

Immobilien Eigentümer in der Stadtentwicklung

Ein Blick auf zentrale, aber weithin unbekannte Akteure

Sowohl immobilienwirtschaftliche Fragestellungen als auch die Immobilieneigentümer sind bisher kaum Gegenstand der Planungswissenschaften. Es wundert daher nicht, dass der strategische und operative Umgang mit Immobilieneigentum in der Planungspraxis auf viele Probleme stößt. Der folgende Beitrag geht auf die Relevanz, die Probleme und den Stand der Eigentümerforschung ein. Er plädiert dafür, die Stadt- und Raumplanung stärker als bisher zu befähigen, auf konstruktive und produktive Weise mit Immobilieneigentümern zu kooperieren.

Die Stadt- und Raumplanung, im Zuge starken Städtewachstums entstanden, versteht sich noch heute als primär ordnende, lenkende und gestaltende Profession. Ihre Aufgabe bestand die längste Zeit darin, die Expansion der Städte zu bewältigen. Berufene Experten steckten die „richtige“ Planung ab, die durch den Ausbau der Infrastrukturen und insbesondere die private Bautätigkeit anschließend in der Regel auch realisiert wurde. Diese „heile Welt“ der Stadt- und Raumplaner gehört heute der Vergangenheit an. An ihre Stelle sind komplexe Aushandlungsprozesse getreten, in denen Ziele und Problemlösungen diskursiv und unter vielfältiger Beteiligung erarbeitet werden. Pläne sind allenfalls Zielbilder und unterliegen als verhandelter Gegenstand fortwährender Einspruchnahme, Veränderung und Anpassung. Planungshandeln heute ist Prozessgestaltung und Prozessmanagement, ist Auseinandersetzung mit einer Vielzahl von Sach- und Rechtsfragen, von Interessen und Akteuren in- und außerhalb öffentlicher Politik und Verwaltung. Spätestens dann, wenn solche Prozesse eine mehrheitsfähige Vorgehensweise mit realisierbaren Zielen herausgeschält haben, sind auch die qua Planung betroffenen privaten Grundeigentümer aktiv zur Mitwirkung aufgerufen. Fehlt diese aktive Beteiligung, erreichen die Konzeptplanungen und Maßnahmen der öffentlichen Hand ihre Ziele nur bedingt, wenn sie nicht sogar insgesamt ins Leere laufen. Diese Problemstellung soll an typischen Konstellationen näher erläutert werden.

Stadterneuerung

Die Stadterneuerung der Misch- und Wohnquartiere des 19. und frühen 20. Jahrhunderts war lange darauf ausgerichtet, den Ausstattungsstandard der Wohnungen zu verbessern und die Nutzungskonflikte mit dem ursprünglich gleichfalls angesiedelten Gewerbe zu verringern. Die Gebäude in diesen Quartieren waren und sind bis heute vielfach im Streubesitz, gehören also diversen Eigentümern, die in grundsätzlich verschiedenen Situationen und bei unterschiedlichen Motivlagen und Immobilieninteressen agieren. Die Modernisierung dieser Bestände wurde in West-

deutschland unter Einsatz erheblicher öffentlicher Mittel gefördert und fand in vielen Fällen auch eine befriedigende Umsetzung. Inzwischen unterliegen viele Bestände starkem Druck zur Umwandlung in Teileigentum oder sind infolge wertbeständiger Mieten für eine vermögende Käuferschaft als „Mietzinshäuser“ interessant. Diese Veränderungen haben die Struktur der Eigentümer nochmals diversifiziert. Dies gilt mit anderen Gründen allerdings auch für Altbauquartiere mit schwacher Sozialstruktur, in denen der Investitionsbedarf zwar hoch, die Entwicklungschancen jedoch unsicher sind, weil auch Fördermittel nicht mehr im selben Umfang wie ehemals zur Verfügung stehen. Solche Quartiere sind selbst in relativ prosperierenden westdeutschen Metropolen wie Hamburg oder Köln anzutreffen. In den ostdeutschen Städten ist die Eigentümerstruktur in den gründerzeitlichen Misch- und Wohnquartieren aus verschiedenen Gründen weniger stark diversifiziert, wozu die schwache Kapitalausstattung ostdeutscher Haushalte genauso beiträgt wie die starke Prägung durch jene Eigentümer, die ihre Immobilien anlage- oder abschreibungsorientiert aus privatisierten und restituierten Beständen erworben haben. Dennoch gilt: Eine im Gemeinwohlsinn agierende Stadterneuerung sieht sich, wenn es um das Auffangen negativer Aufwertungsfolgen oder um die Verbesserung sozialer Sanierungstatbestände geht, einer weiten Spanne von Eigentübertypen gegenüber, deren kollektives Verhalten allerdings maßgeblich für den Erfolg der Planung ist.

