowie von Gutachten des Wissenschaftlichen Beirats des Bundesministeriums für Wirtschaft.[114] So erwartete der wissenschaftliche Beirat des BMF in seinem Beraterpapier von 1975 Haushaltseinsparungen durch Aufgabenübertragung an Private, auch wenn dabei die Finanzierung durch die öffentliche Hand bestehen bleibt.[115] Von diesen Gruppen und Verbänden wird argumentiert, dass die öffentlichen Verwaltungen zu viele Aufgaben an sich gezogen hätten, obwohl bestimmte wirtschaftliche Tätigkeiten von Privaten rentabler als von einer öffentlichen Verwaltung betrieben werden könnten.[116] Traf diese Einschätzung in den 70er Jahren noch nicht den Nerv der Zeit, so wurde in den 90er Jahren diese Argumentation weitaus öffentlicher und populistischer nach außen getragen. So schreibt beispielsweise die Wirtschaftswoche 1995: *„Viele deutsche Großstädte legen sich in einem Tempo neue Geschäftsfelder zu, als wollten sie die versunkene Ära schlecht*

---

[110] Vgl. Brede, Helmut: Einige Aspekte der Privatisierung öffentlicher Betriebe, in: ZögU. Zeitschrift für öffentliche und gemeinwirtschaftliche Unternehmen, Bd. 3, 1980, S. 181 ff.

[111] Siehe Fuest, Winfried/Kroker, Rolf (Hrsg., im Auftrag des Instituts der deutschen Wirtschaft): Privatisierung öffentlicher Aufgaben, Köln 1981.

[112] Siehe Präsidium des Bundes der Steuerzahler e.V. (Hrsg.): Entstaatlichung: wie man die öffentlichen Haushalte durch Verlagerung von Aufgaben auf Private entlasten kann, Wiesbaden 1975.

[113] CDU: Weniger Bürokratie – Mehr Freiheit! Das Programm der CDU zur Entbürokratisierung von Staat und Gesellschaft, Beschluss BuVo CDU vom 03.12.1979.

[114] Vgl. Bundesministerium für Wirtschaft (Hrsg.): Gutachten des Wissenschaftlichen Beirats beim Bundesministerium für Wirtschaft über Kosten und Preise öffentlicher Unternehmen, in: Bulletin der Bundesregierung 4, Bonn 1976.

[115] Bundesministerium der Finanzen (Hrsg.): Gutachten des Wissenschaftlichen Beirats beim BMF zur Lage und Entwicklung der Staatsfinanzen in der Bundesrepublik Deutschland, Bonn 1975.

[116] Vgl. Koppes, Marc: Entscheidungstheoretische Analyse der Privatisierung. Ein Beitrag zur Diskussion zum Privatisierungsprozess öffentlicher Krankenhäuser mit Fallstudie des Krankenhauses Prinzessin Marie-Astrid im Großherzogtum Luxemburg, Lüneburg 2000., S. 16.

*sortierter Mischkonzerne wieder aufleben lassen. Lange vorbei sind die Zeiten, in denen die kommunalen Betriebe ausschließlich Strom, Gas und Wasser lieferten oder Busse und Bahnen bewegten. Heute reparieren die Lokalunternehmen Autos, transportieren gewerblichen Giftmüll, drucken Werbebroschüren oder senden Hörfunk-Spots. […] Vielen Städten ist vorzuwerfen, dass sie ihre scheinprivatisierten Betriebe kunstvoll mit ihren traditionellen Beteiligungen bei Stadtwerken und Sparkassen" verschachteln. […] In vielen Metropolen wuchern die öffentlichen Betriebe so zu einem kaum noch durchschaubaren Konzerngewirr von erheblichem wirtschaftlichen Gewicht."*[117]

Die Frankfurter Allgemeine Zeitung schreibt 1998: *„Es kann davon ausgegangen werden, dass sich auf kommunaler Ebene der größte Bestand an privatisierbaren Unternehmen finden lässt: Allein auf kommunaler Ebene wird die Zahl der Beteiligungen bundesweit auf über 100.000 Betriebe geschätzt - den exakten Bestand kennt niemand. […] Verlässliche Schätzungen über die möglichen Verkaufserlöse und über den Einsparungseffekt bei den Kommunen existieren jedoch nicht: Von 40 bis 50 Mrd. DM, die der Bundesverband der Deutschen Industrie kolportiert, bis zu mehreren 100 Mrd. DM, auf die sich die ASU beruft, reicht die Spanne."*[118]

Die politischen Befürworter im Fall der Privatisierung der WOBA DRESDEN GMBH führten als Hauptargument die schlechte finanzielle Kassenlage und die im Falle eines Nichtverkaufes drohende Zwangsverwaltung durch das Regierungspräsidium an. Interessant hierbei ist, dass die Mehrheit der politischen Meinungsträger die Privatisierung ablehnt, wenn es nicht diese haushaltspolitische Zwangslage gegeben hätte. Argumente der Effizienzsteigerung, welche von FDP, CDU und von privaten potentiellen Interessenten und deren Vertretern angeführt wurden, spielten bei dieser Entscheidung also eher eine untergeordnete Rolle, wurden aber dennoch immer wieder aufgegriffen, um die Entscheidung auf Grundlage der Haushaltsmisere zu unterstreichen. Hierbei muss festgestellt werden, dass in Deutschland die kommunalen Wohnungsbestände fast ausschließlich in privater Rechtsform als selbständige Wohnungsgesellschaften wirtschaften. Damit stehen ihnen im Rahmen der wirtschaftlichen Freiheit, die ihnen der kommunale Anteilseigner und das kommunale Wirtschaftsrecht lässt, alle Handlungsmöglichkeiten offen, die das Gesellschaftsrecht und die sozial-marktwirtschaftliche Wirtschaftsverfassung einräumen. Die betrieblichen Entscheidungen und Prozesse können insoweit wie in anderen privaten Unternehmen getroffen bzw. gestaltet werden. Wenn es wie im Beispiel der WOBA um die Privatisierung von kommunalen Wohnungsgesellschaften geht, wird also lediglich die Veräußerung der öffentlichen Anteile an einem ohnehin privatrechtlichen Unternehmen

---

[117] Sauga, Michael/Student, Dietmar: Langsam unheimlich. Statt zu privatisieren, expandieren die Kommunen in neue Geschäftsfelder, in: Wirtschaftswoche Nr. 23/1995, S. 32

[118] Jurczyk, Jan: Kommunen unterlaufen Privatisierung, in: Frankfurter Allgemeine Zeitung vom 23.01.1998.

diskutiert. Es geht also nicht um die Beseitigung bürokratischer Strukturen, die eine effiziente Bewirtschaftung der Bestände verhindern oder beeinträchtigen, wie oftmals in den Argumentationen der Befürworter angebracht wird.[119] In der gesamten öffentlichen Diskussion um die Privatisierung kommt der Argumentation um mehr Wirtschaftlichkeit und Wettbewerbsfähigkeit damit eine den gesamten Diskurs vielfach dominierende, de facto aber überbewertete Rolle zu. Die Privatisierungsgegner nehmen das Argument der möglichen Entschuldung der Stadt zwar ernst, verweisen aber immer wieder auf die Kurzfristigkeit dieses Gewinnes. Die langfristigen Folgen würden letztlich der Landeshauptstadt viel Geld Kosten, so dass das schnelle Geld von heute in der Zukunft fehlen wird.[120] Allerdings nimmt auch auf Seiten der Gegner der Privatisierung die finanzpolitische Argumentation eine zentrale Rolle ein, was unter anderem dazu führt, dass die Privatisierung nicht generell abgelehnt wird, sondern auf Grundlage der Haushaltslage Mittelwege gesucht werden, was unter anderem zur Forderung nach Teilprivatisierung führt.

### 3.2.2 Sozialpolitische Argumente

Sozialpolitische Argumente werden hauptsächlich von den Gewerkschaften, dem Mieterverein sowie Parteien und Interessengruppen des „linken“ politischen Lagers vorgetragen. Bei DGB, Mieterverein und PDS ging es hier vor allem um die sozialen Aspekte eines Totalverkaufs, wie etwa die Bereitstellung preiswerten Wohnraums für hilfebedürftige Mieter. Ein Hauptgrund, warum insbesondere die Gewerkschaften die Privatisierung ablehnen, ist darin zu sehen, dass Verschlechterungen der Arbeitsbedingungen für die in öffentlichen Unternehmen Beschäftigten befürchtet werden. Diese Annahme ist nicht unbegründet, zeigen sich doch über die letzten 30 Jahre zahllose Beispiele, wo nach erfolgreicher Privatisierung aus Einsparungs- und „Effizienzgründen“ Arbeitsplätze abgebaut oder ausgegliedert wurden.[121] Für Effizienz hält man oft, was in Wirklichkeit Orientierung an Tarifen ist, die niedriger als die des öffentlichen Dienstes, aber oft auch Sozialdumping sind, wenn z.B. Reinigungsfirmen mit Arbeitnehmern tätig werden, die keine Sozialversicherungs- und Krankenkassenbeiträge bezahlen.[122] In der gesamten Diskussion um Privatisierungen

---

[119] Vgl. Freitag, Lutz: Unverzichtbar – Kommunale und öffentliche Wohnungsunternehmen sichern vitale Städte, in: Steinert, Jürgen (Hrsg.): Kommunale Wohnungsunternehmen – Tafelsilber oder Saatkartoffeln? Positionen des Arbeitskreises Stadtentwicklung, Bau und Wohnen der Friedrich-Ebert-Stiftung, Berlin 2007, S. 26-40, hier: S. 28.

[120] Vgl. Hoffsommer, Jens (B90/Grüne) in: Bürgerinitiative „WOBA – erhalten!“ (Hrsg.): Ausgewählte Argumentationen gegen den Verkauf der WOBA DRESDEN GMBH, Dresden 2006, S. 5.

[121] Siehe Felber Christian/Reimon, Michel: Schwarzbuch Privatisierung. Was opfern wir dem freien Markt?, Wien 2003.

[122] Siehe Tofaute, Hartmut: Die Übertragung öffentlicher Leistungen und Funktionen auf Private (Privatisierung). Eine Darstellung politischer, ökonomischer, gesellschaftlicher und

wird von den Privatisierungsgegnern immer wieder angeführt, dass auch der Hinweis auf defizitäre öffentliche Haushalte kein gesellschaftspolitisch akzeptables Argument für die Nutzung und Motivierung gemeinnütziger, d.h. freiwilliger, unentgeltlicher Arbeit sei.[123] Allen sozialpolitischen Bedenken setzen die Befürworter der Privatisierung in Dresden die Dresdner Sozialcharta entgegen. Die Charta garantiere umfassenden Schutz für Mieter und Beschäftigte und biete ausreichend Möglichkeiten für die Stadt, auch in Zukunft genügend Einfluss auf die Wohnraumvergabe, zum Beispiel für „sozial schwache“ Familien, zu nehmen. Auch Vorstand und Betriebsrat der WOBA DRESDEN GMBH reihten sich in die Befürworter des Gesamtverkaufes ein. Nach Meinung des Betriebsrates würden nur mit einem Totalverkauf die Interessen der Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer geschützt werden. Ein Anteils-Teilverkauf, wie er zu dieser Zeit von der Bürgerinitiative gefordert wurde, sei nach Ansicht des Betriebsrates nicht umsetzbar, würde er doch passieren, wäre er für die Beschäftigten von Nachteil.[124] Auch anhand dieser Argumentation der Vertreter der Beschäftigten der WOBA ist zu erkennen, dass das eigentlich den Diskurs beherrschende Argument das haushaltspolitische ist, und ausgehend von einer möglichen Zwangsverwaltung, die Angst vor verstärktem Arbeitsplatzabbau besteht. Von Seiten der Gegner wird die Sozialcharta allerdings überwiegend als Feigenblatt betrachtet, welches Mieter und Beschäftigte in keiner Weise ausreichend schütze. So würde zwar die Weiterbeschäftigung der Angestellten für fünf Jahre gesichert[125], es ist aber nicht festgelegt, das der Arbeitsort Dresden sein muss. Der Käufer habe somit die Möglichkeit zum Arbeitsplatzabbau durch Verlagerungen bestimmter Geschäftsbereiche. Ein weiterer von den Gegnern der Privatisierung angeführter Kritikpunkt an der Charta ist, dass die Mieterhöhungsbegrenzung als Durchschnitt für den gesamten Bestand der WOBA festgelegt ist. Eine Mieterhöhung über die Regelung hinaus in einzelnen Beständen der WOBA ist also jederzeit möglich, so lange die durchschnittliche Begrenzung für den Gesamtbestand nicht verletzt wird.[126] Dies betrifft primär das Niedrigpreissegment, und damit vorrangig jene, die zu den sozial Schwächsten zu zählen sind. Auch wird angeführt, dass die Mietsteigerungen

---

arbeitnehmerorientierter Gesichtspunkte, in: Zur Privatisierung öffentlicher Dienstleistungen 5/1977, hrsg. vom Hauptvorstand der Gewerkschaft Öffentliche Dienste, Transport und Verkehr, S. 56.

[123] Siehe dazu bereits Gesellschaft für öffentliche Wirtschaft und Gemeinschaft (Hrsg.): Privatisierung öffentlicher Unternehmen – kein Mittel zum Abbau von Haushaltsdefiziten. Stellungnahme des Wissenschaftlichen Beirats der Gesellschaft für öffentliche Wirtschaft und Gemeinschaft e.V. (GöWG) zum Gutachten des Wissenschaftlichen Beirats beim Bundesministerium der Finanzen zur Lage und Entwicklung der Staatsfinanzen in der Bundesrepublik Deutschland, Heft 13, Berlin 1976, S. 10.

[124] Aussage von André Schnabel, der sich dabei auf das Protokoll eines Treffens zwischen Vertretern von ver.di und Vertretern des Betriebsrates der WOBA DRESDEN GMBH vom 10.10.2005 bezieht.

[125] Vgl. Freshfields Bruckhaus Deringer: Geschäftsanteilskaufvertrag zur Privatisierung der WOBA DRESDEN GMBH, §6, S. 16 ff.

[126] Ebd.

Auswirkungen auf die Höhe der „Kosten der Unterkunft“ (KdU) haben werden, für welche die Kommunen im Rahmen der Hartz IV Gesetzgebung verpflichtet sind aufzukommen. Unter diesem Gesichtspunkt betrachtet, wäre es unverantwortlich, dass jede Möglichkeit, die Mietentwicklung in Dresden zu beeinflussen, mit einem Totalverkauf verspielt wird. Weiterhin sind mögliche Strafen betreffend die Einhaltung des Vertrages vom Einzelfall abhängig. Beispielsweise haben Verletzungen des Mieterschutzes in der Sozialcharta andere Folgen als die der Arbeitnehmerregelungen. Darüber hinaus argumentieren die Gegner, dass der Geltungszeitraum der Charta auf zehn Jahre begrenzt sei und somit von einer nachhaltigen Regelung nicht die Rede sein könne.[127]

Besonders in der öffentlichen Debatte wird von CDU wie auch von FDP immer wieder der WOBA-Verkauf als einziger Ausweg aus der anwachsenden Schuldenspirale gezeichnet und gleichzeitig darauf verwiesen, dass bei Nichtverkauf große Einschnitte in anderen städtischen Bereichen, wie der Straßenerhaltung aber vor allem und insbesondere in sozialen Bereichen, wie Schulen und Kindertagesstätten, die Folge wären. Umgekehrt erscheinen in der öffentlichen Argumentation von Seiten der Befürworter auch sehr oft die neuen Handlungsspielräume, die der Verkauf biete. So könnten mit den frei werdenden Mitteln zusätzliche Angebote bei Kultur, Sport und Jugend finanziert werden.[128] Es wurde also von Seiten der Protagonisten des WOBA-Verkaufs aufgrund der Haushaltssituation ein „Entweder/Oder“-Szenario gezeichnet und somit unterschiedliche Bereiche gegeneinander ausgespielt.

### 3.2.3 Stadtentwicklungspolitische Argumente

Ein weiterer zentraler Punkt in der Debatte war der zu erwartende schwächere Einfluss der Stadt auf Stadtentwicklung und Gestaltung. Von den Gegnern wird argumentiert, dass die WOBA in kommunaler Hand, welche knapp ein Fünftel des städtischen Wohnungsbestandes ausmacht, einen entscheidenden Partner der Stadt in Sachen Stadtentwicklung darstelle. In der Debatte kritisierten die Vertreter der Stadtratsfraktionen SPD, Grüne und Bürger für Dresden besonders den Verlust von Einflussmöglichkeiten der Stadt auf Stadtentwicklung und finanzielle Erträge der WOBA. Im Rahmen der Hartz-Gesetzgebung wird unter anderem weiterhin angeführt, dass in Dresden „Kosten der Unterkunft“ (KdU) – angemessene Ein- und Zweiraumwohnungen – fehlen. Zwar gäbe es ein Überangebot von ca. 30.000

---

[127] Vgl. Hoffsommer (B90/Grüne) in: Bürgerinitiative „WOBA – erhalten!“ (Hrsg.): Ausgewählte Argumentationen gegen den Verkauf der WOBA DRESDEN GMBH, S. 4.

[128] Aus einer Rede von Lars Rohwer, Stadtverbandschef der CDU und MdL, zum Thema „Privatisierung kommunalen Wohnungseigentums“, gehalten am 15. März 2006 in Dresden.

Wohnungen, doch im Bedarfs- und Angemessenheitssegment der KdU bewegen sich diese Wohnungen überwiegend nicht.[129] Auch würde mittel- bis langfristig mit einer neuen Form von Altersarmut zu rechnen sein.[130] Es würden in Zukunft mehr Menschen mit niedrigsten Renten in Dresden leben, Menschen die seit 1990 nicht mehr in Arbeit waren und daher nur geringste Rentenansprüche aufbauen konnten. Auch diese Bevölkerungsgruppe würde durch die Bundesgesetzgebung zwangsweise günstigen und kleinen Wohnraum brauchen. Allein die Regelungen der Sozialcharta über Belegungsrechte würden für eine vernünftige Steuerung hierzu nicht ausreichen. Hierbei ist noch zu beachten, dass die Stadt bereits vor dem Verkauf bei der WOBA für die Belegungsrechte zahlte. In kommunaler Hand sorgte das für Kostentransparenz, und die Stadt profitierte über ihre Gewinnbeteiligung davon. Künftig gehen diese Zahlungen an den Käufer.[131]

Die Gegner argumentieren, dass eine gezielte Entwicklung strukturschwacher Stadtteile bzw. die aktive Steuerung von Stadtentwicklung nach einem Verkauf kaum noch möglich sein werde. Auch gäbe es dann keinen kommunalen Bauträger für kommunale Großinvestitionen mehr, auf den die Kommune zurückgreifen könne.[132] Zusätzlich gehe die wichtige Funktion, die die WOBA bei der Entwicklung von wichtigen Gewerbe- und Wohnstandorten, wie beispielsweise der Hauptstraße und der Wilsdrufferstraße gehabt habe, verloren. Außerdem wird angeführt, dass Einrichtungen wie das Nordbad und die St.-Pauli-Ruine im Hechtviertel, deren Zuschussbedarf in den letzten Jahren vom Konzern der WOBA jeweils gedeckt wurden, nun wieder von der Stadt selbst finanziert werden müssten.[133] Durch den Verkauf der kompletten WOBA werde die Stadt nicht mehr in Schlüssellagen über zusammenhängende Grundstücke verfügen können. Im Rahmen von Stadtentwicklungsprogrammen wird sie diese bestenfalls für teures Geld zurückkaufen können.[134]

Die Befürworter hielten dem entgegen, dass die Sozialcharta auch die Einflussmöglichkeiten auf die Stadtentwicklung in ausreichendem Maße abdecke. In Bezug auf stadtentwicklungspolitische Aspekte steht in der Sozialcharta folgendes: „*Der Erwerber wird darauf verpflichtet, alle gesetzlichen und vertraglichen Bindungen im Bereich der städtebaulichen Entwicklung einzuhalten und an der Fortschreibung*

---

[129] Vgl. Hoffsommer (B90/Grüne) in: Bürgerinitiative „WOBA – erhalten!“ (Hrsg.): Ausgewählte Argumentationen gegen den Verkauf der WOBA DRESDEN GMBH, S. 2.

[130] Die Zahl der, im Alter zwischen 54 und 64 Jahren, Beschäftigten liegt in Deutschland bei ca. 39% und damit weit unter dem europäischen Durchschnitt.

[131] Vgl. Friedel, Sabine (SPD) in: Bürgerinitiative „WOBA – erhalten!“ (Hrsg.): Ausgewählte Argumentationen gegen den Verkauf der WOBA DRESDEN GMBH, S. 6.

[132] Vgl. Hoffsommer (B90/Grüne) in: Bürgerinitiative „WOBA – erhalten!“ (Hrsg.): Ausgewählte Argumentationen gegen den Verkauf der WOBA DRESDEN GMBH, S. 2.

[133] Ebd.

[134] Ebd.

*und Umsetzung des INSEK auf Grundlage eines zusätzlich abzuschließenden Vertrages aktiv mitzuwirken. Der Erwerber wird darüber hinaus verpflichtet, das Rückbauprogramm der WOBA ohne Abstriche fortzuführen, insbesondere hinsichtlich des quantitativen Umfanges der abzureißenden Wohnungen.*"[135] Das Argument, die Stadt verliere mit einem vollständigen Verkauf ihren Einfluss auf die Stadtentwicklung, wird von den Befürwortern nicht anerkannt. Stadtentwicklung werde nicht von Wohnungsunternehmen gemacht, sondern durch die Politik.[136] Außerdem halten die Befürworter dem Argument der zu erwartenden steigenden Mietpreisentwicklung entgegen, dass der entspannte Wohnungsmarkt mit 18 Prozent Leerstand verhindern würde, dass es zu drastischen Mieterhöhungen kommt. Eine Situation wie in München oder Stuttgart sei nicht übertragbar und deshalb nicht zu befürchten. Außerdem würde durch die Sozialcharta alles umfassend geregelt.[137]

Die Befürworter argumentieren, dass durch einen Verkauf genügend Geld in die Kassen kommt, um Aufgaben aus Kultur, Sport und Jugend wahrzunehmen. Die Landeshauptstadt würde mit einem Verkauf wieder handlungsfähig. Es wird argumentiert, dass die Sozialcharta neben dem sehr mieterfreundlichen deutschen Mietrecht der beste Schutz der Mieter ist. Ihr Schutz sei besser als der für andere private Mieter. Auch die Mitarbeiter der WOBA wären durch die Charta umfassend abgesichert.[138]

Übergreifend ist also zu erkennen, dass beide Seiten in ihrer Argumentation in verschiedenen Punkten genau Gegenteiliges behaupten und von Seiten der Befürworter die Sozialcharta gegenüber allen begründeten Bedenken und Angriffen als abstraktes argumentatives Schutzschild verwendet wird.

## 3.3 Haltung der Medien

Ich führe dieses Kapitel hier mit an, da neben der Seite der Befürworter und jener der Gegner des WOBA-Verkaufs den Medien eine zentrale Rolle in der Debatte zukommt, sei es als „neutraler" Vermittler zwischen den divergierenden Interessen, als Multiplikator der jeweiligen Argumentationen oder als Ort der Erzeugung neuer Diskussionsstränge. Generell muss im Rückblick durchgängig festgestellt werden, dass es den Gegnern der Privatisierung in Form der Bürgerinitiative nur selten gelang,

---

[135] Sozialcharta Punkt 4. – Vgl. auch Landeshauptstadt Dresden: Beschlussausfertigung des Stadtrates, Sitzung am 22.09.2005, Beschluss-Nr.: V0821-SR18-05. Zur Erklärung dieses Zitats: INSEK – Integriertes Stadtentwicklungskonzept Dresden.

[136] So etwa die Behauptung in der Rede von Lars Rohwer, Stadtverbandschef der CDU und MdL, zum Thema „Privatisierung kommunalen Wohnungseigentums", gehalten am 15. März 2006 in Dresden.

[137] Ebd.

[138] Ebd.

positive Schlagzeilen zu produzieren. Zählt man alle Berichterstattungen zusammen und zieht ein Resümee, so wird deutlich, dass in den meisten Fällen entweder die Verkaufsbefürworter, hier allen voran die Dresdner Verwaltungsspitze, mit ihren Argumentationen stärker zu Wort kamen, oder aber es oft zu eher negativen Schlagzeilen für die Bürgerinitiative kam.[139]

In der Zeit vom ersten Bekanntwerden des Ratsbeschlusses zum 100-prozentigen Verkauf der WOBA DRESDEN GMBH am 14.07.2005 bis zum Start der Unterschriftensammlung der Bürgerinitiative gegen diesen Verkauf am 22.09.2005 kann festgestellt werden, dass die Berichterstattung in den lokalen Medien relativ neutral und beide Positionen, die der Befürworter wie auch der Gegner, dargestellt wurden. Allerdings konzentrierten sich alle Medien auf die Vorgänge in Dresden, ohne dabei beispielsweise bereits zurückliegende ähnliche Privatisierungen in anderen Städten zu analysieren. Von Seiten der Befürworter des Verkaufs wurde sofort nach dem Start der Unterschriftensammlung deren Rechtmäßigkeit angezweifelt. Hier spielte vor allem die Debatte um einzuhaltende Fristen eine Rolle, wobei beide Seiten unterschiedliche Rechtsauffassungen vertraten.[140] Nachdem die Unterschriftensammlung der Bürgerinitiative gestartet war, berichteten die lokalen Medien relativ häufig über die Aktion, allerdings spielte hierbei das Anzweifeln der Rechtmäßigkeit der ganzen Sammlung eine zentrale Rolle, was wiederum zu Verunsicherung in der Bevölkerung führte. Ab diesem Zeitpunkt ist erkennbar, dass die Presseberichterstattung mehr zu Gunsten der Verkaufsbefürworter tendierte.[141] Die Gegner versuchten der Verunsicherung in der Bevölkerung durch eigene Pressemitteilung entgegenzuwirken, was allerdings scheiterte, da diese Mitteilungen fast keinen Eingang in die lokale Presse fanden. Verstärkt wurde diese Tendenz in der Berichterstattung als bekannt wurde, dass einige Bürgerinnen und Bürger, welche die Unterschriften sammelten, seit November 2005 Aufwandsentschädigungen erhielten. Die „Dresdner Morgenpost“ titelte am 07.11.2005 mit „Gegner zahlen für Gegenstimmen“.[142] Die Befürworter, insbesondere die FDP, nutzten die Gelegenheit und sprachen in diesem Zusammenhang von

---

[139] Siehe dazu Schnabel: Der Prozess des Verkaufs der WOBA DRESDEN GMBH unter der besonderen Berücksichtigung des Wirkens der Bürgerinitiative „WOBA–erhalten“, S. 32.

[140] Eine Initiative eines Bürgerbegehrens welches einen Bürgerentscheid herbeiführt, hat in der Regel 2 Monate Zeit um genügend Unterschriften zu sammeln. Im konkreten Fall wurde von Seiten der Verkaufsbefürworter argumentiert, dass die Sammlung bis 2 Monate nach erfolgtem Beschluss rechtskräftig sei. Die Verkaufsgegner argumentierten dagegen, dass ab Start der Unterschriftenaktion zwei Monate Zeit wären.

[141] Vgl. u.a. Weller, Andreas: Woba-Verkauf: Kippt das Bürgerbegehren?, in: Dresdner Morgenpost vom 20.10.2005. Oder auch Rössel, Stefan: Erst 10.000 Stimmen, in: Sächsische Zeitung vom 20.10.2005. Die Berichterstattung wurde immer begleitet von der Frage der Rechtmäßigkeit der Fristen.

[142] Weller, Andreas: Woba-Verkauf: Gegner zahlen für Gegenstimmen, in: Dresdner Morgenpost vom 07.11.2005.

„Drückerkolonnen“, was ebenfalls von der Presse aufgegriffen wurde.[143] Durch diese Berichterstattungen wurde in der Bevölkerung die ohnehin schon vorhandene Unsicherheit bezüglich des angestrebten Bürgerbegehrens noch verstärkt. Die Privatisierungsgegner versuchten zwar auch hier den Sachverhalt richtig zu stellen, jedoch war das Medienecho minimal. So erschien die Reaktion und Richtigstellung auf die Anschuldigungen der FDP nur als sehr kurze Randnotiz am Folgetag in der „Sächsischen Zeitung“.[144] Am 30.11.2005 wurde in allen lokalen Medien über das Scheitern der Bürgerinitiative aus rechtlichen Gründen bzw. aufgrund der abgelaufenen Frist berichtet. In den folgenden Wochen wurden nur sehr vereinzelt noch kurze Berichte, beispielsweise über die Kritik an der Sozialcharta, abgedruckt.[145] Am 11.Januar äußerte sich auch der sächsische Innenminister Buttolo (CDU), eigentlich vehementer Privatisierungsbefürworter, sehr skeptisch über einen Totalverkauf der WOBA Dresden und nannte es schlicht unsinnig, 100 Prozent des kommunalen Wohnungsbestandes zu veräußern. Ein kleiner Teil der Wohnungen müsse bei der Stadt bleiben. Die „Sächsische Zeitung“ berichtete hierüber und stellte der Meinung des Innenministers die Meinung der Stadträtin Ostrowski (PDS) entgegen, welche zu den Befürwortern des Totalverkaufs zu zählen ist.[146] Von der Bürgerinitiative wurde keinerlei Stellungnahme abgedruckt. Indem Befürworter und Befürworter Argumente austauschen und der Gegner in der Öffentlichkeit verschwindet, wird deutlich, wie sich die Medienberichterstattung entwickelte. Aufgrund des Diskurses über die WOBA Privatisierung zeichneten sich innerhalb der PDS Stadtratsfraktion bereits seit Beginn der Debatte unterschiedliche Positionen ab, welches letztlich im Juli 2007 zur Spaltung der Fraktion führte. Für die öffentliche Wahrnehmung der „Linken“ und der von der Partei PDS bzw. jetzt „DIE LINKE“ vertretenen Politik ist dies natürlich schädlich und führt zu einer gewissen Unglaubwürdigkeit. Die Dresdner PDS-Stadtratsfraktion, eigentlich durch ihre Programmatik klarer Gegner von Privatisierungen kommunaler Wohnungen, war bezüglich des WOBA-Verkaufs uneins[147] – ein Umstand, der von den Medien aufgegriffen und als solches in die Öffentlichkeit transportiert wird. Das Bild vom Privatisierungsgegner namens PDS erhielt auf diese Art und Weise signifikante Risse. Auf der anderen Seite bekommt die CDU, trotz ihrer konsequenten Haltung als Verkaufsbefürworter, durch die Äußerungen ihres Innenministers einen sozialen Touch. In der medialen Aufbereitung verschwimmen so teilweise die Positionen von Gegnern und Befürwortern. Am 18. Januar berichteten alle lokalen Zeitungen über die Alternativen, welche von Seiten der SPD Stadtratsfraktion vorgeschlagen wurden und

---

[143] Siehe Alexe, Thilo: Woba-Begehren in der Kritik, in: Sächsische Zeitung vom 10.11.2005.

[144] Alexe, Thilo: DGB-Chef verteidigt Aufwandsentschädigung, in: Sächsische Zeitung vom 11.11.2005.

[145] Siehe Rössel, Stefan: Wasser auf die Mühlen der Verkaufsgegner, in: Sächsische Zeitung vom 13.12.2005 sowie Ders.: PDS bleibt in der Woba-Initiative, in: Sächsische Zeitung vom 14.12.2005.

[146] Rössel, Stefan: Ostrowski korrigiert den Innenminister, in: Sächsische Zeitung vom 17.01.2006.

die unter anderem einen Teilverkauf vorsehen.[148] Eine ernsthafte Diskussion darüber blieb aber aus. Über eine Veranstaltung der Grünen, welche als Alternative zum Verkauf unter anderem den Genossenschaftsgedanken thematisierte, wurde ebenfalls in der „Sächsischen Zeitung“ berichtet.[149] Allerdings gab es auch hierüber keine weiterführenden Diskussionen.

Ende Februar, nachdem bekannt wurde, dass „FORTRESS“ den Zuschlag erhalten hatte, berichteten die lokalen Medien durchweg positiv, und die Kritiker des Verkaufes waren in den Medien nicht mehr vorhanden.[150] Mit dem Vertragsabschluss am 09.03.2006 wurden dann noch einmal die pro und kontra Argumente beider Seiten in der „Sächsischen Zeitung“ dargestellt.[151] Über die Verkaufsgegner wurde das letzte Mal auf lokaler Ebene mit deren Übergabe der gesammelten Unterschriften vorm Dresdner Rathaus berichtet.

Deutlich wird, dass den Medien eine Schlüsselposition im Diskurs zukommt, da sie als Filter bzw. Verstärker oder Abschwächer der jeweils vertretenen Positionen funktionieren. Auffällig ist auch, dass von anfänglich verhältnismäßig „neutraler“ Berichterstattung die Tendenz im Laufe der Debatte bis zum endgültigen Verkauf sehr stark zur Seite der Verkaufsbefürworter ausschlägt. Auffallend auch, dass die zum Teil recht kritische Berichterstattung einiger überregionaler Medien zum weiteren Feld der Privatisierung von kommunalen Wohnungsbaugesellschaften[152] auf der lokalen Medien-Ebene nicht rezipiert wurde, obwohl sie zeitlich gesehen direkt in die Dresdner Debatte fielen.

## 3.4 Der Investor FORTRESS

Die FORTRESS Investment Group LLC ist eine US-amerikanische Investmentgesellschaft[153] mit Hauptsitz in New York City.[154] Büros von Tochtergesellschaften befinden sich in Dallas, Frankfurt/Main, Genf, Hongkong, London, Los Angeles, Rom, San Diego, Sydney und Toronto. FORTRESS wurde 1998 von Robert Kauffman, Wesley Edens und Randal Nardone gegründet, hat weltweit etwa 600 Mitarbeiter und verwaltet ein Beteiligungskapital von ca. 36 Milliarden US-

---

[147] Siehe S. 30 Anmerkung zum Abstimmungsverhalten.

[148] Siehe Rössel, Stefan: SPD: Teilverkauf der Woba reicht für den Etat, in: Sächsische Zeitung vom 18.01.2006.

[149] Siehe Rössel, Stefan: Genossenschaften statt Totalverkauf der Woba, in: Sächsische Zeitung vom 25.01.2006.

[150] Vgl. auch Kapitel 3.1 dieser Arbeit zur Beschreibung der Debatte.

[151] Vgl. die entsprechenden Artikel in der Sächsischen Zeitung vom 09.03.2006.

[152] Siehe S. 32 Anmerkungen 95 und 96.

[153] Rechtsform Limited Liability Company.

[154] Der Hauptsitz von FORTRESS Investment Group LLC ist im Rockefeller Center in New York City.

Dollar.[155] Alle drei Gründer arbeiteten vorher bei Blackrock Asset Investors, einer Private-Equity-Firma in New York.[156] Von den fünf Präsidenten von FORTRESS ist Kauffman derjenige, der für den europäischen Markt zuständig ist. FORTRESS ist in der Kapitalbeschaffung, der Anlage und dem Management von Private-Equity-Fonds, Hedge-Fonds und börsennotierten Alternativen Investments tätig.

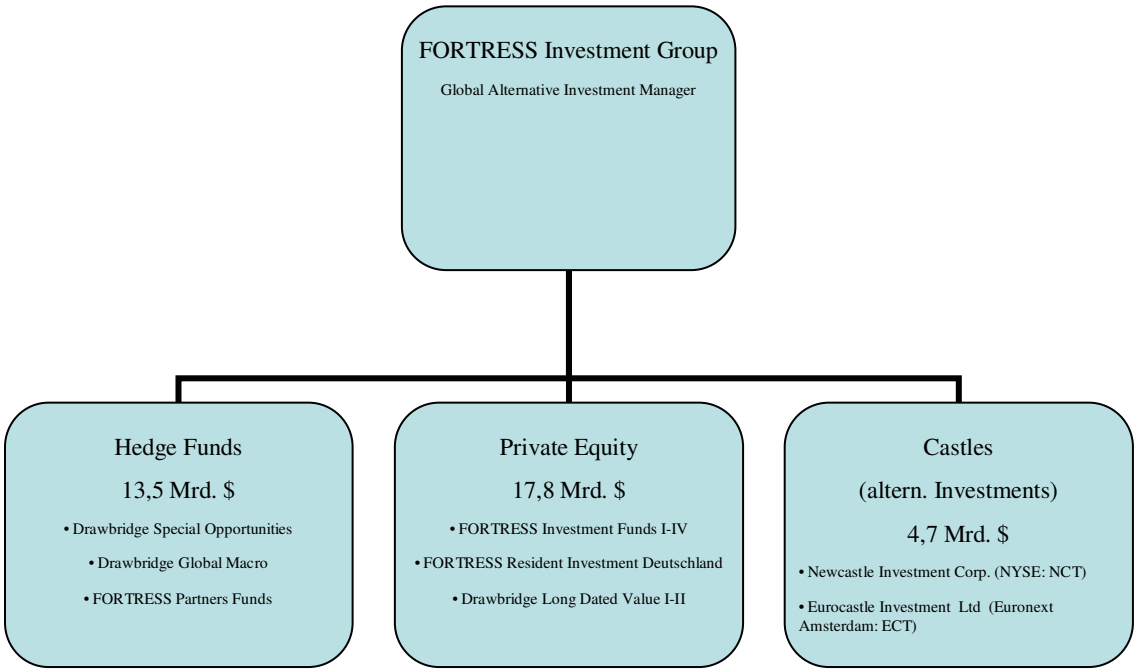



**Abbildung 8:** Überblick Handelsfelder der FORTRESS Investment Group LLC.[157]

Seine drei Betätigungsfelder beschreibt der Konzern folgendermaßen:[158]

Private-Equity-Fonds. – „*Das Anlagekapital dieses Geschäftsbereichs wird in erster Linie in substanzielle, kontrollorientierte Beteiligungen in Nordamerika und Westeuropa investiert, mit Fokus auf Übernahmen und Aufbau von Unternehmen mit werthaltigen Vermögensbeständen und hohem Kapitalfluss. Darüber hinaus verwaltet der Geschäftsbereich eine Fondsfamilie "langfristiger Werte", die auf unterbewertete*

[155] Stand 31.05.2007.

[156] Hönighaus, Reinhard: Robert Kauffmann: Der Goldjunge, in: Financial Times Deutschland vom 20.10.2006.

[157] Fortress Investment Group LLC: Presentation Investor Day – May 30, 2007, New York (Präsentation online unter: http://www.fortressinv.com, 03.06.2007).

[158] Vgl. Internetdarstellung FORTRESS Investment Group. (http://www.fortressinv.com/site_content.aspx?s=25, 20.01.2007).

*Unternehmen mit begrenztem Kapitalfluss spezialisiert ist und langfristige Anlagehorizonte hat.*"

Hedge-Fonds. – „*Dieser Geschäftsbereich ist in zwei Segmente unterteilt: (i) Hybrid Hedge Fonds, die stark diversifizierte Investments in unterbewertete und krisengeschüttelte Unternehmen weltweit tätigen. Hierzu zählen Kredite, Vermögenswerte oder auch Wertpapiere; (ii) liquide Hedge Fonds, die weltweit in festverzinsliche Wertpapiere, Devisen, Aktien- und Rohstoffmärkte und die zugehörigen derivativen Instrumente investieren, um von Ungleichgewichten auf den Finanzmärkten zu profitieren.*"

Börsennotierte Alternative Investment Produkte oder von FORTRESS auch "Castles" genannt. – „*In zwei börsennotierten Gesellschaften, die von FORTRESS verwaltet werden, investieren die "Castles" derzeit in erster Linie in Immobilien und Hypothekentitel.*"

Die deutsche Tochtergesellschaft ist die FORTRESS Deutschland GmbH in Frankfurt am Main, deren Geschäftsführer Matthias Moser ist. FORTRESS gehört zu den großen Private-Equity-Gesellschaften weltweit und hat sich auf Buy-Outs von Unternehmen mit werthaltigem Anlagevermögen spezialisiert. Gemäß dieser Ausrichtung hat FORTRESS in den letzten zwei Jahren stark in den deutschen Markt für Wohnimmobilien investiert, wobei FORTRESS kein reiner Immobilieninvestor ist. Nach Angaben von FORTRESS werden bisher ca. 15 Milliarden US-Dollar von institutionellen Investoren[159], darunter 300 private Rentenfonds, Versicherungen und wohlhabende Einzelpersonen, verwaltet. Unter der Federführung von FORTRESS wurden über 60 Transaktionen im Bereich von Finanz- und Immobilienanlagen in Nordamerika und Europa im Rahmen von Private-Equity[160] durchgeführt. Die Investments repräsentieren im ersten Quartal 2007 einen Wert von mehr als 36 Milliarden US-Dollar, welches einer Steigerung von 72 Prozent gegenüber dem ersten Quartal 2006 entspricht.[161] Der Konzern verzeichnete nach eigenen Angaben im ersten Quartal 2007 einen Gewinn vor Steuern von 220 Mio. US$, was einer Steigerung von 90 Prozent im Vergleich zum ersten Quartal 2006 entspricht. Zahlreichen Beteiligungsunternehmen wurde Fremdkapital durch die Ausgabe von Wertpapieren im Wert von mehr als 14 Milliarden US-Dollar zur Verfügung gestellt. Der Konzern konzentriert sich allerdings nicht nur auf Investitionen in Wohnimmobilien, zu den

---

[159] Institutionelle Investoren: hier vorrangig US-Pensionsfonds, Versicherungen und Stiftungen. (öffentliche wie auch private Gelder)

[160] In Deutschland sind Private-Equity-Gesellschaften seit Mitte der neunziger Jahre aktiv. Ihr Geschäft ist die Übernahme, der Umbau und Wiederverkauf von Unternehmen durch den Einsatz von „Eigenkapital" (Equity).

[161] Vgl. FORTRESS Investment Group LLC: Fortress Reports First Quarter 2007 Financial Results, New York 2007. (http://www.fortressinv.com, Stand: 30.05.2007).

vielfältigen FORTRESS-Portfolios gehören unter anderem eine italienische Hypothekenbank, Pakete Not leidender Kredite, Wohnungen des britischen Militärs, der fünftgrößte Anbieter von Mobilfunkmasten in den USA sowie seit Juni 2007 80 Prozent des Automobilkonzerns Chrysler.

Im September 2004 erwarb die FORTRESS Deutschland GmbH die Essener GAGFAH[162], zu deren Besitz unter anderem ca. 81.000 Wohnungen zählten, von der damaligen Bundesversicherungsanstalt für Angestellte (BfA) für rund 3,5 Milliarden Euro. Im Juli 2005 kaufte FORTRESS die Hannoveraner NILEG Immobilien Holding, bestehend aus der Wohnungsbau Niedersachsen, Wohnungsgesellschaft Nord und der Osnabrücker Wohnungsgesellschaft, mit 28.500 Mietwohnungen im Eigenbestand von der NordLB für 1,5 Milliarden Euro. Im März 2006 erwarb FORTRESS die WOBA DRESDEN GMBH mit unter anderem ca. 47.000 Wohnungen von der Stadt Dresden für 1,75 Milliarden Euro. Hierbei waren ca. 650 Mio. Euro des Kaufpreises Eigenkapital und ca. 1,1 Mrd. kreditfinanziert. Obgleich es sich hierbei um große Transaktionen von jeweils mehreren tausend Wohneinheiten handelte, kauft FORTRESS auch kleinere Portfolios und integriert diese in seinen Wohnungsbestand.

Der Unternehmenswert der Holding in Deutschland liegt damit bei rund 7 Mrd. Euro. Nach Angaben von FORTRESS erwartet man hier einen jährlichen Gewinn von rund 40 Mio. Euro.

[162] GAGFAH - Gemeinnützige Aktien-Gesellschaft für Angestellten-Heimstätten. Die GAGFAH wurde am 14. August 1918 von Angestelltenverbänden in Berlin gegründet. 1990 fiel die Gemeinnützigkeit weg. 2004 erwarb die FORTRESS Investment Group LLC im Rahmen eines Bieterverfahrens für ca. 3,5 Mrd. Euro die GAGFAH von der BfA.

# 4 Privatisierung

## 4.1 Muster und Merkmale der Privatisierung am Beispiel der WOBA DRESDEN GMBH (Mikroebene)

Bei Betrachtung des Privatisierungsdiskurses werden verschiedene charakteristische Merkmale deutlich. Zunächst lässt sich klar sagen, dass die Privatisierung aufgrund des Haushaltsdefizits bzw. des nicht genehmigten Stadthaushaltes angestoßen wurde. In der politischen und öffentlichen Diskussion fanden alternative Vorschläge zum 100-prozentigen Verkauf der WOBA wie Mieterprivatisierung, Genossenschaftsbildung, Verkauf einzelner Portfolioteile oder Grundstückspakete kaum Beachtung.[163] Weiterhin ist erkennbar, dass es in der Debatte zu keinem breiten öffentlichen Diskurs oder einer Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger an der Entscheidungsfindung kam. Öffentliche Veranstaltungen fanden erst statt, als der Verkauf bereits im Stadtrat beschlossen war. Zwischen der Mitteilung des Regierungspräsidiums und der Entscheidung zum Totalverkauf lagen sieben Wochen. Die Entscheidung wurde also im Eiltempo gefällt. Auch wird deutlich, dass Argumente, die durch einen Verkauf eine Einschränkung des Handlungsspielraumes der Stadt erwarten oder sozialpolitische Folgen in sich tragen, nicht ausreichend widerlegt werden konnten, sondern mit Verweis auf den Haushalt und die drohende Zwangsverwaltung „totgeschlagen“ wurden. Charakteristisch für die Art und Weise des Verfahrens ist auch die geringe Transparenz im Verkaufsprozess. So war es den Stadträten nicht möglich, Akteneinsicht in alle Verkaufsunterlagen zu bekommen. Lediglich Einsicht in die Unterlagen der Stadt Dresden wurde gewährt, nicht aber Einsicht in die Unterlagen der mit der Sache beauftragten Berater. Die Erkenntnisse beschränkten sich daher auf den E-Mail-Verkehr zwischen der Stadt und den Beratern.[164] Es muss auch berücksichtigt werden, dass Stadträte ehrenamtlich tätig sind und nicht ausreichende Fachkenntnis in der Bewertung der Verträge haben. Deswegen wäre es nötig gewesen, externen Sachverstand zu Rate zu ziehen, um die Herangehensweise, die Auswahlprozesse und schließlich die Verträge und ihre Folgen vernünftig bewerten zu können. Hierfür fehlte es allerdings an Zeit sowie dem Zugang zu den dafür erforderlichen Unterlagen. Den Stadträten, wie auch den Mitgliedern der Lenkungsgruppe, wurden oft nur anonymisierte Daten und kaum Material im Vorfeld der jeweiligen Sitzungen zur Verfügung gestellt. Diese enorme Intransparenz

---

[163] Vgl. Leipold: Die Privatisierung von kommunalen Wohnungsbaugesellschaften und deren Auswirkung auf stadtpolitischen Handlungs- und Gestaltungsspielräume, S. 58.

[164] Siehe Friedel, Sabine (SPD) in: Bürgerinitiative „WOBA – erhalten!“ (Hrsg.): Ausgewählte Argumentationen gegen den Verkauf der WOBA DRESDEN GMBH, S. 6.

begründete sich darauf, dass jegliche Öffentlichkeit den Wettbewerb gefährden und somit den möglichen Preis minimieren könne. Die Auswahl der Bewerber erfolgte hauptsächlich nach dem Preis, Kriterien wie zum Beispiel Langfristigkeit der Investition spielten keine Rolle.[165]

Charakterisierend ist auch, dass für die Transaktion von Seiten des Käufers FORTRESS eine Erwerber GmbH und eine Kommanditgesellschaft eingesetzt wurden, die als Akquisitionshülle fungierten. Als Erwerber GmbH wurde die Blitz 06-652 GmbH mit Sitz in München eingesetzt, als Kommanditgesellschaft die CM Komplementär 05-525 GmbH & Co KG mit Sitz in Frankfurt am Main.[166] Eine Kommanditgesellschaft besteht immer aus einem Komplementär, der persönlich haftet, und einem oder mehreren Kommanditisten, die bis zur Höhe ihrer Einlage haften. Dabei haftet nur der Komplementär einer Gesellschaft als Gesamtschuldner persönlich. Scheidet der Komplementär aus, haften die Kommanditisten bis zur Höhe ihrer Einlage. Der andere Partner, eine GmbH, ist nur beschränkt haftbar. Über die Gesamtvermögen dieser im Verkaufsprozess handelnden Gesellschaften war nichts bekannt. Alle Vertragsregelungen, die darauf abstellen, dass die Käuferinnen mit ihrem Gesamtvermögen haften, sind daher nicht auf ihre Wirksamkeit einzuschätzen gewesen und deshalb unsicher.[167]

Auch die Behinderung der Bürgerinitiative durch Oberbürgermeister und Institutionen, wie interne Anweisungen zur Nichtunterstützung, Verfügungen, die Veranstaltungen in öffentlichen Räumen untersagten oder Anweisungen an die städtischen Verkehrsbetriebe, Unterschriftensammlungen oder Verteilung von Infomaterial in Bussen und Bahnen zu unterbinden, müssen mit erwähnt werden. Charakteristisch ist, dass der Verkaufsprozess, trotz dass es sich hierbei um den zweitgrößten Immobilienverkauf auf dem deutschen Markt handelt und es der erste Fall ist, wo eine deutsche Stadt ihren kompletten Wohnungsbestand verkauft, sehr schnell von statten ging.

Die Privatisierung der WOBA DRESDEN GMBH lief nach dem gleichen Muster wie bei Immobilienverkäufen an Finanzinvestoren im europäischen Raum in den Monaten und Jahren davor bereits üblich. Aus Sicht des Investors FORTRESS gibt es in dem Geschäft fast kein Risiko: Vom Kaufpreis in Höhe von 1,75 Mrd. Euro wurden ca. 650

---

[165] Vgl. Hoffsommer, Jens (B90/Grüne) in: Bürgerinitiative „WOBA – erhalten!“ (Hrsg.): Ausgewählte Argumentationen gegen den Verkauf der WOBA DRESDEN GMBH, S. 5.

[166] Gesellschaften (Käufer) sind im Handelsregister auf Herrn Matthias Moser eingetragen. Vgl. hier auch die entsprechende Notarurkunde, Urkundenrolle Nr.111 C 2006. (Die Urkunde befindet sich, zusammen mit einer CD und zwei DVDs im Besitz des Notars Matthias Cremer in Dresden. Der Notar ist angewiesen diese Unterlagen nur auf gemeinschaftliche schriftliche Anweisung des Käufers und der Landeshauptstadt Dresden herauszugeben.).

[167] Vgl. Hoffsommer, Jens in: Bürgerinitiative „WOBA – erhalten!“ (Hrsg.): Ausgewählte Argumentationen gegen den Verkauf der WOBA DRESDEN GMBH, S. 5.

Mio. Euro aus dem Fonds gezahlt, für die restlichen ca. 1,1 Mrd. Euro wurden Kredite aufgenommen. Die aufgenommenen Kredite werden in kleinen Schritten über Mieteinnahmen getilgt. Solange die Rendite aus den Mieteinnahmen höher ist als die Kreditzinsen, streicht FORTRESS bereits einen kleinen Gewinn ein. Weiterhin hat FORTRESS angeführt, verstärkt auf Mieterprivatisierung zu setzen.[168] Durch den Weiterverkauf von „guten Wohnungsbeständen" und Wohnungen an die Mieter, oder, falls diese kein Interesse haben, auch an Fremde[169], wird der Gewinn gesteigert. Durch Konzentration auf das „Kerngeschäft" der Wohnraumvermietung und durch die Zusammenführung der in Deutschland aufgekauften Wohnraumbestände in einer übergreifenden Holding[170] werden weitere Einsparungen erzielt. Laut eigenen Angaben plant FORTRESS, solange das Unternehmen gehalten werde, jährlich ca. 20 Prozent Rendite ein.[171] Im ersten Quartal 2007 wurde aufgrund höherer Mieteinnahmen der Betriebsgewinn um ein Fünftel gesteigert.[172] Im Frühjahr 2007 erhöhte der neue Besitzer auch erstmals die Mieten im Dresdner Innenstadtbereich. Durch die Teilplatzierung von 20 Prozent seines Wohnungsportfolios an der Börse erzielte FORTRESS vorerst weitere 852 Mio. Euro Gewinn.[173] Laut Deutschland Chef Matthias Moser gehe FORTRESS meist längerfristige Engagements von fünf bis zehn Jahren ein.[174] Am Ende der Fondslaufzeit verkauft FORTRESS die Restbestände und streicht den Kaufpreis ein. Der gezahlte Eigenanteil bei dem Geschäft war also ca. 35 Prozent, der am Ende erzielte Gewinn liegt bei 100 Prozent und mehr. Ein weiteres Merkmal dieser Transaktionen ist, dass von Seiten des Staates von FORTRESS keine Steuern erhoben wurden, da der Investor in Deutschland von Beginn an in den roten Zahlen stand.[175]

---

[168] Das deutsche Wohnimmobilienportfolio von FORTRESS, inklusive WOBA, firmiert seit dem Börsengang unter dem Namen GAGFAH. GAGFAH hat angekündigt im Jahr 2007 ca. 2.500 Einzelwohnungen zu verkaufen. Im ersten Quartal 2007 hat der Konzern bereits 177 Wohnungen verkauft. – Reuters (Nachrichtenagentur): Der Wohnimmobilienkonzern Gagfah hat im ersten Quartal wegen höherer Mieteinnahmen den Betriebsgewinn um ein Fünftel gesteigert, Meldung vom 16.05.2007.

[169] Nach §6.6.1 des Privatisierungsvertrages muss FORTRESS die Wohnung zuerst dem betreffenden Mieter anbieten. Hierbei darf der vorgeschlagene Kaufpreis maximal 85 Prozent des Marktpreises nicht überschreiten. Der Verkauf an „Fremde", finanzkräftigere Käufer ist jedoch möglich. Vgl. hierzu Freshfields Bruckhaus Deringer: Geschäftsanteilskaufvertrag zur Privatisierung der WOBA DRESDEN GMBH.

[170] FORTRESS hat alle aufgekauften Wohnimmobilienbestände unter anderem auch die der Dresdner WOBA in der Holding GAGFAH zusammengeführt und deren Hauptsitz aus steuerlichen Gründen nach Luxemburg verlegt. Ende 2006 ging die Holding an die Börse.

[171] Siehe Steglich, Ulrike: Unruhe stiften und nach Dresden schielen. Der Berliner Wohnungspolitik fehlt die Richtung, in: Scheinschlag. Berliner Stadtzeitung, Ausgabe 03/2006. (http://www.steinschlag.de, Stand: 03.04.2007).

[172] Vgl. Reuters vom 16.05.2007.

[173] Hönighaus: Robert Kauffmann: Der Goldjunge, in: Financial Times Deutschland vom 20.10.2006.

[174] Siehe Ebeling, Elke/Sievers, Klaus: Für die Mieter ändert sich nichts, in: Braunschweiger Zeitung vom 15.07.2005.

[175] Vgl. Kirbach: Wenn der Investor klingelt, in: Die Zeit vom 05.01.2006.

Die Bedeutung des WOBA Geschäfts reicht weit über die Stadtgrenzen von Dresden hinaus, denn es symbolisiert die Kräfte, die die Umwälzung des deutschen Immobilienmarktes vorantreiben. Überall in Europa kaufen Investoren die Immobilienwerte staatlicher oder privatwirtschaftlicher Eigentümer auf. Nach Angaben der niederländischen Investmentbank Kempen & Co lag die Zahl der Wohneinheiten, die in Deutschland von 1997 bis 2003 im Rahmen von Blockverkäufen den Besitzer wechselten, im Durchschnitt bei jährlich etwas über 50.000. Nach Freigabe des deutschen Marktes für Hedge-Fonds im Jahr 2004 folgten dann viele große Akquisitionen durch Unternehmen wie Cerberus, FORTRESS, Morgan Stanley und Blackstone, so dass das Volumen der Transaktionen auf mehr als 300.000 anschwoll.

## 4.2 Vergleich der Privatisierung der WOBA DRESDEN GMBH mit anderen Privatisierungen in Deutschland (Mittlere Ebene)

Privatisierungen von Wohnungsbaugesellschaften wie in Dresden fanden in den letzten Jahren in Deutschland, insbesondere seit 2004, vermehrt statt. Im Folgenden werden einige Beispiele angeführt, um deutlich zu machen, dass bei den Entwicklungen nach der Entstaatlichung ein ähnliches Muster zu erkennen ist. In allen angeführten Beispielen wurden die Verkäufe aufgrund von Haushaltsdefiziten in den Gemeindekassen erzwungen.

**Beispiel Kiel:** Die rund 11.000 Wohnungen der Kieler Wohnungsbaugesellschaft GmbH (KWG) wurden 1999 an den deutschen Finanzinvestor WCM[176] verkauft. Die Wohnungen setzen sich zu ca. 45 Prozent aus 50er und 60er Jahre Bauten und zu ca. 27 Prozent aus 70er Jahre Bauten zusammen. WCM setzte nach dem Erwerb auf Mieterprivatisierung, Ausschluss von „Problemmietern“ und Senkung des Leerstandes.[177] 2004 verkaufte WCM aufgrund von Finanzierungsproblemen des Konzerns, im Rahmen eines Gesamtverkaufes mit weiteren Beständen in Nordrhein-Westfalen und Bremen, den Bestand von noch ca. 9500 Wohnungen an den Finanzinvestor Blackstone[178], mit Hauptsitz in New York, weiter. Verkaufspreis für das

[176] WCM – Württembergische Cattunmanufactur, (Deutsche Beteiligungsgesellschaft). WCM ist seit dem Skandal um CDU-Spendengelder im Zusammenhang mit dem Kauf von Eisenbahnerwohnungen 1998 angeschlagen und durch Attacken von Hedge-Fonds und einige unglückliche Investments geschwächt. In den letzten Jahren spielte WCM keine Rolle bei Unternehmenskäufen in Deutschland.

[177] Der Leerstand der KWG betrug in Kiel 1999 ca. 10%.

[178] Blackstone zählt zu den weltweit größten Private-Equity-Unternehmen. Mit aufgebrachten 28,36 Milliarden US$ innerhalb der letzten 5 Jahre ist Blackstone Nr. 4 in der weltweiten Private-Equity-Branche. Zuletzt machte Blackstone mit dem Aufkauf der kompletten Hilton-Hotelkette im Juni 2007 Schlagzeilen. Siehe dazu Private Equity International: PEI50, Ausgabe Mai 2007.

Paket mit insgesamt 31.300 Wohneinheiten betrug 1,39 Mrd. Euro bzw. ca. 44.400 Euro/WE.[179] Blackstone führte die Strategie von WCM fort und setzte seit Erwerb gezielt auf Mieterprivatisierung und den Verkauf an externe Bieter. Durch radikales Vorgehen geriet das Unternehmen kurzzeitig in die Kritik. Wer Mietschulden hatte, dem pappte der Hausmeister einen roten Mahnzettel an den Briefkasten, für alle Nachbarn und Besucher sichtbar, darauf stand: „Ihr Mietkonto steht im Rückstand – der Bestand Ihres Mietverhältnisses ist gefährdet […].“[180] Nachdem der Mieterbund dagegen vorging stellte der neue Eigentümer die Praxis wieder ein.[181] Die KWG wurde zusammen mit der Gladbacher ABG und anderen aufgekauften Wohnungsbeständen zur Vitus Gruppe zusammengeschlossen. Als Exitstrategie wurde von Blackstone der mehrheitliche Weiterverkauf an ein von der deutschen Bank geführtes Konsortium gewählt.[182]

**Beispiel Frankfurt/Main:** In Frankfurt gibt es ähnliche Beispiele. 1999 kaufte die „Deutsche Wohnen“[183] alle 9.000 Hoechster Werkswohnungen in und um Frankfurt auf, viele davon sind mittlerweile an private Einzeleigentümer weiterverkauft. Da die Mieter meist Bestandsschutz haben, kommt es nicht selten vor, dass von den neuen Eigentümern mit Hilfe von Anwälten Druck auf die Mieter ausgeübt wird. Monatliche Schreiben mit Eigenbedarfskündigungen kombiniert mit Mieterhöhungsverlangen sind keine Seltenheit.[184] Anders als im Fall Dresden hält Frankfurt aber an seinem weiteren städtischen Wohnungsbestand fest und will die 50.000 Wohnungen der ABG Frankfurt Holding, auch mit dem Verweis, dass es dann kein Engagement für sozialpolitische Problemlagen in Siedlungen und Stadtteilen mehr gäbe, auf keinen Fall veräußern.[185]

**Beispiel Berlin:** Auch am Beispiel der im Bauhausstil errichteten GEHAG-Siedlung[186] im Berliner Stadtteil Zehlendorf wird deutlich, dass mit der Privatisierung Veränderungen für die Mieter einhergehen. Die heute unter Denkmalschutz stehende Siedlung ist 1924 entstanden, entworfen vom damaligen Chefarchitekten der GEHAG

---

(http://www.privateequityinternational.com/pei50/PEI50_Brochure_final.pdf, Stand: 12.06.2007).

[179] Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS)/Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (Hrsg.): Veränderung der Anbieterstruktur im deutschen Wohnungsmarkt, Forschungen, Heft 124/2007, Berlin 2007, S. 123.

[180] Kirbach: Wenn der Investor klingelt, in: Die Zeit vom 05.01.2006.

[181] Ebd.

[182] Siehe Eurohypo RAC Research: Newsletter Eurohypo RAC Research, April 2007. (online unter: http:www.eurohypo.com, Stand: 12.05.2007).

[183] Die Deutsche Wohnen AG ist ein Wohnimmobilienfonds des Investors Deutsche Bank. Kernbestand des Besitzes sind u.a. die ehemaligen Hoechster Werkswohnungen sowie Wohnungsportfolios des Landes Rheinland-Pfalz. Siehe Deutsche Bank: x-markets, August 2005. (http://www.de.x-markets.db.com, Stand: 20.02.2007).

[184] Vgl. den Beitrag „Mieter kämpfen um ihre Wohnung“ in der Frankfurter Rundschau vom 30.04.2007.

[185] Ebd.

[186] GEHAG – Gemeinnützige Heimstätten-, Spar- und Bau- Aktiengesellschaft. Die GEHAG war Berlins größte kommunale Wohnungsbaugesellschaft.

und Mitbegründer des sozialen Wohnungsbaus, Bruno Taut[187], und wurde ebenfalls im Zuge des Haushaltsengpasses an den Finanzinvestor Oaktree Capital Management[188] verkauft, der das Unternehmen im Juli 2007 an die „Deutsche Wohnen" weiterverkaufte. Die Stadt Berlin ist mit weniger als ein Prozent des Anteils am Unternehmen Minderheitenaktionär geworden.[189] Die Mehrheit der Mieter die hier leben sind Rentner und wohnen bereits seit Jahrzehnten hier. Von Seiten vieler Mieter gibt es erhebliche Bedenken gegenüber der Durchführung der nach der Privatisierung geplanten Modernisierungen. Viele halten sie für Scheinmodernisierungen, einzig zu dem Zweck, sie zu vertreiben und die Wohnungen einer zahlungskräftigeren Klientel zu vermitteln und vielleicht auch zu verkaufen. Genährt wird dieser Argwohn dadurch, dass die GEHAG nur solche Modernisierungen plant, die auf die Mieter umgelegt werden können. Aus Sicht der Mieter sind diese meist jedoch völlig unnötig, viele von ihnen haben ihre Bäder und Küchen in jüngster Zeit auf eigene Kosten modernisiert. Dringende Instandsetzungen wie neue, dichte Fenster oder eine Wärmedämmung der Fassade unterbleiben dagegen, da dies Investitionen sind, die der Eigentümer nach gesetzlichen Bestimmungen selbst zu tragen hat und die nicht auf die Mieter umgelegt werden können. Da die Mehrheit der Mieter gegen die Sanierungen ist, wurde von Seiten der GEHAG damit begonnen, jeden Einzelnen der Verweigerer auf Duldung zu verklagen.[190] Meist folgt dem Verkauf, wie in der Berliner GEHAG Siedlung die Modernisierung der Wohnungen. Laut Auffassung des Deutschen Mieterbundes (DMB) ist dies ein strategisches Instrument um die Wohnungen attraktiver zu machen und ihre Umwandlung in eine Eigentumswohnung vorzubereiten. Die Kosten der Modernisierungsaufwendungen dürfen nach geltendem Recht pro Jahr um elf Prozent auf die Miete umgelegt werden.

Der Verkauf der Berliner Wohnungsgesellschaft GSW[191] im Jahr 2004 an die Finanzinvestoren Cerberus Capital Management[192] und Whitehall, eine Investmentgesellschaft von Goldman Sachs[193], und die weitere Entwicklung nach der

---

[187] Bruno Taut war von 1924 bis 1931 Chefarchitekt der Gehag. In dieser Zeit war er maßgeblich am Bau von über 10.000 Wohnungen beteiligt und somit einer der Mitbegründer des sozialen Wohnungsbaus.

[188] Oaktree Capital Management (OCM) ist ein US-amerikanischer Finanzinvestor mit Hauptsitz in Los Angeles. OCM zählt, mit innerhalb der letzten 5 Jahre aufgebrachten 3,93 Mrd. US$, unter die 50 größten Private-Equity-Unternehmen. Siehe dazu Private Equity International: PEI50, Mai 2007.

[189] Vgl. Reuters (Nachrichtenagentur): Deutsche Wohnen übernimmt Berliner Gehag-Gruppe, Nachricht vom 03.07.2007.

[190] Vgl. Kirbach: Wenn der Investor klingelt, in: Die Zeit vom 05.01.2006.

[191] GSW – Die Gemeinnützige Siedlungs- und Wohnungsbaugesellschaft wurde 1924 gegründet und umfasste bei Verkauf ca. 66.000 Wohnungen.

[192] Cerberus Capital Management ist ein US-amerikanischer Finanzinvestor mit Sitz in New York,. Cerberus hat innerhalb der letzten 5 Jahre 6,1 Mrd. US$ aufgebracht und rangiert damit weltweit auf Platz 34 der führenden Private-Equity-Fonds. Siehe Private Equity International: PEI50, Mai 2007.

[193] Die Goldman Sachs Group Inc. ist eine der ältesten Investmentbanken der Welt mit Firmensitz in New York City. Goldman Sachs ist hauptsächlich als Finanzdienstleister für Großunternehmen tätig,

Privatisierung machen ebenfalls deutlich, dass es nicht um langfristiges Engagement der Investoren, wohl aber um langfristige Folgen für die Bewohner und die Stadt geht. Hier werden wieder Parallelen zum Verkauf in Dresden deutlich. Im Vorfeld des Verkaufs wurde auch hier von Seiten des Käufers betont, dass es sich bei dem Kauf um ein langfristiges Engagement handele und dass man daran glaube und darauf setze, dass sich der Berliner Wohnungsmarkt positiv entwickeln werde. Ab Juni 2005 wurden die Wohnungen, wie am Beispiel der GEHAG geschildert, teilweise saniert und dann den Mietern als Eigentumswohnung angeboten. In den Werbeprospekten wurde die Mieterprivatisierung als „des Deutschen liebste Altersvorsorge" angepriesen und darauf hingewiesen, dass mit dem am 01.01.2005 in Kraft getretenen Alterseinkünftegesetz die gesetzlichen Renten abgesenkt und alle Alterseinkünfte bei Auszahlung besteuert werden. In der Folge lieferte die Unternehmensberatung McKinsey[194] eine Nachkaufzufriedenheit und weitere Privatisierungen befördernde Studie, nach der kommunale im Unterschied zu privaten Unternehmen eine geringere Rentabilität hätten und damit also privatisiert werden müssten. Die Studie kommt vorrangig zu einer höheren Rendite für private Wohnungsgesellschaften, weil sie für diese keine Ausgaben für die Gemeinnützigkeit ansetzt und stattdessen diese Kosten dem Gemeinwesen, also der Kommune, anrechnet.[195] Auch im Fall der GSW gab es die Verpflichtung von Seiten des Käufers, für zehn Jahre keine Weiterverkäufe zu tätigen. Vier Monate später, im Oktober 2004, wurden unter anderem die 637 Wohnungen rund um den Grazer Platz dennoch an die „German Real Estate Opportunities" in Frankfurt am Main veräußert. Deren Mutterkonzern „Vivacon AG"[196] in Köln trennte die Gebäude rechtlich von Grund und Boden und veräußerte die Wohnungen wenige Wochen später an den „Deutschen Wohnungsprivatisierungsfonds DWF 1". Dieser schließlich verwertet die Wohnungen und soll so für die Anleger einen Gewinn erwirtschaften. Indem ganzseitig Anzeigen in überregionalen Medien geschaltet und eine Ausschüttung von bis zu 13

---

daneben existiert ein kleiner Zweig für wohlhabende Privatkunden. GS arbeitet heute global in allen führenden Finanzzentren der Welt: New York City, Chicago, Frankfurt am Main, Paris, London, Hong Kong und Tokio. Ein großer Teil des Gewinns wird durch Eigenhandel erwirtschaftet, der teils kritisch gesehen wird. Eine beachtliche Anzahl von Goldman-Sachs-Mitarbeitern haben eine Karriere in der US-Politik gemacht.

[194] McKinsey & Company ist eine in 45 Ländern vertretene Unternehmens- und Strategieberatung die weltweit rund 6.000 Beraterinnen und Berater beschäftigt. In Deutschland ist der Hauptsitz von McKinsey in Düsseldorf, darüber hinaus existieren Büros in Hamburg, Berlin, Köln, Frankfurt am Main, Stuttgart und München. McKinsey ist die in Deutschland mit Abstand bekannteste Unternehmens- und Politikberatung und zieht teilweise Kritik auf sich, die sich auch gegen die freie Marktwirtschaft oder bestimmte Formen der Globalisierung wendet. Sie ist eine der wichtigsten Lobbyorganisationen zur Dekonstruktion des Sozialstaates. McKinsey wird oft als Prototyp der am Shareholder Value orientierten Unternehmensberatungen gesehen. Um den Marktwert eines Unternehmens zu erhöhen, werden oft umfangreiche Umstrukturierungen durchgeführt, wobei Entlassungen die Regel sind. Dieser Kritikpunkt fußt vor allem auf der Anwendung des Konzepts der Gemeinkostenwertanalyse in den 1990er Jahren.

