

FORSCHUNGSORIENTIERTES LEHREN UND LERNEN (FOLL)

Mietpreisdruck – Längst kein Großstadtproblem mehr?

Auswirkungen der zunehmenden Finanzialisierung des Immobilienmarktes für die Entwicklung mittelgroßer Städte

Neuruppin: Stadt der zwei Gesichter?

Bevölkerungsrückgang vs. Neubaugebiete
Alternde Bevölkerung vs. wachsende medizinische Hochschule
Sanierung der Altstadt vs. Plattenbauten
Steigender Druck auf dem Immobilienmarkt vs. geringe Marktbeeinflussung durch Berlin

Forschungshintergrund: Extreme Mietpreisanstiege in deutschen Großstädten (z.B. Berlin, Hamburg) und in Universitätsstädten (z.B. Göttingen, Heidelberg)

Forschungsfrage: Greifen diese Entwicklungen der Finanzialisierung des Immobilienmarktes auch auf kleinere Städte über?
Einzelfallanalyse: Neuruppin

Methodik:

- Gruppe – Investoren:**
Leitfadengestützte Experteninterviews
Digitale Analyse von Bodenrichtwerten
- Gruppe – Stadtverwaltung:**
Leitfadengestützte Experteninterviews
- Gruppe – Attraktivität:**
Passantenbefragungen,
leitfadengestützte Experteninterviews,
Bestandsaufnahme der Kreativfirmen

Abb. 1: Stadtgebiet Neuruppin



Quelle: Fontanestadt Neuruppin

Herausforderungen / Erfolge:

Herausforderungen:

- Einarbeiten in ein neues Forschungsfeld
- Erarbeiten von neuen Kompetenzen
- Kaum Touristen für Passantenbefragungen
- Widersprüchliche Ergebnisse

Forschungsfortschritte:

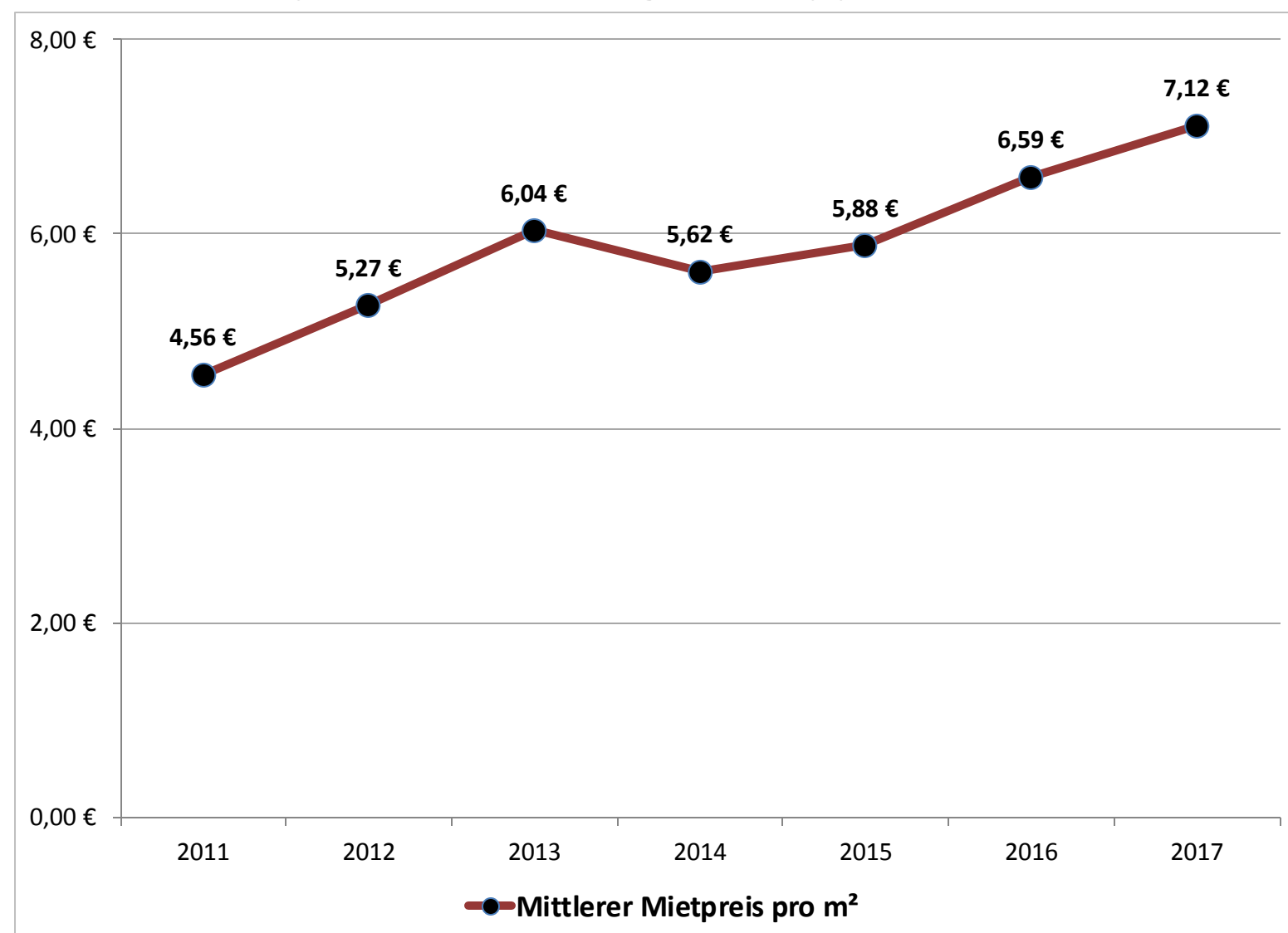
- Gelungene Spontanität bei Experteninterviews
- Anspornende Zwischenergebnisse
- Aufregende Exkursionen

