

Bericht zur Arbeitskreissitzung des AK Geographische Wohnungsmarktforschung am 25. September 2019 in Kiel

Am 25. September 2019 fand im Rahmen des Deutschen Kongresses für Geographie in Kiel eine Sitzung des AK Geographische Wohnungsmarktforschung statt. Aufgrund der Vielzahl aktueller Fragestellungen und Herausforderungen der Wohnungsmarktforschung wurde die Arbeitskreissitzung als offenes Forum ohne Themenschwerpunkt konzipiert. In sechs Beiträgen wurden Forschungsarbeiten und Praxisberichte vorgestellt.

In einem ersten Vortrag stellte Martin Sarnow (Uni Kiel) aktuelle Entwicklungen des Wohnungsmarktes und der Wohnungspolitik in Kiel vor. Kiel ist eine wachsende Stadt, in der die Neubautätigkeit aber hinter dem Einwohnerzuwachs zurückbleibt. In der Folge steigen in Kiel die Mieten, auch wenn diese im deutschlandweiten Vergleich ein moderates Niveau aufweisen. Da die Stadt bereits 1999 rund 11.000 städtische Wohnungen an die heutige Vonovia verkauft hat, seit vielen Jahren Sozialwohnungen aus der Bindung fallen und Kiel noch immer infolge des Strukturwandels in der Werftindustrie überdurchschnittliche Arbeitslosenzahlen aufweist, besteht ein sehr hoher Bedarf an bezahlbaren Wohnungen. Das schnelle Abschmelzen der Sozialwohnungsbestände ist auch die Folge einer neoliberalen Landespolitik. So hatte die Landesregierung 2008 beschlossen die Bindungsfrist für Sozialwohnungen von 50 auf 35 Jahr zu verkürzen. Um die Handlungsmöglichkeiten der Stadt Kiel auf diesem angespannten Wohnungsmarkt wieder zu verbessern, hat der Stadtrat im September 2019 die Neugründung einer kommunalen Wohnungsbaugesellschaft beschlossen. Ziel ist es, in den nächsten Jahren einen Bestand von rund 4.000 Wohnungen aufzubauen. Als weiteres neues Instrument wird seit Juli 2019 das Vorkaufsrecht nach Baugesetzbuch wieder konsequent angewendet. Damit soll die Stadt nach langjähriger Verkaufspolitik wieder mehr eigenen Grund und Boden erhalten. Zugleich hofft man darauf, Flächen vom Bund erwerben zu können, von denen es aufgrund der früheren militärischen Nutzung sehr viele in Kiel gibt. Mit der Neuausrichtung der kommunalen Wohnungspolitik reagiert die Stadtpolitik auch auf einen wachsenden politischen Druck, der von zahlreichen Mieterinitiativen ausgeht. Insbesondere Mieter_innen der Vonovia, die 17 Prozent des Wohnungsbestandes in Kiel hält, wehren sich gegen Mieterhöhungen. Mit dem Vortrag wurde den Teilnehmern des Arbeitskreistreffens ein umfassender und spannender Einblick in die lokale Wohnungsmarktsituation geboten, die ein anschauliches Beispiel für die Folgen neoliberaler Wohnungspolitik ist, auf deren Wirkungen man jetzt zu reagieren beginnt.

Márton Czirfusz (Centre for Economic and Regional Studies Budapest) stellte die Ergebnisse einer gemeinsam mit István Pósfai und Zsuzsanna Pósfai durchgeführten Studie über Prozesse der Gentrifizierung und Verdrängung in Ungarn vor. Die Studie stützt sich auf landesweit erhobene Zensusdaten aus den Jahren 2001 und 2011. Anhand der Merkmale Zuzug und bauliche Veränderungen wurden statistische Teilgebiete typisiert und dabei unter anderem nach gentrifizierten Gebieten und Zielgebieten der Verdrängten unterschieden. Die räumliche Darstellung dieser Gebietstypen hat gezeigt, dass die Aufwertungsprozesse nicht nur in den Großstädten, sondern auch in mittelgroßen Städten und in Erholungsgebieten ablaufen, wie beispielsweise in der Balaton-Region. Innerhalb der Hauptstadt Budapest zeigen sich sehr kleinräumige Muster von Aufwertung und Abwertung. Eine überraschende Erkenntnis war, dass verdrängte Haushalte in Ferienhausregionen ausweichen. Haushalte, die aus den Großstadtregionen verdrängt werden, weichen in Feriendomizile aus, die in den 1970er und 1980er Jahren errichtet worden waren und die kaum über soziale Infrastrukturen verfügen, und bauen diese als festen Wohnsitz aus.