[195] Vgl. Meves, Helge: Tafelsilber im Hades, in: Mieterschutz, Heft 2/2005, S. 8-9.

Prozent angepriesen wurde, wurden potentielle Kleinanleger geworben.[197] Geplant ist, die Wohnungen bis zum Jahr 2014 für 977 Euro pro Quadratmeter zu verkaufen.[198] Eine Garantie für die Ausschüttung gibt es für Anleger nicht, da es sich beim „DWF 1“ um einen geschlossenen Immobilienfonds handelt und die Anleger ebenfalls für die Verluste der Gesellschaft haften. Bisher wurde nur ein Teil der angebotenen Wohnungen verkauft. Wenn also die Wohnungen nicht bis zum Jahre 2014 weiterverkauft sind oder aber der Verkaufspreis niedriger liegt, kann es passieren, dass die Anleger selbst ihr angelegtes Kapital nicht zurück erhalten.[199]

In Berlin wurden seit Ende der 90er Jahre rund 200.000 landeseigene Wohnungen privatisiert. Seitdem sind die Mieten der Wohnungsbaugesellschaft GEHAG im Durchschnitt um 38,5 Prozent und in einem Teil der Wohnungen sogar zwischen 40 und 67,3 Prozent gestiegen, während sie im ganzen Stadtgebiet nur um ca. zehn Prozent zunahmen.[200] Die höheren Mieten in bestimmten Wohnlagen oder Stadtteilen heben durch den Mietspiegel die Vergleichsmieten auf dem gesamten Wohnungsmarkt. Experten erwarten mit Erscheinen des nächsten Mietspiegels, Mietsteigerungen von über zehn Prozent im gesamten Stadtgebiet.[201]

**Beispiel Dresden:** Auch am Beispiel des Dresdner Verkaufes ist hier kein ausreichender Schutz durch die Sozialcharta zu erkennen. Im Kaufvertrag wird zwar zu Modernisierungen bzw. so genannten Luxusmodernisierungen festgehalten, dass diese ohne Einwilligung des betreffenden Mieters nicht zulässig sind, allerdings verschwimmt dies in der darauf folgenden Ausführung wieder. Dort heißt es: *„Luxusmodernisierung im Sinne dieser Bestimmung ist eine Modernisierung der betreffenden Wohnung, die von dem Mieter gem. §§554 BGB zu dulden ist, jedoch wesentlich über den Standard für vergleichbare, innerhalb der letzten drei (3) Jahre vor der zu beurteilenden Modernisierung durchgeführte Modernisierungen von Wohnungen im Eigentum der Immobilienhaltenden Tochtergesellschaften hinausgeht.“*[202] Zum Einen schließt dies kein Vorgehen, die Mieter einzeln unter Druck zu setzen, wie im vorher beschriebenen Fall der GEHAG, aus, zum Anderen bietet die Formulierung viel Spielraum für Auslegungen. So kann als immobilienhaltende Tochtergesellschaft die WOBA oder

---

[196] Die deutsche Vivacon ist mit 835 Mio. Euro Marktkapitalisierung die viertgrößte Immobilienaktiengesellschaft in Deutschland

[197] Siehe Meves: Tafelsilber im Hades, in: Mieterschutz, Heft 2/2005.

[198] Nach den zwei vorherigen Eigentümerwechseln ist dass ein, gegenüber dem letzten Kaufpreis von 686 Euro um 42 Prozent erhöhter Preis – exklusive Grundstücksanteil und Erbbauzinsen.

[199] Meves: Tafelsilber im Hades, in: Mieterschutz, Heft 2/2005.

[200] Siehe Kirbach: Wenn der Investor klingelt, in: Die Zeit vom 05.01.2006.

[201] Siehe Hoffmann, Günter: Flensburger Weg ohne Heuschreckenalarm, in: Neues Deutschland vom 30.05.2007.

[202] Vgl. Freshfields Bruckhaus Deringer: Geschäftsanteilskaufvertrag zur Privatisierung der WOBA DRESDEN GMBH, §6.2.7, S. 19.

aber die neu gegründete Luxemburger Holding von FORTRESS, unter deren Dach GAGFAH, NILEG, WOBA, der erworbene Wohnungsbestand der Dresdner Bank und weitere kleinere Bestände zusammengeführt wurden, betrachtet werden. Wobei in Beständen, die vom Investor bereits vor der WOBA erworben wurden bereits Modernisierungen stattgefunden haben, die damit einzurechnen sind. Außerdem ist die Formulierung von „wesentlich über dem Standard“ sehr weich gewählt und lässt ebenfalls sehr viel Raum in der Auslegung.

**Beispiel Aachen:** Es gibt aber auch in Deutschland Fälle, wo die Aufsichtsbehörde einen Verkauf der kommunalen Wohnungsgesellschaft untersagt. In Aachen beispielsweise wurde die geplante Privatisierung der GeWoGe[203] unter Berufung auf die Gemeindeordnung verboten. Das Wohnungsunternehmen habe die Aufgabe, breite Schichten der Bevölkerung mit preiswertem Wohnraum zu versorgen. Dieser Verpflichtung könne die Stadt Aachen ohne die GeWoGe nicht mehr nachkommen. Derartige Verpflichtungen stehen in nahezu allen Gemeindeordnungen. Aufsichtsbehörden könnten, indem sie sich darauf berufen, Wohnungsverkäufe fast immer untersagen. Dass es in der Praxis allerdings fast nie getan wird liegt daran, dass die Verkäufe politisch gewollt sind, wie auch das Dresdner Beispiel zeigt.

**Beispiel LEG[204]:** Auch in Nordrhein-Westfalen beabsichtigen FDP und CDU den Verkauf der landeseigenen Wohnungsgesellschaft LEG um den Landeshaushalt zu sanieren. Mieter, SPD und Gewerkschaften kritisieren die Verkaufsabsichten, weil sie die Übernahme der rund 100.000 LEG-Wohnungen durch Fondsgesellschaften wie Cerberus oder FORTRESS befürchten. Laut Ministerpräsident Rüttgers biete der Verkauf viele Chancen, jedoch dürften die neuen Spielräume nicht wie früher zum umverteilen und subventionieren genutzt werden. Stattdessen solle in Bildung, Innovation und kreative Leitmärkte investiert werden.[205] Hier zeigt sich auch am Beispiel des geplanten Verkaufs der LEG, dass die eigentlichen Ursachen der leeren Kassen von Seiten der Befürworter ausgeblendet werden. Auch schwingt in der Aussage, dass man mit den frei werdenden Geldern in Bildung investieren wolle der Versuch der Spaltung mit, wie wir auch im Diskurs in Dresden schon gesehen haben. Da in der Öffentlichkeit Investitionen in den Bildungsbereich sicherlich als sinnvoll und notwendig angesehen werden, wird versucht, den Verkauf unter anderem zu rechtfertigen, indem vorgegeben wird, die Erlöse unter anderem hierfür freizusetzen. Solche Argumentationsmuster, auch gerade bezüglich Bildung, wurden in den letzten Jahren in Privatisierungsdiskursen immer wieder angeführt und sind politische Taktik. Es ist am Beispiel des Bildungsbereiches nachweisbar, dass dieser seit Jahren chronisch

---

[203] GeWoGe – Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft für Aachen AG.

[204] LEG – Landeseigene Wohnungsgesellschaft Nordrhein-Westfalen.

[205] Vgl. ddp NRW: Rüttgers verspricht Schutz für die Mieter der LEG, Nachricht vom 19.05.2007.

unterfinanziert ist und Privatisierungen gerade im Schul-, Hochschul- und Weiterbildungsbereich enorm vorangetrieben werden.[206] Die Erfahrungen von bereits zurückliegenden Privatisierungen, bei denen ähnlich argumentiert wurde, haben gezeigt, dass eine Verbesserung dieser Situation durch Verkäufe langfristig nicht möglich ist, da die erzielten Erlöse immer nur einmal erzielt werden, wohingegen ein kommunales oder landeseigenes Unternehmen jährlich stabile Einnahmen garantieren kann. Nach dem Willen von Rüttgers solle demnächst sogar ein Gesetz erlassen werden, welches den Kommunen „unternehmerische Ausflüge“ nur noch in Ausnahmefällen, bzw. wenn sich partout kein privater Anbieter finden lässt, erlaubt.[207]

**Beispiel Stuttgart:** In Stuttgart, wo „FORTRESS“ ebenfalls GAGFAH Wohnungen kaufte, wurde in Form einer Sozialcharta unter anderem festgelegt, Mieterhöhungen in den ersten fünf Jahren auf 1,5 Prozent über Verbraucherindex zu begrenzen. Kurz nach dem Verkauf erfolgten allerdings Mieterhöhungen mit bis zu 20 Prozent. Die hierauf folgende Begründung von „FORTRESS“ war, dass die getroffenen Vereinbarungen und Verpflichtungen überwiegend keine Wirkung gegenüber Dritten, zu denen auch die Mieter gehören, entfalten. Solange also kein Einzelvertrag zwischen Eigentümer und Mieter besteht, bestehe auch kein Anspruch.[208] Die Stuttgarter Charta diente als Vorbild für die Dresdner Sozialcharta. Hierdurch wird noch einmal deutlich, dass es dem Konzern nicht um soziale Verbindlichkeiten geht, vielmehr wird jeder juristische Spielraum zur Steigerung des Gewinns bestmöglich ausgenutzt.

Neben einigen Beispielen in denen ein angestrebter Verkauf, wie in Bremen, Köln oder Freiburg durch Bürgerinitiativen gestoppt wurde, gibt es auch Beispiele von Verkäufen an lokal verwurzelte Käufer.

**Beispiel Flensburg:** So hat beispielsweise die Stadt Flensburg im August 2006 ihre kommunale Wohnungsbaugesellschaft (WOBAU) von 4800 Wohnungen an eine lokale Genossenschaft verkauft. Ausgangspunkt für den Verkauf waren, wie in Dresden auch, die fehlenden Einnahmen der Stadt und das dadurch entstandene Haushaltsdefizit von über 200 Millionen Euro. Allerdings wollte die Stadt nur an einen Partner verkaufen, der in die Wohnungen investieren, langfristige Bestandsgarantien geben und die Bevölkerung weiterhin mit günstigem Wohnraum versorgen würde. Nach einstimmigem Ratsbeschluss verkaufte die Stadt ihre 4800 Wohnungen im August 2006 an die ansässige Wohnungsgenossenschaft, den Selbsthilfe-Bauverein (SBV). Der

---

[206] Dohmen, Dieter/Klemm, Klaus/Weiß, Manfred: Bildungsfinanzierung in Deutschland. Grundbegriffe, Rahmendaten und Verteilungsmuster. Mit Beiträgen von Bernhard Nagel und Rudolf Hickel. Max-Träger-Stiftung, Frankfurt/Main 2003.

[207] Bartsch, Matthias/Meyer, Cordula/Verbeet, Markus: Profis an der Spitze, in: Der Spiegel 24/2007.

[208] dap (Kürzel nicht auflösbar): Woba-Verkauf II: Sozialcharta ist ihr Papier nicht wert, in: Dresdner Morgenpost vom 10.12.2005.

Kaufpreis betrug 115 Millionen Euro[209], darin enthalten waren 70 Millionen Euro zur Schuldentilgung. Nach Meinung des Flensburger Stadtkämmerers hätte ein privater Investor sicherlich mehr gezahlt, allerdings führe das langfristig zu einer Mehrbelastung des öffentlichen Haushaltes. Der Verkauf kommunaler Wohnungsbestände an eine Genossenschaft war ein Novum in Deutschland. Auch ist im Vertrag festgehalten, dass der Käufer jährlich 17 Euro pro Quadratmeter investieren muss. Im Vergleich mit der Dresdner Sozialcharta ist das rund dreimal so viel.[210] Weiterhin wird im Vertrag eine Arbeitsplatzgarantie für alle Mitarbeiter abgesichert. Mögliche Weiterverkäufe sind begrenzt und Paketverkäufen mit mehr als 240 Wohnungen muss die Stadt zustimmen. Bei Mieterhöhungen dürfen, außer bei umfangreichen Sanierungsmaßnahmen, höchstens 50 Prozent der gesetzlichen Möglichkeiten ausgeschöpft werden.[211] Die Flensburger Lösung wird von allen Beteiligten entsprechend positiv beurteilt. Nach der Transaktion besteht für alle ehemaligen WOBAU Mieter nun die Möglichkeit, weiter Mieter zu bleiben oder durch Umwandlung ihrer hinterlegten Kautionssummen Anteilseigner und Mitglieder der Genossenschaft zu werden. Im letzteren Fall können sie selbst über die Zukunft ihrer Wohnungen und der Genossenschaft entscheiden. Im Jahr 2006 traten 250 Mieter der Genossenschaft bei, 2007 soll die Zahl auf 700 bis 1000 steigen.[212] Natürlich ist auch der Verkauf an eine Genossenschaft keine Lösung den Stadthaushalt langfristig zu sichern, aber aus sozialpolitischen und städtebaupolitischen Gründen ist er einem Verkauf an international tätige institutionelle Investoren in jedem Fall vorzuziehen.

Finanziell leicht besser situierte Städte wie München, Stuttgart oder Hamburg haben sich bereits unter Berufung auf dieselben Gründe öffentlich gegen den Verkauf kommunaler Wohnungsunternehmen ausgesprochen.[213] Es ist also, wie am Beispiel des WOBA Verkaufs bereits festgestellt, auch übergreifend erkennbar, dass Entscheidungsträger kommunale Wohnungsgesellschaften nur unter haushaltspolitischem Druck veräußern.

**Beispiel Leipzig:** Auch am Beispiel Leipzig lässt sich ein ähnliches Muster des Privatisierungsdiskurses nachzeichnen. Als Stadt mit hoher Arbeitslosenquote und einer ständig wachsenden Zahl an Bedarfsgemeinschaften[214] wurde ab 2006 auch ein möglicher Verkauf der Leipziger Wohnungsbaugesellschaft (LWB) in Betracht

---

[209] Entspricht einem Verkaufswert von knapp 400 Euro pro Quadratmeter.

[210] Im Privatisierungsvertrag der WOBA DRESDEN GMBH ist festgehalten dass der neue Eigentümer jährlich pro Wohnung 5 Euro je Quadratmeter investiert.

[211] Hoffmann, Günter: Flensburger Weg ohne Heuschreckenalarm, in: Neues Deutschland vom 30.05.2007.

[212] Ebd. Nach Angaben der SBV gegenüber Neues Deutschland.

[213] Vgl. u.a. Ude, Christian (OBM München), auf (www.muenchen.de, am 12.01.2007).

[214] Leipzig hat ca. 48.000 Bedarfsgemeinschaften, nach: Bundesagentur für Arbeit: Arbeitsmarktzahlen der ARGE Leipzig im Juni 2007. Presse Info 127/2007 vom 28.06.2007.

gezogen.[215] Auch in Leipzig gründete sich eine Bürgerinitiative[216], welche sich strukturell ähnlich wie in Dresden zusammensetzte. Aufgrund der im Vorfeld stattgefundenen Debatte bezüglich des WOBA Verkaufs in Dresden, gab es aber bereits eine starke Öffentlichkeit gegen den Verkauf der Wohnungen. Unter anderem deshalb wurde vom Verkauf der LWB vorerst abgesehen und nach anderen Möglichkeiten gesucht. Der derzeit vorgesehene Weg sieht im ersten Schritt eine Teilprivatisierung der Stadtwerke Leipzig GmbH (SWL) und im zweiten Schritt einen Anteilsverkauf der übergreifenden stadteigenen Holding Leipziger Versorgungs- und Verkehrsgesellschaft mbH (LVV)[217] vor. Das Beispiel der Leipziger Stadtwerke soll hier mit angeführt werden, weil hierbei strukturelle Folgen eines Verkaufs angedeutet werden können und weil den Stadtwerken als Energielieferant zudem auch eine nicht unwichtige Rolle auf dem Gebiet der Wohnraumvermietung zukommt.[218] Die SWL sind in kommunaler Hand ein Unternehmen, welches jährlich ca. 50 Millionen Euro Gewinn dem städtischen Haushalt zuführt.[219] Dieses Geld wird zu 100 Prozent für die kommunalen Leipziger Verkehrsbetriebe (LVB), also die Aufrechterhaltung der städtischen Infrastruktur verwendet. Durch einen 49,9-prozentigen Anteilsverkauf, wie von Seiten der Stadt geplant, würden diese Gewinne natürlich auch nur noch anteilig an die Stadt bzw. die stadteigene Holding übergehen, welches langfristig unter anderem zu Defiziten in der Bewirtschaftung der Verkehrsbetriebe führen wird. Es gibt in Deutschland keinen ausgebauten ÖPNV der sich aus eigener finanzieller Kraft trägt. Die Aufrechterhaltung eines solchen Netzes an Infrastruktur ist immer von Zuschüssen aus anderen Bereichen abhängig. Am Beispiel der Teilprivatisierung des ÖPNV in Frankfurt am Main beispielsweise zeigt sich, dass die anfallenden Kosten für die Erhaltung der Infrastruktur weiterhin von der Kommune aufgebracht werden müssen, während der Personentransport an private Betreiber ausgegliedert wurde. Als Kernaussage wird auch hier angebracht, dass nur über Wettbewerb, Anreize zur Kostenminimierung erzielt werden könnten. Die verschiedenen privaten Betreiber erhalten hier jährlich einen fest vereinbarten Betrag, an welchem sie ihre Kosten und Gewinne ausrichten. Die

---

[215] Die LWB hält als kommunales Wohnungsunternehmen ca. 17 Prozent des Wohnungsbestandes der Stadt.

[216] APRIL – Antiprivatisierungsinitiative Leipzig.

[217] LVV – Leipziger Versorgungs- und Verkehrsgesellschaft mbH. Die LVV ist ein Querverbund der städtischen Unternehmen Stadtwerke Leipzig (SWL), Kommunale Wasserwerke Leipzig (KWL) und der Leipziger Verkehrsbetriebe (LVB). Die LVV wird zu 100 Prozent von der Stadt Leipzig gehalten.

[218] Laut Statistiken des deutschen Mieterbundes sind allein die bundesweit durchschnittlichen Heizkosten in den vergangenen beiden Jahren, vor allem durch die Herausbildung eines Oligopolmarktes im Energiesektor, um 32 Prozent gestiegen. (RWE, EON, EnBW, Vattenfall, vgl. dazu auch Abbildung 9). Dazu kommen weiterhin Kaltmietenerhöhungen von bis zu 30 Prozent besonders in Innenstadtlagen vieler Großstädte.

[219] Stadt Leipzig: Haushaltsplan 2006, Leipzig 2006. sowie auch in: Stadtwerke Leipzig: Wirkung erzielen. Geschäftsbericht 2006, Leipzig 2007. Im Jahr 2006 erwirtschafteten die SWL einen Gewinn von 53,8 Mio. Euro, welcher vollständig über die LVV in die LVB floss.

anfallenden Kosten für Haltestellen, Verkehrsleitsysteme und Schienennetz werden weiterhin von der Kommune getragen. 20 Prozent Kosteneinsparung wurden nach diesem Modell in Frankfurt durch Lohnsenkungen und Überstunden in den privaten Unternehmen erreicht. In den Medien wird das Frankfurter Modell der ÖPNV Privatisierung oft als Positivbeispiel dargestellt, die sozialen und langfristigen Auswirkungen aber nicht reflektiert.

In den vorangegangenen Beispielen und der noch anhaltenden Debatte in Leipzig sind ähnliche Muster wie in Dresden zu erkennen. So dominiert auch in Leipzig die finanzpolitische Argumentation, begleitet von der Behauptung, durch die Liberalisierung seien günstigere Strompreise für die Verbraucher zu erzielen, welches sich wieder in der öffentlichen Meinung umschlägt. Diskussionen über die Zukunft der Finanzierung der Verkehrsbetriebe, Langfristigkeit und Nachhaltigkeit der Entscheidung und mögliche Folgefolgen die den Stadthaushalt belasten, werden in der öffentlichen Diskussion nicht reflektiert, obwohl offensichtlich ist, dass die Stadt und der Stadthaushalt auf lange Sicht gesehen ohne kommunale Stadtwerke schlechter gestellt sein wird. Zu gleichem Ergebnis kommt auch eine Studie anlässlich der, mit Leipzig vergleichbaren, geplanten Privatisierung der Kasseler Stadtwerke (STW). Ein Verkauf der STW an einen Verbund-Oligopolisten stehe einer rationalen Energiepolitik im Wege und es sei zu befürchten, dass die Geschäftspolitik nur noch auf eine ausschließlich privatwirtschaftlich intendierte maximale Gewinnorientierung eines reinen Energieversorgungsunternehmens hinauslaufen würde.[220] Weiterhin verweist die Studie auf die aus einem Verkauf folgenden Mindereinnahmen im Stadthaushalt der kommenden Jahre. Ein Verkauf sei demnach aus finanzwirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht zu verantworten.[221]

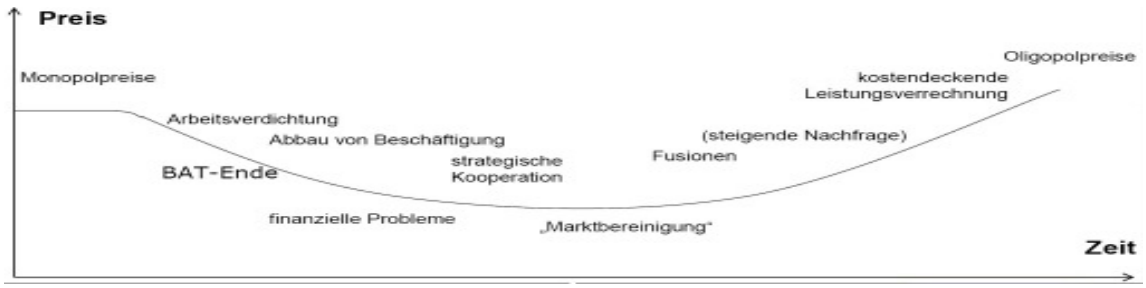



**Abbildung 9**: Häufige Preisentwicklung nach Liberalisierungen.[222]

---

[220] Bontrup, Heinz-Josef: Untersuchung über die ökonomische Problematik eines Anteils- oder Mehranteilsverkaufs an der Städtische Werke Aktiengesellschaft (STW) durch die Kasseler Verkehrs- und Versorgungs-GmbH, Gelsenkirchen 2006, S.22.

[221] Ebd.

[222] Klimenta, Harald: Vortrag Privatisierung, 2003 (online unter: http://www.attac.de/service/downloads/media/folien/vortrag-privatisierung.ppt, 18.11.2006).

Während andere Kommunen aufgrund von Zwängen ihre kommunalen Wohnungsbestände verkaufen, gibt es auch Einzelfälle, wo finanziell besser gestellte Städte Bestände zurückkaufen, um unter anderem für ihre Bürger bezahlbaren Wohnraum zu garantieren. So hat beispielsweise die Stadt München, in Zusammenarbeit mit der stadteigenen GEWOFAG[223] und der baden-württembergischen GWG[224], im letzten Jahr von FORTRESS Anteile der Wohnungsbaugesellschaft HEIMAG erworben und sich damit die Mehrheit an der Gesellschaft, gesichert die vorher beiden Akteuren zu jeweils 50 Prozent gehörte. Da sich die Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum in München immer schwieriger gestaltete, sicherte sich die Stadt mit dem Kauf den Zugriff auf 4.650 Wohnungen.[225]

Im Zeitraum von 1999 bis Juni 2006 wurden in Deutschland über 150 Transaktionen großer Wohnungsbestände[226] durchgeführt, in deren Rahmen insgesamt 1.276.844 Wohnungen den Eigentümer wechselten. Davon wurden mit rund 807 000 Wohnungen alleine knapp zwei Drittel in den beiden Jahren 2004 und 2005 und im ersten Halbjahr 2006 veräußert. Das Transaktionsvolumen dieser zweieinhalb Jahre liegt bei 34,7 Mrd. €.[227] Prägend für die großen Transaktionen sind Bestände der 50er und 60er Jahre (ca.50 bis 60 Prozent). Die restlichen Bestände sind ungefähr zu gleichen Teilen Altbauten und Bestände der 70er bis 90er Jahre.[228] Die Transaktionen großer Wohnungsbestände erfolgten weit überdurchschnittlich in entspannten Wohnungsmärkten und in Ballungsgebieten. Im Schnitt wurden von den Käufern der Portfolios im Zeitraum 1999 bis 2005 rund 42.000 € pro Wohnung bzw. rund 650 € pro m² bezahlt. Von 2004 auf 2005 war ein spürbarer Anstieg der Verkaufspreise von rund 590 auf 760 € pro m² zu verzeichnen.[229] (Abbildung 11)

---

[223] GEWOFAG - Gemeinnützige Wohnungsfürsorge AG München.

[224] GWG – Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau Baden-Württemberg.

[225] Horizonte20xx – Überregionale Zeitung und Tagung für die Wohnungswirtschaft, Ausgabe 03/2006, S.7. (online unter: http://www.horizonte20xx.de/fileadmin/ Zeitungen/Horizonte_Sept06_web.pdf).

[226] große Wohnungsbestände = hier mit 800 und mehr Wohnungen.

[227] Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS)/Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (Hrsg.): Veränderung der Anbieterstruktur im deutschen Wohnungsmarkt, Forschungen, Heft 124/2007, Berlin 2007, S. 1.

[228] Thrun, Thomas: Veränderung der Anbieterstruktur im deutschen Wohnungsmarkt. Vortrag Initiativkreis KomWoB (kommunaler Wohnungsbau) Frühjahrstagung & AG Strategie 12, am 25. April 2007 für die Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH (IfS), Berlin 2007. (online unter: http://www.komwob.de/download/07ft_duesseldorf/FT2007_Doku_BeitragThrunIfS.pdf).

[229] Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS)/Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (Hrsg.): Veränderung der Anbieterstruktur im deutschen Wohnungsmarkt, Forschungen, Heft 124/2007, Berlin 2007, S. 18.

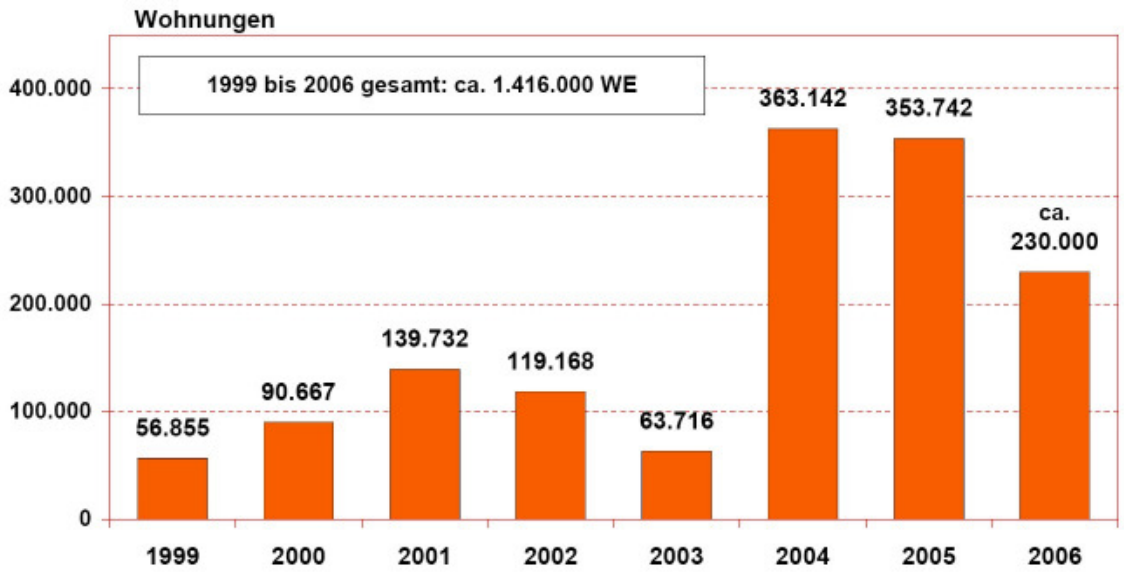



**Abbildung 10**: Transaktion großer Wohnungsbestände ab 800 WE, Zahl der verkauften Wohnungen im Zeitraum 1999 bis Ende 2006.[230]

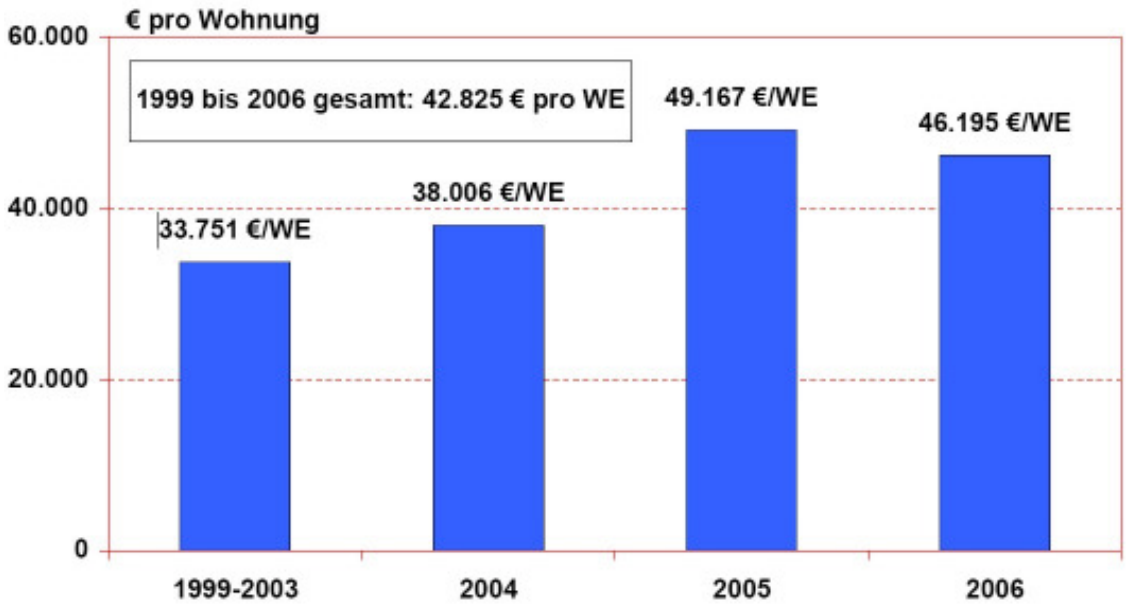



**Abbildung 11**: Transaktionen großer Wohnungsbestände (größer 800 WE), Durchschnittlicher Verkauf pro Wohnungen im Zeitraum von 1999 bis Ende 2006.[231]

Die Bestände die von der öffentlichen Hand im Zeitraum von 1999 bis Juni 2006 an private Investoren verkauft wurden, belaufen sich auf 442.475 Wohnungen.[232] Die zum

[230] Thrun, Thomas: Veränderung der Anbieterstruktur im deutschen Wohnungsmarkt. Vortrag Initiativkreis KomWoB (kommunaler Wohnungsbau) Frühjahrstagung & AG Strategie 12, am 25. April 2007 für die Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH (IfS), Berlin 2007.

[231] Ebd.

jetzigen Zeitpunkt, Juni 2007, aktuellsten vorliegenden Zahlen beziehen sich auf Angaben des Deutschen Mieterschutzbundes, welcher angibt, dass sich die in den letzten Jahren durch die öffentliche Hand an private Finanzinvestoren verkauften Bestände auf etwa 830.000 Wohnungen belaufen.[233] Betrachtet man lediglich das Transaktionsvolumen ausländischer Anleger, entfallen über 90 Prozent der gehandelten Wohneinheiten auf englische oder amerikanische Investoren. Dabei sind besonders die Deutsche Annington[234], FORTRESS und Cerberus zu nennen, die sich als die drei größten Wohnungsanbieter in Deutschland etabliert haben und weiterhin ehrgeizige Ziele bezüglich des Ausbaus ihrer Portfolios verfolgen.[235] Bei den Wohnungen, die im Zeitraum von 1999 bis Juni 2006 verkauft wurden, handelt es sich bei 1.059.345 Wohnungen um Erstverkäufe und bei 217.499 Wohnungen um Wiederverkäufe. (Vergleiche hierzu die folgenden Abbildungen 12 – 14, sowie auch die Abbildungen 38 und 45 im Anhang.) Diese Zahlen beziehen sich auf eine Studie des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung aus dem Jahre 2007. Bei dieser Betrachtung wurden nur Wiederverkäufe einbezogen, die mehr als 800 Wohnungen umfassten, das heißt es wurden keine Einzelprivatisierungen oder kleinere Blockverkäufe berücksichtigt. Insbesondere seit 2004 ist ein enormer Anstieg der Wiederverkäufe zu beobachten.

---

[232] Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS)/Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (Hrsg.): Veränderung der Anbieterstruktur im deutschen Wohnungsmarkt, Forschungen, Heft 124/2007, Berlin 2007, S. 34.

[233] Rips, Franz-Georg: Rolle und Aufgaben der kommunalen Wohnungsunternehmen, in: Steinert, Jürgen (Hrsg.): Kommunale Wohnungsunternehmen – Tafelsilber oder Saatkartoffeln? Positionen des Arbeitskreises Stadtentwicklung, Bau und Wohnen der Friedrich-Ebert-Stiftung, Berlin 2007, S. 9 ff.

[234] Die Deutsche Annington ist die deutsche Plattform des britischen Private-Equity-Konzerns Terra-Firma-Capital-Partners, welches zu den weltweit 15 größten Private-Equity-Unternehmen gehört. Terra-Firma ist wiederum der japanischen Investmentbank Nomura zugehörig. Die Deutsche Annington ist mit 230.000 Wohneinheiten derzeit Marktführer auf dem deutschen Immobilienmarkt. Das Unternehmen hat seinen Hauptsitz in Frankfurt am Main und ist aufgeteilt in: Deutsche Annington Nord (Hamburg), Ost (Berlin), Ruhr (Essen), Westfalen (Dortmund), Rheinland (Düsseldorf), Süd-West (Frankfurt) und Süd (München).

[235] Lippmann, Martin: Investitionen im deutschen Wohnungsmarkt, Diplomarbeit, angefertigt an der TU Dresden 2006, S. 45.

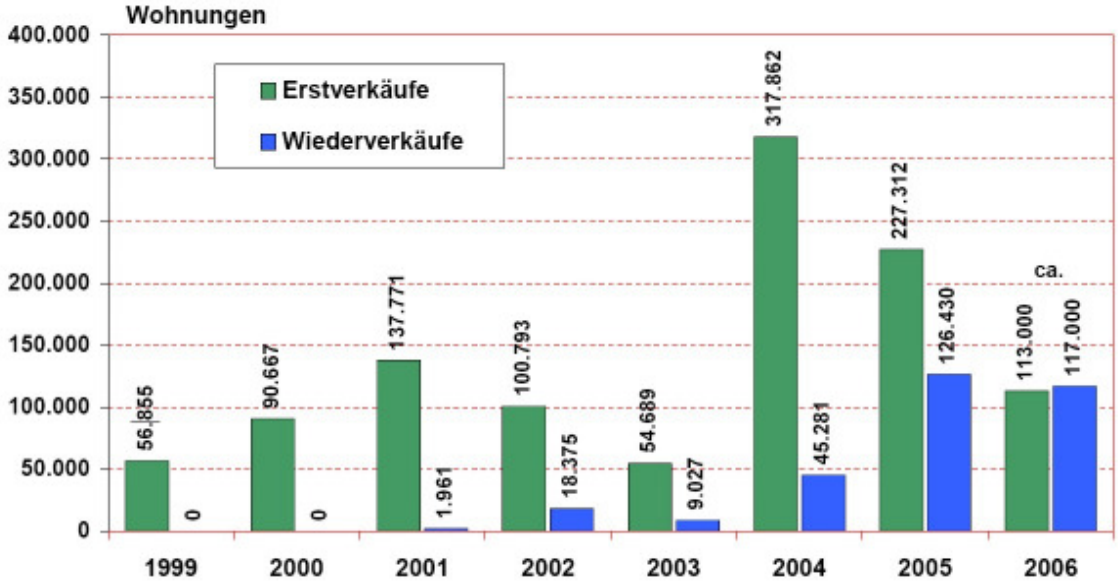



**Abbildung 12**: Transaktionen großer Wohnungsbestände (ab 800 WE), Erst- und Wiederverkäufe bezogen auf den Zeitraum 1999 bis Ende 2006.[236]

| | Deutschland | Ballungsgebiet/ übriges Gebiet | | Grad der Marktanspannung** | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Ballungsgebiete* | übrige Gebiete/nicht zuzuordnen | stark entspannt | eher entspannt | eher angespannt | uneindeutig/ nicht zuzuordnen |
| Verkaufte Wohnungen | 1 276 844 | 846 199 | 430 646 | 102 158 | 787 198 | 247 537 | 139 951 |
| Anteil | 100 % | 66 % | 34 % | 8 % | 62 % | 19 % | 11 % |
| Wohnungsbestand | 39 141 543 | 9 902 676 | 29 238 867 | 6 995 418 | 14 318 388 | 13 754 261 | 4 073 476 |
| Anteil | 100 % | 25 % | 75 % | 18 % | 37 % | 35 % | 10 % |
| Verkaufsquote in % des Bestands | 3,3 % | 8,5 % | 1,5 % | 1,5 % | 5,5 % | 1,8 % | 3,4 % |

* mindestens auf diese Gebiete entfallende Verkäufe/Wohnungen
** stark entspannt = neue Länder (ohne Berlin); eher entspannt = Berlin, Schleswig-Holstein, Niedersachsen, NRW ohne Rheinschiene, Saarland; eher angespannt = Hamburg, Rheinschiene NRW, Rhein-Main-Gebiet, Baden-Württemberg, Bayern

**Abbildung 13**: Transaktionen großer Wohnungsbestände (800 und mehr WE, Erst- und Wiederverkäufe). Verkaufte Wohnungen 1999 bis Juni 2006 und gesamter Wohnungsbestand nach Lage im Ballungsgebiet und Grad der Anspannung des Wohnungsmarktes.[237]

[236] Thrun, Thomas: Veränderung der Anbieterstruktur im deutschen Wohnungsmarkt. Vortrag Initiativkreis KomWoB (kommunaler Wohnungsbau) Frühjahrstagung & AG Strategie 12, am 25. April 2007 für die Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH (IfS), Berlin 2007.

[237] Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS)/Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (Hrsg.): Veränderung der Anbieterstruktur im deutschen Wohnungsmarkt, Forschungen, Heft 124/2007, Berlin 2007, S. 30.

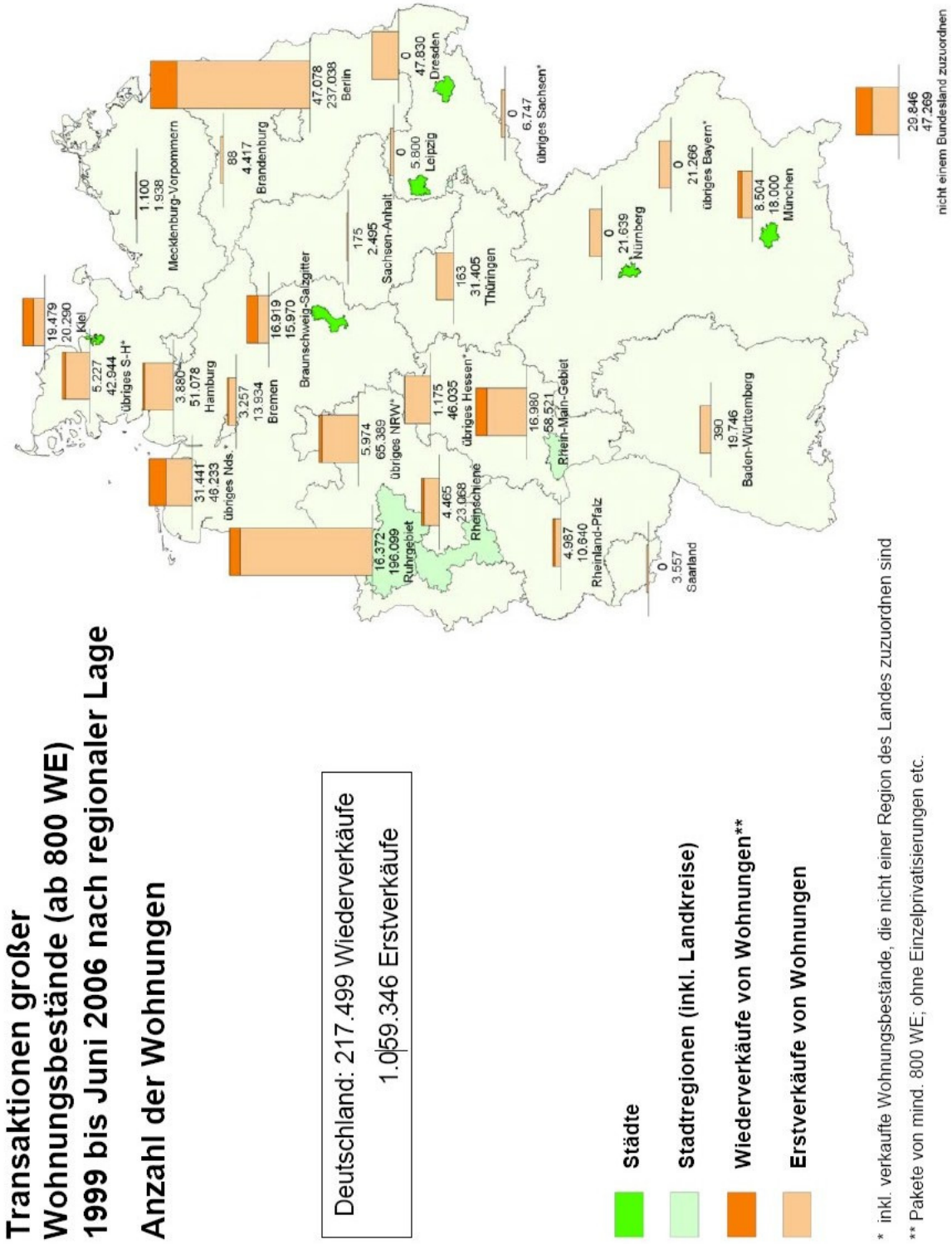



**Abbildung 14**: Erstverkäufe und Wiederverkäufe von Wohnungsbeständen im Zeitraum von 1999 bis Juni 2006.[238]

[238] Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS)/Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (Hrsg.): Veränderung der Anbieterstruktur im deutschen Wohnungsmarkt, Forschungen, Heft 124/2007, Berlin 2007, S. 31.

Unter anderem die in den letzten Jahren stark gestiegene Zahl der Wiederverkäufe lässt vermuten, dass das Ziel der Wohnungskäufer, allen Beteuerungen und Versicherungen zum Trotz, nicht das Vermietungsgeschäft und nicht das Halten der Wohnungen ist, sondern diese die Renditesteigerung vielmehr im Handel mit den Wohnungsportfolios und der schnellen und hohen Verzinsung ihres Kapitals suchen. Aus den Beispielen lässt sich ableiten, dass Finanzinvestoren vor allem Zwischeninvestoren sind, die nur geringfügiges Interesse an der operativen Geschäftsführung der erworbenen Unternehmen oder Portfolios zeigen und ihre Investitionen hauptsächlich unter Rendite- und Sicherheitsgesichtpunkten sehen.[239]

Die Privatisierungsprozesse von Wohnungs- oder anderen kommunalen Unternehmen charakterisieren ähnliche Merkmale. Wie wir auch schon am Beispiel Dresden gesehen haben wird der Privatisierungsdiskurs meist von drei Hauptargumenten getragen. 1. Die Kommune ist verschuldet und der nötige Investitionsbedarf kann nicht von der öffentlichen Hand aufgebracht werden. 2. Der Privatsektor sei wettbewerbsorientiert, deshalb effizienter und bringe niedrigere Preise für die Verbraucher. 3. Die Bedeutung des kommunalen Wohnungsbestandes habe sich geändert und es sei nicht mehr nötig, diesen kommunal zu verwalten.

Ausgeblendet wird hierbei meist, dass die Finanzinvestoren selbst nur ca. 20 - 25 Prozent ihres eigenen Kapitals einsetzen und den Rest über Kredite finanzieren. Auch ist zu beachten, dass sich das „Eigenkapital“ von Investoren wie FORTRESS vorwiegend aus Geldern von Pensionsfonds und Versicherungen speist, welche eine Renditeerwartung an den Fonds haben. Das Argument, dass durch die Privatisierung die Preise für die Verbraucher günstiger werden, ist im Immobilienbereich nicht haltbar. Überall dort wo Finanzinvestoren große Wohnungsbestände aufgekauft haben wurden die Mieten entweder gesteigert oder beibehalten. Auch in anderen Bereichen, wie beispielsweise im Energiebereich, hat die flächendeckende Privatisierung zur Ausbildung von Oligopolen und zu höheren Preisen für die Verbraucher geführt. Wenn es durch Liberalisierung zu günstigeren Preisen, oder wie im Beispiel des ÖPNV Frankfurt, zu höheren Renditen kommt, dann auf Kosten der Qualität der Leistung, einhergehend mit sinkenden Löhnen für die Beschäftigten und Arbeitsplatzabbau. Ein soziales Quartiersmanagement entsteht durch die Privatisierung der Wohnungen keineswegs und ist auch nicht beabsichtigt. Eine Studie von McKinsey kommt gerade deshalb zu einer höheren Rendite für private Wohnungsgesellschaften, weil sie für diese

[239] Lippmann, Martin: Investitionen im deutschen Wohnungsmarkt, Diplomarbeit, angefertigt an der TU Dresden 2006, S.39.

eben keine Ausgaben für die Gemeinnützigkeit ansetzt und stattdessen diese Kosten dem Gemeinwesen aufbürdet.[240]

Übergreifend lässt sich sagen, dass in den verschiedenen, als Beispiel angeführten Kommunen durchaus erkannt wurde, dass mit dem Verkauf kommunaler Wohnungen und Wohnungsunternehmen der Einfluss in den Bereichen der Stadtentwicklung und Wohnraumversorgung schwindet. Allerdings wird dieser eigentlich zentrale Punkt aufgrund des erzeugten Drucks und Sachzwangs, welcher auf die Kommunen ausgeübt wird, meist geringer bewertet als die Sanierung des kommunalen Haushalts. Laut Studien des Instituts für Stadtentwicklung und Strukturpolitik GmbH (IfS) gaben weit über 90 Prozent, der im Rahmen dieser Studie befragten betroffenen Kommunen an, Privatisierungen aufgrund von Haushaltsengpässen in Betracht zu ziehen.[241]

Um die Diskussion in Dresden in einem breiteren Kontext zu betrachten, soll im folgenden Kapitel auf die Makroebene, die Definition von Privatisierung und die Geschichte der Privatisierungsdebatte eingegangen werden.

## 4.3 Der Begriff Privatisierung im allgemeinen (Makroebene)

Nach Kalmbach ist Privatisierung die vollständige oder teilweise Übertragung beziehungsweise Veräußerung von öffentlichem Vermögen, wie Grundstücken, Betrieben oder Unternehmensbeteiligungen, an private Personen oder Unternehmen.[242] Bei dieser Definition von Privatisierung liegen allein die Eigentumsverhältnisse an dem übertragenen Objekt zugrunde. Chancen und Risiken von Produktion, Finanzierung und Verteilung von Sachgütern und Leistungen werden somit von der öffentlichen Hand in private Trägerschaft gegeben.[243] Der Begriff „privat“ und das daraus gebildete Substantiv „Privatisierung“ erscheinen trotzdem etwas verschwommen und vieldeutig und bezeichnen insbesondere den Gegensatz von „staatlich“ und von „öffentlich“, wobei der Begriff „öffentlich“ nicht fassbar scheint.[244]

---

[240] McKinsey&Company: Sanierungsfall öffentliche Wohnungsunternehmen?, Frankfurt/Main 18.5.2004.

[241] Veser, Jürgen: Veränderung der Anbieterstruktur im deutschen Wohnungsmarkt. Erste Ergebnisse. Vortrag im Rahmen des Round-Table-Gesprächs der Kommission „Ökonomisierung der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft“ am 31. Mai 2006, Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH (IfS), Berlin 2006.

[242] Kalmbach, Peter: Mehr Markt – weniger Staat – Eine neokonservative Offensive, in: Zur Privatisierung öffentlicher Dienstleistungen 10/1981, hrsg. vom Hauptvorstand der Gewerkschaft Öffentliche Dienste, Transport und Verkehr, S. 19.

[243] Bellen, Alexander van der: Kommerzialisierung, Privatisierung? Öffentliche Unternehmen zwischen Geschäft und Politik. Öffentliche Unternehmen zwischen Markt und Staat, Köln 1977, S. 97.

[244] Vgl. Lendi, Martin: Privatisierung öffentlicher Aufgaben in der Schweiz, in: Kubin, Ernst/Fröhler, Ludwig (Hrsg.): Privatisierung öffentlicher Aufgaben, Nr. 44, Gesamttitel: Kommunale Forschung in Österreich, Institut für Kommunalwissenschaften und Umweltschutz, Linz 1979.

Nach Auffassung von Loesch bedeutet eine echte Privatisierung eine Privatisierung des Eigentums, dass heißt die „vollständige oder teilweise Übernahme des Kapitals einer öffentlichen Unternehmung durch private Interessenten“.[245]

Nach Svetozar kann zusätzlich das Recht auf Eigentum an einer Sache als eine Sammlung differenzierter Rechte interpretiert werden. Unterschieden werden vier Verfügungsrechte[246]: 1. das Recht auf Nutzung, 2. das Recht auf Aneignung von Gewinnen, 3. das Recht auf Veränderung, 4. das Recht auf Veräußerung.

Bezüglich des Eigentums an Unternehmen kann nach Picot in drei Arten von Rechten unterschieden werden[247]: 1. das Koordinationsrecht (das Recht auf Planung, Durchsetzung und Kontrolle der Unternehmenspolitik), 2. das Recht auf Aneignung des Residuums (Gewinnverwendung und Verlustzuordnung), 3. das Recht auf Veräußerung der vorgenannten Rechte (das Recht auf Verkauf der Unternehmung oder von Unternehmensteilen).

Aus Unternehmenssicht im klassischen Fall betrachtet, sind Unternehmen Instrumente in der Hand ihrer öffentlichen oder privaten Eigentümer. Bezogen auf private Unternehmen, nach den Vorstellungen der traditionellen Mikroökonomie, steht allein den Eigentümern der Produktions- und Dienstleistungsmittel die Zielformulierung zu. Dies entspricht der herkömmlichen Gleichsetzung von Unternehmer und Eigentümer und von Unternehmer und Unternehmen. Aus privater Unternehmenssicht formuliert sich in diesem Zusammenhang klar das Unternehmensziel der Gewinnmaximierung.[248]

In privatwirtschaftlichen Bereichen oder auch in managergeleiteten privaten und öffentlichen Unternehmen zeichnet sich schon seit langem die Tendenz einer Funktionsteilung zwischen Kapitalbereitstellung und Unternehmensleitung ab. Diese Funktionsteilung kann als Machtverlagerung vom Eigentum zum Management interpretiert werden. Die Maximierung der erwirtschafteten Gewinne bleibt dabei aber weiterhin das maßgebliche Unternehmensziel.

Privatisierung lässt sich nicht als einheitlichen Vorgang bezeichnen, sondern als „eine Treppe, in der vielerlei Stufen der Übertragung der Leistungsdurchführung vom

---

[245] Loesch, Achim von: Privatisierung öffentlicher Unternehmen – Ein Überblick über die Argumente, in: Schriftenreihe der Gesellschaft für öffentliche Wirtschaft und Gemeinwirtschaft e.V., Heft 23/1983, S. 15.

[246] Pejovich, Svetozar: The Capitalist Corporation and the Socialist Firm. A Study of Comparative Efficiency, in: Schweizersche Zeitschrift für Volkswirtschaft und Statistik, Heft 11/ Januar 1976, S. 3.

[247] Picot, Arnold: Der Beitrag der Theorie der Verfügungsrechte zur ökonomischen Analyse von Unternehmungsverfassungen, Hannover 1981, S. 162.

[248] Koppes, Marc: Entscheidungstheoretische Analyse der Privatisierung. Ein Beitrag zur Diskussion zum Privatisierungsprozess öffentlicher Krankenhäuser mit Fallstudie des Krankenhauses Prinzessin Marie-Astrid im Großherzogtum Luxemburg, Lüneburg 2000, S. 26.

öffentlichen Verband an die private Wirtschaft möglich sind.“[249] Rügemer definiert Privatisierung als profitbestimmte Ausrichtung gemeinschaftlicher Aufgaben.[250]

Der Begriff „Privatisierung“ wird im Rahmen der Privatisierungsdebatte weit gefasst, wobei in der Übertragung öffentlicher Betriebe beziehungsweise öffentlicher Aufgabengebiete in diverse organisatorische Formen der Umstrukturierung unterschieden wird.

### 4.3.1 Formen der Privatisierung

Bei den Formen der Privatisierung wird in formale und materielle Privatisierung unterschieden. Zurückzuführen ist diese Einteilung auf den wissenschaftlichen Beirat des Bundesministeriums der Finanzen aus dem Jahre 1975. Demnach werden auch Überführungen öffentlicher Unternehmen in privatwirtschaftliche Rechtsformen sowie die Angleichung öffentlichen Wirtschaftens an Prinzipien der privatwirtschaftlichen Betriebsführung als Privatisierung bezeichnet.[251] Die öffentliche Hand befreit sich von den Bestimmungen des Haushaltsrechts und schlüpft in das Gewand eines Privatrechtssubjektes, um die Funktion als AG, GmbH oder auch in anderer Form wahrzunehmen.[252] Diese Privatisierungsform wird im Gutachten des BMF aus dem Jahre 1975 als formale Privatisierung[253] oder auch Organisationsprivatisierung[254] bezeichnet und ist heutzutage weit fortgeschritten. Durch die Änderung der Rechtsform bleibt die öffentliche Hand im „Besitz“ der Gesellschaft, doch die Möglichkeiten demokratischer Einflussnahme und Kontrolle werden eingeschränkt. Häufig ist diese Form der Privatisierung der erste Schritt hin zu einer vollständigen, sprich reellen bzw. materiellen Privatisierung. Von Seiten des wissenschaftlichen Beirats beim BMF werden von einer formalen Privatisierung keine wesentlichen Entlastungseffekte für die öffentlichen Haushalte erwartet, da sie zwar eine größere Flexibilität in der Aufgabenerfüllung und damit ein schnelleres Reagieren auf die unterschiedlichen Anforderungen des Marktes ermögliche, jedoch im kostenintensiven Personalbereich gelten weiterhin die Beschäftigungsbedingungen wie im öffentlichen Dienst, da diese

---

[249] Hamer, Eberhard: Privatisierung kommunaler Leistungen, in Hamer, Eberhard: Mittelstand, Motor der Marktwirtschaft. Beiträge zur Mittelstandspolitik, Band II, Minden, 1986, S. 169.

[250] Rügemer, Werner: Privatisierung in Deutschland – Eine Zwischenbilanz, in: Jörg Huffschmid u.a. (Hrsg.): Die Privatisierung der Welt – Hintergründe, Folgen, Gegenstrategien. Reader des wissenschaftlichen Beirats von Attac, Hamburg 2004, S. 43.

[251] Loesch, Achim von: Privatisierung öffentlicher Unternehmen – Ein Überblick über die Argumente, S. 29.

[252] Ossenbühl, Fritz: Die Erfüllung von Verwaltungsaufgaben durch Private, in: Veröffentlichungen der Vereinigung der Deutschen Staatsrechtslehrer, Heft 29, Berlin u.a. 1971, S. 137.

[253] Vgl. Bundesministerium der Finanzen (Hrsg.): Gutachten des Wissenschaftlichen Beirats beim BMF zur Lage und Entwicklung der Staatsfinanzen in der Bundesrepublik Deutschland, S. 1007 f.

Unternehmen weiterhin den kommunalen Arbeitgeberverbänden angehörten.[255] Die gewählte Rechtsform ist eine Frage der Zweckmäßigkeit und hat praktische Folgen politischer, steuerlicher, ökonomischer, personeller und rechtlicher Natur. Bei der Nutzung privater Rechtsformen durch öffentliche Unternehmen besteht zudem die Gefahr, dass Änderungen der Rechtsformen durch den Gesetzgeber zu einer so genannten Aushöhlung des öffentlichen Eigentümers führen kann, indem die Gesetzesänderungen eben gerade solche Einflussmöglichkeiten betreffen, die der öffentliche Träger zu seinem Vorteil nutzte oder nutzen wollte.[256]

Die materielle Privatisierung bzw. auch Vermögens- und Aufgabenprivatisierung[257] ist die Privatisierungsform, um die es sich in den Privatisierungsdebatten der letzten Jahre, wie auch bei dem Privatisierungsdiskurs in Dresden, dreht. Als materielle Privatisierung bezeichnet der Wissenschaftliche Beirat beim BMF die Verlagerung öffentlicher Versorgungsunternehmen bei vollständiger privater Finanzierung, aber auch diejenigen bei weiterer vollständiger oder teilweiser öffentlicher Finanzierung.[258] Auch im Fall einer weiteren öffentlichen Finanzierung wird eine materielle Privatisierung vom Beirat befürwortet, wenn die Privaten aus irgendeinem Grunde kostengünstiger als der Staat wirtschaften.[259] Mittlerweile hat sich die Umsetzung dieser Auffassung soweit entwickelt, dass es heute einige Bereiche der Gesellschaft gibt, in denen private Unternehmen durch staatliche Finanzierungen zu Renditen geholfen werden. Dies ist beispielsweise bei der Privatisierung des Bildungswesens der Fall, wo von Seiten des Staates hohe Subventionen für die Etablierung privater Hochschulen gezahlt werden. Auch im Bereich Verkehr und im Bereich der Wohnungsversorgung werden, wie an Beispielen in den vorangegangenen Kapiteln angeführt, auf unterschiedliche Weise Kosten privater Unternehmen durch den Staat übernommen. Die haushaltsmäßig stärkste Entlastung erwartet der Wissenschaftliche Beirat beim BMF natürlich trotzdem bei vollständiger privater Finanzierung. Für den Fall, dass bestimmte, bisher vom Staat wahr genommene Aktivitäten wegen ihrer spezifischen Eigenarten und Zwecksetzungen, bei Abgabe durch den Staat, nicht effizient vom Privatsektor übernommen werden, werden vom Beirat zwei Modelle angeboten, mit deren Hilfe die angestrebte Leistungsübertragung ohne Aufgabe der mit den Leistungen beabsichtigten

---

[254] Vgl. Dickhaus, Barbara/Dietz, Kristina: Öffentliche Dienstleistungen unter Privatisierungsdruck – Folgen von Liberalisierung und Privatisierung öffentlicher Dienstleistungen in Europa, weed-Arbeitspapier, Bonn 2005, S.6.

[255] Pappermann, Ernst: Privatisierung kommunaler Aufgaben – Möglichkeiten und Grenzen, in: Der Städtetag 37, Köln 1984, S. 247.

[256] Koppes, Marc: Entscheidungstheoretische Analyse der Privatisierung, S. 29.

[257] Dickhaus, Barbara/Dietz, Kristina: Öffentliche Dienstleistungen unter Privatisierungsdruck – Folgen von Liberalisierung und Privatisierung öffentlicher Dienstleistungen in Europa, S. 6.

[258] Koppes, Marc: Entscheidungstheoretische Analyse der Privatisierung, S. 29.

[259] Vgl. Bundesministerium der Finanzen (Hrsg.): Gutachten des Wissenschaftlichen Beirats beim BMF zur Lage und Entwicklung der Staatsfinanzen in der Bundesrepublik Deutschland, S. 1008.

Zwecke erfolgen kann.[260] Hierzu werden erstens die Möglichkeit der gesetzlichen Verpflichtung und zweitens eine öffentliche Konzessionsvergabe vorgeschlagen. Letztere soll durch Wettbewerbseinschränkungen dazu dienen, private Unternehmer überhaupt erst für die Übernahme der vom Staat abzugebenden Aufgabengebiete zu interessieren. Durch die Möglichkeit der gesetzlichen Verpflichtung könnten Private dazu bestimmt werden, gewisse bisher vom Staat wahrgenommene Leistungen zu übernehmen. Als Beispiel werden unter anderem die Bereitstellung von Parkflächen, die Durchführung von Ausbildungen und der Betrieb von Erholungsstätten genannt.[261]

Eine Form in der Privatisierung auftritt ist in der Auslagerung von Hilfs- und Nebenbetrieben bzw. einer funktionalen Privatisierung[262] zu sehen. Hierdurch wird meist erwartet, Entlastungen für die öffentlichen Haushalte herbeizuführen. Derartige Aufgabenübertragungen beruhen auf allgemeinen wirtschaftlichen oder beschaffungswirtschaftlichen Fragen.[263] Nach Bongaerts ist die Eigenherstellung dem Fremdbezug immer dann vorzuziehen, wenn die Transaktionskosten der Inanspruchnahme des Marktes die Kosten der internen Koordination und der Überwachung der eigenen Herstellung übersteigen.[264] Nach Einschätzung von Loesch (1983) dienen Privatisierungen von Hilfs- und Nebenbetrieben auch manchen Verwaltungen als Alibi zu Maßnahmen der Verwaltungsreform beziehungsweise des Verwaltungsabbaus.[265] In vielen Städten und Gemeinden wurden, wie in Dresden, Aufgabenbereiche und Nebenbetriebe kommunaler Unternehmen aufgrund der Haushaltslage bereits privatisiert.

Koppes unterteilt, neben öffentlichen und privaten Trägern, letztere noch in Profit und Non-Profit Organisationen. So muss die Wirtschaftlichkeit in beiden Organisationsstrukturen gegeben sein, jedoch liegt der wesentliche Unterschied in der eventuellen Gewinnnutzung. Im Profitbereich wird der Gewinn an die Kapitalträger verteilt und bleibt dem zu betreuenden Bereich gar nicht oder nur bedingt erhalten, insofern dieser Gewinn weiterhin gewinnbringend in diesem Sektor investiert werden kann. Anders müsse es im Non-Profit-Bereich zugehen, und zwar unabhängig der jeweiligen Rechtsformen, wie Vereinen, Stiftungen usw. deren Mission sich exklusiv auf den sozialen Bereich beschränken, und deren Gewinnausschüttung nicht an die

---

[260] Bundesministerium der Finanzen (Hrsg.): Gutachten des Wissenschaftlichen Beirats beim BMF zur Lage und Entwicklung der Staatsfinanzen in der Bundesrepublik Deutschland, S. 1009 ff.

[261] Vgl. ebenda, S.1009-1010.

[262] Vgl. Dickhaus, Barbara/Dietz, Kristina: Öffentliche Dienstleistungen unter Privatisierungsdruck – Folgen von Liberalisierung und Privatisierung öffentlicher Dienstleistungen in Europa, S. 6.

[263] Koppes, Marc: Entscheidungstheoretische Analyse der Privatisierung, S. 31.

[264] Bongaerts, Jan: Privatisierung öffentlicher Leistungen aus Sicht der Vertragsökonomik, in: ZögU. Zeitschrift für öffentliche und gemeinwirtschaftliche Unternehmen, Band 5, 1982, S. 234.

[265] Loesch, Achim von: Privatisierung öffentlicher Unternehmen – Ein Überblick über die Argumente, S. 29.

Aktionäre geschieht, sondern die erwirtschafteten Überschüsse weiterhin zur Absicherung, Verbesserung oder gar Ausweitung der Anstrengungen im sozialen Tätigkeitsfeld benutzen.[266] Auf den Wohnungsbereich herunter gebrochen könnten hiernach Investoren wie Annington, FORTRESS oder Cerberus als Profit Organisationen klassifiziert werden, Non-Profit Organisationen würden nach diesem Modell Genossenschaften darstellen, da diese erzielte Einnahmen in die Bewirtschaftung, Instandhaltung und den Ausbau der jeweiligen Siedlungen investieren.

### 4.3.2 Geschichte der Privatisierung in Deutschland

Teile des öffentlichen Unternehmensbesitzes in Deutschland stammen aus der vorindustriellen Zeit, als die Staatsausgaben wesentlich mit Einnahmen aus staatlichen Gewerbebetrieben, Regalien und Monopolen gedeckt wurden. Dazu gehörten auch die öffentlichen Banken in ihrer Eigenschaft als so genannte Hofbanken. Durch die Industrialisierung und der mit ihr einhergehenden Urbanisierung entstanden neue Herausforderungen für die Städte, die plötzlich enormes Wachstum verzeichneten. *„Die Herausbildung von Großstädten neuen Typs und von agglomerierten Räumen war die Folge. Sie schufen Herausforderungen sozialer, ökonomischer, hygienischer und auch technischer Art, die von den Zeitgenossen beantwortet werden mussten, wenn sie nicht ein Chaos und möglicherweise den völligen Zusammenbruch des gesellschaftlichen Gesamtsystems auslösen wollten.“*[267] Eine der Konsequenzen aus der Urbanisierung war die Entwicklung des Baurechts, wodurch erste Ansätze zu einer modernen Stadtplanung entstanden. Die Städte waren gezwungen, unter anderem eine kommunale Müllabfuhr, zentrale Wasserversorgungen und ein Netz zur Abwasserbeseitigung aufzubauen. Es entstanden spezialisierte kommunale Einrichtungen, die lebenselementare Aufgaben professionell erledigten und hygienische Mindeststandards kostengünstig sicherstellten.[268] Wegen des rapiden Wachstums der Städte und ihrer Bevölkerung musste binnen kurzem eine städtische Infrastruktur in Bereichen wie Gas, Elektrizität, Wasser, Nahverkehr, Abfall- und Abwasserentsorgung aufgebaut werden. Diese war je nach Sektor von Anfang an in städtischer, teils aber auch in privater, genossenschaftlicher oder gemischtwirtschaftlicher Hand. Nachdem die Städte aber rasch das notwendige Wissen, Kompetenzen und Ressourcen aufgebaut hatten, konnten in der Folge große Teile der privat betriebenen Infrastrukturen kommunalisiert und so bis zum Ersten Weltkrieg das System der kommunalen Daseinsvorsorge etabliert werden.[269]

---

[266] Koppes, Marc: Entscheidungstheoretische Analyse der Privatisierung, S. 33.
[267] Reulecke, Jürgen: Geschichte der Urbanisierung in Deutschland, Frankfurt/Main 1985, S. 11.
[268] Grunke, Achim: Daseinsvorsorge – Herkunft und Zukunft, in: Kommunal-Info 4/2006, S. 2.
[269] Ebd.

Ein Motiv für die spätere Beibehaltung größerer Teile des Bergbaus im Staatsbesitz sowie die Kommunalisierung von Wasserwerken, Gas- und Elektrizitätswerken war die Angst vor privaten Monopolen, der man sich angesichts einer damals noch fehlenden Kartellgesetzgebung nicht anders erwehren zu können glaubte. Im wesentlichem lagen die Gründe jedoch woanders: Vor allem bei der Verstaatlichung von Bahn und Post sowie bei einer Vielzahl von Unternehmensbeteiligungen und -gründungen standen fiskalische Gesichtspunkte im Mittelpunkt.[270] Darüber hinaus bildete sich später ein Verständnis zu Staatseigentum heraus, aus welchem der Begriff der Daseinsvorsorge[271] hervorging. Der heute sprachgebräuchliche Begriff der Daseinsvorsorge entstand im Zuge von Industrialisierung, Urbanisierung und Bevölkerungswachstum seit der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts und heißt ganz allgemein die Bereitstellung wirtschaftlicher, sozialer und kultureller Leistungen für die Allgemeinheit durch öffentliche Einrichtungen von Staat oder Kommunen.[272] Mitunter wird anstelle von Daseinsvorsorge auch von Daseinsfürsorge gesprochen. Daseinsfürsorge ist aber nur ein Teilaspekt von Daseinsvorsorge. Der Begriff Fürsorge kommt aus der Wohlfahrtspflege und beinhaltet Leistungen und Verantwortung für spezielle Personengruppen, wie beispielsweise Armenfürsorge, Jugendfürsorge und so weiter. Bei Daseinsvorsorge geht es wesentlich jedoch um die Bereitstellung lebenswichtiger Güter und Leistungen und Infrastruktur für die gesamte Bevölkerung und für die Wirtschaft.[273] Daseinsvorsorge wird zwar als Rechtsbegriff im Rahmen der Leistungsverwaltung verwendet, allerdings gibt es für den Begriff Daseinsvorsorge weder eine Legaldefinition noch steht für alle Zeiten fest, was unter Daseinsvorsorge fällt. Welche Leistungen im einzelnen zur Daseinsvorsorge gehören, hängt vom gesellschaftlichen Wandel und der wechselnden Schwerpunktsetzungen im politischen Diskurs ab.[274]

Im Gegensatz zu anderen westeuropäischen Industriestaaten, wie Großbritannien und Frankreich, hat es nach dem Zweiten Weltkrieg in den alten Ländern der Bundesrepublik Deutschland keine Verstaatlichung von Branchen oder Unternehmen gegeben. Der Beteiligungsbesitz des Bundes beruht vielmehr auf „ererbten“

---

[270] Vgl. Ambrosius, Gerold: Der Staat als Unternehmer. Öffentliche Wirtschaft und Kapitalismus seit dem 19. Jahrhundert, Göttingen 1984.

[271] Daseinsvorsorge: Der Begriff Daseinsvorsorge geht auf Max Weber und Karl Jaspers zurück. Weber beschrieb die mit der industriellen Entwicklung gestiegene Abhängigkeit der Menschen von Leistungen durch Staat und Kommunen, da der einzelne nicht mehr selbst für seine erforderlichen Lebensgüter sorgen könne. Jaspers kennzeichnete die Gesellschaft der 20er Jahre des 20. Jh. als eine Massenordnung, die einen universalen Daseinsapparat (Verwaltung) aufgebaut habe. Ernst Forsthoff, der 1938 erstmals den Begriff „Daseinsvorsorge“ prägte und ihn als Terminus in das deutsche Verwaltungsrecht einführte, definierte Daseinsvorsorge allgemein als „die Darbietung von Leistungen, auf welche der in die modernen massentümlichen Lebensformen verwiesene Mensch lebensnotwendig angewiesen ist.“

[272] Vgl. Forsthoff, Ernst: Die Verwaltung als Leistungsträger, Stuttgart/Berlin 1938.

