

Exposé zur Bachelorarbeit

25.06.2013

Katharina Schulz

s6ktschu@uni-bonn.de

Strategien ausländischer Investoren auf dem deutschen Wohnungsmarkt am Beispiel der Bestände der Deutsche Annington in Bonn

1. Problemstellung

In den vergangenen 15 Jahren wurde eine Vielzahl von Wohnungen der öffentlichen Hand an private Investoren verkauft. Die Verkäufer sind Bund, Länder und Kommunen, die mit der Veräußerung der Immobilien einem Haushaltsdefizit entgegen wirken wollen (KÖTTER 2012: 62), aber auch industrieverbundene Unternehmen, die den Fokus auf das Kerngeschäft legen und sich daher von ihren Werkwohnungen trennen wollen (LANDTAG NRW 2013: 23). Oftmals handelt es sich um umfassende Portfolios, die als Gesamtes an einen Investor übergehen. Als Käufer treten häufig international agierende Investoren auf, die den deutschen Wohnungsmarkt als Anlage für ihr Kapital entdeckt haben (BBSR 2011: 1). Eine möglichst hohe Rendite steht dabei üblicherweise im Vordergrund, während die Interessen der Mieter und Kommunen wenig Berücksichtigung finden. Die Investoren verfolgen aber durchaus unterschiedliche Strategien, um größtmöglichen Gewinn zu erzielen. So werden beispielsweise die Ausgaben für die Instandhaltung reduziert, was letztendlich zum Entstehen von sogenannten Problem- oder Schrottimmobilien führen kann. Andererseits werden Wohnungen aufgewertet und modernisiert, wenn dadurch Mietsteigerungen oder Verkaufspreissteigerungen zu erreichen sind (BMVBS 2007: 55, GLATTER 2007: 83). Zu den Strategien der Investoren zählen auch Einzelverkäufe an Privatpersonen oder Weiterverkäufe ganzer Wohnungsbestände. Vor allem in den letzten Jahren waren rückläufige Erstkäufe zu beobachten, während die Zahl der Wiederverkäufe stark zunahm. Meist werden Unternehmen durch andere Investoren aufgekauft und deren Portfolio damit übertragen (BBSR 2012: 2). Einzelne Wohnungen werden jedoch auch an Privatpersonen verkauft, was zu problematischen Strukturen und Gemengelagen der Wohnungseigentümer führen kann (LANDTAG NRW 2013: 18).

Eine wohnungspolitisch bedeutsame Folge, die unter anderem mit den Wohnungsverkäufen zusammenhängt, ist die Reduzierung des Bestandes an preiswerten Wohnungen und

Sozialwohnungen. Durch das geringere kommunale Eigentum fehlt es vor allem in Ballungsräumen an günstigem Wohnraum für Transferleistungsempfänger und andere Benachteiligte auf dem Wohnungsmarkt (LANDTAG NRW 2013: 16, 19).

Diese Arbeit wird sich mit der Deutsche Annington Immobilien Gruppe (DAIG) – dem größten Unternehmen unter den Investoren – und ihren Beständen auf dem Bonner Wohnungsmarkt (ca. 3000 Wohnungen) beschäftigen.

2. Forschungsbezug

Zentrale Grundlage dieser Arbeit ist der 2013 veröffentlichte Endbericht der Enquete-Kommission des Landtags NRW, der sich mit dem wohnungswirtschaftlichen Wandel und den „Neuen Finanzinvestoren“ befasst. Weitere Quellen sind Veröffentlichungen des BBSR und BMVBS, die eine deutschlandweite Übersicht und Zahlen zu Transaktionen von Wohnungsbeständen bieten. Die vorhandenen Informationen sind jedoch eher allgemein und kaum auf einzelne Orte oder Investoren zu übertragen. Grund ist vor allem die uneinheitliche beziehungsweise lückenhafte Erfassung der Wohnungsbestände durch die Kommunen (LANDTAG NRW 2013: 19).

3. Zielstellung

Ziel der Arbeit ist es, die Bestände der DAIG in Bonn zu erfassen und die mit den Wohnungsstandorten verbundenen Strategien zu ermitteln. Hierzu werden die Standorte der Immobilien in Bonn identifiziert, wodurch ein erster Überblick über die Anzahl und Lage der Wohnungen ermöglicht wird (Teilziel 1). Anschließend werden fünf bis sechs Quartiere ausgewählt, in denen sich größere Bestände im Besitz der DAIG befinden. In diesen Quartieren werden der bauliche Zustand, die Pflege und Gestaltung des Wohnumfeldes und der Umgang mit den Beständen (Vermietung oder Verkauf) genauer analysiert (Teilziel 2). Dadurch werden die möglicherweise unterschiedlichen Strategien der DAIG vergleichbar und gegebenenfalls eine Prognose für die Bestände in den Quartieren ermöglicht (Teilziel 3).

Zusammenfassend sollen folgende Fragen beantwortet werden:

1. In welcher Lage und welchem Umfang verfügt die DAIG über Wohnungen in Bonn?
2. In welchem Zustand befinden sich die Bestände an 5-6 Standorten?
3. Welche Strategien und Folgen lassen sich ableiten?

