

Universität Bremen  
WiSe 2022/23  
Master Stadt- und Regionalentwicklung

# Kritische Wohnungsforschung

Ein Reader zum studentisch organisierten Seminar  
Reflexion über Organisation und Durchführung

Durchgeführt und verfasst von  
Vanessa Kaps & Svenja Dirschbacher

Betreut durch  
Daniel Schuster

Bremen, den 28.02.2023

## Inhaltsverzeichnis

Idee und Konzeption.....	1
Unser Vorhaben.....	1
Strukturelle Vorüberlegungen.....	2
I. Einführung in die kritische Wohnungsforschung.....	6
Sitzung 1: Was ist kritische Wohnungsforschung?.....	7
Sitzung 2: Wohnraum als Ware.....	8
Sitzung 3: Finanzialisierung der Wohnungsmärkte.....	10
II. Historische Bezüge: Stadtentwicklung.....	15
Sitzung 4: Friedrich Engels - Zur Wohnungsfrage.....	16
Sitzung 5: Wohnraumentwicklung in Deutschland.....	21
Gruppe 1.....	21
Gruppe 2.....	26
Sitzung 6: Neue Wohngemeinnützigkeit.....	35
Sitzung 7: Gemeinwohlorientierte Bodenpolitik.....	42
Gruppe 1.....	42
Gruppe 2.....	49
Sitzung 8: Praxisbeispiel Wien.....	58
Gruppe 1.....	58
Gruppe 2.....	64
Gruppe 3.....	72
III. Theoretische Bezüge.....	80
Sitzung 9: Right to The City.....	80
Gruppe 1: Right to the City – Was steckt hinter dem Konzept?.....	80
Gruppe 2: Wem gehört die Stadt?.....	85
Sitzung 10: Postwachstumsstadt.....	91
Sitzung 11: Vergesellschaftung.....	99
Abschließende Reflexion.....	109

## Idee und Konzeption

In den letzten Jahren ist die Wohnungsfrage wieder mehr ins Zentrum von politischen Forderungen und sozialen Bewegungen gerückt, da Wohnraumknappheit, Verdrängung und Mietsteigerungen sich gesamtgesellschaftlich spürbar zeigen. Inzwischen geben knapp 50% der Haushalte mehr als 30% ihres verfügbaren Einkommens für Mietzahlungen aus. Besonders betroffen sind Ballungsräume wie Berlin, Hamburg oder München, aber auch in anderen Städten verschärft sich die Situation am Wohnungsmarkt. Durch die Corona-Pandemie und auch den russischen Krieg gegen die Ukraine und die dadurch ausgelösten Preissteigerungen, insbesondere der Energiekosten, die als Heiz- und Betriebskosten Bestandteil der Miete sind, dürften als verschärfende Effekte wirken.

Wohnen ist gemäß Artikel 25(1) der Allgemeinen Erklärung der Menschenrechte und nach Artikel 11 des UN-Sozialpakets als Grundbedürfnis verankert, daher scheint es umso notwendiger, sich dem Thema Wohnen anzunehmen und die zu Grunde liegenden polit-ökonomischen Mechanismen kritisch zu reflektieren.

Als Studierende des Masters Stadt- und Regionalentwicklung an der Universität Bremen erachten wir die Auseinandersetzung mit dem Thema Wohnen als äußerst relevant, um eine stabile Grundlage zu schaffen, die die Studierenden des Masters ermächtigt, einen aktiven Beitrag in der Gestaltung von Städten zu leisten, die das „angemessene Leben“ für alle als zentralen Punkt mitdenkt.

Auch in der wissenschaftlichen Debatte findet das Thema unter dem Begriff „Housing“ Einzug und wird auch zudem auch immer mehr im deutschen Kontext diskutiert. In einem vorausgegangenen Seminar zu den aktuellen Forschungsfeldern haben wir diesen Trend durch die Evaluation von Zeitschriftenartikel und Kongressen bereits herausgearbeitet. Da wir die Betrachtung eines solch relevanten Themas im Rahmen eines auf Stadtentwicklung spezialisierten Masterstudiengangs für unerlässlich erachten und hier eine Lücke im Curriculum wahrgenommen haben, haben wir beschlossen zu diesem Themenfeld selbst ein Seminar zu organisieren und uns die wichtigsten Grundlagen gemeinsam mit den Studierenden zu erarbeiten.

## Unser Vorhaben

Das Seminar „kritische Wohnungsforschung“ soll einen Einblick in die Vielschichtigkeit und Kontroverse um das Thema Wohnen bieten. Wohnen soll

dabei sowohl als gesellschaftliches Grundbedürfnis, als auch als soziale Praxis betrachtet und aus einer polit-ökonomischen Perspektive heraus analysiert werden. Eine solche Analyse sucht nach Möglichkeiten für gesellschaftliche Transformationsprozesse und fokussiert damit (wohnungs-)politische Aushandlungsprozesse gleichermaßen wie gesellschaftlich geführte Kämpfe um die Regulierung und Steuerung der Wohnungsversorgung. Dabei ist auch der Rückblick auf die historische Entwicklung kapitalistischer Stadtentwicklung zentral, um gegenwärtige Strukturen in ihrer Form greifen zu können.

Im ersten Teil des Seminars machen wir uns mit den theoretischen Grundlagen der politischen Ökonomie des Wohnens vertraut und bereiten einen Einstieg in das Themenfeld der Wohnungsforschung. Wie lassen sich polit-ökonomische Prozesse und Widersprüche, die mit Wohnen in Verbindung stehen aus kritischer Perspektive analysieren? Ausgangspunkt dabei ist die Warenförmigkeit des Wohnens, welches sich im Spannungsfeld zwischen dem Verwertungsinteresse des Kapital und der Zahlungsfähigkeit der Klasse der Lohnabhängigen, sowie deren Grundbedürfnis nach Wohnen bewegt.

Im Anschluss an die theoretischen Auseinandersetzungen folgt ein historischer Rückblick auf die Prozesse der Wohnraumentwicklung (in Deutschland). Hier beschäftigen wir uns mit der Entstehung des sozialen Wohnungsbaus in BRD und DDR, den Konzepten der Wohnungsgemeinnützigkeit, sowie der Gestaltung und Entwicklung von Bodenpolitik. Als Ausblick und Beispiel beschäftigen wir uns mit der Stadt Wien, die im gängigen Verständnis oftmals als Musterstadt einer sozialverträglichen Wohnungspolitik angeführt wird. Abschließend rücken Praxisbeispiele und Möglichkeiten einer marktfernen, demokratisch strukturierten Wohnraumversorgung in den Fokus. Hier spannen wir den Bogen zu gesellschaftlichen u. sozialen Kämpfen, sowie der Frage nach progressiven wohnungspolitischen Alternativen.

## Strukturelle Vorüberlegungen

Nach anfänglichen Überlegungen, die Lehrveranstaltung nur für Studierende aus unserem eignen Masterstudiengang anzubieten, haben wir uns dazu entschlossen diese doch für alle Studiengänge zu öffnen, da uns viele Anfragen von interessierten Studierenden erreicht haben, die das Seminar als gute Ergänzung zu ihren Studien betrachteten. Da das Thema Wohnen multiperspektivisch ist und immer in der Schnittmenge von verschiedenen Studien liegt und auch unser Studiengang ein interdisziplinärer Studiengang ist, haben wir uns dafür entschieden, das Seminar auch für andere Studierende zugänglich zu machen. Wir betrachten die Integration ver-

schiedener Fachdiskussionen in den Bereich der kritischen Wohnungsforschung als wert- und sinnvoll. Uns war das Risiko bewusst, dass die Lehrveranstaltung damit sehr groß werden kann. Dennoch überzeugte uns der Mehrwert, den ein solch interdisziplinärer Zugang haben kann. Außerdem haben wir uns dazu entschlossen, eine Vorabankündigung zu schreiben, dass das Seminar insbesondere an Masterstudierende gerichtet sei und darauf vertraut, dass die Studierenden ihr Leistungsniveau realistisch einschätzen.

In Reflektion auf die Entscheidung zur Modulöffnung lässt sich festhalten, dass die Modulöffnung sehr gewinnbringend für alle Teilnehmenden war. Die Veranstaltung wurde zu Beginn in den ersten Sitzungen mit ca. 25-30 Personen besucht, das Leistungsniveau, sowie die Fachrichtungen haben sich durchaus unterschiedlich abgezeichnet. Dennoch war ein Großteil der Studierenden aus unserem eigenen Masterprogramm, und ein überwiegender Teil insgesamt aus dem Bereich der Sozialwissenschaften. Nach etwa drei Wochen hatte sich Zahl der Teilnehmenden bei 15-20 Personen eingependelt und ist bis zur letzten Sitzung in etwa auch so geblieben. Diese Gruppengröße empfanden wir als äußerst produktiv, da sich Gruppenarbeiten realisieren ließen, die wir vorher konzipiert hatten und die Größe dennoch einen angenehmen Diskussionsraum eröffnete. Auch von den Studierenden haben wir positive Rückmeldungen in Bezug auf die Gruppenarbeiten erhalten.

Bezüglich der Stundenkonzeptionen kamen wir schnell zu dem Entschluss, dass ein einheitlicher Sitzungsablauf bspw. in Form von Referaten durch die Studierenden nicht passend sei. Dies beruhte auf dem breiten Themenspektrum, das sich von theoretischen Auseinandersetzungen um *critical urban theory* und Texten wie *Zur Wohnungsforschung* von Friedrich Engels bis hin zu realpolitischen Auseinandersetzungen unterschied und somit eine einheitliche Stundenvorgabe erschwerte. Wir haben uns dazu entschlossen, jede Stunde auf das Thema anzupassen und gegebenenfalls in unserer Stundengestaltung zu variieren. Damit haben wir uns, in einer nachträglichen Betrachtung jedoch auch viel Arbeit während des Semesters gemacht, da jede Woche erneut über eine methodische Gestaltung nachgedacht werden musste.

Der vorläufige Seminarplan hat sich als guter Wegweiser durch das Seminar erwiesen. Auch wenn wir an vielen Stellen Textänderungen vorgenommen haben, so hat sich eine gründliche Vorarbeit als sinnvoll und nachhaltig arbeitssparend herausgestellt. Denn da bereits die methodische Gestaltung der Stunden viel Zeit beanspruchte, war es gut, einen Fahrplan zu haben, der einen roten Faden beinhaltete. Die letzten Sitzungen haben wir dabei thematisch offen gelassen. Zum einen wollten wir die Möglichkeit haben, bei Bedarf vielleicht noch ein Thema mitaufzunehmen, für das sich die

Studierenden besonders interessieren. Zum anderen dienten sie als Puffer. So mussten wir eine Sitzung wegen Krankheit ausfallen lassen, wodurch sich der Zeitplan verschoben hätte. Die Änderungen haben wir zwar im Seminar mündlich rechtzeitig angekündigt, jedoch nicht auf unserem digitalen Plan vermerkt. Dies führte gegen Ende des Seminars zu Verwirrung seitens der Studierenden, die bereits ihre Prüfungsleistung zu den vorab angekündigten Themen verfasst haben. Da wir hier besser hätten kommunizieren können und es uns auch freut, dass alle Themen für die Studierenden interessant waren und natürlich auch als inhaltliche Ergänzung wertvoll sind, haben wir uns entschlossen, diese Beiträge ebenfalls in den Reader mit aufzunehmen, auch wenn dazu keine von uns konzipierte Stunde abgehalten wurde. Der aktualisierte Seminarplan mit allen Sitzungen und Texten ist auf den hier folgenden Seiten verschriftlicht.

<b>Sitzung</b>	<b>Inhaltliche Auseinandersetzung</b>	<b>Text</b>
<b>Teil I Theoretische Auseinandersetzungen</b>		
1. Sitzung  Einführung in die Wohnungsforschung	Was ist Wohnungsforschung? Mit welchen Problemfeldern setzt sich diese auseinander? Übersicht über Themen der (kritischen) Wohnungsforschung:  <ul style="list-style-type: none"> <li>- Rückkehr der Wohnraumfrage, neue Protestbewegung → Institutionalisierung der Wohnungsforschung</li> <li>- Wohnraum als kapitalistisches Produkt</li> <li>- Wohnen im Spannungsfeld zwischen ökonomischem Verwertungsinteresse und gesellschaftlichem Grundbedürfnis und beschränkter Verfügbarkeit:</li> </ul> Vorstellung der Seminarinhalte	Kein Text
2. Sitzung  Wohnraum als Ware	Einstieg in die Wohnungsforschung. Wohnraum als kapitalistisches Produkt und die einhergehenden Interessensgegensätze und Konflikte zwischen Mieter*innen und Eigentümer*innen.	Holm, A. (2011): Wohnung als Ware: zur Ökonomie und Politik der Wohnungsversorgung. In: Widersprüche: Zeitschrift für sozialistische Politik im Bildungs-, Gesundheits- und Sozialbereich, 31 (121). S. 9-20.

3. Sitzung  Finanzialisierung des Immobilienmarktes	„Crashkurs: Finanzialisierung“ Was bedeutet Finanzialisierung und welche Auswirkungen hat sie auf den Wohnungsmarkt? Wann begann Finanzialisierung?	Heeg, S. (2013): Wohnungen als Finanzanlage. Auswirkungen von Responsibilisierung und Finanzialisierung im Bereich des Wohnens. In: sub\urban. Zeitschrift für Kritische Stadtforschung (1). S. 75-99.
<b>Teil II Historische Bezüge in der Stadtentwicklung</b>		
4. Sitzung  Theoretische Grundlagen	Welche aktuelle Relevanz bietet der Text von Friedrich Engels für die Wohnungsforschung? Wie definiert Engels die Wohnungskrise? - Historische Einordnung	Engels, F. (1872): Zur Wohnungsfrage. In: Schipper, S. & Vollmer, L. (Hrsg.): Wohnungsforschung. Ein Reader.
5. Sitzung  Wohnungspolitik in BRD und DDR ab 1945	Gegenüberstellung der Entwicklung der Wohnungspolitik in BRD und DDR Phasen der Stadtentwicklung nach 1945 (BRD) (Wdhl.) Entstehung der „Mietnation“ in Deutschland (Rückblick und aktuelle Lage) Liberalisierung des Wohnungsmarktes - Entwicklung des Wohnungsbaus in der DDR - Entwicklung des Wohnungsmarktes nach Mauerfall (Rückbau, Rückführung etc.)	Häußermann, H. et al. (2008): Stadtpolitik. Edition suhrkamp SV. S.92-111.
6. Sitzung  (Neue) Wohngemeinnützigkeit	Was bedeutet Wohngemeinnützigkeit?  historischer Rückblick: Neuausrichtung der Wohnungspolitik seit den 1990er Jahren; Abschaffung der WGN; Privatisierung öffentlicher Bestände,  → Effekte der Abschaffung Konzepte einer neuen Wohngemeinnützigkeit nach Holm et. al.	Holm, A.; Horlitz, S.; Jensen, I. (2017): Neue Wohngemeinnützigkeit. Voraussetzungen, Modelle und Erwartete Effekte. STUDIEN05/2017, Berlin, Rosa-Luxemburg Stiftung.
7. Sitzung  Wohnungskrise gleich Bodenkrise?	Gemeinwohlorientierte Bodenpolitik- was können kommunale Akteure leisten? In welchem Verhältnis stehen Miet- und Bodenpreis zueinander und welche politischen Regulierungsmaßnahmen gibt es bereits?	Podcast: Wohlstand für Alle, Folge mit Hans Jochen Vogel

8. Sitzung Praxisbeispiel Wien	Entwicklungen der Wiener Wohnungspolitik (1) Munizipalsozialismus des Roten Wiens in den 1920er Jahren; (2) Überführung der soz. Wohnungspolitik in den Wohlfahrtsstaat (1950er Jahre); (3) Diversifizierung des Wohnungssektors (1980er Jahre)	Kadi, J. (2018). Die drei Phasen der sozialen Wohnungspolitik in Wien. Modell Oder Einzigartig: Soziale Architektur in Wien.
<b>Teil III.Theoretische und praktische Bezüge</b>		
9. Sitzung Right to The City und Critical Urban Theory	Welchen Mehrwert bietet die critical urban theory? Was bedeutet critical und wie kann diese zu einer Verknüpfung von Theorie und Praxis führen? Was bedeutet dabei die Forderung nach dem Recht auf Stadt?	Marcuse, P. (2009): From critical urban theory to the right to the city, In: <i>City</i> , 13:2-3, 185-197, DOI: 10.1080/13604810902982177
10. Sitzung Feministische Wohnungsforschung	Welchen Beitrag leistet die feministische Theorie in Bezug auf die Wohnungsforschung? Wie sieht eine intersektionale und multiperspektivische Betrachtung aus?	Anne Vogelpohl, A. (2022): Wohnen als Brennglas auf intersektionale Ungleichheiten und was sonst noch möglich ist: Feministisch-geographische Wohnforschung ist multiperspektivisch. In: Feministische Geo-RundMail, Nr.88.
11. Sitzung Wie geht Vergesellschaftung?	Gespräch mit Aktivist*innen der Kampagne Deutsche Wohnen & Co. Enteignen zum Thema Vergesellschaftung	Kein Text

## I. Einführung in die kritische Wohnungsforschung

Der erste Teil dient als Einführung der Studierenden in das Themenfeld der politischen Ökonomie. Dazu werden eingängige Grundlagentexte von Andrej Holm und Susanne Heeg hergezogen, die einführend den Warencharakter des Wohnens, sowie das Konzept der Finanzialisierung vorstellen.

Begonnen wurde vorerst mit einer ersten Vorstellungsrunde, in der alle Teilnehmenden ihren Wohnstatus, sowie ihr Interesse an der wissenschaftlichen Auseinandersetzung mit dem Thema Wohnen teilen konnten. Dies hat einerseits einen Großteil der Stunde zeitlich in Anspruch genommen, resultierte jedoch darin, dass sich die Teilnehmenden untereinander ken-

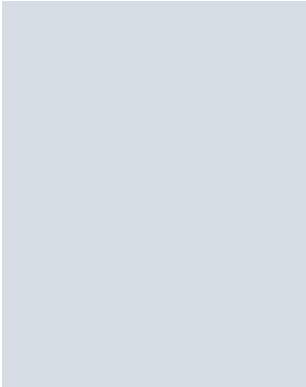


nenlernen konnten und die unterschiedlichen Lehrnintentionen an das Thema deutlich wurden.

So wohnt der überwiegende Anteil der Studierenden selbst zur Miete, nur ein geringer Teil wohnte selbst im Eigentum. Das Interesse an dem Thema ergab sich bei fast allen aus der Brisanz und Umfänglichkeit steigender Mieten. Im Folgenden werden die Kern- und Lernaspekte, die in den ersten Sitzungen erarbeitet wurden, skizziert.

## Sitzung 1: Was ist kritische Wohnungsforschung?

Polit- ökonomische Zugriffe	<b>Wohnen als Ware</b> Kapitalistische Dimension des Wohnens als Grundverständnis der kritischen Wohnungsforschung <ul style="list-style-type: none"> <li>- Produktion und Verteilung von Wohnraum im Verhältnis zu gesellschaftlichen Machtbeziehungen</li> <li>- Frage nach Grund und Bodenrechte (anhand der Grundrente) und daher einhergehende Folgen (Gentrifizierung)</li> </ul>
Historische Zugriffe	<b>Entwicklung von Wohnungspolitik</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Rückgriff auf "Klassiker" und Ursprungswerke der kritischen Wohnungsforschung, u.a.: Friedrich Engels (1872) "Zur Wohnungsfrage"</li> </ul>
Soziologische Zugriffe	<b>Wohnen als soziale und kulturelle Praxis</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Fokussieren gesellschaftliche Veränderungen in Arbeitsteilung, Familien, Geschlechterbeziehungen</li> <li>- Wohnweise als räumlich organisierte Lebensweise</li> </ul>
(Sozial-)Räumliche Zugriffe	<b>Räumliche Aspekte des Wohnens</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Betrachtung materiell-räumlicher Aspekte der Gestaltung von Wohnraum</li> <li>- Räumliche Fragen der Verteilung von Bevölkerungsschichten und -klassen im Stadtraum u.a. residentielle Segregation, Nachbarschaftseffekte</li> </ul>
Akteurszentrierte Zugriffe	<b>Wohnraumversorgung als Ergebnis von Aushandlungsprozessen</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Betrachtung von Handlungslogiken,</li> </ul>

- 
- Interessenkonflikte und Positionen von Akteuren
  - Wechselverhältnis zu strukturellen u. gesellschaftliche, bzw. Politökonomischen Rahmenbedingungen
  - Architekt\*innen, Stadtplanerinnen, Kommunen, Immobilienwirtschaft, Genossenschaften, Organisationsformen von Mieter\*innen oder soziale wohnungspolitische Bewegungen

Aus dieser Unterteilung ergeben sich die folgenden, für das Seminar überleitenden Fragen, auf welche in den folgenden Sitzungen eingegangen werden soll:

- Wie lassen sich politökonomische Prozesse und Widersprüche rund ums Wohnen aus kritischer politökonomischer Perspektive analysieren?
- Wie kann Wohnen zum angeeigneten, sozial gerechten Medium für die Bedürfnisse der Bevölkerung werden?
- Wie steht Wohnen mit der Reproduktion sozialer Ungleichheiten, rassistischer Diskriminierung und Geschlechterverhältnissen zusammen?

## Sitzung 2: Wohnraum als Ware

Aufbauend auf die inhaltliche Einordnung, welche Perspektiven Wohnungsforschung einnehmen kann, werden in der zweiten Sitzung der polit-ökonomische Blick vertieft und anhand eines einführenden Textes von Andrej Holm der Warencharakter von Wohnraum thematisiert. Nach einer kurzen Textbesprechung und Klärung von inhaltlichen Fragen vorab, wurden die Teilnehmenden in drei Gruppen eingeteilt, in denen sie jeweils zu einer Thematik vertieft diskutiert haben. Die Ergebnisse wurden von den jeweiligen Gruppen in einer gemeinsamen Power Point Präsentation festgehalten und im Plenum diskutiert.

# 1 Wohnung als Ware

Wie entsteht der Wert einer Immobilie? Was kennzeichnen Gebrauchs- und Tauschwert einer Immobilie? Welche Konsequenzen hat das für die Wohnungsversorgung und Wohnungspolitik?

Bestimmung des Wohnungspreises über externe Faktoren (Lage, Wohnungsmarktsegment, Angebotsknappheit und Produktionspreis)

Finanzmarkt und Investitionshöhe bestimmen Zins, der Mieten bestimmt

Wohnungen haben einen Doppelcharakter als Gebrauchs- und Tauschwerte

- Gebrauchswerte: Größe Quali, Ausstattung
- Tauschwert: Verkaufspreise, Gewinnspanne
- --> Konfliktfeld in Wohnversorgung
- Bsp. Gewinn vs. Mieterempfinden

Es entstehen Widerspruchsverhältnisse zwischen Mieter:innen/Vermieter:innen

--> Entkopplung Tausch/Gebrauchswert, Investitionen in rentalbe Anlage (nicht in preiswertes Wohnen)

Eingriffe in den Wohnungsmarkt sind also immer eine Balance von widersprüchlichen Interessen und damit Ausdruck von Machtverhältnissen in den Städten. (Reiche wohnen da wo sie wollen, Arme da wo sie müssen")

## 2 Wohnungen sind zinstragende Kapitalanlagen

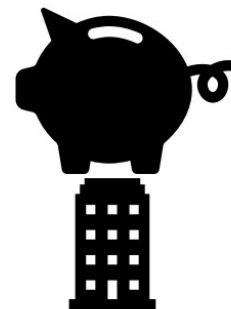
Was zeichnet Immobilien, im Gegensatz zu anderen Gütern auf den Markt, als zinstragende Kapitalanlagen aus? Wo liegen die Besonderheiten?

Immobilienmarkt folgt der Logik von Finanzmärkten

Zeitliche Verzögerung des Kapitalumschlags wird durch Zinsen ausgeglichen die sich letztendlich in der Logik von Mietzahlungen widerspiegeln

Verzinsung als Motor zur Investition

Besonderheit liegt in der Fixierung des investierten Kapitals



## 3 Wohnungsmärkte sind „unvollkommene Märkte“

Durch welche Schwächen ist der Wohnungsmarkt gekennzeichnet? Wie wirkt sich das auf die soziale Dimension aus? Wie wird der Wohnungsmarkt beeinflusst?

Schwächen des Wohnungsmarktes:

Mangelnde Markttransparenz (begünstigt Monopolbildung)

Geringe Anpassungselastizität (Lange Prozesse erschweren Anpassung an kurzfristige Veränderungen)

Sachliche Ungleichheit der Wohnungen (Zustand, Lage, rechtliche Rahmenbedingungen nicht immer vergleichbar -> De facto Teilmärkte, weitere Intransparenz)

Nichtökonomische/nicht rationale Entscheidungsfaktoren auf beiden Seiten

Knappes Gut -> Flächennutzungskonflikte

Auswirkungen auf die soziale Dimension:

Lebensrealitäten und Wohnungsangebot können auseinanderklaffen (kleine Wohnungen, Einfamilienhäuser...)

Ausgrenzung/Benachteiligung bestimmter Gruppen (rassifizierte Personen, Menschen die auf Wohngeld etc. angewiesen sind)

Bedürfnisse und Anforderungen (z.B. Barrierefreiheit) werden nicht ausreichend bedient

Beeinflussungen des Wohnungsmarktes (Akteure und Einflussfaktoren):

Immobilienverwertungscoalition -> Private Akteure wollen Mehrwerte erzielen und öffentliche/politische

Akteure wollen Quartiere aufwerten und sie arbeiten daher zusammen

Ungleiche Machtverteilung (Ressourcen, Organisation, Institutionelle Vernetzung vs. Vereinzelte Mieter\*innen)

Politik kann/könnte durch aktive Einflussnahme Dekommodifizierung vorantreiben

## Sitzung 3: Finanzialisierung der Wohnungsmärkte

Angesichts des immer teurer und knapper werdenden Wohnraums, formieren sich in zahlreichen Städten soziale Proteste, die sich für stärkere Mieter\*innenrechte und gegen eine „marktwirtschaftlich ausgerichtete Wohnungspolitik der Aufwertung und Verdrängung“ (Kadi & Vollmer 2018: 247) aussprechen. Kadi und Vollmer deuten die gegenwärtige Situation auf den internationalen Immobilienmärkten als Symptom der Krise des kapitalistischen Akkumulationsregimes (vgl. ebd.). Susanne Heeg spezifiziert diesen Punkt und verweist auf die wirtschaftliche Dominanz der Finanzmärkte (vgl. ebd. 2022: 197). Sie argumentiert, Wohnungen seien „zu einem Finanzprodukt geworden, bei dem nicht die Qualität des Gegenstands (hier: Wohnungen) zuvorderst wichtig ist, sondern die spekulativen Erwartungen und Gewinne, die damit am Finanzmarkt verbunden sind“ (ebd. 2022: 197). Als weitere krisenhafte Entwicklung thematisiert Heeg zudem die „Responsibilisierung im Bereich der Wohnungsversorgung“ (ebd. 2013: 77).

Der Aufsatz beschreibt zunächst die Finanzmarktlogiken, welche im Zuge der Liberalisierung der Finanzmärkte an Bedeutung gewannen und die damit verknüpfte Etablierung einer „Mass Investment Culture“ (Harmes 2001). Anschließend werden die Auswirkungen auf den Immobilienmarkt aufgezeigt, welche vor allem in neuen, profitorientierten Verwertungs- und Verwaltungsstrategien bestehen. Schließlich folgt die Zusammenfassung der Sitzung mit einem besonderen Fokus auf die Vonovia Unternehmensgruppe.

### Finanzmarkt-Kapitalismus

Dass Wohnungen infolge der Liberalisierung von Immobilien- und Finanzmärkten zu einem Finanzprodukt geworden sind (vgl. Heeg 2022: 197), legt nahe, dass die gegenwärtige Krise in den Logiken des Finanzmarkt-Kapitalismus wurzelt. Susanne Heeg beschreibt diesen als „gesellschaftliche Formation [...], die nicht mehr auf technisch-industriellen Innovationen und einer neuen Organisation der Arbeit basiert, sondern auf einem Akkumulationsregime des Vermögensbesitzes und von Finanzmarktakteur\*innen [...]“ (ebd. 2013: 78). Im Mittelpunkt stehen Strategien kurzfristiger Wertsteigerung, welche an die Stelle langfristig ausgerichteter Investitionen treten und vor allem von Investment- und Pensionsfonds forciert werden (vgl. Windolf 2005: 9f).

In seinem Aufsatz „Konturen des Exit-Kapitalismus“ argumentiert Stefan Kühl, dass Investmentfonds ihre Rendite im Unterschied zu klassischen Kreditinstituten nicht durch Zinsen, sondern durch die Differenz zwischen Einkaufs- und Verkaufspreis der Vermögenswerte erzielen (vgl. ebd. 2002: 197). Sie investieren nicht in Unternehmen, um deren

Produktion zu unterstützen, sondern um vom „Exit“ des Kapitals zu verdienen. Aus dieser Perspektive scheint es profitabelsten, in jene Branchen und Unternehmen zu investieren, die ein schnelles Wachstum versprechen. Dadurch entstehen Spekulationsblasen und es kommt zur Entkopplung von Finanz- und Produktionsmärkten (vgl. ebd.: 218). Um neue Absatzmärkte erschließen zu können, müssen die bestehenden Investitionsmöglichkeiten stetig erweitert werden (vgl. Deutschmann 2005: 61). Dabei entsteht eine Dynamik, die ständiges Wachstum forciert: Große Finanzmarktakteur\*innen stehen in Konkurrenz um das Kapital der Anleger\*innen. Sie versprechen Renditen, die sie nur bedienen können, wenn sie zu einem späteren Zeitpunkt das Kapital wiederum neuer Anleger\*innen einspeisen. Die immerwährende Zufuhr von Kapital führt zu steigenden Kursen und folglich zu sinkender Rendite. Um die wachsenden Verpflichtungen zu erfüllen, müssen daher ständig neue, rentable Investitionsfelder erschlossen werden (vgl. ebd.: 67f).

### Responsibilisierung und *Mass Investment Culture*

Um über das benötigte, „frische“ Kapital verfügen zu können, wird Investition als Möglichkeit der Teilhabe an einer neoliberalen Ordnung vermittelt. Adam Harmes spricht in diesem Zusammenhang von der Etablierung einer „Mass Investment Culture“ (ebd. 2001). Es entsteht eine Kultur, welche unternehmerische Praktiken in den Alltag der Menschen einbettet. Diese werden angehalten ihr Geld nicht passiv zu sparen, sondern es aktiv zu investieren. Investitionen werde als Form des Konsums vermarktet, welche den Konsument\*innen eine direkte Befriedigung ihrer Bedürfnisse verspricht und die Illusion einer Aufwärtsmobilität schafft (vgl. ebd.: 110).

Dem Narrativ neoliberaler Teilhabe folgt der Aufruf zu individueller Verantwortung, welche an die Stelle sozialstaatlicher Fürsorge tritt. Heeg benennt diesen Prozess als Responsibilisierung (vgl. ebd.: 2013: 79). Sie schreibt: „Die ökonomische Zukunftssicherung von Individuen ist dabei zunehmend von der internationalen Wirtschaftsdynamik abhängig, die sowohl Einfluss hat auf die Möglichkeit, die Arbeitskraft zu verkaufen als auch auf den Erfolg von Investmentanlagen, Pensionsfonds oder Versicherungen“ (ebd.: 80). Heeg konstatiert, dass im neue gesellschaftlichen Arrangement des Finanzmarkt-Kapitalismus „soziale Rechte und Garantien vom Staat zu den Finanzmärkten verschoben wurden“ (ebd.). Dies äußert sich unter anderem darin, dass Güter wie Wohnraum, Altersvorsorge oder Gesundheitsdienstleistungen, welcher wohlfahrtsstaatlicher Obhut oder Regulation unterlagen, seit den 1990er-Jahren liberalisiert und Finanzmarktlogiken unterworfen wurden, um neue Anlagemöglichkeiten zu schaffen.

## Finanzmarktlogiken auf dem Immobilienmarkt

Der politische Wendepunkt, welcher zu einer grundlegenden Neuorganisation des Wohnungssektors führte, war die Aufhebung der Wohngemeinnützigkeit im Jahr 1990. Von nun an war es nicht mehr möglich, Wohnungen dauerhaft preislich zu binden (vgl. Heeg 2022: 198). Sowohl finanzmarktorientierte als auch viele öffentliche Wohnungsunternehmen verwalteten ihren Wohnungsbestand fortan nach den Prinzipien des Marktes. Grundlage dafür war die Deregulierung der Finanzmärkte, welche den Wohnungsmarkt für Finanzmarktakteur\*innen zugänglich und kalkulierbar machten (vgl. ebd.: 199). Weiterhin begünstigte die langwährende Null-Zins-Politik der Europäischen Zentralbank Investitionen in den Immobilienmarkt (Brausewetter et al. 2019: 4). Gunther Schnabl spricht in diesem Zusammenhang von einer Umverteilung von unten nach oben (vgl. ebd.: 263). Die billige Verfügbarkeit von Kapital ermöglichte neben Konzernen auch wohlhabenden Bevölkerungsgruppen den kreditfinanzierten Kauf von Immobilien, die im Vergleich zu anderen Vermögenswerten eine relativ hohe Rendite versprachen. Dadurch stiegen die Immobilienpreise und mit ihnen – ganz im Sinne der Eigentümer\*innen – auch die Mieten. Schnabl argumentiert mit Hayek, dass bei einem Wirtschaftswachstum nahe Null relative Gewinne einer Bevölkerungsgruppe stets mit relativen Verlusten einer anderen Gruppe verbunden sind (vgl. ebd.: 264).

Infolge der Finanzialisierung etablierten Immobilienunternehmen neue, auf Profitsteigerung abzielende, Verwertungs- und Verwaltungslogiken, die zu meist auf eine Steigerung der Mieteinnahmen durch Modernisierungen abzielten (vgl. Heeg 2022: 202). Um die versprochenen Renditen bedienen zu können werden nicht nur die Mieten erhöht, sondern auch Verwaltungsabläufe standardisiert und digitalisiert. Hieraus resultiert ein automatisiertes Verhältnis zu den Mieter\*innen, die sich mit ihren Fragen und Problemen oft alleingelassen und nicht als „denkende und handelnde Subjekte“ (ebd.) wahrgenommen fühlen. Fondsmanager\*innen und Investor\*innen haben nur einen abstrakten Bezug zu den konkreten Immobilien und den Menschen, die darin leben und priorisieren Wertsteigerungspotentiale und Renditeerwartungen.

## Zusammenfassung der Sitzung

Im Seminar präsentierten Vanessa und Svenja einen Vortrag mit dem Titel „Crashkurs: Finanzialisierung“, welcher ursprünglich auf der *Enteignungskonferenz DWE* am 27.05.2022 in Berlin gehalten wurde. Der folgende Absatz bezieht sich komplett auf diesen Vortrag. Im Mittelpunkt stand die Umwandlung von Wohnraum in eine Finanzanlage. Dabei wurden die Prioritäten von finanzmarktorientierten Immobilienunternehmen am

Beispiel der Notaris AG aufgezeigt. Diese bestehen unter anderem aus Cashflows, Überrenditen aus Modernisierungen, dem Erwerb von Renditen mit Optimierungspotential und der Steigerung des Anteils von Mieten an den Gesamterlösen. Man wolle „bezahlbaren Wohnraum als attraktives Produkt während der Krise“.

Aus den neuen Geschäftspraktiken resultieren komplexe Besitzverhältnisse, Spekulation und steigende Preise und schlechte Wohnbedingungen für Mieter\*innen. Im Hintergrund der Wohnungskrise steht die politische Ökonomie der Wohnungsversorgung im Kapitalismus, welche den Tauschwert über den Gebrauchswert stellt. Die neoliberale Wohnungspolitik offenbart sich in der Abschaffung der Wohngemeinnützigkeit, dem Rückzug aus dem sozialen Wohnungsbau, der Privatisierung öffentlicher Wohnungsbestände, unternehmerischer Stadtpolitik sowie dem Fokus auf gehobenes Wohnen und Wohnen als Kapitalanlage. Darauf aufbauend kann von einer „politischen Ökonomie finanziialisierter Wohnungsversorgung“ gesprochen werden. Beispielhaft steht die Entwicklung des Geldumsatzes von Wohnimmobilien. Dieser stieg von 86,9 Milliarden Euro im Jahr 2011 auf 217 Milliarden Euro im Jahr 2020. Spekulativer Leerstand, Wohnungsnot, Verdrängung und soziale Segregation gelten als Folgen dieser Wohnungspolitik, ebenso wie die Entstehung teurer Eigentumswohnungen, die den lokalen Bedarf verfehlen. Beispielhaft für diese Entwicklungen steht die Stadt Frankfurt am Main, wo Altmietter\*innen von Investor\*innen systematisch verdrängt werden und neugebaute Wolkenkratzer weitgehend leer stehen.

Der Konzern *Vonovia*, welchem 571.096 Wohnungen gehören, steht beispielhaft für diese gegenwärtigen Dynamiken. Noch unter dem Namen *Deutsche Annington* erwarb das Unternehmen 2001 den Bestand der gemeinnützigen Eisenbahnerwohnungsbaugesellschaft und ging 2013 an die Börse. Seit 2015 ist es das größte Wohnungsunternehmen Deutschlands und stieg im gleichen Jahr in den DAX auf. Seit 2017 expandiert *Vonovia*, wie der Konzern seit 2015 heißt, ins europäische Ausland und fusionierte 2021 mit dem zweitgrößten deutschen Immobilienunternehmen *Deutsche Wohnen*. Im Mittelpunkt der Unternehmenspolitik stehen die Aktionär\*innen, deren Dividenden seit 2016 nahezu proportional zu den Mieten stiegen. Mieterhöhungen können als Geschäftsmodell Vonovia bezeichnet werden. Es fließen nur etwa 25 Prozent der Miteinnahmen in die Bewirtschaftung des Bestandes, dafür aber 45 Prozent in die Dividende der Aktionär\*innen. Die Gesellschaftsstruktur der Vonovia Group ist sehr komplex und besteht aus einer unüberschaubaren Vielzahl von Subunternehmen. So ist es möglich, durch das Insourcing von

Dienstleistungen zusätzliche Einnahmen abzuschöpfen. In Dortmund beklagten sich Mieter\*innen über hohe Nebenkosten insbesondere für Müllabfuhr und Gartenpflege. Diese Dienstleistungen wurden durch das Subunternehmen *Vonovia Wohnumfeld Service GmbH* durchgeführt und abgerechnet. Derartige Fälle sind zahlreich dokumentiert. Hinzu kommen verschie-

dene Vorwürfe, wie schlecht erreichbare Ansprechpartner\*innen, unzureichende Instandhaltung der Wohnungen oder Mieterhöhungen infolge von Scheinmodernisierungen.

## Fazit

Es ist deutlich, dass die gegenwärtige Wohnungskrise eine Folge der Finanzialisierung des Immobilienmarktes ist und nicht losgelöst von einer Kritik des Finanzmarkt-Kapitalismus betrachtet werden kann. Ständiger, systemisch erzeugter Wachstumsdruck führte dazu, dass unternehmerische Logiken in ehemals wohlfahrtsstaatliche Ressorts Einzug hielten. Seit der Aufhebung der Wohnungsgemeinnützigkeit und der darauffolgenden Öffnung des Immobilienmarktes für Finanzmarktakteur\*innen etablierten Unternehmen neue Verwertungsstrategien, die auf Effizienzsteigerungen der Verwaltung und Erhöhungen der Mieteinnahmen abzielen. Am Beispiel von Vonovia wurde deutlich, dass solche Strategien die Bedürfnisse der Mieter\*innen nicht mitdenken und sich die Konzerne zuallererst in den Dienst ihrer Aktionär\*innen stellen.