Zentrenentwicklung

Die Krise der Warenhäuser hat dazu beigetragen, dass die Probleme gewachsener Zentrenlagen inzwischen auch in einer breiten Öffentlichkeit diskutiert werden. Immobilien-eigner wie das Investorenkonsortium *High-Street/Goldman Sachs* nehmen als „entnahmeorientierte“ Vermieter des größten Teils der *Karstadt*-Warenhäuser eine zentrale Rolle ein, die sich eines kommunal-planerischen Zugriffs weithin entzieht. Ihr Agieren entscheidet nicht nur über das unternehmerische Schicksal von *Karstadt*, sondern geradewegs auch über die Entwicklungsperspektiven vor allem kleine-

rer Innenstädte oder Stadtteilzentren, in denen Warenhäuser bis heute die Rolle von „Magneten“ zufällt. Die idealtypischen Zentren der „Europäischen Stadt“ sind geprägt durch diverse Typen von Geschäftshäusern, die Handel, Gastronomie und Büronutzungen, aber auch Wohnungen Platz bieten. Hinzu treten die überwiegend monofunktionalen Großformen der Warenhäuser, Einkaufspassagen, Shopping-Center und Bürogebäude. Nicht zu vergessen sind jene oft solitären Gebäude, die öffentliche oder kulturelle Nutzungen bergen, wie Rathäuser, Museen und Kirchen. Im Hinblick auf die Eigentumsverhältnisse haben wir es deshalb oft mit einer geradezu kaleidoskopischen Vielfalt zu tun:

- Eher kleinteiliges Eigentum an Geschäftshäusern mit einer den Stadterneuerungsgebieten ähnlichen Besitzstruktur (von Selbstnutzern bzw. Vermietern), deren Eigentümer es jedoch mit völlig anderen, nämlich gewerblichen Nutzungen zu tun haben, denen eine hohe Dynamik und Fluktuation zu eigen ist;
- lokal bis regional verankerte Immobilieneigentümer mit Wurzeln in der Bau- und Immobilienwirtschaft oder in der Kreditwirtschaft, die ihre Immobilien nach kaufmännischen und realwirtschaftlichen Grundsätzen bewirtschaften;
- institutionelle Eigentümer wie Investmentgesellschaften, Banken und Versicherungen, die mit hohem Investitionsvolumen und Kapitalmarktorientierung Immobilien als reine Anlage- und Portfolioobjekte kaufen, bewirtschaften und verkaufen.

Die Objekte dieser heterogenen Schar von Eigentümern stehen in denkbar engem Verbund zueinander und sind in ihrer Entwicklung wechselseitig voneinander abhängig. Zugleich vollziehen sich in den Zentren intensive Strukturwandlungen: im Handel, in den Dienstleistungen, der Gastronomie und – oft übersehen – auch bei den Büronutzungen. Hieraus ergibt sich fortwährend neuer Anpassungsbedarf, der auch die Bausubstanz und den öffentlichen Raum betrifft. In der Öffentlichkeit werden auftretende Entwicklungsprobleme zügig wahrgenommen und beklagt. Oft genug wird dabei die Kommune zum Handeln aufgefordert, obwohl diese kaum eine Möglichkeit hat, direkt einzugreifen. Ohne Mitwirkung der interessensheterogenen und konkurrierenden Eigentümerschaft bestehen kaum Aussichten auf Erfolg, die Entwicklung der Zentren substanziell zu beeinflussen und zu lenken.