[273] Vgl. Grunke, Achim: Daseinsvorsorge – Herkunft und Zukunft, in: Kommunal-Info 4/2006, S. 1.

[274] Ebd., S. 2.

Beteiligungen aus dem Besitz des Deutschen Reiches und des Landes Preußen und im Zuge des Wiederaufbaus neu geschaffenen Instrumenten zur Erfüllung neuer Aufgaben des Bundes in der Finanzierung (Kreditanstalt für Wiederaufbau, Lastenausgleichsbank und Berliner Industriebank), in der Forschungspolitik, Entwicklungspolitik sowie im Verkehrswesen und der Wohnungswirtschaft.

Wesentlicher Anstoß für Überlegungen, neben der öffentlichen Aufgabenerledigung durch die Verwaltung und die Finanzierung über den öffentlichen Haushalt auch alternative Formen der Realisierung und Finanzierung für Infrastrukturmaßnahmen zu nutzen, war der Beitritt der DDR zur Bundesrepublik. So stellte 1991 eine Arbeitsgruppe der Bundesregierung unter Vorsitz des Bundesministeriums für Finanzen fest, dass über private Lösungen Entlastungen im administrativ-organisatorischen Bereich erzielt werden können.[275] Bereits Anfang der 90er Jahre war man sich darüber im Klaren, dass die Überführung der ostdeutschen Staatsunternehmen in die Privatwirtschaft mehr als ein Jahrzehnt in Anspruch nehmen werde.[276] Die durch den Beitritt eingeleitete Privatisierungswelle hat aber, über die Überführung des sozialistischen „Volkseigentums“ hinaus, auch sehr stark auf die westdeutschen Unternehmen der öffentlichen Daseinsvorsorge eingewirkt. An der Privatisierung einer gesamten Volkswirtschaft, wie am Beispiel der DDR ab 1991, können wesentliche Verläufe und Ergebnisse von Privatisierungen abgelesen werden: staatlich gedeckte Korruption, Marktbereinigung im Interesse von Monopolunternehmen, Reduzierung von Arbeitsplätzen, abgesenkte Löhne und Arbeitsrechte und ausgedünnte kommunale Leistungen.[277] Trotz dieser Erkenntnis wurde nach Vorgaben der Europäischen Kommission die Privatisierung zentralstaatlicher Unternehmen wie Lufthansa, Bundesbahn, Bundespost oder Bundeswehrverwaltung umgesetzt und die Privatisierung auf kommunaler Ebene weiter forciert. Laut Beraterstudie, ebenfalls unter Mitwirkung von Freshfields Bruckhaus Deringer und im Auftrag der Bundesregierung, ist dass Hauptmotiv für Privatisierungen bzw. dafür, dass die öffentlichen Hände nach „neuen und wirtschaftlicheren Beschaffungsformen“ suchen, das Bemühen, die Kluft zwischen wachsendem Erweiterungs-, Ersatz- und Modernisierungsbedarf für öffentliche Investitionen einerseits und den geringer werdenden Finanzen andererseits zu schließen und durch „Effizienzsteigerungen“ die engen finanziellen Spielräume für Investitionen besser auszunutzen.[278]

---

[275] Kroll, Michael (Hrsg.): Leasing-Handbuch für die öffentliche Hand, Lichtenfels 2005, S. 162.

[276] Leipold, Helmut: Das Eigentumsproblem in der Transformationspolitik, in: Leipold, Helmut (Hrsg.): Privatisierungskonzepte im Systemwandel, Marburg 1992, S. 23.

[277] Vgl. Winter, Felix: Der größte Konzern aller Zeiten – eine Bilanz der Treuhandanstalt, Köln 2004.

[278] Price Waterhouse Coopers/Freshfields Bruckhaus Deringer u.a.: PPP im öffentlichen Hochbau, Band V, Berlin 2003, S. 2.

Überall dort, wo Private die Aufgaben bisheriger Bundesunternehmen zumindest ebenso gut erfüllen können, so formuliert der ehemalige Bundesfinanzminister Hans Eichel (SPD), soll sich der Staat aus unternehmerischen Beteiligungen zurückziehen.[279] Diese Grundposition, welche auf das im Vorfeld bereits erwähnte Papier des Wissenschaftlichen Beirats des BMF aus dem Jahre 1975 zurückgeht, ist innerhalb von CDU, FDP und in den letzten Jahren auch verstärkt in der SPD aufgegriffen worden und hat mittlerweile auch Teile der Linken erreicht. Sie wird auf allen politischen Ebenen immer wieder als Argumentation für Entstaatlichung angeführt.

In der neueren Wohnungsprivatisierungsgeschichte Deutschlands wurde das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Wohnungswesen zum Vorreiter flächendeckender Privatisierung. Im September 2003 wurde das, oben bereits kurz zitierte, von einem Beraterkonsortium unter Führung der Wirtschaftsprüfer Price Waterhouse Coopers (PWC) und der Anwaltskanzlei Freshfields Bruckhaus Deringer, erstellte Gutachten „Public Private Partnership (PPP) im öffentlichen Hochbau“, vorgestellt. Die öffentlichen Immobilienbestände sollen privat bewirtschaftet und zukünftige Bauten privat finanziert und betrieben werden.[280] Das Prinzip dieser Partnerschaften funktioniert dabei in allen Fällen ähnlich: Nach dem Konzept dominiert die private Seite, ihre Haftung ist gering, die Gewinnchancen und Verwertungsfreiheiten sind dagegen hoch.[281]

Für den Bereich der Wohnungswirtschaft in Deutschland spielt auch die Aufhebung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes 1990 eine Rolle. Die in diese Kategorie fallenden Wohnungen machten vor der Aufhebung des Status der Gemeinnützigkeit etwa zehn Prozent des Wohnungsmarktes aus. Die Folge der Aufhebung war, dass sich nur mehr die von Gemeinden und Ländern kontrollierten Genossenschaften an das Prinzip der Kostendeckung hielten. Privatwirtschaftliche Wohnungsunternehmen strebten dagegen höhere Preise an und setzten die erzielten Gewinne teilweise in anderen Wirtschaftsbereichen ein.[282] Die bei der Aufhebung der Gemeinnützigkeit vereinbarten Preis- und Belegungsbindungen laufen nach und nach aus. Damit aber verschwinden diese Wohnungen auch als preiswerte Alternative vom Wohnungsmarkt. Dieser „Schwund" kann durch den Neubau von Sozialwohnungen nicht ausgeglichen werden, da insbesondere der Bund Jahr für Jahr weniger finanzielle Mittel für den Sozialwohnungsbau zur Verfügung stellt. Seit 1993 wurden die Mittel für den sozialen

---

[279] Eichel, Hans: Der Bund und seine Unternehmen – Perspektiven und Aufgaben im alten und neuen Jahrhundert, in: Zeitschrift für das gesamte Kreditwesen, Frankfurt/Main 2000, S. 274-277, hier: S. 274.

[280] Vgl. Price Waterhouse Coopers/Freshfields Bruckhaus Deringer u.a.: PPP im öffentlichen Hochbau, Berlin 2003.

[281] Rügemer, Werner: Privatisierung in Deutschland – Eine Zwischenbilanz, S. 47.

[282] Hemmer Dagmar/Bauer, Werner: Privatisierung und Liberalisierung öffentlicher Dienstleistungen in der EU-15: Wohnen, Wien 2003, S. 7.

Wohnungsbau um zwei Drittel gekürzt; im Gegenzug wurden die steuerlichen Subventionen für den Erwerb von Wohnungseigentum erhöht.[283] Dies entspricht der Privatisierungstendenz, die durch die GATS Vereinbarungen der WTO über die EU vorgegeben werden und schrittweise auf nationale Ebene umgesetzt werden. In der von der österreichischen Gewerkschaft der Privatangestellten herausgegebenen Broschüre „Aus für den sozialen Wohnbau?“ findet sich folgende Einschätzung der Situation in Deutschland: *„Für die Folgen eines Verkaufs von Genossenschaften an Private sind die Erfahrungen aus Deutschland interessant. Von der Privatisierung in den 90er Jahren waren bundeseigene Wohnungsgesellschaften, die Wohnungsbestände von Bahn und Post und der Bundesversicherungsanstalt betroffen. Die Folge der Privatisierung ist, dass der Bestand an öffentlichen und kommunalen Wohnungen, die eine wichtige Funktion zur sozialen Wohnungsversorgung der Bevölkerung haben, immer geringer wird. Darüber hinaus findet auf diese Weise im Immobilienbereich ein gigantischer Eigentumstransfer von der öffentlichen in private Hände, vorwiegend Banken und Versicherungsgesellschaften, statt. Der überwiegende Teil der verkauften Wohnungen ging nicht in Mieterhand, sondern gehört inzwischen Großbanken, sowie westdeutschen Versicherungs- und Immobiliengesellschaften, sowie Kapitalanlegern, die dafür Sonderabschreibungen bis zu 40 Prozent des Kaufpreises geltend machen konnten. Die Privatisierungen von kommunalen oder genossenschaftlichen Beständen zur Kapitalanlage wurde mit Steuersubventionen vom Staat mitbezahlt.“*[284]

In den Kommunen laufen die Privatisierungen meist nach ähnlichen Mustern. Zum einen werden Anteile oder Gesamtbestände von z.B. Wohnungsgesellschaften, Stadtwerken, Holdings oder anderen Einzelunternehmen verkauft. Eine weitere genutzte Möglichkeit stellt die Beauftragung privater Betreiber dar, wie beispielsweise bei Müllverbrennungsanlagen oder Klärwerken oft praktiziert. Zusätzlich errichten private Investoren im Rahmen von PPP Rathäuser, Kongresszentren, Turnhallen usw., die dann von den Kommunen, meist für Laufzeiten von 20-30 Jahren, zurück gemietet werden. Hierbei wird wiederum immer wieder das Argument der Befürworter, dass Private kostengünstiger wirtschaften würden, angeführt. Nach praktischen Erkenntnissen allerdings sind Privatisierungen in der Regel auf lange Sicht sehr viel ungünstiger für die Kommune.[285]

---

[283] Hemmer Dagmar/Bauer, Werner: Privatisierung und Liberalisierung öffentlicher Dienstleistungen in der EU-15: Wohnen, S. 7.

[284] Ebd., S. 8.

[285] Rügemer, Werner: Colonia Corrupta. Globalisierung, Privatisierung und Korruption im Schatten des Kölner Klüngels, Münster 2002, S. 21.

## 4.4 Akteure

Das folgende Kapitel soll einen kurzen Einblick über die an den Transaktionen maßgeblich beteiligten Akteure liefern. Bezüglich der Angebotssituation für Finanzinvestoren bietet der deutsche Immobilienmarkt sowohl in Westdeutschland, aufgrund der Politik des sozialen Wohnungsbaus der Nachkriegszeit, als auch in Ostdeutschland[286], aufgrund der staatlichen Wohnungspolitik der DDR, auf die die großen kommunalen Wohnungsbestände heute zurückgehen, attraktive Anlagemöglichkeiten.[287] Für ostdeutsche Kommunen als Halter großer kommunaler Wohnungsunternehmen spielen zusätzlich die Auflagen des Altschuldenhilfegesetzes und der damit zusammenhängende politisch ausgeübte Privatisierungsdruck eine große Rolle. Besonders die chronischen Haushaltsdefizite der deutschen Kommunen verstärken den Verkaufsdruck und das Engagement der Städte, für die Ausführung kommunaler Leistungen Käufer und Investoren zu gewinnen, die ihrerseits, angeregt durch günstige Zinsen, hohe Investitionsbereitschaft signalisieren.[288]

### 4.4.1 Hedge-Fonds und Private-Equity

Nach der traditionellen Definition sind Hedge-Fonds Vermögen, die von Banken und reichen Individuen kommen und von ihren Verwaltern, unter umfangreicher Nutzung von Krediten und Derivaten, in risikoreiche Wertpapiere und Währungen investiert werden. Hedge-Fonds gibt es in den USA bereits seit 1949. Die ursprüngliche Absicht des Gründers des ersten Hedge-Fonds, des Wirtschaftsjournalisten Alfred Wislow Jones, ist auch heute noch bestimmend für eine große Anzahl bestehender Fonds: Die Realisierung positiver Renditen bei allgemein steigenden und fallenden Marktkursen durch den Gebrauch von Derivaten – hochspekulative „Wetten“ auf die Kursentwicklung von Gütern jeglicher Art, wie z.B. Aktien und Rohstoffen.[289] Dieser Fonds verwendete eine Strategie, bei der gleichzeitig bestimmte Aktien gekauft und andere Aktien leerverkauft[290] wurden. Die Idee des Fonds war es, sich somit gegen

---

[286] Vgl. Leipold, Livia: Die Privatisierung von kommunalen Wohnungsbaugesellschaften und deren Auswirkung auf stadtpolitischen Handlungs- und Gestaltungsspielräume, bes. S. 27-37.

[287] Ebd., S. 57.

[288] Ebd.

[289] Bahn, Christopher: Fluch oder Segen? Hedge-Fonds in Deutschland. Ein Beitrag zur Versachlichung der Debatte, Wissenschaftszentrum Berlin für Sozialforschung, Berlin 2006, S. 3.

[290] Leerverkauf: Durch Käufe von Berechtigungsscheinen (das ist die Grundvariante eines Derivats - ein Future) für den Verkauf eines Aktienpakets. (Welches man zum Kaufzeitpunkt noch nicht besitzt) Zu einem Zeitpunkt werden Verkaufsbedingungen gekauft, die zu einem späteren Zeitpunkt, wenn sich der Kurs der Aktie geändert hat, zu den vereinbarten Bedingungen/Verkaufspreisen eingelöst werden können. Die hohe Schule des Leerverkaufs ist es, wenn das Sinken des Kurses durch den gezielten, massiven Verkauf von Aktien oder Wertpapieren selbst herbeigeführt wird. Vgl. dazu Lipke, Isabel: Derivate. Das unbekannte Wesen, weed-Arbeitspapier, Bonn, Dezember 2003. – Der ehemalige Goldman Sachs-Manager und ehemalige Hedge-Fonds-Inhaber Jim Cramer erklärt dazu: „Wenn ich short war, habe ich im Vorfeld einen Level an Aktivität erzeugt, der die Futures in die richtige

allgemeine Marktbewegungen zu „hedgen“[291] – daher auch der Name Hedge-Fonds. Dieser Fonds und damit die ganze Anlageklasse der Hedge-Fonds blieb jedoch bis 1966 relativ unbeachtet.[292]

Hedge-Fonds werden in der Regel nicht an Kunden mit durchschnittlichem Einkommen, sondern nur an sehr vermögende Privatkunden, so genannte „High Net Worth Individuals“, institutionelle Investoren[293] wie Banken und Versicherungen und, besonders auf dem US-amerikanischen Markt bedeutsam, an Stiftungen, vertrieben.[294]

Im amerikanischen Raum sind Hedge-Fonds dadurch gekennzeichnet, dass sie meist in der rechtlichen Form einer „limited partnership“, vergleichbar der deutschen Kommanditgesellschaft, organisiert sind.[295] Ihr Zweck ist die Verwaltung von Vermögen. Dabei wird, im Unterschied zu klassischen Investmentfonds[296], die absolute Rendite als Zielgröße definiert. Trotz großer Unterschiede in den verfolgten Anlagestrategien und internen Organisationsstrukturen können gemeinsame Merkmale von Hedge-Fonds identifiziert werden, die teilweise im deutlichen Kontrast zu traditionellen Investmentfonds stehen.[297] Hedge-Fonds unterliegen hinsichtlich ihrer Anlagepolitik keinen Restriktionen; insbesondere dürfen sie in Derivaten handeln, Leerverkäufe tätigen und damit bzw. über die Aufnahme von Krediten den Investitionsgrad steigern (Leverage).[298] Wenn es zum Kauf von Unternehmen kommt, findet die Finanzierung meist parallel zum Verkauf statt. Die Fremdfinanzierung ist die

---

Richtung treibt. Das benötigt nicht viel Kapital. […] Es ist illegal, aber es macht Spaß. Und es ist lukrativ.” Vgl. Bush, Hedge-Fonds und der SEC-Chef, in: Financial Times Deutschland vom 04. 06.2007.

[291] „hedgen“ - to hedge: umzäunen, umschließen, absichern (hier: das Kapital).

[292] Vgl. Rünzi, Stefan: Stichwort Hedgefonds, Köln 2004, S. 3. (http://www.wiso.uni-koeln.de/finanzierung/version2004/mitarbeiter/wiss_ma/ruenzi_Hedgefonds.pdf, 21.12.2006).

[293] Im weltweiten Hedge-Fonds / Private-Equity-Geschäft sind institutionelle Investoren nach Angaben für das Jahr 2005 mit über zwei Drittel Beteiligung die Hauptgeldgeber. Von insgesamt 78,7 Trillionen US $ fallen weltweit 55 Trillionen US$ auf Investments institutioneller Investoren. Davon fallen 20 Trillionen US$ auf Pensionsfonds, 17 Trillionen US$ auf Versicherungen und 18 Trillionen US$ auf Investmentfonds. (Diese Zahlen stammen aus dem Vortrag von Huffschmidt, Jörg: Like Locusts? The Impact of Private Equity, Hedge Funds and REITs on stability and sustainable development, in: WEED-Seminar: The new financial architecture – a ruin?, Berlin, 29.-30.11.2006). (http://www2.weed-online.org/uploads/joerg_huffschmid.pdf, 16.12.2006).

[294] Vgl. Bahn: Fluch oder Segen?, S. 3.

[295] Die Limited Liability Company (LLC) ist in ihrer Grundform eine US-amerikanische Personengesellschaft, bei der kein Beteiligter persönlich haftet. Sie ist daher am ehesten als eine Kommanditgesellschaft ohne Komplementär zu beschreiben.

[296] Klassische Investmentfonds definieren in der Regel ihre Rendite relativ zu einem bestimmten Index als Zielgröße.

[297] Kamp, Lothar/Krieger, Alexandra: Die Aktivitäten von Finanzinvestoren in Deutschland, Hans-Böckler-Stiftung, Arbeitspapier Nr.103, Düsseldorf 2005.

[298] Hedge-Fonds nutzen häufig in größerem Umfang Fremdkapital als „Hebel“ (leverage) zur Steigerung der Rendite. Diese Strategie wirkt jedoch in zwei Richtungen, denn sowohl realisierte Gewinne als auch Verluste können durch den massiven Einsatz von Fremdkapital enorm gesteigert werden. Nicht zuletzt aus diesen Gründen sind Hedge-Fonds in die öffentliche Aufmerksamkeit gerückt.

kostengünstigste Finanzierungsvariante für den Investor.[299] Hedge-Fonds, wie auch Private-Equity-Fonds, nutzen zudem Währungsschwankungen auf den internationalen Finanzmärkten und die unterschiedlichen nationalen Zinssätze, indem sie durch Devisentransaktionen und durch Spekulation auf steigende oder fallende Kurse zusätzliches Geld akquirieren. Neben einer laufenden Verwaltungsgebühr (i.d.R. ca. 1-2 Prozent) erheben Hedge-Fonds meist eine ergebnisabhängige Gebühr (z.B. 15-20 Prozent des Gewinns). Ein weiteres Kennzeichen von Hedge-Fonds besteht darin, dass der Manager des Fonds einen beträchtlichen Anteil seines Vermögens in den Fonds investiert hat[300] bzw. das Management von Hedge-Fonds prozentual anteilig nach den jährlich effektiv erwirtschafteten Gewinnen vergütet wird und nicht, wie bei anderen Investment-Fonds, nach der Performance im Vergleich zu Branchen- oder Kursindices.

*„Die allermeisten ihrer Manager – das gilt auch für die Real Estate oder die Private Equity Companies – haben nicht einmal eine Aktionärsversammlung und einen Aufsichtsrat über sich. Die Manager dieser neuartigen Finanzinstitute sind ebenso frei, ihren Spekulationen und ihrem persönlichen Gewinn nachzugehen, wie die Condottieri italienischen Mittelalter.“*[301]

Die große Attraktivität der Hedge-Fonds für Investoren resultiert aus dieser absoluten Gewinnerzielungsorientierung auch bei einem schwachen Marktumfeld, d.h. bei fallenden Kursen.[302] Aus steuerlichen Gründen und wegen der geringeren rechtlichen Regulierungsdichte befinden sich die Vermögenswerte von Hedge-Fonds fast ausschließlich in so genannten „Steueroasen“[303] (off-shore) wie beispielsweise der Kanalinsel Guernsey oder den Cayman Islands.[304] Das Management hingegen ist, wie auch im Fall von FORTRESS, überwiegend in den internationalen Finanzzentren (on-shore), vor allem in London und New York, angesiedelt.[305] Die eigentlichen Initiatoren und Administratoren der Fonds, die das Vermögen operativ verwalten und die

---

[299] Vgl. Zechel: Der Verkauf von öffentlichen Wohnimmobilienbeständen und Unternehmensbeteiligungen am Beispiel des Verkaufs der Wohnungsbaugesellschaft WOBA DRESDEN GMBH und deren Auswirkungen auf die regionale Wohnungswirtschaft, S. 35.

[300] Vgl. Rünzi: Stichwort Hedgefonds S. 2.

[301] Schmidt, Helmut: Beaufsichtigt die neuen Großspekulanten!, in: Die Zeit vom 01.02.2007. (online unter: http://www.zeit.de/2007/06/Globale-Finanzmaerkte?page=all, 19.02.2007).

[302] Vgl. Bahn: Fluch oder Segen?, S. 4.

[303] Vgl. Bronscheuer, Alexander: Ratgeber Steuerparadiese. Eine Analyse der 50 besten Steueroasen, München 1999.

[304] Auf den Cayman Islands, einer 14 km² großen Inselgruppe zwischen Kuba und Jamaica mit britischer Abhängigkeit aber innerer Autonomie, befinden sich große Teile des Kapitals der international tätigen Finanzinvestoren in Verwahrung. Mit 575 angesiedelten Banken hat die Insel die höchste Bankendichte weltweit. Die Bankeinlagen betragen >500 Mrd. US$. (Stand 1999) Andere Steueroasen sind unter anderem die Virgin-Islands, die Kanalinsel Guernsey, die Schweiz und Liechtenstein. Laut Internationalem Währungsfonds gibt es weltweit rund 70 Steueroasen, davon der mit Abstand überwiegende Teil in der Karibik und Lateinamerika.

[305] Vgl. Bahn: Fluch oder Segen?, S. 3.

Handelstransaktionen ausführen, befinden sich zusammen mit den Vermögenswerten außerhalb der Jurisdiktion der wichtigsten Finanzmarktzentren und sind daher auch einer aufsichtsrechtlichen Überwachung nicht zugänglich. Sowohl das Management, dass die grundlegenden Basisstrategien festlegt und die verschiedenen Investmentalternativen evaluiert, als auch die als „Prime Broker“ bezeichneten wichtigsten Handelspartner nutzen hingegen durch ihre räumliche Lage die „economies of sale and scope“ der großen Finanzmarktzentren.[306] Hedge-Fonds haben im Jahr 2006, im Vergleich zum Vorjahr, die von ihnen verwalteten Einlagen um fast ein Drittel gesteigert. Die Gesamteinlagen werden weltweit auf 2,097 Billionen US$ geschätzt. Wenn man dann noch die Hebelwirkung des Fremdkapitals mit bedenkt, wird deutlich, welch gewaltige ökonomische Macht hier wirkt.[307] Auf die verschiedenen Arten von Hedge-Fonds soll hier nicht näher eingegangen werden.[308] Die Investoren in diese Fondsstrukturen sind hauptsächlich institutionelle Anleger, so zählt beispielsweise die deutsche Allianz Gruppe zu den weltweit bedeutendsten Geldgebern. (s. Abbildung 15)

assets under management, as at 31 Dec 2004, $bn

| | | | Mrd.$ |
|---|---|---|---|
| 1 | UBS | Switzerland | 1,975 |
| 2 | Allianz Group | Germany | 1,459 |
| 3 | Barclays Global Investors | UK | 1,362 |
| 4 | State Street Global | US | 1,354 |
| 5 | Fidelity Investments | US | 1,286 |
| 6 | AXA Group | France | 1,185 |
| 7 | Credit Suisse | Switzerland | 1,079 |
| 8 | Capital Group | US | 1,021 |
| 9 | Vanguard Group | US | 848 |
| 10 | JPMorgan Chase | US | 792 |
| 11 | Deutsche Asset Man. | Germany | 731 |
| 12 | Mellon Financial | US | 707 |
| 13 | ING Investm. Man. | Netherlands | 671 |
| 14 | Northern Trust Global | US | 572 |
| 15 | Morgan Stanley | US | 563 |

Source: Watson Wyatt World 500, Pensions & Investments

**Abbildung 15**: Die weltweit größten Investmentmanager.[309]

Bei der Übernahme eines Großportfolios durch Hedge-Fonds oder Private-Equity-Unternehmen kommen in der Regel fünf Elemente zum Einsatz[310]: 1. Ausnutzung aller

---

[306] Vgl. Bahn: Fluch oder Segen?, S. 4

[307] Vgl. Weed (World Economy, Ecology & Development) fact sheet: Hedge Fonds. Inkarnation des Raubtierkapitalismus, Bonn 2007.

[308] Übersichten zu Arten und Strategien von Hedge-Fonds finden sich u.a. in Lowenstein, Roger: Der große Irrtum. Die spektakuläre Geschichte vom Aufstieg und Untergang des raffiniertesten Investmentfonds aller Zeiten, Stuttgart und München 2001 sowie in Agarwal, Vikas/Naik, Narayan Y.: On Taking the Alternative Route. Risks, Rewards, and Performance Persistence of Hedge Funds. In: Journal of Alternative Investments, Vol. 2, Spring 2005, S. 6-23. Desweiteren siehe Deutsche Bundesbank: Hedge-Fonds und ihre Rolle auf den Finanzmärkten, in: Monatsbericht der Deutschen Bundesbank März 1999, Frankfurt/Main 1999.

[309] Huffschmidt: Like Locusts?, S. 10.

[310] Vgl. Nordalm, Volker: Der Kultur- und Strukturwandel der Wohnungswirtschaft, in: Wohnungsbauförderungsanstalt Nordrhein-Westfalen (Wfa): Wohnungsmarktbeobachtung NRW. Die

Finanzierungshebel, 2. Steigerung der Einnahmen, 3. Kostenreduzierung, 4. Portfoliomanagement, 5. Exitmanagement.

Aus der Abbildung 16 geht hervor, dass der Immobilienbereich der Bereich in Deutschland ist, in welchem Private-Equity-Unternehmen mit Abstand am aktivsten sind.

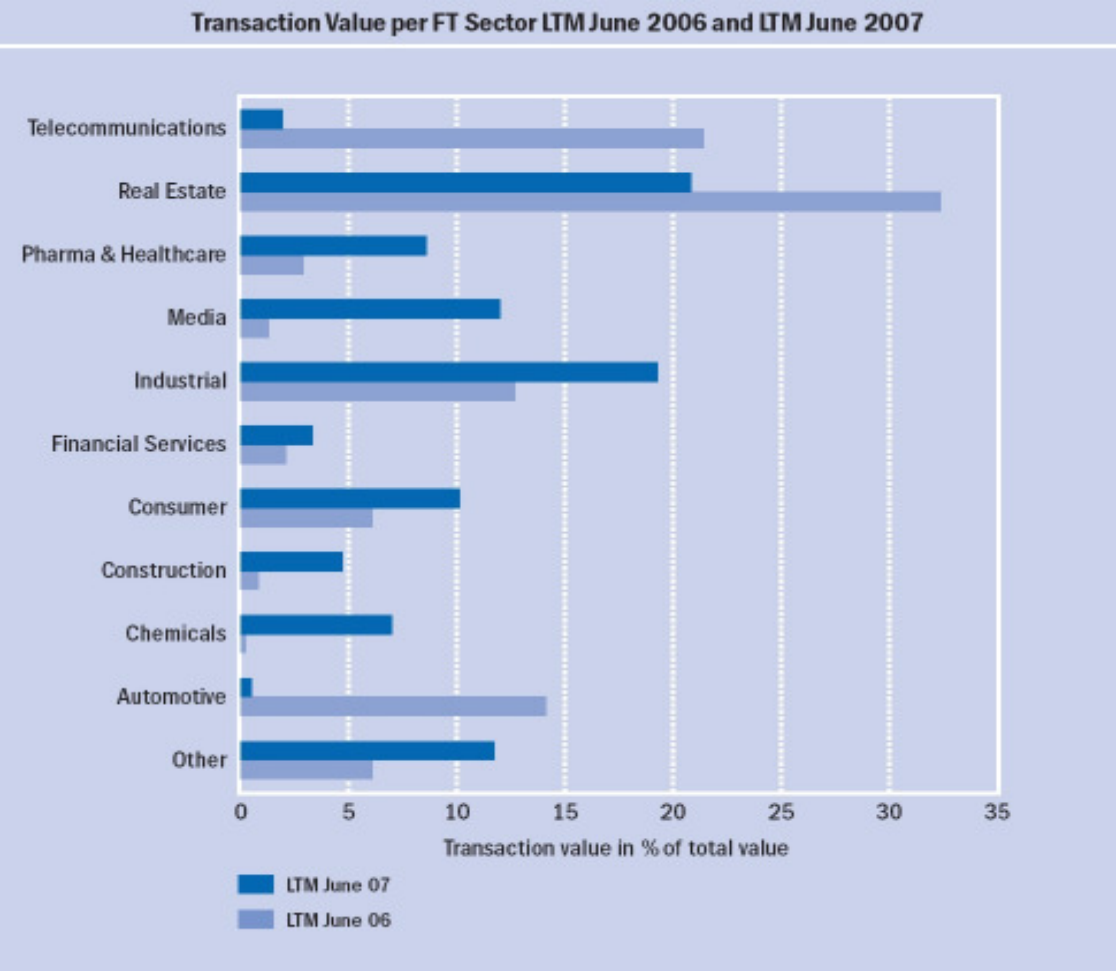



**Abbildung 16**: Das Diagramm zeigt die Entwicklung von Buyout-Transaktionen der verschiedenen Sektoren des deutschen Marktes auf einer Grundlage der jeweils letzten 12 Monate. (für Juni 2006 und Juni 2007). (Alle PE – Aktivitäten in Deutschland, nicht nur Wohnungen.).[311]

In Deutschland ist die Thematik Hedge-Fonds und Private-Equity aufgrund des Investmentmodernisierungsgesetztes (InvG) aktuell geworden. Demnach sind in Deutschland seit dem 1.1.2004 Hedge-Fonds erlaubt. Nach dem InvG handelt es sich bei Hedge-Fonds um ein Investmentvermögen, das den „Grundsatz der

Zukunft kommunaler Wohnungspolitik – auf dem Weg zu neuen Partnerschaften?, Dokumentation der Fachtagung am 1. Juni 2006, Münster 2006, S. 4-11.
(unter: www.nrwbank.de/pdf/dt/pdf_Wfa_Tagungsdoku_Kommunale-Wohnungspolitik_2006.pdf).

[311] Ernst&Young: German Private Equity Activity June 2007. The German Market on hold?, Eschborn/ Frankfurt/Main 2007, S. 8. (http://www.ey.com/global/download.nsf/Germany/Studie_PE_07_2007/ $file/Studie_PE_07_2007.pdf, Stand: 20.07.2007).

Risikomischung“ beachten soll und das ansonsten „keinen Beschränkungen bei der Auswahl der Vermögensgegenstände [...] unterworfen“ ist.[312] Zudem muss ein nach deutschem Recht definierter Hedge-Fonds mindestens entweder Leerverkäufe durchführen oder Leverage nutzen. In Deutschland dürfen Hedge-Fonds nicht öffentlich vertrieben werden.[313] Das Engagement der Finanzinvestoren läuft parallel zur seit vielen Jahren aufrechterhaltenen bundespolitischen Linie, eine Erhöhung der Anteile am Wohneigentum anzustreben.[314] Diese verhältnismäßig guten Anlagebedingungen am „Standort Deutschland“ rücken die hiesigen Wohnungsbestände in den Fokus internationaler Investoren. Die Herausbildung zweier weiterer Phänomene verstärkt das Interesse an deutschen Immobilien zusätzlich.[315] Ein Phänomen besteht in der mittlerweile globalen Knappheit von Assets, die zu einem hohen „Geldmengendruck“ führt. Spätestens seit dem Niedergang der „New Economy“ wurde viel Geld aus dem Aktienmarkt in den scheinbar „sicheren“ Immobilienmarkt umgeleitet, wodurch es für Investoren zunehmend schwieriger wird, profitable Anlagemöglichkeiten zu finden. Dieses Problem wird zudem durch das Wachstum der Geldmenge[316], beispielsweise aufgrund niedriger Zinsen am Kapitalmarkt, verstärkt. Als Folge daraus sind immer mehr Investoren bereit, höhere Preise für Immobilien zu zahlen, was zur so genannten „yield compression“ führt.[317] Letztlich stehen damit Geldwerten zunehmend weniger Sachwerte gegenüber. Das zweite Phänomen ist der so genannte „Lemminge-Effekt“ bei dem Investmentbanken aus Wettbewerbsgründen zum Kauf von Wohnungsportfolios gezwungen sind.[318] Sobald wichtige Marktakteure in neue Märkte vorstoßen, folgen weitere Unternehmen diesem Beispiel, um keine

---

[312] Bundesministerium der Finanzen: Gesetz zur Modernisierung des Investmentwesens und zur Besteuerung von Investmentvermögen (Investmentmodernisierungsgesetz), in: Bundesgesetzblatt 2003, Teil I Nr. 62, Bonn 2003. Hier: InvG, §112.

[313] Ebd., §113, Abs. 2.

[314] Die Wohneigentumsrate ist in Deutschland aufgrund des sozialen Wohnungsbaus in der Nachkriegs-BRD und vor allem durch die staatliche Wohnungswirtschaft der DDR im Vergleich zum EU-Durchschnitt sehr niedrig. In Ostdeutschland beträgt der Anteil der Wohneigentumsrate ca. 26 Prozent, in Westdeutschland ca. 42 Prozent. Ostdeutschland liegt damit im westeuropäischen Vergleich aufgrund seiner Geschichte weit unter dem Durchschnitt, welches bundespolitisch als negativ bewertet wird und deshalb innerhalb der letzten Jahre auf eine verstärkte Wohnungsprivatisierungspolitik gesetzt wurde. – Siehe dazu Steinmetz, Freira: Wohnungsprivatisierung in den neuen Bundesländern unter besonderer Berücksichtigung ländlicher und verstädterter Räume. Eine Analyse im Kontext europäischer Privatisierungsprogramme, Göttingen 2003, S. 29.

[315] Vgl. Lippmann: Investitionen im deutschen Wohnungsmarkt, S. 20.

[316] Starkes Geldmengenwachstum birgt die Gefahr der Inflation, der die EZB durch eine Erhöhung der Leitzinsen entgegen wirken könnte. Damit würde sich die Liquidität im Markt verringern und die „übermäßige Geldversorgung“ würde gebremst.

[317] Beispiel Büromarkt USA: durch das Ausweichen der Investoren von A-Standorten auf Sekundärmärkte steigen an den B-Standorten die Immobilienpreise, wodurch das Verhältnis der Vertragsmieten zum Kaufpreis sinkt. In einem solchen Fall spricht man von einer „yield compression“. – Siehe dazu: Beyerle, Thomas: Tampa statt New York, in: Immobilien Manager 5/2006, S. 22.

[318] Lippmann: Investitionen im deutschen Wohnungsmarkt, S. 20.

Wettbewerbsnachteile zu erleiden. Beide Gründe sprechen für den Markteintritt ausländischer Investoren.[319]

Das zunehmende Engagement von Hedge- und Private-Equity-Fonds in deutschen Wohnungsbaugesellschaften beruht neben einer positiven Markteinschätzung also vor allem auf den hohen Kreditvolumina, die dieser Investorengruppe zu sehr günstigen Konditionen angeboten werden und daher auch Investments ermöglicht, die von anderen Marktteilnehmern und unter anderen Marktumständen als unattraktiv bewertet würden.[320] Der schwerwiegendste Grund für das forcierte Engagement der finanzstarken Private-Equity und Opportunity-Fonds auf deutschen Immobilienmärkten liegt damit in den derzeit enorm günstige Zinsen auf den deutschen und internationalen Finanzmärkten.[321]

Ein weiteres Betätigungsfeld von Hedge-Fonds in Deutschland welches hier erwähnt werden soll ist der Aufkauf von Krediten von Unternehmen oder Einzelpersonen. So werden die Kreditportfolios von Finanzinstitutionen gemäß „Basel II“ nach ihrem Ausfallrisiko bewertet. In diese Wertung fließen neben den Schuldnerkriterien wie Bonität, Bonitätsentwicklung und Bonitätsrisiken auch die Risiken der Preisentwicklung von Kreditsicherheiten ein. Die Wertentwicklung der Grundschulden hängt dabei in hohem Maße von der Lagebewertung der besicherten Immobilien ab. Dadurch ergeben sich, trotz vertretbarer Schuldnerrisiken, schlechte Rankings aufgrund instabiler Immobilienpreisentwicklung in strukturschwachen Regionen. Da die Geldbeschaffungskonditionen der Kreditinstitute durch die Ergebnisse des jeweiligen Ratings geprägt sind, sind die Kreditinstitute bemüht, durch Verkäufe von Kreditforderungen, die auch ausschließlich durch den Schuldnerstandort bedingt als risikoträchtig bewertet werden, abzustoßen, um ihre Wettbewerbssituation zu verbessern. So werden auch Kredite von gewerblichen oder privaten Kreditnehmern verkauft, die sich ganz regulär an die Verträge halten. Damit sind unter den privaten Kreditnehmern besonders Selbstständige mit schwankendem Einkommen und Arbeitnehmer in Branchen mit hohem Arbeitslosigkeitsrisiko, die in strukturschwachen Regionen leben und Wohneigentum erworben haben, vom Risiko eines Gläubigerwechsels betroffen und daraus folgt, dass die Anzahl der Privatinsolvenzen in strukturschwachen Gebieten durch diese Aktivitäten zunimmt. Bei gewerblichen Kreditnehmern sind die risikobestimmenden Kriterien neben dem haftenden Eigenkapital, dem cash-flow und dessen Entwicklung, der Umfang des Betriebsvermögens und dessen Preisentwicklung auch die Marktchancen für wachsende

---

[319] Mit einer Stimme: Immobilienjahresbericht 2006, Bündelungsinitiative in der Deutschen Immobilienwirtschaft e.V., 2006, S. 76. (online unter: www.miteinerstimme.de, am 19.10.2006).

[320] Bahn: Fluch oder Segen? Hedge-Fonds in Deutschland, S. 9.

[321] Leipold: Die Privatisierung von kommunalen Wohnungsbaugesellschaften und deren Auswirkung auf stadtpolitischen Handlungs- und Gestaltungsspielräume, S. 58.

Umsätze. Das führt dazu, dass lokale Mittelstandsunternehmen in strukturschwachen Gebieten, bei geringem cash-flow und Eigenkapital, das höchste Risiko des Gläubigerwechsels haben. Durch die Erwerbsmotivationen von Hedge-Fonds führt das zu steigenden Insolvenzraten im Mittelstand strukturschwacher Regionen und verschärft dadurch bereits vorhandene Probleme und führt zu einer steigenden Arbeitslosenrate. Für die Finanzinstitute ist der Verkauf an Hedge-Fonds besonders attraktiv aufgrund ihrer hohen Liquidität. Nach einem Verkauf erfolgt die Verwertung dieser Forderungen in der Regel in folgender Weise: Dem Kreditnehmer wird mitgeteilt, dass seine Bonitätsentwicklung eine Nachbesicherung erfordert oder es werden nach Ablauf der Zinsbindung von befreundeten oder eigenen Kreditinstituten neue Zinskonditionen offeriert. Beide Kreditveränderungen sind meist, aufgrund der damit verbundenen Belastungen, durch den Kreditnehmer nicht erfüllbar. In den meisten Fällen werden darauf folgende Einsprüche wegen juristisch vorhandenem Übersicherungsbegehren oder Zinswucher ignoriert. Nach kurzer Fristsetzung und deren Ablauf werden die vollstreckbaren Urkunden nach Vertragskündigung zugestellt, ein Vollstreckungsvermerk beim Grundbuchamt beantragt und ein vorläufiges Zahlungsverbot bei den kontoführenden Banken des Schuldners erwirkt. Sehr oft sind die finanziellen Vorlasten der Rechtsverteidigung bei nur zögerlich aufgehobenem Zahlungsverbot oder nicht beitretender Rechtsschutzversicherung so erheblich, dass insbesondere durch das Zahlungsverbot auflaufende Verbindlichkeiten Privatpersonen, aber insbesondere Gewerbetreibende bis in die Insolvenz treiben. Dies macht deutlich, dass es Hedge-Fonds möglich ist, eine große Zahl von Kreditnehmern in die angestrebte Zwangsvollstreckung zu treiben.

Nachdem die britische Financial Services Authority (FSA) die letzten Jahre PE- und Hedge-Fonds offiziell, auch wegen ihrer Bedeutung für London als Weltfinanzzentrum, sehr positiv darstellte[322], wird seit 2007 mittlerweile auch von der FSA Kritik an diesen Modellen geübt. So treten Hedge-Fonds und Private-Equity-Unternehmen laut FSA teilweise als Marktteilnehmer auf, deren Geschäftsmodell gar nicht vorsieht, dass übernommene notleidende Unternehmen überleben. Selbst die Deutsche Bundesbank und die Wissenschaftler in der Biedenkopf-Kommission[323] haben mittlerweile vor den Risiken gewarnt, die von der PE-Branche ausgehen.[324] So werden vor allem die exzessive Kreditfinanzierung der Branche, die unklare Verantwortung bzw. die oft

---

[322] Vgl. Financial Services Authority: Hedge funds: A discussion of risk and regulatory engagement, discussion paper 05/4, London 2005. (http://www.fsa.gov.uk/pubs/discussion/dp05_04.pdf, 02.03.2007).

[323] Noch von der, von Bundeskanzler Gerhard Schröder geführten, rot-grünen Bundesregierung wurde 2005 eine Kommission unter Leitung des ehemaligen sächsischen Ministerpräsidenten Kurt Biedenkopf eingesetzt, die Vorschläge zur Zukunft und zu möglichem Reformbedarf bei der deutschen Unternehmensmitbestimmung und beim Mitbestimmungsgesetz erarbeiten soll.

undurchsichtigen Beteiligungsstrukturen und die Schäden am Kapitalmarkt als Hauptprobleme angeführt.[325] Allerdings gibt es bisher keinerlei ernstzunehmende Bestrebungen das Problem anzugehen. So wurden beispielsweise bei der Basel II Gesetzgebung auf EU Ebene keinerlei Regulierungsmaßnahmen ergriffen und auch im Bundestag wurde im Juni 2006 das Basel II-Umsetzungsgesetz-Gesetz beschlossen und dabei verpasst, damit eine indirekte Regelung für Hedge-Fonds bzw. die Vergabe von Bankkrediten an PE- und Hedge-Fonds festzuschreiben.

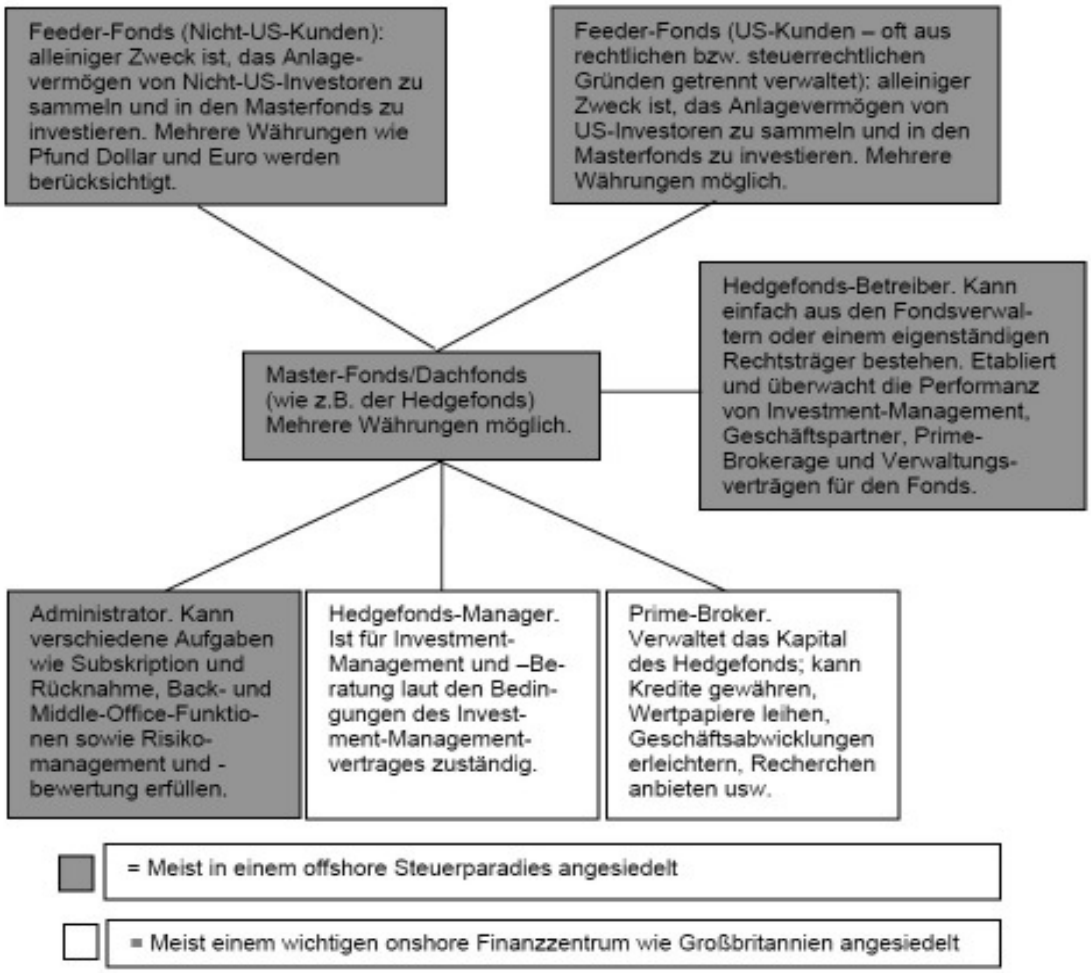



**Abbildung 17**: Typische Akteurskonfiguration von Hedge-Fonds.[326] Dargestellt nach Financial Services Authority.[327]

---

[324] Hans-Böckler-Stiftung (Hrsg.): Gefährliche Anleger, in: Böckler-Impuls 3/2007, Düsseldorf 14.02.2007, S. 3. (online: http://www.boeckler.de/pdf/impuls_2007_03_gesamt.pdf, am 18.04.2007).

[325] Ebd.

[326] Häufig bevorzugt werden von institutionellen Investoren aus steuerlichen Gründen so genannte Feeder-Fonds zwischengeschaltet, deren Zweck die Bündelung des in Hedge-Fonds zu investierenden Kapitals ist.

[327] Financial Services Authority: Hedge funds: A discussion of risk and regulatory engagement, discussion paper 05/4, London 2005, Annex 1.

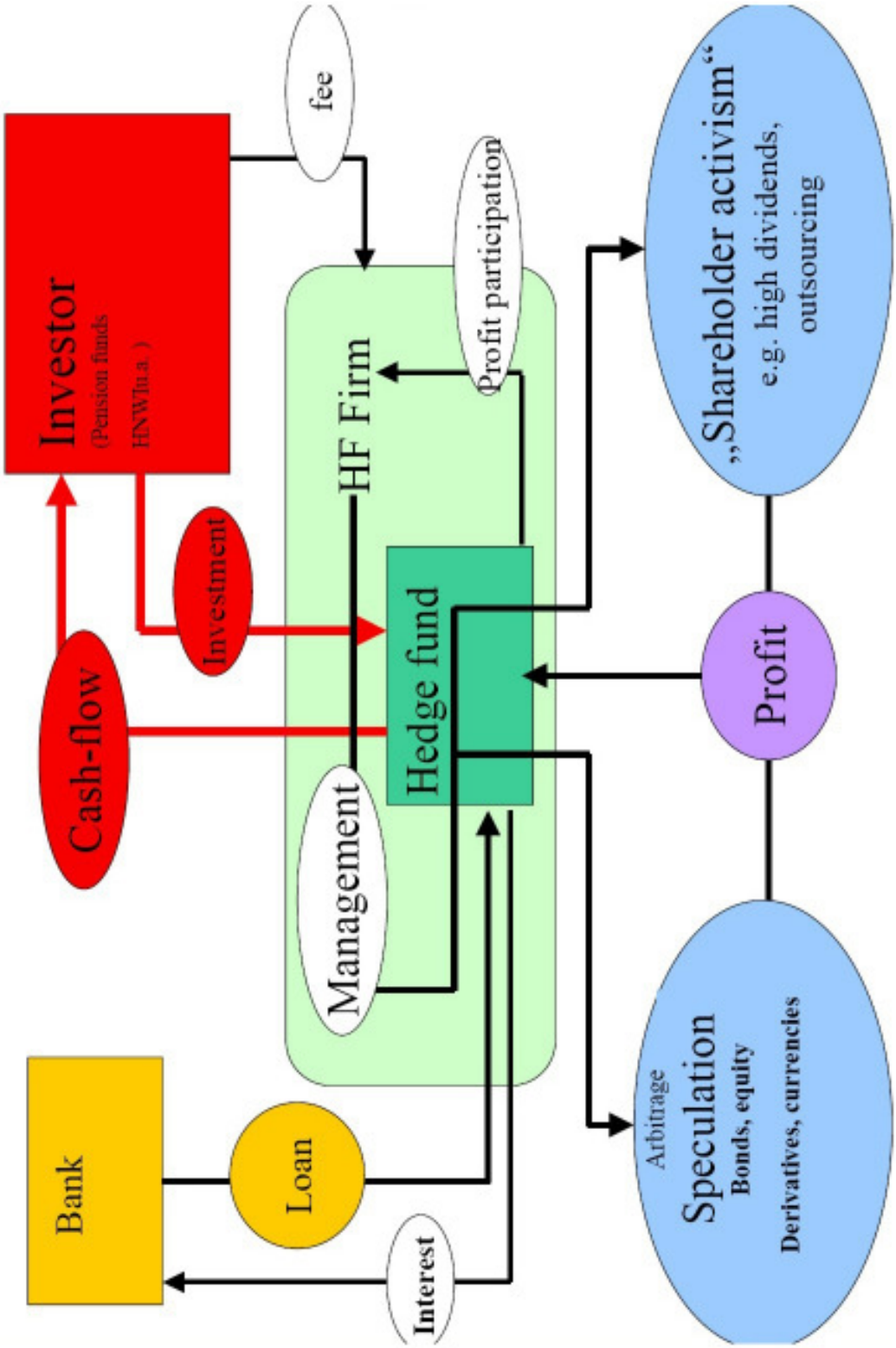



**Abbildung 18**: Funktion von Hedge-Fonds.[328]

[328] Huffschmidt: Like Locusts?, S.17.

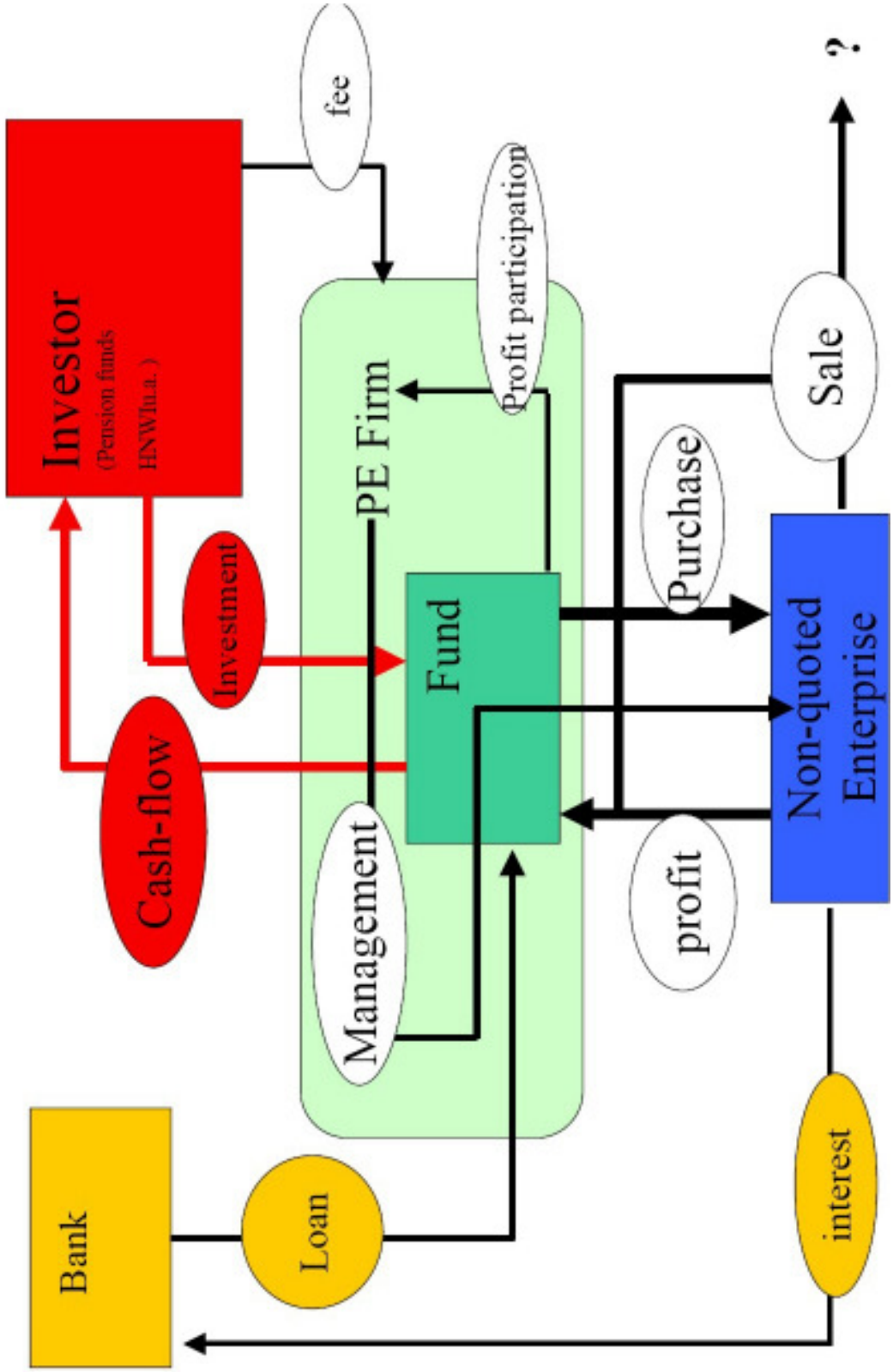



**Abbildung 19**: Funktion von Private-Equity-Fonds.[329] Vergleiche dazu auch Abbildung 50 im Anhang.

[329] Huffschmidt: Like Locusts?, S. 11.

Oft werden Hedge-Fonds, da sie und ihre Tätigkeit mittlerweile in der Öffentlichkeit und Politik eine gewisse Bekanntheit genießen und deshalb an Akzeptanz verloren haben und in die Kritik geraten sind, durch die Unternehmen der PE-Branche ersetzt. Hier erscheint mir wichtig noch einmal festzuhalten, dass die in vielen Kreisen mittlerweile gebräuchlichen Darstellung, dass PE-Fonds langfristiges Interesse an den erworbenen Immobilien besitzen, falsch ist. Richtig ist, dass PE-Fonds im Regelfall die Investition über eine längere Zeit planen, aber der Ausstieg (Exit) ist auch hier von Beginn an Teil der Investstrategie. Ein langfristiges Interesse am Erhalt und Betreiben der Immobilie besteht aber auch hier nicht. Letztlich verschwimmen die Grenzen zwischen den Strategien von PE und Hedge-Fonds, die Ziele der optimalen Renditeerzielung sind aber bei beiden die gleichen. Um die Entwicklung zu verdeutlichen, stellt die Abbildung 20 die Entwicklung der Exitstrategien der PE Branche seit 2004 dar. Hieraus wird ersichtlich, dass ein stark steigender Weiterverkauf der erworbenen Unternehmen derzeit die sich durchsetzende Exitstrategie darstellt.

Derzeit befindet man sich auf dem deutschen Markt in der Phase, in welcher sich die Akteure den Markt nach den je für ihr „Kerngebiet“ sinnvollen Investitionen untereinander aufteilen. Man kann sich das ungefähr wie bei einem Monopolyspiel mit vielen Spielern vorstellen, bei welchem zunächst jeder soviel kauft, wie er kann, um anschließend untereinander in den Handel zu treten, um in bestimmten Bereichen monopol- bzw. oligopolnahe Zustände zu erlangen und somit die Möglichkeit zu erhalten, die Preise und die daraus resultierenden eigenen Gewinne nach oben zu treiben.

Diese Finanzfonds verändern grundlegend die Marktwirtschaft in Richtung wachsender Konzentration und sind die Feinde funktionierender Finanzmärkte als wesentlichem Bereich der Wettbewerbswirtschaft.[330] Faktisch kennzeichnen die Private-Equity und Hedge-Fonds damit eine neue Stufe des Kapitalismus. Vagabundierendes Spekulationskapital lenkt die milliardenschweren Fonds in die wertschöpfenden Unternehmen – mit dramatischen Folgen. Sie wirken damit wie ein Turbo an der Kapitalismusmaschine.[331]

---

[330] Hickel, Rudolf: Finanzbullen statt Heuschrecken, in: Blätter für deutsche und internationale Politik, Ausgabe 06/2005, Berlin 2005, S. 647-650.

[331] Ebd.

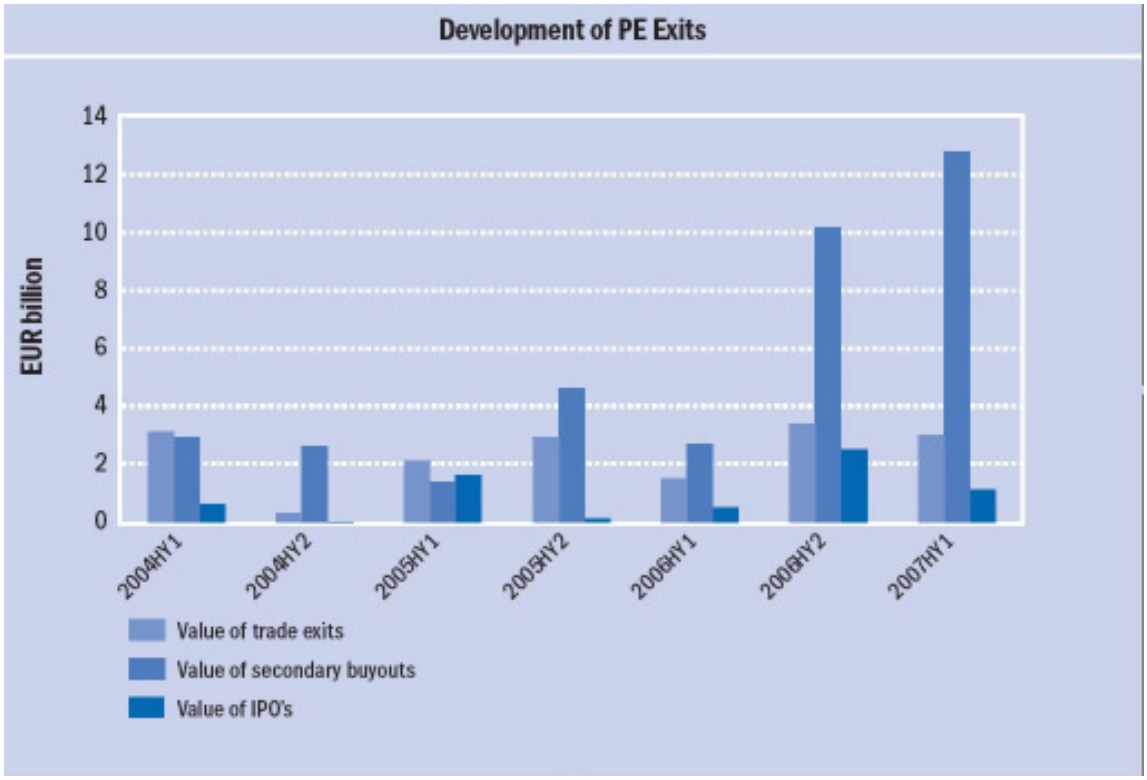



**Abbildung 20**: Das Diagramm zeigt die Entwicklung der PE-Exits seit 2004. (Alle PE – Aktivitäten in Deutschland, nicht nur Wohnungen.).[332]

Das Vorgehen der neuen Käufer verläuft meist nach gleichem Muster. Zunächst werden im Rahmen eines Due-Diligence-Prozesses[333] die Parameter des zum Verkauf anstehenden Portfolios soweit als möglich transparent gemacht. Zu den Parametern gehören vor allem die Qualität des Wohnungsbestandes in Hinblick auf Makro- und Mikrolage, allgemeine Nachfrage nach Wohnungen und vorhersehbarer Zukunftstrend, Erhaltungszustand, Leerstandssituation, erreichtes Mietniveau im Verhältnis zur jeweiligen Marktmiete, Mieterstruktur und potentielle Veräußerbarkeit usw., aber auch die Frage, in welchem Umfang mit Optimierungspotentialen gegenüber der bisherigen Bewirtschaftungsphilosophie gerechnet werden kann. Damit entstehen Vorstellungen, welche Kaufpreise vertretbar sind und welche Einschränkungen betreffend der unternehmerischen Freiheit des Handelns akzeptiert werden können, um sozialen

[332] Ernst&Young: German Private Equity Activity June 2007. The German Market on hold?, S. 11.

[333] Due Diligence (DD) bezeichnet die "gebotene Sorgfalt", mit der beim Kauf bzw. Verkauf von Unternehmensbeteiligungen oder Immobilien das Vertragsobjekt im Vorfeld der Akquisition geprüft wird. Due-Diligence-Prüfungen beinhalten insbesondere eine systematische Stärken-/Schwächen-Analyse des Kaufobjekts, eine Analyse der mit dem Kauf verbundenen Risiken sowie eine fundierte Bewertung des Objekts. Gegenstand der Prüfungen sind etwa Bilanzen, personelle und sachliche Ressourcen, strategische Positionierung, rechtliche und finanzielle Risiken sowie Umweltlasten. Gezielt wird nach so genannten „Dealbreakern“ gesucht, d. h. nach Sachverhalten, die einem Kauf entgegenstehen könnten – z. B. Altlasten beim Grundstückskauf oder ungeklärte Markenrechte beim Unternehmenskauf.

Vorstellungen des Verkäufers zu entsprechen.[334] Internationale Investoren sehen den Markt in erster Linie unter Trading-Aspekten und gehen umschlagsorientiert an die unternehmerische Betätigung heran. Aus diesem Grund liegen die von Finanzinvestoren gebotenen Preise oft weit über denen von regionalen Unternehmen, die auf langfristige Bewirtschaftung orientiert sind. Die akzeptierten Einkaufspreise haben sich im Verlauf der Kaufaktivitäten von PE-Fonds in Deutschland deutlich erhöht. Der Bieterwettbewerb ist häufig sehr hart und hat die Preise kräftig in die Höhe getrieben. Darin zeigt sich die Einschätzung der Investoren hinsichtlich der Ertragspotentiale, über die diese Bestände trotz allem aus ihrer Sicht verfügen.[335] Die betriebswirtschaftliche Optimierung des unternehmerischen Prozesses beginnt mit der finanzwirtschaftlichen Perspektive, die der Käufer unmittelbar nach dem Kauf angeht. Wichtige Stellgröße für die Verbesserung der Rentabilitätserwartungen ist die Finanzierungsstruktur des Portfolios.[336] Den vermutlich wichtigsten Grund für Investitionen in Deutschland stellen die momentan sehr niedrigen Fremdkapitalzinsen dar. Der historische Tiefstand der Leitzinsen der Europäischen Zentralbank ermöglicht Anlegern mit Hilfe des „Leverage-Effekts“[337] Investitionen zu tätigen, die bei höheren Zinsbelastungen unwirtschaftlich erscheinen.[338] Wie auch am Beispiel der WOBA-Privatisierung festgestellt, spielt deshalb der Fremdkapitalanteil, der meist zwischen 70 und 95 Prozent ausmacht, beim Kauf eine entscheidende Rolle. Aus der Sicht des gekauften Unternehmens bedeutet diese Finanzierungspraxis, dass die Zinsbelastung des Unternehmens drastisch ansteigt, ohne dass sich gleichzeitig positive Auswirkungen auf die Erträge ergeben. Die von den neuen Eigentümern anvisierte Ertragsoptimierung ist somit nach einem Kauf durch einen PE-Fonds unverzichtbar, um die Überlebensfähigkeit des gekauften Unternehmens zu sichern. Hier kann also eine nicht ungefährliche Entwicklung für dieses Unternehmen eingeleitet werden.[339] Der nächste daraus resultierende Schritt in der unternehmerischen Betätigung der nunmehr privaten Wohnungsunternehmen richtet sich dann also an einer Optimierung der Bewirtschaftung nach Zielsetzung der Kostenreduzierung und der Erlösverbesserung aus.[340]

---

[334] Lammerskitten, Peter: Private Equity Fonds (PEF) in der Wohnungswirtschaft und ihr unternehmerisches Handeln, in: Steinert, Jürgen (Hrsg.): Kommunale Wohnungsunternehmen – Tafelsilber oder Saatkartoffeln? Positionen des Arbeitskreises Stadtentwicklung, Bau und Wohnen der Friedrich-Ebert-Stiftung, Berlin 2007, S. 77-104, hier: S. 82 ff.

[335] Lammerskitten: Private Equity Fonds (PEF) in der Wohnungswirtschaft und ihr unternehmerisches Handeln, S. 83.

[336] Ebd., S.84.

[337] Leverage-Effekt: siehe Seite 78.

[338] Lippmann: Investitionen im deutschen Wohnungsmarkt, S. 20.

[339] Lammerskitten: Private Equity Fonds (PEF) in der Wohnungswirtschaft und ihr unternehmerisches Handeln, S. 87.

[340] Ebd., S. 85.

Der Finanzierungsstruktur der PE- und Hedge-Fonds kommt damit eine zentrale Treiberrolle[341] für die Eigenkapitalrentabilität zu und macht damit auch deutlich, wie sensibel die Rentabilität von Unternehmen mit hohem Leverage auf Zinsanstiege reagiert. Diese relativ hohe Verwundbarkeit, insbesondere gegenüber steigenden Zinsen, könnte bei anhaltend schwierigen Rahmenbedingungen auch Auswirkungen auf die Stabilität der Finanzmärkte haben. Es liegt auf der Hand, dass höhere Zinsen, wie sie vor Jahren üblich waren, ein Unternehmen, das zu 80 Prozent oder mehr mit Fremdkapital ausgestattet ist, in erhebliche Schwierigkeiten bringen kann. Dies umso mehr, wenn die Fälligkeiten der Zinsbindungen für den großen Teil aller Fremdmittel in einem sehr kurzen Zeitraum zusammenfallen und sich damit die Zinsanpassungsrisiken zeitlich stark kumulieren.[342]

Für die übergreifende Situation ist weiterhin wichtig festzuhalten, dass in absehbarer Zukunft ein verstärkter Weiterverkauf von Wohnimmobilien zu erwarten ist, da in den Jahren 2007 bis 2011 ca. 150 Fonds mit einem Volumen von ca. 130 Mrd. Euro aufgelöst werden. Dadurch sind Immobilienverkäufe in Höhe von ca. 26 Mrd. Euro auf dem europäischen Immobilienmarkt zu erwarten.[343]

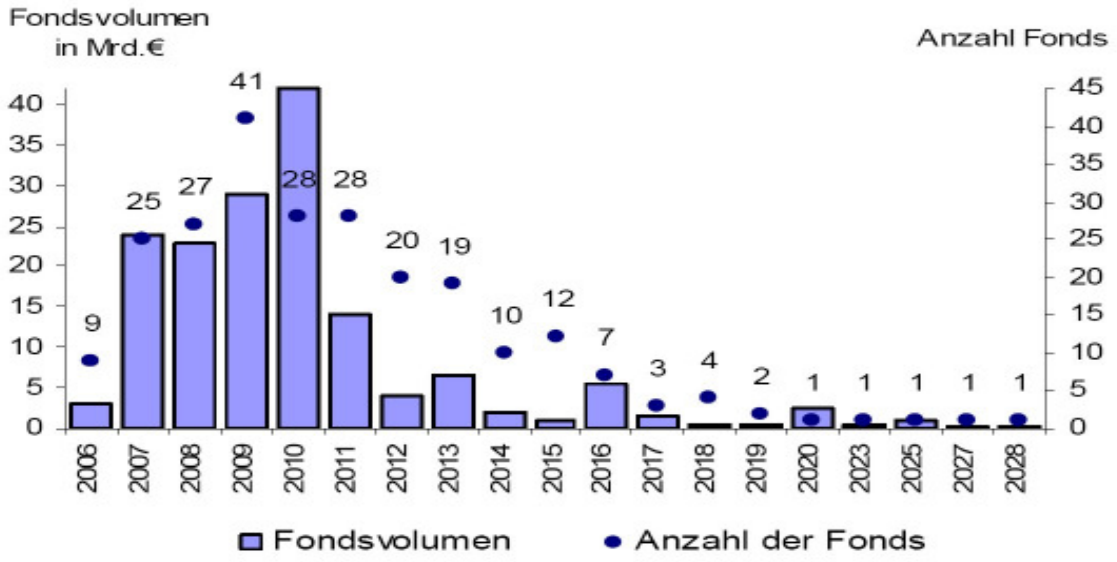



**Abbildung 21**: Geplante Exits von Opportunity- und Private-Equity-Fonds der 1. Generation auf dem deutschen Markt. Berücksichtigt sind Fonds aller Anlageklassen.[344]

---

[341] Lammerskitten: Private Equity Fonds (PEF) in der Wohnungswirtschaft und ihr unternehmerisches Handeln, S. 85 ff.

