

Private Vermieter

Zusammenfassung des Beitrags von Prof. Dr. Stefan Kofner, MCIH zu Wohnungswirtschaft & Mietrecht 3/2010

An einem alles andere als alltäglichen Ort haben sich am ersten Februarwochenende 25 Wohnungsmarktforscher aus neun verschiedenen Ländern getroffen, um über die Zukunft des privaten Vermietungssektors zu diskutieren: in dem fast 800 Jahre alten Zisterzienserinnenkloster St. Marienthal im Dreiländereck Deutschland-Polen-Tschechien. Eingeladen dazu hatten das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) und die Hochschule Zittau / Görlitz. Die einzigartige Atmosphäre der Klosteranlage bot ideale Voraussetzungen für konzentrierte Arbeit und intensive Diskussionen. Fernab vom Getriebe der Metropolen hat die kleine Forschergemeinde grundsätzliche Fragen der Organisation und der Gestaltung der Wohnungsmärkte diskutiert.

Marktanteil des privaten Vermietungssektors

Die Tagung stand unter dem Motto „Die Zukunft des privaten Vermietungssektors: Restgröße oder Eckpfeiler der Wohnungsversorgung?“ Es zeigte sich, daß die privaten Vermieter tatsächlich nur in Deutschland und der Schweiz mit Recht als quantitative „Eckpfeiler“ der Wohnungsversorgung bezeichnet werden können. In den meisten anderen Ländern spielt die private Vermietung von Wohnraum dagegen nur eine Mauerblümchenrolle. ...

In Deutschland kommt die Gruppe der privaten Vermieter, die neben Privatpersonen und freien Wohnungsunternehmen auch institutionelle Investoren und von Finanzinvestoren gesteuerte Unternehmen einschließt, auf einen im internationalen Vergleich unerhört hohen Marktanteil von etwa 47 Prozent. In den meisten entwickelten Ländern bewegt sich der Anteil der privat vermieteten Wohnungen am gesamten Bestand dagegen nur zwischen 10 und 20 Prozent.

...

Die private Vermietung von Wohnräumen: kein universalistisches Phänomen

Ausführlich und ergebnisoffen wurde anlässlich des Seminars die Frage nach der korrekten Definition des privaten Vermietungssektors diskutiert. ...

Die Schwierigkeiten der Teilnehmer, sich auf eine gemeinsame Definition ihres Erkenntnisobjektes zu einigen, reflektieren die Tatsache, daß je nach dem nationalen Kontext unter der Wohnform private Vermietung etwas anderes verstanden wird. Die Unterschiede im Hinblick auf die Rollenzuweisung des Sektors, die Anbieterstruktur, die Eigentums- und Besitzrechte, die Zuweisungskriterien, die Finanzierung und den Zielgruppenfokus des Sektors sind in der Tat so erheblich, daß Mißverständnisse nicht ausgeschlossen sind. Das sind gewissermaßen die Fallstricke der vergleichenden Wohnungsmarktforschung (Michael Oxley). Der Ergiebigkeit eines universalistischen Forschungsansatzes, der von den jeweiligen institutionellen Gegebenheiten und dem historischen Kontext gänzlich abstrahiert, sind damit relativ enge Grenzen gesetzt.

Die private Vermietung von Wohnräumen: eine „Cottage industry“

Während der Marktanteil des privaten Sektors am deutschen Vermietungsmarkt im internationalen Vergleich untypisch ist, gilt dies weniger für die Struktur des Angebots: 84 Prozent der privatwirtschaftlich angebotenen Mietwohnungen und über 60 Prozent aller Mietwohnungen werden von privaten Haushalten angeboten. Es handelt sich dabei um Einzelpersonen, Ehepaare, Erbengemeinschaften oder Gesellschaften bürgerlichen Rechts. Wie fast überall auf der Welt hat die private Vermietung von Wohnräumen auch in Deutschland den Status einer „Cottage industry“. ...

Ein näherer Blick auf die privaten Vermieter

Der große Marktanteil der kleinen Privatvermieter prägt die Wettbewerbsverhältnisse am deutschen Wohnungsmarkt. Der Grad an Kapitalmarktorientierung ist relativ gering und die privaten Grundeigentümer können vergleichsweise autonom persönliche Ziele mit ihrem Eigentum verfolgen. Sie sind insoweit nicht auf die Steigerung des „Shareholder value“ verpflichtet.

