



Ausarbeitung

Privatisierung von Wohnungsbeständen in Deutschland



Privatisierung von Wohnungsbeständen in Deutschland

Verfasserin: [REDACTED]
Aktenzeichen: WD 5 – 3000 - 009/13
Abschluss der Arbeit: 13. Januar 2013
Fachbereich: WD 5: Wirtschaft und Technologie, Verbraucherschutz, Ernährung
und Landwirtschaft, Tourismus
Telefon: [REDACTED]

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	4
2.	Formen der Wohnungsprivatisierung	4
2.1.	Großbritannien	5
2.2.	Niederlande	7
2.3.	Polen	9
2.4.	Russland	9
2.5.	Deutschland	10
3.	Folgen der Wohnungsprivatisierung in Deutschland	11
4.	Anzahl von Wohnungstransaktionen im Jahr 2012	19
5.	Käufer und Verkäufer großer Wohnungsbestände im Jahr 2012	20
6.	Wiederverkäufe von Wohnungsbeständen im Jahr 2012	20
7.	Voraussichtliche Entwicklung der Transaktionen im Jahr 2013	20
8.	Auswirkungen von Wohnungstransaktionen auf die Aktienwerte	22
8.1.	TAG Immobilien AG	22
8.2.	Deutsche Wohnen AG	23
8.3.	Patrizia Immobilien AG	24
9.	Literaturquellen zum Thema Wohnungsprivatisierung	24
10.	Anlagen	27

1. Einleitung

Gegenstand der vorliegenden Ausarbeitung ist das Thema Wohnungsprivatisierung.

Da die Wissenschaftlichen Dienste keine eigenen Daten erheben, wurden im Rahmen des vorliegenden Auftrages und im Rahmen des dafür zur Verfügung stehenden Zeitrahmens kurzfristig verfügbare Daten zusammengetragen und aufbereitet. Hierbei wurde insbesondere auf die Daten des *Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumentwicklung (BBSR)* zurückgegriffen. Eine Einbeziehung des *Statistischen Bundesamtes* brachte keine weiteren Erkenntnisse. Ebenso verlief eine Anfrage bei dem *Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (GdW)* ergebnislos, da man dort ebenfalls auf die Daten des BBSR verweist.

Im Folgenden wird zunächst ausgeführt, welche Formen der Wohnungsprivatisierung sowohl im nationalen wie auch im internationalen Bereich unterschieden werden können. Im Anschluss wird auf die Auswirkungen der Wohnungsprivatisierung eingegangen.

Nach den Basisinformationen zu den Wohnungstransaktionen im Jahr 2012 erfolgt ein Ausblick auf das Jahr 2013. Zurückgegriffen wurde hierbei – wie bereits ausgeführt - auf Informationen des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumentwicklung (BBSR), da das BBSR die einzige Stelle ist, die seit 2007 entsprechende Datenbanken angelegt und gepflegt hat. Aus personellen Gründen erfolgt seit Sommer 2012 jedoch keine systematische Pflege der Daten mehr.

Abschließend wird auf themenspezifische Literatur zum Thema Wohnungsprivatisierung eingegangen.

2. Formen der Wohnungsprivatisierung

Zunächst kann allgemein zwischen einer formellen und materiellen Privatisierung unterschieden werden.¹

Formelle Privatisierungen sind nach dem in Fußnote 1 genannten Gutachten solche, in denen die öffentliche Hand ein Unternehmen in eine privatwirtschaftliche Rechtsform überführt, dabei aber deren Eigentümerin bleibt.

Unter einer *materiellen Privatisierung* versteht man die Verlagerung öffentlicher Versorgungsunternehmen bei vollständiger privater Finanzierung, aber auch diejenigen bei weiterer vollständi-

1 Erstmals so differenziert in: Zur Lage und Entwicklung der Staatsfinanzen in der Bundesrepublik Deutschland (1975). Gutachten des Wissenschaftlichen Beirats beim BMF zur Lage und Entwicklung der Staatsfinanzen in der Bundesrepublik Deutschland. In: Bulletin der Bundesregierung. Nr. 103/ S. 1001. 2. Halbjahr. S. 1007f.; Nagler, Mike (2007). Ursachen und Auswirkungen von Entstaatlichung öffentlicher Einrichtungen auf die Stadtentwicklung im Kontext einer gesamtgesellschaftlichen Entwicklung (am Beispiel der Privatisierung der WOBA Dresden). Magisterarbeit Leipzig. S. 69f.
http://www.cultiv.net/cultranet/1186738160WOBA_Nagler_Mike_Magisterarbeit_HTWK_Leipzig.pdf
(Stand: 08.02.2013).

ger oder teilweiser öffentlicher Finanzierung, soweit die Privaten kostengünstiger wirtschaften (siehe Fußnote 1).

Dabei kann man die privaten Träger nach Nagler (siehe Fußnote 1) in Profit- und Non-Profit-Organisationen unterteilen. Im Profitbereich wird der Gewinn an die Kapitalträger verteilt, während im Non-Profit-Bereich die Gewinnnutzung auf den sozialen Bereich beschränkt wird (z.B. bei Genossenschaften).

Es besteht generell die Möglichkeit der sogenannten Mieterprivatisierung, d.h. das Objekt wird partiell an die einzelnen Mieter veräußert. Denkbar ist aber auch die bekannte Veräußerung an Investoren.²

Im internationalen Bereich treten nach Holm verschiedene Formen der Privatisierungspolitik auf, jedoch sind trotz vergleichbarer Ausmaße unterschiedliche Auswirkungen der Fall.³ Eine pauschale Beurteilung kann somit nicht erfolgen.⁴

Im folgenden wird exemplarisch auf ausgewählte Formen der Privatisierung und die Folgen dieser Projekte in Großbritannien, Polen, den Niederlanden, Russland und Deutschland eingegangen.⁵

2.1. Großbritannien

Die Privatisierung von Wohnraum in Europa begann in den 80er Jahren in Großbritannien.⁶

Dort sind dem sozialen Wohnungssektor die kommunalen *Council Homes* und die gemeinnützigen *Housing Associations* zuzuordnen. Der Bestand von *Housing Associations* wurde seit den

2 Just, Tobias. Wohnungsportfolios: Warum internationale Investoren nach Deutschland kommen. In: Spars, Guido (Hrsg.). Wohnungsmarktentwicklung Deutschland - Trends, Segmente, Instrumente. ISR Diskussionsbeiträge. Heft 58. 2006. S. 55f.

3 Holm, Andrej. Politiken und Effekte der Wohnungsprivatisierung in Europa (2011). In: Urbane Differenzen-Disparitäten innerhalb und zwischen Städten- Herausgegeben im Auftrag des Arbeitskreises Kritischer RegionalwissenschaftlerInnen (AKR). Belina, Bernd/Gestring, Norbert/Müller, Wolfgang/Sträter, Wolfgang. 2011. S. 207.

4 Holm Holm, Andrej (2011). Wohnungsprivatisierung in Europa- Strategien, Verfahren und Auswirkungen in Großbritannien, Polen und den Niederlanden. In: Informationen zur Raumentwicklung. Berlin. Heft 12. 2011. S. 684.

5 Nach Holm, Andrej. Politiken und Effekte der Wohnungsprivatisierung in Europa (2011). In: Urbane Differenzen-Disparitäten innerhalb und zwischen Städten- Herausgegeben im Auftrag des Arbeitskreises Kritischer RegionalwissenschaftlerInnen (AKR). Belina, Bernd/Gestring, Norbert/Müller, Wolfgang/Sträter, Wolfgang. 2011. S. 207ff.; sowie Holm, Andrej (2011). Wohnungsprivatisierung in Europa- Strategien, Verfahren und Auswirkungen in Großbritannien, Polen und den Niederlanden. In: Informationen zur Raumentwicklung. Berlin. Heft 12. 2011. S. 683ff.

6 Aalbers, Manuel B./Holm, Andrej (2008). Privatising Social Housing in Europe: The Cases of Amsterdam and Berlin. In: Berliner Geographische Arbeiten Heft 110. Adelhof/Glock/Lossau/Schulz (Hrsg.). S. 12. <http://www.dare.uva.nl/document/199674> (Stand: 8.2.2013)

80er Jahren durch Privatisierungen von ca. 30% auf 20% reduziert, während ca. 40% der *Council Homes* durch Mieterprivatisierung entstaatlicht wurden.⁷

Die Privatisierung in Großbritannien wurde zentralstaatlich beschlossen. Zunächst wurde durch den *Housing Act* ein „Right to Buy“ für alle Mieter eingeführt, die seit mindestens drei Jahren in *Council Houses* wohnten.⁸ Dabei gab es als Kaufanreiz Preisnachlässe von bis zu 70% auf den Verkehrswert. Wegen mangelnder Annahme des Angebots wurde später die Übertragung größerer Wohnbestände an *Housing Associations* ermöglicht, sofern die Bewohner mehrheitlich zustimmten (sog. Large Scale Voluntary Transfer).⁹ Im Jahr 2004 wurde die Möglichkeit zum Weiterverkauf solcher Anlagen eingeschränkt, um Spekulationen mit Sozialwohnungen zu verhindern.¹⁰

Anzumerken ist, dass zunächst überwiegend Haushalte mit mittleren und höheren Einkommen Ein- oder Zweifamilienhäuser erwarben.¹¹ Dadurch wurden die baulich attraktivsten Wohnbestände veräußert. Dies und eine Konzentrierung der *Council Houses* auf größere Wohnanlagen hatte nach Holm zur Entstehung von hochsegregierten sozialen Problemgebieten in den öffentlichen Wohnungsbeständen beigetragen.¹²

