

Weiß, Dominik

**Article**

## Doch keine Heuschrecken? - Kaum Flurschaden nach der Privatisierung kommunaler Wohnungen -

Wirtschaft im Wandel

**Provided in Cooperation with:**

Halle Institute for Economic Research (IWH) – Member of the Leibniz Association

*Suggested Citation:* Weiß, Dominik (2008) : Doch keine Heuschrecken? - Kaum Flurschaden nach der Privatisierung kommunaler Wohnungen -, *Wirtschaft im Wandel*, ISSN 2194-2129, Leibniz-Institut für Wirtschaftsforschung Halle (IWH), Halle (Saale), Vol. 14, Iss. 12, pp. 467-472

This Version is available at:

<https://hdl.handle.net/10419/143682>

**Standard-Nutzungsbedingungen:**

Die Dokumente auf EconStor dürfen zu eigenen wissenschaftlichen Zwecken und zum Privatgebrauch gespeichert und kopiert werden.

Sie dürfen die Dokumente nicht für öffentliche oder kommerzielle Zwecke vervielfältigen, öffentlich ausstellen, öffentlich zugänglich machen, vertreiben oder anderweitig nutzen.

Sofern die Verfasser die Dokumente unter Open-Content-Lizenzen (insbesondere CC-Lizenzen) zur Verfügung gestellt haben sollten, gelten abweichend von diesen Nutzungsbedingungen die in der dort genannten Lizenz gewährten Nutzungsrechte.

**Terms of use:**

*Documents in EconStor may be saved and copied for your personal and scholarly purposes.*

*You are not to copy documents for public or commercial purposes, to exhibit the documents publicly, to make them publicly available on the internet, or to distribute or otherwise use the documents in public.*

*If the documents have been made available under an Open Content Licence (especially Creative Commons Licences), you may exercise further usage rights as specified in the indicated licence.*

betracht einer prognostizierten Steigerung der unternehmensseitigen FuE-Ausgaben von 65 Mio. Euro im Jahr 2005 auf 214 Mio. Euro im Jahr 2010<sup>58</sup> sollten die Hochschulen ihre Drittmittelakquise durch das Angebot von Kooperationen mit Privatunternehmen verstärken. In diese Richtung geht die Netzwerkinitiative „Solarvalley Mitteldeutschland“,<sup>59</sup> zu der sich 26 Privatfirmen, vier Hochschulen und zehn außeruniversitäre Forschungsinstitute zusammengeschlossen haben.<sup>60</sup> Die Planungen des Netzwerks sehen vor, an den beteiligten Hochschulen in nächster Zeit u. a. zwei Master- und zwei Wei-

terbildungsstudiengänge mit Bezug zur Photovoltaik einzurichten.<sup>61</sup>

Gleichwohl wurde mit den Hochschulen nur ein relativ kleiner Ausschnitt der in den einzelnen Regionen vorhandenen Innovationssysteme in den Blick genommen. Diese weisen noch viele zusätzliche untersuchungsbedürftige Facetten auf, die in weiterführenden Studien des IWH aufgegriffen werden sollen.

Peter Franz  
(Peter.Franz@iwh-halle.de)

## Doch keine Heuschrecken? – Kaum Flurschaden nach der Privatisierung kommunaler Wohnungen –

Umfangreiche Mietwohnungsbestände in Deutschland sind seit einigen Jahren das Ziel nationaler und internationaler Investoren gewesen. Insgesamt haben bei Transaktionen großer Wohnungsbestände von 1999 bis 2006 fast 1,3 Mio. Wohnungen den Besitzer gewechselt. Etwa 337 000 Wohnungen wurden von Kommunen verkauft.<sup>62</sup> Das sind immerhin etwa 13,6% des ehemals kommunalen Bestands. Rechnet man diese Verkäufe aber auf den Gesamtbestand von knapp 40 Mio. Wohnungen in Deutschland hoch, ist weniger als 1% der Haus-

halte davon betroffen gewesen. Dennoch waren diese Verkaufsvorgänge kommunaler Wohnungen Gegenstand intensiver öffentlicher Diskussion.

