

Hotspots der Investitionsaktivitäten auf städtischen Wohnungsmärkten und Maßnahmen städtischer Wohnungspolitik

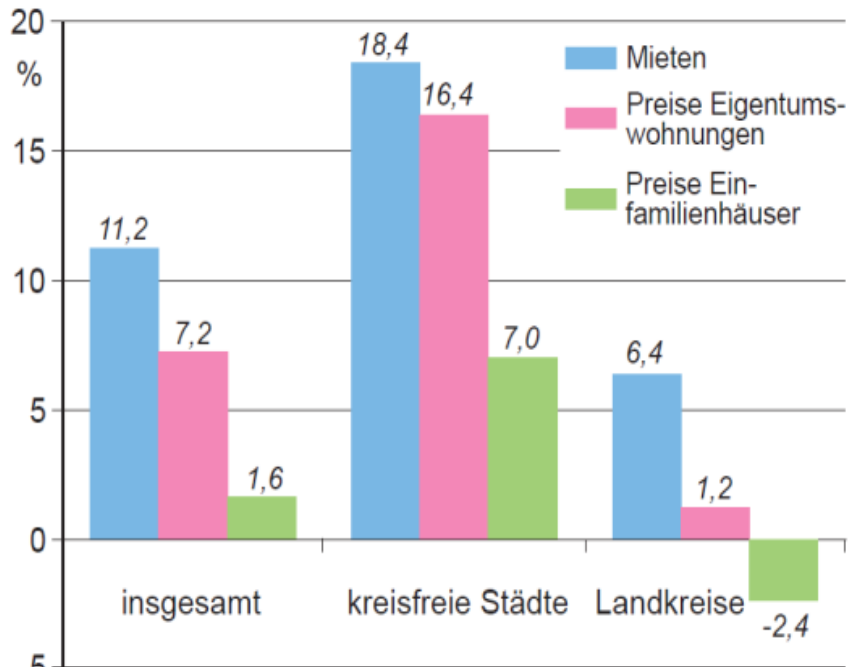
Dr. Katrin Klein-Hitpaß

Geographisches Institut der Universität Bonn

Deutscher Kongress für Geographie, Freitag, 02. Oktober 2015

Einleitung

Entwicklung der Miet- und Kaufpreise von 2004 bis 2013



Anmerkung: inserierte Angebotspreise, hedonische Preise für 60-80 qm, (Einfamilienhaus 100-150 qm), gehobene Ausstattung, Neubau (ab 2012: die jeweils letzten zehn Baujahrgänge; bis Ende 2011: Baujahr ab 2000)

Quelle: Klein-Hitpaß 2015

Ursachen

- Zuzug in die Städte
 - Demographischer Wandel
 - Zunahme der 1-Personen-Haushalte
 - Zunahme der Wohnfläche pro Kopf
 - **Wohnimmobilien als Anlagegut für private und institutionelle Investoren**
- Kommunale Wohnungspolitik: soziale Erhaltungssatzung

Wirksamkeit der sozialen Erhaltungssatzung

Investoren

- Findet Verdrängung überhaupt statt?
- Satzung behindert private Investitionen in den Wohnungsbau.
- Übermaß an bürokratischem Aufwand

Zivilgesellschaft

- „zahnloser Tiger“
- kommt zu spät
- kann Aufwertung und Verdrängung nicht aufhalten, lediglich verlangsamen

Einleitung

Spiegelt der räumliche Zuschnitt der sozialen Erhaltungssatzungsgebiete die räumliche Konzentration der Investitionen institutioneller Investoren auf den städtischen Wohnungsmärkten wider?

Gliederung

- (1) Einleitung
- (2) Hintergrund institutionelle Investoren
- (3) Hintergrund soziale Erhaltungssatzung
- (4) Forschungsfrage und Methodik
- (5) Hotspots der Investitionsaktivitäten und Zuschnitt der Erhaltungssatzungsgebiete
- (6) Fazit

Institutionelle Investoren

- Bedeutungsgewinn institutioneller Investoren
- Entwicklung der Immobilie zu einem handelbaren Investitionsgut
> **Finanzialisierung** (u.a. Aalbers/Christopher 2014, Heeg 2004, 2009, Pike/Pollard 2010)
- attraktives Investitionsumfeld für institutionelle Investoren aus dem In- und Ausland (u.a. Voigtländer 2014)
- unterschiedliche Investitionsstrategien



Institutionelle Investoren

- Bedeutungsgewinn institutioneller Investoren
- Entwicklung der Immobilie zu einem handelbaren Investitionsgut
> **Finanzialisierung** (u.a. Aalbers/Christopher 2014, Heeg 2004, 2009, Pike/Pollard 2010)
- attraktives Investitionsumfeld für institutionelle Investoren aus dem In- und Ausland (u.a. Voigtländer 2014)
- unterschiedliche Investitionsstrategien

Value-Added Strategy

- Immobilien mit hohem Wertsteigerungspotenzial
- umfassende Modernisierung
- Erhöhung der Mieten
- ggf. Einzelprivatisierung
- **Aufwertung und Verdrängung**



Soziale Erhaltungssatzung

Erhaltungssatzung

- § 172 BauGB: Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart von Gebieten
- soziale Erhaltungssatzung / Milieuschutz: Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung (§ 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB)
- Genehmigungsvorbehalt für best. bauliche Veränderungen > „Luxussanierungen“
- Umwandlungsverbot (nur bei vorliegendem Landesgesetz)



Soziale Erhaltungssatzung

Erhaltungssatzung

- § 172 BauGB: Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart von Gebieten
- soziale Erhaltungssatzung / Milieuschutz: Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung (§ 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB)
- Genehmigungsvorbehalt für best. bauliche Veränderungen > „Luxussanierungen“
- Umwandlungsverbot (nur bei vorliegendem Landesgesetz)

Kriterien zur Ausweisung

(1) Verdrängungsindikatoren:

Anteil der > 60-jährigen, Anteil der Alleinerziehenden, Kaufkraft etc.

