

Andrej Holm

Privatisierung des kommunalen Wohnungsbestandes

Zusammenfassung: In den vergangenen Jahren wurden über 500.000 kommunale und andere öffentliche Wohnungsbestände an internationale Finanzinvestoren privatisiert. Die Kommunen versprachen sich von den Verkäufen eine Entlastung der öffentlichen Haushalte – doch wohnungspolitische Folgen wurden kaum bedacht. Die ersten Erfahrungen mit dem neuen Eigentübertypus zeigen einen deutlichen Unterschied zu klassischen Wohnungsmarktakeuren. Statt auf eine langfristige Substanzverbesserung setzen die neuen Investoren auf kurzfristige Gewinne. Bezogen auf die privatisierten Wohnungsbestände spiegelt sich dies in einen Mix verschiedener Investitionsstrategien wieder. Selektive Aufwertungsprozesse stehen dabei einem rationalisierten Discountwohnen auf Sozialleistungsniveau gegenüber.

Der Totalausverkauf der kommunalen Wohnungsbestände in Dresden und auch das erfolgreiche Bürgerbegehren gegen die Wohnungsprivatisierung in Freiburg haben das Thema Wohnungsverkäufe in die öffentlichen Diskussionen des Jahres 2006 katapultiert. Doch der Trend zur Reduzierung der öffentlichen Bestände ist bereits seit Mitte der 90er Jahre zu beobachten (Erdmeier 2001; Coenen 2000; König 1999). Bundesweit hat sich der Bestand der kommunalen Wohnungsbestände seit Mitte der 90er Jahre von 3,2 Mio. Wohnungen (GdW 1996: 42) auf etwa 2,2 Mio. Wohnungen im Jahr 2000 (Difu 2001) reduziert. Zu Beginn der 90er Jahre waren vor allem Restitutionsrückgaben und Privatisierungen im Rahmen des Altschuldenhilfegesetzes (ASHG) für den Abgang verantwortlich. In den letzten Jahren hat sich der Charakter der Privatisierungen verändert: Ein wachsender Anteil der Privatisierungen erfolgte an institutionelle Anleger, die meist als offene Immobilienfonds auftreten. Allein im Zeitraum zwischen 1998 und 2006 wurden über 500.000 Wohnungen aus vormaligen öffentlichen Beständen an institutionelle Anleger veräußert. Der Verkauf von fast 200.000 weiteren Wohnungen ist gegenwärtig in der Diskussion (Deutsche Bank Research 2005, DEGI Research 2005, Müller 2006). Nordrheinwestfalen und Berlin sind die regionalen Schwerpunkte des bisherigen Privatisierungsgeschehens. Allein in der Hauptstadt wurden seit 1993 über 200.000 von ehemals 480.000 kommunalen Wohnungen eigentumsrechtlich privatisiert (Holm 2005: 4). Die Bewertung

dieser Entwicklungen ist vielfach von ideologischen Positionierungen geprägt und nur selten mit empirischen Fakten gefüllt. Der folgende Text ist als Versuch einer Annäherung zu verstehen.

1. Wohnungsprivatisierung und Wohnungspolitik

Die soziale Folgenabschätzung der Wohnungsprivatisierungen bedarf einer wohnungspolitischen Einordnung, denn die Wohnungsverkäufe fallen in eine Zeit des allgemeinen Rückzugs des Staates aus der Wohnungspolitik. So hat sich auch der Umfang der sozialen Wohnungsbestände in der Bundesrepublik in den vergangenen Jahren drastisch verringert. Der soziale Wohnungsbau reduziert sich durch geringere Fördervolumen jährlich um ca. 100.000 Wohnungen (GdW 2004: 62). Lag der Anteil an Sozialwohnungen in den 1980er Jahren noch bei etwa 20 Prozent aller Wohnungen (Häußermann/Siebel 1996: 154), so liegt er inzwischen bei lediglich sechs Prozent (CECODHAS 2005: 14). Grund dafür ist die marktorientierte Fördersystematik: Soziale Bindungen für geförderte Wohnungen gelten nur solange, bis die Förderkredite zurückgezahlt sind. Insgesamt wurden seit dem Erlass des zweiten Wohnungsbaugesetzes von 1956 über 4,3 Mio. Wohnungen im ersten Förderweg errichtet. Davon zählen aktuell nur noch 1,42 Mio. zum Sozialwohnungsbestand. Der Soziale Wohnungsbau war also nur ein Zwischenschritt zur Privatisierung im Sinne einer marktförmig organisierten Wohnungsversorgung. Diese im europäischen Vergleich einzigartige Ausgestaltung des Sozialen Wohnungsbaus bezeichnete der österreichische Wohnungswissenschaftler Christian Donner treffend als „soziale Zwischennutzung“ (Donner 2000). Mit dem Übergang vom Wohnungsbaugesetz (WoBauG) zum Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) im Jahre 2002 verabschiedete sich die bundesdeutsche Wohnungspolitik zudem von der Orientierung an „breiten Schichten des Volkes“ (II WoBauG §1 Abs.2) und richtet sich verstärkt an diejenigen Haushalte, die „aus unterschiedlichen Gründen Zugang zum Markt haben und sich selbst nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können“ (WoFG §1 Abs. 2)

