



**Deutsche Gesellschaft  
für Geographie | DGfG**



© Susanne Heeg, Blick von Emser Brücke in Frankfurt, Okt. 2017

Session I des Arbeitskreis  
Geographische Wohnungsmarktforschung

## **Finanzinvestoren als Akteure auf dem Wohnungsmarkt**

Susanne Heeg  
Goethe-Universität Frankfurt/Main

#GeoWoche2021





Welche Auswirkungen hat eine Finanzialisierung von Wohnen auf Mieter\*innen und Wohnungsmärkte?

Was muss dazu geklärt werden?

- Verlauf der Wohnungspolitik in Deutschland
- Prozesse und Akteure, die der Finanzialisierung zugrunde liegen
- Damit verbundene Management- und Verwertungslogiken



## Anteil der Fertigstellungen im freifinanzierten und sozialen Wohnungsbau von 1949 bis 1987

---

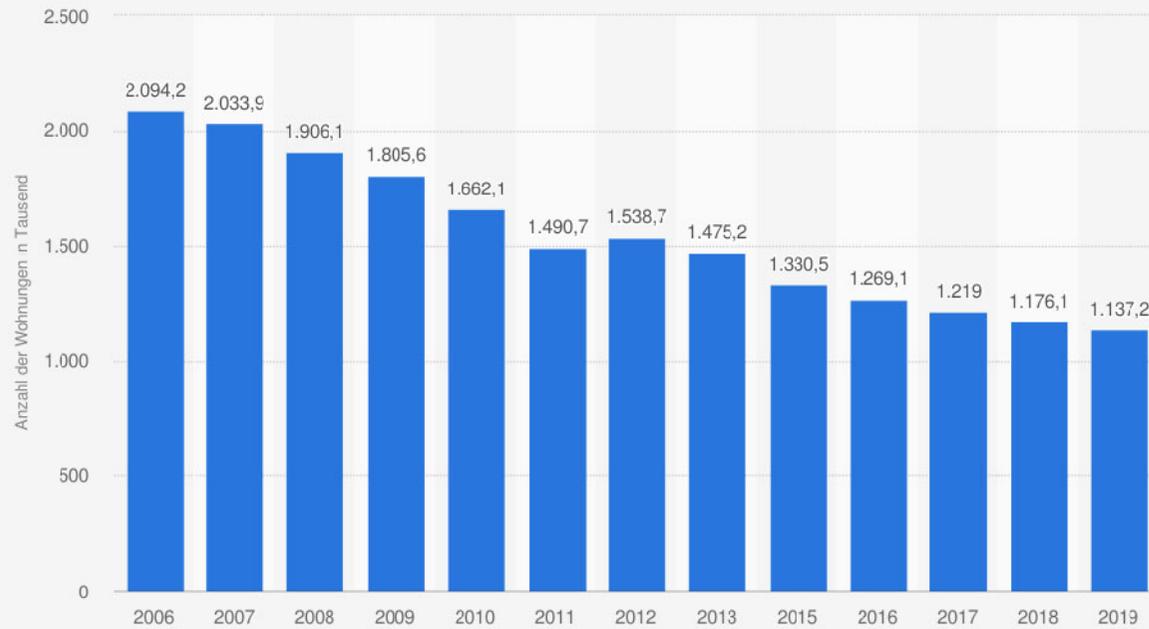
	Fertiggestellte Wohnungen (Jahresdurchschnitte)	Anteil freifinanzierter Wohnungsbau in Prozent	Anteil sozialer Wohnungsbau
1949 bis 1952	370 000	31	69
1952 bis 1959	563 000	47	53
1960 bis 1969	570 000	61	39
1970 bis 1979	498 000	73	27
1980 bis 1987	343 000	75	25

Quelle: Statistisches Bundesamt, entnommen H. Berndt: Wohnungsbau und Wohnversorgung in der Bundesrepublik Deutschland, Der Langfristige Kredit 21/22/1985 S. 699, eigene Berechnungen.