Susanne Heeg bilanziert: „Schlussendlich ist es zweitrangig, um was es sich handelt – ob Wohnung oder Kaugummi; wichtig ist die Rendite, die sich aus dem Investment ergibt. Das daraus resultierende Problem liegt auf der Hand: Menschen können gegebenenfalls auf Kaugummis verzichten, nicht jedoch auf eine Wohnung“ (vgl. ebd. 2022: 203). Dass nicht alle Menschen in gleichem Ausmaß von der Krise betroffen sind und bestimmte Gruppen von ihr profitieren, liegt auf der Hand. Um die verschiedenen Gruppen und Kanäle der Umverteilung zu identifizieren, bedarf es einer intersektionalen Perspektive, welche in den hier zugrundeliegenden Arbeiten jedoch keine Beachtung fand.

## Literatur

- Brausewetter, Lars; Thomsen, Stephan; Vogt, Daniel (2019): Wohnungsmarkt und Wohnungspolitik in Deutschland. Situation und Optionen. Hannover Economic Papers, No. 658, Leibniz Universität Hannover.
- Deutschmann, Christoph (2005): Finanzmarkt-Kapitalismus und Wachstumskrise, in: Windolf, Paul (Hrsg.): Finanzmarktkapitalismus. Wiesbaden: VS Verlag für Sozialwissenschaften. 58 – 84. [https://doi.org/10.1007/978-3-531-91165-6\\_10](https://doi.org/10.1007/978-3-531-91165-6_10)
- Harmes, Adam (2001): Mass Investment Culture, in: New Left Review 9. 103 – 124.
- Heeg, Susanne (2013): Wohnungen als Finanzanlage. Auswirkungen von Responsibilisierung und Finanzialisierung im Bereich des Wohnens,



- in: sub\urban, H.1 (2013), 75-99. <https://doi.org/10.36900/suburban.v1i1.71>
- Heeg, Susanne (2022): Finanzinvestoren auf dem deutschen Wohnungsmarkt, in: WSI Mitteilungen, 75. Jg., 3/2022. 197 – 204. <https://doi.org/10.5771/0342-300X-2022-3>
- Kadi, Justin; Vollmer, Lisa (2018): Wohnungspolitik in der Krise des Neoliberalismus in Berlin und Wien. Postneoliberaler Paradigmenwechsel oder punktuelle staatliche Beruhigungspolitik, in: PROKLA. Verlag Westfälisches Dampfboot, Heft 191, 48. Jg. 2018, Nr. 2, 247 – 264.
- Kühl, Stefan (2002): Konturen des Exit-Kapitalismus. Wie Risikokapital die Art des Wirtschaftens verändert, in: Leviathan Vol. 30, No. 2. 195 – 219. <https://doi.org/10.1007/s11578-002-0018-1>
- Schnabl, Gunther (2015): Die gefährliche Missachtung der Vermögenspreisinflation. Zur Wirkungslosigkeit von Inflationszielen als geldpolitische Regelmechanismen, in: Leviathan, Vol. 43, No. 2 (2015). 246 – 269.
- Windolf, Paul (2005): Die neuen Eigentümer, in: Windolf, Paul (Hrsg.): Finanzmarktkapitalismus. Analysen zum Wandel von Produktionsregimen. Wiesbaden: Verlag für Sozialwissenschaften, S. 8 – 19.

## II. Historische Bezüge: Stadtentwicklung

Um die Gewordenheit der aktuellen Wohnungskrise zu begreifen, ist ein Rückblick auf bisherige die Entwicklung der Wohnungsmärkte essentiell. In Deutschland wohnen im OECD Vergleich die Mehrheit der Bevölkerung zur Miete. Wie sich die Eigentumsstrukturen gewandelt haben und welche (Neoliberalisierungs-)Prozesse dabei maßgeblich waren, haben wir bereits in den Grundlagenstunden der politischen Ökonomie des Wohnens, sowie bei Susanne Heeg zur Finanzialisierung gelernt.

In diesem Sitzungsabschnitt soll jedoch spezifiziert werden: es werden konkrete Maßnahmen und Beispiele herausgegriffen und untersucht, wie bspw. bodenpolitische Maßnahmen. Einleitend zu diesem thematischen Abschnitt wird der Bezug zu einem der mitbegründenden Texte der Stadtsoziologie und Wohnungsforschung von Friedrich Engels gelesen werden.

## Sitzung 4: Friedrich Engels - Zur Wohnungsfrage



- ▶ Was hält Engels von Wohnungspolitik?
- ▶ Auf was bezieht sich Engels, wenn er von Änderung der gesellschaftlichen Verhältnisse spricht?
- ▶ Wie erklärt sich Engels die Wohnungsnot?
- ▶ Wie konstruiert Engels das Mieter\*in-Eigentümer\*in-Verhältnis?
- ▶ Wie betrachtet Engels die Beziehung von Arbeiter\*in und Eigentum?

Quelle: eigene Darstellung

Engels veröffentlichte 1872 eine Schrift mit dem Titel "Zur Wohnungsfrage" als Reaktion auf damalige sozialdemokratische und bürgerliche Ansätze, wie mit der kritischen Wohnsituation der Arbeiter:innen umgegangen werden sollte (Engels 1872). Diese wird heute als einer der Grundsteine der kritischen Wohnungsforschung gesehen und hatte großen Einfluss auf die weitere Entwicklung dieses akademischen Feldes. Zunächst wird sich dem Artikel selbst gewidmet, dann ein Text vorgestellt, der mehr Licht auf damals existente Ansätze wirft. Daraus ergibt sich auch die Besonderheit von Engels' Ansatz und es wird ersichtlich, dass marxistische Perspektiven die kritische Wohnungsforschung bis heute maßgeblich prägen.

Engels bezieht sich auf Pierre-Joseph Proudhon und Emil Sax, Autoren einer von Engels als "bürgerlicher Sozialismus" beschriebenen Strömung, welche der Sozialdemokratie nahesteht und kritisiert deren Ansätze zur Lösung der Wohnungsnot und unmenschlicher Wohnbedingungen der Arbeiter:innen im späten 19. Jahrhundert. Zunächst definiert Engels den Unterschied zwischen dem Mieter:innen/Vermieter:innen-Verhältnis und dem zwischen Proletarier:innen und Kapitalist:innen, welche Proudhon und andere Autor:innen gleichsetzen (Engels 1872: 199). Laut Engels treten Arbeiter:innen im Mietverhältnis als vermögende Käufer:innen gegenüber dem Vermieter als Verkaufende:r der Ware Wohnraum auf. Obwohl sie natürlich weiterhin die Ärmsten und Vulnerabelsten der Gesellschaft sind, erwerben sie ihre Wohnungen nicht anders als z.B. das Kleinbürger:innentum, und die Ausbeutung ihrer Arbeitskraft ist somit dem Mietverhältnis vorgelagert.

Auch Proudhonisten sehen die Lösung der Wohnungsfrage als klassenübergreifend relevant. Engels stimmt dem zu und argumentiert, dass bürgerliche Sozialist:innen gerade deshalb solche Themen gerne angehen, die auch und insbesondere das Kleinbürger:innentum mit betreffen, weil sie dadurch die bestehenden Verhältnisse stabilisieren und kleinschrittig verbessern wollen, statt sie im Ganzen umzuwälzen, wie es revolutionäre Sozialist:innen wie Engels fordern. Er beschreibt, dass die kapitalistische Profitlogik die Wohnverhältnisse des Proletariats notwendigerweise reproduziert, da Arbeiter:innenquartiere möglichst billig und fabriknah in 2 Industriestädten sein müssen, um die Löhne niedrig zu halten, was stets andere Bedenken, etwa gesundheitspolitischer oder moralischer Art, überwiegt. Zugleich analysiert er bereits im Jahr 1872 Effekte ähnlich der modernen Gentrifizierung, genannt "Haussmann-Strategie" (Engels 1872: 212), bei der Arbeiter:innen stetig weiter vertrieben werden zugunsten profitablerer Nutzungen des Bodens.

Insgesamt lässt sich der beschriebene Konflikt so zusammenfassen, dass Sax zwar die Wohnsituation des Proletariats verändern will, ohne jedoch wie Engels die kapitalistische Produktionsweise als Ganzes zu überdenken. So wird vorgeschlagen, Arbeiter:innenwohnungen in Eigentum umzuwandeln in der Annahme, die Bewohner:innen würden dadurch eine finanzielle Absicherung in Krisenzeiten erhalten und die Wohnungen als Eigentum besser instand zu halten. Engels hingegen kritisiert, dass eine selbstgenutzte Eigentumswohnung die Arbeiter:innen nur örtlich binden und damit den Arbeitgebenden noch mehr ausliefern würde, wie es auch in vielen Arbeiter:innensiedlungen geschehen sei (Engels 1872: 209 f.). Die Flexibilität und Besitzlosigkeit des Mietens ist laut Engels zentral für ihre Verhandlungsmacht sowie ihr Revolutionspotenzial. Zudem sei das Arbeitseinkommen zu instabil um nicht jegliches Eigentum in Phasen der Rezession wieder an Gläubiger:innen zu verlieren, und da die Arbeitenden in Lohnkonkurrenz stünden, würde ein Wegfall der Mietkosten letztendlich nur den Profit der Arbeitgeber:innen mehren, die wiederum die Lohnkosten entsprechend senken könnten. Letztendlich bleibt für Engels klar, dass im bestehenden System keine nachhaltige Verbesserung oder Lösung in der Wohnungsfrage zu erzielen ist.

In einem Dossier von Michael Brie für die Rosa Luxemburg-Stiftung aus dem Jahr 2021 wird auf genau diese Schriften und Positionen Engels' zurückgegriffen und ein Vergleich mit weiteren zeitgenössischen reformistischen Ansätzen, wie dem Artur Mülbergers, angestellt (Brie 2021: 30-37). Dieser argumentiert, dass eine Lösung der Wohnungsfrage durch ein Klassenbündnis des Proletariats und des Mittelstands eine instrumentale Rolle in der Neuordnung der Gesellschaft haben könnte. Revolutionäre Forderungen lehnte er als kontraproduktiv ab.

Mülberger setzt erneut Mieter:in und Arbeiter:in gleich und sagt, dass Miet-

zahlungen, die nach der Abzahlung der Immobilie zu Gewinnen des Vermietenden führen, der Lohnausbeutung ähnlich sind und durch die Abschaffung des klassischen Mietverhältnisses gestoppt werden müssten, da ein "Recht auf die Früchte der eigenen Arbeit" (Mülberger 1872: 1) bestünde/ bestehen sollte. Das von Mülbergers vertretene Ideal war der selbstständige Betreiber eines Kleingewerbes, der Arbeit, Erwerb und Besitz vereinte. Diese Wirtschaftsform wurde nach und nach durch den industriellen Kapitalismus verdrängt, in dem man nur noch Kapitalist:in oder Arbeiter:in sein konnte. Daher drängte er auf eine Überführung der Arbeiter:innen in eben diesen Stand mittels der Abzahlung und Aneignung ihrer Wohnungen. Zukünftig sollten dann demokratische Baugenossenschaften die Beschaffung und Verwaltung allen Wohnraums regeln, was zudem die durch Profitlogik geschaffenen schlimmen Bedingungen aufheben würde. Diese besser gestellte Klasse könne dann weitere Reformen angehen.

Wie bereits beschrieben geht diese Argumentation entgegen derjenigen Engels', der darauf besteht, dass nur eine revolutionäre, industrielle, besitzlose arbeitende Klasse, wie sie damals bestand, das Potenzial zur Revolution in sich trage. Die große Umwälzung des Systems müsse daher vor der kleinschrittigen Lösung einzelner Probleme wie dem Wohnen kommen. Einzig gewerkschaftliche Kämpfe seien akzeptabel, um kurzfristige Abhilfe zu schaffen und zur gleichzeitigen Erprobung des Klassenkampfes. Argumentationen, die etwa Gerechtigkeit oder Moral bedenken, lehnt Engels ebenfalls ab, da einzig die materiellen Produktionsbedingungen und ihre Zwänge letztendlich entschieden, wie sich die Wohnsituation ausgestalte.

Wie bei Brie bereits klar wird, scheint die damalige Debatte bis heute eine gewisse Aktualität behalten zu haben und Engels' Positionen und Analyse der Wohnverhältnisse unter kapitalistischen Bedingungen sind auch für moderne Autor:innen relevant. Andrej Holm bescheinigt Engels etwa eine wichtige Rolle in der Entstehung der Disziplin der kritischen Wohnungsforschung in Form seiner marxistischen Analyse (Holm 2022: 27). Zudem beschreibt Engels wie gesagt Prozesse, auf die sich in modernen Gentrifizierungsdebatten bezogen wird (Engels 1872: 212).

## Seminardiskussion

Die Friedrich Engels' Schriften zur Wohnungsfrage zugeordnete Sitzung des Seminars "Kritische Wohnungsforschung" begann mit einer kurzen historischen und biographischen Einordnung in den Kontext zum Zeitpunkt der Veröffentlichung.

Friedrich Engels wuchs in den 1820er Jahren in Wuppertal auf. Im Jahr 1842 ging er nach Manchester, um dort eine kaufmännische Ausbildung zu absolvieren. In seiner Zeit in England beschäftigte er sich ausführlich mit der

Lage der dortigen arbeitenden Klasse, zu welcher er über seine Partnerin Mary Burns und ihre Schwester Lizzie Burns Zugang erhielt (der Einfluss dieser beiden Frauen auf seine Schriften ist bis heute umstritten, Mettelle 2012) Gleichzeitig realisierte Engels seine eigene privilegierte bürgerliche Klassenlage und versuchte aktiv, sich dieser zu widersetzen. Etwa zur gleichen Zeit scheiterte die Märzrevolution in Deutschland. In den darauffolgenden Jahren stabilisierten sich die Verhältnisse und der Kapitalismus konnte sich weitgehend ungehindert in vielen europäischen Ländern ausbreiten. Nach langjähriger Freundschaft und Zusammenarbeit veröffentlichten Marx und Engels im Jahr 1867 das Kapital, welches große Auswirkungen auf die fünf Jahre später erscheinenden Schriften zur Wohnungsfrage hatte.

Nach der kontextuellen Einordnung des Textes wurden die Seminarteilnehmenden zu ihrer persönlichen Wahrnehmung und Meinung bei der Lektüre befragt und die Diskussion anhand konkreter Textpassagen angeregt. Die Teilnehmenden lobten die Auswahl des Textes und hoben dessen Aktualität und Relevanz im Seminarkontext hervor. Ebenso gefiel einigen Teilnehmenden der wenig wissenschaftliche und pointierte Schreibstil Engels'. Nach Engels erlangt das Thema der Wohnungsnot nur dadurch Relevanz, dass es nicht nur die arbeitende Klasse, sondern auch das Kleinbürger:innen-tum betrifft. Dies wird in der Diskussion auf ähnliche Weise auch auf die heutige Debatte übertragen. Es wird allerdings auch die Frage aufgeworfen, welche marginalisierten Gruppen aktuell am stärksten von Wohnungsnot betroffen sind, wie beispielsweise migrantische Personen (European Commission 2014). Insgesamt sei es so, dass es kein der arbeitenden Klasse inherentes Elend mehr gäbe, sondern eine viel stärkere Vereinzelung von unterschiedlichen Personen in prekärer Lage stattgefunden habe. Im Seminar wird dies am Beispiel von Hartz 4 beschrieben. Dadurch sei die tatsächliche Möglichkeit einer Revolution heute weiter entfernt als zur Entstehungszeit des Textes.

Im weiteren Verlauf wird diskutiert, ob das Verhältnis Arbeiter:in und Kapitalist:in mit dem Verhältnis zwischen Eigentümer:in und Mieter:in gleichgesetzt werden kann. Die Seminarteilnehmenden kommen zu dem Schluss, dass hier kein klassisch marxistisches Ausbeutungsverhältnis besteht, weil die Arbeitskraft der Mietenden bereits verkauft wurde, um den Lohn zur Mietzahlung zu generieren.

Im Text argumentiert Engels gegen Sax, welcher überzeugt ist, die Wohnungskrise lösen zu können, indem alle Mieter:innen zu Eigentümer:innen werden. Als Gegenargumente bringt Engels unter anderem an, dass Eigentum der arbeitenden Klasse ihre Freiheit und Mobilität nimmt und ihre Emanzipation unweigerlich daran gekoppelt ist, dass sie kein Eigentum besitzt. Zudem stellt das Proletariat eine notwendige Bedingung für den Fort-

bestand des Kapitalismus dar. Diese These wird im Seminar kontrovers diskutiert und auf die aktuelle gesellschaftliche Situation angewandt.

Ein weiterer in der Diskussion aufkommender Punkt ist der Zusammenhang zwischen Industrialisierung und Urbanisierung. Durch die Industrialisierung sind Arbeiter:innen in den Städten geballt und konkurrieren dort um Wohnraum. Die Teilnehmenden fragen sich, ob die Wohnungsfrage in einer urbanisierten Gesellschaft überhaupt lösbar ist. Andererseits bringt die Ballung in den Städten auch Vorteile für die kollektive Organisation der arbeitenden Klasse. Als Gegenargument wird angebracht, inwiefern dies in einer global vernetzten Gesellschaft notwendig ist, in welcher Prozesse der Organisation häufig über das Internet stattfinden. Die Lektüre des Textes wird im Seminar folgendermaßen resümiert: Engels ist der Auffassung, dass sowohl eine Veränderung der Wohnverhältnisse, als auch spezifische wohnungspolitische Maßnahmen in einem kapitalistischen System keinen Effekt haben. Die Wohnungsnot sei erst nach einer erfolgreichen Revolution zu lösen.

Die Seminarteilnehmenden sind sich einig, dass Engels' Text auf eindrückliche Weise zeigt, wie eng Kapitalismus und Wohnungsfragen verknüpft sind. Wohnen wird erstmals als Ausdruck der politischen Verhältnisse definiert und leistet damit einen wichtigen Beitrag zur Entstehung der Kritischen Wohnungsforschung.

## Literatur

Brie, Michael (2021) FRIEDRICH ENGELS UND DIE WOHNUNGSFRAGE -INTERVENTION IN EINEN STRATEGISCHEN SUCHPROZESS S. 28-57 [https://www.rosalux.de/fileadmin/images/Dossiers/Wohnen/Broschur\\_Engels\\_und\\_die\\_Wohnungsfrage\\_Web.pdf](https://www.rosalux.de/fileadmin/images/Dossiers/Wohnen/Broschur_Engels_und_die_Wohnungsfrage_Web.pdf)

Engels, Friedrich (1872): Zur Wohnungsfrage, In: Schipper, Sebastian und Vollmer, Lisa (Hrsg.): Wohnungsforschung. Ein Reader. <https://www.degruyter.com/document/doi/10.1515/9783839453513/html#contents>

European Commission (2014): Study on Mobility, Migration and Destitution in the European Union.

Holm, Andrej (2022): Objekt der Rendite. Zur Wohnungsfrage und was Engels noch nicht wissen konnte. Berlin: Dietz Berlin

Mettele, Gisela (2012): "Mary und Lizzie Burns. Die Lebensgefährtinnen von Friedrich Engels," in: Herres, Jürgen and Gisela Holfter (eds.). Marx-Engels Jahrbuch. Berlin: Akademie Verlag, 2012, pp. 130-149.

Mülberger, Artur (1872): Die Wohnungsfrage (I), in: Der Volksstaat, 3. Februar 1872, S. 1.

# Sitzung 5: Wohnraumentwicklung in Deutschland

## Gruppe 1

### Wohnungspolitik in der BRD

Das Nachkriegsdeutschland im Westen war gekennzeichnet durch die Währungsreform in 1948, die Gründung der BRD in 1949 und das mit diesen Entwicklungen einhergehende, rasante Wirtschaftswachstum der 1950er Jahre (Schröteler. 2014. S.216). Die politischen Ziele der BRD zu dieser Zeit beliefen sich auf Vollbeschäftigung, Vermeidung von Arbeitslosigkeit, soziale Marktwirtschaft und steigende Wachstumsraten. In Zuge dessen war auch das Ziel des Wohnungsbaus zu dieser Zeit fokussiert auf die Instandsetzung und den Neubau von Wohnraum. 1945 waren von 16 Millionen vorhandenen Wohnungen in den vier Besatzungszonen ca. 2,5 Millionen total zerstört und weitere 4 Millionen unterschiedlich stark beschädigt (Schröteler. 2014. S. 217). Um Wohnungen während des Wiederaufbaus zuweisen zu können etablierten die Alliierten in 1946 das Kontrollratsgesetz, welches ihnen bis 1953 erlaubte Wohnraum an ausgebombte Flüchtlinge und Kriegsheimkehrende zu verteilen. Ebenfalls wurde der Mietpreisstop von 1936 bis zum Wohnungsmietengesetz von 1955 verlängert, um Spekulation mit hohen Mietpreisen zu verhindern (Schröteler. 2014. S.217).

### 1950er – 1. & 2. WoBauG

Ab 1950 mit dem ersten Wohnungsbaugesetz (WoBauG) setzten sich drei Arten von Wohnungsbau durch. Das 1. WoBauG sah die Förderung eines speziellen steuerbegünstigten Wohnungsbaus vor und setzte dabei auf Instrumente wie Grundsteuerbefreiungen (steuerbegünstigter Wohnungsbau) (Harlander. 2018. S.2956). Zusätzlich wurde Wohnungsbau durch den Staat öffentlich gefördert, wobei hier die Kosten für Wohnungsbau in Hypotheken, öffentliche Darlehen und Eigenkapital aufgeteilt wurden (Schröteler. 2014. S.227). Überdies wurde freifinanzierter Wohnungsbau durch Instrumente wie Bausparförderung, steuerliche Abschreibungen oder Sonderausgabenabzüge von Bausparbeiträgen gefördert (vgl. Harlander. 2018. S.2956; Schröteler. 2014. S.227).

Wohnungspolitische Ziele dieser Zeit waren die Versorgung der breiten Masse der Bevölkerung mit Wohnraum, die Festlegung von 4 Mietrichtsätzen und Mindeststandards bei Wohnungsgröße und -ausstattung (Schröteler. 2014. S.227). Bereits ab Mitte der 1950er Jahre wurde jedoch weniger sozialer Wohnungsbau und mehr und mehr das Einfamilienhaus mit Garten

propagiert (Schröteler. 2014. S.228). Es folgte ein gesellschaftlicher Rückzug ins Private wobei soziale Visionen zunehmend auf der Strecke blieben. Sozialer Wohnungsbau zu dieser Zeit begann sich mehr an sozial schwache Bevölkerungsgruppen zu richten und weniger an die breite Masse. Daher wurde die Förderung des sozialen Mietwohnungsbaus durch Subjektförderungen wie das Wohngeld ergänzt (Schröteler. 2014. S.228). Im 2. WoBauG von 1956 wurde nun auch das Eigenheim stärker gefördert. Hintergrund hierzu war es sich im Zeichen des kalten Krieges dem Kollektivismus des Ostens entgegenzusetzen (Schröteler. 2014. S.229). Auch in den folgenden Jahren setzte sich diese Privatisierungstendenz fort und führt ab den 1960er Jahren zur Liberalisierung und damit Integration des Wohnungsbaus in die freie Marktwirtschaft (Schröteler. 2014. S.229).

### 1960er-80er Jahre

Im Zuge der Liberalisierung wurde in den 60er Jahren ebenfalls die Mietpreisbindung für Altbauten aufgehoben, was für großes Interesse privater Investoren sorgte, da diese durch Modernisierungsmaßnahmen zu lukrativen Vermietungsmöglichkeiten wurden (Schröteler. 2014. S.255). Dies ging soweit, dass der Staat erneut durch das Kündigungsschutzgesetz regulierend eingreifen musste. Auch in den 70er Jahren zog sich der Staat weiter aus dem Wohnungsbau zurück (Schröteler. 2014. S.255). So wurden durch den Staat geförderte Sozialwohnungen nur noch für Problemgruppen und als Ersatzwohnungen verwendet. Seit den 1980er Jahren baute der Staat wohlfahrtsstaatliche Interventionen in den Wohnungsbau weiter ab. Bis zur Wiedervereinigung 1989 folgten Deregulierungen der Wohnungspolitik, da die Politik (entgegen des Rats der Fachgemeinschaft) nun der Auffassung war, der Wohnungsmarkt könne in die freie Marktwirtschaft entlassen werden (Schröteler. 2014. S.255).

### Wohnungspolitik in der DDR

Der durch den Sozialismus geprägte Wohnungsbau, der in Ostdeutschland nach Beendigung des zweiten Weltkriegs durch die Sowjetunion als planungspolitisches Ziel verfolgt wurde, beinhaltete in erster Linie den Bau von Großwohnsiedlungen (heute umgangssprachlich Platte genannt), um der Wohnungsnot durch die Zerstörung in Folge des Krieges sowie das Problem einer stark wachsenden Bevölkerung entgegenzuwirken (Buttolo. 2015. S.273). Der Bau von Großwohnsiedlungen im großen Stil lässt sich inmitten der 50er Jahre und eines Drei-Phasen-Plans der sozialistischen Stadtentwicklung verorten. Mit dem Aufbaugesetz im Jahr 1950, welches die Verstaatlichung von Grund und Boden einführt und dem Ziel der Bebauung der Stadt im Sinne eines sozialistischen Stadttypus dient, wurden un-



ter anderem umfangreiche Enteignungsinstrumente eingeführt (Häußermann et al. 2008, S.94).

Die industrielle Bauproduktion etablierte sich hierbei Mitte der 50er Jahre, nachdem Chruschtschow einen Kurswechsel angeordnet hatte. Der Fokus, der zuvor auf den Stadtzentren und den herausragenden Einzelbauwerken lag, um eine identitätsstiftende Wirkung bei den Bewohnern mit ihrer Stadt und dem Sozialismus zu entfalten, äußerte sich 1953 aufgrund von schlechten Lebensverhältnissen in Unmut der Bewohner (Häußermann et al. 2008, S.97). Die Stadtentwicklungspolitik wandte sich fortan der industriellen Bauproduktion zu und errichtete Großwohnsiedlungen am Stadtrand, um den schwierigen Lebensverhältnissen Rechnung zu tragen (ebd.).

Mit dem Amtsantritt Erich Honeckers 1971 widmete man sich der Wohnungsfrage als sozialem Problem und stellte den Massenwohnungsbau in den Vordergrund (Buttolo. 2015, S.284). Denn in den 70er Jahren wurde ein Fehlbedarf von rund 2,8 Millionen Wohnungen festgestellt, der bis dahin mit dem bisherigen Angebot nicht gedeckt werden konnte (Kabisch. 2020, S. 6). So seien Anfang der 70er Jahre 600.000 Wohnungssuchende mit einer Wartezeit von bis zu 10 Jahren registriert worden (ebd.). Konfrontiert mit diesem Problem entschied sich die Staatsführung für ein 6 Wohnungsbauprogramm, welches eine Investition von mehr als 200 Mrd. DDR-Mark vorsah, um 2,8 bis 3 Mio. Wohnungen zu bauen bzw. zu modernisieren (ebd.).

Nach industrieller Bauweise und einem einheitlichen Wohnungstyp (WBS 70) wurden letztlich 2,2 Millionen Wohnungen gebaut, die zugleich Werte der sozialistischen Ideologie legitimieren sollten, indem durch gleiche Bauweise, einer von sozialer Ungleichheit geprägten Gesellschaft mit Klassen und Schichten entgegenwirkt werden sollte (ebd.). Der Mangel konnte durch die industrielle Bauweise in Teilen beseitigt werden und schuf für viele eine Lebensgrundlage, die in den zentral gelegenen vom Zustand und mangelnder Ausstattung betroffenen Altbauwohnungen, nicht gegeben war (Kabisch. 2020, S. 6).

Die sozialistisch utopischen Vorstellungen der Parteiführung gleiche Lebensbedingungen für die Bewohner zu schaffen, konnte nicht eingehalten werden (Buttolo. 2015, S.292). Neben der Verfehlung genügend Wohnraum bereitzustellen, konnten zudem die nachhaltigen und individuellen (Wohn-)bedürfnisse der Bewohner, die sich vor allem im späteren Verlauf der DDR etablierten, nicht befriedigt werden (ebd.).

### Das Problem der Großwohnsiedlungen

Durch eine funktionsgegliederte Stadtstruktur sollten die Funktionen Wohnen, Arbeit, Verkehr und Erholung voneinander getrennt werden, um zu einer Verbesserung der hygienischen Verhältnisse beizutragen (Buttolo.

2015. S.273). Dies brachte jedoch einige Probleme mit sich, da die Großwohnsiedlungen, die als reine Wohngebiete geplant waren, konnten den Bedürfnissen der Bewohner nicht gerecht werden. Denn durch die Funktionalstrennung verließen rund 90% der Bewohner das Wohngebiet tagsüber, um der Erwerbstätigkeit nachzugehen (Häußermann et al.. 2008. S.99). Die Stadtzentren waren zwar mit Verwaltungs-, Kultur-, und Dienstleistungseinrichtungen ausgestattet, diesen fehlte jedoch aufgrund der Vielzahl an Verstaatlichungen privater Unternehmen oftmals die Grundlage um die Vielfalt bzw. Mischung von Funktionen durch verschiedene Angebote herzustellen (Häußermann et al.. 2008. S.98). Die soeben 7 dargelegte Problematik und das Verbot von Menschenansammlungen von mehr als drei Personen führte dazu, dass sich das kulturelle Leben oftmals in die Privatwohnungen zurückzog (ebd.).

Ein ähnliches Bild zeigt sich ebenso hinsichtlich der Baupolitik der DDR und seiner Grenzen, die sich im Verhalten der Bewohner solcher Großwohnsiedlungen spiegelt. Zwar galt in der Baukultur der DDR die Zweckmäßigkeit der Wohnsiedlungen, die eine Versorgung mit Einrichtungen zur Nahversorgung, Bildung und Erziehung vorsah, dessen gestalterische Umsetzung jedoch aufgrund zeitlicher Verzögerungen und dem Mangel an Baumaterialien nur eingeschränkt realisiert wurde (Buttolo. 2015. S.286). Die Bewohner der Wohnsiedlungen verbrachten deshalb oftmals viele Jahre auf einem noch nicht fertig bebautem Grundstück und zogen sich in ihre individuellen Wohnungen zurück (Buttolo. 2015. S.286).

Dies führte dazu, dass eine identitätsstiftende Wirkung der Bewohner mit ihrem Umfeld ausblieb und sich Gemeinschaften oftmals nur schwer etablierten (ebd.).

## Diskussion der Sitzung

### Aufbau der Sitzung

Ziel der Sitzung am 17.11.2023 war es, Vorteile der Modelle des sozialistischen zentral geplanten Wohnungsbaus der DDR und des sozialen Wohnungsbaus und des freien Marktes der BRD herauszuarbeiten und diese gemeinsam in einer Tischdiskussion zu erörtern. Zuerst wurden die Teilnehmer des Seminars in zwei Gruppen aufgeteilt um Vorteile der jeweiligen Modelle aus den Basistexten herauszuarbeiten und zu sammeln. Anschließend wurden je zwei Teilnehmer aus den Gruppen gegenübergesetzt um die gesammelten Vorteile mit der Gegenseite zu diskutieren. Wenn die Teilnehmer, die diskutieren keine Argumente mehr haben, wurden diese mit anderen Teilnehmern der Gruppe getauscht, die die Diskussion fortgeführt haben.

## BRD in der Sitzung

Auf der Seite der BRD wurde als Vorzug des sozialen Wohnungsbaus an ein basisdemokratisches Prinzip appelliert. Der Markt solle sich frei entfalten können und regle die Mietpreise von Wohnungen von selbst. Durch die freie Aushandlung von Wohnraum setze sich der Preis automatisch an einem passenden Punkt fest. Angebot und Nachfrage seien hierbei die einzigen Mechanismen die benötigt werden. Außerdem, so das Argument, sorgen Policies wie Wohngeld für sozial schwächere Mitglieder der Gesellschaft dafür, dass Wohnraum für alle gegeben ist. Herausstechend war auf der Seite der BRD der Appell an die Eigenverantwortung von Individuen bei der Wohnraumsuche. Das Modell der BRD sei zudem besonders gut darin individuelle Ansprüche einzelner Akteure zu bedienen, da in einem freien Markt jeder das fordern kann was er benötigt wenn er dafür zahlen kann.- Die Argumente der BRD-Seite standen insgesamt unter dem Motto Fortschritt durch Konkurrenz und Individualismus dafür, den freien Markt so wenig wie möglich zu beeinflussen ohne dabei die sozial Schwächeren auf der Strecke zu lassen.

## DDR in der Sitzung

Auf der Seite der DDR hat sich gezeigt, dass die Hauptargumente einer sozialistischen Stadt vor allem die geringen Mieten sind, die bezahlbares Wohnen möglich machen. Wohnen wird hierbei nicht als Ware sondern als Grundrecht angesehen. Zudem wurde die Zuweisung der Wohnungen mit einem schnell abgedecktem Bedarf als positiv gegenüber des kapitalistischen Wohnbedarfs und der durch Wettbewerb und einer Preisspirale nach oben gekennzeichnet ist, angesehen. Die Modernisierungen der Wohnungen und die gleichen Wohn- und Lebensverhältnisse innerhalb der sozialistischen Stadt ermöglichen es, dass die Wohnverhältnisse nicht mehr Teil eines Ausdrucks der Zugehörigkeit zu einer sozialen Schicht oder Klasse sind.

Als letztes Hauptargument wurde die gute Nahversorgung der Großwohnsiedlungen vorgebracht. Denn durch diverse Bildungseinrichtungen, Einrichtungen zur Versorgung und kulturellen Einrichtungen innerhalb der Großwohnsiedlungen wurde eine Fußläufigkeit hergestellt, die unterschiedliche Funktionen miteinander verbindet.

Letzten Endes hat es sich jedoch als äußerst schwer erwiesen die sozialistische Stadt als eine erstrebenswerte Form zu legitimieren. Dies liegt unter anderem an den utopischen Vorstellungen der sozialistischen Bestrebungen, die in der Realität jedoch oftmals nicht Fuß fassen können. So konnte jedes positive Argument für eine sozialistische Stadt mit Bezug auf die Wohnverhältnisse im nächsten Schritt durch die Gegenseite entkräftet und zudem die Kehrseite der jeweiligen Bestrebungen aufgezeigt werden.

## Literatur

- Buttolo, Susann (2015): Wohnungsbau und Wohnen im Sozialismus. In: Eibach, Joachim; Schmidt-Voges, Inken (Hrsg.). Das Haus in der Geschichte Europas: Ein Handbuch. Berlin, München, Boston: De Gruyter Oldenbourg. S. 273-292.
- Harlander, Tilman (2018): Wohnungspolitik. In: ARL-Akademie für Raumforschung und Landesplanung (Hrsg.). Handwörterbuch der Stadt- und Raumentwicklung. Hannover: ARL – Akademie für Raumforschung und Raumentwicklung. S.2953-2965.
- Häußermann, Hartmut; Läßle, Dieter; Siebel, Walter (2008): Stadtpolitik. Frankfurt: Suhrkamp Verlag. S. 92-111.
- Kabisch, Sigrun (2020): Wohnen in der Großwohnsiedlung. In: Eckardt, Frank; Meier, Sabine (Hrsg.), Handbuch Wohnsoziologie. Wiesbaden: Springer Fachmedien. S. 1-18.
- Schröteler- von Brandt, Hildegard (2014): Städtebau und Wohnungsbau in der Nachkriegszeit (1945-1960). In: Schröteler-von Brandt, Hildegard (Hrsg.). Stadtbau und Stadtplanungsgeschichte. Wiesbaden: Springer Vieweg. S.216-237.
- Schröteler- von Brandt, Hildegard (2014): Städtebau und Wohnungsbau von 1960 bis 1980. In: Schröteler-von Brandt, Hildegard (Hrsg.). Stadtbau- und Stadtplanungsgeschichte. Wiesbaden: Springer Vieweg. S.238-261.

## Gruppe 2

### Einleitung

Die Wohnungspolitik in Deutschland ist heute ein stark umkämpftes Feld, an dem viele unterschiedliche Akteursgruppen mit verschiedenen Interessen beteiligt sind. Staatliche Eingriffe hinsichtlich des Wohnungsmarktes schwanken zwischen sozialen Interessen der Bevölkerung und wirtschaftlichen Zielen der Immobilienwirtschaft (vgl. Heeg 2019). Die aktuellen wohnungspolitischen Leitsätze und damit einhergehende Probleme, wie die Verknappung des Wohnraumes aufgrund der Ökonomisierung der Wohnungspolitik, haben sich aus den Entwicklungsprozessen der Nachkriegszeit herausgebildet. Spezifische Praktiken zur Überwindung der gravierenden Wohnungsnot nach 1945 haben sowohl in den Neuen als auch in den Alten Bundesländern bleibende bauliche und sozialstrukturelle Folgen und Überreste hinterlassen (vgl. Breuer 2015), mit denen sich der Städtebau heute und zukünftig noch befassen muss.

Während für das „Nachkriegs-Leitbild“ (Zupan 2015: S. 183) der BRD die Liberalisierung des Wohnungsmarktes und der Rückzug staatlicher Handlungen maßgeblich waren (vgl. Heeg), wurden in der DDR alle Entscheidungsbefugnisse um die wohnungs- und städtebauliche Planungspolitik zentralisiert (vgl. Breuer 2015). Im aktuellen wohnungspolitischen Diskurs steht zum Beispiel die Reintegration der Großwohnsiedlungen der BRD zur Debatte, welche in den 1950er bis 1970er Jahren erbaut worden sind und rückblickend ein Zeichen von nicht-nachhaltigen städtebaulichen Entwicklungen sind. Parallel sind in der DDR sogenannte sozialistische Wohnkomplexe entstanden, welche zur Gründungszeit eine stark positive Konnotation begleitete. Heute werden diese Wohnkomplexe jedoch mit negativen sozialkulturellen Verhältnissen assoziiert und stellen eine große Herausforderung für den Städtebau dar (vgl. Breuer 2015).

Um eine bewusste Reflexion über die heutigen Probleme des Wohnungs- und Städtebaus gewährleisten zu können, muss der Entstehungskontext der Wohnungspolitik verstanden werden (vgl. Zupan 2015). Daher soll dieser Reader zunächst einen Überblick über die unterschiedlichen stadtplanerischen Entwicklungen der Bundesrepublik Deutschland (BRD) und der Deutschen Demokratischen Republik (DDR) geben. Zum Einen soll ein Überblick über die Stadtentwicklung und wohnungspolitische Maßnahmen in der DDR (Abschnitt 2), zum Anderen in der BRD (Abschnitt 3) nach 1945 geliefert werden. Anschließend folgt Kapitel 4: Die Wohnungspolitische Entwicklung in der BRD nach 1945. Insgesamt liegt der Fokus auf der Auseinandersetzung mit den wohnungs- und städtebaulichen Entwicklungen der BRD. Darauf aufbauend folgt in Abschnitt 5 die Reflektion der Sitzung mit Darstellung der Fishbowl-Gruppendiskussion im Seminar zur Frage, wie zukünftig wohnungs- und städtebauliche Maßnahmen zum Ziel einer perfekten Stadt gestaltet werden können und an welchen wohnungspolitischen Leitbildern sich der Städtebau orientieren sollte.