Nach Spitzenwerten 2004 bis 2006 sind die Verkäufe möglicherweise auch wegen wirksamer Protestaktionen und Bürgerbegehren in der jüngeren Vergangenheit wieder zurückgegangen.<sup>63</sup> Dies gibt Gelegenheit, Bilanz zu ziehen und die von Mieterverbänden und anderen Interessensgruppen befürchteten Auswirkungen der zunehmenden Privatisierung zu quantifizieren.

### *Ursachen und Folgen der Privatisierung*

Die Notwendigkeit, Wohnraum durch kommunale und andere öffentliche Eigentümer<sup>64</sup> bereitzustellen, wird vor dem Hintergrund zunehmend entspannter Wohnungsmärkte und der Verfügbarkeit alternativer wohnungspolitischer Instrumente wie Belegungsrechte oder Wohngeld und sonstige Mietbeihilfen in Frage gestellt.<sup>65</sup> Eine weitere wichtige

<sup>58</sup> RUHL et al., a. a. O., S. 20.

<sup>59</sup> Vgl. <http://www.solarvalley.org/cms/>, Zugriff am 11.09.2008.

<sup>60</sup> Der Förderantrag dieser Initiative setzte sich im BMBF-Spitzencluster-Wettbewerb durch. Vgl. <http://www.bmbf.de/press/2357.php>, Zugriff am 29.10.2008.

<sup>61</sup> Quelle: BAGDAHN, J.: Solarvalley Mitteldeutschland. Vortrag im Rahmen der Wirtschaftskonferenz „Zwischen Fachkräftemangel und Solarboom“ am 13.09.2008 in Wolfen.

<sup>62</sup> BUNDESMINISTERIUM FÜR VERKEHR, BAU UND STADTENTWICKLUNG/BUNDESAMT FÜR BAUWESEN UND RAUMORDNUNG: Veränderungen der Anbieterstruktur im deutschen Wohnungsmarkt und wohnungspolitische Implikationen. Forschungen Heft 24. Bonn 2007, S. 22. In einer neueren Auswertung, die auch das Jahr 2007 berücksichtigt, werden 1,75 Mio. Verkäufe insgesamt und 357 000 Verkäufe durch Kommunen ausgewiesen. Gezählt werden Verkäufe ab 800 Wohnungen. BUNDESAMT FÜR BAUWESEN UND RAUMORDNUNG: Transaktionen großer Wohnungsportfolios in Deutschland, BBR-Berichte KOMPAKT 1/2008.

<sup>63</sup> SÜDDEUTSCHE ZEITUNG: Bürgerentscheid: Freiburg darf Wohnungen nicht verkaufen, <http://www.sueddeutsche.de/deutschland/artikel/378/91287>, 2006, Zugriff am 16.10.2008

<sup>64</sup> Wohnungsunternehmen im Eigentum von Bund oder Ländern und Wohnungen von Privatunternehmen mit Mehrheitsbeteiligung von Bund und Ländern.

<sup>65</sup> EXPERTENKOMMISSION WOHNUNGSPOLITIK: Wohnungspolitik auf dem Prüfstand. J. C. B. Mohr: Tübingen 1995.

Kasten:

## Das Sozio-oekonomische Panel (SOEP) als geeignete Datenquelle

Das SOEP ist eine repräsentative Wiederholungsbefragung privater Haushalte in Deutschland. 2006 machten 5 193 Haushalte in Deutschland Angaben zu ihrer Lebenssituation.<sup>a</sup> Ein Fragekomplex im SOEP bezieht sich auf die Wohnsituation der Haushalte und erhebt u. a. Informationen über die Miete, das Investitionsverhalten der Eigentümer, das Umzugsverhalten der Mieter und die Wohnzufriedenheit. Um die Aussagefähigkeit dieses Datensatzes für die Fragestellung des Artikels sicherzustellen, wurden einige Vorüberlegungen getroffen, die im Folgenden dargestellt sind.

Da das Transaktionsgeschehen im Wohnimmobilienmarkt insbesondere seit 1999 gut dokumentiert ist,<sup>b</sup> werden die Jahre 1999 bis 2006 als Untersuchungszeitraum ausgewählt.

Tatsächlich ist der Anteil kommunaler Eigentümer bei den Mieterhaushalten im SOEP in diesem Zeitraum um etwa 2% zurückgegangen und der Anteil privater Vermieter entsprechend angestiegen (vgl. Tabelle 1).