Stadt- und Raumplaner sind in diesen typischen Konstellationen mit Immobilieneigentümern als zentralen Akteuren konfrontiert, ohne dass innerhalb ihrer Disziplin hinreichende Informationen vorliegen, mit wem man es zu tun hat. Was Eigentümer mit ihren Immobilien machen, ist dadurch bestimmt, dass die Akteure nach eigenem Ermessen auf Grundlage „des Inhalts der Eigentumsrechte“ und „durch den Wettbewerbsmarkt“ agieren (vgl. Richter/Furu-

botn 2003: 90). Aus dem Eigentum des Einzelnen resultieren vier Verfügungsrechte, die auf verschiedene Halter aufgeteilt sein können:

- die Immobilie zu nutzen;
- die Erträge einzubehalten;
- die Form und Substanz der Immobilie zu verändern;
- alle oder einzelne Verfügungsrechte auf andere zu übertragen.

Immobilieigentümer können Planungsvorhaben damit buchstäblich „im Wege“ stehen, geht es ihnen doch primär um einzelwirtschaftliche Abwägungen im Hinblick auf Miet- und Kaufpreise, Kapitalisierung und Cashflow. Allerdings wird diese einzelwirtschaftliche Agenda noch immer in vielen Studiengängen der Stadt- und Raumplanung als Marginalie behandelt und ausgeblendet. Absolventen der Stadt- und Raumplanungsfakultäten verfügen deshalb (mit wenigen Ausnahmen) qua Ausbildung und Fachdiskurs noch immer über ein eher geringes immobilienökonomisches Wissen. Dieses Kompetenzfeld wird stattdessen anderen Disziplinen überlassen, etwa der betriebswirtschaftlichen Immobilienlehre. Doch, was trägt diese Disziplin zum Verständnis von Immobilieneigentümern bei?

„Eigentümer“ aus Sicht der Immobilienökonomie

Ähnlich den angloamerikanischen „Real Estate Economics“ fußt die in Deutschland noch junge Disziplin der Immobilienökonomie im Kern auf der neoklassischen Theorie. Eingeläutete Perspektivwechsel wie die der Neuen Institutionenökonomik erfahren bisher kaum hinreichende Berücksichtigung. Grundlegend für dieses Verständnis der Immobilienökonomie ist die Annahme, dass die Akteure mit bzw. Eigentümer von Wirtschaftsgütern und Produktionsfaktoren strikt rational und eigennützlich agieren. Geht es um die Beschreibung und Erklärung der Folgen ihres Handelns, wird auf den Koordinationsmechanismus des Marktes verwiesen, „der die egoistischen Selbstinteressen Einzelner in ein optimales Kollektivresultat transformiert“ (Tanner 2004: 196). Folgerichtig bilanzieren die meisten Immobilienökonomien bei Auftreten von Problemen in bestimmten Stadtquartieren bloßes „Marktversagen“ und verweisen auf einen nicht adäquat arbeitenden Preisbildungsmechanismus oder auf verfälschende Sondereinflüsse. Funktioniert der Koordinationsmodus, richten die Akteure ihr Verhalten also wie üblich (und gefordert) rein an den Marktdaten aus, sollen die Probleme wie von selbst verschwinden. Die Standardökonomik bildet dergestalt keine Wirklichkeit ab. Vielmehr hilft sie den Wirtschaftsakteuren mit einer vordergründig eleganten, bei genauer Betrachtung aber kritisierbaren Theorie strategischen Denkens: Man gebe einen bestimmten institutionellen Kontext vor und modelliere die Akteure derart, *als ob* sie eigennützlich und vollkommen ra-

tionalisiert handeln. „Irrationales“ Akteursverhalten wird diskreditiert und bleibt samt Ursachen in dieser Modellwelt ausgeblendet. Es ist daher für die Ökonomie keine eigentliche Kritik, wenn man ihr „Modellplatonismus“ (vgl. Osterloh 2008) vorwirft.

