

„My home is my castle“, aber kein Thema für die politische Bildung?

von Johanna Betz

Die Wohnungsfrage wird als die zentrale soziale Frage unserer Zeit beschrieben. Doch in der politischen Bildung spielt sie aktuell nur eine randständige Rolle. Dieser Artikel will dem etwas entgegensetzen, indem er die Relevanz des Themas herausarbeitet, Grundwissen zum öffentlichen Gut „bezahlbar Wohnen“ und seiner politischen Steuerung vermittelt und Themenvorschläge für die politische Bildungsarbeit entwickelt.

1 Bezahlbar Wohnen: Ein öffentliches Gut im Dauerdilemma

Die fortschreitende Urbanisierung und das vermehrte Einströmen von globalem Kapital in den deutschen Wohnimmobilienmarkt führen derzeit zu einer „Rückkehr der Wohnungsfrage“. Während die Gentrifizierung immer peripherer gelegene Stadtteile erfasst, wird es für viele Haushalte immer schwieriger, nicht in prekäre Wohnverhältnisse oder Wohnungsnot zu geraten. Sie erfahren erhebliche Einschränkungen der Lebensqualität und demokratischer Partizipationsmöglichkeiten und sehen sich oftmals gezwungen, mehr zu Arbeiten. Doch wie neu sind diese Versorgungsengpässe wirklich?

Das Gut bezahlbar Wohnen befindet sich im Kapitalismus strukturell in einem spannungsgeladenen Dauerkrisenmodus. Dabei treffen Interessensgegensätze aufeinander: einerseits soll in Wohnraum investiertes Geld refinanziert werden und mit Immobilien Geld verdient werden. So wollen Vermieter:innen eine gewisse Rendite erzielen, Banken wollen mit den vergebenen Krediten für den kapitalaufwändigen Bau von Wohnraum Zinsen erwirtschaften, die Bauwirtschaft will für ihre Leistungen entsprechend be- und entlohnt werden. Auf der anderen Seite stehen jene, für die die Wohnung ein Zuhause ist. Sie haben primär ein Interesse am Gebrauchswert des Wohnens. Das Zuhause soll ein Ort des Rückzugs, der Intimität, der Erholung, der Sicherheit und des Wohlbefindens sein, das den eigenen Interessen und Bedürfnissen entspricht. Mietende – die in den großen Städten etwa 80 Prozent der Bevölkerung stellen – bestreiten ihre Miete aus dem gezahlten Arbeitslohn. Fast die Hälfte der Haushalte hat mittlerweile sehr hohe Mietkosten zu tragen: 49,2 Prozent der etwa 8,4 Millionen Haushalte, die in den Städten mit mehr als 100.000 Einwohnern zur Miete leben, müssen mehr als 30 Prozent ihres Nettoeinkommens für die Warmmiete ausgeben. Damit gilt die Mietbelastungsquote als zu hoch. Insbesondere für Haushalte mit geringen Einkommen oder kinderreiche Familien ergeben sich Schwierigkeiten bei der Deckung unverzichtbarer Konsumausgaben. Viele von ihnen sehen sich gezwungen, weitere Jobs anzunehmen und damit mehr zu arbeiten. Gleichzeitig wird gespart am Essen, bei Kinobesuchen, (Mieter-)Vereinsmitgliedschaften oder Geburtstagsgeschenken für die Kinder. Wenn die Mietsteigerungen nicht zu räumlicher Verdrängung aus angestammten Nachbarschaften führen,

findet eine „Verdrängung aus dem Lebensstil“ statt. Betroffenen erleben gravierende Einschränkungen ihrer Lebensqualität und der Möglichkeit gesellschaftlicher Teilhabe.