Tabelle 1:

Verschiebung der Anteile kommunaler und privater Eigentümer bei Mietwohnungen 1999 bis 2006<sup>1</sup>

	Anteil kommunaler Eigentümer in %	Anteil privater Eigentümer in %
1999	11,5	65,4
2006	9,4	67,6
Veränderung	-2,1	+2,2

<sup>1</sup> Berechnung mit repräsentativer Gewichtung.

Quellen: SOEP; Berechnungen des IWH.

Bezieht man die Anzahl der kommunalen Vermieter auf alle im SOEP befragten Haushalte (inklusive Eigenheimbesitzer), ergeben sich für 1999 7% und für 2006 5% als kommunaler Anteil am Gesamtwohnungsbestand in Deutschland.

Eine Studie des Bundesamts für Bauwesen und Raumordnung (BBR) kommt beim Anteil der kommunalen Wohnungsbestände am Gesamtwohnungsbestand zu ähnlichen Ergebnissen und gibt 6,6% für 1998 und 5,4% für 2006 an.<sup>c</sup> Dies spricht dafür, dass das SOEP für diese Untersuchung grundsätzlich korrekte Daten enthält.

Da das SOEP eine Haushaltsbefragung ist, müssen Untersuchungen, die auf die privatisierungsbedingten Veränderungen der Wohnung abzielen, unter der Bedingung durchgeführt werden, dass die Haushalte im Beobachtungszeitraum nicht umgezogen sind. Daraus ergibt sich die Konsequenz, dass es bei den folgenden Untersuchungen teilweise zu sehr kleinen Fallzahlen kommt. Die Ergebnisse sind daher als Indizien dieser Stichprobe und nicht als allgemeingültiger Zusammenhang zu verstehen.

<sup>a</sup> DIW: [http://www.diw.de/deutsch/soep/uebersicht\\_ueber\\_das\\_soep/27180.html](http://www.diw.de/deutsch/soep/uebersicht_ueber_das_soep/27180.html), 2008, Zugriff am 11.11.2008. – <sup>b</sup> BUNDESMINISTERIUM FÜR VERKEHR, BAU UND STADTENTWICKLUNG; BUNDESAMT FÜR BAUWESEN UND RAUMORDNUNG, a. a. O. – <sup>c</sup> BUNDESMINISTERIUM FÜR VERKEHR, BAU UND STADTENTWICKLUNG; BUNDESAMT FÜR BAUWESEN UND RAUMORDNUNG, a. a. O., S. 27.

Triebfeder für den Verkauf kommunaler Wohnungen ist das Ziel der Haushaltskonsolidierung. So konnte die Stadt Dresden mit den Erlösen aus dem Verkauf der kommunalen Wohnungsgesellschaft WOBA an die Investorengruppe Fortress im Jahr 2006 einen schuldenfreien kommunalen Haushalt realisieren.<sup>66</sup>

Die Verkaufswelle kommunaler Wohnungsbestände wurde in der Öffentlichkeit stark diskutiert. Von Kritikern dieser Verkäufe wird vermutet, dass die kurzfristige Haushaltsentlastung keinen nachhaltigen Bestand haben wird und darüber hinaus Risiken für die Mieterschaft und die Sozialstruktur in den Vierteln entstehen.<sup>67</sup> Dies wird mit den ren-

<sup>66</sup> KEPPLER, V.; VORJOHANN, H.: Entschuldung als politisches Signal – Dresdens Finanzbürgermeister Hartmut Vorjohann im Interview, in: Der Neue Kämmerer, Ausgabe 2/2006, S. 2.

<sup>67</sup> MEHLHORN, D. J.: Verkauf kommunaler Wohnungsbestände. Kein Königsweg zur Sanierung öffentlicher Haushalte, in: PLANERIN 4\_06, 2006 S. 50-52.