Diese axiomatische Haltung schlägt sich auch in der Agenda der Immobilienwissenschaft im deutschsprachigen Raum nieder, die ganz maßgeblich durch Karl-Werner Schulte geprägt ist. In Schultes „Haus der Immobilienökonomie“ finden zwar verschiedene akademische Disziplinen Platz, doch blieb dieses Modell bisher ein Postulat. Zweifelsfrei bildet die neoklassisch fundierte Betriebswirtschaftslehre immer noch Rahmen und Fokus der Disziplin in einem (vgl. Hennings 2000). Bestrebungen, das tatsächliche Verhalten von Immobilienakteuren in bestimmten Planungskontexten zu untersuchen, gibt es in der so verfassten Immobilienbetriebslehre denn auch nicht. Immobilieneigentümer agieren primär in der Rolle des Handlungstyps „Investor“. Die Rolle einer Immobilie ist durch diese Zwecksetzung darauf verkürzt, eine Asset-Klasse unter vielen zu sein. Die immobilienökonomische Literatur ist folgerichtig weithin darauf beschränkt, etwaige Fragestellungen von „professionellen“ institutionellen Investoren und Asset- und Facility-Managern zu behandeln und ergebnisoptimale Strategien zu diskutieren.

Das Gewicht dieser Akteursgruppe und ihrer Marktstrategien hat in Deutschland in den vergangenen zwanzig Jahren signifikant zugenommen. Durch den wachsenden Anteil und die größere Anzahl entsprechend ausgebildeter Immobilienökonominnen wird diese am Kapitalmarkt orientierte Sicht künftig noch an Bedeutung gewinnen. Dennoch ist festzustellen, dass die Investitionen und Bestände institutioneller Eigentümer noch immer auf einzelne Marktsegmente konzentriert sind (wie z. B. Shopping-Center und Verbrauchermärkte) und dabei die Zentren der Metropolregionen Berlin, Frankfurt a. M., München, Hamburg und Düsseldorf/Köln – die „Big Five“ der Büromärkte – bevorzugen.¹ Unterhalb dieser Ebene – beginnend mit den B-Lagen der Metropol- oder Großstadregionen und erst recht in den Zentren von Mittel- und Kleinstädten – sind diese professionellen Player deutlich seltener oder gar nicht vertreten. Institutionelle Investoren meiden diese Lagen nicht nur aufgrund zu niedriger Mietpreise, zu geringer Margen oder fehlender Aussichten auf Wertsteigerung, sondern im Besonderen auch infolge existierender Informations-Asymmetrien, die lokale Akteure begünstigen, sowie wegen der relativ geringen (Umsatz-)Volumina – steigt doch damit das Risiko einer Fehlinvestition. Die Immobilienmärkte jenseits der Standardtypen – insbesondere im Handel und abseits der großen Zentren – weisen „Markturnvollkommenheiten“ auf, die das Vordringen kapitalmarktorientierter Immobilienakteure bremsen und sogar verhindern (vgl. Dobberstein 2004).

Wissenschaftliche Beiträge, die diese Marktbedingungen und das Verhalten der Eigentümer problembezogen analysieren, sind von der Immobilienökonomie nicht zu erwarten. Folgerichtig sind die meisten der bisherigen empirischen Studien zum Verhalten von privaten Immobilieneigentümern im Kontext von Stadterneuerung und Stadtumbau entstanden. Auf eine Auswahl sei hier kurz eingegangen.

Eigentümergeforschung zur Stadterneuerung

Die bis in die 1970er Jahre geringe Investitionstätigkeit in erneuerungsbedürftigen Wohn- und Mischquartieren Westdeutschlands war der Auslöser dafür, das regulative Instrumentarium der „Sanierung“ zu schaffen und die staatliche „Städtebauförderung“ ins Leben zu rufen. In diesem Kontext entstanden auch die ersten Arbeiten zur Eigentümergeforschung. Dabei haben Ipsen/Glasauer/ Heinzel (1981) bereits früh auf das besondere Wirtschaftsverhalten privater Mietshausbesitzer hingewiesen, indem sie die Abhängigkeit des Wirtschaftsverhaltens vom Besitzzweck (den Verwendungsmotiven) und von der sozialen Situation des Eigentümers untersuchten. Die Akteure wurden dazu in die Kategorien „rein erwerbswirtschaftlich“, „reproduktionsorientiert“ und „entnahmeorientiert“ unterteilt. Die Studie lieferte einen Beleg dafür, dass „beträchtliche Teile der Hausbesitzer in einem relativ geringen Maße marktwirtschaftlich rational handeln“ (ebd.: 73) und gerade dadurch einen „relativ positiven bzw. qualitativ höheren Beitrag“ (ebd.: 76) zur Versorgung leisten.

