

Session II des Arbeitskreises
Geographische Wohnungsmarktforschung

Überhitzte Wohnungsmärkte in peripheren Regionen: Der Fall der deutschen Nordseeinseln

Susanne Frank, Annika Guhl

Stadt- und Regionalsoziologie

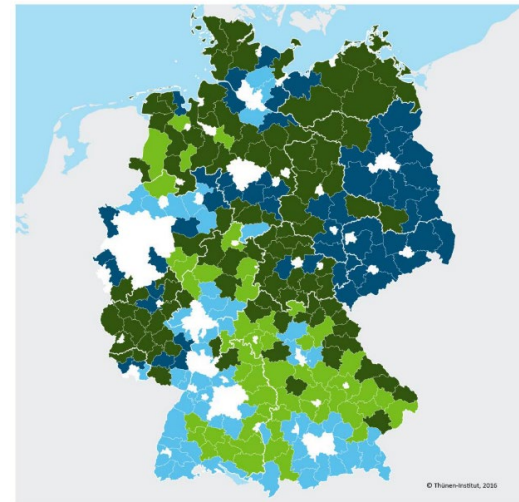
Fakultät Raumplanung

Technische Universität Dortmund



Entwicklungsprobleme ländlicher Räume

- Inseln: „sehr ländliche Räume mit einer weniger guten sozioökonomischen Lage“ (Thünen-Institut)
- gekennzeichnet durch Entwicklungsprobleme
 - Fehlen nachhaltiger wirtschaftlicher Basis
 - Schrumpfende und alternde Bevölkerung
 - Gefährdete soziale Infrastrukturen



Äußerst angespannte Wohnungsmärkte

- Miet- und Kaufpreise wie in boomenden Großstädten
- Enorme Nachfrage nach Ferien- und Zweitwohnungen
- Umwandlung von Dauerwohnraum zu temporärem Wohnraum
- Inseln als Orte für renditeträchtige Immobiliengeschäfte
- stark eingeschränkte Neubaumöglichkeiten und hohe Baukosten

Preise von Eigentumswohnungen
im Durchschnitt in Euro je Quadratmeter 2019

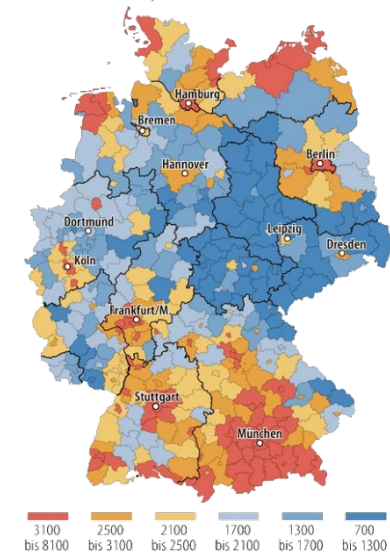


Abb. 2: Preise von Eigentumswohnungen in Deutschland
(FAZ, 16.03.2020, S. 17)





Äußerst angespannte Wohnungsmärkte

Angebotspreise nach LBS Bausparkasse		
	1- und 2-Familienhäuser	Eigentumswohnung
Sylt	13.271 €/m ²	8.682 €/m ²
Amrum	5.627 €/m ²	5.833 €/m ²
Föhr	4.847 €/m ²	5.297 €/m ²

Tab. 1: Durchschnittliche Angebotspreise auf Sylt, Amrum und Föhr (LBS Bausparkasse 2020)

Angebotspreise nach Immowelt AG	
Norderney	9.350 €/m ²
Sylt	8.950 €/m ²
Juist	7.890 €/m ²

Tab. 2: Median der Angebotspreise auf Norderney, Sylt und Juist (Immowelt AG 2021)





