

Universität zu Köln
Mathematisch-Naturwissenschaftliche Fakultät
Geographisches Institut



Zusammenfassung der Masterarbeit zum Thema:

**Die Auswirkungen der Grenznähe zu Luxemburg auf den
Grundstücksmarkt der ländlichen Räume in Rheinland-Pfalz und im
Saarland.**

Eine regionalökonomische Untersuchung der Landkreise Bitburg-Prüm, Trier-Saarburg und Merzig-Wadern.

Autor:
Alexander Lück M.Sc.
Kunohof 3
54439 Saarburg
Email: a.lueck@merzig-wadern.de

Studienabschluss: M.Sc. Geographie
Schwerpunkt: Anthropogeographie
Profilbildung: Stadt- und Regionalentwicklung

Abgabedatum der Masterarbeit: 30.04.2019

Erstgutachter der Masterarbeit: Herr Prof. Dr. apl. Klaus Zehner (Universität zu Köln)
Zweitgutachter der Masterarbeit: Herr Prof. Dr.-Ing. Theo Kötter (Rheinische Friedrich-Wilhelms-Universität Bonn)

1. Einleitung

Die sich im Südwesten der Bundesrepublik befindliche Grenzregion zu Luxemburg, welche dieser Arbeit als Untersuchungsraum zugrunde liegt, ist mit ihrer geographischen Lage im historischen Kern Europas in eine „multi-border area“ eingebettet. Heute umfasst sie neben Luxemburg die Bundesländer Rheinland-Pfalz und das Saarland, die französische Region Lothringen sowie die Wallonie, als eine Region des Königreichs Belgien, weswegen sie heute als Großregion „Saar-Lor-Lux-Rheinland-Pfalz-Wallonie“ bezeichnet wird (EVTZ GIPFELSEKRETARIAT DER GROSSREGION 2019a, LANDESAMT FÜR ZENTRALE DIENSTE – STATISTISCHES AMT SAARLAND et al. 2019). Dieser grenzübergreifende Raum unterlag in den vergangenen drei Jahrhunderten immer wieder extremer Wandel, die sowohl wirtschaftliche als auch politische und kulturelle Dimensionen annahmen. Vor allem die im Rahmen der Schengen-Abkommen vereinbarte Öffnung der europäischen Binnengrenzen sowie die enorme wirtschaftliche Entwicklung Luxemburgs, insbesondere im Zuge der Globalisierung, haben zu einer Bildung transnationaler sozialer Räume in der Großregion geführt (BOESEN et al. 2015: 114 f., GERBER & CARPENTIER 2013: 78, WILLE 2014b: 69, WILLE 2014a: 53, WILLE 2012: 182). Als Triebfeder dieser grenzüberschreitenden Verflechtungen tritt in erster Linie der Arbeitsmarkt des Großherzogtums in Erscheinung, der eine enorme Anziehungskraft ausübt und den größten Pendlermarkt Europas entstehen ließ (SCHOLZ 2011: 73 ff.). Die daraus resultierenden multinationalen Lebenswirklichkeiten der Bewohner haben sowohl soziale als auch politische und wirtschaftliche Konsequenzen für die Teilregionen zur Folge. Für den deutsch-luxemburgischen Grenzraum sind dies unter anderem drastische Auswirkungen auf den Grundstücksmarkt, welche wiederum Veränderungen in den Siedlungsstrukturen bedingen. Der enorme Anstieg der Immobilienpreise in Luxemburg macht den dortigen Erwerb von Eigenheimen zu einem „*selektiven Prozess*“ (BROSIUS & CARPENTIER 2010: 25), auf Grund dessen Suburbanisierungsprozesse in Form von Wohnmigration in die deutschen Grenzgebiete stattfinden. Diese verursachen wegen des Einkommensgefälles zwischen den Zuziehenden und einem Großteil der Ortsansässigen ein erhebliches Ungleichgewicht auf dem deutschen Immobilienmarkt.

2. Zielsetzung

Im Rahmen dieser Masterarbeit wurden die durch diese Dynamik bedingten Auswirkungen auf die Einfamilienhausteilmärkte der zu Luxemburg angrenzenden Landkreise Bitburg-Prüm, Trier-Saarburg (beide in Rheinland-Pfalz gelegen) und Merzig-Wadern (Saarland) untersucht. Der Fokus wurde hierbei auf das Marktsegment der Einfamilienhäuser gelegt, da dieses klar dominierend innerhalb der Forschungsregion ist (STATISTISCHES BUNDESAMT 2014a, b, c). Außerdem stellt die Motivation einer Vielzahl derjenigen, die ihren Wohnsitz aus Luxemburg heraus verlagern möchten, der Erwerb eines Eigenheims in Form von freistehenden Einfamilienhäusern dar (GERBER & LICHERON 2010: 70 ff., REICHERT-SCHICK 2016: 30). Darüber hinaus sollte in erster Linie herausgestellt werden, inwiefern luxemburgische Akteure Einfluss auf den deutschen Grundstücksmarkt nehmen. Dies ist dadurch bedingt, dass zum einen der deutsche Grundstücksmarkt gerade für diese Käufernationalität von großem

Interesse ist (BROSIUS & CARPENTIER 2010: 19, 32) und zum anderen die Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse keine personenbezogenen Daten enthalten, die Auskunft über das Einkommen oder den Arbeitsplatz des Käufers geben. Sehr wohl werden jedoch die Nationalitäten der Käufer und im Landkreis Merzig-Wadern zudem die Nationalitäten der Verkäufer erfasst, was nationenorientierte Untersuchungen zulässt. Die Erfassung der Käufernationalitäten wurde innerhalb der drei Landkreise zu jeweils unterschiedlichen Zeitpunkten eingeführt, welche zugleich den jeweiligen Beginn der Untersuchungszeiträume darstellten. Dies waren für Trier-Saarburg das Jahr 2004, für Merzig-Wadern das Jahr 2009 und für Bitburg-Prüm das Jahr 2013. Das Ende der Untersuchungszeiträume war jeweils das Jahr 2017, da dieses das aktuellste Jahr darstellte, dessen Transaktionen zu Beginn des Masterarbeitsprojektes bereits komplett digitalisiert waren.

