

Urban Renaissance, Wohnen und Spekulation

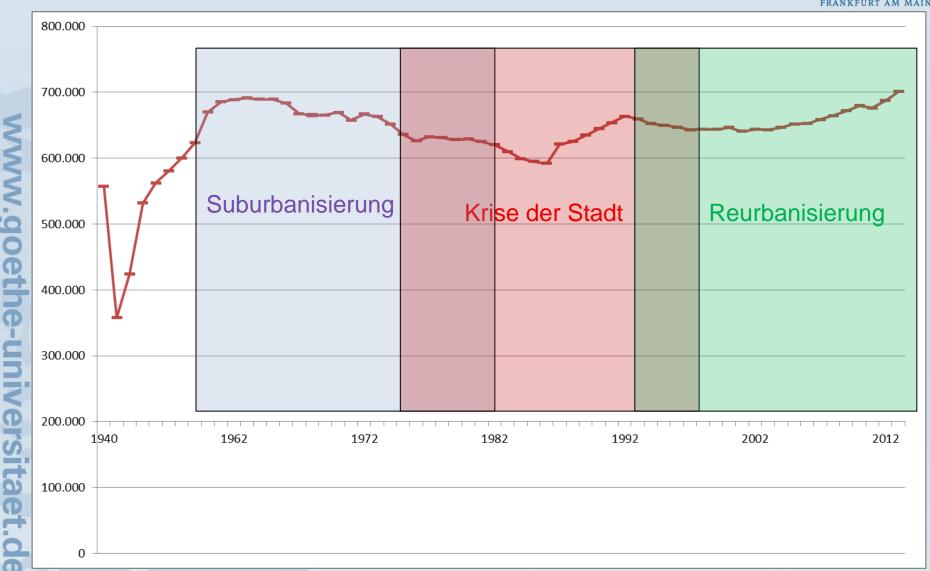


Susanne Heeg Institut für Humangeographie heeg@em.uni-frankfurt.de

1

Bevölkerungsentwicklung in Frankfurt/Main, 1940-2013





Quelle: Fortschreibung Statistisches Landesamt

1. Einleitung

2. Finanzialisierung

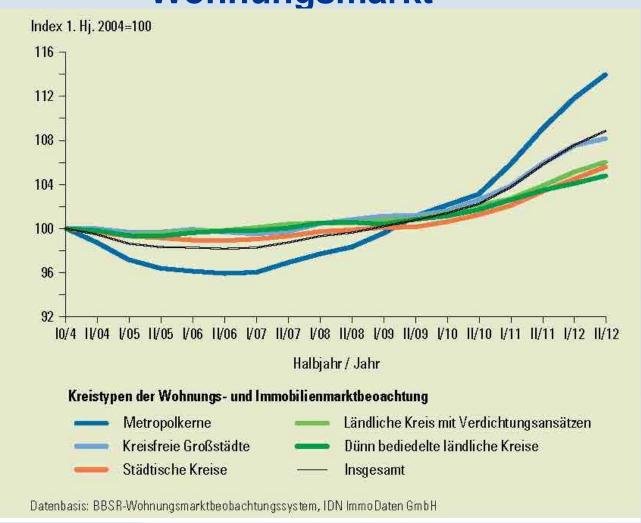
3. Multiple Krisen

4. Spekulation

5. Ausblick



Nachfrage auf dem deutschen Wohnungsmarkt



Quelle: BBSR 2013: 3

"Wohnen in der Großstadt wird zum Luxus" "Die Welt" vom 25.09.2012



"Neue Heimat für Manager: Die Wohnungen auf dem Degussa-Areal verkaufen sich rasch – trotz Preisen bis zu 11.000 Euro pro Quadratmeter"

Frankfurter Rundschau vom 7. Mai 2013

"Nach den Metropolen suchen Immobilienkäufer verstärkt in mittelgroßen Städten nach Anlagemöglichkeiten - und treiben dort die Preise nach oben."

