

## **Bericht zur Fachsitzung des Arbeitskreises Geographische Wohnungsmarktforschung im Rahmen der GeoWoche2021**

Am 8. Oktober 2021 hatte der Arbeitskreis Geographische Wohnungsmarktforschung zu einer Fachsitzung im Rahmen der digitalen GeoWoche2021 eingeladen. Wir danken ausdrücklich dem Organisationsteam der GeoWoche für die geschaffene Gelegenheit zum fachlichen Austausch und die hervorragende technische Umsetzung im Online-Format. Die Fachsitzung fand als Doppelsession mit sechs Vorträgen statt. Da die Session dem allgemeinen Austausch über aktuelle Forschungsfragen und -projekte der Wohnungsmarktforschung dienen sollte, war im Call kein thematischer Schwerpunkt gesetzt worden.

Susanne Heeg (Goethe-Universität Frankfurt/Main) widmete sich in ihrem Vortrag „Wem bezahle ich meine Miete? Finanzinvestoren als neue Herren des Wohnungsmarktes“ der wachsenden Bedeutung institutioneller Wohnungsunternehmen und deren Strategien der Renditesteigerung. Mit der Liberalisierung der Finanzmärkte hat der neue Typus des Finanzkapitalismus die lange Zeit regional organisierten Wohnungsmärkte als Investitionsmarkt entdeckt. Durch den Verkauf ehemaliger Sozialwohnungen, öffentlicher Wohnungsbestände und von Betriebswohnungen wurden „unterbewertete“ Wohnungsbestände in neue private Wohnungsunternehmen überführt, in die Pensions-, Private Equity-, Staats- und Hedgefonds investieren. Deren primäres Interesse besteht in der sicheren Anlage und Vermehrung von Finanzvermögen. Diese Strategie hat zur Entwicklung spezifischer Verwertungslogiken geführt: die Wohnungsbestände dienen der Kapitalbeschaffung und Mieteinnahmen als Tilgungssicherheit; die Abhängigkeit von Kapitalanleger/innen erzwingt stetige Erfolgserzählungen und Dividendenzahlungen; die Bestände werden konsequent auf Renditesteigerung ausgerichtet (u.a. unterbleibender Bestandserhalt, Verkauf unrentabler Portfolios, automatisierte Mieterhöhungen, Incoursing von Dienstleitungen). Auch wenn der Anteil dieser finanzmarktorientierten Wohnungsunternehmen am deutschen Wohnungsmarkt aktuell bei nur 8 Prozent liegt, haben diese doch eine große Ausstrahlungskraft in die Wohnungswirtschaft – bis hin zu privaten Kleinanleger/innen. In der Diskussion wurde deutlich, dass die wichtigsten Strategien gegen diesen Trend die Re-Kommunalisierung und der Ausbau der gemeinwohlorientierten Wohnungsbestände sind. Darüber hinaus sollte die Wohnungspolitik des Bundes, der Länder und der Kommunen rechtliche Rahmensetzungen vornehmen, die Renditen allgemeine einschränken und den Mieterschutz erhöhen.

In einem zweiten Vortrag stellte Johanna Betz (Universität Tübingen) ihr Dissertationsprojekt zur Bedeutung des Gewährleistungsstaates für die Wohnungsversorgung vor. Das Vorhaben ist Teil des an der Universität Tübingen angesiedelten und vom BMBF geförderten Forschungsprojektes GroeG – „Gemeinwohl-relevante öffentliche Güter. Die politische Organisation von Infrastrukturaufgaben im Gewährleistungsstaat“. Ausgangspunkt ist das Konzept des Gewährleistungsstaates, das aufbauend auf den Prinzipien der Auffangverantwortung und Gemeinwohlorientierung die Sicherung von sozialen Mindeststandards garantiert und als klassisches Programm der Sozialdemokratie seit den späten 1990er Jahren gilt. Die bisherigen Untersuchungen zeigen, dass die Rolle der Wohnungsversorgung in der Wohlfahrtsstaatsforschung kaum betrachtet wurde. Um diese Forschungslücke zu schließen, sollen im weiteren Forschungsprozess theoretische Konzepte erschlossen und geprüft werden. In der anschließenden Diskussion wurde darauf hingewiesen, dass hier fruchtbare Anchlüsse an die internationale Housing-Forschung zu „varieties of capitalism“ gesehen werden, ebenso wie zu den Debatten über die neo-liberale und post-neoliberale Wohnungspolitik.