(2) Aufwertungsindikatoren:

Anteil der Gebäude in bestimmten Baualtersklassen, Mietspiegel

**Anteil der Abgeschlossenheitsbescheinigungen,
Anteil der umgebauten Wohnungen**



Forschungsfrage und Methodik

Spiegelt der räumliche Zuschnitt der sozialen Erhaltungssatzungsgebiete die räumliche Konzentration der Investitionen institutioneller Investoren auf den städtischen Wohnungsmärkten wider?

Welche (räumlichen) Investitionsschwerpunkte verfolgen institutionelle Investoren auf städtischen Wohnungsmärkten?



Hotspots der
Immobilien-
investitionen

Methodik:

Auswertung der Transaktionsdatenbank der Thomas Daily GmbH

- tatsächliche Transaktionen
- Transaktionen > 2 Mio. € (Abdeckung ca. 80-90 %)
- zumeist konkrete Adresse
- weitere Details (z.B. Käufer/Verkäufer, Herkunft, Investitionsvolumen, Paketgröße etc.)
- Untersuchungsstädte: Hamburg, Köln, München
- Zeitraum Januar 2011 – Juni 2015

Forschungsfrage und Methodik

Spiegelt der räumliche Zuschnitt der sozialen Erhaltungssatzungsgebiete die räumliche Konzentration der Investitionen institutioneller Investoren auf den städtischen Wohnungsmärkten wider?

Methodik:

- Dokumentenrecherche
- qualitative Interviews mit Vertretern der Stadtverwaltungen, Investoren sowie zivilgesellschaftliche Gruppen
- Untersuchungsstädte: Hamburg, Köln, München

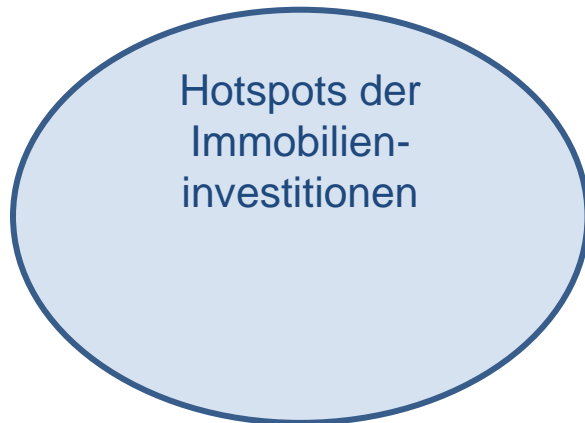
Welchen räumlichen Zuschnitt haben die sozialen Erhaltungssatzungsgebiete?



Forschungsfrage und Methodik

Spiegelt der räumliche Zuschnitt der sozialen Erhaltungssatzungsgebiete die räumliche Konzentration der Investitionen institutioneller Investoren auf den städtischen Wohnungsmärkten wider?

Welche (räumlichen) Investitionsschwerpunkte verfolgen institutionelle Investoren auf städtischen Wohnungsmärkten?

