

Neoliberale Wohnungspolitik: Vom Ausverkauf in die Krise - zur Mieteroffensive?

Knut Unger

MieterInnenverein Witten / Mieterforum Ruhr

Große Wohnungstransaktionen 1989-2010

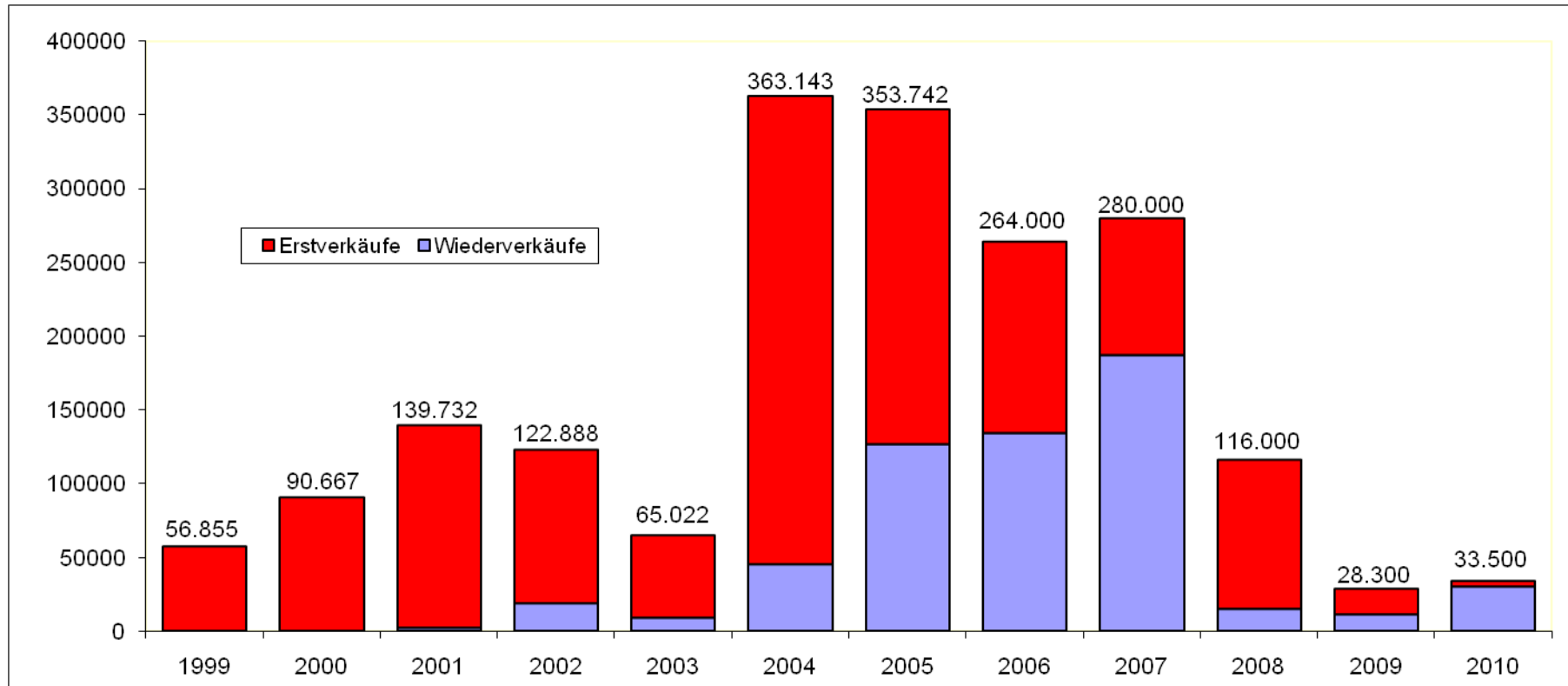
New Economy
Blase platzt

Leitzinsen
Tiefsstand

Höhepunkt
Hauspreise USA

Subprime
Krise

Globale
Finanz
Krise



Quellen: Ifs, BBR,, Just

Kiel → WCM
11.000 WE

Verkauf Jade
(Wilhelmshaven)
8.200 WE

Verkauf 117.000
Bahnwohnungen

Einzelprivatisierung
en
Vitterra (→ Häuser)