## Die Sozialistische Stadt der DDR und ihre Phasen nach 1945

In der DDR herrschten im Gegensatz zu Westdeutschland "ideale Voraussetzungen [...] für eine genaue und wirksame Planung der Stadtentwicklung" (vgl. Häußermann et al. 2008: S. 93). Der gesamte Stadtraum und seine Nutzung lag in staatlicher Hand und war streng hierarchisch geregelt. Statt privater Verfügung über den Boden lenkte der Staat alle Investitionen sowohl zeitlich als auch das Ausmaß. In diesem Sinne schließt die Wohnungs- und Städtebaupolitik der DDR an das Vorgehen der Weimarer Repu-

blik an, "die ebenso das Privateigentum als Hindernis für die Realisierung ihrer Pläne benannt hatten" (vgl. ebd.: S. 94).

Das Leitbild der Stadtplanung der DDR zeichnete sich durch drei Merkmale aus, die sie von denen der BRD unterscheiden sollte. Zum einen gab es das Ziel, eine *Ganzheitlichkeit* zu schaffen. Stadt sollte als ein Komplex begriffen und geplant werden. Dabei sollten alle Funktionen der Stadt gleichermaßen in einer "kollektiven Infrastruktur" (vgl. Häußermann et al. 2008: S. 94) Berücksichtigung finden. Außerdem galt es, die Mitte der Stadt auch als Mitte der Gesellschaft zu verstehen und dementsprechend zu gestalten. Mit dieser *Zentralität* wollte man ein Gegenstück zur *City* der kapitalistischen Stadt schaffen. Diese stand im Westen für Konsum und nicht für Wohnen. Das Zentrum der sozialistischen Stadt sollte vor allem "als Ort kommunikativer Zentralität [...] als Ort einer auf gesellschaftliche Gemeinsamkeit orientierten räumlichen Ordnung" (vgl. ebd.: S. 93) gestaltet werden. Dafür sollten sich Einrichtungen, die zur gesellschaftlichen Kommunikation beitragen, wie Bildungseinrichtungen, Orte der Kultur und Erholung und Kongresse und Tagungsgebäude im Zentrum befinden. Ein weiteres Merkmal war, dass im Zentrum (anders als in der BRD) gewohnt wurde (vgl. ebd.).

Der dritte Punkt des Leitbildes war die *Dominanz*. Ziel war das Hervorheben und die Betonung von wichtigen Straßen und zentralen Plätzen der Stadt "zum Zwecke gesellschaftlicher Präsentation und vor allem Repräsentation" (vgl. Häußermann et al. 2008: S. 93). Dazu zählte auch das Errichten von sogenannten sozialistischen Stadtkronen, wie beispielsweise der Berliner Fernsehturm oder das Hochhaus der Leipziger Universität (vgl. ebd.).

Die Stadtentwicklung in der DDR bestand aus drei Phasen. Die erste Phase war geprägt von Grundsätzen und anderen Rechtsinstrumenten, die es dem Staat ermöglichten, ihre Idee des sozialistischen Städtebaus umzusetzen. Durch das Aufbaugesetz wurde 1950 das staatliche Verfügungsrecht über Grund und Boden eingeführt. Dieses bildete zusammen mit den 16 Grundsätzen des Städtebaus auch die Charta von Moskau und Gegenentwurf zur Charta von Athen "den Kern des städtebaulichen Instrumentariums" (vgl. Häußermann et al. 2018: S. 94) der ersten Phase. Die 16 Grundsätze stellten neue Anforderungen an die Stadt und an die Straße. So sollten diese eine "Bühne für die Darstellung der neuen Volksdemokratie sein [und die] politische Bedeutung der Massen unterstreichen" (vgl. ebd. nach Hain: S. 95). Entgegen dem Neuen Bauen und der Gartenstadtidee bekannte man sich zur dichten Stadt und zum Hochhausbau. Die 16 Grundsätze zeigen den ausgeprägten Zentralismus der Stadtplanung der DDR (vgl. ebd.).

Mitte der 1950er Jahre kam es zur "Dominanz der industriellen Bauproduktion" (vgl. ebd.: S. 97) und damit zur zweiten Phase. 1957 wurde Hoyerswerda als erste Stadt vollständig mit der Plattenbauweise erbaut. Großwohnsiedlungen wie diese brauchten viel Platz, weswegen sich vom Zentrum abwandte und sich auf den Stadtrand konzentriert wurde.

1970 begann mit den Programmen zur Lösung der Wohnungsfrage, die dritte Phase. Die Lösung dieser sozialen Frage stellte ein zentrales Thema der Stadtplanung dar und führte zu einem starken Anstieg des Wohnungsbaus. In den Jahren zwischen 1976 und 1990 plante man, bis zu 3 Millionen Wohnungen neu zu bauen oder zu modernisieren. Im Zuge des anti-urbanistischen Wohnungsbausystems (WBS 70) entstanden große Neubaugebiete außerhalb des Stadtzentrums (vgl. Häußermann et al. 2008). Die enorme Leistung an Neubauten ging jedoch auch mit einer Vernachlässigung der Altbaubestände einher (vgl. Harlander 2018).

Durch den schwindenden Anteil privater Unternehmen, damit auch die Konkurrenz zwischen den Einrichtungen des Zentrums, veränderte sich das urbane Leben stark. Es fehlte das vielfältige Angebot sowie Gastronomien. Die SED übernahm zunehmend die Kontrolle über jegliche Bereiche des öffentlichen Lebens. Die zusätzliche Anmeldepflicht von Veranstaltungen ab 3 Personen führte dazu, dass ein "wesentliches Element von Urbanität" (vgl. ebd.: S. 98) nicht mehr gegeben war: Die unkontrollierte Öffentlichkeit.

Nun folgt ein kurzer Einblick in die Wohnungspolitik der DDR nach 1945, der keine Vollständigkeit zeigt, da nach wie vor der Fokus der Auseinandersetzung auf der BRD liegt. Grundsätzlich war das Ziel der DDR eine öffentliche Kontrolle und Lenkung der Wohnungsproduktion und die gerechte, auf die Angleichung der Wohnverhältnisse der Schichten der Bevölkerung zielende Verteilung des Wohnraums (vgl. Harlander 2018: S. 2959). Hierbei sollte die Wohnung nicht wie im Westen als Ware fungieren, sondern Wohnungs- und Städtebau in der DDR war Teil ihrer Planwirtschaft. Gemäß Artikel 37 (1) der Verfassung der DDR hatte jeder Bürger das Recht auf eigenen Wohnraum (vgl. Rottke & Hakmann 2017: S. 62). Dieser sollte aus der Ideologie der DDR nicht als Privatbesitz, sondern als Nutzungsrecht verstanden werden (vgl. ebd.). Die Mietpreise wurden auf dem Stand von 1936 eingefroren und die Zuweisung einer Wohnung erfolgte durch eine staatliche Kommission (vgl. Harlander 2018: S. 2959 ff.). 1971, unter Ulbricht Honecker wurde der Wohnungsbau das Kernstück der Sozialpolitik (vgl. Harlander 2018). Das Wohnungsbauprogramm sah vor, dass von 1971 bis 1990 3,3 bis 3,5 Millionen Wohnungen neu gebaut oder modernisiert werden sollten (vgl. ebd.). Bis zur Wende gelangen knapp zwei Millionen (Platten-)Neubauwohnungen. Es ergaben sich Probleme in der anhaltenden Vernachlässigung der Altbaubestände, in der mangelnden städtebauli-

chen Qualität der an die Stadtränder verlegten Großsiedlungsgebiete und in zunehmende Qualitätsmängeln der Gebäude und Wohnungen selbst (vgl. ebd.).

## Stadtentwicklung Westdeutschland nach 1945

Die Stadtentwicklung und Stadtpolitik der BRD lässt sich in vier Phasen einteilen. Begonnen wurde mit dem Wiederaufbau, der entweder als radikale Neugestaltung oder Rekonstruktion des Zerstörten vorgenommen wurde. Darauf folgend kommt es zur intensiven und extensiven Stadtentwicklung. Zuletzt kommt eine differenzierte Phase verschiedener Stadtentwicklungstypen. Alle Phasen werden im Folgenden genauer beleuchtet.

Als es Anfang der 1950er zum Wiederaufbau der zerstörten Städte kam, wurde zum einen wie in Hannover oder Kassel ein radikaler Neubeginn vorgenommen, zum anderen wurde in Städten wie beispielsweise Freiburg oder Münster eine historische Rekonstruktion angegangen. Die Entwicklung in den fünfziger Jahren entsprach fast dem traditionellen Bild der Stadtentwicklung seit der Industrialisierung: Die Stadt wächst vom Zentrum aus und ergießt sich ins Umland (vgl. Häußermann et al. 2008: S. 79 nach Harlander 2001). Es kommt zu vermehrter Zuwanderung wobei die Zuwander\*innen zunächst in den heruntergekommenen Vierteln der Innenstädte unterkommen, um von dort aus im Zuge ihres ökonomischen Erfolgs und ihrer sozialen Integration ihren Wohnsitz vermehrt an den Stadtrand zu verlagern. Das Wachstum sowie die Automatisierung führen zur Suburbanisierung von Wohnen und Arbeiten. Mitte der 50er Jahre begann eine rasante Expansionsphase industrieller Urbanisierung durch Wirtschaftswachstum. Dabei wurden ungenutzte Produktionsfaktoren, also Arbeit und Flächen, mobilisiert, wobei Arbeitskräfte vom Land in die Stadt Stadtregion geholt wurden. Folglich mussten Wohnungen auf der "grünen Wiese", Gewerbegebiete für die expandierenden Betriebe und Wohnfolgeeinrichtungen und Verkehrsanlagen geschaffen werden (vgl. Häußermann et al. 2008: S. 80). In dieser Zeit der Stadterweiterung wurde das Bundesbaugesetz 1956 beschlossen. Im Zuge der Suburbanisierung sinken Arbeitsplatzdichte und Bevölkerungsdichte der Innenstädte mit Verlagerung ins Umland. Mit der Ausdehnung der Stadtregionen, der Extensiven Urbanisierung, erreicht die Suburbanisierung der BRD in den 60er Jahren ihren ersten Höhepunkt. Dabei kommt es zu einer funktionalen Entwicklung im Umland, da die suburbanen Siedlungen bezüglich der Arbeitsplätze, Versorgung mit Gütern, administrativen Leistungen, Bildung, Gesundheit, Kultur usw. auf die Verbindung zur Kernstadt angewiesen sind. Die Folgen sind



Pendlerbewegungen zwischen Kernstädten und Umlandgemeinden (vgl. ebd. f.).

In der sich entfaltenden Dienstleistungsgesellschaft mit zusammenhängender Zunahme der Büroarbeitsplätze, kommt es zur Phase der intensiven Urbanisierung und Stadtumbau. Die Büroarbeitsplätze wurden bevorzugt in den Kernstädten angesiedelt, gleichzeitig schrumpften die industriellen und gewerblichen Arbeitsmärkte. Die Verlagerung der Wachstumsdynamik von Industrie auf den tertiären Sektor, führte zu dem Versuch, durch eine Umstrukturierung des politisch-administrativen Systems auch die räumliche Dimension gesellschaftlicher Entwicklungen und insbesondere die Kommunalpolitik, in eine erweiterte Konjunktur- und Strukturpolitik zu integrieren (vgl. Häußermann et al. 2008 nach Siebel 1974). 1960 schufen Bund und Länder mittels Verfassungsänderung Voraussetzungen, um die Ausgabe der Kommunen stärker beeinflussen zu können. Die Stadtpolitik hatte dabei die Aufgabe, innerstädtische Wohnfläche und Flächen unrentablen Gewerbes für tertiäre Nutzung verfügbar zu machen. Stadtsanierung und Umbau waren zentrale Bestandteile wachstumsorientierter Stadtpolitik, wobei ein Fokus auf den Stadtstrukturen, insbesondere der Verkehrsverhältnisse, der wachsenden Motorisierung anzupassen, als auch, Platz zu schaffen für den tertiären Sektor, als auch die Wohnbedingungen zu modernisieren. Das ermöglichte Investitionen, die der Staat im Sinne von Keynes konjunkturgerecht steuern wollte. Mit dem Stadtumbau kommt es aber auch zu Widerstand seitens der Bewohner\*innen, Eigentümer\*innen und gewerblichen Nutzer\*innen. Es begann die Zeit der Bürgerinitiativen und Hausbesetzungen. Wegen der Widerstände und knappen finanziellen Mitteln in den Siebzigern begann eine behutsame Form des Stadtumbaus in den Vordergrund die Modernisierung der Bausubstanz ohne Änderung der Nutzung und der Eigentumsverhältnisse, technische und Ausstattungsmängel der innerstädtischen Wohngebiete sollten behoben werden ohne Bewohner\*innen und Gewerbetreibenden zu vertreiben, im Sinne der behutsamen Stadterneuerung (vgl. Häußermann et al. 2008). Dennoch wurden, um die Instandhaltungs- und Modernisierungsinvestitionen zu finanzieren, die Mieten erhöht. Die verschiedenen Entwicklungstypen ab Mitte der 1970er durch die Verschärfung wirtschaftlichen Strukturwandels gingen mit wachsenden Ungleichheiten der Städte einher, wobei gleichzeitig verschiedene Entwicklungen erkennbar waren wie die Schrumpfung der Stadt wie beispielsweise im Ruhrgebiet, Wachstum der Städte wie beispielsweise in Stuttgart und damit verbundene Entwicklungen der Suburbanisierung, Desuburbanisierung, aber auch der Reurbanisierung. Im folgenden Abschnitt wird der zur BRD gegensätzliche Verlauf der Stadtentwicklung der DDR beleuchtet.

## Wohnungspolitische Entwicklung in der BRD nach 1945

In der Nachkriegszeit nach 1945 gab es in der BRD aufgrund der enormen Zerstörung einen Wohnungsfehlbestand von ca. 5 Mio. Wohnungen. Aufgrund dessen gab es in der Wohnungspolitik der damaligen BRD anfänglich einen parteiübergreifenden Konsens bezüglich wohnungspolitischer Fragen und Leitlinien. Im Neubau wurde ein umfassender Mieter- und Kündigungsschutz festgelegt sowie ein staatlich gefördertes Massenwohnungsbauprogramm (vgl. Harlander 2018: S. 2956). Anders als in der Wohnungspolitik der damaligen DDR wurde auf marktwirtschaftlicher Grundlage das Recht auf Wohnen nicht als Grundgesetz aufgenommen.

1950 wurde das Erste Wohnungsbaugesetz verabschiedet, welches zum wichtigsten wohnungspolitischen Instrument wurde. Darin wurden verschiedene Förderinstrumente zum Ziel einer effektiven Objektförderung, wie Steuervergünstigungen bei Neubauten oder die Förderung des privaten Wohneigentums, verankert (vgl. ebd.: S. 2956). Zusätzlich sollte ein staatlich geförderter sozialer Wohnungsbau im sogenannten WoBauG festgeschrieben sein und zu einer "sozialen Integration der Nachkriegsgesellschaft" (ebd.: S. 2957) führen. Hierbei sollte ein möglichst breites Spektrum an Bevölkerungsschichten erreicht werden. Insgesamt wurde im sozialen Wohnungsbau zunächst der Mietwohnungsbau vorrangig behandelt (vgl. ebd.: S. 2957). Ab den 1960er Jahren wurden aufgrund der nicht wie gewünscht gestiegenen Einkommenszuwächse Kompensationsversuche durch gezielte soziale Maßnahmen und Subventionen unternommen.

Die Träger und Investoren des sozialen Wohnungsbaus waren bis zur vollständigen Rückerstattung an bestimmte Aspekte gebunden, wie beispielsweise eine Belegungsbindung und Miethöchstgrenzen für den neuen Wohnraum, welche damals als Vorteile des sozialen Wohnungsbaus galten. Allgemein sollten im Wohnungsbau der BRD alle interessierten Träger, Akteure aus gemeinnützigen Wohnungswirtschaft und der staatlichen Wohnungspolitik und den Gemeinden sowie sonstige private Investoren in Entscheidungsprozesse eingebunden werden (vgl. ebd.: S. 2957).

Die Vorrangstellung des Mietwohnungsbaus traf in der Wohnungspolitik der BRD schnell auf Kritik. In diesem Zuge kam es im Jahre 1956 zu einer gesetzlichen Vorrangstellung der Eigentumsförderung durch den Erlass des Zweiten WoBauG, welche in den Folgejahren Wirkung zeigte. Nach dem erfolgreichen Abbau der Wohnungsnot galt die Krise als überwunden, weshalb im Sinne einer marktkonformen Liberalisierung der Wohnungspolitik neue Maßnahmen ergriffen wurden. Nach 1960 wurden die Mieten insgesamt schrittweise erhöht und ab 1963 kam es schließlich zur gänzlichen Freigabe der Mieten (vgl. ebd. S. 2958). Als Antwort auf die Mietsteigerung

wurde aus sozialpolitischen Gründen das Wohngeld als Instrument der Subjektförderung genauso wie die allgemeine Stärkung der Mieter\*innenrechte eingeführt.

Aufgrund der Überwindung der Wohnungsnot verlor der soziale Wohnungsbau ab den 1970er Jahren seine historische Legitimation, zum ersten Mal gab es Wohnungen, die weder verkauft noch vermietet werden konnten (vgl. ebd.: S. 2958). Folglich kam es zu einer Krise des sozialen Wohnungsbaus der BRD. Die unzureichende städtebauliche Qualität der meist sehr eintönigen Großwohnsiedlungen der Stadtränder, die unklare Zielgruppendefinition und weitreichende Finanzierungsprobleme des sozialen Wohnungsbaus spielten hierbei ebenso eine große Rolle. Innerhalb dieser Siedlungen kam es vermehrt zu negativen Auswirkungen auf die dortige Bevölkerung aufgrund der sozialen Zusammensetzung des sozialen Wohnungsbaus. Die mangelnde bauliche Qualität wurde durch die Konzentration seitens der Wohnungspolitik auf die Subjektförderung im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus ab 1982 zusätzlich verschärft, die Objektförderung wurde demnach gänzlich eingestellt. Aufgrund des Strukturwandels innerhalb der Wohnungswirtschaft in den 1980er Jahren dominierten fortan große freie Wohnungsunternehmen den Wohnungsmarkt (Neue Heimat-Skandal). Darauf folgend wurde die Wohnungsgemeinnützigkeit und die damit einhergehende Sozialpflichtigkeit im Jahre 1990 abgeschafft, das dort gebundene Sozialkapital wurde "(...) befreit und befreit und in den freien Markt übergeführt." (vgl. ebd.: S. 2959).

Zu Beginn der 1970er Jahre kam es in der Wohnungspolitik der BRD zu einem grundlegenden Maßnahmenwechsel. Die Förderungspolitik sollte sich nicht nur noch auf den Neubau orientieren sondern auch die Bestandsaufwertung und Sanierung in Angriff nehmen. Zu den Maßnahmen der neu eingeschlagenen Modernisierungspolitik zählte vor allem das Städtebauförderungsgesetz vom Jahre 1971, welches seitdem von den Gemeinden angewendet wurde. Mit diesen wohnungspolitischen Veränderungen kam es allerdings zu weitreichenden sozialen Folgen aufgrund einer "Verknappung preisgünstiger Mietwohnungsbestände und damit verknüpften Verdrängungsprozesse." (vgl. ebd.: S. 2959).

## Reflektion der Sitzung

In der 5. Sitzung des Seminars "Kritische Wohnungsforschung" wurden die Wohnraumentwicklungen nach 1945 sowohl in der DDR als auch in der BRD betrachtet. Die Lektüre zur Vorbereitung umfasste zum einen *Stadtpolitik* von Häußermann, Läßle und Siebel aus dem Jahre 2008 und *Wohnungspolitik* von Harlander aus dem Jahre 2018.

Als Diskussionsmethode wurde in dieser Session die Fish-Bowl-Methode (Fisch-Glas-Methode) gewählt. Diese ermöglichte es die beiden, zum Teil sehr unterschiedlichen Stadtentwicklungskonzepte darstellen zu können. Zunächst war jede\*r Kursteilnehmer\*in aufgefordert, sich entweder für die Wohnungspolitik der DDR oder die der BRD zu entscheiden und sich in der jeweiligen Gruppe zu sammeln. Jede Position sollte Argumente für ihre jeweiligen Planungsstrategien sammeln und versuchen, sich intensiv in die Rolle eines kapitalistischen bzw. sozialistischen Stadtplanenden hineinzu-denken. Auch sollten dabei schon mögliche Schwachpunkte der eigenen Strategie, also Argumente, die die gegnerische Seite haben könnte mit beachtet werden.

In der Diskussionsphase saßen sich jeweils zwei Vertreter\*innen ihrer Position an einem Tisch gegenüber. Um den Diskussionstisch sitzen die anderen Teilnehmer\*innen des Kurs, als eine Art Back-Up hinter ihren Vertreter\*innen. In regelmäßigen Abständen können die Diskutierenden ausgetauscht werden bzw. sich austauschen lassen. So kann sich im Idealfall jede\*r an der Diskussion beteiligen.

Der Vorteil einer solchen Methode ist, dass eine so komplexe Diskussion, in der beide Seiten viele Argumente vorbringen können, überschaubar ablaufen kann. Zudem braucht es nicht wenige Expert\*innen, sondern jede Position besitzt ein Kollektiv an Wissen, welches bei Bedarf abgerufen werden kann, in dem die Teilnehmer\*innen rotieren. Bei dieser Thematik hatte unseres Erachtens nach die Methode auch den Vorteil, dass durch die Mischung aus Schauspiel und Argumentation, die Aufmerksamkeit auf das Geschehen besser aufrecht erhalten werden konnte. Kaum jemand vertritt eine absolut kapitalistische bzw. sozialistische Stadtplanung, wodurch die Diskussion sehr unterhaltsam und teilweise auch lustig war. Dennoch oder vielleicht gerade deswegen hat man sehr viel Wissen aus der Fishbowl-Diskussion mitnehmen können.

Ein "Konsens" der beiden Parteien konnte in diesem Sinne allerdings nicht erreicht werden. Grund dafür war neben der knappen Zeit der Sitzung auch die Tatsache, dass beide Seiten ihre jeweilige Position kompromisslos erreichen wollen und mit zahlreichen Gegenargumenten das System der anderen kritisieren.

## Literatur

Breuer, B. (2015). Großwohnsiedlungen: Interventionsfeld staatlicher Städtebaupolitik - Innovationsfeld räumlicher Planung? In *Innovation in der räumlichen Planung*, Hrsg. Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und

Raumforschung (BBSR), (S. 201-218). Stuttgart: Franz Steiner Verlag. Keine DOI.

Harlander, T. (2018). Wohnungspolitik. In *Handwörterbuch der Stadt- und Raumentwicklung* (S. 2953-2965). Hannover: ARL-Akademie für Raumforschung und Landesplanung. Keine DOI.

Häußermann, H., Läßle, D., & Siebel, W. (2008). *Stadtpolitik*. Frankfurt: Suhrkamp. Keine DOI.

Heeg, S. (2019). Stadt bewohnen - Wohnungspolitik und soziale Frage. In *Stadtgeographie - Aktuelle Themen und Ansätze*. Hrsg. Franz, Y., Strüver, A., (S. 115-146). Berlin: Springer Spektrum. DOI: 10.1007/978-3-662-65382-1.

Rottke, N. B., & Markmann, H. (2017). Geschichte des deutschen Wohnimmobilienmarktes. *Wohnimmobilien: Lebenszyklus, Strategie, Transaktion*, 41-71. DOI: [https://doi.org/10.1007/978-3-658-24724-9\\_2](https://doi.org/10.1007/978-3-658-24724-9_2).

Zupan, D. (2015). Von der Großwohnsiedlung der Spätmoderne zum kompakten nutzungsgemischten Stadtquartier. Verlaufsformen eines städtebaulichen Erneuerungsprozesses. In *Innovation in der räumlichen Planung*, Hrsg. Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR), (S. 183-200). Stuttgart: Franz Steiner Verlag. Keine DOI.

## Sitzung 6: Neue Wohngemeinnützigkeit

### Entwicklung der Wohnungsgemeinnützigkeit

Bei der Wohnungsgemeinnützigkeit handelt es sich um eine Ausrichtung der Wohnungspolitik, in der Haushalten mit niedrigerem Einkommen ein preisgünstiger und sozialer Wohnraum bereitgestellt werden. Insgesamt wird sie als ein Instrument betrachtet, in dem insbesondere kommunale, gemeinwohlorientierte sowie auch genossenschaftliche Wohnungsunternehmen steuerlich gefördert werden. Hier liegt auch ein deutlicher Unterschied zum sozialen Wohnungsbau vor, da dieser staatlich gefördert ist und einer anderen Dauer der Finanzierung unterliegt. (Schipper 2011)

Die ersten gemeinnützigen Wohnungsunternehmen wurden im 19. Jahrhundert gegründet, wobei es Ende dieses Jahrhunderts 384

gemeinnützige Wohnungsunternehmen in Deutschland gab, darunter 289 Genossenschaften. Die 1930 beschlossene "Gemeinnützigkeitsverordnung" war damals die erste einheitliche Rechtsgrundlage und galt damit als erster staatlicher Eingriff in den Wohnungsmarkt, nachdem sie anschließend in das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) übernommen wurde. Demzufolge unterliegen die gemeinnützigen Wohnungsbauunternehmen nach dem Wohnungsgemeinnützigkeitsrechts folgenden Bestimmungen:

- Keine Gewinnmaximierung: beschränkte Gewinnerzielung und -ausschüttung
- Geschäftskreisbeschränkung: Bau von nur Kleinwohnungen (bis ca. 120 m<sup>2</sup>)
- Zweckbindung der Mittel: Vermögen und Mittel unterliegen rechtlichen Bindungen
- Bauverpflichtung: erwirtschaftete Überschüsse werden wieder in den Neubau investiert
- Keine Verflechtungen mit dem gewinnorientierten Baugewerbe

Obwohl in den 1980er Jahren eine Debatte über eine zeitgemäße Überarbeitung der WGG entstand, wurde die Wohnungsgemeinnützigkeit zeitgleich mit der deutschen Einheit 1989/1990 aufgehoben. Hier wurden nicht nur wohnungspolitische, sondern auch finanzpolitische Argumente ins Feld gebracht. (Holm et al. 2017) Somit führte das WGG beispielsweise zu erheblichen Steuerverlusten und die Steuerbefreiungen der gemeinnützigen Wohnungsbauunternehmen seien zudem nichtbegünstigten Wettbewerbern rechtswidrig gegenüber. Somit wurde das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz durch das Steuerreformgesetz 1990 aufgehoben.

Die wohnungspolitische Wende in den 1990er Jahren wurde zwar nicht durch das Aufheben des WGG's hervorgerufen, jedoch hat diese auch einen Teil dazu beigetragen. Die Neuausrichtung der Wohnungspolitik führte zu zahlreichen Änderungen auf dem Wohnungsmarkt. Hier ist oft von Begriffen wie Privatisierung, Deregulierung und Liberalisierung die Rede. (Einem 2016). Bei der Privatisierung setzen sich in der allgemeinen Debatte der Bereitstellung von Infrastrukturen, Gütern und Dienstleistungen immer mehr profitorientierte Positionen durch, die auch für privatisierte Wohnungsbestände plädieren. Somit gingen beispielsweise nicht nur öffentliche Unternehmen wie die Post oder die Bahn in den privaten Besitz über, sondern auch Wohnungen die einst im Besitz von Bund, Ländern oder auch Kommunen waren. Holm (2010) zufolge wurden zwischen den Jahren 1995 und 2010 mehr als eine Millionen Wohnungen

privatisiert. Man kann eindeutig sagen, dass die Abschaffung der Wohnungsgemeinnützigkeit die Voraussetzungen für eine Privatisierung schaffte, obwohl diese beiden Phänomene unabhängig voneinander stattgefunden haben. Die Beschränkung der maximalen Gewinnausschüttung von vier Prozent hätten der Privatisierung beispielsweise entgegengewirkt. Somit wurden die öffentlichen Wohnungsbestände mit der wohnungspolitischen Wende in den 1990er Jahren das erste mal in ein handelbares Gut verwandelt, was unter anderem zu einer Verschlechterung der Wohnsituation und zu steigendem Mietdruck geführt hat.

Der zweite genannte Aspekt ist die Deregulierung der Wohnungspolitik im Bereich der Förderprogramme, bei dem es sich hauptsächlich um den Abbau der Wohnungsbauförderung seit den 1990er Jahren geht. Zwischen 1981 und 1990 lag die Summe der Fördermittel für Wohnungsbau beispielsweise bei 13,3 Milliarden Euro. Obwohl es einen deutlichen Mehrbedarf an Infrastrukturen gab, ist die Summe bis zu den 2000er Jahren nur sehr wenig gestiegen, zwischen den Jahren 2001 und 2010 sogar gesunken. So wurde in Städten wie Berlin beispielsweise die Förderprogramme für sozialen Wohnungsbau und die Modernisierung von Altbaugebäuden seit dem Anfang der 2000er Jahre völlig eingestellt. Erst in den letzten Jahren sind die Fördermittel der deutschen Bundesregierung wieder gestiegen und liegen somit auf einem jährlichen Niveau von etwa einer Milliarde Euro.

Als dritter Begriff wurde vorhin die Liberalisierung der Wohnungspolitik genannt. Beginnend mit der Liberalisierung der Wohnungspolitik war direkt bemerkbar, dass die deutsche Bundesregierung zukünftig immer weniger auf eine Objektförderung im Rahmen eines sozialen Wohnungsbaus handelte. Mit der Aufhebung der Wohnungsgemeinnützigkeit begann man immer mehr die Subjektförderung zu bevorzugen. Hierbei handelt es sich um eine Subventionsmaßnahme im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung. Diese zeichnet sich vor allem dadurch aus, dass eine bestimmte Personengruppe direkt begünstigt wird. (Werding o. J.) Die Mietzahlungsfähigkeit von Haushalten mit geringerem Einkommen wird durch eine staatliche Subvention gesichert. Kritische Stimmen gegenüber der Subjektförderung behaupten daher, dass es sich in dem Fall viel mehr um Wirtschaftsförderung von Vermieter\*innen und Wohnungsunternehmen handelt, als dass es sich um ein soziales Modell zur Unterstützung der Bevölkerung handelt. (Holm et al. 2017)

## Die neue Wohnungsgemeinnützigkeit

Der Wohnungsmarkt in Deutschland ist seit Jahren ein kritisches Thema und unterscheidet sich auch von Region zu Region. Während in einigen Regionen ein Bevölkerungsrückgang sowie ein Angebotsüberhang vorhanden sind, verzeichnen die Ballungszentren sowie die Groß- und Universitätsstädte einen sehr angespannten Wohnungsmarkt. Dieser angespannte Wohnungsmarkt zeichnet sich durch Wohnungsmangel und steigende Mieten aus, die vor allem durch den erheblichen Rückgang von Mietpreis- und Belegungsbindungen aus früheren Perioden des sozialen Wohnungsbaus zurückzuführen sind. Dadurch ist vor allem ein Mangel an Wohnungen für Haushalte mit geringem Einkommen entstanden. (Holm et al. 2017)

Die steigenden Grundstückspreise sowie die steigenden Mieten durch die Modernisierungen sorgen dafür, dass viele BestandsmieterInnen sich keinen Wohnraum mehr leisten können, was zu einer Verdrängung führt. Hier gilt es nun eine Lösung zu finden, weshalb die neue Wohnungsgemeinnützigkeit so ein Ansatz ist.

“Die Idee der Neuen Wohnungsgemeinnützigkeit basiert auf dem Ansatz, die Verantwortung für eine soziale Wohnungsversorgung auf der Ebene der Unternehmen selbst festzuschreiben und durch steuerliche Entlastungen den gesellschaftlich gewünschten und notwendigen – also den gemeinnützigen – Zweck einer dauerhaften sozialen Wohnungsversorgung zu fördern.” (Holm et al. S.22)

Das Konzept der neuen Wohnungsgemeinnützigkeit knüpft an das Konzept des 20. Jahrhunderts an, wobei es das Ziel ist, dass die profitorientierten Bewirtschaftungsstrategien der heutigen Wohnungsunternehmen nicht mehr zeitlich befristet durchgesetzt werden. Diese Strategien sollen somit dauerhaft in der Unternehmensausrichtung verankert werden. Holm et al (2017) zufolge sollen die Unternehmen sich demnach verpflichten die folgenden fünf Prinzipien dauerhaft zu erfüllen:

1. Gewinnbeschränkung auf maximal vier Prozent.
2. Vorrangige und dauerhafte Vermietung an Haushalte mit unterdurchschnittlichem Einkommen und an besondere Bedarfsgruppen, die sich am Markt nicht selbst mit Wohnungen versorgen können.
3. Dauerhafte Mietpreis- und Belegungsbindung auf der Basis von unternehmensbezogenen Aufwandserträgen und einkommensabhängigen Miethöhen.
4. Zweckbindung der erwirtschafteten Überschüsse an die Ziele der Neuen Wohnungsgemeinnützigkeit.
5. Erweiterung von Mitbestimmungsmöglichkeiten für MieterInnen und die Einrichtung von MieterRäten. (Holm et al. 2017)



## Aussagen und Erkenntnisse der Diskussion in der Sitzung

### Erkenntnisse zu Neuer Heimat

Aufgrund dieses Skandals hat die Gemeinnützigkeit bis heute einen schlechten Ruf! Die neue Heimat wird aufgrund ihrer Größe zu einem überblickbaren Firmengeflecht. Es wird an Orten (Brasilien/Kanada) gebaut und spekuliert, die dem deutschen Wohnungsmarkt keinen Mehrwert bringen. Gewerkschaftlicher Anspruch und kapitalistische Realität gehen weit auseinander: Vorstände wirtschaften in eigene Tasche/viel Misswirtschaft -> Das Unternehmen übersteht den Skandal nicht.

Der Bau von Verwaltungsgebäuden, Schulen etc. war nicht mehr mit der Gemeinnützigkeit vereinbar, weswegen in den 1960ern kommerzielle Tochtergesellschaften gegründet wurden. Mit der Wirtschaftskrise in den 1970er Jahren hätte sich die neue Heimat reformieren müssen, was allerdings nicht geschah. Aus der Not wurden Auslandsgeschäfte verstärkt und kommunale Gebäude gebaut, allerdings nur noch wenige Wohnungen. Jahrelang wurden Mieter abkassiert und die Bosse bereicherten sich über Tarnfirmen (Strohmänner mit millionenschweren Aufträgen). Riesige Schuldenberge entstanden durch das Missmanagement im Auslandsgeschäft. Ende der 1980er wurde der gesamte Wohnungsbestand verkauft. Bundesregierung nahm dies zum Anlass, um den Status der Gemeinnützigkeit abzuschaffen und sich aus der aktiven Sozialbaupolitik zurückzuziehen. Sehr viele Beteiligte aus Politik, Gewerkschaft, Beiräten und Banken müssen den Niedergang der Neuen Heimat bemerkt und geschwiegen haben.



Quelle: Presseportal (2020): Radio Bremen. Online: <https://www.presseportal.de/pm/118095/4487356>

## Erkenntnisse zum Text von Holm et. al. 2017

Die Haltung von Experten zum Thema neue Wohnungsgemeinnützigkeit ist gespalten: Vertreter der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft stehen der Idee eher skeptisch gegenüber. Die Wohnungswirtschaft hat kein Interesse an einer neuen Wohnungsgemeinnützigkeit, da sie ihre Geschäfte nicht einschränken wollen. Wohingegen stadt- und kommunalpolitische Verbände offen für das Instrument sind. Kritik lautet: Keine spezifischen Erwartungen an Funktionsweisen der NWG formuliert. Grundlegend werden von ihr Neubauten erwartet und dass Akteure sich anders als auf dem „normalen“ Wohnungsmarkt verhalten (angemessener und erschwinglicher Wohnraum für Geringverdiener sollte möglich werden). Das ist allerdings bisher nicht bewiesen, deswegen ist die Haltung vieler beim NWG zurückhaltend.

Durch die NWG sollen Kommunen wieder selbst investieren können, aber ihnen fehlen oft die Mittel dazu. Preise auf dem gesamten Wohnungsmarkt sollen durch die NWG gesenkt werden, weil besonders günstige Wohnungen gebraucht werden.

Kritik an NWG kommt aus alter Wohnungsgemeinnützigkeit der 1950er bis 1980er Jahre und wird als überholt bzw. den neuen Wohnungsherausforderung nicht gerecht werdend angesehen (dabei wird nicht erkannt, dass die NWG ein überarbeitetes Konzept hat, welches allerdings noch konkretisiert werden müsste). Ebenfalls werden fehlende Zielvorgaben für das Management als kritisch gesehen, da so ein Erfolg der Wohnungsunternehmen nicht messbar sei. Dadurch fehlt die Motivation, gut zu managen und erfolgreich zu arbeiten (Gilt nur, solange Anreize immer finanzieller Natur sein müssen). Die Vergabe der sozialen Wohnungen kann zu problematischen Zusammensetzungen der Mieterschaft und möglicher Ghettobildung führen (Allerdings nur, wenn viele Sozialwohnungen in einem kleinen Gebiet angesiedelt sind).

## Aussagen und Erkenntnisse der Diskussion allgemein

Positive Aspekte, also die diversen bezahlbaren Wohnungen, welche von der neuen Heimat errichtet wurden, dürfen nicht vergessen werden. Seit dem Ende der Wohnungsgemeinnützigkeit fehlen am Wohnungsmarkt immer mehr bezahlbare Wohnungen. Es muss eine Lösung gefunden werden, die mit dem Instrument der Wohnungsgemeinnützigkeit eigentlich gegeben ist, falls sie reformiert wird. Möglichkeit ist die NWG. Problematisch ist, dass Sozialwohnungen nicht dauerhaft bleiben, und nach einer Frist können die Wohnungen auf dem regulären Markt angeboten werden zu deutlich attraktiven Preisen für die VermieterInnen. Es fallen jedes Jahr mehr Sozialwohnungen aus der Bindung heraus, als neue gebaut werden (genau die falsche Entwicklung).

Der Markt allein reguliert die Mietpreise nicht (auf jeden Fall nicht im Interesse der Mieter). Politik muss steuernd eingreifen. Wohnen ist ein Menschenrecht und sollte für alle möglich und erschwinglich sein. Bezahlbarkeit von Wohnungen betrifft nicht nur einkommensschwache Schichten, sondern auch die Mittelschicht. Wohnungen der NWG müssen sowohl für VermieterInnen als auch MieterInnen attraktiv sein (Förderungen durch den Staat/Kommunen nötig?). Mit Steuerbefreiung kann ein Anreiz für den Bau von Sozialwohnungen geschaffen werden. Durch das kommunale Eigentum an den Grundstücken können Steuerungsmöglichkeiten geschaffen und die Grundstücke im Erbbaurecht vergeben werden.