Während einerseits die finanziellen Belastungen eines Großteils der Mieter:innen steigen, füllen sich andererseits auch Konten von Privathaushalten. Der Immobilienbesitz ist in der Bundesrepublik sehr ungleich verteilt – und mit ihm die Möglichkeit, über die Mieteinnahmen und Preissteigerungen Vermögen zu generieren. Das Immobilienvermögen der Privathaushalte, das rund die Hälfte des gesamten privaten Vermögens ausmacht, stieg von „5,3 Billionen Euro im Jahr 2011 auf 9,7 Billionen Euro oder 287 Prozent des BIP im Jahr 2018“ (Baldenius et al. 2019, S. 209). 70 Prozent dieser Vermögenszuwächse sind auf höhere (Boden-)Preise zurückzuführen. Am stärksten profitiert haben die reichsten 10 Prozent der Bevölkerung, die 2011 im Besitz von 59,6 Prozent des Immobilienvermögens waren. Haushalte der unteren Einkommenshälfte konnten hingegen aufgrund der geringen Eigentumsquoten nicht vom Boom profitieren.

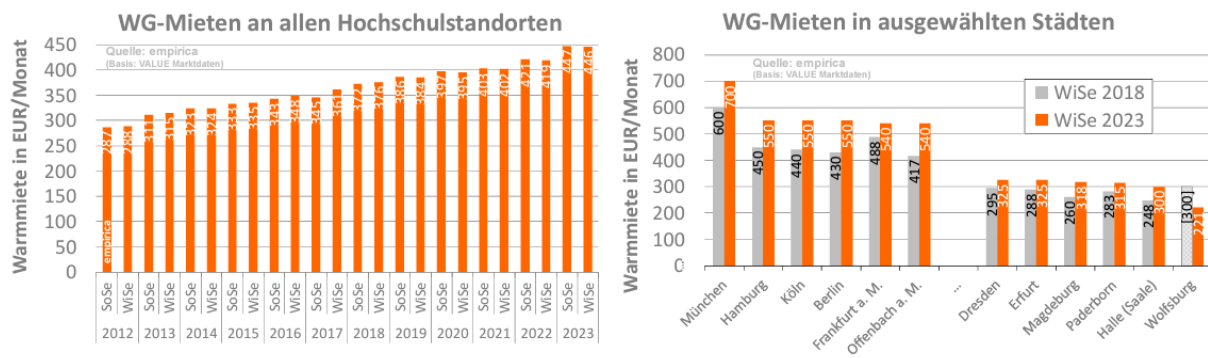


Abbildung 1: Preisentwicklung von WG-Zimmermieten im Wintersemester 2018 und 2023 (empirica-Preisdatenbank, WG-Mieten Wintersemester 2023)

Doch historisch lassen sich auch immer wieder Phasen ausmachen, in denen versucht wurde, die Wohnraumversorgung anders zu organisieren: Im Wien der 1920er Jahre, dem sogenannten „Roten Wien“, war der Mieterschutz stark ausgebaut, ein massives kommunales Bauprogramm wurde aus einer stark progressiven Wohnbausteuer finanziert. Arbeiterfamilien zahlten nur 6-8 Prozent des verfügbaren Haushaltseinkommens für die Miete (Heindl 2020, S. 50). Dies zeigt: Es gibt politischen Gestaltungsspielraum und die (Un-)Bezahlbarkeit von Wohnraum wird über bestimmte politische Regularien determiniert.

2 Welche politischen Maßnahmen werden ergriffen, um angemessenen und bezahlbaren Wohnraum zu gewährleisten?

Anders als in der DDR oder zu Zeiten der Weimarer Republik¹ ist ein Grundrecht auf Wohnen aktuell nicht Teil der Verfassung der Bundesrepublik. Gesetzlich festgeschrieben ist derzeit in den

¹ Art. 155 der Weimarer Verfassung: „Die Verteilung und Nutzung des Bodens wird von Staats wegen in einer Weise überwacht, die Missbrauch verhütet und dem Ziele zustrebt, jedem Deutschen eine gesunde Wohnung und allen deutschen Familien, besonders den kinderreichen, eine ihren Bedürfnissen entspre-