Financial Times Deutschland vom 29. Nov. 2012

"Ware Wohnung. Finanzinvestoren kaufen in großem Stil deutsche Immobilien"

Frankfurter Rundschau 3. April 2013

"Zunehmend Engpässe auf Eigentumswohnungsmarkt" Immobilien Zeitung vom 12. September 2013



- 1. Einleitung: Städte wachsen!
- 2. Finanzialisierung und Immobilien
- 3. Multiple Krisen Immobilieninvestment
- 4. Reaktion der Immobilienwirtschaft: Spekulation
- 5. Folgen und Gefahren: Verdrängung / Kreditausdehnung

Finanzialisierung



- Räumliche und gegenstandsbezogene Ausweitung von Verwertungsmöglichkeiten
- Finanzprodukt Immobilien: REITs, Immobilien AGs, REPE, geschlossene und offene Immobilienfonds etc.
- → Immobilien als Anlageprodukt wie andere auch: Rendite!!!!!

Responsibilisierung

- Notwendigkeit individuell und privat sozial vorzusorgen
- Erwerb von Wohnungseigentum um gegen individuelle Risiken abzusichern

Kontext: Schwächung des geschützten Wohnungssektors Verwertungsorientierte Nutzung Wohnungen

GOETHE UNIVERSITÄT

Werbung der Hamburgische Wohnungsgesellschaft

"Mit dem "Quartier Stradellakehre" möchten wir dem Wunsch unserer Kunden nachkommen und die Wohnungen dem Hamburger Markt nicht mehr zur Miete, sondern als Eigentumswohnung zum Kauf anbieten. Die Sorgen um den Euro und die undurchschaubare Aussicht auf unsere Rente machen die "eigenen vier Wände" als sinnvolles Investment für die Bürger immer interessanter. Wir bieten freie Wohnungen für den Selbstnutzer und vermietete Wohnungen für den Kapitalanleger an. Somit bleiben eine Vielzahl unserer Wohnungen dem Hamburger Mietwohnungsmarkt auch in Zukunft erhalten.."

www.zuhause-in-barmbek.de/anbieter.html (4. September 2013, Hervorhebungen von S.H.)



- 1. Einleitung: Städte wachsen!
- 2. Finanzialisierung und Immobilien
- 3. Multiple Krisen Immobilieninvestment
- 4. Reaktion der Immobilienwirtschaft: Spekulation
- 5. Folgen und Gefahren: Verdrängung / Kreditausdehnung

Multiple Krisen



Finanzkrise, europäische Schuldenkrise, BRIC-Krise...

