

## Geleitwort

Die Privatisierung öffentlichen Wohnungseigentums bekam in den letzten Jahren durch das Engagement internationaler Finanzinvestoren eine besondere Dynamik. Die intensive politische Diskussion zu dieser Entwicklung konzentrierte sich vor allem auf die sozialen Folgen der Privatisierung. Implizit wurde hierbei unterstellt, dass die Effizienzvorteile eines in privater Trägerschaft geführten Wohnungsunternehmens ausreichend groß sind, um den Investoren trotz sozialer Auflagen eine ausreichende Rentabilität des investierten Kapitals zu gewährleisten. Ob dieses Effizienzgefälle zwischen Wohnungsunternehmen in privater und öffentlicher Trägerschaft tatsächlich besteht, ist die zentrale Fragestellung der vorliegenden Arbeit.

Dass diese Forschungsfrage einen hohen Innovationsgehalt aufweist, belegt Herr Hain im ersten Teil der Arbeit durch eine sehr detaillierte Analyse des State of the Art der einschlägigen Forschung. Bemerkenswert ist hierbei das festgestellte Defizit an empirischen Arbeiten zur Wirtschaftlichkeit öffentlicher Wohnungsunternehmen.

Hypothesen zur Wirtschaftlichkeit von Wohnungsunternehmen leitet Herr Hain aus einer sehr tiefgehenden Branchenanalyse ab, die von seinen fundierten Branchenkenntnissen zeugt. Diese Untersuchung bezieht sich auf die Anbieter- und Nachfragestruktur, den Grad an Marktvollkommenheit, die Wettbewerbsintensität und die Geschäftsmodelle der Wohnungsbranche. Die empirische Untersuchung im zweiten Teil der Arbeit dient der Überprüfung der aufgestellten Hypothesen zur Wirtschaftlichkeit öffentlicher und privater Wohnungsunternehmen. Durch die Auswertung einer umfangreichen Stichprobe wird für beide Untersuchungsjahre (2001 und 2004) die Hypothese eines Produktivitäts- und Profitabilitätsdefizits öffentlicher gegenüber privaten Wohnungsunternehmen bestätigt.

Die Arbeit vermittelt einen innovativen Beitrag zur Weiterentwicklung der Betriebswirtschaftslehre öffentlicher Unternehmen. Die Ergebnisse erweitern den Forschungsstand auf dem Gebiet der Wohnungswirtschaft. Sie liefern zudem wertvolle Erkenntnisse zu den Stellhebeln für eine Erhöhung der Effizienz privater und vor allem auch öffentlicher Wohnungsunternehmen.

Prof. Dr. Alfred Kötzle