

Bericht zur Jahrestagung des Arbeitskreises Geographische Wohnungsmarktforschung 2013 in Passau

Die zweite Jahrestagung des Arbeitskreises Geographische Wohnungsmarktforschung fand am 3. Oktober 2013 im Rahmen des Deutschen Geographentages in Passau statt. Das Motto des Geographentages „VerANTWORTen – Herausforderungen der Geographie“ wies auf eine fast klassische Problematik anwendungsorientierter Wohnungsmarktforschung hin. Untersuchungen über Wohnungsmärkte sind nicht selten auf eines der drei Akteursfelder ausgerichtet – auf die Wohnungsunternehmen, die Mieter bzw. Nachfrager oder die Interessen und Fragestellungen der öffentlichen Hand. In solchen Auftragsforschungen stehen die Wissenschaftler stets vor der Herausforderung, die eigene Positionierung im Akteursfeld zu reflektieren. An dem Treffen, das als offenes Forum zur Vorstellung aktueller Projekte und Projektergebnisse zur geographischen Wohnungsmarktforschung gestaltet war, haben rund 25 Gäste teilgenommen. In vier Referaten wurden Arbeiten zu sehr unterschiedlichen Themenfeldern vorgestellt, die erneut das große fachliche Spektrum und die Anwendungsbreite der Geographischen Wohnungsmarktforschung deutlich machten.

Anja Brauckmann berichtete in einem gemeinsam mit Frank Osterhage (beide ILS Dortmund) ausgearbeiteten Vortrag über Zwischenergebnisse eines aktuellen von der DFG geförderten Erkenntnistransfer-Projektes zur Nachfrage- und Quartiertypisierung. Ziel des Projektes ist es, ein „Handbuch“ für Akteure der Wohnungsmarktentwicklung zu erstellen, welches Hinweise für die Typisierung und Entwicklung von Nachfragern und Wohnquartieren bieten soll. Anja Brauckmann erläuterte die Ergebnisse einer Meta-Analyse bisheriger Konzepte zur Nachfragetypisierung. Dabei wurde deutlich, dass sich die Differenzierung von Konsumenten und Nachfragern auf dem Wohnungsmarkt im Vergleich zu anderen Märkten relativ spät etabliert hat. Inzwischen arbeiten jedoch viele Wohnungsunternehmen mit Typisierungen, die sich vor allem an Lebenslagen (Studierende, ältere Bewohner, Familien) sowie Lebensstilmustern und sozialen Stereotypen orientieren. Die größte Bedeutung haben diese Nachfragedifferenzierungen bei der Entwicklung neuer Produkte (studentisches Wohnen, altengerechtes Wohnen) und in der Bewerbung der Angebote. Gleichzeitig werden Nachfragetypisierungen aber auch von städtischen Verwaltungen im Rahmen von Wohnbedarfsprognosen erstellt. Im Rahmen des Vortrages wurde auch problematisiert, ob eine verstärkte Anwendung von Typisierungsmodellen eine Homogenisierung von Quartieren und somit Segregationstendenzen befördert.

In einem zweiten Vortrag stellte Matthias Wendt (Uni Bayreuth) die Funktionsweise kollektiver Wohnprojekte in Leipzig vor. Die Tradition gemeinschaftlicher Wohnformen reicht in Deutschland bis in die frühen 1970er Jahre zurück. Vor dem Hintergrund der jüngeren Diskussionen um städtische Gemeingüter (urban commons), do-it-yourself urbanism und den Boom städtischer Grassroots-Bewegungen nahm der Vortrag mit neuen Wohnkollektiven in Leipzig im Sinne von Gibson-Graham ein alternatives Modell der nichtkommerziellen Wohnraumbeschaffung und -sicherung in den Fokus, das angesichts der anhaltend intensiven Debatten um Gentrification und der Finanzialisierung der Wohnungswirtschaft eine hohe Relevanz besitzt. Die Projekte der Leipziger "Kollektivhausszene" sind als Kollektiv- bzw. Gemeineigentum verfasst und verfolgen eine dauerhafte Dekommodifizierung der erworbenen Immobilien. Zudem ist die Selbstorganisation und -verwaltung der Projekte neben einer starken solidarischen Binnen- und Außenorientierung herausragendes Kennzeichen der Leipziger Szene, so dass diese Projekte im Sinne der Forschung zu Gemeingütern einen dritten Weg jenseits von Markt und Staat beschreiten. Die Leipziger Hausprojektlandschaft hat sich insbesondere seit Ende des vergangenen Jahrzehnts sehr dynamisch entwickelt und umfasst mittlerweile rund 20 kollektiv verfasste Projektzusammenhänge, die in wenig nachgefragten Lagen des Leipziger Gründerzeitbestands Altbauten erwerben konnten. Abschließend diskutierte der Vortrag kollektive Wohnprojekte als Nischeninnovationen und fragte nach Möglichkeiten der Ausweitung des Modells auf weitere Nachfragegruppen.

