

Tagung „Internationalisierung der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft – Märkte, Akteure, Strategien“ des AK Geographische Wohnungsmarktforschung gemeinsam mit dem BBSR und dem Geographischen Institut der Universität Bonn am 13./14. Juni 2013 in Bonn

Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, das Geographische Institut der Universität Bonn und der AK Geographische Wohnungsmarktforschung hatten am 13. und 14. Juni 2013 zu einer gemeinsamen Tagung nach Bonn zum Thema Internationalisierung der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft eingeladen. Im Fokus der Tagung standen drei Themen:

- jüngere und aktuelle Marktentwicklungen in Deutschland (Referenten: Matthias Waltersbacher, Ralph Henger),
- internationale Marktentwicklungen und Kommerzialisierung des Wohneigentums (Referenten: Ralph Henger, Andreas Mense und Konstantin Kholodilin, Christian Lennartz und Richard Ronald, Thorsten Heitkamp),
- Akteure, Folgen und Strategien der Internationalisierung (Referenten: Stefan Kofner, Daniela Schneckenburger, Kristin Kaufmann, André Scharmanski).

Jüngere und aktuelle Marktentwicklungen in Deutschland

In Deutschland ist seit Ende der 1990er Jahre ein zunehmender Trend der Internationalisierung der Wohnungsmärkte zu beobachten. Ab etwa 2004 verstärkte sich die Dynamik deutlich: ausländische Investoren kauften vermehrt Wohnungsbestände öffentlicher Eigentümer, aber auch Werkwohnungen großer Industrieunternehmen. Der Einstieg der neuen Investoren- und Eigentümergruppen war von intensiven öffentlichen Debatten gegen die sogenannten „Heuschrecken“ und mit Ängsten vor negativen Folgeerscheinungen verbunden. Die Entwicklung der Miet- und Kaufpreise blieb allerdings lange auf einem relativ stabilen bis leicht steigenden Niveau.

Seit 2008/2009 hat sich die Entwicklung der Wohnungsmärkte in Deutschland verändert. In mehreren Großstädten und Universitätsstandorten werden Einwohnergewinne und Nachfragezuwächse erkennbar. Die Folge sind lokal steigende Miet- und Kaufpreise sowie in den betroffenen Städten auch angespannte Wohnungsmärkte. Besonders deutlich und schnell steigen die Neuvertragsmieten, wohingegen die Bestandsmieten eine moderatere Entwicklung aufweisen. Deutliche Preisanstiege zeigen sich insbesondere in den von Marktbeobachtern als „Core-Märkte“ identifizierten Großstädten und dort wiederum in ausgewählten Quartieren. In vielen anderen Regionen sowie im ländlichen Raum bewegt sich die Preisdynamik höchstens auf dem Niveau der Inflationsrate, zuweilen auch darunter. Die Folge sind zunehmende Preisdifferenzen zwischen den wachsenden Metropolräumen und den Schrumpfungsregionen bzw. weniger verdichteten Räumen.

Gefördert werden die Preisanstiege und Verknappungen durch den über Jahre nur sehr geringen Wohnungsneubau, der sich zudem auf den Einfamilienhausbau und Eigentumswohnungen in höherwertigen Segmenten konzentrierte. Eine zunehmende Neubautätigkeit ist erst ab dem Jahr 2010 erkennbar. In vielen Städten zeigen sich jedoch Defizite bei der Verfügbarkeit von Wohnbauflächen, die zum einen den Wohnungsneubau und insbesondere die Errichtung preiswerter Bestände erschweren und zum anderen zukünftig wieder eine Ausbreitung der Wachstumseffekte auf die Stadtregionen erwarten lässt.