Quelle: Duvigneau/Schönefeldt 1989: 12



### Bestand der Sozialmietwohnungen in Deutschland in den Jahren von 2006 bis 2019 (in 1.000)



Quelle  
Deutscher Bundestag  
© Statista 2021

Weitere Informationen:  
Deutschland

Quelle: Statista 2021, URL [de.statista.com/statistik/daten/studie/892789/umfrage/sozialwohnungen-in-deutschland](https://de.statista.com/statistik/daten/studie/892789/umfrage/sozialwohnungen-in-deutschland)



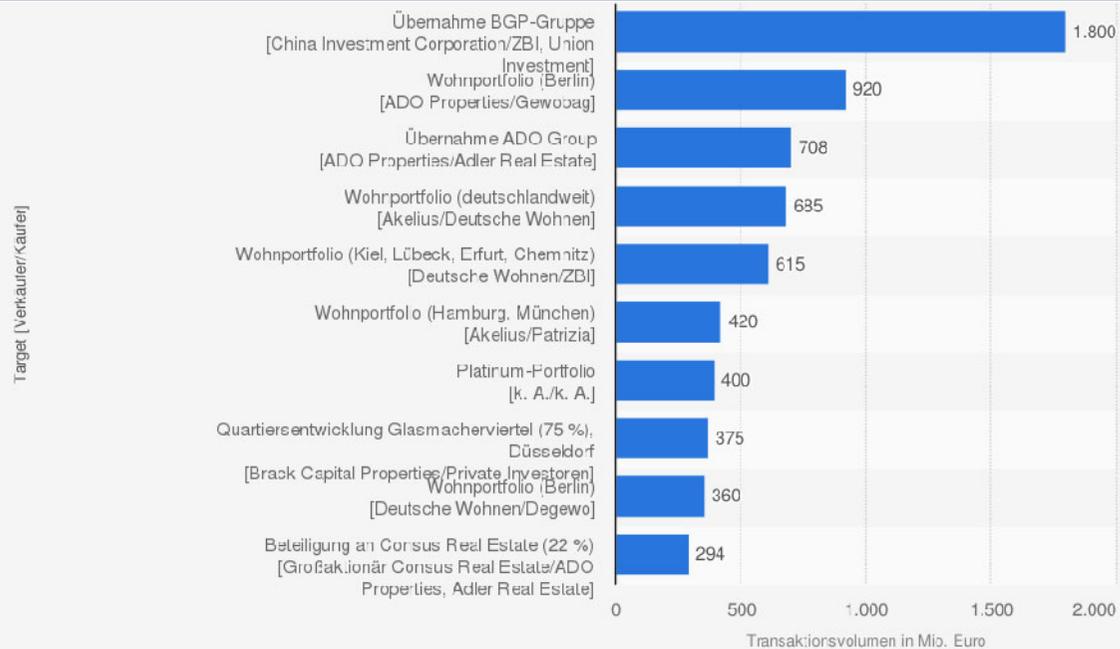
## Finanzmarktderegulierungen seit den 1990er Jahren

---

- Zulassung von Finanzmarktakteuren wie Hedge Fonds, Private Equity Fonds, Immobilien AGs und verschiedenen Instrumenten
- Zulassung von Fonds wie Altersvorsorge-, Sondervermögen-, Dach- und Indexfonds
- Ausdehnung der räumlichen Investitionsmöglichkeiten von Immobilienfonds