In ihrer wirkungsanalytischen Expertise stellten von Eimern/Wollmann (1982) fest, dass sich Eigentümer aufgrund fehlender Mittel, einer Abneigung gegenüber der Aufnahme von Fremdkapital und aus Furcht vor laufenden Belastungen gegen Investitionen entscheiden. Die Renditeorientierung nahm bei Einzeleigentümern drei Ausrichtungen an:

- Strebte der Eigentümer eine langfristig sichere Kapitalanlage an, wurde das Einkommen durch die Risikominderung substituiert.
- Zielte der Besitz auf laufende Mieteinkünfte ab, neigte der Eigentümer zum Kapitalverzehr.
- War eine hohe Rendite das Ziel, spekulierte der Eigentümer auf Mietsteigerungen oder auf Wertzuwachs durch Umwandlung in Teileigentum (vgl. ebd.: 20).

Dass sich private Einzelvermieter als Anbieter und Investoren von den übrigen am Markt agierenden Vermietergruppen unterscheiden, bestätigte auch eine Expertenrunde (vgl. DV 1989). Private Einzelvermieter kaufen vorzugsweise aus dem Bestand und scheuen Neubauinvestitionen aufgrund höherer Risiken (vgl. ebd.: 14f.). Im Normalfall halten private Einzelvermieter eine geringe Anzahl von Wohnungen, die sie selbst vermieten und bewirtschaften. Ihre Bewirtschaftung erreicht nicht das Niveau professioneller Unternehmen, solange diese „gerade noch nicht soviel Arbeit

aus[macht], dass Professionalität entsteht und notwendig wird“ (ebd.: 12). Die Handlungsorientierung von Einzelvermietern stuften die Experten als dreigeteilt ein:

- versorgungsorientiert-langfristig,
- überwiegend selbst nutzend oder
- renditeorientiert (ebd.: 13).

Eigentümergeforschung zum Stadtumbau

Das Thema „private Eigentümer“ wurde in der Forschung erst Ende der 1990er Jahre wieder aufgegriffen. Ausgangspunkt war nun die Restitution von Grundstücken und Mietshäusern in den neuen Bundesländern, wodurch sich (im Zusammenspiel mit den Sonderabschreibungen für Kapitalanleger) in Stadterneuerungsgebieten eine andere Eigentümerstruktur etablierte als in den alten Bundesländern bekannt. Reimann (2000) hat dies für das östliche Berlin belegt. Im Rahmen des Stadtumbaus Ost und der Quartiersforschung blieben die privaten Eigentümer auch danach ein Schwerpunktthema. Fortan ging es jedoch um Investitionsbarrieren sowie um zu entwickelnde Förderinstrumente. Andere Untersuchungen (vgl. ISW 2003, BBR 2001) sondierten die Bewirtschaftungssituation von Wohnungseigentümern in Städten des Stadtumbaus Ost bzw. in den neuen Ländern überhaupt. Als Hauptprobleme wurden hier das fehlende Eigenkapital und die defizitäre Wirtschaftlichkeit von Investitionen identifiziert. Jüngere Arbeiten wie die von Hackenbroch (2007), Lerz (2007) und Schiffers (2009) untersuchten die privaten Eigentümer instrumenten- und umsetzungsorientiert und diskutierten Handlungsoptionen und Kooperationsformen.

