

Wohnungsprivatisierung in Europa

Strategien, Verfahren und Auswirkungen in Großbritannien, Polen und den Niederlanden

Andrej Holm

Aufgrund der in vielen Städten praktizierten Privatisierung öffentlicher Wohnungsbestände seit Ende der 1990er Jahre wurde in Stadtverwaltungen, der Wohnungswirtschaft und in der Wissenschaft engagiert über die möglichen Folgen gestritten. Insbesondere zu Fragen nach den Konsequenzen für eine soziale Wohnungsversorgung und mögliche Stadtentwicklungseffekte gibt es polarisierte Positionen. Die Folgen von Privatisierungen wurden in den letzten Jahren in verschiedenen Forschungsvorhaben untersucht. In diesen Projekten wurden unterschiedliche Fragestellungen meist exemplarisch anhand von Fallbeispielen analysiert. Ein Blick in andere europäische Länder lohnt sich, um die Erkenntnisse zu erweitern.

Erst in einem internationalen Vergleich wird die Sonderstellung der in Deutschland dominierenden Privatisierung im Rahmen von En-bloc-Verkäufen an institutionelle Anleger deutlich. Darüber hinaus können in einigen Ländern bereits Langzeitfolgen von Privatisierungsprozessen beobachtet werden. Und nicht zuletzt lassen sich so verschiedene Modelle der Privatisierung vor dem Hintergrund ihrer sozialen und sozialräumlichen Effekte analysieren. Mit Beispielen zu London, Warschau und Amsterdam diskutiert dieser Beitrag drei sehr verschiedene Privatisierungspraktiken und will zu einem tieferen Verständnis von Privatisierungslogiken im Wohnungssektor beitragen. Im Vordergrund steht dabei weniger die Suche nach einer besseren Privatisierungsstrategie als vielmehr das Ausleuchten von den sehr verschiedenen Problemlagen unterschiedlicher Privatisierungsformen.

1 Wohnungsprivatisierung in Europa

Die Wohnungspolitik war in den meisten (west-)europäischen Ländern ein Kernstück der Wohlfahrtssysteme. Die Ausgestaltung dieser Funktion unterschied sich jedoch in den einzelnen Ländern zum Teil erheblich und der soziale Wohnungsbau in Europa

hatte viele Gesichter. In den letzten 20 Jahren ist jedoch in (fast) allen europäischen Ländern eine Erosion dieser sozialstaatlichen Wohnungsversorgung zu beobachten.¹

Trotz aller nationaler Unterschiede und einer Pfadabhängigkeit der wohnungspolitischen Veränderungen haben sich einige wohnungspolitische Orientierungen europaweit durchgesetzt: Der Ausbau der individualisierten Subjektförderung, der Übergang zu indirekter Eigentümerförderung statt nachhaltiger Angebotssteuerung sowie die Beschränkung der Wohnungspolitik von der Versorgung breiter Bevölkerungsschichten hin zur Fürsorge von Benachteiligten stehen für die Konturen eines sich etablierenden neoliberalen Wohlfahrtsregimes im Bereich der Wohnungsversorgung. International vergleichende Beschreibungen wohnungspolitischer Veränderungen in den vergangenen 20 Jahren verweisen auf einen Trend in Richtung (neo)liberaler Wohlfahrtssysteme – unabhängig davon, ob früher wohnungspolitische Arrangements eher in einer sozialdemokratischen oder in einer korporatistischen Sozialstaatstradition standen.²

Als allgemeine Trends lassen sich insbesondere die Reduktion von Förderprogrammen des sozialen Wohnungsbaus, die Ausweitung des Sektors von Eigenheimen und Eigentumswohnungen sowie die Privatisierung vormals öffentlicher Bestände beobachten.

Bezogen auf den Umbau der Wohnungsversorgungssysteme in Europa können verschiedene Phasen mit unterschiedlichen räumlichen Schwerpunkten des Privatisierungsgeschehens beschrieben werden. Eine erste Welle von Wohnungsprivatisierungen startete bereits in den 1980er Jahren mit den Gesetzen des „Right to Buy“ in Großbritannien und wurden zumindest in den akademischen Debatten als Ausdruck einer neoliberalen Politikagenda der britischen Politik bewertet.³

Der Fokus der Privatisierungen in den 1990er Jahren konzentrierte sich auf die

Dr. Andrej Holm
Humboldt-Universität zu Berlin
Institut für Sozialwissenschaften
Unter den Linden 6
10099 Berlin
E-Mail:
a.holm@sowi.hu-berlin.de

ost- und mitteleuropäischen Länder und umfasste (in verschiedenen Modellen) eine umfassende Privatisierung der öffentlichen Wohnungsbestände.⁴ Die Formen und Effekte der eigentumsrechtlichen Übertragung der Wohnungen an die Bewohnerinnen und Bewohner müssen dabei im Kontext einer gesamtgesellschaftlichen Transformation von einer staatlichen Planwirtschaft hin zu einer marktwirtschaftlichen Ordnung betrachtet werden.⁵

Schwerpunkte von Privatisierungsaktivitäten nach dem Jahr 2000 lagen insbesondere in Deutschland und den Niederlanden. Die Art der Durchführung ebenso wie die Folgen in diesen beiden Ländern unterschieden sich von den bisherigen Privatisierungserfahrungen in Großbritannien und den Transformationsländern. Die Privatisierung in den Niederlanden kann dabei als eine „behutsame Privatisierung“ einzelner Wohnungen bezeichnet werden, während in Deutschland überwiegend größere Wohnungsbestände en bloc verkauft und weitgehend als Mietwohnungen weitergeführt wurden.

In den wohnungspolitischen und wissenschaftlichen Debatten um Wohnungsprivatisierungen stehen neben finanz- und ordnungspolitischen Positionierungen vor allem Fragen der Wohnraumversorgung und der Stadtentwicklung im Vordergrund. Insbesondere negative Auswirkungen auf die Wohnungsverorgung benachteiligter Gruppen und auf sozialräumliche Segregationsprozesse werden in diesem Zusammenhang befürchtet. Auch wenn viele soziale Wohnungsverorgungssysteme auf der Basis nationaler Programme entstanden sind, können die wesentlichen sozialen Auswirkungen der Wohnungspolitik nur auf der Basis von fallbezogenen Analysen erfasst werden. Insbesondere im Zusammenhang mit der Durchführung von Wohnungsprivatisierungen und den lokalen Bewältigungsstrategien haben zudem kom-

munalpolitische Steuerungsinstrumente eine zentrale Bedeutung. Die vorliegenden Beispiele konzentrieren sich mit London, Warschau und Amsterdam auf drei europäische Großstädte, die vor den Privatisierungen über einen umfangreichen öffentlichen Wohnungsbestand verfügten.

2 Right to Buy: Privatisierung von öffentlichem Wohnraum in London

Wohnungspolitische Rahmenbedingungen

Die Wohnungspolitik in Großbritannien ist traditionell durch einen relativ hohen Eigentumssektor geprägt. Selbst zu Hochzeiten einer sozialen Wohnungspolitik Ende der 1970er Jahre betrug der Anteil von selbstgenutzten Eigentumswohnungen fast 60% des Gesamtbestands – heute sind es über 70%. Demgegenüber hatte der in vielen kontinentaleuropäischen Städten weitverbreitete private Mietwohnungsmarkt immer nur eine marginale Funktion für die Wohnungsverorgung. Zwischen 1979 und 2005 hat sich der Anteil privater Mietwohnungen im Landesdurchschnitt von 14% auf 10% reduziert. Als ein im weitesten Sinne sozialer Wohnungssektor können die kommunalen *Council Homes* und die gemeinnützigen *Housing Associations* angesehen werden. Ihr Gesamtanteil hat sich durch die Privatisierungspolitik seit Anfang der 1980er Jahre von knapp 30% auf aktuell unter 20% reduziert. Ein Vergleich mit den landesweiten Durchschnittswerten zeigt, dass in London die sozialen Wohnungen – trotz einer Halbierung des Council Housing seit 1979 – mit insgesamt etwa einem Viertel noch immer einen erheblichen Anteil des städtischen Wohnungsbestands ausmachen.

Von den Rückgängen waren die Bestände des Council Housing besonders stark betroffen. Diese von den Kommunen errichteten und verwalteten Wohnungsbestände

Tabelle 1
Anteil der verschiedenen Eigentumsformen am Wohnungsbestand in Großbritannien und London von 1979 bis 2005 (in %)

	Eigentumswohnungen		Council Housing		Housing Associations		Private Mietwohnungen	
	UK	London	UK	London	UK	London	UK	London
1979	57	50	28	32	1	5	14	13
1989	68	57	19	24	2	5	11	13
2005	71	59	11	15	8	9	10	17

Quellen: Mallpass 1999, CECODHAS 2005, Power 1993, GLA 2005: 36, LRC 2000: 42

wurden überwiegend seit den 1920er Jahren und verstärkt nach dem 2. Weltkrieg errichtet und hatten sich mit landesweit über 6 Mio. Wohnungen (1979) zu dem zentralen wohnungspolitischen Instrument in Großbritannien entwickelt. Bis zur Wahl von Margaret Thatcher 1979 und der neoliberalen Wende in der britischen Sozial- und Wohnungspolitik betrug ihr Anteil am Gesamtwohnungsbestand fast ein Drittel – bezogen auf den Mietwohnungssektor waren es sogar 72%. Ein großer Teil der Council Housing-Bestände wurde in den für englische Vororte typischen Cottage Estates errichtet. Etwa 4 Mio. Council Homes befanden sich in solchen Ein- und Zweifamilienreihenhäusern. Über 2,5 Mio. Wohnungen und damit etwa 40% der Council Housing-Bestände wurden seit 1979 privatisiert und größtenteils an die Mieter verkauft.

