

Inhaltsverzeichnis	I
Verzeichnis der Abbildungen	V
Verzeichnis der Tabellen	VII
Verzeichnis der Anlagen	VIII
Verzeichnis der Abkürzungen	X
Vorwort	XII
1 Einleitung	1
1.1 Problemstellung und Forschungsstand.....	1
1.2 Zielsetzung und Fragestellungen.....	4
1.3 Methodik und Aufbau der Arbeit.....	7
2 Erklärungsansätze für den Einsatz des staatlichen Instruments der Wohnungsprivatisierung	9
2.1 Begriff und Konzeption der Wohnungsprivatisierung.....	10
2.2 Theoretische Rahmenbedingungen der Wohnungsprivatisierung.....	16
2.2.1 Wohnungsmarktinterne Bedingungen.....	17
2.2.2 Wohnungsmarktexterne Bedingungen.....	26
2.3 Ziele der Wohnungsprivatisierung.....	31
2.4 Modellvarianten der Wohnungsprivatisierung.....	42
2.4.1 Wohnungsprivatisierung in marktwirtschaftlichen Systemen: das Beispiel Großbritannien.....	43
2.4.1.1 Rahmenbedingungen der britischen Wohnungsprivatisierung.....	43
2.4.1.2 Ziele der britischen Wohnungsprivatisierung.....	48
2.4.1.3 Form der britischen Wohnungsprivatisierung.....	49
2.4.1.4 Effekte der britischen Wohnungsprivatisierung.....	53
2.4.1.4.1 Veränderung der Eigentumsstrukturen.....	53
2.4.1.4.2 Verschlechterung der Wohnungsversorgung.....	61
2.4.1.4.3 Sozioökonomische Problemlagen.....	65
2.4.1.4.4 Marktbildung, Mobilität und Segregation.....	68
2.4.1.5 Zusammenfassende Bewertung.....	70
2.4.2 Wohnungsprivatisierung in den mittel- und osteuropäischen Transformationsländern (MOE-Länder).....	75
2.4.2.1 Rahmenbedingungen der Wohnungsprivatisierung in den MOE-Ländern.....	76
2.4.2.2 Ziele der Wohnungsprivatisierung in den MOE-Ländern.....	82
2.4.2.3 Formen der Wohnungsprivatisierung in den MOE-Ländern.....	83
2.4.2.4 Effekte der Wohnungsprivatisierung in den MOE-Ländern.....	86

2.4.2.4.1	Veränderung der Eigentumsstrukturen.....	86
2.4.2.4.2	Preisdifferenzierung von Wohnimmobilien.....	90
2.4.2.4.3	Auswirkungen auf Wohnungsbewirtschaftung und -verwaltung.....	90
2.4.2.4.4	Wohnungsneubau und Wohnungsversorgung.....	91
2.4.2.4.5	Mobilität und Segregation.....	92
2.4.2.5	Zusammenfassende Bewertung.....	93
2.5	Konzeption und Arbeitshypothesen.....	95
3	Wohnungsprivatisierung in den neuen Bundesländern.....	97
3.1	Rahmenbedingungen der Wohnungsprivatisierung.....	99
3.2	Ziele der Wohnungsprivatisierung.....	115
3.3	Rechtliche Instrumente und Verfahren der Wohnungsprivatisierung.....	120
3.3.1	Rechtliche Grundlagen der Wohnungsprivatisierung.....	120
3.3.2	Verfahren der Mieterprivatisierung nach Altschuldenhilfe-Gesetz.....	128
3.3.2.1	Angebotsstruktur und Auswahl der Objekte.....	129
3.3.2.2	Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen.....	130
3.3.2.3	Kaufpreise und Verkaufserlöse.....	131
3.3.2.4	Kaufpotential, -bereitschaft und -motive.....	132
3.3.3	Alternativen zur Mieterprivatisierung.....	136
3.3.3.1	Zwischenerwerbermodell.....	138
3.3.3.2	Neu- oder ausgegründete Wohnungsgenossenschaften.....	139
3.3.3.3	Mietergemeinschaften.....	141
3.4	Umfang und Auswirkungen der Wohnungsprivatisierung.....	142
3.4.1	Umfang und räumliche Verteilung der Wohnungsprivatisierung.....	143
3.4.2	Auswirkungen auf die Eigentümerstruktur.....	153
3.4.3	Auswirkungen auf die Wohnungsversorgung.....	155
3.4.4	Auswirkungen auf die Marktbildung, Mobilität und Segregation.....	157
3.5	Zusammenfassende Bewertung.....	158
4	Fallstudie Mecklenburg-Vorpommern: Wohnungsprivatisierung in strukturschwachen ländlichen und verstädterten Räumen.....	163
4.1	Methodik und Verlauf der empirischen Untersuchung.....	163
4.1.1	Untersuchungsaspekte und Operationalisierung der Hypothesen.....	163
4.1.2	Untersuchungsmethoden.....	165
4.1.3	Abgrenzung des Untersuchungsraums anhand der siedlungsstrukturellen Gebietstypisierung.....	166
4.1.4	Durchführung der Befragung und Rücklauf.....	169
4.1.5	Statistische Signifikanz und Repräsentativität.....	170