diteorientierten Strategien der neuen Investoren begründet, die, so die Befürchtung, als „Heuschrecken“ deutliche Mietsteigerungen durchführen, Investitionen in den Wohnungsbestand unterlassen und das soziale Umfeld vernachlässigen würden.<sup>68</sup> Organisationen wie der Mieterbund kritisieren, dass „Wohnungen wie Wirtschaftsgüter verscherbelt“ werden und warnen, dass „sozial schwache Familien ihre Unterkunft verlieren könnten“.<sup>69</sup> Den kommunalen Wohnungsunternehmen wird im Gegenzug ein höheres Maß an sozialer Verantwortung bei der Mietgestaltung und Wohnungsvergabe sowie zusätzlicher gesellschaftlicher Nutzen durch Kooperation mit der Verwaltung bei Stadtentwicklungsprojekten, eigenen Beschäftigungs- und Bildungsangeboten oder im Quartiersmanagement zugeschrieben. Für diese Vorzüge hat sich die Bezeichnung Stadttrendite eingebürgert, wobei die inhaltliche Definition dieses Begriffs noch unscharf ist und die Art und Weise, wie diese Rendite zu ermitteln sei, kontrovers diskutiert wird.<sup>70</sup> Auch die Frage, ob private Wohnungsanbieter nicht ebenso Leistungen für eine Stadttrendite erbringen, ist nicht abschließend geklärt. Weiterhin müssten die sozialen Zusatzleistungen eines Wohnungsunternehmens daraufhin geprüft werden, ob sie tatsächlich genauso effizient erstellt werden, wie dies durch spezialisiertere Institutionen der Sozialwirtschaft (z. B. Wohlfahrtsverbände) geschieht.<sup>71</sup>

Aufgrund dieser Bewertungsproblematik, die mit dem Begriff der Stadttrendite verbunden ist, beschränkt sich die vorliegende Untersuchung darauf, die vermuteten negativen Auswirkungen der Privatisierung kommunaler Wohnungen auf die Be-

wohnerschaft mit Daten des Sozio-oekonomischen Panels (SOEP) zu überprüfen.

### **Unterdurchschnittliche Mietpreissteigerungen nach Privatisierung**

Eine wesentliche soziale Aufgabe kommunaler Wohnungen wird in der Bereitstellung preisgünstiger Wohnungen gesehen. Tabelle 2 zeigt die Entwicklung der Quadratmetermieten von 1999 bis 2006 in Abhängigkeit von der Eigentümerhistorie. Demnach ist die Miete der in diesem Zeitraum aus kommunalem Bestand privatisierten Wohnungen um 11,8% angestiegen. Diese Preisentwicklung liegt damit deutlich über der Preisentwicklung von Wohnungen, die im kommunalen Besitz geblieben sind. Bei Wohnungen, die erst am Ende des Untersuchungszeitraums den Besitzer gewechselt haben, schlägt die damit verbundene Mietentwicklung weniger zu Buche. Dies ist u. a. ein Grund für die Abweichungen von Mittelwert und Median.

Tabelle 2:  
Entwicklung der Kaltmiete pro Quadratmeter von 1999 bis 2006 in % nach Eigentümerhistorie<sup>a</sup>

Eigentümerhistorie <sup>b</sup> von 1999 bis 2006	Mittelwert in %	Median	N
von kommunal an privat	11,8	7,4	7
kommunaler Eigentümer	8,2	5,9	29
privater Eigentümer	13,0	5,5	223

<sup>a</sup> Es werden nur Haushalte betrachtet, die im Zeitraum 1999 bis 2006 nicht umgezogen sind, damit sich die Werte auf dieselbe Wohnung beziehen. Bei der Ermittlung der Kaltmiete wurden die Angaben im SOEP um Nebenkosten und warme Betriebskosten reduziert und auf die Fläche der Wohnung umgelegt. – <sup>b</sup> Für die Bildung der Kategorien wird der Eigentümer 1999 und 2006 verglichen. Zwischenzeitlich können die Wohnungen einem anderen Eigentümer gehört haben.

Quellen: SOEP; Berechnungen des IWH.

Die Auswertung deutet darauf hin, dass neue private Eigentümer höhere Mietsteigerungen durchsetzen als kommunale Eigentümer. Jedoch bleibt die Preisentwicklung privatisierter Kommunalwohnungen unterhalb des durchschnittlichen Preisanstiegs bei Wohnungen, die sich 1999 und 2006 in Privatbesitz befanden. Einer Anhebung der Miete sind durch das Mietrecht ohnehin enge Grenzen gesetzt. In vielen Fällen wurden zusätzliche Beschränkungen des Mieterhöhungsspielraums durch

<sup>68</sup> KIEHLE, W.: Kommunale Wohnungsunternehmen: Vorprogrammierter Ausverkauf?, in: AKP Fachzeitschrift für Alternative Kommunal Politik 4/2006, S. 60-62.