Im Zuge dieser Untersuchungen sollten unter anderem die Fragestellungen beantwortet werden, ob eine Zunahme der luxemburgischen Kauffälle über die letzten Jahre zu verzeichnen ist und ob diese Kauffälle einen außergewöhnlichen Preisanstieg auf dem Grundstücksmarkt verursachen. Des Weiteren sollten diese Transaktionen genauer auf dem Markt verortet werden: Dies betrifft einerseits die räumliche Komponente sowie andererseits die Einordnung in Grundstücksgrößenklassen. In einem weiteren Untersuchungsaspekt sollte aufgezeigt werden, wie einzelne Gemeinden diese Dynamik auf dem Markt beurteilen und darauf reagieren. Beispielhaft wurde dazu die Gemeinde Perl (Landkreis Merzig-Wadern) sowie die Ortsgemeinde Wincheringen (Landkreis Trier-Saarburg) betrachtet. Außerdem sollte in Erfahrung gebracht werden, ob in diesem international stark verflochtenen Raum hinsichtlich dieser Thematik eine grenzüberschreitende Zusammenarbeit zwischen den zuständigen deutschen und luxemburgischen Behörden / Institutionen stattfindet.

3. Forschungsdesign

Das Forschungsdesign dieser Ausarbeitungen basiert dabei vordergründig auf zwei Säulen. Die Erste umfasst quantitative Methoden, welche statistische Auswertungen der Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse Westeifel-Mosel und Merzig-Wadern darstellen. Genauer handelt es sich hierbei sowohl um univariate, deskriptive Analysen als auch um Verfahren der Prüf- und Schätzstatistik in Form von bivariaten Dependenzanalysen, welche Zusammenhänge innerhalb eines Datensatzes aufdecken und Erklärungsansätze für diese liefern.

Die zweite Säule stellt die Durchführung von leitfadengestützten Experteninterviews dar. In diesem Schritt wurden Experten befragt, die sowohl über aktuelles Faktenwissen in Bezug auf die Entwicklung des Grundstücksmarktes in den untersuchten Gebieten im Allgemeinen verfügen als auch spezifisches Wissen über bestimmte Mikrolagen besitzen und darüber hinaus Einschätzungen hinsichtlich möglicher Ursachen und Folgen dieser Entwicklungen abgeben können. Die ausgewählten und dankenswerter Weise auch teilnehmenden Experten waren der Vorsitzende des Gutachterausschusses Merzig-Wadern, der Vermessungsdirektor des Vermessungs- und Katasteramtes Westeifel-Mosel, welcher zugleich den stellvertretenden Vorsitz im Gutachterausschuss Westeifel-Mosel innehat, der Bürgermeister der

Ortsgemeinde Wincheringen sowie der Leiter des Fachbereiches Bau und Liegenschaften der Gemeinde Perl und ein Professor für Geographie und Raumplanung an der Universität Luxemburg.

Das Hauptaugenmerk im Zuge dieses Forschungsprojektes lag dabei auf den Auswertungen der Kaufpreissammlungen, während den Interviews eine ergänzende, vergleichende und deutende Funktion zu den „harten“ Daten der quantitativen Untersuchungen zukam. Demzufolge wurden bei diesem Projekt quantitative mit qualitativen Methoden zu einem gemeinsamen Forschungsdesign verbunden, was als „Triangulation“ bezeichnet wird und zu einer umfangreicheren und valideren Betrachtung des Forschungsgegenstandes führt (KELLE & ERZBERGER 2017: 300).

4. Ergebnisse & Diskussion

Im Rahmen dieser Arbeit wurde aus allen Kauffällen eine Selektion vorgenommen, welche in Tabelle 1 einzusehen ist und zum Ziel hatte, eine möglichst hohe Anzahl vergleichbarer und marktüblicher Transaktionen zu erhalten. Innerhalb dieser Zusammenfassung der Masterarbeit wird sich dabei auf die „allgemeine“ Auswahl der Einfamilienhausgrundstücke der Untersuchungsräume konzentriert und weniger auf die spezifischen Teilmärkte Perl und Wincheringen eingegangen.

Tab. 1: Tabelle zur Übersicht der Selektionskriterien der untersuchungsrelevanten Grundstücke. Eigene Erstellung.

Auswahlkriterien	allgemein: bebaute Grundstücke	Perl: unbebaute Grundstücke	Wincheringen: bebaute & unbebaute Grundstücke
Art der baulichen Nutzung	Wohnflächen (W) & gemischte Bauflächen (M)	Wohnflächen (W) & gemischte Bauflächen (M)	Wohnflächen (W) & gemischte Bauflächen (M)
Objektart	Einfamilienhausgrundstücke	unbebautes baureifes Land	Einfamilienhausgrundstücke & unbebautes baureifes Land
Vertragstyp	marktüblicher Kaufvertrag	marktüblicher Kaufvertrag	marktüblicher Kaufvertrag
Transaktionsart	privat an privat	privat an privat & Gemeinde an privat	Bauträger/Firma an privat
Grundstücksfläche	350 m ² bis 20.000 m ²	350 m ² bis 20.000 m ²	350 m ² bis 20.000 m ²
Kaufpreis	keine Selektion	keine Selektion	keine Selektion

Erwähnt sei hierbei, dass für die Kriterien „Grundstücksfläche“ und „Kaufpreis“ im Zuge der Untersuchungen Unterteilungen in Größenklassen stattgefunden haben, um genauere Aussagen über diese treffen zu können.

