

Vom Verkauf öffentlicher Wohnungsbestände. Wer dreht hier am Privatisierungskarussell?

Ronald Heinz

1. Einleitung

Wohnen zählt zu den elementaren Grundbedürfnissen und sollte daher nicht dem freien Spiel der Marktkräfte überlassen werden. Diesem Umstand wurde und wird, insbesondere in den wohlfahrtsstaatlich geprägten kapitalistischen Staaten, mit einer Vielzahl an alternativen Eigentums- und Finanzierungsformen sowie Regulierungsmechanismen Rechnung getragen. Dazu zählen: Gemeinnütziger und kommunaler Wohnbau, Wohnbauförderungen, Mietrecht, Mitbeihilfen, etc.

Im Zuge der Ende der 1970er, Anfang der 1980er Jahre in zahlreichen europäischen Staaten eingeleiteten „Redimensionierung“ öffentlicher Leistungen, nicht zuletzt infolge einer teilweise politisch herbeigeführten Budgetmisere¹, wurde die nicht-marktförmige Bereitstellung von öffentlichen Gütern zunehmend in Frage gestellt. Die zuvor vielerorts praktizierten sozialen Wohnungspolitiken mit umfangreichen Wohnbeständen in öffentlichem Eigentum traten dabei in Widerspruch zur neo-/liberalen Forcierung von Privateigentum und der damit einhergehenden Privatisierungsagenda. Eine Vorreiterrolle im Sinne einer radikalen Umgestaltung öffentlicher Wohnungspolitik nahm die Regierung Thatcher in Großbritannien ein. Mit dem Housing Act von 1980 wurde den MieterInnen ein Kaufrecht („right to buy“) eingeräumt. Damit konnten sie ihre zuvor gemieteten Gemeindewohnungen mit hohen Preisabschlägen als Eigentum erwerben. Diese Privatisierungspolitik sollte nicht folgenlos bleiben. Neben einer deutlichen (gewünschten) Erhöhung der Wohneigentumsquote wurden insbesondere der Verfall des ehemals kommunalen Wohnbestandes² sowie die Konzentration einkommensschwacher Haushalte in den Gemeindewohnanlagen vielfach diskutiert und kritisiert (Klöppl 2003, 49f.).

Während Großbritannien oder die Niederlande auf Wohnungsverkäufe an private EigentümerInnen (im Regelfall an die MieterInnen) setzten, wählte Deutschland mit En-bloc-Privatisierungen von kommunalen Wohnungsbeständen einen Sonderweg (Holm 2010). Diese großen, vorwiegend seit der Jahrtausendwende durchgeführten und oftmals von zahlreichen Protesten begleiteten Transaktionen erwiesen sich insbesondere für anlagensuchende institutionelle, zumeist internationale Finanzinvestoren attraktiv.

Auch in Österreich zeigten sich Ansätze zur Privatisierung des sozial gebundenen Wohnungsbestandes. Unter der schwarz-blauen Bundesregierung wurde der umstrittene Verkauf von einigen ehemals im Bundesbesitz befindlichen gemeinnützigen Bauvereinigungen vollzogen.

Die Privatisierung von Wohnraum ist aber nicht nur als Veränderung der Eigentumsverhältnisse zu begreifen. Sie fügt sich auch in den vor einiger Zeit politisch angestoßenen Prozess der (Re-)Kommodifizierung öffentlicher Dienstleistungen ein. Darunter zu verstehen ist die Herauslösung von Wohnbeständen aus nicht primär der Verwertungslogik unterworfenen Zusammenhängen. In diesem Prozess rückt der Warencharakter und damit der Tauschwert einer Wohnung in den Vordergrund und tritt in Widerspruch zu deren Gebrauchswert.

Weiters schaffen die hier skizzierten Änderungen der Wohnungswirtschaft einen Markt mit spezifischen Akteurskonstellationen (Finanzinvestoren, Privatkäufer, Mieter, Immobiliengesellschaften) und damit auch Interessenskonstellationen. Diese Konstellationen sowie die damit verbundenen Konsequenzen sind Gegenstand dieses Beitrags. Sie werden exemplarisch anhand der jüngsten Privatisierungsmaßnahmen in Deutschland und Österreich dargestellt und kritisch diskutiert.