-
- 7 Holm, Andrej. Politiken und Effekte der Wohnungsprivatisierung in Europa (2011). In: Urbane Differenzen-Disparitäten innerhalb und zwischen Städten- Herausgegeben im Auftrag des Arbeitskreises Kritischer RegionalwissenschaftlerInnen (AKR). Belina, Bernd/Gestring, Norbert/Müller, Wolfgang/Sträter, Wolfgang. 2011. S. 209f.
- 8 Vergleiche. Wilcox, Steve (2008). A financial evaluation of the right to buy. In: Auszug aus dem UK Housing Review 2006/2007. York 2008.S. 2.
http://www.assemblywales.org/ah9_-_professor_steve_wilcox.pdf (Stand: 7.2.2013).
- 9 Siehe dazu: Stephens, Mark/Elsinga, Marja/Knorr- Siedow, Thomas (2008). The privatisation of social housing: three different pathways. In: Social Housing in Europe II A review of policies and outcomes. Scanlon, Kathleen, Whitehead, Christine (Hrsg.). London. Dezember 2008. S. 109.
http://www2.lse.ac.uk/geographyAndEnvironment/research/london/pdf/Social%20Housing%20II/Social_Housing_in_Europe_II_A_review_of_policies_and_outcomes.pdf (Stand: 7.2.2013).
- 10 Vergleiche Wilcox, Steve (2008). A financial evaluation of the right to buy. In: Auszug aus dem UK Housing Review 2006/2007. York 2008.S. 2.
http://www.assemblywales.org/ah9_-_professor_steve_wilcox.pdf (Stand: 7.2.2013);
Holm, Andrej. Politiken und Effekte der Wohnungsprivatisierung in Europa (2011). In: Urbane Differenzen-Disparitäten innerhalb und zwischen Städten- Herausgegeben im Auftrag des Arbeitskreises Kritischer RegionalwissenschaftlerInnen (AKR). Belina, Bernd/Gestring, Norbert/Müller, Wolfgang/Sträter, Wolfgang. 2011. S. 211f. m.w.N.
- 11 Murie, Alan (2008). Social housing privatisation in England. In: Social Housing in Europe II A review of policies and outcomes. Scanlon, Kathleen, Whitehead, Christine (Hrsg.). London. Dezember 2008. S. 246.
http://www2.lse.ac.uk/geographyAndEnvironment/research/london/pdf/Social%20Housing%20II/Social_Housing_in_Europe_II_A_review_of_policies_and_outcomes.pdf (Stand: 7.2.2013);
Holm, Andrej. Politiken und Effekte der Wohnungsprivatisierung in Europa (2011). In: Urbane Differenzen-Disparitäten innerhalb und zwischen Städten- Herausgegeben im Auftrag des Arbeitskreises Kritischer RegionalwissenschaftlerInnen (AKR). Belina, Bernd/Gestring, Norbert/Müller, Wolfgang/Sträter, Wolfgang. 2011. S. 213 m.w.N.
- 12 Holm, Andrej. Politiken und Effekte der Wohnungsprivatisierung in Europa (2011). In: Urbane Differenzen-Disparitäten innerhalb und zwischen Städten- Herausgegeben im Auftrag des Arbeitskreises Kritischer RegionalwissenschaftlerInnen (AKR). Belina, Bernd/Gestring, Norbert/Müller, Wolfgang/Sträter, Wolfgang. 2011. S. 213 m.w.N.

Murie führt allgemein zu den Folgen aus:¹³

„The **right to buy** had no immediate impact at a neighbourhood level. Tenants who bought were sitting tenants and they bought the property they already lived in. They changed their tenure label but there was no change in who lived in the house....

The next question that arises is more important: What happens to social mix when properties are resold on the market?... In some cases the households that access the property through the market are very similar to those that would have done if the property were still in the social rented sector. In other cases the households are different: they are less likely to be families with children and they are more likely to have higher incomes. In these cases there could be some argument that there is an element of gentrification: that working-class family houses are bought by middle-class professional couples....
However, at this stage it is less clear what happens on resale...”

2.2. Niederlande

In der zur Verfügung stehenden Quelle von Holm wird in Bezug auf die Niederlande exemplarisch auf Amsterdam eingegangen. Nach Holm sind hierbei die Größenverhältnisse (geringe Eigentumsquote, hoher Anteil an Sozialwohnungen) mit dem Berliner Raum vergleichbar. Allerdings gehören die Sozialwohnungen privaten Non-Profit-Organisationen, die die Überschüsse in den Wohnungsbau reinvestieren müssen.¹⁴

Die Regierung übernahm hierbei zunächst durch Mietfestlegung und detaillierte Bauauflagen die zentrale Leitung der Sozialpolitik einschließlich des Wohnungsbaus.¹⁵

Seit den 90er Jahren zog sich der Staat zunehmend zurück, was die Regelung der privaten Non-Profit-Organisationen anging. Die Abhängigkeit der Wohnungsbauvereinigungen zu der Zentralregierung wurde weitgehend aufgelöst.

Die geplanten Fördergelder für die Wohnungsbauvereinigungen wurden einmalig als Darlehen seitens des Staates ausgezahlt.

13 Murie, Alan (2008). Social housing privatisation in England. In: Social Housing in Europe II A review of policies and outcomes. Scanlon, Kathleen, Whitehead, Christine (Hrsg.). London. Dezember 2008. S. 247f. http://www2.lse.ac.uk/geographyAndEnvironment/research/london/pdf/Social%20Housing%20II/Social_Housing_in_Europe_II_A_review_of_policies_and_outcomes.pdf (Stand: 7.2.2013).

14 Holm, Andrej. Politiken und Effekte der Wohnungsprivatisierung in Europa (2011). In: Urbane Differenzen-Disparitäten innerhalb und zwischen Städten- Herausgegeben im Auftrag des Arbeitskreises Kritischer RegionalwissenschaftlerInnen (AKR). Belina, Bernd/Gestring, Norbert/Müller, Wolfgang/Sträter, Wolfgang. 2011. S. 219.

15 Holm, Andrej. Politiken und Effekte der Wohnungsprivatisierung in Europa (2011). In: Urbane Differenzen-Disparitäten innerhalb und zwischen Städten- Herausgegeben im Auftrag des Arbeitskreises Kritischer RegionalwissenschaftlerInnen (AKR). Belina, Bernd/Gestring, Norbert/Müller, Wolfgang/Sträter, Wolfgang. 2011. S. 219; vergleiche auch Aalbers, Manuel B. (2004). Promoting home ownership in a social-rented city: policies, practices and pitfalls. In: Housing Studies. Vol. 19, No. 3 2004. S. 484f. <http://www.uva.nl/binaries/hst%3Ahst/hst%3Asites/uva-en/hst%3Acontent/personalpages/a/a/m.b.aalbers/en/tab-two/tab-two/cpitem%5B17%5D/asset> (Stand: 6.2.2013).

Durch das „Offer to Buy“-Modell sollte der Anteil an selbstgenutztem Wohneigentum erhöht werden. Hierzu wurden konkrete Verkaufspläne¹⁶ entworfen. Der Verkauf von Wohnungen der Wohnungsbaugewerkschaften ist nur an Bestandsmieter erlaubt oder wenn die Wohnung leer steht.¹⁷

Wegen sehr hoher Kreditpreise wurden in der Regel von den potentiellen Käufern keine hochpreisigen Wohnungen erworben. Ein Kaufanreiz für attraktive Objekte in Gegenden mit hohen Bodenpreisen wurde so nach Holm faktisch ausgeschlossen. Aufgrund der im Vergleich zu anderen Eigentumswohnungen niedrigeren Preise sind die Käufer von Sozialwohnungen eher jünger und einkommensschwächer als in anderen Wohnungsmarktsektoren.¹⁸

Für einkommensschwächere Personen wurden nach Aalbers durch den Gesetzgeber Kaufanreize für preiswerte Wohnungen gesetzt, indem diese einen Zuschuss beantragen konnten, sofern die Wohnung den preislichen Vorgaben des Gesetzgebers entsprach und die Bewohner ebenso berechtigt waren, einen Mietzuschuss zu beantragen.¹⁹

Anders als in England („Right to Buy“) ist in den Niederlanden nur ein „Offer to Buy“ gesetzlich geregelt, d.h. die Non-Profit-Organisation kann selbst entscheiden, ob sie an die Mieter verkauft, ein Recht im Sinne eines Anspruchs darauf haben diese jedoch nicht.²⁰

-
- 16 Vgl. dazu Aalbers, Manuel B. (2004). Promoting home ownership in a social-rented city: policies, practices and pitfalls. In: Housing Studies. Vol. 19, No. 3. 2004. S. 488.
<http://www.uva.nl/binaries/hst%3Ahst/hst%3Asites/uva-en/hst%3Acontent/personalpages/a/a/m.b.aalbers/en/tab-two/tab-two/cpitem%5B17%5D/asset>
(Stand: 6.2.2013).
- 17 Holm, Andrej. Politiken und Effekte der Wohnungsprivatisierung in Europa (2011). In: Urbane Differenzen-Disparitäten innerhalb und zwischen Städten- Herausgegeben im Auftrag des Arbeitskreises Kritischer RegionalwissenschaftlerInnen (AKR). Belina, Bernd/Gestring, Norbert/Müller, Wolfgang/Sträter, Wolfgang. 2011. S. 220 m.w.N.
- 18 Holm, Andrej. Politiken und Effekte der Wohnungsprivatisierung in Europa (2011). In: Urbane Differenzen-Disparitäten innerhalb und zwischen Städten- Herausgegeben im Auftrag des Arbeitskreises Kritischer RegionalwissenschaftlerInnen (AKR). Belina, Bernd/Gestring, Norbert/Müller, Wolfgang/Sträter, Wolfgang. 2011. S. 222 m.w.N.
- 19 Aalbers, Manuel B. (2004). Promoting home ownership in a social-rented city: policies, practices and pitfalls. In: Housing Studies. Vol. 19. No. 3. 2004. S. 485.
<http://www.uva.nl/binaries/hst%3Ahst/hst%3Asites/uva-en/hst%3Acontent/personalpages/a/a/m.b.aalbers/en/tab-two/tab-two/cpitem%5B17%5D/asset>
(Stand: 6.2.2013).
- 20 Vgl. dazu Aalbers, Manuel B. (2004). Promoting home ownership in a social-rented city: policies, practices and pitfalls. In: Housing Studies. Vol. 19. No. 3. 2004. S. 488.
<http://www.uva.nl/binaries/hst%3Ahst/hst%3Asites/uva-en/hst%3Acontent/personalpages/a/a/m.b.aalbers/en/tab-two/tab-two/cpitem%5B17%5D/asset>
(Stand: 6.2.2013).