Äußerst angespannte Wohnungsmärkte

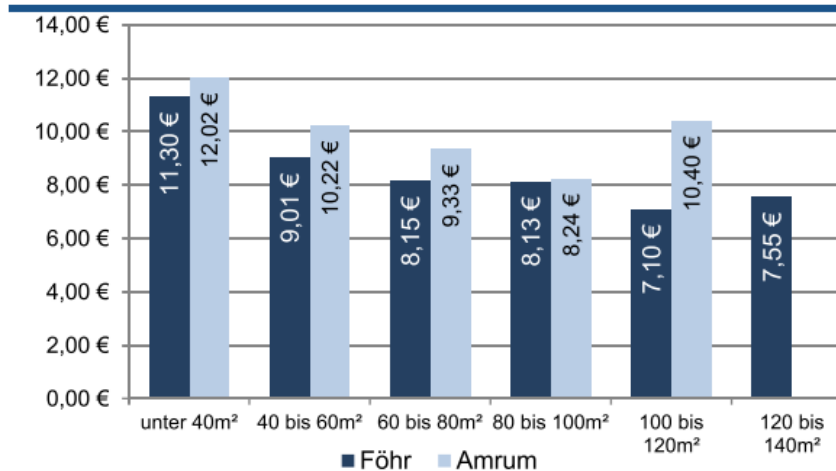


Abb. 3: Bestandsmieten differenziert nach Wohnungsgrößenklassen auf Amrum und Föhr im Jahr 2015
(GEWOS 2017, S. 48)



Äußerst angespannte Wohnungsmärkte

- Wohnungspreise führen zu
 - Wegzug von den Inseln
 - erschwertem Zugang zu den Inseln
- Mangel an permanentem qualifiziertem Fachpersonal sowie an saisonalen Arbeitskräften im Tourismus
- „Inselgentrifizierung“ bedroht den Tourismus, welcher die einzige Grundlage der lokalen Wirtschaft darstellt

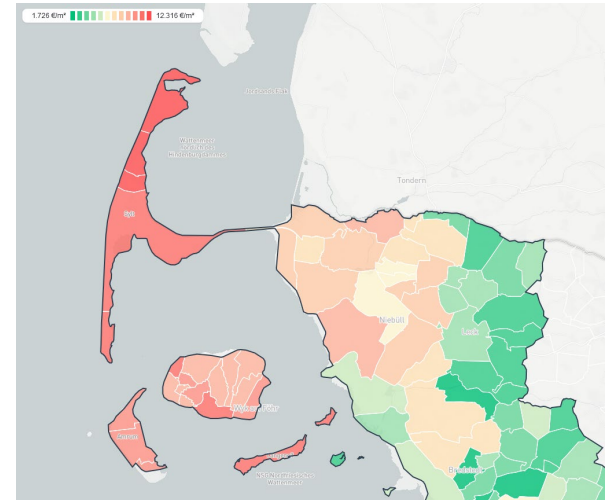


Abb. 4: Angebotswohnungpreise im Landkreis Nordfriesland (Immowelt AG 2021)





Insel-Konferenz

- Deutsche Inselkonferenz 2019
 - Initiiert von Inselbürgermeister:innen
 - Herausforderungen: Angespannter Wohnungsmarkt, „Ausverkauf der Inseln“
 - Forderung: Vollständige Planungshoheit
- Aber: Bereits vorhandene Instrumente des deutschen Planungsrechts werden nur zaghaft von Inselverwaltungen eingesetzt





Kleinstädtische Governance

- Bekämpfung der Wohnraumproblematik erschwert durch kleinstadttypische lokale Governance-Konstellation
- Dazu gehören:
 - Politik: fehlende soziale Distanz → personenzentrierte, konsensorientierte, konfliktvermeidende Politik, Kollision von persönlichen und gemeinwohlorientierten Interessen
 - Planung und Verwaltung: begrenzte finanzielle und personelle Ressourcen, technokratische und formale Ausrichtung
 - Abhängigkeit von Subventionen, externen Investitionen, übergeordneten Entscheidungen





Beschreibungs- und Erklärungsansätze

- **Amenity-/Lifestyle-Migration**
 - (Leicht) positive Wanderungssalden der Inseln trotz schrumpfender Dauerbevölkerung sind auf temporäre Bewohner:innen zurückzuführen
 - ✓ Inseln als Ziele von Amenity- bzw. Lifestyle-Migration und Zweitwohnsitztourismus
 - ✓ Freiwilliger Umzug, hoher sozioökonomischer Status der Neuankömmlinge, landschaftliche Attraktivität als Anreiz





Beschreibungs- und Erklärungsansätze

- **Multilokalität**

- ✓ Auflösung der Trennung von Haupt- und Zweitwohnsitz; nicht mehr nur „places of escape“, sondern auch Arbeitsorte
- ✓ Wohneigentum zur Freizeitnutzung und als Investition
- ✓ Wohlhabende Enklaven und Geisterstädte
- × Soziale Polarisierung Alteingesessene – Zuziehende
- × Aufrechterhaltung der (sozialen) Infrastrukturen
- × Zweitwohnsitze als planerisches Instrument