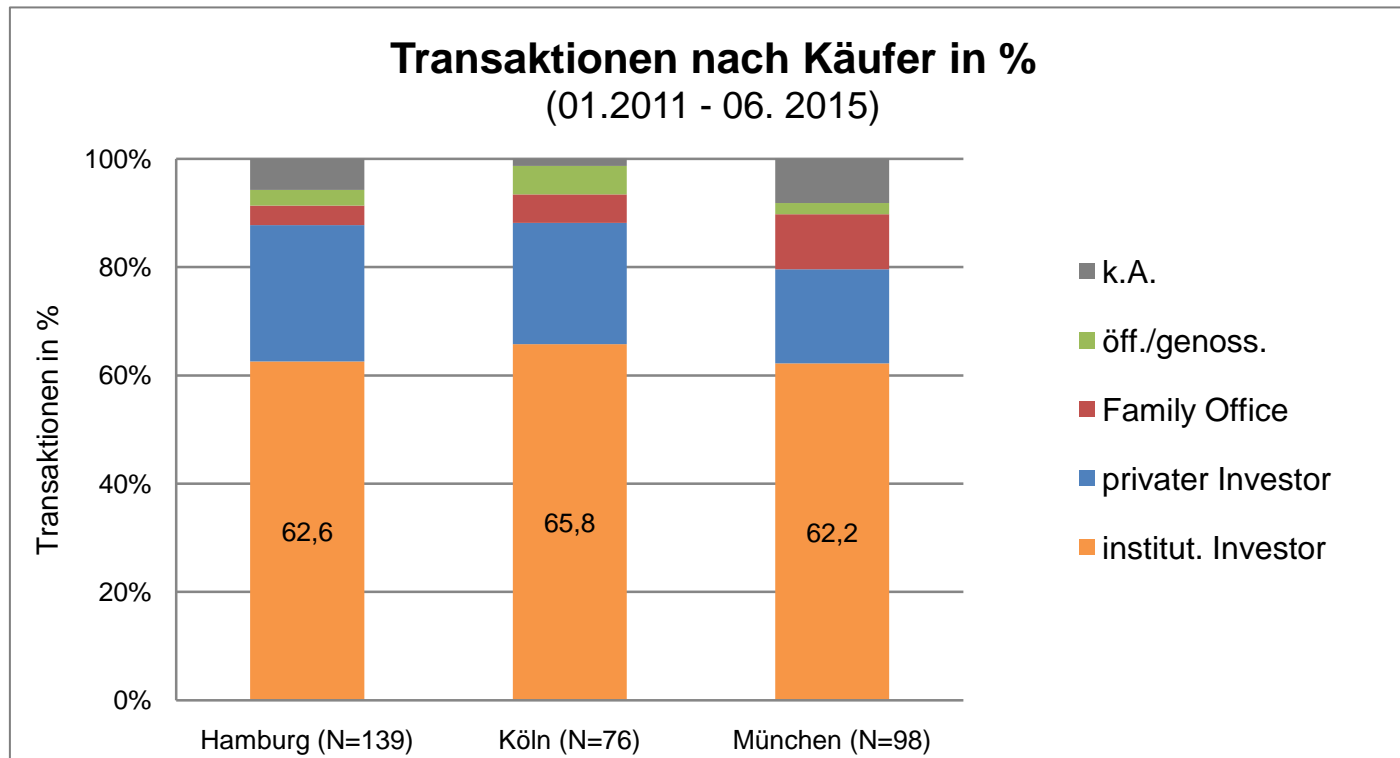


Welchen räumlichen Zuschnitt haben die sozialen Erhaltungssatzungsgebiete?



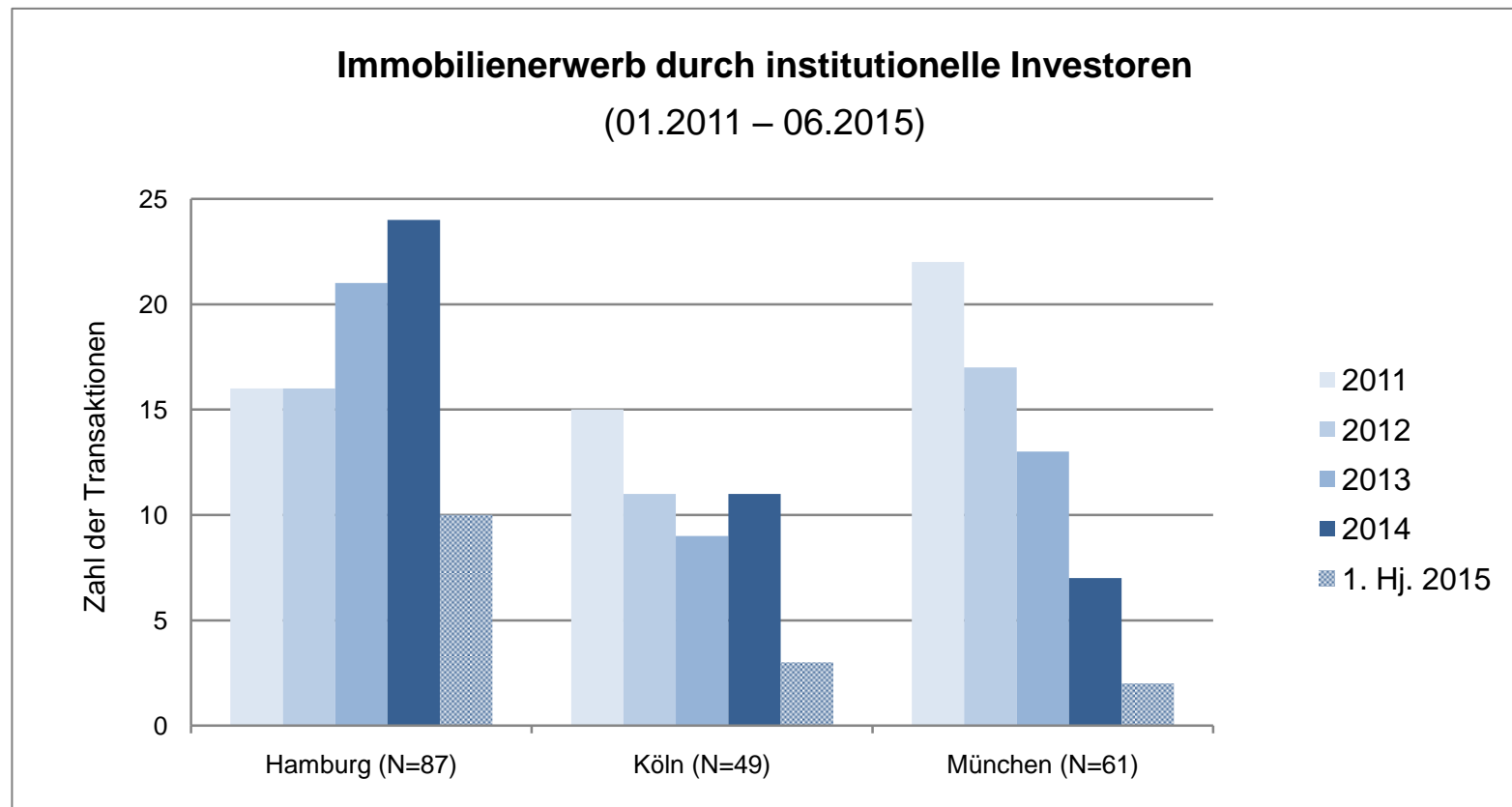
Immobilieninvestitionen institutioneller Investoren

- insges. haben institutionelle Investoren in 197 Transaktionen Wohnimmobilien in den drei Städten erworben (Januar 2011 bis Juni 2015)
- institutionelle Investoren stellen in fast 2/3 der in der Datenbank geführten Transaktionen den Käufer dar