Abb. 2: Distanz Berlin - Neuruppin



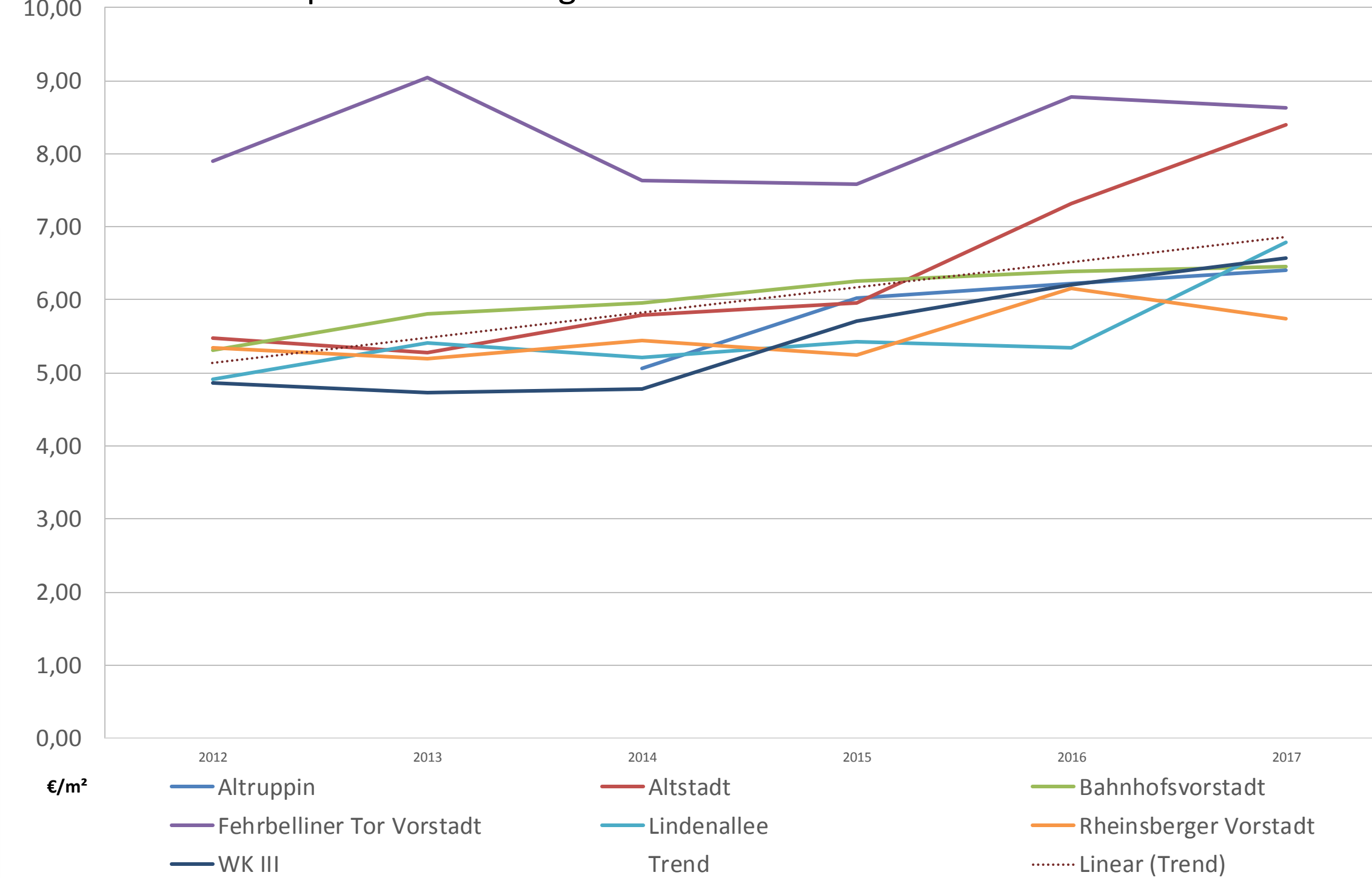
Quelle: Berliner Zeitung