2. Wohnungsprivatisierungen in Deutschland und Österreich

In den vergangenen 15 Jahren wurden in Deutschland umfangreiche Verkäufe von Mietwohnungen vollzogen. Verkauft wurden dabei vorwiegend Wohnanlagen, die zuvor durch Industrie- oder öffentliche Wohnungsunternehmen, durch Wohnungsgenossenschaften, Kommunen oder den Staat direkt errichtet und bewirtschaftet wurden. Als Käufer traten vorwiegend international tätige Private Equity Fonds³ auf (Unger 2013, 24).

Insgesamt wurden im Zeitraum 1999-2013 im Rahmen größerer Transaktionen⁴ insgesamt 2,5 Mio. Wohnungen verkauft. Der Anteil der öffentlichen Hand an diesen Verkäufen belief sich auf rd. 40%. Davon entfielen wiederum etwas mehr als 60% auf Bund und Länder, der Rest auf die Kommunen (BBSR 2014, 5). Im Zuge der jüngsten Finanzmarktkrise ist der Markt für Wohnungstransaktionen 2009 und 2010 zwischenzeitlich beinahe vollständig zum Erliegen gekommen. Erst 2011 setzte eine Wiederbelebung ein, die sich in den beiden Folgejahren stark beschleunigte. Während Bund und Länder weiterhin als Verkäufer auftreten, tätigen Kommunen seit 2008 praktisch keine Verkäufe mehr. Der Wohnungsmarkt wird zunehmend von privaten Akteuren dominiert, ihr Anteil an verkauften Wohnungen belief sich in den beiden vorangegangenen Jahren auf 66% respektive 82%. Interessant dabei ist, dass die Kommunen aufgrund angespannter regionaler Wohnungsmärkte nunmehr verstärkt als Käufer auftreten. So hat sich der Saldo aus verkauften und gekauften Wohnungen für die Kommunen in den Jahren 2012 und 2013 deutlich positiv entwickelt (ebd.).

Dass die Kommunen ihre Verkaufstätigkeit so gut wie eingestellt haben, ist auf politische Gründe zurückzuführen. So haben die öffentlichen Diskussionen um den Totalverkauf der Dresdner Wohnungsbaugesellschaft und dem erfolgreichen Bürgerentscheid gegen die Privatisierung der kommunalen Wohnbestände in Freiburg im Jahr 2006 zu einer stark veränderten politischen Stimmungslage geführt. Kommunale Privatisierungsvorhaben sind zurzeit politisch nur sehr schwer durchsetzbar (Held 2011, 681).

Die durchgeführten Privatisierungen⁵ unterscheiden sich nicht nur zeitlich, sondern auch räumlich. Insbesondere Berlin und Nordrhein-Westfalen können als Zentren der Wohnungstransaktionen bezeichnet werden. Betroffen waren vor allem Regionen mit einem hohen Grad an öffentlichen und geförderten Wohnungsbeständen (Holm 2010, 48).

Als Hauptmotivation für die Privatisierung von Wohnraum wird zumeist die prekäre Lage der öffentlichen Haushalte angeführt. Holm (2010) zufolge waren es aber nicht nur haushaltspolitische Motive, sondern auch veränderte Anbieterstrukturen, die den deutschen Wohnungsmarkt dynamisierten. Anlagesuchendes internationales Kapital, begünstigt durch die Niedrigzinspolitik der Zentralbanken⁶, traf dabei auf verkaufswillige Kommunen bzw. die öffentliche Hand.

Abseits ökonomischer Ursachen spielten auch veränderte politische und rechtliche Rahmenbedingungen eine Rolle. Insbesondere die 1989 unter der liberal-konservativen Regierung unter Bundeskanzler Helmut Kohl durchgesetzte Abschaffung der Wohnungs-

gemeinnützigkeit kann als wesentliche Grundlage für die Verkäufe ehemals öffentlicher oder werksverbundener Wohnungsunternehmen identifiziert werden. Änderungen der steuerrechtlichen Grundlagen wiederum sollten die Attraktivität für Immobilienkäufe zusätzlich erhöhen (Landtag NRW 2013).

