

Exposé zur Masterarbeit
Katharina Schulz
s6ktschu@uni-bonn.de
Stand 24.01.2016

Börsennotierte Wohnungsunternehmen in Deutschland – Entwicklungen, Strategien und Auswirkungen auf die Wohnraumversorgung am Beispiel der Städte Köln und Gelsenkirchen

1 Problemstellung

In den vergangenen zwei Jahrzehnten haben sich neue Entwicklungen auf dem deutschen Wohnungsmarkt gezeigt. Oftmals ausländische Investoren haben große Immobilienbestände von Bund, Ländern und Kommunen, aber auch ehemalige Werkwohnungen von Unternehmen aufgekauft (BBSR 2011: 1; LANDTAG NRW 2013: 23). Es folgten zahlreiche Wiederverkäufe, teils wurden einzelne Wohnungsportfolios gehandelt, teils wurden ganze Unternehmen aufgekauft (BBSR 2012: 2). Dadurch sind inzwischen Wohnungsunternehmen entstanden, die über eine große Anzahl von Wohnungen verfügen.¹ Diese Wohnungsunternehmen zeichnen sich durch eine ausgeprägte Renditeorientierung aus, die sich in den Strategien im Umgang mit den Portfolios widerspiegelt (BBSR 2013: 9). Mögliche Strategien sind beispielsweise eine Reduzierung der Investitionen in den Bestand, gezielte Modernisierungen zur Steigerung der Mieteinnahmen sowie der Verkauf einzelner Wohnungen an Privatpersonen (Einzelprivatisierung) (BMVBS 2007: 55). Die zentrale Folge dieser Strategien ist ein Rückgang an preisgünstigem und qualitativ akzeptablem Wohnraum (RIEGE 2015: 153). Einerseits steigt also die Verantwortung, die diese Unternehmen für die Wohnraumversorgung tragen, andererseits hat die öffentliche Hand an Einfluss auf den Wohnungsmarkt und das Wohnraumangebot verloren (BBSR 2013: 10, 13). Umso bedeutender wird die Kooperation zwischen Kommunen und Wohnungsunternehmen. Den Wohnungsunternehmen wird hier oftmals unterstellt, wenig Bereitschaft zu zeigen, Verantwortung zu übernehmen. Gleichermäßen fänden Kommunen bei den Unternehmen kaum Ansprechpartner, um mögliche Kooperationen zu initiieren (BBSR 2013: 10). Andererseits wird die kommunale Wohnungsmarktpolitik bzw. Marktorientierung als ein Grund für den Mangel an günstigem Wohnraum angeführt (RIEGE 2015: 151).

¹ Das Bundeskartellamt genehmigte im Dezember 2015 die Pläne der Vonovia AG zur Übernahme der Deutsche Wohnen AG. Der entstehende Konzern würde über ca. 500.000 Wohnungen verfügen (vgl. hierzu <http://www.spiegel.de/wirtschaft/unternehmen/vonovia-bundeskartellamt-genehmigt-uebernahme-von-deutsche-wohnen-a-1066433.html>, letzter Abruf 19.12.2015).

2 Forschungsbezug

Die Situation und Entwicklung auf dem deutschen Wohnungsmarkt in Bezug auf ausländische Investoren wurde von einer Enquete-Kommission des Landtags NRW thematisiert (vgl. LANDTAG NRW 2013). In deren Abschlussbericht wird darüber hinaus ein Einblick in die Strategien der Unternehmen und deren Folgen gegeben. Aktuelle Entwicklungen und Prognosen zum Wohnungsmarkt werden regelmäßig vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) veröffentlicht, das zudem über eine Datenbank verfügt, in der die Transaktionen größerer Wohnungsportfolios dokumentiert werden. Das BBSR hat im Januar 2015 ein Forschungsprojekt beauftragt, in dessen Rahmen Börsengänge von Unternehmen und z. B. deren Auswirkungen auf das Bewirtschaftungsverhalten und die Finanzierungsstrategien betrachtet werden sollen.² Ergebnisse liegen noch nicht vor (Stand Dezember 2015).