Für die untersuchten Einfamilienhausteilmärkte der Landkreise Bitburg-Prüm und Merzig-Wadern konnte in jüngster Vergangenheit ein Rückgang luxemburgischer Kauffälle ausgemacht werden, in Trier-Saarburg stagnierten diese Zahlen hingegen. Abbildung 1 zeigt diese Entwicklung exemplarisch für Merzig-Wadern. Hinsichtlich der Häufigkeiten der Transaktionen aller Käufernationalitäten kann lediglich Trier-Saarburg einen grundsätzlich positiven Trend vorweisen. Auffallend ist, dass der nördlichste Landkreis Bitburg-Prüm bis auf das Jahr 2017 mehr luxemburgische Käufer verzeichnen konnte als der etwas näher zu Luxemburg Stadt gelegene Landkreis Trier-Saarburg, was möglicherweise

auf ein nördlich gerichtetes Ausweichen dieser Käufergruppe hindeutet. Bei der Bewertung dieser Zahlen ist jedoch dringend zu berücksichtigen, dass diese zuletzt beobachteten, ins Stocken geratenen Tendenzen nicht synonym für einen Rückgang der Dynamik betrachtet werden dürfen. Bei der Beurteilung dieses Aspektes muss unbedingt beachtet werden, dass alle verfügbaren Reserven auf den Grundstücksmärkten zurzeit aufgebraucht sind und kaum Leerstand vorhanden ist. Darauf basierend kann trotz steigender Nachfrage zwangsläufig ein zahlenmäßiger Rückgang der durchgeführten Transaktionen stattfinden, was letztlich einen andauernden Preisanstieg bedingt.

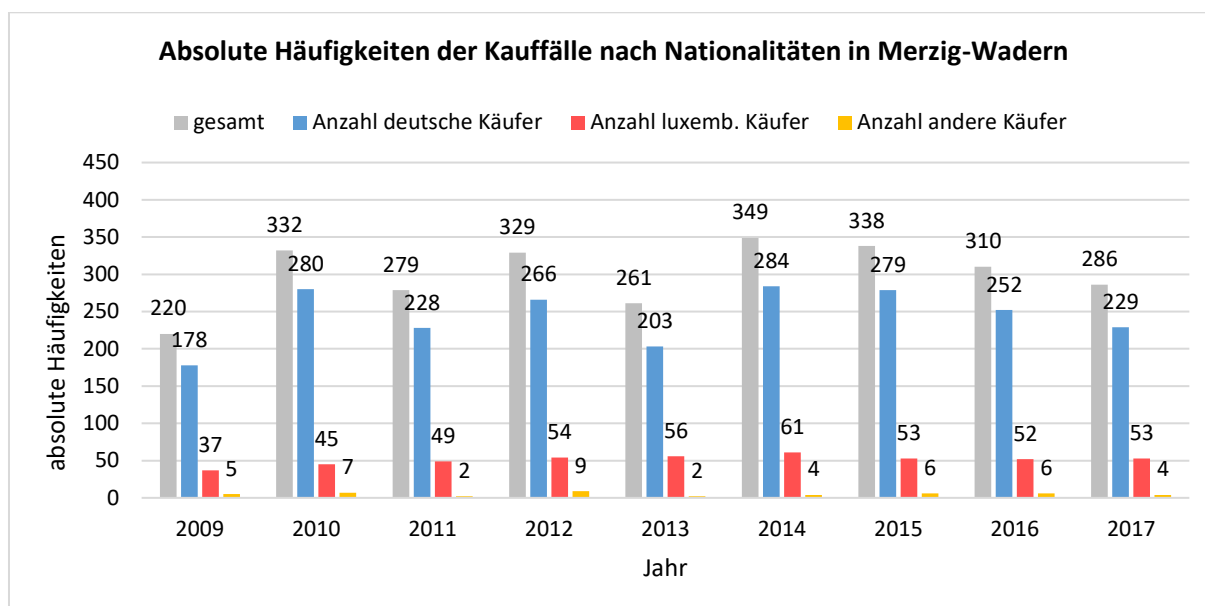


Abb. 1: Die absoluten Häufigkeiten der Kauffälle nach Nationalitäten für den Landkreis Merzig-Wadern im Zeitraum von 2009 bis 2017. Eigene Erstellung.

Trotz dieser Stagnation der Häufigkeiten der Kauffälle konnte ein erheblicher Einfluss durch die luxemburgischen Akteure auf den deutschen grenznahen Grundstücksmarkt festgestellt werden. Zum einen verursachen sie einen generellen Preisanstieg und zum anderen investieren sie beim Hauskauf statistisch hoch signifikant mehr Geld als die deutschen Käufer. Wie Abbildung 2 zeigt, betrug die Differenz im saarländischen Landkreis im Jahr 2017 fast 90 % (deutsche Käufer: 170.000 € und

