

Die Transformation der deutschen Wohnungswirtschaft, Teil I: Alternativen zur Privatisierung öffentlicher Wohnungsunternehmen

Beitrag von Prof. Dr. Stefan Kofner, MCIH, erschienen in: Die Wohnungswirtschaft Nr. 4, 60. Jg. (2007), S. 18-20.

Seit einigen Jahren erleben wir in Deutschland eine umfassende Neuordnung öffentlicher Wohnungsbestände, die sich in letzter Zeit hauptsächlich in der Form des Verkaufs kompletter kommunaler Wohnungsunternehmen an Private Equity-Fonds vollzogen hat. Mit diesen Privatisierungen öffentlichen Eigentums wurde ein fundamentaler Wandel auf der Anbieterseite des Wohnungsmarktes eingeleitet. Es handelt sich um den unwiderruflichen Austausch von öffentlichem gegen privates Kapital. Damit stellt sich die Frage nach dem Sinn und dem Zweck des öffentlichen Eigentums an Wohnungsunternehmen mit größerer Intensität denn je. Diese Diskussion wird unter dem Stichwort „Stadttrendite“ geführt (Kofner 2006e) und es sind bereits erste Versuche zu ihrer empirischen Messung unternommen worden (Eichener 2006, Institut für Management 2006, Kiepe 2006, Schweyen 2006).

Angesichts der kommunalen Finanznöte reicht es aber nicht aus, die Stadttrendite nachzuweisen und zu messen. Mindestens ebenso wichtig ist die Frage, ob es realistische Alternativen zum Komplettverkauf an Finanzinvestoren gibt, mit denen das von den öffentlichen Wohnungsunternehmen bereitgestellte Angebot an öffentlichen und meritorischen Gütern erhalten werden kann.

Auf diese Frage versucht der Autor in einem insgesamt vierteiligen Beitrag vor dem Hintergrund ausländischer Erfahrungen eine Antwort zu geben. In dem vorliegenden ersten Teil wird der derzeit ablaufende Transformationsprozeß der deutschen Wohnungswirtschaft qualitativ und quantitativ eingeordnet. Dabei wird besonders auf die Rolle der Private Equity-Fonds und der Real Estate Investment Trusts (REITs) in diesem Prozeß eingegangen. Im zweiten und dritten Teil stehen die Finanzierungsalternativen für die Beschaffung von Eigen- und Fremdkapital im Vordergrund und im letzten Teil geht es um die zukünftige Bedeutung der Wohnungsgemeinnützigkeit in Deutschland.

Im zweiten Teil des Beitrags wird ein alternatives Instrument für die Eigenkapitalbeschaffung gemeinnütziger Wohnungsunternehmen vorgestellt, das die nachteiligen Auswirkungen der REITs auf die Wohnungsmärkte und die Wohnungswirtschaft vermeidet.