<sup>69</sup> SPIEGEL ONLINE: Mieterbund warnt vor Ausverkauf von Wohnungen, <http://www.spiegel.de/wirtschaft/0,1518,356334,00.html>, 2005, Zugriff am 16.10.2008. – HALLEFORUM.de: Mieterbund gegen Wohnungsverkauf, <http://www.halleforum.de/Halle-Nachrichten/Mieterbund-gegen-Wohnungsverkauf/10825>, 2007, Zugriff am 16.10.2008.

<sup>70</sup> JUST, T.; MAENNIG, W.; SCHWALBACH, J.; VOIGTLÄNDER, M.: Stadttrendite: Wirklich von Nutzen? Ein Streitgespräch, in: Aktuelle Themen 418, Deutsche Bank Research. Frankfurt am Main 2008.

<sup>71</sup> SPARS, G.; MROSEK, H.: Stadttrendite kommunaler Wohnungsunternehmen aus wohlfahrtsökonomischer Sicht, in: Zeitschrift für immobilienwirtschaftliche Forschung und Praxis, Ausgabe 6/2008.

Tabelle 3:

## Anzahl der Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen auf Kosten des Vermieters

	Eigentümerwechsel		Gleicher Eigentümer	
	kommunal an privat	insgesamt <sup>c</sup>	kommunale Eigentümer	insgesamt <sup>c</sup>
Anzahl Wohnungen <sup>a</sup>	12	266	829	6 112
Anzahl Maßnahmen <sup>b</sup>	8	84	183	1 153
Modernisierungsmaßnahmen pro Wohnung in %	66,7	31,6	22,1	18,9

<sup>a</sup> Für die Kategorie „Eigentümerwechsel“ werden die Wohnungen mit Verkaufereignissen in den Jahren 1999, 2000, 2001 und 2002 zusammengefasst. In der Kategorie „Gleicher Eigentümer“ werden die Wohnungen gezählt, die in den beiden Zeiträumen 1999 bis 2001 und 2002 bis 2004 nicht verkauft wurden. – <sup>b</sup> Eine Maßnahme gilt als erbracht, wenn größere Maßnahmen wie der Einbau von Küche, Bad, Dusche, WC, Heizungsanlage oder neuen Fenstern in der Wohnung des Haushalts durchgeführt und ganz oder teilweise durch den Eigentümer bezahlt worden sind. Es können mehrere Eigentümermaßnahmen in aufeinanderfolgenden Jahren in der gleichen Wohnung auftreten. Bei der Kategorie „Eigentümerwechsel“ werden alle Eigentümermaßnahmen im Jahr des Verkaufs und zwei Jahre danach für die Jahre 1999 bis 2002 gezählt. In der Kategorie „Gleicher Eigentümer“ werden die Maßnahmen während der Zeiträume 1999 bis 2001 und 2002 bis 2004 gezählt. – <sup>c</sup> Die Kategorie „insgesamt“ enthält Fälle nicht ausgewiesener Kombinationen.

Quellen: SOEP; Berechnungen des IWH.

Selbstverpflichtungen der neuen Investoren bei der Privatisierung vereinbart.

Modernisierungen im Zusammenhang mit der Privatisierung, die ebenfalls Mietpreissteigerungen nach sich ziehen können, werden im folgenden Abschnitt betrachtet.

### **Modernisierungen nach Verkauf häufiger**

Eine mögliche Erklärung für die Mietsteigerungen könnten Modernisierungen sein. Es wird vermutet, dass bei einem Eigentümerwechsel verstärkt Sanierungs- und Modernisierungsinvestitionen zu erwarten sind, da neue Eigentümer ihre Mieteinnahmen durch Umbauten optimieren.<sup>72</sup> Auch wird von einem Investitionsrückstau bei kommunalen Wohnungsgesellschaften berichtet, der durch das Engagement privater Investoren beseitigt werden könnte.<sup>73</sup>

Die Untersuchungen mit dem SOEP zeigen, dass nach dem Verkauf einer kommunalen Wohnung an einen privaten Eigentümer in zwei Dritteln der Fälle Modernisierungs- oder Sanierungsmaßnahmen durch den Eigentümer durchgeführt

wurden. Dies liegt deutlich über dem Durchschnitt aller verkauften Wohnungen. Bei den Wohnungen, die nicht verkauft wurden, gab es nur bei knapp jeder fünften Wohnung entsprechende Maßnahmen. Die Befürchtung, dass nach einer Privatisierung die Wohnung vernachlässigt wird, lässt sich demzufolge insbesondere mit Blick auf die in Tabelle 2 dargestellten unterdurchschnittlichen Mietpreissteigerungen nicht bestätigen.

