

Bericht zur Jahrestagung des Arbeitskreises Geographische Wohnungsmarktforschung 2015 in Berlin

Im Fokus der diesjährigen Jahrestagung des Arbeitskreises Geographische Wohnungsmarktforschung, die am 2. Oktober 2015 in Berlin im Rahmen des Deutschen Kongress für Geographie stattgefunden hat, standen die politischen Interventionsmöglichkeiten in städtische Wohnungsmärkte. Nach dem Zweiten Weltkrieg bis in die 1980er-Jahre hinein lag der Fokus staatlicher Wohnungspolitik auf der Sicherung einer sozial verträglichen Wohnraumversorgung, die vor allem den akuten Wohnungsmangel der Nachkriegsjahre beheben sollte. Spätestens seit im Jahr 1988 die Privilegien und Bindungen der Wohnungsgemeinnützigkeit abgeschafft wurden, ist die Wohnungspolitik in Deutschland stärker marktorientiert ausgerichtet. Gleichzeitig haben die zunehmenden Verflechtungen der Immobilienwirtschaft mit den Prozessen des weltweiten Kapitalmarktes zu neuen Herausforderungen für die Wohnungspolitik geführt. Die Folgen dieser politischen und ökonomischen Prozesse sind unter anderem Mietpreisanstieg, Verschlechterung der Versorgungssituation einkommensschwacher Haushalte und Gentrifizierung.

Die zu beobachtende Problematisierung von Folgen dieser Wohnungsmarktentwicklung haben in Politik und Politikberatung zu einem Wiederaufleben der Diskussion über die Möglichkeiten der Intervention in Wohnungsmärkte geführt: Mit welchen Instrumenten können Marktentwicklungen wirksam beeinflusst werden? Welche Entwicklungen sind gewünscht? Welche Interventionen haben welche Effekte? Die Diskussion dieser und weiterer Fragen stand im Vordergrund der Sitzung des Arbeitskreises, die als offenes Forum zur Vorstellung aktueller Projekte und Projektergebnisse zur geographischen Wohnungsmarktforschung gestaltet war und mit gut 80 Zuhörern bei den Kongress-Teilnehmern auf großes Interesse stieß. In vier Referaten wurden Arbeiten zu sehr unterschiedlichen Themenfeldern vorgestellt, die das Spektrum der Einflussmöglichkeiten auf Wohnungsmärkte deutlich machten.

Katrin Klein-Hitpaß (Uni Bonn) widmete sich in ihrem Vortrag der Frage, ob sich Zusammenhänge zwischen der Ausweisung von Gebieten mit Erhaltungssatzung und den Investitionstätigkeiten institutioneller Anleger zeigen. Das Interesse institutioneller Investoren am deutschen Wohnungsmarkt ist seit den 1990er Jahren deutlich gestiegen und hält bis in die Gegenwart an. Eine wesentliche Anlagestrategie der institutionellen Investoren, die value added-Strategie, setzt auf die Ausschöpfung des Wertsteigerungspotenzials von Immobilien durch Aufwertungsprozesse. Um die mit diesen Strategien häufig einhergehenden Mietpreissteigerungen, Einzelprivatisierungen und subsequenten Verdrängung einkommensschwacher Haushalte zu verhindern, versuchen verschiedene Kommunen u.a. mit der Umsetzung der sozialen Erhaltungssatzung gegen die bauliche Aufwertung von Wohngebäuden in bestimmten städtischen Quartieren vorzugehen. In einer empirischen Untersuchung wurden für den Zeitraum von 2011 bis 2015 die räumlichen Schwerpunkte von Transaktionen institutioneller Anleger erfasst und mit den Abgrenzungen der Gebiete mit Erhaltungssatzung verglichen. Dabei zeigten sich jedoch kaum räumliche Überschneidungen, so dass kein direkter Zusammenhang zwischen den Investitionsinteressen institutioneller Anleger und der Ausweisung von Erhaltungsgebieten zu bestehen scheint. Die Gründe dafür dürften in der geringen räumlichen Konzentration der Transaktionen sowie dem sehr komplexen und teilweise langwierigen Verfahren der Ausweisung von Erhaltungsgebieten liegen, an dem zudem unterschiedliche Interessensgruppen mitwirken. Insgesamt ist daher nach Meinung der Referentin die Wirksamkeit der sozialen Erhaltungssatzung als Instrument gegen Aufwertungs- und Verdrängungsprozesse anzuzweifeln.