Beschreibungs- und Erklärungsansätze

- **Ländliche Gentrifizierung**

Traditionell agrarisch geprägte, landschaftlich attraktive ländliche Gebiete erfahren Zuwanderung von Haushalten mit höherem Einkommen

- ✓ Landschaftlich attraktive ländliche Gebiete
- ✓ Tourismus und Zweitwohnsitze spielen wichtige Rolle
- × Keine landwirtschaftlich geprägten Räume





Beschreibungs- und Erklärungsansätze

- **Tourismusgentrifizierung**

Umwandlung eines Mittelschichtviertels in eine finanzstarke und exklusive Nachbarschaft

- ✓ Unterhaltungs- und Tourismuseinrichtungen
- × Ansatz wird in der Regel auf urbane Quartiere angewandt





Beschreibungs- und Erklärungsansätze

- **Inselgentrifizierung**

- ✓ Rückgang der ständigen Bevölkerung bei gleichzeitiger Zunahme der temporären Bewohnerschaft
- ✓ Kein vollständiger Austausch der Bevölkerung
- ✓ Tourismus und Sommerhäuser als Hauptfaktoren für den Wandel
- ✓ Steigende Immobilienpreise
- ✓ Verdrängung von alteingesessenen Insulaner:innen
- ✓ Probleme bei Instandhaltung von Infrastrukturen
- ✓ Konflikte zwischen Dauer- und Kurzzeitbevölkerung





Beschreibungs- und Erklärungsansätze

- **Grenzen der Gentrifizierungskonzepte**
 - Stärke von Gentrifizierungskonzepten: Fokus auf Klassencharakter des Wandels -- aber auf den Inseln sind die sozialen Unterschiede zwischen „alter“ und „neuer“ Bevölkerung nicht so markant
 - Konflikte zwischen dauerhafter und temporärer Bevölkerung von größerer Bedeutung
 - Der Gentrifizierungsfokus auf Konflikte zwischen Alteingesessenen und Zuziehenden verstellt den Blick auf die soziale Gruppe der saisonalen Arbeitskräfte





Fazit

- Notwendigkeit eines Konzepts, welches angebots- und nachfrageorientierte Ansätze der Multilokalitäts-, Tourismus-, Migrations- und Gentrifizierungsforschung neu miteinander verbindet
- zentrale Rolle lokaler Politik nicht übersehen: kleinstädtische Governance der Inseln
- ***Unsere These: Das Wohnungsproblem kann sich auf den Inseln auch deshalb so zugespitzen, weil in einem peripheren ländlichen Raum ein großstädtisches Problem auf kleinstädtische Politik- und Verwaltungsstrukturen trifft, die mit seiner Eindämmung völlig überfordert sind.***





Vielen Dank!

