

## Zwischen Responsibilisierung und Internationalisierung: Aktuelle Herausforderungen für die städtischen Wohnungsmärkte und Handlungsansätze der Stadtpolitik (Projektskizze)

---

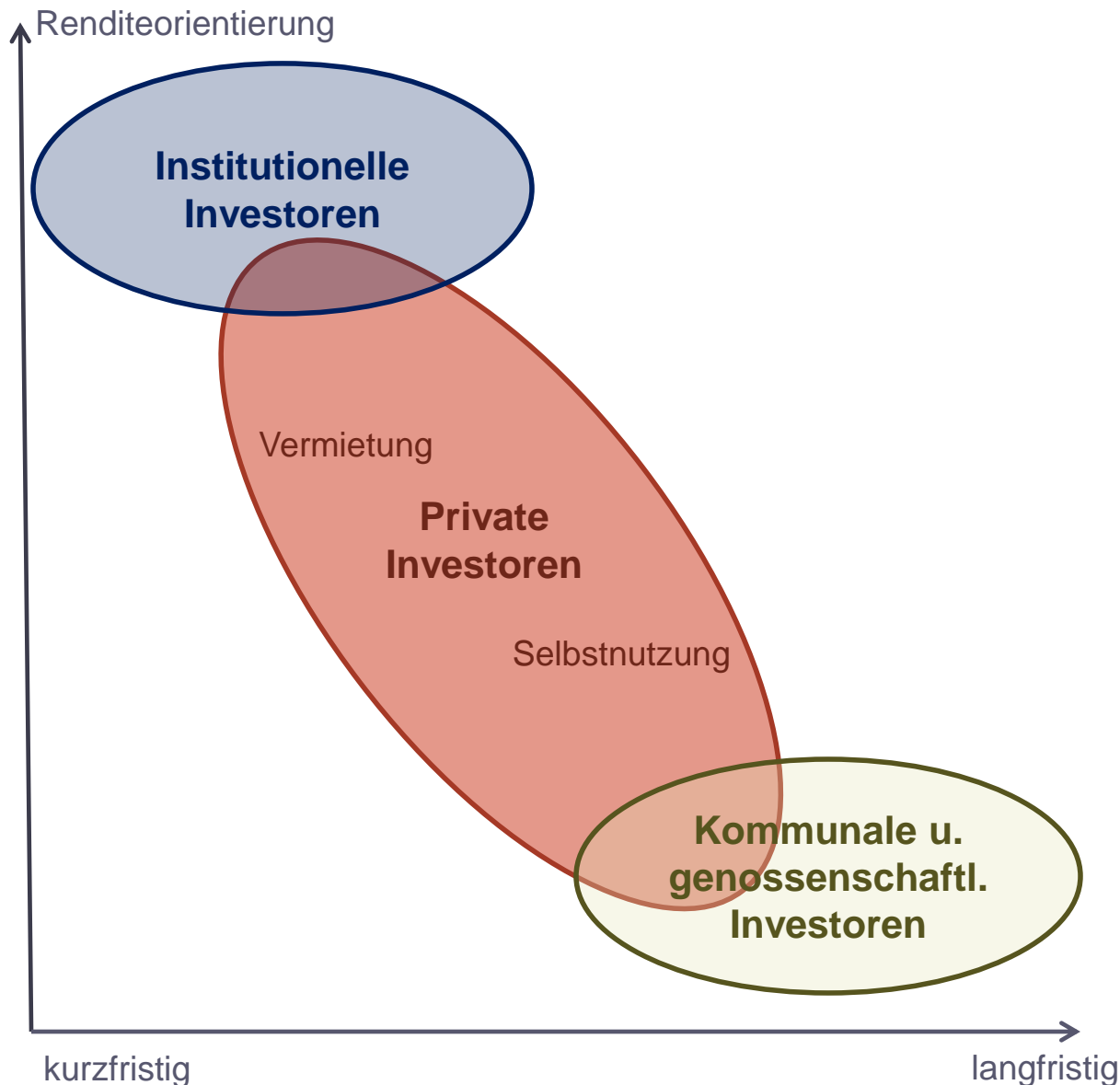
Vortrag auf der gemeinsamen Jahrestagung der Arbeitskreise „Geographische Migrationsforschung“ und „Geographische Wohnungsmarktforschung“  
10. Oktober 2014, Berlin

Dr. Katrin Klein-Hitpaß  
AG Wirtschaftsgeographie - Geographisches Institut der Universität Bonn