Insgesamt profitierten nach Holm Haushalte mit mittlerem Einkommen sowie lokale Anwohner. Dies gehe mit der Gefahr einher, dass Mietwohnen zu einer Angelegenheit für Haushalte mit niedrigem Einkommen würden. Holm führt hierzu weiter aus:²¹

„Die holländischen Sozialwohnungsbestände sind ihrer sozialen Zusammensetzung bisher verhältnismäßig heterogen und damit weniger stigmatisiert.“

2.3. Polen

In Polen wurde nach Holm zunächst das zentralstaatliche Eigentum an die kommunalen Verwaltungen übertragen, die wiederum verpflichtet wurden, die Wohnungen an kaufwillige bisherige Mieter zu veräußern. Dieses Angebot galt auch für die in Polen stark verbreiteten genossenschaftlichen Wohnungsbestände, hier allerdings beschränkt in Gestalt von handelbaren Wohnrechten (sog. „Rights of Occupancy“). Die Genossenschaften selber blieben jedoch bestehen. Anreize zum Erwerb sollten durch bis zu 20%ige Preisnachlässe gesetzt werden.²²

Als Folge wird der Zugang zu Wohnraum heute überwiegend über individuelle Eigentums- bzw. Wohnrechte vermittelt. Sogenannte Luxuswohnungen sind meist Neubauten. Die starke Zersplitterung gestaltet Bestandserneuerungen schwierig. Die Privatisierung verlief dort positiver, wo sie über Wohnrechte erfolgte.²³

2.4. Russland

In Russland wurden die Wohnungen nach Häußermann und Oswald²⁴ seit 1992 den Bewohnern auf Antrag übertragen. Der Staat wollte die Unterstützung der Bevölkerung für sein Reformprogramm gewinnen sowie die Kosten von Instandhaltung etc. auf die Bewohner übertragen. Zwar wird hier exemplarisch die Privatisierung von Wohnungsbeständen in St. Petersburg beschrieben, diese unterscheidet sich aber nicht wesentlich von anderen russischen Großstädten. Dort konnten die Bewohner einen Antrag auf Übereignung der Wohnung ohne finanzielle Gegenleistung stellen. Wahrgenommen wurde das Angebot aber meist nur für attraktivere Wohnungen, da die Mietbedingungen in Russland ohnehin sehr positiv und günstig waren und zudem Renovierungskosten von der Stadt getragen wurden. Ferner verließ man sich lieber auf die alten „vertrauten“ Rechte als Mieter.

21 Holm, Andrej. Politiken und Effekte der Wohnungsprivatisierung in Europa (2011). In: Urbane Differenzen-Disparitäten innerhalb und zwischen Städten- Herausgegeben im Auftrag des Arbeitskreises Kritischer RegionalwissenschaftlerInnen (AKR). Belina, Bernd/Gestring, Norbert/Müller, Wolfgang/Sträter, Wolfgang. 2011. S. 222f m.w.N.

22 Holm, Andrej (2011). Wohnungsprivatisierung in Europa- Strategien, Verfahren und Auswirkungen in Großbritannien, Polen und den Niederlanden. In: Informationen zur Raumentwicklung. Berlin. Heft 12. 2011. S. 689f m.w.N.

23 Holm, Andrej (2011). Wohnungsprivatisierung in Europa- Strategien, Verfahren und Auswirkungen in Großbritannien, Polen und den Niederlanden. In: Informationen zur Raumentwicklung. Berlin. Heft 12 2011. S. 690f m.w.N.

24 Häußermann, Hartmut/Oswald, Ingrid (2001). Wohnungseigentum? Nicht geschenkt! Zur Wohnungsprivatisierung in Russland. In: Zeitschrift für Soziologie. Heft 1. Jahrgang 30. 2001. S. 65ff.

2.5. Deutschland

In Deutschland begann nach Knorr-Siedow die eigentliche Privatisierung öffentlicher Wohnungsbestände im Jahr 1995, zunächst seitens des Bundes, später folgten Kommunen bzw. die Bundesländer.²⁵

Abgesehen von der 15%-Privatisierungsaufgabe durch das *Altschuldenhilfegesetz*²⁶ bezogen auf ehemals staatliche Wohnungsbaugesellschaften in Ostdeutschland gibt es in Deutschland keine nationalen Gesetze zur Wohnungsprivatisierung.²⁷

Bei der kommunalen Privatisierung sind direkte Wohnungsverkäufe aus den Beständen sowie ein Verkauf von kommunalen Anteilen an den öffentlichen Wohnungsunternehmen zu differenzieren. Die Anteilsprivatisierung erfolgt überwiegend an institutionelle Anleger.²⁸

In Deutschland sind nach Holm Privatisierungen durch den Einstieg dieses neuen Investorentyps gekennzeichnet. Fast 60 % der privatisierten Wohnungen wurden von internationalen Anlegern erworben. Insofern ist eine Sonderstellung zum europäischen Ausland festzustellen, wo die Verkäufe überwiegend an die vorherigen Bewohner erfolgten. Erst sog. „en bloc-Verkäufe“ durch zahlreiche deutsche Kommunen, verbunden mit hohen Bestandszahlen und Preisrabatten, riefen Finanzinvestoren auf den Plan. Modernisierung und Aufwertung sind dann meist ein Zwischenschritt zu Verkauf und Umwandlung in Eigentumswohnungen.²⁹

25 Knorr-Siedow, Thomas (2009). Weg damit und vergessen: zur Privatisierung des öffentlichen Wohnungswesens in Deutschland. In: Planerin: Fachzeitschrift für Stadt-, Regional- und Landesplanung. Heft 6. 2009. S. 23.

26 <http://www.gesetze-im-internet.de/bundesrecht/altschg/gesamt.pdf> (Stand: 13.2.2013)

27 Holm, Andrej. Politiken und Effekte der Wohnungsprivatisierung in Europa (2011). In: Urbane Differenzen-Disparitäten innerhalb und zwischen Städten- Herausgegeben im Auftrag des Arbeitskreises Kritischer RegionalwissenschaftlerInnen (AKR). Belina, Bernd/Gestring, Norbert/Müller, Wolfgang/Sträter, Wolfgang. 2011. S. 215.

28 Holm, Andrej. Politiken und Effekte der Wohnungsprivatisierung in Europa (2011). In: Urbane Differenzen-Disparitäten innerhalb und zwischen Städten- Herausgegeben im Auftrag des Arbeitskreises Kritischer RegionalwissenschaftlerInnen (AKR). Belina, Bernd/Gestring, Norbert/Müller, Wolfgang/Sträter, Wolfgang. 2011. S. 215 m.w.N.

29 Holm, Andrej. Politiken und Effekte der Wohnungsprivatisierung in Europa (2011). In: Urbane Differenzen-Disparitäten innerhalb und zwischen Städten- Herausgegeben im Auftrag des Arbeitskreises Kritischer RegionalwissenschaftlerInnen (AKR). Belina, Bernd/Gestring, Norbert/Müller, Wolfgang/Sträter, Wolfgang. 2011. S. 216f m.w.N.

Für weitere Wohnungsprivatisierungen in Deutschland: s. Holm, Andrej (2010). Institutionelle Anbieter auf deutschen Wohnungsmärkten: neue Strategien der Wohnungsbewirtschaftung. In: Informationen zur Raumentwicklung, (5/6) 2010. S. 391ff.; sowie Strategien der Kommunen für ihre kommunalen Wohnungsbestände- Ergebnisse der Fallstudien und Gesamtergebnis. Studie BMVBS (Hrsg.). Durchgeführt von IfS- Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH. Forschungen Heft 151. Berlin 2011. S. 122ff.
http://www.bbsr.bund.de/nn_23494/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/BMVBS/Forschungen/2011/Heft151.html (Stand: 28.01.2013)

Seit 2006 ist eine zweite Welle der Vermarktung durch Sekundärverkäufe zu registrieren.³⁰

3. Folgen der Wohnungsprivatisierung in Deutschland

An dieser Stelle kann aufgrund des zur Verfügung stehenden Zeitrahmens nur ein grob zusammenfassender Überblick über zu beobachtende Folgen bzw. Probleme gegeben werden.