Die Gruppe der kleinen Privatvermieter unterscheidet sich im Hinblick auf die Professionalität und das Zielsystem von Land zu Land. ...

Die deutschen Privatvermieter sind eine nach Alter und Einkommensverhältnissen heterogene Gruppe. In erster Linie wird sie von Selbständigen und Rentnern geprägt. Abhängig Beschäftigte stellen lediglich 23,4 Prozent der privaten Vermieter. Auffällig ist das hohe Durchschnittsalter der Gruppe. Es liegt bei 58 Jahren. Die Altersstruktur der Eigentümer könnte ebenso wie mögliche Formen altersbezogener Kreditrationierung ein Hemmnis für langfristige Investitionen in die Bestände bilden.

Bei den privaten Vermietern handelt es sich zu 75 Prozent um Amateur-Vermieter, die 15 oder weniger Einheiten in ihrem Bestand halten. Diese Vermieter empfinden oft eine emotionale Bindung an die Objekte. Die Investitionsmotive sind in dieser speziellen Untergruppe heterogen: Das Spektrum reicht von steuerlichen Motiven über die Altersvorsorge bis hin zu persönlichen und familiären Motiven.

Die Investitionsmotive der privaten Anbieter sind nicht völlig außerökonomisch, aber von einem sehr langen Zeithorizont (Rolf Müller) und einer extremen Sicherheitspräferenz geprägt. Die Reputation gegenüber den Mietern und der Öffentlichkeit kann man im Vergleich mit dem Ausland, wo die Sicht auf die privaten Vermieter oft von althergebrachten Vorurteilen geprägt ist, als neutral bezeichnen. Dies könnte darauf zurückzuführen sein, daß die deutschen Zinshausbesitzer eine größere Palette an Zielgruppen im Hinblick auf Qualität und Einkommen bedienen.

Die Wirtschaftlichkeit des privaten Hausbesitzes ist verbesserungsfähig. ...

Die Bestandszusammensetzung der privaten Vermieter wird nach den von IÖR / TU Dresden erhobenen Daten (BMVBS 2007) vor allem durch ein extrem hohes Durchschnittsalter der Gebäude geprägt: ...

Die unterschiedliche Rollenzuweisung des privaten Vermietungssektors

Viele Länder haben nicht nur eine wesentlich höhere Wohneigentumsquote als Deutschland, sondern auch einen wesentlich größeren sozial orientierten Sektor. Unter diesen Bedingungen spielt der private Vermietungssektor beispielsweise in Großbritannien eine ganz andere Rolle am Wohnungsmarkt als in Deutschland. Er bedient im Wesentlichen nur zwei Zielgruppen:

Geringverdienerhaushalte und Mieter mit zeitlich begrenzter Verweildauer wie Studenten. Damit wird der Sektor aber im wahrsten Sinne des Wortes zur Restgröße.

Die Rollenzuweisung ist von Land zu Land unterschiedlich, aber es gibt abgesehen von der Schweiz keine Parallele zu dem hohen Marktanteil und der breiten Zielgruppenansprache des privaten Vermietungssektors in Deutschland. Finnland und Irland sind Beispiele für eine gänzlich andere Rollenzuweisung des Sektors.

... Das irische Beispiel zeigt die Risiken einer über lange Zeit praktizierten unausgewogenen Wohnungspolitik, die einseitig die Wohneigentumsbildung und den sozialen Wohnungsbau bevorzugt. Eine solcher nicht nachhaltiger wohnungspolitischer Ansatz muß mit harschen Maßnahmen korrigiert werden, wenn die äußeren Umstände dies erzwingen.

Eine weitere Besonderheit der deutschen Wohnungsmarkverhältnisse besteht darin, daß bei uns auch die öffentlichen und die genossenschaftlichen Vermieter einem intensiven Wettbewerb ausgesetzt sind. ...

Mit diesen uns so vertrauten Verhältnissen steht der deutsche Wohnungsmarkt aber in der Welt ziemlich alleine da. Weltweit vorherrschend sind dualistische Vermietungsmärkte, die im Hinblick auf das Verhältnis von sozial orientiertem und privatem Sektor durch eine ausgeprägte Marktspaltung und eine geringe Wettbewerbsintensität gekennzeichnet sind. Der Befund für die Vermietung aus privater Hand lautet also überwiegend: eine schlecht angesehene Nischen-Wohnform, die nur unzureichend in den „Wohnungsmarkt“ integriert ist. ...