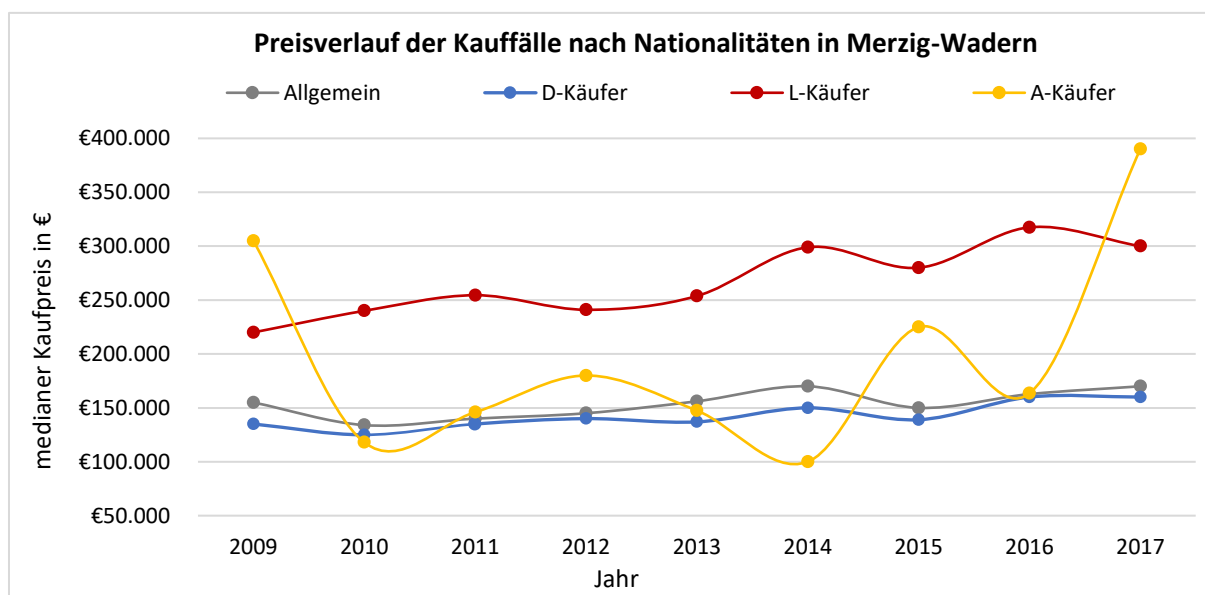


Abb. 2: Der mediane Kaufpreis der Kauffälle nach Nationalitäten für den Landkreis Merzig-Wadern im Zeitraum von 2009 bis 2017. Eigene Erstellung.

luxemburgische Käufer: 300.000 €). Der schwankende Verlauf der gelben Kurve (Käufer anderer Nationalitäten) ist auf deren geringe Anzahl zurückzuführen.

Es ist zudem ein Absinken des Preisniveaus von den beiden südlichen Landkreisen hin zum nördlichen Eifelkreis Bitburg-Prüm zu erkennen und auch die preisliche Differenz zwischen den beiden Käufer-Nationalitäten verkleinert sich nach Norden mit zunehmender Entfernung zu Luxemburg Stadt erheblich. Letzteres wird anhand von Abbildung 3 ersichtlich: Diese Ergebnisse basieren auf Mann-Whitney-U-Tests, die für jedes Untersuchungs-jahr durchgeführt wurden und Auskunft darüber geben, ob die zentralen Tendenzen der luxemburgischen Kaufpreise statistisch signifikant größer sind als die der deutschen Käufer. Diese Ergebnisse wurden wiederum in die Effektstärke d nach Cohen umgewandelt, um die Stärke dieser Unterschiede sichtbar zu machen. Die Effektstärke ist dabei wie folgt zu interpretieren: bis $< 0,2$ = kein Effekt / $\geq 0,2$ bis $< 0,5$ = kleiner Effekt / $\geq 0,5$ bis $< 0,8$ = mittlerer Effekt / $\geq 0,8$ = starker Effekt. Dies lässt ebenfalls erkennen, dass der stärkste Effekt und somit der größte Unterschied zwischen den durchschnittlichen Kaufpreisen der luxemburgischen und deutschen Käufer im Landkreis Merzig-Wadern vorzufinden ist und dieser Unterschied, bzw. die Effektstärke nach Norden hin abnimmt.

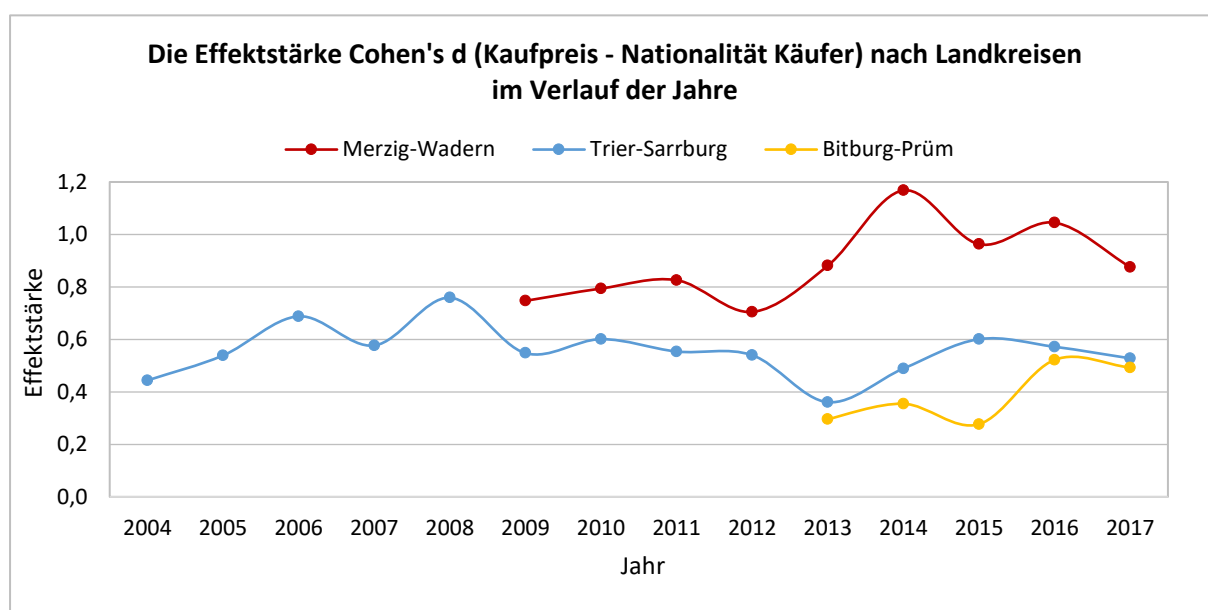


Abb. 3: Die Effektstärke Cohen's d auf Basis der Mann-Whitney-U-Test-Ergebnisse (Kaufpreis - Nationalität Käufer) nach Landkreisen von 2004 bis 2017. Eigene Erstellung.