[342] Ebd., S. 89.

[343] Vgl. Ernst&Young: Transaction Real Estate, Frankfurt/Main 01.03.2007, S. 11. (http://www.ey.com/global/download.nsf/Germany/Presentation_TransactionRE_2007/$file/Presentation_TransactionRE_2007.pdf, Stand: 14.05.2007).

[344] Ernst&Young: Transaction Real Estate, S. 11.

Laut Trendstudie für 2007 von Ernst&Young[345] bieten große Wohnungsbestände der öffentlichen Hand, insbesondere der Kommunen, weiterhin ein hohes Privatisierungspotential. Ernst&Young führt hier als Beispiel den bevorstehenden Verkauf der LEG NRW mit ca. 110.000 Wohneinheiten an. Bezüglich offener Fonds stellt Ernst&Young fest, dass diese auch weiterhin deutsche Fondsimmobilien verkaufen und ihre Anlagestrategie zunehmend international ausrichten. Die Gründe hierfür liegen unter anderem in der Diversifizierung und der laufenden Optimierung des Anlagevermögens sowie der Erhöhung der steuerfreien Ausschüttungen für Anleger aufgrund von Doppelbesteuerungsabkommen. Betreffend Versicherungen stellt die Studie fest, dass der Trend weg von direkten, hin zu indirekten Investments geht und Immobiliendirektbestände zunehmend an Spezialfonds ausgelagert und deren Anteile übernommen werden. Börsengänge von Opportunity- bzw. Private-Equity-Fonds werden in Zukunft häufiger werden. Außerdem stellt die Studie fest, dass deutsche Unternehmen im Schnitt etwa 75 Prozent der von ihnen genutzten Immobilien in der eigenen Bilanz haben und dies im internationalen Vergleich ein sehr hoher Wert ist. Daraus schlussfolgert Ernst&Young, dass somit ein großes Potential für weitere Portfoliotransaktionen, z.B. im Rahmen von Sale- und Lease Back-Transaktionen besteht.[346]

Durch die Aktivitäten von Private-Equity und Hedge-Fonds geht also eine nicht unbedeutende Gefahr der finanziellen Destabilisierung und vor allem auch der Gefahr einer sozialen Polarisierung aus. Ohne zu übertreiben, kann man hier auch durchaus von organisierter globalisierter Wirtschaftskriminalität sprechen. Zur politischen Kontrolle und Regulierung von Aktivitäten derartigen Fondsstrukturen gibt es bereits verschiedene Vorschläge.[347] So werden beispielsweise Forderungen aufgestellt, dass für Private-Equity und Hedge-Fonds, die in der Europäischen Union tätig werden, volle Transparenzvorschriften gelten müssen und das Banken die Kreditvergabe an Fonds, die diesen Vorschriften nicht entsprechen, untersagt wird. Weiterhin müssten steuerliche Vorzugsbehandlungen wie Steuerfreiheit von Veräußerungs- und Fondsgewinnen

---

[345] Ernst & Young gehört zu den größten Prüfgesellschaften weltweit und hat seinen Firmensitz in New York City. Ernst & Young beschäftigte im Jahr 2006 ca. 114.000 Mitarbeiter in 140 Ländern. Der weltweite Umsatz des US-amerikanischen Unternehmens belief sich im Jahr 2006 auf 18,4 Mrd. US-$. Neben der Wirtschaftsprüfung und der prüfungsnahen Beratung sowie der Steuerberatung besteht das Dienstleistungsangebot aus Transaktionsberatung, Immobilienberatung und Rechtsberatung. Der deutsche Bereich von Ernst & Young mit Hauptsitz in Stuttgart beschäftigt etwa 6.200 Mitarbeiter an 22 Standorten (Stand 2007). Im Jahr 2006 erzielte Ernst & Young Deutschland einen Umsatz von über 1 Mrd. Euro und belegt somit auch in Deutschland den 3. Platz unter den größten Wirtschaftsprüfungsgesellschaften. Im Gegensatz zu den Marktführern KPMG und PWC hat sich Ernst&Young Deutschland auf die Prüfung und Beratung des Mittelstandes spezialisiert.

[346] Vgl. Ernst&Young: Transaction Real Estate, S. 14.

[347] Arbeitsgruppe Alternative Wirtschaftspolitik (Hrsg.): Hedgefonds und Private Equity: Destabilisierung und Ausplünderung, in: Memorandum 2007. Mehr und bessere Beschäftigung, ökologischer Umbau und soziale Gerechtigkeit - Demokratische Wirtschaftspolitik statt Aufschwungstaumel. Kurzfassung, Bremen 2007, S. 10 f.

bezüglich PE und HF abgeschafft werden und der Kreditanteil bei Investitionen dieser Fonds solle auf ein Drittel begrenzt werden. Um die Gefahr für den sozialen Vorsorgebereich zu mildern wird vorgeschlagen ein generelles Investitionsverbot für Lebensversicherungen und Pensionsfonds in Hedge-Fonds oder Private-Equity-Fonds festzulegen. Für PE wird ferner ein Verbot vorgeschlagen, das investierte Fondskapital vorzeitig durch Sonderdividenden oder Entnahmen zugunsten der Fondseigentümer zurück zu gewinnen. Bezüglich Kreditvergabe an Hedge-Fonds solle, laut Vorschlag der Arbeitsgruppe Alternative Wirtschaftspolitik, ein Gewicht von 300 Prozent in die Anforderung an haftendem Eigenkapital eingehen und insgesamt mit 24 Prozent Eigenkapital unterlegt werden. Weiterhin solle, um die bei HF dominierende Orientierung an kurzfristigen Kurssteigerungen bzw. Ausschüttungen zu erschweren, das Stimmrecht bei Kapitalgesellschaften erst bei der zweiten ordentlichen Gesellschafterversammlung nach Erwerb der Anteile einsetzen.[348] Generell wäre letztlich auch vor allem der Ausbau der demokratischen Mitbestimmung in den Unternehmen erforderlich, dies stärkt die Chance für Gegenstrategien zum Erhalt des Unternehmens und seiner Arbeitsplätze durch Abschotten gegen die Angriffe von Investmenthäusern und Hedge-Fonds.[349]

### 4.4.2 Banken

In Deutschland wird auf zweierlei Weise durch deutsche Finanzmarktakteure mit PE- bzw. Hedge-Fonds interagiert. Einerseits bringen sie eigene oder Kundeneinlagen in den Fonds ein, oder sie betreiben als Handelspartner eine Vielzahl von Markttransaktionen mit PE- bzw. Hedge-Fonds.[350] Während weltweit sowohl die Anzahl der Investoren als auch die Höhe der Einlagen spätestens seit 1990 deutlich gestiegen ist, kommen als Handelspartner nur wenige Großbanken wie die Deutsche Bank in Betracht, die sowohl über das notwendige Markt- und Fachwissen, als auch über das (Risiko-)Kapital verfügen, um umfangreiche Finanztransaktionen mit den Fonds eingehen zu können. Dieses Handelsgeschäft ist für die beteiligten Großbanken attraktiv und generiert zusammen mit anderen Sparten des Investmentbankings einen großen Umsatz- und Ertragsanteil[351], der zum relativen Bedeutungszuwachs des Investmentbankings innerhalb der deutschen Großbanken beigetragen hat.[352] Europäische Großbanken –

---

[348] Ebd., S. 10.

[349] Hickel, Rudolf: Finanzbullen statt Heuschrecken, in: Blätter für deutsche und internationale Politik, Ausgabe 06/2005, Berlin 2005, S. 647-650.

[350] Bahn: Fluch oder Segen?, S. 7.

[351] Vgl. Larsen, Peter Thal: Hedge funds help investment banks soar, in: Financial Times vom 27.11.2005.

[352] Bahn: Fluch oder Segen?, S. 8.

einschließlich der deutschen – haben daher ihre Geschäftsbeziehungen mit PE- und Hedge-Fonds erheblich ausgeweitet.[353] Banken legen ihre Einlagen mittlerweile in erheblichem Umfang in diesen Fonds an, was deren Geschäften Auftrieb gibt. Gravierend sind hierbei die fehlenden Überwachungsmöglichkeiten, sowohl der Großbanken als auch der Aufsichtsbehörden über die Vermögensverwaltungen der Fonds, durch welche die Handelspartner der Fonds daher Gefahren betrügerischer Manipulationen ausgesetzt sind.[354] Von der Europäischen Zentralbank wird befürchtet, dass nicht alle Marktteilnehmer die spezifischen Charakteristiken, insbesondere auch die besonderen Risiken, die eine Investition in PE- und Hedge-Fonds mit sich bringen, ausreichend verstanden haben.[355] Wie bereits oben angedeutet wurde, kaufen diese Fonds, Unternehmen samt ihrer laufenden Kredite auf und transferieren diese Kredite an ihre eigenen Hausbanken bzw. finanzieren diese Schulden wiederum durch Kredite.[356] Diese Umschuldung macht insofern Sinn, da Zinsunterschiede zwischen den betreffenden Ländern und bessere Konditionen zwischen den Fonds und den mit ihnen agierenden Banken bestehen. Es werden dabei also zunehmend die Darlehen, die deutsche Banken und Geldinstitute gewährt haben, abgelöst durch stärker international agierende Finanzinstitute. Die neuen Investoren verfügen hier über ausreichende Beziehungen und Verflechtungen, um auf diese Weise die Fremdfinanzierungskosten spürbar zu senken. Verlierer sind also langfristig auf jeden Fall auch die inländischen Geldinstitute.[357]

Ein zentraler Grund für die in den letzten Jahren so stark steigenden Tätigkeiten von Hedge-Fonds auf den Weltmärkten ist ihre enorme Liquidität.[358] Wenn die Liquidität steigt vergeben die Banken freizügiger Kredite, die Unternehmen investieren mehr und die Konsumenten kaufen mehr. Dadurch steigen auch die Kurse auf den Aktienmärkten, denn die Kurse steigen stark mit der Ausweitung der Geldmenge - und umgekehrt. Der Liquidität kommt damit eine entscheidende Rolle für die Aktienbörsen weltweit zu. Liquidität hat viele Gesichter. Unter anderem hat die expansive Geldpolitik der Vereinigten Staaten, Europas und Japans dazu geführt, dass überschüssige Liquidität entsteht. Das heißt es ist mehr Geld vorhanden, als zur Finanzierung des nominalen

---

[353] Vgl. Financial Services Authority: Hedge funds: A discussion of risk and regulatory engagement, discussion paper 05/4, London 2005.

[354] Bahn: Fluch oder Segen?, S. 14.

[355] Vgl. European Central Bank: Large EU Banks. Exposures to Hedge Funds, Frankfurt am Main, November 2005. (http://www.ecb.int/pub/pdf/other/largeeubanksexposureshedgefunds200511en.pdf, 14.05.2007).

[356] Die Hausbank von FORTRESS ist die “Bank of America”.

[357] Rips: Rolle und Aufgaben der kommunalen Wohnungsunternehmen, S. 16.

[358] Hoffmann, Catherine: Es ist die größte Blase, die es je gab. Interview mit Vermögensverwalter Dr. Jens Ehrhardt, in: Frankfurter Allgemeine Zeitung vom 16.Juli 2007.

Wirtschaftswachstums notwendig wäre.[359] Hedge-Fonds und andere Spekulanten verschulden sich zinsgünstig, beispielsweise in Yen und investieren das Geld in höher rentierliche Anlagen im Rest der Welt. Durch diese ständig wachsende Liquidität und Menge an sich im Umlauf befindlichen Geldes wächst die Gefahr des Platzens dieser Finanzblase. Der frühere amerikanische Notenbankchef Alan Greenspan hat nach dem Platzen der Finanzblase 2001 und 2002 die Gefahr der Deflation mit enorm niedrigen Zinsen bekämpft. Damit wurde ein Immobilien- und Aktienboom provoziert. Es dauerte nicht lange bis andere Notenbanken mitzogen. Auch wenn die nominalen Zinsen seither kräftig geklettert sind, real sind sie noch immer niedrig. Aktuell ist es die größte Blase die je vorhanden war.[360]

In Deutschland gibt es eine, ausgehend von der Tradition des „rheinischen Kapitalismus“, enge Kooperation zwischen Hausbanken und dem Management von Unternehmen, welche letztendlich auf den großen Aktienpaketen basierte, die die deutschen Großbanken entweder direkt oder durch die von ihnen kontrollierten Aktiendepots und Investmentfonds indirekt kontrollierten. Diese Aktienpakete begründeten und legitimierten ein langfristiges Engagement der Hausbanken in den Vorständen der Unternehmen. Diese oft angekreideten engen Kooperationen zwischen Managements und Hausbanken, die, auch durch den legitimierten Ausschluss von Minderheitenaktionären[361], keiner weiteren Kontrolle unterliegen und somit auch zu negativen Ergebnissen für die Volkswirtschaft wie auch für die betreffenden Unternehmen inklusive ihrer Belegschaften führen können[362], werden aber durch die Aufweichung dieser Beziehungen keinesfalls durchschaubarer oder demokratischer. Spätestens durch die Neuausrichtung der deutschen Großbanken zu Investmentbanken und die damit einhergehende Lockerung der Beziehungen zwischen Hausbanken und Unternehmen ist mehr als fraglich, ob sie als Großaktionäre andere Renditeziele verfolgen als andere institutionelle Investoren.[363] Beim derzeitigen Niveau der Kredite und angesichts der aktuellen Entwicklung der Wirtschafts- und Kreditzyklen erscheint es unvermeidbar, dass bald große, von PE-Fonds kontrollierte Unternehmen ihre Schulden nicht zahlen können. Das wird Beschäftigte treffen, aber auch Kreditgebern, Geschäftspartnern und letztlich der gesamten Wirtschaft schaden.[364] In der ganzen

---

[359] Ebd.

[360] Ebd.

[361] Squeeze out – Verfahren. Ein seit Jahresbeginn 2002 gültiges Gesetz gibt Mehrheitsaktionären mit über 95 Prozent Anteilen das Recht, die restlichen Aktionäre gegen Barabfindung zu enteignen. Verantwortlich für das Gesetz ist hauptsächlich die Lobbyarbeit des Bertelsmannkonzerns. Vgl. Nölling, Andreas: Der Vater des Squeeze-out, in: Managermagazin vom 10.07.2003.

[362] Vgl. Ogger, Günter: Nieten in Nadelstreifen. Deutschlands Manager im Zwielicht. Mit einem aktuellen Vorwort versehene Taschenbuchausgabe, München 1995, sowie auch Pfeiffer, Hermannus: Die Macht am Main. Einfluss und Politik der deutschen Großbanken, Köln 1989.

[363] Bahn: Fluch oder Segen?, S. 20.

[364] Hans-Böckler-Stiftung (Hrsg.): Gefährliche Anleger, S. 3.

Debatte um Hedge-Fonds und Private-Equity ist deshalb vor allem der strategischen Neuausrichtungen der deutschen Großbanken ein großes Gewicht beizumessen.[365]

### 4.4.3 Berater

Bei Privatisierungen werden meist so genannte Beraterunternehmen, wie Freshfields Bruckhaus Deringer (FBD) im Fall des WOBA-Verkaufs, beauftragt. Hierbei geht es einerseits um die Beratung der Stadtverwaltung selbst, indem Vorschläge zum Abwicklung des Geschäfts sowie Verträge für den Verkauf angefertigt werden. Andererseits berät FBD unter anderem auch den neuen Käufer FORTRESS, indem unter anderem Modelle für Unternehmensumstrukturierungen nach Aufkäufen im Sinne von mehr Gewinn durch weniger Investitionen und Personalausgaben entwickelt werden. Durch Empfehlungen unabhängiger Berater lassen sich diese Entscheidungen leichter durchsetzen und gegebenenfalls gegenüber der Öffentlichkeit rechtfertigen.

Seit Anfang der 1990er Jahre breiten sich vor allem große US-Kanzleien verstärkt in Europa aus. Sie gründen Niederlassungen wie etwa Allen&Overy[366] oder sie erweitern sich durch Aufkäufe europäischer Kanzleien, aus denen etwa in Deutschland neue Kanzleien wie FBD entstehen. Ihre starke Rolle in der Politik erlangten die Berater in Deutschland erstmals über die Treuhandanstalt und durch das Aufteilen der ehemaligen DDR-Betriebe. Hierbei zielten die Empfehlungen vor allem auf Beschäftigungsentlassungen, Lohnsenkungen, niedrige Kaufpreise und Empfehlungen, wie die Ankäufer an möglichst hohe Staatszuschüsse kommen, ab.[367]

Ca. 80 Prozent – und damit den Schwerpunkt ihres Geschäfts – sehen die Berater auf kommunaler Ebene.[368] Oft vermischt sich ihre anwaltliche Tätigkeit mit Lobby-Arbeit, Public Relations, Steuerberatung und Treuhänderschaften. Weiterhin ist bemerkenswert, dass sich diese Beraterunternehmen durch die Beratung von Bund, Land und Kommunen langfristig weitere Aufträge sichern. Als sehr plakatives Beispiel kann hier unter anderem die Situation um die Schadensersatzzahlungen im Rahmen des Toll Collect[369] Projektes genannt werden. Als Daimler Chrysler und die Telekom ihre vertraglichen Leistungen bei Toll Collect nicht erbrachten, ging es um die

---

[365] Bahn: Fluch oder Segen?, S. 23.

[366] Allen&Overy ist eine führende, in London gegründete internationale Sozietät mit 25 Büros und fast fünftausend Angestellten weltweit. Das Unternehmen wurde zum 1. Januar 1930 gegründet.

[367] Vgl. Rügemer, Werner (Hrsg.): Die Berater. Ihr Wirken in Staat und Gesellschaft, Bielefeld 2004.

[368] Vgl. Schermer, Gerlinde/Lorenz, Hans-Georg: ÖPP – die neue Broschüre, in: Dossier zur Privatisierung, zusammengestellt von Detlef Schnappauf, Homberg 2006. (www.meinepolitik.de/dossier.htm).

[369] Die Toll Collect GmbH ist ein Unternehmen, das von der deutschen Bundesregierung beauftragt wurde, das System zur Einnahme der Lkw-Maut auf deutschen Autobahnen aufzubauen, zu betreiben und die fälligen Gebühren abzurechnen.

Schadensersatzzahlungen an den Bund. Das Verkehrsministerium konnte jedoch den von den Beratern FBD verfassten 18.000 Seiten umfassenden Vertrag nicht selbst interpretieren und vergab deshalb einen weiteren Beratervertrag, um Modalitäten und Höhe der Schadensersatzforderung ermitteln zu lassen.[370] Ähnlich kann man sich die Verfahren bei Verkäufen auf kommunaler Ebene vorstellen, allerdings muss dabei beachtet werden, dass Stadträte, wie in Dresden gesehen, zum einen meist diese Verträge nicht oder nur auszugsweise zu Gesicht bekommen, zum anderen das diese Menschen meist ehrenamtlich tätig sind und nicht über entsprechendes Fachwissen verfügen.

Die Anwälte, wie auch die Wirtschaftsprüfer, genießen hoheitliche Privilegien. So gilt beispielsweise ein „opinion letter“, eine gutachterliche Stellungnahme für ein Unternehmen zu einem komplizierten Steuerkonstrukt, vor dem Finanzamt als eine rechtswirksame Unbedenklichkeitsbescheinigung.[371] Unternehmen wie McKinsey, Price Waterhouse Coopers (PWC), KPMG, Ernst & Young oder Deloitte beraten nicht nur alle DAX-Unternehmen, sondern auch die großen Staats- und Kommunalunternehmen. Oft sind auch Fondsmanagementkonzerne an diesen Beraterfirmen finanziell beteiligt, um langfristig durch diese Beziehung wirtschaftliche Vorteile zu erzielen. So hat beispielsweise FORTRESS erst im Frühjahr 2007 eine Beratersparte von Ernst & Young aufgekauft.[372]

Berater sind allerdings nicht politisch neutral, sondern abhängig vom Auftraggeber und vom nächsten bzw. übernächsten Auftrag. Die Wirtschaftsprüfer Ernst & Young beispielsweise stellen mit Thomas Borstell ein Mitglied des Vorstands im CDU Wirtschaftsrat. Ernst & Young testiert die Rechenschaftsberichte der CDU und wird immer dann als „unabhängiger Wirtschaftsprüfer“ zur erneuten Prüfung herangezogen, wenn die testierten Rechenschaftsberichte sich als falsch erweisen. Dies war etwa der Fall bei den „schwarzen Kassen“ des ehemaligen Bundeskanzlers und CDU-Vorsitzenden Kohl: Hier deckte Ernst & Young die Rückdatierung von Belegen, mit deren Überprüfung Ernst & Young dann erneut beauftragt wurde.[373] Ein weiteres Merkmal der Berater liegt darin, dass sie keine Verantwortung übernehmen. Ihre vertraglich vereinbarte Haftungsfreistellung lässt nur minimalen Schadensersatz zu und auch dies nur bei „Vorsätzlichkeit“. Wie bereits am Dresdner Beispiel festgestellt, führt die Beauftragung von Beratern wie FBD zu Geheimhaltung und einer enormen Intransparenz. Meist wird die Geheimhaltung der mit ihnen geschlossenen Aufträge

---

[370] Vgl. Rügemer, Werner (Hrsg.): Die Berater. Ihr Wirken in Staat und Gesellschaft, Bielefeld 2004.

[371] Vgl. Rügemer, Werner (Hrsg.): Die Berater. Ihr Wirken in Staat und Gesellschaft, Bielefeld 2004.

[372] The Associated Press: Fortress Taps Lobbyist on Tax Issues, Washington 29.06.2007, (http://news.moneycentral.msn.com/provider/providerarticle.aspx?Feed=AP&Date=20070629&ID=7109957, 13.07.2007).

[373] Ebd.

ebenso zur Bedingung gemacht wie die Geheimhaltung der von ihnen verfassten Privatisierungsverträge, was dazu führt, dass selbst Stadträte und Abgeordnete die Verträge nicht sehen, die sie beschließen sollen.[374] Weiterhin verfolgen diese Organisationen oft eigene politische und finanzielle Absichten. So ist beispielsweise unter anderem der Bertelsmann Konzern mit seiner Stiftung, seinem Tochterunternehmen Arvato und seinen „Politikberatern“ eine treibende Kraft zur Privatisierung kommunaler Unternehmen mit enormem Einfluss in Europa, die unter anderem auch weit in die parteipolitische Personalpolitik hineinwirkt.[375]

Im Falle des Dresdner Beispiels lassen sich über Recherchen Geschäftskontakte zwischen den Beratern der Landeshauptstadt Dresden, der Deutschen Bank und der Wirtschaftkanzlei FBD einerseits und dem Käufer FORTRESS andererseits, nachvollziehen. So finanzierte beispielsweise die Deutsche Bank den Kauf der GAGFAH durch FORTRESS mit. Außerdem bestehen Geschäftsbeziehungen zwischen dem Beratungsunternehmen und der Bank Lehmann Brothers[376], welche wiederum FORTRESS beim Kauf der WOBA mitfinanzierte.[377] Darüber hinaus beriet die Kanzlei FBD FORTRESS beim Kauf eines Immobilienportfolios der Dresdner Bank, welches im Dezember 2005 erfolgreich durchgeführt wurde. Auch während der WOBA-Verkaufsverhandlungen beriet FBD parallel die Stadt Dresden sowie den Käufer FORTRESS. Die Gegner der Privatisierung forderten hier Aufklärung. Daraufhin wurde von Seiten der Befürworter im Rathaus darauf verwiesen, dass die Beziehungen bekannt sind und die Anwaltskanzlei jederzeit nachweisen könnte, dass es keinerlei Verquickungen gäbe.[378]

### 4.4.4 Politik

Ins Zwielicht gerieten Hedge-Fonds in den 1990er Jahren. Zunächst wurde im Jahre 1992 durch den von George Soros[379] geführten Quantum Fonds gegen das Britische

---

[374] Rügemer, Werner: Der Berater-Staat, in: Mieter Echo. Zeitung der Berliner Mietergemeinschaft e.V., Nr. 309, 04/2005, S. 8.

[375] Schumann, Harald: Krake Bertelsmann-Stiftung – Macht ohne Mandat, in: Berliner Tagesspiegel vom 27.09.2006. Vgl. hierzu auch: (http://www.nachdenkseiten.de/cms/front_content.php?client=1&lang=1&idcat=55&idart=2150)

[376] Lehmann Brothers ist eine US amerikanische Investmentbank, welche unter anderem ebenfalls zu den Spitzenverdienern in der Private-Equity-Branche zählt. Die in New York ansässigen Lehmann Brothers Private Equity werden weltweit auf Platz 25 der Branche geführt. Vgl. hierzu Private Equity International: PEI50, Ausgabe Mai 2007.

[377] Vgl. Redemund, Ralf: Woba: Grüne sehen problematische Verflechtungen, in: Dresdner Neueste Nachrichten vom 24.02.2006.

[378] Vgl. Weller, Andreas: Woba-Verkauf: Sozietät beriet Stadt und Fortress gleichzeitig, in: Dresdner Morgenpost vom 24.02.2006.

[379] George Soros ist u.a. Hauptanteilseigner des Finanzinvestors Apellas.

Pfund spekuliert und somit eine Abwertung dessen erreicht, was letztlich zum Ausscheiden Großbritanniens aus dem Europäischen Währungssystem (EWS) führte.[380] Fonds mit solchen Strategien sind auch für die Asienkrise 1997 verantwortlich gemacht worden, aufgrund einer Untersuchung des Internationalen Währungsfonds (IWF) jedoch als dominierende und auslösende Akteure freigesprochen worden.[381] In Folge der Asienkrise und der im August 1998 folgenden Russlandkrise geriet schließlich der Fonds „Long Term Capital Management" (LTCM) in die Krise und konnte nur durch Eingreifen der Politik und durch milliardenschwere Kredite eines Gläubigerkonsortiums unter Federführung der New Yorker Niederlassung der Federal Reserve Bank vor dem Bankrott gerettet werden. Von der amerikanischen Notenbank wurden Kredite organisiert, da ein Absturz des Fonds unweigerlich eine Reihe kapitalgebender Großbanken mitgerissen und damit die systemische Stabilität des internationalen Finanzsystems gefährdet hätte. Die Risiken, die die Aktivitäten dieser Fonds in sich tragen, haben sich seitdem nicht verändert, da es keine übergreifenden Regulierungen gibt. Auch in den Beschlüssen rund um die Einführung von Basel II wurden keinerlei Maßnahmen ergriffen.

In Deutschland kamen die wesentlichen Impulse zur „Entflechtung der engen Beziehungen zwischen Hausbanken und Unternehmen"[382], befördert durch die 2002 von der rot-grünen Bundesregierung durchgeführten Steuerreform, maßgeblich von den deutschen Großbanken, die eine höhere Rendite ihres frei werdenden Beteiligungskapitals durch eine stärkere Fokussierung auf das Investmentbanking erzielen wollten.[383]

Neben verschiedenen Nicht-Regierungsorganisationen drängt auch das EU-Parlament auf einen verstärkten Diskurs zu Hedge-Fonds und den Auswirkungen ihrer Tätigkeiten auf die Gesellschaft und die Gesamtwirtschaft.[384] Mittlerweile hat die Bundesregierung die Gefahr, die von diesen Fondsstrukturen ausgeht, offensichtlich erkannt und hat, nach Forderungen verschiedener Nicht-Regierungsorganisationen, die Thematik PE- und Hedge-Fonds auch auf die Agenda des G8 Gipfels 2007 gesetzt, allerdings ohne Erfolge. Die USA und Großbritannien hatten signalisiert, dass sie keinen stärkeren

---

[380] Bahn, Christopher: Fluch oder Segen?, S. 23.

[381] Vgl. Eichengreen, Berry/Mathieson, Donald: Hedge Funds. What Do We Really Know?, IWF Economic Issues 19, 1999.

[382] Siehe auch Kapitel 4.4.2 dieser Arbeit.

[383] Vgl. Höpner, Martin: Wer beherrscht die Unternehmen? Shareholder-Value, Managerherrschaft und Mitbestimmung in Deutschland (Schriften des Max-Planck-Instituts für Gesellschaftsforschung, Bd. 46), Frankfurt am Main 2003.

[384] Europäisches Parlament (Hrsg.): Resolution des Europäischen Parlaments zu den transatlantischen Beziehungen, Punkt 24, Beschluss vom 25. April 2007, erschienen in: Internationale Politik, Ausgabe Juni 2007.

Regulierungen in diesem Bereich zustimmen werden.[385] Beim Finanzministertreffen in Potsdam im Mai 2007 kam lediglich die Empfehlung zustande, Hedge-Fonds sollten einen freiwilligen Verhaltenskodex für mehr Transparenz entwickeln.

Laut einer Meldung der Financial Times Deutschland von Ende Juli 2007 erwägt FORTRESS eventuell seine Luxemburger Wohnungsholding GAGFAH nach Deutschland zu holen.[386] Der Konzern beruft sich damit auf eine mögliche Steueränderung durch ein von Finanzminister Steinbrück vorgelegtes Gesetzespaket, welches voraussichtlich im August 2008 vom Bundeskabinett verabschiedet werden soll.[387] Unter anderem soll durch die neue Gesetzgebung das unversteuerte Eigenkapital der einst gemeinnützigen Wohnungsgesellschaften, das sogenannte EK-02, mit einer Pauschalsteuer belegt werden. FORTRESS äußerte sich über den die neue Gesetzesinitiative sehr positiv: „*Durch die pauschale Abgeltungssteuer werden gleiche steuerliche Bedingungen für alle Wohnungsgesellschaften geschaffen. Die Abschaffung der EK-02-Problematik führt zu einer erheblichen Erleichterung bei der Dividendenausschüttung. Zudem erwarten wir, dass nach dem Wegfall der EK-02-Problematik mehr Städte dem Beispiel Dresdens folgen und ihre kommunalen Wohnungsbestände verkaufen werden.*“[388]

Mit diesem Gesetz wird die Politik der Privatisierung der öffentlichen Wohnungsbestände weiter forciert, da sich die öffentlichen Wohnungsgesellschaften, die oftmals derzeit schon unter finanziellem Druck stehen, hierdurch einer verstärkten Belastung ausgesetzt sehen werden.[389] Es ist offensichtlich, dass vor allem kommunale Wohnungsunternehmen und Wohnungsgenossenschaften über diesen Weg gezwungen werden, einen weiteren Großteil ihrer Wohnungen zu verkaufen.

Sehr auffällig ist auch die Aktivität vieler führender Ex-Politiker in Beratung und Management von Private-Equity- und Hedge-Fonds-Strukturen. So ist beispielsweise Florian Gerster (SPD), früher Sozialminister in Rheinland-Pfalz und ehemals Chef der Bundesagentur für Arbeit, jetzt in den Diensten von FORTRESS. Nicht zuletzt dank

---

[385] Vgl. Bundesministerium der Finanzen: Rückblick auf das G8-Finanzministertreffen am 18. und 19. Mai 2007 in Potsdam, in: Monatsbericht des BMF - Juni 2007, Berlin 2007, S.57-60. (online: http://www.bundesfinanzministerium.de/lang_de/nn_17844/nsc_true/DE/Aktuelles/Monatsbericht__des__BMF/2007/06/070619agmb006,templateId=raw,property=publicationFile.pdf).

[386] Hönighaus, Reinhard: Gagfah will zurück nach Deutschland, in: Financial Times Deutschland vom 24.07.2007.

[387] Vgl. hierzu die Internetpräsenz des BMF. Bundesministerium der Finanzen: Referentenentwurf - Gesetz zur Modernisierung der Rahmenbedingungen für Kapitalbeteiligungen. MoRaGK, 2007. (http://www.bundesfinanzministerium.de/lang_de/DE/Aktuelles/Aktuelle__Gesetze/Referentenentwuerfe/007.html, Stand 27.07.2007).

[388] GAGFAH-Chef Drescher, Burkhard zitiert in: Hönighaus, Reinhard: Gagfah will zurück nach Deutschland. 23.07.07, Financial Times Deutschland 2007.

[389] VdW Bayern: Sozial-Mieter sollen Steuersenkungen für Dax-Konzerne finanzieren, Pressemitteilung vom 10.05.2007, veröffentlicht in openPR, (http://www.openpr.de/pdf/134560/Sozial-Mieter-sollen-Steuersenkungen-fuer-Dax-Konzerne-finanzieren.pdf).

Gersters Einfluss stach FORTRESS auf den letzten Metern die unter anderem von FDP-Urgestein Otto Graf Lambsdorff beratene Beteiligungsgesellschaft Terra Firma aus.[390] Für FORTRESS arbeitet unter anderem auch der demokratische Präsidentschaftskandidat John Edwards.[391] FORTRESS unterstützte ihn finanziell im Wahlkampf – zusätzlich zahlte FORTRESS im Jahr 2006 Edwards für seinen Halbzeit Job als Berater ca. 480.000 US$.[392] Für die Texas Pacific Group[393] sind unter anderem Ex-Finanzminister Theo Waigel und Ludolf von Wartenberg, langjähriger CDU-Bundestagsabgeordneter und Ex-Geschäftsführer des Industriellenverbandes BDI, beratend tätig. Hans-Martin Bury, von 1999 bis 2002 Staatsminister im Bundeskanzleramt und von 2002 bis 2005 Staatsminister für Europa im Auswärtigen Amt, ist seit 2005 Managing Director in der European Investment Banking Division von Lehman Brothers, und Lothar Späth, unter anderem von 1978 bis 1991 Ministerpräsident von Baden-Württemberg, ist seit Mai 2005 Vorsitzender der Geschäftsführung der Investmentbank Merrill Lynch für Deutschland und Österreich.[394] Roland Berger, unter anderem ehemaliges Mitglied der Rürup-Kommission zum Umbau der Rentenversicherung, ist "Chairman Deutschland" des "International Advisory Boards" der Private-Equity-Firma Blackstone.[395] Ein weiteres Beispiel stellt Friedrich Merz dar, ehemals CDU/CSU Bundestagsfraktionsvorsitzender und einer der Kläger gegen das Gesetz zur Offenlegung von Nebeneinkünften bei Parlamentariern, der jetzt unter anderem auch für Apellas arbeitet. Der ehemaliger US-Vizepräsident Dan Quayle und der ehemalige Schweizer Botschafter in Berlin, Thomas Borer-Fielding, arbeiten für Cerberus, ebenso die beiden Ex-Ministern Volker Rühe und Rudolf Scharping. Wie die meisten deutschen Politiker, die bei einem Private-Equity-Unternehmen eingestiegen sind, fungieren sie offiziell als „Berater“ und faktisch als Türöffner. Durch sie wird den Private-Equity-Managern ein Zugang zur politischen Klasse der Republik geschaffen.[396]

Durch die Kontakte, die sich durch die politische Betätigung ergeben haben, werden Politiker und ehemalige Politiker attraktiv für die Beraterstäbe großer Investmentbanken

---

[390] Gürtler, Detlef: Die Helfer der Heuschrecken, in: Cicero exklusiv, August 2007. (http://www.focus.de/politik/cicero-exklusiv/tid-6946/cicero-exklusiv_aid_67751.html).

[391] Vgl. Mackintosh, James/Arnold, Martin: Hedge-Fonds heuert frühere Spitzenpolitiker an, in: Financial Times Deutschland vom 04.06.2007.

[392] The Associated Press: Fortress Taps Lobbyist on Tax Issues, Washington 29.06.2007.

[393] Die Texas Pacific Group (TPG) ist ein, im Jahre 1993 von David Bonderman, James Coulter und William Price gegründetes, Venture Capital-Beteiligungsunternehmen mit Firmensitzen in Fort Worth (Texas), San Francisco und London. Die Firma wurde nach einer alten Eisenbahngesellschaft benannt. TPG ist im Aktienindex S&P 500 gelistet.

[394] Gürtler, Detlef: Die Helfer der Heuschrecken, in: Cicero exklusiv, August 2007.

[395] Henning, Dietmar: Boom der Private-Equity-Gesellschaften. SPD-Politiker beraten Heuschrecken, World Socialist Web Site, 28. Juli 2007, (http://www.wsws.org/de/2007/jul2007/equi-j28.shtml).

[396] Gürtler, Detlef: Die Helfer der Heuschrecken, in: Cicero exklusiv, August 2007.

und damit wird es immer üblicher, dass Ex-Politiker diese Konzerne beraten. So gehört der frühere französische Finanzminister Edmond Alphandéry zum Beraterstab der US-Bank Lehman Brothers[397] und der britische Hedge-Fonds Centaurus Capital verpflichtete Spaniens Ex-Ministerpräsident José María Aznar sowie den früheren britischen Finanzminister Kenneth Clarke. Ob diese Verstrickungen zwischen Politikern und Banken rein geschäftlicher Natur sind oder eventuell politisch motiviert sind, beispielsweise durch die Gefahr eines absehbaren Dollarcrashs und der daraus resultierenden Finanzkrise[398], ist unklar.

In Großbritannien und den USA spielen Parteispenden von Hedge-Fonds eine immer wichtigere Rolle. So haben etwa die britischen Konservativen erhebliche finanzielle Unterstützung aus der Branche erhalten. Unter anderem Michael Hintze, Gründer des Hedge-Fonds CQS, ließ der Partei 2,5 Mio. Pfund zukommen.[399] Auch in Deutschland flossen im Rahmen von Wohnungsverkäufen bereits Parteispenden in Millionenhöhe. So erregten Spenden an die CDU-Geschäftsstelle im Rahmen des Verkaufs der Eisenbahnerwohnungen des Bundes erhebliches Medienaufsehen.[400] Die vielen europäischen Beispiele von Ex-Politikern, die jetzt in Beraterstäben von PE- und Hedge-Fonds arbeiten, lassen auch erahnen, wie stark Korruption bzw. Vetternwirtschaft innerhalb des Europäischen Parlaments und der jeweiligen nationalen Parlamente und Regierungen verbreitet sind. Laut Bericht der Weltbank werden jährlich 1 Billiarde US$ für Bestechungen und andere Formen der Korruption ausgegeben.[401]

Von immer mehr Organisationen wird aber erkannt, dass es sich bei diesen Fondsstrukturen um Werkzeuge handelt, die den Prozess der Liberalisierung und Privatisierung auch in den wirtschaftlich stärkeren Regionen der Welt schneller voran treiben. Eine Regulierung von Hedge-Fonds auf europäischer, wenn nicht sogar auf globaler Ebene, erscheint dringend geboten.[402]

---

[397] Mackintosh, James/Arnold, Martin: Hedge-Fonds heuert frühere Spitzenpolitiker an, in: Financial Times Deutschland vom 04.06.2007.

[398] Durch die weltweite Überliquidität und dem enormen Handel mit Geld ohne realen Gegenwert ist eine Finanzblase entstanden, die über kurz oder lang platzen wird und damit auch die reale Gefahr einer Weltfinanzkrise besteht. Außerdem besteht auch eine weitere Gefahr: Verschiedene „Insider“ im Sektor der Immobilienspekulation erwarten ein „Platzens der Immobilienblase“ in den USA, was durch Preisverfall am Immobilienmarkt das amerikanische Wirtschaftswachstum halbieren und damit eine weltweite Krise auslösen könnte. Aufgrund stagnierender Preise könnten spekulative Anleger in Zahlungsschwierigkeiten geraten und zum Verkauf ihrer Immobilien gezwungen sein, wodurch weitere Objekte auf den Markt gelangen, die das Angebot zusätzlich erhöhen und zu einem noch stärkeren Preisverfall führen.

[399] Ebd.

[400] Kleine-Brockhoff, Thomas/Schirra, Bruno: Der Spender und sein Kanzler, in: Die Zeit 13/2001.

[401] Vgl. Weltbank: Governance Matters 2007. Worldwide Governance Indicators 1996-2006, (online unter: http://info.worldbank.org/governance/wgi2007/, am 22.06.2007).

[402] Bahn: Fluch oder Segen?, S. 22.

# 5 Ursachen der Privatisierung

Will man die Entwicklungen, die letztendlich zum Verkauf der WOBA in Dresden geführt haben, nachvollziehen, muss in erster Linie auch der Prozess der Globalisierung auf internationaler Ebene beleuchtet werden.

Die Globalisierung der Märkte geht einher mit der Sprengung der nationalen Volkswirtschaften. Aus dem alten Zoll- und Handelsabkommen (GATT)[403] hervorgegangen, nahm 1995 die Welthandelsorganisation (WTO) als „neue umfassende Institution für die Ordnung der Weltwirtschaft“ ihre Arbeit auf. Sie ist die Dachorganisation der Verträge GATT, GATS[404] und TRIPs[405]. Über die multilateralen Abkommen der Welthandelsorganisation wird die Liberalisierung verschiedener Sektoren auf internationaler Ebene festgeschrieben. Eine der weiteren treibenden Kräfte ist die Organisation für ökonomische Zusammenarbeit und Entwicklung (OECD), die mit entsprechenden programmatischen Vorgaben die Reformprozesse steuert.[406] Auch die Europäische Union (EU) sowie nationale und kommunale Regierungen verankern Liberalisierung und Privatisierung vielfach als wirtschaftspolitisches Reformprogramm.[407] Ziel der WTO ist der Abbau von Handelshemmnissen und somit die Liberalisierung des internationalen Handels bzw. das Ziel des internationalen

---

[403] Vgl. General Agreement on Tarifs and Trade (GATT), 1947. (GATT Dokumente online unter http://www.worldtradelaw.net/reports/gattpanels/, 09.05.2007). Das Allgemeine Zoll- und Handelsabkommen (GATT) wurde am 30. Oktober 1947 im Rahmen der Bretton Woods Konferenz abgeschlossen, als der Plan für eine Internationale Handelsorganisation (ITO) nicht verwirklicht werden konnte. Das Abkommen trat am 1. Januar 1948 in Kraft.

[404] Vgl. General Agreement on Trade and Services (GATS), 1995. (Deutsche Version, veröffentlicht im Amtsblatt der EU: http://europa.eu.int/eur-lex/lex/LexUriServ/LexUriServ.do?uri=CELEX:21994A1223(16):DE:NOT). Das Allgemeine Abkommen über den Handel mit Dienstleistungen (GATS) ist ein internationales, multilaterales Vertragswerk der Welthandelsorganisation (WTO), das den grenzüberschreitenden Handel mit Dienstleistungen regelt und dessen fortschreitende Liberalisierung zum Ziel hat. In der EU wird das GATS unter anderem im Rahmen der Lissabon Strategie umgesetzt. Vgl. hierzu Europäischer Rat: Schlussfolgerungen des Vorsitz, Lissabon 23./24.03.2000. (http://www.bmwa.gv.at/NR/rdonlyres/2327D88E-1ED4-4CAE-9C7C-B67053C66DBC/0/SchlussfLissabon2000.pdf). Ein Teil dieser Strategie beispielsweise ist die Bolkestein-Richtlinie, die am 12.12.2006 von EU-Parlament und EU-Rat verabschiedet wurde. Vgl. hierzu Europäische Union: Richtlinie 2006/123/EG des Europäischen Parlamentes und des Rates vom 12. Dezember 2006 über Dienstleistungen im Binnenmarkt, in: Amtsblatt der Europäischen Union vom 27.12.2006, Straßburg 2006. (http://eur-lex.europa.eu/LexUriServ/site/de/oj/2006/l_376/l_37620061227de00360068.pdf).

[405] Vgl. Agreement on Trade-Related Aspects of Intellectual Property Rights, (TRIPS) (Abkommen über den Schutz geistiger Eigentumsrechte), Marrakesh 15.04.1994. (http://www.wto.org/english/docs_e/legal_e/27-trips_01_e.htm, am 04.04.2007).

[406] Dickhaus/Dietz: Öffentliche Dienstleistungen unter Privatisierungsdruck – Folgen von Liberalisierung und Privatisierung öffentlicher Dienstleistungen in Europa, S. 8.

[407] Huffschmid, Jörg: Erdumfassend und porentief. Die Privatisierung der Welt. Eine Einführung, in: Huffschmid, Jörg, u.a. (Hrsg.): Die Privatisierung der Welt – Hintergründe, Folgen, Gegenstrategien. Reader des wissenschaftlichen Beirats von Attac, Hamburg 2004, S. 9 ff.

Freihandels. Die Grundregel besagt, dass Märkte ohne Diskriminierung der Anbieter und Nachfrager offen zu halten sind. Das heißt, Staat und Unternehmen haben alle wettbewerbsbeschränkenden Reglementierungen und Absprachen zu unterlassen, soweit nicht allgemein anerkannte außerökonomische Werte eine Beschränkung des Wettbewerbs unumgänglich machen. Allerdings ist hierbei offen gelassen, was neben dem Recht auf Leben allgemein anerkannte außerökonomische Werte sind. Die gegenwärtigen Verträge sind das Resultat der so genannten Uruguay-Runde, in der der GATT-Vertrag überarbeitet wurde. Wirtschaftspolitisch verfolgt die WTO eine liberale Außenhandelspolitik, die mit Deregulierung und Privatisierung einhergeht. Mit der Privatisierungs- und Liberalisierungspolitik gehen fundamentale Veränderungen einher, welche die in langjährigen politischen Auseinandersetzungen geformten Gesellschaftsmodelle, vor allem die Rolle des Staates und das Verständnis öffentlicher Dienstleistungen, grundsätzlich in Frage stellen.[408] In anderen Worten: Die Kommerzialisierung, Deregulierung, Liberalisierung und Privatisierung öffentlicher Dienstleistungen nach dem Leitbild neoliberaler Politik orientieren sich an ökonomischen Effizienzkriterien und dem Profitstreben privater Akteure – historisch errungene soziale Rechte und Prinzipien sozial-ökologischer Regulierung dagegen werden zur Disposition gestellt.[409] Die Globalisierung und die Bildung regionaler Wirtschaftsblöcke haben die Rolle der Nationalstaaten grundlegend verändert. Wirtschaftsbeziehungen werden heute weitgehend nicht mehr durch nationale Grenzen beschränkt. Der Abbau der Handelsschranken und der Kapitalfluss über die Landesgrenzen hinweg haben neue Rahmenbedingungen für die Entwicklung der Infrastruktur und der öffentlichen Versorgungsbetriebe in den einzelnen Ländern geschaffen. Vor einem Menschenalter gab es noch keine Telekommunikationskonzerne, die riesige Kapitalbeträge bewegen und den Wandel durch Technologien herbeiführen konnten. Heute beherrscht eine Reihe solcher Unternehmen diesen Sektor.[410] Ein Drittel des Welthandels ist kein Handel im üblichen Verständnis, sondern internationaler Austausch innerhalb von Konzernen, nicht zwischen ihnen. Das ermöglicht ihnen, in konzerninternem Verrechnungsverkehr hohe Gewinne in Niedrigsteuerländern auszuweisen und rechnerisch geringe Gewinne dort zu deklarieren, wo die Steuern hoch sind. Ein weiteres Drittel des Welthandels findet zwischen transnationalen Unternehmen statt. Nur ein letztes Drittel des Welthandels vollzieht sich außerhalb von

---

[408] Vgl. Scherrer, Christoph: Liberalisierung öffentlicher Dienstleistungen durch das GATS. Gemeinwirtschaftliche Auswirkungen in den Sektoren Wasserversorgung und Verkehr (Schiene, ÖPNV), Studie im Auftrag der Kammer für Arbeiter und Angestellte für Wien, Wien 2004.

[409] Dickhaus/Dietz: Öffentliche Dienstleistungen unter Privatisierungsdruck – Folgen von Liberalisierung und Privatisierung öffentlicher Dienstleistungen in Europa, S. 8.

[410] Brendan, Martin: Die Ursachen der Privatisierung. Öffentlicher Sektor: Aktuelle Analysen und Kommentare, in: Internationale der Öffentlichen Dienste 1997, S. 2

Konzernstrukturen, jedoch ebenfalls von ihren Interessen stark beeinflusst.[411] Diese private Monopolmacht hat dazu geführt, dass die internationale Politik heute keineswegs allein nationalstaatlich getragene Außenpolitik ist, sondern es findet auch eine Privatisierung der Weltpolitik statt.[412] Um bessere Verwertungsbedingungen durchzusetzen, drohen Investoren ihren Rückzug aus Ländern oder Regionen an und setzen damit Forderungen nach Absenkung sozialer Leistungen, Steuersenkungen für Unternehmen, Lockerung von Umweltgesetzen und Privatisierung bisher öffentlichen Eigentums durch.[413]

*„Der Kernprozess der kapitalistischen Globalisierung und damit des neoliberalen Kapitalismus ist eine einschneidende Veränderung der Regulationsweise, verbunden mit erheblichen Verschiebungen in den Herrschaftsverhältnissen zugunsten der globalen ökonomischen Machteliten, besonders der transnational operierenden Bankimperien, Investmentfonds und Versicherungsgesellschaften als institutionelle Anleger. Im Verhältnis zwischen Marktmechanismus und staatlichen Interventionen erfolgen ein ausgeprägter Bedeutungszuwachs der monopolistisch beherrschten Weltmärkte und eine Rücknahme sozialstaatlicher Regulierung. Erdumspannende Liberalisierung, Deregulierung und Privatisierung sind die Leitlinien der neuen postfordistischen Regulationsweise unter Globalisierungsbedingungen.“*[414]

Das auf Lohnarbeit, Kleinfamilie und Massenkonsum ausgerichtete Sozialstaatsmodell der Nationalstaaten nach fordistischem Verständnis wurde ab den siebziger Jahren durch Veränderungen der ökonomischen und politischen Rahmenbedingungen in eine nachhaltige Krise gestürzt, dessen augenscheinlichste Merkmale in fast allen westlichen Industrienationen die wachsenden Beschäftigungsprobleme sowie die Finanzkrise der öffentlichen Haushalte sind. Betrachtete man die ersten Einbrüche von Wirtschaftswachstum und Arbeitsmarkt noch als konjunkturelle Schwankungen, so konnte man bald nicht mehr den Blick davor verbergen, dass sich im Zuge von mikroelektronischer Revolution und Globalisierung von Informations-, Handels- und Kapitalströmen völlig neue politische und ökonomische Rahmenbedingungen ergaben, die nur noch wenig mit der „Idylle“ der Ära der Nationalstaaten zu tun hatten.[415]

*Es ist von elementarem Interesse, den durch die Produktivkräfte der Mikroelektronik gewaltig angeschwollenen Zeitfonds in eine ebenso große Muße für alle zu übersetzen,*

---

[411] George, Susan: WTO. Demokratie statt Drakula, Hamburg 2002, S. 13 f.

[412] Klein, Dieter: Grundprozesse des gegenwärtigen Kapitalismus und ihre Wirkungen auf die Umwelt, in Klaus Meier, Evelin Wittich (Hrsg.): Theoretische Grundlagen nachhaltiger Entwicklung, Beiträge und Diskussionen, Rosa-Luxemburg-Stiftung, 2006, S. 30.

[413] Vgl. Huffschmid, Jörg: Politische Ökonomie der Finanzmärkte, Hamburg 2002, S. 106 ff.

[414] Klein: Grundprozesse des gegenwärtigen Kapitalismus und ihre Wirkungen auf die Umwelt, S. 30.

*anstatt in Massenarbeitslosigkeit einerseits und verschärfter Arbeitshetze andererseits.*[416]

Aus Sicht der sozialstaatlichen Verfassung der Industriegesellschaften liegt das zentrale Problem dabei paradoxer Weise in der Tatsache, dass die Gesellschaften einfach zu produktiv geworden sind. Betrachtet man global die Entwicklung des Arbeitsvolumens in den so genannten alten Bundesländern der BRD, so ist festzuhalten, das die Gesamtzahl der erbrachten Arbeitsstunden zwischen 1960 und 1995 um rund ein Fünftel zurückgegangen ist und zwischen 1995 und 2003 nochmals um 6,7% sank.[417] Trotz weniger Arbeit wurde allerdings zu Beginn des neuen Jahrhunderts annähernd dreimal so viel Reichtum wie noch zu Beginn der 60er Jahre des letzten Jahrhunderts produziert. Deshalb kann auch nicht von einer Krise der Lohnarbeit gesprochen werden, denn sie ist produktiver als jemals zuvor.[418] Die Gesellschaft ist heute in der Lage, mit immer weniger Aufwand an menschlicher Kraft, Zeit und Energie mehr Güter und Dienstleistungen herzustellen, als jemals zuvor in der Geschichte der Menschheit, und bereits jetzt bleiben noch Rationalisierungsressourcen erheblichen Ausmaßes ungenutzt.[419] Das Problem hierbei liegt darin, dass Konzerne im Kapitalismus in erster Linie einer Profitlogik unterliegen und in Konkurrenz mit anderen Konzernen stehen und dadurch schon allein von ihrem Profil und Grundverständnis heraus keine gesamtgesellschaftlich sinnvolle, d.h. nachhaltige und gerecht verteilte Umsetzung der „theoretisch freigewordenen“ Ressourcen ermöglicht werden kann. Durch die neue Internationalität der Konzerne bzw. der - wie es der Schweizer Soziologe Jean Ziegler ausdrückt - Refeudalisierung[420] der Welt, wurden die Handlungsspielräume der Nationalstaaten verengt und die Grundlagen, auf welchen die Prinzipien des „Sozialstaates“ aufbauen, wurden und werden den nationalen Institutionen schrittweise entzogen. Als generelle Sozialbindung staatlichen Handelns fordert Sozialstaatlichkeit die politisch-demokratische Überformung der Marktprozesse nach Maßstäben „sozialer Gerechtigkeit“.[421] Der Begriff Sozialstaat bezeichnet ein Gemeinwesen, das bestrebt ist, soziale Unterschiede, etwa materieller Natur, zwischen seinen Mitgliedern bis zu einem

---

[415] Galuske, Michael: Der aktivierende Sozialstaat – Konsequenzen für die Soziale Arbeit, in: Studientexte aus der Evangelischen Hochschule für Soziale Arbeit Dresden (FH), 4/2004, Dresden 2004, S. 3.

[416] Kurz, Robert: Schwarzbuch Kapitalismus. Ein Abgesang auf die Marktwirtschaft, Frankfurt/Main 1999, S. 904.

[417] Vgl. Erwerbstätige und geleistete Arbeitsstunden 1960 – 2006, Tabelle IV.46 auf www.sozialpolitik-aktuell.de, (http://www.sozialpolitik-aktuell.de/datensammlung/4/tab/tabIV46.pdf, am 02.03.2007).

[418] Vgl. Martin, Hans-Peter/Schumann, Harald: Die Globalisierungsfalle. Der Angriff auf Demokratie und Wohlstand, Reinbek bei Hamburg 1998.

[419] Vgl. Rifkin, Jeremy: Das Ende der Arbeit und ihre Zukunft. Aus dem Englischen von Thomas Steiner. Mit einem Nachwort von Martin Kempe, Frankfurt/Main 1997.

[420] Ziegler, Jean: Das Imperium der Schande, München 2005.

[421] Vgl. Nullmeier, Frank: Handwörterbuch des politischen Systems der Bundesrepublik Deutschland, Bonn 2003.

gewissen Grad auszugleichen, um die Teilhabe aller an den gesellschaftlichen und politischen Entwicklungen zu gewährleisten. In Deutschland wurden bereits während des 2. Weltkrieges die Ideen einer freien Marktwirtschaft, unter vorsichtiger Absetzung vom totalitären Monopolkapitalismus des NS-Regimes, von einer Reihe deutscher Ökonomen entworfen, die nach dem Krieg eine entscheidende Rolle bei der Gestaltung der Wirtschaftspolitik spielten. Die enge Verbindung von NS-Staat und Wirtschaftsführern hatte das auf Privateigentum an Produktionsmitteln beruhende Gesellschaftssystem in Verruf gebracht und zu weit verbreiteten Forderungen nach Sozialisierung der Schlüsselindustrien geführt.[422] Selbst im Programm der Christlich Demokratischen Union (CDU) aus dem Jahre 1947 finden sich entsprechende Passagen.[423] Angesichts dieses verbreiteten Anti-Kapitalismus priesen die wirtschaftspolitischen Berater Erhardts und Adenauers ihre Ideen nicht als „freie“', sondern als „soziale“ Marktwirtschaft an. Entgegen dieser Selbstetikettierung ging es ihnen, nach Auffassung Schmidts (2005), der Sache nach um die Verhinderung einer gesellschaftlichen Neuordnung.[424] Sozialisierungen wie sie nach dem Krieg in großem Stil in Britannien, Frankreich aber auch Österreich stattfanden, konnten so tatsächlich verhindert und gewerkschaftliche Gegenmachtansprüche unter anderem durch ein Betriebsverfassungsgesetz in eine dauerhafte Kollaboration mit dem Kapital umgelenkt werden.[425]

Im Grundgesetz der Bundesrepublik Deutschland ist der Sozialstaat mit den Formulierungen "sozialer Bundesstaat" sowie "sozialer Rechtsstaat" als allgemeine Staatszielbestimmung normiert worden. Das Gemeinwesen wird durch dieses Sozialstaatsgebot zur Förderung sozialer Gerechtigkeit als allgemeiner Richtschnur der Erfüllung öffentlicher Aufgaben verpflichtet.[426] Allerdings gibt es in der Bundesrepublik von Seiten des Bundesverfassungsgerichts keine klare, juristisch verpflichtende Definition der Aufgaben des Sozialstaates. Im Handwörterbuch des politischen Systems der BRD findet man aber folgende Feststellung: „Die politisch-staatliche Bewältigung von sozialen Wirkungen der Marktökonomie erfolgt in sozialstaatlich verfassten politischen Systemen ohne Antasten der Marktwirtschaft.“[427] Ein solcher Grundsatz schränkt den Spielraum einer nationalen Regierung unter den Einflüssen globaler

---

[422] Schmidt Ingo: Typisch deutsch – Kapitalismus-Kritik und Anti-Kritik., Memorandum. Arbeitsgruppe Alternative Wirtschaftspolitik, 2005. (http://www.memo.uni-bremen.de/docs/m1905.pdf, Stand vom 18.04.2007), S. 3.

[423] CDU: Das Ahlener Programm der CDU der britischen Zone, 03.02.1947, (online unter der Internetpräsenz der Konrad-Adenauer-Stiftung: http://www.kas.de/wf/de/33.813/, am 18.04.2007).

[424] Schmidt: Typisch deutsch – Kapitalismus-Kritik und Anti-Kritik, S. 3.

[425] Ebd.

[426] Deutscher Bundestag (Hrsg.): Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland. Textausgabe (Stand: August 2006), Berlin 2006. Art. 20 (1) „sozialer Bundesstaat“ und Art. 28 (1) „sozialer Rechtsstaat“).

[427] Vgl. Nullmeier, Frank: Handwörterbuch des politischen Systems der Bundesrepublik Deutschland.

Märkte natürlich enorm ein bzw. setzt ganz klar die Priorität auf die Marktwirtschaft vor soziale Interessen. Im Rahmen der Privatisierungsdebatten ist parteienübergreifend festzustellen, dass in Parlamenten auf Stadt-, Landes-, Bundes- und EU-Ebene, in Positionspapieren und Reden, sehr stark der Wortschatz der Privatisierungsbefürworter dominiert. Weiterhin werden Begriffe wie beispielsweise „soziale Marktwirtschaft“ übergreifend verwendet und teilweise entgegen ihrer früheren Bedeutung umcodiert. Die Bedeutung dieses Begriffes hat sich im Laufe des jahrzehntelangen Diskurses gewandelt und ist damit anderweitig besetzt worden. In den 60er und 70er Jahren gab es in der BRD in den relevanten politischen Parteien keinerlei Mehrheit für einen Privatisierungskurs wie wir ihn heute erleben. Das macht deutlich, dass es gelungen ist, zum einen eine gewisse Position, die vorher eine Randposition darstellte, durch ständige Wiederholung sowie durch den Sachzwang der leeren Kassen, zur Mehrheitsposition zu erheben und zum anderen selbst bei den Gegnern der Privatisierung zu erreichen, dass sie den „Sprachschatz“ der „reinen“ Marktwirtschaft und der „New Economy“ nutzen.

Die Hauptursache für das Versagen der nationalen Modelle der sozialen Marktwirtschaft ist in der ungleichen Entwicklung von Staat und Markt, dass heißt der ungleichen Geschwindigkeit der Globalisierung beider Bereiche, Politik und Wirtschaft, bzw. der Dominanz von letzterem über den erstgenannten zu finden.

Passend dazu wies der Ökonom Adam Smith in seinem Werk "Wohlstand der Nationen" bereits 1776 darauf hin, dass der Markt auch seine Grenzen hat. Als Beispiel werden von Smith allgemeine Infrastruktureinrichtungen genannt, die in staatlicher Hand bleiben sollten. Der Ökonom Adam Smith, auf den sich die heutigen Marktliberalen gerne berufen, war auch ein Moralphilosoph und hatte ein sehr „realistisches“ Unternehmerbild. So heißt es im "Wohlstand der Nationen":

*"Das Interesse der Kaufleute aller Branchen in Handel und Gewerbe weicht aber in mancher Hinsicht stets vom öffentlichen ab, gelegentlich steht es ihm aber auch entgegen (...). Jedem Vorschlag zu einem neuen Gesetz oder einer neuen Regelung über den Handel, der von ihnen [den Kaufleuten] kommt, sollte man immer mit großer Vorsicht begegnen. Man sollte ihn auch niemals übernehmen, ohne ihn vorher gründlich und sorgfältig, ja sogar mißtrauisch und argwöhnisch geprüft zu haben, denn er stammt von einer Gruppe von Menschen, deren Interesse niemals dem öffentlichen Wohl genau entspricht, und in der Regel vielmehr daran interessiert sind, die Allgemeinheit zu täuschen, ja sogar zu mißbrauchen."*[428]

[428] Smith, Adam: Der Wohlstand der Nationen. Eine Untersuchung seiner Natur und seiner Ursachen, München 1993[6], S. 213.

# 6 Finanzflüsse und Steuern

Ausschlaggebend für den Verkauf von Wohnungsbeständen der öffentlichen Hand sind, wie auch am Dresdner Beispiel festgestellt, weit überwiegend fiskalische Gründe bzw. die beabsichtigte Sanierung des Haushalts durch die Aktivierung von Vermögen. Hintergrund ist, dass sich die haushaltspolitische Lage des Bundes, der Länder und der Kommunen in den vergangenen 15 Jahren teilweise erheblich verschlechtert hat.[429] Die Einnahmen, die auf lokaler und nationalstaatlicher Ebene in den Haushalt fließen, werden im Vergleich zu den Ausgaben und im Vergleich zur Entwicklung des Wirtschaftswachstums jährlich weniger. Dies wiederum liegt darin begründet, dass es keine ausreichenden (politischen) Regulierungen auf den globalisierten Märkten gibt. Die zentrale Ursache der Privatisierungen kommunaler Unternehmen liegt also in der Deregulierung und der unzureichenden Steuerpolitik, national wie international, begründet. Plakativ kann man sagen, dass einer globalisierten Wirtschaft kein regulierender (politischer) Rahmen gegeben ist. Die ausufernden, für die Gesellschaft oft wertlosen bzw. mit Folgekosten verbundenen Geschäfte der Banken und ihren Private-Equity-Unternehmen sind ein Resultat des Zustandes, dass die globalen Institutionen, die maßgeblich nach dem zweiten Weltkrieg gegründet wurden, mittlerweile weitestgehend zweckentfremdet wurden. Durch Institutionen wie Weltbank, IWF und WTO wird die Politik der Privatisierung, Liberalisierung bzw. „Verschlankung des Staates“ zu Lasten der Bevölkerung vorangetrieben. Die Diskussion um den schlanken Staat übersieht, dass es keinen wissenschaftlichen Beweis gibt, dass hohe Steuern und Abgaben schlecht für den „Wirtschaftsstandort“ sind. Es gibt keinen Zusammenhang zwischen Staatsquote und Privatisierungsgrad auf der einen und wirtschaftlichem Erfolg auf der anderen Seite. Länder wie Schweden und Dänemark zeigen, dass eine hohe Abgabenquote mit wirtschaftlicher Leistungsfähigkeit und einer hohen Beschäftigung vereinbar sind.[430]

Die Konsequenz aus dem zunehmenden Einnahmenausfall aus Gewinnen und Vermögen ist, dass das Steueraufkommen immer mehr von Lohnsteuerzahlenden und Konsumenten – über z.B. Mehrwertsteuern – aufgebracht werden muss. Dies widerspricht dem Prinzip, dass jeder nach seiner Leistungsfähigkeit zur Gemeinwesenfinanzierung beitragen soll. Eine weitere Folge des Einnahmenausfalls ist

---

[429] Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS)/Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (Hrsg.): Veränderung der Anbieterstruktur im deutschen Wohnungsmarkt, Forschungen, Heft 124/2007, Berlin 2007, S. 46.

[430] Küblböck Karin/Ziegler Petra: Die Politik mit leeren Kassen – Steuergerechtigkeit versus leere Gemeindetöpfe, Wien 2003. (online unter: http://www.test.attac.at/uploads/media/Kueblboeck Ziegler.doc , am 18.01.2006). S. 2.

der Druck der dadurch auf der Ausgabenseite entsteht, denn sinkende Steuereinnahmen auf der einen Seite bedeuten sinkende Ausgabenpotentiale für Sozialleistungen, Infrastruktur etc. auf der anderen Seite. Gerade die Städte und Kommunen geraten dadurch stark unter Druck.

Auf der einen Seite wird der Boom der Finanzinvestoren von großen Strömen an Liquidität gespeist, die unter anderem auch auf die zunehmende Konzentration der Einkommen und Vermögen in Deutschland und den anderen westlichen Industriestaaten zurückzuführen sind.[431] Auf der anderen Seite stellt sich durch die sinkenden Steuerleistungen von großen Unternehmen, Banken und reichen Einzelpersonen nicht nur aufgrund der Einnahmenausfälle ein beträchtliches Problem für die Finanzierung der öffentlichen Ausgaben. Sie untergräbt auch zusehends die Zahlungswilligkeit bei jenen Bürgern, die sich dem Zugriff des Finanzamtes nicht entziehen können und die mit Recht das Gefühl haben, für ihre steigenden Abgaben immer weniger Gegenleistungen in Form von sozialer Sicherheit und öffentlicher Infrastruktur zu erhalten. Je ungerechter die Finanzierung des öffentlichen Sektors empfunden wird, desto eher befürworten große Teile der Gesellschaft Ausgabensenkungen und somit Sozialabbau.[432]

Die durchschnittliche Besteuerung von Unternehmensgewinnen ist in den Industrieländern seit 1985 von 51 Prozent auf 26,5 Prozent gesunken, die von Zinserträgen von 47 Prozent auf 33 Prozent und die Spitzensteuersätze der Einkommenssteuer von 52 Prozent auf 42 Prozent.[433] In den EU 15 sind allein zwischen 1995 und 2004 die Steuersätze auf Gewinne von Kapitalgesellschaften von 38 Prozent auf 31 Prozent gesunken, in den zehn neuen Mitgliedsländern von 31 Prozent auf 21 Prozent.[434]

---

[431] Vgl. Huffschmid, Jörg, Auch Industrieländer brauchen regulierte Kapitalmärkte, in: WSI-Mitteilungen, 12/2006.

[432] Vgl. Giegold, Sven: Herausforderung Steuersenkungspolitik, 2005. (http://www.attac.de/themen/steuern/steuersenkung.pdf, am 19.01.2006).

[433] Vgl. KPMG: Corporate Tax Rates Survey, January 2004. (http://www.us.kpmg.com/microsite/global_tax/ctr_survey/2004CTRS.pdf).

[434] Vgl. Giegold: Herausforderung Steuersenkungspolitik.

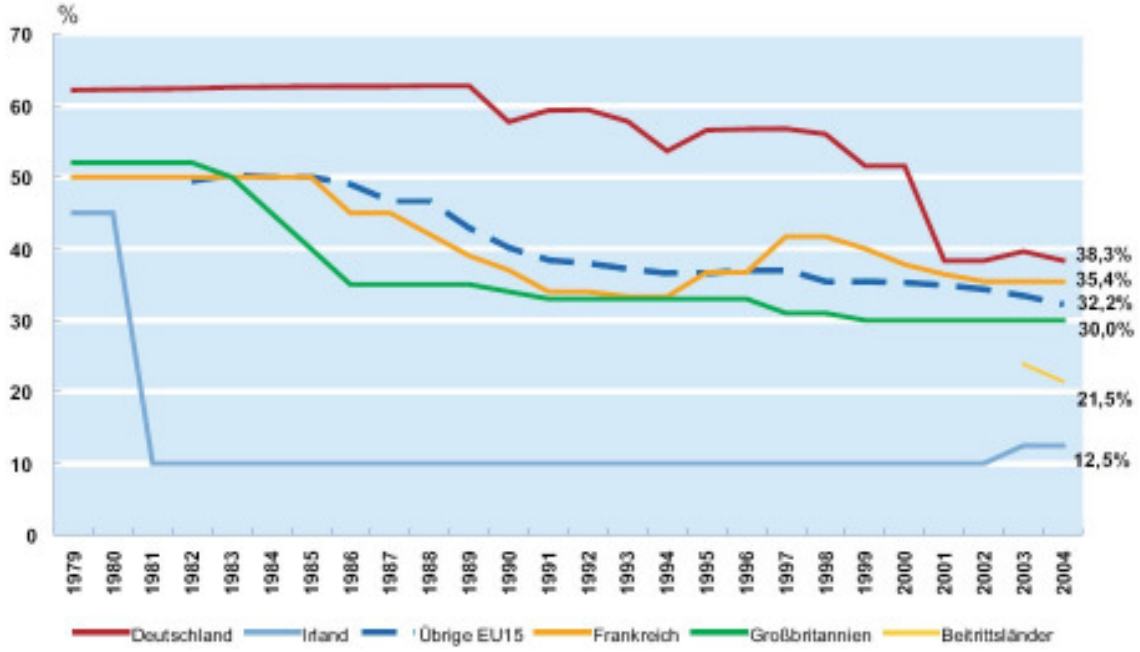



**Abbildung 22**: Entwicklung der Gewinnsteuersätze in der EU.[435]

Bereits im Jahr 1975 führte die Erkenntnis, dass Steuerwettbewerb zu politisch unerwünschten Ergebnissen führen kann, zu Bestrebungen der EU-Kommission nach Einführung eines EU-Mindest-Körperschaftssteuersatzes für Unternehmen. Der Vorschlag der Kommission belief sich damals auf eine Bandbreite von Körperschaftssteuersätzen zwischen 45 und 55 Prozent, was für heutige Verhältnisse geradezu verwegen erscheint. Noch 1992 empfahl der ehemalige niederländische Finanzminister eine Mindeststeuer von 30 Prozent zusammen mit einer Vereinheitlichung der Bemessungsgrundlage.[436]

In Deutschland hat sich die Steuerbelastung von Unternehmens- und Vermögenseinkommen im Vergleich zur Belastung der Arbeitnehmerentgelte seit 1980 mehr als halbiert. In der Bundesrepublik sind in der Zeit von 2000 bis 2003 das Volkseinkommen sowie die Unternehmens- und Vermögenseinkommen nominal gestiegen. Dies gilt insbesondere auch für die Unternehmensgewinne der Kapitalgesellschaften. Im Vergleich dazu ist jedoch das Aufkommen der Steuern auf

---

[435] Vgl. Radulescu, Doina Maria: Deutschland braucht eine Reform der (Kapital-) Einkommensbesteuerung. in: ifo-Schnelldienst 17/2005, S. 18. (online unter: http://www.cesifo-group.de/pls/guest/download/ifo%20Schnelldienst/ifo%20Schnelldienst%202005/ifosd_2005_17_3.pdf).
Annahmen: Die dargestellten Gewinnsteuersätze beziehen sich auf Körperschaften. Sie setzen sich zusammen aus der Körperschaftsteuer sowie Steuern nachgeordneter Gebietskörperschaften. Die Darstellung der übrigen EU15 bezieht sich auf die verbleibenden EU-Staaten ohne Dänemark und Luxemburg.