...

Der private Vermietungssektor in den Transformations-, Entwicklungs- und Schwellenländern

In den Entwicklungs- und Schwellenländern haben viele Mietverhältnisse einen außergesetzlichen Charakter. Das heißt konkret, daß es keinen effektiven Mieterschutz gibt, daß die Einkünfte aus der Vermietung der Räume in der Regel nicht versteuert werden und die Finanzierung fast ausschließlich mit Eigenkapital erfolgt. Ein typisches Beispiel dafür ist Mexiko, wo trotz der Armut breiter Schichten der Bevölkerung staatlicherseits nahezu ausschließlich die Wohneigentumsbildung der Mittelschicht gefördert wird. Der Vermietungsmarkt ist größtenteils ein Schwarzmarkt, um den die Behörden sich nicht kümmern.

Der informelle Sektor hat aber in Ländern mit einem hohen Bevölkerungswachstum eine unverzichtbare Versorgungsfunktion. ...

Der ägyptische Wohnungsmarkt gilt mit seiner extremen Spaltung als das schlimmste Beispiel für die langfristigen Folgen von Höchstmieten der ersten Generation. ...

Einer gänzlich anderen Ausgangslage sahen sich die Transformationsländer nach dem Ende der sozialistischen Planwirtschaft gegenüber. Die meisten Transformationsländer sind mit ihrer Plattenbau-Erbschaft allerdings ganz anders umgegangen als Deutschland. Die Wohnungen wurden den Mietern mit erheblichen Rabatten zum Kauf angeboten und diese haben in der Regel auch zugegriffen. Diese Mikro-Privatisierung war Ausdruck des vorherrschenden Zeitgeistes in der politischen Nachwendzeit, der noch von der Ideologie der Deregulierung und der Privatisierung geprägt war. Die Mikro-Privatisierung der ehemals volkseigenen Wohnungsbestände hat den betroffenen Ländern extrem hohe Wohneigentumsquoten (zum Beispiel 81 Prozent in Rumänien) und zugleich eine ganze Reihe von langfristigen wohnungspolitischen Problemen beschert.

...

In den Transformationsländern kommt dem Vermietungssektor heute eine Schlüsselrolle im Hinblick auf die Erschwinglichkeit des Wohnens und die Mobilität der Arbeitskräfte zu (Hans-Joachim Dübel). Ein unzureichendes Angebot an Mietwohnungen mindert die Fluktuation in den Beständen und begünstigt die Abwanderung von Arbeitskräften ins Ausland. In den meisten Ländern sind junge Haushalte die wichtigste Mietergruppe der privaten Vermieter. Der öffentliche Sektor bietet wegen spezifischer Zugangshürden und Verslumungstendenzen oft keine Alternative. Mit der Mikro-Privatisierung wurden unumstößliche Fakten geschaffen, die die Entwicklung eines leistungsfähigen, effizienten und steuertüchtigen Vermietungssektors bis heute behindern.

... Die Wohnungsmärkte vieler Transformationsländer sind nach wie vor von hartnäckigen Problemen geprägt: Mietbegrenzungen der ersten Generation, extrem lange Räumungsfristen, fortgesetzter baulicher Verfall von Teilen der Wohnungsbestände, verbreiteter Wohnungsmangel, Verteilungsungerechtigkeiten, extreme Immobilienpreissteigerungen und damit verbundene Probleme der Erschwinglichkeit für junge Haushalte, um nur einige zu nennen.

Das Beispiel Tschechien

...

Neoklassischer Erklärungsansatz für die unterschiedliche Bedeutung des privaten Sektors

Die Frage ist, wie man die geschilderten augenfälligen Unterschiede zwischen Deutschland und den meisten anderen entwickelten Ländern erklären kann. Kann die neoklassische Ökonomie uns hier weiterhelfen? Es ist kein Problem, die Wahlentscheidung der Haushalte zwischen den Wohnformen (Wohneigentum, genossenschaftliches Wohnen, Wohnen in einer Sozialwohnung, bei einem öffentlichen oder privaten Vermieter) ebenso wie die Investitionsentscheidung der Anbieter am Wohnungsmarkt als Investitionskalkül zu modellieren. Für die individuelle Entscheidung, Wohneigentum zu bilden oder nicht spielen unter anderem Faktoren wie Transaktionskosten, öffentliche Subventionen und die Erhältlichkeit von Krediten eine Rolle – Faktoren, die der politischen Gestaltung unterliegen und die sich von Land zu Land erheblich unterscheiden können.