Im Vergleich zu den Anfängen dieses Jahrtausends ist nach Müller und Spars eine Abkehr von Komplettverkäufen kommunaler Wohnungsbestände in Deutschland zu verzeichnen.³¹

Aufgrund der unterschiedlichen Strategien³² der verschiedenen Investoren sind keine pauschalen Aussagen über die Folgen möglich.³³

Die Konsequenzen der Privatisierung ergeben sich nach Spars sowie Müller und Spars aus dem Spannungsverhältnis zwischen den Bedingungen des lokalen Wohnungsmarktes, der Art des Wohnungsunternehmens und der Art der Privatisierung.³⁴

Eine Einzelprivatisierung an die Bewohner wird von Spars generell am Positivsten gesehen.³⁵

Mögliche Folgen (sowie Befürchtungen) von Privatisierungen sind Reduktion der Kosten, Reduzierung des Services, Erlösreduzierung (auch in Form von Mietreduzierung zur Vermeidung von Leerständen ist möglich), Mieterprivatisierung von Teilbeständen sowie Weiterverkauf größerer Pakete. Denkbar wäre, dass Gegenden mit Problemquartieren sich weiter verschlechtern könnten

30 Knorr-Siedow, Thomas (2009). Weg damit und vergessen: zur Privatisierung des öffentlichen Wohnungswesens in Deutschland. In: Planerin: Fachzeitschrift für Stadt-, Regional- und Landesplanung. Heft 6. 2009. S. 24.

31 Müller, Anja/Spars, Guido (2012). Auswirkungen von Wohnungsverkäufen auf die Stadtentwicklung. In: Forum Wohnen und Stadtentwicklung: Verbandsorgan des vhw. Heft 6. 2012. S. 330.

32 Vergleiche dazu Just, Tobias (2006). Deutsche Wohnungen: Warum sie bei internationalen Investoren so begehrt sind. In: Forum Wohnen und Stadtentwicklung: Verbandsorgan des vhw. Heft 2. 2006. S. 131.

33 Holm, Andrej. Politiken und Effekte der Wohnungsprivatisierung in Europa (2011). In: Urbane Differenzen-Disparitäten innerhalb und zwischen Städten- Herausgegeben im Auftrag des Arbeitskreises Kritischer RegionalwissenschaftlerInnen (AKR). Belina, Bernd/Gestring, Norbert/Müller, Wolfgang/Sträter, Wolfgang. 2011. S. 218; vergleiche auch Veränderungen der Anbieterstruktur im deutschen Wohnungsmarkt und wohnungspolitische Implikationen. Studie BMVBS/ BBR (Hrsg.). Durchgeführt von IfS- Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH. Forschungen Heft 124. Bonn 2007. S. 115.
http://www.bbsr.bund.de/nr_23494/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/BMVBS/Forschungen/2007/Heft124.html
(Stand: 28.01.2013)

34 Spars, Guido. Privatisierung öffentlicher Wohnungen. Kapitel 7. In: Immobilienwirtschaftslehre Band 2 – Ökonomie. Voigtländer, Michael/Rottke, Nico B (Hrsg.). 1. Auflage 2012. S. 523; Vgl. auch Müller, Anja/Spars, Guido (2012). Auswirkungen von Wohnungsverkäufen auf die Stadtentwicklung. In: Forum Wohnen und Stadtentwicklung: Verbandsorgan des vhw. Heft 6. 2012. S. 330f.

35 Spars, Guido. Privatisierung öffentlicher Wohnungen. Kapitel 7. In: Immobilienwirtschaftslehre Band 2 – Ökonomie. Voigtländer, Michael/Rottke, Nico B (Hrsg.). 1. Auflage 2012. S. 523.

bzw. eine Konzentration von sozial benachteiligten Personen und somit eine Stigmatisierung des Quartiers stattfinden könnte. Sollte es dazu kommen, ließe sich dieses negative Image nur schwer wieder revidieren. Würde das Quartier unrentabel, wäre zu erwarten, dass auch der Investor bzw. Eigentümer weniger investieren würde.³⁶

Im Folgenden wird aufgeführt, welche Effekte bislang erkennbar sind.

Holm merkt an, dass Wertsteigerungen zur Umwandlung in Eigentumswohnungen ebenso verfolgt werden wie die Bereitstellung von Wohnungen, die sich an den sozialpolitischen Vorgaben und Richtlinien im Zusammenhang mit Hartz IV orientieren (ca. 20 % der Investorenwohnanlagen). Das hat den Vorteil einer über die Landeskasse finanzierten Garantiemiete, kann aber auch zu „Zweite-Klasse-Wohnen“ in preiswerten, aber eben auch vernachlässigten Wohnungen führen.³⁷

Teilweise wird eine Vermietung nach Heinze davon abhängig gemacht, ob der Mieter auch die finanziellen Mittel hätte, um die Wohnung später selber erwerben zu können.³⁸

Die Privatisierungen führten nach Müller und Spars auch zu positiv zu bewertenden Mieterzuwächsen bei etablierten lokalen Wohnungsgenossenschaften, da hier i.d.R. ein besserer Service und höhere Investitionsbereitschaft vorhanden sind.³⁹

Letztlich verlieren die Kommunen aber ein wichtiges Steuerungsinstrument auf dem Wohnungsmarkt, um dort, wo es von Nöten wäre, durch kurzfristige, gegebenenfalls nicht rentable Investitionen das Wohngebiet nicht verfallen zu lassen.⁴⁰ Zudem verlieren die Kommunen langjährige Kooperationspartner. Von den neuen Eigentümern ist nur bedingt ein Engagement quartiersbezogener Maßnahmen zu erwarten. Allerdings kann auch nicht pauschal ausgeschlossen

36 Müller, Anja/Spars, Guido (2012). Auswirkungen von Wohnungsverkäufen auf die Stadtentwicklung. In: Forum Wohnen und Stadtentwicklung: Verbandsorgan des vhw. Heft 6. 2012. S. 330f.

37 Holm, Andrej. Politiken und Effekte der Wohnungsprivatisierung in Europa (2011). In: Urbane Differenzen-Disparitäten innerhalb und zwischen Städten- Herausgegeben im Auftrag des Arbeitskreises Kritischer RegionalwissenschaftlerInnen (AKR). Belina, Bernd/Gestring, Norbert/Müller, Wolfgang/Sträter, Wolfgang. 2011. S. 218.

38 Heinze, Rolf G. (2009). Rückkehr des Staates? Politische Handlungsmöglichkeiten in unsicheren Zeiten. Kapitel 2 Vom Ende der Privatisierungseuphorie: Das Beispiel Wohnen. 1. Auflage 2009. Wiesbaden. S. 55.

39 Müller, Anja/Spars, Guido (2012). Auswirkungen von Wohnungsverkäufen auf die Stadtentwicklung. In: Forum Wohnen und Stadtentwicklung: Verbandsorgan des vhw. Heft 6. 2012. S. 331 m.w.N.

40 Müller, Anja/Spars, Guido (2012). Auswirkungen von Wohnungsverkäufen auf die Stadtentwicklung. In: Forum Wohnen und Stadtentwicklung: Verbandsorgan des vhw. Heft 6. 2012. S. 332.; Spars, Guido. Privatisierung öffentlicher Wohnungen. Kapitel 7. In: Immobilienwirtschaftslehre Band 2 – Ökonomie. Voigtländer, Michael/Rottke, Nico B (Hrsg.). 1. Auflage 2012. S. 523 m.w.N. und S. 523; vgl. auch Heinze, Rolf G. (2009). Rückkehr des Staates? Politische Handlungsmöglichkeiten in unsicheren Zeiten. Kapitel 2 Vom Ende der Privatisierungseuphorie: Das Beispiel Wohnen. 1. Auflage 2009. Wiesbaden. S. 56.

werden, dass sich Investoren engagieren würden, sofern für sie ein wirtschaftlicher Nutzen erkennbar wäre.⁴¹

Längerfristig orientierte Investoren könnten ein Interesse daran haben, entsprechende wertsteigernde Stadtentwicklungsmaßnahmen zu tätigen. Dabei werden Großinvestoren nach Spars zunehmend zu langfristigen Bestandsoptimierern.⁴²

Bezüglich der Stadrendite, d.h. Leistungen der Wohnungsunternehmen, die der Stadt neben dem rein betrieblichen Gewinn zugute kommen, merkt Voigtländer an, dass die Investoren ein Interesse daran haben könnten, entsprechend große Objekte zu pflegen, um die Attraktivität hoch zu halten.⁴³ Allerdings könnten Großinvestoren nach Heinze das soziale Wohnumfeld auch außer Acht lassen. Leerstände und soziale Instabilität wären gegebenenfalls die Folge. Insofern lässt sich demnach das erfolgreiche Wirtschaften öffentlicher Wohnungen nicht nur allein an der erzielten Rendite messen. Es besteht zumindest ein Restrisiko für die Kommunen, das sich insbesondere in Krisenzeiten bemerkbar machen könnte.⁴⁴

Das ursprüngliche Ziel der Politik, für große Teile der Bevölkerung erträglichen und preiswerten Wohnraum zur Verfügung zu stellen, gilt nunmehr als erfüllt, weswegen direkte politische Eingriffe, wie sie früher stattgefunden haben, nicht mehr notwendig seien. Indirekte Förderungsinstrumente, wie z.B. Wohngeld, erscheinen ebenso sinnvoll wie wirkungsvoll.⁴⁵

Eine Studie des *Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS)* aus dem Jahr 2007⁴⁶ belegt bislang kaum negative Auswirkungen der Wohnungsprivatisierung. Die Mietentwicklung privatisierter Bestände hebe sich danach bislang nicht von der allgemeinen Miet-