[436] Vgl. Liebert, Nicola: Globalisierung, Steuervermeidung und Steuersenkungswettlauf – Die zunehmende Umverteilung von unten nach oben, weed-Arbeitspapier, Bonn, November 2004.

Unternehmens- und Vermögenseinkommen um 30 Prozent zurückgegangen; bei den Kapitalgesellschaften sank die Steuerbelastung sogar um die Hälfte.[437]

| | 1980 | 1990 | 1997 | 1998 | 1999 | 2000 | 2001 | 2002 | 2003 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | ohne Ost-deutschand | | | | | | | | |
| (1) Einkommen (in Mrd. Euro) | | | | | | | | | |
| (11) Volkseinkommen = (12)+(13) | 591 | 987 | 1 405 | 1 442 | 1 468 | 1 508 | 1 542 | 1 572 | 1 570 |
| (12) Arbeitnehmerentgelt (Inländer) | 445 | 689 | 1 009 | 1 031 | 1 058 | 1 099 | 1 121 | 1 130 | 1 132 |
| (13) Unternehmens- und Vermögenseinkommen | 146 | 298 | 395 | 412 | 410 | 409 | 421 | 441 | 438 |
| (2) Einkommensteuern und Sozialabgaben (in Mrd. Euro) | | | | | | | | | |
| (21) auf Volkseinkommen = (22)+(22a)+(23) | 198 | 307 | 460 | 480 | 496 | 510 | 489 | 483 | 482 |
| (22) auf Arbeitnehmerentgelt - Steuern | 52 | 82 | 125 | 127 | 129 | 131 | 128 | 127 | 128 |
| (22a) auf Arbeitnehmerentgelt - Sozialabgaben | 97 | 160 | 267 | 270 | 273 | 279 | 283 | *284* | *285* |
| (23) auf Unternehmens- und Vermögenseinkommen | 49 | 66 | 68 | 84 | 94 | 101 | 78 | 72 | 69 |
| (3) Belastung durch Einkommensteuern und Sozialabgaben (in %) | | | | | | | | | |
| (31) Volkseinkommen = (21)/(11) | 33,4 | 31,1 | 32,7 | 33,3 | 33,8 | 33,8 | 31,7 | 30,8 | 30,7 |
| (32) auf Arbeitnehmerentgelt - Steuern = (22)/(12) | 11,6 | 11,9 | 12,4 | 12,3 | 12,2 | 11,9 | 11,4 | 11,3 | 11,3 |
| (32a) auf Arbeitnehmerentgelt - Sozialabgaben = (22a)/(12) | 21,8 | 23,3 | 26,5 | 26,2 | 25,8 | 25,4 | 25,2 | 25,1 | 25,1 |
| (33) auf Unternehmens- und Vermögenseinkommen = (23) /(13) | 33,5 | 22,0 | 17,1 | 20,3 | 22,9 | 24,6 | 18,6 | 16,2 | 15,7 |
| nachrichtlich: Verbraucherpeisindex, 1997 = 100 | 64,3 | 83,1 | 100,0 | 100,9 | 101,5 | 103,0 | 105,0 | 106,5 | 107,6 |

Anmerkungen: Geschätzte Werte sind kursiv gesetzt. Die Werte für 2003 in den Zeilen 12 und 13 lagen im Februar 2004 noch nicht vor und wurden entsprechend der Entwicklung des Volkseinkommens approximiert.

Quellen: Zeilen 11, 12, 13: VGR, Hauptbericht 2002, destatis, August 2002, Tab. 2.1.1.; Zeilen 22, 22a: Abbildung 2.1 aus L. Jarass, G. M. Obermair: Geheimnisse der Unternehmenssteuern: Steigende Dividenden, sinkendes Steueraufkommen. Eine Analyse der DAX30-Geschäftsberichte 1996-2002 unter Berücksichtigung der Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung, Metropolis, 2004; Zeile 23: Abbildung 2.4 aus ebenda. Steuerwerte für 2003 aktualisiert durch BMF-Monatsbericht 01.2004, S. 20 (http://www.bundesfinanzministerium.de/Anlage22392/Monatsbericht_0104_gesamt.pdf.). Die Sozialabgabenwerte für 2001 wurden aktualisiert aus OECD: Revenue Statistics, 2003; für 2002 und 2003 wurden sie fortgeschrieben analog zu VGR: Hauptbericht, destatis 2003, Tab. 3.4.4.5.

**Abbildung 23**: Zeitliche Entwicklung von Einkommen und Steuern in Deutschland[438]

Ableitend aus diesen Entwicklungen lässt sich sagen, dass die fiskalische Notlage in welcher sich die Kommunen befinden, durchaus auf die Finanz- und Verteilungspolitik auf Bundesebene zurückzuführen ist. Es sind innerhalb der letzten Jahre und Jahrzehnte eine Vielzahl von Einnahmequellen auf Bundesebene entweder abgeschafft oder nach unten reguliert worden. So wird beispielsweise die Vermögenssteuer seid 1997 ausgesetzt, die Spitzensteuersätze wurden enorm gesenkt und die Aktivitäten von Hedge-Fonds und PE-Unternehmen großteilig von Steuern befreit. Auch über Projekte des Private Public Partnership werden langfristig hohe Finanzausfälle generiert. Wegen der letztendlich meist zu erwartenden hohen Rendite der Privaten bezeichnen Banker und Wirtschaftswissenschaftler PPP als den Wachstumsmarkt der Zukunft für Banken und Versicherungen. Sie erwirtschaften sich ihre Gewinne durch weitere unnötig hohe

[437] Jarass, Lorenz/Obermaier Gustav M.: Sinkende Steuerbelastung von Unternehmens- und Vermögenseinkommen, in: Wirtschaftsdienst 03/2004, S. 152.

Verschuldung des Staates, also der Allgemeinheit. Es gibt also auf der Banker-Seite und auf der Beraterseite und auf der Seite der großen Baukonzerne das gemeinsame, miteinander verbindende Interesse, Geld vom Staat zu bekommen.[439]

Ob eine nationalstaatliche steuerliche Regulierung in Form einer gerechten Unternehmensbesteuerung unter den Voraussetzungen globalisierten Märkte noch möglich ist, ist zu bezweifeln. Vielmehr sollte der Fokus nach Möglichkeiten der Regulierung auf europäischer Ebene und der Etablierung eines europäischen Steuermodells gelegt werden.[440]

Anhand des Dresdner Falls lässt sich feststellen, dass die Mittelzuweisungen von Bundesebene im Verlauf der vergangenen Jahre zwar stabil geblieben sind, aber aufgrund der zusätzlichen übertragenen kostenintensiven Aufgaben, wie die Kostenübernahme der Unterkunft bei Hartz IV, die Kommune ihre Aufgaben nicht mehr schultern konnte.

---

[438] Ebd., S. 153.

[439] Vgl. Schermer, Gerlinde: Verdienen an leeren Kassen oder: die (Berater-)Frösche, Berlin 2005. (online unter: www.meinepolitik.de).

[440] Vgl. hierzu unter anderem auch Spratt, Steven: A euro solution. Implementing a levy on euro transactions to finance international development, 2006. ((http://www2.weed-online.org/uploads/a_euro_solution.pdf, am 14.12.2006). Die Studie kommt unter anderem zu dem Ergebnis, dass europäische Steuern, vor allem eine CTT, auch unter derzeitigen Bedingungen ohne weiteres möglich wären. (CTT - Currency Transaction Tax bzw. besser als Devisentransaktionssteuer oder Tobin-Steuer bekannt).

# 7 Weitere Entwicklung nach dem Verkauf der WOBA Dresden

Nach dem Verkaufsbeschluss wurde am 05.04.2006 durch Vertreter der Beteiligten des Geschäftsanteilskaufvertrages der Landeshauptstadt Dresden, der WOBA DRESDEN GMBH und der Beteiligungsgesellschaft FORTRESS im Rahmen eines Vollzugsprotokolls das Vorliegen sämtlicher Voraussetzungen zur Erfüllung des Kaufvertrages bestätigt.[441] Der Kaufpreis in Höhe von 981.677.053,31 EUR (Preis für Geschäftsanteile) zuzüglich Zinsen für den Zeitraum vom 01.01. bis 05.04.2006 in Höhe von 5.056.309,21 EUR war am 05.04.2006 auf dem städtischen Konto des vertraglich vereinbarten Kreditinstituts eingegangen.[442]

Mit dem vertraglichen Abschluss konnten Verkaufserlöse in Höhe von insgesamt 373,7 Mio. EUR über dem ursprünglich in 2006 geplanten Ansatz hinaus erzielt werden. Diese über die geplanten Einnahmen hinaus gehenden Erlöse wurden zur weiteren Entschuldung verwendet. In diesem Zusammenhang wurde neben der Rückzahlung von Krediten, bei denen die Zinsbindung im Jahre 2006 auslief (128,2 Mio. EUR) eine vorzeitige Ablösung der weiteren Kredite (ca. 600 Mio. EUR) in drei gleich großen Teilen bis zum Jahresende 2006 geplant und durchgeführt. Die Ablösung der 1. Tranche erfolgte zum 01.06.2006 mit einem Volumen von 211,5 Mio. EUR. Die Ablösung der 2. Tranche mit einem Volumen von 184,8 Mio. EUR erfolgte zum 31.08.2006.[443] Die Ablösung der 3. Tranche mit einem Volumen von 169,1 Mio. EUR wurde im November 2006 durchgeführt.

Nach dem Verkauf blieb die WOBA wie vertraglich vereinbart als Unternehmen bestehen, wurde aber in das deutsche Immobilienportfolio von FORTRESS unter der GAGFAH zusammengeführt und an die Börse gebracht.[444] Mit dem Börsengang ist die Gruppe die größte in Deutschland börsennotierte Wohnungsbaugesellschaft.

---

[441] Die wichtigsten Voraussetzungen für die Bestätigung waren: 1.Beschluss des Stadtrates zum Abschluss des Kaufvertrages am 09.03.2006, 2. Genehmigung des Bundeskartellamtes vom 30.03.2006, 3. Genehmigungsbescheid des Regierungspräsidiums Dresden zu unternehmerischen Entscheidungen zum Konzern WOBA DRESDEN GMBH vom 31.03.2006, 4. Genehmigungsbescheid des Regierungspräsidiums Dresden zur Veräußerung der WOBA DRESDEN GMBH vom 30.03.2006, 5. Erfüllung gesellschaftsrechtlicher Vorbedingungen (verbliebene Ausschüttungen von Jahresüberschüssen an die LHD, Rückgabe von Bankbürgschaften, Mandatsniederlegung bzw. Abberufung des WOBA Aufsichtsrates), 6. Zahlung des Kaufpreises.

[442] Vgl. Landeshauptstadt Dresden: Entwurf Haushaltssatzung. Gesamtplan mit Wirtschaftsplänen, Finanzplan und Stellenplan. Doppelhaushalt 2007/2008, Dresden 2006, S. 9. (www.gruene-fraktion-dd.de/pdf/haushalt_ 2007_2008.pdf, am 15.06.2007).

[443] Ebd.

[444] Vgl. Kapitel 7.2 dieser Arbeit.

FORTRESS ist weiterhin dabei, Geschäfts[445]- und Wohnimmobilien aufzukaufen und damit sein Portfolio zu vergrößern. Innerhalb der vergangenen Monate, bis Mai 2007, hat die GAGFAH Group (Essen/Luxemburg) mit dem Kauf von 2.400 Wohnungen für 127 Millionen Euro in Berlin, Erfurt und Sachsen ihren Bestand auf 168.000 Mietwohnungen ausgebaut.[446] Am 26.07.2007 hat der Stadtrat in der sächsischen Stadt Zwickau ebenfalls den Verkauf von 3.000 Wohnungen an FORTRESS beschlossen. Nach Angaben von FORTRESS wurden 95,5 Mio. Euro, zuzüglich 7,2 Mio. Euro Transaktionskosten, vereinbart.[447] Laut Unternehmensleitung wird von einer „positiven Entwicklung" für den gesamten deutschen Wohnungsmarkt ausgegangen. Bis Ende 2007 will die GAGFAH im Rahmen von Mieterprivatisierungen bis zu 2.500 Wohnungen verkaufen. Im ersten Quartal 2007 wurden allerdings lediglich 177 Wohnungen verkauft. Weiterhin plant der Konzern, durch weitere Zukäufe Wohnimmobilien von anderen auf dem Markt tätigen Finanzinvestoren zu übernehmen. Insgesamt will der Konzern im Jahr 2007 ca. 3,3 Milliarden Euro für Immobilienkäufe ausgeben. Die Unternehmensleitung äußerte als Zielvorgabe, bis Ende 2007 über 200.000 Wohnungen in Deutschland zu besitzen, langfristig wolle man das größte Wohnungsunternehmen auf dem deutschen Markt werden.[448] Um die Zukäufe zu finanzieren, soll voraussichtlich im zweiten Halbjahr 2007 eine Kapitalerhöhung bzw. ein erneuter Verkauf von Aktien stattfinden.[449] Derzeit finden auf dem Wohnungsmarkt weniger große Verkäufe wie im Fall der WOBA statt. Dafür ist der Handel unter den Finanzinvestoren mit Immobilienpaketen und Anteilen umso mehr gestiegen. Viele Finanzinvestoren die deutlich weniger Immobilien aufkauften als Annington oder FORTRESS steigen jetzt aus dem Markt aus und verkaufen mit Rendite ihre Wohnungen an die großen Fonds, die sich herausgebildet haben. Nicht selten kommt es dabei zu Anteilsverkäufen, wodurch die Eigentümerstruktur undurchsichtiger wird. Weiterhin konzentriert sich FORTRESS, im Rahmen von EUROCASTLE[450], wie auch andere Fonds seit Beginn 2007 verstärkt auf den Aufbau von Gewerbeimmobilienportfolios. Hintergrund hierbei ist, dass mit der Einführung von REITs in Deutschland Wohnimmobilien ausgeklammert wurden, Gewerbeimmobilien

---

[445] Geschäfts- und Gewerbeimmobilien werden unter EUROCASTLE (Eurocastle Inv. LTD) zusammengeführt. Die Kennnummer für den Börsenhandel ist GB00B01C5N27. Das Emissionsland von Eurocastle sind die Guernsey Inseln.

[446] Unbekannter Autor: Wohnungen in Erfurt gekauft. in: Thüringische Landeszeitung vom 10.05.2007.

[447] Unbekannter Autor: Gagfah kauft in Zwickau und denkt über Rückkehr nach. 27.07.2007, (online unter: http://reits-in-deutschland.de/index.php?id=168&L=0&tx_ttnews%5Btt_news%5D=1264, am 30.07.2007).

[448] Kaiser, Stefan: So viel kaufen, wie wir können, in: Berliner Tagesspiegel vom 29.06.2007. (online unter: http://www.tagesspiegel.de/wirtschaft/Immobilienmarkt;art271,2330997, 01.07.2007).

[449] Reuters (Nachrichtenagentur) vom 16.05.2007.

[450] Eurocastle ist an der Amsterdamer Börse notiert.

jedoch nicht.[451] Die Strategie von FORTRESS hierbei ist es, diese Immobilien zu kaufen und mit Gewinn an Fonds mit Spezialisierung auf Gewerbeimmobilien innerhalb ihrer Portfolios weiterzuverkaufen. Laut Mitteilung aus der Steueroase Guernsey vom Juli 2007 wurden beispielsweise 92 Prozent eines bereits im März angekündigten Verkaufs von Gewerbeimmobilien an eine Gesellschaft des Whitehall Street Real Estate Funds[452] verkauft.

## 7.1 Konzentration auf Kerngeschäft (Outsourcing)

Die Notwendigkeit der Konzentration auf das Kerngeschäft ist in den Augen von Privatisierungsbefürwortern, teilweise aber auch eine unter den Gegnern verbreitete Herangehensweise, um Veräußerungen zu rechtfertigen. So ist es mittlerweile auch nicht untypisch, dass Städte zahlreiche Dienste, die im Verwaltungs- oder IT-Bereich angesiedelt sind, ohne großes Aufsehen verkauft haben.

Wie bereits oben angeführt, wird im Bereich des Wohnungsbaus beispielsweise auch oft argumentiert, dass ehemalige Werkswohnungen, die Unternehmen im „rheinischen Kapitalismus“ errichteten, um ihre Belegschaften mit Wohnraum zu versorgen, heutzutage nicht mehr nötig seien. Gleiches wird häufig bei kommunalem Wohnungsbestand angeführt. Es wäre dagegen vielmehr wichtig, dass diese Strukturen ausgegliedert werden und sich das Unternehmen, im Sinne der „Effizienzsteigerung“, auf sein „Kerngeschäft“, die Wohnraumvermietung, konzentrieren kann. Langfristig betrachtet entstehen dadurch allerdings Probleme in der Erhaltung und Bewirtschaftung der Anlagen. Das Argument wird trotzdem oft verwendet um Verkäufe zugunsten von Haushaltsentschuldungen zu rechtfertigen.

Finanzinvestoren wie FORTRESS sehen durch diese gewachsene Struktur ebenfalls „Einspar- und Optimierungspotential“ und rechnen auch deshalb mit höherer Rendite bei der Bewirtschaftung der erworbenen Bestände. Durch die laufende Bewirtschaftung des WOBA-Bestandes erwartet FORTRESS im Laufe der folgenden drei Jahre nach dem Kauf einen Renditegewinn in Höhe von fünf Prozent. Im Rahmen der Übernahme wurde das Management gestrafft und die Bilanzumstellung nach so genannten internationalen Standards umgestellt.[453] Durch das Outsourcing so genannter Nebengeschäfte, wie Hausmeisterdienste oder Instandsetzungsarbeiten, wird die Konzentration des Unternehmens auf sein „Kerngeschäft“, die Wohnraumvermietung, ausgerichtet. In Dresden wurde der für Stadtentwicklung zuständige Arm der WOBA,

---

[451] Vgl. Kapitel 7.3 dieser Arbeit.

[452] Whitehall Street Real Estate Funds ist ein von Goldman Sachs verwalteter Immobilienfond.

[453] Die International Financial Reporting Standards (IFRS) sind internationale Rechnungslegungsvorschriften. In der EU kommt es immer wieder zu Problemen, da unter anderem, durch Übersetzungsfehler in die jeweiligen Landessprachen, Unklarheiten entstanden.

die STESAD, bereits im Vorfeld aus dem Verkaufsportfolio ausgegliedert. Als Begründung wurde die Wahrung des politischen Handlungs- und Gestaltungsspielraums für die Stadt bei der Stadtentwicklung angeführt.[454] Jedoch ist die STESAD nach der Ausgliederung wieder ein reines Planungsunternehmen der Stadt, das mit privaten Planungsunternehmen am Markt konkurrieren muss und städtebaulich kaum noch Einfluss hat.[455] Die STESAD GMBH hat als kommunales Instrument der Stadtentwicklung nur einen nennenswerten Einfluss in Kooperation mit der WOBA, da diese über den zu entwickelnden Wohnungsbestand und die für Stadtentwicklung nötigen Flächen verfügte.[456] Es erscheint daher unsinnig, einerseits den kompletten kommunalen Wohnungsbestand zu verkaufen und andererseits die STESAD als städtischen Sanierungsträger und Stadtentwickler zu behalten.

Laut Geschäftsführer der luxemburger GAGFAH Holding wurde mittlerweile auch die Gewährleistung der Beschäftigungsgarantien relativiert und darauf verwiesen, das bezüglich der Transaktionen von vornherein klar war, dass Synergieeffekte entstehen würden und dahingehend natürlich auch Arbeitsplätze abgebaut werden mussten. Laut Henning (2007) fiel bisher etwas mehr als jede fünfte Stelle weg.[457]

Durch das laufende Geschäft, Ausgliederungen, Einsparungen in der Instandhaltung und einer verstärkten Mieterprivatisierungspolitik über die nächsten Jahre wird FORTRESS versuchen, sein Eigenkapital, welches für den Kauf aufgewendet wurde, wieder einzuspielen. In Dresden wurden die ersten, bis zu 15 Prozent betragenden Mieterhöhungen im Frühjahr 2007 unter der Begründung, der Konzern müsse sich an den Erfordernissen des Marktes orientieren, umgesetzt.[458]

## 7.2 Exitstrategie

Nachdem Wohnungsgesellschaften verkauft wurden, werden von den neuen Eigentümern, wie oben bereits erwähnt, zunächst Maßnahmen der „Effizienzsteigerung“ durchgeführt. So werden Instandhaltungskosten gesenkt, die Mieten erhöht und Mieterprivatisierung vorangetrieben. Eine langfristige Bestandspolitik spielt, entgegen der teilweisen Darstellung in der Öffentlichkeit, bei PE- und Hedge-Fonds dagegen

---

[454] Leipold: Die Privatisierung von kommunalen Wohnungsbaugesellschaften und deren Auswirkung auf stadtpolitischen Handlungs- und Gestaltungsspielräume, S. 88.

[455] Ebd.

[456] Leipold: Die Privatisierung von kommunalen Wohnungsbaugesellschaften und deren Auswirkung auf stadtpolitischen Handlungs- und Gestaltungsspielräume, S. 89.

[457] Henning: Boom der Private-Equity-Gesellschaften. SPD-Politiker beraten Heuschrecken, World Socialist Web Site, 28. Juli 2007, (http://www.wsws.org/de/2007/jul2007/equi-j28.shtml, am 30.07.2007).

[458] Unbekannter Autor: WOBA-Käufer Fortress erhöht die Mieten, in: MDR vom 22. Februar 2007. (online unter: http://www.mdr.de/nachrichten/4157924.html, am 07.03.2007).

keine Rolle. Wenn von Seiten des Fondsmanagements von langfristigem Engagement die Rede ist, dann sind meist kurze Zeiträume von bis zu zehn Jahren gemeint. Als größte Einnahmequelle wird von PE- und Hedge-Fonds jedoch die Veräußerung von Teilen des Unternehmens oder vom Gesamtunternehmen bewertet. Eine Zwischenform zwischen Bestandspolitik und Exit kann darin bestehen, sich von Teilen der erworbenen Vermögenswerte in Form von Blockverkäufen zu lösen. Damit ist gemeint, dass einerseits Objekte verkauft werden, die sich mit normalen ökonomisch orientierten Maßnahmen nur schwer oder gar nicht in die angestrebten Rentabilitätsbereiche hineinbringen lassen oder das andererseits auf nachfragebedingte Preissteigerungen reagiert wird und auch normale Objekte dann veräußert werden, wenn sich Verkaufschancen zu deutlich über dem Einstand liegenden Preisen ergeben. Die Preisentwicklung auf dem Markt für Wohnungsverkäufe lässt erkennen, dass auf diese Weise für die früh in diesen Markt eingestiegenen Investoren schon beachtliche Exit-Chancen gegeben waren und auch genutzt wurden. Die Haltezeiträume lagen in diesen Fällen zum Teil bei nur ein bis zwei Jahren, und die Zahl dieser Fälle bzw. die Zahl der dabei gehandelten Wohnungen ist von beachtlicher Größenordnung.[459] Bekannte Beispiele für ehemals gemeinnützige Wohnungsunternehmen bzw. deren Bestände, die mehrfach hintereinander im Rahmen des Exits ihres jeweiligen Eigentümers weiterveräußert wurden, sind GEHAG Berlin, Beamtenbau Bremen, Eisenbahnergesellschaft Wuppertal, Kieler Wohnungsbaugesellschaft, Wohnungsbestand Thyssen/Krupp und – als besonders eklatanter Fall – das Wohnungsunternehmen Jade in Wilhelmshaven, dass sich inzwischen in den Händen des vierten Eigentümers befindet. Es liegt auf der Hand, dass eine solche Politik kurzer Haltezeiten erhebliche Störungen für die betroffenen Wohnungsunternehmen bzw. deren Mietern mit sich bringt. Zum einen ist es für das jeweilige Management kaum möglich, eine längerfristig orientierte Geschäftsstrategie zu entwickeln, zum anderen führen die Erwerbe bei der oben geschilderten Politik der finanzwirtschaftlichen Optimierung in der Regel zu permanent ansteigenden Fremdfinanzierungsanteilen in den gehandelten Unternehmen. Die Orientierung auf das laufende Geschäft wird durch solche Wechsel stark behindert. Das Ergebnis einer solchen Reihe von Veräußerungen kann leicht die totale Instabilität des betroffenen Unternehmens sein, obwohl sich unter Umständen die externen Marktbedingungen und die Qualität der Objekte in dieser Zeit kaum verändert haben.[460]

Die kurzfristige direkte Weiterveräußerung ist allerdings nur eine der Exit-Strategien. Gegenwärtig ist die meist genutzte Strategie von Investmentfonds, dass zur Schaffung einer kritischen Masse weitere Bestände zugekauft werden, um mit dem gesamten

---

[459] Lammerskitten: Private Equity Fonds (PEF) in der Wohnungswirtschaft und ihr unternehmerisches Handeln S. 99.

Bestand dann einen Börsengang im In- oder Ausland vorzunehmen[461], denn das Listing an ausländischen Börsen beispielsweise via eines SIICs[462] oder am „Alternative Investment Market“ in London sind Wege, das Investoreninteresse zu befriedigen. Diese Vehikel bilden einen immer wichtigeren Weg für den zunehmenden Weiterverkauf von Wohnungsbeständen.[463]

Bereits im Sommer 2006 kündigte FORTRESS seinen Börsengang für Herbst 2006 bzw. Frühjahr 2007 an. Nachdem in der Diskussion um die Einführung von deutschen Real Estate Investment Trusts (REITs) eine starke Kritik von Seiten der Mietervereinigungen und verschiedener Parteien aufkam und abzusehen war, dass in Deutschland eine REIT-Gesetzgebung mit nachteiligen Auflagen verbunden sein wird, gab FORTRESS den geplanten Börsengang in Form eines deutschen REIT auf. Unter Zuhilfenahme einer luxemburgischen Holding, und zu für FORTRESS steuerbegünstigten Bedingungen, wurde das Immobilienportfolio zusammen mit den anderen aufgekauften deutschen Beständen als „quasi REIT“ an die Börse gebracht und der Teilausstieg vollzogen. Aus der Teilplatzierung von 20 Prozent an der Börse flossen FORTRESS bzw. deren Anlegern ca. 852 Mio. Euro zu.[464] Die Preisspanne wurde von etlichen Fachleuten als sehr ambitiös bezeichnet. Gemessen an dem inneren Wert des Vermögens, also des Marktwertes der Immobilien abzüglich Schulden, bedeute diese Spanne einen Aufschlag von 30–40 Prozent.[465] Den Höchststand seit dem GAGFAH Börsengang erreichte die Aktie Ende April mit 26,20 Euro je Aktie, der Tiefststand lag Mitte März 2007 bei 17,76 Euro je Aktie. Derzeit bewegt sich der Kurs der Aktien bei sinkendem Trend bei ungefähr 22,- Euro pro Stück.[466]

Seit Februar 2007 ist FORTRESS auch an der Wall Street notiert und hat genau wie bei den Ausgaben der GAGFAH Aktien zunächst in den ersten Tagen Höchstwerte[467] erreicht, jedoch dann kontinuierlich verloren. Durch den Verkauf von 8,5 Prozent seiner Anteile machte FORTRESS insgesamt ca. 634 Millionen US$ durch den New Yorker Börsengang plus. Der weit überwiegende Großteil der ausgegebenen Anteile wurde, wie auch beim GAGFAH Börsengang, an angloamerikanische institutionelle Investoren ausgegeben. Bis zum Juli 2007 sanken die Werte im Vergleich zum Höchstwert um ca.

---

[460] Ebd., S. 100.

[461] Vgl. Eurohypo RAC Research: Newsletter Eurohypo RAC Research, April 2007.

[462] SIIC - Sociétés d’Investissements Immobiliers Cotées = französischer REIT, z. B. Fonciere des Regions.

[463] Vgl. Europhypo Markets, Newsletter Eurohypo RAC Research.

[464] Vgl. Hönighaus: Robert Kauffmann: Der Goldjunge.

[465] Lammerskitten: Private Equity Fonds (PEF) in der Wohnungswirtschaft und ihr unternehmerisches Handeln S. 102.

[466] Vgl. Einzelkurs Frankfurter Börse, FORTRESS Investment Group. Stand 06.05.2007. Vgl. hierzu auch die Abbildungen 54-56 im Anhang auf S. 171 f.).

30 Prozentpunkte.[468] Am 27.07.2007 fiel das Papier zeitweise auf 18.42 Dollar, also unter den Emissionspreis.[469] In Europa werden vor allem auch an der Londoner Börse bereits die Aktien von mehreren Hedge-Fonds gehandelt. Die Aktien der MAN GROUP, mit einem verwalteten Vermögen von 60 Milliarden US$ der größte börsennotierte Hedge-Fonds der Welt, haben ihren Kurswert in den vergangenen zwei Jahren verdoppelt. In den USA gibt es etwa 6.000 Hedge-Fonds, die umgerechnet etwa 1,3 Billionen US-Dollar verwalten.[470]

Seit Jahresbeginn 2007 haben die Aktien der GAGFAH knapp ein Viertel an Wert verloren. Da die Übernahmen zum Großteil über Schulden finanziert wurden, ist der Eigenkapitalanteil, der an der Börse gehandelt wird, entsprechend geringer. Für weitere Immobilienkäufe plant FORTRESS weitere Anteile im zweiten Halbjahr 2007 zu verkaufen. FORTRESS hat zwar mit seinem Börsengang über die Luxemburger Holding einen Ausweg gefunden, steuerliche Vorteile zu erzielen, jedoch ist es für zukünftige Verkäufe und Exits interessant, die Gesetzeslage in Deutschland zu betrachten. Aus diesem Grund wird in einem gesonderten Kapitel auf die Einführung so genannter G-REITs eingegangen.

## 7.3 Real Estate Investment Trust

In Deutschland können Immobilien in drei Formen als Objekt der Kapitalanlage genutzt werden: Auf der einen Seite in offenen Immobilienfonds mit unbegrenzter Zahl von Anteilen sowie in geschlossenen Immobilienfonds mit begrenzter Anlegerzahl bei einmaliger Zeichnung, auf der anderen Seite in Immobilien-AGs. Die beiden ersteren sind nicht an der Börse handelbar. Immobilien-AGs unterliegen, wie andere AGs auch, der allgemeinen Unternehmensbesteuerung, dass heißt in erster Linie der Körperschafts- und Gewerbesteuer, offene Immobilienfonds dagegen überwiegend nicht.
Real Estate Investment Trusts (REITs)[471] sollen die Vorteile der bisher zugelassenen Immobilienfonds, wie hohe Spezialisierung auf bestimmte Marktsegmente des Immobiliensektors mit der freien Handelbarkeit der Anteile und der Befreiung von

---

[467] Beim Börsengang in New York machte FORTRESS hohe Gewinne. Die Aktie schloss am Ausgabetag bei 31 US$, was einer Preissteigerung von 63 Prozent entsprach.

[468] Vgl. Hahn, Jochen: Private-Equity-Boom: Heuschrecken machen Kasse, in: Wirtschaftsblatt vom 02.07.2007.

[469] Ohne Autor: Hedgefonds Fortress fällt unter IPO-Preis, vom 27.07.2007. (online unter: http://www.finanznachrichten.de/nachrichten-2007-07/artikel-8700195.asp, am 27.07.2007).

[470] Ohne Autor: Erfolgsmodell Fortress, in: Manager-Magazin am 12.02.2007. (online unter: http://www.manager-magazin.de/geld/artikel/0,2828,465805,00.html, am 22.02.2007).

[471] Bundesministerium der Finanzen: Gesetz zur Schaffung deutscher Immobilien-Aktiengesellschaften mit börsennotierten Anteilen vom 28.05.2007, in: Bundesgesetzblatt Jahrgang 2007 Teil I Nr. 23, Bonn Juni 2007, (online unter: http://www.bgblportal.de/BGBL /bgbl1f/bgbl107s0914.pdf, am 09.07.2007). Das Gesetz trat rückwirkend zum 01.01.2007 in Kraft. Vgl. hierzu auch Abbildung 49 im Anhang auf S. 167.).

Unternehmenssteuern, bzw. der Besteuerung ausschließlich auf der Anlegerseite, vereinen. Im Allgemeinen unterliegen REITs bestimmten Zulassungskriterien wie Mindestzahl an Aktionären, Begrenzung der Anteilskonzentration und Mindesthöhe der Ausschüttungsquote, welche in der Regel nicht unter 90 Prozent liegt.[472]

Das Gesetz zur Schaffung von REITs wurde im Frühjahr 2007 durch die deutsche Regierung verabschiedet. Mit diesem Gesetz wird es in Deutschland möglich, Immobilienaktiengesellschaften mit börsennotierten Anteilen zu gründen. Die Einführung von deutschen REITs soll deutschen Unternehmen insbesondere die steuerbegünstigte Mobilisierung ihrer Immobilien ermöglichen.[473] Das Vorbild für dieses Modell stammt ursprünglich aus den USA und wurde bisher in ungefähr 20 Ländern der Welt kopiert. Durch die Vorabaufnahme in den Koalitionsvertrag zwischen SPD und CDU und durch eine starke Lobby kam es trotz heftiger Diskussionen und massenhafter Kritik an der Einführung zur Annahme des Gesetzesentwurfes. Als Argumente für die Einführung wurde immer wieder angeführt, dass sich der „Immobilien- und Finanzstandort Deutschland“ genau wie die gesamte deutsche Wirtschaft dem internationalen Wettbewerb stellen müsse. Ohne die Einführung deutscher REITs würde Deutschland bei der indirekten Immobilienanlage dauerhaft ins Hintertreffen geraten und wichtige Marktanteile nachhaltig verlieren.[474] Darüber hinaus würden in Zukunft nur REITs als „internationales Standardprodukt“ für die indirekte Immobilienanlage nachhaltig ausländisches Kapital für Investitionen in deutsche Immobilien mobilisieren können.[475] In Deutschland liegt der Eigenbesitzanteil von Unternehmen an Immobilien bei ca. 73 Prozent und ist damit im Vergleich zu den USA mit 25 Prozent und England mit 54 Prozent relativ hoch. So verfügen allein die 65 größten börsennotierten Gesellschaften in Deutschland über Immobilienreserven im Wert von rund 80 Mrd. Euro. Die Befürworter argumentierten nun, dass an dieser Stelle viel Eigenkapital gebunden würde, welches besser für Investitionen in das unternehmerische „Kerngeschäft“ und damit zur Verbesserung der internationalen Wettbewerbsfähigkeit deutscher Unternehmen eingesetzt werden könne.[476] Um die schnelle Entscheidung zu forcieren wurde damit argumentiert, dass, wenn in Deutschland der politische Rahmen nicht gegeben sei, deutsche Immobilien im Ausland an die Börse gebracht werden. Von Seiten des Bundesfinanzministeriums (BMF) wurde

---

[472] Arenz, Horst: REITs – Wohnungsmarkt im Griff der Finanzinvestoren?, Berlin 2007, (unpubl.), S. 1.

[473] Vgl. Bundesministerium der Finanzen: REIT – Was ist das eigentlich? Positions- und Argumentationspapier, Berlin 2006, S. 1.

[474] Bundesministerium der Finanzen: REIT – Bedeutung für den Standort Deutschland, Berlin 2006, S. 1.

[475] Ebd. S. 2.

[476] Vgl. Bundesministerium der Finanzen: REIT – Was ist das eigentlich? Positions- und Argumentationspapier, Berlin 2006, S. 1. Weiterhin ist auch zu bemerken, dass es konkrete Anhaltspunkte für die Annahme gibt, dass Mitarbeiter von Kreditinstituten mit starkem Engagement im Immobiliensektor an der Formulierung des Gesetzesentwurfes beteiligt waren.

hier der US-Finanzinvestor FORTRESS angeführt, welcher ein Portfolio (EUROCASTLE) bestehend aus Filialen der Dresdner Bank 2006 an die Amsterdamer Börse gebracht hat und vorhabe, sein Portfolio von ca. 160.000 deutschen Wohnungen (Stand September 2006) zeitnah an die Börse zu bringen. Weiterhin werden die Fondsgesellschaft der Commerzbank, welche ihre Immobilien in einem eigens gegründeten französischen REIT an die Pariser Börse gebracht hat und die deutsche Vivacon[477], die beabsichtige, ihre Immobilien im Vorgriff auf die REIT Einführung in Großbritannien an der Londoner Börse zu notieren, angeführt.[478] Auch wurde als Folge der bereits dreijährigen Diskussion über die Einführung oder Nichteinführung von REITs in Deutschland die Etablierung von Private-Equity-Unternehmen[479] sowie die Schaffung sogenannter „synthetischer REITs“ aufgezeigt. Von den Befürwortern wurden zusammenfassend drei wohnungs- und arbeitsmarktspezifische Argumente für die Einführung angeführt. Erstens erhofft man sich „effektivere“ Investitionen im Wohnungsmarkt durch größere, regionale und wohnungsmarktbezogene Spezialisierungen. Zweitens soll durch Outsourcing ressourcenbindender Unternehmensaktivitäten, wie z.B. Hausverwaltungen, das Immobiliengeschäft effizienter gestaltet werden. Drittens erwartet die Bundesregierung durch die Ansiedlung deutscher REITs die Schaffung zusätzlicher Arbeitsplätze in Deutschland, die andernfalls ins Ausland verlagert würden.[480] Auch argumentiert das Positionspapier des BMF damit, dass es sich bei allen bisherigen Investoren um Private-Equity-Unternehmen gehandelt habe, die, anders als REITs, nur an einer kurzfristigen Investition und einem schnellem Weiterverkauf interessiert wären.[481] Hier wird wieder deutlich wie auch von Seiten des Ministeriums versucht wird, die Politik durch Falschaussagen zu täuschen. Im Weiteren wird darauf hingewiesen, dass über den Verkauf von kommunalen Wohnungen allein die jeweilige Kommune entscheide und hierauf die Einführung oder Nichteinführung von REITs keinerlei Einfluss habe. Allerdings gehe den Kommunen bei Nichteinführung von REITs sogar die Möglichkeit verloren, ihre Verhandlungsmacht- und Einflussnahmemöglichkeiten zu stärken, da mit REITs die Anzahl potentieller Käufer von Wohnungsgesellschaften erhöht würde und sich dieses nicht nur günstig auf die erzielbaren Kaufpreise, sondern auch auf die Durchsetzbarkeit sozialer Flankierungen auswirke.[482]

---

[477] Die deutsche Vivacon ist mit 835 Mio. Euro Marktkapitalisierung die viertgrößte Immobilien-aktiengesellschaft in Deutschland.

[478] Bundesministerium der Finanzen: REIT – Was ist das eigentlich?, S. 3.

[479] Vgl. hier auch Kapitel 4.4.1 dieser Arbeit.

[480] Vgl. Bundesministerium der Finanzen: REIT – Was ist das eigentlich?, S. 4.

[481] Ebd., S. 3.

[482] Ebd., S. 3-4.

Der eigentliche Kern des öffentlichen Drucks auf Einführung von REITs liegt in einem doppelten steuerlichen Aspekt: Zum einen in der Befreiung der REITs-Gesellschaften von den Unternehmenssteuern und zum anderen in der Steuerbefreiung der Liquidierung stiller Reserven bei Übertragung von Anteilen von Kapitalgesellschaften in einen REIT. Diese Steuerprivilegierung existiert größtenteils auch Ländern in denen REITs bereits eingeführt sind. Der durch die Globalisierung vorhandene internationale Druck der Renditesteigerung führte zu wachsender Kritik an der zögerlichen REITs-Einführung in Deutschland.

Da die Besteuerung ausschließlich auf der Anlegerseite stattfinden soll, sind REITs im Gegensatz zu üblichen AGs von der Körperschaft- und Gewerbesteuer befreit. Davon abgesehen existieren noch weitergehende Forderungen nach Steuererleichterungen. So fordert z.B. die Initiative Finanzstandort Deutschland (IFD) im Rahmen der REITs Einführung den Verzicht auf Grund- und Grunderwerbsteuer. Die Betriebsgrundstücke und Immobilienobjekte von Kapitalgesellschaften sind nach Anschaffungswert bewertet, der zusätzlich noch um Abschreibungen gemindert ist. Die Hebung solcher „stiller Reserven“ zum Verkehrswert bringt erhebliche Liquiditätsgewinne. Die Hebung „stiller Reserven“ war auch ohne REITs möglich, allerdings mussten die dabei realisierten Gewinne versteuert werden.[483] Bei Lebensversicherungen kommt ein zusätzlicher Gesichtspunkt hinzu. Versicherungen legen die Einlagen der Versicherten in erheblichem Ausmaß in Immobilien an. So verfügt die Allianz über Immobilienbestände in Höhe von ca. 20 Mrd. Euro. Aus versicherungssteuerlichen Aspekten sind die Gewinne aus Veräußerungen von direkten Beteiligungen an Immobiliengesellschaften steuerbefreit. Diesen Steuervorteil können Lebensversicherungen bei der Übertragung von Immobilien an REITs geltend machen. Durch die steuerbefreite Übertragung stiller Reserven an REITs sind diese Formen gerade für Lebensversicherungen wegen ihrer hohen Immobilienbestände dreifach interessant: a) wegen der Steuerbefreiung der Unternehmensgewinne, b) auf Grund der Realisierung des Gewinn-Deltas von Einheits- und Verkehrswert, und c) wegen der Steuerbefreiung dieses Deltas. Deshalb war die Einführung von REITs vor allem auch für Lebensversicherungen interessant.[484]

Renditekriterien sind stark von der Bemessung der Eigenkapitalrendite abhängig. Je niedriger das Eigenkapital, desto höher ist die entsprechende Rendite. Werden die bei der Hebung „stiller Reserven“ erzielten Finanzmittel nicht dem Eigenkapital zugeschlagen, werden gleich mehrere Fliegen mit einer Klappe geschlagen: Zu den steuerlichen Vorteilen gesellt sich die Verbesserung der Eigenkapitalrendite und damit

[483] Arenz, Horst: REITs – Wohnungsmarkt im Griff der Finanzinvestoren?, S. 3.
[484] Ebd., S. 3-4.

die günstigere Anlagekondition für Finanzinvestoren.[485] Die Verpflichtung üblicher Immobilienfonds zur Bereithaltung von Liquidität beim Verkauf von Fondsanteilen wird mit Hilfe von REITs vermieden und führt damit zu höheren Eigenkapitalrenditen. Durch die Umwandlung von Immobilienanteilen in Investmentanteile werden Steuern gespart, weil deren Erträge – im Gegensatz zu Mieten und Pachten – aus üblicherweise in Grundstücken angelegtem Kapital nach dem Investmentsteuergesetz von der deutschen Besteuerung vollständig ausgenommen sind.[486]

Nach geltenden Doppelbesteuerungsabkommen (DBA) entfällt die Quellensteuer wenn der Anteil an REITs 10 Prozent übersteigt. Dadurch werden REITs auch für private Anleger interessant. Da die Besteuerung nicht bei der Gesellschaft, sondern erst beim Anteilseigner anfällt, ist wegen der DBA-Bestimmungen bei ausländischen Anteilseignern in Deutschland gar keine Besteuerung möglich, soweit die Beteiligungshöhe 10 Prozent nicht übersteigt. Aber auch bei 10 Prozent übersteigenden Beteiligungen existieren erhebliche Möglichkeiten der Steuervermeidung, insofern der im Ausland gültige Steuersatz zur Anwendung kommt (in der Schweiz und Luxemburg nahe Null). Großbritannien plant, dies durch eine Höchstbeteiligungsgrenze von unter 10 Prozent zu umgehen.[487] Durch die Einbindung von REITs in international verschachtelte Unternehmen, bei denen der Zugriff auf die Anteilseigner unmöglich wird, kann die Besteuerung insbesondere auch durch private Anleger umgangen werden.[488]

Werden deutsche Grundstücke in ausländische Kapitalmarktprodukte eingebracht, so bleiben die Grundstücke zwar in Deutschland, so dass das Besteuerungsrecht des deutschen Fiskus nach dem Belegenheitsprinzip der DBA grundsätzlich unangetastet bleibt, jedoch gilt dies weitgehend nur formal, da es durch die grenzüberschreitende Konstruktion den Betreibern wie schon bisher gelingt, durch hohe Kosten für Fremdfinanzierung, Managementleistungen etc. die in Deutschland steuerpflichtigen Erträge zu minimieren.

Laut Regierung soll mit der Einführung des G-REIT in Deutschland die bestehende Lücke bei der indirekten Immobilienanlage geschlossen werden, um eine Stärkung des „Wirtschaftsstandortes Deutschland“, eine Professionalisierung der Immobilienwirtschaft und Wettbewerbsgleichheit gegenüber europäischen Finanz- und Immobilienstandorten zu erreichen. Im damaligem Gesetzesentwurf heißt es außerdem, dass es dazu keine Alternativen gäbe. Aufgrund der Widerstände gegen das Gesetz

---

[485] Ebd., S. 4.

[486] Vgl. Bundesministerium der Finanzen: Investmentsteuergesetz (InvStG), vom 15.12.2003, Berlin 2003.

[487] Arenz, Horst: REITs – Wohnungsmarkt im Griff der Finanzinvestoren?, S. 4.

[488] Ebd., S. 4

können in den deutschen REIT zwar uneingeschränkt Shopping Malls, Freizeitparks, Hotels und Bürokomplexe eingebracht werden, tabu aber sind derzeit sämtliche vor dem 1. Januar 2007 fertiggestellten Wohngebäude. Lediglich neu errichtete Wohnimmobilien können ins Portfolio einer Immobilienaktiengesellschaft gelangen, doch müssen diese mindestens zur Hälfte gewerblich genutzt werden.[489] Die Bundesregierung erhofft sich davon einen Impuls auf dem Wohnungsmarkt.

In Deutschland wurden Wohnimmobilien also nach langer Debatte aus der REITs Gesetzgebung ausgeklammert, was allerdings für einen Börsengang an der Frankfurter Börse unter zu Hilfenahme einer ausländischen Holding keine Schwierigkeiten darstellt, wie am Beispiel von FORTRESS bzw. der GAGFAH festgestellt werden konnte.

Um die Einführung von REITs zu fördern und den „Immobilienmarkt zu mobilisieren", ist von Seiten der Regierung vorgesehen für einen Zeitraum von drei Jahren eine sogenannte Exit Tax, mit steuerlichen Begünstigungen der Aufdeckung stiller Reserven, vorgesehen. Veräußert ein Unternehmen in den Jahren 2007 bis 2009 ein Grundstück, welches mindestens fünf Jahre zum Anlagevermögen des Verkäufers gehört, an eine REIT-Aktiengesellschaft, wird nur die Hälfte des Gewinns besteuert, die andere Hälfte bleibt steuerfrei.[490] Durch diese Regelung soll erreicht werden, dass die Städte und Kommunen in den kommenden Jahren ihre Bestände verstärkt verkaufen. Zusätzlich geht für die Kommunen mit dem Gesetz, ein Rückgang der auf kommunaler Ebene eingehenden Steuern einher, da durch dieses, neben der Steuerfreiheit auf der Unternehmensseite, auch Rückgänge bei den Einnahmen aus der Körperschaft- und Gewerbesteuer forciert werden.[491] Dadurch wird ein zusätzlicher Druck auf die Kommunen in Richtung der Veräußerung ihrer kommunalen Bestände aufgebaut.

---

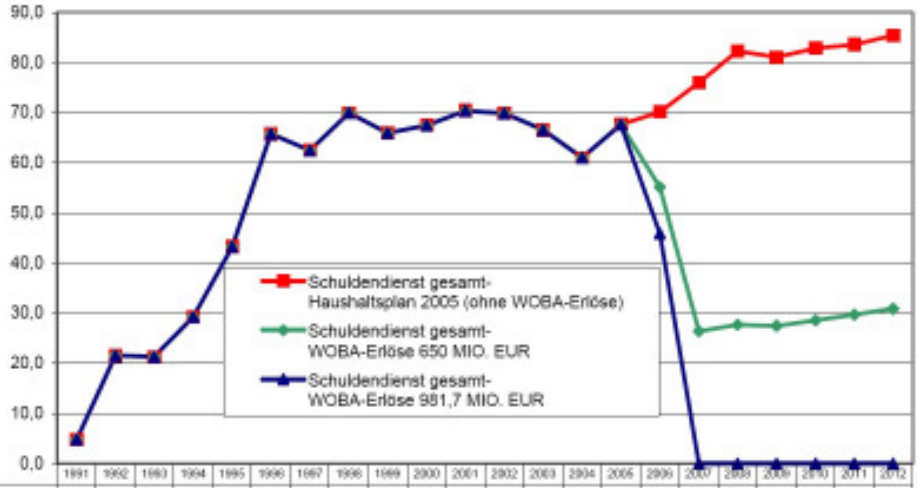
[489] Brinkmann, Ulrich: Ware Wohnung, in: Bauwelt 12/ 2007, Berlin 2007, S. 16.

[490] Vgl. Bundesministerium der Finanzen: Gesetz zur Schaffung deutscher Immobilien-Aktiengesellschaften mit börsennotierten Anteilen: Ein international anerkanntes Finanzmarktprodukt für Deutschland, in: Monatsbericht des BMF, Mai 2007, S. 65-68, hier S. 67. (online unter: http://www.bundesfinanzministerium.de/cln_04/lang_de/nn_3790/DE/Aktuelles/Monatsbericht__des__BMF/2007/05/070522agmb008,templateId=raw,property=publicationFile.pdf, am 19.07.2007).

[491] Vgl. hierzu auch Bundesministerium der Finanzen: Gewährung der Steuerbefreiung aufgrund der Eintragung im Handelsregister als REIT-AG, Schreiben des BMF an die Oberste Finanzbehörde der Länder, vom 10.07.2007, (online unter: http://www.bundesfinanzministerium.de/cln_01/lang_de/nn_3790/DE/Aktuelles/BMF__Schreiben/Veroffentlichungen__zu__Steuerarten/koerperschaftsteuer__umwandlungsteuerrecht/042,templateId=raw,property=publicationFile.pdf, am 28.07.2007).

# 8 Auswirkungen

Gemessen am Beispiel Dresden lässt sich feststellen, dass mit dem Verkauf kurzfristig eine Entlastung für den Stadthaushalt eingetreten ist, da die Schulden innerhalb kurzer Zeit zurückgezahlt werden konnten. Mit dem Verkauf verzichtet die Stadt aber auch auf die kontinuierlichen Einnahmen aus der WOBA DRESDEN GMBH, welche in den kommenden Jahren wahrscheinlich zwischen 10 und 20 Mio. Euro jährlich eingebracht hätten. In der Abbildung 24 wird die Schuldendienstentwicklung mit und ohne WOBA Verkauf dargestellt. Langfristig kann sich der Verkauf des einzigen kommunalen Wohnungsunternehmens sehr negativ auf den Stadthaushalt auswirken. Es ist offensichtlich, dass FORTRESS in Bezug auf Stadtentwicklung und Stadtumbau andere Ziele verfolgt als die Kommune, falls sich im Falle von FORTRESS überhaupt von solchen Zielen sprechen lässt. An Stadtumbauvorhaben, die nicht durch die Sozialcharta gedeckt sind, wird sich der Investor daher nur beteiligen, wenn dies für ihn auch einen finanziellen Anreiz mit sich bringt. Das heißt, es ist zu erwarten, dass in den zukünftigen Jahren für die Stadt notwendige Maßnahmen im Stadtumbau mit deutlich höheren Ausgaben verbunden sein werden als es mit einem kommunalem Wohnungsunternehmen der Fall war. Auch werden neue zusätzliche Kosten, wie beispielsweise die Kosten für die Belegungsrechte, in Zukunft eine Rolle spielen.




| | 1991 | 1992 | 1993 | 1994 | 1995 | 1996 | 1997 | 1998 | 1999 | 2000 | 2001 | 2002 | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Schuldendienst gesamt- Haushaltsplan 2005 (ohne WOBA-Erlöse) | 4,8 | 21,6 | 21,3 | 29,3 | 43,2 | 65,7 | 62,5 | 69,9 | 65,9 | 67,4 | 70,4 | 69,9 | 66,5 | 61,0 | 67,6 | 70,1 | 75,9 | 82,2 | 81,0 | 82,8 | 83,6 | 85,4 |
| Schuldendienst gesamt- WOBA-Erlöse 650 MIO. EUR | 4,815 | 21,57 | 21,31 | 29,26 | 43,23 | 65,73 | 62,49 | 69,92 | 65,91 | 67,44 | 70,4 | 69,86 | 66,53 | 60,96 | 47,57 | 55,1 | 26,4 | 27,7 | 27,5 | 28,6 | 29,7 | 30,9 |
| Schuldendienst gesamt- WOBA-Erlöse 981,7 MIO. EUR | 4,8 | 21,6 | 21,3 | 29,3 | 43,2 | 65,7 | 62,5 | 69,9 | 65,9 | 67,4 | 70,4 | 69,9 | 66,5 | 61,0 | 67,6 | 45,9 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |

**Abbildung 24**: Schuldendienstentwicklung mit und ohne WOBA-Verkauf.[492]

[492] Landeshauptstadt Dresden: Entwurf Haushaltssatzung. Gesamtplan mit Wirtschaftsplänen, Finanzplan und Stellenplan. Doppelhaushalt 2007/2008, Vorbericht, S. 7.

Allerdings ist absehbar, dass bei gleich bleibender Gesetzeslage, weiterhin eingeschränkter politischer Handlungsfähigkeit und bei gleich bleibendem politischem Trend dieser Zustand ohne weitere Einschnitte bei kommunalen Dienstleistungen und Angeboten nicht von Dauer sein kann. Die Ursachen des strukturellen Defizits bleiben nach dem Verkauf weiterhin bestehen.

Auch wenn die betriebswirtschaftliche „Effizienz“ durch die neuen Investoren eventuell teilweise gesteigert werden kann, geht der Verkauf öffentlicher Wohnungsbestände mit tief greifenden Auswirkungen auf die Stadtentwicklung, die soziale Wohnraumversorgung und die kommunalpolitischen Steuerungsmöglichkeiten sozialer Integrationsprozesse einher.[493] Bei einigen Bestandsverkäufen wurde zwar externer Sachverstand hinzugezogen, jedoch handelte es sich hierbei nur um Fragen zu den Verkaufsmodalitäten und den damit verbundenen Entlastungen des Haushalts. Die Auswirkungen der Verkäufe auf das sozial- und stadtentwicklungspolitische Handeln der Kommune und die damit verbundenen langfristigen Folgekosten wurden und werden jedoch nicht untersucht – und in der Regel auch aus den entsprechenden Diskursen ausgeklammert. In vielen Fällen wurde schlichtweg der Auffassung der Privatisierungsbefürworter gefolgt, die Kommune brauche inzwischen keine eigenen Wohnungsbestände mehr.

Auch muss berücksichtigt werden, dass der Verkauf ganzer Wohnquartiere an renditeorientierte Wohnungsunternehmen die öffentlichen Haushalte schon deshalb nicht entlastet, da von den Unternehmen indirekte staatliche Subventionen in Form von Steuerersparnissen in Anspruch genommen werden.[494] Das Ziel der Privatwirtschaft, möglichst gewinnträchtige kommunale Unternehmen zu erwerben, also das Prinzip des „Rosinenpickens“[495] anzuwenden, ist deshalb sehr problematisch, da nach der mittlerweile etablierten Philosophie Gewinne privatisiert und Verluste sozialisiert[496] werden und damit die soziale Struktur gesellschaftlicher (Teil-)Bereiche und somit letztendlich auch die des Staates zwangsweise in sich zusammenbricht.

Durch den kompletten Verkauf ist langfristig zu erwarten, dass es trotz entspanntem Wohnungsmarkt zu weiteren Mietsteigerungen kommen wird, da das Hauptziel des

---

[493] Tiefensee, Wolfgang: Vorwort in: Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS)/Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (Hrsg.): Veränderung der Anbieterstruktur im deutschen Wohnungsmarkt, Forschungen, Heft 124/2007, Berlin 2007.

[494] Vgl. Borst, Renate: „Volkswohnungsbestand in Spekulantenhand? Zu den möglichen Folgen der Privatisierung von ehemals volkseigenen Wohnungen in den neuen Bundesländern“, in: Häußermann, Hartmut/ Neef, Rainer (Hrsg.): „Stadtentwicklung in Ostdeutschland – soziale und räumliche Tendenzen“, Opladen, 1996, S. 107-128.

[495] Naßmacher, Hiltrud/Naßmacher, Karl-Heinz: Kommunalpolitik in Deutschland, Opladen 1999, S. 171.

[496] Vgl. Eickmeyer, Horst: Wirtschaftsflaute – Politikflaute? Was bedeutet die Wirtschaftsflaute für Konstanz?, in: Mäding, Heinrich (Hrsg.): Sparpolitik. Ökonomische Zwänge und politische Spielräume, Opladen, 1983, S. 64.

privaten Betreibers in der Renditeerzielung liegt. Daraus resultierend ist zu erwarten, dass es auf langer Sicht zu einer verstärkten Entmischung der sozialen Struktur der Stadt bzw. der Herausbildung von Vierteln mit finanziell stärkerem Klientel und Vierteln mit „sozial schwachem“ Klientel kommt. In Dresden, ebenso wie in anderen Städten mit entspanntem Wohnungsmarkt, werden Mieter mit niedrigem Einkommen bzw. Transfereinkommen von den Investoren durchaus akzeptiert, da sie auf diese Nachfragergruppe angewiesen sind, um ihre Bestände ausreichend zu vermieten und die Leerstandsquote gering zu halten. Auf angespannten Wohnungsmärkten gestaltet sich dieser Prozess nachweisbar schwieriger und die Bereitschaft der Investoren, diese Mieterklientel aufzunehmen bzw. die Möglichkeit der Kommune diese Haushalte (ohne Belegrechte) in den Beständen der Käufer unterzubringen, ist relativ gering.[497]

Eine Studie des Instituts für Stadtforschung hat nachgewiesen, dass die neuen Besitzer durchgängig bei den gekauften Beständen die Instandhaltungskosten bzw. die Ausgaben für die gesamten Bestandsinvestitionen aus Einsparungs- und Renditegründen stark reduziert haben. Dies geht einher mit der Reduzierung der Maßnahmen an den Häusern, welches kurzfristig zwar wenig sichtbare Folgen an den Beständen hat, langfristig betrachtet jedoch reifen hier wohnungs- und städtebaupolitische Problemfälle heran. Mietsteigerungen oder Einsparungen an den Instandhaltungskosten lassen sich in allen Beispielen, in denen große Wohnungsbestände an Finanzinvestoren verkauft wurden, feststellen. Modernisierungen und damit einhergehende verstärkte Mietsteigerungen finden aber vor allem in Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt, also in Städten mit geringer Leerstandsquote statt, da hier die Mieter keine größeren Ausweichmöglichkeiten auf günstigeren Wohnraum haben und die Besitzer dadurch ihre Rendite steigern können. In Städten mit angespannten Wohnungsmärkten wurden und werden daher häufiger Mieterhöhungen durchgeführt als in Städten mit entspannten Wohnungsmärkten, sowohl im Rahmen allgemeiner Erhöhungen als auch in Folge von Modernisierungen.[498] Außerdem zeigen die Erfahrungen, dass Maßnahmen zur Energieeinsparung und zur Anpassung an die demografische Entwicklung, also beispielsweise barrierefreies, altersgerechtes Bauen oder Wohnumfeldverbesserungen unterbleiben. Auch die Durchführung von Maßnahmen der „Sozialen Stadt“ wird den Kommunen möglicherweise deutlich erschwert.[499]

---

[497] Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS)/Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (Hrsg.): Veränderung der Anbieterstruktur im deutschen Wohnungsmarkt, S. 116.

[498] Ebd., S. 107, 109.

[499] Vgl. Bauministerkonferenz, Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Wohnungswesen: Zukunft kommunaler Wohnungsunternehmen. Diskussionspapier der 114. Bauministerkonferenz, Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Wohnungswesen, in: Steinert, Jürgen (Hrsg.): Kommunale Wohnungsunternehmen – Tafelsilber oder Saatkartoffeln? Positionen des Arbeitskreises Stadtentwicklung, Bau und Wohnen der Friedrich-Ebert-Stiftung, Berlin 2007, S. 118-123.

Weiterhin ist damit zu rechnen, dass bei den verkauften Wohnungen innerhalb der nächsten zehn Jahre nach und nach in großem Umfang öffentlich-rechtliche Sozialbindungen und kommunale Belegungsrechte entfallen. Zudem laufen viele privatrechtliche Verpflichtungen, die die Käufer im Rahmen der Verkäufe der öffentlichen Hand bezogen auf die Mietentwicklung und den Kündigungsschutz (Sozialchartas) eingegangen sind, innerhalb der nächsten Jahre nach und nach aus. Dies birgt das Risiko, dass sich in den veräußerten Beständen stärkere Auswirkungen in Bezug auf die Mieten, sowie Fluktuation und Verdrängung als bisher ergeben. Zum Stadtumbauprogramm Ost ist für Sachsen festzustellen, dass bisher 87 Prozent der abgerissenen Wohnungen in Besitz der öffentlichen Hand waren und damit deutlich wird, welche zentrale Bedeutung kommunalen Wohnungsgesellschaften als Partner in der Stadtentwicklung zukommt. Beim Stadtumbau kommt der WOBA damit eine zentrale Rolle zu. Die Dresdner Baustruktur setzt sich zu zwei Dritteln aus Wohngebäuden zusammen, die vor 1946 errichtet wurden, in denen sich aber nur 46 Prozent der Wohnungen befinden. Mehr als ein Drittel der Wohnungen sind dem DDR-Wohnungsbau zuzurechnen und weitere 16 Prozent wurden nach 1990 gebaut.[500] Da sich der Bestand der WOBA zu 70 Prozent aus Plattenbauten zusammensetzt und über das gesamte Stadtgebiet erstreckt, kommt ihr zwangsläufig eine tragende Funktion bei der Reduzierung des Leerstandes und der Bereinigung des Wohnungsmarktes zu.[501] Dies kann auch mit Hilfe von Zahlen belegt werden: 4 Prozent des Bestandes der WOBA sind vom Rückbau betroffen. Von derzeitig 17 Prozent Anteil am Dresdner Wohnungsmarkt soll nach dem Rückbau noch ein Anteil von 13 Prozent übrig bleiben.[502] Beim Rückbau war die WOBA in kommunalem Besitz ein relativ sicherer Garant für Kooperation. Die WOBA war das Unternehmen, welches den Stadtumbau geleistet hat, wobei alle anderen – mit Ausnahme der Eisenbahner-Wohnungsgenossenschaft Dresden e.G. – sich erfolgreich dem Stadtumbau verweigerten.[503] Durch die Rückbautätigkeit im Rahmen des Stadtumbau Ost konnte die WOBA unter anderem ihren Leerstand im Geschäftsjahr 2004 von 21,4 Prozent auf 17,8 Prozent senken.[504] Die WOBA DRESDEN GMBH stellt somit neben einzelnen Genossenschaften den Hauptträger des Stadtumbauprogramms, das insgesamt den

---

[500] Vgl. Landeshauptstadt Dresden (Hrsg.): Wohnungsmarktbericht 2004, Dresden 2004, S. 9 f. (online unter: http://www.dresden.de/media/pdf/berichte/wohnungsmarktbericht_2004.pdf?PHPSESSID=mlongv27fsv5l3o4mi42d8pd40).

[501] Leipold: Die Privatisierung von kommunalen Wohnungsbaugesellschaften und deren Auswirkung auf stadtpolitischen Handlungs- und Gestaltungsspielräume, S. 84.

[502] Ohne Autor: Wohnungsmarkt Dresden, in: Sächsische Zeitung am 16.06.2005.

[503] Leipold: Die Privatisierung von kommunalen Wohnungsbaugesellschaften und deren Auswirkung auf stadtpolitischen Handlungs- und Gestaltungsspielräume, S. 84.

[504] Klemm, Bettina: Gutes Geschäftsjahr vor dem WOBA-Verkauf, in: Sächsische Zeitung vom 16.06.2005.

Rückbau von 10.000 Wohneinheiten umfasst.[505] Die Konzernplanungen der ehemals kommunalen WOBA DRESDEN GMBH gehen von einem geförderten Rückbau von 4.623 Wohnungen bis zum Jahr 2010 aus.[506] Bezüglich des Rückbaus befand sich die Stadt Dresden vor der Privatisierung in einer enorm günstigen Lage, da ihr einziges kommunales Wohnungsbauunternehmen den Großteil des von Abriss und Rückbau betroffenen Bestands in seinem Besitz vereinte.[507] In Städten wo dies nicht der Fall ist kann zwar mit Hilfe des Baugesetzbuches der Abriss in bestimmten Quartieren durchgesetzt werden, jedoch zu immensen Kosten. So müssten baufällige und leer stehende Häuser aufgekauft bzw. entschädigungspflichtig enteignet werden. Des weiteren gestaltete sich für die Stadt Dresden mit der WOBA in kommunalem Besitz der Koordinations- und Verhandlungsaufwand wesentlich einfacher.[508] Grundsätzlich trifft dies auch für alle anderen Städte mit kommunalem Wohnungsbestand zu. Mit einem kommunalen Unternehmen ist Stadtentwicklung und Stadtumbau wesentlich einfacher zu gestalten als mit einem externen Partner. Man kann auch ohne weiteres festhalten, dass es ohne die kommunalen Wohnungsunternehmen und ihren beträchtlichen Marktanteil in den Städten der neuen Länder den Stadtumbau Ost nicht gäbe.[509] Es kann also sein, dass der neue Eigner nicht tatsächlich den vertraglichen Regeln folgt, da beim Wohnungsabriss und -rückbau das Trittbrettfahrer-Problem zum Tragen kommt: Das bedeutet, ein Wohnungsunternehmen senkt mit dem Abriss im eigenen Bestand nicht nur den eigenen Wohnungsumfang, sondern automatisch auch das eigene Wohnungsangebot auf dem regionalen Wohnungsmarkt. Dies führt zu den gewünschten Mietsteigerungen, wovon jedoch nicht nur die Unternehmen profitieren, die sich am Abriss beteiligt haben, sondern auch jene Wohnungsanbieter, die keine Wohnungen aus ihrem Bestand nehmen. Somit werden diese Trittbrettfahrer auf Kosten der Abrisswilligen besser gestellt.[510] Dieses Problem konnte bereits in der Praxis beobachtet werden. So unterblieb in Sachsen bei der Umsetzung eines Landesprogramms zur Abrissförderung in einigen Städten der beschlossene Abriss, weil kein Wohnungsunternehmen die Vorreiterrolle spielen wollte. In den Städten wird deshalb über einen Interessenausgleich, entweder in Form von Geldzahlungen oder

---

[505] Leipold: Die Privatisierung von kommunalen Wohnungsbaugesellschaften und deren Auswirkung auf stadtpolitischen Handlungs- und Gestaltungsspielräume, S. 84.

[506] WOBA Dresden GmbH: Geschäftsbericht 2005. (Stand 31.12.2005), erschienen am 31.03.2006, S. 38.

[507] Leipold: Die Privatisierung von kommunalen Wohnungsbaugesellschaften und deren Auswirkung auf stadtpolitischen Handlungs- und Gestaltungsspielräume, S. 85.

[508] Häußermann, Hartmut: Umbauen und Integrieren – Stadtpolitik heute - Essay, in: Aus Politik und Zeitgeschichte, 03/2005, Berlin 2005, S. 4. (auch online unter: http://www.bpb.de/publikationen /EZQFJH,0,0,Umbauen_und_Integrieren_Stadtpolitik_heute_Essay.html, 09.06.2007).

[509] Freitag: Unverzichtbar – Kommunale und öffentliche Wohnungsunternehmen sichern vitale Städte, S. 29. Vgl. hierzu auch Bernt, Matthias: Stadtumbau Ost. Abriss als Chance?, in: Blätter für deutsche und internationale Politik, Heft 04/2006, Berlin 2006, S. 493-500.