Der zweite Baustein einer sozial orientierten Wohnungspolitik ist das Mietrecht. Die starke Position von MieterInnen hat die letzte Mietrechtsreform von 2001 überstanden (Grundmann 2001; Heinelt 2004), doch die regelmäßig aufflammenden Debatten in den Publikationen der Haus- und Grundbesitzer erzeugen einen gewaltigen Liberalisierungsdruck. Das Mietrecht wird dabei als Investitionshemmnis beschrieben und gerade mit Blick auf eine europäische Angleichung eine Lockerung gefordert. Viele MieterInnen in den privatisierten Beständen haben sich mit dem Verweis auf das Mietrecht beruhigen lassen und könnten ein böses Erwachen erleben.

2. Neue Eigentübertypen und der Ausstieg aus der Wohnungswirtschaft

Privatisierung ist nicht nur als Entstaatlichung zu verstehen, sondern vor allem als der Ein- und Aufstieg eines neuen Investorentyps auf den Wohnungsmärkten. Die Mehrzahl der Wohnungsverkäufe in den vergangenen Jahren erfolgte an Unternehmen wie Cerberus, Apellas, Deutsche Annington und Fortress. Diese internationalen Finanzinvestoren sind weltweit auf der Suche nach neuen Anlagesphären und ein Kennzeichen des finanzdominierten Akkumulationsregimes (Chesnais 2004), in welchem Finanzmärkte und die kurzfristige Shareholder-Value-Orientierung eine stärkere Rolle einnehmen. Ein Grundprinzip dabei ist die permanente Inwertsetzung von nicht-warenförmig organisierten Bereichen der Gesellschaft. Von Patenten für Naturprodukte über geistiges Eigentum bis hin zu öffentlichen Vermögenswerten – der Erschließung neuer Anlagesphären ist praktisch keine Grenze gesetzt. Die Privatisierung öffentlicher Wohnungsbestände ist Teil dieser globalen Enteignungsökonomie (Zeller 2004).

Anlagesuchendes Finanzkapital, günstige Zinsen und verkaufswillige Kommunen mit großen Beständen sind die zentralen Gründe für den aktuellen Privatisierungsboom (Just 2006). Ein Vergleich mit den Privatisierungsverläufen in Großbritannien und den Niederlanden – wo ebenfalls Wohnungsbestände in großem Stil privatisiert werden – verweist auf die Sonderstellung der deutschen Privatisierungspraxis. Die Wohnungsverkäufe dort erfolgten fast ausschließlich als Einzelverkäufe an die bisherigen Bewohner oder als Umwandlungsverkäufe leer stehender Wohnungen (Aalbers 2004; Boelhouwer 2005; Murie 1997; Mallpass 1999). Erst die Praxis von En-Bloc-Verkäufen, wie sie von vielen deutschen Kommunen verfolgt wird, macht die Wohnungsprivatisierung für Finanzinvestoren attraktiv. Hohe Bestandszahlen und Preisrabatte sind letztlich eine wesentliche Voraussetzung für ihre Investitionsstrategien. Die international vergleichsweise geringen Kaufpreise – im Durchschnitt zahlten die neuen Eigentümer etwa 50.00 Euro je Einheit – steigerte das Interesse am Erwerb der öffentlichen Wohnungsbestände zusätzlich. Das Thema Wohnungsprivatisierung zeigt exemplarisch, wie globale und lokale Märkte aufs engste verzahnt sind. So wie lokalpolitische Entscheidungen den Auftritt der internationalen Finanzinvestoren erst ermöglichen, wirken deren Verwertungsstrategien auf die lokalen Wohnungsmärkte zurück.