Demgegenüber stellen die Housing Associations ein relativ junges Instrument der sozialen Wohnungsversorgung dar. Ihr Anteil lag bis Ende der 1980er Jahre bei lediglich 2% – inzwischen sind sie mit einem Anteil von 8% am Gesamtwohnungsbestand in der quantitativen Bedeutung fast zu den Council Homes aufgeschlossen. Als Social Registered Landlords unterliegen die Housing Associations einer Gemeinnützigkeit. Insbesondere eine Zweckbindung der Gewinne für Investitionen in den Wohnungsbestand oder zur Erschaffung neuer Wohnungen soll dabei eine spekulative und gewinnmaximierende Wohnungsbewirtschaftung begrenzen. Seit 1989 sind die Housing Associations gegenüber den Council Homes finanziell bessergestellt. Nach einer Umstellung der Wohnungsbauförderbedingungen, die sich nun stärker auf Kapitalmarktkredite stützen, konnten nur noch wenige Kommunen eine Ausweitung ihrer Council Housing-Bestände gewährleisten.⁶ Den oft überschuldeten Kommunen wurden von privaten Banken keine Kredite oder nur solche zu sehr schlechten Konditionen ausgereicht. Seit Beginn der 1990er Jahre ist ein deutlicher Rückgang der Wohnungsbauausgaben für den Bereich der kommunalen Council Housings zu verzeichnen.⁷ Im Zuge veränderter Förderrichtlinien verringerte sich zudem der Subventionsanteil an den Investitionen: Wurden noch zu Beginn der 1990er Jahre Fördersummen in der Höhe von 70 bis 75% der anerkannten Kosten ausge-

reicht, reduzierte sich die Förderrate bis zur Jahrtausendwende auf knapp über 50% der Kosten.

Insbesondere neu gegründete Housing Associations stellten für Investitionen in den sozialen Wohnungsbau eine Alternative dar. Anders als die oft verschuldeten Kommunen können die Housing Associations Kredite auf dem Kapitalmarkt akquirieren, so dass dringende Reparaturen und Sanierungsarbeiten dort eher durchgeführt wurden als in den Council Housings. Zugleich war jedoch damit ein stärkerer betriebswirtschaftlicher Druck im Sozialwohnungsbereich verbunden. Seit 1988 haben die Housing Associations mehr als 14 Mrd. Pfund an Privatkrediten aufgenommen, das entspricht 40% des gesamten Investitionsvolumens. Insofern muss zumindest auf der Finanzierungsseite des Wohnungsbaus von einer Privatisierung gesprochen werden.

Im Gegensatz zum kommunalen Council Housing entziehen sich die Housing Associations mit ihrer Abhängigkeit von der nationalen Housing Corporation einer lokalstaatlichen Steuerung. Der soziale Mietwohnungssektor in Großbritannien ist somit nicht nur durch starke Privatisierungstendenzen gekennzeichnet, sondern kann darüber hinaus als Verlust der kommunalen Steuerungspotenziale beschrieben werden.⁸

Darüber hinaus wurde die Mietgesetzgebung in Großbritannien deutlich liberalisiert. 1989 wurde das sog. Fair Rent-System eingestellt und seitdem können die Wohnungsbaugesellschaften im sozialen Mietwohnungssektor die Miethöhen selbst festlegen. Im Ergebnis stiegen die (Sozial-) Mieten in den 1990er Jahren im Durchschnitt um etwa 30%. Die meisten kommunalen Wohnungsanbieter sind mittlerweile auf eine Form des Vergleichsmietensystems umgestiegen, bei dem die Mieten in einem Verhältnis zur Qualität und Ausstattung der Wohnungen festgesetzt werden. Die aktuelle Mietregulierung im Bereich der Council Housings wie auch der Housing Associations berechnet sich zu 70% aus den regionalen Einkommensdurchschnitten und zu 30% aus den Kapitalwerten der Wohnanlagen. Durch eine gleichzeitige Restrukturierung der Kommunalfinanzierungen sahen sich viele Kommunen gezwungen, ihre Einnahmen aus den Wohnungsbeständen zu

steigern – in der Folge stiegen die Mieten in den Council Houses um etwa 40%.⁹

Der private Mietwohnungssektor ist seit dem Erlass des Housing Act (1989) weitgehend dereguliert. Für nur noch 5% aller privaten Mietwohnungen gelten Mietregulierungen, weil hier die meist älteren Verträge besondere Festlegungen enthalten. Einen allgemeinen Kündigungsschutz gibt es lediglich für 6 Monate und der größte Teil neuer Mietabschlüsse ist zeitlich befristet.¹⁰

Rechtliche Privatisierungsgrundlagen

Die Privatisierung in Großbritannien wurde zentralstaatlich beschlossen und initiiert. Mit dem 1980 erlassenen Housing Act wurde ein „Right to Buy“ (Recht auf Kauf der Wohnung) für alle Mieter eingeführt, die seit mindestens drei Jahren in Council Homes wohnen. Mit großzügigen Preisnachlässen von bis zu 70% auf die Verkehrswerte¹¹ der Wohnungen setzte dieses Privatisierungsgesetz einen erheblichen Anreiz für den Erwerb von Wohnungen.¹² Die Wohnungsprivatisierung gilt als ein zentrales Element der umfassenden Liberalisierungspolitik, die von der konservativen Regierung Thatcher durchgesetzt wurde.¹³ Mit zwei weiteren Gesetzen (1984: Housing and Building Control Act; 1985: Housing and Planning Act) wurde eine Erweiterung der möglichen Käufergruppen beschlossen. Diese ersten gesetzlichen Regelungen der Wohnungsprivatisierung begünstigten vor allem den Kauf einzelner Wohnungen in Council Housing-Beständen.¹⁴ Doch im Gegensatz zu den hohen Privatisierungsquoten im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser entschieden sich die Bewohner in den zusammenhängenden Wohnanlagen mit einer komplexen Baustruktur nur selten für den Erwerb ihrer Wohnungen. Insbesondere die langfristige Notwendigkeit einer einheitlichen Bewirtschaftung und

Instandhaltung in diesen Beständen stand einer durchgreifenden Privatisierung im Wege. Vor diesem Hintergrund muss der Erlass eines weiteren Housing Act „Large Scale Voluntary Transfer“ (1988) gesehen werden. Mit diesem wurde die Übertragung größerer Wohnbestände an Housing Associations ermöglicht. Da eine solche Übertragung für die Mieter und Mieterinnen eine Aufhebung ihres individuellen Right to Buy bedeutet, sind die Übertragungen an eine mehrheitliche Zustimmung der Bewohner gebunden.¹⁵ Mit der finanziellen Benachteiligung der Council Housing-Bestände durch die 1989 durchgesetzten Veränderungen der Wohnungsbauförderung wurden Anreize für Übertragungen an Housing Associations zusätzlich gestärkt. Nach 15 Jahren einer Politik von Privatisierungsanreizen wurde 2004 mit dem „Right to Buy Changes“ (Housing Act 2004) erstmals ein gesetzliche Grundlage zur Regulierung und Beschränkung der Privatisierung verabschiedet. In dem Gesetz wurden Einschränkungen für den Weiterverkauf von privatisierten Wohnungen festgelegt, um Spekulationen und organisierte Aufkäufe von Sozialwohnungen zu verhindern.

Verlauf und Struktur der Wohnungsprivatisierung

Eine Übersicht der Privatisierungsaktivitäten in London zeigt, dass mit Ausnahme eines Privatisierungsbooms direkt nach Einführung des Right to Buy die Schwerpunkte der Privatisierung in der letzten Dekade liegen. Insgesamt wurden dort etwa 287 000 Council Homes privatisiert oder an Housing Associations übertragen – das entspricht knapp 40% des kommunalen Wohnungsbestands vor der Privatisierung.

Dieser zeitliche Verlauf der Privatisierung in London unterscheidet sich von dem landesweiten Prozess. Während in England (ohne London) über 66% des gesamten Privatisierungsgeschehens bis 1990 abgeschlossen waren, lag der Londoner Vergleichswert zu diesem Zeitpunkt bei lediglich 37%. Über 60% der Wohnungsprivatisierungen in London wurden demnach erst nach der Einführung des Large Scale Voluntary Transfer durchgeführt. Im Gegensatz zur regressiven Privatisierungsdynamik im Landesdurchschnitt hat sich der Umfang von Privatisierungen in London auch nach der Jahrtausendwende erhöht und weist für die Jahre

Tabelle 2
Privatisierungsverlauf in London und England (ohne London)

	London		England (ohne London)	
	Wohnungen	Anteil in %	Wohnungen	Anteil in %
Bis 1985	67 300	23	533 700	36
1986–1990	41 500	14	444 500	30
1991–1995	39 600	14	152 400	10
1996–2000	59 400	21	187 600	13
2001–2005	79 200	28	144 800	10
Gesamt	287 000	100	1 463 000	100

Quellen: Stephens, Elsinga, Knorr-Siedow 2009: 107; GLA 2005: 35

2001 bis 2005 sogar die höchste Privatisierungsintensität seit Einführung des Right to Buy auf. Die knapp 80 000 privatisierten Wohnungen in diesem Zeitraum entsprechen fast 30 % der insgesamt in London privatisierten Council Housing-Wohnungen. Insbesondere die in diesem Zeitraum vollzogenen Übertragungen an Housing Associations dürften für den späten Boom der Privatisierung verantwortlich sein.

