

Bericht zur Jahrestagung des AK Geographische Wohnungsmarktforschung am 15./16. Oktober 2016 in Bonn

Am 15. und 16. September 2016 fand in Bonn die Jahrestagung des Arbeitskreises Geographische Wohnungsmarktforschung statt. Die Tagung wurde in Zusammenarbeit mit dem Geographischen Institut der Universität Bonn organisiert, dem wir für die hervorragende Unterstützung vor Ort danken. Aufgrund der Vielzahl aktueller Fragestellungen und Herausforderungen der Wohnungsmarktforschung wurde die Tagung als offenes Forum ohne Themenschwerpunkt konzipiert. In zehn Beiträgen wurden Statements und Forschungsarbeiten vorgestellt, die konzeptionell, wohnungswirtschaftlich und wohnungspolitisch ausgerichtet waren.

In einem Eingangsstatement machte Katrin Klein-Hitpaß auf drei Aspekte aufmerksam, die für die aktuelle Wohnungsmarktforschung ihrer Ansicht nach von besonderem Interesse sind. Im ersten Punkt plädiert sie für eine stärkere Beachtung von Theorien und Ansätzen aus Nachbardisziplinen, mit dem Ziel, die theoretische Fundierung der geographischen Wohnungsmarktforschung zu stärken und das Spektrum der gängigen Theorien und Ansätze auszuweiten. Der zweite von ihr aufgeworfene Punkt betrifft den Wunsch ein stärkeres Bewusstsein für die eigene Position im Forschungsprozess zu entwickeln. Denn zu reflektieren, dass durch die Wahl der Perspektiven, Ansätze und Untersuchungsgegenstände sowie durch persönliche Erfahrungen und Hintergründe der Forschungsprozess und die Forschungsergebnisse beeinflusst werden, ist unerlässlich, um gute wissenschaftliche Forschung zu betreiben. Damit eng verknüpft ist auch der dritte Aspekt – der häufig immanente Veränderungsanspruch geographischer Forschung. Katrin Klein-Hitpaß stellt die Frage zur Diskussion, wie sich für Forschende der Zugang zu Informationen, Akteuren u.a. verändert, wenn sie als Person für bestimmte bspw. wohnungspolitische Ziele stehen und plädiert für eine kritische Distanz zwischen dem zu Erforschenden und den Forschenden.

In einem ersten Vortrag diskutierten Joscha Metzger (Uni Hamburg) und Sebastian Schipper (Uni Frankfurt/Main) am Beispiel der Städte Hamburg und Frankfurt am Main „Postneoliberale Strategien für bezahlbaren Wohnraum“. Ausgangspunkt bildete die These, dass die seit den 1980er Jahren dominierende neoliberale Ausrichtung der Wohnungspolitik durch neue Politiken abgelöst wird, die von der bisherigen einseitigen Ausrichtung auf Renditeziele abweichen. Diese neuen wohnungspolitischen Ansätze werden von ihnen als postneoliberal bezeichnet. Am Beispiel der Großstädte Hamburg und Frankfurt/Main analysieren sie die (Neu-)Ausrichtung der Wohnungspolitik entlang der drei Interventionsfelder Geld, Recht und Eigentum. In beiden Städten lassen sich Ansätze einer postneoliberalen Umgestaltung städtischer Wohnungspolitiken erkennen, eine grundlegende Neuausrichtung derselben ist in beiden Beispielen aber nicht gegeben.

Robert Kitzmann (HU Berlin) stellte die Ergebnisse einer Studie über die Rolle von „Wohnungseigentümern in der Quartiersentwicklung“ vor. Auf Basis der bisherigen Diskussion über die Auswirkungen der Privatisierung kommunaler Wohnungsbestände ging Herr Kitzmann in 33 Berliner Quartieren der Frage nach, ob städtische Wohnungsunternehmen für die Quartiersentwicklung ein engagierterer und verlässlicherer Partner sind als private Wohnungsunternehmen. Die empirischen Ergebnisse zeigen, dass das Engagement der einzelnen Unternehmen und die dafür ausschlaggebenden Faktoren und Determinanten wesentlich diverser sind, als es die bisherige Diskussion von engagierten kommunalen versus desinteressierten privaten Wohnungsunternehmen suggeriert.

