

Jahrestagung des AK Wohnungsmarktforschung vom 29.9. bis 01.10.2011 in Dortmund

Die Jahrestagung des AK Wohnungsmarktforschung fand vom 29.9. bis 01.10.2011 in Dortmund statt und war Teil der gemeinsamen Tagung der Arbeitskreise Geographische Handelsforschung, Migrationsforschung und Stadtzukünfte unter dem Titel "Dimensionen sozialer Polarisierung". Die Koordination und lokale Organisation lag in den Händen von Prof. Ludger Basten und seinem Team von der Uni Dortmund, denen wir für die hervorragende Vorbereitung und Betreuung während der Tagung herzlich danken.

In einem ersten Themenblock wurden Fragen des "Wandels der Wohnungsmärkte und politischen Interventionen" diskutiert. Kerstin Jochimsen und Christian Krajewski machten an Beispielen aus Nordrhein-Westfalen deutlich, dass es zu einer Wiederbelebung kommunaler Wohnungskonzepte kommt. Grund dafür sind der Abbau der sozialen Wohnungsbestände und die in schrumpfenden Städten entstehenden Mietermärkte.

Am Nachmittag hatten die Tagungsteilnehmer die Gelegenheit zu einem Stadtrundgang durch die Dortmunder Nordstadt. Die von Uta Wittig-Flick vom URBAN II Projektbüro der Stadt Dortmund geleitete Exkursion bot einen sehr praxisnahen und anschaulichen Blick auf die Strategien und Projekte zur Stabilisierung des Quartiers.

Ein zweiter Themenblock beschäftigte sich explizit mit Aspekten des Rahmenthemas der Tagung der „Sozialen Polarisierung auf dem Wohnungsmarkt“. Jan Glatter bot zunächst einen Überblick über den Stand der Forschungen zur sozialen Polarisierung und deren Zusammenhänge mit aktuellen Wohnungsmarktentwicklungen. In den nachfolgenden Vorträgen wurden Polarisierungseffekte durch soziale Abschließung von oben vorgestellt. Bilge Tutkunkardes diskutierte die Rolle aufstiegsorientierter Migranten im Gentrificationprozess und Mario Dammköhler die Gentrification am Beispiel des Dresdner Stadtteils Hechtviertel. Franziska Pufe stellte den Forschungsstand zu geschlossenen und bewachten Wohnformen in Deutschland (Gated Communities) vor.

Im dritten Themenblock wurden die weiterhin aktuellen Fragen zur Thematik des „Demographischen Wandels und der Wohnungsmarktentwicklung“ behandelt. Holger Oertel erläuterte die aktuellen Trends der Haushaltsentwicklung in kleinräumiger Differenzierung und Ilse Helbrecht stellte die Ergebnisse einer empirischen Studie über die Bedeutung der Wohneigentumsbildung bei der Altersversorgung vor.

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

Auf einer gemeinsamen Sitzung aller vier Arbeitskreise wurde das Rahmenthema der Tagung, die „Dimensionen sozialer Polarisierung“ kontrastierend und Vergleichend aus den AK-Perspektiven diskutiert. Aus Sicht der geographischen Wohnungsmarktforschung lassen sich die Zusammenhänge zwischen der sozialen Polarisierung und der Wohnungsmarktentwicklung wie folgt zusammenfassen.

Der Grad der sozialen Polarisierung hat unmittelbaren Einfluss auf die Nachfragestrukturen, denn unterschiedliche finanzielle Ressourcen führen zu unterschiedlichen Entscheidungsspielräumen bei der Wohnungs- und Wohnstandortwahl. Die soziale Polarisierung ist daher eine wesentliche Determinante der Wohnungsnachfrage, wenn auch nicht die einzige, denn individuelle Wohnpräferenzen sowie soziales und kulturelles Kapital haben gleichsam einen Einfluss auf die Wohnungsnachfrage.

Als allgemeiner Trend vollzieht sich die soziale Polarisierung zeitgleich mit folgenden aktuellen Entwicklungstendenzen der Wohnungsmärkte:

- Reduzierung preiswerter Wohnungsbestände infolge des Abschmelzens des sozialen Wohnungsbestandes, der Privatisierung öffentlicher Wohnungsbestände und geringer Neubauinvestitionen in westdeutschen Märkten,
- Internationalisierung der Investoren in Verbindung mit einer steigenden Abhängigkeit von globalen Finanzmärkten (Finanzisierung),
- Entpolitisierung der kommunalen Wohnungsmarktentwicklung in Verbindung mit einer Politik der unternehmerischen Stadt.

Alle vier Entwicklungstrends – soziale Polarisierung, Internationalisierung, Verknappung preiswerter Angebote und Entpolitisierung – werden dem gleichen Ursachenkomplex zugeschrieben: sie gelten als Folgen eines allgemeinen Prozesses der Liberalisierung und Globalisierung der Stadtentwicklungspolitik.