Vitterra → Mira
27.000 WE

Gagfah →
→ Fortress
82.0000 WE

ThyssenKrupp
→ MorganStanley
48..0000 WE

Vitterra →
Annington
138.000 WE

WOBA Dresden
→ Fortress
47.600 WE

LEG →
Whitehall
GoldmanSachs
93.000 WE

Deregulierung

Neo-Liberalismus

Deregulierung

entkoppelte Finanzmärkte

Arbeits-Markt

Krise 70er

Privatisierung

Steuer-senkung

mehr Aufgaben

Wegfall der Wohnungsgemeinnützigkeit 1989

Verkäufer:

Käufer:

~~Industrie~~

~~Staat~~

~~Kommunen~~

Wohnungs-unternehmen

Privat

Finanzinvestoren

WOHNUNGSVERKÄUFE



Finanz-investoren

Wohnungs-unternehmen

Zwischen-händler

Privat

Mieter
Selbstnutz
Anle

Finanz-industrie

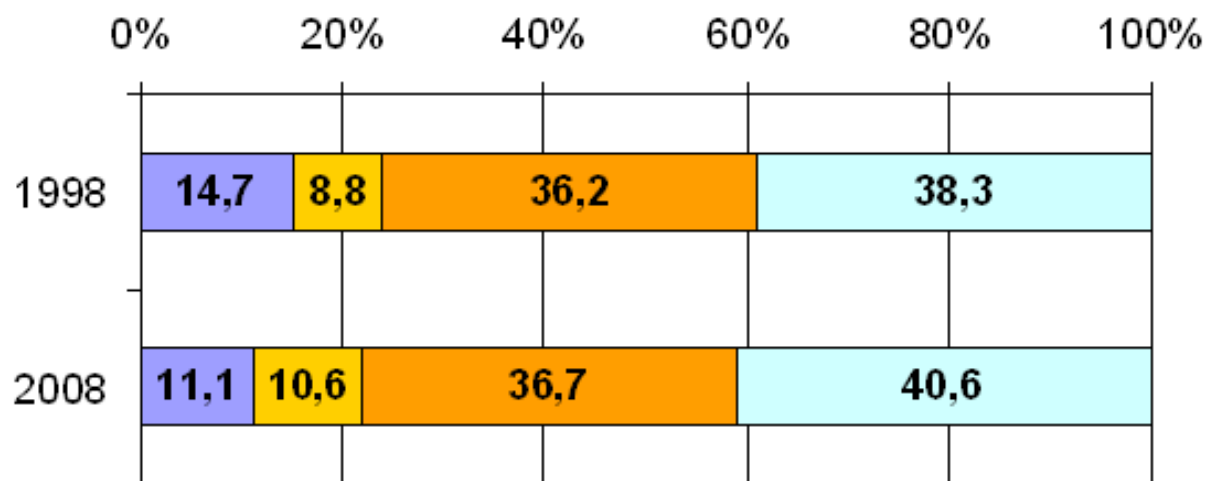