Abb. 3: Mietpreisentwicklung Neuruppin



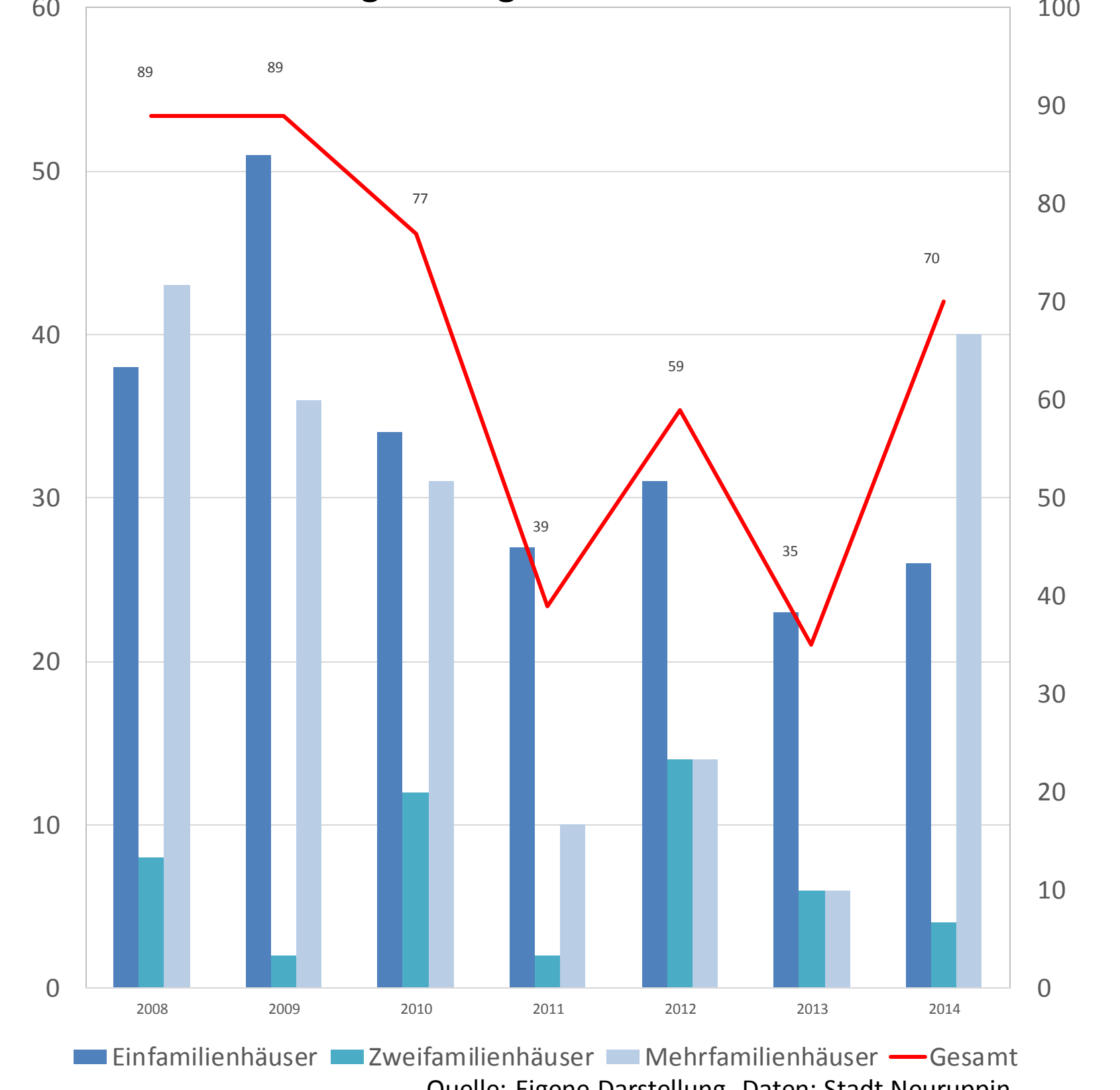
Quelle: Eigene Darstellung, Daten: Empirica