-
- 41 Veränderungen der Anbieterstruktur im deutschen Wohnungsmarkt und wohnungspolitische Implikationen. Studie BMVBS/ BBR (Hrsg.). Durchgeführt von IfS- Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH. Forschungen Heft 124. Bonn 2007. S. 46, 96, 102.
http://www.bbsr.bund.de/nn_23494/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/BMVBS/Forschungen/2007/Heft124.html (Stand: 28.1.2013)
- 42 Spars, Guido. Privatisierung öffentlicher Wohnungen. Kapitel 7. In: Immobilienwirtschaftslehre Band 2 – Ökonomie. Voigtländer, Michael/Rottke, Nico B (Hrsg.). 1. Auflage 2012. S. 523 m.w.N. und S. 526.
- 43 Voigtländer, Michael. Die Privatisierung öffentlicher Wohnungen. In: Wirtschaftsdienst. 11/ 2007. S. 748ff., S. 752f.
- 44 Heinze, Rolf G.. Rückkehr des Staates? Politische Handlungsmöglichkeiten in unsicheren Zeiten. Kapitel 2 Vom Ende der Privatisierungseuphorie: Das Beispiel Wohnen. 1. Auflage 2009. Wiesbaden. S. 56, 58, 60.
- 45 Kemper, Jan. Die Privatisierung öffentlichen Wohneigentums- Hoffnungen, Befürchtungen, Befunde. In: bpb 2007.
<http://www.bpb.de/gesellschaft/staedte/stadt-und-gesellschaft/64423/grundlagen?p=all> (Stand: 28.1.2013).
- 46 Veränderungen der Anbieterstruktur im deutschen Wohnungsmarkt und wohnungspolitische Implikationen. Studie BMVBS/ BBR (Hrsg.). Durchgeführt von IfS- Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH. Forschungen Heft 124. Bonn 2007. S. 77f., 115f.
http://www.bbsr.bund.de/nn_23494/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/BMVBS/Forschungen/2007/Heft124.html (Stand: 28.1.2013);
s. zusammenfassend Kemper, Jan. Die Privatisierung öffentlichen Wohneigentums - Hoffnungen, Befürchtungen, Befunde. In: bpb 2007.
<http://www.bpb.de/gesellschaft/staedte/stadt-und-gesellschaft/64423/grundlagen?p=all> (Stand: 28.1.2013).

preisentwicklung ab. Sogenannte Luxusmodernisierungen bilden die Ausnahme. Allerdings sieht die Studie auch eine Gefahr mangelnder Einflussmöglichkeiten der Städte, zudem seien in Einzelfällen finanziell schwache Mietergruppen unerwünscht. Die Studie geht u.a. auch auf einzelne Privatisierungen in verschiedenen deutschen Städten ein.

In der o.g. Studie kann eine selektive Auswahl der Mieter nicht bewiesen werden, ebenso wenig eine erhöhte Wegzugsbereitschaft der Mieter nach einer erfolgten Privatisierung. Nur wenige Gebäude wurden nach einer Privatisierung vollständig und umfangreich modernisiert, eher wird unterdurchschnittlicher Standard auf ein normales Niveau angehoben. Keinesfalls sind nach der Studie sogenannte Luxusmodernisierungen die Regel. Eine generelle Vernachlässigung konnte den Erwerbenden danach nicht attestiert werden. Abweichungen sind bei kleineren Investoren mit unüblichen Geschäftsmodellen möglich. Solche Erwerber bildeten allerdings die Ausnahme. Insgesamt sei weder eine starke Aufwertungs-, noch eine merkbare Vernachlässigung festzustellen. Bezogen auf die Bewohner ließen sich teils unsensible Methoden registrieren, bei denen über die Mieter hinweg wenig individualisierte Gesamtpakete beschlossen würden. Diese Maßnahmen würden die Vorstellungen einzelner Mieter zu notwendigen Standards überschreiten, da diese teils mit einem geringeren Standard zufrieden wären. Dennoch seien Massenkündigungen nach einer Privatisierung nicht zu registrieren. Von einer Verdrängung könne wegen der Angemessenheit von Preis und Maßnahme nicht gesprochen werden. Mieter mit schwachem Einkommen würden nicht generell ausgeschlossen, dies könne aber bei sog. „Problemmietern“ vorkommen, sofern Mietausfälle oder sonstige Zwischenfälle zu erwarten seien. Im Großen und Ganzen hielten sich die Auswirkungen auf die Bewohner-Struktur aber in Grenzen. Am wahrscheinlichsten seien wegen stärkerer Auswahlmöglichkeiten von potentiellen Mietern Auswirkungen auf angespannten Märkten.⁴⁷

Dass der Eindruck in der Öffentlichkeit von Wohnungsprivatisierungen weitaus schlechter sei, sich die negativen Auswirkungen bislang jedoch nicht in diesem Umfang feststellen ließen, gilt nach Just und Voigtländer auch noch Ende 2011. Die Erfahrungen der Kommunen mit Privatisierungen seien mehrheitlich positiv. Lediglich mehrfach veräußerte Objekte würden schlechter abschneiden. Allerdings seien bei den Kommunen teilweise (11 - 13%) u.a. eine Verschlechterung bei „Problemmietern“ sowie bei Steuerungsmöglichkeiten erkennbar.⁴⁸

47 Vgl. Veränderungen der Anbieterstruktur im deutschen Wohnungsmarkt und wohnungspolitische Implikationen. Studie BMVBS/ BBR (Hrsg.). Durchgeführt von IfS- Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH. Forschungen Heft 124. Bonn 2007. S. 76f.
http://www.bbsr.bund.de/nn_23494/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/BMVBS/Forschungen/2007/Heft124.html (Stand: 28.1.2013).

48 Just, Tobias/Voigtländer, Michael (2011). Zur Rolle der öffentlichen Hand auf dem deutschen Wohnungsmarkt. In: Informationen zur Raumentwicklung. Heft 12 2011. S. 668 m.w.N; Vgl. auch Mehrfachverkäufe von Mietwohnungsbeständen. BMVBS 2010 (Hrsg.). Forschungen. Heft 146. S. 89, 101.
http://www.bbsr.bund.de/cln_032/nn_23494/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/BMVBS/Forschungen/2010/Heft146.html (Stand: 7.2.2013)

Zu ähnlichen Ergebnissen kommt eine andere Untersuchung, die ebenfalls keine exorbitanten Anhaltspunkte für die Verdrängung von einkommensschwachen Mietern oder eine Veränderung der Bewohner-Struktur wahrnimmt.⁴⁹

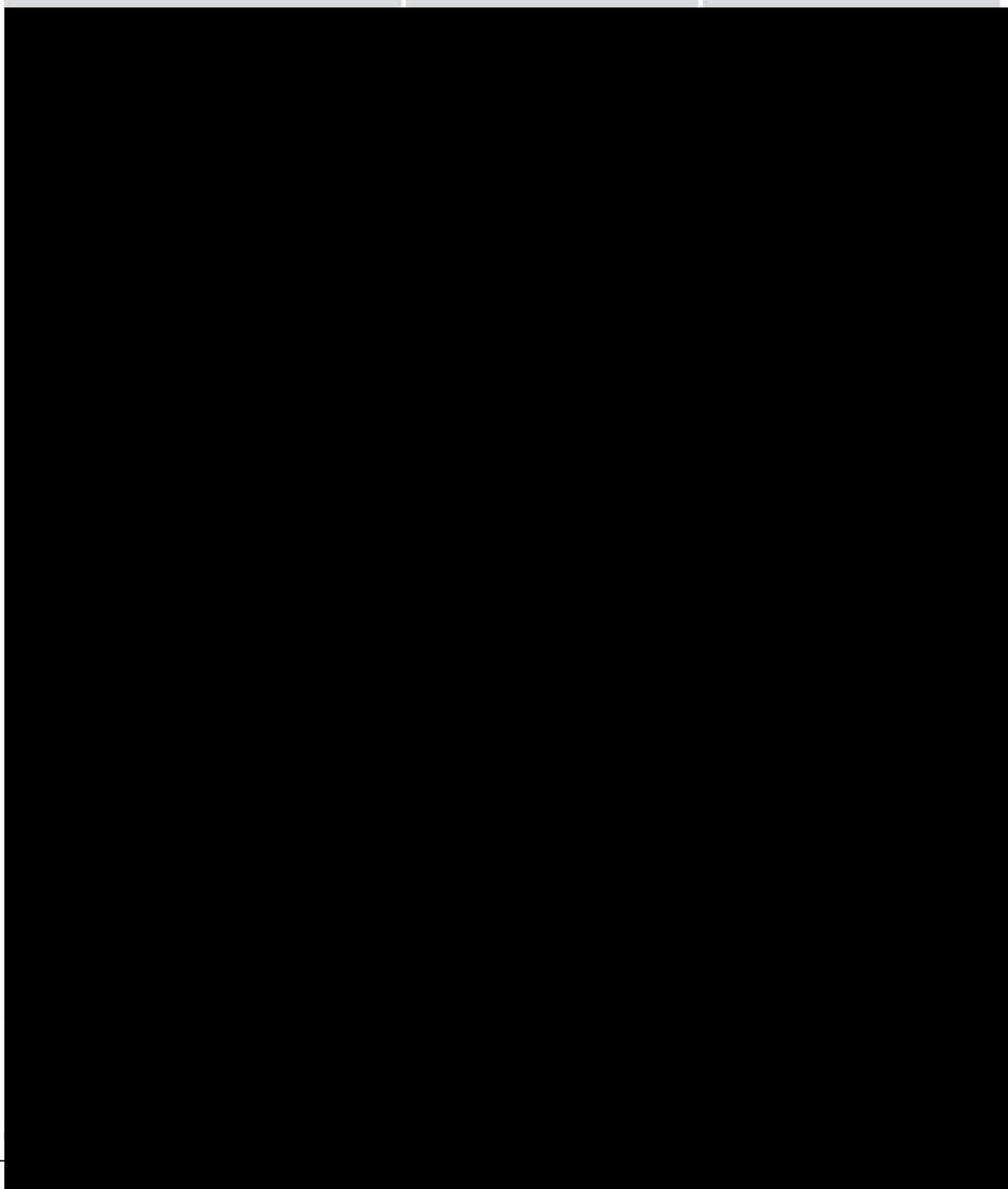
Nach einer Studie des *Instituts Wohnen und Umwelt (IWU)* im Jahr 2005 kam es nicht zu den befürchteten Mietsteigerungen oder zur Verdrängung einkommensschwacher Mieter.⁵⁰