Mietbegrenzungen auf regional übliche Beträge ist eine Möglichkeit, damit die Preise nicht willkürlich erhöht werden können. Nur einen Teil der Wohnungen eines Gebäudes deckeln und die anderen frei im Preis lassen. Verstaatlichung des Wohnungsbaus als Gefahr und Fehler der Vergangenheit zu wiederholen ebenfalls. Eine Bauverpflichtung für Sozialwohnungen hilft nicht den Wohnungsmangel zu überwinden, wo es an Baufläche fehlt. Ist das Wohngeld eine geeignete Alternative, weil es Haushalte gezielter unterstützt? Wenn die Baukosten sinken, könnten auch die Mietkosten geringer ausfallen, muss also eventuell hier gegengesteuert werden.

## Literatur

Einem, E.: Wohnen. Markt in Schieflage – Politik in Not, Wiesbaden 2016.

Holm, A. (2010): Institutionelle Anbieter auf deutschen Wohnungsmärkten. Neue Strategien der Wohnungsbewirtschaftung, in: Informationen zur Raumbeobachtung 5-6/2010, S. 391-402.

Holm, A. , Horlitz, S. & Jensen, I. (2017). Neue Wohngemeinnützigkeit. Voraussetzungen, Modelle und erwartete Effekte. In *www.rosalux.de*. Rosa Luxemburg Stiftung. Abgerufen am 7. Februar 2023, von <https://www.rosalux.de/publikation/id/37380/neuewohnungsgemeinnuetzigkeit> <http://wohnrise.de/situation-deutschland/wohnungsgemeinnuetzigkeit>

Schipper, S.: Postneoliberale Verschiebungen von Wohnungspolitiken in Deutschland seit 2011? In: Wohnraum dem Markt entziehen? Wohnungspolitik und städtische soziale Bewegungen in Frankfurt und Tel Aviv (= Stadt, Raum und Gesellschaft). Springer Fachmedien, Wiesbaden 2018, S. 69-113

Spiegel: <https://www.spiegel.de/geschichte/neue-heimat-skandal-1982-warum-daswohnungsbauunternehmen-unterging-a-1273584.html>

Werdnig, M.: Gabler Wirtschaftslexikon. Subjektförderung, unter: <https://wirtschaftslexikon.gabler.de/definition/subjektfoerderung->

44400#:~:text=Subventionsma%C3%9Fnahme%20im%20Rahmen%20der%20sozialen,Fa miliengr%C3%B6%C3%9Fe%20abh%C3%A4ngige%20H%C3%B6he%20nicht%20%C3%BCberschreitet).

## Sitzung 7: Gemeinwohlorientierte Bodenpolitik

### Gruppe 1

#### Einleitung

Vogel schreibt in seinem 2019 veröffentlichtem Werk über die aktuelle Wohnungsdebatte und spricht Aspekte an, welche in der breiten Öffentlichkeit oft übersehen werden. Interessant an dem Text "Mehr Gerechtigkeit Wir brauchen eine neue Bodenordnung – nur dann wird auch Wohnen wieder bezahlbar" ist, dass Vogel die innerhalb seiner politischen Karriere gesammelten Erfahrungen als Bürgermeister und Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau nutzt um diese auf die aktuelle Debatte zu übertragen und Parallelen aufzudecken. Zu Beginn des Textes kritisiert Vogel vor allem, dass die Medien und auch die Politik zwar über die rapide Steigerung von Mieten berichten und diese vor allem Anhand von zunehmendem Mangel von Wohnungen diskutieren, jedoch eine wesentliche

Ursache der Mietpreissteigerung (die Baulandpreise) missachtet. Zur Erläuterung von aktuellen Zahlen und Fakten werde ich auf den Text von Vogel zurückgreifen.

Um die raumplanerische Perspektive, den Problemaufriss und die Folgen für die kommenden Generationen näher zu erläutern, verwende ich eine Dissertation aus dem Jahr 2004 mit dem Titel „Verfügungsrechte und Raumnutzung Grundrente und externe Effekte als ökonomische Konzepte und Erklärungsmodelle der Raumentwicklung“. Bracke beschreibt die historische Entwicklung von Grundrente in den neoklassischen Theorien, wonach die Entstehung der Mietspreise an dem Ertrag welcher theoretisch landwirtschaftlich entsteht bemessen wird. Wichtig zu erwähnen ist, dass ich das Konzept der Grundrente nur kurz beschreiben werde und dann die heutige Entwicklung in den Fokus setzen werde.

Zuerst werde ich kurz die allgemeinen Marktmechanismen beschreiben. In einem weiteren Kapitel werde ich die Spekulation in der Theorie beschreiben. um anschließend die Problemlage und die aktuelle Entwicklung näher zu erläutern. Im letzten Kapitel trage ich dann Lösungsvorschläge zusammen, wobei ich theoretische Lösungsansätze aus der Dissertation verwenden werde und praktische Lösungsansätze nach Vogel beschreibe.

## Allgemeine Marktmechanismen zur Preisbildung von Grundstückskosten und Mieten

In der neoklassischen Sichtweise trifft folgendes zu: Anbieter werden versuchen, ihre Ware zu einem möglichst hohen Preis zu verkaufen und die Nachfrager versuchen, für ihre Mittel einen möglichst hohen Gegenwert zu erhalten. Ein Marktgleichgewicht kann nur entstehen, wenn alle Preise vollkommen flexibel sind. Die zentrale These, nach denen der Markt der beste Mechanismus zur Allokation knapper Güter ist, impliziert, dass er das nur in ungestörter Form tun kann. Die Höhe der Preise muss allein bestimmt sein durch die Begegnung von Angebot und Nachfrage auf Märkten, die nicht durch Konzentration von Anbietern, externe Effekte oder staatliche Eingriffe gestört sind. Auch wenn die neoklassische Perspektive nicht mit der Theorie zur Spekulation in Verbindung gebracht werden kann, ist es interessant diesen Versuch zumindest theoretisch durchzuführen. Denn in der neoklassischen Perspektive sorgt allein der Markt durch die Nachfrage und das Angebot für den Preis. Hält der Besitzer sein Grundstück vom Markt fern, so steht es nicht mehr der Nachfrage zur Verfügung. (Bracke 2004: 30)

Kommen wir nun zur genaueren Beschreibung von Spekulationen. „Eine Spekulation im engeren Sinne liegt vor, wenn Güter, Devisen oder andere Objekte in der Absicht gekauft (verkauft) werden, sie zu einem späteren Zeitpunkt wieder zu verkaufen (kaufen) und die Transaktion nur vorgenommen wird, weil man eine Preisänderung erwartet, nicht dagegen, weil man aus dem Besitz der Objekte einen Nutzen ziehen, sie bearbeiten oder in einem andern Markt transferieren will.“ (Steinmann 1970:3ff.) Zusätzlich zu der Definition nach Steinmann in der Dissertation von Bracke beschriebenen Dynamik von Spekulationen schildert Vogel, dass Personen durch Steuervergünstigungen zu Spekulationen ermuntert werden. Zu dem erhalten Eigentümer Spekulationsgewinne nach zwei Jahren steuerfrei. (vgl. Vogel 2019:14) Doch Boden ist unproduzierbar. Trotzdem wird er gehandelt wie Ware in einem Krämerladen, d. h. Angebot und Nachfrage bestimmen den Preis. Da das Angebot stagniert und die Nachfrage steigt, über schlagen sich die Preise – wie weitere Beispiele zeigen. Bei der Frage, ob Spekulation Preise destabilisiert oder stabilisiert, beschreibt Steinmann man muss „in jedem Einzelfall den Einfluß der Spekulation auf die Preise prüfen“. (Steinmann 1970:67)

## Aktuelle Entwicklung Erläuterung der Problemlage

Vogel beschreibt schon das Unterliegen der neoklassischen Marktregeln als eine Fehlentwicklung bezogen auf Eigentum von Grund und Boden die ungehinderte Unterwerfung der Marktregeln sowie der Anstieg leistungsloser Bodengewinne hat zu einem dauernden Anstieg von Wohnungsnot für sozial Schwächere geführt. (Vogel 2019: 48-49)

2004 stellt Bracke in seiner Dissertation aus raumplanerischer Sicht fest:

"Angesichts der mit der Begrenzung von Neuausweisungen einhergehenden und nicht zu verhindernden Preissteigerungen gibt es in dieser Situation nur begrenzte Handlungsmöglichkeiten, die überdies zum Teil sehr unattraktiv sind."(Bracke 2004:191)

Eine Erhöhung der Nachfrage nach Mietwohnungen und umgewandelten Eigentumswohnungen führt zu einer Erhöhung der Bietrenten auf allen Flächen. Eine Erhöhung der Bietrente, also des Preises, den ein Mieter höchstens für seine Wohnung ausgeben würde, findet statt. Damit steigt die Gefahr, dass eine steigende Zahl von Haushalten nicht in der Lage ist, den Standard in der Wohnraumversorgung aus eigener Kraft zu erhalten. Dies sei nach Bracke ein unvermeidbarer und sogar beabsichtigter Effekt. (vgl. Bracke 2004:192)

Die damit einhergehende

"[...] Distributive Verteilung des Bodens in der Bevölkerung erfordert die Aufrechterhaltung von Unterstützungsleistungen, und die Aneignung neuer Flächen [doch diese] findet verstärkt in Lagen statt, die einen erhöhten Aufwand öffentlicher Mittel erfordern. Mit [dieser] ungleichen Verteilung in der Gesellschaft wird auch die Ausbreitung des Siedlungsraumes mit öffentlichen Mitteln gefördert. Das Interesse der Marktteilnehmer an der dauerhaften Aneignung von Raum wird sich bei einem weiteren Anstieg der individuellen Wohlfahrt in einer Nachfrage nach weiterer Baulandausweisung zeigen." (Bracke 2004:191)

Nicht zu vergessen ist "[Mietpreise] beruhen primär auf der Zahlungsbereitschaft der Mieter, die wiederum von der gesamtwirtschaftlichen Lage beeinflusst wird. Der Eigentümer kann die ihm entstehenden Kosten beeinflussen, indem er etwaige Umbauten an die Nachfrage anpasst. Die Zahlungsbereitschaft selbst ist eine für den Eigentümer unveränderliche Größe. Werden nebeneinander gelegene, aber sonst gleiche Objekte unter diesen Voraussetzungen von unterschiedlichen Eigentümern gehalten, werden je nach deren individueller wirtschaftlicher Lage unterschiedliche Anforderungen an die Wirtschaftlichkeit der Nutzung gestellt." (Bracke 2004:159ff.) Des Weiteren beschrieb Bracke in seinem Text als Ausblick zur zukünftigen Entwicklung, dass zur Erhaltung des damalig bestehenden Standards der Minimalversorgung eine unausweichliche Folge sei. Vorallem müsste in Zukunft der Staat mehr an Mitteln zur Deckung dieser Minimalversorgung aufwenden. Einschränkend schrieb er aber auch, dass ohne genaue Berechnungen keine Behauptungen aufgestellt werden sollen, aber generell drohe eine unausweichliche Gefahr in Zukunft. (vgl. Bracke 2004:192) Wie in den Wirtschaftswissenschaften und allgemein hin bekannt, platzte 2008 die Immobilienblase, in der weiteren wissenschaftlichen Diskussion wurde hierfür der spekulative Handel mit Immobilien (sog. "Schrottimmobilien") verantwortlich gemacht.

Zudem schrieb Bracke zukunftsweisend, wenn die Zufuhr zu weiteren Flächen dauerhaft beschränkt würde, entstehe eine wesentliche stärkere Steigerung der Baulandpreise als bisher. Dieser Befund bestätigt sich im Text

von Vogel. Vogel beobachtete schon wie auf Bundesebene die Mieten stiegen im Vergleich von 1962 im Durchschnitt um 7,58 € pro Quadratmeter auf 1970 im Durchschnitt 15,72 € pro Quadratmeter. Dies entspricht einer prozentualen Preissteigerung von 107%. Eine ähnliche Entwicklung sieht Vogel seit 2010 im Bezug auf die Baulandpreise pro Quadratmeter. Seit 2016 stiegen diese von 156,63 € pro Quadratmeter auf 174,49 € pro Quadratmeter im Jahr 2017.

Die Baulandpreise, welche er für den größten Teil der Preissteigerung verantwortlich macht, lassen sich ganz gut an der Umkehrung von Kosten für das Grundstück und der Baukosten erläutern. Schaut man sich die Zusammensetzung von Baukosten und Grundstückskosten in München an, so fielen im Jahre 1961 8% der Kosten für das Grundstück und 92% für die Baukosten an. 1970 lagen die Kosten für das Grundstück bei 16% und die Baukosten bei 84%. Für das Jahr 2018 überwiegen anstelle der Baukosten nun die Grundstückskosten. Die prozentuale Verteilung lag somit im Jahre 2018 bei 79% Grundstückskosten und bei 21% für Baukosten. Diese Entwicklung kommt einer Umkehrung gleich. (Vogel 2019: 9-11)

Um einen besseren Überblick über die Entwicklung auf Bundesebene zu gewährleisten, verwende ich die Tabelle von Vogel.

Jahr	Bauland pro Quadratmeter		Miete pro Quadratmeter Durchschnittliche Bruttokaltmiete des Gesamtmietbestandes	
	bundesweit	München	bundesweit	München
1950	---	3,00	---	---
1962	7,58	32,00	1,33	---
1970	15,72	70,00	2,03	---
1980	41,93	269,00	3,09	---
1990	63,50	465,00	4,11	7,57
2000	76,21	630,00	5,71	8,59
2010	129,67	650,00	6,37	9,96
2011	129,19	800,00	6,46	10,70
2012	128,76	950,00	6,54	11,20
2013	134,34	1125,00	6,62	11,90
2014	138,64	1300,00	6,72	10,33
2015	144,08	1500,00	6,81	12,60
2016	156,63	1700,00	6,96	12,90
2017	174,94	1876,00	7,09	13,10

(Vogel 2019: 37)

Vogel schrieb „Es [sei] grob ungerecht, dass die Summe der für sozial schwächere Einkommensbezieher nicht mehr bezahlbaren Wohnungen

kontinuierlich zunimmt, weil der Markt nach seinen Gesetzen die Baulandpreise, die Wohnungspreise und die Mieten zum Zwecke der Gewinnsteigerung immer höher anwachsen lässt.“ (Vogel 2019: 76) Bracke schrieb ähnliches zur Problemlage durch die Preissteigerung. Bei dieser Entwicklung würde der Staat gegenüber Wohngeldberechtigten dauerhaft in der Pflicht bleiben, die benötigten Mittel in Form von Wohngeld bereitzustellen. Eine weitere Verknappung würde weitere Preissteigerungen nach sich ziehen. (Bracke 2004: 192) Von der Preissteigerung durch Verknappung sind vor allem sogenannte Boomstädte wie Hamburg, Berlin oder München aufzuführen, diese Städte sind von einer großen Zuwanderung geprägt. (Vogel 2019: 64) Schrumpfstädte sehen sich vor einem anderen Problem, diese haben mit Abwanderung und somit Wohnungsleerstand zu kämpfen, weil der Markt vor Ort keine nachhaltige Rendite verspricht, was die Investition schlichtweg unterbleiben lässt. Dies kann für den Bestand oft auch folgendes bedeuten. (ebd.)

„Oft [werden] durchaus noch bewohnbare Wohngebäude, die sich schon seit langem amortisiert haben und die dann aufgrund ihrer physischen Eigenschaften noch Quasi-Renten abwerfen, [...] von ihren Eigentümern abgegeben, weil die von ihnen erzielbaren Renten – obwohl über Null – unter dem „normalen“ Profitniveau liegen und daher den Aufwand der Vermietung oder Verpachtung nicht lohnen. Das Ergebnis eines um sich greifenden Leerstehens alter Häuser ist jedoch die Schaffung einer permanenten Angebotsverknappung von Wohnungen und Häusern mit niedrigen Mieten, obwohl ein Überschuss an einem Haus- und Wohnungsbestand existiert.“ (Kantzow 1995:60)

## Lösungsvorschläge

Der Staat sollte ein Interesse daran haben, die Mindestversorgung angesichts von raumplanerischen Flächensparzielen vorrangig zu gewährleisten. (Bracke 2004:192) Ausblickend beschreibt Bracke, der oben beschriebenen Entwicklung könne man entgegenwirken, wenn man den Bestand von Flächen erhöhen würde, zu einem ähnliche Lösungsvorschlag kommt auch Hans-Jochen Vogel, welcher sich vor allem auf politischer Ebene mit diesem Problem beschäftigt.

Denn die in den letzten Jahrzehnten geläufige Praxis der Kommunen, Flächen zu Haushaltskonsolidisierung zu verkaufen, hat einen Mangel an eigenen Flächen herbeigeführt. Diesen Prozess sollte man zur Begrenzung der kommunalen Ausgaben rückgängig machen, um den Staatshaushalt nicht weiter zu gefährden und kommende Generationen die Mehrkosten tragen zu lassen. Dies stellt aber nur einen Lösungsansatz dar, welcher angesichts der Wohnungssituation in Bundesländern, wie Hamburg, Bremen und Berlin aktueller denn je ist.

## Praxisorientierte Lösungsvorschläge

Vogel stellt fest, dass Grund und Boden keine beliebige Ware sei, sondern die Grundvoraussetzung für die menschliche Existenz darstelle. Daher ist Boden unverzichtbar und unvermehrbar, daher solle er dem unübersehba-



ren Spiel der Marktkräfte entzogen werden. Für eine adequate Lösung sollte Boden mehr als alle anderen Vermögensgüter in das Interesse der Allgemeinheit gestellt werden. Um Boden die Wertschätzung zu geben die es als unentberliches Gut verdienen würde darf Boden nicht mehr spekulativen Gewinnerwartungen unterliegen, sondern viel mehr im Sinne von Nachhaltigkeit und Gemeinwohlorientierung genutzt werden, denn nur so kann die Darseinsversorgung für die heutige, aber auch für die kommende Generation zur Verfügung stehen. (Vogel 2019: 48)

Auch wäre daran zu denken „Angebote [zu schaffen], die zu Vereinbarungen führen, [...] auch gegenüber Genossenschaften und anderen Trägern möglich – und schon heute Praxis –, die die für die Gemeinden selbst maßgebenden sozialen Regelungen

akzeptieren.“ (Vogel 2019: 59) Als Vorschlag zur Unterbindung von Spekulationen oder wie Vogel es nennt „Beendigung und Bremsung von leistungslosem Bodengewinn“. Und zur Beschaffung von Flächen wäre neben dem Vorkaufsrecht folgendes umzusetzen“[...] In konkreten Fällen auch die Ausübung des Vorkaufsrechts durch die Gemeinden eine Rolle spielen. Nach meinen Vorschlägen wird es sich dabei um ein erweitertes und preislimitiertes Vorkaufsrecht handeln.“ (Vogel 2019: 62 ff.) Insbesondere, da dieser Vorschlag Zeit in der Umsetzung benötigt wäre für die Dauer eine Übergangsmaßnahme durchzuführen. Eine Beschränkung der Mieterhöhung in Form einer Mietpreisbremse schlägt Vogel vor, betont aber, dass diese Maßnahme keine wirksame Regelung für das Gesamtproblem darstellen würde.

Als Gemeindееigentum scheiden Grundstücke als Marktgüter aus. Sie würden nicht mehr als Objekte die mit dem Ziel den Preis mit Wertzuwachs und Vermögensgewinn zu steigern gekauft.(vgl. Vogel 2019:70 ff.)

Auf die Frage ob dies für alle Gemeinden gleichermaßen gelten sollte schreibt er die Grundregel, Grundstücke nicht weiterzuverkaufen sondern nur im Erbrecht zu verankern, sollte für alle bereits erworbenen wohnrelevanten Grundstücke gelten. (vgl. Vogel 2019: 63) Ansonsten solle eine Grenze bei Gemeinden anhand ihrer Einwohnerzahl geschaffen werden. Alle Gemeinden über 100.000 Einwohner, dies wären 77 Großstädte, wobei diese wie bereits oben genannt Boom- aber auch Schrumpf-Städte beinhalten. (vgl. Vogel 2019: 64).

In der Bremer Verfassung wären Teile der vorgeschlagenen Änderungen nicht so dringend nötig, da bereits in der bremischen Verfassung der Umgang mit Spekulationen im Artikel 45 Ziffer 4 geregelt ist. Demnach gilt „Grundbesitz ist der Spekulation zu entziehen, Steigerungen des Bodenwertes, die ohne besonderen Arbeits- oder Kapitalaufwand des Eigentümers entstehen, sind für die Allgemeinheit nutzbar zu machen.“<sup>1</sup> (Bremsche Bürgerschaft 2016: 33)

---

1 § 45, Abs. 4 Landesverfassung Bremen

## 5. Fazit

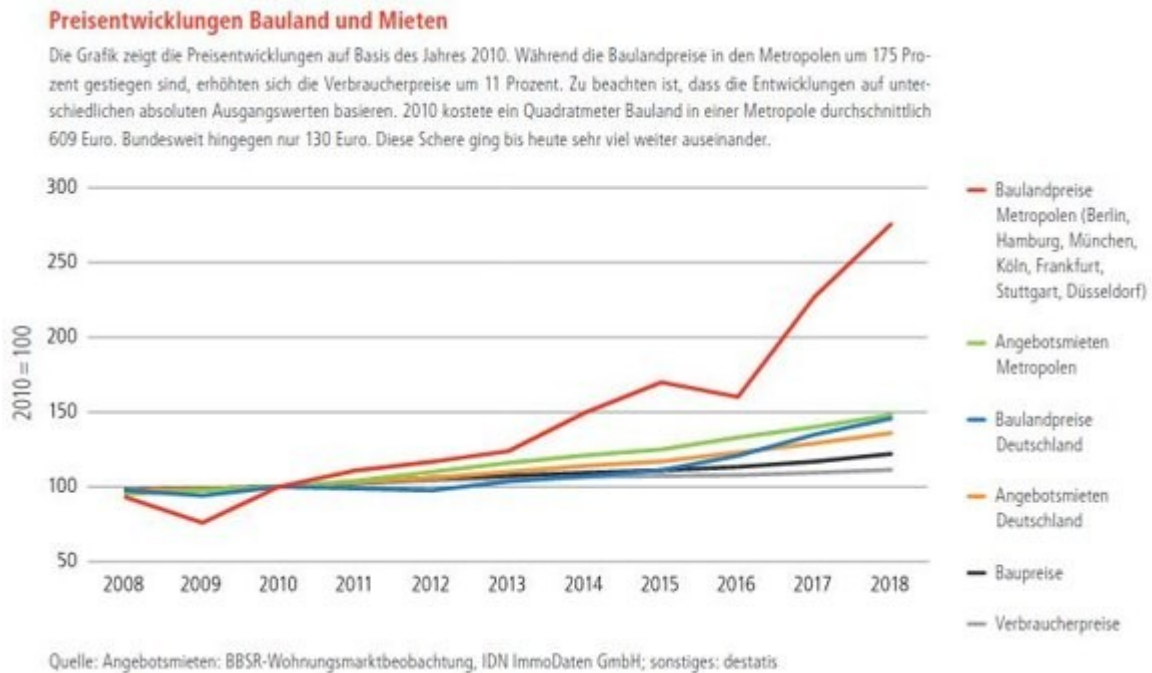
Betrachtet man die bremische Verfassung und vergleicht diese mit dem Arrangement von Deutsche Wohnen Enteignen bleibt die Frage warum sich in Bremen bisher kein öffentlich wirksames Projekt gegründet hat. Verfolgt man die Medien, so hört man dystopische Zahlen, die beziffern, dass 90.000 Sozialbauwohnungen auf Bundesebene fehlen. Das beschriebene Problem der Wohnungsknappheit ist realer als angenommen. Schon 2004 und wie im Werk von Vogel beschrieben welcher sich bereits in den 1960ern in politischen Positionen mit dieser Thematik beschäftigte hat das Problem nicht an Aktualität eingebüßt. Nicht nur die Wirtschaftskrise 2008/2009, spielte sich auf dem Immobilienmarkt ab, auch in Armutsberichten der europäischen Union wird auf das zunehmende Problem hingewiesen. Die Forderung, dass Spekulationen verboten werden sollten und Enteignungen zur Verbesserung des Allgemeinwohls Abhilfe schaffen wird wie hier aus wissenschaftlicher Perspektive beschrieben nicht nur in Fachkreisen gefordert. Auch die Tatsache, dass jetzt getroffene Entscheidungen zukünftige Generationen schwer treffen werden ist unausweichlich. Dennoch gibt es gerade durch den Volksentscheid in Berlin zur Enteignung und Verstaatlichung sozialer Wohnprojekte einen großen Bevölkerungsanteil, der weit mehr Forderungen stellt als lediglich die staatlich durchgeführten Mietpreisdeckelungen. Das eingesparte Geld welches für die Wohngeldberechtigten zur Verfügung steht und die bisher erworbenen Flächen die Gemeinden und Städte zur Verfügung haben kann und sollte dafür genutzt werden soziale Wohnungsprojekte ähnlich dem Berliner Projekt "Deutsche Wohnen enteignen" auf Bundesebene zu fördern. Denn wie so oft wälzt die Politik das Problem auf die sozial Schwächsten von Wohnungsnot Betroffenen ab.

## Literatur

- Bracke, Dirk (2004): Verfügungsrechte und Raumnutzung Grundrente und externe Effekte als ökonomische Konzepte und Erklärungsmodelle der Raumentwicklung. Dissertation, Fachbereich Raumplanung. Universität Dortmund.
- Bremische Bürgerschaft (2016): Landesverfassung der Freien Hansestadt Bremen. C.H.Beck. Bremen.
- Kantzow, Wolfgang (1995): Grundrente und Bodenpolitik. Zur ökonomischen und politischen Relevanz der Naturressource Boden. Berlin. Verlag für Wissenschaft und Forschung.
- Steinmann, Gunter (1970): Theorie der Spekulation. Tübingen. Mohr.
- Vogel, Hans-Jochen (2019): Mehr Gerechtigkeit. Wir brauchen eine neue Bodenordnung – nur dann wird auch Wohnen wieder bezahlbar. Freiburg im Breisgau. Herder Verlag.

## Gruppe 2

Was ist Bodenpolitik? Und worin besteht ihre Relevanz? Es zeigt sich, dass neben den steigenden Baukosten v.a. auch eine Zunahme der Bodenpreise zu verzeichnen ist. Wie tragend diese ist und welche politischen Instrumente versuchen zu einer Regulierung der Bodenpreissteigerungen beizutragen, ist Gegenstand der Sitzung.



Die in der Grafik skizzierte Entwicklung der Baulandpreise in den deutschen Metropolen verdeutlicht die Brisanz: Während die Angebotsmieten und Baupreise bereits steigen, ist demgegenüber der Zuwachs der Bodenpreise

Die Frage der Rechtsordnung über das Eigentum an Grund und Boden beschäftigt die Gesellschaft schon seit vielen Jahren. Mit Beginn der Neuzeit zeichnet sich grundsätzlich die Tendenz ab, dass das Eigentum einzelner an Grund und Boden zunimmt und sich ein langsamer Wandel zur bürgerlichen Gesellschaft abzeichnet. Im Zuge der Industrialisierung hatte das Erstarken des Liberalismus im 18. und im 19. Jahrhundert zunehmend negativen Einfluss auf das städtische Leben.

*„Weil die Stadtwüste wächst, sind wir angesichts kommender Geschlechter gezwungen, unseren Verstand anzustrengen. Wir suchen nach der Einsicht, die uns befähigt und vor allem die Kraft gibt der großen Stadtverwüstung und Landzerstörung Einhalt zu gebieten“*  
(Mitscherlich 1965: S.10)

Um gegen eben diese Stadtwüste anzukämpfen, ist es durch stadtplanerische Eingriffe zu städtischen Enteignungen im Sinne der Marktkräfte und für das öffentliche Bedürfnis der Allgemeinheit gekommen. Die Grundstücksbesitzer\*innen wurden hier nach den allgegenwärtigen Regelungen angemessen entschädigt. In damaligen politischen Kreisen waren diese Maßnahmen auch von Seiten der konservativen Politiker\*innen und dem damaligen Bundeskanzler Adenauer anerkannt. Bodenreformerische Instrumente zugunsten des Allgemeinwohls wurden vom damaligen Bundeskanzler als Ziel seiner politischen Handlungen gesehen. Im Zuge der Gründung der Bundesrepublik wurde versucht, den Bodenmarkt durch die öffentliche Hand für das Gemeinwohl zu steuern, um der schon damals herrschenden Knappheit entgegenzuwirken. Gemeinwohlorientierte Bodenpolitik ist somit auch aus parteipolitischen Aspekten keine Frage von links oder rechts, sondern vielmehr grundbedeutend für den gesellschaftlichen Zusammenhalt einer nachhaltigen Stadtentwicklung (Mitscherlich 1965: S.20 ff.).

2010 steigt in vielen Teilen in Deutschland die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum in Großstädten aufgrund der hohen Zuwanderungszahlen, auslaufender Belegungs- und Mietpreisbindung stark an, während das Angebot ähnlich wie in Adenauers Zeiten nicht Schritt hält. Dies führt zu einer Wohnungskrise, die viele Menschen - gerade benachteiligte Gruppen - aus ihren lokalen Gemeinschaften vertreibt und ihnen das Recht auf angemessenen Wohnraum verwehrt. Eine mögliche Lösung für diese Krise könnte eine gemeinwohlorientiertere Bodenpolitik sein, eine Politik, die sich auf die Bedürfnisse der Gemeinschaft konzentriert und den Zugang zu Wohnraum für alle sicherstellt (Reiß-Schmidt 2021: S.1ff.).

Gedanken in Richtung einer gemeinwohlorientierten Bodenpolitik finden sich schon in vergangenen Theorien von Lefebvre, Zukin und Harvey. Nach Lefebvres sozial-konstruiertem Raum und seinen Annahmen zur Produktion von Raum und Stadt kann Wohnen als Teil der sozialen Praxis des Alltagslebens gesehen werden. Wohnen produziert und reproduziert die (Un)gleichheitsperspektive und die Entstehung von Gemeinwesen mit der Frage gemeinsamer Bedürfnisse und ist mit den Möglichkeiten ihrer Umsetzung verbunden (Dirks 2022: 285 ff.; Dörfler 2011: 95 ff.).

Zukin führt dies weiter aus und spricht von Landschaften der Macht, die uns vor Augen führen, dass Landschaften kein unschuldiges und neutrales Objekt sind. Sie sind eine Konstruktion sozialer Verhältnisse und unterliegen wirtschaftlichen Kämpfen und Zeiten der Veränderungen. Landschaften sind die produzierte und reproduzierte Erzählung der Gesellschaft. Sie obliegen demnach einem Dualismus aus mächtigen Subjekten (Unternehmen, Verwaltungen) und machtlosen Subjekten (Bewohner\*innen der Stadt) (Cenzatti 1993: S.192).

Die von Zukin angesprochenen wirtschaftlichen Kämpfe werden nach Harvey zu einem politischen Instrument als auch Dualismus der Mächtigen, um die Gesellschaft zu steuern. Er beschreibt, wie die kapitalistischen Prozesse der Urbanisierung die Stadt ihren Machenschaften unterwirft und das funktionierende Gemeinwesen auflöst. Harvey sieht in andauernder Zerstörung und Aneignung städtischer Gemeingüter durch private Akteure das Entstehen einer Monopolmacht von städtischer Seite, die eine kapitalistische Umgestaltung des Stadtraumes entfacht. Um diese Macht zu regulieren, schreibt er dem Bodenmarkt eine regulative Funktion zu, Kontrolle über Boden und Wohnraum ist nach ihm ein wichtig zu steuernder Aspekt der Macht. Die Regulierung sieht er in einer Verschiebung zu einer gemeinwohlorientierten Politik, um soziale Gerechtigkeit zu gestalten (Harvey 2013: S. 275 ff.; S.283).

Land und Boden sollen nach einer gemeinwohlorientierten Bodenpolitik als Gemeingut für Wohnungen, Agrarfläche, öffentliche Infrastrukturen oder für Prozesse sozial-ökonomische und die ökologische Innenstadtentwicklung bereitgestellt werden und nicht als reiner Gegenstand und Spekulationsobjekt des Marktes dienen. Dies trägt zur Reduzierung von Verkehrs-, Energie- und Ressourcenverbrauch bei. Grünflächen/Naturräume werden erhalten, indem die gemeinwohlorientierte Bodenpolitik den Bau von Wohnungen auf bereits bebautem Land fördert und den Einsatz von Flächen für neue Siedlungen begrenzt und Flächen für ökologische Landwirtschaft zur Verfügung gestellt wird (Rettich und Tastel 2021: S. 88 ff.).

Boden ist nicht vermehrbar und vor dem Hintergrund des städtebaulichen Leitbildes der Nachhaltigen Stadt und im Sinne der Leipziger Charta kann die gemeinwohlorientierte Bodenpolitik dazu führen, dass Wohnungsbau in bereits bestehenden Stadtgebieten gefördert und somit der Bedarf an neuen Vorstadtsiedlungen reduziert werden kann. Eine Stadtentwicklung nach der Logik des Finanzmarktes führt wie schon Harvey betonte nur zu einer zu explodierenden Bodenpreisen und einer Verschiebung der Machtverhältnisse zugunsten der Kapitaleigner\*innen. Vielfalt und sozialer Frieden scheinen aufgrund negativer Entwicklungen der Bodenpreise in Gefahr. Um dem Idealbild der gerechten Stadt näher zu kommen, sollte Boden und Land als Gemeingut behandelt werden. Bis das gelingt, sollten Kommunen und gemeinwohlorientierte Akteure, stadtpolitische Aktivist\*innen mutig und phantasievoll mit den unzureichenden Instrumenten in Nischen arbeiten. Gerade eine aktive kommunale Bodenpolitik kann ein Baustein für eine bodenpolitische Wende von unten sein (Reiß-Schmidt 2021: S. 2-5).

## Sitzungsdiskussion

### Welche bodenpolitischen Instrumente existieren?

#### - Kommunale Aktivitäten

- Entwicklung von Bauland: scharfes Instrument für sozialen Wohnungsbau; Gefahr der Klage, wenn nicht begründet werden kann, dass Enteignung dem Allgemeinwohl dient (Ortner/Weitkamp 2022: S.51)
- Neubau (ebd.: S.50)
- kommunaler Bodenfond (ebd.: S.52): Grundstückspreise steigen bei Baulandzuweisung → Geld nutzen, Bsp. Rückkauf von Flächen, Pacht (-> Forderung von Schuldenschnitt)



Quelle: eigene Darstellung

- Bsp. Ulm als Vorreiter: aktive Bodenpolitik seit ca. 130 Jahren, d.h. viel Bodeneigentum und Geldanlage in Grundstücksfonds: Gemeinderat bestimmt über Bodenpreise, Verdichtung und sozialen Wohnungsbau (Lohoff 2021)
- Erbbaurecht: Trennung von Verfügungs- und Nutzungsbefugnis → Möglichkeit, günstigere Wohnungen zu erstellen; niedrige Zinsen als Konkurrent für Erbbaurecht (Ortner/Weitkamp 2022: S.53)
- Zusammenarbeit mit Developern: Städtebauliche Verträge; Baulandmodelle → Problem: nur bei verfügbarem Boden (ebd.: S.54f.)

Aktivierung privater Dritter: Baulückenschließung, Nachverdichtung; Konversion; Brachflächenrevitalisierung → Problem: Eigentumssituation, Vielzahl von Akteur\*innen, Statik des Altgebäudes (ebd.: S.50, S.57)

- Kritische Perspektive: Aufstockung und Nachverdichtung als gezielte Strategie unter der Modernisierung von z.B. vonovia → Gentrifizierung (d.h. nicht Steigerung des sozialen Wohnungsbaus, sondern Steigerung der gesamten Miete)

- Fiskalpolitische Instrumente: Mietpreisbremse; Subjektförderung; Wohnungsbauförderung (ebd.: S.50)

*Wie kann das Erbbaurecht als ein bodenpolitisches Instrument von Kommunen für eine gemeinwohlorientierte Bodenpolitik eingesetzt werden?  
Wie wird Eigentum verstanden?*

- "Ein Grundstück kann in der Weise belastet werden, daß demjenigen, zu dessen Gunsten die Belastung erfolgt, das veräußerliche und vererbliche Recht zusteht, auf oder unter der Oberfläche des Grundstücks ein Bauwerk zu haben (Erbbaurecht)" (§1 Absatz 1 ErbbauRG)
- Vergabe städtischer Grundstücke ausschließlich im Erbbaurecht (statt Verkauf) (Ortner/Weitkamp 2022: S.53)
- Sozialdemokrat Hans-Jochen Vogel forderte eine Kommunalisierung von Grund und Boden: Boden soll kein Privateigentum mehr sein, sondern von Kommunen Dritten nur noch in Erbpacht zur Nutzung überlassen werden (Lohoff 2021)
- Trennung von Verfügungs- und Nutzungseigentum (Nymoen/Schmitt 2022) → Wohngebäude (Nutzung) wird vom Eigentum (Verfügung) getrennt (Ortner/Weitkamp 2022: S.53)
- Der Boden, auf dem das Wohngebäude steht, wird als Anlageobjekt uninteressant und nicht mehr weiterverkauft (Lohoff 2021) → wirkt einer Bodenspekulation entgegen
- Das Erbbaurecht wird in der Politik verstärkt als Steuerungsmittel genannt, da die Kommune Verfügungsgewalt über Grund und Boden erhält (Novy-Huy 2018: S.143)
- Verwendung von Flächen lässt sich in zeitlichen Intervallen des Erbbaurechtsvertrages je nach Situation immer wieder neu bewerten → flexibel hinsichtlich Bevölkerungsentwicklung, Wirtschaftsentwicklung und politischen Veränderungen (ebd.: S.143)
- Erbbaurecht jedoch nur für Grundstücke der öffentlichen Hand einsetzbar und planbar → aus Finanznot haben Kommunen in den letzten Jahrzehnten Boden eher verkauft und sind zum Sparen verpflichtet (ebd.: S.143)
- → ein Schuldenschnitt würde zu einem (teilweisen) Erlass von kommunalen Schulden führen (Verlagerung der Schulden auf den Bund), damit Kommunen wieder bauen und Grundstücke kaufen könnten

*Warum wurden städtische Wohnungsbaugesellschaften als eine Entwicklungsstrategie für den sozialen Wohnungsbau privatisiert?*

- städtische Wohnungsbaugesellschaften sind keine kommunale Behörde, sondern Privatunternehmen bzw. hat die Kommune Anteile an Gesellschaften → einfachere Bürokratie, bessere Bewirtschaftung, Unabhängigkeit von Politik
- öffentliche Eigentumsquote ist zentral für sozialen Wohnungsbau und hat Effekte auf den privaten Immobilienmarkt
- Idee: kommunale Wohnungsbaugesellschaften als organische Mietpreisbremse: durch kommunale Wohnungsbaugesellschaften schauen sich die Mietpreise von privaten Vermieter\*innen nicht so hoch
- aus Blick der Gemeinnützigkeit kritisch, da auch stadteigene Wohnungsbaugesellschaften Verwertungsstrategie verfolgen und in Markt eingebunden sind → Rekommunalisierung bedeutet nicht automa-

tisch gemeinwohlorientierte Politik (eigene Profitorientierung, wieder Veräußerung)

- ideologische Entscheidung beginnend ab 1980er Jahren
- → Idee für Wohnraumschaffung: nicht nur öffentliche Wohnungen, sondern nicht profitorientierte Wohnungen (z.B. Syndikat) → Wohnungsgemeinnützigkeit an Flächen gebunden (Ausschreibung an private Dritte, die an Gesetz der Wohnungsgemeinnützigkeit gebunden sind)

*Welche Handlungsempfehlungen gibt es für das Ziel einer kommunalen gemeinwohlorientierten Bodenpolitik? (vgl. Ortner/Weitkamp 2022: S.58)*

- aktiver (und frühzeitiger) Erwerb von potenziellen Entwicklungsflächen
- kommunale Bodenvorratspolitik (Handlungsrechte für Ankäufe und vergünstigte Vergabe)
- Kriterien für die Vergabe von Grundstücken in Kombination mit der Schaffung von Baurechten einführen
- Erbbaurecht nutzen
- langfristige Strategie entwerfen

*Welche Schwierigkeiten gibt es auf diesem Weg? (Ortner/Weitkamp 2022: S.59)*

- Auflösung der Stadt-Land-Grenze: Wer ist für welchen Boden zuständig?
- kommunale Haushaltsausstattung
- Zusammenspiel von einer Vielzahl von Akteur\*innen auf verschiedenen Ebenen
- → Attraktivität der Stadt <-> effiziente Wohnraumschaffung → viele Interessen unter einen Hut bringen als Herausforderung der Stadtentwicklung
- Expertise (Planung, Verwaltung, Organizing, Strategie)
- → Bsp. Gemeinderat berät über genaue Inhalte des städtebaulichen Vertrags
- keine einheitliche Strategieentwicklung (one size fits all)
- Überlappung verschiedener Herausforderungen

*Welchen Einfluss haben Gerichte auf bodenpolitische Entscheidungen in Deutschland?*

- Aussetzen des kommunalen Vorkaufsrechts durch Klage aus der Immobilienwirtschaft (Urteil des Bundesverwaltungsgerichts am 06.11.2021) → wirksame Schutzmaßnahme für Mieter\*innen in von Wohnungsnot betre *Wohnungsbaugesellschaften als eine Entwicklungsstrategie für den sozialen Wohnungsbau privatisiert?*
- städtische Wohnungsbaugesellschaften sind keine kommunale Behörde, sondern Privatunternehmen bzw. hat die Kommune Anteile an Gesellschaften → einfachere Bürokratie, bessere Bewirtschaftung, Unabhängigkeit von Politik



- öffentliche Eigentumsquote ist zentral für sozialen Wohnungsbau und hat Effekte auf den privaten Immobilienmarkt
- Idee: kommunale Wohnungsbaugesellschaften als organische Mietpreisbremse: durch kommunale Wohnungsbaugesellschaften schauen sich die Mietpreise von privaten Vermieter\*innen nicht so hoch
- aus Blick der Gemeinnützigkeit kritisch, da auch stadteigene Wohnungsbaugesellschaften Verwertungsstrategie verfolgen und in Markt eingebunden sind → Rekommunalisierung bedeutet nicht automatisch gemeinwohlorientierte Politik (eigene Profitorientierung, wieder Veräußerung)
- ideologische Entscheidung beginnend ab 1980er Jahren
- → Idee für Wohnroffenen Städten abgeschafft (Joswig 2021) → aktuelle politische Diskussion im Bundestag über eine Wiedereinführung
- Einfluss auf niedrigerer Ebene: Einzelfallentscheidung, z.B. unterliegt Verfahren der Baulandentwicklung gerichtlicher Kontrolle (Ortner/Weitkamp 2022: S.51)



Zum Weiterlesen: Gibt es aktuelle Schritte in Richtung einer gemeinwohlorientierten Bodenpolitik?

