

Bericht zur Tagung "Ländliche Wohnungsmärkte im Wandel" des AK Wohnungsmarktforschung am 25./26. Oktober 2012 in Münster

Am 25./26. Oktober 2012 fand in Münster die Jahrestagung des AK Wohnungsmarktforschung statt, die sich erstmals dem Thema "Ländliche Wohnungsmärkte im Wandel" widmete. Die demographische Entwicklung führt zu immer stärker werdenden quantitativen wie qualitativen Veränderungen bei der Wohnungsnachfrage in Deutschland. Von diesen Transformationen sind nicht nur Städte, sondern gerade auch ländliche Gebiete betroffen. Der allgegenwärtige demographische Wandel ist in vielen ländlichen Regionen mit Abwanderungen und Alterung der Bevölkerung verbunden. Sinkende Bevölkerungszahlen gehören gerade in ländlichen Kommunen immer stärker zu den Herausforderungen für die Politikgestaltung.

Ursachen und Folgen der Veränderungsprozesse auf ländlichen Wohnungsmärkten und die Frage, in welcher Form Politik und Planung auf Schrumpfung und Leerstand reagieren können, waren Themen der Tagung, die vom Institut für Geographie der WWU Münster gemeinsam mit dem Arbeitskreis Geographische Wohnungsmarktforschung und der NRW.BANK in Münster am 25. und 26. Oktober 2012 veranstaltet wurde. Die Tagungsorganisation lag in den Händen von Frau Prof. Dr. Ulrike Grabski-Kieron und Herrn Dr. Christian Krajewski von der Universität Münster, denen wir für die hervorragende Vorbereitung und Durchführung herzlich danken. Gleiches gilt für die NRW.BANK Münster, in deren Räumlichkeiten wir tagen durften.

Die Entwicklung der Wohnungsmärkte in ländlichen Räumen hat in der Forschung bisher nur eine sehr geringe Aufmerksamkeit erfahren. Die insgesamt elf Vorträge auf der Tagung konnten jedoch zeigen, dass die Fragenstellung und aktuellen Herausforderungen vielfältig sind und eine Betrachtung lohnen. Im Mittelpunkt standen vor allem anwendungsbezogene Themen, die von Wissenschaftlern aber auch von Vertretern aus Politik, Planung, Consulting und Banken diskutiert wurden.

In einem ersten Themenblock wurden von Alexander Schürt (BBSR Bonn) und Reiner Braun (empirica Berlin) aktuelle Entwicklungstendenzen ländlicher Regionen und Wohnungsmärkte in Deutschland erläutert. Ländliche Räume – die sich in verschiedene Raumtypen differenzieren lassen – sind bereits seit vielen Jahren den Prozessen des wirtschafts- und agrarstrukturellen Wandels und in jüngerer Zeit immer mehr denen des demographischen Wandels unterworfen. Der Abbau von Arbeitsplätzen sowie die demographische Schrumpfung und Alterung führen in den ländlichen Wohnungsmärkten zu höheren Pendlerdistanzen, einem Preisverfall der Immobilien, Zwangsversteigerungen und Wohnungsleerständen bis hin zum Verfall von Baubeständen und Verlust wichtiger Infrastrukturen (Schulen, Einzelhandel). 50 Prozent der als ländlich typisierten Kreise Deutschlands weisen Tendenzen der demographischen Schrumpfung auf. Besonders betroffen sind ländliche Räume in Mecklenburg-Vorpommern, Brandenburg, Sachsen-Anhalt. Hinzu kommen die Grenzregionen in Sachsen und Thüringen. In Westdeutschland weisen insbesondere periphere Grenzregionen ebenso wie Regionen entlang der ehemaligen innerdeutschen Grenze und zunehmend auch die Mittelgebirgslagen die größten Schrumpfungstendenzen auf. Für die Wohnungsmarktentwicklung in diesen Regionen ergeben sich vor allem Fragen nach der Relevanz und möglichen Formen der Anpassung der Wohnungsbestände an die veränderte Nachfrage. Aber auch die Gemeinden, in denen sich Wachstumstendenzen zeigen, haben spezifische Herausforderungen. Eine hohe Nachfrage - insbesondere im Umland größerer Städte sowie in einigen Grenzregionen - führt zu einem fortschreitenden Flächenverbrauch, einer Zersiedlung der Landschaft und Umbrüchen im sozialen Gefüge der Gemeinden.