## Gliederung

- (1) Investorentypen und ihre Investitionsstrategien
- (2) Aktuelle Entwicklungen auf den Märkten und in der Politik
- (3) Forschungsfragen und Methodik
- (4) Ausblick

## Investorentypen und ihre Investitionsstrategien



### Private Investoren

- ortsnah
- Vermietung vs. Selbstnutzung
- **Responsibilisierung**

### Kommunale u. genossenschaftl. Investoren

- ortsnah
- Versorgungsauftrag
- geringe Renditeorientierung

### Institutionelle Investoren

- **Finanzialisierung**
- **Internationalisierung**
- hohe Renditeorientierung
- kurz- bis mittelfristige Investitionen

## Aktuelle Entwicklungen auf den Wohnungsmärkten und in der Politik

- Bestandsentwicklung: Neubautätigkeit liegt jetzt und in Zukunft unterhalb des Neubaubedarfs
- regionale Differenzierungen: rückläufige Wohnflächennachfrage in Ostdeutschland; zunehmende Nachfrage in westdeutschen Wachstumsregionen
- Neubau konzentriert sich auf hochpreisigen Wohnungsneubau in Innenstadtlagen; vornehmlich für den Eigentumswohnungsmarkt
- Umwandlungen von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen



## Aktuelle Entwicklungen auf den Wohnungsmärkten und in der Politik

- Bestandsentwicklung: Neubautätigkeit liegt jetzt und in Zukunft unterhalb des Neubaubedarfs
- regionale Differenzierungen: rückläufige Wohnflächennachfrage in Ostdeutschland; zunehmende Nachfrage in westdeutschen Wachstumsregionen
- Neubau konzentriert sich auf hochpreisigen Wohnungsneubau in Innenstadtlagen; vornehmlich für den Eigentumswohnungsmarkt
- Umwandlungen von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen
- abnehmender Bestand an Sozialwohnungen mit Mietpreisbindung und Belegungsrechten



Verknappung des Bestands an bezahlbaren (Miet-)Wohnungen

## Aktuelle Entwicklungen auf den Wohnungsmärkten und in der Politik

### Investitionen institutioneller Akteure

Veränderung des Investitionsverhaltens:

2005 - 2008:

große Portfolios aus häufig öffentlicher Hand zur Erzielung kurz- und mittelfristiger Renditeziele



seit 2009:

zunehmend kleinere Paketgrößen, verstärkt Investitionen in hochpreisige Immobilien (Neubau oder sanierter Altbau)

seit 2011:

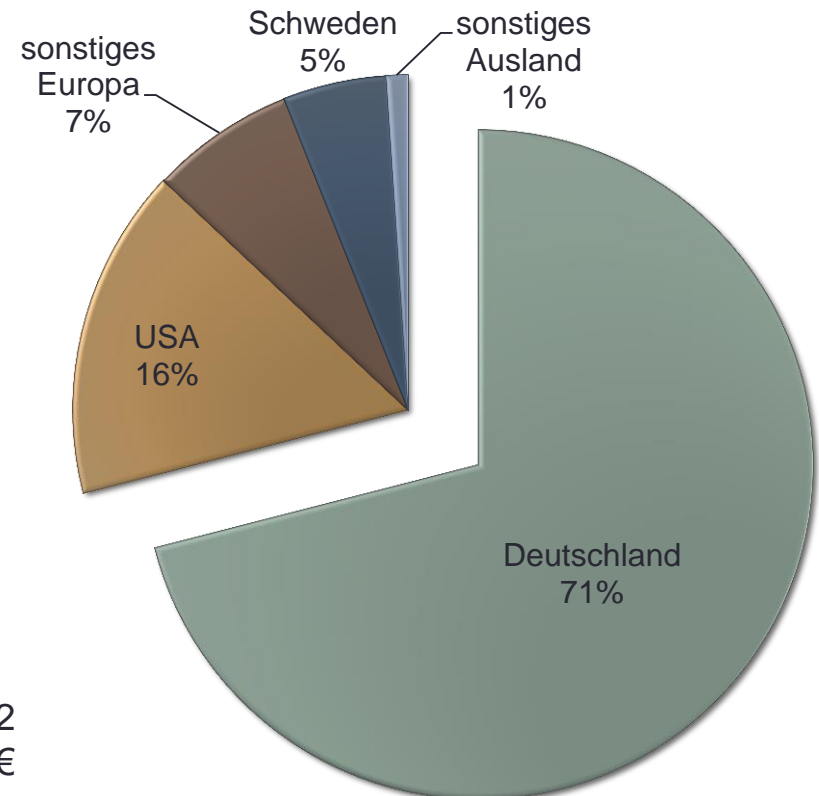
erneute Zunahme der großvolumigen Transaktionen, häufig Wiederverkäufe

