

**Tagung „Internationalisierung des Wohnens – Marktentwicklung, Politiken, Forschungsansätze“  
des AK Geographische Wohnungsmarktforschung gemeinsam mit der Universität Luxemburg  
am 15./16. Juni 2017 in Luxemburg**

Der aktuelle Trend einer zunehmenden Internationalisierung der Wohnungsmärkte schlägt sich u.a. in veränderten Eigentumsstrukturen, neuen Finanzierungsmodellen und anlageorientierten Anbieterstrategien nieder. Aufgrund ihrer Bedeutung für die Stadtentwicklung haben diese Veränderungen verstärkt das Interesse der Stadt- und Wohnungsmarktforschung gefunden. Aus diesem Grund veranstaltete der Arbeitskreis bereits 2013 in Bonn eine erste Tagung zur Internationalisierung der Wohnungsmärkte. In Fortsetzung der wissenschaftlichen Auseinandersetzung mit dem Themenfeld hatten das Institut für Geographie und Raumplanung der Universität Luxemburg und der Arbeitskreis Geographische Wohnungsmarktforschung am 15. und 16. Juni 2017 zu einer gemeinsamen Tagung nach Esch/Belval zum Thema Internationalisierung des Wohnens eingeladen.

Am Beginn der Tagung stellte Jean Goedert im Auftrag des Fonds Belval in einem Vortrag und Rundgang den Standort Esch/Belval vor. Im Süden Luxemburgs gelegen, entsteht auf dem Gelände eines früheren Stahlwerks mit drei Hochöfen seit den 2000er Jahren ein neuer Bildungs- und Dienstleistungsstandort zu dessen Magneten die Universität, Forschungsinstitute, Banken, eine Konzerthalle und ein Industriemuseum zählen. Im Tagungsprogramm folgten zehn Vorträge und eine Diskussionsrunde zu Erscheinungsformen und aktuellen Herausforderungen der Internationalisierung des Wohnens.

Einen Überblick über die aktuellen Rahmenbedingungen und Entwicklungstendenzen der Internationalisierung bot der Vortrag von André Scharmanski (Quantum Research). Ausgangspunkt bildete dabei die Feststellung, dass seit einigen Jahren die Investitionen in Wohnimmobilien deutscher Großstädte boomen. Grund dafür sind positive Rahmenbedingungen, zu denen die Beschäftigungskonjunktur, das Einwohnerwachstum der Städte, die Niedrigzinsphase sowie die Stabilität und gute Kalkulierbarkeit des deutschen Mietwohnungsmarktes zählen. Diese Internationalisierung der Wohnungsmärkte zeigt sich dann im wachsenden Besitzanteil ausländischer Unternehmen am Mietwohnungsbestand in deutschen Städten. Die internationalen Anleger treten dabei als Wohnungsunternehmen oder als investierende Anteilseigner auf. Letzteres gilt auch für die großen Wohnungsunternehmen, die in den letzten Jahren im Zuge des Verkaufs öffentlicher Wohnungsbestände und von Fusionen enorm gewachsen sind. So ist ein großer Teil der Aktien der beiden größten „deutschen“ Wohnungsunternehmen, der Vonovia und der Deutsche Wohnen, im Besitz internationaler Anleger, darunter vor allem Investmentbanken, Staatsfonds und Versorgungswerke. Die Bedeutung internationaler Investments ist weiterhin hoch. So waren an 25 Prozent der Transaktionen von Wohnungsbeständen internationale Anleger beteiligt. Ein besonderer Schwerpunkt der inzwischen oft längerfristig orientierten Anlagen bildete dabei Berlin.

Wie international agierende Anleger vorgehen, stellte Stefan Kofner (HS Zittau/Görlitz) am Beispiel der Akelius Residential AB vor. Dabei handelt es sich um ein inhabergeführtes Wohnungsunternehmen mit internationaler Portfolio-Strategie, das aus Schweden stammt und seinen Unternehmenssitz auf den Cayman Islands hat. Auf dem deutschen Markt ist das Unternehmen seit 2006 präsent. Die Investitionen erfolgen ausschließlich in wachsenden Großstädten, darunter vor allem in Berlin und Hamburg. Das Geschäftsmodell sieht vor, Wohnungsbestände mit hohem Modernisierungsbedarf zu kaufen, und diese anschließend hochwertig zu sanieren und im hochpreisigen Segment unter der Marke „better living“ zu vermieten. Die Modernisierungen erfolgen dabei allerdings nur nach dem Auszug eines Mieters, so dass

dem Unternehmen nicht unterstellt werden kann, die Mieter aktiv zu verdrängen. Nach Stefan Kofner kann diese Form der Aufwertung als „kalte Gentrifizierung“ bezeichnet werden.