[510] Leipold: Die Privatisierung von kommunalen Wohnungsbaugesellschaften und deren Auswirkung auf stadtpolitischen Handlungs- und Gestaltungsspielräume, S. 87.

einander angepasster Abrissquoten nachgedacht, die allerdings auch wieder Gegenstand von Verhandlungen sind und somit die Gefahr des Scheiterns und Verzögerns von Abrissmaßnahmen bergen.[511] Obwohl der Investor ebenfalls ein Interesse an steigenden Mietpreisen hat, ist nach Ansicht von Sach-verständigen die Sozialcharta kein Garant dafür, dass er tatsächlich seinen eigenen Bestand dem Abriss und Rückbau opfert.[512]

Die WOBA als kommunales Unternehmen spielte aber auch über den Rückbau hinaus als Partner in der Stadtentwicklung eine zentrale Rolle für die Stadt. Sie gestaltete nicht nur die Wohnungsbestände, sondern auch das unmittelbare Wohnumfeld, wie etwa über die Errichtung von Einkaufszentren, Parkhäusern, Spielplätzen usw., sodass von einem aktiven Wohnquartiersmanagement gesprochen werden kann. Ebenso wurde die WOBA von der Stadt als Anteilseignerin für das Kongresszentrum (Objektgesellschaft Kongresszentrum Neue Terrasse Dresden mbH) eingesetzt, weil die Kommune dessen Bau nicht hätte finanzieren können.[513] Es gibt also eine Vielzahl von Möglichkeiten, mit der ein kommunales Wohnungsunternehmen positiv auf die Stadtgestaltung Einfluss nehmen kann. Deshalb ist es sinnvoll, insbesondere durch eine stärkere Unterstützung die Eigeninitiative von Wohnungsunternehmen zu fördern, unter anderem auch da die Fördermittel für das Programm Stadtumbau Ost für Wohnungsrückbau und -abriss nicht ausreichen, um die drastischen Leerstandsprobleme lösen zu können.[514] Sinnvoll wären, neben der Rückbauförderung, beispielsweise zuzugs- und wegzugsbeeinflussende Maßnahmen wie Aufwertungsstrategien für ganze Stadtteile, Quartiersmanagement, Preisvergünstigungen, Servicemaßnahmen sowie angebotsreduzierende Maßnahmen, etwa durch Teilstilllegungen, Um- oder Mischnutzungen, Freiflächeneinrichtung oder die Umgestaltung von Plattenbauten zu Reihen- und Einfamilienhäusern mit privater Grünflächennutzung.[515] Dass FORTRESS derartige alternative Strategien mittragen wird, ist unwahrscheinlich, da es dem Profil und Konzept seiner auf Rendite ausgerichteten Unternehmung widerspricht.

Innerhalb des gesetzlichen Rahmens der durch das Baugesetzbuch gegeben ist, fungieren kommunale Wohnungsunternehmen als Umsetzungspartner für die Städte. Ihnen kommt gewissermaßen eine exekutive Funktion bei der Durchführung der gesetzlichen Beschlüsse zu. Da auf dem Gebiet der Stadtentwicklung und der

---

[511] Iwanow, Irene/Franz, Peter: Wir haben keine Chance – also nutzen wir sie! - Herausforderungen und Handlungsspielräume für ostdeutsche Kommunen und Wohnungsunternehmen angesichts zunehmenden Wohnungsleerstands, in: Müller, Bernhard/Siedentop, Stefan (Hrsg.): Schrumpfung – Neue Herausforderungen für die Regionalentwicklung in Sachsen/Sachsen-Anhalt und Thüringen, Akademie für Raumforschung und Landesplanung, Räumliche Konsequenzen des demographischen Wandels, Teil 1, Hannover 2003, S. 102.

[512] Leipold: Die Privatisierung von kommunalen Wohnungsbaugesellschaften und deren Auswirkung auf stadtpolitischen Handlungs- und Gestaltungsspielräume, S. 87.

[513] Leipold, S. 86.

[514] Iwanow/Franz: Wir haben keine Chance – also nutzen wir sie!, S. 90.

Wohnungsmarktbereinigung die Stadt Dresden noch vor großen Herausforderungen steht bzw. sich eine Stadt immer im Wandel befindet, ist die Komplettprivatisierung ihres kommunalen Wohnungsunternehmens in dieser Situation als ein schwerwiegender Verlust von politischem Steuerungspotential zu werten.[516] Der Verlust des einzigen kommunalen Wohnungsunternehmens kann nicht durch die Baugesetzgebung kompensiert werden und hat langfristig negative Auswirkungen auf die Stadtentwicklung sowie auf den Stadthaushalt. Für Städte sind kommunale Wohnungsbaugesellschaften nicht nur finanzielle, sondern auch und vor allem strategische Beteiligungen. Sie stellen das einzige verbliebene Steuerungsinstrument auf den lokalen Wohnungsmärkten dar.[517] Zwar wurde mit FORTRESS vereinbart, dass sich der Konzern auch weiterhin partnerschaftlich am integrierten Stadtentwicklungskonzept für Dresden beteiligt, allerdings sind langfristig, gerade in Bezug auf „Maßnahmen der Sozialen Stadt“[518], aufgrund divergierender Interessen Probleme zu erwarten.

Für die Zukunft ist zu erwarten, dass es hinsichtlich der Stadtplanung und Stadtgestaltung, über das Stadtumbauprogramm Ost hinaus, trotz vereinbarter Sozialcharta zu Komplikationen kommen wird, da der neue Besitzer in diesen Fragen andere Interessen als die Vertretung im Stadtrat verfolgen könnte. Problematisch wird es spätestens dann, wenn erhebliche Kosten durch geplante Stadtumbauten auf den Privatbetreiber zukommen würden, die dieser in diesem Fall wiederum bei der Kommune geltend machen wird. Auch geht mit der verstärkten Mieterprivatisierungspolitik, Blockverkäufen und dem generellen Handel der Investoren untereinander mit diesen Wohnimmobilien eine Zersplitterung der Eigentumsverhältnisse einher, welches zukünftig zu unüberschaubaren Besitzstrukturen führen kann, was sich wiederum nachteilig und hemmend auf die Stadtgestaltung ausüben wird. Ebenfalls nicht unerheblich für die Stadtentwicklung ist die Tatsache, dass, zieht man bisherige Erfahrungen großer privatisierter Wohnungsbaugesellschaften zu Rate, die Investitions- und Instandhaltungstätigkeit aus Gründen der Renditeerzielung, zurückgeschraubt wird, was langfristig betrachtet zu finanziell viel höheren Folgeschäden führen kann. Demgegenüber wird in Städten, in denen bisher nur wenige Wohnungen privatisiert wurden, aber von Seiten der Investoren noch größeres

---

[515] Leipold, S. 100 ff.

[516] Leipold: S. 90.

[517] Vgl. Lang, Thilo/Tenz, Eric: Von der schrumpfenden Stadt zur Lean City. Prozesse und Auswirkungen der Stadtschrumpfung in Ostdeutschland und deren Bewältigung, Stadtumbau Bd. 1, Dortmund 2003.

[518] 2004 wurde der §171e, welcher Maßnahmen der Sozialen Stadt enthält, ins Baugesetzbuch aufgenommen. Er ist vor allem als ein Mittel zu sehen, welches einer sozialen Entmischung der Stadtteile entgegenwirkt.

Potential vermutet wird, wie beispielsweise in Leipzig, eine andere Strategie angewandt, zu der unter anderem eine vergleichsweise erhöhte Serviceleistung gehört.[519]

Sicherlich spielt für die breitere Betrachtung im stadtentwicklungspolitischen Zusammenhang auch die Wandlung in der Wahrnehmung sogenannter „sozialer Wohnungsbauten“ durch die Gesellschaft und - damit einhergehend - die oben schon festgestellte Argumentation, dass kommunale oder staatliche Wohnungen heute nicht mehr benötigt würden, eine Rolle. Der Zerfall der sozialen und kulturellen Strukturen der früheren, als „Arbeitergebiete“ bezeichneten Wohngebiete der fordistisch-keynesianischen Ära wurde durch den Umschwung in der Wohnungspolitik beschleunigt und verstärkt, die auch in der BRD seit Ende der siebziger Jahre „personenbezogene Unterstützung“ statt Objektförderung forciert. Dies hat den Haushalten des Mittelstands und der „Arbeiteraristokratie“ erlaubt, die Sozialbauten zu verlassen, um sich in Eigenheime zurückzuziehen.[520] Pierre Bourdieu zeigt dies anschaulich in »Les Structures sociales de l'économie«, indem er die politische Konstruktion des Immobilienmarktes in Hinblick auf Einfamilienhäuser in Frankreich nachvollzieht. Spielte sozialer Wohnungsbau also vor allem seit den Anfängen des letzten Jahrhunderts eine zentrale Rolle und war fester zentraler Bestandteil stadtentwicklungspolitischer Gestaltung, so hat er in Westdeutschland seit den 1970er Jahren kontinuierlich, und in Ostdeutschland nach dem Anschluss an die Bundesrepublik rapide, in seiner gesellschaftlichen Wahrnehmung an Bedeutung verloren. Diese Aberkennung der Wichtigkeit seiner Rolle führte in Ostdeutschland dazu, dass es, verstärkt durch wirtschaftsbedingte Ost-West-Abwanderung, zu verstärktem Wegzug aus diesen Gebieten kam. Am Extrembeispiel des Dresdner WOBA-Verkaufs wird deutlich, dass die Akzeptanz der Aufgabe dieses gesellschaftspolitischen Verantwortungsfeldes, unter Berufung auf die fiskalischen Engpässe, bei politischen Entscheidungsträgern mittlerweile parteienübergreifend vorhanden ist. Auch für den Bereich der kommunalen Stadtentwicklungspolitik wird damit deutlich, dass das Denken in Wahlperioden sowie nach steuer- und verteilungspolitisch forcierten Spielregeln einer langfristigen Orientierung bzw. nachhaltigen Politik vorgezogen wird.

---

[519] In Leipzig wurden seit 1999 ca. 5.800 Wohneinheiten verkauft. Im Zuge des Verkaufs der Eisenbahnerbestände durch den Bund ging dieser Bestand an die Deutsche Annington (Terra Firma/ Nomura Bank). Später wurden einige weitere Wohnungen an kommunal ansässige Genossenschaften verkauft und Teilbestände der Baugenossenschaft Leipzig wurden an die österreichische AG Conwert veräußert. Die deutsche Annington ist, mit über 230.000 Mietwohnungen der derzeit größte Besitzer deutscher Wohnimmobilien. Laut Annington plant der Finanzinvestor bis 2011 eine halbe Million Wohnungen und bis 2016 eine Million Wohnungen im Bundesgebiet aufzukaufen. Vgl. hierzu Kirbach, Roland: Wenn der Investor klingelt, in: Die Zeit vom 05.01.2006.

[520] Vgl. Wacquant, Loïc: Die Banlieus sind kein Ghetto. Aus dem Französischen von Katharina Holas, in: Jungle World vom 30.05.2007, wo auf Bourdieu, Pierre: Les Structures sociales de l`économie, Paris 2000, verwiesen wird.

Vor dem Hintergrund der rapiden Abnahme von Wohnungen mit Sozialbindung wird die Wohnraumversorgung durch kommunale Unternehmen aber immer wichtiger. In München gab es 1980 beispielsweise noch 123.000 Sozialwohnungen. 2006 waren es trotz steigender Einwohnerzahlen nur noch 52.000. Als Westdeutschland 1,8 Mio. Arbeitslose hatte, gab es 4 Mio. Sozialwohnungen, heute, bei offiziellen 4 Mio. Arbeitslosen, gibt es nur noch ca. 1,5 Mio. Sozialwohnungen - bei weiter abnehmender Tendenz.[521] Jährlich fallen davon 100.000 durch Umwidmungen oder Abriss weg. Neu gebaut oder ausgewiesen werden aber nur 20.000 bis 30.000 Wohnungen. Hier öffnet sich eine Schere, die für die Zukunft die Chancen für eine soziale Wohnraumversorgung erheblich beschneidet. In der EU umfasst der Sektor der sozialen Mietwohnungen etwa ein Fünftel der Haushalte. Allgemein treten Wohnungsbauvereinigungen, Genossenschaften oder kommunale Wohnunternehmen als Sozialvermieter auf. Seit in den 1980er Jahren die öffentlichen Investitionen zurückgingen, ist dieser Sektor nicht nur in Deutschland stark rückläufig. Allgemein kommt es zu einer Verschiebung von der Objektförderung mittels Investitionen zur Subjektförderung mittels persönlicher Zuschüsse.[522]

Durch den Verkauf an Investoren die keinerlei langfristiges Interesse verfolgen, sondern die, wie FORTRESS, auf ein Geschäft von fünf bis zehn Jahren orientiert sind, durch ihre Anleger und die Laufzeit des Fonds zu renditeorientiertem Handeln gezwungen sind und keinerlei Identifikation und Verbundenheit mit der Stadt und ihrer gewachsenen Struktur aufweisen, sind oben angeführte langfristige Konsequenzen für die Stadtentwicklung vorprogrammiert. Die bis Mitte/Ende der 90er Jahre in Deutschland auf dem Wohnungsmarkt tätigen Unternehmen haben - sicherlich in unterschiedlichem Maße - die soziale Orientierung und die Notwendigkeit einer umsichtigen Stadtentwicklungspolitik akzeptiert und waren sich bewusst, dass Wohnungen mehr als ein reines Wirtschaftsprodukt sind. Mit der zunehmenden Aktivität von Hedge-Fonds und Privat-Equity-Unternehmen und ihrer eindimensionalen Ausrichtung tritt aber eine andere Philosophie an diese Stelle. Es ist damit zu rechnen, dass bezüglich Stadtentwicklung und quartiersbezogener Maßnahmen oder Kooperationen von Seiten der privaten Finanzinvestoren nur dann eine Beteiligung zu erwarten ist, wenn für sie selbst aus dem Engagement ein möglichst kurzfristiger, klar erkennbarer Ertrag ersichtlich ist.[523] Besorgniserregend für die Stadtentwicklung ist zudem die bereits praktizierte und auch für zukünftige Verkäufe zu erwartende schnelle

---

[521] Freitag: Unverzichtbar – Kommunale und öffentliche Wohnungsunternehmen sichern vitale Städte, S. 28.

[522] Hemmer/Bauer: Privatisierung und Liberalisierung öffentlicher Dienstleistungen in der EU-15: Wohnen, S. 3.

[523] Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS)/Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (Hrsg.): Veränderung der Anbieterstruktur im deutschen Wohnungsmarkt, S. 117.

Weiterveräußerung und Filettierung der Wohnportfolios. Da die großen Wohnungsunternehmen meist über „gute“ und „weniger gute“ Bestände verfügen, ziehen letztere den Gesamtpreis nach unten, so dass sich beim Verkauf attraktiver Quartiere hohe Gewinne realisieren lassen. Die verbleibenden Restbestände, wie beispielsweise Plattenbaugebiete in Stadtrandlage, sind für Verkäufe oder Mieterprivatisierungen weniger interessant, könnten aber durch die noch immer forcierte Entwicklung der Entleerung der Innenstädte und der durch die Mietsteigerungen verstärkten sozialen Entmischung zu Problemvierteln werden. Besonders wenn durch Weiterveräußerungen zusätzliche Substanzwerte abgeschöpft werden und Investitionen in die qualitative Aufwertung der Wohnungen und des Umfeldes unterbleiben kann mit einer problematischen Entwicklung dieser Stadtgebiete gerechnet werden.[524] Gerade die entspannten Märkte, die den anderen Haushalten die Wohnortwahl erleichtern, fördern die soziale Entmischung und das Entstehen von Problemvierteln.[525] Neben der Versorgung durch Wohnräume ist in dieser Frage vor allem die soziale Integration und Betreuung der Bewohner als ein Schwerpunkt zu erkennen, bei dem Stadtpolitik ansetzen muss und für deren Umsetzung die Politik zwingend kommunale Wohnungsunternehmen benötigt, da diese Interessen nicht im Sinn privater Investmentfonds liegen.

Da seit dem Jahr 2000 keine Steuern aus den Verkäufen von Wohnungsportfolios an den Bund geflossen sind, ist zudem zu befürchten, dass die öffentliche Hand in einigen Jahren auf den Kosten, die mit den negativen Nebeneffekten der Verkäufe verbunden sind, sitzen bleibt.[526]

Bei dieser fortschreitenden, zutiefst negativen Entwicklung für die Städte in Bezug auf Stadtentwicklung und Stadtgestaltung wird aber auch auf europäischer Ebene unter derzeitigen Voraussetzungen kein Ansatz entwickelt, wie der Notstand in welchen die Kommunen gebracht wurden, beseitigt werden kann. So verabschiedeten die EU Bauminister im Mai 2007 in Leipzig zwar eine so genannte „Leipzig Charta zur nachhaltigen europäischen Stadt“[527], in welcher in blumigen Worten viele Absichten zur Umsetzung zukünftiger nachhaltiger Stadtgestaltung formuliert wurden, allerdings

---

[524] Lippmann: S. 119. Bei Weiterverkäufen werden den Unternehmen u.a. Rückstellungen für Instandhaltungsmaßnahmen entzogen, so dass es zum Instandhaltungsstau kommt und der „volkswirtschaftliche Kapitalstock“ entwertet wird.

[525] Vgl. Eichener, Volker: Visionen und Möglichkeiten einer Partnerschaft zwischen Wohnungswirtschaft und Kommunen, Vortrag im Rahmen der Tagung Wohnungsmarktbeobachtung NRW. Die Zukunft kommunaler Wohnungspolitik – auf dem Weg zu neuen Partnerschaften?, Dokumentation der Fachtagung am 1. Juni 2006, NRW.BANK-Ideenschiff, Münster 2006.

[526] Lippmann: S. 119.

[527] Leipzig Charta zur nachhaltigen europäischen Stadt, verabschiedet im Rahmen des Informellen Ministertreffens zur Stadtentwicklung und zum territorialen Zusammenhalt in Leipzig am 24./25.05.2007, Leipzig 2007. (online unter: http://www.bmvbs.de/Anlage/original_1003796/Leipzig-

reflektiert sie in keiner Weise die wirkliche Situation der Kommunen und verschweigt Machtverhältnisse und Interessen. Anstatt auf die - auf den vorangegangenen Seiten geschilderten - offensichtlichen Probleme der Kommunen in der Stadtentwicklung entsprechend zu reagieren, wird mit Begriffen wie Wachstum, Partnerschaft, Ganzheitlichkeit und einer Unzahl von Wortschöpfungen aus dem politischen Plastikwortschatz die Realität ignoriert, überspielt und ausgeblendet. Eine Strategie für eine Umsetzung sozialer, ökologischer, nachhaltiger Stadtentwicklungspolitik und Maßnahmen für deren Umsetzung lassen sich anhand der praktizierten Realpolitik und der starken Tendenz des Einflussverlustes der Kommunen in diesem Bereich innerhalb der letzten zehn Jahre in keiner Weise erkennen.

Für Dresden ist festzustellen, dass der Besitzer FORTRESS bei der Verfolgung seiner Renditeziele hier relativ freien Handlungsspielraum hat. So sind Mieterhöhungen über die Vereinbarungen der Sozialcharta hinaus nicht ausgeschlossen, da durch den Abschluss neuer Einzelmietverträge die Verträge durch FORTRESS mit der Stadt umgangen werden können. Wie oben bereits angeführt, gibt es hierfür auch gut vergleichbare Beispiele aus anderen Städten, wo sich Vertragskonstellationen ähnlich gestalteten, die dies belegen. Auch betreffend so genannter Luxusmodernisierungen ist festzustellen, dass FORTRESS hier wenigen Einschränkungen ausgesetzt ist, da der §6.2.7 der Sozialcharta verschieden interpretiert werden kann und somit wie oben dargestellt Spielraum für verstärkte Mieterhöhungen zulässt. [528] Dabei darf nicht übersehen werden, dass viele Mieter bereits nach einer durchschnittlichen Modernisierung, bei der lediglich der ortsübliche Standard hergestellt wird, die Grenze ihrer finanziellen Leistungsfähigkeit erreichen.[529] Aus einer solchen Entwicklung ist langfristig eine soziale Entmischung der Wohngebiete zu erwarten. Durch zu erwartende Mieterhöhungen durch den Investor wird umgerechnet auch mehr Wohngeld bzw. Sozialhilfe fällig, welche im Rahmen der KdU wieder auf die Stadt umgelegt werden. Bezüglich der Verpflichtungen die FORTRESS in Sachen Stadtentwicklung eingegangen ist, muss festgehalten werden, dass die Vereinbarungen weit hinter den eigentlichen Anforderungen zurückliegen und auch langfristig keiner Garantie unterliegen.

Weiterhin ist ein Prozess zu erkennen, wonach das örtliche Handwerk und Gewerbe als Partner verkaufter Wohnungsunternehmen zunehmend an Bedeutung verliert. Beim Verkauf der Dresdner WOBA ist der Zeitraum noch zu kurz, um die Auswirkungen auf

---

Charta-zur-nachhaltigen-europaeischen-Stadt-Angenommen-am-24.-Mai-2007-barrierefrei.pdf, am 02.06.2007).

[528] Vgl. Freshfields Bruckhaus Deringer: Geschäftsanteilskaufvertrag zur Privatisierung der WOBA DRESDEN GMBH, §6.2.7, S. 22.

die Baubranche und die regionalen kleinen und mittelständigen Unternehmen klar aufzeigen zu können. Allerdings gibt es bei bereits weiter zurück liegenden Transaktionen eine bedenkliche Tendenz. Im Rahmen der betriebswirtschaftlichen Optimierung werden die notwendigen Aufträge im Rahmen der Bewirtschaftung der Bestände zunehmend an überregional, zum Teil national und international agierende Unternehmen vergeben. Selbst unter Berücksichtigung der Tatsache, dass die neuen Investoren in wenigen Fällen teilweise ein aktives Instandsetzungs- und Modernisierungsgeschäft in die Wege leiten, sind die Verlierer hierbei die örtlichen Kleingewerbetreibenden.[530]

Zwar wird bei Verkäufen von verschiedenen politischen Akteuren in der Stadtentwicklungspolitik immer wieder vor der Aufgabe dieses kommunalen Betätigungsfeldes gewarnt, allerdings werden die Verkaufsentscheidungen mit Begründung auf die Haushaltslage in den meisten Fällen trotzdem gefällt. So beispielsweise äußerte der Deutsche Städtetag heftige Kritik an dem Verkauf der WOBA Dresden. *„Der Darstellung, mit Vermögensverkäufen könnten die Städte problemlos ihre Schulden beseitigen und ihre Finanzprobleme lösen, ist entschieden entgegenzutreten, da die Ursachen des strukturellen kommunalen Defizits ebenso bleiben wie die kommunalen Aufgaben der Daseinsvorsorge, der Wohnungsversorgung und der Stadtentwicklung“*.[531]

Es ist also über Jahre hinweg ein Trend zu erkennen, nach welchem die Städte zunehmend in ihren Regulierungs- und Gestaltungsmöglichkeiten beschränkt werden. Der Einfluss auf soziale, wirtschaftliche und städtebauliche Mitbestimmung der Bewohner und ihrer Interessenvertreter im Sinne der Entwicklung der Stadt sinkt. Dieser Prozess wird zwangsläufig begleitet von zunehmender Entdemokratisierung und daraus wachsender Demoralisierung der Wählerschaft. In diesen Kontext reiht sich die Privatisierung der WOBA DRESDEN GMBH ein.

Zusammenfassen lässt sich sagen, das die mittel- bis langfristigen Folgen für das soziale Gefüge der Stadt und für die Herausforderungen der Stadtentwicklung heute noch nicht gänzlich absehbar sind, doch auf lange Sicht dieser Verkauf für die Kommune sehr teuer werden kann.

---

[529] Vgl. Mieterverein Dresden und Umgebung e.V.: Sozialcharta schafft kein „Mieterparadies“, Presseinformation, Dresden 14.12.2005. (online unter: http://www.buergerbegehren-woba.de/downloads/mieterbund_20051214.pdf, am 16.11.2007).

[530] Rips, Franz-Georg: Rolle und Aufgaben der kommunalen Wohnungsunternehmen, S. 16.

[531] Vgl. Deutscher Städtetag: Bedeutung kommunaler Wohnungsunternehmen für Wohnraumversorgung und Stadtentwicklung, Beschluss des Präsidiums des Deutschen Städtetages vom 01.06.2006, Köln 2006. (online unter: http://www.staedtetag.de/10/presseecke/dst_beschluesse/artikel/2006/06/01/00136/index.html, am 13.12.2006).

# 9 Zusammenfassung und Fazit

Die vorliegende Arbeit lieferte einen Beitrag zur Diskussion um die Privatisierung öffentlicher Wohnungsbestände. Als Fallbeispiel wurde die Diskussion um die 2005/2006 vollzogene Privatisierung der WOBA DRESDEN GMBH sowie deren Hintergründe und Rahmenbedingungen beschrieben und erklärt. Vor dem Hintergrund eines aufgrund von Verschuldung nicht genehmigten Haushaltes wurde die WOBA 2006 von dem internationalen Finanzinvestor FORTRESS übernommen.

Es sollte analysiert werden, auf welche grundlegenden Ursachen die Privatisierung zurückgeht und ob der Verkauf aus verschiedenen Aspekten als sinnvoll und notwendig einzustufen ist.

Es bleibt festzuhalten, dass der Verkauf aus einer Zwangssituation heraus stattfand und die zentrale Debatte nicht darum ging, ob der private Investor besser im Sinne der Stadt und im Sinne der Mieter wirtschaftet als die Stadt selbst, sondern sich allein an fiskalischen Gegebenheiten, resultierend aus der Politik auf europäischer und bundesdeutscher Ebene, orientierte. Das grundsätzliche Defizit der Debatte ist, dass die Problematik der Haushaltsdefizite nicht auf der Einnahmeebene zu lösen versucht wird, sondern auf der Ausgabenseite. Durch Verkaufserlöse aus öffentlichen Einrichtungen wird versucht kurzfristig Gelder zu akquirieren, wobei die langfristigen Folgen meist nur unzureichend abgeschätzt werden. Eine nachhaltige, d.h. langfristig orientierte Politik kann aber grundsätzlich nur erfolgreich sein bzw. überhaupt erst als solche gemacht werden, wenn sie auf der Einnahmenseite ansetzt. Hierbei haben Interessenvertreter auf kommunaler Ebene allerdings geringen Einfluss, daher wird der Diskurs in fast allen Fällen auf der Ebene einer Sachzwangdiskussion geführt, ohne die eigentlichen Ursachen überhaupt zu benennen, geschweige denn anzugreifen.

Es werden grundsätzlich folgende Punkte festgestellt:

1. Die Ursachen der Privatisierung gehen nicht auf ein schlechtes Wirtschaften der Kommune oder des kommunalen Unternehmens zurück, sondern sind auf die Steuerpolitik des Bundes bzw. auf Vorgaben der EU zurückzuführen. Es ist festzustellen, dass die Privatisierung der WOBA Dresden im Sinne der Liberalisierungsvorgaben der GATS Vereinbarungen der WTO sind.
2. Der Investor, im Fall der WOBA namentlich die FORTRESS Investment LLC, hat aufgrund seines Profils und aufgrund seiner Verpflichtungen gegenüber seinen Geldgebern kein Interesse an langfristiger Tätigkeit und Mitwirkung an sozialer und nachhaltiger Stadtentwicklung. Übergreifend lässt sich feststellen,

dass es im Bundesgebiet in naher Zukunft zu einem stark steigenden Weiterverkauf von Immobilienportfolios und Anteilen dieser Portfolios kommen wird, da die Laufzeit verschiedener Fonds endet und dies sich auch in absehbarer Zeit auf dem Wohnungsmarkt widerspiegeln wird.[532] Durch den verstärkten Handel mit Anteilen untereinander werden diese Aktivitäten über einen gewissen Zeitraum auch mit einer gewissen Anonymisierung der Besitzerstruktur einhergehen.

3. Die Stadt Dresden hat sich mit dem Verkauf kurzfristig entschulden können. Es wurde festgestellt, dass sich die Privatisierungsdebatte zentral anhand der fiskalischen Argumente orientierte. Aus rein betriebswirtschaftlicher Sicht erscheint die Privatisierungsentscheidung, durch die Entschuldung und den damit für die kommenden Haushaltsjahre, wegfallenden Zinszahlungen sinnvoll, allerdings muss festgehalten werden, dass mit dem Verlust der Steuerungsmöglichkeiten, mittel- und langfristig negative Entwicklungen für den Haushalt eintreten werden, die diese kurzfristigen Einnahmen um ein Vielfaches übersteigen können. Bundesweit ist für die Zukunft zu erwarten dass den Kommunen noch weniger Einnahmen zur Verfügung stehen werden, da durch gesetzliche Regelungen teilweise Ausfälle bei Gewerbe- und Grundsteuer zu erwarten sind und durch weitere Zwangsprivatisierungen wichtige Einnahmequellen der Kommunen verloren gehen. Außerdem ist mit der geplanten Einführung der Abgeltungssteuer für unversteuertes Eigenkapital und der Nichtfreistellung kommunaler und genossenschaftlicher Wohnungsunternehmen eine zusätzliche Belastung für die Kommunen zu erwarten. Auf kommunaler Ebene muss festgestellt werden, dass auf dieser Ebene lediglich die Symptome bekämpft werden können, wobei die eigentlichen Ursachen des Haushaltsdefizits aber unverändert weiter bestehen bleiben.

4. Die Privatisierung führt langfristig zwangsweise zu negativen und kostenintensiven Folgen für die Stadtentwicklung. Mit dem Verkauf gibt die Stadt eine auch in Zukunft notwendige Steuerungsmöglichkeit in der Stadtentwicklung aus der Hand. Allerdings bleibt die Verantwortung der Daseinsvorsorge auch nach dem potentiell weltweiten Verkauf der Anteile des Unternehmens bei der Kommune und konterkariert damit die Entscheidung, den kompletten kommunalen Wohnungsbestand zu veräußern. Auch in Zukunft kann eine nachhaltige und auf (basis-)demokratischen Partizipationsmöglichkeiten

[532] Es wird in Zukunft der Handel der Immobilienbestände und der Handel von Anteilen an diesen Beständen zunehmen. Auch wird vor allem die Zahl der Weiterverkäufe, resultierend aus dem Auslaufen verschiedener Fonds, weiter steigen. Das steht teilweise im Gegensatz zur Meinung von Lippmann, Vgl. Einleitung.

basierende Stadtentwicklungspolitik nur mit einem kommunalem oder genossenschaftlichem Wohnungsunternehmen bewerkstelligt werden.

5. Das Renditeinteresse des Investors und die wohnungs-, stadtentwicklungs- und sozialpolitischen Interessen der Kommune lassen sich nicht miteinander vereinbaren, da sie sich weitgehend diametral gegenüber stehen. Entgegen den offensichtlichen Intentionen des Investors FORTRESS können Wohnungen nicht als reines Renditeobjekt betrachtet werden, sondern stellen vor allem ein Sozialgut der Kommunen dar. Es ist festzuhalten, dass der Verkauf aus wohnungs-, sozial- und stadtentwicklungspolitischen Betrachtungen heraus ein Fehler war.
6. Wie auch in anderen Arbeiten zum Thema bereits festgestellt wurde, wären für die Stadt Dresden zur Haushaltskonsolidierung auch andere Möglichkeiten als der Komplettverkauf in Frage gekommen. Allerdings ist festzuhalten, dass jede, der der Kommune zur Verfügung gestandenen Möglichkeiten, inklusive des WOBA Komplettverkaufs, keine nachhaltige Sicherung des Haushaltes gewährleistet hätte.
7. Die Aufgaben der Kommune(n) und ihre finanzielle Belastung haben sich in den letzten Jahren erhöht. Allerdings hat sich auf der Einnahmenseite keine dafür notwendig gewesene Veränderung in der Finanzierungsstruktur abgezeichnet.
8. Daran anschließend ist festzustellen, dass die Kommune(n) über ungenügend Handlungsspielraum verfügen und dass die Entscheidung der Privatisierung im Grunde bereits auf Bundes- und EU Ebene durch die entsprechende Steuer- und Verteilungspolitik zu Lasten der Kommune(n) gefällt wurde.

Liberalisierung und Privatisierung in der Wohnungswirtschaft sind kein deutsches Phänomen, sondern äußern sich europaweit, wobei sich zahlreiche Parallelen finden und einen generellen europäischen Trend erkennen lassen. Eine Studie für die Österreichische Gesellschaft für Politikberatung und Politikentwicklung (ÖGPP) aus dem Jahr 2003 kommt zu der klaren Schlussfolgerung, dass in den Nationalstaaten europaweit einheitliche Merkmale zu erkennen sind:[533]

Privatisierungen von kommunalen Wohnungsbeständen gehen europaweit für die Mieter in der Regel mit Mieterhöhungen einher, für die Kommunen bleiben hingegen die finanziellen Belastungen durch einkommensschwache Haushalte bestehen. Die Gewinne mit neuen, eventuell zahlungskräftigeren Mietern zeichnen sich zugunsten der

[533] Vgl. Hemmer/Bauer: Privatisierung und Liberalisierung öffentlicher Dienstleistungen in der EU-15: Wohnen, S. 18 ff.

privaten Wohnungsunternehmen ab. Hinzu kommt, dass die durch den Verkauf erzielten Einnahmen für die Kommunen meist zu gering sind, um ausreichend neuen Wohnraum für sozial benachteiligte Gruppen errichten zu können. Es sind sogar Fälle bekannt, wo Gemeinden teure Privatmietwohnungen für Obdachlose anmieten mussten, weil der gesamte kommunale Wohnungsbestand verkauft wurde.[534] Festzustellen ist weiterhin, dass die Liberalisierungsbestrebungen im Wohnungsbereich ideologischer Natur sind. Sie äußern sich in einer Deregulierung der Mietpreisbildung, wodurch Investitionen in Mietwohnungen gefördert werden sollen. Bei einer fortschreitenden Entwicklung des Verkaufs von Wohnungen der öffentlichen Hand, hin zu einem privatwirtschaftlich dominiertem Wohnungsmarkt ist damit zu rechnen, dass es zu noch empfindlicheren Mieterhöhungen kommt, welche in vielen Fällen durch eine Anhebung der staatlichen Zuschüsse an die Mieterinnen und Mieter kompensiert werden müssen.[535]

Auch die sehr detaillierte und aufschlussreiche Studie „Forschung 124 – Veränderungen der Anbieterstruktur im deutschen Wohnungsmarkt“ im Auftrag von BMVBS[536] und BBR[537] blendet in ihrer Schlussfolgerung teilweise die Ursachen der Privatisierungswelle aus und verweist darauf, dass der wesentliche Handlungsbedarf bei den Kommunen liege, da sich die Folgen der großen Transaktionen auf kommunaler Ebene am stärksten bemerkbar machen und das Handeln der Kommunen unmittelbar berühren.[538] Nach Betrachtung der Entwicklungen, welche zu Verkaufsentscheidungen in den Kommunen führten, muss man dieses Fazit als falsch zurückweisen. So wird zwar darauf hingewiesen, dass Kommunen bei ihren Entscheidungen sich nicht allein von kurzfristigen finanziellen Einnahmen leiten lassen, sondern vorerst eine umfassende Prüfung der Vor- und Nachteile sowie eine Folgeabschätzung zu langfristigen Risiken und Folgekosten durchführen sollen, jedoch wird völlig unberücksichtigt gelassen, dass die Entscheidungen in den meisten Fällen aufgrund von „Sachzwängen“ herbeigeführt wurden und der Handlungsspielraum der Kommunen hier gegen Null tendiert. Es entsteht der Eindruck, dass trotz der sehr aufschlussreichen Studie, welche auch die in der hier vorliegenden Arbeit benannten Ursachen der Problematik deutlich werden lässt, von Seiten der Bundesregierung kein Handeln für nötig gesehen wird. Im Fall einer Entscheidung für den Verkauf kommunaler Wohnungen erscheint es sinnvoll, Alternativen zu einem Komplettverkauf an einen privaten Käufer zu prüfen: z. B. den Verkauf an eine Genossenschaft oder an ein anderes städtisches Unternehmen bzw. ein Verkauf nur von Teilbeständen. Außerdem sollten zum einen Mieterbelange vertraglich

---

[534] Ebd., S. 19.

[535] Hemmer/Bauer: S. 18.

[536] BMVBS - Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung.

[537] BBR – Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung.

gesichert werden, zum anderen sollten unmittelbare Interessen der Kommunen (Mitwirkung an Quartiersentwicklung, Stadtumbau, sozialer Wohnungsversorgung etc.) verankert werden.[539]

Auf verschiedenen Ebenen stehen sich unterschiedliche Interessen gegenüber. So finden wir auf kommunaler Ebene, wie am Dresdner Beispiel geschildert, vor allem sozialpolitische und stadtentwicklungspolitische Argumente die dem fiskalpolitischen der Haushaltskonsolidierung entgegenstehen. Auf Bundesebene hat die jahrzehntelange Lobbyarbeit dazu geführt dass neben FDP und CDU auch die SPD für eine umfangreiche Privatisierungspolitik eintritt und vor allem durch steuer- und verteilungspolitische Entscheidungen innerhalb der letzten zehn Jahre den Grundstein für die schlechte Haushaltslage der Kommunen gelegt wurde. Durch die Anpassung an europäische Richtlinien und Gesetze, die durch keine demokratischen Prozesse zustande gekommen sind und die zumeist einseitige wirtschaftliche Interessenlagen bedienen, werden die Kommunen handlungsunfähig und die Sozialsysteme der europäischen Staaten schrittweise abgebaut. Die Selbstentmachtung der Kommunalpolitik durch Privatisierungen führt unter demokratischen Aspekten indirekt auch zu einer Entmachtung der Bürgerinnen und Bürger. Umfangreiche Privatisierungen führen, genau wie die überwiegend exogen verursachte Haushaltskrise und die stetig wachsende Gesetzes- und Standardproduktion höherer föderaler Ebenen, zu einer immer stärkeren Beschneidung kommunaler Handlungsspielräume.[540]

Der Verkauf der Dresdner WOBA reiht sich nahtlos in den Kontext der Privatisierungsbestrebungen nach EU Vorgaben unter Berufung auf die GATS Vereinbarungen der WTO ein. Es ist festzuhalten, dass der Entscheid zum Verkauf aus einer gemachten Zwangssituation heraus entstand.

---

[538] Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS)/Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (Hrsg.): Veränderung der Anbieterstruktur im deutschen Wohnungsmarkt, Forschungen, Heft 124/2007, Berlin 2007, S. 2.

[539] Ebd., S. 119.

[540] Vgl. Bogumil, Jörg/Holtkamp, Lars: Liberalisierung und Privatisierung kommunaler Aufgaben – Auswirkungen auf das kommunale Entscheidungssystem, in Libbe, Jens/Tomerius, Stephan/Trapp, Jan Hendrik (Hrsg.): Liberalisierung und Privatisierung kommunaler Aufgabenerfüllung, Difu-Beiträge zur Stadtforschung 37, Berlin 2002, S. 71-87.

# 10 Handlungsspielräume und Alternativen

Die Suche nach möglichen Handlungsspielräumen und Alternativen zur Privatisierung muss an den argumentativen Grundaxiomen des generellen Privatisierungsdiskurses beginnen. In diesem Falle handelt es sich – sieht man zunächst einmal von dem haushaltspolitischen Argument der zu hohen Verschuldung ab – um einen festen, in aller Regel nicht weiter hinterfragten Topos, welcher besagt, dass privatwirtschaftlich organisierte Unternehmen per se wirtschaftlicher bzw. effizienter arbeiten als solche, die sich in öffentlicher Hand befinden.

Es konnte beobachtet werden, wie sich diese Argumentation in der Gesellschaft, noch verstärkt durch die fiskalische Schieflage, breit etabliert hat, obwohl sie nicht mehr als eine Phrase darstellt. Mittlerweile hat sich diese Argumentation auch innerhalb der sich als links verstehenden Parteien immer mehr durchgesetzt. In Privatisierungsdiskussionen kann oft beobachtet werden, wie Privatisierungsgegner mehr oder weniger unbewusst Worte und Phrasen benutzen, die bereits anderweitig besetzt sind und - ohne diese zu dekonstruieren bzw. in ihrem Bedeutungsgehalt umzucodieren - in ihrer Argumentation vollkommen auf den oben genannten „Grundsatz“ einschwenken.

Um Alternativen aufzuzeigen und auch wirklich umsetzen zu können, muss deshalb in erster Linie diese Argumentation hinterfragt, problematisiert und dekonstruiert werden. Nur so lässt sich ein fundierter und langfristig auch differenzierender „Gegendiskurs“ erzeugen. Beispielsweise muss hinterfragt werden, was in den entsprechenden Privatisierungsdebatten mit „Effizienz“ gemeint ist und in welchem Zusammenhang und Verhältnis sie zu gesellschaftlichen Interessen steht. Konkret: In welchem Verhältnis steht betriebswirtschaftliche „Effizienz“, bzw. privatwirtschaftliches, profitorientiertes Wirtschaften zu den Interessen qualitativen, bedürfnissichernden Wohnraum für die Bevölkerung zu garantieren und welche dieser beiden Seiten muss im Mittelpunkt stehen?

Eine der Aufgaben dieser Arbeit war es, aufzuzeigen, welche Handlungsspielräume Kommunen bleiben, die sich in einer ähnlichen Lage wie Dresden befinden. So sollte aufgezeigt werden, wie etwa „sozial verträglich“ privatisiert werden kann oder in welchen Situationen sich eine Privatisierung unproblematisch für die Zukunft der Stadt darstellt. Nach der Auswertung der zur Verfügung stehenden Daten und der Analyse des hiesigen Fallbeispiels muss aber festgestellt werden, dass es diese Möglichkeiten nicht gibt, bzw. dass mit einer Privatisierung immer erhebliche Einschnitte im sozialen und im stadtentwicklungspolitischen Bereich und damit mit direktem Einfluss auf die Bürgerinnen und Bürger der Kommune einhergehen. Weiterführend muss anhand dieser

Feststellung erkannt werden, dass es keine „Positiv- und Negativkriterien“ für den Verkauf von öffentlichen Einrichtungen gibt, sondern Privatisierungen der öffentlichen Daseinsvorsorge immer mit negativen Folgen für die Gesellschaft besetzt sind. Auch in der Linken sollte diese Grundsatzdebatte zwar geführt werden, aber es muss klar sein, dass mit einer immer stärkeren Anpassung an die Vorgaben des kapitalistischen Systems die Überwindung desselben – auch in der Wahrnehmung der Bevölkerung - in immer weitere Ferne rückt.

Nicht unterbewertet sollte bei Privatisierungen auch der Verlust demokratischer Mitbestimmung werden. Es ist zu schlussfolgern, dass es keine „sozial verträgliche“ Privatisierung für so zentrale Bereiche der Gesellschaft, wie der städtischen sozialen Wohnraumversorgung und der damit verbundenen Stadtgestaltung gibt. Daher sollte eine Kommune, und vor allem mittlere und größere Städte, in ähnlicher Situation wie Dresden unter keinen Umständen, auch nicht unter Androhung einer Zwangsverwaltung, ihre Wohnungsbestände an Externe verkaufen. Vielmehr sollte von kommunalen Entscheidungsträgern versucht werden einen Verkauf mit allen Mitteln zu verhindern, weil nur durch eine kommunale Gesellschaft oder eine mit der Stadt verwurzelte Genossenschaft garantiert ist, dass nachhaltig Einfluss auf die Stadtentwicklung genommen werden kann.

Möglichkeiten des Umgehens von Zwangsverkäufen könnten, wie am Beispiel Flensburg angeführt, die Übergabe an eine ansässige Wohnungsgenossenschaft sein. Auch ist zu prüfen ob die Möglichkeit besteht die kommunale Gesellschaft in eine Genossenschaft umzuwandeln und sie dadurch vom Druck der Privatisierung aufgrund der Stadtverschuldung zu lösen. Auch die Möglichkeiten von Erbpachtlösungen, Neugründung einer Genossenschaft, Erweiterung des Aufgabenfeldes der kommunalen Wohnungsunternehmen usw. sollten geprüft werden.[541] Es können beispielsweise auch Maßnahmen zur Steigerung der Rendite des kommunalen Wohnungsunternehmens, wie Nutzung von Mieterhöhungsspielräumen oder gegebenenfalls auch Eigenprivatisierungen von Seiten der Kommune in Betracht gezogen werden, die im Falle eines Verkaufs in noch stringenterer Form zu erwarten wären. Allerdings müssen sich die auf kommunaler Ebene handelnden Akteure bewusst sein, dass dies alles nur geringfügige Möglichkeiten der Kommune sind, die nicht auf die Ursachen der haushaltspolitischen Situation einwirken und deshalb keine Lösung der Problematik darstellen. Generell sollte auch diskutiert werden, inwieweit es nicht sogar sinnvoll ist, Wohnraum in kleineren Einheiten zu organisieren um eine Selbstverwaltung und höchstmögliche Einflussnahme durch die Bewohner zu garantieren. Auch eine jeweils gegenseitige Anteilsbeteiligung von mehreren Städten an ihren kommunalen Unternehmen könnte einen Verkauf vorerst hinauszögern, da es den Aufwand für den

[541] Rips, Franz-Georg: Rolle und Aufgaben der kommunalen Wohnungsunternehmen, S. 24.

Käufer erhöht und damit den Kauf auch unattraktiver macht. Langfristig bietet sich für das Haushaltsproblem und die Verschuldung der Kommunen aber im gegebenen politischen Rahmen auf kommunaler Ebene keine Lösung. Unter derzeitigen gesetzlichen Gegebenheiten erscheint mir der genossenschaftliche Weg als einziger sinnvoller Weg, den eine Kommune in einem solchen Fall gehen kann.

Langfristig kann die für die Städte und ihre Bewohner negative Privatisierungsentwicklung und fortschreitende Fremdbestimmung der Kommunen, nur auf europäischer Ebene gestoppt werden. Formal gesehen nimmt die EU keinen direkten Einfluss auf die Wohnungspolitik ihrer Mitgliedstaaten. Allerdings haben viele der auf europäischer Ebene gefassten Beschlüsse unmittelbare Auswirkungen auf die nationalen Wohnungsmärkte. Außerdem schränken die für den Beitritt zur Währungsunion festgelegten Konvergenz- und Stabilitätskriterien den Spielraum der nationalen Regierungen stark ein. Schließlich haben bestimmte Grundprinzipien der Europäischen Union – namentlich die vier Freiheiten: freier Warenverkehr, freier Kapitalverkehr, freier Dienstleistungsverkehr, freier Personenverkehr – große Auswirkungen auf die nationalen Wohnungsmärkte und reduzieren somit die Interventionsmöglichkeiten der jeweiligen Regierungen.[542] Die Formulierungen zur Wohnpolitik in der Charta der Grundrechte der Europäischen Union sind sehr allgemein gehalten. In Artikel 34 (3) heißt es: *Um die soziale Ausgrenzung und die Armut zu bekämpfen, anerkennt und achtet die Union das Recht auf eine soziale Unterstützung und eine Unterstützung für die Wohnung, die allen, die nicht über ausreichende Mittel verfügen, ein menschenwürdiges Dasein sicherstellen sollen, nach Maßgabe des Gemeinschaftsrechts und der einzelstaatlichen Rechtsvorschriften und Gepflogenheiten.*[543] Das Recht auf Wohnen ist, obwohl einzelne Länder es immer wieder eingefordert haben, in der Charta nicht explizit enthalten.[544]

Die Einnahmen der Nationalstaaten und damit deren Möglichkeiten der Ausgaben für ihre Sozialsysteme, sinken maßgeblich durch die unzureichende Besteuerung von großen Unternehmen und Vermögenden. Dem Steuersenkungswettlauf innerhalb der EU, beispielsweise bei den Unternehmenssteuern, kann nur mit einer einheitlichen europäischen Gesetzgebung und - auf die Zukunft orientiert - mit einer einheitlichen europäischen Steuer- und Sozialpolitik regulierend entgegengetreten werden. Hierzu abschließend einige unvollständige Gedanken:

---

[542] Hemmer/Bauer: S. 3.

[543] Vgl. Europäischer Konvent: Charta der Grundrechte der Europäischen Union, veröffentlicht im Amtsblatt der Europäischen Gemeinschaften, 18.12.2000, Artikel 34 (3). (online unter: http://www.europarl. europa.eu/charter/pdf/text_de.pdf, am 14.06.2007).

[544] Hemmer/Bauer: S. 3.

1. Vor allem wäre eine Demokratisierung der Europäischen Union notwendig, da diese, resultierend aus ihrer Entstehungsgeschichte, bisher nur ein unzureichendes Konstrukt einer Wirtschaftsvereinigung mit Hauptschwerpunkt auf die Umsetzung einseitiger WTO-Vorgaben darstellt, und damit der Dreh- und Angelpunkt der europäischen Liberalisierungs- und Privatisierungspolitik ist. Ein Schritt in diese Richtung könnte eine durch einen europäischen Volksentscheid legitimierte europäische Verfassung darstellen, die aber, losgelöst von den bisherigen bilateralen Verträgen und unabhängig von den Verträgen von Maastricht bzw. Nizza als identitätsstiftender Grundstein für ein soziales Europa fungiert. In der Debatte um den derzeit aktuellen „Verfassungsvertrag“ wäre eine solche Alternative „von unten“ eine wirksame Möglichkeit, den sehr einseitigen Vertrag ein für allemal in die Versenkung zu schicken und durch eine wirkliche europäische Verfassung zu ersetzen.
2. Auf der Grundlage einer demokratisierten EU wäre die Einführung einer europäischen Steuerpolitik der wichtigste Schritt um den Steuersenkungswettlauf und den daraus resultierenden Privatisierungsdruck samt dem daran gekoppelten Rückbau der Sozialsysteme zu stoppen und umzukehren. Damit einhergehend wären Einschränkungen und Kontrollen im Handeln der Banken und ihrer Fonds, inbegriffen ihrer Kollektivierung, unabdinglich.
3. Flankierend zur einheitlichen Steuerpolitik können europäische Wirtschafts- und Sozialgesetzgebungen geschaffen werden, die zur Angleichung der Lebensverhältnisse in Europa führen. Denn entgegen den oft angeführten Argumenten der großen Unterschiede zwischen den einzelnen Mitgliedsstaaten der EU und der Unmöglichkeit einer Angleichung ist es keinesfalls utopisch, ein Europa mit gleichen Preisen, Löhnen und gleichen Lebensstandards zu schaffen. Vielmehr stellen gerade diese Unterschiede die zentrale Grundlage der derzeit betriebenen Politik des Ausspielens der nationalen Staaten dar. Gewisse Ansätze und Vorschläge für die schrittweise Etablierung europaweiter Strategien sind hier bereits seit Jahren vorhanden.[545]
4. Generell ist es sinnvoll stadtentwicklungs- und kommunalpolitisch relevante Entscheidungen auch auf der kommunalen Ebene zu treffen. Allerdings benötigen die Kommunen zur Gestaltung dieser Aufgaben bei weitem mehr

[545] Vgl. u.a. Euromemorandum (Hrsg.): Demokratische Politik gegen die Herrschaft der Märkte. Vorschläge für eine integrierte Entwicklungsstrategie in Europa. Brüssel 2005, S. 30-40. (http://www.memo-europe.uni-bremen.de/downloads/2005_Deutsch_Euromemorandum_5.12.05.pdf, am 12.11.2006 und am 31.07.2007).

finanziellen Spielraum.[546] Daher wären höhere Mittelzuweisungen und abgeänderte Steuerhoheiten im Sinne der Kommune oder auch Maßnahmen wie etwa die Abschaffung der Gewerbeumlagesteuer erforderlich.[547]

5. Im Bereich der Wohnungspolitik wie in anderen zentralen Bereichen der Versorgung der Gesellschaft muss verstärkt auf Rekommunalisierung und Förderung von Genossenschaftsmodellen gesetzt werden, da nur so eine nachhaltige und sinnvolle stadt- und quartiersbezogene Stadtentwicklung im Sinne der Kommune, und unter demokratischer Einflussnahme ihrer Bewohner durchgeführt werden kann. Hierfür wurden bereits vor wenigen Jahren Empfehlungen, die zur Förderung des genossenschaftlichen Wohnens beitragen an die Politik herangetragen auf denen aufgebaut werden kann.[548]
6. Auf internationaler Ebene ist dringend eine Demokratisierung globaler Institutionen wie Weltbank, WTO und IWF notwendig, um sie wieder auf ihre ursprüngliche Gründungsintention als Regulationsapparate zurückzuführen. Eine der dann bevorstehenden Aufgaben wäre die Einführung internationaler Steuern[549], wie beispielsweise einer Devisentransaktionssteuer und weiteren Steuerformen zur Regulierung von Finanzflüssen.

---

[546] Im europäischen Vergleich besitzen die deutschen Städte und Kommunen entscheidungsspezifisch eine relativ hohe Autonomie, allerdings steht diese in keinem Verhältnis zu deren finanzieller Einnahmestruktur.

[547] Auch erscheint generell eine so starke Belastung der kommunalen Ebene durch die Zahlung von Sozialleistungen nicht sinnvoll. Vielmehr sollten diese Regelungen zu größerem oder ganzem Teil auf übergeordneter Ebene stattfinden.

[548] Vgl. u.a. Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Stadtentwicklung (BMVBS) (Hrsg.): Bericht der Expertenkommission Wohnungsgenossenschaften. Potenziale und Perspektiven, Kapitel 6. Empfehlungen, Berlin 2004.

[549] Vgl. u.a. Tax Justice Network: Tax us if you can. Essex 2005. (online unter: http://www.taxjustice.net /cms /upload/pdf/g_erklaerung.pdf).

# Anhang

Der folgende Anhang enthält eine Reihe von Abbildungen, die zwar nicht im Hauptteil der Arbeit abgebildet sind, gleichwohl mit dem hier behandelten Thema in enger Verbindung stehen. Sie sollen die dort dargestellten Sachverhalte ergänzen und kontextualisieren.

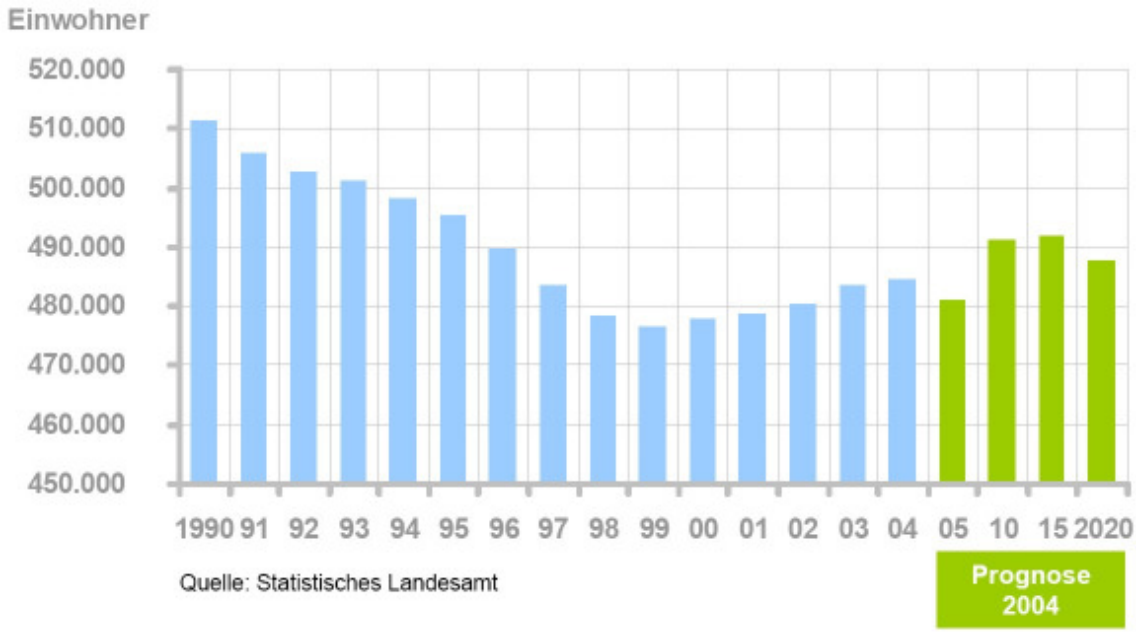



**Abbildung 25**: Einwohnerentwicklung seit 1990 mit Hauptwohnsitz in Dresden.[550]

[550] Vgl. Kommunale Statistikstelle Dresden: Statistischer Informationsdienst der Stadt Dresden. (auch online unter: http://www.ioer.de/stadtpotenziale/docs_pdf/WS_Bonn/Vortrag_Hermann_Bonn.pdf, am 04.05.2007). Hierzu muss angemerkt werden, dass die Einwohnerzahl zum März 2007 laut Statistischem Landesamt 506.337 beträgt und damit über den Prognosen von 2004 liegt. Vgl. hierzu Statistisches Landesamt Sachsen: Bevölkerung des Freistaates Sachsen am 31.07.2007 nach Kreisfreien Städten und Landkreisen sowie Geschlecht, Dresden 2007. (online unter: http://www.statistik.sachsen.de/21/02_02/02_02_05k_tabelle.asp, am 21.06.2007). In Sachsen sind die beiden Städte Dresden und Leipzig die einzigen Städte, die derzeit wieder eine steigende Einwohnerzahlentwicklung verzeichnen können. Gleichzeitig kann über den Zeitraum ein Anstieg des prozentualer Anteils älterer Menschen an der Gesamtbevölkerung der Stadt beobachtet werde.

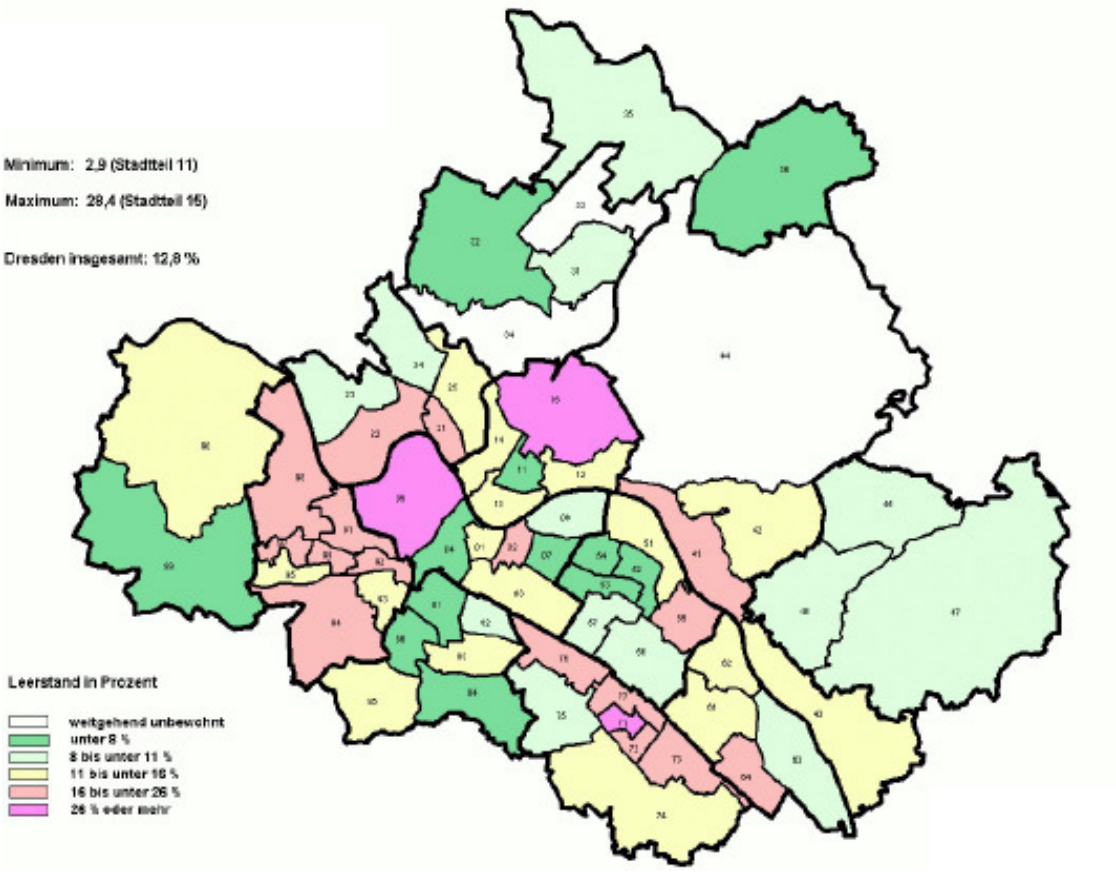



**Abbildung 26**: Wohnungsleerstand in Dresden. (Stand 2004).[551]

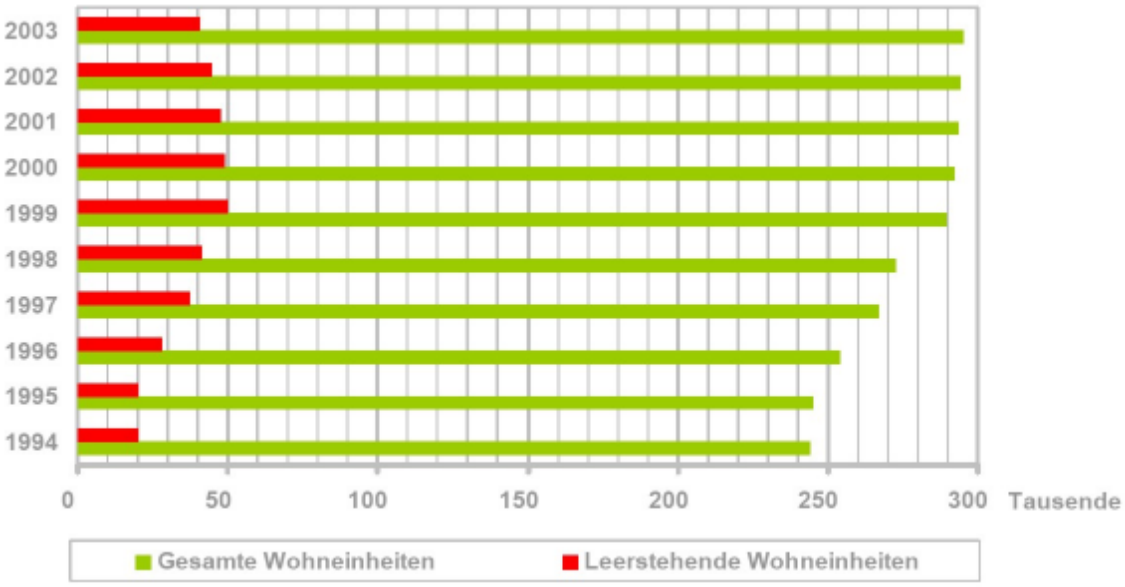



**Abbildung 27**: Entwicklung des Wohnungsleerstands von 1994 bis 2003.[552]

[551] Aus Informationen des Stadtplanungsamtes der Landeshauptstadt Dresden. (online unter: http://www.ioer.de/stadtpotenziale/docs_pdf/WS_Bonn/Vortrag_Hermann_Bonn.pdf, am 04.05.2007).

[552] Ebd.

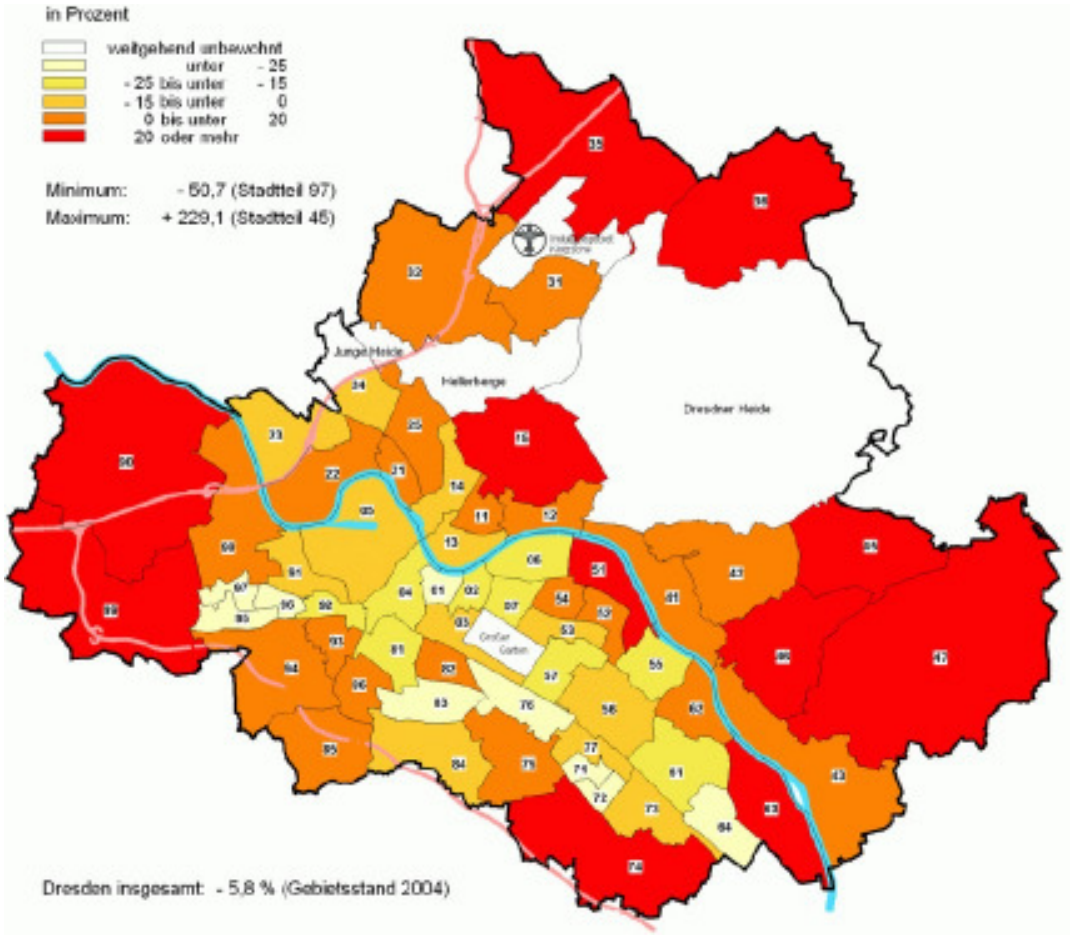



**Abbildung 28**: Einwohnerentwicklung der Stadt Dresden gegenüber 1990. (Stand 2004).[553]

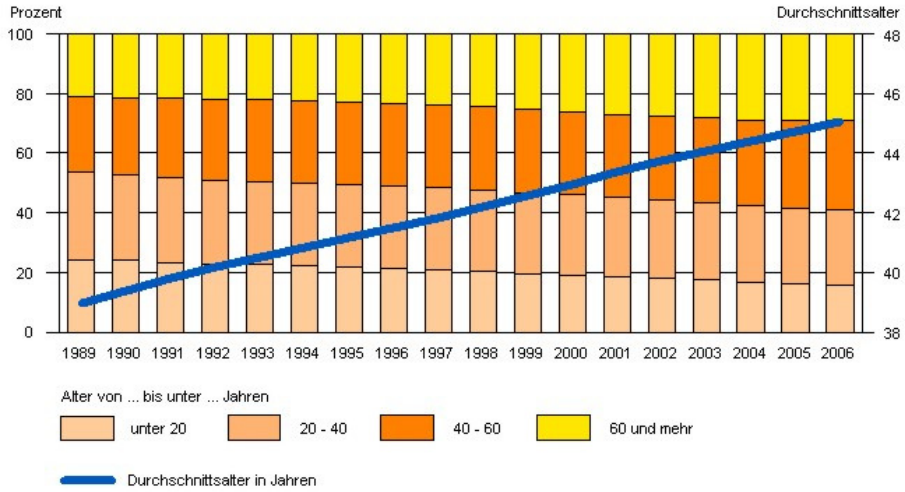



**Abbildung 29**: Entwicklung der Alterstruktur in Dresden von 1999 bis 2003.[554]

---

[553] Aus Informationen des Stadtplanungsamtes der Landeshauptstadt Dresden. (online unter: http://www.ioer.de/stadtpotenziale/docs_pdf/WS_Bonn/Vortrag_Hermann_Bonn.pdf, am 04.05.2007).

[554] Statistisches Landesamt Sachsen: (online unter: http://www.statistik.sachsen.de/21/02_02/02_02_07_grafik.asp, 21.06.2007).

