

# **Die Transformation der deutschen Wohnungswirtschaft, Teil IV: Öffentliche Wohnungsunternehmen sind Agenten ihrer Standort- gemeinden**

Beitrag von Prof. Dr. Stefan Kofner, MCIH, erschienen in: Die Wohnungswirtschaft Nr. 7, 60. Jg. (2007), S. 28-32.

In diesem vierteiligen Beitrag werden Alternativen zum Verkauf öffentlicher Wohnungsunternehmen an Finanzinvestoren vorgestellt. Im ersten Teil wurde eine Bestandsaufnahme des derzeit ablaufenden Transformationsprozesses der deutschen Wohnungswirtschaft vorgenommen. Im zweiten und dritten Teil des Beitrags wurden alternative Instrumente für die Eigen- und Fremdkapitalbeschaffung gemeinnütziger Wohnungsunternehmen vorgestellt: der Housing Investment Trust und der Sozial-Pfandbrief. Im vorliegenden vierten und letzten Teil geht es darum, wie Wohnungsunternehmen sich für die mit den Finanzierungsinstrumenten verbundenen Subventionen qualifizieren können.

## **Quellen**

- Basse, L. (2005): Wertorientierte Unternehmensführung in kommunalen Wohnungsunternehmen – von der Rendite zur Stadrendite, Präsentation auf dem GdW Forum UNVERZICHTBAR – Kommunale und öffentliche Wohnungsunternehmen sichern vitale Städte am 22./23. November 2005 in Hannover.
- Bengtsson, B.: Housing as a Social Right: Implications for Welfare State Theory, in: Scandinavian Political Studies, Vol. 24 (2001), S. 255-275.
- Cadmus, A. / Bodecker, M. von: Immobilien-Aktiengesellschaften und REITs, S. 123-150, in: Schulte, K. / Bone-Winkel, S. / Thomas, M. (Hrsg.): Handbuch Immobilien-Investition, 2. Aufl. 2005, Verlag Rudolf Müller.
- Crook, A. / Kemp, P.: Housing Investment Trusts: A New Structure of Rental Housing Provision?, in: Housing Studies, Vol. 17 (2002), Nr. 5, S. 741-753.
- Eichener, V. (2006): Visionen und Möglichkeiten einer Partnerschaft zwischen Wohnungswirtschaft und Kommunen, Präsentation auf der Fachtagung der Wohnungsmarktbeobachtung NRW „Die Zukunft der kommunalen Wohnungspolitik“, Münster, 1. Juni 2006.
- Fallis, G.: Social Housing Policy in a Mature Welfare State, Paper presented at the ENHR Conference, Cambridge, 2.-6.7.2004.
- Fasenfest, D. et al.: Value, Exchange and the Social Economy: Framework and Paradigm Shift in Urban Policy, in: International Journal of Urban and Regional Research, Vol. 21 (1997), S. 7-22.
- Friedemann, J. (2006): Einladung für Wohnungsspekulanten, in: F.A.Z., 18.11.2006, Nr. 269 / S. 13.
- Häußermann, H. (2006): Marktplatz oder Gemeinwesen? Der politische Inhalt der Verkaufspolitik und die Folgen für die Stadtentwicklung, in: vhw FW 2 / März – April 2006, S. 159-163.

Hays, A.: Housing and the Future of the American Welfare State, in: Built Environment, Vol. 14.

Huesmann, M.: German REITs, VDM-Verlag Dr. Müller 2005.

Institut für Management an der Humboldt-Universität zu Berlin (2006): Stadttrendite der öffentlichen Wohnungswirtschaft – Formalisierung und Operationalisierung des Begriffs „Stadttrendite“ und Anwendung am Fallbeispiel DEGEWO, Endbericht vom 5.9.2006.

Jones, C. (2004): The Potential Contribution of Tax Transparent Investment Vehicles to the Housing System, supported from the Office of the Deputy Prime Minister's New Horizons Research Programme, November 2004.

Kemp, P. (1995): Researching Housing Management Performance, in: Urban Studies, vol. 32, p. 779-790.

Kiepe, F. (2006): Ist Wohnraumversorgung noch eine kommunale Aufgabe?, in: Immobilien und Finanzierung, 57. Jg., S. 740-743.

Kofner, S. (2005): REITs, in Wohnungswirtschaft und Mietrecht, 58. Jg., Heft 11, S. 697-699.

Kofner, S. (2006a): Das Studium der Wohnungswirtschaft in Großbritannien, in: Taschenbuch für den Wohnungswirt 2006, S. 376-387.

