

wird in den einzelnen Fallstudien deutlich, dass der Wiederaufbau jeweils durch Neuordnungspläne und Baustufenpläne gezielt gesteuert wurde. Die traditionelle Formensprache im Wiederaufbau der innenstadtnahen Quartiere ist also kein Zufall. Zahlreiche Fotos und Bauzeichnungen, Karten und Graphiken illustrieren die jeweils lesenswerten und gut recherchierten Beiträge.

Den elf Fallstudien vorangestellt sind ein informatives Vorwort zur Einordnung des Sammelbandes sowie vier sogenannte Essays, die nicht ganz so innovativ und überzeugend sind wie die elf Fallstudien. Wolfgang Sonne stellt hier zunächst die besondere Rolle des SVR für den Wiederaufbau in den Ruhrgebietsstädten heraus und begründet so die städtebauliche Linie, die sich durch die Fallstudien zieht, bevor er dann im zweiten Teil seines Beitrags den Wiederaufbau in deutschen Städten in allgemeiner Form beschreibt. Mit Hinweisen auf den Wiederaufbau in Münster und München oder gar auf die 16 Grundsätze des Städtebaus in der DDR driftet der Text schließlich ein wenig ab. Der Neuigkeitswert dieses Teils ist dann wie auch der Essay von Jörn Düwel zur Geschichte des Städtebaus in Deutschland geringer und bezieht sich kaum auf die folgenden Untersuchungen zu den Ruhrgebietsstädten. Hilfreicher ist hier der dritte Essay von Michael Kanther, der die Ruhrgebietsgeschichte nach dem Zweiten Weltkrieg bis Mitte der 1970er Jahre beschreibt und damit der Leserin bzw. dem Leser, die nicht mit dieser Region vertraut sind, einen kleinen Einblick in den wirtschaftlichen Aufschwung bzw. den folgenden tiefgreifenden Strukturwandel von Kohle und Stahl gibt. Interessant und zum Sammelband passender sind schließlich die Überlegungen von Hans Hanke zum Denkmalwert der „grauen Architektur“, also einer Standardarchitektur, die den Wiederaufbau im Ruhrgebiet prägt und die meist zu wenig beachtet wird.

Insgesamt schließen Wolfgang Sonne und Regina Wittmann mit ihrem lesenswerten Sammelband zum Wiederaufbau der kriegszerstörten innenstadtnahen Stadtquartiere eine Lücke in der inzwischen reichhaltigen Fachliteratur zum Ruhrgebiet. Die architektur- und städtebauhistorischen Untersuchungen können dazu beitragen, das physische Erscheinungsbild der innenstadtnahen Quartiere im Ruhrgebiet besser zu verstehen. Die elf Fallstudien verdeutlichen sehr schön den „Städtebau der Normalität“, der den Wiederaufbau der vom Zweiten Weltkrieg stark betroffenen Ruhrgebietsstädte kennzeichnet.

CLAUS-C. WIEGANDT

BLÄSER, KERSTIN: *Ermessensraum. Zur kalkulativen Hervorbringung von Investitionsobjekten im Immobiliengeschäft.* 184 S., 2 Abb. transcript Verlag, Bielefeld, 2017. ISBN 978-3-8376-3859-2. € 26,99

Zwar ist die vorliegende Dissertation von Kerstin Bläser, die an der Goethe-Universität in Frankfurt am Main am Lehrstuhl bei Susanne Heeg entstanden ist, schon einige Jahre alt, aber das Thema ist gleichwohl aufgrund aktueller Ereignisse – die Entwicklung der gebauten Umwelt unter Unsicherheitsaspekten – sehr gegenwartsbezogen. Die Arbeit beschäftigt sich mit der Schnittstelle zwischen Wirtschafts- und Stadtgeographie sowie der Social Studies of Finance mit der Relationalität des Net Present Value (NPV) als kalkulatorischer Grundentscheidung bei der Planung und Realisierung von Investitionsobjekten durch Kapitalanlagegesellschaften in der zeitgenössischen gebauten Umwelt. Freilich: Jedes Bauvorhaben ist letztlich ein Investitionsobjekt, das mit Einflussgrößen und Referenzparametern aus der Ertragsbewertung plausibel betrachtet und erfasst werden kann, ohne es gleich in den Verdacht der Finanzialisierung, der „finanziellen Ökonomisierung“ oder gar der „finanziellen Vermarktlichung“ der Immobilienwirtschaft zu bringen. In neun Hauptkapiteln nähert sich Bläser dem Kern der Arbeit, dem Net Present Value, an. Sei der Net Present Value positiv, sei auch die Investition positiv (S. 140). Dies ist zutreffend. Die Kunst der Humangeographen allerdings ist es, die Theorie(n) von David Harvey selbst noch in die Grundstückswertermittlung hinein zu transformieren – dabei aber keines der Standardwerke und keinen führenden Autoren der Immobilienbewertung, national wie international, zu zitieren. Die Verfasserin befasst sich mit dem Phänomen des Kalkulierens in der Immobilienwirtschaft und damit dem ominösen NPV in folgenden Kapiteln: Immobilien im Umfeld der Finanzmärkte, Marktformierung, Rechenpraktiken, die numerisch-kalkulative Hervorbringung von Investitionsstandorten sowie schließlich die Zahlenarbeit des Investierens. Grundstückswertermittlung und Grundstücksnutzungsfinanzierung sind wichtige immobilienökonomische und zugleich geographisch-geodätische Instrumente der Landentwicklung. Immobilienprojektentwickler, Immobilienfinanzinstitutionen wie Hypothekenbanken und Fonds, Bauträger, Baubetreuer, Generalunternehmer, Generalübernehmer sowie die Unternehmen der privaten und öffentlichen Wohnungswirtschaft leisten wichtige Beiträge für die bauliche Innenentwicklung. Die Autorin erläutert, was mit dem „Ermessensraum“ eigentlich