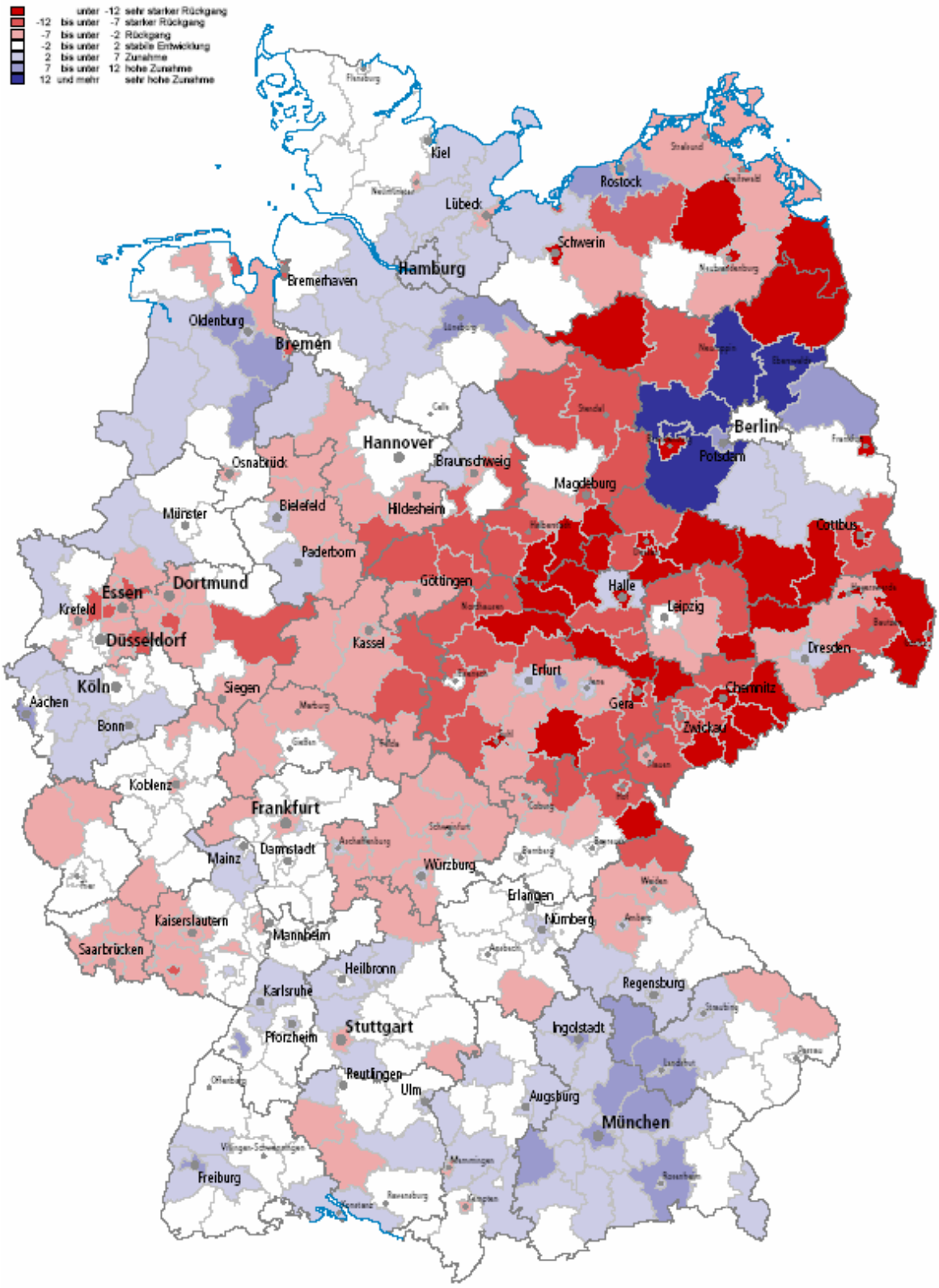



**Abbildung 30**: Bevölkerungsentwicklung 2003 bis 2020 in Prozent.[555]

[555] Rürup, Bert: Demographischer Wandel – Konsequenzen für das Bauen, Vortrag im Rahmen des 5. Leipziger Baugesprächs, Leipzig 31.01.2006, (Dokumentation der Tagung online unter: http://www.architektur.tu-darmstadt.de/ee/publikationen/112,88.fb15?did=3297&r=112&h=75&a=download).

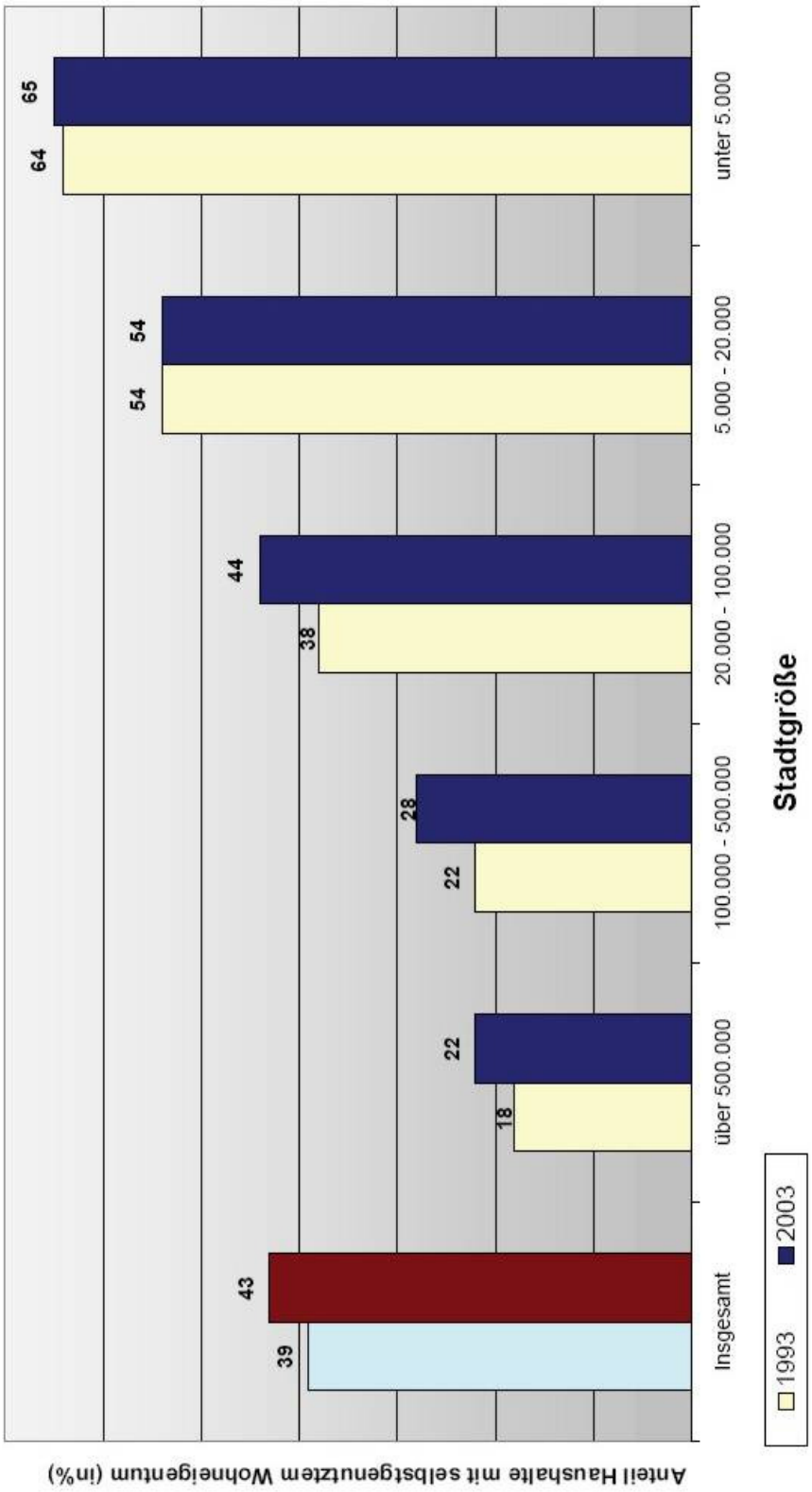



**Abbildung 31**: Wohneigentumsquote in Städten nach Größe 1993 bis 2003.[556]

[556] Lippmann, Martin: Investitionen im deutschen Wohnungsmarkt, S. 10. Die Wohneigentumsquote ist in Deutschland im Vergleich zu anderen Ländern Europas relativ gering und liegt deutlich unter dem EU Durchschnitt. Die Investoren erwarten dadurch u.a. ein hohes Potential für Mieterprivatisierungen.

| Eigentümer | Verkäufe | | Käufe | | Saldo |
|---|---|---|---|---|---|
| | Wohnungen | Anteil | Wohnungen | Anteil | Wohnungen |
| Gesamt | 1 277 000 | 100 % | 1 277 000 | 100 % | 0 |
| Öffentliche Hand | 723 000 | 57 % | 280 000 | 22 % | -442 000 |
| Kommune | 337 000 | 26 % | 138 000 | 11 % | -199 000 |
| Kommunales Wohnungsunternehmen | 332 000 | 26 % | 93 000 | 7 % | -239 000 |
| Wohnungsunternehmen im Eigentum eines privaten Unternehmens mit kommunaler Mehrheitsbeteiligung (Stadtwerke etc.) | 5 000 | 0 % | 45 000 | 4 % | 40 000 |
| Bund/Land | 386 000 | 30 % | 142 000 | 11 % | -244 000 |
| Wohnungsunternehmen des Bundes bzw. Landes | 265 000 | 21 % | 18 000 | 1 % | -247 000 |
| Wohnungsunternehmen im Eigentum eines privaten Unternehmens mit Mehrheitsbeteiligung des Landes/Bundes (Landesbank, LEG etc.) | 121 000 | 9 % | 124 000 | 10 % | 3 000 |
| Privat | 542 000 | 42 % | 981 000 | 77 % | 439 000 |
| Unternehmen aus angelsächsischem Ausland | 42 000 | 3 % | 642 000 | 50 % | 600 000 |
| Unternehmen aus kontinentaleuropäischem Ausland | 0 | 0 % | 38 000 | 3 % | 38 000 |
| Deutsches Unternehmen im Eigentum der Industrie | 240 000 | 19 % | 44 000 | 3 % | -196 000 |
| Deutsches Unternehmen sonst. Eigentümer | 236 000 | 18 % | 247 000 | 19 % | 11 000 |
| Privateigentümer ohne Zuordnung | 24 000 | 2 % | 9 000 | 1 % | -15 000 |
| Sonstige | 12 000 | 1 % | 15 000 | 1 % | 3 000 |
| Genossenschaft | 4 000 | 0 % | 8 000 | 1 % | 4 000 |
| Übrige (Kirche, keine Angabe etc.) | 9 000 | 1 % | 8 000 | 1 % | -1 000 |
| * Summenabweichungen durch Rundung | | | | | |

**Abbildung 32**: Überblick über die Verkäufe und Käufe 1999 bis Juni 2006 nach Art der Eigentümer. (Summenabweichungen durch Rundungen).[557]

[557] Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS)/Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (Hrsg.): Veränderung d. Anbieterstruktur im deutschen Wohnungsmarkt, S. 23.

| Verkäufer | 1999 bis Juni 2006 | | 1999 bis 2003 | 2004 bis Juni 2006 |
|---|---|---|---|---|
| | Wohnungen | Anteil | Anteil | Anteil |
| Gesamt | 1 277 000 | 100 % | 100 % | 100 % |
| Öffentliche Hand | 723 000 | 57 % | 77 % | 45 % |
| Kommune | 337 000 | 26 % | 29 % | 25 % |
| Kommunales Wohnungsunternehmen | 332 000 | 26 % | 29 % | 24 % |
| Wohnungsunternehmen im Eigentum eines privaten Unternehmens mit kommunaler Mehrheitsbeteiligung (Stadtwerke etc.) | 5 000 | 0 % | 0 % | 1 % |
| Bund/Land | 386 000 | 30 % | 48 % | 20 % |
| Wohnungsunternehmen des Bundes bzw. Landes | 265 000 | 21 % | 35 % | 13 % |
| Wohnungsunternehmen im Eigentum eines privaten Unternehmens mit Mehrheitsbeteiligung des Landes/Bundes (Landesbank, LEG etc.) | 121 000 | 9 % | 13 % | 7 % |
| Privat | 542 000 | 42 % | 22 % | 54 % |
| Unternehmen aus angelsächsischem Ausland | 42 000 | 3 % | 0 % | 5 % |
| Unternehmen aus kontinentaleuropäischem Ausland | 0 | 0 % | 0 % | 0 % |
| Deutsches Unternehmen im Eigentum der Industrie | 240 000 | 19 % | 10 % | 24 % |
| Deutsches Unternehmen sonst. Eigentümer | 236 000 | 18 % | 12 % | 22 % |
| Privateigentümer ohne Zuordnung | 24 000 | 2 % | 0 % | 3 % |
| Sonstige | 12 000 | 1 % | 0 % | 1 % |
| Genossenschaft | 4 000 | 0 % | 0 % | 0 % |
| Übrige (Kirche, keine Angabe etc.) | 9 000 | 1 % | 0 % | 1 % |

* Summenabweichungen durch Rundung
Für die Zuordnung von privaten Verkäufern zu einer Region (Deutschland, kontinentaleuropäisches oder angelsächsisches Ausland) oder zu einer Gruppe (Industrie/sonstige Eigentümer) wurden Sitz und Art der Muttergesellschaft bzw. des Fonds zugrunde gelegt

**Abbildung 33**: Transaktionen großer Wohnungsbestände (800 und mehr WE) nach Art des Verkäufers.[558]

[558] Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS)/Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (Hrsg.): Veränderung d. Anbieterstruktur im deutschen Wohnungsmarkt, S. 22.

| Käufer | 1999 bis Juni 2006 | | 1999 bis 2003 | 2004 bis Juni 2006 |
|---|---|---|---|---|
| | Wohnungen | Anteil | Anteil | Anteil |
| Gesamt | 1 277 000 | 100 % | 100 % | 100 % |
| Öffentliche Hand | 280 000 | 22 % | 41 % | 11 % |
| Kommune | 138 000 | 11 % | 17 % | 8 % |
| Kommunales Wohnungsunternehmen | 93 000 | 7 % | 12 % | 5 % |
| Wohnungsunternehmen im Eigentum eines privaten Unternehmens mit kommunaler Mehrheitsbeteiligung (Stadtwerke etc.) | 45 000 | 4 % | 5 % | 3 % |
| Bund/Land | 142 000 | 11 % | 25 % | 3 % |
| Wohnungsunternehmen des Bundes bzw. Landes | 18 000 | 1 % | 0 % | 2 % |
| Wohnungsunternehmen im Eigentum eines privaten Unternehmens mit Mehrheitsbeteiligung des Landes/Bundes (Landesbank, LEG etc.) | 124 000 | 10 % | 25 % | 1 % |
| Privat | 981 000 | 77 % | 57 % | 88 % |
| Unternehmen aus angelsächsischem Ausland | 642 000 | 50 % | 18 % | 69 % |
| Unternehmen aus kontinentaleuropäischem Ausland | 38 000 | 3 % | 1 % | 4 % |
| Deutsches Unternehmen im Eigentum der Industrie | 44 000 | 3 % | 5 % | 2 % |
| Deutsches Unternehmen sonst. Eigentümer | 247 000 | 19 % | 33 % | 12 % |
| Privateigentümer ohne Zuordnung | 9 000 | 1 % | 0 % | 1 % |
| Sonstige | 15 000 | 1 % | 2 % | 1 % |
| Genossenschaft | 8 000 | 1 % | 1 % | 0 % |
| Übrige (Kirche, keine Angabe etc.) | 8 000 | 1 % | 1 % | 0 % |

* Summenabweichungen durch Rundung
Für die Zuordnung von privaten Käufern zu einer Region (Deutschland, kontinentaleuropäisches oder angelsächsisches Ausland) oder zu einer Gruppe (Industrie/sonstige Eigentümer) wurden Sitz und Art der Muttergesellschaft bzw. des Fonds zugrunde gelegt

**Abbildung 34**: Transaktionen großer Wohnungsbestände (800 und mehr WE) nach Art des Käufers.[559]

[559] Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS)/Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (Hrsg.): Veränderung d. Anbieterstruktur im deutschen Wohnungsmarkt, S. 22.

| Jahr | Verkäufer | Käufer | Transaktionsgegenstand | Einheiten (ca.) | Volumen (ca.) |
|---|---|---|---|---|---|
| 2006 | MSREF / Corpus | Foncière Développement Logements | Immeo | 40.000 | € 2.100 Mio. |
| 2006 | Stadt Dresden | Fortress / Gagfah | WOBA | 50.000 | € 1.750 Mio. |
| 2006 | MEAG MUNICH ERGO Asset Management GmbH | Patrizia (Wohnen), Goldman Sachs / Whitehall (Gewerbe) | Wohn- und Gewerbe-immobilienportfolio | 6.800[2)] | über € 1.000 Mio.[3)] |
| 2006 | Prudential RE Investors für institutionelle Klienten | Archstone Smith | DeWAG | 6.100 | € 518 Mio. |
| 2006 | B&L Immobilien AG / HSH Nordbank | Pirelli RE / MSREF, Pirelli RE / RREEF | DGAG | 26.900 | € 462 Mio. |
| 2007 | Grove / apellas | Gagfah | Wohnimmobilienportfolio | 5.900 | € 370 Mio. |
| 2007 | Valbonne Holding | IMW Immobilien | Wohnimmobilienportfolio | 7.200 | € 365 Mio. |
| 2006 | Aktionäre der GBH Heidenheim | Gagfah u.a. | GBH Heidenheim | 9.000 | € 308 Mio. |
| 2006 | HDI-Gerling | Patrizia | Wohnimmobilienportfolio | 2.700 | € 300 Mio. |
| 2006 | Lonestar | Centuria | Wohnimmobilienportfolio | 5.300 | € 280 Mio. |
| **Transaktionsvolumen gesamt:** | | | | | **€ 7.453 Mio.** |

**Abbildung 35**: Die bedeutendsten Wohnimmobilientransaktionen 2006/2007. (Nur veröffentlichte Transaktionen, [2)] ausschließlich bezogen auf Wohneinheiten,[3)] Aufteilung nicht veröffentlicht.)[560]

[560] Ernst&Young: Transaction Real Estate, Frankfurt/Main 01.03.2007, S. 8.

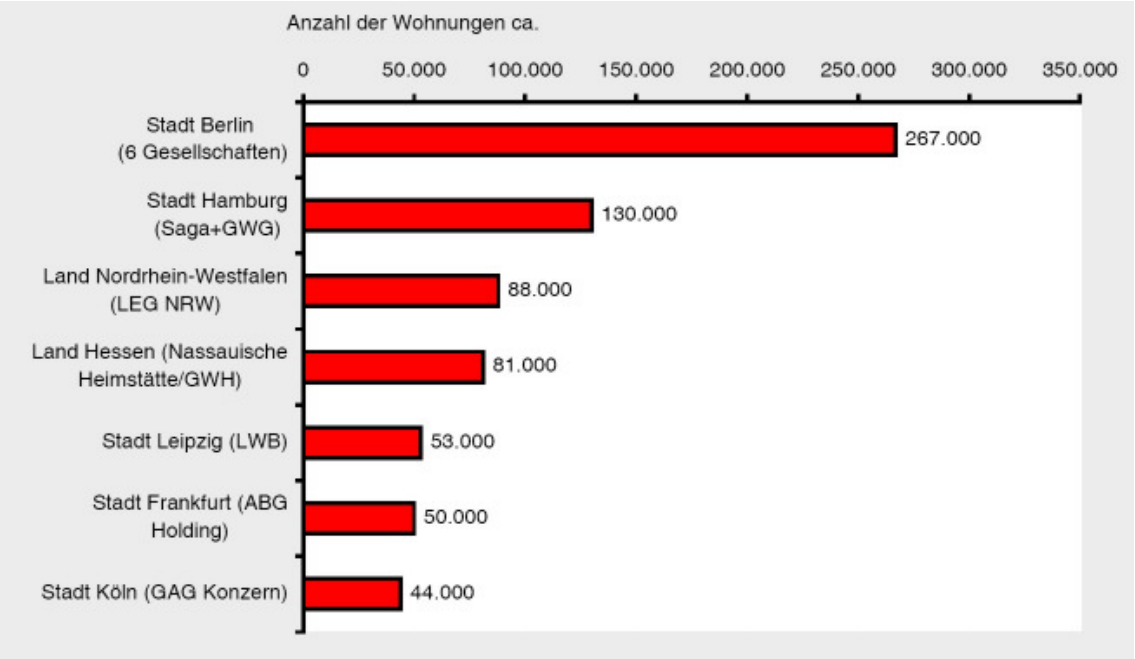



**Abbildung 36**: Wohnungsbestand großer öffentlicher Eigentümer. Stand Juni 2006. (Beispiele).[561]

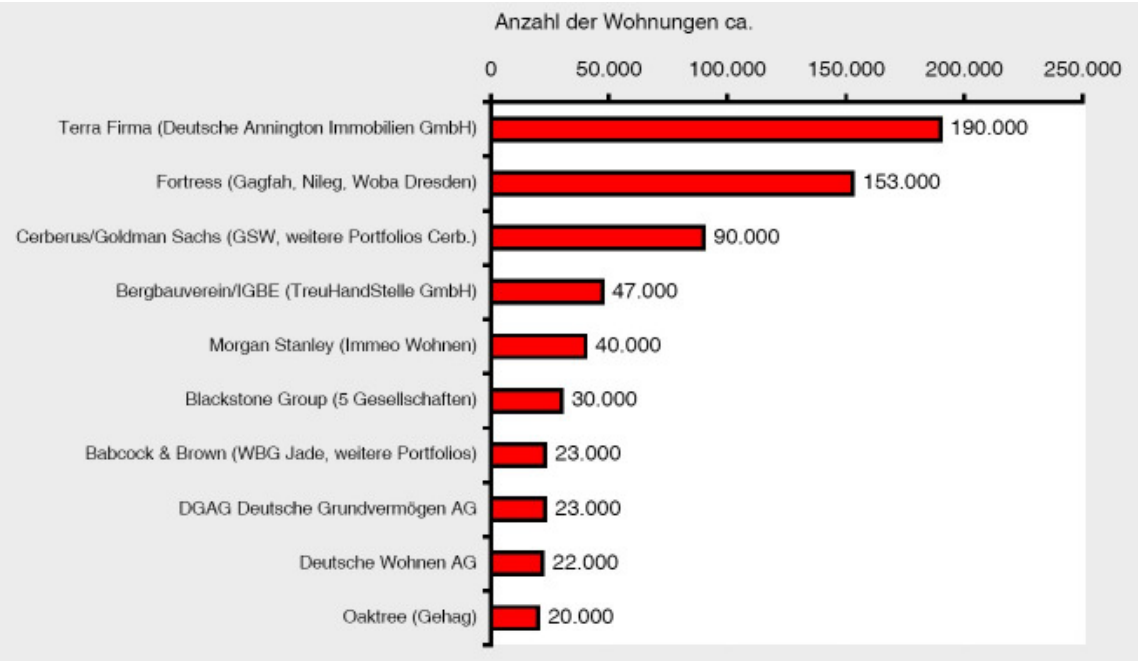



**Abbildung 37**: Wohnungsbestand der größeren Käufer von Wohnungsportfolios. Stand Juni 2006.[562]

---

[561] Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS)/Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (Hrsg.): Veränderung d. Anbieterstruktur im deutschen Wohnungsmarkt, S. 28.

[562] Ebd.

| Land Stadtregion/ übriges Land | Anzahl verkaufter Wohnungen | | | Anteil Erstverkäufe am Wohnungsbestand | Anzahl ver-/gekaufter Wohnungen nach Käufer/Verkäufer | | | | Von öffentlicher Hand an private Investoren per Saldo verlaufene Wohnungen |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | Verkäufer | | Käufer | | |
| | Verkäufe gesamt (inkl. Wiederverkäufe) | davon Erstverkäufe** | davon Wiederverkäufe** | | Öffentliche Hand | Privat | Öffentliche Hand | Privat | |
| Deutschland | 1 276 844 | 1 059 346 | 217 499 | 2,7 % | 722 920 | 553 924 | 280 445 | 996 399 | 442 475 |
| Schleswig-Holstein | 87 940 | 63 234 | 24 706 | 4,7 % | 55 734 | 32 206 | 2 600 | 85 340 | 53 134 |
| darunter | | | | | | | | | |
| Kiel | 39 769 | 20 290 | 19 479 | 15,6 % | 12 590 | 27 179 | 440 | 39 329 | 12 150 |
| übriges Land* | 48 171 | 42 944 | 5 227 | 3,5 % | 43 144 | 5 027 | 2 160 | 46 011 | 40 984 |
| Hamburg | 54 958 | 51 078 | 3 880 | 5,9 % | 54 838 | 120 | 44 663 | 10 295 | 10 175 |
| Niedersachsen | 110 563 | 62 203 | 48 360 | 1,7 % | 50 184 | 60 379 | 14 044 | 96 519 | 36 140 |
| darunter | | | | | | | | | |
| Braunschweig-Salzgitter | 32 889 | 15 970 | 16 919 | 8,5 % | 3 161 | 29 728 | 0 | 32 889 | 3 161 |
| übriges Land* | 77 674 | 46 233 | 31 441 | 1,3 % | 47 024 | 30 651 | 14 044 | 63 630 | 32 980 |
| Bremen | 17 190 | 13 934 | 3 257 | 4,0 % | 6 290 | 10 900 | 0 | 17 190 | 6 290 |
| Nordrhein-Westfalen | 311 366 | 284 555 | 26 811 | 3,4 % | 76 630 | 234 736 | 3 795 | 307 571 | 72 835 |
| darunter | | | | | | | | | |
| Ruhrgebiet (RVR) | 212 470 | 196 099 | 16 372 | 7,6 % | 28 269 | 184 201 | 0 | 212 470 | 28 269 |
| Rheinschiene | 27 533 | 23 068 | 4 465 | 1,3 % | 11 086 | 16 448 | 1 087 | 26 446 | 9 999 |
| übriges Land* | 71 363 | 65 389 | 5 974 | 1,6 % | 37 275 | 34 088 | 2 708 | 68 655 | 34 567 |
| Hessen | 122 711 | 104 556 | 18 155 | 3,7 % | 87 661 | 35 050 | 52 441 | 70 270 | 35 220 |
| darunter | | | | | | | | | |
| Rhein-Main-Gebiet | 75 501 | 58 521 | 16 980 | 10,0 % | 45 124 | 30 377 | 18 876 | 56 625 | 26 248 |
| übriges Land* | 47 210 | 46 035 | 1 175 | 2,1 % | 42 537 | 4 673 | 33 565 | 13 645 | 8 972 |
| Rheinland-Pfalz | 15 627 | 10 640 | 4 987 | 0,6 % | 13 647 | 1 980 | 2 036 | 13 591 | 11 611 |
| Baden-Württemberg | 20 136 | 19 746 | 390 | 0,4 % | 19 446 | 690 | 6 500 | 13 636 | 12 946 |
| Bayern | 69 409 | 60 905 | 8 504 | 1,1 % | 54 118 | 15 291 | 35 879 | 33 530 | 18 240 |
| darunter | | | | | | | | | |
| München | 26 503 | 18 000 | 8 504 | 2,5 % | 11 438 | 15 066 | 6 179 | 20 325 | 5 259 |
| Nürnberg | 21 639 | 21 639 | 0 | 8,4 % | 21 414 | 225 | 18 000 | 3 639 | 3 414 |
| übriges Land* | 21 266 | 21 266 | 0 | 0,4 % | 21 266 | 0 | 11 700 | 9 566 | 9 566 |
| Saarland | 3 557 | 3 557 | 0 | 0,7 % | 3 557 | 0 | 2 462 | 1 095 | 1 095 |
| Berlin | 284 116 | 237 038 | 47 078 | 12,6 % | 200 967 | 83 149 | 84 370 | 199 746 | 116 597 |
| Brandenburg | 4 505 | 4 417 | 88 | 0,3 % | 4 505 | 0 | 0 | 4 505 | 4 505 |
| Mecklenburg-Vorpommern | 3 038 | 1 938 | 1 100 | 0,2 % | 3 038 | 0 | 1 898 | 1 140 | 1 140 |
| Sachsen | 60 377 | 60 377 | 0 | 2,6 % | 56 477 | 3 900 | 0 | 60 377 | 56 477 |
| darunter | | | | | | | | | |
| Leipzig | 5 800 | 5 800 | 0 | 1,8 % | 1 900 | 3 900 | 0 | 5 800 | 1 900 |
| Dresden | 47 830 | 47 830 | 0 | 16,6 % | 47 830 | 0 | 0 | 47 830 | 47 830 |
| übriges Land* | 6 747 | 6 747 | 0 | 0,4 % | 6 747 | 0 | 0 | 6 747 | 6 747 |
| Sachsen-Anhalt | 2 670 | 2 495 | 175 | 0,2 % | 2 084 | 586 | 0 | 2 670 | 2 084 |
| Thüringen | 31 568 | 31 405 | 163 | 2,7 % | 31 568 | 0 | 29 663 | 1 906 | 1 906 |
| nicht einem Bundesland zuzuordnen | 77 114 | 47 269 | 29 846 | 0,1 % | 2 176 | 74 938 | 95 | 77 019 | 2 081 |

* inkl. verkaufte Wohnungsbestände, die nicht einer Region des Landes zuzuordnen sind
** bezogen auf Zeitraum 1999 bis Juni 2006; Pakete von mind. 800 WE; ohne Einzelprivatisierungen etc.

**Abbildung 38**: Transaktionen großer Wohnungsbestände von 1999 bis Juni 2006 nach regionaler Lage, Erst- und Wiederverkäufen und Art der Verkäufer und Käufer.[563]

[563] Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS)/Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (Hrsg.): Veränderung d. Anbieterstruktur im deutschen Wohnungsmarkt, S. 29.

| Jahr | Verkäufer | Art des Verkaufs | verkauftes Unternehmen | Wohnungen* | Käufer/Investor |
|---|---|---|---|---|---|
| **1. Verkäufe an Privateigentümer** | | | | | |
| **a) Verkäufe von Unternehmen** | | | | | |
| 2004 | Stadt Berlin | Unternehmen | GSW | 65 700 | Cerberus/Goldman Sachs (90 %)/ ContestBeteiligungs GmbH (10 %) |
| 2006 | Stadt Dresden | Unternehmen | Wohnungsbaugesellschaft Dresden (Woba)** | 47 830 | Fortress |
| 1999 | Stadt Kiel | Unternehmen | Kieler Wohnungsbaugesellschaft** | 11 000 | WCM (99,7 %)/Privateigentümer (0,3 %) |
| 2000 | Stadt Wilhelmshaven | Unternehmen | Wohnungsbaugesellschaft Jade GmbH** | 7 500 | Deutsche Bank |
| 2004 | Stadt Bremen | Unternehmen | Bremische Gesellschaft für Stadterneuerung, Stadtentwicklung und Wohnungsbau GmbH | 3 257 | RSE (WCM)/swb Immobilien GmbH |
| 1999 | Gesobau | Unternehmen | Nord Wohnungsunternehmen GmbH (Gesobau) | 2 067 | Raab Karcher AG (Viterra) |
| 2003 | Stadt Braunschweig/ Landkreise Wolfenbüttel, Peine und Helmstedt | Unternehmen | GWK Wohnungsbaugesellschaft mbH Braunschweig | 1 661 | DGAG Deutsche Grundvermögen AG |
| 2005 | Stadt Rendsburg | Unternehmen | Rendsburger Wohnungsgesellschaft mbH** | 1 364 | J. S. Immobilienbeteiligungsgesellschaft |
| **b) Verkäufe von Minderheitsbeteiligungen an Unternehmen** | | | | | |
| 1999 | Stadt Frankfurt | Unternehmen | Wohnbau Rhein-Main | 2 900 | Viterra AG/Hypo-Vereinsbank |
| 2002 | Stadt Frankfurt | Unternehmen | Frankfurter Siedlungsgesellschaft | 1 439 | Viterra AG |
| **c) Verkäufe von Teilbeständen** | | | | | |
| 2005 | Wohnungsbaugesellschaft Marzahn | Bestand | | 3 858 | Volker-Wessels-/Reggeborgh-Gruppe |
| 2000 | Wohnungsbaugesellschaft Hellersdorf | Bestand | | 3 300 | Lone Star |
| 2004 | Degewo, Köwoge | Bestand | | 2 652 | Cerberus/Goldman Sachs |
| 2001 | Wohnungsbaugesellschaft Marzahn | Bestand | | 2 500 | Mega Entwicklungs- und Gewerbeansiedlungsgesellschaft AG |
| 2002 | Stadt Bonn | Bestand | | 2 482 | Firma Sahle |
| 2004 | GBH Gesellschaft für Bauen und Wohnen Hannover | k. A. | | 2 409 | Cerberus |
| 2002 | Wohnungsbaugesellschaft Hellersdorf | Bestand | | 2 200 | Lone Star |
| 2004 | Gewobag | Bestand | | 1 500 | Cerberus |
| 2005 | Saarbrücker Gemeinnützige Siedlungsgesellschaft | Bestand | | 1 095 | Mondura AG |
| 2004 | WBM/Bewoge Berlin | Bestand | | 1 000 | Apellas Property Management |
| **2. Verkäufe an Unternehmen mit kommunaler Mehrheitsbeteiligung** | | | | | |
| 2005 | Hansestadt Hamburg | Unternehmen | GWG | 38 400 | Saga Hamburg |
| 2002 | Stadt Berlin | Unternehmen | Marzahner Wohnungsbaugesellschaft | 32 000 | Degewo |
| 1999 | Berlin | Unternehmen | Wohnungsbaugesellschaft Hellersdorf | 22 770 | Stadt und Land Wohnbauten-Ges. (94 %) GSW (6 %) |
| 2004 | Stadt Nürnberg | Unternehmen | WBG Nürnberg GmbH | 10 800 | Städtische Werke Nürnberg |
| 2002 | Stadt Jena | Unternehmen | Städtische Wohnungsbau- und Verwaltungsges. Jena | 13 160 | Stadtwerke Jena |
| 2003 | Stadt Gera | Unternehmen | Wohnungsbauges. Elstertal | 7 490 | Stadtwerke Gera AG |
| 2005 | Berliner Verkehrsbetriebe, Anstalt öff. Rechts | Unternehmen | GHG Wohnen GmbH | 5 100 | Corpus Immobiliengruppe (Mehrheitsbeteiligung Sparkassen) |
| **3. Verkäufe an Unternehmen der Länder** | | | | | |
| **a) Verkäufe von Unternehmen** | | | | | |
| 2002 | Stadt Gera | Unternehmen | Gewo - Geraer Wohnungsgesellschaft mbH | 9 013 | DKB Deutsche Kreditbank |
| 2003 | Stadt Osnabrück | Unternehmen | Osnabrücker Wohnungsbaugesellschaft** | 3 600 | Nileg |

**Abbildung 39**: Transaktionen großer Wohnungsportfolios von 1999 bis Juni 2006: Verkäufe der Kommunen (incl. Stadtstaaten).[564] Fortsetzung auf der folgenden Seite.

[564] Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS)/Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (Hrsg.): Veränderung der Anbieterstruktur im deutschen Wohnungsmarkt, S. 36-37.

| Jahr | Verkäufer | Art des Verkaufs | verkauftes Unternehmen | Wohnungen* | Käufer/Investor |
|---|---|---|---|---|---|
| b) Verkäufe von Minderheitsbeteiligungen an Unternehmen | | | | | |
| 2001 | Berlin | Unternehmen | GEHAG (2. Teilmarge) | 6 125 | Hamburger Landesbank (später HSH-Bank) |
| 2002 | Stadt Lübeck | Unternehmen | Heimstätten Lübeck | 1 688 | LEG Schleswig-Holstein |
| 4. Verkäufe an Genossenschaften | | | | | |
| a) Verkäufe von Unternehmen | | | | | |
| 2006 | Kreis Pinneberg (81 %), 7 Gemeinden (19 %) | Unternehmen | GeWoGe Pinneberg** | 2 223 | Genossenschaft Neue GeWoGe |
| b) Verkäufe von Teilbeständen | | | | | |
| 2001 | Wohnungsbaugesellschaft Marzahn | Bestand | | 1 400 | Wohnungsbaugenossenschaft Nordlicht |
| 2001 | Wohnungsbaugesellschaft Marzahn | Bestand | | 1 329 | Wohnungsbaugenossenschaft Horizont |
| 2002 | Wohnungsbaugesellschaft Marzahn | Bestand | | 1 210 | Wohnungsbaugenossenschaft Eigentum 2000 |
| 5. Sonstiges/Sale-and-Lease-Back-Verfahren | | | | | |
| 2004 | GWG Wuppertal | Bestand** | | 6 000 | Mietgesellschaft der GWG Wuppertal GmbH & Co KG/ KGAL Allg. Leasing |

* sofern von einem Unternehmen lediglich Teile verkauft wurden, wurde die Zahl der mit ihm verkauften Wohnungen nur anteilig angesetzt
** Verkauf des gesamten Wohnungsbestands der Kommune

**Abbildung 40**: Fortsetzung der vorherigen Seite.

| Jahr | Verkäufer | Art des Verkaufs | verkauftes Unternehmen | Wohnungen* | Käufer/Investor |
|---|---|---|---|---|---|
| 1. Verkäufe von Unternehmen an Privateigentümer | | | | | |
| 2005 | Norddeutsche Landesbank | Unternehmen | Nileg Immobilien Holding | 27 701 | Fortress |
| 2001/2003 | Land Schleswig-Holstein | Unternehmen | Landesentwicklungsgesellschaft Schleswig-Holstein | 22 000 | DGAG Deutsche Grundvermögen AG |
| 2005 | HSH Nordbank | Unternehmen | GEHAG | 21 000 | Oaktree Capital Management |
| 2003 | HSH Bank (76 %) u. a. | Unternehmen | BiG Heimbau AG | 10 000 | Deutsche Annington Immobilien GmbH |
| 2005 | Bayrische Landesbank | Unternehmen | Jota GmbH inkl. 75 %-Anteil an GBWAG Bay. WohnungsAG | 6 179 | Monaochia Treuhand Gesellschaft |
| 2001 | Land Hessen | Unternehmen | Wohnungsbaugesellschaft Hegemag | 5 063 | Bauverein Darmstadt |
| 2000 | Landesbank Rheinland Pfalz | Unternehmen | Hausbau Rheinland-Pfalz AG | 3 400 | HPE Property Holding GmbH |
| 2. Verkäufe von Teilbeständen an Privateigentümer | | | | | |
| 2006 | Landesentwicklungsgesellschaft NRW | Bestand | | 4 300 | Gagfah/Fortress |
| 2003 | Bavaria Objekt- und Baubetreuung | k. A. | | 3 500 | Cerberus |
| 2001 | Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Hessen (GWH)/Helaba | Bestand | | 1 961 | unbekannt |
| 2006 | Landesentwicklungsgesellschaft NRW | Bestand | | 1 870 | Unternehmensgruppe Baum, Hannover |
| 2000 | Landesentwicklungsgesellschaft NRW | Bestand | | 1 516 | Gesellschaft für Beteiligung (GBAG) |
| 2004 | Wohnstadt Hessen | Bestand | | 1 011 | Deutsche Wohnen AG |
| 3. Verkäufe an Unternehmen mit Mehrheitsbeteiligung der Länder | | | | | |
| 2000/2003 | Land Hessen | Unternehmen | Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Hessen (GWH) | 36 751 | Landesbank Hessen-Thüringen (Helaba) |
| 2004 | Land Hessen | Unternehmen | Wohnstadt Kassel | 18 260 | Nassauische Heimstätte |
| 2000 | Land Bayern (LfA-Ges. für Vermögensverwaltung mbH) | Unternehmen | Landeswohnungs- und Städtebaugesellschaft (LWS) | 11 700 | DKB Deutsche Kreditbank |

* sofern von einem Unternehmen lediglich Teile verkauft wurden, wurde die Zahl der mit ihm verkauften Wohnungen nur anteilig angesetzt

**Abbildung 41**: Transaktionen großer Wohnungsportfolios von 1999 bis Juni 2006: Verkäufe der Länder (ohne Stadtstaaten).[565]

[565] Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS)/Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (Hrsg.): Veränderung d. Anbieterstruktur im deutschen Wohnungsmarkt, S. 38.

| Jahr | Verkäufer | Art des Verkaufs | verkauftes Unternehmen | Wohnungen* | Käufer/Investor |
|---|---|---|---|---|---|
| **1. Verkäufe von Unternehmen an Privateigentümer** | | | | | |
| 2004 | Bundesversicherungsanstalt für Angestellte | Unternehmen | GAGFAH | 81 912 | Fortrees |
| 2001 | Bundeseisenbahn-vermögen | Unternehmen | 11 Gesellschaften | 60 835 | Deutsche Annington Immobilien GmbH |
| 2002 | Bund/Land Hessen/ Frankfurt | Unternehmen | Frankfurter Siedlungsgesellschaft | 9 062 | Viterra AG |
| 1999 | Deutsche Post AG | Unternehmen | Wohnbau Rhein-Main | 9 019 | Viterra AG/Hypo-Vereinsbank |
| 2001 | Bundeseisenbahn-vermögen | Unternehmen | Vestische Wohnungsgesellschaft mbH (VWG), Herne | 5 879 | TreuHandStelle GmbH |
| 2001 | Bundeseisenbahn-vermögen | Unternehmen | Eisenbahn Wohnungsbau-Gesellschaft Wuppertal | 4 200 | WCM |
| 2001 | Bundeseisenbahn-vermögen | Unternehmen | Treuhandbestände des BEV in Brandenburg | 3 800 | Investorengruppe Prajis, Drimmer, Baum und Pielen |
| 2001 | Bundeseisenbahn-vermögen | Unternehmen | Eisenbahnsiedlungsgesellschaft Berlin mbH | 2 800 | Investorengruppe Prajis, Drimmer, Baum und Pielen |
| **2. Verkäufe von Teilbeständen an Privateigentümer** | | | | | |
| 2000 | Deutsche Post AG | Bestand | | 1 600 | Viterra/Deutschbau |
| 2005 | Bundeseisenbahnvermögen | Bestand | | 1 096 | Apellas Property Management |
| **3. Verkäufe an Unternehmen mit Mehrheitsbeteiligung der Länder** | | | | | |
| 2001 | Bundeseisenbahn-vermögen | Unternehmen | Wohnungsbau Niedersachsen; Wohnungsbauges. Norden; Treuhand BEV-MV | 20 000 | Nileg |
| 2001 | Bundeseisenbahn-vermögen | Unternehmen | Eisenbahn-Siedlungsgesellschaft mbH Stuttgart | 6 500 | LEG Baden-Württemberg |
| 2001 | Bundeseisenbahn-vermögen | Unternehmen | GWN Gem. Wohnungsgesellschaft Nordwestdeutschland | 3 900 | LEG NRW |
| 2001 | Bundeseisenbahn-vermögen | Unternehmen | Gem. Eisenbahn Wohnungsgesellschaft Saarbrücken WOGE | 2 462 | LEG Saarland |

* sofern von einem Unternehmen lediglich Teile verkauft wurden, wurde die Zahl der mit ihm verkauften Wohnungen nur anteilig angesetzt

**Abbildung 42**: Transaktionen großer Wohnungsportfolios von 1999 - Juni 2006: Verkäufe des Bundes.[566]

| Jahr | Verkäufer | Art des Verkaufs | verkauftes Unternehmen | Wohnungen* | Käufer/Investor |
|---|---|---|---|---|---|
| **1. Verkäufe von Unternehmen an Privateigentümer** | | | | | |
| 2005 | EON | Unternehmen | Viterra | 137 671 | Deutsche Annington Immobilien GmbH |
| 2004 | Thyssen Krupp AG | Unternehmen | ThyssenKrupp Wohnimmobilien GmbH | 48 000 | Morgan Stanley/Corpus |
| 2002 | Preussag/TUI | Unternehmen | WAG Salzgitter Wohnungs-GmbH | 14 000 | DAL |
| 2002 | Bayer AG | Unternehmen | BayWoGe | 9 110 | TreuHandStelle GmbH |
| 1999 | Hoechst AG | Unternehmen | Wohnungsbau Hoechst GmbH; Hoechst Bauen und Wohnen GmbH | 9 100 | Deutsche Wohnen AG |
| **2. Verkäufe von Teilbeständen an Privateigentümer** | | | | | |
| 2004 | Viterra | Bestand | | 27 000 | Mira Grundstücksges. |
| 2000 | Preussag/TUI | Bestand | | 6 000 | DAL |
| 2002 | Siemens-Wohnungs-gesellschaft mbH | Bestand | | 2 200 | HPE Property Holding GmbH |
| 2003 | Viterra | Bestand | | 1 543 | Bellaform Maschinenbau GmbH |
| 2003 | Viterra | Bestand | | 1 502 | Essener Grundstückgesellschaft |
| 2005 | Preussag/TUI | Bestand | | 1 400 | Grainger Trust |
| 2003 | Viterra | Bestand | | 1 257 | Emscher Siedlungsgesellschaft |
| 2002 | Viterra | Bestand | | 1 200 | HPE Property Holding GmbH |
| 2004 | RWE | k. A. | | 4 500 | Deutsche Annington Immobilien GmbH |
| 2002 | Mannesmann Demag Kraus Maffei AG | k. A. | | 2 030 | PATRIZIA Immobilien AG |

* sofern von einem Unternehmen lediglich Teile verkauft wurden, wurde die Zahl der mit ihm verkauften Wohnungen nur anteilig angesetzt

**Abbildung 43**: Transaktionen großer Wohnungsportfolios von 1999 - Juni 2006. (Industrie)[567]

---

[566] Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS)/Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (Hrsg.): Veränderung d. Anbieterstruktur im deutschen Wohnungsmarkt, S. 39.

[567] Ebd. S. 40. Verkäufe industrieverbundener Unternehmen.

| Jahr | Verkäufer | Käufer | Transaktionsgegenstand | Einheiten (ca.) | Volumen (ca.) |
|---|---|---|---|---|---|
| 2006 | MSREF / Corpus | Foncière Dévelopement Logements | Immeo | 40.000 | € 2.100 Mio. |
| 2006 | Fortress | Diverse | IPO Gagfah | 20% Anteil | € 850 Mio. |
| 2007 | Grove/apellas | Gagfah | Wohnimmobilienportfolio | 5.900 | € 370 Mio. |
| 2007 | GPT/Babcock & Brown | Colonia Real Estate AG | Wohnimmobilienportfolio (51% der Anteile) | 10.100 | € 360 Mio. |
| 2006 | Lonestar | Centuria | Wohnimmobilienportfolio | 5.300 | € 280 Mio. |
| 2006 | Cerberus | BGP-Gruppe | Jade & Wohnimmobilienportfolio | 12.300 | n. a. |
| 2006 | GSW | Gehag | Wohnimmobilienportfolio | 5.300 | n. a. |
| **Transaktionsvolumen gesamt:** | | | | | **€ 3.960** |

**Abbildung 44**: Die ersten Weiterveräußerungen/Börsengänge von Opportunity-/Private-Equity-Fonds in Deutschland 2006/2007. (Nur veröffentlichte Transaktionen, ein großteil der Transaktionen ist nicht veröffentlicht.).[568]

[568] Ernst&Young: Transaction Real Estate, Frankfurt/Main 01.03.2007, S. 10.

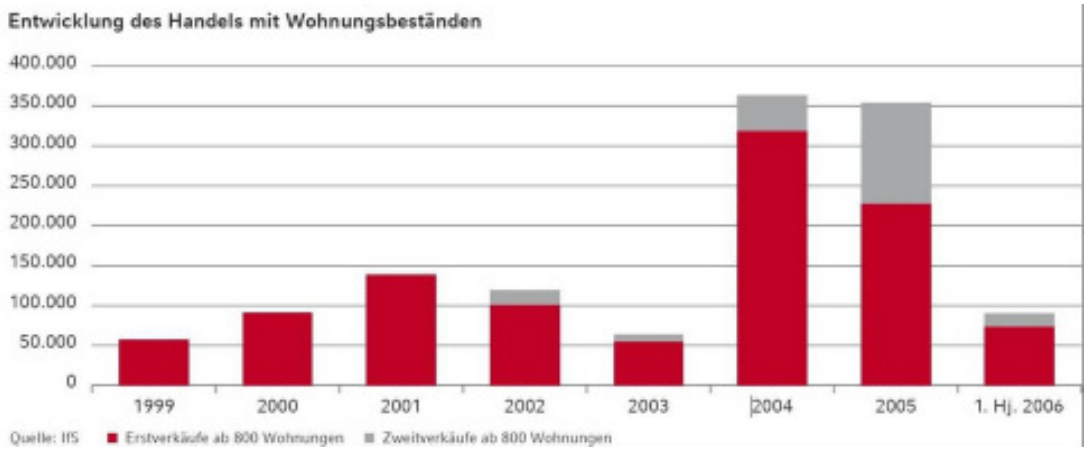



**Abbildung 45**: Entwicklung des Handels mit Wohnungsbeständen von 1999 bis Juni 2006.[569]

| Rang | Stadtregion | Bevorzugt | Weder noch | Abgelehnt | Summe |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Hamburg | 71.9% | 21.9% | 6.3% | **42** |
| 2 | Berlin | 68.8% | 21.9% | 9.4% | **38** |
| 3 | München | 62.5% | 34.4% | 3.1% | **38** |
| 4 | Stuttgart | 59.4% | 34.4% | 6.3% | **34** |
| 5 | Mainz | 59.4% | 31.3% | 9.4% | **32** |
| 6 | Münster | 53.1% | 40.6% | 6.3% | **30** |
| 7 | Frankfurt/Main | 46.9% | 46.9% | 6.3% | **26** |
| 8 | Dresden | 50.0% | 34.4% | 15.6% | **22** |
| 9 | Hannover | 46.9% | 40.6% | 12.5% | **22** |
| 10 | Leipzig | 46.9% | 40.6% | 12.5% | **22** |
| 11 | Saarbrücken | 50.0% | 31.3% | 18.8% | **20** |
| 12 | Potsdam | 46.9% | 37.5% | 15.6% | **20** |
| 13 | Wiesbaden | 37.5% | 53.1% | 9.4% | **18** |
| 14 | Nürnberg | 40.6% | 46.9% | 12.5% | **18** |
| 15 | Mannheim | 37.5% | 50.0% | 12.5% | **16** |
| 16 | Bielefeld | 34.4% | 46.9% | 18.8% | **10** |
| 17 | Karlsruhe | 28.1% | 59.4% | 12.5% | **10** |
| 18 | Bremen | 31.3% | 43.8% | 25.0% | **4** |
| 19 | Dortmund | 34.4% | 34.4% | 31.3% | **2** |
| 20 | Köln | 28.1% | 46.9% | 25.0% | **2** |
| 21 | Essen | 25.0% | 40.6% | 34.4% | **-6** |
| 22 | Düsseldorf | 21.9% | 46.9% | 31.3% | **-6** |
| 23 | Braunschweig | 15.6% | 56.3% | 28.1% | **-8** |
| 24 | Kiel | 12.5% | 53.1% | 34.4% | **-14** |
| 25 | Erfurt | 18.8% | 37.5% | 43.8% | **-16** |
| 26 | Rostock | 12.5% | 40.6% | 46.9% | **-22** |
| 27 | Duisburg | 9.4% | 46.9% | 43.8% | **-22** |
| 28 | Halle/Saale | 12.5% | 34.4% | 53.1% | **-26** |
| 29 | Bochum | 6.3% | 46.9% | 46.9% | **-26** |
| 30 | Magdburg | 9.4% | 34.4% | 56.3% | **-30** |
| 31 | Schwerin | 9.4% | 34.4% | 56.3% | **-30** |
| 32 | Chemnitz | 0.0% | 31.3% | 68.8% | **-44** |

**Abbildung 46**: Regionenranking nach einer Befragung von Finanzinvestoren durch Lippmann. (Welche deutschen Wohnungsmarktregionen würden Sie als Investor hinsichtlich eines Zukaufs bevorzugen bzw. ablehnen?)[570]

[569] Vgl. Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik (IfS) (online unter: http://www.ifsberlin.de/).

[570] Lippmann, Martin: Investitionen im deutschen Wohnungsmarkt, S. 99.

| Jahr | Verkäufer | Käufer | Objektart | Objektanzahl | Volumen (ca.) |
|---|---|---|---|---|---|
| 2006 | MEAG MUNICH ERGO Asset Management GmbH | Patrizia (Wohnen), Goldman Sachs / Whitehall (Gewerbe) | Wohn- und Gewerbe-immobilienportfolio | 6.800 WE[2)]<br>100 GE | über € 1.000 Mio.[3)] |
| 2006 | AXA Real Estate Investment Managers | Morgan Stanley | Überwiegend Büros, Wohnungen & Einzelhandel | 54 | € 300 Mio. |
| 2006 | HDI-Gerling Lebensversicherung | Patrizia Immobilien AG | Wohnimmobilieportfolio | 2.667 WE<br>70 GE | € 300 Mio. |
| 2006 | DBV-Winterthur | Lehman Brothers | Wohn- und Büroimmobilienportfolio | 66 | € 205 Mio. |
| 2006 | AMB Generali | Goldman Sachs | Büros | 73 | € 200 Mio. |
| 2006 | Provinzial Versicherung | German Real Estate Fund/ London & Capital | 50% Logistik-, Gewerbe-, Büro-, Einzelhandel | 6 | € 165 Mio. |
| 2006 | HDI-Gerling | GE Commercial Finance Real Estate/ Ben Vermögensverwaltung | Büroimmobilienportfolio | 18 | € 140 Mio. |
| 2006 | Hannover Rückversicherungs AG/ E+S Rückversicherung AG | Cerberus Capital Management L.P. | Gewerbeimmobilien-portfolio | 7 | € 100 Mio. |
| **Transaktionsvolumen gesamt:** | | | | | **€ 2.410 Mio.** |

**Abbildung 47**: Die bedeutendsten Immobilientransaktionen von Versicherungen in Deutschland 2006. (Nur veröffentlichte Transaktionen, [2)] ausschließlich bezogen auf Wohneinheiten,[3)] Aufteilung nicht veröffentlicht, Teilbeträge vertraulich.)[571]

[571] Ernst&Young: Transaction Real Estate, Frankfurt/Main 01.03.2007, S. 8.

2004 *Die größten Übernahmen durch Private Equity-Firmen in Deutschland*

| | Branche | Käufer | Sitz Fondsmanagement | Kaufpreis (in EUR) |
|---|---|---|---|---|
| **Celanese** | Chemie | Blackstone | Hamburg | 3,1 Mrd. |
| **Dynamit Nobel** | Chemie | KKR/Rockwood | London | 2,25 Mrd. |
| **Gagfah** | Wohnungen | Fortress | Frankfurt | 2,1 Mrd. |
| **ThyssenKrupp** | Wohnungen | Morgan Stanley Corpus | London | 2,1 Mrd. |
| **Grohe** | Sanitärtechnik | Texas Pacific Group/CSFB | London | 1,5 Mrd. |
| **WCM** | Wohnungen | Blackstone | Hamburg | 1,4 Mrd. |
| **Auto-Teile-Unger** | Automobil | KKR | London | 1,45 Mrd. |
| **Brenntag/ Interfer** | Logistik/Stahl | Bain | München | 1,4 Mrd. |
| **Tank & Rast** | Gastgewerbe | Terrafirma | Frankfurt | 1,1 Mrd. |
| **CBR** | Textil | Cinven | Frankfurt | 1,0 Mrd. |
| **Debitel** | Mobilfunk | Permira | Frankfurt | 640 Mio. |
| **GSW** | Wohnungen | Cerberus, Whitehall | Frankfurt, London | 450 Mio. |
| **Duales System** | Entsorgung | KKR | London | 260 Mio. |

**Abbildung 48**: Die größten Übernahmen durch Private-Equity-Firmen in Deutschland im Jahre 2004.[572]

[572] Böttger, Christian: Strukturen und Strategien von Finanzinvestoren, S. 72.

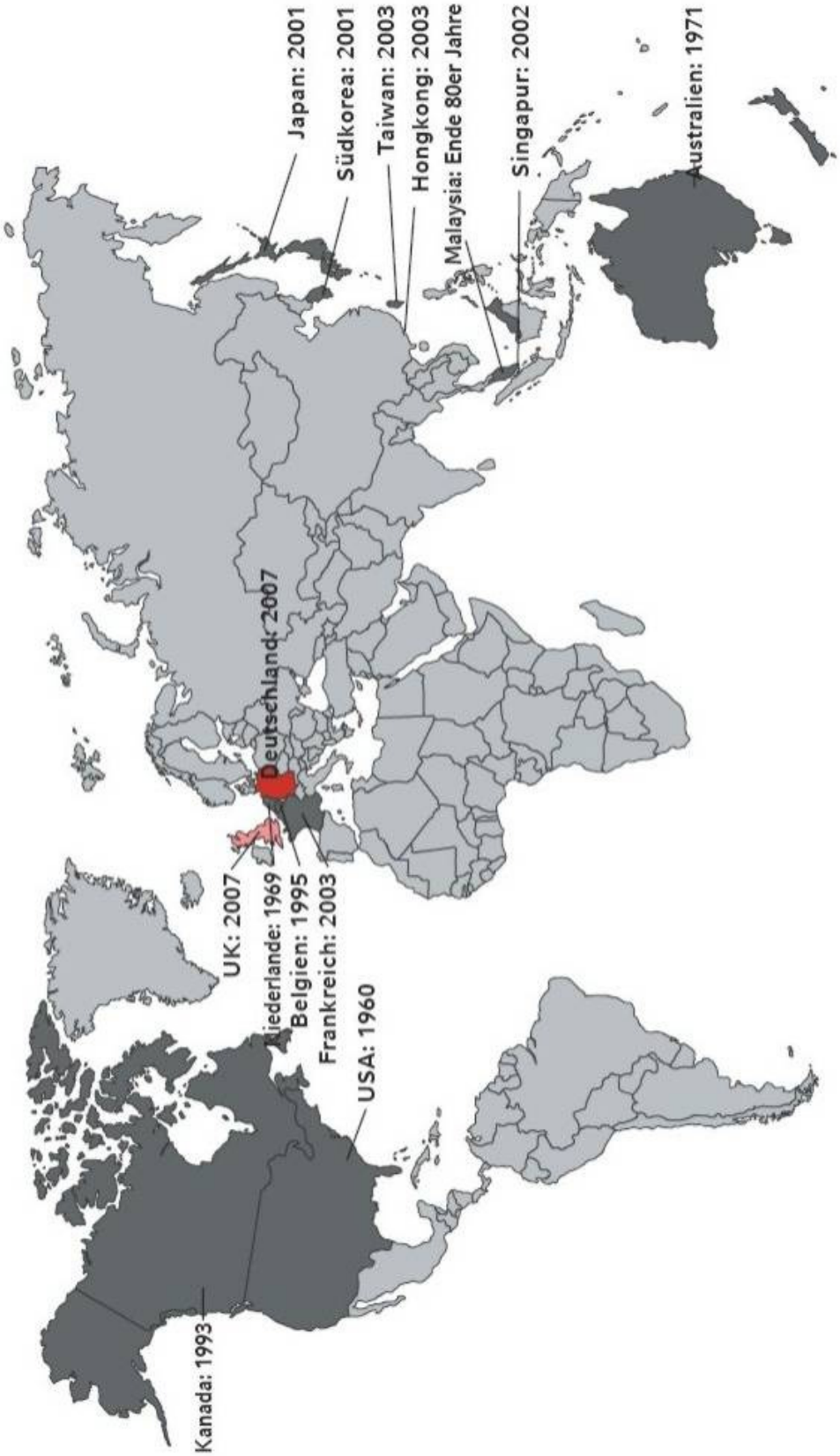



**Abbildung 49**: Real Estate Investment Trusts weltweit und ihre Einführung.[573]

[573] Eurohypo RAC Research: Newsletter Eurohypo RAC Research, April 2007.

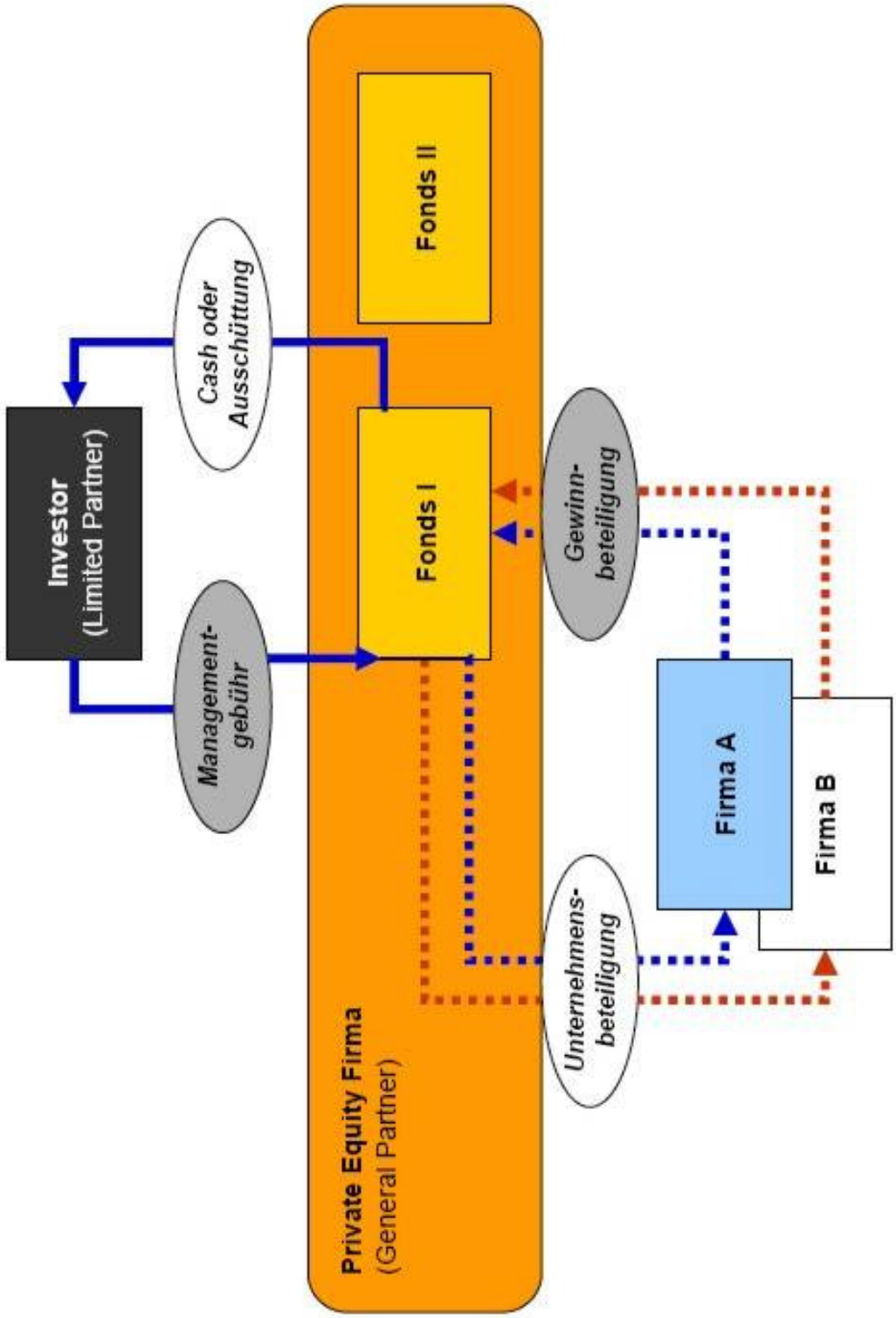



**Abbildung 50**: Organisation eines Private-Equity-Fonds.[574] (Vgl. hierzu auch Abbildung 18).

[574] Böttger, Christian: Strukturen und Strategien von Finanzinvestoren, S. 19.

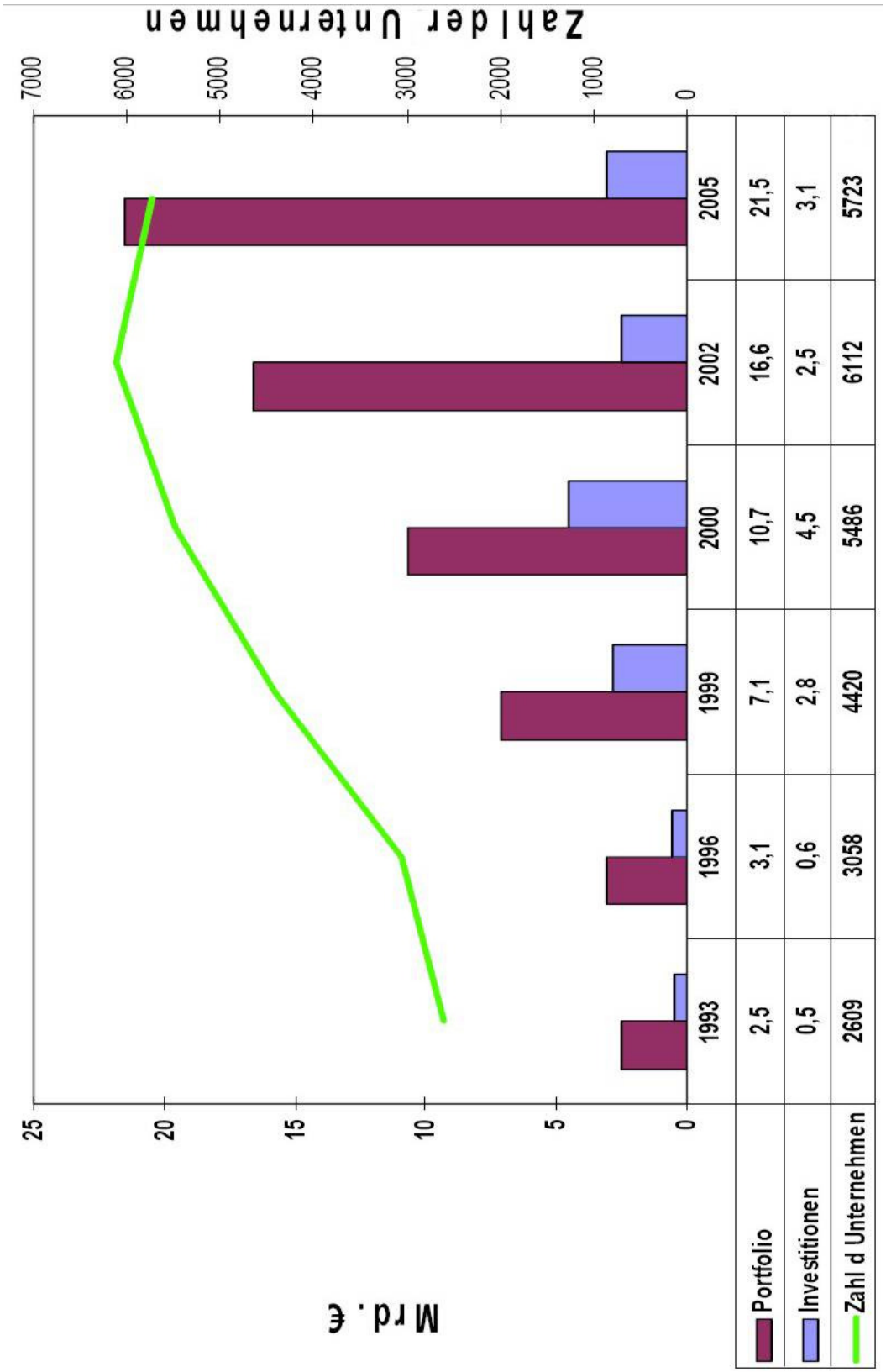



**Abbildung 51**: Private-Equity in Deutschland 1993 bis 2005.[575]

[575] Huffschmidt, Jörg: Like Locusts? The Impact of Private Equity, Hedge Funds and REITs on stability and sustainable development.

| | Marktkapitalisierung in Mio. EUR |
|---|---|
| **Gagfah** | **5.386** |
| IVG Immobilien AG | 3.775 |
| **Patrizia Immobilien AG** | **1.069** |
| **Deutsche Wohnen AG** | **1.030** |
| Deutsche Euroshop AG | 968 |
| DIC Asset AG | 874 |
| **DIBAG Industriebau AG** | **612** |
| **Colonia Real Estate AG** | **583** |
| **GAG Gemeinnütz. AG f. Wohnungsbau Köln** | **562** |
| **Vivacon AG** | **520** |
| **GBWAG Bayerische Wohnungs-AG** | **458** |
| **GBH Grundstücks- und Baugesellschaft AG** | **375** |
| TAG Tegernsee AG | 304 |
| DGAG Deutsche Grundvermögen AG | 289 |
| Hamborner AG | 263 |

**Abbildung 52**: DIMAX - Top 15 nach Marktkapitalisierung. (Stand 31.12.2006).[576]

| Wesentliche, ursprüngliche Bestände/Unternehmen | Unternehmen/ Einheit neu | Investor | Exit |
|---|---|---|---|
| Gagfah<br>Nileg<br>WOBA Dresden | Gagfah | Fortress | **Börsengang via Luxemburg Holding** |
| Wohnungsbau Hoechst<br>u. a. | Deutsche Wohnen AG | Deutsche Bank | **Börsengang** |
| Viterra<br>Eisenbahnerwohnungen<br>RWE<br>BIG Heimbau AG | Deutsche Annington | Terra Firma | **? – Über einen Börsengang wird spekuliert** |
| WBG Jade<br>u. a. | WBG Jade u. a. | Deutsche Bank/Cerberus | **Verkauf**<br>an Babcock & Brown/GPT Group |
| ThyssenKrupp | Immeo Wohnen | Morgan Stanley/Cerberus | **Verkauf**<br>an Foncière Développement Logement (Fonciere des Regions) |
| Kieler Wohnungsbau<br>Gladbacher ABG<br>u. a. | Vitus Gruppe | Blackstone | **Mehrheitlicher Verkauf**<br>an ein von der Deutschen Bank geführtes Konsortium (darunter Round Hill Capital sowie Morley Fund Management, ein zum britischen Versicherer Aviva gehörender Vermögensverwalter) |
| DGAG | DGAG | BBL Immobilien/HSH Nordbank | **Mehrheitlicher Verkauf**<br>an Pirelli Real Estate |
| GSW | GSW | Cerberus/Goldman Sachs | ? |
| BauBecon Holding | BauBecon Holding | Cerberus | ? |
| GEHAG | GEHAG | Oaktree Capital Management | ? |

**Abbildung 53**: Beispiele von Investments in deutsche Wohnungsbestände von opportunistischen Investoren und ihre Exits.[577]

[576] Eurohypo RAC Research: Newsletter Eurohypo RAC Research, April 2007.
[577] Ebd.

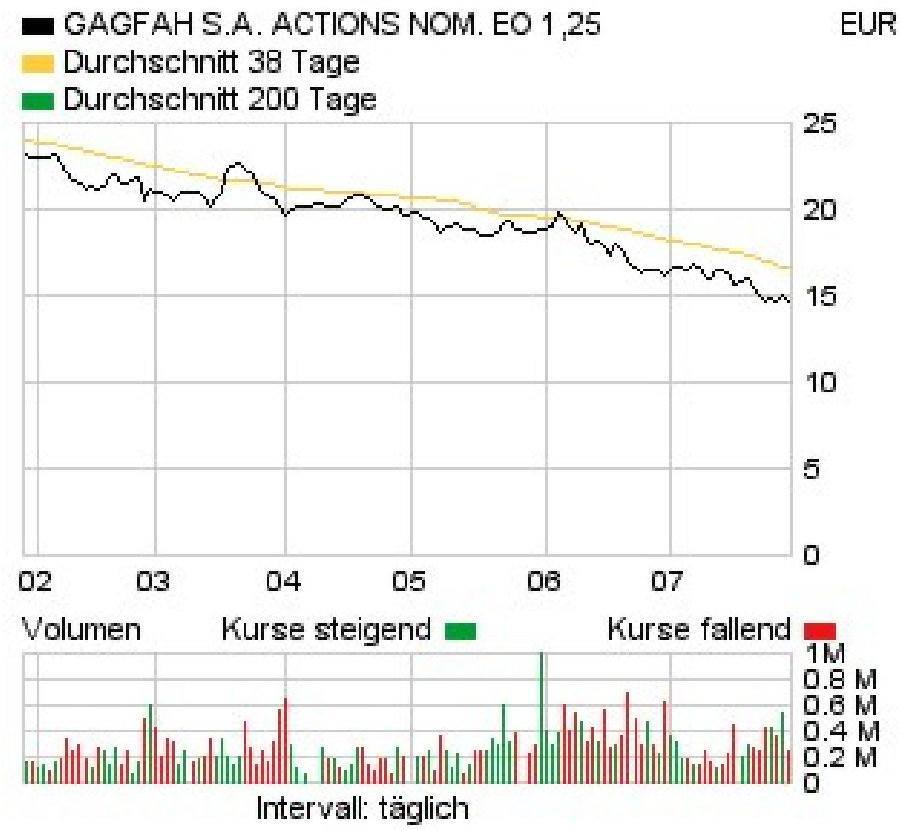



**Abbildung 54**: GAGFAH Kursübersicht vom 31.07.2007.[578]

**Abbildung 55**: Kursentwicklung der Aktien seit dem Börsengang von FORTRESS.[579]

---

578 (https://www.sparkasse.at/wpservice/markets/stocks/charts.phtml?notation=15857895&period=4, am 31.07.2007).