Jedoch ist anzunehmen, dass sich die Dynamik in den nächsten Jahren in nördliche Richtung verschärfen wird, da insbesondere in der VG Südeifel (Landkreis Bitburg-Prüm) in jüngster Vergangenheit zahlreiche von luxemburgischen Käufern getätigte Transaktionen zu beobachten sind. Innerhalb der südlichen Untersuchungslandkreise sind es vor allem die an der Grenze liegenden Verbandsgemeinden Saarburg und Konz (beide im Landkreis Trier-Saarburg gelegen) sowie die saarländische Gemeinde Perl, die starke Einflüsse luxemburgischer Akteure aufweisen. Außerdem finden seit 2009 in der Gemeinde Mettlach (Landkreis Merzig-Wadern) gesteigert Käufe durch Luxemburger statt, was auf eine landeinwärts fortschreitende Ausweitung der Dynamik hindeuten könnte. Um dies zu belegen,

müssen jedoch weitere, kleinräumigere Untersuchungen durchgeführt werden. Die Intensität der Auswirkungen auf einzelne Ortschaften hängt dabei neben der Grenznähe vor allem von den Faktoren Verkehrsanbindung zu Luxemburg, Verfügbarkeit von Bauland sowie einem guten Angebot an sozialer Infrastruktur in unmittelbarer Nähe zum Wohnort ab.

Bezüglich der Verortung der luxemburgischen Käufer innerhalb der gebildeten Grundstücksgrößenklassen konnte keine allgemeine Tendenz festgestellt werden, dass diese vermehrt zum Kauf von verhältnismäßig kleinen oder großen Grundstücken neigen. Für Merzig-Wadern konnte hier ein leichter Trend zu etwas kleineren Grundstücken (< 600 m²) ausgemacht werden, wohingegen in Trier-Saarburg eine gegenläufige Ausprägung festgestellt wurde (zwischen 800 m² und 2.000 m²), wonach Luxemburger Grundstücke erwerben, die etwas über dem Flächendurchschnitt liegen.

Grundsätzlich kann das Phänomen der atypischen Grenzgänger auf dem deutschen Grundstücksmarkt in die klassische Suburbanisierungs- und der damit einhergehenden Verdrängungsdebatte eingeordnet werden. Allerdings stellen sich diese grenzübergreifenden Prozesse differenzierter dar: Auf Grund des enormen Preisgefälles auf den Immobilienmärkten zwischen Luxemburg und Deutschland findet kaum ein Abwandern in den suburbanen Raum statt, vielmehr wird dieser „übersprungen“ und das Ziel stellt der periurbane Raum auf der deutschen Seite der Grenzregion dar (HESSE 2014: 315 f.). Es ist zu erwarten, dass sich dieser Prozess mit einem zunehmenden Preisanstieg in direkter Grenznähe und vor allem mit der Erschöpfung der Wohnraum- und Baulandreserven in diesen Gebieten weiter landeinwärts verlagern und zunehmend Züge einer Counterurbanization annehmen wird.

Außerdem ergibt sich ein erweitertes Problemfeld bezüglich der fehlenden Steuereinnahmen der Gemeinden, welches durch die in Luxemburg arbeitstätigen Anwohner bedingt ist. Der Vorsitzende des Gutachterausschusses Merzig-Wadern merkte im Experteninterview richtig an, dass in seinem Landkreis zunehmend Luxemburger an Luxemburger verkaufen und angesichts der Ergebnisse aus den Untersuchungen dieser Arbeit (siehe Abbildung 2 und 4), dass sowohl die Kauf- als auch die Verkaufspreise von Luxemburgern deutlich höher sind als die von deutschen Akteuren, kann für diese Kauffälle ein preissteigernder Kreislauf konstatiert werden. Innerhalb dieses Kreislaufes wirken sich die

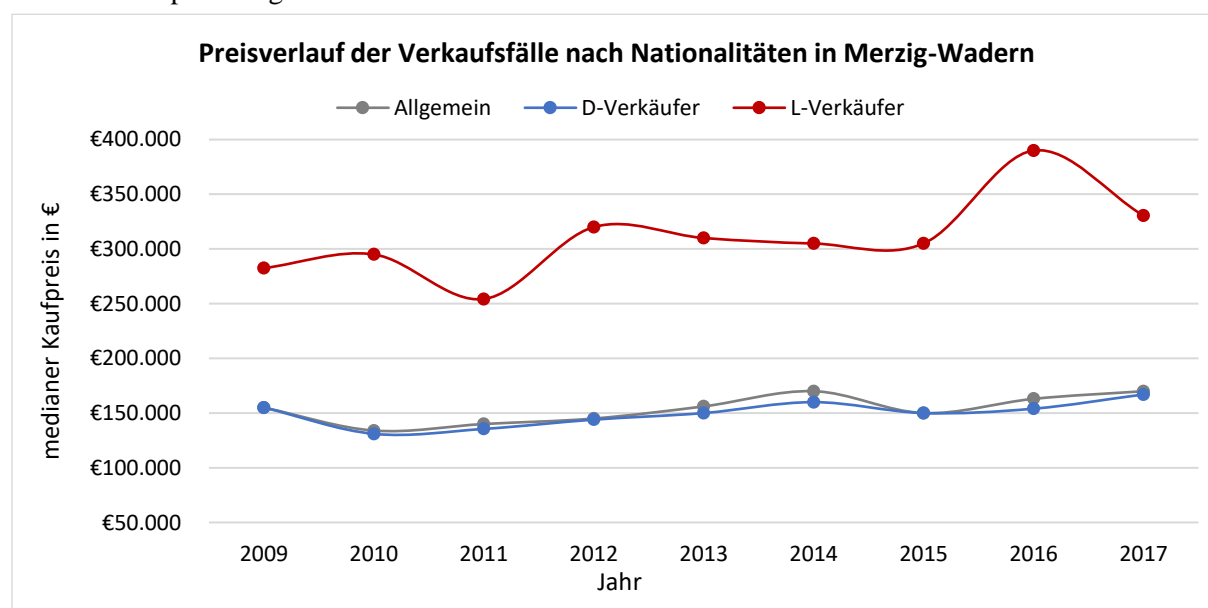


Abb. 4: Der mediane Verkaufspreis der Verkaufsfälle nach Nationalitäten für den Landkreis Merzig-Wadern im Zeitraum von 2009 bis 2017. Eigene Erstellung.