In den alten Bundesländern war es die Begleitforschung zum Stadtumbau West (vgl. BMVBS/BBR 2007b), die abermals belegte, dass es erhebliche Informationsdefizite gibt, wie private Einzeleigentümer agieren, die Holstein (2007: 78) als „wahre Akteure“ der Stadterneuerung anerkannt hat. Die Autoren der Gesamtstudie gliederten das Wirtschaftsverhalten privater Eigentümer in die Gruppen „Bestandsverbesserer“, „Bestandshalter“ und „Exit-Strategen“, blieben mangels Validitätsprüfung jedoch hinter den Erträgen anderer Studien zurück (vgl. BMVBS/BBR 2007b: 9ff.). Auf Einzeleigentümer und Eigentümer kleiner Bestände ausgerichtet waren auch die Forschungen „Wohnungsobjekte im Bestand“. Zugrunde gelegt wurde, dass in dieser Eigentümergruppe im Unterschied zu den Wohnungsbaugesellschaften „das Bewusstsein über die veränderte Marktlage noch nicht sehr ausgeprägt“ sei (BBR 2006: 2). Dies spiegeln auch die Resultate des Stadtumbaus Ost wider, die belegen konnten, dass von den Umsetzungsmaßnahmen kaum je private Eigentümer profitierten: Die Mittel flossen fast ausschließlich in kommunale Wohnungsunternehmen und Genossenschaften (vgl. BMVBS/BBR 2007a: 156).

Die jüngste Eigentümeranalyse lieferte eine Globalstudie über die privaten Vermieter von Mehrfamilienhäusern (vgl. BMVBS/BBR 2007c). Ziel der Erhebung in fünf deutschen Städten war die Bereitstellung von Basisdaten über Investitionen im privaten Wohnungsbestand und die Vorbereitung eines umfassenden Panels. Schon das mitgelieferte Gutachten der Marktbedingungen vermerkte, dass Amateurvermieter „durch ihre geringere Marktkenntnis bei steigender Komplexität von Nachfrageentwicklungen und Regelungen zunehmend benachteiligt“ seien (ebd.: 35). Dass die Professionalität mit der Zahl vermieteter Bestände wächst, war zu belegen: Professionelle Eigentümer wirtschaften erfolgreicher und besser informiert.

Schlussfolgerungen

Die wenigen fundierten Untersuchungen, die in den vergangenen dreißig Jahren entstanden sind und vorzugsweise Eigentümer von Gebäuden mit Mietwohnungen zum Gegenstand hatten², kommen zu dem Ergebnis, dass gerade private Einzeleigentümer eine ausgeprägt heterogene Akteursgruppe bilden, die sich in ihren Handlungsweisen zum Teil signifikant von „professionellen“ Akteuren unterscheidet und oft in nicht vorhersehbarer Weise agiert. Ursächlich dafür sind nach dem Stand der Forschung der geringe Professionalisierungsgrad dieser Akteure und deren abweichende Zweckorientierung. Die vorliegenden Studien beschreiben die Abweichungen vom standardökonomisch erwartbaren Verhalten, ohne Ursachen und Hintergründe zu erklären. Dazu wären akteurszentrierte Untersuchungen zu Handlungsgründen, Zwecksetzungen und Folgewirkungen des Eigentümerverhaltens erforderlich, die auch alle relevanten Handlungskontexte zu berücksichtigen hätten. Auf dieser Basis könnten auch Ansätze entwickelt werden, die einen situationsgerechten Zugang zu diesen Akteuren erlauben. Vor allem sollten es solche neuen Ansätze ermöglichen, diese Akteure im Sinne nachhaltiger Stadtentwicklung zu beeinflussen.

Die Herausforderungen für die Stadt- und Raumplanung aus dem demografischen Wandel sind hinlänglich bekannt. Dessen Folgen werden absehbar dazu führen, dass nicht nur der Umgang mit der baulichen Substanz, sondern auch der Umgang mit dem Eigentum und den daraus sich ergebenden Verfügungsrechten für die Stadtentwicklung erheblich an Bedeutung gewinnen wird. Neben langfristig orientierten Eigentumsstrategien wird es künftig vermutlich mehr Immobilieneigentum geben, das „passiv“ gehalten wird. Die Zwecksetzung von Immobilien als Asset-Klasse dürfte zudem noch an Breite gewinnen und mehr denn je unterschiedliche Anlagestrategien bewirken. Dennoch werden private Grundeigentümer und lokal operierende Gesellschaften auch zukünftig den mit Abstand größten Anteil des Immobilieneigentums halten.