Derivate Verbriefungen

Niedrige Zinsen

Finanz-blase

Finanzkrise

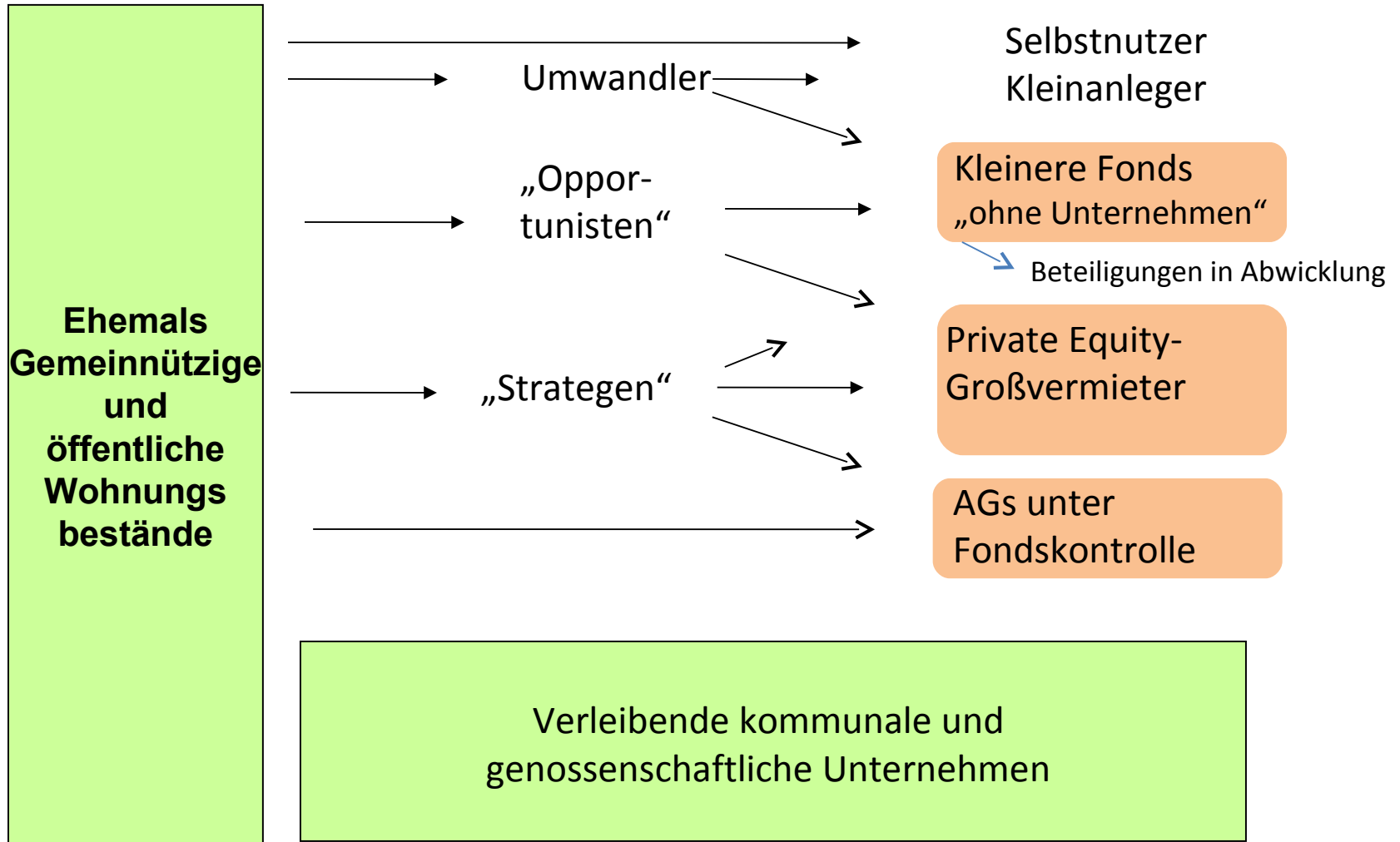
Verschiebung der Anteile von Eigentümergruppen am gesamten Wohnungsbestand 1998 - 2008



- Summe ehemals soz. WoWi (Kommunale, Genossenschaften, Werkswohnungen...)
- Privatunternehmen o. Eigentümerbindung
- private Kleinvermieter
- Selbstnutzer

Quellen: IfS, BBR, eigene Schätzung

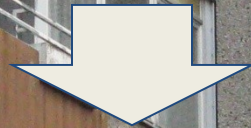
Differenzierter Verlauf und Ergebnis





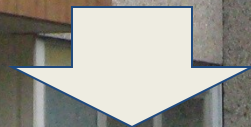
Regionale Schwerpunkte der „Finanzinvestoren“:

- NRW: 320.000 bis 450.000 Wohnungen
- Berlin - Kiel – Salzgitter – Wilhelmshaven – Dresden...



