

Andrej Holm

Wohnungsprivatisierung



Privatisierung der Berliner Wohnungsbauengesellschaften

Verlauf - Umfang - Folgen

Andrej Holm

Wohnungsprivatisierung



Gliederung

1. **Was** wurde privatisiert?
2. **Wieviel** wurde privatisiert?
3. **Wer** hat wann privatisiert?
4. **Wem** wurden die kommunalen Wohnungsbestände verkauft?
5. **Welche** Folgen haben die Verwertungsstrategien der Erwerber?

Andrej Holm

Wohnungsprivatisierung



1. Ausgangslage 1990 - kommunale Wohnungsbestände in Berlin

Westberlin: 236.000 Wohnungen (24 Prozent)

Ostberlin: 246.000 Wohnungen (39 Prozent)

Gesamt: 482.000 Wohnungen (28 Prozent)

(verwaltet von 20 Wohnungsbaugesellschaften)

Andrej Holm

Wohnungsprivatisierung

Kommunaler Wohnungsbestand Ostberlin

1990



WBM	18.000
WIP	15.000
WBF	25.000
HOWOGE	27.000
WBL	33.000
WB Pankow	15.000
WBG Marzahn	36.000
WoGeHe	38.000
WBG Treptow	15.000
KÖWOGE	14.000
WBG Weißensee	10.000
Gesamt	246.000

Andrej Holm

Wohnungsprivatisierung

Kommunaler Wohnungsbestand Westberlin

1990

Bewoge	17.000
GEWOBAG	28.000
Bewoge	17.000
WIR	18.000
Gesobau	23.000
DEGEWO	30.000
GSW	70.000
Stadt und Land	22.000
GEHAG	28.000
Gesamt	236.000



Andrej Holm

Wohnungsprivatisierung



Kommunaler Wohnungsbestand Berlin 2005

WBM Gruppe	31.000
Stadt und Land	47.000
HoWoGe	48.000
Gesobau	41.000
DEGEWO Gruppe	56.000
GEWOBAG	50.000
Gesamt	273.000

Andrej Holm

Wohnungsprivatisierung



2. Privatisierungsumfang des kommunaler Wohnungsbestands

1990: 482.000 Wohnungen

2005: 273.000 Wohnungen

Verkaufsumfang: 209.000 Wohnungen

Andrej Holm

Wohnungsprivatisierung



Privatisierung ist:

- ein formaler Schritt der ***Eigentumsübertragung*** an private Rechtssubjekte
- die ***Auflösung von Vergesellschaftungen*** im Bereich der Wohnungsversorgung
- ***Bestandsverkauf*** einzelner Wohnungen und ***Anteilsverkäufe*** kommunaler Geschäftsbeteiligungen

Andrej Holm

Wohnungsprivatisierung



3. Phasen der Privatisierung

vor 1995	14.000 WE	7%
1995 bis 1998	30.000 WE	14%
1999 bis 2001	45.000 WE	22%
seit 2002	120.000 WE	57%

Andrej Holm

Wohnungsprivatisierung



Zusammensetzung und rechtliche Grundlagen der Verkäufe

ASHAG 1993	36.000 WE	17%
Senatsbeschluss 1994	35.000 WE	17%
Senatsbeschluss 1997	50.000 WE	24%
Senatsbeschluss 2000 (Anteilsverkäufe)	88.000 WE	42%

Andrej Holm

Wohnungsprivatisierung



Erträge der Wohnungsbaugesellschaften für das Land Berlin

In-Sich-Verkäufe	622 Mio. Euro	29%
Anteilsverkäufe	1.044 Mio. Euro	49%
Sonderdividende	478 Mio. Euro	22%
Gesamt	2.144 Mio. Euro	100%

Andrej Holm

Wohnungsprivatisierung



Folgen der Landespolitik für die Wohnungsbauengesellschaften

- **künstliche Verschuldung** im Umfang von 1.100 Mio. Euro
- entspricht einem **Privatisierungsdruck** von ca. 35.000 Wohnungen
- das sind über **40 Prozent der Bestandsverkäufe** (ohne ASHG)

Haushaltspolitik schafft ‚wohnungswirtschaftliche Notlage‘

Andrej Holm

Wohnungsprivatisierung



4. Erwerbertypen in den privatisierten Beständen

Einzeleigentum	ca. 11.000 WE	5%
Genossenschaften	ca. 11.000 WE	5%
Zwischenerwerber	ca. 20.000 WE	10%
Fonds/Verwerter	ca. 120.000 WE	57%
sonstige	Ca. 47.000 WE	23%

Andrej Holm

Wohnungsprivatisierung



Erwerbertypen und Eigentümerstrategien

Genossenschaften

langfristige Substanzverbesserung
Stabilisierung der Bewohnerstruktur

Zwischenerwerber

Substanzaufwertung
Vermietung/teilweise Umwandlung

Fonds/Verwerter

Verkaufswertverbesserung
kurzfristig auf Umwandlung/Verkauf gerichtet

Andrej Holm

Wohnungsprivatisierung



5. Neue Eigentümerstrategien:

Von der Vermietung zur Verwertung

- Verkauf an Zweitverwerter
- Umwandlung in Eigentumswohnungen
- Erhöhung der Einnahmen
- Reduzierung Ausgaben

Andrej Holm

Wohnungsprivatisierung



Verwertungsstrategien

am Beispiel GSW

secondary buyout

05/2004	Kauf von 65.000 Wohnungen durch Cerberus	493 Euro/qm
10/2004	Verkauf von ca. 1.500 Wohnungen an die Vivacon AG	486 Euro/qm
12/2004	Verkauf an conwert und Auflage des DWF 1	680 Euro/qm
02/2005	Modernisierung und geplante Umwandlung	977 Euro/qm

Andrej Holm

Wohnungsprivatisierung



Verwertungsstrategien

das Beispiel der GSW

buy and sell

Gesamtvolumen	2.100 Mio. Euro
Gezahlter Kaufpreis	405 Mio. Euro
Verkauf an Vivacon	47 Mio. Euro
Verkauf der GSW Zentrale	60 Mio. Euro
Entspricht bezogen auf den Kaufpreis	26,4 %

Andrej Holm

Wohnungsprivatisierung



Verwertungsstrategien

das Beispiel der GSW

buy and hold

- Ausschöpfung der Mieterhöhungsspielräume
- Reduzierung der Instandsetzungs- und Wartungskosten
- Reduzierung der Personalkosten

Andrej Holm

Wohnungsprivatisierung



wohnungspolitische Folgen

- Umwandlungsdruck und Mietsteigerungen
- Ersatzlose Aufgabe von Niedrigmarktsegmenten
- Reduzierung kommunaler Verteilungsressourcen
- Verzicht auf Sekundäreffekte einer kommunalen Wohnungswirtschaft

Andrej Holm

Wohnungsprivatisierung



Fazit

- Privatisierungen sind lokalpolitische Entscheidungen
- die privatisierten Beständen werden in die globale Finanz/Enteignungsökonomie integriert
- Privatisierungen sind Prozesse der Entsozialisierung
- Privatisierungen produzieren einen neuen Typ der Wohnungsmarktökonomie: von der Verwaltung zur Verwertung

Andrej Holm

Wohnungsprivatisierung



ENDE