Privatisierungsfolgen

In dem vom Landesdurchschnitt abweichenden Verlauf der Wohnungsprivatisierung in London werden zentrale stadtentwicklungspolitische Probleme der Privatisierung deutlich. Verkauft wurden zunächst typischerweise Häuser in Stadtrandlagen mit Garten und weniger Wohnungen in den Innenstädten – bis 1990 lag der Anteil der veräußerten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und Wohnanlagen bei lediglich 10 % der insgesamt verkauften Wohnungen.¹⁶ Die räumlich ungleichen Privatisierungsschwerpunkte korrespondieren mit der sozialen Zusammensetzung der neuen Eigentümer: Insbesondere Haushalte mit mittleren und höheren Einkommen in Ein- oder Zweifamilienhäusern nutzten die Möglichkeit des Wohnungskaufs.¹⁷ Als ein Effekt der sozial selektiven Privatisierungsdynamik verringerte sich allein bis 1985 der Anteil von Haushalten des mittleren und höchsten Einkommensdrittels in den Council Homes von 56 % auf 43 %. Im Gegenzug erhöhte sich der Anteil von Bewohnern und Bewohnerinnen mit geringen Einkommen.¹⁸ Der aktuelle Anteil von transferabhängigen Haushalten liegt bei 71 %.¹⁹

Im Laufe der Privatisierung wurden die baulich attraktivsten Wohnungsbestände an die sozial besser gestellten Haushalte verkauft. Diese sozial exklusive und bestandsbezogen ungleiche Privatisierung führte zu einer Residualisierung und Stigmatisierung der Council Housing-Bestände. Insbesondere die Gleichzeitigkeit einer Konzentration ökonomisch benachteiligter Haushalte und einer Konzentration der verbleibenden Wohnungsbestände auf größere Wohnanlagen haben zur Entstehung von hochsegregierten sozialen Problemgebieten in den öffentlichen Wohnungsbeständen beigetragen. Durch die begrenzten finanziellen Mittel für notwendige Investitionen

in die Bestände und für den Neubau von Sozialwohnungen infolge der neuen Fördergesetzgebung ist eine Umkehrung dieser Entwicklung nicht zu erwarten.

3 Entstaatlichung und Privatisierung des Wohnraums in Warschau

Wohnungspolitische Rahmenbedingungen

Die Wohnungsversorgung in Polen unterliegt durch die Einbettung in eine allgemeine Transformationsdynamik seit Ende der 1980er Jahre einer grundlegenden und umfassenden Veränderung ihrer Rahmenbedingungen. Der Übergang von einer zentralstaatlich organisierten Planwirtschaft in ein marktwirtschaftlich ausgerichtetes Wohnungswesen betrifft nicht nur die Eigentumsstrukturen der Wohnungsbestände, sondern auch die institutionellen Rahmenbedingungen der Wohnungsbaufinanzierung, Förderprogramme sowie die miet- und baurechtliche Gesetzgebung.²⁰ Bei der Neuordnung des Wohnungswesens in Polen nimmt die Privatisierung die zentrale Rolle ein. Bereits seit 1972 existierten in Polen gesetzliche Grundlagen zum Erwerb von staatlichen Wohnungsbeständen durch die Mieter und Mieterinnen. Doch bis 1985 wurden lediglich 3 % der öffentlichen Wohnungsbestände privatisiert, da die Bewohner unter den Rahmenbedingungen einer sozialistischen Planwirtschaft dem Wohneigentum nur eine geringe Bedeutung beimaßen. Durch großzügige Preisnachlässe in der zweiten Hälfte der 1980er Jahre konnte dieser Anteil auf etwa 10 % gesteigert werden. Im Bereich der genossenschaftlichen Wohnungen²¹ lag der Anteil privatisierter Wohnungen deutlich höher (1993: 45 %). Verkauft wurden insbesondere die gut ausgestatteten Wohnungen in besseren Lagen.²²

Mit der politischen Wende Ende der 1980er Jahre wurde die Privatisierungspolitik verstärkt. Eine der ersten Veränderungen des gesellschaftlichen Umbruchs nach dem Zusammenbruch des sozialistischen Gesellschaftsmodells war die Übertragung staatlichen Eigentums an die neu gegründeten Kommunalverwaltungen.²³ Anfang der 1990er Jahre war die Wohnungsversorgung mehrheitlich staatlich organisiert und nur 22 % der Wohnungen befanden sich in der Verwaltung privater Eigentümer, gleichwohl der eigentumsrechtliche An-

teil von Wohneigentum mit 40 % deutlich höher lag. Etwa ein Drittel des polnischen Wohnungsbestands befand sich Anfang der 1990er Jahre in staatlichem bzw. kommunalem Eigentum, die genossenschaftlichen Wohnungen stellten mit etwa 25 % einen weiteren großen Anteil am Bestand. Private Mietwohnungen spielten mit lediglich 4 % des gesamten Wohnungsmarkts für die Wohnungsversorgung in Polen nur eine untergeordnete Rolle.²⁴

Die seit Anfang der 1990er Jahre vollzogenen Veränderungen der Eigentümerstrukturen des polnischen Wohnungswesens sind im Wesentlichen als eine Übertragung von staatlichen und kommunalen Wohnungsbeständen in privaten Wohnungsbesitz von Selbstnutzern und -nutzerinnen zu beschreiben. Während sich die öffentlichen Wohnungsbestände mit einem Rückgang von 30 % auf 11 % mehr als halbierten, stieg der Anteil selbstgenutzter Eigentumswohnungen deutlich an. Die vergleichsweise große Bedeutung der Genossenschaften für die Wohnungsversorgung konnte seit Beginn des gesellschaftlichen Umbruchs sogar noch ausgeweitet werden. Die genossenschaftlich organisierte Wohnungsversorgung stellt nach dem Privateigentum (2002: 58 %) mit über einem Viertel der

Wohnungsbestände (2002: 28 %) das zweitgrößte Segment der Wohnungsversorgung in Polen. Polnische Genossenschaften sind teilweise riesige Unternehmen mit bis zu 100 000 Wohneinheiten.²⁵ Berücksichtigt werden muss dabei jedoch der wachsende Anteil von Bewohnern in genossenschaftlich bewirtschafteten Wohnanlagen, die nach der Reform des Genossenschaftsgesetzes von 2004 in Form von handelbaren Wohnrechten einen eigentumsähnlichen Wohnstatus erlangt haben.

In Warschau, der Hauptstadt und größten polnischen Metropole, weisen der Wohnungsmarkt und auch die Veränderungen einige Besonderheiten aus. Typisch für verstädterte Wohnungsmärkte war Ende der 1980er Jahre der Anteil von selbstgenutztem Wohneigentum mit lediglich 8 %, der deutlich geringer als im Landesdurchschnitt lag. Dafür war die Bedeutung der öffentlichen (45 %) und genossenschaftlichen Wohnungsbaugesellschaften (47 %) für die Wohnungsversorgung größer. Entsprechend weist das Privatisierungsvolumen höhere Werte als im Durchschnitt auf. Einen privaten Mietwohnungsmarkt hat es bis Ende der 1980er Jahre in Warschau faktisch nicht gegeben. Von den vormals staatlichen Wohnungsbeständen ist nur noch ein Drittel (16 % des gesamtstädtischen Wohnungsbestands) auch heute noch in öffentlichem Eigentum und der Anteil von selbstgenutztem Eigentum hat sich auf fast 40 % mehr als vervierfacht. Die Stadtentwicklung und der Wohnungsmarkt in Warschau sind also durch eine im Landesvergleich tiefgreifendere Privatisierung geprägt.

Neben der Neuordnung der Eigentumsverhältnisse wurden auch im Sektor der Wohnungsbauindustrie umfassende Veränderungen durchgesetzt. Allein zwischen 1990 und 1993 wurden 67 Wohnungsbauunternehmen privatisiert und 624 abgewickelt. Wohnungsbauaktivitäten werden seit Mitte der 1990er Jahre zu über 85 % von privaten Unternehmen getragen.²⁶ In den 1990er Jahren wurden Wohnungsbauaktivitäten wegen der komplizierten rechtlichen und institutionellen Rahmenbedingungen des polnischen Wohnungsmarkts fast ausschließlich von polnischen Wohnungsunternehmen getragen.²⁷ Nach der Jahrtausendwende öffnete sich die polnische Wohnungswirtschaft zunehmend für inter-

Tabelle 3
Veränderung der Eigentümerstrukturen des polnischen Wohnungsmarkts 1990 bis 2002 (nach Anteil in %)

	Mietwohnungen		Genossenschaften**	Selbstgenutztes Wohneigentum	Gemeinnütziger Wohnungsbau (TBS)
	Staatliche/kommunale*	Private Vermieter			
1990	31	4	25	40	0
1994	25	5	28	42	0
2002	11	1	28	58	2
1990–2002	-20	-3	+3	+18	+2

* inklusive Werkwohnungen

** inklusive Wohnungen mit handelbaren Wohnrechten

Quellen: Stryk 1996; Markham 2003; RICS 2005 und eigene Berechnungen

Tabelle 4
Veränderung der Eigentümerstrukturen des Wohnungsmarktes in Warschau 1988 bis 2007 (nach Anteil in %)

	Mietwohnungen		Genossenschaften**	Selbstgenutztes Wohneigentum
	Staatliche/kommunale*	Private Vermieter		
1988	45	0	47	8
2007	16	2	44	38
1988–2007	-29	+2	-3	+30