Will die Profession der Stadt- und Raumplanung auch zukünftig eine „starke“ Rolle in der Stadtentwicklung einnehmen, gilt es, sich gegenüber Immobilieneigentümern nicht länger auf bloße Ordnungs-, Lenkungs- und Gestaltungs-kompetenzen zurückziehen, die ohnehin nur bei Investitionen greifen. Die Planung braucht mehr als bisher die Immobilieneigentümer als Kooperationspartner, wie es in ersten Ansätzen mit den „Urban Improvement Districts“ (vgl. Kreutz/Krüger 2008, Kreutz 2008) oder mit der Initiierung von „Eigentümerstandortgemeinschaften“ geschieht. Aus der Heterogenität der Akteure und den realen Fallkonstellationen dürften allerdings verschiedene Ansätze resultieren. So sollte es in manchen Fällen vor allem darum gehen, das Verfügungshandeln zu begrenzen, um unerwünscht drastische Auf- und Abwertungsprozesse von Objekten oder Quartieren zu vermeiden. Speziell bei stagnierenden oder rezessiven Entwicklungstendenzen ginge es darum, Win-Win-Situationen unter den beteiligten privaten und öffentlichen Akteuren zu gestalten, die nicht zu Lasten Dritter gehen. Dabei benötigte ein nicht geringer Teil der Eigentümer eine aktivierende Beratung und Unterstützung („Empowerment“). Eine grundlegende Voraussetzung für die Umsetzung der zukünftig verstärkt erforderlichen kooperativen Ansätze wird es sein, die Wissens- und Verständnisdefizite in der Frage, wie private Eigentümer agieren, systematisch abzubauen.

Anmerkungen

- 1 Die großen Engagements internationaler Investmentgesellschaften insbesondere in Wohnungsbestände in Deutschland haben dazu geführt, dass diese Eigentümer inzwischen auch außerhalb der Metropolzentren in erheblichem Umfang vertreten sind. Diese vielfach mit Fremdmitteln finanzierten Investitionen wurden in der Periode überhitzter Finanzmärkte im Vorfeld des Lehman-Crashes vorgenommen und dürften auf absehbare Zeit kaum eine Fortsetzung finden, sondern eher zurückgeführt werden. Im Mengengeschäft der Wohnungsverwaltung sind die nachhaltig erzielbaren Renditen für reine Kapitalanleger vergleichsweise wenig attraktiv.
- 2 Ausnahmen: Baumgart (2001) und Dobberstein (2004).

Literatur

- Baumgart, S.: *Gewerbefläche in der Stadt zwischen privaten Entwicklungsträgern und kommunaler Quartiersentwicklung*. Stuttgart 2001
- BBR: *Kostengünstig qualitätsbewusst Bauen. Wohnungsobjekte im Bestand*. ExWoSt-Informationen 29/1, Nr. 3/2006
- BBR: *Perspektiven der Wohnungsbauinvestitionen in den neuen Ländern*. Bonn 2001
- BMVBS/BBR (a): *Bestandssituation und Bewirtschaftungssituation privater Eigentümer und ihre Einbeziehung in den Stadtumbau Ost (=Forschungen, H. 131)*. Berlin/Bonn 2007
- BMVBS/BBR (b): *Private Eigentümer im Stadtumbau. Viele einzelne Eigentümer und unterschiedliche Eigentumsverhältnisse. Chance oder Hemmnis beim Stadtumbau West? (Werkstatt: Praxis, H. 47)*. Bonn 2007
- BMVBS/BBR (c): *Investitionsprozesse im Wohnungsbestand – unter besonderer Berücksichtigung privater Vermieter (=Forschungen, H. 129)*. Bonn/Berlin 2007