Lokale Schwerpunkte, z. B. Ruhrgebiet

- Dortmund: 45.000 Wohnungen = 20 % des Wohnungsbestandes
- davon 8000 Wohnungen: kleinere Fonds mit Sitz im Ausland



Schwerpunkte in bestimmten Stadtteilen, z.B. Do-Westerfilde

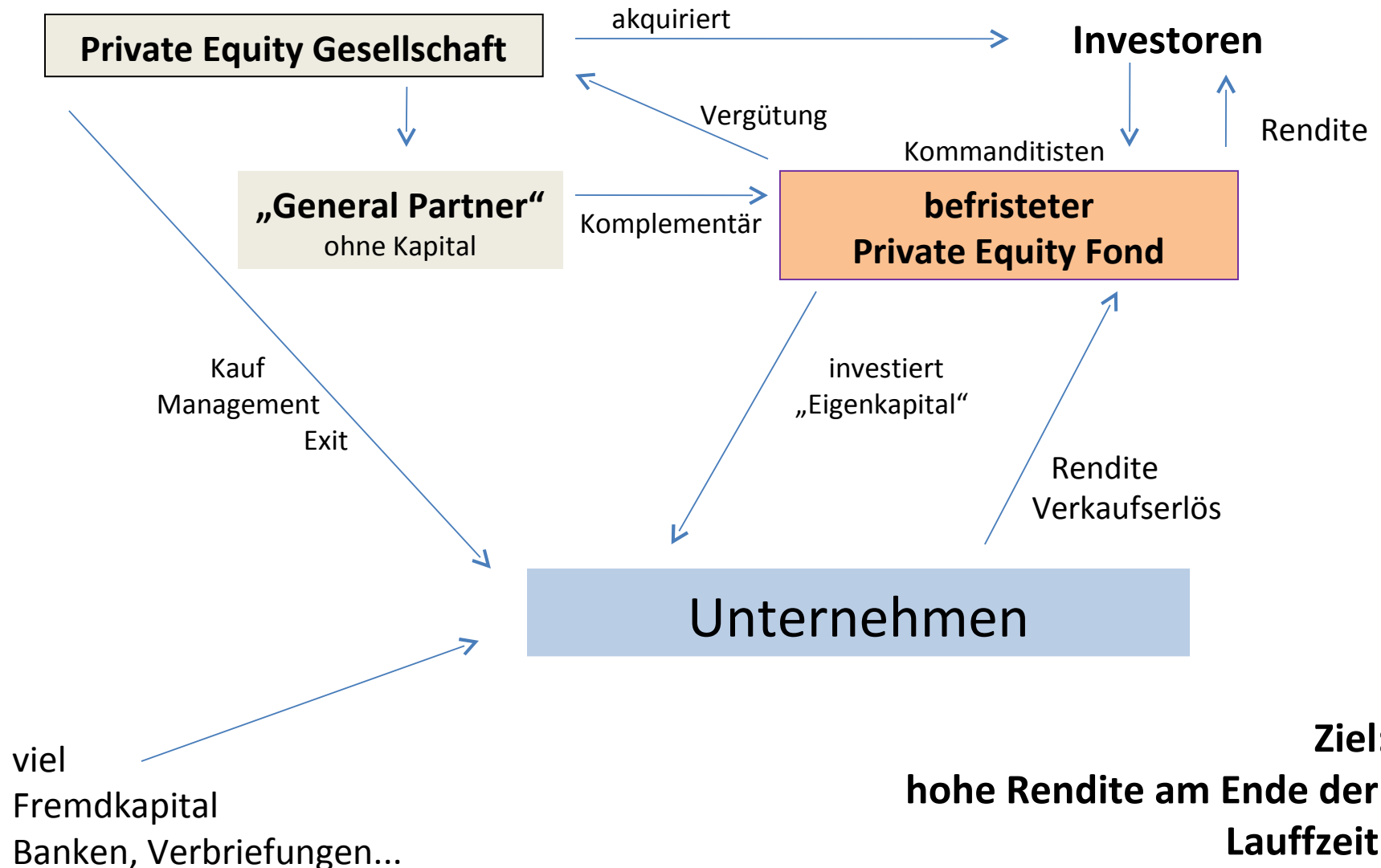
Probleme für Mieter und Wohnungsbestände

- Einzelprivatisierung
 - unzureichende Instandhaltung und Modernisierung
- schlechte Bestandsverwaltung , unerreichbare Vermieter
 - Kein Quartiersmanagement
 - Mieterhöhungen und Leerstand
- Industrialisierung und Enträumlichung der Bestandsverwaltung
 - Liquiditätsengpässe, Insolvenzen
 - Substanzverzehr
- hohe Zukunftsrisiken durch Befristung der Fonds und Verbriefungen
 - Zu erwarten: weiteres Herunterwirtschaften und massenhafte Insolvenzen