Auch in Österreich wurde um die Jahrtausendwende auf politischem Wege versucht, die öffentlich bereitgestellte und kontrollierte Wohnungsinfrastruktur zu schwächen. 2004 trennte sich die damals amtierende schwarz-blaue Bundesregierung im Rahmen ihrer Privatisierungsagenda von fünf gemeinnützigen Bundeswohnbaugesellschaften, darunter die BUWOG, und damit von insgesamt rund 60.000 Wohnungen⁷. Diese Wohnungen wurden an renditeorientierte österreichische Konsortien verkauft. Mit dieser Privatisierung wurde nicht nur der sozial gebundene Wohnungsbestand erheblich verringert, sondern auch das im Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz verankerte Prinzip der Vermögensbindung ausgehebelt. Diese Säule der Wohnungsgemeinnützigkeit sieht die Reinvestition von erwirtschafteten Eigenmitteln in den Neubau und die Sanierung vor (vgl. Köppl 2003, 51f.; Streimelweger 2009, 8f.).

Begründet wurden diese Verkäufe vom damaligen Finanzminister Karl-Heinz Grasser mit dem Ziel der Budgetkonsolidierung des Bundes sowie mit Verweis auf den im Regierungsprogramm vorgesehenen Rückzug des Staates auf seine Kernaufgaben (Köppl 2003, 52). Der Verkauf des sozial gebundenen Wohnungsbestands zu einem vom Rechnungshof als zu niedrig kritisierten Preis ist eine folgenreiche Facette dieser neoliberal inspirierten Agenda.

Insofern kann von einem Paradigmenwechsel staatlicher Wohnungspolitik gesprochen werden. Nicht nur, dass sich der Bund mit den Wohnungsverkäufen wohnungspolitischen Gestaltungsspielraum genommen hat. Darüber hinaus wurden im Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz Regelungen eingeführt, die die Bauvereinigungen zur Veräußerung von geförderten Wohnungen an die MieterInnen verpflichten⁸. Zwar können die Wohnungen von diesen zunächst für den Eigenbedarf zu einem deutlich unter Marktniveau liegenden Preis erworben werden. Danach besteht aber die Möglichkeit, die erworbenen Wohnungen zum jeweiligen Verkehrswert weiterzuverkaufen oder aber zu einem frei vereinbarten Mietzins weiterzuvermieten (Streimelweger 2009, 9).

3. Strategien der Finanzinvestoren

Finanzinvestoren verfolgen im Regelfall andere Strategien als herkömmliche Wohnungsunternehmen. Auch wenn es weder das eine Geschäftsmodell, noch den einen Typus des neuen Finanzinvestors⁹ gibt, so lassen sich doch gemeinsame Charakteristika bestimmen, die ihr Auftreten und Geschäftsgebaren kennzeichnen (Landtag NRW 2013).

Ihre Investitionsvorhaben sind zeitlich begrenzt, d.h. der rasche Exit ist Bestandteil der Investitionsstrategie, die Erzielung einer möglichst hohen Eigenkapitalrendite steht im Vordergrund. Diese Rendite soll durch einen hohen Fremdkapitaleinsatz, den sog. Leverage-Effekt, erhöht werden. Um die erhöhten Renditeerwartungen auch realisieren zu können, werden von den Finanzinvestoren insbesondere Maßnahmen zur Optimierung der Zahlungsströme und zur (kurzfristigen) Wertsteigerung des Wohnungsbestandes getroffen. Dadurch entsteht zum einen Druck auf die Ausgabenseite. So werden Instandhaltungsaufwendungen und Modernisierungen von strengen Wirtschaftlichkeitsüberlegungen dominiert. Zum anderen werden Maßnahmen zur Einnahmenmaximierung getroffen. Gezielte Mieterhöhungen, sofern rechtlich und ökonomisch durchsetzbar, werden ebenso

vorgenommen wie eine Neugestaltung der Wohnungsverwaltung. Deren Reorganisation ist u.a. mit In- und Outsourcing-Maßnahmen sowie mit Zentralisierungsprozessen zur Einsparung von Personal und damit Kosten verbunden (Landtag NRW 2013).

Schließlich streben die Finanzinvestoren einen möglichst rentablen Ausstieg aus ihren Investments an. Dazu können unterschiedliche Wege eingeschlagen werden, wie z.B. Komplettverkäufe, Teilverkäufe von Portfolios, Beteiligungsverkäufe, Einzelprivatisierungen (i.e. Parifizierung und Verkauf an Einzelpersonen) oder Börsengänge (Landtag NRW 2013). Welche Exitstrategie letztendlich gewählt wird, hängt nicht nur von den Marktgegebenheiten, sondern auch stark von den rechtlichen Rahmenbedingungen ab.