In drei weiteren Vorträgen wurden grundlegende Konzepte der Wohnungsmarktforschung vorgestellt und diskutiert. Marc Michael Seebacher (Uni Graz) erläuterte das Konzept der Wertkonstruktionen auf Wohnimmobilienmärkten. In der historischen Entwicklung der Immobilienbewertung hat sich eine regelrechte „Bewertungsindustrie“ etabliert, die mit professionellen Praktiken Verkehrswerte, Sachwerte, Vergleichswerte, Ertragswerte, Beleihungswerte und Versicherungswerte von Immobilien ermitteln. Dabei handelt es sich um spezialisierte Verfahren und Praktiken, mit denen kontextspezifische Werte konstruiert werden. Aufgrund des Bezuges auf monetäre Größen handelt es sich um ökonomische Konzepte. Diese stehen jedoch den alltagsweltlichen Wertkonstruktionen der Nutzer und Konsumenten gegenüber. In weiteren Untersuchungen sollen diese Überschneidungen der Wertkonstruktionen und die damit verbundene Performanz des Marktes untersucht werden.

Carsten Praum (Bauhaus-Uni Weimar) diskutierte das Konzept des „bezahlbaren Wohnens“, das mit Bezug auf die Wiederkehr der Wohnungsfrage an Bedeutung gewonnen hat. Insbesondere in der politischen Diskussion über Interventionen in den Wohnungsmarkt wird die Sicherung der Bezahlbarkeit des Wohnens als Ziel benannt, was jedoch als bezahlbar gilt, bleibt häufig ungeklärt. Einfachste Modelle nennen empirische Mietwerte als Schwellen der Bezahlbarkeit, elaborierte Konzepte beziehen sich auf Mietbelastungsquoten. Carsten Praum zeigt auf, wie sich die „Faustregel“ einer maximalen Mietbelastungsquote von 25 bis 30 Prozent als empirische Norm historisch entwickelt hat. Mit Kritik an diesem Konzept wurde das Verfahren von Stone vorgestellt, in dem die zumutbare Mietbelastung nicht aus dem Anteil der Miete, sondern nach der Höhe des verfügbaren Einkommens nach Abzug der Miete berechnet wird. Auf der Grundlage dieses Modells lassen sich Kennzahlen des bezahlbaren Wohnens ermitteln, die deutlich besser die Struktur und Größe von Haushalten berücksichtigen.

Beatrice Diez stellte die Forschungsergebnisse einer gemeinsam mit Dieter Rink und Manuel Wolff (UFZ Leipzig) erarbeiteten Studie zu Methoden der Ermittlung von Wohnungsleerständen vor. Leerstände bilden im Rahmen der Wohnungsmarktbeobachtung eine wichtige Größe zur Beschreibung der Marktsituation. Für die Ermittlung der Wohnungsleerstände werden vor allem vier Methoden verwendet: Eigentümerbefragungen, Kartierungen, Ermittlung über die Anschlüsse von Versorgungsunternehmen sowie Bilanzierungen der Haushalte- und Wohnungszahlen. Ein methodischer Vergleich ergab, dass keine der Methoden als allgemein akzeptiert gilt. Da Leerstandsquoten sehr unterschiedlich interpretiert werden, wurde eine Klassierung vorgestellt, die eine Bewertung von angespannten Märkten über ausgeglichene Märkte bis zu entspannten und sehr entspannten Märkten unterscheidet. Die Grenzwerte der Klassen wären aber noch an einem zu entwickelnden Verfahren empirisch zu prüfen.

Die Folgen von Wohnungsleerständen untersuchte Christian Krajewski (Uni Münster) am Beispiel von Einfamilienhausgebieten der 1950er bis 70er Jahre in peripheren Regionen Nordrhein-Westfalens. Die Frage war, was aus den einstigen „Traumhäusern“ geworden ist und wie sie an die veränderten Nachfragestrukturen angepasst werden könnten. Mit der Alterung der Kohorten wachsen zuerst die Ansprüche an das Wohnen im Alter, die insbesondere in reliefreichen Lagen und bei mehrstöckigen Objekten schwer zu erfüllen sind. Kommen die Bestandsobjekte auf dem Markt, können sie nur dann vermietet bzw. verkauft werden, wenn sie auf eine regionale Nachfrage treffen und mit den Wohnwünschen und Lebensmodellen der neuen Nachfrager vereinbar sind. Anhand einer Clusteranalyse wurden in Abhängigkeit vom Lage- und Siedlungstyp sechs „Betroffenheitsregionen“ in Nordrhein-Westfalen ermittelt. Die lokale Ausprägung der Leerstände, Problemlagen und Handlungsoptionen wurde im Beispiel des Westmünsterlandes und Südwestfalen vorgestellt.