Fakultät Raumplanung
Stadt- und Regionalsoziologie

SOZ



tu technische universität
dortmund





Quellenverzeichnis

1. Ackermann, Eleni; Gluch, Maren Lorena; Hamelbeck, Lea Patrizia; Lüke, Marius; Waelen, Joost Victor Maria (2020): Tourismus und wohnraumbedingte Veränderungen auf Juist. Ein Blick auf die sozialen Infrastrukturen und die Folgen für BewohnerInnen. Projektbericht M03, WiSe 2019/2020, Technische Universität Dortmund.
2. Amt Pellworm (2014): Masterplan für die Daseinsvorsorge in der Region Uthlande. 1. Teilprojekt: Pellworm und die Halligen. Husum.
3. Åkerlund, Ulrika; Hannonen, Olga; Hall, C. Michael (2015): Second home governance in the EU: in and out of Finland and Malta. In: Journal of Policy Research in Tourism, Leisure and Events 7 (1), p. 77–97. DOI: 10.1080/19407963.2014.933229.
4. Berting, Lukas Benedikt; Bröckelmann, Annika; Krahn, Fiona; Krämer, Linda Marina; Münker, Fabian; Schnippering, Lea (2020): Amrum, eine Insel des unbezahlbaren Wohnens? Problembeschreibung der Wohnungsmarktsituation und die Konsequenzen für das Lebens auf der Insel. Master-Projekt, WiSe 2019/2020, TU Dortmund.
5. Carrosio, Giovanni; Magnani, Natalia; Osti, Giorgio (2019): A mild rural gentrification driven by tourism and second homes. Cases from Italy. In: SOCIOLOGIA URBANA E RURALE (119), p. 29–45. DOI: 10.3280/SUR2019-119003.
6. Clarke, Eric; Johnson, Karin; Lundholm, Emma; Malmberg, Gunnar (2007): Island Gentrification & Space Wars. In: Gottfrey Baldacchino (Hg.): A World of Islands. An Island Studies Reader. Canada, Malta: Agenda Academic, p. 481–510.
7. Dehne, Peter, 2021. "Zwischen Government und Governance - Perspektiven der Forschung auf Politik und Stadtplanung in Kleinstädten," Forschungsberichte der ARL: Aufsätze, in: Steinführer, Annett & Porsche, Lars & Sondermann, Martin (ed.), Kompendium Kleinstadtforschung, Volume 16, p. 102-122, ARL – Akademie für Raumentwicklung in der Leibniz-Gemeinschaft.
8. dpa (2019): Investoren reißen alles an sich: Den deutschen Inseln droht der Ausverkauf. In: Focus, 25.04.2019. Online verfügbar unter https://www.focus.de/immobilien/wohnen/inselekonferenz-auf-helgoland-investoren-reissen-alles-an-sich-den-deutschen-inseln-droht-der-ausverkauf_id_10633615.html, zuletzt geprüft am 25.02.2021.
9. Escher, Anton; Petermann, Sandra (2014): Marakkesh Medina. Neocolonial paradise of lifestyle migrants? In: Michael Janoschka und Heiko Haas (Hg.): Contested Spatialities, Lifestyle Migration and Residential Tourism. London, New York: Routledge Taylor & Francis Group.
10. Fisher, Frederick (2016): Insel Sylt: Luxus als Problem? Die Abwanderung einheimischer Bevölkerung als Folge des Tourismus- und Immobilienbooms auf der Insel Sylt. In: Ga&S 38 (2020).
11. Gallent, Nick (2014): The Social Value of Second Homes in Rural Communities. In: Housing, Theory and Society 31 (2), S. 174–191. DOI: 10.1080/14036096.2013.830986.
12. GEWOS (2017): Modellhaftes Wohnungsmarktkonzept in Verbindung mit einem Konzept zur energetischen Quartierssanierung auf den Inseln Föhr und Amrum. Hamburg.
13. Gotham, Kevin Fox (2005): Tourism Gentrification: The Case of New Orleans' Vieux Carre (French Quarter). In: Urban Studies (Vol. 42, No. 7).
14. Gruber, Elisabeth; Kobras, Martina; Kordel, Stefan (2016): Lifestyle Migration als Potenzial für ländlichperiphere Gebiete Europas? Die Bewertung wirtschaftlicher und sozialer Auswirkungen aus der Perspektive von Zuwanderern und lokalen Akteuren in Frankreich, Österreich und Spanien. In: Europa Regional 24 (3-4).
15. Haimann, Richard (2011): Hamburger treiben auf Föhr Immobilienpreise hoch. In: Welt, 05.08.2011. Online verfügbar unter <https://www.welt.de/finanzen/immobilien/article13528063/Hamburger-treiben-auf-Foehr-Immobilienpreise-hoch.html>, zuletzt geprüft am 25.02.2021.
16. Haldrup, M. (2009): Second Homes. In: Nigel Thrift und Rob Kitchin (Hg.): International Encyclopedia of Human Geography. Amsterdam: Elsevier, S. 50–55.
17. ift Freizeit- und Tourismusberatung GmbH (2016): Leitbild Borkum 2030. Fortschreibung Tourismuskonzept Borkum. Köln, Borkum.
18. Kordel, Stefan (2016): Zuwanderung in ländliche Räume Europas: zur Diversität von rural mobilities. In: Europa Regional 24 (3-4).
19. Kreis Nordfriesland (2011): Kreis Nordfriesland - Gemeinsam den Wandel gestalten. Masterplan Daseinsvorsorge. Husum.
20. Küpper, Patrick (2020): Was sind eigentlich ländliche Räume? In: Bundeszentrale für politische Bildung (Hg.): Ländliche Räume, Bd. 343. Bonn (343).