* inklusive Werkwohnungen

** inklusive Wohnungen mit handelbaren Wohnrechten

Quellen: Muziol-Weclawowicz 1995, CSO 2010 und eigene Berechnungen

nationale Investoren und institutionelle Anleger global agierender Finanzinstitute.²⁸

Neben der ausreichenden Versorgung mit preiswerten und angemessenen Wohnungen wird in Polen die notwendige Bestandserneuerung der Altbaubestände als eine zentrale Herausforderung angesehen. Zwar gilt der Wohnungsbestand in Polen als relativ jung – mehr als die Hälfte aller Wohnungen wurde nach 1970 errichtet –, dennoch weist er einen hohen Erneuerungsbedarf auf und ist vielfach auch zwanzig Jahre nach dem Ende des Sozialismus durch eine nicht mehr zeitgemäße Ausstattung geprägt.²⁹ Der größte Handlungsbedarf für Erneuerungsmaßnahmen besteht in den Altbauquartieren der Städte. Mitte der 2000er Jahre galten 20% der vor 1945 gebauten Wohnungen – insgesamt etwa 340 000 Wohnungen – als abbruchreif.³⁰

Die Gründe des Investitionsstaus gehen nicht nur auf die Eigentumsverhältnisse und den Grad der Privatisierung zurück, sondern wesentlich auf die defizitäre Wohnungsbewirtschaftung. Noch im Jahr 2001 wurden im Durchschnitt weniger als 70% der Bewirtschaftungskosten kommunaler Wohnungen durch die realisierten Mieteinnahmen gedeckt.³¹

Während die wohnungspolitischen Rahmenbedingungen eine substanzerhaltende Bewirtschaftung durch die relativ strenge Mietgesetzgebung von 1994 einschränkten, wurden für Investitionen in Neubau und Modernisierung seit 1992 mit Steuerbegünstigungen Anreize gesetzt.³² In der Konsequenz konzentrierte sich das landesweite Neubauvolumen von durchschnittlich etwa 100 000 Wohnungen pro Jahr fast ausschließlich auf den privaten Eigentumssektor und trägt zur sozialen Wohnungsverorgung nur in sehr eingeschränktem Maße bei. Während sich die Neubauaktivitäten der Kommunen und der Genossenschaften seit Mitte der 1990er Jahre kontinuierlich reduziert haben, wächst die Bedeutung von professionellen Entwicklungsgesellschaften bei der Erstellung neuen Wohnraums. Wohnungsneubau erfolgt zumindest in den größeren Städten überwiegend als Geschosswohnungsbau in geschützten Wohnanlagen (Gated Communities). Dies wird auf die Sicherheitsaspekte mehretagiger Häuser und die günstigeren Baukosten im Vergleich zum Einfamilienhausbau zurückgeführt.³³

Die Wohnungsprivatisierung in Polen ist also eingebunden in eine umfassende Transformationen des Wohnungswesens und muss in ihrer Bewertung stärker als in westeuropäischen Gesellschaften im Kontext einer grundlegenden gesellschaftlichen Neuordnung gesehen werden.

Rechtliche Privatisierungsgrundlagen

Wie in den anderen osteuropäischen Transformationsgesellschaften auch stand die Privatisierung der Eigentumsverhältnisse und die Ökonomisierung der gesellschaftlichen Produktions- und Distributionsbeziehungen im Zentrum der Veränderungen und Reformen Anfang der 1990er Jahre. Im Bereich des Wohnungswesens wurden grundlegende Eingriffe in die Eigentumsverhältnisse mit einer Reihe von Gesetzen und Verordnungen auf der Ebene des Nationalstaats festgeschrieben. Neben Restitutionsregelungen für die vom polnischen Staat nach 1945 enteigneten Grundstücke³⁴ wurde beschlossen, sämtliche staatliche Wohnungen den neu entstandenen Kommunen und Gemeindeverwaltungen zu übertragen. In einem zweiten Schritt auf dem Wege zu einer Privatisierung des Wohnungswesens wurden die gesetzlichen Grundlagen für den Erwerb von vormals staatlichen und genossenschaftlichen Wohnungen durch die aktuellen Bewohner geschaffen.³⁵ Die Gemeinden wurden verpflichtet, ihre Wohnungen an kaufwillige Mieter und Mieterinnen zu übertragen.³⁶

Während die gesetzlichen Rahmenbedingungen auf der nationalen Ebene geschaffen wurden, fiel die tatsächliche Umsetzung der Wohnungsprivatisierung in den Aufgabenbereich der Gemeinden. Die Massenprivatisierungen der kommunalen Wohnungsbestände setzten entsprechende Grundbucheintragungen voraus, die zu diesem Zweck Anfang der 1990er Jahre vorgenommen wurden. In der Regel erfolgte die grundbuchrechtliche Zuordnung für die Grundstücke, indem die unmittelbaren Grundrisse der Häuser abgebildet wurden. Wege auf den Grundstücken, Hofflächen und die dazugehörigen Infrastrukturen blieben den Gemeinden zugeordnet.³⁷

Das Angebot zum Verkauf der Wohnungen an die aktuellen Bewohner galt auch für die genossenschaftlichen Wohnungsbestände und wurde hier abweichend von den sonst praktizierten Umwandlungen in selbstge-

nutzte Eigentumswohnungen in Gestalt von handelbaren Wohnrechten (Rights of Occupancy) vollzogen.³⁸ Die Privatisierung im Genossenschaftssektor beschränkte sich auf die Nutzungsrechte der Wohnungen, ohne die Struktur der Genossenschaft selbst dabei aufzulösen. Die nach 1945 gegründeten Genossenschaften sind überwiegend Eigentümer von Plattenbaubeständen, die in der Regel auf kommunalen Grundstücken oder staatlich verwalteten Privatgrundstücken errichtet wurden. Diese Trennung der Wohnungsbestände von den Grundstücken hat bis heute Bestand und erschwert die städtebauliche Entwicklung der Wohnanlagen ebenso wie die Veräußerung größerer Wohnungsbestände.

Verlauf und Struktur der Wohnungsprivatisierung

Bei der Privatisierung von kommunalen, genossenschaftlichen und Werkwohnungen wurden den Mietern Preisnachlässe von bis zu 20 % des Verkehrswerts angeboten. Da es bereits in den 1980er Jahren in den genossenschaftlichen Wohnungsbeständen Erfahrungen von eigentumsähnlichen Wohnformen gab, vollzog sich die Privatisierung an die Mieter hier schneller als in den anderen Wohnungsmarktsektoren. Waren 1988 lediglich 18 % der genossenschaftlichen Wohnungen von den Wohnrechts-Eigentümern bewohnt, stieg dieser Anteil bis 1995 auf 48%.³⁹ Bis 2001 wurden 67 % des genossenschaftlichen Wohnungsbestands an die Bewohner verkauft, ohne dass die genossenschaftliche Organisationsform dabei aufgelöst wurde.

Bezogen auf den Gesamtwohnungsbestand entsprechen die Privatisierungsquoten des Genossenschaftssektors etwa 18 % und im Bereich der Kommunalwohnungen 20 %. Damit waren im Zeitraum einer Dekade (1990 bis 2002) fast 40 % aller Wohnungen von Privatisierungsprozessen betroffen und nur noch knapp 20 % aller Wohnungen unterliegen vollständig einer öffentlichen bzw. genossenschaftlichen Eigentumszuordnung.

Die Auflösung der öffentlichen und genossenschaftlichen Wohnungsbestände vollzog sich in zwei voneinander unterscheidbaren Etappen. Standen im Zeitraum bis 1996 mit 13 % (am Gesamtbestand) vor allem Genossenschaftsbestände im Zentrum der Privatisierungsaktivitäten, betrug das Privatisierungsvolumen im Bereich der Kom-

munalwohnungen lediglich fünf Prozentpunkte.⁴⁰ In der zweiten Hälfte der 1990er hingegen betrug der Anteil der privatisierten Kommunalwohnungen fast 15 % des Gesamtwohnungsbestands, während der Privatisierungsumfang in den Genossenschaftswohnungen nur noch 5 % erreichte. Während also zu Beginn der Privatisierung insbesondere Bewohner und Bewohnerinnen in den Genossenschaftsanlagen Gebrauch von der Kaufoption machten, verlagerte sich das Privatisierungsgeschehen später auf die vormals staatlichen Bestände.