In einem zweiten Themenblock wurde der räumliche Fokus auf die Entwicklung ländlicher Regionen in Nordrhein-Westfalen gerichtet. Karl-Friedrich Hofmann und Kerstin Jochimsen (NRW.BANK und

Landtag in Düsseldorf) erläuterten die Angebots- und Nachfragesituation sowie Instrumente der Wohnungsmarktbeobachtung im landesweiten Überblick. Die Ausführungen machten deutlich, dass der demographische Wandel im bevölkerungsreichsten Bundesland eine flächendeckende Herausforderung ist. Im Zeitraum von 2006 bis 2009 wiesen 82 Prozent der Gemeinden einen Rückgang der Einwohnerzahl auf. Besonders betroffene ländliche Regionen sind Ost- und Teile von Südwestfalen. Die Bundes- und Landespolitik haben auf diese Entwicklungen bereits mit Modellprojekten, Wettbewerben und Förderprogrammen reagiert (u.a. Bundes-Programm „Kleinere Städte und Gemeinden - Überörtliche Zusammenarbeit und Netzwerke“, Initiative „Ländliche Infrastruktur“). Wie in Ostdeutschland Anfang der 2000er Jahre zeigt sich jedoch auch jetzt in NRW, dass die Entwicklung von vielen Akteuren vor Ort noch längst nicht erkannt oder gar akzeptiert wird. In vielen Gemeinden hofft man auf einen Trendbruch. Dabei blenden lokale Akteure jedoch häufig aus, dass die bereits ablaufenden und zu erwartenden Schrumpfungsprozesse, eine Folge der natürlichen Bevölkerungsentwicklung (Sterbeüberschüsse) sind, die jedoch nur wenig Möglichkeiten der Intervention bietet. Stattdessen konzentrieren sich viele Politiker auf die demographische Komponente der Wanderungen und glauben, mit gezielten Maßnahmen eine demographische Schrumpfung und Alterung aufhalten zu können. Damit wurde nochmals deutlich, dass einer Reaktion auf den demographischen Wandel zuerst ein Bewusstseinswandel vorausgehen muss.

Um einen genaueren Blick auf konkreten Problemlagen in ländlichen Wohnungsmärkten zu erlangen, wurden in einem dritten Themenblock konkrete Fallstudien vorgestellt. Christian Krajewski und Jana Werring (Uni Münster) stellten Steuerungsmöglichkeiten und Handlungsfelder für schrumpfende Gemeinden im Hochsauerland vor; Pia Steffenhagen und Carolin Blaumann (Uni Hannover) berichteten über Möglichkeiten der Steigerung bürgerlichen Engagements in niedersächsischen Gemeinden; Andrea Berndgen-Kaiser (ILS Dortmund) stellte die Ergebnisse einer Studie zur Entwicklung von Einfamilienhausgebieten der 1950er bis 1970er Jahre vor; Susanne Knabe und Barbara Warner (beide Uni Halle) erläuterten ein Projekt zum demographischen Wandel in suburbanen Wohnquartieren in Sachsen-Anhalt und Ursula Roos (Universität des Saarlandes) stellte die Ergebnisse einer Studie zu grenzüberschreitenden Wohnungsmärkten vor. Schließlich berichteten Peter Neumann und Simon Kesting (beide Münster) sowie Friedhelm Kleweken (Bürgermeister der Gemeinde Legden) über Initiativen aus der Praxis zur Anpassung der Wohnungsbestände an die demographische Alterung. Mit diesen Vorträgen wurde den Teilnehmern ein breites Spektrum aktueller, empirischer Befunde und Belege vorgestellt, die intensiv diskutiert wurden.