luxemburgischen Akteure somit gleich in doppelter Funktion (in der Rolle des Käufers und des Verkäufers) preis- und dynamiksteigernd auf den deutschen Grundstücksmarkt aus. Zudem wurde von zwei Experten innerhalb der Interviews eine erhöhte Fluktuation bei den erworbenen Grundstücken atypischer Grenzgänger vermutet. Sollte sich diese bestätigen, droht hier eine Potenzierung der Entwicklung, welcher jedoch mittels Vergaberichtlinien entgegengewirkt werden kann. Beispielsweise beinhaltet das Perler Modell seit seiner Neufassung im Jahr 2009 eine Eigennutzungsverpflichtung, die sich über zehn Jahre erstreckt. Allgemein scheinen sich die Gemeinden mittlerweile um die negativen Auswirkungen dieses Zuwachses bewusst zu sein. Während GEYER (2009: 145) noch eine Art Wettbewerb unter den Gemeinden um die Generierung möglichst vieler Grenzgänger beschrieb, scheint aktuell der Wunsch nach Regulierung einzukehren, der durch die vermehrte Einführung von Vergaberichtlinien Ausdruck findet. Im Vordergrund steht dabei die Gewährleistung hinreichender Baulandreserven, die es den heutigen und zukünftigen Generationen der Ortsansässigen ermöglichen soll, weiterhin in der Gemeinde beheimatet zu sein. Diese Herausforderung wird auch daher immer größer, weil es den Gemeinden zunehmend schwerer fällt, in Eigeninitiative Neubaugebiete zu entwickeln. Die dazu notwendigen Erschließungskosten steigen stetig und wie zuvor erwähnt, sinken die Steuereinnahmen. Die Konsequenz daraus ist das Abtreten solcher Projekte an private Unternehmen, wie es beispielsweise beim Neubaugebiet „Auf Mont“ in Wincheringen geschehen ist. Selbstverständlich handeln diese Unternehmen nach den Bedingungen der freien Marktwirtschaft profitorientiert, was den zahlungskräftigen Käufern, die in Luxemburg arbeitstätig sind, zugutekommt. Demzufolge kann auch hier ein Kreislauf erkannt werden, in dem die private Veräußerung von Wohnraum- und Grundstücksreserven ein weiteres Sinken der Steuereinnahmen bedingt, was wiederum das Erschließen von neuen Reserven durch die Gemeinden erschwert. Vier der fünf interviewten Experten hielten unter aktuellen Bedingungen ein regulierendes Eingreifen in den Markt für den richtigen Handlungsansatz. Die stattfindende Wohnmigration in der Großregion ist eine bottom-up gesteuerte Bewegung die durch potentielle, individuelle Besserstellungen der Akteure ausgelöst wird, die wiederum durch den bestehenden transnationalen „Schengen-Raum“ ermöglicht werden. Somit werden lokale Ressourcen, in diesem Fall der lokale Grundstücksmarkt, einer internationalen Gruppe an Nachfragern offeriert, was Entwicklungen auslöst, die in den betroffenen peripheren Räumen ohne die Grenzöffnungen und die Prozesse der Globalisierung niemals in diesem Maße hätten stattfinden können. Derartige Phänomene bezeichnen SIGLER & WACHSMUTH als „*transnational gentrification*“ (2016: 707). Darüber hinaus erinnern auch die Folgen dessen an die Anfangsphase einer klassischen Gentrifizierung, in der die Pioniere, in diesem Fall die atypischen Grenzgänger, vermehrt in einen Raum stoßen und eine beginnende Abnahme der unteren sozialen Schichten, für die hier sinnbildlich die Einheimischen stehen, verursachen. Um zu verhindern, dass die bereits zu beobachtenden räumlichen Segregationen von Neubürgern, insbesondere in Neubaugebieten wie „Auf Mont“, wo sich vermehrt Luxemburger hochpreisig eingekauft haben, in flächendeckende Verdrängungsprozesse übergehen, sollte auf diese bottom-up Bewegungen mit top-down gesteuerten Maßnahmen reagiert werden.

Andernfalls wird unter freien marktwirtschaftlichen Bedingungen auf Grund der andauernden Preissteigerung eine Selektion der potentiellen Käufer stattfinden, die es einer zunehmenden Anzahl Ortsansässiger verhindern wird, am Markt teilhaben zu können. Diese werden sich in Gebiete zurückziehen müssen, die ihren finanziellen Möglichkeiten entsprechen, was zu einem Identitäts- und Kulturverlust der deutschen Gemeinden des ländlichen Raumes an der luxemburgischen Grenze führen würde. Vergaberichtlinien sind in diesem Kontext vor allem seit dem Bestehen der europarechtlich anerkannten Leitlinien von 2017 ein sehr wichtiges und auch geeignetes Steuerungsinstrument, das jedoch für den jeweiligen Einzelfall sehr wohl begründet sein muss, da diese Form der Einflussnahme grundsätzlich einen Eingriff in die Grundrechte europäischer Staatsangehöriger darstellt. Im Bezug darauf kommt weiteren Forschungsprojekten sowie der Arbeit der Gutachterausschüsse und statistischen Ämtern eine wichtige Rolle zu, da detaillierte Datenerfassungen, die im besten Fall auch Informationen über die Transaktionsbeteiligten enthalten, eine genauere Analyse der Marktmechanismen zulassen und es folglich ermöglichen würden, Vergaberichtlinien präziser zu formulieren und gezielter wirken zu lassen. Auch im Hinblick auf diesen Aspekt bieten die neuen Leitlinien zur Grundstücksvergabe durch Gemeinden eine sehr gute Gelegenheit, weitere und ausschlaggebende Daten zu erhalten: Alle bereits existierenden und zukünftig neu zu verfassenden Vergaberichtlinien werden sich an die Vorgabe des Europäischen Gerichtshofes anpassen müssen, der bei der Beurteilung potentieller Käufer das Heranziehen sozioökonomischer Aspekte als zwingend maßgebend ansieht (EUGH 2013: 1 f., STMB BAYERN 2017: 1). Diese Aspekte stellen private Daten wie das Einkommen dar, welche begutachtet und erfasst werden müssen. Dies führt zu einer nicht unerheblichen Verkomplizierung und Mehrarbeit im Rahmen der Grundstücksvergabe, was jedoch zugleich die Chance zur Etablierung eines Datenerfassungssystems bietet, das eine genauere Identifizierung und Analyse der dynamikauslösenden Kauffälle ermöglicht. Für den untersuchten Raum wäre es daher von großem Interesse, im Zuge dessen zusätzlich den Ort der Arbeitsstelle zu erheben, bzw. eine Unterscheidung zwischen in Deutschland und in Luxemburg Arbeitstätigen vorzunehmen. Um diese Daten flächendeckend den Gutachterausschüssen zugänglich zu machen, könnten sie im Kaufvertrag festgehalten werden, da diese ohnehin an die Ausschüsse weitergeleitet werden. Ein gezielteres Analysieren des Phänomens und daraus resultierende Steuerungsmöglichkeiten sind insbesondere vor dem Hintergrund, dass keine Stagnation der Entwicklung angenommen werden kann, von großer Wichtigkeit. Die Experten erklärten, dass die Zeiten der höchsten Dynamik mancherorts vorbei sein könnten, aber sicherlich in den kommenden Jahren eine weitere Zunahme des Wohnraumbedarfs und somit ein Ansteigen des Drucks auf die Grundstücksmärkte zu verzeichnen sein wird. Dies ist auf eine fortwährende dynamische sozioökonomische Entwicklung Luxemburgs zurückzuführen, die die Strahlkraft des dortigen Arbeitsmarktes weiter verstärken wird. Das könnte die deutsche Grenzregion zunehmend auch für Arbeitnehmer aus anderen Gebieten der Bundesrepublik als Wohnort interessant werden lassen, die vom luxemburgischen Arbeitsmarkt profitieren möchten. Diese