Abb. 4: Mietpreisentwicklung der Stadtteile



Quelle: Eigene Darstellung, Daten: Empirica

Abb. 5: Baufertigstellung



Quelle: Eigene Darstellung, Daten: Stadt Neuruppin

Ergebnisse:

Das Potenzial Neuruppins ist vielfältig. Die Stadt ist insbesondere durch die attraktive Lage am Ruppiner See (Abb. 1), klassizistische Baudenkmäler und stadthistorisch bedeutsame Persönlichkeiten wie Theodor Fontane und Karl Friedrich Schinkel geprägt. Eine gute Verkehrsanbindung und die Nähe zu Berlin (ca. 80km, Abb. 2) sind weitere signifikante Attribute des Potentials Neuruppins. Es konnte überdies der in Neuruppin zunehmende Gesundheitstourismus als wichtiger Sektor identifiziert werden.

Der Neuruppiner Wohnungsmarkt ist in Bewegung. Der Immobilienmarkt ist durch eine ausgeprägte Stadt-Land-Disparität gekennzeichnet. Während die Bodenrichtwerte im Kernstadtgebiet Neuruppins steigen, fallen sie im städtischen Umland deutlich. Diese Entwicklung gilt auch für den Mietwohnungsmarkt der Stadt. Wie Abb. 3 zeigt, steigen die Mietpreise im gesamten Stadtgebiet, wobei die Altstadt diese Preisentwicklung deutlich anführt (Abb. 4). Bei den Immobilienverkäufen zeichnet sich folgendes Bild ab: Die Zahl der Verkäufe sank bis ins Jahr 2011 und haben sich seit dem annähernd verdoppelt (Abb. 5).

Stadtpolitische Maßnahmen im Kontext der Wohnungsmarktsituation **weisen einen starken Fokus auf** die Kernstadt bei einer deutlichen Vernachlässigung des Umlands auf. Beispielhaft dafür ist die Sanierung der Altstadt. Entsprechende Fördermittel werden vorrangig für die Altstadt genutzt. Bezahlbarer und für einkommensniedrigere Bevölkerungsschichten erschwinglicher Wohnraum wird von städtischen Wohnungsbauträgern bereitgestellt, dies oft in Form von Plattenbauten außerhalb der Altstadt.

Seminar: Wohnungsmarktinvestitionen im deutschen Städte-Hierarchie-System – Geographisches Institut – Georg-August-Universität Göttingen (Dozent: Dr. Michael Mießner)
Teilnehmer: Vincent Franke, Moana Gerber, Hanna Alice Gieseler, Jonas Hopf, Matthes Nagel, Luisa-Marie Neubauer, Julia Niemann, Johanna Schlosser