- Konzept der Bundestagsfraktion Bündnis 90/Die Grünen für eine gemeinwohlorientierte Bodenpolitik im Dezember 2019: Forderung der Weiterentwicklung der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) zu einem Gemeinnützigen Bundesbodenfonds (GBF); Bundesförderprogramm "Neue Wohngemeinnützigkeit" (NWG); mehr Gestaltungsmöglichkeiten für Kommunen, u.a. Stärkung der Vorkaufsrechte von Kommunen (Göring-Eckardt/Kühn/Wagner 2019)
- Neue Leipzig-Charta auf EU-Ebene im November 2020: gemeinsame Strategien und Prinzipien einer gemeinwohlorientierten Stadtentwicklung (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung 2021)
- Bundestag verabschiedet am 07.05.2021 Gesetz zur Mobilisierung von Bauland: Erleichterungen für Wohnungsbau, Ausweitung kommunaler Vorkaufsrechte, Erweiterung des Baugebots, Sektoraler Bebau-

- ungsplan, Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen (Bundesministerium des Innern und für Heimat 2021)
- verschiedene Initiativen, z.B. im Jahr 2017 entstandener “Münchener Aufruf für eine andere Bodenpolitik (Stellungnahme zum Entwurf des Baumobilisierungsgesetz: Reiß-Schmidt 2020)

## Literatur

- Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (2021): Neue Leipzig-Charta. Bonn. URL: [https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/sonderveroeffentlichungen/2021/neue-leipzig-charta-pocket-dl.pdf;jsessionid=C06253D9FD5981D6E6CF16A350698C52.live11293?\\_\\_blob=publicationFile&v=3](https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/sonderveroeffentlichungen/2021/neue-leipzig-charta-pocket-dl.pdf;jsessionid=C06253D9FD5981D6E6CF16A350698C52.live11293?__blob=publicationFile&v=3) [letzter Aufruf: 09.02.2023].
- Bundesministerium des Innern und für Heimat (2021): Bundestag verabschiedet Baulandmobilisierungsgesetz. URL: <https://www.bmi.bund.de/SharedDocs/pressemitteilungen/DE/2021/05/baulandmobilisierung.html> [letzter Aufruf: 09.02.2023].
- Cenzatti, M. (1993): Review of Landscapes of Power: From Detroit to Disney World, by S. Zukin. Journal of Architectural Education (1984-), 46(3), 191-193. <https://doi.org/10.2307/1425161>.
- Dirks, S. (2022). Gemeinwesen. In: Kessl, F., Reutlinger, C. (eds) Sozialraum. Sozialraumforschung und Sozialraumarbeit. S.285ff. Springer, Wiesbaden. [https://doi.org/10.1007/978-3-658-29210-2\\_22](https://doi.org/10.1007/978-3-658-29210-2_22)
- Dörfler, T. (2011) “The Antinomies of (New) Urbanism. Henri Lefebvre, HafenCity Hamburg and the Production of Posturban Space. An Outline”, Raumforschung und Raumordnung | Spatial Research and Planning. S. 91-104. doi: 10.1007/s13147-011-0085-3.
- Göring-Eckardt, K./Kühn, C./Wagner, D. (2019): WEM GEHÖRT DAS LAND? Unser Konzept für eine gemeinwohlorientierte Bodenpolitik. URL: [https://www.gruene-bundestag.de/fileadmin/media/gruenebundestag\\_de/themen\\_az/bauen/PDF/1912-autorenpapier-bodenpolitik.pdf](https://www.gruene-bundestag.de/fileadmin/media/gruenebundestag_de/themen_az/bauen/PDF/1912-autorenpapier-bodenpolitik.pdf) [letzter Aufruf: 10.02.2023].
- Harvey, D. (2001). Spaces of Capital: Towards a Critical Geography. Edinburgh: Edinburgh University Press. S.275 ff. Online Verfügbar unter: <https://doi.org/10.1515/9781474468954>. 8
- Joswig, G. (2021): Gekipptes Vorkaufsrecht bei Immobilien. Schmerzhafter Schelle, in: taz. URL: <https://taz.de/Gekipptes-Vorkaufsrecht-bei-Immobilien/!5810896/> [letzter Aufruf: 07.02.23].
- Lohoff, E. (2021): Die Bodenfrage, in: jungle.world 2021/11. URL: <https://jungle.world/artikel/2021/11/die-bodenfrage> [letzter Aufruf: 07.02.23].

- Mitscherlich, A. (2013): Die Unwirtlichkeit unserer Städte. Anstiftung zum Unfrieden. S.10-12. Frankfurt a.M.: Suhrkamp 1965,.
- Novy-Huy, R. (2018): Das Erbbaurecht als Instrument von Bodenpolitik und Stadtentwicklung, in: Forum Wohnen und Stadtentwicklung 10 (3): S.141-144. URL: [https://www.vhw.de/fileadmin/user\\_upload/08\\_publicationen/verbandszeitschrift/FWS/2018/3\\_2018/FWS\\_Nr.\\_3\\_2018\\_-\\_Novy-Huy\\_\\_Das\\_Erbbaurecht\\_als\\_Instrument\\_von\\_Bodenpolitik\\_und\\_Stadtentwicklung.pdf](https://www.vhw.de/fileadmin/user_upload/08_publicationen/verbandszeitschrift/FWS/2018/3_2018/FWS_Nr._3_2018_-_Novy-Huy__Das_Erbbaurecht_als_Instrument_von_Bodenpolitik_und_Stadtentwicklung.pdf) [letzter Aufruf: 07.02.23].
- Nymoen, W. M./Schmitt, O. o.J. „Ep. 88: Hans Jochen Vogel und die Bodenspekulation “. Wohlstand für Alle. URL: [https://wohlstandfueralle.podigee.io/88\\_boden\\_vogel](https://wohlstandfueralle.podigee.io/88_boden_vogel) [letzter Aufruf: 07.02.23].
- Ortner, A./Weitkamp A. (2022): Bodenpolitische Instrumente eine Antwort auf die Fragen der sozialen Wohnraumversorgung ?! Technische Universität Dresden. URL: [https://tu\\_dresden.de/bu/umwelt/geo/geographie/humangeo/die\\_professur/news/wohnen\\_jenseits\\_des\\_marktes\\_geographische\\_perspektiven\\_einer\\_sozialen\\_wohnraumversorgung?set\\_language=de](https://tu_dresden.de/bu/umwelt/geo/geographie/humangeo/die_professur/news/wohnen_jenseits_des_marktes_geographische_perspektiven_einer_sozialen_wohnraumversorgung?set_language=de). Vgl. Sitzungspräsentation Kritische Wohnungsfor- schung. URL: [https://elearning.uni-bremen.de/sendfile.php?force\\_download=1&type=0&file\\_id=34e78f0f3a96ab4d67ca5f26b8d79ad3&file\\_name=Pr%C3%A4sentation.pdf](https://elearning.uni-bremen.de/sendfile.php?force_download=1&type=0&file_id=34e78f0f3a96ab4d67ca5f26b8d79ad3&file_name=Pr%C3%A4sentation.pdf) [letzter Aufruf: 10.02.23].
- Rettich, S. and Tastel, S. 2021. Die Bodenfrage: Klima, Ökonomie, Gemein- wohl. Berlin, Boston: JOVIS Verlag GmbH. <https://doi.org/10.1515/9783868599541>.
- Reiß- Schmidt (2020): Ein erster Schritt zu einer gemeinwohlorientierten Bodenpolitik?
- Stellungnahme zum Entwurf eines Gesetzes zur Mobilisierung von Bauland. München. URL: <https://www.bundestag.de/resource/blob/820052/e389516d1f8eb875d3be996973feb7eb/Stellungnahme-SV-Reiss-Schmidt-data.pdf> [letzter Aufruf: 10.02.23]

## Sitzung 8: Praxisbeispiel Wien

### Gruppe 1



Quelle: Das rote Wien im Wachsalon (o.J.): Online: <https://dasrotewien-waschsalon.at/karl-marx-hof>

Nach dem ersten Weltkrieg ging die Bevölkerungszahl zunächst aufgrund von Krankheiten und Hungersnot zurück. Der Wohnungsmarkt war kapitalistisch und privatrechtlich organisiert. Die Bodenpreise stiegen außerdem an. Es herrschte eine hohe Bebauungsdichte und Überbelegung von Klein- und Kleinstwohnungen. 1917 wurde ein Mieterschutz eingerichtet, der Kündigungsschutz und einen Stopp von steigenden Mieten bot. Dadurch wurden Investitionen in Bautätigkeiten unattraktiv (McFarland et al. 2020, S. 495–496).

Nach dem Ende des Krieges stiegen die Eheschließungen an. Somit nahmen junge Paare und Familien auf dem Wohnungsmarkt zu. Ab 1918 begannen die Bodenpreise zu fallen. Dadurch erwarb die Gemeinde große Flächen mehrerer Stadtgebiete. 1919 wurde mit dem Steuerungselement der "Wohnungsanforderung" privater Wohnraum an Bedürftige vergeben. Am Stadtrand Wiens ließen sich Siedler\*innen mit Obst- und Gemüsebau und Kleintierhaltung nieder. 1922 wurde Wien ein eigenes Bundesland (McFarland et al. 2020, S. 495–496). Wien hatte ab nun an die Möglichkeit, selbst Steuern einzuführen und setzte Luxus- und Konsumsteuern ein. Ebenso sollte der private Wohnungsbau hoch besteuert werden. Die Investition für Bürger\*innen in Wohnraum erwies sich ab da an als unprofitabel (Kadi

2018, S. 4). Durch diese Steuereinnahmen der Stadt konnte der Wohnbau finanziert werden (Eigner et al. 1999, S. 10– 11). Der Beschluss des ersten Wiener Wohnbauprogramms mit dem Bau von über 25.000 Wohnungen folgte 1923. Die Wohnungen sollten sich in mehrgeschössigen Wohnhäusern mit begrünten Hofanlagen befinden (McFarland et al. 2020, S. 495–496). Zusätzlich sollte mit dem Bauprogramm „neue Stadt“ im Jahr 1923 ein Anspruch auf eine demokratische und soziale Stadt erhoben werden. Wohnen sollte damit eine öffentliche Aufgabe sein. Es wurden dafür ca. 400 Gemeindebauten mit über 60.000 Wohnungen errichtet und Sport-, Fürsorge- und Kultureinrichtungen erbaut (McFarland et al. 2020, S. 495). Im Jahr 1927 folgte ein zweites Wohnbauprogramm mit weiteren 30.000 Wohnungen. Es entstanden mehrere Gebäudekomplexe mit mehreren hundert Wohnungen, die sogenannten Super-Blocks (Eigner et al. 1999, S. 10–11).

Das gesamte Projekt wird „Munizipalsozialismus“ genannt und ist heute hauptsächlich bekannt als das "Rote Wien". Die Sozialdemokratische Arbeiterpartei (SDAP) startete dieses ideologisch, politische Projekt (Kadi 2018, S. 3). Das Ziel dabei war die Beschaffung von ausreichendem Wohnraum (Eigner et al. 1999, S. 11). Außerdem war der Gemeindebau hauptsächlich für die Lohnarbeiter\*innen mit ihren Familien vorgesehen. Damit sollte die Industriegesellschaft gefördert werden (Kadi 2018, S. 4).

In den 30er und 40er Jahren wurden nur wenige Wohnungen in Wien aufgrund von Folgen der Weltwirtschaftskrise, weniger Steuereinnahmen der Stadt, der Aberkennung des eigenen Bundeslandes, innerstädtischen Auseinandersetzungen und steigender Arbeitslosigkeit der Bürger\*innen erbaut. Nach dem österreichischen Anschluss an das nationalsozialistische Deutschland im Jahr 1938 wurden sozialdemokratische Ideen vernachlässigt. Ab dem Jahr 1942 kam der Bau weiterer Sozialwohnungen zum Erliegen. Im Jahr 1943 wurde eine Zuzugssperre ausgesprochen. Mit der anschließenden Vertreibung und Vernichtung der jüdischen Bevölkerung wurden 70-80.000 Wohnungen wieder frei (Eigner et al. 1999, S. 14–16).

### Soziale Wohnungspolitik im keynesianischen Wohlfahrtsstaat

Nach 1945 fokussierte sich die Stadt auf den Wiederaufbau. Dabei nahm die Bedeutung der gemeinnützigen Bauträger zu. Der soziale Wohnungsbau wurde von da an hauptsächlich von Bauvereinigungen getragen (Eigner et al. 1999, S. 16).

Mit Hilfe von Wohnbauförderungsmitteln, des Bundes-Wohn- und Siedlungsfonds, des Wohnungswiederaufbaufonds und der Subventionen im Rahmen des Wohnbauförderungsgesetzes konnten weitere Sozialwohnun-

gen erbaut werden. Gemeinnützige Baugesellschaften, Genossenschaften und Vereine errichteten Eigentumswohnungen. Über das Wohnbauförderungsgesetzes von 1968 wurden ab 1972 die gesamten Aktivitäten des sozialen Wohnungsbaus getätigt. Damit glich sich der kommunale Wohnungsbau dem gemeinnützigen Wohnungsbau in den Punkten Ausstattung und Größe der Wohnungen an. Ende der 60er Jahre wandelte sich das Wohnungsförderungswesen hin zu einem Prozess der Vermarktwirtschaftlichung. Fördermittel wurden nicht mehr aus eigenen Budgetmitteln der Stadt, sondern aus Mitteln der Bundeswohnbauförderung bezogen. Die Beteiligung des Kapitalmarkts finanzierte zunehmend den geförderten Wohnungsbau. Des Weiteren wurden erstmalig Eigenmittel im sozialen Wohnungsbau vorausgesetzt (Eigner et al. 1999, 21–23). Wohnraum wurde somit als ein keynesianistisches Instrument für mehr Nachfrage verwendet. Ziel war es, die Wohnraumkosten möglichst tief zu halten, damit Bürger\*innen ihr Einkommen für andere Konsumgüter ausgeben können. Das sollte die internationale Wettbewerbsfähigkeit der Stadt stärken (Kadi 2018, S. 5).

## Soziale Wohnungspolitik im Neoliberalismus und aktuelle Ansätze

Erste Anzeichen einer Vermarktwirtschaftlichung der sozialen Wohnungspolitik in Wien beginnen ab den 60er Jahren mit einer stärkeren Kapitalmarktbeteiligung für die Finanzierung von geförderten Wohnungen. Auch werden für den Gemeindebau Praktiken der Betriebswirtschaft eingeführt. Vorhaben einer stärkeren Kommodifizierung beginnen ab den 90er Jahren von Seiten der österreichischen Bundespolitik mit dem Vorhaben, Wohnungen aus öffentlicher Hand im großen Stil zu verkaufen. Der Widerwille der Bundesländer führte dazu, dass von 480.000 Wohnungen nur 50.000 verkauft wurden (Kadi 2018, S. 6–7).

Die Liberalisierung des Mietrechts verringerte Rechte für Mieter\*innen zugunsten von Interessen der Vermietenden. Der Staat ermöglichte flexible Mietzinsfestlegung und befristete Mietverträge (Vollmer und Kadi 2018, S. 256). Zusammen mit Lagezuschlägen führte dies zur Attraktivität von Investitionen in den privaten Wohnungsmarkt. Bei steigender Qualität ging dabei jedoch relativ günstiger privater Wohnraum verloren (Kadi 2019, S. 2).

Die Reformierung der Förderkulisse führte zur Aufhebung der Zweckbindung von Wohnbauförderungsmittel, einer Verfügbarkeit von Wohnbauförderung für gewerbliche Bauträger und Mietkaufoptionen im gemeinnützigen Wohnungsbau (Vollmer und Kadi 2018, S. 256). Ab 2004 wurde der Neubau von Gemeindewohnungen eingestellt. Bis auf Ausbauten in bestehendem Bestand wurde kein weiterer Wohnraum in diesem Segment geschaffen (Vollmer und Kadi 2018, S. 256–257). Der soziale Wohnungsbau wurde nicht mehr durch die Stadt, sondern einerseits durch gemeinnützige Bauträger betrieben. Mieter\*innen müssen bei begrenzten Mieten auch Eigenmittel leisten die zur Deckung von Finanzierungs-, Bau- und Grundkosten eingesetzt und bei Auszug zurückgezahlt werden. Ihre Höhe von 450 bis 550 Euro pro Quadratmeter bilden Zugangshürden für Menschen mit geringem Einkommen (Kadi 2018, S. 7). Andererseits wurden Fördergelder vermehrt an gewerblich orientierte Entwickler vergeben. Wohnungen fallen nach 35 oder 30 Jahren bei einer Neuvermietung aus der Mietregulierung. Bei einigen Förderungen tritt dies bereits nach 10 Jahren ein (Kadi 2018, S. 7).

Als Gegenüberstellung Wiener Gemeindebau vs geförderter Wohnungsbau

Gemeindebau	Geförderter Wohnungsbau
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Im Besitz der Stadt Wien (Verwaltung durch Wiener Wohnen)</li> <li>• Feste Vergabekriterien</li> <li>• Höhere Einkommensgrenzen (Attraktivität für Familien, Paare, Singles aus Mittelschicht)</li> <li>• Keine Eigenmittel</li> <li>• Unbefristete Mietverträge</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Von gemeinnützigen unternehmerischen Wohnbauträgern verwaltet.</li> <li>• Mieten, die kostendeckend sein sollen</li> <li>• Zeitliche Begrenzung der Bindung</li> <li>• Eigenmittelbeitrag</li> </ul>

weitere Neuerung fallen nach 10 Mietjahren in Teilen des Bestands des gemeinnützigen Wohnens Mitkaufoptionen an, die nach weiteren 5 Jahren wieder verfallen. Bei neu geschaffenen gemeinnützigen Wohnungen ist die Quote der Mietkaufoption bei 100% vorzufinden. Trotz Neubau von sozialem Wohnungsbau droht so eine Verkleinerung des Bestands in der Zukunft (Kadi 2018, S. 7).

Mit dem wohnfonds\_wien, der vom Gemeinderat eingerichtet wurde und mit öffentlichen Mitteln ausgestattet ist, sollen Grundstücke für soziale Wohnbauten bereitzustellen werden (Gluns 2021, S. 163). Diese können jedoch nur bei günstigen Bodenpreisen realisiert werden, was insbesondere in zentralen Lagen ein Problem darstellt (Kadi 2018, S. 8). Geförderter Wohnbau konzentriert sich daher in großen Stadtentwicklungsgebieten. Hohe Qualitätsstandards führen außerdem zu hochwertigerem aber dadurch auch zu quantitativ geringerem Bauen (Gluns 2021, S. 164). Eine Reform der Bauordnung mit der Widmungskategorie "Geförderter Wohnbau" soll weiteres preiswertes Bauland für geförderten Wohnbau bereitstellen. Werden Liegenschaften in Bauland umgewidmet die mehr als 5.000 Quadratmeter Wohnfläche umfassen oder ein bestimmtes Maß überschreiten,



gilt für diese zu zweidrittel die Widmung "geförderter Wohnbau". Dort sind Mieten auf durchschnittlich 5 € pro Quadratmeter reguliert und 40 Jahre dürfen Wohnungen nicht weiterverkauft werden. Die Stadt besitzt außerdem ein Vorkaufsrecht zu Grundkaufkonditionen des Wohnbauförderungsgesetz (Kadi 2019, S. 5). Bodenspekulationen soll dadurch weniger lukrativ werden. Ein leistungsfreier Gewinn von Bodenumwidmung wird begrenzt (Kadi 2019, S. 6). Mit dem Programm „SMART Wohnungen“ sollen kleinere Haushalte mit geringem Einkommen günstigen geförderten Wohnraum erhalten. Kompakte Grundrisse bei einer angemessenen Anzahl an Zimmern und einer geringen Quadratmeterzahl sowie geringe Eigenmittelbeiträge sollen dies ermöglichen (Gluns 2021, S. 164).

Was den günstigen Gemeindebau betrifft, nehmen die Wartelisten zu. Außerdem bestehen Barrieren für potentielle Wohnungsbewerber\*innen. Zugezogene müssen zwei Jahre am selben Ort in Wien gemeldet sein. Danach bestehen Wartezeiten von bis zu einem Jahr. Bei akutem Wohnbedarf bleibt der private Markt für Zugezogene trotz stark steigender Mieten die einzige realistische Option (Kadi 2018, S. 8). Außerdem wurden die Zugangskriterien zu Wohnungen des Gemeindebaus 2015 angepasst um langjährigen Bewohner\*innen Vorrang zu diesem Wohnraum zu geben (Kadi 2018, S. 10). Die getätigten Reformen der Wohnungspolitik Wiens befassen sich nicht mit dem privaten Wohnungsmarkt. Auf den Verlust von günstigem, privatem Wohnraum und die vorherrschenden Renditegewinne und Mieterhöhungen seit der Finanzkrise 2008 finden sich keine Antworten. Insbesondere das Mietrecht auf Bundesebene hat bisher keine Lösungen beigetragen. Auf lokaler Ebene sind in die Bauordnungen jedoch Regelungen zur Eindämmung von Kurzzeitvermietungen und Gebäudeabriss implementiert worden. Eine Reform des Mietrechts wird trotzdem als unausweichlich gesehen (Kadi 2019, S. 6–7). Für eine stärkere lokale Regulierung fehlt die Handlungskompetenz, da diese Befugnisse der Bundesbene vorbehalten sind, wobei hier andere politische Kräfteverhältnisse vorherrschen. Auch EU-Gesetze erschweren in Wien in Form von Budgetrestriktionen Realisierungen geplanter Bauvorhaben durch die Stadt (Vollmer und Kadi 2018, S. 261).

Ein möglicher Paradigmenwechsel ergibt sich aus dem Programm „Gemeindebau Neu“, mit dem der Baustopp für Gemeindebauten beendet wird. Für diesen Wohnraum sind keine Eigenmittel von Seiten der Mieter\*innen, wie sonst üblich, nötig (Kadi 2019, S. 4). Die geringe Zahl der Wohnungen deutet jedoch auf eine symbolische Maßnahme hin. Das Programm macht nur einen einstelligen Prozentbereich aller neuen Wohnungen des sozialen Wohnungsbaus in Wien aus. Trotz Neubau kann der Anteil an Gemeindewohnungen am gesamten Wohnungsmarkt von ca. 22% nicht konstant gehalten werden (Kadi 2019, S. 5–6).



Die aktuelle Wohnungspolitik Wiens kann zusammengefasst nur partiell als Dekommodifizierung gewertet werden, da zeitlich begrenzte Förderprogramme gewerbliche Bauträger einbeziehen und die marktorientierte Förderung vertieft wird. Der Gemeindebau kann als eine symbolische Erweiterung marktfreien Wohnraums gelesen werden. Das Angebot nimmt trotz steigendem Bedarf ab. Wohnqualität, Dauer und Zugänglichkeit der preiswerten Mieten des bezahlbaren Wohnraums bleiben ein kritischer Punkt. Fehlende regulative Schritte zur Bezahlbarkeit im privaten Wohnungssegment gehen einher mit dem kontinuierlichen Verlust bezahlbaren privaten Wohnangebots (Vollmer und Kadi 2018, S. 260).

## Diskussion im Plenum

Im Diskussionsteil der Seminarsitzung wurden drei Gruppen zugeteilt, die Aspekte der Wohnungspolitik Wiens vertieft betrachten sollten.

Die erste Gruppe verfasste eine Gegenüberstellung von Gemeindebau und gefördertem Wohnungsbau. Der Gemeindebau ist im Besitz der Stadt Wien, es gibt feste Vergabekriterien und hohe Einkommensgrenzen. Eigenmittel werden nicht benötigt und Mietverträge sind unbefristet. Im Gegensatz dazu wird der geförderte Wohnungsbau von gemeinnützigen oder unternehmerischen Bauträgern bereitgestellt. Mieten sollen kostendeckend sein. Die Förderung ist zeitlich begrenzt und ein Eigenmittelbeitrag ist zu leisten.

Als nächstes stellte die erste Gruppe ihre Ergebnisse zu aktuellen Förderprogrammen vor. Diese sind „Gemeindebau Neu“, „Smart Wohnungen“ und die „Wohnbauinitiative“ in Form von vergünstigten Darlehen und begrenzter Mietpreisregulation. An letzterer wird kritisiert, dass kommerzieller Wohnungsbau durch Fördermittel mitfinanziert wird. Die zweite Gruppe beschäftigte sich mit dem Thema Bodenpolitik und der Flächenwidmung „Geförderter Wohnungsbau“. Der wohnfonds\_wien erwirbt und stellt Flächen für sozialen Wohnbau in Zusammenarbeit mit der Kommune bereit. Die Flächenwidmung „geförderter Wohnbau“ tritt bei Flächenumwidmungen ab 5000 m<sup>2</sup> ein und ermöglicht ein Veräußerungsverbot und ein Vorkaufsrecht der Stadt sowie regulierte Mieten von ca. 5€ pro m<sup>2</sup>.

Die dritte Gruppe erfasste Kritikpunkte von Wissenschaftler\*innen am Wiener Modell. Genannt wurden eine zu geringe Quantität von Wohnungen des Gemeindebaus, rigide Zugangsmöglichkeiten für Bevölkerungsgruppen (z. B. Asylsuchende) und eine partielle Vermarktwirtschaftlichung. Außerdem ist der zeitliche Wegfall von Zweckbindungen unübersichtlich, die Armuts- und Wohnkostenbelastung ist trotz des guten Rufs in Wien generell hoch, rechtliche Lücken werden von privaten Akteuren zur Rendite ausgenutzt und staatliche sowie kommunale Bauträger haben sich fast komplett zurückgezogen.

Neben den Gruppenbeiträgen wurde außerdem hervorgehoben, dass die Wohnungspolitik auch durch die NS-Zeit geprägt war. Ein weiterer Kritikpunkt ist, dass in der Ideologie des sozialistischen Wohnbaus Obdachlose Menschen nicht berücksichtigt wurden. Die Unterscheidung in Subjektförderung und Objektförderung wurde besprochen. Dabei ist hervorgehoben worden, dass beispielsweise in Deutschland Wohnraum größtenteils über Subjektförderungen ermöglicht wird. Dabei werden Wohnkosten vom Staat übernommen und nicht der Wohnraum selbst bereitgestellt. In Wien spielt die Objektförderung hingegen eine deutlich größere Rolle als die Subjektförderung.

## Literatur

- Eigner, Peter; Matis, Herbert; Resch, Andreas (1999): Sozialer Wohnbau in Wien.
- Eine Historische Bestandsaufnahme. Hg. v. Verein für Geschichte der Stadt Wien. Wien. Online verfügbar unter [www.demokratiezentrum.org](http://www.demokratiezentrum.org).
- Gluns, Danielle (2021): Koordinierte Politik oder Policy-Fragmentierung? Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik in Wien und Washington, DC. In: Björn Egner, Stephan Grohs und Tobias Robischon (Hg.): Die Rückkehr der Wohnungsfrage. Wiesbaden: Springer Fachmedien Wiesbaden, S. 153–174.
- Kadi, Justin (2018): Die drei Phasen der sozialen Wohnungspolitik in Wien. Online verfügbar unter [https://www.academia.edu/en/39933534/Die\\_drei\\_Phasen\\_der\\_sozialen\\_Wohnungspolitik\\_in\\_Wien](https://www.academia.edu/en/39933534/Die_drei_Phasen_der_sozialen_Wohnungspolitik_in_Wien).
- Kadi, Justin (2019): Wiener Wohnungspolitik: Möglichkeiten und Grenzen aktueller Reformansätze. In: *Kurswechsel* (4).
- McFarland, Rob; Spitaler, Georg; Zechner, Ingo (Hg.) (2020): Das Rote Wien. Schlüsseltexte der Zweiten Wiener Moderne 1919-1934. 1. Auflage. Berlin/München/Boston: De Gruyter; De Gruyter Oldenbourg.
- Vollmer, Lisa; Kadi, Justin (2018): Wohnungspolitik in der Krise des Neoliberalismus in Berlin und Wien 48. DOI: 10.32387/prokla.v48i191.83.

## Gruppe 2

### Teil I: Ausgangslage Wohnungspolitik in Wien

Im weltweiten Vergleich gilt die Stadt Wien als Postivbesispiel für eine gelungene Wohnungspolitik, da sie nach wie vor über einen großen Sozialwohnungsanteil im Immobiliensektor verfügt, der sich auf 44% des Wohnungsbestandes beläuft (Kadi 2018:1). Auf Grund dieser Tatsache soll im Folgenden beleuchtet werden welche Faktoren zu diesem Faktum geführt haben und wie sich der Wohnungsmarkt abgesehen vom positiven Herausstellen im internationalen Vergleich aktuell darstellt.

Die Wohnungspolitik der Stadt Wien lässt sich laut Justin Kadi (2018) in der drei Phasen unterteilen.

Die Phase der „Anfänge des Sozialen Wohnungsbaus“ geprägt durch die Sozialdemokratisch/Sozialistische Wohnungspolitik des „Roten Wiens“ Anfang des 20 Jahrhunderts (Kadi 2018: 2). In dieser Phase wurden 350 Häuser mit 64.000 Wohnungen errichtet, um die miserablen Wohnverhältnisse in der sich vor allen Dingen die Industriearbeiter\*innen befanden, zu verbessern (Kadi 2018: 2-4). Als zweite Phase lässt sich die des „Sozialen Wohnungsbau im keynesianischen Wohlfahrtsstaat“ nennen (Kadi 2018: 4). Nach dem Zweiten Weltkrieg und der Phase des Austrofaschismus setzte die österreichische Politik auf einen weiteren Ausbau des sozialen Wohnungsbaus, welcher geprägt war durch die Mechanismen des konservativen Wohlfahrtsstaats (Matznetter 2002). So standen niedrige Wohnungskosten im Vordergrund welche die Konsumwilligkeit förderten sowie die Lohnforderungen niedrig hielt, was die internationale Wettbewerbsfähigkeit stärken sollte (Kadi 2018: 5). Infolgedessen waren im Jahr 1980 34.4% des Wohnungsbestands, was circa 247.000 Wohnungen meinte, Teil des gemeinnützigen Wohnungsbau oder Gemeindebaus (Kadi 2018: 5). Die dritte Phase „Sozialer Wohnbau seit den 1980er Jahren“ ist stark geprägt durch die Stärkung Wiens als attraktiven internationalen Wirtschaftsstandort. Auch kommt es in den 90er Jahren auch in Wien zu einer stärkeren Liberalisierung des Wohnens, wenn auch deutlich milder als in vielen anderen Großstädten weltweit. Aber es wird in Wien die Zweckwidmung der Wohnbaufördergelder aufgehoben, was zur Folge hatte, dass der gemeinnützige Wohnbau damit finanziell schwieriger zugänglich ist (Kadi 2018:5-8).

So hat die Stadt Wien trotz Vorbildstellung auch vermehrt mit Wohnungsproblemen zu kämpfen. Zwischen den Jahren 2004 und 2016 stieg der durchschnittliche Anteil der Wohnkosten am vorhandenen Haushaltseinkommen um 9% (Vollmer & Kadi 2018: 255). Auch ist die Bevölkerung in Wien zwischen 2008 und 2016 um rund 100.000 Menschen gewachsen, jedoch hat das Angebot an günstigem Wohnraum sich dieser Entwicklung nicht angepasst (Vollmer & Kadi 2018: 255).

Durch weitere Liberalisierungsmaßnahmen im Jahr 2004 ist der Gemeindebau in eine bedrohte Lage geraten, dieser beschränkt sich seither nur noch auf den Aufbau von Dachetagen des alten Bestands, vollständiger Neubau

wurde abgeschafft (Vollmer & Kadi 2018: 256). Auch wenn die soziale Durchmischung der Wiener Quartiere als indirektes Grundprinzip der Wohnungspolitik gilt und man durch den Wohnort nicht auf das Haushaltseinkommen oder Bildungsgrad schließen kann, scheint sich auch dies mehr und mehr zu verändern (Gutheil-Knopp-Kirchwald 2021: 48). Verschiedene Studien zu dem Thema kommen jedoch zu dem Ergebnis; dass es grundsätzlich nach wie vor eine hohe Durchmischung gibt, es aber im Bereich des sozialen Wohnbaus in den letzten Jahren zu einer Konzentration von wirtschaftlich und sozial benachteiligten komme (Gutheil-Knopp-Kirchwald 2021: 48). Was Segregation durch Bildung angeht, zeigt sich in Wien schon seit 2001 ein Trend der Entmischung (Musterd et al. 2016). Zudem ist eine höhere Exklusivität von Quartieren des Wohlstands zu erkennen (Gutheil-Knopp-Kirchwald 2021: 48).

Doch auf Grund der sich auch in Wien mehr und mehr anspannenden Wohnungssituation wurden einige politische Maßnahmen vorgenommen um sich der Problematik zu stellen. Im Rahmen des Wahlkampfes zur Gemeinderatswahl wurde beispielsweise die Wiedereinführung des 2004 abgeschafften Gemeindebaus proklamiert (Vollmer & Kadi 2018: 257).

Das niedrigpreisige Wohnsegment der Stadt soll sich bis 2020 mit Hilfe der Förderscheine „Gemeindebau Neu“ um ca. 4.000 neue Wohnungen vergrößern, hierfür muss ähnlich wie bei bestehenden Gemeindewohnungen kein eigenes Kapital der Bewohnenden gefordert werden (Vollmer & Kadi 2018: 257). Als weitere Maßnahme wurde die sogenannte „Wohnbauinitiative“ ins Leben gerufen. Hier werden Darlehen zu günstigen Konditionen und einem begrenzten Eigenmittelbeitrag für freifinanzierten Wohnungsbau gewährleistet (Vollmer & Kadi 2018: 257). Kriterium für diese Art der Förderung, im Fall einer Inanspruchnahme aus gewerblichem Interesse, ist eine auf 10 Jahre festgelegte Mietpreisbindung (Vollmer & Kadi 2018: 257). Ebenfalls wurde das Programm „Smart Wohnungen“ von der Stadt eingeführt, im Rahmen dessen sollen Wohnungen mit kleinen Grundrissen und damit verbundenen geringen Kosten aktiv gefördert werden, die Vergabe läuft nach denselben Kriterien wie die der Gemeindewohnungen (Vollmer & Kadi 2018: 257).

Aus dem dargelegten Abriss der Wohnungsmarktsituation wird erneut klar, welche Sonderrolle Wien im internationalen Vergleich einnimmt, so sind die Symptome einer Überbeanspruchung des Wohnungsmarktes vergleichsweise gering. Jedoch steht auch Wien unter dem Druck der Finanzialisierung des Wohnungsmarktes und dem eines ansteigenden Bedarfs an Wohnraum. Die Probleme wurden politisch erkannt und konkrete Maßnahmen eingeleitet. Nur wird es spannend werden, wie die Stadt in der Zukunft ihre Sonderrolle halten kann, gerade wenn es um die immer aufwendiger werdende Finanzierung von Neubauten geht. Auch die „Wohnbauinitia-

tive sichert auf lange Sicht keinen günstigen Wohnraum, da die Mieten nach 10 Jahren auf ein marktübliches Niveau zurückfallen werden. Ebenfalls stellt sich die Frage, ob der Gemeinderat sein Versprechen hält und den Gemeindebau wie er einst konzipiert, war wieder einführen wird, um langfristig einen großen marktunabhängigen Wohnungsbestand zu sichern.

## Teil II: Zusammenfassung der Seminarstunde

Zur Vorbereitung auf die Seminarstunde wurde uns ein kurzes Video mit dem Titel „Wien Positives Beispiel für den Wohnungsmarkt Metropole ohne Problemviertel“ zugespielt. Zusätzlich erhielten wir den Link zu dem Text „Die drei Phasen der sozialen Wohnungspolitik in Wien“ von Justin Kadi (2018), den wir am Anfang der Seminarstunde in großer Runde besprochen haben.