Davon abgesehen kann die Entscheidungsfreiheit der Haushalte durch Zugangsbeschränkungen (soziale Wohnraumförderung) oder Rationierungseffekte beschränkt sein. Es ist wahrscheinlich, daß sich in Großbritannien mehr Haushalte dafür entscheiden würden, nicht zu Eigentümern zu werden, wenn sie die Möglichkeit hätten, eine Mietwohnung entsprechend ihren Präferenzen anzumieten (Michael Oxley). In den fortgeschrittenen Eigentümergeinschaften ist der Einfluß der Rationierungseffekte auf die Wohnformwahlentscheidung nicht zu unterschätzen. Schließlich haben wir noch mit der Möglichkeit zu rechnen, daß Haushalte sich für das Wohnen im Eigenheim entscheiden, weil ihnen das Mieterdasein wegen Über-Deregulierung (kein Kündigungsschutz, kein Schutz vor sprunghaften Mieterhöhungen) nicht genügend Sicherheit bietet.

Nichtsdestoweniger lassen sich nationale Unterschiede im Verhalten der Menschen beobachten, die auf den ersten Blick nicht mit der Vorstellung eines universalen Homo oeconomicus vereinbar erscheinen. ...

Als Verstärker wirken die Inflationserfahrungen, die die Menschen in der Vergangenheit gemacht haben. Die Angst vor der Entwertung von Geldvermögensbeständen durch Inflation zieht erfahrungsgemäß eine langanhaltende Präferenz für die Immobilienanlage nach sich. Entsprechend höher als in Deutschland ist die Verschuldungsbereitschaft für Zwecke der

Wohneigentumsbildung. Bei uns wohnen dagegen auch Haushalte zur Miete, die sich ohne weiteres ein Eigenheim leisten könnten. Statt der „Property ladder“ gilt in Deutschland eher das Motto „Einmal im Leben“: Diejenigen, die Wohneigentum bilden, tun dies spät, aber gründlich.

Pfadabhängigkeiten in der historischen Zeit

Wie kann man derartige Verhaltensunterschiede erklären? Es bleibt dafür nur das Modell der Pfadabhängigkeit. Noch am Vorabend des ersten Weltkrieges ähnelten die Wohnungsmarktstrukturen in den industrialisierten Ländern Europas einander wesentlich mehr als heute. Industrialisierung, Landflucht und rapides Bevölkerungswachstum waren überall von einem Rückgang der Wohneigentumsquote begleitet. Privatvermieter trugen mit ihren Zinshäusern den größten Teil der Wohnungsbauinvestitionen. Sie bedienten unterschiedliche Zielgruppen. Souterrain- oder Hinterhauswohnungen wurden den benachteiligten Schichten angeboten, wohingegen die Beletage großbürgerlichen oder adligen Mietern vorbehalten war.

In Großbritannien waren am Vorabend des ersten Weltkrieges 90 Prozent des Wohnungsbestandes privat vermietet (Department of Environment 1977). Diese Größenordnung dürfte typisch für die industrialisierten Länder dieser Periode gewesen sein (Howenstine 1981, S. 38). Heute liegt der Anteil der privat vermieteten Wohnungen in Großbritannien nur noch bei 11 Prozent. Ein langfristiger Bedeutungsrückgang der privaten Vermietung läßt sich auch in den USA, Neuseeland und Australien, Dänemark, Irland, den Niederlanden und anderen Ländern feststellen. ...

Bereits in der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts waren die kleinen Privatvermieter die mit Abstand größte Vermietergruppe in Deutschland. Auch der Boom des sozialen Wohnungsbaus in den Nachkriegsjahrzehnten hat die Vorherrschaft der privaten Vermieter nicht in Frage stellen können. Im Jahr 1961, als der gesamte westdeutsche Wohnungsbestand 16,15 Millionen Wohneinheiten betrug (davon 10,7 Millionen Mietwohnungen einschließlich der Sozialwohnungen) lag der Anteil der kleinen Privatvermieter (also ohne die Wohnungsunternehmen) am gesamten Wohnungsbestand bei 42,7 und am Mietwohnungsbestand bei 64,5 Prozent. Es gibt Anhaltspunkte für einen noch größeren Marktanteil im Jahre 1950 (Statistisches Bundesamt 2000, Tabellen 6 and 70).