4. Auswirkungen auf die Wohnungsversorgung

Im Zuge der erstmaligen Verkäufe großer Wohnungspakete an Finanzinvestoren in Deutschland kam es zu sehr kontroversiellen Diskussionen, in manchen Fällen auch zu Protesten. Befürchtet wurden insbesondere nachteilige Folgen für die MieterInnen. Auch wenn es bis dato kaum umfassende Untersuchungen über die Auswirkungen der Privatisierungen gibt, so zeichnen sich doch schon einige damit einhergehende Veränderungen bzw. zukünftige Problemfelder ab.

Durch das Auftreten neuer Akteure hat sich die Wohnungswirtschaft in Deutschland jedenfalls spürbar verändert. Es hat eine deutliche Ökonomisierung und Professionalisierung der Immobilienwirtschaft stattgefunden. Die von den Finanzinvestoren verfolgte Renditeorientierung und der damit verbundenen Auffassung von Wohnbeständen als kurzfristige Investments hat nicht zuletzt eine starke öffentliche Aufmerksamkeit und lebhaft Debatten über die Folgen dieser Transformation erzeugt (Claßen/Zander 2010, 388).

Mit der veränderten Bewirtschaftungspraxis geht typischerweise eine Zurückhaltung bestandsbezogener Aktivitäten einher (Holm 2010, 51). Modernisierungen werden nur sehr selektiv vorgenommen, und nur dann, wenn sie als gewinnbringend oder zur Sicherung der Vermietbarkeit als notwendig erachtet werden. In manchen Fällen werden wiederum umfangreiche Sanierungen bzw. Modernisierungen von ganzen Wohnbeständen im Niedrigstandard-Segment vorgenommen, die von den MieterInnen in diesem Umfang gar nicht gewünscht werden. Das liegt darin begründet, dass die danach angehobenen Mieten deren Zahlungsbereitschaft bzw. -fähigkeit übersteigen. Die generell auftretende Zurückhaltung bei Bestandsinvestitionen führt zwar kurzfristig zu keinen nennenswerten Konsequenzen, mittel- bis langfristig sind jedoch deutliche Qualitätseinbußen zu erwarten (Deutscher Bundestag 2013).

Im Bereich der Mietpreisentwicklung waren die Auswirkungen ersten Untersuchungen zufolge vergleichsweise moderat. Dies dürfte aber eher ein Resultat entspannter Wohnungsmärkte sein als eine Entscheidung wohlwollender EigentümerInnen (Claßen/Zander 2010, 386).

Veränderungen zeigen sich hingegen bis dato in der Zusammenarbeit von Kommunen mit ausländischen Investoren, die sich oftmals schwieriger als mit lokalen Wohnungsunternehmen gestaltet. Dabei geht es jedoch nicht nur um mangelnde Kommunikation, auch die Mitwirkung von (ausländischen) Finanzinvestoren bei Quartiermaßnahmen wird im Regelfall nur dann erfolgen, wenn sich daraus finanzieller Nutzen für sie lukrieren lässt. Darüber hinaus dürfte die Toleranz gegenüber sogenannten „ProblemmieterInnen“ (z.B. Mietschuldnern) bei InvestorInnen geringer ausgeprägt sein (ebd.).

Neben den unmittelbaren Auswirkungen auf die Wohnverhältnisse sind auch mittelbare

Folgen für die Stadtentwicklung zu erwarten. Eine Verfestigung der vorhin erwähnten bestandsbezogenen Investitions- bzw. Desinvestitionsstrategien könnte die sozialräumliche Spaltung in den Ballungszentren verstärken (Holm 2010, 56).

Im Zuge der Privatisierungen wird oftmals ein Verlust von öffentlichen und kommunalen Handlungsspielräumen beklagt. Dabei wird im Regelfall unterstellt, dass der öffentliche Sektor seine Versorgungsfunktion für Haushalte unteren und mittleren Einkommensniveaus wahrnimmt und leistbares Wohnen für diese sicherstellt. Holm (ebd.) gibt in diesem Zusammenhang jedoch zu bedenken, dass diese Annahme angesichts der zunehmend betriebswirtschaftlich (im Sinne einnahmenmaximierend, Anm.) orientierten Bewirtschaftungspraxis kommunaler Wohnungsunternehmen zu überdenken ist. Die Einengung von sozialwirtschaftlichen Handlungsspielräumen kann also nicht nur auf die Privatisierungen zurückgeführt werden. Sie ist vielmehr auch Ausdruck eines schon länger andauernden Prozesses der Rücknahme wohlfahrtsstaatlicher Funktionen und Angebote.