Die jüngeren Preissteigerungen in den Großstädten sind auch die Folge eines sich seit etwa zwei bis drei Jahren wieder belebenden Kaufinteresses an Wohnimmobilien. Viele Investoren suchen nach der Finanzmarktkrise sichere Anlagemöglichkeiten. Gefördert wird diese Entwicklung durch die Niedrigzinspolitik der Europäischen Zentralbank und dem Mangel an Anlagealternativen. Von besonderer Beliebtheit sind dabei Wohnimmobilien in Deutschland, da der deutsche Wohnungsmarkt als sehr wertstabil gilt und zugleich Potenziale für Preissteigerungen verspricht. Fasst man die Transaktionen größerer Wohnungsbestände ab 800 Wohneinheiten zusammen, so wurden in Deutschland seit 1999 über 2 Millionen Wohnungen im Rahmen von großen Transaktionen verkauft. Während es sich bei den Transaktionen vor der Finanzkrise zu einem großen Teil um Erstaufkäufe durch große institutionelle Anleger handelte, sind für die jüngeren Transaktionen vor allem Weiterverkäufe charakteristisch. Hierbei lässt sich deutlich erkennen, dass es sich bei den Verkäufen zunehmend um kleinere Wohnungspakete handelt und neue Aufkäufer mittlerer Größe am Markt aktiv werden. Die Anbieterstrukturen des Wohnungsmarktes werden aus diesem Grund immer vielfältiger und unübersichtlicher.

Im Zusammenhang mit dem gestiegenen Anlageinteresse in Deutschland wurden mögliche Entwicklungen von Immobilienblasen diskutiert. Insbesondere kurzfristige Anlagen können lokale Marktüberreibungen auslösen. Eine übertriebene Preisentwicklung und Trends zur Bildung von Immobilienblasen, wie sie sich vor der Finanzmarktkrise unter anderem in den USA, Spanien und Irland beobachten ließen, sind in den Immobilienmärkten deutscher Städte noch nicht erkennbar. Die steigenden Preise sind die Folge einer hohen Nachfrage, die auf fundamentalen Faktoren beruht. Als Indikator für eine Blasenentwicklung dient unter anderem die Preis-Miet-Relation. Steigen die Verkaufspreise deutlich schneller als die Mietpreise, besteht die Gefahr einer spekulativen Entwicklung. Vergleichbare „Überhitzungstendenzen“ lassen sich nach Untersuchungen des DIW bisher nur in einzelnen Städten (Hamburg, München, Frankfurt/Main und Berlin) und dort auch nur in lokal begrenzten Segmenten erkennen. Eine allgemeine, von spekulativen Erwartungen geprägte überproportionale Preissteigerung wird in Deutschland vorerst nicht erwartet. Gegen Tendenzen einer Blasenentwicklung wirken die in Deutschland übliche Praxis der Nutzung konservativer Beleihungswerte bei der Objektbewertung, höhere Eigenkapitalquoten sowie längerer Kreditlaufzeiten (10 bis 15 Jahre) mit festen Zinssätzen.

Im Vergleich zu Anlagen in Wohnimmobilien stagnieren in Deutschland die Investitionen in Büro- und Einzelhandelsimmobilien. Allerdings zeigen sich in einigen Segmenten des Wohnungsmarktes bereits erste Tendenzen einer Erschöpfung der Kaufpreisniveaus und eine wieder wachsende Aufmerksamkeit für Büroinvestments. Diese Verschiebungen sind auf zeitlich versetzte Konjunkturzyklen der Immobilienmärkte, aber auch auf die Orientierung von Anlegergesellschaften an diversifizierten Immobilien-Portfolios zurück zu führen.

Internationale Marktentwicklungen und Kommerzialisierung des Wohneigentums

Ein besonders extremes Beispiel für die Entwicklung einer Immobilienblase und deren folgenreichen Kollabierens bietet der Wohnungsmarkt in Spanien. Wesentliche Voraussetzung der Blasenbildung war eine auf neoliberalen Wirtschaftstheorien beruhende Deregulierung der Stadtentwicklung. Diese ging mit einer hohen Nachfrage in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft einher und wurde durch eine fehlende öffentliche Kontrolle der Bauvorhaben gefördert. Seit Anfang der 2000er Jahre war Spanien durch eine Politik der expansiven Flächenausweisung und eine umfassende Neubautätigkeit geprägt. Treibende Faktoren der Immobilienfinanzierung waren die Einführung des Euro, günstige Zinsen und eine großzügige Hypothekenvergabe. Zugleich stiegen die Einwohnerzahlen durch Zuwanderungen. Die

Bauwirtschaft und der sich darum ausbildende Sektors wurden zu den wichtigsten Wirtschaftsfaktoren des Landes.