Die Fallstudien zeigten sehr anschaulich die Folgen des strukturellen und demographischen Wandels für Gemeinden im ländlichen Raum, machten aber auch deutlich, dass ein Teil der Folgen aufgrund überzogener Expansionserwartungen hausgemacht sind. Besonders offensichtlich wurde dies anhand der Studie zu den suburbanen Quartieren in Sachsen-Anhalt. Mehrere suburbane Standorte weisen inzwischen Wohnungsleerstände auf und größere Wohnbauareale, die teilweise unbebaut blieben, werden zu Investitionsbrachen. Dass es in ländlichen Räumen auch zu Wanderungsgewinnen und Wachstumsprozessen kommen kann, offenbarten die Untersuchungen zu grenzüberschreitenden Wohnungsmärkten an der luxemburgisch-deutschen und polnisch-deutschen Grenze. In beiden Regionen führen Zuwanderungen nach Deutschland zu Einwohnergewinnen und einer Stabilisierung bzw. einem Wachstum der lokalen Wohnungsmärkte. Diese Entwicklungen bleiben bisher aber nur auf einzelne Standorte und Gemeinden begrenzt, so dass es in enger räumlicher Nachbarschaft zu extremen Unterschieden zwischen Wachstum und Schrumpfung kommt. Wanderungsgewinne in Grenzregionen sollten allerdings nicht unkritisch als Allheilmittel gegen den demographischen Wandel gedeutet werden. Das Beispiel der holländisch-deutschen Grenze zeigt, dass sich die bis 2008 beobachtbaren Wachstumsprozesse in den deutschen Grenzgemeinden deutlich abgekühlt haben

und es inzwischen sogar zu Überangeboten und Preisverfall auf den einst boomenden Wohnungsmärkten kommt. Wachstumseffekte in Grenzregionen können daher sehr kurzfristig sein und infolge überzogener Flächenausweisungen die Schrumpfungproblematik mittel- bis langfristig sogar verstärken.

Die vorgestellten Studien sind hervorragende Beispiele für eine anwendungsbezogene Forschung, die von allen Wissenschaftlern auch so angelegt waren. Am Ende wurden stets Handlungsempfehlungen formuliert, in einigen Fällen auch Begleitforschung angeboten. Dabei wurde aber auch deutlich, dass viele ländliche Gemeinden mit den Herausforderungen des demographischen Wandels überlastet scheinen. Wenig fachbezogenes Wissen sowie geringe personelle und finanzielle Ressourcen hindern viele Kommunen daran, Analysen, Konzepte oder gar Projekte umzusetzen. Es besteht große Unsicherheit, wie diese Defizite auf lokaler Ebene kompensiert werden können. Die Problembeschreibungen der Wissenschaftler führen nicht selten dazu, dass fast reflexhaft die Erwartung entsteht, die Wissenschaftler müssten sich auch der Aufgabe stellen, „die Kastanien aus dem Feuer zu holen“. Diese Forderungen nach Lösungen aus der Wissenschaft werden vor allem aus der Praxis, aber auch von einigen Wissenschaftlern als Anspruch an die eigene Tätigkeit formuliert. Die Komplexität der spätmodernen Gesellschaft zeigt jedoch, dass diese Erwartungen überzogen sind. Die konkrete Umsetzung von Maßnahmen kann nicht die Aufgabe der Wissenschaft sein. Vielmehr sollten die Erfahrungen aus den fallbezogenen Modellvorhaben in eine landesweite oder regionale Förderkulisse überführt und eine qualifizierte Beratungsstruktur aufgebaut werden. In diesem Prozess müssen Wissenschaft und andere Akteure – wie Politik, Verwaltung, Medien, Banken, Investoren, Eigentümer, Bewohner – ihre Rolle und Perspektive finden und reflektieren.