Wie die Sicherung der Wohnungsversorgung auf kommunaler Ebene ausgestaltet wird, untersucht Carola Fricke (Universität Freiburg) in ihrem Forschungsprojekt zu „Geographien von lokalen Wohnungspolitiken – Vom Vergleich zu Policy Mobilities zwischen deutschen Großstädten“. Dabei geht sie von der Beobachtung aus, dass es eine deutlich zunehmende Forschungstätigkeit zu lokalen Wohnungspolitiken gibt, die sich aber auf die Untersuchung von Akteursarenen, Diskursen und politischen Instrumenten konzentriert. In vergleichenden Analysen werden auch Typisierungen vorgenommen und es wird auf lokalspezifische Pfadabhängigkeiten und Lernprozesse verwiesen. Geht man jedoch davon aus, dass jede Stadt auf lokales Wissen über wohnungspolitische Interventionen angewiesen ist, stellt sich die Frage, wie dieses Wissen zu den lokalen Akteuren in Politik und Verwaltung kommt und welche Rolle der interurbane Wissensaustausch dabei spielt. Untersucht werden soll, welche Akteure, Institutionen und Netzwerke am Wissenstransfer beteiligt sind sowie welche Rolle Politik, Verwaltung und Wissenschaft dabei einnehmen.

Im vierten Vortrag der Fachsitzung nahmen Susanne Frank und Annika Guhl (Technische Universität Dortmund) die Zuhörer/innen mit auf eine Reise auf die deutschen Nordseeinseln, die ein besonderes und bisher wenig erforschtes Beispiel für überhitzte Wohnungsmärkte in peripheren Regionen darstellen. Im Fokus stand die Entwicklung auf der Insel Sylt, wo seit mehreren Jahren die Immobilien- und Mietpreise deutlich ansteigen und deutschlandweite Spitzenwerte erreichen. Vor allem für die zur Aufrechterhaltung des Inseltourismus notwendigen Arbeitskräfte wird es damit immer schwieriger, vor Ort bezahlbare und angemessene Wohnungen zu finden. Die Folge sind hohe Mietbelastungen, Überbelegungen in Wohnungen, Substandardwohnungen (z.B. in Kellern oder auf Campingplätzen) oder schließlich das zeitaufwendige Pendeln vom Festland. Medien benennen die Entwicklung bereits als „Syltifizierung“ und „Inselgentrifizierung“. Mit Blick auf bestehende Forschungen bestehen zwar Parallelen zur ländlichen sowie zur touristischen Gentrifizierung, aber auch deutliche Unterschiede. Vergleichbare Entwicklungen wurden aber bereits für einige Regionen in Schweden beschrieben. Merkmale sind dabei, dass die Nachfrage nach Ferienwohnungen dazu führt, dass ein Großteil der Immobilien nur temporär genutzt wird. In Zeiten der Mindernutzung überwiegen „kalte Betten“ in „Geisterstädten“. Die sich ausbildenden sozialen Unterschiede bestehen weniger zwischen den alten und neuen Bewohner/innen, sondern vielmehr zwischen den dauerhaft und temporär Anwesenden. Eine entscheidende Rolle spielt zudem die lokale Governance. Die lokalen Verwaltungen sind häufig fachlich und personell überfordert, zudem bestehen enge persönliche Verflechtungen und Rollenkonflikte zwischen lokaler Politik und Wirtschaftsakteuren. Den Entscheider/innen fällt es daher schwer, gegen die Eigeninteressen vor Ort zu agieren.