Es ist anzumerken, dass neben diesen Modernisierungsmaßnahmen, die zu einer Mieterhöhung berechtigen, andere Qualitätsmerkmale wie Service, Sauberkeit, Sicherheit und einfache Instandhaltungsmaßnahmen im SOEP nicht explizit abgefragt werden. Wenn ein neuer Investor in diesem Bereich spürbare Einschränkungen der Qualität vornimmt, sollte sich dies indirekt in der subjektiven Bewertung des Preis-Leistungs-Verhältnisses bemerkbar machen.

### **Kommunale Wohnungen seltener günstig als private**

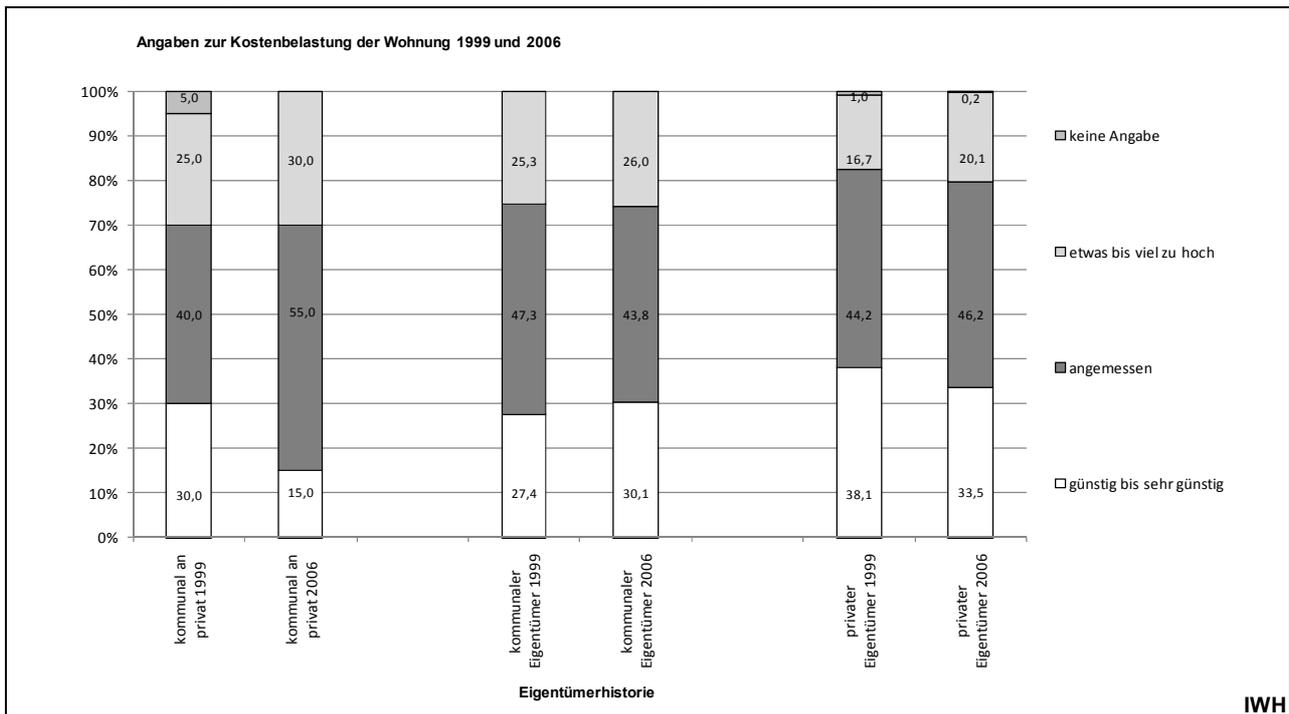
Im SOEP bewerten die Mieter die finanzielle Belastung für ihre Wohnung im Vergleich zu einer ähnlichen Mietwohnung. In die Bewertung gehen neben der Kaltmiete auch die Betriebs- und Energiekosten ein, die bei baulich vernachlässigten Gebäuden besonders hoch sein können.

