

**Zeitschrift:** Wohnen

**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

**Band:** 61 (1986)

**Heft:** 12

**Artikel:** Notiz zur "Neuen Heimat"

**Autor:** Nigg, Fritz

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-105477>

#### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

#### **Conditions d'utilisation**

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

#### **Terms of use**

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

**Download PDF:** 29.12.2025

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

## Notiz zur «Neuen Heimat»

An sich geht das Debakel des deutschen Wohnbaukonzerns Neue Heimat die Bau- und Wohngenossenschaften nichts an. Zur Unternehmensgruppe Neue Heimat gehören wohl einige jener insgesamt 50 gemeinnützigen Kapitalgesellschaften (AG und GmbH), die zum Teil weit über 10000 Wohnungen besitzen. Die grossen Wohnbaugesellschaften gelten nach dem deutschen Recht als gemeinnützig. Aber sie sind keine Genossenschaften; ihre Mieter sind weder Mitglieder noch Aktionäre. Beteiligt an den Gesellschaften sind je nachdem die Gewerkschaften, die Industrie oder die Kirchen, vor allem aber auch die öffentliche Hand. Ihre wichtigste Aufgabe war der Wiederaufbau nach dem Zweiten Weltkrieg. Nicht nur die Wohnsiedlungen lagen damals vielerorts in Schutt und Asche. Auch die Organisation der Wohnbaugenossenschaften war zerschlagen, vom Naziregime, dem deren urdemokratische Verfassung ein Dorn im Auge war. Grosses Leistungen waren von ihnen so rasch nicht zu erwarten. Waren die Wohnbaugesellschaften nicht gewesen, gäbe es in Deutschland wohl heute noch eine Wohnungsnot.

Die Neue Heimat ist aber nicht nur eine Genossenschaft. Sie ist ebenso eine gemeinnützige Wohnbaugesellschaft. Vielmehr ist sie ein Konzern, in welchem eine grosse Zahl von Gesellschaften ineinander verflochten sind. Mit dem Bau und der Verwaltung preisgünstiger Wohnungen haben manche von ihnen nichts zu tun. Und einige sind oder waren nicht nur schlicht und einfach gewinnstrebig, sondern ausgesprochen spekulativ. Dies nicht etwa unter dem Deckmantel der Gemeinnützigkeit, sondern ganz offen. Die rein kommerziellen Konzerngesellschaften können schon deshalb keinen Anspruch auf Gemeinnützigkeit erheben, weil sie dann ihre Bücher regelmässig dem gesetzlich eingesetzten Revisionsverband offenlegen müssten.

Der Konzern Neue Heimat kann also keineswegs gleichgesetzt werden mit seinen gemeinnützigen Töchtern, den regionalen Wohnbaugesellschaften, die seinen Namen tragen. Die Baugenossenschaften gar sind das pure Gegenteil einer Neuen Heimat. Selbstbeschränkung statt Unersättlichkeit, Demokratie statt allmächtiger Verwaltung, grundsolides Geschäftsgebaren statt spekulativen Hazardspiels – diese wenigen Stichworte

mögen genügen, um die Kluft zu markieren.

Das Schicksal der Neuen Heimat trifft nun aber nicht nur die kapitalmässig mit ihr verflochtenen Wohnbauträger. Es wirft seine Schatten auch auf die anderen gemeinnützigen Wohnbaugesellschaften, selbst auf jene, die von einer Diözese oder einer Bergbaugruppe kontrolliert werden. Zu befürchten ist, dass weiter sogar der Goodwill der etwa 1000 echten, ehrlichen Wohnbaugenossenschaften leiden wird.

Bei der Neuen Heimat scheint sich zu bewahrheiten, was William Shakespeare in seinem Drama «Julius Cäsar» den Antonius einer aufgebrachten Volksmenge zufordern lässt: «Was Menschen Übles tun, das überlebt sie, das Gute wird mit ihnen oft begraben.» Die gemeinnützigen Wohn- und Siedlungsgeellschaften der Neuen Heimat haben viel geleistet für das Wohlergehen der deutschen Bevölkerung und Wirtschaft. Ich finde es beschämend, dass heute in den Medien und unter den Politikern niemand mehr diese Verdienste wahrhaben will – selbst unter jenen Politikern (aller Parteien), deren Karriere nicht zuletzt durch eine Funktion bei der Neuen Heimat gefördert wurde.