## Aktuelle Entwicklungen auf den Wohnungsmärkten und in der Politik

### Ausländische Investoren:

- hohe Attraktivität der deutschen Wohnungsmärkte insgesamt
- wichtige Rolle bei großvolumigen Transaktionen
- insgesamt keine genauen Zahlen über das Engagement ausländischer Investoren

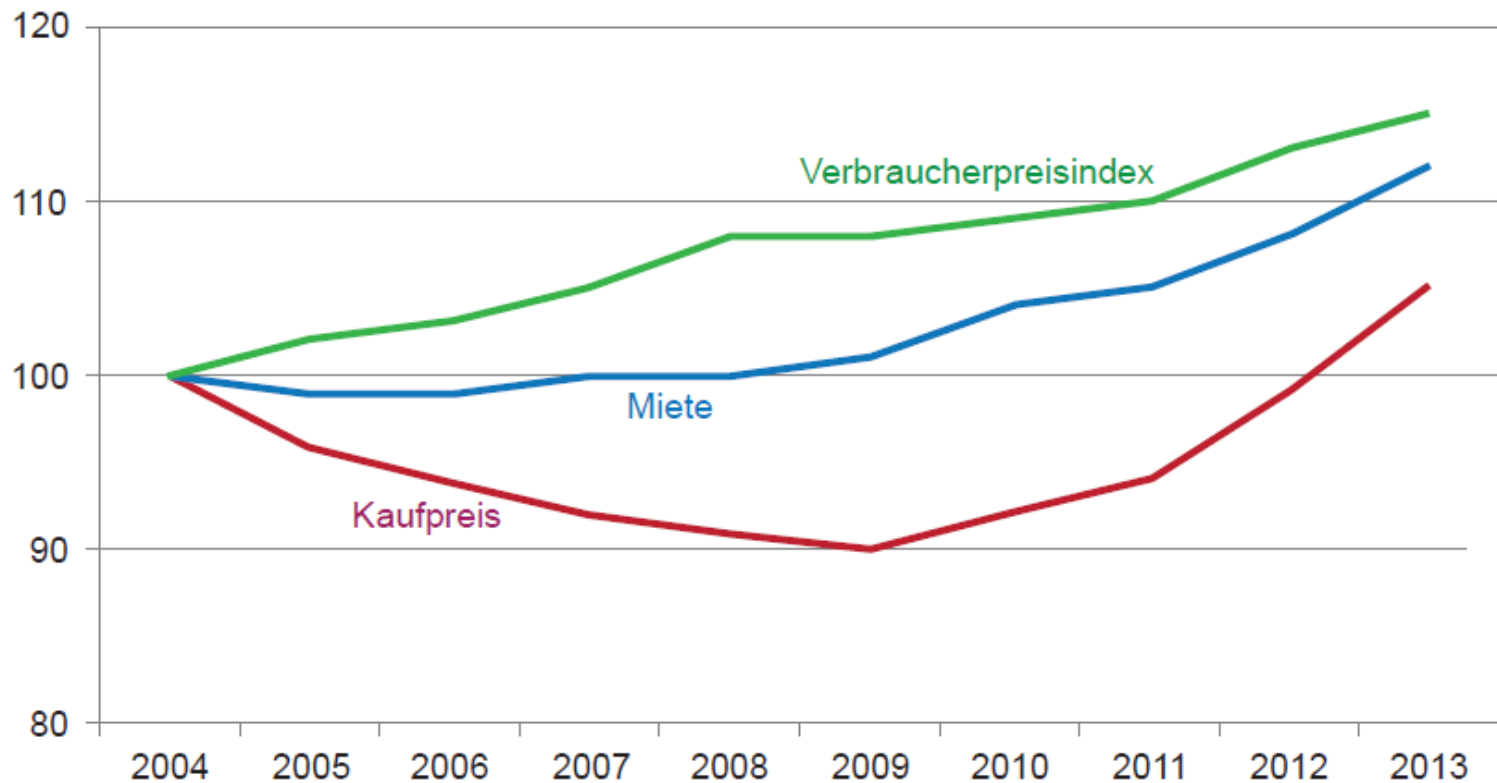
**Abb.: Transaktionsvolumen nach Herkunft des Käufers in % (1. Hj. 2012)**



Quelle: Savills 2012  
Bezugszeitraum: 1. Halbjahr 2012  
Transaktionsvolumen: 6,13 Mrd. €