Heike Hanhörster und Antonie Schmiz (FU Berlin) stellten ein vom BMBF gefördertes Forschungsprojekt zur lokalen Ko-Produktion von Ankunftsquartieren vor, an dem auch Nils Hans (ILS Dortmund), Annegret Haase und Dieter Rink (UFZ Leipzig) sowie Sebastian Schrader (FU Berlin) beteiligt sind. Zentrale These ist, dass Ankunftsquartiere nicht allein aus der Wohnstandortwahl von Migrant/innen zu erklären sind, sondern auch durch Strategien und Eingriffe der Wohnungsanbieter und lokalen Politik bedingt sind. Untersuchungsgegenstand sind Ankunftsquartiere in Dortmund, Hannover und Leipzig, die sich in unterschiedlichen Entwicklungsstadien befinden. In der semantischen Analyse des Begriffs Ankunftsquartier zeigt sich, dass dieser sowohl negativ als auch positiv gedeutet wird. Die positive Deutung steht für Willkommenskultur und Weltoffenheit, negative Lesarten stellen vor allem auf typische Problematisierungen dauerhaft segregierter Quartiere ab, in denen sich „Parallelgesellschaften“ bilden können. Die Analyse der Wohnungsmärkte zeigt, dass die Quartiere tatsächlich ein relevantes Potenzial an bezahlbaren Wohnungen bieten, die zudem für Wohnungssuchende mit Migrationshintergrund zugänglich sind. Welche Rolle die Vergabepraktiken der Wohnungsanbieter, aber auch die lokalen Verwaltungen und die Zivilgesellschaft für die Herausbildung der Ankunftsquartiere haben, soll im weiteren Forschungsprozess untersucht werden.

Im sechsten und letzten Vortrag stellten Sigrun Kabisch und Janine Pößnek (UFZ Leipzig) die Ergebnisse der aktuellen Befragungskampagne aus der seit 1979 laufenden Langzeitstudie über die Leipziger Großwohnsiedlung Grünau vor. Im Fokus standen dabei die Strukturen und Folgen, die sich aus dem Wandel der Eigentümerstrukturen im Stadtteil ergeben. So haben unterschiedliche Prozesse der letzten dreißig Jahre dazu geführt, dass sich der Wohnungsbestand inzwischen auf 25 verschiedene Eigentümer verteilt. Neben den lokalen Wohnungsgenossenschaften, die immer noch einen großen Teil der Bestände halten, hat die kommunale Leipziger Wohnungsbaugesellschaft (LWB) Bestände, die sich in den letzten zwanzig Jahren aber durch Verkäufe und Wohnungsabrisse deutlich reduziert haben. Die dritte Eigentümergruppe bilden institutionelle Wohnungsunternehmen, darunter die Grand City Property. Die Studie hat erneut bestätigt, dass die Großwohnsiedlung nicht einheitlich beschrieben werden kann, sondern differenzierte räumliche Strukturen bestehen. Diese lassen sich aber weniger aus den Eigentümerstrukturen an sich, sondern weit besser aus den Entwicklungsgeschichten der Bestände und objektspezifischen Strategien der Unternehmen erklären. Beispielhaft wurden drei Teilquartiere vorgestellt: Ein erstes Wohnquartier ist im genossenschaftlichen Eigentum. Ein Großteil der Bewohner/innen lebt schon sehr lange im Quartier und ist mit der Wohnsituation sehr zufrieden. Die Herausforderungen bestehen hier vor allem im Umgang mit den Anforderungen an das Wohnen im Alter – d.h. an die Anpassung von Wohnungen und Wohnumfeld. Ein zweites Wohnquartier ist im Eigentum eines privaten Unternehmens. Hier zeigen sich deutlich überdurchschnittliche Anteile von Transferleistungsbezieher/innen, was sich aus den leistbaren Mieten, aber auch auf die Vermietungsstrategie des Eigentümers erklären lässt. Die Wohnzufriedenheit ist deutlich geringer als im genossenschaftlichen Bestand. Das gleiche trifft für das dritte Untersuchungsquartier zu, das sich im Eigentum der kommunalen Wohnungsbaugesellschaft befindet. Der Anteil an Transferleistungsbeziehern ist hier am höchsten, aufgrund der Wohnungsstruktur sind es zudem sehr viele Alleinlebende. Eine Kooperation zwischen den Wohnungsunternehmen besteht nur bedingt. So gibt es zwar eine vom Quartiersmanagement initiierte Arbeitsgemeinschaft Wohnungswirtschaft, viele Akteure agieren darin aber eher reserviert.

Die Präsentationen der Vorträge und weiterführende Informationen stehen auf der Homepage des Arbeitskreises zum Download zu Verfügung (<http://www.ak-wohnungsmarktforschung.de>). Die nächste Tagung des Arbeitskreises ist für 2022 geplant.

Jan Glatter und Sebastian Schipper  
Sprecher des AK Geographische Wohnungsmarktforschung