Ein zentrales Prinzip des neuen Eigentübertypus besteht in der Trennung von Eigentum und Wohnungsverwaltung. Im Gegensatz zu klassischen Wohnungsbauunternehmen geht es nicht mehr um Substanzsicherung und effektive Bewirtschaftung, sondern um Portfoliohandel. Modernisierung und Aufwertung dienen weniger der Wertsteigerung für langfristig höhere Mieteinnahmen,

sondern sind meist ein Zwischenschritt zu Verkauf und Umwandlung in Eigentumswohnungen. Durch die günstigen Finanzierungskredite hoffen die Investoren bei Verkäufen auf so genannte Leverage-Effekte, also Gewinnen aus der Differenz von Rendite und Zinsaufwand (Kofner 2006).

Am Beispiel der Berliner Aktivitäten des Branchenriesen Cerberus lassen sich verschiedene Strategien der Finanzinvestoren exemplarisch skizzieren (vgl. zum Folgenden Tabelle 1).

Wohnungshandel: Der Immobilienbestand von Cerberus in Deutschland umfasst etwa 110.000 Wohnungen – ein größter Teil davon Berlin. Hier wurde Cerberus im Jahre 2004 vor allem als Käufer der bis dahin städtischen Wohnungsbaugesellschaft GSW mit 65.000 Einheiten bekannt. Seither war Cerberus an mindestens neun weiteren Transaktionen beteiligt. Insgesamt wurden mehr als 12.000 Wohnungen erworben und etwa 6.500 Wohnungen verkauft. Die Transaktionen betrafen insgesamt 26 Prozent des Cerberus Bestandes. Der Berliner Bestand von Cerberus beläuft sich aktuell auf etwa 72.000 Wohnungen. Hinzu kommt der Verkauf des Geschäftsstellenhauses der GSW. Durch diese Aktivitäten konnte Cerberus innerhalb von 2 Jahren etwa ein Viertel des Kaufpreises der GSW rekapitalisieren.

Umschuldungen und neue Kreditlinien: Durch Umschuldungen der Verbindlichkeiten auf internationalen Finanz- und Kreditmärkten konnten zudem die Ausgaben im Finanzbereich deutlich reduziert werden. Insbesondere die von Cerberus vorgenommen Neubewertung der Bestände verbesserte die Bilanzen und eröffnete neue und günstigere Kreditlinien. Da die Umsätze aus dem so genannten Leistungsbereich, also vor allem der Vermietung von Wohnungen, als relativ stabil angesehen werden kann, konnten die Finanzierungskosten für Kapitaltilgung und Zinsen aus dem laufenden Betrieb getragen werden. Der zuständige Fachbereichsleiter der Gewerkschaft ver.di schätzt ein, dass der Kaufpreis bereits nach 8 Monaten aus der Gesellschaft gezogen und refinanziert war. Die fortlaufend fälligen Kapitalmarktkosten kann Cerberus aus den jährlich über 300 Mio. Euro Umsatzeinnahmen des Mietgeschäfts finanzieren. Nicht umsonst gelten „Anlagen im Wohnungs- und Immobilien-sektor unter den Finanzinvestoren als relativ risikoarmes Geschäft. Der Total Return ist mit 4,7% im Jahresdurchschnitt nicht sonderlich hoch, aber hinsichtlich der Ertragsstabilität sind deutsche Wohnimmobilien jedoch unübertroffen sicher...“ (Gondring 2006: 38). Wird diese Anlage mit einem relativ geringen Eigenkapitalanteil auf der Basis von günstigen Kreditlinien finanziert und aus der laufenden Bewirtschaftung refinanziert, dann versprechen selbst scheinbar kleine Zusatzgeschäfte wie die Verkäufe des Geschäftsstellenhauses und kleiner Wohnungsbestände eine deutliche Rendite. Bezogen auf den von Cerberus tatsächlich eingebrachten Kaufpreis von etwa 400 Mio. Euro stellen die knapp 100 Mio. Euro Verkaufseinnahmen der vergangenen zwei Jahre eine enorme Eigenkapitalrendite dar.