Angst vor Entwertung

lockere Geldpolitik: niedrige Zinsen und Kreditangebot

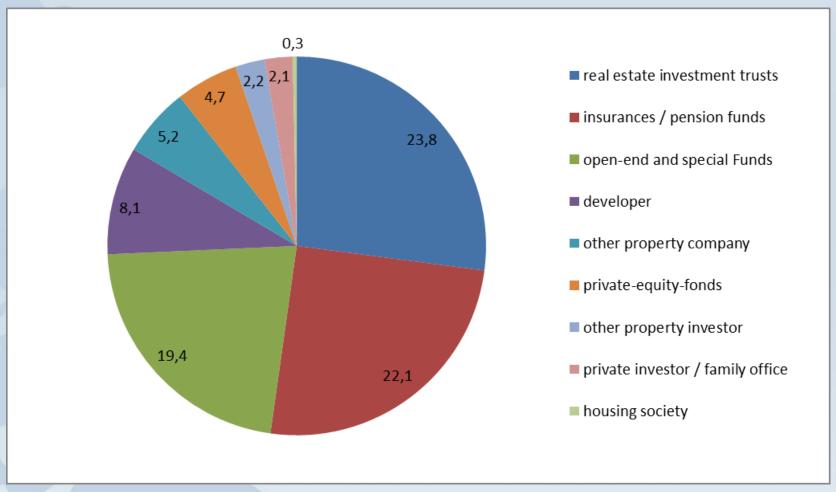
Überliquidität und abnehmende Erträge

Institutionelle Investoren gehen in Immobilie

→ "Begeisterung" für Immobilieninvestment



Gewerbliche Wohninvestoren in % der Deals 2012

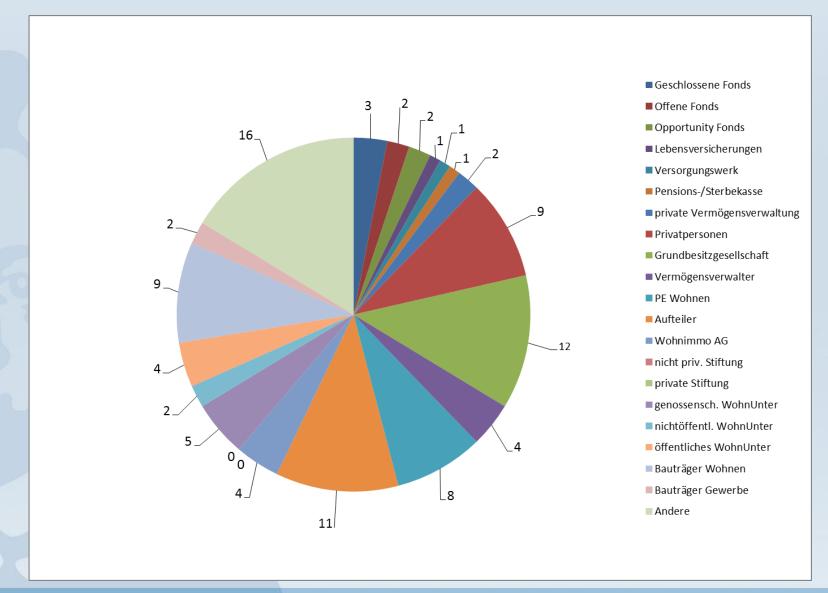


Source: Dr. Luebke & Kelber Research 2013

Quelle Dr. Luebke & Kelber Research 2013

Nachfrage nach Wohninvestments, Investorentyp in % Anteil, 2013





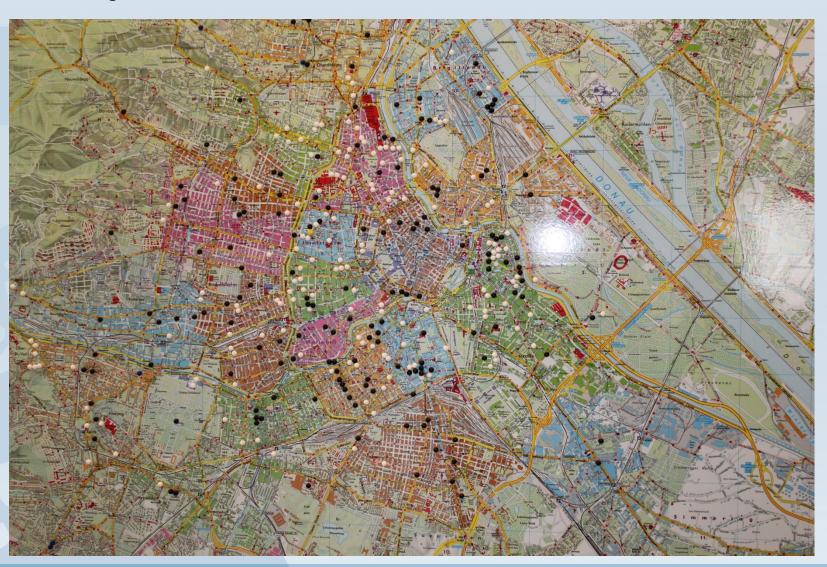


- 1. Einleitung: Städte wachsen!
- 2. Finanzialisierung und Immobilien
- 3. Multiple Krisen Immobilieninvestment
- 4. Reaktion der Immobilienwirtschaft: Spekulation
- 5. Folgen und Gefahren: Verdrängung / Kreditausdehnung