Seit den 20er Jahren des vergangenen Jahrhunderts ist die relative Bedeutung der privaten Vermietung von Wohnungen allerdings in den meisten Ländern kontinuierlich zurückgegangen. Diese Entwicklung wird in der Literatur auf folgende angebots- und nachfrageseitige Faktoren zurückgeführt (Howenstine 1981, S. 38):

- Die Intensivierung der Förderung des sozialen Wohnungsbaus.
- Die Bedeutungszunahme der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen und des genossenschaftlichen Wohnens.
- Die zunehmende Attraktivität der Wohneigentumsbildung für Mittelschicht Haushalte aufgrund der hohen Wachstumsraten nach dem Ende des zweiten Weltkriegs, staatlicher Subventionen und der Aussicht auf Veräußerungsgewinne.
- Die Einführung und jahrzehntelange Beibehaltung von Höchstmieten der ersten Generation nach dem Ende des ersten Weltkriegs.

Bereits die Zwischenkriegsphase war von fortgesetzten Interventionen (Preiskontrollen, besonderer Kündigungsschutz, Wohnraumbewirtschaftung) und in einigen Ländern von einer

zunehmenden Bedeutung des sozialen Wohnungsbaus durch gemeinnützige Träger geprägt, während die Bedeutung des privaten Vermietungssektors mehr oder weniger stagnierte.

Der deutsche Sonderweg

Der Wendepunkt, wo Deutschland einen Sonderweg eingeschlagen hat, dürfte nach dem Ende des zweiten Weltkrieges zu terminieren sein. Obwohl sie mit einer historisch beispiellosen Wohnungsnot konfrontiert waren, haben die ersten Bundesregierungen nie das Ziel aus den Augen verloren, den Wohnungsmarkt in die soziale Marktwirtschaft zu integrieren und sie haben auch danach gehandelt. Diese Entwicklung können wir mit Fug und Recht als einen Sonderweg bezeichnen, weil die kriegs- und kriegsfolgenbedingte Wohnungsnot nirgendwo schlimmer war als in Deutschland.

...

Zögernder Abbau der Preisvorschriften im Ausland

Die meisten anderen Länder haben dagegen die Wohneigentumsbildung intensiver gefördert als Deutschland und weniger Wert auf Anreize für den Mietwohnungsneubau aus privater Hand gelegt. Die Regulierungen für die private Wohnraumvermietung wurden viel zögernder gelockert als in Deutschland. Auch im weiteren Verlauf der Entwicklung waren Unterschiede in den Regulierungsansätzen zu beobachten. Bekanntlich war in Deutschland dem zu seiner Geltungszeit einzigartigen Regime einer weitgehenden Vertrags- und Preisfreiheit nur eine kurze Lebensdauer beschieden. Zu Beginn der 70er Jahre wurde es durch die Kombination von gesetzlichem Kündigungsschutz und Mietbegrenzungen der zweiten Generation (Vergleichsmiete) abgelöst. Andere europäische Länder (z.B. Großbritannien, Finnland) haben es wesentlich länger bei den weniger marktorientierten Mietbegrenzungen der ersten Generation belassen, um diese dann mehr oder weniger abrupt durch ein Regime sehr weitgehender Preis- und Vertragsfreiheit zu ersetzen (England: 1989, Finnland: 1991-1995).

Eine zweite Gruppe von Ländern bedient sich Mietbegrenzungen der zweiten Generation, die aber gemessen an der Marktorientierung hinter dem deutschen Modell der Vergleichsmiete zurückbleiben. ...

...

Nach wie vor gestalten die meisten Regierungen ihre Wohnungspolitik nicht neutral im Hinblick auf die unterschiedlichen Wohnformen, sondern sie bevorzugen mehr oder weniger deutlich das Wohneigentum. ...

Die mißlungene Wiederbelebung des privaten Sektors

Entgegen einer ebenso weitverbreiteten wie selten überprüften Auffassung trägt eine vollständige Deregulierung der Mietverhältnisse nicht unbedingt zu einem Aufschwung des privaten Vermietungssektors bei. ... Der Sektor hat seinen residuellen und temporären Charakter größtenteils nicht ablegen können. ... Über die Gründe für die weitgehend mißlungene Wiederbelebung streiten die Gelehrten. ...

...