Privatisierungsfolgen

Die weitgehende Auflösung und Privatisierung staatlicher und genossenschaftlicher Wohnungsbestände haben tiefgreifende Auswirkungen auf die Wohnungsversorgung und Stadtentwicklung in Polen. Der Zugang zu Wohnungen wird heute überwiegend über individuelle Eigentumsrechte bzw. Wohnrechte vermittelt, so dass die Transformation des Wohnungswesens im Kern als Entsozialisierung und Individualisierung beschrieben werden kann. Im Gegensatz zu den früher üblichen politischen und administrativen Entscheidungen sind die Wohnverhältnisse heute von den individuellen Dispositionen der Eigentümer abhängig. Solche Prozesse der Individualisierung gehen regelmäßig mit der Spaltung in Verlierer und Gewinner einher. Auch in den polnischen Städten haben sich mit der Privatisierung neue Verteilungsprinzipien durchgesetzt, so dass vor allem die ökonomischen Ressourcen der Haushalte über die Wohnqualität entscheiden. Insbesondere in größeren polnischen Städten wie Warschau drückt sich diese Ausgangslage in verstärkten sozialräumlichen Segregationsprozessen aus.⁴¹

Der Umfang und der Verlauf der Privatisierung haben für die Herausbildung differenzierter Wohnungsbestände eine zentrale Bedeutung. Tuna Tazan etwa beschreibt in Bezug auf die Grundstückpreise die Herausbildung von drei verschiedenen Preiszonen in Warschau: einen von Neubauprojekten geprägten hochpreisigen CBD (Central Business District) und zwei Niedrigpreiszonen im Westen und Osten der Stadt.⁴² In anderen Studien wird darüber hinaus eine kleinteilige Fragmentierung von Luxuswohnsegmenten, verfallenden Quartieren und Gated Communities beschrieben.⁴³

Die Zonierung und Fragmentierung des Warschauer Stadtgebiets geht auch auf die Privatisierung im Bereich des Wohnungswesens zurück. So waren die Innenstadtrandbereiche von erhöhten Anteilen an kommunalen Wohnungsbeständen geprägt. Die dort vollzogene Privatisierung hat zu einer unübersichtlichen Eigentumsstruktur beigetragen und stellt heute eine Hürde für flächenhafte Bestandserneuerungen und Entwicklungsmaßnahmen dar. „Außer des Gemeindeeigentums (Wohnungen, Häuser, Hofbereiche) gibt es privates Eigentum an Gebäuden mit Grund und Boden (Erwerb von ganzen Häusern von der Gemeinde durch Neueigentümer, wie auch Restitutionen), Eigentum von Wohnungseigentümergeinschaften in Häusern auf ‚Umrissgrundstücken‘ mit und ohne Gemeindebeteiligung, wie auch Eigentum an Wohnungen ohne Grund und Boden.“⁴⁴

Insbesondere die Erneuerung von Altbaubeständen gilt als nahezu aussichtsloses Unterfangen, da für die Festlegung umfassender Sanierungsgebiete die finanziellen, organisatorischen und planungsrechtlichen Grundlagen fehlen. Erst mit der 2005 liberalisierten Mietgesetzgebung und der faktischen Freigabe der Mietpreisfestlegung für den privaten Mietwohnungssektor⁴⁵ wurden wohnungswirtschaftliche Investitionsanreize geschaffen. Insbesondere in guten Lagen wurden damit auch umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen zu einem lohnenden Geschäftsmodell. Wegen des relativ kleinen Umfangs des privaten Mietwohnungssektors bleiben Verdrängungsprozesse durch Modernisierungen jedoch auf kleine Enklaven beschränkt und gehobene Wohnsegmente entstehen nach wie vor eher im Neubausektor⁴⁶ und immer häufiger auch in den vielfach entwickelten Gated Communities⁴⁷. Selbst in symbolisch, kulturell und funktional aufgewerteten Stadtvierteln wie Stara Praga wird wegen des weiterhin hohen Anteils kommunaler Wohnungen eine schnelle Gentrification im Sinne einer wohnungswirtschaftlichen Inwertsetzung ausgeschlossen.⁴⁸

Auch für die Warschauer Großwohnsiedlungen werden differenzierte Entwicklungstrends beschreiben: Neben Verfallszenarien in vielen Siedlungen (wie etwa Wrejeciono)⁴⁹ wird auch über Aufwertungs-dynamiken (etwa in Ursynow)⁵⁰ berichtet. Als Ursache für unterschiedliche Entwicklungen ver-

weisen Gzregorz Weclawowicz und Kollegen neben der unterschiedlichen Bau- und Siedlungsgeschichte auch auf die unterschiedlichen Privatisierungsraten. Insbesondere die stärker von Genossenschaften geprägten Wohnsiedlungen weisen höhere Eigentümerquoten, einen besseren Standard und eine statushöhere Sozialstruktur auf.

Die Entwicklung der Quartiere verlief mit hin dort positiver, wo die Privatisierung in Form von dauerhaften und handelbaren Wohnrechten erfolgte und nicht zu einer institutionellen und organisatorischen Zersplitterung der Eigentümer- und Verwaltungsstrukturen führte. Insbesondere die ehemals staatlichen und kommunalen Wohnungsbestände zeigen, dass die Übertragung des Eigentums – insbesondere in der Art und Weise der Übertragung – an die Bewohner und Bewohnerinnen für die Herausforderungen der Wohnungsversorgung und der Bestandserneuerung keine oder nur geringe Lösungspotenziale bot.

4 „Offer to By“: Privatisierung in Amsterdam

Wohnungspolitische Rahmenbedingungen

Der Wohnungsmarkt in Amsterdam ist in vielen Punkten mit dem in Berlin vergleichbar. Auch in der holländischen Hauptstadt gibt es eine geringe Eigentumsquote (17%), einen hohen Anteil an Sozialwohnungen (57%) und die lange Tradition einer sozialen Wohnungspolitik. Die Privatisierungsverfahren und auch die Folgen unterscheiden sich indes deutlich. Trotz der politischen Forcierung von Wohnungsvorkäufen kommt die Privatisierung in Amsterdam bisher nur schleppend in Gang.

In den Niederlanden ist sozialer Wohnungsbau kein öffentlicher Wohnungsbau, denn die Sozialwohnungen gehören privaten Organisationen, werden von ihnen gebaut und verwaltet. Ein Wohnungsgesetz (Woningwet) von 1901 brachte erstmals die Kategorie der „toegelaten instelling“ (zugelassenen Institution) hervor, die für die Verbesserung der Wohnungsversorgung gegründet wurden. Diese Organisationen waren und sind bis heute Non-Profit-Organisationen. Sie müssen ihre Überschüsse in den Wohnungsbau (re)investieren und sind damit vergleichbar mit den gemein-

nützigen Unternehmen, wie es sie in der alten Bundesrepublik Deutschland bis 1989 gegeben hat. Wie in den Niederlanden üblich, entwickelten sich diese Organisationen nach dem Prinzip der sog. „Verzuiling“ (Versäulung). Das bedeutet, jede gesellschaftliche Gruppe gründete ihre eigenen Wohnungsbauvereinigungen. Dem Wesen nach sind diese privaten Wohnungsbauvereinigungen mit den Organisationen des öffentlichen Wohnungsbaus in anderen europäischen Ländern vergleichbar.

Nach dem 2. Weltkrieg gab es in den Niederlanden einen ernsthaften Wohnungsmangel, der eine neue Phase in der Geschichte des sozialen Wohnungsbaus einleitete. Die Regierung übernahm die zentrale Leitung für die Sozialpolitik einschließlich des Wohnungsbaus. Obgleich die Wohnungsbauvereinigungen bereits privatrechtlichen Regulierungen unterlagen, wurden sie nun in zunehmendem Maße auch einer öffentlichen Regulierung unterstellt.⁵¹ In der Praxis entwickelten sich die Wohnungsbauvereinigungen zu Zweigniederlassungen der Regierung: Die Regierung legte die Mieten fest, setzte über die Förderprogramme sehr detaillierte Bauauflagen durch und die Lokalverwaltungen griffen in die Auswahl der Architekten ein, kontrollierten die Bauverträge und überwachten die Bauarbeiten.

In Amsterdam war 2001 mit 57% die Mehrzahl des Wohnungsbestands im Besitz von gemeinnützigen Wohnungsvereinigungen. Dieser Anteil ist deutlich höher als in den restlichen Niederlanden (37%); der Anteil von selbstgenutztem Eigentum ist mit 17% entsprechend geringer als im Landesdurchschnitt (50%).⁵² Dies wurde und wird von den Privatisierungsbefürwortern als Ergebnis fehlender Verkaufsangebote interpretiert, und Umfrageergebnisse scheinen ihnen Recht zu geben: Bereits 1998 hatten 22% aller Mieter (66 500 Haushalte) angegeben, sich für den Kauf ihrer Wohnung zu Marktpreisen zu interessieren.⁵³ Jedoch die Umwandlung in und Förderung von Wohnungseigentum sind in Amsterdam bis heute politisch sehr empfindliche Angelegenheiten, nicht zuletzt, weil sie einen fundamentalen Bruch mit der wohnungspolitischen Tradition der Stadt signalisieren. Diese war über Jahrzehnte durch weitreichende staatliche Eingriffe in Form des sozialen Wohnungsbaus, durch Mietensubventionen und öffentlich geregelte

Wohnungsvergabe charakterisiert, die bis vor kurzem sogar private Eigentümer außerhalb des sozialen Wohnungsbausektors mit einschloss.⁵⁴

Privatisierungsgrundlagen

Diese Rolle der Regierung änderte sich in den 1980er Jahren. Zum einen wurde die Vorstellung fallengelassen, eine Gesellschaft bis zum kleinsten Detail durch Regelungen lenken zu können. Zum anderen führte das wachsende Haushaltsdefizit der Staatskasse von einer Kürzung zur nächsten. Wegen der stetigen, wenn auch langsamen Reduzierung des Wohnungsmangels verlor der soziale Wohnungsbau zudem seinen politischen Stellenwert.