## Aktuelle Entwicklungen auf den Wohnungsmärkten und in der Politik

Abb.: Entwicklung der Mieten und Preise für Wohneigentum (Index; 2004=100)

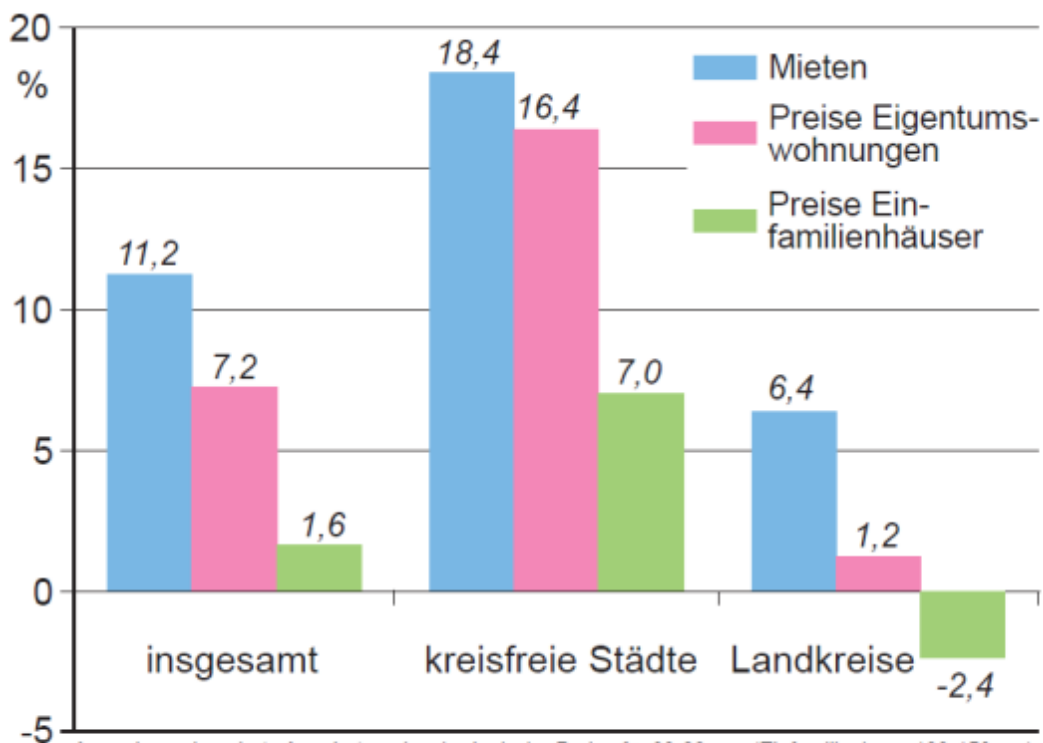


Quelle: eigene Darstellung nach Empirica 2014, DESTATIS 2014



## Aktuelle Entwicklungen auf den Wohnungsmärkten und in der Politik

Abb.: Entwicklung der Miet- und Kaufpreise von 2004 bis 2013 in %



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: eigene Darstellung nach Empirica 2013

