



Peter Rohland

## Finanzinvestoren & REITs – Was bleibt übrig von der Stadt?

Deutsche Wohnungen erfreuen sich bei internationalen Finanzinvestoren großer Beliebtheit. Allein in den letzten beiden Jahren wurden im Rahmen großer Portfolio-Verkäufe 25 Mrd. Euro umgesetzt oder in

„Stückzahlen“ ausgedrückt: In diesem Zeitraum haben rund 550.000 Wohnungen den Eigentümer gewechselt. Und diese Entwicklung setzt sich fort: Im März dieses Jahres veräußerte die Stadt Dresden ihren gesamten kommunalen Wohnungsbestand von 48.000 Wohnungen an den amerikanischen Finanzinvestor Fortress. Über 100.000 Wohnungen der Landesentwicklungsgesellschaft NRW sind längst auf der Wunschliste der Fondsgesellschaften, und in Leipzig steht womöglich ein Teilverkauf der Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft an. Nach Einschätzung der Analysten von Morgan Stanley könnten bis zum Jahr 2010 weitere 1 Mio. Wohnungen – in erster Linie aus den kommunalen Beständen – den Eigentümer wechseln.

Angesichts dieser Strukturverschiebungen auf der Angebotsseite des Wohnungsmarktes ist es nahe liegend, dass eine heftige Diskussion über die Auswirkungen der immobilienwirtschaftlichen Investments der internationalen Finanzinvestoren entbrannt ist. Diese Diskussion erhält zusätzlichen Zündstoff durch die von der Bundesregierung ins Auge gefasste Einführung eines neuen Finanzierungsinstruments, den börsennotierten von Unternehmenssteuern befreiten Immobiliengesellschaften (REITs – Real Estate Investment Trusts). Mit diesem Instrument hofft die Finanzmarkt-Lobby Immobilienbestände – insbesondere bei Unternehmen der öffentlichen Hand – im Wert von 100 Mrd. Euro einer größeren Wirtschaftlichkeit und Transparenz zuzuführen.

Dass diese Situation für den vhw Anlass ist, die bisherige Entwicklung und die Perspektiven dieses Transformationsprozesses auf der Angebotsseite eingehend zu untersuchen, liegt auf der Hand. Die von der Finanzmarktlobby im Zusammenhang mit der Einführung der REITs geführte Diskussion richtet ihren Fokus auf das „Finanzplatzargument“, d. h., wird zu lange mit der Einführung der G-REITs gezögert, gerät der Finanzplatz Deutschland ins Hintertreffen. Dieser Ansatz greift zu kurz. Hinzuweisen ist insoweit auf die Koalitionsvereinbarung, die die Einführung von REITs u. a. an die Bedingung knüpft, dass positive Wirkungen auf dem Immobilienmarkt und auf die Standortbedingungen zu erwarten sind. Welche Konsequenzen hat aber die aufgezeigte Entwicklung für den deutschen Wohnungsmarkt? Hier stehen, wie Häußermann es in seinem Beitrag in dieser Zeitschrift ausgeführt hat, zwei grundsätzliche Fragen zur Diskus-

sion: Soll die Stadtpolitik Verantwortung übernehmen für die Wohnungsversorgung der Haushalte, die auf Grund ihres geringen Einkommens im privatwirtschaftlichen Angebot keine angemessene Wohnung finden können? Will und soll eine Stadt auf die Entwicklung ihrer sozialräumlichen Struktur Einfluss nehmen, oder will sie das vollkommen dem Marktprozess überlassen?

Die Folgen der Transformation der Anbieterlandschaft für die Wohnungsversorgung und Stadtstrukturen sind der zentrale Untersuchungsgegenstand eines vom vhw initiierten Projektes. Hinsichtlich des Projektdesigns kann auf die Seiten 146-150 verwiesen werden.

Nun ist der vhw nicht die einzige Institution, die sich mit dieser Entwicklung auf den Wohnungsmärkten befasst. Was ist unser Anliegen und wodurch hebt sich unser Projektansatz möglicherweise von dem anderer Untersuchungen ab?

□ Ziel des Projektes ist eine analytisch fundierte Antwortstrategie **aus Sicht des Nutzers**. Diese Perspektive entspricht der Zielsetzung des vhw, der für sich aus dem Wandel des Gesellschaftsverständnisses – Stichwort Bürgergesellschaft – für die Politikfelder Stadtentwicklung und Wohnen einen bürgerorientierten Perspektivwechsel abgeleitet hat. In der konsequenten Umsetzung dieser Zielsetzung wird das Projekt gemeinsam mit dem Deutschen Mieterbund und dem vzbv Verbraucherzentrale Bundesverband realisiert.

- Die Wirkungsanalyse des Transformationsprozesses erfolgt auf **Quartiersebene** in Modellstädten. Die Auswahl der Fallbeispiele deckt ein möglichst breites Spektrum unterschiedlicher marktlicher und soziodemographischer Konstellationen ab, um die Wirkungen der Angebotsstrukturverschiebungen entsprechend differenziert bewerten zu können. Die Fallquartiere bzw. -bestände werden in ihrer marktlichen und strukturellen Wechselbeziehung zum gesamtstädtischen Kontext analysiert. Bewertungskriterien sind u. a. die Veränderung messbarer Marktzugangsprobleme, die Entwicklung der Segregation ausgewählter Bevölkerungsgruppen nach sozialen oder ethnischen Merkmalen sowie eine qualitative Bewertung der baulichen und infrastrukturellen Situation.
- Vor dem im Projektdesign aufgezeigten Datenhintergrund ist ein laufendes **Monitoring** in den Modellstädten vorgesehen.

Mit diesem Projekt will der vhw gemeinsam mit seinen Partnern dazu beitragen, die Interessen des Bürgers als Nutzer von Wohnungen und „Stadt“ aktiv zu verfolgen. Die Untersuchungsergebnisse werden zeigen, ob und in welchem Umfang sich aus den Folgen des Transformationsprozesses eine Handlungsverpflichtung der öffentlichen Hand ergibt.



Peter Rohland  
Hauptgeschäftsführer des vhw e. V.



## Vorankündigung vhw-Verbandstag 2006

### Mittendrin statt nur dabei – Bürger entwickeln Stadt –

14. und 15. September 2006 in Berlin

Gebäude der  
Deutschen Telekom AG  
Französische Straße 33 a-c  
10117 Berlin



**Donnerstag, 14.9.06**  
**Bürgergesellschaft in der Stadtentwicklung: keine Stadtentwicklung ohne Bürger!**  
Vorträge aus Politik, Wissenschaft und Verbandswesen

**Einfordern ohne zu überfordern! Den Bürger befähigen**  
Diskussionsrunde mit Kurzstatements

**Freitag, 15.9.06**  
**Gestalten statt verwalten: mehr Bürgerengagement durch Governance!**  
Podiumsdiskussion mit Impulsreferaten aus Wissenschaft, Kommunen und Unternehmen

Weitere Informationen unter [www.vhw.de](http://www.vhw.de)