Modernisierung: Die Aktivitäten von Cerberus beschränken sich nicht auf den Wohnungshandel und die Optimierung der Kreditlinien und Bilanzen. In einigen Siedlungen, forcierte Cerberus die Modernisierung der Bestände. Teilweise wurden Mietsteigerungen von bis zu 3,00 Euro/qm angekündigt – für viele Mietparteien würde dies eine Verdoppelung der Grundmiete bedeuten. Die modernisierten Wohnungen werden für durchschnittlich 1.400 Euro/qm zum Kauf angeboten. Insgesamt wurde in knapp 5.000 Wohnungen der GSW/Cerberus mit Modernisierungsarbeiten begonnen – das sind etwa 7 Prozent des Gesamtbestandes. Wie bereits bei den Verkäufen scheint es sich bei den Modernisierungen nicht um eine umfassende Strategie sondern eher um zielgerichtete und ausgewählte Aktivitäten zu handeln. Insbesondere die Umwandlungsperspektive dürfte dabei für die Eigenkapitalrendite an Bedeutung gewinnen.

Aktives Management: Doch auch im klassischen Vermietungsgeschäft hat Cerberus Optimierungsspielräume gefunden. Nicht bei den Mieteinnahmen – die wurden bereits vor der Privatisierung weitgehend ausgeschöpft, sondern bei der Bewirtschaftung. Neue Tarifverträge, die konzerninterne Konkurrenz um die günstigste Wohnungsverwaltung und eine neue Verwaltungssoftware bilden die Grundlage für das neue Geschäftsverhalten der GSW. In einem Ende 2006 abgeschlossenen Tarifvertrag konnte die neue Geschäftsführung ein leistungsorientiertes flexibles Arbeitszeit- und Entlohnungsmodell einführen. Auch die Struktur der Serviceleistungen wurde umgestellt. Statt der bisherigen Hauswarte (die mit vielen Aufgaben in übersichtlichen Beständen betraut waren) gibt es nun eine striktere Trennung der Aufgaben. Spezialisierte Facharbeiten sollen in Zukunft von Hausmeistern übernommen werden, während beispielsweise die Reinigungsarbeiten in Häusern und Wohnumfeld künftig von schlechter entlohnten Reiniger/innen übernommen werden soll. Die Differenzierung der hausnahen Verwaltungsfunktionen bringt ein Zwei-Klassen-System der GSW-Belegschaft hervor und drückt die Personalausgaben. Zugleich erhöht die Rationalisierung der Bewirtschaftung in übersichtliche Teilaufgaben den Druck, mit anderen, preiswerteren Anbietern zu konkurrieren.

Tabelle 1: Wohnungswirtschaftliche Aktivitäten in den GSW/Cerberus Beständen (2004-2006)

Aktivitäten	Anzahl der Wohnungen	Anteil vom Gesamtbestand
Transferaktivitäten (Kauf und Verkauf)	19.000	26%
Modernisierungsarbeiten	5.000	7%
Keine Aktivitäten	48.000	67%
Gesamt	72.000	100%

Quelle: Holm 2006a

3. Folgen für die Stadtentwicklung

Die bisherigen Beobachtungen weisen auf einen Mix ausdifferenzierter Investitionsstrategien, die ein pauschales Szenario der sozialräumlichen Folgen nicht zulassen. Erste Untersuchungen bestätigen diesen Trend (Vesser 2006; Sauter 2006).

Die Modernisierungsaktivitäten in Teilsektoren der erworbenen Bestände sind Aufwertungsstrategien, die letztlich auf eine Umwandlung in Eigentumswohnungen zielen. Betroffen davon sind Bestände in besonders attraktiven Lagen oder mit speziellen förderpolitischen Voraussetzungen. So betrifft dies in Berlin etwa die so genannte ‚Grüne Stadt‘ am Rande der weitgehend aufgewerteten Sanierungsgebiete in Prenzlauer Berg und die parkähnlich angelegte ‚Hüttenwegsiedlung‘ in Dahlem. Andere Modernisierungsmaßnahmen konzentrieren sich auf denkmalgeschützte Bestände, da dort beim Kauf der Wohnung besonders günstige Abschreibungsmodelle offeriert werden können.