Wien: Beispiel einer Wohnimmobilien SE



Eigenes Foto 2011



Geschäftsmodell Aufwertung



Hier kommt der Video-Ausschnitt rein

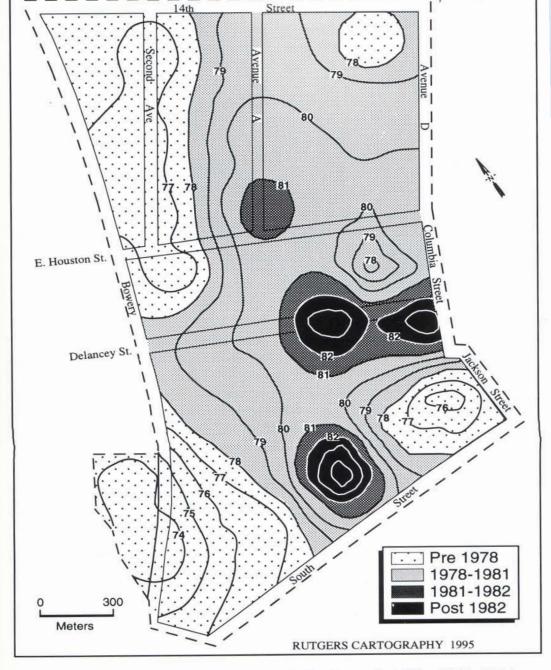


Figure 9.4 The gentrification frontier in the Lower East Side, 1974-1986



Grenzverlauf der Aufwertung

Smith: "Gentrification"

Quelle: Smith 1996: 205



- 1. Einleitung: Städte wachsen!
- 2. Finanzialisierung und Immobilien
- 3. Multiple Krisen Immobilieninvestment
- 4. Reaktion der Immobilienwirtschaft: Spekulation
- 5. Folgen und Gefahren





- Gentrification und Aufwertung
- Verdrängung und Vertreibung
- Neues Geschäftsmodell: Hartz IV
- Segregation
- Kreditausdehnung? Entwertung?



Aussichten bzw. Bedrohungen

Immobilien Zeitung 7. Oktober 2014 / "Bald wieder 100% finanziert"

Was in Großbritannien offenbar wieder praktiziert wird, dürfte nach Einschätzung von Jan Bettink, Chef der Berlin Hyp, auch in Deutschland bald wieder vorzufinden sein: die 100%ige Finanzierung

Immobilien Zeitung 6. Oktober 2014 / "Marktwerte laufen davon"

Pfandbriefbanken haben ein Problem: Die Marktwerte laufen ihren Beleihungswerten davon

Immobilien Zeitung 16. Oktober 2014 / "Dem Preiswettbewerb kann man sich nicht entziehen"

Die kleine Münchner Hypothekenbank (MHB) hat ein Problem: Weil die Marktwerte zuletzt stark gestiegen sind, muss Bankchef Louis Hagen die Kreditrisikostrategie überarbeiten, um im Geschäft zu bleiben



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Frankfurter Allgemeine Zeitung, 20.02.2013



Wie die Bundesbank auf der Basis von Daten der BulwienGesa AG ausweist, stiegen die Preise in 125 Städten zwischen 2010 und **2011 um 5,5 Prozent**, nachdem sie im Vorjahr um 2,5 Prozent gestiegen waren. Die größten Zuwächse waren in den großen Ballungsregionen zu beobachten. So stiegen die Preise laut BulwienGesa in Berlin, Hamburg, München, Frankfurt und Düsseldorf um sieben bis neun Prozent. Die große Nachfrage nach Wohnungen wird auch stark von Kapitalanlageentscheidungen begünstigt. Das zeigt sich auch an den überdurchschnittlichen Preissteigerungen bei Geschosswohnungen. Inwieweit diese hohen Preissteigerungen noch überall durch realistische Ertragserwartungen gerechtfertigt werden können, wird unterschiedlich beurteilt. So ist es laut Bundesbank nicht gesichert, "dass steigende Kaufpreise jederzeit durch zukünftige Mieteinnahmen gedeckt werden können". (Frankfurter Allgemeine Zeitung)