Trends könnten durch den Brexit und der Verlagerung mancher Firmensitze nach Luxemburg zusätzlich verstärkt werden.

5. Schlusswort

Die in dieser Arbeit thematisierten Auswirkungen transnationaler Migrationsformen innerhalb der Großregion beeinflussen die Raum- und Siedlungsentwicklung über nationale Grenzen hinaus, während die Kooperation und Kommunikation zum Umgang mit diesen Entwicklungen bereits an den Binnengrenzen der deutschen Bundesländer zum Erliegen zu kommen scheinen. Alle Interviewten gaben einstimmig Auskunft darüber, dass keinerlei Kooperation mit luxemburgischen Institutionen stattfinden würde. Darüber hinaus gab es laut den Befragten ebenfalls keinen Kontakt zwischen zuständigen Personen aus Perl und Wincheringen. Dabei wurde die fehlende Kommunikation von den Gesprächspartnern in erster Linie auf die unterschiedlichen Rahmenbedingungen in zwei verschiedenen Bundesländern zurückgeführt, welche wiederum durch die föderale Organisation der Bundesrepublik bedingt sind. Dies würde ihnen zufolge keine Notwendigkeit zum Austausch untereinander entstehen lassen. Daraus resultiert, dass der Bürgermeister Wincheringens nach eigener Auskunft keine Kenntnis über die Perler Vergaberichtlinien hatte. Dementgegen sollten vielmehr Planungsebenen geschaffen werden, die es erlauben, auf diese grenzübergreifenden Phänomene auch grenzübergreifend zu reagieren. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund, dass die neuen Leitlinien zu Einheimischenmodellen europarechtlich Bestand haben und somit für Gemeinden aus dem Saarland und aus Rheinland-Pfalz gleichermaßen von Interesse sind. Erst im darauffolgenden Schritt, der Umsetzung dieser nach Landesrecht, ist ein überwiegender Fokus auf die bestehenden Rahmenbedingungen der jeweiligen Bundesländer notwendig. Der Austausch über die Planung und die Etablierung möglicher Handlungs- und Lösungsansätze sollte nicht an bestehenden politischen Strukturen scheitern. Vielmehr sollten gemeinsam Strukturen geschaffen werden, die ein sinnvolles Steuern der Dynamiken ermöglichen. Dies gilt im Hinblick auf gemeinsame Problemstellungen in der Großregion, wie eine überlastete Verkehrsinfrastruktur wegen der großen Pendlerzahlen sowie die Deckung eines stets wachsenden Wohnraumbedarfes und vor allem die Bereitstellung von ausreichend bezahlbarem Wohnraum und Bauland, nicht nur für die nationale, sondern auch die internationale Ebene. Die über Jahrhunderte gewachsenen, grenzüberschreitenden Verflechtungen zwischen den Nationen der Großregion „Saar-Lor-Lux-Rheinland-Pfalz-Wallonie“ haben stets erfolgreich zu ihrer Weiterexistenz beigetragen und dass obwohl sie enormer Strukturwandel unterlag. In Zukunft sollte der Fokus wieder vermehrt auf eine Zusammenarbeit gelegt werden, die deutlichere Züge einer grenzüberschreitenden Raumplanung und -entwicklung annehmen sollte.