Hierzu gibt es eine Zusammenfassung des Textes:

### Die Anfänge des sozialen Wohnbaus

Im Jahr 1919, ausgestattet mit einer komfortablen Wahlmehrheit, übernahm die Sozialdemokratische Arbeiterpartei die Macht und begann ihr Projekt des Munzipalsozialismus - heute weit bekannt als das „Rote Wien“. Anstatt Revolution - auf die sie gewaltsamen Widerstand erwarteten - strebten die Sozialdemokraten nach Entwicklung einer proletarischen Gegenkultur durch alternative lokale Realpolitik. Die Strategie war sozialistische Ideen - so weit wie möglich - in das städtische Alltagsleben und die praktische Lokalpolitik zu integrieren. Die private Bereitstellung von Wohnungen wurde in diesem Kontext höchst unprofitabel und der Markt brach weitgehend zusammen. Mehr als 350 Häuser mit 64.000 Wohnungen wurden errichtet, bis die ökonomische Krise und nationale Austeritätspolitiken die Wohnbaupolitik der Stadt zum Erliegen brachte.

Trotz des ambitionierten Umfangs des Gemeindebaus, der am Ende des Roten Wiens rund ein Zehntel des städtischen Wohnungsbestands ausmachte, war das Programm nicht in der Lage die Wohnungsprobleme in Wien zu „lösen“. Zentrale Zielgruppe waren die FabrikarbeiterInnen um die private Reproduktion der Arbeitskraft für die städtische Industriegesellschaft zu fördern.

### Sozialer Wohnbau im keynesianischen Wohlfahrtsstaat

Während der Wohnbau Anfang der 1940er Jahre zum Stillstand kam, wurde die Enteignung und „Arisierung“ von rund 70.-80.000 jüdischen Wohnungen zum Kern der NS-Wohnungspolitik. Auf Bundesebene wurde die soziale

Wohnungspolitik ein Kernstück der Wiederaufbaubestrebungen der Nachkriegsjahre und integriert in den Ausbau des österreichischen Wohlfahrtsstaats. Das Politikmodell der Nachkriegszeit fußte auf einem Konsens zwischen Sozialdemokraten und Konservativen und einer breiten Anerkennung der Vorteile von gefördertem Wohnungsbau - auch jenseits der kriegsbedingten Knappheit.

In der Ausrichtung der sozialen Wohnungspolitik folgte Österreich den Merkmalen des konservativen Wohlfahrtsstaats: eine fragmentierte Entscheidungsstruktur, ein System des Interessensausgleich, eine wichtige Rolle der Familie und ein relativ hoher Grad an Politikstabilität. Der Neubau von Gemeindebauten durch die Stadtverwaltung wurde zunehmend speziell für Wien, während andernorts der Neubau vor allem im gemeinnützigen Sektor realisiert wurde. Trotzdem stieg auch in Wien der Anteil an gemeinnützigem Wohnbau und übertraf die Fertigstellungen im Gemeindebau erstmals Mitte der 1980er Jahre. Der Sektor wurde zunehmend von der Mittelklasse und nicht nur von der Arbeiterklasse bewohnt.

## Sozialer Wohnbau seit den 1980er Jahren

Stadtpolitische Agenden orientieren sich in diesem Kontext zunehmend an der Stärkung der internationalen Attraktivität von Wien als Wirtschafts- und Investitionsstandort, nicht zuletzt durch die Förderung von urbanen Immobilien Großprojekten.

Vor dem Hintergrund der umfassenden Neubautätigkeit der Nachkriegsjahre und einem stagnierenden Bevölkerungswachstum wird bereits ab den frühen 1980er Jahren zunehmend eine Adressierung qualitativer anstatt quantitativer Mängel im sozialen Wohnbau eingefordert. Der, zunehmend alternde, Wohnungsbestand der Nachkriegsjahre wird sowohl auf Ebene der Wohnungsausstattung, als auch in Bezug auf städtebauliche Mängel kritisiert. Die Fokussierung der Politik auf Neubau am Stadtrand in den Nachkriegsjahren hatte den innerstädtisch gelegenen privaten Mietwohnungsmarkt der Gründerzeit weitgehend außen vor gelassen.

Anfänge davon gab es bereits in den 1960er Jahren, beispielsweise mit der stärkeren Beteiligung des Kapitalmarkts an der Finanzierung geförderter Wohnungen, oder der Übernahme betriebswirtschaftlicher Kalkulationen für den gemeindeeigenen Wohnbau.

Nichtsdestotrotz waren etwa die Entscheidung der Deregulierung des Mietrechts auf Bundesebene seit den 1980er Jahren und die Dezentralisierung der Wohnbauförderung frühe Zeichen stärkerer Vermarktwirtschaftlichung, gefolgt von der Entscheidung die Zweckwidmung der Wohnbaufördergelder aufzuheben. Trotz bestehender Unterstützungsförderungen von Seiten der

Stadt ist der gemeinnützige Wohnbau damit finanziell schwieriger zugänglich, und näher am privaten Wohnungsmarkt, als der Gemeindebau.

## Abschließende Bemerkungen

Seit den 1980er Jahren spiegeln sich die Zielsetzungen der Diversifizierung und der Vermarktwirtschaftlichung des neoliberalen Zeitalters in der Politikausrichtung wieder. Der Wandel ist auch in den Maßnahmen und Instrumenten der sozialen Wohnungspolitik evident. Im Nachkriegssystem war der Wohnungsbau vor allem finanziert von bundesweiten Wohnbausteuern der ArbeitnehmerInnen und einer zunehmend wichtigen Rolle gemeinnütziger Bauträger.

In der aktuellen Phase wurde der Bau von neuen Gemeindewohnungen eingestellt, während die bestehenden Fördermodelle diversifiziert wurden. In der Nachkriegszeit wurde der soziale Wohnbau mit steigender Größe zunehmend massentauglich, auch für die Mittelklasse.

Das umfasst etwa die Forcierung der Wohnbauförderung mit neuen Förderprogrammen, oder, seit 2015, auch die Wiederaufnahme des Neubaus im Gemeindebau. Andererseits stockt der geplante Neubau nicht zuletzt im Kontext der von Bundes- und EU-Seite auferlegten Schuldenkriterien für die Stadt.

Anschließend bildeten wir drei Gruppen, die jeweils verschiedenen Fragestellungen nachgingen.

Gruppe 1:

- Was ist der Wiener Gemeindebau? Was ist der geförderte Wohnungsbau? (kurze Gegenüberstellung)
- Mit welchen Förderprogrammen will die Stadt den aktuellen Anforderungen gerecht werden? Wie bewertet Ihr diese?

→ Recherchegrundlage: Das Wiener Modell - Socialhousing (o. D.): [online]

<https://socialhousing.wien/de/politik/das-wiener-modell> [abgerufen am 09.01.2023].

## Ergebnisse der Gruppe 1:

Mit welchen Förderprogrammen will die Stadt den aktuellen Anforderungen gerecht werden?

- "Gemeindebau Neu" (4.000 neue Wohnungen bis 2020)
  - o Anteil von Gemeindebau an sozialem Wohnraum sinkt
- "Smart Wohnungen" (gefördert werden Wohnungen mit kleinen Grundrissen (1-Zimmer mit 40m<sup>2</sup> bis 5-Zimmer mit 100m<sup>2</sup>) und niedrigen Wohnkosten (60€/m<sup>2</sup>)
- "Wohnbauinitiative" (Stadt vergibt günstige Darlehen, zeitlich begrenzte Mietpreisregulierung)
  - o Zeitlich Begrenzung ultra kurz, nur kurzfristiger Ansatz. Man finanziert aber eigentlich kommerziellen Wohnbau

## Gruppe 2:

- Wie funktioniert die Wiener Bodenpolitik? Welche Vorgaben schreibt die Stadt bzgl. der Flächennutzung vor? Erklärt die Flächenwidmung „Geförderter Wohnungsbau“

→ Recherchegrundlage: Stadtentwicklung und Bodenpolitik - Socialhousing (o. D.): [online] <https://socialhousing.wien/de/instrumente/stadtentwicklung-und-bodenpolitik> [abgerufen am 09.01.2023].

## Ergebnisse der Gruppe 2:

### 1. Grundstückserwerb für den sozialen Wohnbau

- wohnfonds\_wien für Erwerb und Bereitstellung von Grundstücken für sozialen Wohnbau

### 2. Flächennutzung als Mittel zum Grundstückserwerb

- Zusammenarbeit zwischen wohnfonds\_wien und Stadtplanung (STEP), um Flächen für sozialen Wohnbau in Stadtentwicklungsgebieten freizuhalten

### 3. Flächenwidmung "Geförderter Wohnbau"

- 2/3 bei mehr als 5000 m<sup>2</sup> Fläche
- Veräußerungsverbot, Vorkaufsrecht der Stadt



- regulierte Mieten (ca. 5€ pro m<sup>2</sup>)
- v.a. bei umgewidmeten Flächen (Industrie, Gewerbe)

### Gruppe 3:

- Welche Kritik am Wiener Modell gibt es von WissenschaftlerInnen? (kurzer Einblick, Kritikpunkte)

→ Recherchegrundlage: Schönig, Barbara/Justin Kadi/Sebastian Schipper (2017): *Wohnraum für alle?!: Perspektiven auf Planung, Politik und Architektur (Urban Studies)*, 1. Aufl., transcript.

&

Kadi, Justin. (2019). Wiener Wohnungspolitik: Möglichkeiten und Grenzen aktueller Reformansätze.

### Ergebnisse der Gruppe 3:

- III. Quantität (Anteil des Gemeindebausektors am Gesamtwohnungsbestand)
- IV. Zugang, Wohnungsmarkt nicht auf Asylsuchende vorbereitet
- V. Parzeller Vermarktwirtschaftlichung
- VI. Unübersichtlichkeit, Wegfall der Zweckbindung
- VII. Armutsbelastung und Wohnkostenbelastung in Wien höher
- VIII. Rechtliche Lücken werden von privaten Akteuren zur Mieterhöhungen und Renditesteigerung genutzt
- IX. Fast kompletter Rückzug von staatlichen und kommunalen Bauträgern

### Literatur:

Das Wiener Modell - Socialhousing (o. D.): [online] <https://socialhousing.wien.de/politik/das-wiener-modell>.

Gutheil-Knopp-Kirchwald, G. (2021). Quo vadis Wohnungspolitik?: Herausforderungen und Antworten am Fallbeispiel Wiens. *Jahrbuch für Christliche Sozialwissenschaften*, 62, 43-54

- Kadi, J. (2018). Die drei Phasen der sozialen Wohnungspolitik in Wien. *traduit de «A szociális lakásépítés három korszaka Bécsben»*, in Tamáska M., Kocsis JB (eds.), *Modell vagy külön út: Bécs szociális építészete*, Budapest, Martin Opitz Kiado, 51-62.
- Kadi, Justin. (2019). Wiener Wohnungspolitik: Möglichkeiten und Grenzen aktueller Reformansätze.
- Schönig, Barbara/Justin Kadi/Sebastian Schipper (2017): *Wohnraum für alle?!: Perspektiven auf Planung, Politik und Architektur (Urban Studies)*, 1. Aufl., transcript.
- Matznetter, W. 2002. Social Housing Policy in a Conservative Welfare State: Austria as an Example. *Urban Studies*, 39(2), 265–282.  
doi:10.1080/00420980120102966
- Musterd, S. & Marcińczak, S. & van Ham, M. & Tammaru, T. (2016). Socioeconomic segregation in European capital cities. Increasing separation between poor and rich. *Urban Geography*. 38.  
10.1080/02723638.2016.1228371.
- Vollmer, L., & Kadi, J. (2018). Wohnungspolitik in der Krise des Neoliberalismus in Berlin und Wien: Postneoliberaler Paradigmenwechsel oder punktuelle staatliche Beruhigungspolitik?. *PROKLA. Zeitschrift für kritische Sozialwissenschaft*, 48(191), 247-264.
- Stadtentwicklung und Bodenpolitik - Socialhousing (o. D.): [online] <https://socialhousing.wien/de/instrumente/stadtentwicklung-und-bodenpolitik> [abgerufen am 09.01.2023].

### Gruppe 3

Knapp die Hälfte des Wohnungsbestands in Wien macht der Sozialwohnungssektor aus (vgl. Kadi 2018) – kein Wunder, dass die Stadt für ihre Wohnungspolitik und Stadtplanung immer wieder als Best-Practice-Beispiel herangezogen wird. Aber was steckt dahinter? Der folgende Abschnitt soll einen Überblick über die Entwicklung und den aktuellen Stand der sozialen Wiener Wohnungspolitik geben.

Die Entwicklung der sozialen Wohnungspolitik in Wien kann in drei Phasen unterteilt werden. Die erste Phase geht auf die 1920er Jahre zurück. In dieser Zeit wurden die Grundlagen für den sozialen Wohnbau im Rahmen des Munzipalsozialismus („Rotes Wien“) gelegt. Aber wie kam es dazu? Ausgangssituation waren die zur Jahrtausendwende um 1900 mangelhaften Wohnbedingungen, die auf das rasante Bevölkerungswachstum aufgrund der fortschreitenden Industrialisierung zurückzuführen waren. Aus dem enormen Zuwachs, den Wien verzeichnete, entstanden kleine Wohnungen

in Mietskasernen. Teilweise gab es doppelbelegte Betten, die an den Arbeitsrhythmus angepasst wurden (tagsüber und nachts). Zwei Drittel der Wohnungen waren zu der Zeit überbelegt. Die hygienischen Bedingungen waren mangelhaft, wodurch sich auch Krankheiten entwickelten – nicht zuletzt Tuberkulose, die als „Wiener Krankheit“ abgestempelt wurde. Der Wohnungsmangel und die prekären Bedingungen führten auch zum Anstieg von Obdachlosigkeit (vgl. Kadi 2018).

Der Immobilienmarkt war zu der Zeit von der liberalen Ideologie „Laissez-faire“ geprägt, quasi grob die Idee: der Markt regiert sich selbst. Private Vermieter:innen dominierten den Markt und erwirtschafteten Mieterträge von einkommensschwachen Mieter:innen. 1910/1911 kam es in Wien zu Demonstrationen seitens der armen Bevölkerung, die gegen die steigenden Mietpreise und Wohnungsknappheit protestierten. Der Erste Weltkrieg verstärkte die Problematik rund um den Wohnraum (vgl. ebd.). Im Jahr 1919 erlangte die Sozialdemokratische Arbeiterpartei (SDAP) Wahlmehrheit. Um dem Wohnungsmangel und der Dominanz profitorientierter Vermieter:innen entgegenzuwirken, etablierte die SDAP das Projekt des Munizipalsozialismus, auch das „Rote Wien“ genannt. Eine Dekommodifizierung von Wohnraum sollte dazu dienen, dass jede/r Einzelne - unabhängig vom Gehalt - Anspruch auf soziale Absicherung hat. Die Kernidee des Projekts war, sozialistische Ideen in das städtische Alltagsleben und die Lokalpolitik zu integrieren. So wurden im Zuge dieser Zeit große Wohnhöfe, sogenannte „Superblocks“ errichtet, die sich über die gesamte Stadt verteilten. Diese verfügten häufig über Gemeinschaftseinrichtungen wie zum Beispiel Kindergärten, Gesundheitszentren, kleine Bibliotheken. Ziel war die „[...] Förderung einer emanzipierten und gebildeten Arbeiter\*innenschaft“ (Kadi 2018, S. 3) sowie kurze Wege durch Nähe zu Verkehrsknotenpunkten und öffentlichen Einrichtungen (vgl. ebd.). Zentrale Instrumente dieser ersten Phase waren unter anderem die 1922 etablierten restriktiven Mietregulierungen, die als Erweiterung der zuvor erlassenen Mieterschutzverordnung aus dem Jahr 1917 gesehen werden konnte (vgl. ebd.). Wien erlangte durch seinen Status als eigenes Bundesland lokale Steuerhoheit sowie fiskalischen Spielraum. Der private Wohnraum wurde hoch besteuert, wodurch dieser Markt anschließend weitestgehend zusammenbrach. Fallende Bodenpreise ermöglichten der Stadt den Kauf einiger Flächen. Ihr gehörte etwa ein Drittel der Wohnungen, wodurch sie somit zum größten Grundbesitzer Wiens wurde. Sie veranlasste den Bau von gemeindeeigenem sozialem Wohnbau (Gemeindebau), durch welchen über 350 Häuser mit insgesamt 64.000 Wohnungen entstanden (vgl. ebd.).

Die ökonomische Krise und die damit verbundene Sparpolitik brachte die Wohnungsbaupolitik Wiens zum Erliegen. Der Bürgerkrieg und die Übernahme der Austrofaschisten stellten das endgültige Ende des Roten Wiens dar. Auch wenn bis zu diesem Zeitpunkt die Stadt die Wohnungsprobleme

nicht lösen konnte, gehörte zum Ende des Roten Wiens ein Zehntel der Wohnungen zum städtischen Wohnungsbestand (vgl. ebd.). Die Wohnbedingungen konnten für viele zwar verbessert werden, jedoch galt der soziale Wohnungsbau im Endeffekt dennoch nur der Arbeiter:innenklasse sowie Lohnerarbeiter:innen und deren Familien. Arbeitslose oder Personen mit unregelmäßigem und geringem Einkommen wurden bei dem Projekt vernachlässigt und mussten in den privaten Wohnunterkünften wohnen. Durch den Umzug vieler in den sozialen Wohnungsbau wurden viele private Wohnungen frei (vgl. ebd.). In der Zwischenzeit versuchten die Nationalsozialisten die Sozialdemokraten mit ihrem Wohnungsbauprogramm zu übertreffen, allerdings wurden von den 60.000 Wohnungen nur wenige schlussendlich am Stadtrand realisiert (vgl. ebd.).

Die zweite Phase der sozialen Wohnungspolitik begann nach dem zweiten Weltkrieg in den 1950er Jahren. Sie wurde Teil des nationalen keynesianischen Wohlfahrtsstaats. Die soziale Wohnungspolitik gewann wieder an Bedeutung und wurde nationalisiert. Die soziale Wohnungspolitik wurde auf Bundesebene zum „[...] Kernstück der Wiederaufbaubestrebungen der Nachkriegsjahre“ (ebd., S. 4). Die Wohnungspolitik traf sowohl bei den Sozialdemokraten als auch den Konservativen auf breite Zustimmung. Sie sahen Vorteile im geförderten Wohnungsbau, auch angesichts der Wohnungsknappheit nach Kriegsende. „Dekommodifizierter Wohnraum wurde als ein Instrument keynesianischen Nachfragemanagements gesehen“ (ebd., S.5). Niedrige Wohnungskosten sollten dazu dienen, andere Konsumausgaben zu ermöglichen. Zudem sollte die Forderung nach mehr Lohn geringgehalten werden, was den internationalen Wettbewerb stärken sollte. „In der Ausrichtung der sozialen Wohnungspolitik folgte Österreich den Merkmalen des konservativen Wohlfahrtsstaats: eine fragmentierte Entscheidungsstruktur (Fragmentierung), ein System des Interessensausgleich (Korporatismus), eine wichtige Rolle der Familie (Famolisierung) und ein relativ hoher Grad an Politikstabilität (Immobilität)“ (ebd., S. 5). Im Zuge des Korporatismus versuchte Österreich die Wohnraumförderung sowohl den Sozialdemokraten als auch den Konservativen zur Verfügung zu stellen, indem Gelder in geförderten Mietwohnungsbau und gefördertes Eigentum flossen. Die Gelder für den Wohnbau wurden durch eine verpflichtende Abgabe aller Arbeitnehmer:innen finanziert. Limitierte fiskalische Möglichkeiten hielten die Wohnungspolitik in Wien nicht davon ab, neben den Bundesfördermitteln auch auf lokale Gelder für den sozialen Wohnungsbau zurückzugreifen. Wien war als Bundesland in Österreich bekannt für seinen sozialen Wohnungsbausektor. Andernorts wurde zum großen Teil der gemeinnützige Wohnungsbau vorangetrieben. Dieser macht jedoch auch nicht vor Wien halt: Erstmals übertraf Mitte der 1980er Jahre der gemeinnützige Wohnungsbau in seinen Fertigstellungen den Gemeindebau in Wien (vgl. ebd.). Im Jahr 1980 zählten 34,4% des Wohnungsbestands zum

Gemeindebau oder zum gemeinnützigen Wohnungsbau in Wien (vgl. Kali 2018). Diese wurden zunehmend neben der Arbeiterklasse von der Mittelklasse bewohnt und galten als exklusiv, indem sie nur österreichischen Staatsbürger:innen vorbehalten waren. Gastarbeiter:innen, deren Zuzug vor allem in den 1970er Jahren stattfand, waren gezwungen auf private Wohnungen auszuweichen, die häufig Mängel aufwiesen. Zudem waren sie nicht selten Diskriminierungen durch die Vermieter:innen ausgesetzt (vgl. ebd.).

Die dritte Phase fand ab den 1980er Jahren statt. Diese Phase war unter anderem davon gekennzeichnet, dass „[...] die politische Ökonomie der Nachkriegszeit auch in Österreich unter Druck geraten“ (ebd., S. 5) ist. „Wie in anderen westeuropäischen Ländern ist schwächelnder Korporatismus, Dezentralisierung und ein, zumindest in Teilen, bröckelnder Wohlfahrtsstaat zu beobachten (Kadi 2018, S. 5)“. In den 1980er Jahre konnten verstärkt Sanierungen beobachtet werden. Um Verdrängungsprozesse nach Abbruch und Neubau von Gebäuden zu vermeiden, förderte die Stadt Wien private Vermieter:innen und Investor:innen im Rahmen einer „sanften“ Stadterneuerung. Diese beinhaltete sowohl Fördermittel für Vermieter:innen und Investor:innen für Aufwertungen, als auch gleichzeitig für Maßnahmen, die Verdrängung reduzieren sollten (vgl. ebd.). Ein weiterer Schritt seitens der Stadt war die Etablierung des Wohnfonds Wien, mit dessen Fördermitteltopf Grundstücke aufgekauft und dem sozialen Wohnungsbau zur Verfügung gestellt werden sollen (vgl. Gluns 2021). In der Wohnungspolitik konnte eine zunehmende Vermarktwirtschaftlichung beobachtet werden. Trotz umfassender Kommodifizierungsschritte, blieb der Wohnungssektor in Österreich davon weitestgehend in dieser Phase unberührt. Ein großflächiger Verkauf oder Privatisierung des sozialen Wohnungsbaus fand nicht statt. Trotzdem können die Deregulierung des Mietrechts seit den 1980er Jahren und die Dezentralisierung der Wohnbauförderung als klaren Anzeichen für eine Vermarktwirtschaftlichung gesehen werden (vgl. Kadi 2018; Kadi 2019).

Die aktuelle Wohnungssituation in Wien zeigt, dass die Wohnungskosten in den letzten Jahren merklich angestiegen sind. Vor allem für die einkommensschwache Bevölkerung ist Wohnen in der Stadt unerschwinglich geworden. Im letzten Jahrzehnt vor 2016 ist die Stadt Wien um 100.000 Einwohner größer geworden, das Angebot an preiswerten Wohnraum hat allerdings nicht gleich viel zugenommen (vgl. Vollmer & Kadi 2018).

Doch was ist aus den letzten drei Phasen der sozialen Wohnungspolitik in Wien geblieben? Der Munizipalsozialismus des Roten Wiens aus den 1920er Jahren zeigt sich noch heute: etwa ein Viertel der Wohnungen gehören zum Gemeindewohnungsbau. Bei diesem handelt es sich um sozialen Wohnungsbau, der im Besitz und vergeben wird von der Stadt. Etwa 17 Prozent

wird dem gemeinnützigen Wohnungsbau zugeschrieben, dessen Besitz und Vergabe sich bei gemeinnützigen Bauträgern befindet (vgl. Vollmer & Kadi 2018). Beide Formen liegen von der Miethöhe her unterhalb der veranschlagten Miete in der privaten Wohnungswirtschaft. Da gemeinnütziger Wohnungsbau allerdings auf Eigenmittel angewiesen ist, wird der Zugang für einkommensschwache Haushalte erschwert. Die Eigenmittel liegen durchschnittlich bei 450 und 550 Euro/m<sup>2</sup> (vgl. Vollmer & Kadi 2018; Kadi 2018). Diese werden bei Auszug abzüglich der jährlicher Verwaltungsgebühren zurückgezahlt. Trotz finanzieller Unterstützung durch die Stadt, ist der gemeinnützige Wohnungsbau für viele finanziell schwer realisierbar. Immer mehr Mieter:innen verfügen nicht über die erforderlichen Eigenmittel. Die Stadt Wien hat den Bau von neuen gemeinnützigen Wohnungen seit 2004 eingestellt. Seitdem wurde der soziale Wohnungssektor nicht mehr erweitert. Die Stadt hat den Neubau abgegeben an gemeinnützige Bauträger (vgl. Vollmer & Kadi 2018; Kadi 2018).

Die Wohnungsprobleme sind unter anderem auf Neoliberalisierung der Wohnungspolitik seit den 1990er Jahren zurückzuführen. Zum Beispiel wurde auf Bundesebene das Mietrecht liberalisiert und Rechte für Mieter:innen zugunsten der Vermieter:innen eingeschränkt. Die zulässige Umlegung von Bodenpreissteigerungen auf die Mieten, zum Teil durch das flexible Mietrecht sowie Einführung von Zeitmietverträgen haben sich als besonders lukrativ für Vermieter:innen herausgestellt. Bruttomieten sind zwischen 2008 und 2014 in Wien im privaten Wohnungssektor um etwa ein Drittel angestiegen (vgl. Vollmer & Kadi 2018). Trotz dessen wurden keine wohnungspolitischen Änderungen (im Mietrecht) vorgenommen, diesem Trend entgegenwirken. Gerade Bodenpreissteigerungen haben negative Auswirkungen auf die Realisierung von neuen Sozialwohnungen, gerade in zentralen Lagen. Zudem hat die Aufhebung der zweckgebundenen Bundesmittel für den Wohnungsbau dazu geführt, dass die Bundesländer die Fördermittel auch anderweitig einsetzen können (vgl. Vollmer & Kadi 2018; Kadi 2018; Kadi 2019).

Wegen der vermehrten Wohnungsprobleme wurde bei der Gemeinderatswahl 2015 angekündigt, den Gemeindebau wieder aufleben zu lassen. Unter dem Titel „Gemeindebau Neu“ sollen bis 2020 bis zu 4.000 neue Wohnungen realisiert werden, bei denen wie bei den anderen Gemeindewohnungen keine Eigenmittel zu zahlen sind. Auch neue Förderprogramme sollen für gemeinnützigen Wohnungsbau zur Verfügung gestellt werden.

Das Programm „Smart Wohnungen“ zielt darauf ab, Wohnungen mit kleinen Grundrissen und geringen Kosten zu fördern, um günstigen Wohnraum für Haushalte mit geringem Einkommen zu fördern (vgl. Gluns 2021). Der Eigenanteil liegt bei bis zu 60 Euro/m<sup>2</sup> und damit wesentlich günstiger als üblich (vgl. Vollmer & Kadi 2018). Ein weiteres Instrument stellt die „Wohnbauinitiative“ dar, die Darlehen für den freifinanzierten Wohnungsbau zur

Verfügung stellt. Eigenmittel sind bis auf 500 Euro/m<sup>2</sup> beschränkt (vgl. Vollmer & Kali 2018; Kadi 2019). Das Programm sieht eine zeitlich begrenzte Mietpreisbindung vor. Zudem werden entgangene Gewinne durch öffentliche Gelder „ausgeglichen“.

Das bezahlbare Angebot muss jedoch differenziert betrachtet werden: Der gemeinnützige Wohnungsbau und der Gemeindebau unterscheiden sich hinsichtlich des Preises und der Zugänglichkeit. Während im Gemeindebau kleine Wohnungen zu günstigen Preisen angeboten werden, müssen beim gemeinnützigen Wohnungsbau Eigenmittel aufgewendet werden, die für viele Teile der Bevölkerung eine Barriere darstellen. Einschränkungen im Gemeindebau werden wiederum in der Zugänglichkeit beobachtet. Neben langen Wartelisten werden auch bestimmte Personengruppen präferiert. So erhalten beispielsweise Personen, die schon länger in Wien wohnen, Vorrang bei der Wohnungsvergabe, was für Neuankömmlinge die Wohnungssuche erschwert. Häufig werden durch dieses Modell Personen mit Migrationshintergrund oder atypischen Lebenslagen benachteiligt, wie es auch schon in der Vergangenheit der Fall war (vgl. Reinprecht 2017; Vollmer & Kadi 2018). In der Vergangenheit war es für sie einfacher, eine Wohnung über den privaten Wohnungsmarkt zu erhalten. Mietliberalisierung sowie steigendes Investoreninteresse erschweren dennoch auch dort die Möglichkeit einer Wohnung. Zudem kann es auch zu temporären Einschränkungen kommen. So gibt es zeitlich limitierte Wohnungen, die nach dem zehnjährigen Förderzeitraum aus der Bindung fallen. Das Fördermodell unterscheidet sich stark vom früheren Gemeindebau, der zu keinem Zeitpunkt in den privaten Markt übergang (vgl. Vollmer & Kadi 2018; Kadi 2018).

## Seminar-Inhalte

Was ist der Wiener Gemeindebau? Was ist der geförderte Wohnungsbau?

Gemeindebau		Geförderter Wohnungsbau
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Im Besitz der Stadt Wien (Verwaltung durch Wiener Wohnen)</li> <li>• Feste Vergabekriterien</li> <li>• Höhere Einkommensgrenzen (Attraktivität für Familien, Paare, Singles aus Mittelschicht)</li> <li>• Keine Eigenmittel</li> <li>• Unbefristete Mietverträge</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Von gemeinnützigen unternehmerischen Wohnbauträgern verwaltet.</li> <li>• Mieten, die kostendeckend sein sollen</li> <li>• Zeitliche Begrenzung der Bindung</li> <li>• Eigenmittelbeitrag</li> </ul>

## **Mit welchen Förderprogrammen will die Stadt den aktuellen Anforderungen gerecht werden?**

- "Gemeindebau Neu" (4.000 neue Wohnungen bis 2020)
  - Anteil von Gemeindebau an sozialem Wohnraum sinkt
- "Smart Wohnungen" (gefördert werden Wohnungen mit kleinen Grundrissen (1-Zimmer mit 40m<sup>2</sup> bis 5-Zimmer mit 100m<sup>2</sup>) und niedrigen Wohnkosten (60€/m<sup>2</sup>))
- "Wohnbauinitiative" (Stadt vergibt günstige Darlehen, zeitlich begrenzte Mietpreisregulierung)
  - Zeitlich Begrenzung ultra kurz, nur kurzfristiger Ansatz. Man finanziert aber eigentlich kommerziellen Wohnbau

## **Wie funktioniert die Wiener Bodenpolitik? Welche Vorgaben schreibt die Stadt bzgl. der Flächennutzung vor? Erklärt die Flächenwidmung „Geförderter Wohnbau“**

1. Grundstückserwerb für den sozialen Wohnbau
  - wohnfonds\_wien für Erwerb und Bereitstellung von Grundstücken für sozialen Wohnbau
2. Flächennutzung als Mittel zum Grundstückserwerb
  - Zusammenarbeit zwischen wohnfonds\_wien und Stadtplanung (STEP), um Flächen für sozialen Wohnbau in Stadtentwicklungsgebieten freizuhalten
3. Flächenwidmung "Geförderter Wohnbau"
  - 2/3 bei mehr als 5000 m<sup>2</sup> Fläche
  - Veräußerungsverbot, Vorkaufsrecht der Stadt
  - regulierte Mieten (ca. 5€ pro m<sup>2</sup>)
  - v.a. bei umgewidmeten Flächen (Industrie, Gewerbe)

## **Welche Kritik am Wiener Modell gibt es von Wissenschaftler\*innen?**

- Quantität (Anteil des Gemeindebausektors am Gesamtwohnungsbestand)
- Zugang, Wohnungsmarkt nicht auf Asylsuchende vorbereitet
- Parzeller Vermarktwirtschaftlichung
- Unübersichtlichkeit, Wegfall der Zweckbindung
- Armutsbelastung und Wohnkostenbelastung in Wien höher
- Rechtliche Lücken werden von privaten Akteuren zu Mieterhöhungen und Renditesteigerung genutzt
- Fast kompletter Rückzug von staatlichen und kommunalen Bauträgern

## **Literatur**

Gluns, D. (2021): Koordinierte Politik oder Policy-Fragmentierung? Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik in Wien und Washington, DC. –



- in: Egner et al. (Hrsg.): Die Rückkehr der Wohnungsfrage. Ansätze und Herausforderungen lokaler Politik. Wiesbaden. S. 153-173.
- Kadi, J. (2018): A szociális lakásépítés három korszaka Bécsben. - in: M. Tamáska & J. B. Kocsis (Hrsg.), Modell vagy külön út: Bécs szociális építészete, Martin Opitz Kiado: Budapest, S. 51-62.
- Kadi, J. (2019): Wiener Wohnungspolitik: Möglichkeiten und Grenzen aktueller Reformansätze. - in: Kurswechsel 04/2019. S. 25-35.
- Stadt Wien (2023): Stadtentwicklung und Bodenpolitik. Spekulationen entgegenwirken. <https://socialhousing.wien/de/instrumente/stadtentwicklung-und-bodenpolitik> (zuletzt zugegriffen: 09.02.2023)
- Stadt Wien (2023): Das Wiener Modell. Für eine gerechtere Gesellschaft. <https://socialhousing.wien/de/politik/das-wiener-modell> (zuletzt zugegriffen: 09.02.2023).
- Reinprecht, C. (2017): Kommunale Strategien für bezahlbaren Wohnraum: Das Wiener Modell oder die Entzauberung einer Legende. - in: Schöning et al. (Hrsg.): Wohnraum für alle!? Bielefeld. S. 213-228. <https://doi.org/10.1515/9783839437292>.
- Vollmer, L. & J. Kadi (2018): Wohnungspolitik in der Krise des Neoliberalismus in Berlin und Wien: Postneoliberaler Paradigmenwechsel oder punktuelle staatliche Beruhigungspolitik? - in: PROKLA (Hrsg.): Zeitschrift für kritische Sozialwissenschaft 48. S. 247-264.

### III. Theoretische Bezüge

#### Sitzung 9: Right to The City

##### Gruppe 1: Right to the City – Was steckt hinter dem Konzept?



Quelle: Salto (2021); Online: <https://www.salto.bz/de/article/26032021/recht-auf-stadt>

Das Konzept "Right to the city" ist ein zentrales Thema in der Stadtforschung und -planung, welches sich mit der Frage beschäftigt, wer über die Ressourcen und Entscheidungen in einer Stadt verfügt und wer letztendlich davon profitiert (Fainstain 2002). Es geht darum, dass alle Menschen, unabhängig von ihrer sozialen und wirtschaftlichen Stellung, das Recht haben sollten, an der Gestaltung und Nutzung der Stadt teilzuhaben und die Stadt so den Bedürfnissen und Interessen aller Bürger:innen entspricht (Holm 2009). Dies beinhaltet den Zugang zu Ressourcen und Dienstleistungen, politischer Teilhabe, Mitbestimmung und eine inklusive und gerechte Stadtentwicklung (Harvey 2008).

Der Ursprung des Konzepts entstand in den 1960 - 70er Jahren als Reaktion auf die starken Urbanisierungsprozesse und die damit verbundenen sozialen Probleme in den Städten (Mullis 2013). Im wissenschaftlichen Diskurs hat der französische Philosoph und Soziologe Lefebvre (1996) erstmals argumentiert, dass Raum nicht nur ein physischer Ort ist, sondern auch ein soziales und politisches Konstrukt, das durch gesellschaftliche, politische und ökonomische Prozesse produziert wird und dementsprechend auch als sozialer Raum, in dem die Bedürfnisse und Interessen der Menschen berücksichtigt werden müssen. Dies bedeutet, dass Städte durch politische Entscheidungen und ökonomische Interessen gestaltet werden, die dazu führen können, dass bestimmte Bevölkerungsgruppen ausgeschlossen werden. Es geht darum, dass die Stadt als ein sozialer Raum verstanden wird,

in dem alle Menschen eine aktive Rolle in der Gestaltung ihres Umfelds spielen können (Lefebvre 2009).

Im Laufe des 20. Jahrhunderts haben politische und soziale Bewegungen und Initiativen dazu geführt, dass der wissenschaftliche Ansatz immer mehr Anerkennung fand und in der Stadtentwicklung verankert wurde (Mullis 2013). Das Konzept ist mittlerweile zu einem wichtigen Thema geworden und versucht die sozialen, ökonomischen und ökologischen Disparitäten in der Stadt zu bekämpfen. Die Verwirklichung des Konzepts "Right to the city" ist jedoch kein einfacher Prozess. Städte sind komplexe soziale Systeme, die von vielen verschiedenen Akteuren gestaltet werden (Holm 2009). Daher ist es wichtig, einen Ansatz zu verfolgen, der die Interessen aller Beteiligten berücksichtigt und sicherstellt, dass die Stadt für alle zugänglich und nutzbar ist. Dafür werden von politischer Seite immer häufiger die Begriffe, wie zum Beispiel inklusive und gerechte Stadtentwicklung, verwendet. Dennoch lassen unterschiedliche Initiativen erkennen, dass sich die Bürger:innen von politischer Seite übergangen fühlen und ein größeres Mitbestimmungsrecht an der städtischen Entwicklung einfordern und sich besonders zum Beispiel gegen die unterschiedlichen Auswirkungen der Gentrifizierung und städtischen Großprojekten auflehnen (siehe zum Beispiel Deutsche Wohnen & Co. enteignen, Olympiareferendum in Hamburg). Um ein inklusiveres und gerechteres Stadtumfeld zu schaffen, ist es notwendig, diese Prozesse zu kritisieren und alternative Entwicklungsansätze zu fördern, die auf den Bedürfnissen und Interessen aller Bürger:innen basieren (Marcuse 2009). Hierbei kann das Konzept des "Right to the city" eine wichtige Rolle spielen, dass die Notwendigkeit betont, den Zugang zu Ressourcen und Teilhabemöglichkeiten in der Stadt für alle Bürger:innen zu gewährleisten und gerecht zu verteilen (Moroni/Chiodelli 2013).

Einer der bekanntesten theoretischen Aufsätze zu dem Konzept ist der von David Harvey (2008), welcher argumentiert, dass das Recht auf die Stadt ein menschliches Grundrecht ist und betont, dass Städte eine enorme Menge an sozialen, kulturellen und wirtschaftlichen Ressourcen sammeln und diese für alle Bürger:innen zugänglich und nutzbar sein sollten, und nicht nur für eine privilegierte Elite. Harvey schlägt vor, dass die Stadt auf eine Weise genutzt wird, die ihre sozialen und ökologischen Bedürfnisse befriedigt und ihre Bürger:innen ermächtigt. Ein weiteres wichtiges Konzept in Bezug auf "Right to the city" ist das der sozialen Gerechtigkeit in urbanen Räumen von Baines (2011). Sie argumentiert in ihrem Buch "Justice in the City", dass es wichtig ist, Städte ausbalanciert zu gestalten, um alle Bürger:innen gleichermaßen zu berücksichtigen und diskriminierende Praktiken zu vermeiden. Baines betont, dass eine Stadt gerecht sein muss, wenn sie ihre Bürger:innen gleichermaßen schützen und unterstützen will.

Susan Fainstain untersucht in ihrem Aufsatz "Whose City is it Anyway?" (2002) die Verteilung von Macht und Kontrolle in städtischen Räumen und schlägt vor, dass es notwendig ist, die Interessen und Bedürfnisse von verschiedenen Bevölkerungsgruppen zu berücksichtigen, um eine gerechte und inklusive Stadtentwicklung zu erreichen. In ihrer Analyse kritisiert sie die Tendenz zur Privatisierung öffentlicher Räume, da diese den Zugang für viele Menschen einschränken und eine Verstärkung der wirtschaftlichen und sozialen Disparitäten bewirken könne. Sie fordert eine stärkere Beteiligung der Bürger:innen an städtischen Entscheidungsprozessen und eine Umverteilung der Macht und Kontrolle, um eine nachhaltige und gerechtere Stadtentwicklung zu ermöglichen.