→ Übernahmeschlachten nach der Finanzkrise

### Größte deutsche Wohnimmobilien Deals im Jahr 2019 nach Transaktionsvolumen (in Millionen Euro)



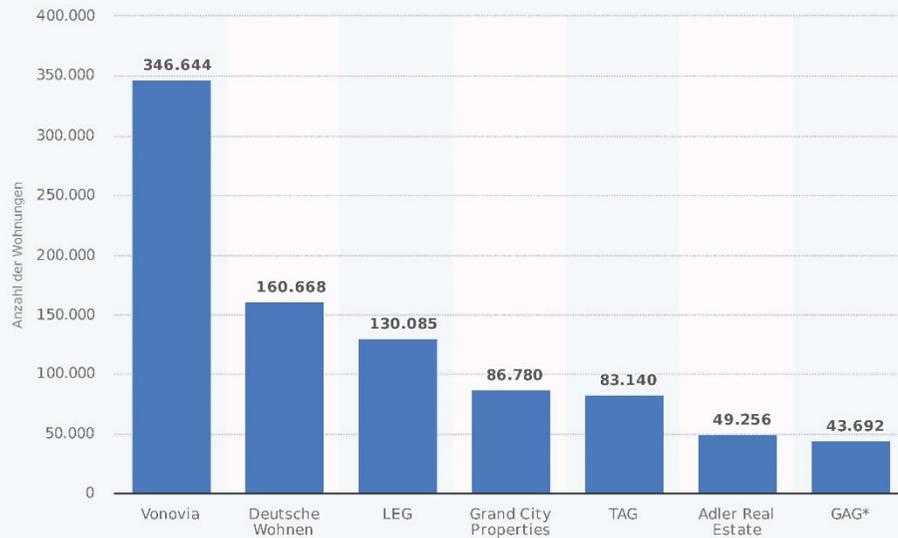
Quelle  
EY  
© Statista 2020

Weitere Informationen:  
Deutschland

Quelle: Ernst & Young Real Estate 2020, zitiert nach [de.statista.com](https://de.statista.com/statistik/daten/studie/501939/umfrage/wohnmobiliendeals-in-deutschland-nach-transaktionsvolumen/), URL [de.statista.com/statistik/daten/studie/501939/umfrage/wohnmobiliendeals-in-deutschland-nach-transaktionsvolumen/](https://de.statista.com/statistik/daten/studie/501939/umfrage/wohnmobiliendeals-in-deutschland-nach-transaktionsvolumen/)

# Börsennotierte Wohnungs-AG's 2017 und 2020

Größte börsennotierte Wohnimmobiliengesellschaften nach Anzahl der Wohneinheiten in Deutschland im Jahr 2017 (Stand: 31. Dezember 2017)

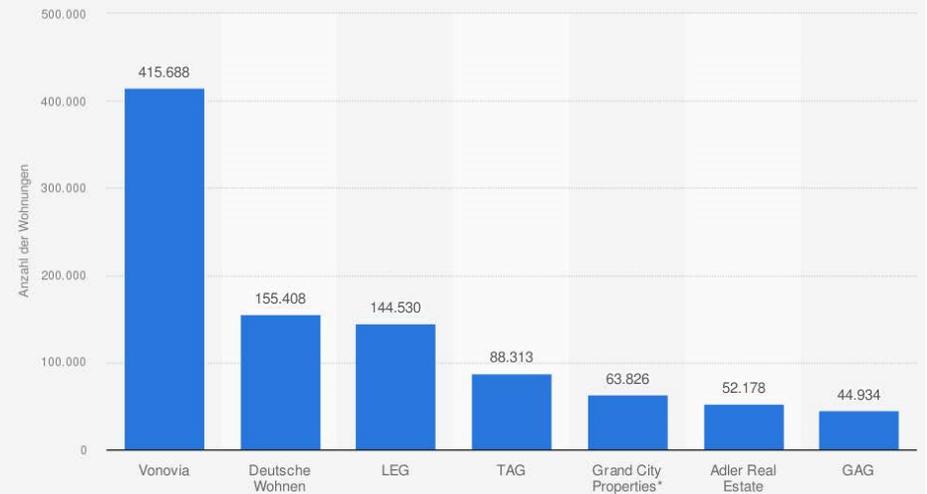


Quelle:  
Unternehmensangaben  
© Statista 2018

Weitere Informationen:  
Deutschland

statista

Größte börsennotierte Wohnimmobiliengesellschaften nach Anzahl der Wohneinheiten in Deutschland im Jahr 2020 (Stand: 31. Dezember 2020)