In dem Moment, in dem die Folgen der globalen Finanzmarktkrise aufgrund der engen Verzahnung zwischen Kapital- und Immobilienmärkten auch den spanischen Markt erreichten, stürzte der Markt in eine tiefe Krise. Die Neubautätigkeit brach auf ein Zehntel des Niveaus vor der Krise ein, die Preise gingen von 2008 bis 2012 im Mittel um 30 Prozent zurück. Davon betroffen sind insbesondere Madrid, aber auch die Provinzhauptstädte und die Touristenregionen an der Küste. Das Wohnungsangebot hat die Nachfrage bei weitem überschritten – die Folge sind hohe Wohnungsleerstände. Aktuell stehen in Spanien, je nach Schätzung, 700 000 bis 1 200 000 Wohnungen leer, das ausgewiesene Wohnbauland weist Potenziale für weitere 2,8 Millionen Wohneinheiten auf. Die Handlungsstrategien und Interventionen des Staates zur Minderung der Folgen der Immobilienmarktkrise sind sehr begrenzt. In wenigen Fällen werden leer stehende Eigentumswohnungen zu Mietwohnungen umgewandelt und illegal errichtete Siedlungen legalisiert. Mit Imagekampagnen und Verkaufstouren („Roadshows“) ist es bereits gelungen, einen Teil der Bestände an internationale Investoren zu veräußern. Ansonsten heißen die Strategien: „Abwarten“ und „Der Markt wird es regeln“. Die Immobilieneigentümer halten ihre Bestände und hoffen auf eine Stabilisierung und einen Wiederanstieg der Preise.

Insgesamt kann die Internationalisierung und Finanzialisierung der Wohnungs- und Immobilienmärkte im Zusammenhang mit einem veränderten Verständnis der Wohnungsversorgung und Wohnungspolitik gesehen werden, denn die zunehmende Bedeutung internationaler Investments und globaler Finanzströme geht mit veränderten Praktiken der privaten Wohnungsfinanzierung und des Wohnkonsums einher. Die in vielen Staaten vollzogenen Restrukturierungen der Wohlfahrtssysteme haben bei einem Teil der Wohnbevölkerung zu einem allgemeinen Wertewandel geführt. Vor dem Hintergrund eines Rückgangs staatlicher Sicherungssysteme wuchs das Interesse von Privatpersonen am Erwerb von Wohneigentum und an der Wertsteigerung der eigenen Immobilie. Private Haushalte treten so verstärkt als Nachfrager auf dem Eigentumsmarkt auf und bilden als Käufer ein wichtiges Element der immobilienwirtschaftlichen Wertschöpfungskette. Diese Entwicklung lässt sich nach Paul Langley als „Ideologie des Wohneigentums“ und „Finanzialisierung des privaten Wohnens“ beschreiben.

Diese Kommerzialisierung des Wohneigentums kann seit etwa drei Jahrzehnten in vielen europäischen Staaten beobachtet werden. Besonders hohe Zunahmen der Eigentumsquoten zeigen sich für postsozialistische Staaten (Tschechische Republik, Polen, Ungarn, Rumänien) sowie für Belgien, die Niederlande, Italien und Portugal. Dabei können mehrere unterschiedliche Modelle der Privatisierung und neue Logiken staatlicher Wohlfahrt unterschieden werden. In post-sozialistischen Staaten diente die Privatisierung als Beschleuniger der freien Marktwirtschaft, in korporatistisch organisierten Staaten diente die Privatisierung der Reduzierung von Staatslasten und in liberalen Staaten wurde die Eigentumsbildung als Grundlage des Wirtschaftens und der bürgerlichen Partizipation betrachtet.

Akteure, Folgen und Strategien in Reaktion auf die Internationalisierung

Die Verkäufe der Wohnungsportfolios an internationale Investoren haben zu einer Vielzahl neuer Akteure auf dem deutschen Wohnungsmarkt geführt. Die weitaus größte Marktbedeutung haben dabei die neu entstandenen institutionellen Wohnungsunternehmen hinter denen internationale Anleger stehen: unter anderem Großunternehmen mit 80 000 bis 180 000 Wohnungen wie die Deutsche Annington, GGF und LEG. Der Aufmerksamkeitsgewinn des deutschen Wohnungsmarktes und die Strategie des Gewinnerwerbs durch Weiterverkäufe haben aber auch zur Etablierung einer größeren Zahl mittelgroßer Wohnungsunternehmen mit Unternehmensbeständen von 1 000 bis zu 5 000

Wohneinheiten geführt. Über diese Akteursgruppe und deren Strategien ist allerdings nur sehr wenig bekannt. Dennoch sind sie für die Marktentwicklung von Bedeutung – insbesondere in den Fällen, in denen ihre Bestände in Wohnquartieren mit sozialem Entwicklungsbedarf liegen – beispielsweise in Köln Chorweiler oder Bonn Tannenbusch.