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass das Konzept "Right to the city" von großer Bedeutung ist, da es die Verteilung von Macht und politischer Teilhabe in urbanen Räumen betrifft. Es geht darum, Städte so zu gestalten, dass alle Bürger:innen gleichermaßen Zugang zu Ressourcen haben und politisch beteiligt sind. Theoretiker wie David Harvey, Alison Baines und Susan Fainstain haben wichtige Beiträge zu diesem Konzept geleistet und darauf hingewiesen, dass ein gerechtes und inklusives Stadtmanagement notwendig ist, um eine Stadt für alle nutzbar und zugänglich zu gestalten. Kritische Stadttheorien können uns helfen, die Machtverteilung in Städten zu verstehen und politische Teilhabe und Mitbestimmung für alle Bürger:innen zu erreichen (Marcuse 2009).

Um uns dem Konzept weiter anzunähern, haben wir im Seminar den Beitrag „From critical urban theory to the right to the city“ Peter Marcuse aus dem Jahr 2009 besprochen. Marcuse untersucht die Entwicklung der kritischen Stadttheorie und deren Relevanz. Er argumentiert, dass kritische Stadttheorien, die sich mit Fragen der Macht, sozialer Gerechtigkeit und politischer Teilhabe in Städten beschäftigen, zu einem besseren Verständnis beitragen können. Dabei wird betont, dass es wichtig ist, die Machtverteilung in Städten zu untersuchen und zu verstehen, um eine gerechtere und inklusivere Stadtentwicklung zu erreichen. Marcuse schlägt vor, dass das Konzept nicht nur auf den Zugang zu Ressourcen und Dienstleistungen beschränkt werden sollte, sondern auch politische Teilhabe und Mitbestimmung einschließen sollte. Es sei notwendig kritische Stadttheorien weiterzuentwickeln und anzuwenden, um eine gerechtere und inklusivere Stadtentwicklung zu erreichen.

Bei der Textdiskussion im Seminar wurde genauer auf die Bedeutung der Critical Urban Theory eingegangen. Es komme dem kritischen Aspekt der Theorie eine wichtige Rolle zu, denn mit dessen Hilfe könne die Stadtforschung und -planung den Status Quo kritisch hinterfragen und daraus Verbesserungen ableiten. Hierbei wurde angemerkt, dass bei der Reflexion die Geschichte nicht außer Acht gelassen werden dürfte, um aus ihr zu lernen.

Außerdem wurde das Verhältnis von Theorie und Praxis herausgestellt und aufgezeigt, dass die Theorie die Grundlage der Praxis darstelle, aber auch einen Mehrwert für die Praxis darstellen müsse. Denn für die kritische Stadtforschung sei weder eine Theorie ohne Praxis als eine Praxis ohne Theorie zielführend.

Des Weiteren wurde auf Marcuse Phrase „Expose, Propose, Politicize“ eingegangen. Damit beschreibt Marcuse, dass ein Status Quo von der Stadtforschung zuerst mit Hilfe der Theorie kritisch hinterfragt werden müsste. So kann herausgestellt werden welche Aspekte positiv und welche negativ zu bewerten sind („expose“). Anschließend sollen Verbesserungsvorschläge und Lösungsansätze entwickelt werden, die den Status Quo im Sinne des Konzeptes „Right to the city“ verbessern könnten („propose“). Diese Verbesserungsvorschläge und Lösungsansätze sollen schließlich in der Wissenschaft, Gesellschaft und Politik verbreitet werden („politicize“), um die Ziele letztendlich umsetzen zu können. Nach der Textdiskussion wurde das Seminar in Gruppen aufgeteilt und alle Gruppen beschäftigten sich mit der übergeordneten Frage: Welche Akteure in der Stadt Bremen lassen sich unter „Right to the city“ fassen?

Eine Gruppe kam diesbezüglich auf die Bürgerinitiative „Einfach Einsteigen“ zu sprechen. Diese Initiative hat sich, um in der expose – propose – politicize Perspektive von Marcuse (2009) zu bleiben, mit der Verkehrssituation in Bremen beschäftigt und festgestellt, dass der motorisierte Individualverkehr besonders vor dem Hintergrund der angestrebten Verkehrswende eine zu große Rolle spiele. Außerdem sei die Teilnahme am öffentlichen Verkehr durch unzureichendes Angebot und hohe Ticketpreise nicht attraktiv und nicht für jede Person zugänglich. Vor diesem Hintergrund hat die Initiative ein Konzept entwickelt, dass den Status quo verbessern könnte. Dieses Konzept besagt unter anderem, dass der öffentliche Nahverkehr ausgebaut und attraktiver gemacht werden soll und dass es keine Fahrtickets mehr geben soll, wobei die Finanzierung stattdessen solidarisch von der ganzen Bevölkerung Bremens sowie den angesiedelten Unternehmen übernommen wird. Damit wird sich erhofft, dass die Teilnahme am öffentlichen Verkehr deutlich steigt, und dass die solidarische Finanzierung mehr Personen die Möglichkeit zur Teilnahme am Verkehr biete. Denn jede Person habe das Recht auf Mobilität, ganz nach dem „Right to the city“ Konzept.

Eine weitere Gruppe kam auf die Situation der Obdachlosen am Bremer Hauptbahnhof zu sprechen. Zurzeit würden sich sehr viele Obdachlose dort aufhalten, was zu einem akut diskutierten Thema der Gesellschaft und Politik geführt habe. Einige Akteure sind der Meinung, dass sich die Obdachlosen nicht am Hauptbahnhof aufhalten sollten. In diesem Zusammenhang stellte sich im Seminar die Frage: Haben Obdachlose kein Recht auf Stadt

bzw. öffentliche Räume? Mit dieser Frage beschäftigen sich ebenfalls einige Akutere in Bremen.

Das Projekt „Housing first“ setzt sich dafür ein, dass Wohnungslose und generell Menschen in Notsituationen einen Weg aus der Wohnungslosigkeit herausfinden bzw. gar nicht in die Situation der Wohnungslosigkeit hineingeraten. Somit soll die Wohnungslosigkeit nachhaltig behoben werden. Das Projekt stellt Wohnräume zur Verfügung und bietet somit einer marginalisierten Gruppe das Recht auf Wohnen. Außerdem wird die marginalisierte Gruppe in weiteren Lebenssituationen von dem Projekt unterstützt.

Ähnliche Aufgaben übernimmt das Bremer Bündnis Zwangsräumungen Verhindern. Dieses Bündnis ist ein Zusammenschluss von Mieter:innen und politisch aktiven Menschen, die sich organisieren, um Kündigungen und Zwangsräumungen zu verhindern. Denn nach dem Konzept „Right to the city“ habe jede und jeder das Recht auf Wohnen und so hilft auch dieses Bündnis marginalisierten Gruppen.

Die „comeback GmbH“ bietet wiederum ein differenziertes Hilfsangebot für drogengefährdete und drogenabhängige Menschen an. Das Vorgehen ist dabei niederschwellig und akzeptierend und so kann sich für die Rechte dieser marginalisierten Gruppe eingesetzt werden. Die drogengefährdeten und -abhängigen Menschen sollen mit Hilfe der Organisation behutsam in die gesellschaftlichen Teilbereiche reintegriert werden.

Zuletzt wurde angesprochen, dass in Bremen eine Geflüchtetenunterkunft aufgelöst worden sei, um diese Unterkunft für Obdachlose bereitzustellen. Dieses Vorgehen der Politik wurde vom Seminar kritisch hinterfragt. Es wurden Fragen in den Raum gestellt, ob damit nicht marginalisierte Gruppen gegeneinander ausgespielt werden würden und ob es sich dabei um „Symbolpolitik“ handeln könne. Eine Lösung im Sinne des Konzepts „Right to the city“ wäre eine Unterkunft und Wahrung der Rechte für beide marginalisierte Gruppen, die eine gerechte Stadtpolitik ermöglichen sollte.

## Literatur

Baines, A. (2011): Justice in the City: The Spatial and Social Dimensions of Urban Justice. Routledge.

Fainstain, S. (2002): Whose City is it Anyway? Redistributive urban policies in an era of globalization. In: Environment and Planning A, 34(2), 331-357.

Harvey, D. (2008): The Right to the City. In: International Journal of Urban and Regional Research, 32(4), 939-941.

Lefèbvre, H. (1996 [1967]): The Right to the City. In: E. Kofman and E. Lebas (Hrsg.): Writings on Cities, 63–184. London: Blackwell.

Lefèbvre, Henri (2009 [1968]): Le droit à la ville. Paris: Anthropos.

Marcuse, P. (2009). From critical urban theory to the right to the city. City, 13(2-3), 185–197.

Moroni, S., & Chiodelli, F. (2014): Public Spaces, Private Spaces, and the Right to the City. In: International Journal of E-Planning Research, 3(1), 51–65.

Mullis, D. (2013): Recht auf die Stadt Facetten und Möglichkeiten einer Pa-  
role. In: Emanzipation, Jg. 3, Nr. 2.

## Gruppe 2: Wem gehört die Stadt?

Im Folgenden soll eine der grundlegenden Theorien der kritischen Stadtfor-  
schung erläutert werden. In einer kritischen Auseinandersetzung mit der  
Entwicklung von Städten stellt sich früher oder später die Frage für wen  
eine Stadt eigentlich entwickelt wird und wer das Recht hat die Stadt zu  
nutzen. Wem gehört die Stadt? Und wer hat welches Recht auf die Stadt?

Der Ursprung der Theorie findet sich in den tiefgreifenden Krisen des 20.  
Jahrhunderts, die den Menschen und vor allem auch der städtischen Bevöl-  
kerung immer wieder vor Augen führten, dass das bestehende System einige  
Fehler aufweist und vor allem Randgruppen und Minderheiten ausge-  
grenzt wurden (Marcuse 2009: 188). Seit den 1960er Jahren vermehrten  
sich die Forderungen nach Reformen und einer insgesamt gerechteren  
(Stadt-)Politik. Diese Forderung spiegelte sich vor allem in den Studenten-  
aufständen 1968 wieder (Harvey 2008: 28).

Zur gleichen Zeit wie diese Unruhen in Paris und den USA stellte der fran-  
zösische Soziologe und Philosoph Henri Lefebvre erstmals die Frage nach  
dem „Recht auf Stadt“. Er ging grundsätzlich davon aus, dass ein Raum  
nicht nur ein physischer Ort ist, sondern immer auch ein soziales und politi-  
sches Konstrukt. Dieser Raum wird durch gesellschaftliche, politische und  
ökonomische Prozesse produziert und ist somit auch ein sozialer Raum, in  
dem die Bedürfnisse und Interessen der Menschen berücksichtigt werden  
müssen (vgl. Lefebvre 1991). In seinem Buch „The Right to the City“ (1967)  
argumentiert er, dass die Stadt ein öffentlicher Raum ist, der allen Men-  
schen zur Verfügung stehen sollte und dass die BürgerInnen ein Recht auf

Teilhabe an der Gestaltung ihrer Städte haben sollten (vgl. Lefebvre 1967). Er definiert das Recht auf Stadt als „[...] ein Schrei und eine Forderung“ (Lefebvre, 1967: 158), die das „[...] Recht auf Information, das Recht auf die Inanspruchnahme vielfältiger Dienstleistungen, das Recht der Nutzer, ihre Vorstellungen über den Raum und die Zeit ihrer Aktivitäten im städtischen Raum bekannt zu machen [und] die Nutzung des Zentrums umfassen“ (Lefebvre 1991: 34). Die „Forderung“ („demand“) geht dabei laut Lefebvre von den den Bedürftigen und Unterdrückten, die nicht einmal ihre grundlegendsten Bedürfnisse erfüllen können, aus. Als Beispiel dienen hier Obdachlose, Hungernde, Gefangene oder auch politisch Verfolgte. Bei dieser Gruppe handelt es sich um eine unfreiwillige Forderung, die aus ihrer Not entsteht. Der Aufschrei („cry“) kommt von jenen, die oberflächlich in das System integriert sind und an ihrem materiellen Vorteilen teilhaben können. Ihr Schrei nach Veränderung mag daraus resultieren, dass sie in ihren Möglichkeiten zur kreativen Betätigung eingeschränkt sind, sie in ihren sozialen Beziehungen unterdrückt werden, sie sich vielleicht eines nicht genutzten Wohlstands schuldig machen oder ihre Lebenshoffnungen unerfüllt bleiben (Marcuse 2009: 190). So kommt der Aufschrei nach dem Recht auf Stadt von den am stärksten ausgegrenzten, unterbezahlten und unsicheren MitgliederInnen der Arbeiterklasse und oft nicht von den Angehörigen der höheren Schichten, von Intellektuellen oder Kapitalisten. Die Forderung nach dem Recht auf Stadt kommt wiederum von den unmittelbar Unterdrückten.

Der grundlegende Gedanke der Theorie ist, dass alle BürgerInnen das Recht haben sollten, an der Gestaltung ihrer Städte und an deren Ressourcen teilzuhaben (vgl. Lefebvre 1967). Damit ist nicht unbedingt ein gesetzlicher Rechtsanspruch gemeint, der vor Gericht durchgesetzt werden kann, auch wenn dieser ein wichtiger Schritt zur Verwirklichung des Rechts sein kann (Marcuse 2009: 192). Städte sollten für alle Menschen lebenswert und zugänglich sein, unabhängig von ihrer sozialen oder wirtschaftlichen Stellung. Diese Forderung bezieht sich auf Bereiche wie bezahlbaren Wohnraum, öffentlichen Verkehr, öffentliche Räume und Grünanlagen, Bildung und Kultur sowie auf die Beteiligung von BürgerInnen an politischen Entscheidungen, die ihre Städte betreffen (Harvey 2008: 37-40). Der Geograph David Harvey argumentiert, dass „Recht auf Stadt“ ein menschliches Grundrecht ist und betont, dass Städte eine enorme Menge an sozialen, kulturellen und wirtschaftlichen Ressourcen sammeln und diese für alle BürgerInnen zugänglich und nutzbar sein sollten. Er fordert, dass die Stadt auf eine Weise genutzt wird, die ihre sozialen und ökologischen Bedürfnisse befriedigt und ihre Bürger ermächtigt (Harvey 2008: 37-40).

Die Stadt soll laut Harvey nicht nur als reiner Wirtschaftsstandort betrachtet werden, sondern als ein Ort, an dem die Bedürfnisse und Rechte aller BürgerInnen berücksichtigt werden. Dies beinhaltet auch die Förderung ei-



ner inklusiveren Stadt, in der alle Bevölkerungsgruppen, unabhängig von Alter, Geschlecht, Rasse, Religion oder sozialem Status, gleiche Möglichkeiten haben, ihre Bedürfnisse zu erfüllen und am städtischen Leben teilzunehmen (vgl. Harvey 2008). Ein wichtiger Aspekt des Rechts auf Stadt ist die Gestaltung des öffentlichen Raums. Hier sollten Städte eine Vielzahl von Möglichkeiten für BürgerInnen bieten, sich zu treffen, zu kommunizieren und zu engagieren. Dazu gehört beispielsweise der Zugang zu grünen Räumen, öffentlichen Verkehrsmitteln, Kultur- und Freizeiteinrichtungen sowie die Möglichkeit, an politischen Entscheidungen teilzunehmen (Moroni und Chiodelli 2014:56-59). Ein weiterer wichtiger Aspekt des Rechts auf Stadt ist die Verfügbarkeit und Zugänglichkeit von bezahlbarem Wohnraum. Hier sollten Städte sicherstellen, dass alle BürgerInnen, unabhängig von ihren finanziellen Mitteln, Zugang zu geeignetem Wohnraum haben. Dies umfasst auch Maßnahmen zur Bekämpfung von Wohnungsnot und Verdrängung, um sicherzustellen, dass Städte für alle Bevölkerungsgruppen zugänglich und bezahlbar bleiben (Mitchell 2003: 961-972).

Der Begriff „Recht auf Stadt“ hat seit seiner Einführung durch Lefebvre (1967) eine weite Verwendung gefunden und bezieht sich heute oft auf Bewegungen und Kampagnen, die für eine gerechtere Stadtentwicklung und soziale Gerechtigkeit eintreten. So gibt es in viele deutschen Städten und auch weltweit zahlreiche aktivistische Kampagnen, die verschiedene Aspekte des „Rechts auf Stadt“ einfordern. Im Bereich der Stadtplanung und -entwicklung schlägt Peter Marcuse (2009) den Ansatz der „Kritischen Planung“ vor. Diese setzt sich aus den drei Schritten „Aufzeigen, Vorschlagen und Politisieren“ („Expose, Propose and Politicize“) zusammen (Marcuse 2009: 194). Zuerst sollten Probleme identifiziert und analysiert werden. Diese Analyse kann dann an diejenigen übermittelt werden, die sie nutzen können und das Problem bearbeiten können. Im nächsten Schritt sollte dann in Zusammenarbeit mit den Betroffenen konkrete Vorschläge, Programme, Ziele und Strategien erarbeitet werden. Dabei sollte sie kritische Stadtforschung dazu beitragen Lösungsvorschläge für die aufgedeckten Probleme zu formulieren und die Notwendigkeit einer politisierten Antwort aufzeigen. Im letzten Schritt sollten politische Handlungsmöglichkeiten erörtert werden und diskutiert werden. Dabei kann die Stadtplanung und -entwicklung informieren und organisieren. Die Hauptaufgaben liegen hier in der Organisationsstrategie und der Tagespolitik (Marcuse 2009: 194-195).

## Zusammenfassung der Sitzung

Hier soll kurz die 9. Sitzung des Seminars zum Thema „Right to the City“

protokolliert werden. Im ersten Teil der Sitzung wurde die vorgegebene Literatur von Peter Marcuse (2009) diskutiert. Auf dieser Basis sollten dann in einer Gruppenarbeit Akteure und Initiativen in Bremen identifiziert werden, die sich auf das „Recht auf Stadt“ beziehen und einzelne Aspekte davon einfordern.

## 1. Teil: Diskussion über die Literatur zur Sitzung

- Zuerst sollte im Plenum die Frage beantwortet werden, was genau Critical Urban Theory ist. Dabei stand der kritische Aspekt der Theorie im Vordergrund. Es sei vor allem wichtig den Status Quo zu hinterfragen und kritisch zu durchleuchten. Zudem sollten die Stadtforschung auch immer vor einem historischen Aspekt reflektiert werden um aus Fehlern der Vergangenheit zu lernen.
- Die Theorie müsse außerdem immer in einem Verhältnis zur Praxis stehen. So sollte die Theorie als Grundlage für die Praxis dienen. Eine Theorie die keinen Mehrwert für die Praxis bringt sei im Kontext der kritischen Stadtforschung nicht hilfreich. Der Anspruch muss hier sein Missstände in der Städteentwicklung aufzuzeigen und Lösungsansätze zu generieren. Dabei geht es auch um gesellschaftliche Entwicklungen und soziale Dynamiken, die sich im urbanen Raum spiegeln. Im Text von Peter Marcuse wird dies unter den Punkten „expose, propose and politicize“ zusammengefasst (s.o.).
- Abschließend sollten die Fragen „Welches Recht?“, „Wessen Recht?“ und „Für welche Stadt?“ beantwortet werden. Hier war das Ergebnis im Grunde identisch mit den oben genannten Punkten aus der Literatur, weshalb hier nicht weiter darauf eingegangen werden soll.

## 2. Teil: Gruppenarbeit

Welche Akteure und Initiativen gibt es in der Stadt Bremen, die das „Recht auf Stadt“ für sich beanspruchen? Hier werden im Folgenden einige Beispiele aufgelistet, die in der Sitzung als Ergebnis der Gruppenarbeit vorgestellt wurden.

- **comeback GmbH:** Eine ambulante Drogenhilfe in Bremen, die sich unter anderem auch für die Rechte von drogengefährdeten und -abhängigen Menschen einsetzt. Gerade diese Randgruppen sind, wie in der theoretischen Einführung erwähnt, in der Theorie des „Rechts auf Stadt“ impliziert.

- **einfach einsteigen:** Eine Initiative, die sich für den Ausbau des ÖPNV in Bremen und Umland einsetzt. Gefordert wird vor allem eine Erweiterung des Nahverkehrsangebotes in Bremen und ein Ausbau des Nahverkehrsnetzes. Darüber hinaus wird ein fahrscheinfreies ÖPNV-Angebot gefordert, das durch Umlagen finanziert wird, die jede/r BürgerIn zahlt. Somit hätte jede/r EinwohnerIn Bremens ein Recht auf den Nahverkehr.
  
- **Bremer Bündnis Zwangsräumungen Verhindern:** Ein Zusammenschluss von MieterInnen und politisch aktiven Menschen, die (Eigenbedarfs-)Kündigungen und Zwangsräumungen nicht hinnehmen wollen und sich gemeinsam dagegen organisieren. Das Bündnis unterstützt Menschen, die einer Zwangsräumung zum Opfer fallen oder denen die Wohnung gekündigt wurde. Diese Initiative setzt sich vor allem für das Recht auf Wohnraum ein.
  
- **Housing First Bremen:** Ein Projekt, das sich für Menschen in Notsituationen einsetzt. Ziel ist es, Wohnungslosigkeit zu vermeiden und nachhaltig zu beheben. Grundgedanke des Projekts ist, dass der Obdachlosigkeit nur mit einer festen Wohnung entgangen werden kann. Mit seinem Bestand stellt das Projekt Wohnräume für Wohnungslose bereit und unterstützt diese darüber hinaus auf dem Weg in ein geregeltes Leben.
  
- **Geflüchtetenunterkunft:** Zuletzt wurde die Auflösung einer Geflüchtetenunterkunft in der Nähe des Bremer Hauptbahnhofs diskutiert. Diese Einrichtung wurde aufgelöst und zu einer Unterkunft für Obdachlose umfunktioniert. Hier wurde im Plenum kritisiert, dass es nicht gerecht sei marginalisierte Gruppen gegeneinander auszuspielen. Das „Recht auf Stadt“ ist auch eine Forderung nach einer gerechten Stadtpolitik für alle. Die Rechte einer marginalisierten Gruppen gegen die einer anderen Gruppe aufzuwiegen sei dabei nicht sinnvoll. Eine optimale Lösung würde beide Gruppen einen Platz in der Stadt ermöglichen. Literaturverzeichnis

Harvey, David (2008): The Right to the City. In: The New Left Review (53). 23-40.

Lefebvre, H. (1996 [1967]): The Right to the City. In: Kofman, E. und Lebas, E. (Hg.): Writings on Cities. London: Blackwell. 63-184.

- Lefebvre, H. (1991): Les illusions de la modernité. In: Ramoney, I., Decoroy, J. und Brie, C. (Hg.). La ville partout et partout en crise, Manière de voir, 13. Paris: Le Monde diplomatique.
- Marcuse, P. (2009): From critical urban theory to the right to the city. In: City (13) 2-3 13. 185-197.
- Mitchell, D. (2003): The Right to the City: Social Justice and the Fight for Public Space. In: International Journal of Urban and Regional Research. 27(4). 961-972.
- Moroni, S., und Chiodelli, F. (2014): Public Spaces, Private Spaces, and the Right to the City. In: International Journal of E-Planning Research. 3(1). 51-65

## Sitzung 10: Postwachstumsstadt



Quelle: Für eine bessere Welt (2020). Online: <https://www.fuereinebesserewelt.info/postwachstumsstadt-eine-utopie/>

### Postwachstumsökonomien - Begrifflichkeit, städtischer Bezug und Kritik

#### Eine Zeit der Krisen

Unsere Gesellschaft befindet sich in Krisen. Plural, da die Krisen der heutigen Zeit vermutlich den neuen Normalzustand unseres Lebens widerspiegeln. Scheinbar ist die Zeit vorbei, in der Politik als gestaltendes Element unseres Lebens fungiert hat. Die Politik ist längst in eine dauerhafte Konstitution der Reaktion geraten, in der es mittlerweile beinahe ausschließlich darauf ankommt, auf immer neue Krisensituationen zu reagieren. Schleichend hat sich dieser Zustand etabliert, doch spätestens seit der COVID-19 Pandemie fühlt es sich real an: "Die Pandemie hat uns die Auswirkungen der Globalisierung vorgeführt. (...) Sie intensiviert die Carekrise (...) und die kapitalistische Krise" (Strüver 2021: 165). Auf städtischer Ebene verstärken sich prekäre Verhältnisse des Wohnungsmarkts (Dittmann et al. 2019: 44 ff.). Darüber hinaus entwickelt sich eine immer schwerer in den Griff zu bekommene, globale Klimakatastrophe, die sich nebst der ökologischen Ebene auch zunehmend auf ökonomischer und sozialer Ebene auswirkt (Eis et al. 2010), wie zuletzt auch an den Protesten in Lützerath und

dem damit zusammenhängenden Konflikt zwischen Aktivist\*innen, der Zivilgesellschaft, RWE und dem Staat ersichtlich wurde (Driessen 2023). Klar ist dabei, dass das anhaltend etablierte Telos wirtschaftlichen Wachstums ein grundlegender Bestandteil der sich global verschärfenden Situation ist. Die Annahme einer Entkopplung ökonomischen Wachstums und ökologischer Auswirkungen, die final auch sozial-gesellschaftliche Auswirkungen haben, ist wahrscheinlich eher Wunschdenken. Anhand des kurzen Abrisses aktueller Probleme zeigt sich schon einschlägig: Ökonomisches Wachstum kann nicht mehr lange als Zielvorstellung fungieren. Es braucht perspektivisch also alternative Konzepte, die sich auch an der Wachstumskritik des aktuellen Wirtschaftssystems üben. Im Folgenden sollen daher zunächst einmal die zum Verständnis dieser Konzepte benötigten Begriffe *Degrowth* und *Postwachstum* erläutert werden. Dazu werden eine Einordnung der Begriffe in die aktuelle Diskussion sowie eine Abgrenzung von anderen Begriffen wirtschaftlicher Entwicklung vorgenommen, um dann die Problematiken des aktuell vorherrschenden Wachstumsparadigmas aufzuzeigen. Anschließend sollen die Erkenntnisse an den Konzepten der postpolitischen Stadt und der Postwachstumsstadt angewandt werden. Zuletzt folgt eine kritische Auseinandersetzung mit dem Konzept des Postwachstums, indem wichtige Kritikpunkte aufgegriffen werden.

## Degrowth oder Postwachstum

Durch Latouche prägte sich 2004 der Begriff *decroissance*, oder auch *Degrowth*, der weniger als reales Projekt, sondern eher als Stichwort oder Sammelbegriff zu verstehen ist, und Kritik am Festhalten wirtschaftlichen Wachstums im herkömmlichen Sinne übt (Latouche 2004: 1). Analog dazu entwickelte sich der deutschsprachige Begriff *Postwachstumsökonomien*, der sich daraufhin auch in das englischsprachige hin zum Begriff *Post-Growth* entwickelte (Kopfmüller & Nierling 2016: 46). Unter dem Begriff sammeln sich verschiedene Konzepte, die sich auf verschiedenen Ebenen vom Telos Wirtschaftswachstum lösen. „Die Postwachstumsökonomie in dieser Lesart fokussiert auf ökologische Bescheidenheit, offene und lokale Wirtschaftskreisläufe und eine gerechtere Verteilung von Ressourcen durch neue Formen demokratischer Institutionen“ (Kopfmüller & Nierling: 46).

Den Postwachstumsökonomien zugehörige Ideen differenzieren sich untereinander jedoch deutlich aus. Während einige Ansätze oft kleinräumlich eingegrenzt sind, finden sich andernorts deutlich grundlegendere und systemkritischere Konzepte, die das aktuelle, spätkapitalistische System deutlich radikaler hinterfragen und entsprechend kritisieren. Allen gemein ist jedoch, dass sie nicht gleichzusetzen sind mit Begriffen wie *Schrumpfung* oder *Rezession* (Schulz 2018: 11). Des Weiteren ist der Begriff der Postwachstumsökonomie vom Konzept des *Green Growth* abzugrenzen. Zwar wird auch beim Postwachstum ein Augenmerk auf nachhaltige Praktiken

gelegt, jedoch geschieht dies eher aus einem Suffizienz- als einem Effizienzansatz heraus. Während letzterer auf technische Innovation zählt und dadurch einen *Capitalism as usual* anstrebt, bei welchem es zwar zu einer Veränderung der Art des Wachstums kommt, das Wachstumsparadigma selbst aber nicht hinterfragt wird, zielt ersterer auf eine absolute Reduktion des Ressourcenverbrauchs ab (Gamberini 2020: 108 ff.).

Postwachstumsökonomien können also beschrieben werden, als Konzepte für Wirtschaftssysteme, die nicht auf Wirtschaftswachstum angewiesen sind, um sich selbst zu erhalten. Stattdessen sollen Ressourcen nachhaltig bewirtschaftet werden. Ein Schwerpunkt liegt dabei auf der Umverteilung des Wohlstands, anstatt diesen weiter anzuhäufen. Diese Art von Volkswirtschaften legen auch Wert auf die Nutzung erneuerbarer Energiequellen und die suffiziente Nutzung bestehender Technologien, um die Abhängigkeit von fossilen Brennstoffen und anderen nicht erneuerbaren Ressourcen zu verringern (Kopfmüller & Nierling 2016: 46 f.). Postwachstumsökonomien fördern darüber hinaus die Entwicklung der lokalen Wirtschaft, um die ökologischen und wirtschaftlichen Auswirkungen der Globalisierung zu verringern. Dem liegt primär die Anregung eines kulturellen Wandels zugrunde (Paech 2016: 10 ff.).

## Das Problem mit Wachstum

“Wachstum hat eben doch etwas mit besserem Leben zu tun: Die Lebenserwartung korreliert mit wachsendem BIP pro Kopf. Länder mit höherem Nationaleinkommen können sich bessere Schulen leisten und ein ausgebautes Gesundheitssystem. (...) Dass die Welt heute so reich ist wie nie zuvor, ist ein gigantischer Wachstumserfolg” (Hank 2016) heißt es in der Frankfurter Allgemeinen Zeitung bei einem Beitrag zum Thema Postwachstumsökonomien. Dem Autor ist dabei relativ schnell eine eurozentristische Perspektive auf das Thema zu unterstellen, denn was Hank außer Acht lässt, ist die ungleiche globale Verteilung der Kosten von Wachstum, die in Externalisierungsgesellschaften in den globalen Süden ausgelagert werden, während das Wachstum und der damit einhergehende Reichtum im globalen Norden verortet ist, wodurch Fragen globaler Gerechtigkeit aufgeworfen werden (Jaeger 2021: 214 ff.). Zudem widerlegen Studien, dass Glück mit einhergehendem wirtschaftlichem Wachstum ebenfalls ansteigt (Paech 2016: 4 f.), zumal die Grundlage dessen auf endlichen Ressourcen basiert, die zunehmend beansprucht und aufgebraucht werden (Heinberg 2007: 2 ff.; Kopfmüller & Nierling 2016: 46). Weitere Kritikpunkte am Wachstumsparadigma sind feministische Kritik an der Abwertung von Reproduktionsarbeit und die kulturelle Kritik an der Entfremdung des Menschen in Steigerungs- und Wettbewerbslogiken (Schmelzer & Vetter 2020: 47 f.).

## Die postpolitische Stadt

Der politische Dissens, Unstimmigkeiten und Auseinandersetzungen dienen als Grundlage allen Politischen und somit auch der politischen Stadt (Swynge-  
douw 2013: 141; Michel & Roskamm 2013: 9). Das Framework der post-  
politischen Stadt stellt die Existenz dieser Art von Möglichkeit zum Aus-  
tausch und politischen Streit in der Stadt jedoch in Frage (Davidson & Iveson 2015: 543). Demnach sei der politische Dissens aus der Stadt verbannt und durch Konsens, durch gouvernementale, neoliberale Herrschaftspraktiken ersetzt worden. Jeglicher Widerspruch sei eliminiert worden (Swynge-  
douw 2013: 142). Die Forschung zur postpolitischen Stadt hat nun zum Ziel, die unhinterfragten und normalisierten allgemeingültigen Hierarchien und Verhältnisse in der Stadt aufzudecken und abermals zur Diskussion zu stellen, um letztendlich das Politische zurück in die Stadt zu bringen.

Zu den naturalisierten Hierarchien und Praktiken, die im Diskurs um die postpolitische Stadt kritisiert werden, gehört unter anderem auch das Eingliedern der Stadt in die neoliberale Marktlogik, indem beispielsweise gefordert wird, dass nicht nur die Stadtbewohner\*innen, sondern auch die Stadt selbst national und international wettbewerbstauglich sein und so Investoren, Bewohner\*innen, Arbeiter\*innen und Unternehmen anlocken sollte (Davidson & Iveson 2015: 544 f.). Ein weiteres Beispiel für die naturalisierten Hierarchien ist die bereits erwähnte allgemeingültige Vorherrschaft des Wachstumsparadigmas und die damit einhergehende Dominanz von Indikatoren, die das wirtschaftliche Wachstum eines Landes als den zentralen Hinweis auf dessen Entwicklung festlegen.

## Die Postwachstumsstadt

Nach Schulz (2018) sind es gerade die Planungs- und Raumwissenschaften und damit auch die Stadtforschung, die sich früh der Problematik endlicher (Raum-)Ressourcen bewusst und daher auch geübt im Umgang mit Knappheit waren (Schulz 2018: 11). Doch auch in den Raumwissenschaften, insbesondere im Falle der gängigen Indikatoren für Raumentwicklung, sei bisher ein starker Fokus auf Wachstumsindikatoren gelegt worden. Besonders in Hinblick auf aktuelle Debatten um Wohnraumknappheit und steigende Immobilienpreise werden Fragen darüber aufgeworfen, wie Wohnraum in einer Postwachstumsgesellschaft neu gedacht werden kann oder wie Planung und Investitionen von neoliberalen Marktlogiken entkoppelt werden können und stattdessen gemeinwohlorientierten Zielen dienen könnten (Schulz 2018: 13). Aber auch in anderen raumwirksamen Lebensbereichen wie Versorgung und Ernährung, der Produktion oder der Nutzung von öffentlichen Räumen ist die Postwachstumsdebatte in der Stadt verordnet (Schulz 2018: 13 f.).



Eine Stadt, die sich vom Wachstumsparadigma entfernt, sollte laut Schmelzer und Vetter (2020: 52 ff.) gezielt Prozesse von Phasing-in und Phasing-out (Bauriedl et al. 2021: 29 ff.) nutzen, um selektiv Praktiken zu unterstützen, die soziale und ökologische Gerechtigkeit stärken und den Lebensstandard unabhängig von ökonomischen Wachstum heben, während Praktiken die ausschließlich einem wirtschaftlichen, nicht nachhaltigen Wachstum dienen deprivilegiert werden (Schmelzer & Vetter 2020: 52 ff.). Dabei hat die Stadt Fragen zu beantworten, wie Wirtschaft demokratisiert, wie Technik sozial und demokratisch zur Steigerung des Gemeinwohls eingesetzt, wie Produktion und Reproduktion verhandelt und wie lokale und globale Umverteilung gewährleistet werden können (Schmelzer & Vetter 2020: 52 ff.). Die Stadtplanung kann für diese Prozesse explizit öffentliche Räume des Teilens und Infrastruktur für Gemeinschaft schaffen, die "postwachstumsorientierte Aktivitäten (...) fördern oder erst (...) ermöglichen" (Schulz 2018: 13 f.).

### Kritik

Obwohl die Utopie der Postwachstumsökonomie eine realistische Handlungsmaxime abzeichnen kann, gibt es partiell auch kritische Aspekte des Konzepts, die kurz erwähnt sein sollen.

In der Zeitschrift *Jungle.World* lassen sich beispielsweise mehrere Artikel zu möglichen Querfront-Tendenzen der Postwachstumsgesellschaft finden. Dabei wird auf sprachliche und inhaltliche Nähe zwischen Vertreter\*innen ebendieser, und als völkisch-national einzuordnende Akteur\*innen verwiesen (Nabert 2016). "Die Argumentation liest sich so: Die Deutschen würden zu wenig Kinder kriegen, in Afrika gäbe es zu viele Geburten, in der Folge würde es eine Masseneinwanderung nach Europa geben. Einen seiner Beiträge schließt Menzel mit den Worten 'Einwanderungs-, Wachstums- und Globalisierungskritik gehören zusammen. Wer hier auch nur einen Faktor ausblendet, wird die Tragweite des Problems nie erkennen'" (Nabert 2016). Um eine Vereinnahmung seitens Rechter zu vermeiden, ist eine klare Abgrenzung nötig, die scheinbar zum Teil ausbleibt.

Darüber hinaus ergibt sich die Frage, ob Postwachstumsökonomien radikal genug gedacht sind, um reale Veränderung zu bringen. Häufig wird der Fokus der nötigen Transformation auf Individuen gelegt (Dengler & Schmelzer 2021: 192). Davon ausgehend, dass die Frage nach dem guten Leben für alle nicht als individuelles Problem, sondern als Teil der öffentlichen Aufgabe verstanden wird, muss *Degrowth* grundlegender gedacht werden: "So verstanden ist eine Postwachstumsökonomie ein gesellschaftliches Projekt, das in seiner Forderung nach einer sozial-ökologischen Transformation die Veränderungen gesellschaftlicher Strukturen durch gesellschaftliche Kämpfe und alternativökonomische Experimente anstrebt und damit

über eine Individualethik weit hinausgeht“ (Dengler & Schmelzer 2021: 192). Damit geht auch die Frage nach dem Fokus von Postwachstumsökonomien einher, Wachstum als den alleinigen Verursacher der aktuellen Krisensituationen aufzufassen. “Der Kardinalfehler der gesamten Bewegung besteht in -ihrer Überhöhung des ‘Wachstums’ zum Inbegriff aller Übel, zum scheinbar letzten Grund gesellschaftlicher Prozesse und somit auch zum Hebelpunkt einer qualitativen politischen Veränderung” (Interessengemeinschaft RC 2014). Letzteres Zitat soll in diesem Kontext die Legitimität der Kritik an wirtschaftlichem Wachstum nicht absprechen, eignet sich aber dennoch als sinnvoller Perspektivwechsel bei der (kritischen) Auseinandersetzung mit Postwachstumsökonomien.