In diesen Zusammenhang paßt die These von Peter Kemp, daß die Regulierung die Investitionsmotive reflektiert. ... Die Regulierung der Wohnraummietverhältnisse bestimmt also ganz entscheidend darüber mit, welche Art von Investoren sich überhaupt in der Wohnraumvermietung engagieren. Das ist allerdings eine fundamentale Erkenntnis. Spekulativ motivierte Inve-

storen werden von zyklischen Preisentwicklungen ange lockt und sie können durch ihr unstetiges Verhalten die Volatilität der Immobilienpreise weiter verstärken: ...

Regulierungsintensität: der goldene Mittelweg

...

Wenn der Gesetzgeber das Wohnraummietverhältnis nicht mit einem obligatorischen Kündigungsschutz und mit Mietbegrenzungen versieht, die extreme Ausschläge bei den Mietpreisen verhindern und die Erwartungen der Mieter entsprechend verstetigen, dann wenden sich die Nachfrager ab und drängen ins Wohneigentum. Sie stimmen mit dem Umzugswagen zwischen den Wohnformen ab. Die meisten Menschen wollen keine Mieter auf Abruf sein und sie wollen auch nicht ständig in Angst vor der nächsten Mieterhöhung leben. Sie ziehen dann die Sicherheit des eigenen Heims vor – wenn sie es sich irgend leisten können.

Prof. Peter Kemp von der Oxford University hat es so formuliert: „If you want to have security of tenure in England you need to become a homeowner.“ Damit sind die Homeowner freilich nicht immer gut beraten, denn mit der Wohneigentumsbildung werden zusätzliche finanzielle Risiken für den Haushalt begründet. Ein weitgehend dereguliertes Wohnraummietrecht führt dazu, daß auch Haushalte ins Wohneigentum drängen, die davon aufgrund ihrer Risikoposition (Arbeitsmarktposition, Zinsänderungsrisiko, Scheidungsrisiko, Portfoliostruktur) lieber Abstand nehmen sollten. ...

...

Unsystematische Besteuerung von Vermietungseinkünften

...

Claude Taffin von der Weltbank hat die Schweiz als das einzige Land der Welt bezeichnet, wo eine Wohnformneutralität der Besteuerung realisiert sei. Weltweit überwiegen Steuersysteme, die das private Vermieten von Wohnungen mehr oder weniger deutlich diskriminieren.

...

Institutioneller Wandel und Einstellungswandel

Man kann die These aufstellen, daß die unterschiedlichen Anreizsysteme auf lange Sicht das Verhalten der Menschen in unterschiedlicher Weise geprägt haben. In Deutschland bewegte sich die Konditionierung der Menschen auf das Wohneigentum in vernünftigen Grenzen. Außerdem konnte sich der private Vermietungssektor bei uns weitgehend frei von Vorurteilen und Stigmatisierungen entwickeln, weil das Zusammenspiel von Regulierungen und Steueranreizen seit den 50er Jahren für einen kontinuierlichen Investitionsstrom gesorgt hat.

Die meisten anderen entwickelten Länder haben es aber versäumt, die Voraussetzungen für eine derart stetige Entwicklung der Investitionstätigkeit zu schaffen. Wegen der ausbleibenden Investitionen in Wohnungsbestand und Neubau hat sich die Bestandsqualität der privat gehaltenen Mietwohngebäude im Laufe der Zeit immer weiter verschlechtert. Über Filteringprozesse hat dies zu einer immer einseitigeren Belegung der privaten Wohnungsbestände geführt. Dies blieb nicht ohne mentale Folgen. In den Köpfen hat sich das Bild vom Slumlandlord festgesetzt, der heruntergekommene Wohnungen zu überhöhten Preisen an Wehrlose vermietet. ...

Die Wiederentdeckung der privaten Vermieter

...

In Irland, Großbritannien und vielen anderen Ländern hat sich mittlerweile ein Bewußtsein für die negativen Begleiterscheinungen polarisierter Wohnungsmärkte entwickelt. ... Damit eröffnet sich ein Gelegenheitsfenster: Möglicherweise kann dieses wiedererwachte politische Interesse genutzt werden, um die Wohnungspolitik auf den Pfad der Ausgewogenheit im Sinne einer Neutralität gegenüber den verschiedenen Wohnformen zurückzuführen.

...