579 (http://www.stock-world.de/detail/chart.m?ind_volume=ON&save_presets=0&secu=100120999, am 31.07.2007).

**Adresse und Kontakt**

| | |
|---|---|
| Name | GAGFAH S.A. |
| Adresse | rue des Bains 14a<br>L-1212 Luxemburg |
| Tel. | +352 (0) 2620-6422 |
| Fax | +352 (0) 2686-4501 |
| eMail: | info@gagfah.com |
| URL: | www.gagfah.com |

**Aktionärsstruktur**

| | |
|---|---|
| Streubesitz | 33,36% |
| Fortress Subsidiary (GAGACQ) LLC | 11,58% |
| Fortress Subsidiary (GAGACQ) Investors (Cayman) Ltd. | 11,37% |
| Fortress Residential Investment Deutschland (Fund A) LP | 9,17% |
| Fortress Residential Investment Deutschland (Fund B) LP | 5,48% |
| ZG Holdings | 5,03% |
| Fortress Investment Fund III (GAGACQ Subsidiary) LLC | 4,88% |
| Fortress Subsidiary (GAGACQ) Co-Investors (Cayman) Ltd. | 4,51% |
| Fortress Investment Fund III (Fund B) (GAGACQ Subsidiary) LLC | 4,17% |
| Fortress Residential Investment Deutschland (Fund C) LP | 3,77% |
| Cypress Grove International | 3,66% |
| Drawbridge Special Opportunities Fund | 3,02% |

**Arbitrage Ansicht**

| Börse | Kurs | +/- | Kurszeit |
|---|---|---|---|
| Berlin | 14,40 | -0,13/-0,89% | 12:39:57 |
| Düsseldorf | 14,84 | -0,37/-2,43% | 09:14:55 |
| Frankfurt, Parkett | 14,81 | -0,35/-2,34% | 17:55:40 |
| Hamburg | 14,95 | +0,05/+0,34% | 09:14:53 |
| Hannover | 14,36 | -0,59/-3,95% | 14:41:24 |
| München | 14,84 | -0,32/-2,14% | 20:09:07 |
| NASDAQ Other OTC | 20,69 | -1,01/-4,64% | 23:21:41 |
| Stuttgart | 14,80 | -0,32/-2,14% | 19:58:14 |
| Frankfurt, XETRA | 14,66 | -0,41/-2,72% | 17:35:32 |

**Unternehmensgegenstand**

Die GAGFAH S.A. ist eine nach luxemburgischen Recht gegründete Aktiengesellschaft (Société Anonyme). Sie kauft und bewirtschaftet ein in ganz Deutschland geografisch diversifiziertes und gut instand gehaltenes Portfolio an Wohnimmobilien. Im Portfolio befanden sich Ende 2006 etwa 151.366 (i.V. 151.223) Wohneinheiten mit einer Wohnfläche von unverändert rund 9 Mill. qm hauptsächlich in Berlin und Dresden. Damit zählte das Immobilienunternehmen zu den größten privaten Wohnimmobilieneigentümern und -betreibern in Deutschland. Im Rahmen von Modernisierungsprojekten wie der Grundrissänderung, Installation von Elektroleitungen, Heizsystemen und Niedrigenergiesystemen sowie dem Anbau von Balkonen steigert die Gesellschaft das Mieteinnahmenniveau.

**Abbildung 56**: Unternehmensprofil GAGFAH, Stand 31.07.2007. [580]

[580] (https://www.sparkasse.at/wpservice/markets/stocks/company.phtml?notation=15857895, am 31.07.2007).

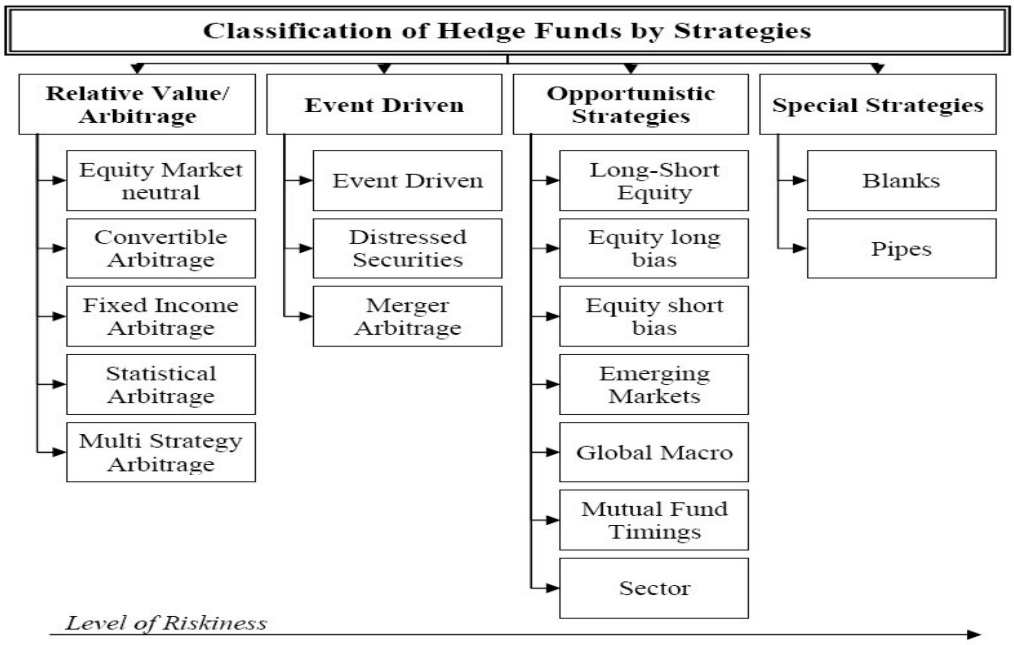



**Abbildung 57**: Klassifikation von Hedge-Fonds nach Strategie.[581]

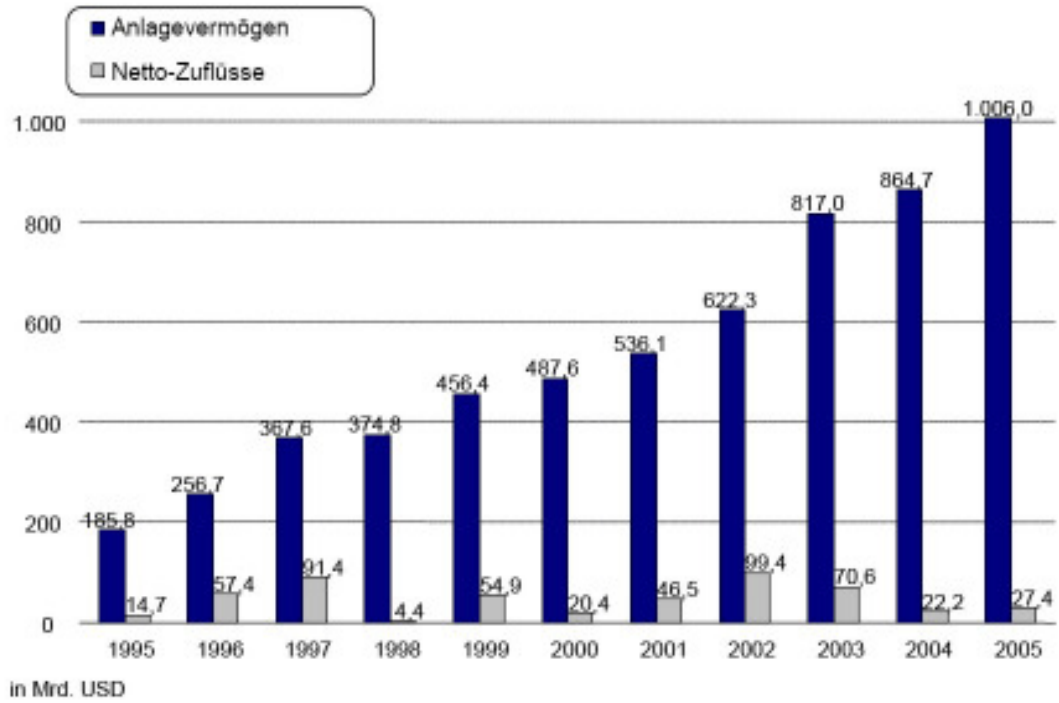



**Abbildung 58**: Entwicklung von Hedge-Fonds weltweit.[582]

---

[581] Kuhn, Andreas/Muske, Roland: Hedge Funds and their strategies - an investigation about correlation market neutrality and the improvement of portfolio performance, Master Thesis, Umeå 2007, S. 18.

[582] Böttger, Christian: Strukturen und Strategien von Finanzinvestoren, FHTW Berlin, im Auftrag der Hans-Böckler-Stiftung, 30. Juni 2005, S. 62. Seit 2005 hat sich das Anlagevermögen noch einmal auf ca. 1.400 Mrd. erhöht.

| RANK | NAME OF FIRM | HEADQUARTERS | CAPITAL RAISED OVER LAST FIVE YEARS* |
|---|---|---|---|
| 1 | The Carlyle Group | Washington DC | $32.5 billion |
| 2 | Kohlberg Kravis Roberts | New York | $31.1 billion |
| 3 | Goldman Sachs Principal Investment Area | New York | $31 billion |
| 4 | The Blackstone Group | New York | $28.36 billion |
| 5 | TPG | Fort Worth (Texas) | $23.5 billion |
| 6 | Permira | London | $21.47 billion |
| 7 | Apax Partners | London | $18.85 billion |
| 8 | Bain Capital | Boston | $17.3 billion |
| 9 | Providence Equity Partners | Providence (Rhode Island) | $16.36 billion |
| 10 | CVC Capital Partners | London | $15.65 billion |
| 11 | Cinven | London | $15.07 billion |
| 12 | Apollo Management | New York | $13.9 billion |
| 13 | 3i Group | London | $13.37 billion |
| 14 | Warburg Pincus | New York | $13.3 billion |
| 15 | Terra Firma Capital Partners | London | $12.9 billion |
| 16 | Hellman & Friedman | San Francisco | $12 billion |
| 17 | CCMP Capital | New York | $11.7 billion |
| 18 | General Atlantic | Greenwich (Connecticut) | $11.4 billion |
| 19 | Silver Lake Partners | Menlo Park (California) | $11 billion |
| 20 | Teachers' Private Capital | Toronto | $10.78 billion |
| 21 | EQT Partners | Stockholm | $10.28 billion |
| 22 | First Reserve Corporation | Greenwich (Connecticut) | $10.1 billion |
| 23 | American Capital | Bethesda (Maryland) | $9.57 billion |
| 24 | Charterhouse Capital Partners | London | $9 billion |
| 25 | Lehman Brothers Private Equity | New York | $8.5 billion |
| 26 | Candover | London | $8.29 billion |
| 27 | Fortress Investment Group | New York | $8.26 billion |
| 28 | Sun Capital Partners | Boca Raton (Florida) | $8 billion |
| 29 | BC Partners | London | $7.9 billion |
| 30 | Thomas H. Lee Partners | Boston | $7.5 billion |
| 31 | Leonard Green & Partners | Los Angeles | $7.15 billion |
| 32 | Madison Dearborn Partners | Chicago | $6.5 billion |
| 33 | Onex | Toronto | $6.3 billion |
| 34 | Cerberus Capital Management | New York | $6.1 billion |
| 35 | PAI partners | Paris | $6.05 billion |
| 36 | Bridgepoint | London | $6.05 billion |
| 37 | Doughty Hanson & Co | London | $5.9 billion |
| 38 | AlpInvest Partners | Amsterdam | $5.4 billion |
| 39 | TA Associates | Boston | $5.2 billion |
| 40 | Berkshire Partners | Boston | $4.8 billion |
| 41 | Pacific Equity Partners | Sydney | $4.74 billion |
| 42 | Welsh, Carson, Anderson & Stowe | New York | $4.7 billion |
| 43 | Advent International | Boston | $4.6 billion |
| 44 | GTCR Golder Rauner | Chicago | $4.6 billion |
| 45 | Nordic Capital | Stockholm | $4.54 billion |
| 46 | Oak Investment Partners | Palo Alto (California) | $4.06 billion |
| 47 | Clayton, Dubilier & Rice | New York | $4 billion |
| 48 | ABN AMRO Capital | Amsterdam | $3.93 billion |
| 49 | Oaktree Capital Management | Los Angeles | $3.93 billion |
| 50 | Summit Partners | Boston | $3.88 billion |

*Notes: "Last five years" is defined as 1 January 2002 to press time.
All figures are converted from original currencies to US dollars at a current exchange rate.

**Abbildung 59**: Die weltweit größten Private-Equity-Firmen. (Stand Mai 2007).[583]

[583] Private Equity International: PEI50, Ausgabe Mai 2007, S. 2. (online unter: http://www.privateequity international.com/pei50/PEI50_Brochure_final.pdf, 08.06.2007).

# Literaturverzeichnis

**Vorbemerkung:**

Sind von einem Autor bzw. einer Autorin mehrere Titel verzeichnet, so sind diese gemäß dem Publikationszeitpunkt der hier verwendeten Ausgabe chronologisch geordnet. Monographien, Sammelbände sowie Zeitungs- und Zeitschriftenbeiträge wurden in diesem Literaturverzeichnis nicht voneinander geschieden, d.h. keine separaten Verzeichnisse erstellt. Auf ein eigenes Verzeichnis der in dieser Arbeit verwendeten Internetquellen wurde verzichtet.

**Agarwal, Vikas/Naik, Narayan Y**.: On Taking the Alternative Route. Risks, Rewards, and Performance Persistence of Hedge Funds. In: Journal of Alternative Investments, Vol. 2, Spring 2005, S. 6-23.

**Agreement on Trade-Related Aspects of Intellectual Property Rights** (TRIPS), (Abkommen über den Schutz geistiger Eigentumsrechte), Marrakesh 15.04.1994. (http://www.wto.org/english/ docs_e/legal_e/27-trips_01_e.htm, am 04.04.2007).

**Alexe, Thilo**: Kündigung nach zehn Jahren, in: Sächsische Zeitung vom 13.09.2005.

**Alexe, Thilo**: WOBA-Begehren in der Kritik, in: Sächsische Zeitung vom 10.11.2005.

**Alexe, Thilo**: DGB-Chef verteidigt Aufwandsentschädigung, in: Sächsische Zeitung vom 11.11.2005.

**Alexe, Thilo**: Privatisierung ist kurzsichtig, in: Dresdner Zeitung vom 16.01.2006.

**Ambrosius, Gerold**: Der Staat als Unternehmer. Öffentliche Wirtschaft und Kapitalismus seit dem 19. Jahrhundert, Göttingen 1984.

**Arbeitsgruppe Alternative Wirtschaftspolitik (Hrsg.)**: Hedgefonds und Private Equity: Destabilisierung und Ausplünderung, in: Memorandum 2007. Mehr und bessere Beschäftigung, ökologischer Umbau und soziale Gerechtigkeit - Demokratische Wirtschaftspolitik statt Aufschwungstaumel. Kurzfassung, Bremen 2007.

**Arenz, Horst**: REITs – Wohnungsmarkt im Griff der Finanzinvestoren?, Berlin 2007, (unpubliziert).

**Bahn, Christopher:** Fluch oder Segen? Hedge-Fonds in Deutschland. Ein Beitrag zur Versachlichung der Debatte, Wissenschaftszentrum Berlin für Sozialforschung, Berlin 2006.

**Bartsch, Matthias/Meyer, Cordula/Verbeet, Markus**: Profis an der Spitze, in: Der Spiegel 24/2007.

**Bauministerkonferenz, Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Wohnungswesen:** Zukunft kommunaler Wohnungsunternehmen. Diskussionspapier der 114. Bauministerkonferenz, Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Wohnungswesen, in: Steinert, Jürgen (Hrsg.): Kommunale Wohnungsunternehmen – Tafelsilber oder Saatkartoffeln? Positionen des Arbeitskreises Stadtentwicklung, Bau und Wohnen der Friedrich-Ebert-Stiftung, Berlin 2007, S. 118-123.

**Bellen, Alexander van der**: Kommerzialisierung, Privatisierung? Öffentliche Unternehmen zwischen Geschäft und Politik. Öffentliche Unternehmen zwischen Markt und Staat, Köln 1977.

**Bernt, Matthias**: Stadtumbau Ost. Abriss als Chance?, in: Blätter für deutsche und internationale Politik, Heft 04/2006, Berlin 2006, S. 493-500.

**Beyerle, Thomas**: Tampa statt New York, in: Immobilien Manager 5/2006, S. 22.

**Bogumil, Jörg/Holtkamp, Lars**: Liberalisierung und Privatisierung kommunaler Aufgaben – Auswirkungen auf das kommunale Entscheidungssystem, in Libbe, Jens/ Tomerius, Stephan/Trapp, Jan Hendrik (Hrsg.): Liberalisierung und Privatisierung kommunaler Aufgabenerfüllung, Difu-Beiträge zur Stadtforschung 37, Berlin 2002, S. 71-87.

**Bongaerts, Jan**: Privatisierung öffentlicher Leistungen aus Sicht der Vertragsökonomik, in: ZögU. Zeitschrift für öffentliche und gemeinwirtschaftliche Unternehmen, Band 5, 1982, S. 234 ff.

**Bontrup, Heinz-Josef**: Untersuchung über die ökonomische Problematik eines Anteils- oder Mehranteilsverkaufs an der Städtische Werke Aktiengesellschaft (STW) durch die Kasseler Verkehrs- und Versorgungs-GmbH, Gelsenkirchen 2006.

**Bourdieu, Pierre**: Les Structures sociales de l`économie, Paris 2000.

**Borst, Renate**: Volkswohnungsbestand in Spekulantenhand? Zu den möglichen Folgen der Privatisierung von ehemals volkseigenen Wohnungen in den neuen Bundesländern, in: Häußermann, Hartmut/Neef, Rainer (Hrsg.): Stadtentwicklung in Ostdeutschland – soziale und räumliche Tendenzen, Opladen, 1996, S. 107-128.

**Böttger, Christian**: Strukturen und Strategien von Finanzinvestoren, FHTW Berlin, im Auftrag der Hans-Böckler-Stiftung, 30. Juni 2005.

**Brendan, Martin**: Die Ursachen der Privatisierung. Öffentlicher Sektor: Aktuelle Analysen und Kommentare, in: Internationale der Öffentlichen Dienste 1997.

**Brede, Helmut**: Einige Aspekte der Privatisierung öffentlicher Betriebe, in: ZögU. Zeitschrift für öffentliche und gemeinwirtschaftliche Unternehmen, Bd. 3, 1980, S.181 ff.

**Brinkmann, Ulrich**: Ware Wohnung, in: Bauwelt 12/ 2007, Berlin 2007.

**Bronscheuer, Alexander**: Ratgeber Steuerparadiese. Eine Analyse der 50 besten Steueroasen, München 1999.

**Bundesagentur für Arbeit**: Arbeitsmarktzahlen der ARGE Leipzig im Juni 2007. Presse Info 127/2007 vom 28.06.2007. (http://www.arbeitsagentur.de/nn_172558/ Dienststellen/RD-S/Leipzig/AA/Presse-und-Oeffentlichkeitsarbeit/Presseinformationen /2007/Arbeitsmarktzahlen-der-ARGE-Leipzig-im-Monat-Juni-2007.html).

**Bundesministerium der Finanzen** (Hrsg.): Gutachten des Wissenschaftlichen Beirats beim BMF zur Lage und Entwicklung der Staatsfinanzen in der Bundesrepublik Deutschland, Bonn 1975.

**Bundesministerium der Finanzen (Hrsg.)**: Bundespolitik und Kommunalfinanzen. Berlin 2001.

**Bundesministerium der Finanzen**: Gesetz zur Modernisierung des Investmentwesens und zur Besteuerung von Inverstmentvermögen (Investmentmodernisierungsgesetz), in: Bundesgesetzblatt 2003, Teil I Nr. 62, Bonn 2003.

**Bundesministerium der Finanzen**: Investmentsteuergesetz (InvStG), vom 15.12.2003, Berlin 2003.

**Bundesministerium der Finanzen**: REIT – Was ist das eigentlich? Positions- und Argumentationspapier, Berlin 2006.

**Bundesministerium der Finanzen**: REIT – Bedeutung für den Standort Deutschland, Berlin 2006.

**Bundesministerium der Finanzen**: Gesetz zur Schaffung deutscher Immobilien-Aktiengesellschaften mit börsennotierten Anteilen: Ein international anerkanntes Finanzmarktprodukt für Deutschland, in: Monatsbericht des BMF, Mai 2007, S. 65-68. (online unter: http://www.bundesfinanzministerium.de/cln_04/lang_de/nn_3790/DE /Aktuelles/Monatsbericht__des__BMF/2007/05/070522agmb008,templateId= raw,property=publicationFile.pdf, am 19.07.2007).

**Bundesministerium der Finanzen**: Gesetz zur Schaffung deutscher Immobilien-Aktiengesellschaften mit börsennotierten Anteilen vom 28.05.2007, in: Bundesgesetzblatt Jahrgang 2007 Teil I Nr. 23, Bonn Juni 2007, (online unter: http://www.bgblportal.de/BGBL /bgbl1f/bgbl107s0914.pdf, am 09.07.2007).

**Bundesministerium der Finanzen**: Rückblick auf das G8-Finanzministertreffen am 18. und 19. Mai 2007 in Potsdam, in: Monatsbericht des BMF - Juni 2007, Berlin 2007, S. 57-60. (online: http://www.bundesfinanzministerium.de/lang_de/nn_17844/nsc_ true/DE/Aktuelles/Monatsbericht__des__BMF/2007/06/070619agmb006,templateId=raw,property=publicationFile.pdf).

**Bundesministerium der Finanzen**: Referentenentwurf-Gesetz zur Modernisierung der Rahmenbedingungen für Kapitalbeteiligungen. MoRaGK, 2007. (online unter: http://www.bundesfinanzministerium.de/lang_de/DE/Aktuelles/Aktuelle__Gesetze/ Referentenentwuerfe/007.html, Stand 27.07.2007).

**Bundesministerium der Finanzen**: Gewährung der Steuerbefreiung aufgrund der Eintragung im Handelsregister als REIT-AG, Schreiben des BMF an die Oberste Finanzbehörde der Länder, vom 10.07.2007. (online unter: http://www.bundesfinanzministerium.de/cln_01/lang_de/nn_3790/DE/Aktuelles/BMF_ _Schreiben/Veroffentlichungen__zu__Steuerarten/koerperschaftsteuer__umwandlungsteuerrecht/042,templateId=raw,property=publicationFile.pdf, am 28.07.2007).

**Bundesministerium für Wirtschaft (Hrsg.)**: Gutachten des Wissenschaftlichen Beirats beim Bundesministerium für Wirtschaft über Kosten und Preise öffentlicher Unternehmen, in: Bulletin der Bundesregierung 4, Bonn 1976.

**Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Stadtentwicklung (BMVBS) (Hrsg.)**: Bericht der Experten-kommission Wohnungsgenossenschaften. Potenziale und Perspektiven, Kapitel 6. Empfehlungen, Berlin 2004.

Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS)/Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (Hrsg.): Veränderung der Anbieterstruktur im deutschen Wohnungsmarkt, Forschungen, Heft 124/2007, Berlin 2007.

**Bundesverwaltungsgericht**: Beschluss am 24.04.2007, Az: BverG GmS-OGB 1.07.

**Bürgerinitiative „WOBA – erhalten!“ (Hrsg.)**: Ausgewählte Argumentationen gegen den Verkauf der WOBA Dresden GmbH, Dresden 2006.

**CDU**: Das Ahlener Programm der CDU der britischen Zone, 03.02.1947, (online unter der Internetpräsenz der Konrad-Adenauer-Stiftung: http://www.kas.de/wf/de/33.813/, am 18.04.2007).

**CDU**: Weniger Bürokratie – Mehr Freiheit! Das Programm der CDU zur Entbürokratisierung von Staat und Gesellschaft, Beschluss des Bundesvorstands der CDU vom 03.12.1979.

**dap** (Kürzel nicht auflösbar): Woba-Verkauf II: Sozialcharta ist ihr Papier nicht wert, in: Dresdner Morgenpost vom 10.12.2005.

**ddp NRW**: Rüttgers verspricht Schutz für die Mieter der LEG, Nachricht vom 19.05.2007.

**Dedy, Helmut**: Deutscher Städte- und Gemeindebund. Öffentliche Anhörung zu verschiedenen Anträgen zur Reform der Gemeindefinanzen am 12.Juni 2002, Berlin 2002.

**Dedy, Helmut/Mohn, Ulrich**: Deutscher Städte- und Gemeindebund. Positionen zum Stand der Gemeindefinanzen in Deutschland, in: Gemeindefinanzen in Deutschland, Broschüre von ver.di und Hans-Böckler-Stiftung, Berlin, 2003, S. 26-30.

**Deutscher Bundestag (Hrsg.)**: Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland. Textausgabe (Stand: August 2006), Berlin 2006.

**Dedy, Helmut**: Deutscher Städte- und Gemeindebund. Öffentliche Anhörung zu verschiedenen Anträgen zur Reform der Gemeindefinanzen am 12.Juni 2002, Berlin 2002.

**Deutsche Bank**: x-markets, August 2005.

**Deutsche Bundesbank**: Hedge-Fonds und ihre Rolle auf den Finanzmärkten, in: Monatsbericht der Deutschen Bundesbank März 1999, Frankfurt/Main 1999.

**Deutscher Städtetag**: Bedeutung kommunaler Wohnungsunternehmen für Wohnraumversorgung und Stadtentwicklung, Beschluss des Präsidiums des Deutschen Städtetages vom 01.06.2006, Köln 2006. (online unter: http://www.staedtetag.de/10/presseecke/ dst_beschluesse/ artikel/2006/06/01/00136/index.html, am 13.12.2006).

**Deutscher Städte- und Gemeindebund**: Analyse zu Kommunalfinanzen 2000. Eine Übersicht über Haushaltsdaten der Kommunen in den einzelnen Bundesländern, Berlin 2001.

**Dichtl, Erwin/Issing, Otmar (Hrsg.)**: Vahlens großes Wirtschaftslexikon, Bd. 1, München 1993.

**Dichtl, Erwin/Issing, Otmar (Hrsg.)**: Vahlens großes Wirtschaftslexikon, Bd. 2, München, 1993.

**Dickhaus, Barbara/Dietz, Kristina**: Öffentliche Dienstleistungen unter Privatisierungsdruck – Folgen von Liberalisierung und Privatisierung öffentlicher Dienstleistungen in Europa, weed-Arbeitspapier, Bonn 2005.

**Dohmen, Dieter/Klemm, Klaus/Weiß, Manfred**: Bildungsfinanzierung in Deutschland. Grundbegriffe, Rahmendaten und Verteilungsmuster. Mit Beiträgen von Bernhard Nagel und Rudolf Hickel. Max-Träger-Stiftung, Frankfurt/Main 2003.

**Ebeling, Elke/Sievers, Klaus**: Für die Mieter ändert sich nichts, in: Braunschweiger Zeitung vom 15.07.2005.

**Eichel, Hans**: Der Bund und seine Unternehmen – Perspektiven und Aufgaben im alten und neuen Jahrhundert, in: Zeitschrift für das gesamte Kreditwesen, Frankfurt/Main 2000, S. 274-277.

**Eichengreen, Berry/Mathieson, Donald**: Hedge Funds. What Do We Really Know?, IWF Economic Issues 19, 1999.

**Eickmeyer, Horst**: Wirtschaftsflaute – Politikflaute? Was bedeutet die Wirtschaftsflaute für Konstanz?, in: Mäding, Heinrich (Hrsg.): Sparpolitik. Ökonomische Zwänge und politische Spielräume, Opladen, 1983.

**Eichener, Volker**: Visionen und Möglichkeiten einer Partnerschaft zwischen Wohnungswirtschaft und Kommunen, Vortrag im Rahmen der Tagung Wohnungsmarktbeobachtung NRW. Die Zukunft kommunaler Wohnungspolitik – auf dem Weg zu neuen Partnerschaften?, Dokumentation der Fachtagung am 1. Juni 2006, NRW.BANK-Ideenschiff, Münster 2006.

**Ernst&Young**: Transaction Real Estate, Frankfurt/Main 01.03.2007. (http://www.ey.com/global/download.nsf/Germany/Presentation_TransactionRE_2007/ $file/Presentation_TransactionRE_2007.pdf, Stand: 14.05.2007).

**Ernst&Young**: German Private Equity Activity June 2007. The German Market on hold?, Eschborn/Frankfurt/Main 2007. (online: http://www.ey.com/global/download.nsf /Germany/Studie_PE _07_2007/$file/Studie_PE_07_2007.pdf, Stand: 20.07.2007).

**Eurohypo RAC Research**: Newsletter Eurohypo RAC Research, April 2007.

**Euromemorandum (Hrsg.)**: Demokratische Politik gegen die Herrschaft der Märkte. Vorschläge für eine integrierte Entwicklungsstrategie in Europa. Brüssel 2005. (http://www.memo-europe.uni-bremen.de/downloads/2005_Deutsch_Euromemorandum _5.12.0 5.pdf , am 12.11.2006 und am 31.07.2007).

**Europäisches Parlament (Hrsg.)**: Resolution des Europäischen Parlaments zu den transatlantischen Beziehungen, Punkt 24, Beschluss vom 25. April 2007, erschienen in: Internationale Politik, Ausgabe Juni 2007.

**Europäischer Konvent**: Charta der Grundrechte der Europäischen Union, veröffentlicht im Amtsblatt der Europäischen Gemeinschaften, 18.12.2000, Artikel 34 (3). (online unter: http://www.europarl. europa.eu/charter/pdf/text_de.pdf, am 14.06.2007).

**European Central Bank**: Large EU Banks. Exposures to Hedge Funds, Frankfurt am Main, November 2005. (online unter: http://www.ecb.int/pub/pdf/other/largeeubanks exposureshedgefunds200511en.pdf, 14.05.2007).

**Europäischer Rat**: Schlussfolgerungen des Vorsitz, Lissabon 23./24.03.2000. (online unter: http://www.bmwa.gv.at/NR/rdonlyres/2327D88E-1ED4-4CAE-9C7C-B67053C66DBC/0/ SchlussfLissabon2000.pdf).

**Europäische Union**: Richtlinie 2006/123/EG des Europäischen Parlamentes und des Rates vom 12. Dezember 2006 über Dienstleistungen im Binnenmarkt, in: Amtsblatt der Europäischen Union vom 27.12.2006, Straßburg 2006. (http://eur-lex.europa.eu/LexUri Serv/site/de/oj/2006/ l_376/l_3762 0061227de00360068.pdf).

**Felber Christian/Reimon, Michel**: Schwarzbuch Privatisierung. Was opfern wir dem freien Markt?, Wien 2003.

**Financial Services Authority**: Hedge funds: A discussion of risk and regulatory engagement, discussion paper 05/4, London 2005. (online unter: http://www.fsa.gov.uk/pubs/discussion/dp05_04.pdf, 02.03.2007).

**Forsthoff, Ernst**: Die Verwaltung als Leistungsträger, Stuttgart/Berlin 1938.

**Fortress Investment Group LLC**: Fortress Reports First Quarter 2007 Financial Results, New York 2007.

**Fortress Investment Group LLC**: Presentation Investor Day – May 30, 2007, New York (Präsentation online unter: http://www.fortressinv.com, 03.06.2007).

**Freitag, Lutz**: Unverzichtbar – Kommunale und öffentliche Wohnungsunternehmen sichern vitale Städte, in: Steinert, Jürgen (Hrsg.): Kommunale Wohnungsunternehmen – Tafelsilber oder Saatkartoffeln? Positionen des Arbeitskreises Stadtentwicklung, Bau und Wohnen der Friedrich-Ebert-Stiftung, Berlin 2007, S. 26-40.

**Friedrich, Erik**.: Steuereinnahmen der Kommunen in Deutschland, Berlin 2004. (online unter: http://www.kommunaler-wettbewerb.de/kofi/seiten/de-210.html).

**Friedrich, Erik**: Die Steuereinnahmen der Kommunen in Deutschland – Die Gewerbesteuer, Berlin 2004. (http://www.kommunaler-wettbewerb.de/kofi/seiten/de-211.html).

**Friedrich, Erik**: Steuereinnahmen der Kommunen in Deutschland. Die Gewerbesteuerumlage**,** 2004. (http://www.kommunaler-wettbewerb.de/kofi/seiten/de-212.html).

**Friedrich, Erik**: Steuereinnahmen der Kommunen in Deutschland. Die Grundsteuer**,** Berlin 2004. (http://www.kommunaler-wettbewerb.de/kofi/seiten/de-213.html).

**Friedrich, Erik**: Grundstruktur der Gemeindefinanzen in Deutschland, 2005. (http://www.kommunaler-wettbewerb.de/kofi/seiten/de-010.html).

**Freshfields Bruckhaus Deringer**: Geschäftsanteilskaufvertrag zur Privatisierung der WOBA DRESDEN GMBH, Anlage A zur UR-Nr. 111 vom 16.02.2006 des Notars Dr. Matthias Cremer, Dresden 2006.

**Fuest, Winfried/Kroker, Rolf (Hrsg., im Auftrag des Instituts der deutschen Wirtschaft)**: Privatisierung öffentlicher Aufgaben, Köln 1981.

**Galuske, Michael**: Der aktivierende Sozialstaat – Konsequenzen für die Soziale Arbeit, in: Studientexte aus der Evangelischen Hochschule für Soziale Arbeit Dresden (FH), 4/2004, Dresden 2004.

**General Agreement on Trade and Services (GATS)**, 1995. (Deutsche Version, veröffentlicht im Amtsblatt der EU: http://europa.eu.int/eur-lex/lex/LexUriServ/ LexUriServ.do?uri=CELEX:21994A1223(16):DE:NOT, 03.04.2007).

**General Agreement on Tarifs and Trade (GATT)**, im Rahmen der Bretton Woods Konferenz am 30.10.1947 verabschiedet. (GATT Vereinbarung online unter: http://www.takuzinis.lv/xhtml1.1/20041219.html, 04.04.2007).

**George, Susan**: WTO. Demokratie statt Drakula, Hamburg 2002.

**Gesellschaft für öffentliche Wirtschaft und Gemeinschaft (Hrsg.)**: Privatisierung öffentlicher Unternehmen – kein Mittel zum Abbau von Haushaltsdefiziten. Stellungnahme des Wissenschaftlichen Beirats der Gesellschaft für öffentliche Wirtschaft und Gemeinschaft e.V. (GöWG) zum Gutachten des Wissenschaftlichen Beirats beim Bundesministerium für Finanzen zur Lage und Entwicklung der Staatsfinanzen in der Bundesrepublik Deutschland, Heft 13, Berlin 1976.

**Giegold, Sven**: Herausforderung Steuersenkungspolitik, 2005. (http://www.attac.de/themen/steuern/steuersenkung.pdf, am 19.01.2006).

**Grunke, Achim**: Daseinsvorsorge – Herkunft und Zukunft, in: Kommunal-Info 4/2006, (online unter: http://www.kommunalforum-sachsen.de/pdf/publikationen/kommunalinfo /kommunalinfo%204-2006.pdf).

**Gürtler, Detlef**: Die Helfer der Heuschrecken, in: Cicero exklusiv, August 2007. (http://www.focus.de/politik/cicero-exklusiv/tid-6946/cicero-exklusiv_aid_67751.html).

**Guratzsch, Dankwart**: Wohnungsverkauf kommt Städte noch teuer zu stehen, in: Die Welt vom 24.11.2005.

**Hahn, Jochen**: Private-Equity-Boom: Heuschrecken machen Kasse, in: Wirtschaftsblatt vom 02.07.2007.

**Hamer, Eberhard**: Privatisierung kommunaler Leistungen, in Hamer, Eberhard: Mittelstand, Motor der Marktwirtschaft. Beiträge zur Mittelstandspolitik, Band II, Minden, 1986.

**Hans-Böckler-Stiftung (Hrsg.)**: Gefährliche Anleger, in: Böckler-Impuls 3/2007, Düsseldorf 14.02.2007, S. 3. (online unter: http://www.boeckler.de/pdf/impuls_2007_03 _gesamt.pdf, am 18.04.2007).

**Häußermann, Hartmut**: Umbauen und Integrieren – Stadtpolitik heute - Essay, in: Aus Politik und Zeitgeschichte, 03/2005, Berlin 2005. (auch online unter: http://www.bpb.de/publikationen/EZQFJH,0,0,Umbauen_und_Integrieren _Stadtpolitik_heute_Essay.html, am 09.06.2007).

**Hemmer Dagmar/Bauer, Werner**: Privatisierung und Liberalisierung öffentlicher Dienstleistungen in der EU-15: Wohnen, Wien 2003. (online unter: http://www.iut.nu /members/Europe/Houisng%20privatisation%20in%20EU15_2003.pdf, am 17.03.2007).

**Henning, Dietmar**: Boom der Private-Equity-Gesellschaften. SPD-Politiker beraten Heuschrecken, World Socialist Web Site, 28. Juli 2007. (online unter: http://www.wsws.org/de/2007/jul2007/equi-j28.shtml, am 31.07.2007).

**Herrmann, Andreas**: Heuschreck lass nach in: Sax. Das Dresdner Stadtmagazin, 10/2005, S. 16-17.

**Hickel, Rudolf**: Finanzbullen statt Heuschrecken, in: Blätter für deutsche und Internationale Politik, Ausgabe 06/2005, Berlin 2005, S. 647-650.

**Hoffmann, Catherine**: Es ist die größte Blase, die es je gab. Interview mit Vermögens-verwalter Dr. Jens Ehrhardt, in: Frankfurter Allgemeine Zeitung vom 16.Juli 2007. (online unter: http://www.faz.net/s/Rub04800A2BAF024C88B735731D412C18AB /Doc%7EEB38E393FB7054CF6BC33B323789DC577%7EATpl%7EEcommon%7ESc ontent.html, 20.07.2007).

**Hoffmann, Günter**: Flensburger Weg ohne Heuschreckenalarm, in: Neues Deutschland vom 30.05.2007.

**Hönighaus, Reinhard**: Robert Kauffman: Der Goldjunge, in: Financial Times Deutschland vom 20.10.2006.

**Hönighaus, Reinhard**: Gagfah will zurück nach Deutschland, in: Financial Times Deutschland vom 24.07.2007.

**Höpner, Martin**: Wer beherrscht die Unternehmen? Shareholder-Value, Managerherrschaft und Mitbestimmung in Deutschland (Schriften des Max-Planck-Instituts für Gesellschaftsforschung, Bd. 46), Frankfurt am Main 2003.

**Horizonte20xx:** Überregionale Zeitung und Tagung für die Wohnungswirtschaft, Ausgabe 03/2006, S.7. (online unter: http://www.horizonte20xx.de/fileadmin/ Zeitungen/Horizonte _Sept06_web.pdf).

**Huffschmid, Jörg**: Politische Ökonomie der Finanzmärkte, Hamburg 2002.

**Huffschmid, Jörg**: Erdumfassend und porentief. Die Privatisierung der Welt. Eine Einführung, in: Huffschmid, Jörg, u.a. (Hrsg.): Die Privatisierung der Welt – Hintergründe, Folgen, Gegenstrategien. Reader des wissenschaftlichen Beirats von Attac, Hamburg 2004, S. 9 ff.

**Huffschmidt, Jörg**: Like Locusts? The Impact of Private Equity, Hedge Funds and REITs on stability and sustainable development, in: WEED-Seminar: The new financial architecture – a ruin?, Berlin, 29.-30.11.2006. (online unter: http://www2.weed-online.org/uploads/joerg_huffschmid.pdf, 16.12.2006).

**Huffschmid, Jörg**, Auch Industrieländer brauchen regulierte Kapitalmärkte, in: WSI-Mitteilungen, 12/2006.

**Iwanow, Irene/Franz, Peter**: Wir haben keine Chance – also nutzen wir sie! - Herausforderungen und Handlungsspielräume für ostdeutsche Kommunen und Wohnungsunternehmen angesichts zunehmenden Wohnungsleerstands, in: Müller, Bernhard/Siedentop, Stefan (Hrsg.): Schrumpfung – Neue Herausforderungen für die Regionalentwicklung in Sachsen/Sachsen-Anhalt und Thüringen, Akademie für Raumforschung und Landesplanung, Räumliche Konsequenzen des demographischen Wandels, Teil 1, Hannover 2003.

**Jarass, Lorenz/Obermaier Gustav M.**: Sinkende Steuerbelastung von Unternehmens- und Vermögenseinkommen, in: Wirtschaftsdienst 03/2004.

**Jurczyk, Jan**: Kommunen unterlaufen Privatisierung, in: Frankfurter Allgemeine Zeitung vom 23.01.1998.

**Kaiser, Stefan**: So viel kaufen, wie wir können, in: Berliner Tagesspiegel vom 29.06.2007.

**Kalmbach, Peter**: Mehr Markt – weniger Staat – Eine neokonservative Offensive, in: Zur Privatisierung öffentlicher Dienstleistungen 10/1981, hrsg. vom Hauptvorstand der Gewerkschaft Öffentliche Dienste, Transport und Verkehr.

**Kamp, Lothar/Krieger, Alexandra**: Die Aktivitäten von Finanzinvestoren in Deutschland, Hans-Böckler-Stiftung, Arbeitspapier Nr.103, Düsseldorf 2005.

**Klemm, Bettina**: Gutes Geschäftsjahr vor dem WOBA-Verkauf, in Sächsische Zeitung vom 16.06.2005.

**Klein, Dieter**: Grundprozesse des gegenwärtigen Kapitalismus und ihre Wirkungen auf die Umwelt, in Klaus Meier, Evelin Wittich (Hrsg.): Theoretische Grundlagen nachhaltiger Entwicklung, Beiträge und Diskussionen, Rosa-Luxemburg-Stiftung, 2006.

**Kleine-Brockhoff, Thomas/Schirra, Bruno**: Der Spender und sein Kanzler, in: Die Zeit 13/2001.

**Kirbach, Roland**: Wenn der Investor klingelt, in: Die Zeit vom 05.01.2006.

**Klimenta, Harald**: Vortrag Privatisierung, 2003 (online unter: http://www.attac.de/service/downloads/media/folien/vortrag-privatisierung.ppt, 18.11.2006).

**Kommunale Statistikstelle Dresden**: Statistischer Informationsdienst der Stadt Dresden, 31.12.2005. (online unter: http://www.dresden.de/de/02/040_Statistik.php).

**Koppes, Marc**: Entscheidungstheoretische Analyse der Privatisierung. Ein Beitrag zur Diskussion zum Privatisierungsprozess öffentlicher Krankenhäuser mit Fallstudie des Krankenhauses Prinzessin Marie-Astrid im Großherzogtum Luxemburg, Lüneburg 2000.

**KPMG**: Corporate Tax Rates Survey, January 2004.
(online: http://www.us.kpmg.com/microsite/global_tax/ctr_survey/2004CTRS.pdf).

**Kroll, Michael (Hrsg.)**: Leasing-Handbuch für die öffentliche Hand, Lichtenfels 2005.

**Kuhn, Andreas/Muske, Roland**: Hedge Funds and their strategies - an investigation about correlation market neutrality and the improvement of portfolio performance, Master Thesis, Umeå 2007.

**Küblböck Karin/Ziegler Petra**: Die Politik mit leeren Kassen – Steuergerechtigkeit versus leere Gemeindetöpfe, Wien 2003. (online unter: http://www.test.attac.at/ uploads/media/KueblboeckZiegler.doc, am 18.01.2006).

**Kurz, Robert**: Schwarzbuch Kapitalismus. Ein Abgesang auf die Marktwirtschaft, Frankfurt/M. 1999.

**Lammerskitten, Peter**: Private Equity Fonds (PEF) in der Wohnungswirtschaft und ihr unternehmerisches Handeln, in: Steinert, Jürgen (Hrsg.): Kommunale Wohnungsunternehmen – Tafelsilber oder Saatkartoffeln? Positionen des Arbeitskreises Stadtentwicklung, Bau und Wohnen der Friedrich-Ebert-Stiftung, Berlin 2007, S. 77-104.

**Landeshauptstadt Dresden**: Darlehensvertrag zwischen der WOBA Dresden GmbH und der Landeshauptstadt Dresden. Vertrag vom 17.11.2003 mit Änderung zum 31.03.2004, Dresden 2004.

**Landeshauptstadt Dresden (Hrsg.)**: Wohnungsmarktbericht 2004, Dresden 2004. (online unter: http://www.dresden.de/media/pdf/berichte/wohnungsmarkt bericht_2004.pdf?PHP SESSID=mlongv27fsv5l3o4mi42d8pd40).

**Landeshauptstadt Dresden**: Haushaltsplan 2004, Dresden 2004.

**Landeshauptstadt Dresden (Hrsg.)**: Beteiligungsbericht 2004. Jahresabschlüsse 2004 der Unternehmen des Landeshauptstadt Dresden, Dresden 2005.

**Landeshauptstadt Dresden (Hrsg.)**: Beteiligungsbericht 2005. Jahresabschlüsse 2005 der Unternehmen des Landeshauptstadt Dresden, Dresden 2006.

**Landeshauptstadt Dresden**: Vorlage an den Rat der Stadt Dresden, Nr. V0317, „Unternehmerische Entscheidung zur Veräußerung von Immobilien des Konzerns WOBA Dresden GMBH“ vom 21.02.2005.

**Landeshauptstadt Dresden**: Vorlagen an den Rat der Stadt Dresden, Nr. V1106, „Angebote WOBA Dresden GmbH“ vom 23.02.2006.

**Landeshauptstadt Dresden**: Beschlussausfertigung des Stadtrates, Sitzung am 24.02.2005, Beschluss-Nr.: V0317-SR09-05.

**Landeshauptstadt Dresden**: Beschlussausfertigung des Stadtrates, Sitzung am 19.05.2005, Beschluss-Nr.: V0635-SR13-05.

**Landeshauptstadt Dresden**: Beschlussausfertigung des Stadtrates, Sitzung am 23.06.2005, Beschluss-Nr.: V0698-SR15-05.

**Landeshauptstadt Dresden**: Beschlussausfertigung des Stadtrates, Sitzung am 14.07.2005, Beschluss-Nr.: V0740-SR17-05.

**Landeshauptstadt Dresden**: Beschlussausfertigung des Stadtrates, Sitzung am 22.09.2005, Beschluss-Nr.: V0821-SR18-05.

**Landeshauptstadt Dresden**: Beschlussausfertigung des Stadtrates, Sitzung am 19.01.2006, Beschluss-Nr.: V1015-SR24-06.

**Landeshauptstadt Dresden**: Entwurf Haushaltssatzung. Gesamtplan mit Wirtschaftsplänen, Finanzplan und Stellenplan. Doppelhaushalt 2007/2008, Dresden 2006. (online unter: www.gruene-fraktion-dd.de/pdf/haushalt_ 2007_2008.pdf, am 15.06.2007).

**Lang, Thilo/Tenz, Eric**: Von der schrumpfenden Stadt zur Lean City. Prozesse und Auswirkungen der Stadtschrumpfung in Ostdeutschland und deren Bewältigung, Stadtumbau Bd. 1, Dortmund 2003.

**Larsen, Peter Thal**: Hedge funds help investment banks soar, in: Financial Times vom 27.11.2005.

**Leipold, Helmut**: Das Eigentumsproblem in der Transformationspolitik, in: Leipold, Helmut (Hrsg.): Privatisierungskonzepte im Systemwandel, Marburg, 1992.

**Leipold, Livia**: Die Privatisierung von kommunalen Wohnungsbaugesellschaften und deren Auswirkung auf stadtpolitischen Handlungs- und Gestaltungsspielräume. Das Beispiel der Privatisierung der WOBA DRESDEN GMBH, Wissenschaftliche Hausarbeit zur Ersten Staatsprüfung für das Lehramt, angefertigt an der FSU-Jena 2006.

**Leipzig Charta zur nachhaltigen europäischen Stadt**, verabschiedet im Rahmen des Informellen Ministertreffens zur Stadtentwicklung und zum territorialen Zusammenhalt in Leipzig am 24./25.05.2007., Leipzig 2007. (online unter: http://www.bmvbs.de/Anlage/original_1003796/Leipzig-Charta-zur-nachhaltigen-europaeischen-Stadt-Angenommen-am-24.-Mai-2007-barrierefrei.pdf, am 02.06.2007).

**Liebert, Nicola**: Globalisierung, Steuervermeidung und Steuersenkungswettlauf – Die zunehmende Umverteilung von unten nach oben, weed-Arbeitspapier, Bonn, November 2004.

**Lipke, Isabel**: Derivate. Das unbekannte Wesen, weed-Arbeitspapier, Bonn, Dezember 2003.

**Lippmann, Martin**: Investitionen im deutschen Wohnungsmarkt, Diplomarbeit, angefertigt an der TU Dresden 2006.

**Lendi, Martin**: Privatisierung öffentlicher Aufgaben in der Schweiz, in: Kubin, Ernst/Fröhler, Ludwig (Hrsg.): Privatisierung öffentlicher Aufgaben, Nr. 44, Gesamttitel: Kommunale Forschung in Österreich, Institut für Kommunalwissenschaften und Umweltschutz, Linz 1979.

**Loesch, Achim von**: Privatisierung öffentlicher Unternehmen – Ein Überblick über die Argumente, in: Schriftenreihe der Gesellschaft für öffentliche Wirtschaft und Gemeinwirtschaft e.V., Heft 23/1983.

**Lowenstein, Roger**: Der große Irrtum. Die spektakuläre Geschichte vom Aufstieg und Untergang des raffiniertesten Investmentfonds aller Zeiten, aus dem Amerikanischen von Stephanie Dreikauß, Stuttgart und München 2001.

**Mackintosh, James/Arnold, Martin**: Hedge-Fonds heuert frühere Spitzenpolitiker an, in: Financial Times Deutschland vom 04.06.2007.

**Martin, Hans-Peter/Schumann, Harald**: Die Globalisierungsfalle. Der Angriff auf Demokratie und Wohlstand, Reinbek bei Hamburg 1998.

**McKinsey&Company**: Sanierungsfall öffentliche Wohnungsunternehmen?, Frankfurt/Main 18.5.2004.

**Meves, Helge**: Tafelsilber im Hades, in: Mieterschutz, Heft 2/2005, S. 8-9.

**Mieterverein Dresden und Umgebung e.V.**: Sozialcharta schafft kein „Mieterparadies“, Presseinformation, Dresden 14.12.2005. (online unter: http://www.buergerbegehren-woba.de/downloads/mieterbund_20051214.pdf, am 16.11.2007).

**Mit einer Stimme**: Immobilienjahresbericht 2006, Bündelungsinitiative in der Deutschen Immobilienwirtschaft e.V., 2006. (online unter: www.miteinerstimme.de, am 19.10.2006).

**mor** (Kürzel nicht auflösbar): ‚Daumenschrauben für die Woba-Käufer’, in: Dresdner Morgenpost vom 25.02.2006.

**Naßmacher, Hiltrud/Naßmacher, Karl-Heinz**: Kommunalpolitik in Deutschland, Opladen 1999.

**Nölling, Andreas**: Der Vater des Squeeze-out, in: Managermagazin vom 10.07.2003.

**Nordalm, Volker**: Der Kultur- und Strukturwandel der Wohnungswirtschaft, in: Wohnungsbauförderungsanstalt Nordrhein-Westfalen (Wfa): Wohnungsmarkt-beobachtung NRW. Die Zukunft kommunaler Wohnungspolitik – auf dem Weg zu neuen Partnerschaften?, Dokumentation der Fachtagung am 1. Juni 2006, Münster 2006, S. 4-11. (www.nrwbank.de/pdf/dt/pdf_Wfa_Tagungsdoku_Kommunale-Wohnungspolitik_2006.pdf).

**Nullmeier, Frank**: Handwörterbuch des politischen Systems der Bundesrepublik Deutschland, Bonn 2003.

**Ogger, Günter**: Nieten in Nadelstreifen. Deutschlands Manager im Zwielicht. Mit einem aktuellen Vorwort versehene Taschenbuchausgabe, München 1995.

**Ossenbühl, Fritz**: Die Erfüllung von Verwaltungsaufgaben durch Private, in: Veröffentlichungen der Vereinigung der Deutschen Staatsrechtslehrer, Heft 29, Berlin u.a. 1971, S.137 ff.

**Pappermann, Ernst**: Privatisierung kommunaler Aufgaben – Möglichkeiten und Grenzen, in: Der Städtetag 37, Köln 1984, S.247 ff.

**Pejovich, Svetozar**: The Capitalist Corporation and the Socialist Firm. A Study of Comparative Efficiency, in: Schweizersche Zeitschrift für Volkswirtschaft und Statistik, Heft 11/ Januar 1976.

**Pfeiffer, Hermannus**: Die Macht am Main. Einfluss und Politik der deutschen Großbanken, Köln 1989.

**Picot, Arnold**: Der Beitrag der Theorie der Verfügungsrechte zur ökonomischen Analyse von Unternehmungsverfassungen, Hannover 1981.

**Position des Deutschen Landkreistages**, in: Der Landkreis, Kommission zur Reform der Gemeindefinanzen, Zeitschrift für kommunale Selbstverwaltung, 73. Jahrgang, Feb./März 2003.

**Präsidium des Bundes der Steuerzahler e.V. (Hrsg.)**: Entstaatlichung: wie man die öffentlichen Haushalte durch Verlagerung von Aufgaben auf Private entlasten kann, Wiesbaden 1975.

**Price Waterhouse Coopers/Freshfields Bruckhaus Deringer u.a.**: PPP im öffentlichen Hochbau, Band V, Berlin 2003, (online unter: http://www.freshfields.com/ publications/ppp/BandV.pdf, 13.12.2006). (Die gesamte Arbeit findet sich unter: http://www.freshfields.com/publications/ppp/de.asp).

**Private Equity International**: PEI50, Ausgabe Mai 2007. (online unter: http://www.privateequityinternational.com/pei50/PEI50_Brochure_final.pdf, 08.06.2007).

**Radulescu, Doina Maria**: Deutschland braucht eine Reform der (Kapital-) Einkommens-besteuerung. in: ifo-Schnelldienst 17/2005, S. 18. (online unter: http://www.cesifo-group.de/pls/guest/download/ifo%20Schnelldienst/ifo%20 Schnelldienst%202005/ifosd_2005_17_3.pdf).

**Redemund, Ralf**: Lebenslanges Wohnrecht für über 60-Jährige, in: Dresdner Neueste Nachrichten vom 13.09.2005.

**Redemund, Ralf**: „Auf einen Schlag ohne Schulden“, in: Dresdner Neueste Nachrichten vom 22.02.2006.

**Redemund, Ralf**: Woba: Grüne sehen problematische Verflechtungen, in: Dresdner Neueste Nachrichten vom 24.02.2006.

**Regierungspräsidium Dresden (Hrsg.)**: Analyse auf Basis der Kassenstatistik zum Stand 31.12.2003. Kassenlage dramatisch verschlechtert.

**Regierungspräsidium Dresden (Hrsg.)**: Pressemitteilung 23/2004 vom 07.06.2004. Regierungspräsidium Dresden genehmigt den Haushalt der Stadt Dresden für 2004 nur unter strengen Auflagen.

**Regierungspräsidium Dresden (Hrsg.)**: Pressemitteilung 38/2005 vom 28.07.2005. Landeshauptstadt Dresden zum zweiten Mal in Folge mit Fehlbetrag im laufenden Haushalt.

**Regierungspräsidium Dresden (Hrsg.)**: Pressemitteilung 27/2006 vom 12.05.2006. Landeshauptstadt Dresden kann den Haushalt des laufenden Jahres unter Auflagen vollziehen.

**Reulecke, Jürgen**: Geschichte der Urbanisierung in Deutschland, Frankfurt/Main 1985.

**Reuters (Nachrichtenagentur)**: Der Wohnimmobilienkonzern Gagfah hat im ersten Quartal wegen höherer Mieteinnahmen den Betriebsgewinn um ein Fünftel gesteigert, Meldung vom 16.05.2007.

**Reuters (Nachrichtenagentur)**: Deutsche Wohnen übernimmt Berliner Gehag-Gruppe, Nachricht vom 03.07.2007.

**Rifkin, Jeremy**: Das Ende der Arbeit und ihre Zukunft. Aus dem Englischen von Thomas Steiner. Mit einem Nachwort von Martin Kempe, Frankfurt/Main 1997.

**Rips, Franz-Georg:** Rolle und Aufgaben der kommunalen Wohnungsunternehmen, in: Steinert, Jürgen (Hrsg.): Kommunale Wohnungsunternehmen – Tafelsilber oder Saatkartoffeln? Positionen des Arbeitskreises Stadtentwicklung, Bau und Wohnen der Friedrich-Ebert-Stiftung, Berlin 2007, S. 9-25.

**Rössel, Stefan**: Erst 10.000 Stimmen, in: Sächsische Zeitung vom 20.10.2005.

**Rössel, Stefan**: Wasser auf die Mühlen der Verkausgegner, in: Sächsische Zeitung vom 13.12.2005.

**Rössel, Stefan**: PDS bleibt in der Woba-Initiative, in: Sächsische Zeitung vom 14.12.2005.

**Rössel, Stefan**: Ostrowski korrigiert den Innenminister, in: Sächsische Zeitung vom 17.01.2006.

**Rössel, Stefan**: SPD. Teilverkauf der Woba reicht für den Etat, in: Sächsische Zeitung vom 18.01.2006.

**Rössel, Stefan**: Genossenschaften statt Totalverkauf der Woba, in: Sächsische Zeitung vom 25.01.2006.

**Rössel, Stefan**: Das Milliardending mit den Wohnungen, in: Sächsische Zeitung vom 22.02.2006.

**Rössel, Stefan**: Den Mietern winken klare Privilegien, in: Dresdner Zeitung vom 23.02.2006.

**Rügemer, Werner:** Colonia Corrupta. Globalisierung, Privatisierung und Korruption im Schatten des Kölner Klüngels, Münster 2002.

**Rügemer, Werner (Hrsg.)**: Die Berater. Ihr Wirken in Staat und Gesellschaft, Bielefeld 2004.

**Rügemer, Werner**: Privatisierung in Deutschland – Eine Zwischenbilanz, in: Jörg Huffschmid u.a. (Hrsg.): Die Privatisierung der Welt – Hintergründe, Folgen, Gegenstrategien. Reader des wissenschaftlichen Beirats von Attac, Hamburg 2004.

**Rügemer, Werner**: Der Berater-Staat, in: Mieter Echo. Zeitung der Berliner Mietergemeinschaft e.V., Nr. 309, 04/2005, S. 8.

**Rünzi, Stefan**: Stichwort Hedgefonds, Köln 2004. (online unter: http://www.wiso.uni-koeln.de/finanzierung/version2004/mitarbeiter/wiss_ma/ruenzi_Hedgefonds.pdf).

**Rürup, Bert**: Demographischer Wandel – Konsequenzen für das Bauen, Vortrag im Rahmen des 5. Leipziger Baugesprächs, Leipzig 31.01.2006, (Dokumentation der Tagung online unter: http://www.architektur.tu-darmstadt.de/ee/publikationen/112,88. fb15?did=3297&r=112& h=75&a= download).

**Sauga, Michael/Student, Dietmar**: Langsam unheimlich. Statt zu privatisieren, expandieren die Kommunen in neue Geschäftsfelder, in: Wirtschaftswoche Nr. 23/1995.

**Schnabel, André**: Der Prozess des Verkaufs der WOBA Dresden GmbH unter der besonderen Berücksichtigung des Wirkens der Bürgerinitiative „WOBA –erhalten!“, Dresden 2006.

**Schermer, Gerlinde**: Verdienen an leeren Kassen oder: die (Berater-)Frösche, Berlin 2005. (online unter: www.meinepolitik.de).

**Schermer, Gerlinde/Lorenz, Hans-Georg**: ÖPP – die neue Broschüre, in: Dossier zur Privatisierung, zusammengestellt von Detlef Schnappauf, Homberg 2006. (www.meinepolitik.de/dossier.htm).

**Scherrer, Christoph**: Liberalisierung öffentlicher Dienstleistungen durch das GATS. Gemeinwirtschaftliche Auswirkungen in den Sektoren Wasserversorgung und Verkehr (Schiene, ÖPNV), Studie im Auftrag der Kammer für Arbeiter und Angestellte für Wien, Wien 2004.

**Schiller-Dickhut, Reiner**: Privatisierung, in: Klemisch, Herbert/Munier, Gerald u. a. (Hrsg.): Handbuch für alternative Kommunalpolitik, Bielefeld 1994, S. 107-116.

**Schmidt, Helmut**: Beaufsichtigt die neuen Großspekulanten!, in: Die Zeit vom 01.02.2007. (online unter: http://www.zeit.de/2007/06/Globale-Finanzmaerkte?page=all, 19.02.2007).

**Schumann, Harald**: Krake Bertelsmann-Stiftung – Macht ohne Mandat, in: Berliner Tagesspiegel vom 27.09.2006.

**Schwarting, Gunnar**: Der kommunale Haushalt. Haushaltswirtschaft - Haushaltssteuerung - Kassen- und Rechnungswesen, 2. überarb. und erw. Auflage, Berlin 2001².

**Slodczyk, Katharina**: Geld ohne Segen, in: Handelsblatt vom 21.03.2006.

**Smith, Adam**: Der Wohlstand der Nationen. Eine Untersuchung seiner Natur und seiner Ursachen, aus den Englischen übertragen und mit einer umfassenden Würdigung des Gesamtwerkes, hrsg. von Horst Claus Recktenwald, München, 1993[6].

**Spratt, Steven**: A euro solution. Implementing a levy on euro transactions to finance international development, 2006. (http://www2.weed-online.org/uploads/a_euro_solution.pdf, am 14.12.2006).

**Stadt Leipzig**: Haushaltsplan 2006, Leipzig 2006. (http://www.leipzig.de/imperia/md/content/20_stadtkaemmerei/hhp_2006.pdf).

**Stadt Leipzig**: Haushaltsplan 2007, Leipzig 2007. (http://www.leipzig.de/imperia/md/content/20_stadtkaemmerei/hhp_2007.pdf)

**Stadtwerke Leipzig**: Wirkung erzielen. Geschäftsbericht 2006, Leipzig 2007. (online unter: http://www.swl.de/de/home/portrait/geschaeftsbericht/files/ geschaeftsbericht_2006.pdf).

**Statistisches Landesamt Sachsen**: verschiedene Statistiken (online unter: http://www.statistik. sachsen.de, am 21.06.2007).

**Steglich, Ulrike**: Unruhe stiften und nach Dresden schielen. Der Berliner Wohnungspolitik fehlt die Richtung, in: Scheinschlag. Berliner Stadtzeitung, Ausgabe 03/2006.

**Steinmetz, Freira**: Wohnungsprivatisierung in den neuen Bundesländern unter besonderer Berücksichtigung ländlicher und verstädterter Räume. Eine Analyse im Kontext europäischer Privatisierungsprogramme, Göttingen 2003.

**Szerwinski, Robert**: Teure Grundsteuer, in: Berliner Zeitung vom 24.05.2007.

**Tax Justice Network**: Tax us if you can. Essex 2005. (online unter: http://www.taxjustice.net/ cms /upload/pdf/g_erklaerung.pdf).

**The Associated Press**: Fortress Taps Lobbyist on Tax Issues, Washington 29.06.2007, (http://news.moneycentral.msn.com/provider/providerarticle.aspx?Feed=AP&Date=20070629&ID=7109957, 13.07.2007).

**Tiefensee, Wolfgang**: Vorwort in: Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS)/Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (Hrsg.): Veränderung der Anbieterstruktur im deutschen Wohnungsmarkt, Forschungen, Heft 124/2007, Berlin 2007.

**Tofaute, Hartmut**: Die Übertragung öffentlicher Leistungen und Funktionen auf Private (Privatisierung). Eine Darstellung politischer, ökonomischer, gesellschaftlicher und arbeitnehmerorientierter Gesichtspunkte, in: Zur Privatisierung öffentlicher Dienstleistungen 5/1977, hrsg. vom Hauptvorstand der Gewerkschaft Öffentliche Dienste, Transport und Verkehr.

**Thrun, Thomas**: Veränderung der Anbieterstruktur im deutschen Wohnungsmarkt. Vortrag Initiativkreis KomWoB (kommunaler Wohnungsbau) Frühjahrstagung & AG Strategie 12, am 25. April 2007 für die Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH (IfS), Berlin 2007. (online unter: http://www.komwob.de/download/07ft_ duesseldorf/FT2007_Doku_BeitragThrun IfS.pdf).

**Ude, Christian**: München weitet Mieterschutz aus, online unter: www.muenchen.de (Beitrag vom 20.02.2006).

**VdW Bayern**: Sozial-Mieter sollen Steuersenkungen für Dax-Konzerne finanzieren, Pressemitteilung vom 10.05.2007, (veröffentlicht in openPR unter http://www.openpr. de/pdf/134560/Sozial-Mieter-sollen-Steuersenkungen-fuer-Dax-Konzerne-finanzieren.pdf).

**Veser, Jürgen**: Veränderung der Anbieterstruktur im deutschen Wohnungsmarkt. Erste Ergebnisse. Vortrag im Rahmen des Round-Table-Gesprächs der Kommission „Ökonomisierung der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft“ am 31. Mai 2006, Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH (IfS), Berlin 2006.

**Wacquant, Loïc**: Die Banlieus sind kein Ghetto. Aus dem Französischen von Katharina Holas, in: Jungle World vom 30.05.2007, wo auf Bourdieu, Pierre: Les Structures sociales de l`économie, Paris 2000, verwiesen wird.

**Weed (World Economy, Ecology & Development) fact sheet**: Hedge Fonds. Inkarnation des Raubtierkapitalismus, Bonn 2007.

**Wegener, Alexander/Arbeit, Ute**: Finanzsysteme in Deutschland, in: Kommunalfinanzen in Europa, Berlin 2003 (http://www.kommunaler-wettbewerb.de/kofi/seiten/de-000.html.

**Weller, Andreas**: Stadt stellt die Woba unter ‚Artenschutz’, in: Dresdner Morgenpost vom 13.09.2005.

**Weller, Andreas**: Woba-Verkauf: Kippt das Bürgerbegehren?, in: Dresdner Morgenpost vom 20.10.2005.

**Weller, Andreas**: Woba-Verkauf: Gegner zahlen für Gegenstimmen, in: Dresdner Morgenpost vom 07.11.2005.

**Weller, Andreas**: Woba-Verkauf: Sozietät beriet Stadt und Fortress gleichzeitig, in: Dresdner Morgenpost vom 24.02.2006.

**Weltbank**: Governance Matters 2007. Worldwide Governance Indicators 1996-2006, (online unter: http://info.worldbank.org/governance/wgi2007/, am 22.06.2007).

**Winter, Felix**: Der größte Konzern aller Zeiten – eine Bilanz der Treuhandanstalt, Köln 2004.

**WOBA Dresden GmbH**: Geschäftsbericht 2005. (Stand 31.12.2005), erschienen am 31.03.2006.

**Zechel, Kathrin**: Der Verkauf von öffentlichen Wohnimmobilienbeständen und Unternehmensbeteiligungen am Beispiel des Verkaufs der Wohnungsbaugesellschaft WOBA DRESDEN GMBH und deren Auswirkungen auf die regionale Wohnungswirtschaft, Diplomarbeit, angefertigt an der Hochschule Mittweida 2006.

**Ziegler, Jean**: Das Imperium der Schande, München 2005.

**Zimmermann, Horst**: Kommunalfinanzen. Eine Einführung in die finanzwissenschaftliche Analyse der kommunalen Finanzwirtschaft, Baden-Baden 1999.

**Ohne Autor**: Wohnungsmarkt Dresden, in: Sächsische Zeitung am 16.06.2005.

**Ohne Autor**: WOBA-Käufer Fortress erhöht die Mieten, in: MDR vom 22. Februar 2007. (online unter: http://www.mdr.de/nachrichten/4157924.html, am 20.06.2006).

**Ohne Autor**: Wohnungen in Erfurt gekauft. in: Thüringische Landeszeitung vom 10.05.2007.

**Ohne Autor**: Hedgefonds Fortress fällt unter IPO-Preis, vom 27.07.2007, eingesehen auf: http://www.finanznachrichten.de/nachrichten-2007-07/artikel-8700195.asp, am 27.07.2007).

**Ohne Autor**: Gagfah kauft in Zwickau und denkt über Rückkehr nach. 27.07.2007, (online unter: http://reits-in-deutschland.de/index.php?id=168&L=0&tx_ttnews%5Btt _news %5D=1264, am 30.07.2007).

# Erklärung

Hiermit erkläre ich, dass ich die vorliegende Diplomarbeit selbständig angefertigt habe. Es wurden nur die in der Arbeit ausdrücklich benannten Quellen und Hilfsmittel benutzt. Wörtlich oder sinngemäß übernommenes Gedankengut habe ich als solches kenntlich gemacht.

Ort, Datum

Unterschrift