Shakespeare hat Antonius auch dazu Worte in den Mund gelegt; er spricht von «Undank, stärker als Verräterwaffen». Deshalb wohl hört man in der Öffentlichkeit nichts davon, dass einzelne Tochtergesellschaften womöglich durchaus sanierungsfähig wären. Wenn sie nur nicht für die Sünden eines verfehlten Managements der Konzernspitze bluten müssten...

Die gemeinnützigen Wohnbauträger der Neuen Heimat, die Verantwortlichen in den regionalen Gesellschaften und die etwa 500000 Bewohner hätten Besseres verdient, als zusammen mit den maroden Restposten des Konzerns einem zweifelhaften Schicksal ausgeliefert zu werden. Dass es dazu kam, ist meines Erachtens auf die gleichen verhängnisvollen Umstände zurückzuführen wie schon der Niedergang des ganzen Konzerns. Ausgelöst wurde er zwar durch die Unfähigkeit und Unehrllichkeit oberster Geschäftsleiter. Beschleunigend wirkte sich die labyrinthische Organisation aus. Aber mit beigetragen zur Katastrophe haben strukturelle Schwächen im sozialen Wohnungsbau ganz allgemein sowie verschlechterte Rahmenbedingungen.

Nur in Stichworten seien einige Probleme genannt, die nicht allein den Töchtern der Neuen Heimat zu schaffen machen: Ungenügende Mietzinseinnahmen, weil die behördlich zugelassenen Mieten unter den Selbstkosten liegen. Zu knappes Eigenkapital und das böse Erwachen, wenn sich die vermeintlichen stillen Reserven nicht in finanzielle Mittel umsetzen lassen. Überalterte, nicht mehr marktgängige Wohnungen. Verlust an politischer Unterstützung, nachdem Wohnungsbau kein Wahlschlager mehr ist. Erfolgszwang politischer Behörden, die lieber mit fixen Machern als mit umsichtigen Vorständen zu tun haben. Ächtung von «Grosswohnanlagen» wie Märkisches Viertel (Berlin), Chorweiler (Köln) und Neu-Perlach (München). Die Verlockung, mit dem Verkauf neuer Miethäuser und individuellen Wohneigentums «die Butter aufs Brot zu verdienen», anstatt sich um die Mietwohnungen zu kümmern.

Die spezifischen Probleme der Wohnbaubranche wurden im Falle der Neuen Heimat überlagert durch die wirtschaftliche Krise des Konzerns und der ihm übergeordneten Anlagegesellschaft. Die Unschlüssigkeit der Gewerkschaftsführung wie auch die passive Haltung der Bundesregierung bewirkten das Ihre. Ich habe den Eindruck, dass dies zumindest die Selbsthilfe der regionalen Töchter und die Unterstützung ihrer nahestehender Institutionen gelähmt hat. Die Dispositive, um die gemeinnützigen Töchter oder zumindest ihren Wohnungsbestand zu erhalten, wären an sich vorbereitet. So aber erscheinen heute – wie früher die Leistungen – die Schwierigkeiten der Neuen Heimat in einsamer Grösse.

Bei aller Verschiedenheit und trotz ihrer Skepsis waren einstmal die Wohnbaugenossenschaften doch ein wenig stolz auf den Giganten Neue Heimat. Das gilt sogar für die Schweiz. Jetzt, da er am Boden liegt, mögen wir nicht vom Recht Gebrauch machen, uns einfach zu distanzieren. Somit gibt die barsche Einleitung dieses Kommentars nur die halbe Wahrheit wieder. Richtig ist ebenfalls, dass das Debakel der Neuen Heimat auch die schweizerischen Bau- und Wohngenossenschaften betroffen macht.

Fritz Nigg