Dass die Investitionstätigkeiten internationaler Anleger wesentlich von den Beschreibungen der privaten Wohnungsmarktbeobachtung beeinflusst werden, stellte Susanne Heeg (Uni Frankfurt/Main) in einem Beitrag über Praktiken der privatwirtschaftlichen Wohnungsmarktbeobachtung und deren Framing von Märkten vor. Demnach lassen sich drei Praktiken unterscheiden: normative Praktiken - mit denen anhand von Basiskennzahlen, relationalen Indikatoren und Modellierungen Märkte vermessen werden, verbildlichende Praktiken – die Marktbewertungen anhand von Grafiken, Karten und Berichten aufbereiten sowie Praktiken des Austausches – bei denen auf Messen, Vorträgen und Workshops die Marktbeschreibungen vermittelt werden.

Nathalie Christmann und Tom Becker (Uni Luxemburg) betrachteten in ihrem Vortrag die Wohnungsmarktentwicklung in Luxemburg, bei der sich Tendenzen der Internationalisierung auf Seiten des Angebots und Nachfrage zeigen. Bei wachsender Zuwanderung und Einwohnerzahl steigt die Nachfrage, was zu Knappheiten führt, insbesondere im Mietwohnungsmarkt, der nur einen Anteil von 30 Prozent am Wohnungsbestand umfasst. Aufgrund dieser Situation wächst der Anteil der Pendler und der Luxemburger, die in Frankreich, Deutschland oder Belgien Eigentum bilden. Erst in jüngerer Zeit wird der Mietwohnungsbau wieder forciert, allerdings überwiegend im hochpreisigen Segment. Zu den größten Projekten zählt die Erweiterung des Dienstleistungsstandortes Kirchberg, an dem Wohnungen für rund 10 000 Einwohner geschaffen werden. Eine ausgewogenere Wohnungspolitik wird durch die bestehenden Governancestrukturen in Luxemburg verhindert. Diese sind durch einen großen Einfluss der Landbesitzer und global agierender Unternehmen geprägt. Anhand der Analyse des Luxemburger Wohnungsmarktes wurde abschließend ein Modell entworfen, das eine zusammenfassende Übersicht über die Akteure, Themenfelder und Strukturen des Wohnungsmarktes bietet.

Einen weiteren Blick auf die Governancestrukturen des Luxemburger Wohnungsmarktes boten Markus Hesse (Uni Luxemburg) und Thomas J. Sigler (University of Queensland). Aus ihrer Sicht lässt sich für Luxemburg eine sehr starke Orientierung der Politik auf die Interessen der für den Wirtschaftsstandort bedeutsamen Finanzdienstleister erkennen, so dass von einem „property state“ gesprochen werden kann. Auch der wieder beginnende Wohnungsneubau und die umfassenden Neubauplanungen folgen dieser Strategie, dienen sie doch als Anlagepotenzial mit denen ein „spatial fix“ des Kapitals erreicht wird. Interventionen werden zudem dadurch erschwert, dass Kompetenzen und Ressourcen der Wohnungspolitik auf verschiedene Institutionen verteilt werden. Die aktuelle Wohnungsmarktsituation und Wohnungspolitik in Luxemburg wurde im Rahmen einer Abendveranstaltung, auf der die Veranstalter mit Diane Dupont (Ministerium für Wohnungswesen) und Daniel Grünkrenz (formsociety) diskutierten, nochmals aufgenommen.

