

Folgen der Wohnungsverkäufe in NRW - Wohnungspolitische Perspektiven

Helmut Lierhaus - Sebastian Müller
Mieterverein Dortmund TU Dortmund

17.04.2010

Wohnungsprivatisierung 1999 bis Mitte 2008 in Deutschland - Ein Massenphänomen

Quelle: BBR-Datenbank Wohnungsprivatisierung, Zugriff Mitte 2008

	Verkäufe	Käufe	Saldo
	Wohnungen	Anteil	Wohnungen
Öffentliche Hand	892 000	48 %	341 000
Kommune	364 000	20 %	142 000
Bund/ Land	528 000	28 %	199 000
Privat	870 000	47 %	1 498 000
Sonstige	100 000	5 %	24 000
Gesamt	1 863 000	100 %	1 863 000

Wohnungsverkäufe an Privat Equity 1999 bis Mitte 2008 in NRW

NRW ist das Kernland der Verkäufe an Real Estate Privat Equity.

In NRW trägt der Verkauf unternehmensgebundener Bestände zum Erfolg von Real Estate Privat Equity bei, ca.480 000 Wohnungen im Besitz von globalen Real Estate Privat Equity Fonds.

In Ruhrgebietsstädten marktbedeutsame Quoten bei den Mietwohnungsbeständen generell und im Segment einfacher und preiswerter Bestände speziell.

Beleihung, Verbriefung, Standardabsenkung - zentrale Managementtools von Real Estate Privat Equity.

Standardabsenkung ist das wohnungspolitische Problem Nr.1

Berührte Themen bei der Debatte über Privatisierung der Wohnraumversorgung

- Stadtteilentwicklung
(Gewerbe, Infrastruktur, Image)
- Soziale Stadt
(Träger Förderprogramme)
- Bildungs- und Sozialgefälle
(Konzentration benachteiligter Haushalte)
- Wohnkosten
(hohe Betriebskostenkosten, Abkopplung von Klimaschutzinvestitionen)
- Handlungsspielräume Lokalpolitik
(„Reparaturbetrieb“)

SGB II-Quoten und KdU-Bezug in Dortmund, 2006

Sozialräume	SGB II in %	Privat Equity-Bestände	SGB II in %	KdU 100 – unter 200 € in %
Eving Ost/ Kemminghausen	24,5	Fischsiedlung	62,8	55,2
Bodelschwingh/Westerfilde	22,6	Westerfilde (Speckestr.)	41,2	64,8
		Kolonie Westhausen	24,1	47,3
Marten	23,0	Siedlung Germania	30,2	43,7
Deusen Huckarde	19,2	Eisheiligsiedlung	25,1	46,2
Bövinghausen/Westrich	17,8	Siedlung Bövinghausen	29,0	54,2
Mengede/Oestrich/Schwieri	16,1	Komponistensiedlung	14,9	21,1
Jungferntal/Kirchlinde	16,2	Jungferntal-Süd	23,2	46,3
		Jungferntal-Nord	13,9	50,7

Rekonstruktion der öffentlichen Wohnraumversorgung

Stopp der Verkäufe öffentlicher Wohnungsunternehmen

Imageverbesserung „Soziale Wohnraumförderung“ (Sozialwohnung)
(Förderung in NRW bisher schwerpunktmäßig für Eigentum,
Familienheime, behinderten- und altengerechten Umbau)

Trägerlandschaft für sozialen und innovativen Wohnungsbau
(Genossenschaften, neue „Wohnungsgemeinnützigkeit“?)

„Auffanggesellschaft“ für vernachlässigte Siedlungen
(Ankaufshilfe, Vorkaufsrechte, Sonderförderungen
Modernisierung und Nutzungskonzepte)

Rekonstruktion der öffentlichen Wohnraumversorgung

Förderung der Subsistenz und von Sozialen Zentren in den Räumen der
Prekarität