Kofner, S. (2006b): Private Equity, in Wohnungswirtschaft und Mietrecht, 59. Jg. (2006), Heft 3, S. 697-699.

Kofner, S. (2006c): Private Equity investment in housing: The case of Germany, paper presented at the ENHR conference "Housing in an expanding Europe: theory, policy, participation and implementation", Ljubljana, Slowenien, 2. – 5.7. 2006.

Internetzugriff: [http://enhr2006-ljubljana.uirs.si/publish/W02\\_Kofner.pdf](http://enhr2006-ljubljana.uirs.si/publish/W02_Kofner.pdf)

Kofner, S. (2006d): Entwurf des REIT-Gesetzes vom 25.9.2006: Einschätzung und Änderungsvorschläge, in: Wohnungswirtschaft und Mietrecht, 59. Jg. (2006), Heft 10, S. 548-555.

Kofner, S. (2006e): Stadttrendite, in: Wohnungswirtschaft und Mietrecht, 59. Jg. (2006), Heft 12, S. 659-665.

Kofner, S. (2006f): Investitionsrechnung für Immobilien, Hamburg: Hammonia-Verlag.

Kraemer, D.: Was ist noch zu leisten? Stadtumbau zwischen Markt und Staat, Vortrag auf der Sitzung der Arbeitsgruppen „Wohnungswesen“ und „Städtebau / Raumordnung“ des Deutschen Verbandes für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V. in Berlin am 30.11.2005.

Krischausky, D. / Mackscheidt, K.: Wohnungsgemeinnützigkeit, Carl Heymanns Verlag 1984.

Kunze, R.: Mieterbeteiligung im Sozialen Wohnungsbau, Gesamthochschule Kassel 1992.

Luther / Ernst & Young (2006): Die Einführung des deutschen Real Estate Investment Trust (G-REIT), vom März 2006.

Marshall, D. / Lovatt, R.: Valuing Social Enterprise in the Social Housing Sector. Vortrag auf der Spring Conference der Housing Studies Association "Transforming Social Housing", Sheffield Hallam University, 15./16.4.2004.

Moulaert, F. / Nussbaumer, J.: Defining the Social Economy and its Governance at the Neighbourhood Level: A Methodological Reflection, in: Urban Studies, Vol. 42 (2005), S. 2071-2088.

- Nieboer, N. / Gruis, V. (2004): Financial and Social Return in Housing Asset Management, Paper presented at the ENHR Conference, Cambridge, UK 2004.
- Pawson, H.: Future Directions in Community Housing: Lessons from the UK? Presentation to NSW Federation of Housing Associations seminar 7 December 2005.
- Pfeiff, C., Schader-Stiftung: Diskussionsbericht der Expertenrunde „Die Versorgung mit Wohnraum als Aufgabe der Daseinsvorsorge – über die Existenzberechtigung von Wohnungsunternehmen in öffentlicher Hand“ im Januar 2002.
- Rips, F. (2006): Sozialstaat ade? Wohnungsverkäufe = Ausverkauf des Sozialstaats, Vortrag zur Veranstaltung des DMB NRW am 6. September 2006 in Düsseldorf.
- Rips, F.: Das Monopoly auf den deutschen Wohnungsmärkten, in: Wohnungswirtschaft & Mietrecht, 58. Jg. (2005), S. 430-436.
- Runde, O. / Pronold, F.: Heuschrecken vor der Wohnungstür? Diskussionspapier zur Einführung von REITs (Real Estate Investment Trusts) in Deutschland.
- Schäfer, J. (2005): Anforderungen vermögender Privatanleger an den G-REIT, Vortrag auf dem Sechsten Immobilienkongreß REALEbstate am 1.10.2005.
- Schweyen, R. (2006): Mieteranalyse bei einem großen Wohnungsunternehmen, in: Immobilien und Finanzierung, 57. Jg., S. 744-746.
- Segal, D. (ed., 1979): The economics of neighbourhood. New York / London: Harcourt Brace Jovanovich.
- Ude, C.: Städte und Kommunale Wohnungsunternehmen – eine Win-Win-Situation, Vortrag von Oberbürgermeister Christian Ude, Präsident des Deutschen Städtetages auf dem GdW-Kongreß der kommunalen und öffentlichen Wohnungsunternehmen am 22. November 2005 in Hannover.
- Ulrich, P. (2003): Die entfesselte Marktwirtschaft. In: Natürlich 23 (2003), S. 26-28.
- Walker, R. (2000): The Changing Management of Social Housing, in: Housing Studies, vol. 15, p. 281-299.