Was die Motive für den Zuzug in die „neuen Traumhäuser“ sind, erläuterte Anne Rabe (Uni Bochum) am Beispiel einer empirischen Untersuchung in Düsseldorf. Untersucht wurden Wohnstandortentscheidungen von Bewohnern und die Werbestrategien der Anbieter neuer Stadtquartiere, die in integrierten Lagen errichtet wurden. Wichtigste Motive waren die innenstadtnahe Lage, die eine sehr gute Alltagsorganisation ermöglicht, insbesondere von Pendlerhaushalten, das kindgerechte Umfeld inklusive die Nähe zu Kitas und Schulen sowie das Image des Wohnstandortes.

Natalie Christmann (Uni Luxemburg) stellte ihr Promotionsprojekt über die diskursive Konstruktion der Wohnungsmarkregion Luxemburg vor. In der Region kam es in den letzten Jahren zu einem deutlichen Anstieg grenzüberschreitender Immobilienkäufe, die zum großen Teil von Luxemburger Haushalten im Umland getätigt wurden. In der Folge entwickelte sich ein intensiver medialer, aber auch politisch-planerischer Diskurs. Dieser wird in der Studie mit Hilfe der Diskursanalyse untersucht, die dem Konzept der grounded theory folgt. Im Werkstattbericht wurden erste empirische Fenster geöffnet, die den Blick auf einzelne Phänomene erlaubten, unter anderem die Diskussion über die Abgrenzung der Region, den „Luxemburg Effekt“ sowie über Typisierungen und Stigmatisierungen von Nachfragern und Ortschaften. Kritisch diskutiert wurde, ob die Neubau- und Aufwertungsprozesse in der Region als „Crossborder Gentrification“ bezeichnet werden könnten.

In einem abschließenden Vortrag stellte Jan Glatter (Stadt Dresden) die jüngere Entwicklung der kommunalen Wohnungspolitik in Dresden vor. Infolge des sich anspannenden Wohnungsmarktes steigen die Mieten und Mietbelastungen der Bewohner. Diese lokale Entwicklung hat in Verbindung mit dem bundesrepublikanischen Diskurs über Verdrängung und Mietenanstieg zu einer Politisierung des Themas Wohnen in Dresden geführt. Die jüngste Stadtrats- und Oberbürgermeisterwahl waren daher von einer Diskussion über bezahlbares Wohnen in Dresden und die Gründung einer neuen kommunalen Wohnungsgesellschaft geprägt. In der Folge kommt es zu einer umfassenden Neuausrichtung der kommunalen Wohnungspolitik. Wurden in den 2000er Jahren das Wohnungsamt aufgelöst, die Belegungsbindungen reduziert, Wohnungen abgerissen und schließlich die kommunale Wohnungsgesellschaft verkauft, soll jetzt eine kommunale Wohnungsgesellschaft neu gegründet und der preiswerte Wohnungsbau gefördert werden. Anhand des Fallbeispiels Dresden wurde darüber hinaus aufgezeigt, welche Themenfelder und Fragestellungen das wiederbelebte Forschungsgeld der kommunalen Wohnungspolitik bietet.

Die Präsentationen der Vorträge stehen auf der Homepage des Arbeitskreises als Download zur Verfügung (www.ak-wohnungsmarktforschung.de).

Die weiteren Vorhaben des Arbeitskreises wurden in einer separaten Sitzung besprochen. So ist geplant im Juni 2017 in Luxemburg eine Tagung zu internationalen Aspekten der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft durchzuführen. Zudem werden verschiedene Mitglieder des Arbeitskreises mit Fachsitzungen zu wohnungsmarktrelevanten Themen auf dem Deutschen Kongress für Geographie in Tübingen vertreten sein, so dass auch im nächsten Jahr Raum für gemeinsame Diskussionen gegeben ist.

Katrin Klein-Hitpaß und Jan Glatter

SprecherInnen des AK Geographische Wohnungsmarktforschung