Holm weist jedoch darauf hin, dass diese Studie zu einem frühen Zeitpunkt erhoben wurde und es deswegen schwer ist, sichere und langfristige Aussagen generieren zu können.⁵¹

-
- 49 Zusammenfassend Sautter, Michael (2006). Die Privatisierung öffentlicher Wohnungsunternehmen und ihre Folgen für die Wohnungsversorgung einkommensschwacher Haushalte. In: Forum Wohnen und Stadtentwicklung: Verbandsorgan des vhw. Heft 2 2006. S. 122f.; Ausführlich Sautter, Heinz (2005). Auswirkungen des Wegfalls von Sozialbindungen und des Verkaufs öffentlicher Wohnungsbestände auf die Wohnungsversorgung unterstützungsbedürftiger Haushalte Abschlussbericht. Teilabschlussbericht im Rahmen des vom BMBF geförderten Forschungsverbundes „Wohnungslosigkeit und Hilfen in Wohnungsnotfällen“. September 2005. S. 35, 38f.
http://www.bagw.de/forschung/_pdf/Teilabschlussbericht_I_IWU.pdf (Stand: 7.2.2013).
- 50 Sautter, Heinz (2005). Auswirkungen des Wegfalls von Sozialbindungen und des Verkaufs öffentlicher Wohnungsbestände auf die Wohnungsversorgung unterstützungsbedürftiger Haushalte Abschlussbericht. Teilabschlussbericht im Rahmen des vom BMBF geförderten Forschungsverbundes „Wohnungslosigkeit und Hilfen in Wohnungsnotfällen“. September 2005. S. 85.
www.iwu.de/forschde/dateien/FV_AS2_Bericht.pdf (Stand: 28.1.2013)
- 51 Holm, Andrej (2010). Institutionelle Anbieter auf deutschen Wohnungsmärkten: neue Strategien der Wohnbewirtschaftung. In: Informationen zur Raumentwicklung. (5/6) 2010. S. 394.

Einen guten Überblick der bisher feststellbaren Auswirkungen liefert Tabelle 5.10 der o.g. Studie des BMVBS (2007):⁵²

Tabelle 5.10
Überblick über bisher feststellbare Auswirkungen großer Transaktionen



52 Veränderungen der Anbieterstruktur im deutschen Wohnungsmarkt und wohnungspolitische Implikationen. Studie BMVBS/ BBR (Hrsg.). Durchgeführt von IfS- Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH. Forschungen Heft 124. Bonn 2007. S. 103.
http://www.bbsr.bund.de/nn_23494/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/BMVBS/Forschungen/2007/Heft124.html
(Stand: 28.1.2013).

Nach Kemper kann zwischen folgenlosen entspannten Märkten und problematischen angespannten Märkten unterschieden werden. Die demografische Entwicklung spräche für künftig eher entspannte Märkte. Ein Rückgang des Wohnungsbaus gepaart mit Abrissen zur Vermeidung von Leerständen ließe jedoch ein Umschlagen von entspannten in angespannte Märkte befürchten, da das Mietniveau ansteigen und so einkommensschwache Familien vor Probleme stellen könnte.⁵³

Allerdings vermieten nach Hallenberg auch Investoren markt- und nachfragegerecht. Auf entspannten Märkten sind dann keine Versorgungsengpässe sozial Schwächerer festzustellen. Allerdings kommt es eher zu einem Anstieg der sozialen Segregation als zu einer stärkeren ethnischen Segregation, d.h. nicht die Preisbelastung dieser Gruppen steigt, sondern es kann eine teilmarktselektive Versorgung entstehen.⁵⁴

In angespannten Wohnungsmärkten kann ferner eine Verengung des Angebots im unteren Preissegment entstehen, weswegen eine bestimmte Quote an kommunalen Wohnungen sinnvoll erscheint.⁵⁵

Eine Aufteilung der Bestände seitens der Investoren in hochwertigere und zu vernachlässigende Komplexe kann die Kommunen vor Probleme stellen, denen sie mit eigenem Wohnraum entgegen treten könnten.⁵⁶

Auf entspannten Wohnungsmärkten sind Mietpreiserhöhungen und Mieterprivatisierungen natürliche Grenzen gesetzt und kaum realisierbar.⁵⁷

Es bestehen nach Holm Befürchtungen, dass die zunehmende Ökonomie der Wohnungsversorgungssysteme zu einer stärkeren sozialräumlichen Spaltung der Stadt und der Etablierung eines Zwei-Klassen-Wohnens führen könnte. Hier sei es wahrscheinlicher, dass es anstelle der Verdrängung ärmerer Mieter zu Discountwohnungen und Desinvestitionen kommt.⁵⁸ Zudem würden sozialräumliche Muster bislang noch vernachlässigt und es sei zu erwarten, dass Investitionsstaus und Modernisierungsaktivitäten zu Mieterhöhungen führen. Ferner könne der Service unter

53 Kemper, Jan. Die Privatisierung öffentlichen Wohneigentums- Hoffnungen, Befürchtungen, Befunde. In: bpb 2007.

<http://www.bpb.de/gesellschaft/staedte/stadt-und-gesellschaft/64423/grundlagen?p=all> (Stand: 28.1.2013).

54 Hallenberg, Bernd (2008). Transformation der Wohnangebotslandschaft, Ergebnisse des Projektes für entspannte Wohnmärkte. In: Forum Wohnen und Stadtentwicklung: Verbandsorgan des vhw. Heft 2. 2008. S. 58ff., S. 68f.

55 Spars, Guido. Privatisierung öffentlicher Wohnungen. Kapitel 7. In: Immobilienwirtschaftslehre Band 2 – Ökonomie. Voigtländer, Michael/Rottke, Nico B (Hrsg.). 1. Auflage 2012. S. 524.

56 Heinze, Rolf G. (2009). Rückkehr des Staates? Politische Handlungsmöglichkeiten in unsicheren Zeiten. Kapitel 2 Vom Ende der Privatisierungseuphorie: Das Beispiel Wohnen. 1. Auflage 2009. Wiesbaden. S. 56.

57 Spars, Guido. Privatisierung öffentlicher Wohnungen. Kapitel 7. In: Immobilienwirtschaftslehre Band 2 – Ökonomie. Voigtländer, Michael/Rottke, Nico B (Hrsg.). 1. Auflage 2012. S. 523 m.w.N.

58 Holm, Andrej (2010). Institutionelle Anbieter auf deutschen Wohnungsmärkten: neue Strategien der Wohnungsbewirtschaftung. In: Informationen zur Raumentwicklung. (5/6) 2010. S. 400.

der starken Ökonomisierung leiden. Vergleichsweise preiswerte Wohnungen könnten dann minderer Lebensqualität und geringerer Wohnzufriedenheit gegenüberstehen.⁵⁹

Nach einer Studie des BMVBS zu kommunalen Wohnungsbeständen aus dem Jahr 2011 haben „die wohnungs- und stadtentwicklungspolitischen Leistungen der kommunalen Wohnungsunternehmen für die Kommunen einen hohen Stellenwert.“⁶⁰ Dieser kann nach Aussage der Studie jedoch nicht genau beziffert werden. Es stehe jedoch außer Frage, dass signifikante Leistungen erbracht würden.

Holm berichtet von einer Umfrage, nach der von Seiten der Mieter Veränderungen im Servicebereich im Rahmen von Wohnungsprivatisierungen spürbar waren. Die Hausverwaltung wurde hierbei dezentral ausgegliedert, ferner kam es zu Einsparungen und Standardabsenkungen der Bau- und Grünflächenerhaltung. Zudem sei mancherorts eine „marktorientierte“ Vermietungspolitik zu realisieren.⁶¹

Interessant ist auch eine Analyse von Weiß an Hand der Daten, die das Sozio-oekonomische Panel (SOEP)⁶² bereitstellt. In den Jahren von 1999 bis 2006 ist die Miete von privatisierten Wohnungen um 11,8 % angestiegen und damit deutlich über dem Schnitt kommunaler Wohnungen liegend, aber unterhalb des durchschnittlichen Preisanstiegs bei Mietwohnungen. Mit registrierten Modernisierungsmaßnahmen bei ca. zwei Dritteln der privatisierten Wohnungen liegt der Anteil hier deutlich über dem Durchschnitt aller verkauften Wohnungen. Eine Vernachlässigung des Wohnraums lässt sich danach nicht feststellen. Anzumerken ist, dass andere Merkmale wie Service oder Sicherheit nicht erfragt wurden. Bewohner empfinden (subjektiv, somit nicht zwangsläufig auch den Fakten entsprechend) das Preis-Leistungsverhältnis einer privatisierten Wohnung als schlechter gegenüber kommunalen Wohnungen. Mieter privatisierter Wohnungen ziehen prozentual etwas häufiger um, auch wenn diese häufig, z.B. aufgrund des Alters, weniger mobil sind.⁶³

-
- 59 Holm, Andrej (2010). Institutionelle Anbieter auf deutschen Wohnungsmärkten: neue Strategien der Wohnungsbewirtschaftung. In: Informationen zur Raumentwicklung. (5/6) 2010. S. 400 m.w.N.
- 60 Strategien der Kommunen für ihre kommunalen Wohnungsbestände - Ergebnisse der Fallstudien und Gesamtergebnis. Studie BMVBS (Hrsg.). Durchgeführt von IfS- Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH. Forschungen Heft 151. Berlin 2011. S. 138f.
http://www.bbsr.bund.de/nn_23494/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/BMVBS/Forschungen/2011/Heft151.html (Stand: 28.1.2013)
- 61 Holm, Andrej (2010). Institutionelle Anbieter auf deutschen Wohnungsmärkten: neue Strategien der Wohnungsbewirtschaftung. In: Informationen zur Raumentwicklung. (5/6) 2010. S. 393 m.w.N.
- 62 Das Sozio-oekonomische Panel (SOEP) ist eine repräsentative Wiederholungsbefragung, die bereits seit 25 Jahren läuft. Im Auftrag des DIW Berlin werden jedes Jahr in Deutschland über 20.000 Personen aus rund 11.000 Haushalten von TNS Infratest Sozialforschung befragt. Untersucht werden auch subjektive Indikatoren sowie Lebens- und Wohnsituation.
http://www.diw.de/de/diw_02.c.221178.de/ueber_uns.html (Stand: 6.2.2013).
- 63 Vgl. Weiß, Dominik (2008). Doch keine Heuschrecken? Kaum Flurschaden nach der Privatisierung kommunaler Wohnungen. In: Wirtschaft im Wandel. Jahrgang 14, 12/2008. S. 469ff.