SCHULSSFOLGERUNG:

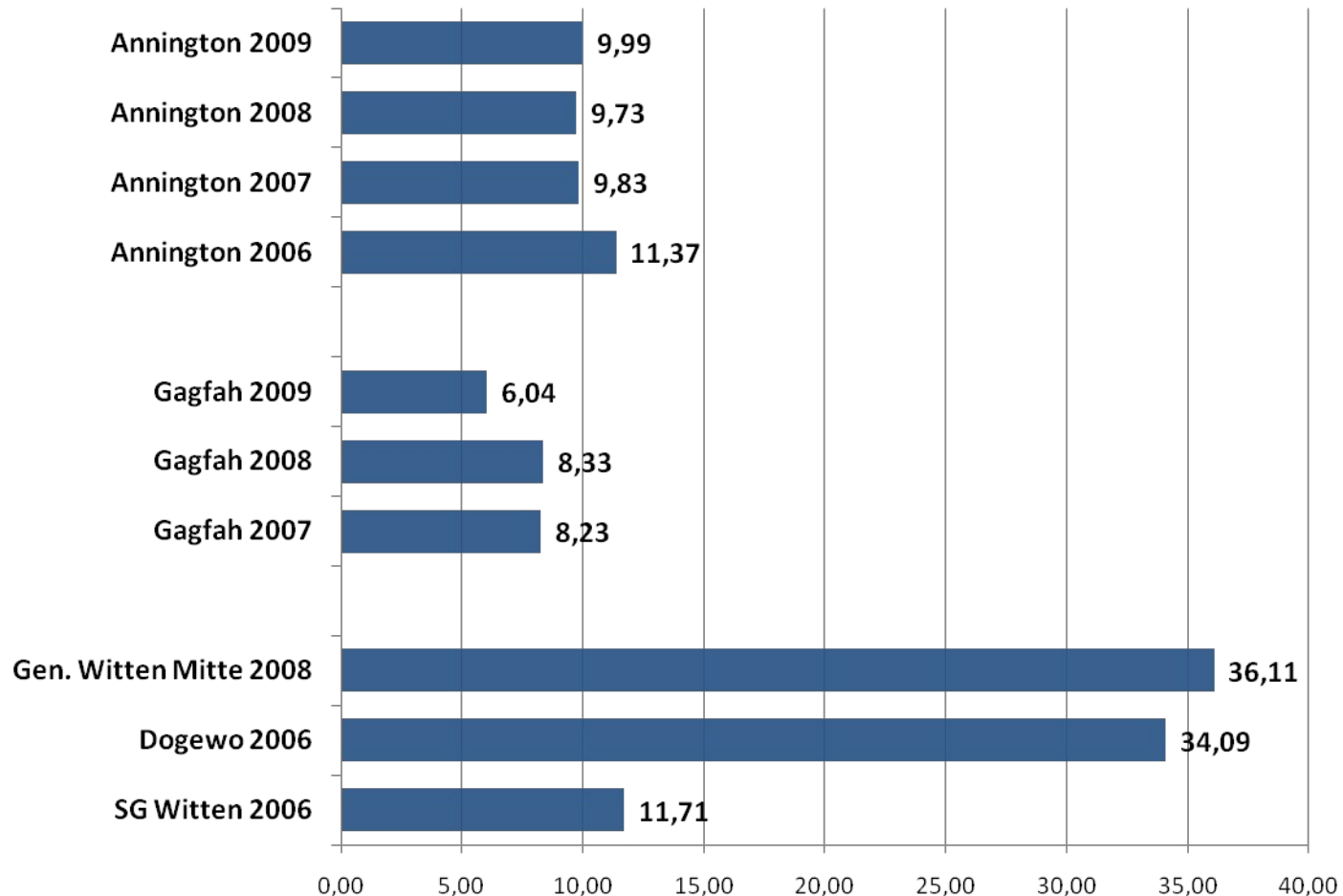
Private Equity in der Wohnungswirtschaft hat keine erträgliche Zukunft
Erforderlich sind Rettungsschirme, Not- und Auffangprogramme
Perspektive: Die Wohnungen müssen zurück in gemeinnützige Hände

