

Michael Voigtländer

Der öffentliche Wohnungsmarkt in Deutschland

Eine Untersuchung
aus ordnungspolitischer Sicht

Positionen

Beiträge zur Ordnungspolitik
aus dem Institut der deutschen Wirtschaft Köln

Michael Voigtländer

Der öffentliche Wohnungsmarkt in Deutschland

Eine Untersuchung
aus ordnungspolitischer Sicht

Bibliografische Information Der Deutschen Bibliothek

Die Deutsche Bibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten sind im Internet über <http://dnb.ddb.de> abrufbar.

ISBN 978-3-602-24124-8

Herausgegeben vom Institut der deutschen Wirtschaft Köln

© 2007 Deutscher Instituts-Verlag GmbH
Gustav-Heinemann-Ufer 84–88, 50968 Köln
Postfach 51 06 70, 50942 Köln
Telefon 0221 4981-452
Fax 0221 4981-445
div@iwkoeln.de
www.divkoeln.de

Druck: Hundt Druck GmbH, Köln

Inhalt

1	Einleitung	4
2	Der Markt für öffentliche Wohnungen	6
3	Öffentliche Wohnungsunternehmen auf dem Prüfstand	13
3.1	Die Wohnraumversorgung bedürftiger Haushalte	16
3.1.1	Öffentliche Wohnungen und Sozialwohnungen	17
3.1.2	Subjektförderung statt Objektförderung	19
3.1.3	Der Erwerb von Belegungsrechten aus dem Bestand	23
3.1.4	Sozialpolitik ohne öffentliche Wohnungen	27
3.2	Stadtrendite oder „Viel Lärm um Nichts“	28
3.2.1	Die Studie von Schwalbach et al. (2006)	29
3.2.2	Zur volkswirtschaftlichen Einordnung der Stadrendite	31
3.2.3	Corporate Social Responsibility als Bestandteil privater Unternehmensstrategien	35
4	Fazit: Umfassende Privatisierung als Gebot der Stunde	41
	Literatur	47
	Kurzdarstellung / Abstract	50
	Der Autor	51

1

Einleitung

„Wohnungen sind keine Wirtschaftsware wie Schweinehälften oder Autos.“ Dieser Aussage von Anke Fuchs, Präsidentin des deutschen Mieterbundes, ist nicht zu widersprechen (MieterZeitung, 2006, 6). Wohnungen sind besondere Güter, weil sie für die Nutzer den Lebensmittelpunkt darstellen. Weitere Eigenschaften unterscheiden Wohnungen von vielen anderen Gütern: Sie sind heterogen, langlebig und können nur mit hohem Kapitaleinsatz hergestellt werden. Außerdem ist der Wechsel zwischen Wohnungen oft mit hohen Transaktionskosten verbunden.

Diese Besonderheiten berücksichtigt der Gesetzgeber auf verschiedene Weise. So gelten zum Beispiel im Rahmen der Grundsicherung für die Unterkunftskosten besondere Regeln. Im Mietrecht wird die Beziehung von Mieter und Vermieter detailliert geregelt, um insbesondere eine Übervorteilung der Mieter zu verhindern. Die Aussage von Anke Fuchs zielt jedoch weder auf die Unterkunftskosten von bedürftigen Haushalten noch auf das Mietrecht ab. Sie wendet sich vielmehr gegen den Verkauf öffentlicher Wohnungen an Finanzinvestoren und Immobilienfonds.

Unter dem Eindruck der Finanznot haben in den vergangenen Jahren der Bund, die Länder sowie einige Kommunen damit begonnen, ihre Wohnungsbestände zu veräußern. Besondere Aufmerksamkeit hat dabei die Stadt Dresden erregt, die durch den Verkauf ihrer 48.000 Wohnungen an den Finanzinvestor Fortress auf einen Schlag ihre gesamten Schulden tilgen konnte. Nach einer Studie von PricewaterhouseCoopers (2006, 9) wollen in den nächsten Jahren 40 Prozent der Kommunen ihren Wohnungsbestand ganz oder teilweise verkaufen. Angesichts eines Bestands von insgesamt über 2,3 Millionen Wohnungen in öffentlicher Hand bietet sich also ein großes Privatisierungspotenzial. Dass dieses Angebot auch Käufer findet, ist sehr wahrscheinlich. Insbesondere internationale Investoren haben den deutschen Wohnungsmarkt entdeckt, weil sie die Wohnungen einerseits für günstig bewertet halten und andererseits davon ausgehen, die Rendite durch eine effizientere Bewirtschaftung deutlich steigern zu können.

Diese Entwicklung wird vor allem von den Mietern und ihren Interessenverbänden besorgt verfolgt. Viele befürchten Nachteile, wenn die Wohnungen an Finanzinvestoren verkauft und von diesen primär als Renditeobjekt betrachtet werden. Es formiert sich Widerstand: In Freiburg konnte die Initiative „Wohnen ist ein Menschenrecht“ über einen Bürgerentscheid den Verkauf des kommunalen