Im Anschluss stellten Sebastian Schipper und Felix Wiegand (beide Goethe-Universität Frankfurt/Main) Projekte der Neubau-Gentrifizierung und stadtpolitische Aufwertungsstrategien im Gallus-Viertel in Frankfurt am Main vor. Das ehemalige Arbeiterquartier ist seit den 1970er Jahren durch hohe Migrantenanteile geprägt und galt noch 2013 als städtisches Armutsgebiet mit einem ausgeprägten Negativimage. Der Neubau des benachbarten Europaviertels sowie die Neubebauung von Brachen und Baulücken innerhalb des Quartiers haben seit Ende der 2000er Jahre zu Aufwertungsprozessen geführt. Da diese mit Mietsteigerungen und „exkludierenden Verdrängungen“ von Mietern mit geringem Einkommen verbunden sind, wird der Prozess als Neubau-Gentrifizierung (new build gentrification) bezeichnet. Der Aufwertungsprozess lässt sich zudem an der veränderten Lagebewertung im Rahmen der Mietspiegelerhebung belegen. Als wesentliche Rahmenbedingung für die Förderung der Gentrifizierung des Gallus-Viertels, aber auch anderer Quartiere in Frankfurt am Main (Bockenheim, Westend), wurde die neoliberale Stadtpolitik in Frankfurt/Main benannt, die in einer investorenfreundlichen Planung bei zugleich ausbleibendem Neubau preisgünstiger Wohnungen besteht. Darüber hinaus wurde das Programm Soziale Stadt genutzt, um öffentliche Räume im Gallus-Viertel aufzuwerten und so nicht nur für die Bewohner, sondern auch für Investoren und „neue Mittelschichten“ ein attraktiveres Wohnumfeld zu schaffen. Auf Interventionen gegen Aufwertungen, die z.B. mit Hilfe der kommunalen Wohnungsgesellschaft möglich wären, wurde hingegen verzichtet.

Im Vortrag von Matthias Bernt (IRS Erkner) und Andrej Holm (HU Berlin) wurde anhand eines Fallbeispiels die Finanzierungs- und Kostenbilanz des sozialen Wohnungsbaus vorgestellt und diskutiert. Gegenstand der Studie war ein Berliner Wohnhaus, für das die Finanzströme von 1977 bis 2011 rekonstruiert wurden. Für das Gebäude wurde 15 Jahre lang eine Grundfinanzierung für den Bau und die Finanzierung der Sozialmieten gewährleistet, an die sich über nochmals 15 Jahre eine Anschlussfinanzierung für die Sicherung der Sozialmieten anschloss. Mit dem Ende der Objektförderung im Jahr 2006, müssen die gewährten Zuschüsse zurückgezahlt werden. Die Folge sind deutlich steigende Mieten. Die Rekonstruktion des Fallbeispiels hat gezeigt, dass das in den 1970er Jahren entwickelte Modell zur Förderung von Sozialwohnungen zu einer langfristigen Kostenbelastung der Förderinstitution führt. Vor diesem Hintergrund wäre es nach Meinung der Referenten daher ratsam, für die im Rahmen der aktuellen Diskussion geforderte Förderung des sozialen Wohnungsbaus neue Finanzierungsmodelle zu entwickeln, die ökonomisch und sozial nachhaltiger sind.

In einem abschließenden Vortrag diskutierte Heike Hanhörster (ILS Dortmund) die Rolle von Sachbearbeitern von Wohnungsunternehmen als „gate-keeper“ des Belegungsmanagements. Dafür wurde in einer qualitativen Studie in Duisburg untersucht, welche Wohnungen mit welchen Begründungen an MieterInnen mit Migrationshintergrund vergeben wurden. Dabei konnte nachgewiesen werden, welchen Einfluss die wohnungswirtschaftliche Bürokratie auf die räumliche Verteilung der Migranten hat und mit welcher Rhetorik dies begründet wird. Deutlich wird damit die Diskrepanz zwischen einem in Leitbildern, Programmen und Strategien vermittelten Anspruch bzw. Ideal („policy as written“) und der realen Praxis der Wohnungsvergabe („policy as performed“).

Zum Abschluss der Fachsitzung wurde die bisherige Sprecherin des Arbeitskreises Susanne Knabe (Uni Halle; Statistisches Landesamt Thüringen) aus ihrer Funktion entlassen und mit Katrin Klein-Hitpaß (Uni Bonn) eine neue Sprecherin vorgestellt. Die Arbeitskreismitglieder danken Susanne Knabe für ihre über fünf Jahre geleistete Leitung und Koordination des Arbeitskreises.

Die nächste Tagung des Arbeitskreises ist für 2015 geplant. Weitere Informationen dazu, die Präsentationen der Vorträge und dieser Bericht stehen auf der Homepage des Arbeitskreises zum Download zu Verfügung (<http://www.ak-wohnungsmarktforschung.de>).

Jan Glatter, Katrin Klein-Hitpaß, Susanne Knabe