3 Zielstellung

Das Ziel der Masterarbeit ist eine Untersuchung der Entwicklung der verschiedenen börsennotierten Wohnungsunternehmen in Deutschland, deren Strategien sowie die daraus resultierenden Folgen für die Wohnraumversorgung. Sie ist dem Themenbereich der Wohnungsmarktforschung zuzuordnen, welche sowohl Schnittstellen mit der Stadtgeographie als auch der Wirtschaftsgeographie aufweist. In der Masterarbeit werden die lokalen Marktsituationen berücksichtigt und die Kooperation mit den Kommunen mit Blick auf die Wohnraumversorgung thematisiert. Folgende Forschungsfragen dienen hierbei als Leitfaden:

- Wie haben sich die Wohnungsunternehmen hinsichtlich der Unternehmensstruktur und Wohnungsbestände entwickelt?
- Welche Strategien verfolgen die Unternehmen in der Bewirtschaftung ihrer Bestände?
- Welche Folgen ergeben sich unter Berücksichtigung der lokalen Wohnungsmarktsituation aus den Bewirtschaftungsstrategien für die Wohnraumversorgung?
- Wie werden Auswirkungen und Kooperationsbereitschaft der Unternehmen durch die Kommunen eingeschätzt?

² Vgl. hierzu http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/FP/ReFo/Wohnungswesen/2015/Boersengaenge/01_Start.html?nn=439538 (letzter Abruf 19.12.2015)

4 Vorgehensweise

In der Arbeit sollen einige allgemeine Aussagen zu den Entwicklungen der börsenorientierten Wohnungsunternehmen in Deutschland getroffen werden. In zwei Fallstudien zu Köln und Gelsenkirchen sollen die Strategien und Handlungsweisen dieser Unternehmen dann vertieft werden. In einem ersten Schritt werden deshalb die Entwicklungen auf dem deutschen Wohnungsmarkt im Hinblick auf die neuen Investoren und Börsenorientierung der Unternehmen dargestellt, wobei die Hauptquellen die Veröffentlichungen der Enquete-Kommission und des BBSR sein werden. Dies ermöglicht einen Einblick in die Problemstellung der Arbeit.

Im Anschluss wird die Entwicklung der Aktiengesellschaften dargelegt, wobei einerseits der Entwicklungsweg hinsichtlich der Unternehmensstruktur sowie möglicher Aufkäufe und Fusionen berücksichtigt wird. Informationsquellen sind diverse Veröffentlichungen, z. B. Pressemitteilungen und Geschäftsberichte, aber auch die Transaktionsdatenbank des BBSR. Andererseits sollen damit auch die Bestände selbst betrachtet werden, wobei besonders die Anzahl der Wohnungen, deren räumliche Verortung (Konzentration, Lage im Stadtgebiet) sowie das Preis- und Qualitätsniveau von Bedeutung für eine Untersuchung der Wohnraumversorgung sind. Für die Fallstudienstädte Köln und Gelsenkirchen muss eine Auswertung der Geschäftsberichte erfolgen, aber auch persönliche Eindrücke der Bestände durch eine Begutachtung vor Ort und über Wohnungsinserate dienen dem weiteren Informationsgewinn. Gleichermaßen können so auch Informationen zu den verfolgten Strategien gewonnen werden, welche verallgemeinert bereits im Bericht der Enquete-Kommission dargestellt wurden.

Zur weiteren Beantwortung der Forschungsfragen muss der lokale Wohnungsmarkt betrachtet werden. Hierzu können sowohl Marktberichte verschiedener Anbieter genutzt werden als auch eine Einschätzung durch die Kommunen selbst erfolgen. Die Folgen für die Wohnraumversorgung können einerseits unter Betrachtung der Marktsituation, der Bewirtschaftungsstrategien sowie der spezifischen Eigenschaften der Bestände abgeleitet werden, andererseits soll hier wiederum eine Einschätzung durch die Kommunen stattfinden. Diese werden ebenfalls für eine Beurteilung der Kooperationsbereitschaft herangezogen. Hierzu werden Experteninterviews geführt, welche der qualitativen Sozialforschung zuzuordnen sind.

Die Auswahl der Beispielstädte erfolgt anhand der Bestände der Wohnungsunternehmen sowie der konträren Marktlage. Die GAG Immobilien AG hat ausschließlich Bestände in Köln, wobei die Stadt der Hauptaktionär des Unternehmens ist. Gelsenkirchen ist wiederum ein scheinbar klassischer Standort von Vonovia AG und LEG Immobilien AG, der sich zusätzlich

durch eine deutlich abweichende Marktsituation auszeichnet. Durch die Auswahl der Städte wird demnach eine Abdeckung unterschiedlicher Eigentümerstrukturen, Anbieterkonstellationen und Marktsituationen erreicht.

Quellen

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.

BUNDESINSTITUT FÜR BAU-, STADT- UND RAUMFORSCHUNG (BBSR) (Hrsg.) (2013): Internationalisierung der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft – Märkte, Akteure, Strategien. BBSR-Berichte Kompakt 02/2013. Bonn.

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

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

RIEGE, M. (2015): Quo vadis Wohnungspolitik? – Was läuft falsch, was ist zu tun? In: FWS 3/2015. S. 151-154.