Eva Kuschinski (HCU Hamburg) stellte ein Forschungsprojekt vor, in dem die Funktionsweise und Strategien wohnungspolitischer Bündnisse untersucht werden. Das 2011 erstmals in Hamburg erprobte Format eines Bündnisses für Wohnen hat seitdem eine große Verbreitung gefunden und hat dabei sogar den Skalensprung von der lokalen auf die bundespolitische Ebene gemacht. Die Untersuchung des auf Bundesebene initiierten „Bündnisses für bezahlbares Bauen und Wohnen“ zeigt aber, dass dieses sehr stark von den Interessen der Bau- und Wohnungswirtschaft geprägt wird. Bisher abgeleitete Instrumente nehmen überwiegend die öffentliche Hand in die Pflicht. Die bisherigen Wirkungen sind daher begrenzt und liegen wohl eher in der Suggestion von Handlungsmöglichkeiten und damit auf Ebene der symbolischen Politik.

Auch Steffen Wetzstein (Universität Erfurt) legte den Fokus seiner Betrachtung auf den multiskalaren Charakter der Wohnungspolitik. Themenfelder, Ideologien und Strategien der Wohnungspolitiken lassen sich dabei auf internationaler, nationaler und lokaler Ebene in gleicher Weise beobachten und, darauf lag der besondere Schwerpunkt der Betrachtung, werden zwischen den Skalenebenen übertragen. Gezeigt wurde dies am Beispiel der Mobilisierung des „Wiener Modells“, das als positives Beispiel einer sozial verantwortlichen Wohnungspolitik auf Europareise geht. Es wurde aber auch die Frage gestellt, warum wohnungspolitische Fragen in der Europäischen Union kaum eine Rolle spielen, d.h. warum dieser Skalensprung nicht gelingt.

Weit offensichtlichere Formen der Verdrängung hat Brigitte Zamzow (Uni Bonn) am Beispiel des New Yorker Stadtteils Harlem untersucht. Mit dem politischen Ziel einer „deconcentration“ der afro-amerikanischen Bevölkerung kam es zu einer umfassenden Verdrängung der Quartiersbevölkerung, die in die benachbarten Quartiere oder weiter stadtauswärts ausweichen musste. Der räumlichen Konzentration sozial Benachteiligter in Harlem wird damit zwar entgegengewirkt, da deren persönliche Situation sich sonst aber nicht ändert, ist zu vermuten, dass die Segregationserscheinungen nicht verringert, sondern lediglich räumlich verlagert werden.

Mit dem Phänomen der buy-to-let-Gentrification stellte Antoine Paccoud (Luxembourg Institute of Socio-Economic Research) eine Spielart der Gentrifizierung vor, die vor allem seit 2000 in Großbritannien enorm an Bedeutung gewonnen hat. Dabei wies er darauf hin, dass es in der frühen Zeit der Gentrifizierung vor allem um eine Verschiebung vom Mieter- zum Eigentumsmarkt kam: Mietwohnungen wurden zu Eigentumswohnungen umgewandelt. Beim buy-to-let-Prinzip handelt es sich auch um Eigentumswohnungen, doch werden diese von den Eigentümern vermietet. Erwerb und Vermietung dienen dabei als Wertanlage. Besonders verbreitet ist dieses Geschäftsmodell bei Neubauten und bei Projekten der Revitalisierung sozialer Wohnungsbestände. Insbesondere in London sind dabei auch internationale Erwerber am Markt aktiv.

Bruno Glumac (Luxembourg Institute of Socio-Economic Research) stellte die Entwicklung eines methodischen Instruments vor, mit dem die Gestaltungs- und Ausstattungspräferenzen im Wohnungsneubau ermittelt werden sollen. Ziel der quantitativen Erhebungsmethode ist es, auf der Grundlage von Schlüsselfragen und relativ weniger soziodemographischer Daten die Präferenzen der Nachfrager zu erfassen und mit Hilfe dieser Daten Neubauprojekte zu entwickeln, die eine höhere Akzeptanz erreichen.

Die Tagung wies auch in diesem Jahr auf das große Spektrum und die vielen praxisrelevanten Fragen der Geographischen Wohnungsmarktforschung hin. Wir freuen uns, dass der Arbeitskreis mit der Jahrestagung wiederum nicht nur Geographen an Hochschulen angesprochen hat, sondern der Diskurs über die Grenzen des Faches hinaus und mit Vertretern der Praxis geführt werden konnte. 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 Kongress für Geographie im Oktober 2017 in Tübingen statt.

Tom Becker, Nathalie Christmann, Jan Glatter, Markus Hesse



Exkursion durch Esch/Belval



Exkursion durch Esch/Belval