gemeint ist: nämlich die Erforschung von Entscheidungsprozessen im institutionellen Immobilieninvestmentgeschäft (notabene: auch die nicht-institutionelle Bauherrenschaft bedient sich kalkulativer Praktiken, muss Neben- und Bewirtschaftungskosten ermitteln, die Gesamtnutzungsdauer der Liegenschaft im Auge behalten und schließlich Investitions- und Instandhaltungsaufwendungen ermitteln). Nach Ansicht von Bläser sind Rechenpraktiken, zahlenbasierte Arbeiten und Organisationen Bestandteile finanzieller Vermarktlichung (S. 22), die durch die EU-Kapitalverkehrsfreiheiten, liberalisierte Bedingungen für Kapitalanlagegesellschaften und gewiss auch durch veränderte Akteur-Netzwerk-Infrastrukturen geschaffen wird, um die Umkehrung des Verhältnisses zwischen anlagesuchendem Kapital und kapitalsuchender Anlage zu bewirken (S. 32). Sehr originell an der Arbeit ist die Einflechtung empirischer Erhebungen in Gestalt von Interviews mit einigen am Investitionsgeschäft Tätigen, die Verbindung von soziologischen Grundlagenarbeiten mit der Marktformierung – gleichsam eine „Soziologie des Accountings“ – und der numerischen Hervorbringung (S. 57 ff., S. 111 ff.). Die Frage: Sind die Märkte komisch oder das Modell (S. 125), ist pointiert und aktuell zugleich. Treffend ist auch die kritische Auseinandersetzung der Autorin mit so genannten „Core-Immobilien“ (ein Marketing-Gag, in der Tat), value-added und mit opportunistisch-Immobilien. Die Arbeit verfolgt den Weg, „ins Feld zu gehen und zu schauen, wie Accounting-Situationen aussehen, welche Narrative diese Prozesse anleiten, (...) wie das, was wir als Finanzialisierung verstehen, kalkulatativ erzeugt wird“ (S. 88). Kernstücke der Dissertation sind demgemäß die durchgeführten Fachgespräche, mit denen es der Verfasserin gelingt, diese Finanzialisierung einerseits zu demaskieren, sie andererseits aber auch Termini in die Sphäre der Grundstückswertermittlung hinein bringt, die erklärungsbedürftig sind und in der Fachwelt eher Irritationen hervorrufen dürften. So richtig und wichtig der Befund ist, dass zu den wenigen Gebieten des Wirtschaftslebens, auf denen noch immer wissenschaftlicher Dilettantismus anzutreffen sei, auch das Gebiet der Verkehrswertermittlung von Grundstücken gehört und es folgerichtig nicht verwundern kann, dass das Vertrauen in die Objektivität der Grundstücksschätzungen nicht allzu groß ist (vgl. Kapitel 8 – Zahlenarbeit des Investierens), so sehr muss man aufpassen, in die Struktur der Grundstücksbewertung nicht allzu viel hinein zu interpretieren und jedwede kalkulatorische Tätigkeit auf die „Rendite“ zu reduzieren. Man hat es vielmehr mit