Obwohl die Wohnungssituation in Amsterdam nach wie vor angespannt war und Wohnungssuchende im sozialen Mietwohnungsbestand lange Wartezeiten in Kauf nehmen mussten, unternahm die Regierung 1989 mit dem sog. Weißbuch „Wohnen in den Neunzigern“ erste Schritte eines Rückzugs aus dem Wohnungsmarkt. Durch verschiedene Beschlüsse in den 1990er Jahren wurde die Abhängigkeit der Wohnungsbauvereinigungen von der Zentralregierung weitgehend aufgelöst. Die bedeutsamste Änderung war 1995 die Einführung des sog. „Brutering“ (Ausgleich), bei dem die eingeplanten Fördergelder für mehrere Jahre nunmehr einmalig in Form staatlicher Darlehen ausgezahlt wurden. Mit der Einführung des Brutering sollten nur noch wenige finanzielle Abhängigkeiten zwischen Regierung und den Wohnungsbauvereinigungen bestehen bleiben.⁵⁵ Diese Politik wurde Ende der 1990er Jahre verstärkt und wird in den kommenden Jahren weitergeführt werden. Das zentrale politische Dokument in diesem Zusammenhang ist das „Weißbuch Wohnungen 2000“. Darin werden die Deregulierung des Wohnungsmarkts, die Stärkung der Bewohnerbeteiligung und größere Auswahlmöglichkeiten für Wohnungssuchende sowie die Förderung von Wohneigentum und der Verkauf eines Teils des Sozialwohnungsbestands als Kernziele der Wohnungspolitik formuliert.⁵⁶

Bis in die frühen 1990er Jahre war die Idee des Verkaufs von Sozialwohnungen in der niederländischen Politik völlig undenkbar. Die wenigen Versuche, die bis zum damaligen Zeitpunkt unternommen wurden, waren ziemlich halbherzig.⁵⁷ Ein Mentali-

tätswandel setzte sich erst durch, als die holländische sozialdemokratische Partei (PvdA) ihren Plan angekündigte, die Wohnungsbaueinigungen vergleichbar dem britischen Right to Buy-Modell zu zwingen und eine Million von ihren ungefähr drei Millionen Sozialwohnungen zu verkaufen. Nach vielen Diskussion wurde die Right to Buy-Idee fallengelassen und ein gemäßiger Plan entwickelt, der als „Offer to Buy“-Modell (Angebot zum Kauf der Wohnung) die Subvention des Wohnungserwerbs für Haushalte mit geringen Einkommen beinhaltete. Diese Initiative wurde später in dem Gesetz zur Förderung von Wohneigentum (BEW) (das 2000 beschlossen wurde und seit 2001 in Kraft ist) und dem sog. „Grundsatzdokument Wohnen 2000“ aufgegriffen. Eines der Hauptziele ist die Steigerung des Anteils selbstgenutzten Eigentums in den Niederlanden auf 65 % bis 2010. Da die Eigentumsquoten in den größeren Städten am niedrigsten sind, wird die Förderung des Eigentums in diesen Städten als besonders wichtig angesehen.

Gegen den Widerstand und Unwillen der Wohnungsbaueinigungen und Kommunen forderte das Wohnungsbauministerium dazu auf, konkrete Verkaufspläne zu entwickeln. In Amsterdam wurde diese ministerielle Anordnung zur Privatisierung der Sozialwohnungen in zwei getrennten Beschlüssen umgesetzt. Drei Vereinbarungen, die von der Amsterdamer Föderation der Wohnungsbaueinigungen, der Stadtverwaltung, den Gebietsverwaltungen und der Amsterdamer Mietervereinigung ausgehandelt wurden, legten den Verkauf von insgesamt über 40 000 Wohnungen bis 2016 fest. In diesen Privatisierungsvereinbarungen wurden für jeden Stadtbezirk spezifische Verkaufsquoten festgelegt. Damit sollte insbesondere das Umwandlungsgeschehen in den attraktiven Innenstadtquartieren eingeschränkt werden.

Verlauf und Struktur der Wohnungsprivatisierung

In den ersten Jahren (1998 bis 2000) war das Verkaufsgeschehen von Sozialwohnungen in Amsterdam sehr verhalten: Es wurden nur 2 226 Sozialwohnungen verkauft. Seither ist die Anzahl der verkauften Wohnungen jedoch rasch gestiegen und hat sich auf dem Niveau von etwa 2 000 Wohnungen pro Jahr konsolidiert.⁵⁸

Die Gründe für die Verzögerung der Privatisierungsaktivitäten sind in den komplizierten Genehmigungsverfahren, unwilligen Stadtbezirksverwaltungen und Wohnungsbaueinigungen sowie dem baulichen Zustand der Sozialwohnungen zu finden. Aber auch wohnungswirtschaftliche Barrieren erschwerten den Verkauf: Da Verkäufe nur von leer stehenden Wohnungen oder an die Bestandsmieter erlaubt sind, stehen die geringe Fluktuation insbesondere in den beliebteren Wohngebieten des sozialen Wohnungsbaus sowie die hohen Kaufpreise der Privatisierung entgegen. Die zu erwartenden monatlichen Abzahlungsraten für die Hauskaufkredite betragen je nach Lage das Zwei- bis Vierfache der derzeitigen monatlichen Mietpreise. In einigen populären Gebieten müssen die Bewohner für ihre Wohnungen sogar mit monatlichen Zahlungen (auch wenn alle möglichen Steuervorteile berücksichtigt werden) bis zur sechsfachen Höhe ihrer bisherigen Miete rechnen. Ein Anreiz und die Möglichkeit zum Wohnungserwerb wurden so für die attraktivsten Gebiete mit den höchsten Bodenpreisen praktisch ausgeschlossen.⁵⁹

Der Umfang des Verkaufs von Sozialwohnungen unterscheidet sich zwischen den Stadtbezirken beträchtlich. Die meisten Wohnungen (2 369 Einheiten) wurden in Zuidoost, einem weniger begehrten Stadtteil, und in dem ebenfalls nur mäßig beliebten Stadtteil Noord (2 047 Einheiten) verkauft, während die verkauften Wohnungen in den populäreren Bezirken lediglich zwischen 259 (Slotervaart/Overtoomse Veld) und 601 (Zeeburg) Einheiten betragen.⁶⁰

Der Verkauf der Sozialwohnungen insbesondere in den weniger beliebten Stadtvierteln vermehrte nicht nur die Anzahl selbstnutzender Eigentümer, sondern erweiterte den in den Niederlanden sehr teuren Eigentumsmarkt zugleich um erschwingliche Angebote. Von den Privatisierungen erfolgten 30 % an Bestandsmieter, die anderen 70 % wurden bei Wohnungsleerstand verkauft. Wegen der verhältnismäßig niedrigen Preise sind neue Hauseigentümer im Durchschnitt nicht nur jünger als die ehemaligen Mieter, sondern auch jünger als neue Hauseigentümer im privaten Sektor. Zudem gilt die Privatisierung in Amsterdam als familienfreundlich. Die Anzahl der Haushalte mit wenigstens drei Mitgliedern unter den Käufern und Käuferinnen von Sozialwoh-

nungen ist höher als in anderen Eigentumswohnungen und auch höher als in den Mietwohnungen der Wohnungsbaueinigungen. Damit verbunden ist auch eine effizientere Ausnutzung des Wohnraums – angesichts der weiterhin angespannten Wohnungssituation in Amsterdam ein zentrales wohnungspolitisches Ziel.

Obwohl die Anzahl der Verkäufe viel geringer ausfiel als erwartet, sollte das Privatisierungsgeschehen nicht unterschätzt werden. In den letzten Jahren wurden drei Viertel aller verkauften Eigentumswohnungen in Amsterdam von Wohnungsbaueinigungen verkauft. Nur ein Viertel des gesamten Eigentumsmarkts ging auf Transaktionen privater Hausbesitzer zurück. Vor diesem Hintergrund ist es keine Überraschung, dass der Anteil an Eigentumswohnungen in Amsterdam jedes Jahr um etwa 1 % zunimmt und inzwischen bei 21,1 % liegt. Wie andere selbstgenutzte Eigentumswohnungen in der Stadt auch, sind auch die Sozialwohnungen mehrheitlich an Amsterdamer Bürger und Bürgerinnen verkauft worden und nur in Ausnahmefällen an Zugezogene aus anderen Teilen des Landes. Auch der Anteil ethnischer Minderheiten, die ehemalige Sozialwohnungen kaufen, ist höher als der Anteil ethnischer Minderheiten, die in den privatwirtschaftlichen Segmenten des Wohnungsmarkts Wohnungseigentum erwerben.

Privatisierungsfolgen

Insgesamt profitierten vom Verkauf der Sozialwohnungen demnach Haushalte mit mittlerem Einkommen, größere Haushalte, ethnische Minderheiten und lokale Anwohner. Das Profil der Hauseigentümer in Amsterdam wird vielfältiger, weil sich der Verkauf von Sozialwohnungen an Nutzer und Nutzerinnen richtet, die sonst im Bereich des selbstgenutzten Eigentums unterrepräsentiert sind.⁶¹

In allen neueren wohnungspolitischen Dokumenten (auf der nationalen Ebene ebenso wie auf der lokalen) wird Eigentum als positiv angesehen. Eigentumserwerb wird mit Steueranreizen gefördert und hat dadurch zu einer gestiegenen Attraktivität von Eigentumswohnungen beigetragen. Diese wird nun wiederum als Begründung für höhere Privatisierungsquoten herangezogen. Hugo Priemus, einer der bekanntesten niederländischen Wohnungswis-

senschaftler, kritisierte diese politische Privatisierungsförderung: „Die politische Rhetorik scheint zu sein ‚je mehr Eigentum, um so besser‘. Zuerst richtet die Regierung steuerliche Begünstigungen für den Kauf ein und dann wird eben dieses als Alibi zur Förderung des Wohneigentums herangezogen. Dies ist gefährliche Zirkularlogik.“⁶² Denn ungeachtet der positiven Ergebnisse der Verkaufspolitik im Bereich der Eigentumswohnungen gibt es die deutliche Gefahr, dass Mietwohnen zu einer Angelegenheit für Haushalte mit niedrigem Einkommen wird. Die holländischen Sozialwohnungsbestände sind bisher verhältnismäßig heterogen und damit weniger stigmatisiert. Mit dem Verkauf von Sozialwohnungen droht sich diese Struktur aufzulösen – Marginalisierung und Rückständigkeit der Sozialsiedlungen wären die vorhersehbaren Ergebnisse.⁶³

5 Zusammenfassung

Die drei Beispiele London, Warschau und Amsterdam zeigen sehr verschiedene Verfahren und Verlaufsformen der Wohnungsprivatisierung und verweisen auf unterschiedliche Effekte für die Wohnungsversorgung und die Stadtentwicklung. Unterschiede basieren vor allem auf unterschiedlichen wohnungspolitischen Traditionen, der unterschiedlichen Bedeutung von stadt- und kommunalpolitischen Instanzen in der Steuerung und Durchführung der Privatisierung und den jeweils spezifischen wohnungspolitischen Rahmenbedingungen.