Auf der anderen Seite orientieren sich die Finanzinvestoren ganz bewusst an den sozialpolitischen Vorgaben und Richtlinien im Zusammenhang mit Hartz IV. In Berlin liegen etwa 85 Prozent der privatisierten Bestände in Wohngebieten, die dem Baualter und der Lage nach überwiegend im Rahmen der Bemessungsgrenzen liegen. Untersuchungen des Wohnungsangebotes zeigten, dass sich etwa 20 Prozent der von Finanzinvestoren angebotenen Wohnungen mit ihren Mietpreisen direkt an den Bemessungsgrenzen orientieren. (Holm 2006b). Die Etablierung eines Billigmarktsegments steht dabei nicht im Widerspruch zu den Renditeinteressen der Anleger. Im Gegenteil: Eine über die Sozialkassen des Landes finanzierte Garantiemiete ist die Voraussetzung für gewinnbringende Extra-Aktivitäten. Ein hoher Vermietungsstand und regelmäßige Mieteinnahmen reichen in der Regel aus, um die laufenden Kreditkosten der mit viel Fremdkapital erworbenen Wohnungsunternehmen zu refinanzieren. Modernisierungen und Einzelverkäufe hingegen sichern die hohe Verzinsung des (geringeren) Eigenkapitalanteils. In Dresden (wo mit der Wohnungsbaugesellschaft WOBA alle kommunalen Wohnungen an Fortress verkauft wurden) befürchten die Wohnungsgenossenschaften sogar steigende Leerstandszahlen in ihren Beständen, weil sie davon ausgehen, dass Fortress sich mit Dumpingpreisen am lokalen Wohnungsmarkt durchsetzen will. In Berlin stehen die Finanzinvestoren eher in Konkurrenz zu den verbliebenen kommunalen Wohnungsbaugesellschaften.

4. Fazit

Die Reduktion des kommunalen Wohnungsbestandes fällt in eine Zeit, in der auch die anderen Komponenten der wohnungspolitischen Steuerung an Substanz verlieren. Doch die Geschichte der kapitalistischen Urbanisierung hat gezeigt, dass ausschließlich privater Wohnungsbau keine stadtentwicklungspolitische Verantwortung übernimmt und insbesondere die Versorgung von ärmeren Bevölkerungsgruppen nicht gewährleisten kann. Die Entstehung des starken Mietrechts, die jahrzehntelange Förderpolitik und auch die öffentlichen Wohnungsbestände sind Artefakte einer Vergesellschaftung, die aus den Krisen der privaten Wohnungsmarktwirtschaft resultierten. Ein Verzicht auf mehr oder minder marktferne Elemente der Wohnungsversorgung erscheint demnach nicht nur unsozial sondern auch geschichtslos. Fragen einer dauerhaft sozialen Wohnungsversorgung und einer Reorganisation der kommunalen Wohnungswirtschaft erhalten gerade durch die Privatisierungspolitik vieler Kommunen eine neuerliche Aktualität. Neben der Stadtpolitik wird sich auch die Stadtforschung diesen Diskussionen nicht verschließen können.

Literatur

- Aalbers, Manuel B. (2004): Promoting Home Ownership in a Social-rented City: Policies, Practices and Pitfalls, in: *Housing Studies*, Volume 19, No. 3, pp. 483-495
- Boelhouwer Peter J. (2005): The incomplete privatization of the Dutch housing market: Exploding house prices versus falling house-building output, in: *Journal of Housing and the Built Environment*, Volume 20, Number 4, pp. 363-378
- CECODHAS (2005): Social Housing in the EU 2005: Overview of Key Housing Statistics and Policies by Country (European Social Housing Observatory). http://www.cecodhas.org/down/SocialHousingEU2005_EN.pdf: 29.01.2007
- Chesnais, Françoise (2004): Das finanzdominierte Akkumulationsregime, in: Zeller, Christian (Hg.): *Die globale Enteignungsökonomie*. Münster: Westfälisches Dampfboot,
- Coenen, Boris (2000): *Berliner Wohnungsprivatisierung – Analyse und Wertung*. Diplomarbeit am Institut für Stadt- und Regionalplanung an der TU Berlin
- DEGI Research (2005): *Der deutsche Immobilienmarkt im Visier ausländischer Investmentgesellschaften*. http://www.degi.de/pdf/research/studien/Auslaendische_Investoren_am_deutschen_Immobilienmarkt.pdf: 21.02.2006
- Deutsche Bank Research (2005): *Wohnungsportfolios in Deutschland: Weitere Verkäufe programmiert*. http://www.dbresearch.com/PROD/DBR_INTERNET_DE-PROD/PROD000000000187421.pdf: 21.02.2006
- DIFU (2001): *Kommunaler Investitionsbedarf bis 2009*. Difu Studie, <http://www.difu.de/presse/010813-studie.pdf>: 21.02.2006
- Donner, Christian (2000): *Wohnungspolitik in der Europäischen Union – Theorie und Praxis: Österreich*. Wien: Selbstverlag
- Erdmeier, Peter (2001): *Die Privatisierung von Unternehmensbeteiligungen des Landes Berlin seit der Wiedervereinigung*. FU Berlin Digitale Dissertation. <http://www.diss.fu-berlin.de/2000/104/>: 03.06.2005