Im Vortrag von Anne Hennig (IÖR Dresden) wurde ein statistisches Analysemodell vorgestellt, mit dem mögliche Preiseffekte großer Portfoliotransaktionen auf großstädtische Wohnungsmärkte untersucht werden können. Die in den letzten Jahren wieder zunehmenden Umfänge der Wohnungsverkäufe in deutschen Städten sind in ihrer Größenordnung und Struktur bisher gut dokumentiert und untersucht. Wenig bekannt ist jedoch darüber, ob die Transaktionen auch zu Preisanstiegen auf den Märkten geführt haben. Anne Hennig untersucht diese Fragestellung anhand einer Regressionsanalyse hedonischer Preise. Die Preiseffekte einer Vielzahl von Faktoren sollen modellhaft extrahiert werden, um schließlich den Einfluss der Transaktionsumfänge des lokalen Marktes auf die Preisbildung zu berechnen. Die Untersuchung basiert auf einer Sekundärdatenanalyse der Kaufpreissammlungen der lokalen Gutachterausschüsse von 17 deutschen Großstädten. Die unterschiedliche Datenqualität machte umfängliche Datenaufbereitungen und Korrekturen erforderlich, wodurch der hohe datentechnische Aufwand dieser Methode erkennbar wurde. Die bisherigen Ergebnisse zeigen für den Zeitraum von 1998 bis 2008 nur sehr geringe Preiseffekte.

In einem abschließenden Vortrag diskutierte Thomas Dörfler (Uni Lüneburg) am Beispiel des Hamburger Stadtteils Wilhelmsburg stadtpolitische Strategien der Aufwertung. Hierbei wurde die Ansicht vertreten, dass sich an diesem Beispiel neue Formen urbaner Gouvernamentalität zeigen. Diese lassen sich unter anderem daran erkennen, dass potenzielle Aufwertungsgebiete gezielt als defizitäre Räume beschrieben werden, um Interventionen zu rechtfertigen: die Problematisierung von Quartieren geht ihrer Aufwertung voraus. In den einmal als Problemquartier markierten Räumen werden dann zumeist städtebauliche Projekte umgesetzt, die sehr selektiv auf eine junge, kreative Klientel der metropolitanen Entrepreneure ausgerichtet sind. Die Projekte werden von Selbstbeschreibungen begleitet, in denen Semantiken des Urbanen überwiegen, die aufgrund ihrer Vieldeutigkeit aber längst zum leeren Signifikanten geworden sind. Als Konsequenz zeigt sich eine Suggestion des urbanen Lebens, hinter der sich neue Formen der gesellschaftlichen Steuerung von Stadt verbergen.

Die Präsentationen der Vorträge stehen auf der Homepage des Arbeitskreises zum Download zu Verfügung.
<http://www.ak-wohnungsmarktforschung.de/>

Die nächste Tagung des Arbeitskreises ist für 2014 geplant. Eine mögliche Themenfokussierung ist noch in der Diskussion. In jedem Fall soll vor allem Nachwuchswissenschaftler wieder die Möglichkeit geboten werden, aktuelle Vorhaben und Ergebnisse eigener Forschungen vorzustellen.

Dr. Susanne Knabe, Dr. Jan Glatter