Immobilieninvestitionen institutioneller Investoren

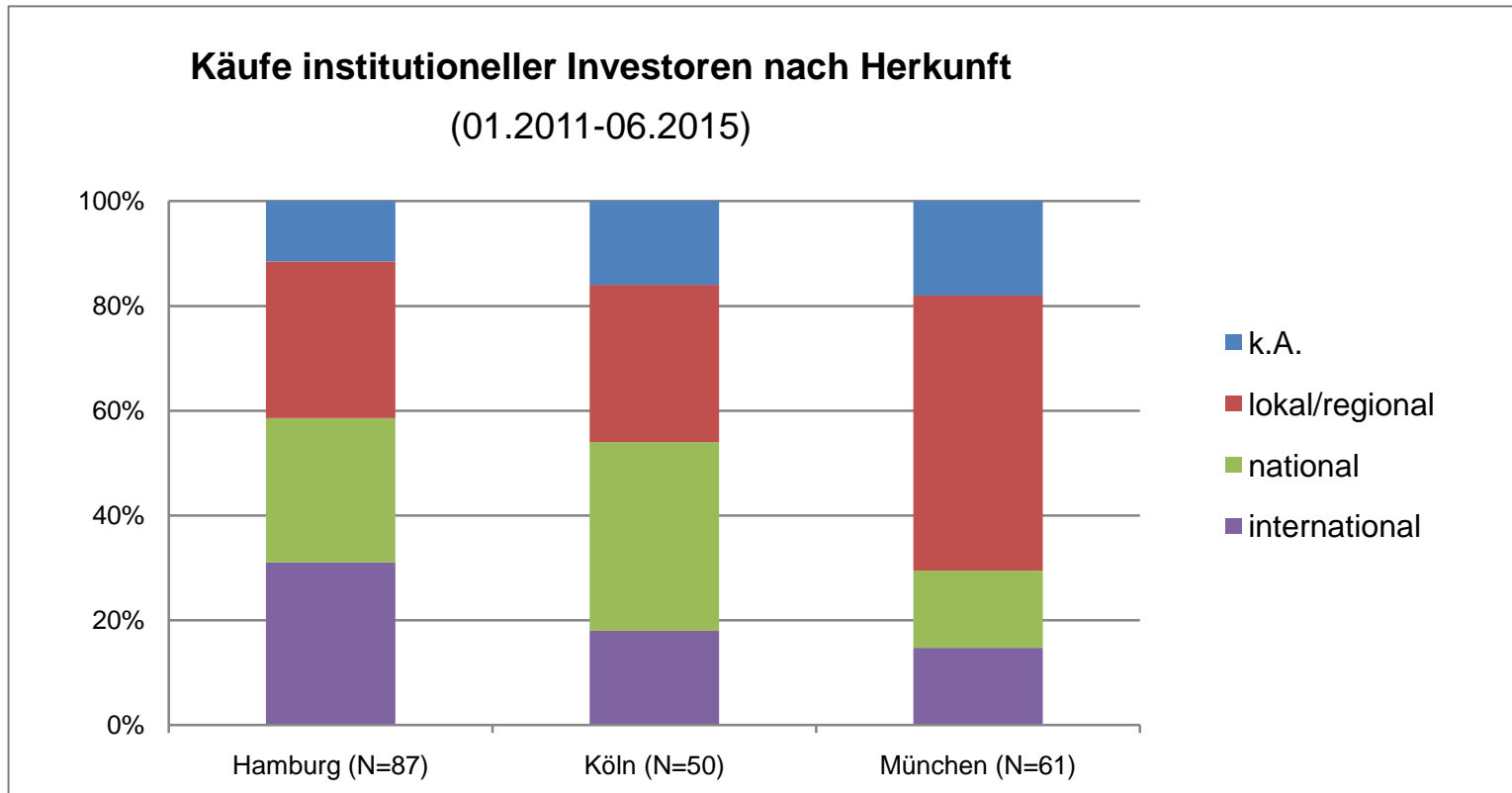
- München: abnehmende Zahl des Immobilienerwerbs durch institutionelle Investoren im Zeitverlauf



Quelle: eigene Auswertung nach TD Premium

Immobilieninvestitionen institutioneller Investoren

- Hamburg: Institutionelle Investoren aus dem Ausland besonders aktiv



Hamburg

Transaktionen institutioneller Investoren (01.2011 – 06.2015) und Erhaltungsverordnungsgebiete



