

Fachsitzung des AK Geographische Wohnungsmarktforschung 2007

Globaler Wettbewerb und soziale Differenzierung: «Global Player» der Finanz- und Immobilienwelt und ihr Einfluss auf sozialräumliche Strukturen in deutschen Großstädten

Im Rahmen des Deutschen Geographentag am 29. September 2007 in Bayreuth

Programm

Olaf Altena (Köln)

Hintergründe und Ziele des Engagements ausländischer Investoren auf dem deutschen Wohnungsmarkt

Karin Lorenz-Hennig (Bonn) und Christoph Zander (Bonn)

Veränderung der Anbieterstruktur im deutschen Wohnungsmarkt und wohnungspolitische Implikationen

Barbara Crome (Bonn)

Genossenschaftliche Lösungen beim Verkauf von Wohnungsbeständen

Wiebke Preckwinkel (Berlin) und Markus Hesse (Berlin)

Wohnungswirtschaft im Wandel: Konfliktpotenziale zwischen Mieterschaft und Private-Equity-Fonds im Zuge der Privatisierung öffentlicher Wohnungsunternehmen in Berlin

Andreas Keil (Dortmund)

Betriebswohnungen in Heuschreckenhand. Chancen einer nachhaltigen Stadtteilentwicklung nach der Privatisierung der Thyssen-Krupp-Wohnungen in Duisburg-Meiderich.

Seit 2000, verstärkt seit 2003, haben ausländische Investoren ein zunehmendes Interesse an Wohnimmobilienkäufen in Deutschland. Dieses Interesse ist Ausdruck des Wandels in der Immobilienbranche, der neben einem aktiveren Portfoliomanagement zu einer immer engeren Verknüpfung von Immobilien- und Finanzwirtschaft führt. Die Kaufstätigkeiten überschreiten dabei immer mehr auch die nationalen Grenzen und entankern die bislang lokal orientierte Immobilienwirtschaft.

Bei den Aufkäufen handelt es sich in der Regel um große Pakete mit mehreren Tausend Wohnungen mittleren Standards, die von Kommunen zur Wiederherstellung der Handlungsfähigkeit und Kreditwürdigkeit sowie von Unternehmen zur Liquiditätssteigerung und der Orientierung auf das Kerngeschäft angeboten werden. Bekannte aktuelle Beispiele sind der Verkauf des kommunalen Wohnungsbestandes der Stadt Dresden oder die Veräußerung der 48.000 Betriebswohnungen der Thyssen Krupp AG im Ruhrgebiet.

Diese kommunalen bzw. betrieblichen Wohnungsbestände sind in Großstädten auf relativ kleinem Raum konzentriert. Sie dominieren zum Teil ganze Stadtteile.

Die Unternehmensstrategien der ausländischen Investoren zielen in der Regel auf eine Privatisierung der Wohnungen ab. Das Spektrum reicht vom Mieterkauf, über die "Filetierung" bis hin zum Komplettverkauf mit dem Ziel, eine möglichst hohe Rendite zu erzielen. In allen Fällen stellt sich die Frage nach den Konsequenzen für die Wohnungswirtschaft sowie die Stadtteilentwicklung. Durch die räumliche Konzentration der Bestände findet ein räumlich konzentrierter Privatisierungsprozess statt, der die sozialräumliche Struktur eines Stadtteils nachhaltig durch selektive Verdrängungsprozesse verändert. Viele Postulate der "sozialen Stadt" wie auch die Rolle der großen, gemeinnützig orientierten Immobiliengesellschaften im Stadtentwicklungsprozess werden dadurch in Frage gestellt.

Aus dieser insgesamt zu einer - zumindest vorübergehenden - Destabilisierung führenden Entwicklung ergeben sich folgende aktuellen Fragestellungen:

- Welche Ziele verfolgen Investoren mit dem Aufkauf großer Wohnungsbestände im mittleren und unteren Segment des Wohnungsmarktes?
- In welchem immobilien- und finanzwirtschaftlichen Kontext spielen sich die Aufkäufe ab?
- Welche Möglichkeiten haben die verkaufenden Anbieter von Wohnimmobilienpaketen, damit sich die Investoren gegenüber den jetzigen Mietern sozial gerecht verhalten?
- Wie wirkt sich das Verhalten der Investoren auf die Mieterschaft und damit auf die sozialräumliche Viertelstruktur im Kontext des gesamten Stadtraumes aus?
- Welche Optionen bestehen für Handlungskonzepte, die für Investoren ökonomisch sinnvoll, für Mieter sozial verträglich und für die Kommunen im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung ausgelegt sind