Struktur einer Private Equity Beteiligung



Bestandsinvestitionen im Vergleich

Instandhaltung/(Modernisierung) €/qm/Jahr



(Post)gemeinnützige Wohnungswirtschaft

- Wohnung als Sozialgut
- Versorgung von Bedarfs-/Zielgruppen
- dauerhafte Bestandshaltung
- öffentliche Darlehen
- begrenzte, geringe Rendite
- lokale Einbindung
- tlws. demokratische Kontrolle

Private Wohnungswirtschaft

- Wohnung als Ware , Wirtschaftsgut
- Angebot & Nachfrage nach Wohnungen
- Halten & Verkaufen
- private Darlehen, Banken
- nachhaltige Renditeorientierung
- Einbindung über Wohnungsmärkte
- Verlust demokratischer Kontrolle

finanzmarktgetriebene Wohnungswirtschaft

- Wohnung als Finanzanlage
- Platzierung von Finanzprodukten
 - kurz befristetes Investment
 - deregulierter, globaler Kapitalmarkt
 - völlige Entkoppelung vom Ort
 - Kontrolle durch die Finanzprodukte und -märkte

Dortmund 2007

LEG - Verkauf



LEG - Verkauf



GLOBAL
INVESTIEREN
LOKAL
RUINIEREN

Welcher
ausländische
Investor
hat denn
Interesse
an
sozialer
Verantwortung?

Verkauf

NRW Landesregierung
betreibt
Arbeitsplatzvernichtung
statt
Arbeitsplätze
zu schaffen
Herr Rüttgers,
das ist
Wahlbetrug!

LEG - Verkauf



Gegen-Bewegung



ENDE 90er:

- Vernetzter Mieter-Protest: Aktionsbündnis der Veba-Mieter
- Bürgerbegehren gegen Verkauf kommunaler WU Köln, Aachen, Essen,

Um 2004

- Neue Koalitionen
Mietervereine- Initiativen
Gewerkschaften/Beschäftigte e



- Mieterinitiativen/Mieterbeiräte in Privatisierung-Quartieren

Ab 2005

Kritische Öffentlichkeit
Beispiel: Verhinderung von Wohn-REITS

- Landesweite Kampagnen: Volksinitiative „Sichere Wohnungen und Arbeitsplätze“ LEG NRW
- Freiburg



Ab 2008

- Krise , Legitimationskrise
- „Schrottimmobilen“ (2009)
- Landtagswahl NRW 2010



NRW 2010: Rot-Grüner Koalitionsvertrag

- Stärkung der kommunalen Wohnungsaufsicht
 - u.a.: Ermöglichung von Ersatzvornahmen auch in Haushaltssicherungskommunen
 - auch bei Leerstand sollen Kommunen tätig werden können
- Wiedereinführung Kündigungssperrfristverordnung
- Einstieg in die Ankaufförderung durch gemeinwohlorientierte Träger
- Verhinderung weiterer Privatisierungen
- Enquete-Kommission „Wohnungswirtschaftlicher Wandel und Finanzmarkt“
- Finanzielle Förderung kommunaler Wohnraumkonzepte
- Wohnungsbewirtschaftung als Zweck der RAG-Stiftung? Verhinderung eines Kapitalmarktverkaufs von Evonik Wohnen /THS
- Prüfung eines Verfassungsrechts auf Wohnen
- Weniger Eigentumsförderung, mehr Förderung von Mietwohnungen
Neubau und Bestandserneuerung
- Prüfung einer Rückabwicklung der Integration des Wohnungsbauvermögens in die NRW-Bank

Bundespolitik

- Wohnungsaufsicht / Ordnungsrecht
Stärkung der Instrumente BauGB
- „Rettungsschirm“ für Mietwohnungen
Subvention von Aufkäufen – Auffangträger
- Regulation von Real Estate Private Equity
Eigenkapitalvorschriften
Instandhaltungsfonds?
Regelungen bei öffentlicher Förderung , Anforderungen an Käufer
- „Neue Gemeinnützigkeit“
- Wohnraumförderung
- Mietrecht/Mieten