Quellenverzeichnis

- Boesen, E., Nienaber, B., Roos, U., Schnuer, G., Wille, C., 2015. Phantomgrenzen im Kontext grenzüberschreitender Wohnmigration: das Beispiel des deutsch-luxemburgischen Grenzraums. *Europa Regional* 3-4, 114-128.
- Brosius, J., Carpentier, S., 2010. Grenzüberschreitende Wohnmobilität von in Luxemburg ansässigen Erwerbstätigen: Quantifizierung und Charakterisierung des Phänomens. In: Carpentier, S. (Hrsg.), *Die grenzüberschreitende Wohnmobilität zwischen Luxemburg und seinen Nachbarregionen*. „Forum Europa“ 6, éditions Saint-Paul, Luxemburg, 15-36.
- EuGH (Gerichtshof der Europäischen Union), 2013. Das flämische Dekret über die Grundstücks- und Immobilienpolitik verstößt gegen das Unionsrecht. Pressemitteilung Nr. 57/13. <https://curia.europa.eu/jcms/upload/docs/application/pdf/2013-05/cp130057de.pdf>, 2019-04-20.
- EVTZ Gipfelsekretariat der Großregion, 2019a. Die Großregion in Zahlen. <http://www.grossregion.net/Die-Grossregion-kompakt/Die-Grossregion-in-Zahlen>, 2019-01-30.
- Gerber, P., Carpentier, S., 2013. Impacts de la mobilité résidentielle transfrontalière sur les espaces de la vie quotidienne d'individus actifs du Luxembourg. *Economie et statistique* 457-458, 77-95.
- Gerber, P., Licheron, J., 2010. Wohnraum: Größer und preiswerter. In: Carpentier, S. (Hrsg.), *Die grenzüberschreitende Wohnmobilität zwischen Luxemburg und seinen Nachbarregionen*. „Forum Europa“ 6, éditions Saint-Paul, Luxemburg, 63-86.
- Geyer, S., 2009. Siedlungsentwicklung im deutsch-luxemburgischen Grenzraum. Arbeitsfelder und Handlungsempfehlungen zur Steuerung am Beispiel des Landkreises Trier-Saarburg. Arbeitspapiere zur Regionalentwicklung. Elektronische Schriftenreihe des Lehrstuhls Regionalentwicklung und Raumordnung Band 2, Selbstverlag des Lehrstuhls Regionalentwicklung und Raumordnung der Technischen Universität Kaiserslautern, Kaiserslautern.
- Hesse, M., 2014. Periurbanes Luxemburg. Definition, Positionierung und diskursive Konstruktion suburbaner Räume an der Grenze zwischen Stadt und Land. In: Wille, C., Reckinger, R., Kmec, S., Hesse, M. (Hrsg.), *Räume und Identitäten in Grenzregionen*. Politiken – Medien – Subjekte. transcript Verlag, Bielefeld.
- Kelle, U., Erzberger, C., 2017. Qualitative und quantitative Methoden: kein Gegensatz. In: Flick, U., von Kardoff, E., Steinke, I. (Eds), *Qualitative Forschung. Ein Handbuch*. Rowohlt Taschenbuch Verlag, Reinbek bei Hamburg, 299-308.
- LZD (Landesamt für Zentrale Dienste – Statistisches Amt Saarland), INSEE (Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques), STATEC – Luxembourg (Grand Est, Institut national de la statistique et des études économiques), Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, IWEPS – Wallonie (Insitut wallon de l'évaluation, de la prospective et de la statistique), 2019. Die Teilregionen. <http://www.grande-region.lu/portal/de/regionen>, 2019-01-30.
- Reichert-Schick, A., 2016. „Boom-Dörfer“ durch Luxemburger Neubürger? Motive und Auswirkungen der Ansiedlung Luxemburger Residenten im ländlichen Raum an der Obermosel. Mitteilungen der Fränkischen Geographischen Gesellschaft Band 61/62, 23-36.
- Scholz, G., 2011. Der SaarLorLux-Raum – zwischen Realität, Illusion und Vision. Wahrnehmung und aktionsräumliches Verhalten aus der Sicht von Bewohnern einer europäischen Grenzregion. Dissertation, Universität Trier, Trier.
- Sigler, T., Wachsmuth, D., 2016. Transnational gentrification: Globalisation and neighbourhood change in Panama's Casco Antiguo. *Urban Studies* 53 (4), 705-722.

- Statistisches Bundesamt*, 2014a. Gebäude nach Gebäudetyp-Bauweise für Eifelkreis Bitburg-Prüm (Landkreis): <https://ergebnisse.zensus2011.de/#dynTable:statUnit=GEBAEUDE;absRel=ANZAHL;ags=07232;agsAxis=X;yAxis=GEBTYPBAUWEISE>, 2018-11-18.
- Statistisches Bundesamt*, 2014b. Gebäude nach Gebäudetyp-Bauweise für Trier-Saarburg (Landkreis). <https://ergebnisse.zensus2011.de/#dynTable:statUnit=GEBAEUDE;absRel=ANZAHL;ags=07235;agsAxis=X;yAxis=GEBTYPBAUWEISE>, 2018-11-18.
- Statistisches Bundesamt*, 2014c. Gebäude nach Gebäudetyp-Bauweise für Merzig-Wadern (Landkreis). <https://ergebnisse.zensus2011.de/#dynTable:statUnit=GEBAEUDE;absRel=ANZAHL;ags=10042;agsAxis=X;yAxis=GEBTYPBAUWEISE>, 2018-11-18.
- stmb Bayern (Bayrisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr)*, 2017. Leitlinien für Gemeinden bei der vergünstigten Überlassung von Baugrundstücken im Rahmen des so genannten Einheimischenmodells. <https://www.stmb.bayern.de/assets/stmi/med/aktuell/leitlinien.pdf>, 2019-04-23.
- Wille, C.*, 2012. Grenzgänger und Räume der Grenze. Raumkonstruktionen in der Großregion SaarLorLux. Luxemburg-Studien / Études luxembourgeoises Band 1, Peter Lang Internationaler Verlag der Wissenschaften, Frankfurt am Main.
- Wille, C.*, 2014a. B/Ordering in der Großregion. Mobilitäten – Grenzen – Identitäten. In: Goulet, V., Vatter, C. (Hrsg.), SARAVI PONTES – Beiträge zur internationalen Hochschulkooperation und zum interkulturellen Wissensaustausch 1. Champs médiatiques et frontières dans la „Grande Région“ SaarLorLux et en Europe Mediale Felder und Grenzen in der Großregion SaarLorLux und in Europa. universaar (Universitätsverlag des Saarlandes), Saarbrücken. 51-64.
- Wille, C.*, 2014b. Räume der Grenze – eine praxistheoretische Perspektive in den kulturwissenschaftlichen Border Studies. In: Elias, F., Franz, A., Murmann, H., Weiser, U. W. (Hrsg.). Praxeologie. Beiträge zur interdisziplinären Reichweite praxistheoretischer Ansätze in den Geistes- und Sozialwissenschaften. De Gruyter Online, <https://www.degruyter.com/downloadpdf/books/9783110370188/9783110370188.53/9783110370188.53.pdf>, 53-72.