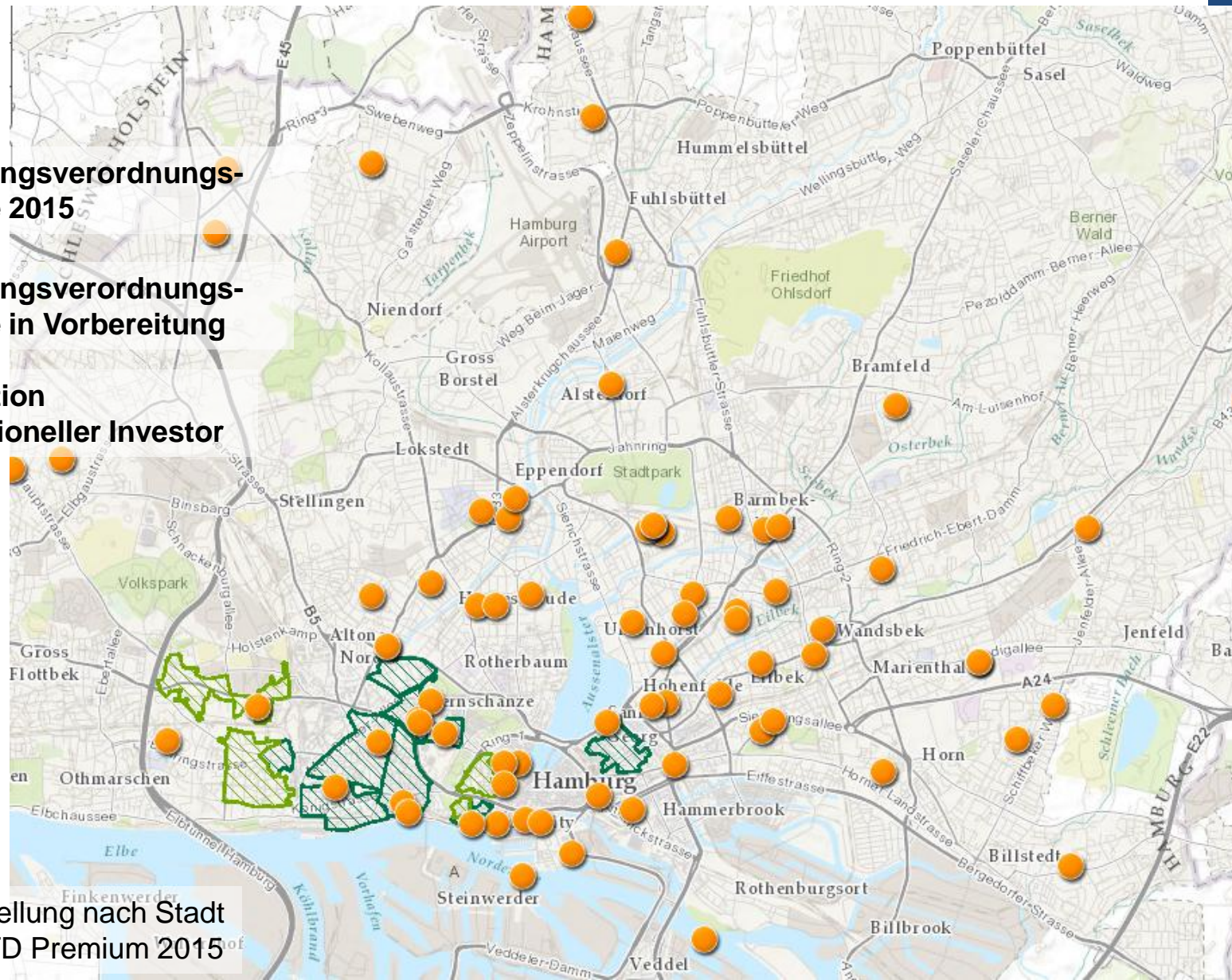
Erhaltungsverordnungsgebiete 2015



Erhaltungsverordnungsgebiete in Vorbereitung



Investition institutioneller Investor



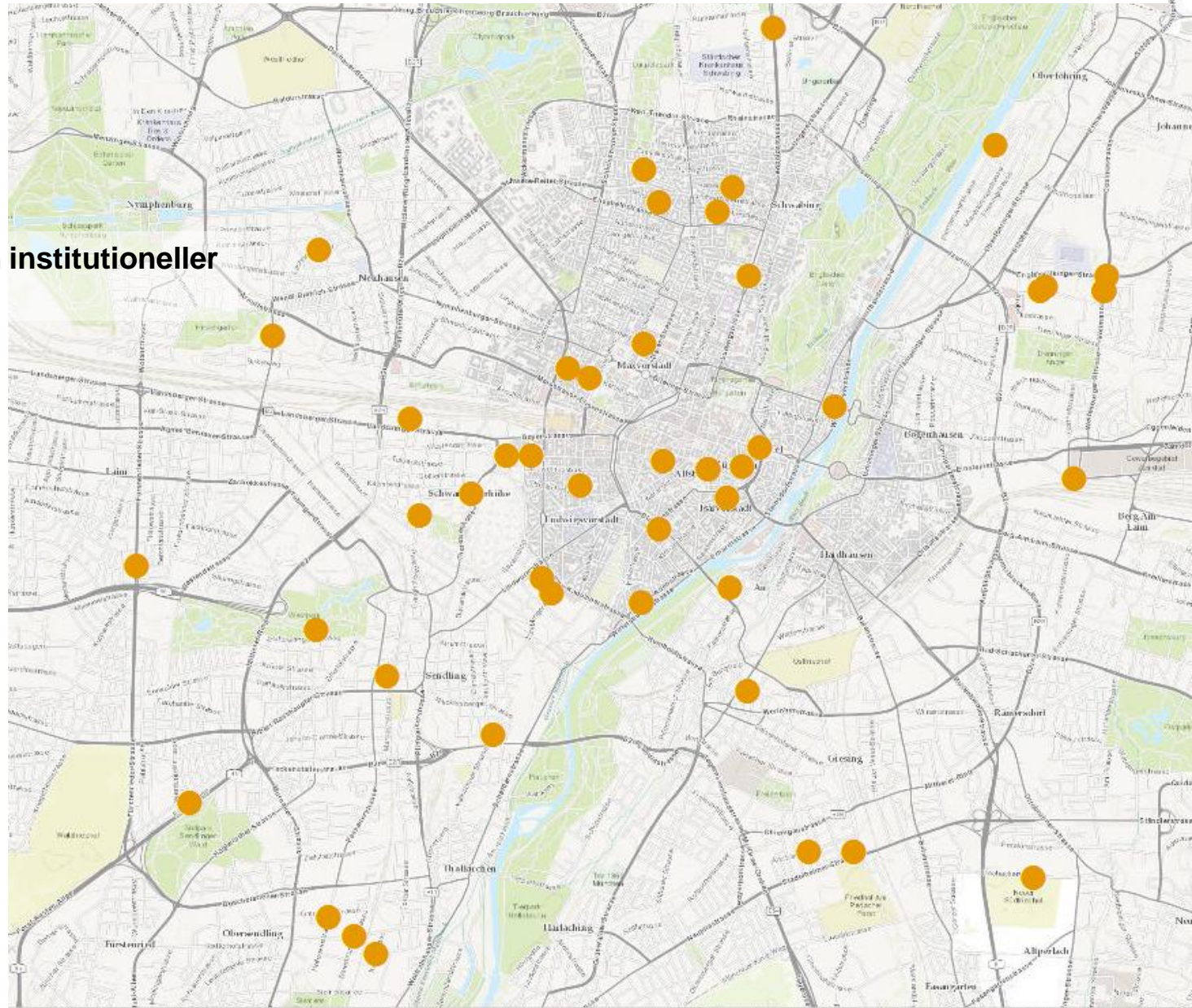
Quelle: Eigene Darstellung nach Stadt Hamburg 2015 und TD Premium 2015