Große Unsicherheit besteht auch über die Relevanz privater ausländischer Einzelanleger für den deutschen Wohnungsmarkt. Bisher liegen lediglich Maklereinschätzungen über ein steigendes Kaufinteresse und Medienberichte über „Einkaufstouren“ der Anleger vor. Welche Rolle die Investoren aus Skandinavien, Russland, Griechenland oder anderen Staaten spielen und welche Wohnungsmarktregionen, Quartiere und Marktsegmente in welcher Form davon beeinflusst werden, ist wissenschaftlich bisher nicht untersucht worden.

Eine gleichsam wenig transparente Akteursgruppe sind Fondsgesellschaften, die Wohnungsbestände in ihren Anlageportfolios haben. Diese hochprofessionell organisierten Unternehmen stellen auf der Grundlage finanzieller Strategien Wohnportfolios zusammen und bieten diese institutionellen und privaten Anlegern als Investition an. Bisher konzentrieren sich die Fondsgesellschaften in Deutschland auf höherpreisige Segmente an den renditestärksten Standorten.

Zu wichtigen Akteuren der Immobilien- und Wohnungsmärkte wurden international agierende Anlegergesellschaften, die zumeist als Privat Equity-Unternehmen organisiert sind, d.h. eine Form des Beteiligungskapitals, bei der die Beteiligung nicht an geregelten Märkten (Börsen) handelbar ist (= außerbörsliches Eigenkapital). Zu diesen Unternehmen zählen vor allem Versicherungsgesellschaften, Pensions- und Rentenfonds sowie Stiftungen. Diese Finanzinvestoren sind renditeorientiert und geben ihre Anlageerwartungen über sogenannte Covenants an die Zielunternehmen, in diesem Fall Wohnungs- und Immobilienunternehmen, weiter. Covenants sind Klauseln, die das Zielunternehmen verpflichten, bestimmte finanz- oder wohnungswirtschaftliche Kennzahlen einzuhalten. So können die Finanzinvestoren Einfluss auf die Unternehmensstrategien nehmen und ihren Cashflow absichern. Auf diese Weise entstehen intensive Verflechtungen zwischen Finanz- und Wohnungswirtschaft, die zu einer starken Kopplung der Wohnungsunternehmen an die finanzwirtschaftlichen Konjunkturverläufe und Logiken führen (Refinanzierungszyklen, Unternehmensperformance anhand finanzieller Kennziffern).

Mit der Enquete-Kommission „Wohnungswirtschaftlicher Wandel und neue Finanzinvestoren auf den Wohnungsmärkten in NRW“ wurden die Strategien der Akteure und die Folgen der Internationalisierung erstmals in Deutschland auf landespolitischer Ebene parlamentarisch verhandelt. Auf der Tagung wurde die Gelegenheit geboten, die Ergebnisse der Enquete-Kommission näher kennen zu lernen sowie über Handlungsempfehlungen und Interventionsstrategien zu diskutieren.

Eine bereits benannte Folge der Internationalisierung ist die neue Unübersichtlichkeit auf den lokalen und regionalen Wohnungs- und Immobilienmärkten. Die ohnehin sehr komplexen Eigentümerstrukturen werden durch die Transaktionen noch schwieriger durchschaubar und auch die Entwicklungen der Bestände werden aufgrund der neuen Akteure und der Unsicherheit über deren Strategien schwerer abschätzbar.