Die Anstrengung lohnt sich aber, denn ein leistungsfähiger privater Vermietungssektor, der flächendeckend ein breites Spektrum an Zielgruppen anspricht, hat einige handfeste Vorteile auf seiner Seite: Er fördert die Stabilität des Finanzsektors und damit auch die makroökonomische Stabilität. Er fördert den Wettbewerb zwischen den Wohnformen und damit die Freiheit der Konsumwahl und das Innovationstempo in der Wohnungswirtschaft. Aus gesamtwirtschaftlicher Sicht fördert er die Mobilität, verbessert die Allokation der Arbeitskräfte und treibt damit das Wirtschaftswachstum an. Davon abgesehen wirkt ein entwickelter privater Vermietungssektor beruhigend auf die Schwankungen der Eigenheimpreise in der Zeit. Auch als Mittel gegen die planlose Zersiedlung der Landschaft bietet er sich an. Der sogenannte „urban sprawl“ ist in den Megacities der Schwellenländer zum Teil verkehrspolitisch kaum noch beherrschbar. Außerdem bietet eine kleinteiligere Anbieterstruktur bessere Chancen, einseitige Belegungsstrukturen in den Stadtquartieren zu vermeiden und damit den sozialen Ausschluß in der Gesellschaft zu begrenzen. Und last, but not least: Ein entwickelter privater Sektor entlastet die staatlichen Budgets.

...

Es bleibt der Eindruck, daß die deutsche Wohnungspolitik seit Kriegsende im internationalen Vergleich auf eine Erfolgsbilanz verweisen kann. Die Strukturen sind wettbewerbsfähig und krisenfest und sie bieten den Mietern langfristig gesicherte Mietverhältnisse ohne Angst vor willkürlichen Kündigungen oder überzogenen Mieterhöhungen. Auf diesem Fundament kann die Wohnungspolitik der Zukunft aufbauen.

Literatur

Arnott, R. (1995): Time for revision on rent control?, in: Journal of Economic Perspectives, vol. 9, S. 99-120.

BMVBS Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Hrsg. 2007): Investitionsprozesse im Wohnungsbestand – unter besonderer Berücksichtigung privater Vermieter, Forschungen Heft 129.

Crook, A. / Kemp, P. (1996): The revival of private rented housing in Britain, in: Housing Studies, vol. 11, S. 51-68.

Department of Environment, United Kingdom: Housing Policy: Technical Volume (London, HMSO, 1977), Part III.

Haffner, M. / Hoekstra, J. / Oxley, M. / van der Heijden, H. (2009): Bridging the gap between social and market rental housing in six European countries? Amsterdam, IOS Press.

Howenstine, J. (1981): Private rental housing abroad: dwindling supply stirs concern, in: Monthly Labor Review, September 1981, vol. 104, No. 9, S. 38-42.

Kämper, O. (1938): Wohnungswirtschaft und Grundkredit, de Gruyter.

- Kemeny, J. / Lowe, S. (1998): Schools of Comparative Housing Research: From Convergence to Divergence, in: *Housing Studies*, vol. 13, S. 161-176.
- Kemp, P. (2004): *Private Renting in Transition*, Coventry: Chartered Institute of Housing.
- Kofner, S. (2003): Die Formation der deutschen Wohnungspolitik nach dem Zweiten Weltkrieg – Teil II, in: *Deutsche Wohnungswirtschaft*, 55. Jg., Heft 11, S. 284-296.
- Kofner, S. (2009): Property Ladder, in: *Wohnungswirtschaft und Mietrecht*, 62. Jg., Heft 11, S. 634-636.
- Lux, M. (2009): *Housing policy and housing finance in the Czech Republic during transition. An example of schism between the still-living past and the need of reform.* Amsterdam: Delft University Press.
- Priemus, H. / Maclennan, D. (1998): The different faces of private rented housing, in: *Journal of Housing and the Built Environment*, vol. 13, S. 197-204.
- Rugg, J. / Rhodes, D. (2008): *The Private Rented Sector: Its Contribution and Potential*, University of York: Centre for Housing Policy.
- Statistisches Bundesamt (2000): *50 Jahre Wohnen in Deutschland*, Stuttgart: Metzler-Poeschel.

Hinweise:

Einige Vorträge basieren auf Beiträgen, die für eine zukünftige Sondernummer des *International Journal of Housing Policy* vorgesehen sind.

Die Präsentationen können unter S.Kofner@hs-zigr.de angefordert werden.