Die Privatisierung in Großbritannien und London betrifft mit den kommunalen Wohnungsbeständen (Council Housing) das zentrale Steuerungsinstrument der britischen Wohnungspolitik zur Sicherstellung einer sozialen Wohnungsversorgung. Die Privatisierungsentscheidung wurde auf nationalstaatlicher Ebene getroffen und Städte und Kommunen hatten faktisch keine administrativen Steuerungsmöglichkeiten bei der Durchführung der Privatisierung. Die Privatisierung ging mit einer Liberalisierung des Miet- und Städtebaurechts einher und die Reduktion sozialer Wohnungsbaubestände konnte von den neu gegründeten gemeinnützigen Wohnbauträgern (Housing Associations) nur zum Teil kompensiert werden.

Die Privatisierung in Polen und Warschau ist eingebettet in eine umfassende Neuordnung eines sozialistischen und planwirtschaftlichen Wohnungswesens. Auch hier wurde die rechtliche Grundlage auf der nationalstaatlichen Ebene geschaffen und die Kommunen und Stadtverwaltungen hatten über die Grundbuchämter lediglich bei der Festlegung der zu privatisierenden Grundstückszuschnitte Gestaltungsmöglichkeiten. Die Orientierung an der Sicherung der öffentlichen Zuordnung von Hof-, Frei- und Wegeflächen hat zu einer teilweise chaotischen Fragmentierung der Eigentumsstrukturen in den polnischen Städten beigetragen, die insbesondere für Erneuerungsmaßnahmen und Gebietsentwicklungen eine ernsthafte Barriere darstellt. Die Privatisierung in Polen geht mit einer Ökonomisierung aller Bereiche des Wohnungssektors einher und verstärkt in der Konsequenz die sozialräumlichen Spaltungsdynamiken in den Städten.

Die Privatisierung in den Niederlanden und Amsterdam betrifft mit den Wohnungsbauvereinigungen ein zentrales Instrument der sozialen Wohnungsversorgung. Anders als in den anderen Fallbeispielen wurden von der nationalstaatlichen Regierung aber keine pauschalen Privatisierungsbeschlüsse getroffen, sondern von den Regionen und Städten zu erfüllende Privatisierungsquoten festgelegt. Die Auswahl der Wohnungen und die Gestaltung der Verfahren oblagen der kommunalpolitischen Verantwortung, die im Fall von Amsterdam zu einer Beteiligung der Wohnungsbauvereinigungen und Mieterverbände genutzt wurde. Die Festlegung der Privatisierungsobjekte erfolgte unter expliziter Berücksichtigung der stadträumlichen Effekte, auch wenn sich in der Konsequenz der Umfang sozialer Wohnungsbestände deutlich verringerte.

Ein systematischer Vergleich der administrativen Struktur und Durchführung der Privatisierung verdeutlicht, welche unterschiedlichen Ausprägungen die Wohnungsprivatisierung in verschiedenen Ländern und Städten haben kann. Dennoch erscheinen einige Einzelaspekte interessant für die hiesige Diskussion zum Thema der Wohnungsprivatisierung, weil sie helfen, die Perspektive auf das Phänomen zu ändern und zu erweitern.

Das Beispiel der Council Housing-Privatisierung verweist darauf, dass sozial- und

stadtpolitische Problemlagen weniger in den privatisierten Beständen als vielmehr in den kommunalen Restbeständen auftreten. Auch ohne die selektiven Privatisierungsmechanismen des britischen Right to Buy sollte die Betrachtung der im Umfang deutlich verringerten öffentlichen Wohnungsbestände nicht aus den Augen verloren werden. Die durch den Verkauf reduzierten Handlungsmöglichkeiten stehen auch in einigen deutschen Städten einem gewachsenen Versorgungsauftrag insbesondere für einkommensschwache Haushalte gegenüber. Diese Entwicklungen sollten in die Gesamtbeurteilung der Privatisierungsfolgen verstärkt einbezogen werden.

Das Beispiel der massenhaften Übertragung öffentlichen Eigentums an selbstnutzende Eigentümer in Polen verdeutlicht die Probleme einer fragmentierten Eigentümerstruktur für städtische Umbau- und Erneuerungsprojekte und die Gefahren der sozialen Spaltung als Effekt einer Individualisierung der Wohnungsversorgung. Die polnischen Genossenschaften hingegen stehen für ein Modell, in dem die eigentumsrechtliche Privilegierung des Einzeleigentums mit größeren und handlungsfähigen Verwaltungs- und Managementstrukturen verbunden wird, die keine eigenständigen Verwertungsinteressen verfolgen.

Die Privatisierung in Amsterdam zeigt, dass eine städtische Steuerung von Privatisierungsvorgaben durchaus mit stadtentwicklungspolitischer Verantwortung verbunden werden kann. Zentraler Ausgangspunkt der räumlichen Steuerung der Privatisierungsaktivitäten war letztendlich eine politisch ausgehandelte Güterabwägung zwischen den erwarteten Verkaufseinnahmen und den sozialen und sozialräumlichen Effekten der Privatisierung.

Auch wenn eine unmittelbare Übertragung der internationalen Erfahrungen für den Umgang mit den Privatisierungen im Wohnungsbereich in Deutschland nicht im Sinne von Best Practices erfolgen kann, bietet die Auseinandersetzung mit den Beispielen Anregungen für neue Perspektiven und mögliche Folgeeffekte, die in der bisherigen Privatisierungsfolgenforschung hierzulande fehlen.