Unbezweifelbar kommt es infolge der Internationalisierung zu Erscheinungen der Deinvestition und des „Abcashens“ von Beständen. In einzelnen Quartieren bzw. Gebäuden werden die Aufwendungen für Instandhaltungen stark reduziert, was zu einem Rückgang der Wohnqualität führt – in vielen Fällen handelt es sich um Bestände mit sozialer Belegung. Kontrovers (und nicht abschließend) diskutiert wurde die Frage, ob die Bestandspolitik der früheren Eigentümer (z.B. kommunale oder bundeseigene Wohnungsunternehmen) nicht auch bereits zum Zeitpunkt des Verkaufs zu unterdurchschnittlichen

Wohnqualitäten geführt hätten und deswegen nicht alle Fehlentwicklungen auf das Deinvestitionsverhalten der neuen Eigentümer zurück zu führen seien.

Eine Folge der Internationalisierung der Eigentümerstruktur ist auch eine geringere Bereitschaft dieser Wohnungsunternehmen vor Ort gesellschaftliche Verantwortung zu übernehmen. Die neuen Eigentümer haben häufig kein Interesse an Kooperationsprojekten der Quartiersentwicklung oder einer intensiven Kommunikation mit lokalen Akteuren. Auch sind internationale Eigentümer oft gar nicht bekannt. Es fehlen direkte Ansprech- und Kooperationspartner für die Kommunen.

Zu den relevanten Handlungsstrategien in Reaktion auf die Internationalisierung zählen unter anderem eine verbesserte Wohnungsaufsicht und die Ermöglichung von Gemeinschaftsklagen. Mit diesen Instrumenten soll vor allem den verzögerten bis ganz ausbleibenden Reaktionen der Vermieter bei den vielfach beobachteten Wohnungsmisständen entgegengewirkt werden. Die gestiegene politische und damit auch mediale Aufmerksamkeit sollte zudem dafür genutzt werden, bei weiteren Wohnungstransaktionen auf den Verkauf an seriöse Wohnungsunternehmen zu drängen.

Stärkung der Wohnungsmarktbeobachtung

Mit der Tagung ist es gelungen, eine Vielzahl der Ursachen, Phänomene und Folgen der Internationalisierung der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft aufzuzeigen und zu diskutieren. Dennoch bleiben viele Fragen offen. So kann die Größenordnung und damit auch die Relevanz der Internationalisierung aufgrund komplexer Unternehmensstrukturen und fehlender statistischer Zugriffe nur in Teilen erfasst werden.

Wichtige Grundlagen für realistische und zeitnahe Einschätzungen aktueller Entwicklungen leistet die bundesweite Wohnungsmarktbeobachtung, die als Informations- und Entscheidungshilfe für die Politik, Verwaltung, aber auch für Akteure der Finanz- und Immobilienwirtschaft dient. Der sich deutlich abzeichnende Trend steigender Weiterverkäufe von Wohnungsbeständen macht jedoch eine größere Aufmerksamkeit für die Transaktionen kleinerer Wohnungsportfolios erforderlich. Die bisherige Grenze der Marktbeobachtung von Transaktionen mit mindestens 800 Wohneinheiten scheint dafür als zu gering angesetzt. Zugleich ist die regionale und kommunale Wohnungsmarktbeobachtung auszubauen und zu stärken. In vielen Städten dienen Wohnungskonzepte, Wohnungsmarktberichte und Wohnungsmarktbarometer als Instrumente des Monitoring. Auf kommunaler Ebene zeigt sich jedoch, dass es in vielen Städten an wohnungsmarktrelevanten Informationen fehlt. Besonders misslich erscheint die fehlende Verknüpfung von Wohnungsbestandsdaten mit der Belegung der Wohnung durch bestimmte Nachfragegruppen. Gründe dafür sind unter anderem die umfangreichen Transaktionen von Wohnungsbeständen, das Auftreten neuer Eigentümergruppen, aber auch ein zum Teil geringes kommunalpolitisches Interesse an Fragen der Wohnungspolitik.

Die Ergebnisse der Tagung werden auf der Homepage des AK Wohnungsmarktforschung (<http://www.ak-wohnungsmarktforschung.de/>) dokumentiert. Die nächsten Veranstaltungen des Arbeitskreises finden im Rahmen des Deutschen Geographentages im Oktober 2013 in Passau statt.

Jan Glatter, Katrin Klein-Hitpaß, Manfred Nutz, Alexander Schürt, Matthias Waltersbacher



Tagungseröffnung im BBSR Bonn



Exkursion durch die „Amerikanische Siedlung“ in Bonn Plittersdorf