4. Vorgehensweise

Die Ermittlung der Bestände der DAIG erfolgt mittels Internetrecherche, teilweise über die Seiten der DAIG und anderer Immobilienportale aber auch durch Ortsbegehungen. Kartierungen und Expertengespräche können weitere Informationen zu den Beständen geben. Mögliche Ansprechpartner sind das Stadtplanungsamt, aber auch Bürgervereine und Initiativen von Mietern, die bei der DAIG wohnen.

Die Quartiere, die genauer untersucht werden, sollen möglichst unterschiedlicher Art sein und verschiedene Strategien repräsentieren. Baulicher Zustand und Umfeld werden durch Ortsbegehungen und Kartierungen ermittelt und festgehalten, während außerdem Passanten und Bewohner zur Art der Nutzung und dem allgemeinen Eindruck der DAIG befragt werden. Weitere Informationen, zum Beispiel über Probleme oder Investitionen der DAIG, können mittels der Auswertung von Zeitungsartikeln erlangt werden. Über die angebotenen Wohnungen der DAIG können zudem Mietpreise sowie andere Anmerkungen, zum Beispiel zu Wohnberechtigungsscheinen, eingesehen werden, die wiederum Hinweise auf die verfolgten Strategien geben können. Die Ergebnisse werden dann mit den in der Literatur erwähnten Strategien verglichen, sodass allgemeinere Schlussfolgerungen über die Strategien der DAIG mit ihren Beständen in Bonn gezogen werden können.

5. Zeitplan

- 1.-2. Woche: Weitere Literatuarbeit, erste Niederschrift, Kontaktaufnahme zu Experten
- 3. Woche: Ermittlung der Bestände der DAIG durch Internetrecherche und Expertengespräche
- 4.-5. Woche: Ortsbegehungen, Auswahl der Quartiere
- 6.-8. Woche: Analyse der Quartiere, Befragung
- 9.-11. Woche: Niederschrift, Korrektur
- 12. Woche: Drucken und Binden

6. Vorläufige Gliederung

Abbildungsverzeichnis

1 Einleitung

2 Transaktionen von Wohnungsbeständen und Strategien der Investoren

3 Untersuchungsgegenstand

3.1 Der Wohnungsmarkt in Bonn

3.2 Die Deutsche Annington Immobilien Gruppe

4 Methodik

4.1 Zielstellung

4.2 Vorgehensweise und angewandte Methoden

5 Bestände der DAIG in Bonn

5.1 Räumliche Verteilung und Größe der Bestände

5.2 Feinanalyse ausgewählter Quartiere

5.2.1 Quartier 1

5.2.2 Quartier 2

5.2.3 Quartier 3

5.2.4 Quartier 4

5.2.5 Quartier 5

5.3 Strategien und Entwicklungsprognosen

6 Fazit

Literaturverzeichnis

7. Literatur

BUNDESINSTITUT FÜR BAU-, STADT- UND RAUMFORSCHUNG (BBSR) (Hrsg.) (2010):
Wohnungsmärkte im Wandel. Zentrale Ergebnisse der Wohnungsmarktprognose 2025.
BBSR-Berichte Kompakt 1/2010. Bonn

BUNDESINSTITUT FÜR BAU-, STADT- UND RAUMFORSCHUNG (BBSR) (Hrsg.) (2011): Markt für
Wohnungsportfolios im ersten Halbjahr 2011 deutlich in Bewegung. BBSR-Berichte Kompakt
14/2011. Bonn

BUNDESINSTITUT FÜR BAU-, STADT- UND RAUMFORSCHUNG (BBSR) (Hrsg.) (2012): Anstieg
großer Wohnungstransaktionen in 2012. BBSR-Analysen Kompakt 12/2012. Bonn

BUNDESMINISTERIUM FÜR VERKEHR, BAU UND STADTENTWICKLUNG (BMVBS) (Hrsg.) (2007):
Veränderung der Anbieterstruktur im deutschen Wohnungsmarkt und wohnungspolitische
Implikationen. Forschungen Heft 124. Berlin.

GLATTER, J. (2007): Die Privatisierung der kommunalen Wohnungsbestände in Dresden. In:
RaumPlanung 131. S.79-84.

KÖTTER, T. (2012): Kommunale Wohnungsbestände als Instrumente einer sozialverträglichen
Stadtentwicklung. In: HAUG, P., ROSENFELD, M. T. W. u. WEIß, D.: Zur Zukunft der
kommunalen Wohnungspolitik in Deutschland und Europa. Referate und Diskussionen im
Rahmen des 3. Halleschen Kolloquiums zur Kommunalen Wirtschaft am 5. und 6. November
2009. IWH-Sonderheft 3/2012, Halle (Saale). S. 59-75.

LANDTAG NRW (Hrsg.) (2013): Abschlussbericht der Enquetekommission I.
Wohnungswirtschaftlicher Wandel und neue Finanzinvestoren in NRW. DS 16/2299.
Düsseldorf.