Es stehen fünf Bewertungskategorien im SOEP zur Auswahl. Aus Gründen der Übersichtlichkeit

<sup>72</sup> FRIEDRICH, S.: Stadtbau Wohnen – Ursachen und methodische Grundlagen für die Stadtentwicklung mit Fallstudie zu Wohngebieten in Zürich. vdf Hochschulverlag: Zürich 2004, S.74.

<sup>73</sup> VOIGTLÄNDER, M.: Der öffentliche Wohnungsmarkt in Deutschland: Eine Untersuchung aus ordnungspolitischer Sicht. DIV Deutscher Instituts-Verlag: Köln 2007, S.43 f.

Abbildung:  
Bewertung der Angemessenheit der Gesamtkostenbelastung der Wohnung<sup>a,b</sup>



<sup>a</sup> Es werden nur Haushalte betrachtet, die im Zeitraum 1999 bis 2006 nicht umgezogen sind. – <sup>b</sup> Für die Bildung der Kategorien wird der Eigentümer 1999 und 2006 erhoben. Zwischenzeitlich können die Wohnungen einem anderen Eigentümer gehört haben.

Quellen: SOEP; Berechnungen des IWH.

sind in der Abbildung jeweils die Angaben „günstig“ und „sehr günstig“ sowie „etwas zu hoch“ und „viel zu hoch“ zusammengefasst.

Bei den Haushalten, die in einer zwischen 1999 und 2006 privatisierten, ehemals kommunalen Wohnung leben, sinkt der Anteil der günstigen Bewertungen im Preis-Leistungs-Verhältnis. Im Jahr 1999, als die Wohnungen noch einen kommunalen Eigentümer hatten, schätzten 30% der Haushalte die Wohnung als „günstig“ oder „sehr günstig“ ein. Dieser Anteil hat sich bis 2006 unter einem privaten Eigentümer auf 15% halbiert. Im Jahr 2006 ist dies der niedrigste Wert. Gleichzeitig empfinden die Haushalte dieser Gruppe die Kostenbelastung am häufigsten „hoch“ bzw. „viel zu hoch“ (30%).

Haushalte, die weiterhin bei kommunalen Eigentümern wohnen, bewerten die Kostenbelastung 2006 etwas häufiger „günstig“ bis „sehr günstig“ als 1999. Sonst gibt es in dieser Gruppe kaum Verschiebungen in der Bewertung des Preis-Leistungs-Verhältnisses.

Interessanterweise werden in beiden Vergleichsjahren die kommunalen Wohnungen seltener besonders günstig und häufiger besonders teuer empfunden,

als dies bei Mietwohnungen mit privaten Eigentümern der Fall ist.

Dieses zunächst überraschende Ergebnis ist möglicherweise der für die Untersuchung notwendigen Bedingung geschuldet, dass die befragten Haushalte 1999 und 2006 in derselben Wohnung leben. Gerade die Mieter, die bei privaten Vermietern rundum zufrieden sind und vergleichsweise günstig wohnen, haben wenig Anreiz umzuziehen. Auf der anderen Seite sind in der Gruppe der Haushalte in den privatisierten Wohnungen möglicherweise unflexible und wenig mobile Haushalte in der Auswertung überrepräsentiert. Veränderungen, die ein Eigentümerwechsel der Mietwohnung mit sich bringt, betreffen diese Haushalte besonders, da sie nicht mit einem Umzug reagieren wollen oder können. Ihre Wohnzufriedenheit sinkt bei Mieterhöhungen oder Qualitätsverlusten dementsprechend deutlich ab.