- Dobberstein, M.: *Kleine Büromärkte. Das Beispiel Braunschweig*. In: DISP 159, H. 4/2004, S. 31-43
- DV [Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e. V.]: *Private Wohnungsvermieter und Wohnungsmarkt. Bericht einer unabhängigen Kommission*. Bonn 1989
- Einem, E. von/Wollmann, H.: *Kommunale Stadterneuerungspolitik und Investitionsverhalten privater Eigentümer in Stadterneuerungsgebieten (=Schriftenreihe 02 »Stadtentwicklung« des Bundesministers für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau; H. 25)*. Bonn 1982
- Hackenbroch, K.: *Stadtumbau mit privaten Kleineigentümern in Ostdeutschland. Analyse der Handlungsoptionen und Entwicklung kommunaler Strategien*. Dortmund Beiträge zur Raumplanung, Bd. 127, Dortmund 2007
- Hennings, G.: *Immobilienökonomie – ein innovatives Lehr und Forschungskonzept?* In: Schulte, K.-W. (Hg.): *10 Jahre ebs Immobilienakademie. Festschrift*. Frankfurt/M. 2000, S. 48-57
- Holstein, A.: *Kurzexpertise – Private Kleineigentümer in städtebaulichen Sanierungsvorhaben – Erfahrungen aus der Stadterneuerung seit den 1970er Jahren*. In: BMVBS/BBR (2007b), S. 67-78
- Ipsen, D./Glasauer, H./Heinzel, W.: *Teilmärkte und Wirtschaftsverhalten privater Mietshausbesitzer. Analysen zur Miethöhe, Instandhaltung und Renditesituation (Gesamthochschule Kassel, Arbeitsberichte des Fachbereichs Stadt- und Landschaftsplanung, H. 9)*. Kassel 1981
- ISW [Institut für Stadtentwicklung und Wohnen des Landes Brandenburg]: *Bewirtschaftungssituation vermieteter Altbaubestände im Eigentum von Privatpersonen in Stadtumbaustädten*. Frankfurt/Oder 2003
- Kreutz, S./Krüger, T.: *Urban Improvement Districts. Neue Modelle eigentümerfinanzierter Quartiersentwicklung*. In: *Jahrbuch Stadterneuerung 2008. Aufwertung im Stadtumbau. Beiträge aus Lehre und Forschung an deutschsprachigen Hochschulen*. Berlin 2008, S. 253-272
- Kreutz, S.: *Stärkung von Wohnquartieren durch formelle private Initiativen. Eine kritische Betrachtung des Modells der Housing Improvement Districts*. In: *RaumPlanung*, H. 136/2008, S. 11-15
- Lerz, J.: *Kooperative Stadtentwicklung mit privaten Kleineigentümern durch Housing Improvement Districts? Eine Untersuchung des Instrumentes auf dessen praktische Anwendbarkeit für private Kleineigentümer*. Berlin 2007
- Osterloh, M.: *Psychologische Ökonomik und Betriebswirtschaftslehre: Zwischen Modell-Platonismus und Problemorientierung. Keynote anlässlich der 70. Jahrestagung des Verbands der Hochschullehrer für Betriebswirtschaft an der FU Berlin, 15.-17. Mai 2008 (unveröffentlichtes Manuskript)*
- Reimann, B.: *Städtische Wohnquartiere. Der Einfluss der Eigentümerstruktur. Eine Fallstudie aus Berlin-Prenzlauer Berg*. Opladen 2000
- Richter, R./Furubotn, E.: *Neue Institutionenökonomik. Eine Einführung und kritische Würdigung*. Tübingen 2003
- Schiffers, B.: *Verfügungsrechte im Stadtumbau. Handlungsmuster und Steuerungsinstrumente im Altbauquartier*. Wiesbaden 2009
- Tanner, J.: *„Kultur“ in den Wirtschaftswissenschaften und kulturwissenschaftliche Interpretationen ökonomischen Handelns*. In: Jaeger, F./Rüsen, J. (Hg.): *Handbuch der Kulturwissenschaften, Bd. 3, Themen und Tendenzen*. Stuttgart/Weimar 2004, S. 195-224

Prof. Dr.-Ing. Thomas Krüger (Dipl.-Ing. Stadtplanung und Bauassessor) leitet das Arbeitsgebiet Projektentwicklung und Projektmanagement in der Stadtplanung an der Hafen-City Universität Hamburg. **Dr. Sven Richter** (Dipl.-Geograf) und **Patrick Stotz** (M.Sc. Stadtplanung) sind dort als wissenschaftliche Mitarbeiter tätig. ■