Schließlich führt die zunehmende Verschränkung von Wohnungswirtschaft und Finanzmärkten zu erhöhten Risiken für die Finanzmarktstabilität. Die Erwartungen steigender Mieten sowie die Wiederverkäufe der FinanzinvestorInnen schaffen einen Anreiz zum Kauf von Wohneigentum. Damit könnte eine stärkere Verschuldung der privaten Haushalte einhergehen. Die FinanzinvestorInnen wiederum kaufen Wohnungsbestände mit wenig Eigenkapital, also hohem Leverage, und können sich gegenwärtig sehr günstig refinanzieren. Stark steigende Zinsen sowie ein Rückgang der Immobilienpreise kann diesen – wie bei der jüngsten Finanzkrise – zum Verhängnis werden.

5. Schlussfolgerungen

In Deutschland hat es seit der Jahrtausendwende zahlreiche Veräußerungen von Mietwohnungen aus dem kommunalen und gemeinnützigen Wohnungsbestand gegeben. Zwar konnten manche Privatisierungsvorhaben durch Widerstände von MieterInnen verhindert werden, dennoch wurden in Summe große Bestände an zumeist internationale Finanzinvestoren verkauft. Auch in Österreich haben unter der schwarz-blauen Wenderegierung Privatisierungen stattgefunden, wenn auch in vergleichsweise geringerem Umfang. Zumindest in Bezug auf Deutschland haben diese Vorgänge zu einer substanziellen Transformation der Wohnungswirtschaft geführt. Sie können als Kommodifizierung von Wohnversorgungssystemen aufgefasst werden. Daraus resultieren mannigfaltige Konsequenzen. MieterInnen müssen mit einer Verteuerung von Mieten und/oder Nebendienstleistungen und einer tendenziellen Verschlechterung der Qualität des Wohnbestandes rechnen. Auch kann es zu einer stärkeren sozialräumlichen Segregation kommen, die von Investitionen und Aufwertungen in attraktiven Gegenden und Desinvestitionen in weniger attraktiven gekennzeichnet ist.

Aber nicht alle der skizzierten Auswirkungen können auf die Privatisierungspolitik zurückgeführt werden. Auch ein überwiegend an einnahmenmaximierenden Kriterien ausgerichtetes öffentliches Wohnungsunternehmen tritt in Widerspruch zu seinem sozialen Auftrag. Die Wohnungsfrage kann also nicht einfach an der Trennlinie Öffentlich/Privat festgemacht werden, wie sich am Gemeinnützigkeitsprinzip gut zeigen lässt. Dieser für leistbares Wohnen so wichtige Grundsatz lässt sich auf Basis entsprechender gesetzlicher Rahmenbedingungen auch mittels privatrechtlich organisierter Genossenschaften bzw. Unternehmen verankern. Insofern wäre die Wiedereinführung der Gemeinnützigkeit in

Deutschland bzw. deren Stärkung durch Abschaffung der Kaufoption in Österreich eine sehr konkrete politische Forderung. Überhaupt wäre eine breit angelegte Diskussion darüber geboten, wie das soziale Gut „Wohnen“ gesellschaftlich so organisiert und produziert werden kann, dass ein fairer Zugang für alle gewährleistet werden kann. Ein Blick auf aktuelle Debatten zu explodierenden Miet- und Immobilienpreisen sowie zu steigender Wohnungslosigkeit zeigt jedenfalls: die soziale Wohnungsfrage ist wieder am Tapet. Und es darf stark bezweifelt werden, dass sie mit einem Mehr an Markt und einem Weniger an sozialem Wohnbau beantwortet werden kann.