einem Wertpluralismus zu tun, was noch durch die im Einzelfall unterschiedliche Anwendung der einschlägigen Wertermittlungsverfahren verschlimmert wird. Dabei wird in der Tat stets die höchste und beste Nutzung (highest and best use value) eines jeden Grundstücks als immanenter Grundsatz unterstellt. Aus Investorensicht ist dies bei der Berechnung der Rentabilität oder bei der Einschätzung einer Nutzungsmöglichkeit (property in transition) nur allzu verständlich. Völlig außer Acht gelassen in dieser Arbeit wird die Rolle des Staates bei der Hervorbringung von Investitionschancen. Die Interdependenz von staatlicher Planung und Herausbildung des jeweiligen Grundstückswerts ist sehr vielschichtig. Wertbeeinflussende Faktoren, die auf den jeweiligen Darstellungen des Planungsrahmens beruhen und eine Bauerwartung der Eigentümer begründen, können sich darüber hinaus aus dem Verhalten der Gemeinde sowie aus ihrer Einschätzung der Situation der allgemeinen städtebaulichen Entwicklung ergeben. Zutreffend erkannt werden von der Verfasserin, dass sich die Renditeerwartungen von Grundstückseigentümern aus der von der Natur der Sache her ergebenden Möglichkeit der Grundstücksnutzung sowie einer wirtschaftlichen Nutzungsperspektive ableiten lassen. Zusätzlich erhalten Grundstückseigentümer durch Flächennutzungs- und Bauplanung einen Planungsvorteil in die Hand. Jener verdichtet sich zu einer Verbreiterung ihrer Dispositionsbefugnisse über die ihnen gehörenden Grundstücke. Diese Befugnisse umfassen das Recht, ein Grundstück selbst baulich zu nutzen, zu beleihen, durch einen anderen Marktteilnehmer in Wert setzen zu lassen oder es zu veräußern, bis hin zur Möglichkeit des „Exits“ (S. 145 ff.). Von Rendite ist in den nationalen Normen zur Grundstücksbewertung übrigens keine Rede, allenfalls von „marktüblich erzielbaren Erträgen“ und vom Reinertrag der baulichen Anlage. Die „kalkulativen Praktiken der Bewertungsarbeit“ (S. 164) stehen nicht grundsätzlich unter dem Generalverdacht der Rendite-Getriebenheit. Die Autorin stellt das Discounted-Cash-Flow-Modell (DCF) als zentrales methodisches Tool zur Investitionsrechnung im Immobilienbereich dar. Dies gilt keineswegs pauschal. Denn das DCF ist nach wie vor eine hoch umstrittene Berechnungsmethode, hierzulande unter den Gutachterausschüssen zudem eher unbeliebt, weil ursprünglich aus der Unternehmensbewertung herrührend und eher eine Unterart des Ertragswertverfahrens darstellend, das die Autorin ebenfalls erwähnt. Eine fachliche Korrektur ist hier dennoch anzubringen. Die auf Seite 141 dargestellte Tabelle kann nicht als ein Beispiel einer

DCF-Berechnung herangezogen werden, denn die wiedergegebenen Parameter und Einflussgrößen gelten auch für das periodische Ertragswertverfahren und sind nur ein kleiner Ausschnitt aus dem eigentlichen Zahlenwerk des DCF. Besonders bedauerenswert ist, dass in der vorliegenden Dissertation nicht auf die wesentliche Unterscheidung jeder Investitionsrechnung in Bezug auf Immobilien eingegangen wird: Die Trennung in Boden/Grundstück (unendliche Lebensdauer, ewige Rente) und Gebäude (endliche Lebensdauer). Dies verändert die Einflussgrößen wie Liegenschaftszinssatz, Kapitalisierungszinssatz, Barwertfaktoren und Vervielfältiger, mithin die Zahlenarbeit des Investierens, erheblich. Mein Fazit zu der vorliegenden Qualifizierungsarbeit: Die Stärke ist fraglos die Darstellung der Rationalitäten der Akteure von „Finanzmarktumwelten“ (S. 27) abseits der Zahlenräume und füllt damit zweifellos eine Lücke in der bisherigen geographischen Immobilienmarktforschung bzw. schärft den Blick für die finanzielle Vermarktlichung der Land- und Gebäudeentwicklung. Aus Sicht der praktischen, angewandten Grundstücksbewertung, in der sich durchaus zahlreiche GeographInnen – nach entsprechender Zusatzausbildung – sehr erfolgreich betätigen, hätte etwas weniger Mystik der Arbeit meines Erachtens nicht geschadet. Der Ermessensraum in der Bewertung ist gängige Praxis eines jeden Liegenschaftsschätzers; und schließlich: alles ist relational. In der Verkehrswertermittlung geht es durchaus auch, aber keineswegs nur, um die Erfassung der Rendite. Wer im Bereich der geographischen Immobilienmarktforschung arbeiten möchte, für den/die ist diese Publikation gewiss ein lesenswerter Gewinn. Für diejenigen, die sich in die methodische Grundstücksbewertung, vor allem in DCF-Verfahren, einarbeiten möchten, ist das Werk weniger geeignet. Es gibt hierzulande nur eine Definition des Marktwerts (§ 194 BauGB), ergänzende Richtlinien zur Immobilienbewertung sowie eine vorgegebene Modellkonformität. Bewertung ist national weitgehend normiert. Wer davon abweicht, muss gute Gründe haben, und diese Abweichung im System des Referenzrahmens erläutern. Dies wurde hier bedauerlicherweise weitgehend unterlassen. Die „Investitionswelt“ ist daher oftmals gar nicht so mystisch, wie hier dargestellt wird.

FABIAN THIEL