4.1.6	Datenverarbeitung und –auswertung.....	172
4.2	Struktur und Umfang der Wohnungsprivatisierung in Mecklenburg-Vorpommern.....	175
4.2.1	Größe und räumliche Verteilung der Wohnungsunternehmen.....	175
4.2.1.1	Unternehmensgröße.....	175
4.2.1.2	Siedlungsstrukturelle Lage der Wohnungsunternehmen.....	177
4.2.2	Ausgangsbasis der AHG-Privatisierung: die Struktur der unternehmerischen Wohnungsbestände.....	178
4.2.2.1	Belegungsgebundener und restitutionsbehafteter Bestand, Leerstand und Rückbau.....	181
4.2.2.2	Baualtersstruktur, Bauweise, Geschossigkeit und Bauschäden.....	183
4.2.2.3	Stadträumliche und städtebauliche Struktur der Bestände.....	187
4.2.2.4	Mietenentwicklung und Neubautätigkeit.....	190
4.2.3	Sozioökonomische Merkmale der Bestandsmieter.....	192
4.2.4	Mobilität und Segregation der Bestandsmieter.....	194
4.2.4.1	Mieterkündigungen und Wiedervermietung.....	194
4.2.4.2	Umzugsgründe und –ziele.....	195
4.2.4.3	Sozialräumliche Entmischung.....	197
4.2.5	Umfang und Charakteristik der Wohnungsprivatisierung.....	200
4.2.5.1	Umsetzung der AHG-Privatisierungsaufgabe und Privatisierungsobjekte.....	200
4.2.5.2	Sanierungsstände, Kaufpreise und Erwerberstruktur.....	203
4.2.5.3	Gebäudeweise Privatisierung und Kaufinteresse der Mieter; Kaufmotive und Einkommen der Erwerberhaushalte.....	208
4.2.5.4	Zwangsversteigerungen und Beratungsleistungen der Wohnungsunternehmen.....	211
4.2.5.5	Sättigungsgrenze der AHG-Wohnungsprivatisierung und zukünftige Privatisierungsstrategien.....	212
4.3	Ermittlung der Einflußfaktoren auf den Privatisierungsumfang.....	214
4.3.1	Prüfung des Einflusses ausgewählter Variablen auf den Privatisierungsumfang mittels bivariater Korrelationsanalyse und einfach linearer Regression.....	214
4.3.2	Räumliche Typisierung der Wohnungsunternehmen Mecklenburg- Vorpommerns nach Wohnungsbestandsstruktur und sozioökonomischen Merkmalen sowie Privatisierungsumfang mittels zwei hierarchischer Clusteranalysen.....	216
4.4	Zusammenfassende Bewertung der Untersuchungsergebnisse.....	221

5	Gesamtbeurteilung staatlicher Wohnungsprivatisierung.....	223
5.1	Vergleichende Zusammenfassung und Bewertung der analysierten europäischen Privatisierungsansätze.....	223
5.2	Politische Handlungsempfehlungen.....	230
5.3	Forschungsprogrammatischer Ausblick.....	233
	Literaturverzeichnis.....	235
	Anhang.....	266