München

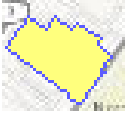
Transaktionen institutioneller Investoren (01.2011 – 06.2015)



Investition institutioneller
Investor



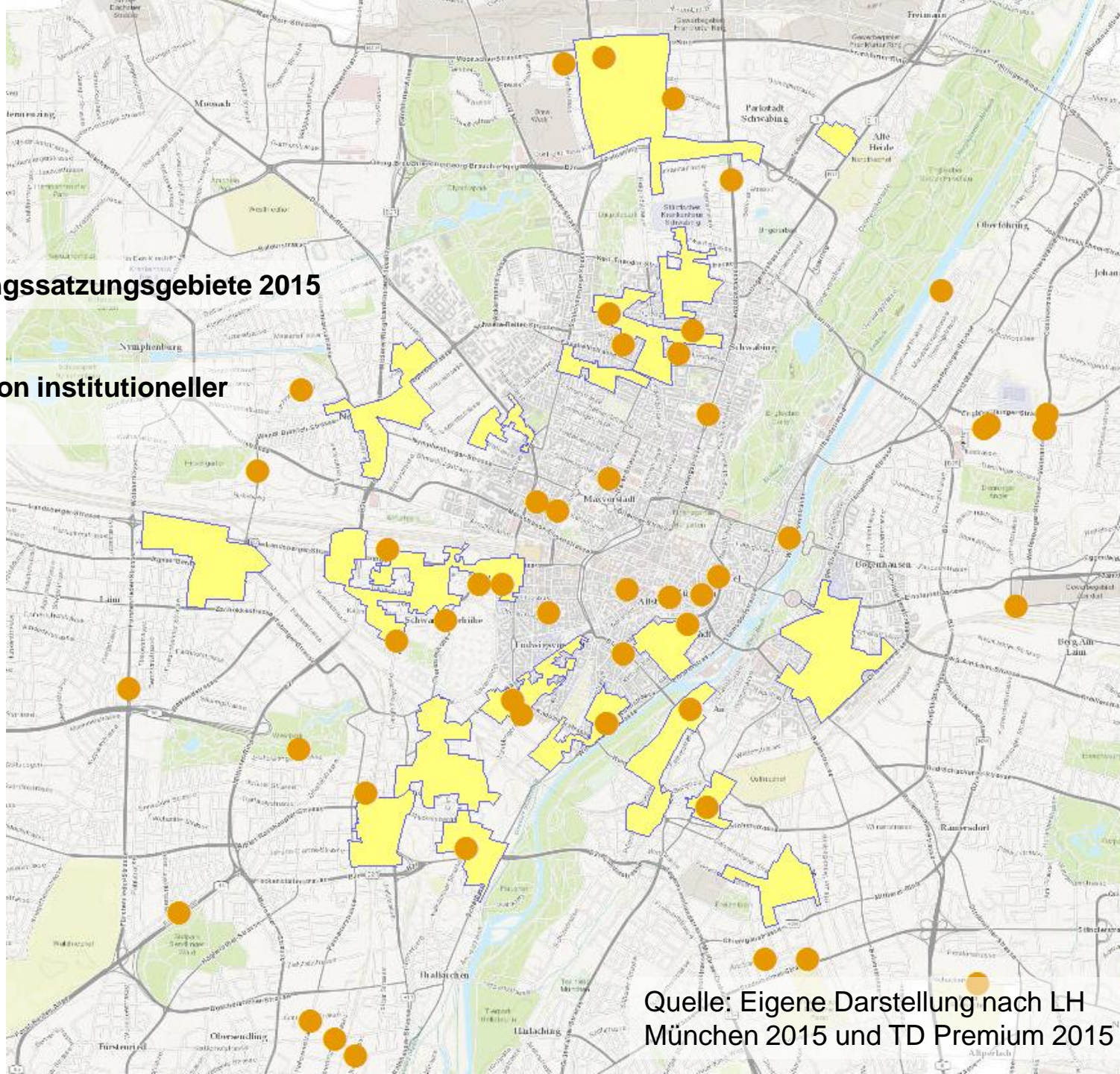
München



Erhaltungssatzungsgebiete 2015

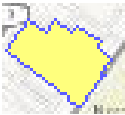


Investition institutioneller Investor



Quelle: Eigene Darstellung nach LH München 2015 und TD Premium 2015

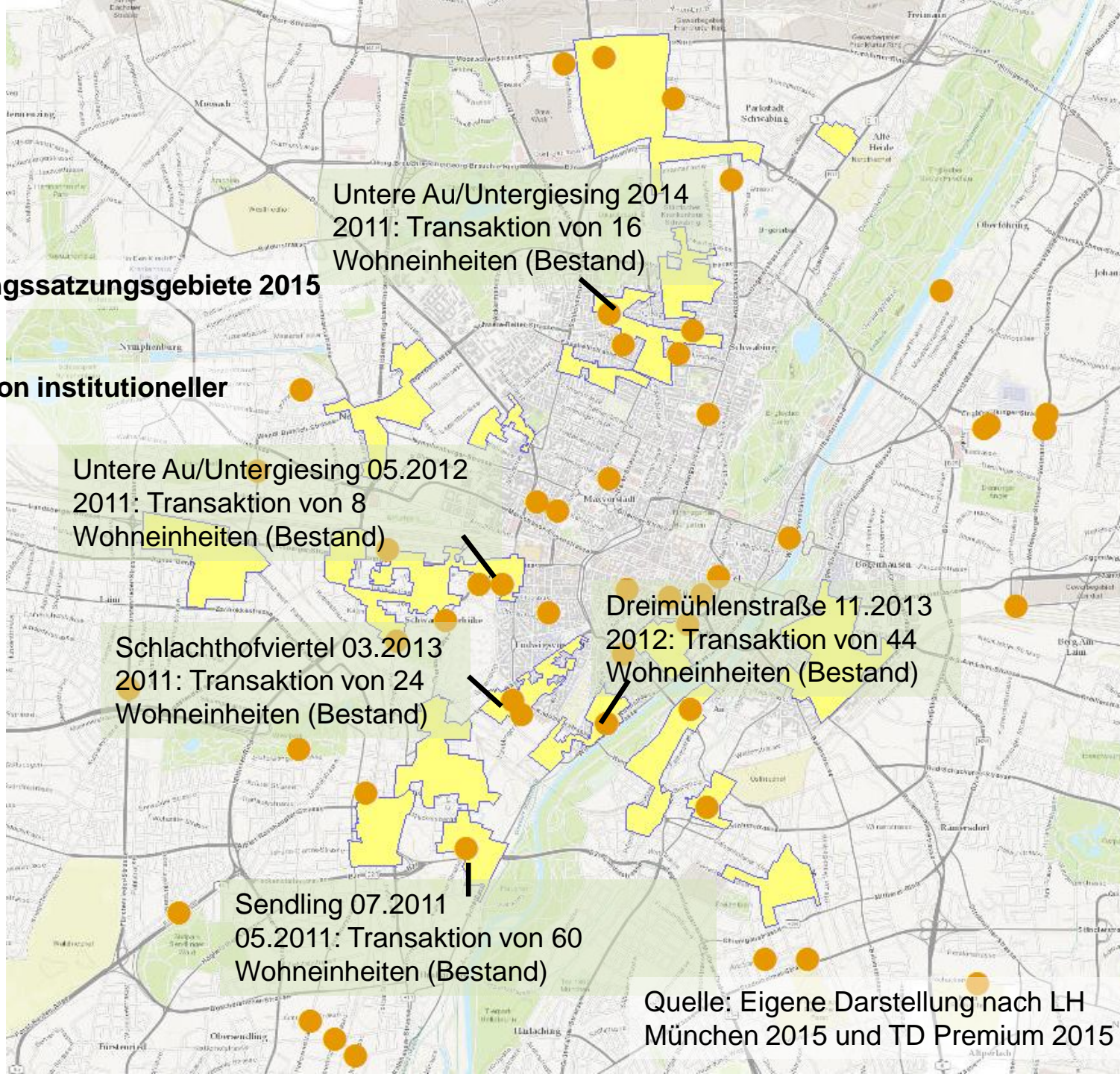
München



Erhaltungssatzungsgebiete 2015

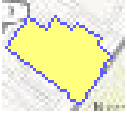


Investition institutioneller Investor



Quelle: Eigene Darstellung nach LH München 2015 und TD Premium 2015

München



Erhaltungssatzungsgebiete 2015