Quellenverzeichnis

21. Looden, Silke (2017): Einheimische ziehen weg von Ostfriesischen Inseln. In: Weser Kurier, 25.10.2017. Online verfügbar unter https://www.weser-kurier.de/region/niedersachsen_artikel,-einheimische-ziehen-weg-von-ostfriesischen-inseln-.arid,1662009.html, zuletzt geprüft am 14.12.2020.
22. Müller, Dieter K.; Hall, C. Michael (2018): Second Home Tourism. An introduction. In: C. Michael Hall und Dieter K. Müller (Hg.): The Routledge Handbook of Second Home Tourism and Mobilities. Abingdon Oxon, New York NY: Routledge Taylor & Francis Group.
23. Nordkurier (2021): Corona-Krise treibt Nachfrage nach Ferien-Immobilien hoch. In: Nordkurier, 02.02.2021. Online verfügbar unter <https://www.nordkurier.de/kultur-und-freizeit/corona-krise-treibt-nachfrage-nach-ferien-immobilien-hoch-0242286302.html>, zuletzt geprüft am 24.02.2021.
24. Nordseeheilbad Borkum GmbH (2018): Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) Borkum. Beschlussfassung.
25. Norris, Michelle; Winston, Nessa (2009): Rising Second Home Numbers in Rural Ireland: Distribution, Drivers and Implications. In: European Planning Studies 17 (9), p. 1303–1322. DOI: 10.1080/09654310903053448.
26. Paris, Chris (2012): Multiple Homes. In: Marja Elsinga und Susan J. Smith (Hg.): International Encyclopedia of Housing and Home: Elsevier, p. 1–5.
27. Paris, Chris (2018): Australian Holiday Homes. Places of escape and sites of investment. In: C. Michael Hall und Dieter K. Müller (Hg.): The Routledge Handbook of Second Home Tourism and Mobilities. Abingdon Oxon, New York NY: Routledge Taylor & Francis Group.
28. Parzanny, Sebastian (2014): Nordfriesische Inseln ohne Insulaner. In: Deutschlandfunk; 16.08.2014. Online verfügbar unter https://www.deutschlandfunk.de/wohnungspreise-nordfriesische-inseln-ohne-insulaner.724.de.html?dram:article_id=294768, zuletzt geprüft am 24.02.2021.
29. Perlik, Manfred (2011a): Alpine gentrification. The mountain village as a metropolitan neighbourhood. In: Journal of Alpine Research (99-1), p. 1–16. DOI: 10.4000/rga.1370.
30. Phillips, Martin (2009): Gentrification, Rural. In: Nigel Thrift und Rob Kitchin (Hg.): International Encyclopedia of Human Geography. Amsterdam: Elsevier.
31. Richter, Sabine (2020): Ein Stück am Strand. In: Süddeutsche Zeitung, 25.09.2020. Online verfügbar unter <https://www.sueddeutsche.de/geld/ferienwohnungen-ein-stueck-am-strand-1.5043736>, zuletzt geprüft am 24.02.2021.
32. Seiz, Alexander; Memmer, Gernot (2018): Endbericht Lebensraumkonzept "Lebendiges Juist".
33. Siedenbiedel, Christian (2020): Heikle Phase für Immobilienpreise. In: Frankfurter Allgemeine Zeitung, 16.03.2020.
34. Soto, Maria Trinitat Rovira; Clavé, Salvador Anton (2018): The role of second homes in a mediterranean coastal mass tourism destination. An evolutionary perspective. In: C. Michael Hall und Dieter K. Müller (Hg.): The Routledge Handbook of Second Home Tourism and Mobilities. Abingdon Oxon, New York NY: Routledge Taylor & Francis Group, S. 27–38.
35. SPIEGEL (2019): Reich für die Insel. In: SPIEGEL, 25.04.2019. Online verfügbar unter <https://www.spiegel.de/wirtschaft/soziales/sylt-amrum-norderney-und-co-inseln-fuerchten-ausverkauf-der-heimat-a-1264378.html>, zuletzt geprüft am 14.12.2020.
36. Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein (2021): Zeitreihen der Bevölkerungswanderungen auf den jeweiligen Inseln.
37. Tuulentie, Seija; Kietäväinen, Asta (2020): New Rural Community? Narratives from Second Home Owners about Everyday Life in a Tourist Region in Finnish Lapland. In: Sociologia Ruralis 60 (2). DOI: 10.1111/soru.12288.
38. Williams, Allan M.; Hall, C. Michael (2000): Tourism and migration: New relationships between production and consumption. In: Tourism Geographies 2 (1), S. 5–27. DOI: 10.1080/146166800363420
39. Wyputta, Andrea (2015): Ostfriesische Luxusinseln. In: taz, 26.06.2015. Online verfügbar unter <https://taz.de/Gentrifizierung-im-Meer/!5207260/>, zuletzt geprüft am 14.12.2020.