- GdW, Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (1996): Geschäftsbericht. Köln
- GdW, Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (2004): Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2004/2005. Zahlen und Analysen aus der Jahresstatistik des GdW. Berlin: GdW-Publikationen
- Gondring, Hanspeter (2006): Wirtschaftswachstum durch Wohnungsprivatisierung. Expertise der Akademie der Immobilienwirtschaft (ADI). http://www.commendo.de/rw_e7v/commendo2/usr_documents/RICS-ADI_Studie_Wachstum-durch-Privatisierung.pdf: 29.01.2007
- Grundmann, Brigitte (2001): Die Mietrechtsreform. Wesentliche Inhalte und Änderungen gegenüber der bisherigen Rechtslage, in: Neue Juristische Wochenzeitschrift, Nr. 35, S. 2497-2505
- Häußermann, Hartmut; Siebel, Walter (1996): Soziologie des Wohnens. München: Juventa-Verlag
- Heinelt, Hubert (2004): Mietrecht, in: Egner, Björn; Georgakis, Nikolaos; Heinelt, Hubert; Bartholomäi, Reinhart C. (Hrsg.): Wohnungspolitik in Deutschland. Positionen. Akteure. Instrumente. Darmstadt: Schader-Stiftung, S. 50-58
- Holm, Andrej (2005): Verlauf, Umfang und Folgen der Privatisierung der Berliner Wohnungsbaugesellschaften 1995-2005. Untersuchung im Auftrag der Fraktion der PDS im Berliner Abgeordnetenhaus
- Holm, Andrej (2006a): Profit-Maximizing Strategies of Cerberus: An Interim Report on the GSW-Privatization. Paper presented at the London Tenants' Federation Conference "Tenants' Vision for Housing in London", 30. September 2005 in London
- Holm, Andrej (2006b): Häuser, Hartz und Heuschrecken. Die Preispolitik der Finanzinvestoren, in: MieterEcho 319, S. 8-10
- Just, Tobias (2006): Deutsche Wohnungen: Warum sie bei internationalen Investoren so begehrt sind, in: Forum Wohneigentum (vhw), März/April 2006, S. 126-133
- Kofner, Stefan (2006): Private Equity investment in housing: The case of Germany. Paper presented at the ENHR conference "Housing in an expanding Europe: theory, policy, participation and implementation" Ljubljana, Slovenia 2 – 5 July 2006
- König, Petra (1999): Privatisierung von kommunalem Wohneigentum. Stuttgart-Hohenheim: Forschungsstelle für Genossenschaftswesen an der Universität Hohenheim
- Mallpass, Peter (1999): Housing Associations and Housing Policy in Britain Since 1989, in: Housing Studies, Vol. 14 No. 6, pp. 881-893
- Müller, Sebastian (2006): Fonds mischen die deutschen Wohnungsunternehmen auf. Unveröffentlichtes Manuskript
- Murie, Alan (1997): The Social Rented Sector, Housing and the Welfare State in the UK, in: Housing Studies, Vol. 12, No. 4, pp. 437-461
- Sauter, Michael (2006): Die Privatisierung öffentlicher Wohnungsunternehmen und ihre Folgen für die Wohnungsversorgung einkommensschwacher Haushalte, in: Forum Wohneigentum (vhw), März/April 2006, S. 116-124
- Vesser, Jürgen (2006): Veränderung der Anbieterstruktur im deutschen Wohnungsmarkt. Präsentation beim Round-Table-Gespräch der Kommission „Ökonomisierung der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft“ am 31. Mai 2006
- Zeller, Christian (Hg.) (2004): Die Globale Enteignungsökonomie. Münster: Verlag Westfälisches Dampfboot