Zur weiteren Information ist die aktuelle Veröffentlichung des BBSR „Anstieg großer Wohnungstransaktionen in 2012“ als **Anlage 1** beigefügt.

5. Käufer und Verkäufer großer Wohnungsbestände im Jahr 2012

[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

6. Wiederverkäufe von Wohnungsbeständen im Jahr 2012

[REDACTED]

[REDACTED]

7. Voraussichtliche Entwicklung der Transaktionen im Jahr 2013

[REDACTED]. Für das Jahr 2013 hat die LEG Immobilien einen Börsengang angekündigt. Die Nachfrage nach den zum geplanten Börsengang angebotenen Aktien der LEG Immobilien scheint hoch zu sein. Nach einer Meldung der Frankfurter Allgemeinen Zeitung vom 29. Januar 2013 ist

die Aktienneuemission von LEG bereits überzeichnet. Die LEG beabsichtigt mit ihrem Börsengang 57,5 % ihrer Anteile abzugeben.⁶⁵

Nach einer Meldung der Fachzeitung für die Immobilienwirtschaft (IZ) vom 23. Januar 2013 scheint der Verkauf der Woba Dresden (ca. 37.500 WE) abgesagt.⁶⁶

Am 10. Januar 2013 verkaufte die TAG Immobilien AG drei Wohnanlagen in Berlin für 87 Millionen Euro an die Fondsgesellschaft Union Investment.⁶⁷

In dem Artikel heißt es weiter:

„Die Abgabe der 1.384 Wohneinheiten führe zu einem Gewinn vor Steuern von rund 12 Millionen Euro, teilte die MDax-Gesellschaft am Donnerstag mit. Der Eigentümerwechsel sei für Ende Januar 2013 vorgesehen. Die bilanziellen Effekte des Verkaufs Ende 2012 würden jedoch noch im Jahresabschluss 2012 berücksichtigt. Die TAG sei zwar in erster Linie langfristiger Bestandhalter, nutze aber in Ausnahmefällen Möglichkeiten, um Verkäufe zu realisieren. Das nun freigesetzte Eigenkapital von rund 40 Millionen Euro könne in den Ankauf von Objekten mit höherer Anfangsrendite investiert werden.“

Käufer des Wohnungsportfolios ist die Union Investment Institutional Property GmbH, die die Wohnungen für einen ihrer Immobilienspezialfonds erworben hat.⁶⁸

Bezüglich der Strategien der Kommunen für ihre kommunalen Wohnungsbestände wird an dieser Stelle auf eine entsprechende Studie des *Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung* aus dem Jahr 2010 verwiesen. Die überwiegende Mehrheit der befragten Kommunen plante demnach für einen Zeitraum von 3 Jahren keinen Verkauf von Beteiligungen an Wohnungsunternehmen oder von Wohnungsportfolios.⁶⁹

65 <http://www.faz.net/aktuell/finanzen/aktien/geplanter-boersengang-aktienneuemission-von-leg-ist-ueberzeichnet-12043884.html> (Stand: 30.1.2013)

66 <http://www.immobilien-zeitung.de/1000012547/woba-verkauf-in-dresden-scheint-abgesagt> (Stand: 30.1.2013)

67 <http://www.finanzen.net/nachricht/aktien/TAG-Immobilien-verkauft-Wohnungen-fuer-87-Millionen-Euro-an-Union-Investment-2218907> (Stand: 30.1.2013)

68 <http://www.finanzen.net/nachricht/aktien/TAG-Immobilien-Verkauf-von-Wohnanlagen-fuer-87-Mio-Euro-2220070> (Stand: 30.1.2013)

69 Strategien der Kommunen für ihre kommunalen Wohnungsbestände – Ergebnisse einer Kommunalbefragung. BMVBS. Forschungen Heft 145. Berlin 2010.
http://www.bbsr.bund.de/nn_23494/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/BMVBS/Forschungen/2010/Heft145.html (Stand: 12.2.2013)

8. Auswirkungen von Wohnungstransaktionen auf die Aktienwerte

In diesem Abschnitt werden die in Abschnitt 5 benannten Aktiengesellschaften kurz vorgestellt und es wird eine zeitliche Einordnung der vorgenommenen Transaktionen zu der Entwicklung der Aktienwerte vorgenommen.

Die entsprechenden Aktiendiagramme sind als **Anlage 2** beigelegt. In den Diagrammen sind die relevanten Daten markiert. Eine Analyse, inwieweit die erfolgten Transaktionen eine unmittelbare Auswirkung auf die Aktienwerte der Unternehmen hatten, konnte im Rahmen dieser Ausarbeitung nicht durchgeführt werden.

8.1. TAG Immobilien AG

Die TAG Immobilien AG, ehemals TAG Tegernsee Immobilien- und Beteiligungs-Aktiengesellschaft, ist ein diversifizierter Immobilienkonzern, dessen Aktivitäten sowohl den Wohn- und Gewerbeimmobilienbereich umfassen, als auch den kompletten Dienstleistungssektor. Der Fokus der Gesellschaft liegt auf dem deutschen Immobilienmarkt.⁷⁰

Am 11. Januar 2012 erwarb die TAG Immobilien AG ein nördlich von Berlin (Eberswalde) gelegenes Immobilienportfolio mit 1.057 Wohneinheiten und 11 Gewerbeeinheiten, die von einer privaten Wohnungsgesellschaft gehalten wurden, im Wege eines Share-Deals.⁷¹

In dem Artikel heißt es:

„Bei den akquirierten Einheiten handelt es sich laut der Pressemitteilung um eine zusammenhängende Wohnanlage mit einer Gesamtmietfläche von 59.911 qm. Die Gebäude aus den 70/80-iger Jahren wurden in den Jahren 1999-2001 umfangreich saniert und auf moderne Energie- und Wohnstandards gebracht. Die Nettomiete der neu erworbenen Immobilien liegt bei 2,9 Mio. Euro per anno und der Kaufpreis beträgt rund 30 Mio. Euro. Die Ist-Miete beziffert sich auf nur 4,04 Euro je Quadratmeter und ist damit noch deutlich steigerungsfähig. Der Leerstand beläuft sich auf rund 7 Prozent.

Die Verwaltung der Liegenschaften ist durch den bestehenden TAG-Standort in Berlin gewährleistet und kann so kostengünstig erfolgen. Der Übergang der Immobilien in den Konzern erfolgt innerhalb des ersten Quartals 2012.“

Am 26. März 2012 erhielt die TAG Immobilien AG den Zuschlag der Deutschen Kreditbank AG (DKB) für die Übernahme der DKB Immobilien. Durch die Übernahme erhöht sich der Immobilienbestand der TAG Immobilien um ca. 25.000 Einheiten auf rund 56.000 Einheiten, während die Bilanzsumme auf ca. 3 Mrd. Euro ansteigt.⁷²

70 http://www.finanzen100.de/aktien/tag-immobilien-wkn-830350_H1638626139_83209/unternehmen.html (Stand: 30.1.2013)

71 <http://www.finanzen.net/nachricht/aktien/TAG-Immobilien-kauft-Wohnimmobilienportfolio-im-Berliner-Umland-1559877> (Stand: 30.1.2013)

72 <http://www.finanzen.net/nachricht/aktien/TAG-Immobilien-Aktie-nach-Zuschlag-fuer-die-DKB-Immobilien-AG-im-Fokus-1756477> (Stand: 30.1.2013)

Weiter heißt es in dem Artikel:

„Die Übernahme soll weitestgehend über die in der vergangenen Woche abgeschlossene Kapitalerhöhung finanziert werden. Wie bereits in der vergangenen Woche mitgeteilt wurde, wird dem Konzern durch die Ausgabe von rund 20,6 Millionen neuen Aktien zu je 6,15 Euro ein Bruttoemissionserlös von rund 127 Mio. Euro zufließen.“

Am 12. November 2012 erwarb die TAG Immobilien AG in der thüringischen Hauptstadt Erfurt in zentraler Lage über 360 Wohneinheiten. Der Kaufpreis belief sich auf rund 29 Mio. Euro und beinhaltete die Übernahme der Verbindlichkeiten. Bei den neu erworbenen Liegenschaften handelte es sich um eine zusammenhängende Wohnanlage, die neben fünf Gebäudeteilen eine Tiefgarage und ein Parkhaus umfasst.⁷³

Am 19. November 2012 erhielt die TAG Immobilien AG vom Bundesfinanzministerium den Zuschlag für die TLG Wohnen GmbH aus dem früheren Treuhand-Vermögen der Bundesregierung. Um die 471 Millionen Euro teure Akquisition zu finanzieren, führte TAG eine Kapitalerhöhung durch.⁷⁴