Wie solche konkreten Projekte umgesetzt werden, wurde sehr eindrücklich am Beispiel der Zusammenarbeit zwischen Beratungsunternehmen, Industrie- und Handelskammer sowie lokaler Politik in der Gemeinde Legden gezeigt. Hier ist es ein sehr engagierter Bürgermeister, der die Folgen des demographischen Wandels erkannt und in eine progressive Strategie für die Anpassung der Wohnungsstrukturen und öffentlichen Räume in der Gemeinde an die demographische Alterung nutzt. Er wird dabei intensiv durch die Beratungstätigkeit von Consultingbüros und lokalen Behörden unterstützt. Das Beispiel zeigte einmal mehr, welche Bedeutung engagierte lokale Akteure haben können. Insbesondere dann, wenn diese Akteure die etablierten politischen Handlungsmuster verlassen und sich mit der demographischen Alterung und Schrumpfung auch solcher Themen annehmen, die als politisch „weniger sexy“ gelten.

Die sehr anwendungsbezogenen Studien haben auch auf Forschungslücken aufmerksam gemacht. Zum einen konzentrierten sich viele Untersuchungen auf die Analyse von Strukturdaten (Demographie, Wohnungsmarkt), die lebensweltliche Ebene (Nachfragestrukturen, Betroffenheit und Wahrnehmung durch Bewohner) sowie die Handlungspotenziale der Gemeinden. Wenig untersucht sind jedoch die Bewertungen und Handlungspotenziale weiterer Akteure (Banken, professionelle Eigentümer, Makler, lokale Unternehmer, Consulter). Zum anderen sollte beachtet werden, dass Forschung nicht zwangsweise anwendungsbezogen sein muss. So scheint es durchaus lohnenswert, ländliche Wohnungsmärkte inklusive deren Akteursarenen, Handlungslogiken und Markteffekte stärker aus der Perspektive der Grundlagenforschung in den Blick zu nehmen.

Das Tagungsprogramm wurde durch zwei sehr interessante Exkursionen bereichert, die sich aktuellen Projekten der Wohnungsmarktentwicklung in Münster widmeten und von Christian Krajewski und Jana Werring (beide Uni Münster) geleitet wurden. Am Abend des ersten Veranstaltungstages wurden Wohnungsbau-Projekte der Konversion (Lincoln-Quartier, Prins-Claus-Siedlung) und Revitali-

sierung (Germania-Campus) besichtigt. Am zweiten Veranstaltungstag wurde den Tagungsteilnehmer die Gelegenheit geboten, aktuelle Mischnutzungs-Projekte der Innenstadtentwicklung (Hansa-Karree) zu erkunden.

Die Tagung wies auch dieses Jahr auf das große Spektrum und die vielen praxisrelevanten Fragen der Geographischen Wohnungsmarktforschung hin. Wir freuen uns, dass der Arbeitskreis mit der Jahrestagung wiederum nicht nur Geographen an Hochschulen angesprochen hat, sondern der Diskurs über die Grenzen des Faches hinaus und mit Vertretern der Praxis geführt werden konnte.

Für das nächste Jahr sind zwei Tagungen des Arbeitskreises geplant. Im Mai/Juni ist eine Tagung zum Thema „Wohnungsmärkte international – globale Märkte, Internationalisierung und internationale Vergleiche“ (Arbeitstitel) avisiert. Im Herbst wird auf dem Geographentag in Passau eine Arbeitskreissitzung stattfinden, auf der vor allem Nachwuchswissenschaftler aufgefordert sind, aktuelle Vorhaben und Ergebnisse eigener Forschungen vorzustellen.

Jan Glatter, Susanne Knabe und Christian Krajewski



Teilnehmer der Tagung „Ländliche Wohnungsmärkte im Wandel“ in Münster 2012



Exkursion zur aktuellen Projekten der Innenstadtentwicklung in Münster