Jan Üblacker (ILS Dortmund) und Saskia Kretschmer (Universität Wuppertal) trugen die Ergebnisse einer gemeinsam mit Tim Lukas (Universität Wuppertal) durchgeführten Untersuchung zum Verdrängungsdruck in angespannten Wohnungsmärkten vor. Aufbauend auf dem Konzept von Brown-Saracino wurde eine Skala zur Messung des Verdrängungsdrucks entwickelt. Die Skala enthält je drei Items zu den Merkmalen sozialer, baulich-immobilienwirtschaftlicher sowie gewerblicher Wandel. Die Erhebung erfolgte im Rahmen schriftlicher Befragungen in den Städten Düsseldorf, München und Leipzig. Ein Vergleich mit bekannten Mustern der Gentrifizierung in den Städten und aktueller Sozialraumstudien hat eine relativ gute Treffgenauigkeit der Skala gezeigt, das heißt, der Verdrängungsdruck ist vor allem in den bekannten Verdachtsgebieten der Gentrifizierung besonders hoch. Die Skala soll in weiteren Untersuchungen geprüft und weiterentwickelt werden. Ziel ist es, ein stabiles Erhebungsinstrument zu erhalten, mit dem im Rahmen standardisierter Befragungen räumliche und zeitliche Vergleiche über die Entwicklung der Gentrifizierung und den damit verbundenen Verdrängungsdruck zu erhalten.

In einem vierten Vortrag stellte Janine Bittner (Ruhr-Universität Bochum) ein Promotionsprojekt vor, in dem die räumliche Verbreitung und die Strukturen des Loft-Living untersucht werden. Im Fokus der Studie stehen Erkundungen über die Herausbildung und Bedeutung des Marktsegmentes Loft-Living in deutschen Städten und die Nachfrage-Motive nach dieser Wohnform. Als Datengrundlage dient eine langfristig, ab 2003 angelegte Datenbankabfrage in Online-Portalen. Sämtliche dort gelisteten Angebote werden gesammelt und nach Vornutzung sowie Ausstattungs- und Preisniveau typisiert. Ein noch folgender Untersuchungsschritt dient der Auswahl von Fallstudienstädte, in denen die Nutzer der Lofts befragt werden.

Daniel Hofmann (Hamburg) stellte die Ergebnisse einer aktuellen Wohnbedarfsprognose des Beratungsinstituts GEWOS vor. Die Wohnbedarfsprognose ist Teil eines neuen Produkts zur Bewertung von Wohnungsmärkten und soll Kommunen bei der Bedarfsplanung sowie Akteuren der Immobilienwirtschaft bei der Prospektion von Wohninvestments unterstützen. Teilräumlich bezieht sich die Prognose auf Landkreise und kreisfreie Städte. Strukturell besteht die Wohnbedarfsprognose auf einer Bevölkerungs- und Haushalteprognose sowie einer Wohnungsmarktbilanz, in die der Wohnungsneubau, Wohnungsabgang, der Leerstand und die Fluktuationsreserve eingehen. Im Ergebnis wird der erforderliche Neubaubedarf bis 2030 berechnet.

Im sechsten und letzten Beitrag berichteten Steffen Groß (GRAS – Gruppe Architektur und Stadtplanungsamt Dresden) sowie Jan Glatter (Stadtplanungsamt Dresden) in einem Gespräch von ihren Praxiserfahrungen in der Wohnungsmarktforschung und Politikberatung. Im Mittelpunkt standen Erkenntnisse und Reflexionen zum Begleitforschungsprogramm für den Stadtumbau in Thüringen. In dem Dialog wurde deutlich, dass sich Wissenschaftler bei einer politisch motivierten Auftragsforschung sehr schnell in einem Spannungsfeld unterschiedlicher Rollen wiederfinden. Erstens besteht der Anspruch auf eine wissenschaftlich exakte Beobachtung und Analyse, zweitens agiert man bei Veranstaltungen und Arbeitstreffen als Moderator und Vermittler zwischen unterschiedlichsten Akteuren und drittens werden Beratungsleistungen zu Handlungserfordernissen erwartet. Wissenschaftler begeben sich damit nicht nur in das von ihnen erforschte Feld, sondern sind unmittelbar in das Feld eingebunden.

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

Jan Glatter und Sebastian Schipper
Sprecher des AK Geographische Wohnungsmarktforschung