Literatur

- Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) (2014): Deutlicher Anstieg beim Handel großer Wohnungsportfolios in 2012 und 2013. BBSR-Analysen KOMPAKT 03/2014.
- Claßen, Gudrun/Zander, Christoph (2010): Handel mit Mietwohnungsportfolios in Deutschland; in: Informationen zur Raumentwicklung, Heft 5/6.2010.
- Deutscher Bundestag (2013): Wohnungsprivatisierung in Deutschland. Antwort der Bundesregierung auf die Kleine Anfrage der Abgeordneten Heidrun Bluhm, Dr. Kirsten Tackmann, Steffen Bockhahn, weiterer Abgeordneter und der Fraktion DIE LINKE. Drucksache 17/12950, 28.03.2013.
- Held, Tobias (2011): Verkäufe kommunaler Wohnungsbestände – Ausmaß und aktuelle Entwicklungen; in: Information zur Raumentwicklung, Heft 12.2011, 675–682.
- Holm, Andrej (2010): Private heißt Rauben. Zur Ökonomie von Wohnungsprivatisierungen; in: Z Nr. 83, September 2010, 46–59.
- Köppl, Franz (2003): Wohnen. Zur Privatisierung der Wohnungsinfrastruktur; in: Wolfgang Lauber (Hrsg.): Ausverkauf des Staates? Zur Privatisierung der gesellschaftlichen Infrastruktur. Symposium der Bundeskammer für Arbeiter und Angestellte, November 2002, Informationen zur Umweltpolitik Nr. 155., 46–53.
- Landtag Nordrhein-Westfalen (NRW) (2013): Abschlussbericht der Enquetekommission „Wohnungswirtschaftlicher Wandel und neue Finanzinvestoren auf den Wohnungsmärkten in NRW“ (Enquetekommission I zu dem Auftrag des Landtags in Nordrhein-Westfalen vom 4. Juli 2012, Drucksache 16/123, 25.02.2013, Düsseldorf.
- Streimelweger, Artur (2009): Eine „Insel der Seligen“? Die Immobilienkrise und der österreichische Wohnungsmarkt; In: Die Zukunft Nr. 3/2009.
- Unger, Knut (2013): Finanzialisierung der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft; in: Z Nr. 95, September 2013, 24–35.

Anmerkungen

- 1 So haben Steuersenkungen, z.B. für Unternehmen oder Besserverdienende, die staatlichen Einnahmen reduziert, während ansteigende Sozialausgaben, nicht zuletzt infolge erhöhter Arbeitslosigkeit, die öffentlichen Haushalte zusätzlich belasten.
- 2 Dieser Verfall ist darauf zurückzuführen, dass den oft einkommensschwachen Haushalten die finanziellen Mittel für notwendige Sanierungen bzw. Investitionen gefehlt haben.
- 3 Private Equity Fonds sind Gesellschaften, die bei institutionellen Anlegern, wie Banken und Versicherungen, aber auch vermögenden Privatpersonen, Geld einsammeln. Investiert werden diese Mittel zumeist in nicht börsennotierte Unternehmen, um diese dann umzustrukturieren und gewinnbringend weiterzuverkaufen.
- 4 Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBSR) erstellt regelmäßig Statistiken zu Wohnungstransaktionen. Berücksichtigt werden dabei Verkäufe großer Wohnungsbestände ab 800 Wohnungen.

- 5 Als Privatisierung werden sowohl Bestandsverkäufe als auch Verkäufe von Gesellschaftsanteilen öffentlicher Unternehmen, die Wohnungen besitzen, verstanden.
- 6 Die US-Notenbank FED reagierte auf das Platzen der „dot-com“-Blase im Frühjahr 2000 mit massiven Leitzinssenkungen, die EZB begann nach den Terroranschlägen vom 11. September 2001 eine Niedrigzinsphase einzuleiten, die einige Jahre andauern sollte.
- 7 Insgesamt wurden im Zeitraum 1945–2001 von Gemeinnützigen Bauvereinigungen (GBV), die sich im Besitz von Gebietskörperschaften befinden, rd. 149.000 Wohnungen errichtet. GBV mit sonstigen Eigentümern haben im selben Zeitraum rd. 342.000 Wohnungen fertig gestellt (Köppl 2003, 48).
- 8 Eine Kaufoption für die MieterInnen gab es bereits seit 1994, sie wurde jedoch mit Hilfe der schwarz-blauen Wohnrechtsnovelle 2000 deutlich zulasten der GBV reformiert.
- 9 Unter den Begriff „neue Finanzinvestoren“ können verschiedene Unternehmensformen subsumiert werden: (Real Estate) Private Equity-Gesellschaften, Immobilien-Aktiengesellschaften, internationale Real-Estate-Investment-Trust (REIT) und Immobilienfonds.