Die Zusammenhänge zwischen Prozessen der sozialen Polarisierung und der Wohnungsmarktentwicklung sind seit vielen Jahren ein bedeutsames Thema der Wohnungsmarktforschung. Vor allem folgende zwei etablierte Forschungsfragen lassen sich unterscheiden:

1. Welche Zusammenhänge bestehen zwischen der sozialen Polarisierung und Abwertungsprozessen von Wohnungsbeständen?
Die soziale Polarisierung geht mit einer zunehmenden räumlichen Konzentration preiswerter Wohnungsbestände einher. Die Folge ist eine sich verstärkende Segregation. Auf der unteren Skala der Wohnungsbestände lassen vor allem eine Residualisierung, d.h. ein „Einschmelzen“ preiswerter Bestände auf soziale Belegungsgebiete, und eine Randwanderung der preiswerten Bestände beobachten. Viele Quartiere mit sozialen bzw. belegungsgebundenen Wohnungsbeständen werden aufgrund des reduzierten Angebots an preiswerten Wohnungen auf Dauer Zuzugsgebiete für Bedürftige bleiben. In diesen gilt es mögliche negative Kontexteffekte, Stigmatisierungen und Deinvestitionen in die Wohnungsbestände durch öffentliche Interventionen – zum Beispiel durch Städtebaufördermittel abzumildern bzw. zu verhindern.
2. Welche Zusammenhänge bestehen zwischen der sozialen Polarisierung und Aufwertungs- sowie Schließungsprozessen von Wohnungsbeständen?
Die soziale Polarisierung führt in der oberen Hälfte der sozialen Skala zu Tendenzen der Absicherung und Abschottung. Die Folge sind geschlossene Wohnquartiere, die sogenannten Gated Communities, sowie die Aufwertung und ökonomische Schließung von Wohnquartieren in Prozessen der Gentrification. Die unternehmerische auf junge, kreative Leistungsträger orientierte Stadtpolitik fördert diese Prozesse durch eine allgemeine Liberalisierung der Stadtpolitik und prestigeträchtige Großprojekte (z. B. Hafencity Hamburg).

Untersuchungen über Zusammenhänge zwischen der sozialen Polarisierung und sozialräumlichen Differenzierung gelten demnach zu den etablierten Forschungsfragen. Deutliche Forschungslücken ergeben sich in Bezug auf die Bedeutung der sozialen Polarisierung für die Wohnungsmarktentwicklung zu folgenden Forschungsthemen.

1. Welche Beziehungen bestehen zwischen der sozialen Polarisierung und der kommunalen Wohnungspolitik? Die Entpolitisierung der Wohnungspolitik hat auch zu einer Verringerung des Forschungsinteresses zu diesen Fragen geführt. Aus diesem Grund ist wenig über aktuelle kommunalpolitische Debatten, Instrumente und Entscheidungen zur Wohnungsmarktentwicklung bekannt. Hier wären Fallstudien sowie vergleichende und systematisierende Untersuchungen angebracht. Fruchtbare Ansätze dafür lassen sich in der Stadtumbauforschung finden, die sich nach stadtstrukturellen und ökonomischen Fragen schließlich auch den Diskursen und politischen Entscheidungsprozessen gewidmet hat.
2. Noch immer wenig bekannt ist über die Zusammenhänge zwischen Aufwertungsprozessen in zumeist innenstadtnahen Quartieren und (aktiven oder passiven) Verdrängungen. So hat der hohe methodische Aufwand bisher Untersuchungen verhindert, die gezielt der Frage nachgehen, wo die aus Aufwertungsquartieren verdrängten Mieter hinziehen. Solche Untersuchungen könnten Indizien für gesamtstädtische Zusammenhänge der Wohnungsmarktentwicklung bieten und die Fokussierung auf isolierte Quartiersstudien, die zu „Inselperspektiven“ führen reduzieren.
3. Welche Zusammenhänge bestehen zwischen der sozialen Polarisierung und der Privatisierung öffentlicher Wohnungsangebote? Die umfangreichen Privatisierungen haben dazu geführt, dass neue, zumeist global agierende und stärker an einer ökonomischen Verwertung interessierte Unternehmen auf den Wohnungsmärkten agieren. Hier gilt es die privatisierten Wohnungsbestände und die neuen Eigentümer wissenschaftlich langfristig zu beobachten. Bisherige Erfahrungen mit Investoren vom Typ der „Heuschrecken“ lassen ein opportunistisches Verhalten erwarten, zu dem zwei Strategien der Bestandsentwicklung zählen, die mit einer Verstärkung sozialräumlicher Differenzierungen verbunden sind: hochpreisige Aufwertung der Bestände und Veräußerung als Einzeleigentum sowie Deinvestition und „Abcasher“ der Immobilien bis zum Verkauf, in deren Folge es zu Mehrfachveräußerungen kommen kann.

Darüber hinaus ist die deutsche Wohnungsmarktforschung bisher noch sehr national ausgerichtet, was sich vor allem aus den spezifischen Rahmensetzungen der Wohnungspolitik in Deutschland erklären lässt.

Die nächste Jahrestagung des AK Wohnungsmarktforschung ist für den Herbst 2012 in Münster geplant.

Susanne Knabe und Jan Glatzer