Investition institutioneller Investor

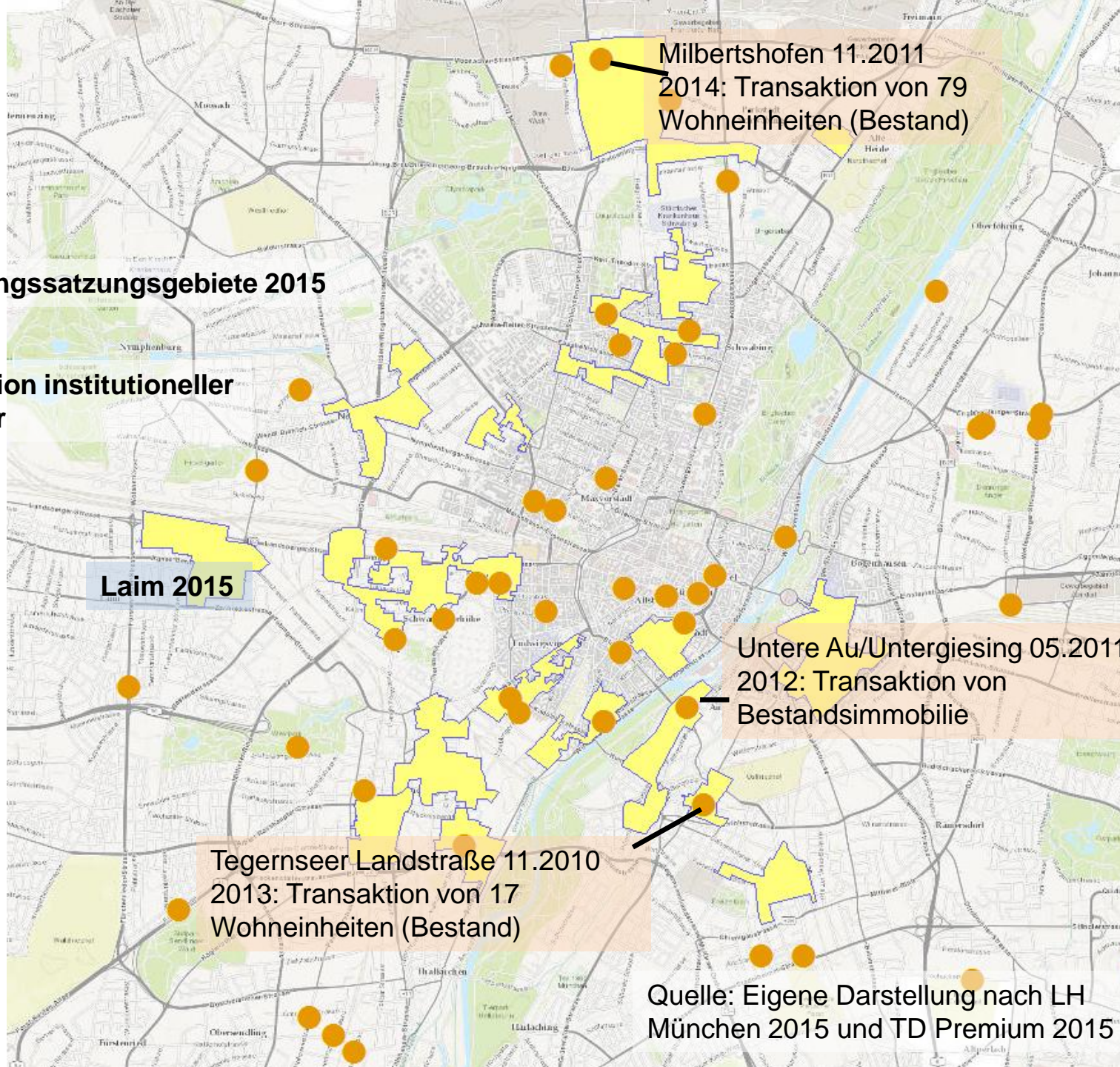
Laim 2015

Milbertshofen 11.2011
2014: Transaktion von 79 Wohneinheiten (Bestand)

Untere Au/Untergiesing 05.2011
2012: Transaktion von Bestandsimmobilie

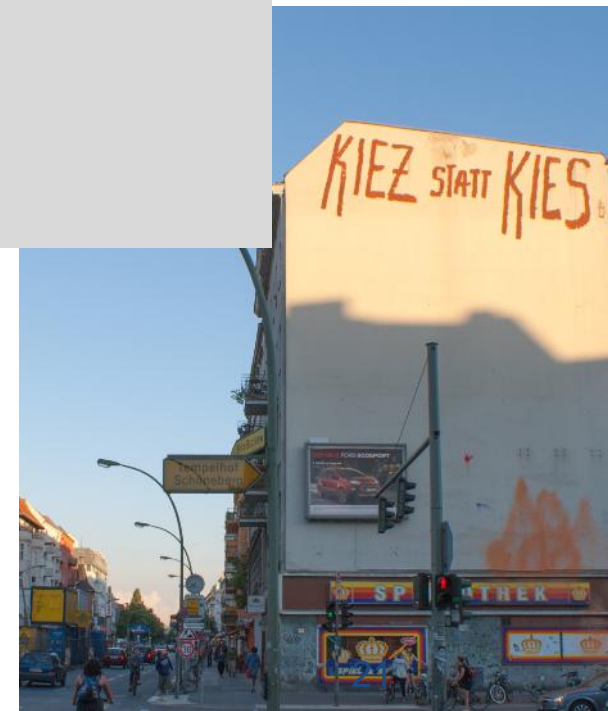
Tegernseer Landstraße 11.2010
2013: Transaktion von 17 Wohneinheiten (Bestand)

Quelle: Eigene Darstellung nach LH München 2015 und TD Premium 2015



Fazit

- Das Investitionsverhalten institutioneller Investoren zeigt keine nennenswerten räumlichen Muster bzw. Hotspots auf.
- Gebiete unter Milieuschutzsatzung bilden nur bedingt die Investitionsschwerpunkte institutioneller Investoren ab.
- schwierige Interpretation der Daten
- Zeithorizont ist zu berücksichtigen
- private Investoren (Responsibilisierung)



Wirksamkeit

Investoren

- Findet Verdrängung überhaupt statt?
- Satzung behindert private Investitionen in den Wohnungsbau.
- Übermaß an bürokratischem Aufwand

Stadtverwaltung

„Die Erhaltungssatzung kann die ein oder andere Spitze wegnehmen, aber dass sich ein Viertel verändert, kann sie nicht verhindern. Das ist zum Teil auch gewollt.“ (Interview Sozialreferat LH München, 02.2015)

Zivilgesellschaft

- „zahnloser Tiger“
- kommt zu spät
- kann Aufwertung und Verdrängung nicht aufhalten, lediglich verlangsamen



Katrin Klein-Hitpaß

Geographisches Institut der Universität Bonn
klein-hitpass@uni-bonn.de