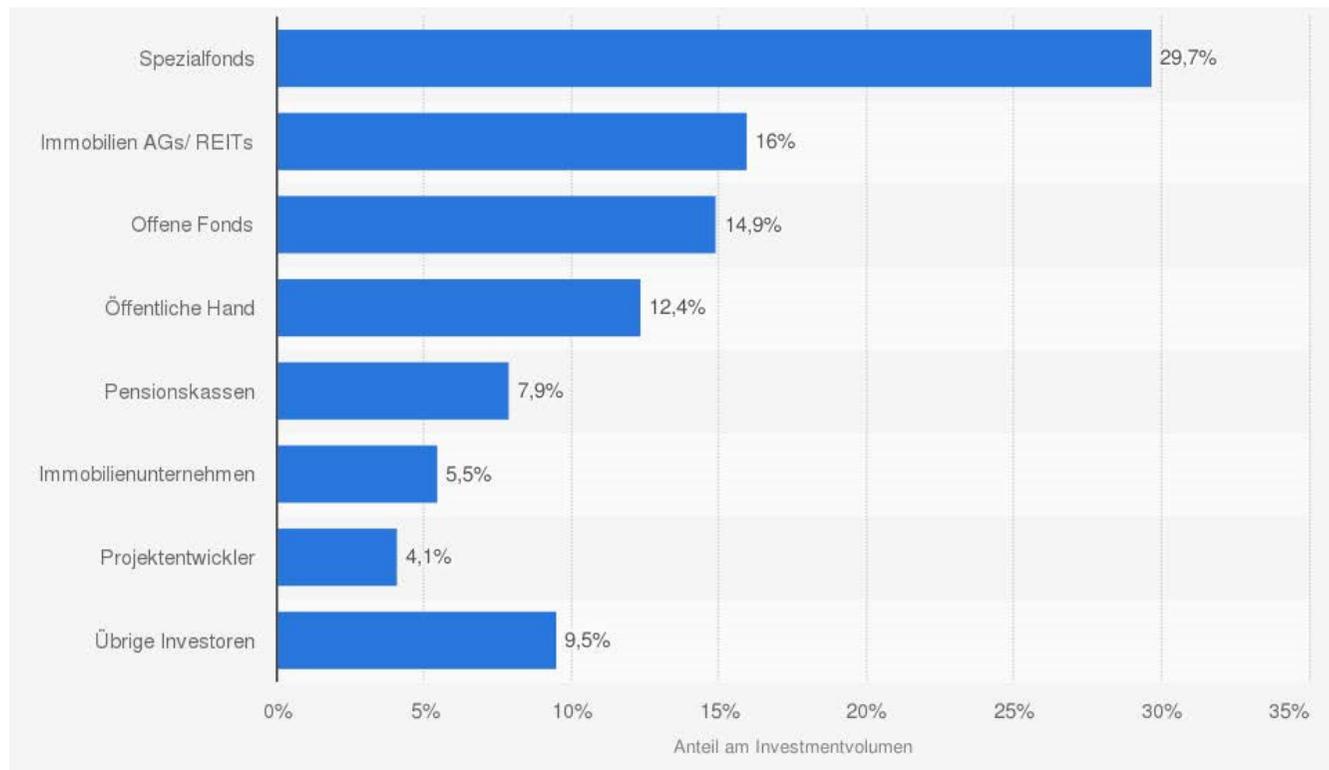
Quelle:  
Unternehmensangaben  
© Statista 2021

Weitere Informationen:  
Deutschland

statista

Quelle: statista 2018 und 2021

## Verteilung der Wohnimmobilieninvestments in Deutschland 2019 nach Käufergruppen



Quelle: Statista 2020

## Management- und Verwertungslogiken

---

- Finanzwirtschaftliche Kalkulationen
- Vernachlässigung / unterbleibender Bestandserhalt
- Modernisierungen
- Automatisierte Mieterhöhungen
- Automatisierte Vermietung
- Insourcing von (Reparatur-) Leistungen
- Nebenkostenberechnung
- Industrialisierung: Skalenerträge
- Entwicklung neuer Geschäftsfelder
- Territoriale Expansion

## Folgen?

---

Regional unterschiedliche Bedeutung der Finanzinvestoren

ABER:

Immobilien-AGs als Innovationsführer: VONOVIA!

Wirkung auf Mietspiegel

Mieter\*innen werden zermürbt



Deutsche Gesellschaft  
für Geographie | DGfG

## Finanzinvestoren als Akteure auf dem Wohnungsmarkt

---

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Susanne Heeg  
Goethe Universität  
Institut für Humangeographie  
[heeg@geo.uni-frankfurt.de](mailto:heeg@geo.uni-frankfurt.de)