## Fazit

Der aktuelle Diskurs darum, ob Wachstum ein angemessenes gesellschaftliches Telos darstellt, stellt die Stadt- und Raumforschung vor neue Herausforderungen, bietet aber auch Freiraum für neue Ansätze der Planung. Löst man die Bewertung des Erfolges oder der Lebensqualität in einer Volkswirtschaft von relativ starren und eindimensionalen Indikatoren wie beispielsweise dem BIP, regt dies auch dazu an, neu zu denken, was gesellschaftlicher Wohlstand bedeutet. Die Kritik am wirtschaftlichen Wachstums als Indikator für die Lebensqualität in einem Land hat gezeigt, dass Indikatoren immer nur einen bestimmten Teil einer komplexen Realität widerspiegeln können und ein Indikator, der wirtschaftliches Wachstum messen soll somit keinen Anspruch darauf erheben kann, beispielsweise Aussagen über Lebensqualität zu tätigen. Das Konzept der Postwachstumsgesellschaft hingegen fragt danach, wie sich der Lebensstandard anheben lässt, indem intersektionale und internationale Gerechtigkeit vorangetrieben wird, während nachhaltig mit Ressourcen und der Umwelt umgegangen wird. Wie der Exkurs in *die Postwachstumsstadt* gezeigt hat, gibt es zahlreiche Bereiche, in denen Praktiken etabliert werden können, die sich vom Wachstumsparadigma lösen und andere Ziele in den Vordergrund stellen. Postwachstumsökonomien sind jedoch nicht als Allheilmittel zu begreifen. Abgesehen von der überwiegend utopischen Vorstellung einer Implementation solcher Konzepte in die heutige, spätkapitalistische Gesellschaft, bedarf es in dem Kontext einer klaren Abgrenzung zu rechten Agitator\*innen, die die Konzepte für eigene populistische Zwecke missbrauchen. Darüber hinaus ist die Konzeption von Wachstum als alleinige Ursache der gesellschaftlichen und ökologischen Missstände der heutigen Zeit zu kurz gefasst.

## Literatur

Bauriedl, S., Held, M., Kropp, C. (2021). Große Transformation zur Nachhaltigkeit: Konzeptionelle Grundlagen und Herausforderungen, In: Hof-

- meister, S.; Warner, B.; Ott, Z. (Ed.): Nachhaltige Raumentwicklung für die große Transformation - Herausforderungen, Barrieren und Perspektiven für Raumwissenschaften und Raumplanung, ISBN 978-3-88838-101-0, Verlag der ARL - Akademie für Raumentwicklung in der Leibniz-Gemeinschaft, Hannover, S. 22-44.
- Davidson, M., Iveson, K. (2015). Recovering the politics of the city: From the 'post-political city' to a 'method of equality' for critical urban geography, In: Progress in Human Geography 39(5), S. 543-559, DOI: 10.1177/0309132514535284
- Dittmann, J., Drilling, M., Bischoff, T. (2019). Obdachlosigkeit, Wohnungslosigkeit und prekäres Wohnen Ausmass, Profil und Bedarf in der Region Basel. Available at: <https://doi.org/10.12682/LIVES.2296-1658.2019.76>.
- Driessen, C. (2023). Klima-Clash an der Abbruchkante: Worum geht es in Lützerath? Stern.de: <https://www.stern.de/politik/deutschland/luetzerath--worum-geht-es-beimkonflikt-eigentlich--33085226.html> (Abruf 09.02.2023)
- Eis, R., Helm, R., Laußmann, D., Stark, K. (2010). Klimawandel und Gesundheit - Ein Sachstandsbericht. Robert Koch Institut Berlin.
- Gamberini, J. (2020). Postwachstums- versus nachhaltige Stadt? Gemeinsamkeiten, Spannungsfelder und Auswirkungen auf Städte und Stadtforschung. In: Brokow-Loga, A.; Eckardt, F. (Hrsg.) Postwachstumsstadt Konturen einer solidarischen Stadtpolitik, oekom Verlag S. 104-119.
- Hank, R. (2016). Wachstum im Schneckentempo ist in. Frankfurter Allgemeine Zeitung: <https://www.faz.net/aktuell/wirtschaft/wirtschaftspolitik/degrowth-bewegung-gutleben-ohne-wachstum-14482521.html> (Abruf 09.02.2023)
- Heinberg, R. (2007). Peak Everything: Waking Up to the Century of Declines, Gabriola Island. Interessengemeinschaft Robotercommunismus (2014). Unser Reichtum - 13 Thesen zur Postwachstumsbewegung. Jungle.World: <https://jungle.world/artikel/2014/45/unserreichtum> (Abruf 10.02.2023).
- Jaeger, L. (2021). Wege aus der Klimakatastrophe: Wie eine nachhaltige Energie- und Klimapolitik gelingt. Berlin, Heidelberg: Springer Berlin, Heidelberg. Available at: <https://doi.org/10.1007/978-3-662-63550-6>.
- Kopfmüller, J., Nierling, L. (2016). Postwachstumsökonomie und nachhaltige Entwicklung - Zwei (un)vereinbare Ideen?, TATuP - Zeitschrift für Technikfolgenabschätzung in Theorie und Praxis, 25(2), S. 45-54. Available at: <https://doi.org/10.14512/tatup.25.2.45>.
- Latouche, S. (2004). Degrowth economics, by Serge Latouche. Available at: <https://www.jussempier.org/Re->

[sources/Economic%20Data/Resources/Degrowth%20economics,%20by%20Serge%20Latouche.pdf](#) (Abruf 08.02.2023).

Michel, B., & Roskamm, N. (2013). Einführung. Die 'postpolitische Stadt'. sub\urban. zeitschrift für kritische stadtforschung, 1(2), S. 9-16.

Nabert, A. (2016). Degrowth und schrumpfende Logik. Jungle.Word: <https://jungle.world/artikel/2016/06/degrowth-und-schrumpfende-logik> (Abruf 10.02.2023)

Paech, N. (2016). 'Vom grünen Wachstumsmythos zur Postwachstumsökonomie', S. 1-18.

Schmelzer, M.; Vetter, A. (2020). Stadt für alle jenseits des Wachstums. Was kann die Stadtforschung aus der Degrowthdebatte lernen? In: Brokow-Loga, A.; Eckardt, F. (Hrsg.) Postwachstumsstadt Konturen einer solidarischen Stadtpolitik, oekom Verlag, München, S. 44-57.

Schulz, C. (2018). Postwachstum in den Raumwissenschaften. Akademie fuer Raumforschung und Landesplanung. Nachrichten, 47(4), S. 11-14.

Siebert, H. (1985). Zum Zielkonflikt zwischen Wachstum und Umwelt, In: Milde, Hellmuth Monissen, Hans G. (Ed.): Rationale Wirtschaftspolitik in komplexen Gesellschaften:

Gérard Gäfgen zum 60. Geburtstag, ISBN 3-17-008828-9, Kohlhammer, Stuttgart, S. 385-398

Strüver, A. (2021). The end of care-less capitalism (as we knew it)?: Kommentar zu Stefan Höhne und Boris Michel „Das Ende des Städtischen? Pandemie, Digitalisierung und planetarische Enturbanisierung“, sub\urban. zeitschrift für kritische stadtforschung, 9(1/2), S. 165–170. Available at: <https://doi.org/10.36900/suburban.v9i1/2.674>.

Swyngedouw, E. (2013). Die postpolitische Stadt. sub\urban. zeitschrift für kritische stadtforschung, 1(2), S. 141-158.

## Sitzung 11: Vergesellschaftung



Quelle: rbb (2022): Online: <https://www.rbb24.de/politik/beitrag/2022/12/expertenkommission-ent-eignung-vergesellschaftung-zwischenbericht.html>

In der 11. Sitzung des Kurses „Kritische Wohnungsforschung“ haben wir uns im Rahmen eines Experteninterviews mit dem aktuellen Vergesellschaftungsprojekt in Berlin, zum Thema Enteignung von Wohnraum beschäftigt.

Wir hatten die Möglichkeit, über ein Zoom-Meeting mit einem Vertreter von „Deutsche Wohnen & Co. Enteignen“ zu sprechen und über Fragen mehr zu dem aktuellen Ereignis zu erfahren. Der Vertreter Andre lebt selbst seit 15 Jahren in einem Hausprojekt in Berlin und ist daher nicht von den hohen Mieten betroffen. Die stabile Miete gibt ihm viel Freiheit, diese nutzt Andre um sich zu engagieren und zu helfen wo er kann. Durch seinen Freundes- und Kollegenkreis sieht er, wie stark die Betroffenen tagtäglich darunter leiden und durch die Mieten jeden Monat finanziell eingeschränkt werden.

2018 gründete sich die Kampagne „Deutsche Wohnen & Co. Enteignen“. Laut Mythos soll diese aus der Mietergemeinschaft „Kotti & Co“ entsprungen sein, einem Mieterzusammenschluss durch Unzufriedenheit am Kottbusser Tor. Die Kampagne sammelte bereits mehrfach Unterschriften und übertraf das angesetzte Ziel dabei in kürzester Zeit, doch die Politik zog durch lang dauernde Gutachten die Ergebnisse in die Länge. Das Ziel war es, durch die Politik, die großen Immobilienkonzerne, welche mehrere hunderttausende Wohnungen in Berlin besitzen mit einer Entschädigung zu enteignen, um die immer weiter steigenden Mieten aufzuhalten und die Wohnungen der Gesellschaft zurück zu geben.

Zur Bundestagswahl 2021 kam es zu einer Volksentscheid, zu der Enteignung von Immobilienkonzernen und Vergesellschaftung des Wohnraumes, an der über eine Millionen Berliner:innen teilnahmen. Es kamen dabei mehr Stimmen zustande als die 3 großen Parteien (Grüne/SPD/CDU) zu-

sammen erhielten. Das von 2,4 Millionen Wahlberechtigten in Berlin über eine Millionen an dem Volksentscheid teilnahmen zeigt, wie breit die Zustimmung in der Gesellschaft zu diesem Thema ist.

## Was ist Vergesellschaftung?

Vergesellschaftung ist ein Prozess, bei dem Individuen oder Gruppen zusammenkommen und miteinander interagieren, um ihre Bedürfnisse und Ziele zu erfüllen. Dies kann in einer Vielzahl von Kontexten stattfinden, einschließlich Familie, Freundschaft, Arbeit aber auch einer Gesellschaft im Allgemeinen. Der Begriff der Vergesellschaftung taucht immer wieder in Verbindung mit dem Begriff Enteignung auf, beide Begriffe werden gleichzeitig und synonym verwendet. Das liegt da dran, dass obwohl „Vergesellschaftung“ der korrekte juristische Begriff für die angestrebte Reform ist, „Enteignung“ als Wort verständlicher, als auch eine emotional ansprechendere politische Forderung ist. (Stoll 2022:640)

Der Artikel 15 des Grundgesetzes ermöglicht eine gemeinwirtschaftliche Organisation der Bewirtschaftung über die Vergesellschaftungsobjekte. Bei Wohnraum ist eine Vergesellschaftung wegen der Auslegung des Begriffes „Grund und Boden“ und den sich darauf befindenden Strukturen möglich. Auch Krankenhäuser und andere Infrastrukturen sind nicht ausgeschlossen. (Wawzyniak 2020:316)

Eine wichtige Komponente der Vergesellschaftung ist die Kommunikation. Menschen müssen miteinander kommunizieren, um ihre Bedürfnisse, Überzeugungen und Ansichten hinsichtlich eines Themas auszudrücken und so eine gemeinsame Lösung zu finden. Ein weiterer wichtiger Faktor ist das Verständnis und die Akzeptanz von Unterschieden. Die Vergesellschaftung erfordert, dass Individuen bereit sind, andere Perspektiven und Überzeugungen zu berücksichtigen und zu akzeptieren, um eine erfolgreiche Interaktion zu gewährleisten. Dies kann dazu beitragen, Konflikte zu vermeiden und eine positive, inklusive Umgebung zu schaffen. Unwissend von vielen, hängt beispielsweise der deutsche Wohnungsmarkt nämlich nicht nur von den Immobilienkonzernen an der Spitze der Nahrungskette ab, sondern wird stark von privaten Anlegern getrieben, welche den Wohnungsmarkt nahezu am Leben halten. (Michelsen 2019:84)

Vergesellschaftung kann auch dazu beitragen, dass Individuen ihre Fähigkeiten und Ressourcen teilen und verbessern. Durch Zusammenarbeit und den Austausch von Ideen können Menschen ihre Fähigkeiten erweitern und ihre Ziele effektiver erreichen.

## Vergesellschaftung in Berlin

In der aktuellen Debatte um die Vergesellschaftung von Wohnraum in Berlin spielt der Volksentscheid zur Enteignung von Immobilienkonzernen eine wichtige Rolle. Die Initiative „Deutsche Wohnen & Co. Enteignen“ ist der aktive Sprachapparat der Berliner Bevölkerung im Kampf gegen die Immobilienkonzerne. Das Ziel den Wohnungsbestand von großen Immobilienkonzernen zu verstaatlichen hat bisher keine Initiative angegriffen. (Aalbers 2022:1) Berlin ist höchstwahrscheinlich das bekannteste Beispiel für den Konflikt zwischen steigenden Mietpreisen und dem Mangel an bezahlbarem Wohnraum. Viele Bewohner:innen, Organisationen und Zusammenschlüsse kämpfen jeden Tag darum, angemessene Wohnungsmieten zu bekommen, während die großen Immobilienkonzerne enorme Gewinne aus der Vermietung von Wohnungen erzielen, da die Menschen gezwungen werden die immer weiter steigenden Mieten zu bezahlen, um nicht auf der Straße zu landen. Wenn die Mieten steigen, kann man zwar immer noch einen Umzug erwägen, doch wenn die Mieten in der ganzen Region steigen, haben die Mieter:innen kaum eine andere Wahl, als diese zu zahlen. (Aalbers 2022:3)

Der Volksentscheid zur Enteignung von Immobilienkonzernen wurde im Rahmen der letzten Bundestagswahl durchgeführt. Es nahmen 57,6% der Wahlberechtigten teil, mit dem Ziel, diese Ungerechtigkeit zu bekämpfen. Die Enteignung von Wohnungen, die im Besitz von Immobilienkonzernen sind, sollte den Berliner:innen zugute kommen, indem sie zu bezahlbaren Preisen, in Abhängigkeit vom Mindestlohn, vermietet werden. Der Entscheid hat viel Aufregung und Diskussion ausgelöst, immer noch wird dieser durch eine Expert:innenkommission, die aus Vertreter:innen der Regierung und Beauftragten der Kampagne „Deutsche Wohnen & Co. Enteignen“ ins Leben gerufen wurde, diskutiert und es bleibt abzuwarten, was das endgültige Ergebnis sein wird. Seit einem Jahr berät sich die Expert:innenkommission über die Verfassungsmäßigkeit der Vergesellschaftung und über rechtssichere Umsetzungswege, worin die Initiative eine Verschleppungstaktik sieht. (Stoll 2022:633)

Die Vergesellschaftung von Wohnraum ist ein komplexes Thema, das sowohl wirtschaftliche, als auch soziale Auswirkungen hat. Während es wichtig ist, dass jede:r Bürger:in eine angemessene Wohnung hat, müssen auch die Interessen und die finanzielle Sicherheit der Immobilienkonzerne berücksichtigt werden. Eine gerechte Lösung und eine von beiden Parteien als angemessen angesehene Entschädigungssumme muss gefunden werden, die sowohl den betroffenen Berliner:innen, als auch den Konzernen gerecht wird. Bereits 2021 kaufte das Land Berlin, dem Immobilienkonzern Vonovia ca. 15.000 Wohnungen ab und zahlte dafür 2,46 Milliarden Euro. (Bach,Michelson,Schmadt 2021:1) Das Verhältnis in dem diese beiden

Zahlen stehen, müsste sich in Betrachtung des Zieles der Kampagne, natürlich deutlich verändern.

Es ist jedoch klar, dass eine Lösung für die Vergesellschaftung von Wohnraum in Berlin dringend benötigt wird. Die Stadt hat eine lebendige Kultur und zeichnet sich durch diese aus, aber die steigenden Mietpreise und der Mangel an bezahlbarem Wohnraum bedrohen die Zukunft von Berlin als einer lebenswerten Stadt für alle Bürger:innen. Es ist nämlich schon längst überfällig, dass die Regierung und die Gemeinden gemeinsam handeln, um eine Lösung für die Vergesellschaftung von Wohnraum zu finden, die für die Bevölkerung Berlins gerecht und umsetzbar ist. Zusätzlich muss dafür eine Lösung gefunden werden, dass in der Zukunft, einzelne Konzerne nicht mehr einen gesamten Marktbereich einer Stadt kontrollieren dürfen. Die Deckung eines öffentlichen Bedarfs, zur Verfolgung von Gemeinwohlzielen, muss im Vordergrund stehen und das ohne Gewinnabsicht. (Wawzyniak 2020:316)

In der sich wiederholenden Wahl zum Abgeordneten Haus von Berlin im Februar 2023 wird die Frage der Vergesellschaftung und die Zukunft des Berliner Wohnungsmarktes eine, oder wenn nicht sogar die, zentrale Rolle einnehmen. Der aktuelle Wahlkampf spiegelt die Ansichten der Parteien zu dem Thema gut wieder, dennoch bleibt, bis die Expert:innenkommission zu einem endgültigen Ergebnis kommt, sowie die neue Regierung steht, die Frage offen, wie die Zukunft Berlins aussehen wird.

Fragen aus dem Kurs und online zugeschalteten Teilnehmern an den Vertreter Andre von der Initiative „Deutsche Wohnen & Co. Enteignen“

1.Frage: „Wer ist denn alles wahlberechtigt und wie sieht es mit europäischen Wahlberechtigten aus?“

Antwort: Europäische Wahlberechtigte können in kommunalen Wahlen ihre Stimmen abgeben. An einer Abgeordneten Wahl oder einem Volksentscheid allerdings nicht. Nicht aus der EU stammende Personen sind, obwohl sie in Berlin leben und arbeiten, leider garnicht wahlberechtigt. Der Anteil an nicht Wahlberechtigten in Berlin ist in einem hohen 6stelligen Bereich und macht geschätzt 20-30% der Bevölkerung aus.

2.Frage: „Was macht die Expert:innenkommission?“

Antwort: Jurist:innen und Stadtentwicklungsforscher:innen arbeiten im Team zusammen um das Geforderte zu prüfen



3.Frage: „Seht ihr in der Expert:innenkommission einen Mehrwert, oder wird dadurch nur Zeit von der Regierung gewonnen und der Prozess verlangsamt?“

Antwort: Für die Kampagne hat die Kommission bisher keinen Mehrwert, auch der Inhalt ist relativ mehrwertslos. Höchstens ein endgültiger Zuspruch wäre ein zusätzliches Argument für die Vergesellschaftung, welches die Politik nicht ignorieren könnte. Allerdings ist die Expert:innenkommission, anders als von der Kampagne gefordert, nicht transparent in ihren Ergebnissen.

4.Frage (Online): „Was bedeutet konkret eure Vorstellung der Vergesellschaftung und wie könnte sie ablaufen?“

Antwort: Die großen Immobilienkonzerne in Berlin mit jeweils mehr als 300.000 Wohnungen sollen enteignet werden und mit einer angemessenen Summe Entschädigung erhalten. Die Wohnungen sollen unter der Anstalt des öffentlichen Rechts von der Gesellschaft verwaltet werden und so soll weniger an Konzerne gezahlt werden, was die Mieten zu 60% senken lassen könnte.

5.Frage: „Was wird das endgültige Ergebnis der Expert:innenkommission sein?“

Antwort: Die Kampagne ist der Meinung, dass es nur noch um das „wie“ geht und dass das „ob“ schon lange geklärt ist. Die Kampagne ist aber der Meinung, dass die Kommission der Politik den Ablauf überlassen soll und höchstens Wege aufzeigen soll die möglich wäre

6.Frage: „Welche Deals werden/wurden zwischen der Kampagne und der Regierung gemacht und gab es schon Verhandlungen?“

Antwort: Es wurde bisher noch keine Deals gemacht oder angeboten. Die Kampagne möchte auch keine Kompromisse eingehen, da sie die Meinung der Berliner:innen vertritt und diese sich bereits im Volksentscheid stark kristallisierte

7.Frage: „ Gibt es Politik:innen die zu dem Thema positiv eingestellt sind und bei einer eventuellen Abwahl von „Giffey“, diese ersetzen könnten?“

Antwort: Die Parteien sind durch die Neuwahlen aktuell stark im Wahlkampf aktiv und stellen dort natürlich auch ihre Meinungen dar. Die Kampagne hat vielen Stadtkreisabgeordnet:innen Fragen zum Volksentscheid gestellt und ihnen eine Woche Zeit zum Antworten gegeben. Dabei kam raus,

dass nur die Linkspartei sich direkt dazu ausspricht. Bei Parteien wie der AfD, der CDU und der FDP hat die Kampagne gar nicht erst nachgefragt.

8.Frage: „Was für konkrete Argumente hat Giffey gegen die Vergesellschaftung?“

Antwort: Giffey sagt, sie hätte einen Eid geschworen und da sie aus der ehemaligen DDR stammt, gehe die Enteignung im Allgemeinen nicht. Sie möchte „*Macher*“ in der Stadt haben und Personen, welche die Stadt nach ganz oben bringen und nicht Sachen wegnehmen. Enteignung und Vergesellschaftung schaffe zusätzlich keinen neuen Wohnraum. Die Aussagen Giffey's seien sehr kontrovers, da Enteignung im Hinblick auf eine neue Autobahn, oder den Kohleabbau unter Dörfern sehr wohl gehen würde. Die Kampagne findet, dass ihre Argumente „*an den Haaren herbeigezogen*“ seien und der Neubau von Wohnungen sehr wohl im Plane der Vergesellschaftung steht.

9.Frage: „Bezieht sich die Enteignung der Immobilienkonzernen mit über 300.000 Wohnungen nur auf Berlin oder auf ganz Deutschland?“

Antwort: In dem Fall geht es nur um Berlin. Der Konzern „Vonovia“ hat in Berlin beispielsweise ca. 140.000 Wohnungen, auf Deutschland verteilt allerdings viel mehr. Es geht auch nur im Immobilienkonzernen und nicht beispielsweise Genossenschaften, da diese am Gemeinwohl orientiert sind.

10.Frage: „Hat die Spitzenkandidatin „Jarash“ der Grünen sich zu dem Thema geäußert?“

Antwort: Jarash behauptet, sie sei die einzige Kandidatin die wirklich die Vergesellschaftung durchsetzen möchte, dennoch hält sie sich alle Türen offen. Die Kampagne hofft natürlich, dass sie ihr Wort hält.

11.Frage: „Was könnte man dagegen tun, dass nicht noch einmal eine neue Expert:innenkommission gebildet wird, die den Prozess weiter auszögert?“

Antwort: Man könnte direkte Vertreter aus der Kampagne in die Kommission wählen, um an den Verhandlungen teilzunehmen, anders als nur Personen zu beauftragen. Zusätzlich hat die Kampagne in den einzelnen Bezirken engen Kontakt zu den Regierungsparteien SPD, Grüne und Linke und bauen dadurch immer wider Druck auf. Die Kampagne ist für alles bereit und sieht zur Not einen Gesetzesvolksentscheid als letzte Option.

12.Frage: „Wie soll die Vergesellschaftung ablaufen und was sind eure Vorstellungen zur Entschädigung wenn es soweit kommt?“

Antwort: Die Zahlen der Entschädigung variieren im Bereich von 30 Milliarden Euro bis zu einem Euro. Die Initiative hat ein faire Mieten Modell entwickelt. In diesem soll sich die Miete an dem Einkommen der Mieter:innen und an 30% der Armutsgrenze orientieren. Die Miete wird einerseits für die Verwaltung und Instandhaltung genutzt, als auch, an die von der Kampagne angesetzte Gesamtentschädigungssumme von 8 Milliarden Euro, eingezahlt. So zahlt sich die Entschädigung über 40 Jahre an die betroffenen Immobilienkonzerne ab und danach wird das Geld für den Neubau von Wohnungsraum genutzt. Der Finanzsenator der Grünen stimmte der von der Kampagne ausgerechneten Summe von 8 Milliarden Euro bereits zu.

13.Frage: „Wie kommt die Berechnungsgrundlage von 30% des Anteils der Armutsgrenze zustande?“

Antwort: Die Kampagne zieht von der Miete die Kosten der Verwaltung und Instandhaltung ab. Der Rest wird wie bereits gesagt über 40 Jahre als Entschädigung abbezahlt. Die SPD behauptete das in der Zeit Neubau fehlen würde, doch das sei Quatsch, da das Finanzierungsmodell bereits von der Berliner Regierung beim Rückkauf vom Stromnetz erfolgreich angewendet wurde. Die SPD widerspreche sich also. Die Studie von „Andrej Holm“ erwähnt wie die Mietbegrenzung in der Vergesellschaftung erfolgt. Die Miete wird an 30% des Anteils der Armutsgrenze pro Quadratmeter berechnet. In der Summe wäre das dann 3,70 Euro pro Quadratmeter für alle Mieter:innen.

14.Frage: „Wie sollen die Wohnungen dann verwaltet werden und sind die Mieter:innen daran beteiligt?“

Antwort: Im besten Fall werden die Nachbarschaften aktiver und gemeinschaftlicher. Beispiele, wie die Verwaltung dann ablaufen soll, sind beispielsweise der Verkehrsbetrieb oder das Studierenden Werk. Nach der Anstalt des öffentlichen Rechts soll es mehrschichti-

ge Räte geben die von Mieter:innen besetzt werden und von Siedlungsrat, über Bezirksrat und Gesamtmieterrat bis hin zum Verwaltungsrat reichen. Aus jeder Schicht werden Leute in den oberen Rat gewählt. Dieses Konzept soll dazu führen, dass die Wohngemeinschaft und Stadtgesellschaft sich deutlich verbessern und zu einem Miteinander führen.

15.Frage: „Ist Selbstverwaltend nicht immer mit mehr Aufwand verbunden?“

Antwort: Es liegt noch viel Arbeit vor um dieses Ziel erreichen zu können, aber wenn die Menschen sich selbst organisieren wollen, finden sich immer Menschen die dazu Zeit haben und sich auch politisch engagieren wollen.

16.Frage (Online): „Soll die Entschädigungssumme nur einmalig gezahlt werden?“

Antwort: Geplant ist es, dass die Summe von 8 Milliarden Euro über die nächsten 40 Jahre nach der Enteignung gezahlt wird. Die Politik muss dies aber entscheiden und zugleich auch die Summe festlegen.

17.Frage: „Werden erst nach 40 Jahren, wenn die Summe abbezahlt ist, die Gewinne für den Neubau verwendet und davor dienen sie nur zur Schuldentilgung?“

Antwort: Die Entschädigungssumme muss zuallererst abbezahlt werden, zusätzlich müssen viele Häuser komplett saniert werden bevor es zu einem Neubau von Wohnungen kommen kann. Allerdings wird die Summe auch schneller abbezahlt, wenn es mehr Mieter:innen gibt. Das Hauptziel der Kampagne ist das Abbezahlen und die bereits vorhandenen Häuser in Schuss zu kriegen.

18.Frage: „Die Kampagne ist bundesweit und international ein Vorbild, seid ihr auch regional und international vernetzt?“

Antwort: In Berlin ist die Kampagne gut mit der Pflege vernetzt. Zusätzlich unterstützt unsere Kampagne auch eine ähnliche Initiative in Hamburg. Aber auch international zeigt sich die Kampagne. Im letzten Jahr waren Vertreter der Kampagne zu einem großen Kongress nach Argentinien gereist und fiel vor Ort als einziger sozialer Zusammenschluss auf.

19.Frage: „Linke Kampagnen sind ja oft nicht so populär, wie ist denn bei euch die Zusammenarbeit in Gruppen und allgemein der Kampagne?“

Antwort: Also Kommunikation findet großteils über Telegramm statt. Durch das klar definierte gemeinsame Ziel, was alle anstreben, ist die Gemeinschaft sehr eng und viele sehen die Kampagne als lang ersehnten Zielort, in dem sie politisch aktiv arbeiten können. Im Herbst 2020 wurden kleine Bezirksgruppen die „Kiezteams“ zusammengestellt, die die Arbeit jeweils auf die zuständigen Nachbarschaften fokussiert.

20.Frage: „Besteht die Kampagne komplett aus Ehrenamtlichen oder gibt es auch Hauptamtliche?“

Antwort: In der Expert:innenkommission sind von der Kampagne extra angefragte Menschen und neben einer Bürokräft, welche die Bürostelle der Kampagne während des letzten Wahlkampfes geleitet hat, geschieht alles andere Ehrenamtlich.

21.Frage: „Wieviele Ehrenamtliche sind in der Kampagne tätig?“

Antwort: Während der Phase des Volksentscheides im Sommer 2020/21 waren zwischen 1000-2000 Personen aktiv, aktuell sind es noch zwischen 200-300.

22.Frage: „Was machen die Kiezteams eigentlich genau?“

Antwort: Sie pflegen direkten Kontakt zu den jeweiligen Abgeordnet:innen, aber organisieren auch Demos und helfen beim Wahlkampf. Die Kiezteams unterstützen auch andere Initiativen und helfen aktuell bei einem neu gestartetem Konzept, welches Siedlungen dabei unter die Arme greifen soll, beim Versuch sich selbständig zu organisieren.

23.Frage: „Wie hoch ist das Potential eine erneute Mobilisierung von Freiwilligen zu schaffen, falls es zu einem gesetzlichen Volksentscheid kommt?“

Antwort: Aktuell hat die Kampagne einen großen Zulauf. Zusätzlich wurde mit vielen Ehrenamtlichen der Kontakt gehalten und über direkten Kontakt durch Haustürgespräche, Aktionen über das Internet und Demos ist das Anwerben von Leuten kein Problem. Die Bürger:innen haben „die Schnauze voll“ und die Kampagne ist sehr zuversichtlich, dass die Berliner:innen den Kampf für faire Mieten gewinnen werden.

## Literatur

- Aalbers, M. B. (2022). "Der Wohnungssektor ist ein Paradebeispiel dafür, dass der Marktmechanismus immer wieder versagt". Soziopolis: Gesellschaft beobachten. <https://nbn-resolving.org/urn:nbn:de:0168-ssoar-79891-6> (Zugriff am 08.02.23)
- Bach, S./ Michelsen, C./ Schmandt, M. (2021). Eine Mietsteuer in Berlin könnte 100.000 Wohnungen bezahlbar machen. DIW Aktuell, ISSN 2567-3971, Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung (DIW), Berlin, Vol. 75 [https://www.stadtspuren.com/wp-content/uploads/2021/11/diw\\_aktuell\\_75.pdf](https://www.stadtspuren.com/wp-content/uploads/2021/11/diw_aktuell_75.pdf) (Zugriff am 09.02.23)
- BerlinOnline Stadtportal GmbH & Co. KG (2023): Expertenkommission zum Volksentscheid „Vergesellschaftung großer Wohnungsunternehmen“. <https://www.berlin.de/kommission-vergesellschaftung/> (Zugriff am 06.02.23)
- Deutsche Wohnen & Co. Enteignen (2021): Gesetz zur Überführung von Wohnimmobilien in Gemeineigentum. Vergesellschaftungsgesetz - VerG. [https://content.dwenteignen.de/uploads/202105\\_Vergesellschaftungsgesetz\\_a9fd1e119c.pdf](https://content.dwenteignen.de/uploads/202105_Vergesellschaftungsgesetz_a9fd1e119c.pdf) (Zugriff am 06.02.23)
- Die Linke Landesverband Berlin (2023): Vergesellschaftung macht's möglich! <https://dielinke.berlin/vergesellschaftung/> (Zugriff am 26.01.23)
- Michelsen, Claus (2019). Vorkaufsrechte und Enteignungen auf dem Wohnungsmarkt: Die Dosis macht das Gift, DIW Wochenbericht, ISSN 1860-8787, Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung (DIW), Berlin, Vol. 86, Iss. 5, pp. 84-, [https://doi.org/10.18723/diw\\_wb:2019-5-3](https://doi.org/10.18723/diw_wb:2019-5-3) (Zugriff am 08.02.23)
- Jürgens, I. (2022): Expertenkommission hat noch offene Fragen. In: Berliner Morgenpost am 15.12.2022. <https://www.morgenpost.de/berlin/article237161211/Expertenkommission-hat-noch-offene-Fragen.html> (Zugriff am 06.02.23)
- Abgeordneten Haus von Berlin (2019): Gutachten zur rechtlichen Bewertung der Forderung der Initiative „Deutsche Wohnen & Co. enteignen“ <https://www.parlament-berlin.de/media/download/2105> (Zugriff am 06.02.23)
- Stoll, N. (2022). Vergesellschaftung als Transformationsstrategie: »Deutsche Wohnen & Co. enteignen« im diskursiven und politischen Kontext. *PROKLA. Zeitschrift für Kritische Sozialwissenschaft*, 52(209), 631-648. <https://www.prokla.de/index.php/PROKLA/article/view/2024/1938> (Zugriff am 08.02.23)

- James, D./Koch, H./Neuhann, E./Wihl, T. (2021): Die Philosophie der Vergesellschaftung. Wohneigentum als Geldanlage ist schon fast Zweckentfremdung. In: Tagesspiegel am 16.07.2021. <https://www.tagesspiegel.de/vergesellschaftung-von-wohnraum-eigentum-und-freiheit-186281.html> (Zugriff am 26.01.23)
- Wawzyniak, H. (2020). Die Form des Wirtschaftens ändern: Mit dem Sozialstaatsprinzip zu Vergesellschaftungen. PROKLA. Zeitschrift für Kritische Sozialwissenschaft, 50(199), 311–317. <https://doi.org/10.32387/prokla.v50i199.1872> (Zugriff am 08.02.23)
- Kirsch, S. (2021): Vor Volksabstimmung in Berlin. Wohnungen vergesellschaften - geht das? In: ZDF am 25.09.2021. <https://www.zdf.de/nachrichten/wirtschaft/berlin-initiative-enteignung-wohnen-mieten-100.html> (Zugriff am 26.01.23)

## Abschließende Reflexion

Für uns war das Seminar sehr erfolgreich und hatte einen hohen Erkenntnisgewinn. Die Teilnahme der Studierenden war konstant und motiviert, was wir als äußerst positiv betrachten und uns in unserem Vorhaben sehr bestärkt hat. Die durchgeführten Sitzungen liefen gut und ohne Schwierigkeiten. Besonders hervorzuheben ist die hohe Diskussionslust der Studierenden, die sich vor allem in den Gruppenarbeiten entwickelt und auch für uns immer wieder neue Punkte und Perspektiven beinhaltete. Insgesamt war es ein sehr angenehmes Arbeitsklima, das durch die kontinuierliche Teilhabe und Auseinandersetzung mit den Themen sehr bestärkt wurde. Insgesamt bekamen wir sehr positive Rückmeldungen der Studierenden bezüglich der angewandten Formate. Wir haben verschiedene Gruppenarbeitsmethoden ausprobiert, auch mal ein Podcast als Vorbereitung herangezogen, bzw. auch regelmäßig E-mails mit kleinen Radiobeiträgen o. ä. verschickt, die passend zur aktuellen Stunde waren.

Die methodischen Variationen in der Stundengestaltung entpuppte sich als zeitintensiv in der Vorbereitung, jedoch als abwechslungsreich in der Umsetzung. So haben wir an vielen Stellen versucht spielerische Elemente einzubauen, die zu einer Lockerung der Stimmung beigetragen haben. Beispielsweise erwies sich das „Finanzialisierungs-Bingo“ als gute Methode zur Begleitung eines längeren Vortrages, welche unterstützend dazu geführt hat, dass alle Studierenden zuhörten und in den Vortrag integriert wurden. Ebenso erwies sich das Rollenspiel im Seminarteil der historischen Stadtentwicklung zu den Entwicklungen in BRD und DDR als bereichernd. Dabei hatten wir die Studierenden zuvor in zwei Gruppen eingeteilt, von denen

sich je eine mit dem Modell der kapitalistischen Stadt auseinandersetzen und die andere mit dem Modell der sozialistischen Stadt. In einem Fish-bowl-Prinzip ließen wir die beiden Gruppen gegeneinander debattieren, welches Konzept das zukunftssträchtigste sei. Dabei mussten alle die jeweilige Position des zuvor in der Gruppe diskutierten Modells vertreten und so auf die erarbeiteten Inhalte zurückgreifen.

Schwieriger hingegen war es, bei den Sitzungen mit einer theoretischen und textintensiven Arbeit für eine gleichmäßige Beteiligung unter den Studierenden zu sorgen. Hierbei waren es häufig einzelne Personen, die die Debatten und Diskussionen untereinander geführt haben. Dies haben wir über stetiges Nachfragen und Klären von Verständnisfragen versucht aufzulösen, was uns jedoch nur in Teilen gelungen ist. Ob dies an einer ungleichen Verteilung von Vorwissen lag, können wir in der Nachbetrachtung nur vermuten. Eine größere Beteiligung und Diskussionsbereitschaft konnten wir, wie erwartet, in den Kleingruppen-Phasen beobachten. Dabei hatten wir den Eindruck, dass viele interessante Gespräche und Diskussionen entstanden sind, von denen wir auch sehr profitiert und gelernt haben. Daher versuchten wir viele Sitzungsinhalte über Kleingruppen erarbeiten zu lassen - jedoch eignen sich einige Themen dafür mehr als andere.

Für eine zukünftige Durchführung nehmen wir mit, dass es sinnvoll sein kann, die Seminarinhalte mehr unter den Studierenden aufzuteilen in Form von kleinen Input-Referaten. Denn da wir bereits die Vorauswahl der Themen und Texte treffen mussten, ergab sich für uns als Durchführende ein enormer Arbeitsaufwand, da wir Input-Vorträge meist selbst gegeben haben. Das ist vor allem der Tatsache geschuldet, dass wir uns im Vorfeld natürlich erst einmal selbst Wissen aneignen mussten. Allerdings zeigte sich das Interesse der Studierenden an den Themen der kritischen Wohnungsforschung insbesondere in Stunden, in denen ein Input durch uns gehalten wurde. Dabei haben die Studierenden viele Nachfragen gestellt. Bereits schon am Anfang, als wir den Vortrag zu Finanzialisierung gehalten haben, ist der Wunsch entstanden, mit Expert\*innen der Kampagne *Deutsche Wohnen & Co. Enteignen!* zu sprechen und Fragen rund um das Thema Vergesellschaftung zu klären. Dies haben wir in der letzten Sitzung realisiert, woraus ein angeregtes Gespräch entstand, aus dem wir alle viel mitgenommen haben. Weiterhin wollen wir noch festhalten, dass die Erstellung des Readers von unserer Seite nicht ganz zu Ende gedacht war. Wir hätten frühzeitig eine Formatvorlage erstellen sollen, das hätte uns am Ende die Formatierungsarbeit gespart. Dennoch halten wir den Reader als gemeinsames erarbeitetes Wissen als eine sinnvolle Idee.

Das Feedback der Studierenden spiegelt unsere Wahrnehmung weitestgehend. So hat der Besuch der Veranstaltung vielen Spaß bereitet. Es ist uns



gelungen die Themenfelder der Wohnungsforschung an die Studierenden zu vermitteln.

Auch uns hat die Durchführung der Veranstaltung viel Freude bereitet. Besonders gefallen hat uns der Rahmen, innerhalb dessen wir über unsere Interessengebiete sprechen und diskutieren konnten mit anderen Studierenden. Dabei konnten wir selbst viel von dem Vorwissen unserer Mitstudierenden lernen und uns auch selbst in der moderierenden, sowie referierenden Rolle üben. Insgesamt war es ein produktiver Wissensaustausch und wir würden die Durchführung allen empfehlen, die mit dem Gedanken spielen. Allerdings ist der Aufwand nicht zu unterschätzen, da wir uns die Inhalte selbst aneignen mussten und zwar so, dass wir am Ende Wissen vermitteln und auch Fragen beantworten mussten. Es würde uns daher sehr freuen, wenn die Seminarinhalte genutzt würden, um das Wissen auch an zukünftige Studierende des Masters Stadt- und Regionalentwicklung zu vermitteln.

Wir möchten uns bei allen Studierenden für ihre Beiträge bedanken, Dank auch an André Hegner von Deutsche Wohnen & Co. Enteignen.