Weiter heißt es in dem Artikel:

„Zusätzlich zu den Wohnungen übernimmt TAG auch Verbindlichkeiten der TLG Wohnen in Höhe von 256 Millionen Euro. Der Barkaufanteil am Kaufpreis beträgt 218 Millionen Euro. Um diesen zu finanzieren, will TAG bis zu 30 Millionen Euro neue Aktien ausgeben. Mit dem Emissionserlös will der Konzern neben der TLG Wohnen weitere kleinere Akquisitionen tätigen. Das Bezugsverhältnis für die neuen Aktien wird 17 zu 5 betragen.“

8.2. Deutsche Wohnen AG

Die Deutsche Wohnen AG ist eine börsennotierte Immobilien-Aktiengesellschaft, die sich operativ auf die Wohnungsbewirtschaftung, das Portfoliomanagement und die Wohnungsprivatisierung, d. h. den Verkauf von Wohnungen an Mieter und Investoren, konzentriert. Sie entstand in den Jahren 1998/99 durch den Erwerb der Wohnungsbestände der ehemaligen Hoechst AG und des Heimstätte Rheinland-Pfalz-Konzerns. Das Wohnimmobilienportfolio des Konzerns besteht im Wesentlichen aus insgesamt 72.500 Wohneinheiten und 800 Gewerbeimmobilien. Die Deutsche Wohnen AG fungiert als Holding und nimmt zentrale Finanz- und Managementaufgaben wahr.⁷⁵

Am 28. Mai 2012 übernimmt die Wohnungsgesellschaft Deutsche Wohnen AG von der Barclays Bank nach eigenen Angaben rund 23.500 Wohneinheiten. Der Transaktion liege ein Unterneh-

73 <http://www.finanzen.net/nachricht/aktien/TAG-Immobilien-Wohneinheiten-in-Erfurt-erworben-2139557> (Stand: 30.1.2013)

74 <http://www.finanzen.net/nachricht/aktien/TAG-sichert-sich-Treuhand-Wohnungen-des-Bundes-und-erhoeht-Kapital-2151133> (Stand: 30.1.2013)

75 http://www.finanzen.net/unternehmensprofil/Deutsche_Wohnen_1 (Stand: 30.1.2013)

menenswert von 1,235 Milliarden Euro zugrunde. Die Deutsche Wohnen stockt mit der Akquisition ihr Wohnimmobilienportfolio auf insgesamt rund 73.500 Wohneinheiten auf.⁷⁶

8.3. Patrizia Immobilien AG

Die Patrizia Immobilien AG ist ein bankenunabhängiges vollstufiges Immobilien-Investmenthaus. Die Gesellschaft bietet Akquisition & Consulting, Asset Management, Wohnungsprivatisierung, Immobilienmanagement, Projektentwicklung, Bautechnik und Verkäufe. Des Weiteren werden Lage und Nutzungskonzept, Bausubstanz und Energiebilanz der Objekte analysiert, Teilmärkte erfasst und steuerliche Gesichtspunkte berücksichtigt.⁷⁷

Am 17. Januar 2012 erwarb die Patrizia Immobilien AG 986 Wohnungen und drei Gewerbeeinheiten mit einer Gesamtnutzfläche von rund 70.000 Quadratmeter. Die in zwei Transaktionen erworbenen Objekte liegen im Münchner Stadtteil Bogenhausen und Germering. Sie wurden maßgeblich Ende der 60er/Anfang der 70er Jahre errichtet und weisen einen nur fluktuationsbedingten Leerstand von weniger als einem Prozent auf. Der Aktienkurs von PATRIZIA Immobilien gewann bisher 2,31 Prozent auf 3,59 Euro.⁷⁸

Am 14. Februar 2012 erhielt die Patrizia Immobilien AG den Zuschlag für ca. 21.500 Wohnungen der Landesbank Baden-Württemberg (LBBW).⁷⁹

Am 24. Mai 2012 gab die Patrizia Immobilien AG bekannt, dass sie ihre Auslandsaktivitäten in Dänemark weiter ausbaut.⁸⁰

9. Literaturquellen zum Thema Wohnungsprivatisierung

Das Institut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) hat sich seit dem Jahr 2007 intensiv mit Wohnungstransfers beschäftigt. Daher ist der folgende Link zu beachten:

<http://www.bbsr.bund.de>

Darüber hinaus hat die Bibliothek des Deutschen Bundestages im Auftrag der Wissenschaftlichen Dienste eine Literaturrecherche zum Thema Wohnungsprivatisierung durchgeführt. **Zusätzlich**

76 <http://www.finanzen.net/nachricht/aktien/Deutsche-Wohnen-kauft-23-500-Wohnungen-1887039> (Stand: 30.1.2013)

77 <http://www.finanzen.net/unternehmensprofil/Patrizia-Immobilien> (Stand: 30.1.2013)

78 <http://www.finanzen.net/nachricht/aktien/PATRIZIA-erwirbt-fast-1-000-Einheiten-fuer-ihr-WohnModul-I-1572772> (Stand: 30.1.2013)

79 <http://www.finanzen.net/nachricht/aktien/LBBW-verkauft-ihre-21-500-Wohnungen-an-Augsburger-Patrizia-1648265> (Stand: 30.1.2012)

80 <http://www.finanzen.net/nachricht/aktien/PATRIZIA-Erwerb-von-Wohnanlage-in-Kopenhagen-1883438> (Stand: 30.1.2013)

zu den bereits im Internet veröffentlichten Literaturtipps der Bibliothek des Deutschen Bundestages zum Thema „Wohnungsmarkt und Wohnkosten“⁸¹ ergab die Recherche ab dem Jahr 2010 folgende Ergebnisse:

Signatur: R 75169

Müller, Anja Auswirkungen von Wohnungsverkäufen auf die Stadtentwicklung / Anja Müller ; Guido Spars. In: Forum Wohnen und Stadtentwicklung : Verbandsorgan des vhw. - 4 (2012), 6, S. 329 - 332 Schlagwortketten: Wohnungsunternehmen; Wohnungsmarkt; Stadt; Deutschland; 2012.

Signatur: P 5134182

Holm, Andrej Politiken und Effekte der Wohnungsprivatisierungen in Europa / Andrej Holm. In: Urbane Differenzen : Disparitäten innerhalb und zwischen Städten / hrsg. im Auftr. des Arbeitskreises Kritischer RegionalwissenschaftlerInnen (AKR). Bernd Belina ... (Hrsg.). - 1. Aufl. - Münster. - (2011), S. 207 - 230 ISBN 978-3-89691-797-3 Schlagwortketten: Wohnung; Privatisierung; Sozialverträglichkeit; London; Berlin; Amsterdam; 2008; Vergleichende Darstellung.

Signatur: R 72360 | 2011

Held, Tobias Verkäufe kommunaler Wohnungsbestände : Ausmaß und aktuelle Entwicklungen / Tobias Held. In: Informationen zur Raumentwicklung. - (2011), 12. - (2011), 12, S. 675 - 682 Schlagwortketten: Wohnungsunternehmen; Kommunales Unternehmen; Wohnungsmarkt; Privatisierung; Deutschland; 1999-2011; 2011.

Signatur: R 72360 | 2011

Lenk, Thomas Verkäufe kommunaler Wohnungsbestände : ein geeignetes Instrument zur Konsolidierung kommunaler Haushalte? / Thomas Lenk ; André Grüttner ; Mario Hesse. In: Informationen zur Raumentwicklung. - (2011), 12, S. 713 - 721 Schlagwortketten: Wohnungsunternehmen; Kommunales Unternehmen; Privatisierung; Gemeindehaushalt; Deutschland; 2011.

Signatur: P 5136000

Holm, Andrej Wohnungspolitik der rot-roten Regierungskoalition in Berlin / Andrej Holm. In: Linke Metropolenpolitik : Erfahrungen und Perspektiven am Beispiel Berlin / Andrej Holm ... (Hrsg.). - 1. Aufl. - Münster. - (2011), S. 92 - 112 ISBN 978-3-89691-881-9 Schlagwortketten: Wohnungspolitik; Wohnungsmarkt; Berlin; 2001-2011; 2011.

Signatur: R 72360 | 2011

Just, Tobias Zur Rolle der öffentlichen Hand auf dem deutschen Wohnungsmarkt / Tobias Just ; Michael Voigtländer. In: Informationen zur Raumentwicklung. - (2011), 12, S. 661 - 673 Schlagwortketten: Wohnungsmarkt; Öffentliche Wirtschaft; Privatisierung; Wohnungspolitik; Deutschland; 2011.

81 http://www.bundestag.de/dokumente/bibliothek/akt_lit/littipps/energie/littipp_wohnungsmarkt.pdf
(Stand: 11.2.2013)

Signatur: R 72360 | 2010

Claßen, Gudrun Handel mit Mietwohnungsportfolios in Deutschland : Umfang und Auswirkungen vor dem Hintergrund von Internationalisierung und Professionalisierung / Gudrun Claßen ; Christoph Zander. In: Informationen zur Raumentwicklung. - (2010), 5/6, S. 377 - 390 Schlagwortketten: Wohnungsmarkt; Deutschland; 1999-2009; 2009; Quantitative Darstellung.



10. Anlagen

- Anlage 1** Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR). Anstieg großer Wohnungstransaktionen in 2012. BBSR-Analysen Kompakt 12/2012.
http://www.bbsr.bund.de/cln_032/nn_23470/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/AnalysenKompakt/analysenkompakt_node.html?nnn=true (Stand: 28.1.2013)
- Anlage 2** Aktiendiagramme der Unternehmen TAG Immobilien AG, Deutsche Wohnen AG und PATRIZIA Immobilien AG.