

Schwerpunkt

Transformation der Angebotslandschaft auf dem Wohnungsmarkt

Editorial

Die „Neuen Investoren“ – Ergebnisse der Studie liegen vor
Peter Rohland, vhw e.V.



Immobilienwirtschaft

Transformation der Wohnangebotslandschaft –
Ergebnisse des Projektes für entspannte
Wohnungsmärkte 58
Bernd Hallenberg, vhw e.V., Berlin

Vom opportunistischen zum strategischen Investment –
Veränderte Rahmenbedingungen und ihre Folgen für
Investitionen am deutschen Wohnungsmarkt 71
Dr. Tobias Just, Philipp Ehmer, Deutsche Bank Research, Frankfurt am Main

Die Transformation der Anbieterlandschaft am deutschen
Wohnungsmarkt – Folgen für Wohnungsversorgung und
Stadtstrukturen – Zwischenbilanz unter veränderten
Rahmenbedingungen am Beispiel Berlin 75
Dr. Franz-Georg Rips, Deutscher Mieterbund e.V., Berlin

Mieterprivatisierung durch Wohnungsunternehmen
mit Private-Equity-Eigentümern 78
A. Udo Bachmann, vhw e.V., Berlin

Der Weg vom Wohnungsverkauf zur Konsolidierung –
Soziale Verantwortung durch kommunale
Wohnungsunternehmen wahrnehmen 82
Hella Dunger-Löper, Land Berlin

Kommunale Wohnungsunternehmen – zwischen Rendite
und sozialer Verantwortung – Die Positionierung der
kommunalen Wohnungsunternehmen zwischen
Gesellschaftererwartungen, Versorgungsfunktion und
Markterfordernissen 85
Jörg Franzen, GESOBAU AG, Berlin

Neue Ergebnisse zur Stadttrendite kommunaler
Wohnungsunternehmen – Ein Leitfaden für die Praxis 89
Prof. Dr. Guido Spars, Michael Heinze, Bergische Universität Wuppertal

Neue methodische Ansätze der kleinräumigen
Wohnungsmarktbeobachtung – Das Beispiel der
Stadt Dortmund 93
Julia Meininghaus, Nina Overhageböck, Technische Universität Dortmund

Problemlagen und Vermietungsstrategien für Siedlungen
der neunziger Jahre – Eine exemplarische Analyse der
Berliner Siedlung Karow-Nord 98
Bernhard Drews, Berlin



vhw-Werkstatt

Engagement im Quartier und kommunale
Bürgerorientierung – Zwischenbilanz eines
vhw-Kooperationsprojektes 105
Prof. Dr. Klaus Selle, Helene Hüttinger, RWTH Aachen



Nachrichten

Fachliteratur 110



WohnungsMarktEntwicklung

Zur Entwicklung der Mietbelastung in Deutschland –
Erste Ergebnisse aus der Zusatzerhebung zum
Mikrozensus 2006 112
Bernd Hallenberg, vhw e.V., Berlin



Peter Rohland

**Die „Neuen Investoren“ –
Ergebnisse der
Studie liegen vor**

Ein Gespenst ging um auf den deutschen Wohnungsmärkten: das Gespenst der Finanzinvestoren. Gesichtet wurde es vor allem in den Jahren 2004 bis 2006. Es trieb sein Unwesen hauptsächlich auf entspannten

Wohnungsmärkten und hielt sich dort mit Vorliebe in den öffentlichen Wohnungsbeständen auf. Das Gespenst löste erhebliche Ängste bei nahezu allen Akteuren auf den Wohnungsmärkten – selbst beim Gesetzgeber – aus: Ängste vor drastisch steigenden Mieten, Ängste vor einer Minderung des Wohnwertes.

Da Angst bekanntlich kein guter Ratgeber ist und Gespensersichtungen auch das Ergebnis von Sinnestäuschungen sein können, ist der vhw – unterstützt vom DMB und vzbv – diesem Phänomen auf den Grund gegangen. Das hierzu von den Beteiligten entwickelte Forschungskonzept hebt sich deutlich von anderen Projekten ab, die sich auch mit der Transformation der Wohnangebotslandschaft befasst haben. Durch das vom vhw in den letzten Jahren entwickelte analytische Instrumentarium, das auf der Integration der qualitativen Nachfrageforschung unter Nutzung belastbarer Teilraum- und Mikrodaten beruht, konnten die Folgen der Investitionstätigkeit von Finanzinvestoren raumscharf, d. h. für einzelne Bestände auf unterschiedlichen Teilmärkten, aufgezeigt werden. Aus den Ergebnissen der in diesem Forschungskonzept untersuchten Modellstädte Berlin, Essen, Hannover und Kiel lassen sich übergreifende Aussagen gewinnen, die Kommunen – soweit sie sich nicht selbst dieses Instrumentariums bedienen – ihrerseits in ihr Wohnraumversorgungskonzept aufnehmen können. Allerdings sind diese Ergebnisse mit einer Einschränkung zu versehen: Untersucht wurden ausschließlich entspannte Wohnungsmärkte, da sich hier auch die Investitionstätigkeit der Finanzinvestoren konkretisiert hat. Mit den in diesem Heft auszugsweise abgedruckten Ergebnissen hofft der vhw einen Beitrag für einen nüchternen, „angstfreien“ Umgang mit diesen neuen Investoren geleistet zu haben.

Peter Rohland
Hauptgeschäftsführer des vhw e.V.