## Aktuelle Entwicklungen auf den Wohnungsmärkten und in der Politik



attraktive Investitionsmöglichkeiten



bezahlbarer Wohnraum

### Möglichkeiten politischer Einflussnahme

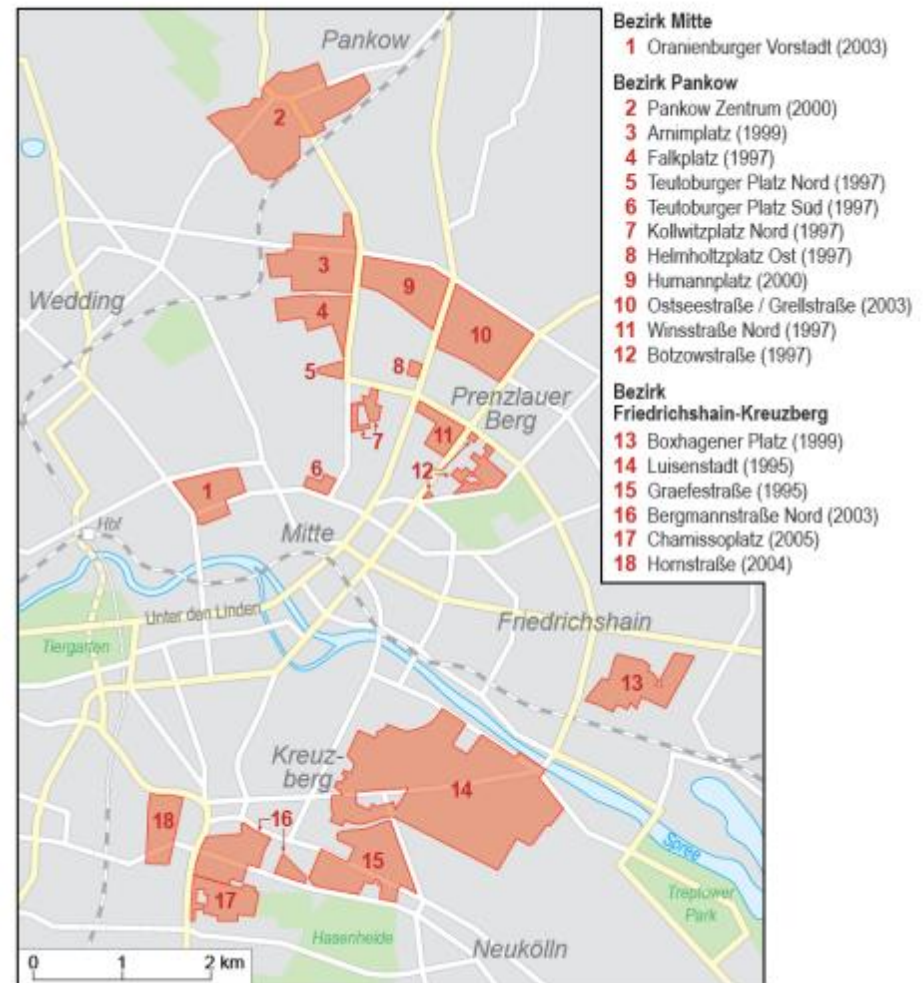
- (1) Beeinflussung privater Investitionstätigkeiten  
Bsp.: genehmigungspflichtige Luxussanierungen
- (2) Vergabepraxis bei der Bebauung städtischer Flächen  
Bsp.: Vorgaben für die Zahl an öffentlich geförderten Mietwohnungen

## Aktuelle Entwicklungen auf den Wohnungsmärkten und in der Politik

### Beispiel Berlin:

- Ausweisung von 18 Milieuschutzgebieten auf Bezirksebene (insges. 160.000 Einwohner)
- Verbot von „Luxussanierungen“
- „Zahnloser Tiger?“  
(MieterGemeinschaft e.V.)

Abb.: Milieuschutzgebiete nach Bezirken und Jahr der Einrichtung



Quelle: eigene Darstellung nach Berlin online Stadtportal, 2014

## Forschungsfragen

- Wie verändern sich die Eigentümerstrukturen auf den Wohnungsmärkten im Zuge der Prozesse der Responsibilisierung, Finanzialisierung und Internationalisierung? Welche Rolle spielen ausländische Investoren?
- Wie wirken sich die verschiedenen Investitionsstrategien auf die Entwicklung der Wohnungsmärkte aus?
- Welche Ziele verfolgen die Städte bezüglich der Wohnungsmarktentwicklung und mit welchen Maßnahmen versuchen sie diese Ziele umzusetzen?

## Methodik

1. Vergleichende Stadtanalyse: voraussichtlich **Hamburg, Köln**
  - > Identifikation von innerstädtischen Teilräumen als Analyseeinheiten
2. Sekundärstatistische Analyse zur Entwicklung von Preisen und Mieten
3. Allgemeine Recherche zu
  - Veränderungen der Eigentümerstrukturen (Grundbuchamt, ???)
  - Investitionsaktivitäten und Bauprojekten
  - städtischen Maßnahmen
4. Qualitative Interviews mit verschiedenen Akteursgruppen
  - Stadt, Investoren, Bewohner, Makler, Vereine und Verbände, Bewohner u.s.

## Ausblick

Empfehlungen für die Entwicklung von städtischen Maßnahmen und Steuerungsstrukturen zur Sicherstellung einer ausreichenden Versorgung der Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum bei gleichzeitiger Wahrung der Investoreninteressen.

- Verfeinerung des theoretischen Rahmens
- Konkretisierung des methodischen Vorgehens
- Formulierung einer Projektskizze zur Einreichung bei der DFG

Perspektivisch:

International vergleichende Untersuchung: DE, UK, NL

**Dr. Katrin Klein-Hitpaß**  
AG Wirtschaftsgeographie  
Geographisches Institut der Universität Bonn

[klein-hitpass@uni-bonn.de](mailto:klein-hitpass@uni-bonn.de)