### **Mobilität nach dem Wohnungsverkauf höher**

Vor diesem Hintergrund erscheint es interessant, auch die Umzugshäufigkeit im Zusammenhang mit

Tabelle 4:

Umzüge im Zusammenhang mit einem Verkauf und Art des Eigentümers von 1999 bis 2004

	Eigentümerwechsel		Gleicher Eigentümer	
	kommunal an privat	insgesamt <sup>c</sup>	kommunaler Eigentümer	insgesamt <sup>c</sup>
Anzahl der Haushalte <sup>a</sup>	17	420	1 126	9 344
Umzüge innerhalb von drei Jahren <sup>b</sup>	5	154	297	3 232
Umzugsquote in %	29,4	36,7	26,4	34,6

<sup>a</sup> Für die Kategorie „Eigentümerwechsel“ werden die Wohnungen mit Verkaufsereignissen in den Jahren 1999, 2000, 2001 und 2002 zusammengefasst. In der Kategorie „Gleicher Eigentümer“ werden die Wohnungen betrachtet, die in den beiden Zeiträumen 1999 bis 2001 und 2002 bis 2004 nicht verkauft wurden. – <sup>b</sup> Als Umzug wird gezählt, wenn der Haushalt in einem Zeitraum von drei Jahren die Frage, ob er im vergangenen Jahr bereits in dieser Wohnung gelebt hat, mindestens einmal verneint. – <sup>c</sup> Die Kategorie „insgesamt“ enthält Fälle nicht ausgewiesener Kombinationen.

Quellen: SOEP; Berechnungen des IWH.

einem Eigentümerwechsel zu untersuchen. Neben einem freiwilligen Wohnungswechsel können z. B. auch umfangreiche Sanierungsarbeiten des neuen Eigentümers einen Umzug notwendig machen. Daher wurde mit dem SOEP nachvollzogen, ob sich die Umzugshäufigkeit der Haushalte unterscheidet, je nachdem, ob es einen Verkauf der Wohnung gab oder nicht.

Im Ergebnis wird deutlich, dass die Mieterhaushalte mit Eigentümerwechsel prozentual etwas häufiger umgezogen sind als diejenigen, bei denen kein Eigentümerwechsel stattgefunden hat. Offenbar sind aber Mieter kommunaler Wohnungen, auch nachdem diese verkauft worden sind, weniger mobil als der Durchschnitt aller Haushalte, was auf eine spezifische Haushaltsstruktur in den kommunalen Wohnungen hindeutet.

### ***Zusammenfassung und Bewertung der Ergebnisse***

Ziel der vorliegenden Untersuchung war, mit den Daten des SOEP das Wissen um die Auswirkungen des Verkaufs kommunaler Wohnungen an private Investoren zu verbreitern.

Die Auswertungen zeigen einerseits, dass die Mieterhöhungen unterdurchschnittlich und die Modernisierungsleistungen der neuen Eigentümer überdurchschnittlich ausgefallen sind. Die Befunde anhand der Stichprobe des SOEP bestätigen die Befürchtungen von Kritikern der Privatisierung zunächst nicht. Andererseits hat sich nach einem Ver-

kauf das subjektiv empfundene Preis-Leistungs-Verhältnis verschlechtert. Auch die Umzugsrate ist nach einem Eigentümerwechsel etwas höher, was als nutzenmaximierende Reaktion der Mieter dem Wettbewerb auf dem Wohnungsmarkt entspricht. Durch unfreiwillige Beschränkungen der Mobilität kann es individuell zu sozialen Härtefällen kommen, für die dann eine gezielte Hilfe notwendig werden kann.

Eine große Schwierigkeit, die Wirkungen von Eigentümerwechseln bei Mietwohnungen zu erfassen, stellt die Fluktuation der Mieter dar. Selbst bei einer großen Haushaltsumfrage wie dem SOEP ergeben sich daher sehr kleine Fallzahlen für ausgewählte Beobachtungsgruppen. Möglicherweise werden die objektiven Ergebnisse leicht verzerrt, indem die Wohnungen, in denen geringe Mietsteigerungen und andere Verschlechterungen noch nicht zu einem Umzug geführt haben, eher erfasst werden.

Um genauere Ergebnisse erzielen zu können, die von großem Wert für politische Entscheidungsträger bei der Frage nach einem Verkauf kommunaler Wohnungen sein können, sind speziell auf die Verkaufsaktivität ausgerichtete Umfragen mit größerem Stichprobenumfang erforderlich, mit denen die Ergebnisse auch ökonometrisch abgesichert werden können.

*Dominik Weiß*  
(*Dominik.Weiß@iwh-halle.de*)