Anmerkungen

- (1) Harloe, M.: *The people's home. Social rented housing in Europe and America.* – Oxford 1995
- (2) Czasny, K.: *Die Bedeutung des Wohnungswesens für den sozialen Zusammenhalt in Europa. Hauptergebnisse des SOCOHO-Projekts aus österreichischer Sicht.* – Wien 2004; Donner, C.: *Wohnungspolitik in der europäischen Union.* – Wien 2000; Scanlon, K.; Whitehead, C. (Hrsg.): *Social Housing in Europe II. A review of politics and outcomes.* – London 2008
- (3) Saunders, P.: *A Nation of Home Owners.* – London 1990
- (4) Forrest, R.; Murie, A.: *Residualisation and Council Housing: A Statistical Update.* – Bristol 1990
- (5) Lowe, S.; Tsenkova, S. (Hrsg.): *Housing Change in Central and Eastern Europe.* – Aldershot 2003
- (6) Malpass, P.: *Housing Associations and Housing Policy in Britain Since 1989.* *Housing Studies* 14 (1999) H. 6, S. 881-893 (883)
- (7) SOCOHO-UK: *The Importance of Housing Systems in Safeguarding Social Cohesion in Europe.* National Report of the UK, 2004, S. 134 (www.srz-gmbh.com/socoho/report/downloads/Final%20Report,%20UK.pdf; 28.8.2005)
- (8) Malpass, P.: *Housing Associations and Housing Policy in Britain, a.a.O.*
- (9) SOCOHO-UK: *The Importance of Housing Systems, a.a.O., S. 134*
- (10) Ebda., S. 145
- (11) Die Preisnachlässe beim Kauf einer Wohnung im Rahmen des Right to Buy standen in einer Abhängigkeit zur Wohndauer (je länger, desto höher die Ermäßigung beim Kauf) und der Baustruktur. So lag die Kaufpreisreduktion in Einfamilienhäusern zwischen 32 und 60 % des Verkehrswertes und für Einzelwohnungen bei sogar zwischen 44 und 70 %.
- (12) Munro, M.; Littlewood, A.: *What Future for the Right to Buy?* *Environment and Planning A* 30 (1998), S. 647-664 (647)
- (13) Forrest, R.; Murie, A.: *Selling the Welfare State: The Privatisation of Public Housing.* – London 1988
- (14) Jones, C.; Murie, A.: *Right to Buy: Analysis and Evaluation of a Housing Policy.* – Oxford 2006
- (15) Power, A.: *Hovels to Highrise: State Housing in Europe Since 1850.* – London, New York 1993, S.12
- (16) Doling, J.: *Comparative Housing Policy: Government and Housing in Advanced Industrialized Countries.* – London 1997
- (17) Haushalten mit geringen Einkommen mit erheblichen Risiken verbunden. So verweisen verschiedenen Studien auf ein „poor-ownership“-Problem, da nach dem Hauserwerb oftmals die Mittel für notwendige Instandsetzungsleistungen fehlen und die Gefahr von Privatinsolvenzen besteht. Können die für den Hauskauf aufgenommen Kredite nicht mehr bedient werden, droht der Verlust der Wohnung. Dem London Housing Survey von 2005 zufolge kommen 10 % der offiziell gemeldeten Obdachlosen aus den privatisierten Beständen.
- (18) Jones, C.; Murie, A.: *Right to Buy, a.a.O.*
- (19) UK Housing Review: *Housing Benefit and Council Tax Benefit Summary Statistics, Department for Work and Pensions.* – London 2004
- (20) Markham, M.: *Poland: Housing Challenge in a Time of Transition.* Paper prepared for HUT 264M. *Housing Policy in the United States: The Intersection of the Public and Private Sectors in Housing Finance.* – Washington DC 2003, S. 2
- (21) Die Struktur der polnischen Wohnungsbaugenossenschaften unterschied sich bis zum Genossenschaftsgesetz von 1994 deutlich von den Wohnungsgenossenschaften in Deutschland. Seit den 1970er Jahren wurden die Genossenschaften von den Kommunen verstärkt zur Erweiterung des Wohnungsangebots herangezogen und errichteten in der Regel auf Gemeindegeländen neue Wohnsiedlungen. Die genossenschaftlichen Bauaktivitäten in Polen vor 1990 waren wesentlich staatlich organisiert, unterlagen einer zentralen Planung und wurden weitgehend mit staatlichen Zuschüssen und Darlehen finanziert. Der Status der Bewohner war denen von Mietern gleichgestellt, mit dem Unterschied, dass für einen Zugang zum genossenschaftlichen Wohnsektor 10 % der Baukosten von den Wohnungsbewerbern in die Genossenschaft eingebracht werden mussten. Nur ein geringer Teil der Bewohner nutzte die auch im polnischen Genossenschaftsrecht vorgesehene Möglichkeit, durch eine deutlich höhere Eigenbeteiligung an den Baukosten eine beschränktes Eigentumsrecht zu erwerben. Siehe Donner, C.: *Wohnungspolitik in Mitteleuropa.* – Wien 2006, S. 159 ff.
- (22) Kruse, P.; Weber, K.: *Transformation der Wohnungswirtschaft in Polen.* – Stuttgart 1994, S. 168 ff.
- (23) Markham, M.: *Poland: Housing Challenge in a Time of Transition, a.a.O., S. 3*
- (24) Stryk, R.: *Housing Privatization in the Former Soviet Bloc to 1995.* In: *Cities after Socialism. Urban and regional Changes and Conflicts in Post-Socialist Societies.* Hrsg.: Andrusz, G.; Harloe, M., Szelenyi, I. – Oxford, Cambridge 1996, S. 192-213 (196)
- (25) RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors): *European Housing Review 2005.* – Brussels 2005
- (26) Hosiers, A.; Matras, H.; Banks, C.: *Report on the Status of Polish Housing Sector.* Urban Institute Project No. 06127-213. – Washington, DC 1995, S. 14
- (27) Koch, F.: *Zwischen Transformation und Globalisierung – Immobilienmarkt und Stadtentwicklung in Warschau.* Working Paper, 2006, S. 6 (http://e-pub.uni-weimar.de/volltexte/2006/836/pdf/Koch_-_Working_paper_Warschau.pdf)
- (28) RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors): *European Housing Review, a.a.O., S. 109*
- (29) Ebda., S. 107
- (30) Billert, A.: *Stadterneuerungsprobleme in Polen als Folge fehlender Marktstrukturen im Wohnungswesen und ungenügendem Planungsrecht – Praxisbericht und Ausblick.* *Online Magazin für Stadtentwicklung, Stadtschrumpfung, Stadtbau & Regenerierung* (2004) 2, S. 45-51
- (31) Ebda.
- (32) Markham, M.: *Poland: Housing Challenge in a Time of Transition, a.a.O., S. 7*
- (33) RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors): *European Housing Review, a.a.O., S. 109*
- (34) Häußermann, H.; Glock, B.; Keller, C.: *Die sozialen Konsequenzen der Restitution von Grundeigentum in Deutschland und Polen.* *Berliner Journal für Soziologie* 11 (2001) 4, S. 533-550
- (35) Markham, M.: *Poland: Housing Challenge in a Time of Transition, a.a.O., S. 3*
- (36) Billert, A.: *Stadterneuerungsprobleme in Polen, a.a.O., S. 10*
- (37) Ebda.
- (38) RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors): *European Housing Review, a.a.O., S. 106 f.*
- (39) Hosiers, A.; Matras, H.; Banks, C.: *Report on the Status of Polish Housing Sector, a.a.O., S. 14*
- (40) Tasan, T.: *Warsaw under transformation: new tendencies in the housing market.* *GeoJournal* 49 (1999) 1, S. 91-103 (93)

- (41) Mendel, M.: Projektentwickler in Warschau. Ein neuer Akteur am Wohnungsmarkt verändert den Stadtraum der polnischen Hauptstadt. *Raumplanung* 141 (2008), S. 287–292
- (42) Tasan, T.: *Warsaw under transformation*, a.a.O., S. 101
- (43) Böttcher, A.: Postsozialistische Städte – zwischen Persistenz und Wandel. Sozialräumliche Segregation in Prag und Warschau nach 1989. Magisterarbeit am Osteuropa-Institut der FU Berlin, 2010; Konicz, T.: Hohe Wachtürme und Mauern schützen Polens Oberklasse, 2008 (www.heise.de/tp/r4/artikel/26/26874/1.html; 8.8.2011); Wesclawowicz, G.: The Warsaw Metropolitan Area on the eve of Poland's integration into the European Union. In: *Transformation of cities in Central and Eastern Europe. Towards globalization*. Hrsg.: Hamilton, F.E.I.; Andrews Dimitrovska, K.; Pichler-Milanovic, N. – Tokyo 2005, S. 223-247 (237 f.)
- (44) Billert, A.: Stadterneuerungsprobleme in Polen, a.a.O., S. 49
- (45) Donner, C.: *Wohnungspolitik in Mitteleuropa*. – Wien 2006
- (46) Wesclawowicz, G.: *The Warsaw Metropolitan Area*, a.a.O., S. 137
- (47) Piatek, G.: In Warschau wäre Gleichheit undenkbar. *Stadtbauwelt* 99 (2008) 177, S. 28–37
- (48) Deschka, A.: Gentrifizierung in Praga – Warschau entdeckt seine andere Seite. In: *Transiträume. Frankfurt/Oder – Poznan – Warschau – Brest – Minsk – Smolensk – Moskau = Transit spaces*. Hrsg.: Bittner, R.; Hackenbroich, W.; Vöckler, K. – Berlin 2006, S. 230-242 (232 ff.)
- (49) Liebmann, H.; Rietdorf, W.: Großsiedlungen in Ostmitteleuropa zwischen Gestern und Morgen. Vergleichsforschung zu Genesis, Status und Perspektive von ausgewählten Großwohnsiedlungen in sechs Hauptstädten Ostmitteleuropas. *Europa Regional* 9 (2001) 2, S. 78-88 (85)
- (50) Weclawowicz, G.; Kozlowski, S.; Bajek, R.: Large Housing Estates in Poland. Overview of developments and problems in Warsaw. – *Utrecht* 2003, S. 37 ff. (www.restate.geog.uu.nl/results/Reports1,2/2fpoland.pdf; 13.8.2011)
- (51) Salet, W.: *Regime Shifts in Dutch Housing Policy*. *Housing Studies* (1999) H. 14, S. 547–557
- (52) VROM (Ministry of Housing): *Dossier Kwalitatieve Woningregistratie 2000*. – Den Haag: 2003
- (53) Murie, A. et al.: Privatization and after. In: *Restructuring large housing estates in Europe*. Hrsg.: Van Kempen, R. et al. – Bristol 2005, S. 85-104 (94 f.)
- (54) Cortie, C.; Kesteloot, C.: *Housing Turks and Moroccans in Brussels and Amsterdam: The Difference between Private and Public Markets*. *Urban Studies* 35 (1998) 10, S. 1835–1853
- (55) Dieleman, F.: The Impact of Housing Policy Change on Housing Associations: Experiences in the Netherlands. *Housing Studies* 14 (1999) 2, S. 251–259
- (56) Aalbers, M.: Promoting home ownership in a social-rented city: policies, practices and pitfalls. *Housing Studies*, 19 (2004) 3, S. 483–495.
- (57) Boelhouwer, P.: The incomplete privatization of the Dutch housing market: Exploding house prices versus falling house-building output. *Journal of Housing and the Built Environment* 20 (2005) 4, S. 363–378
- (58) Aalbers, M.; Holm, A.: *Privatising Social Housing in Europe: The Cases of Amsterdam and Berlin*. In: *Berliner Geografische Arbeiten*. Hrsg.: Glock, B. u.a. – Berlin: Geographisches Institut der Humboldt-Universität zu Berlin 2008, S. 12–23
- (59) Aalbers, M.: Pressure and Suction on Housing Markets. *European Journal of Housing Policy* (2003) 3, S. 61–81
- (60) Aalbers, M.; Holm, A.: *Privatising Social Housing in Europe*, a.a.O.
- (61) O+S: *Verkoop huurwoningen positief voor wooncarrières*. – Amsterdam 2005
- (62) Priemus, H.: *Ontwerp-nota Wonen: een vat vol tegenstrijdigheden [Draft Policy Document on Housing: a cornucopia of contradictions]*. Tijdschrift voor de volkshuisvesting (2000) H. 4/5, S. 46–51 (48) (Übersetzung Manuel Aalbers)
- (63) Priemus, H.: *Social Housing as a Transitional Tenure? Reflections on the Netherlands New Housing Memorandum 2000–2010*. *Housing Studies* 16 (2001), S. 243–256; Van Kempen, R.; Priemus, H.: *Revolution in Social Housing in the Netherlands: Possible Effects of New Housing Policies*. *Urban Studies* 39 (2002) 2, S. 237–253