Landesverfassungen polizei- und ordnungsrechtlich nur der Schutz vor unfreiwilliger Obdachlosigkeit. Kommunen müssen demnach für alle die Unterbringung gewährleisten. Zahlreiche internationale Menschenrechtsabkommen hingegen verweisen auf die zentrale Rolle von sicherem und angemessenem Wohnraum als Grundlage eines guten Lebens. So wurde angemessenes Wohnen als Teil des Rechts auf einen angemessenen Lebensstandard in Artikel 25 der Allgemeinen Erklärung der Menschenrechte von 1948 festgeschrieben. Ebenso ist in der Europäische Sozialcharta seit der Fassung vom 3. Mai 1996 ein Recht auf Wohnen vorgesehen. Von Deutschland wurde diese bisher jedoch nur unterzeichnet und nicht ratifiziert.

Dem Staat kommt dennoch wohnungspolitisch die Rolle zu, den Prozess der Produktion, Instandhaltung und Gewährleistung von Wohnraum zu steuern und damit die Wohnsicherheit der Bevölkerung zu garantieren. Er verfügt dabei über vier zentrale Steuerungshebel: erstens die Finanzierung und Subventionierung von Bauprojekten oder Einzelpersonen, zweitens die Regulierung (die Mietrechtsgestaltung, Steuer- und Sozialpolitik sowie das Städtebaurecht und Fragen der Immobilienbewertung) und drittens den Umgang mit öffentlichem Eigentum an Grund und Boden sowie Wohnraumbeständen. Ein vierter Bereich lässt sich unter dem Oberbegriff des Wissens zusammenfassen: Welches Wissen gibt es über Preisentwicklungen, den Zustand der Gebäudestruktur, und die Eigentumsstrukturen? Wie wird die Wirksamkeit von Politikinstrumenten evaluiert? Welche Austauschplattformen existieren zwischen Verwaltung, Wissenschaft, Zivilgesellschaft, Immobilienwirtschaft und Politik?

Konkret lassen sich die ergriffenen Maßnahmen verschiedenen politischen Handlungsebenen zuordnen. Auf EU-Ebene wird das Wettbewerbs- und Vergaberecht festgeschrieben, und der freie Fluss von Waren, Kapital, Dienstleistungen und Personen garantiert. Offiziell liegt dort jedoch keine wohnungspolitische Kompetenz. Dennoch prägen Entscheidungen auf europäischer Ebene wohnungspolitische Entwicklungen. Deutlich wurde dies etwa mit den Zinserhöhungen der Europäischen Zentralbank seit 2022, die zu Zahlungs- und Finanzierungsschwierigkeiten bei zahlreichen Wohnungsunternehmen führte. Auch die ESG-Taxonomie-Verordnung, oder in Zukunft möglicherweise eine klimapolitisch motivierte Gebäudesanierungspflicht beeinflussen das wohnungspolitische Geschehen in den Mitgliedsländern. Auf Bundesebene lag lange Zeit die Hauptkompetenz im Bereich der Gesetzgebung. Wohnungspolitisch bedeutsam ist dort in erster Linie das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB). Es regelt das Mietrecht und damit die Ausgestaltung von Mietverträgen, Mietpreisen, Kündigungen und Instandhaltungspflichten zwischen Vermieter:in und Mieter:in. Entscheidend sind auch sozial- und ordnungspolitische Regelwerke, wie beispielsweise das Sozialgesetzbuch II. Für städtebauliche Strategien ist das Baugesetzbuch relevant.

chende Wohn- und Wirtschaftsheimstätte zu sichern. [...] Grundbesitz, dessen Erwerb zur Befriedigung des Wohnungsbedürfnisses [...] nötig ist, kann enteignet werden. [...] Die Wertsteigerung des Bodens, die ohne eine Arbeits- oder eine Kapitalaufwendung auf das Grundstück entsteht, ist für die Gesamtheit nutzbar zu machen.“

Ein weiteres zentrales Instrument stellt die Förderpolitik dar. Haushalte mit geringen Einkommen werden durch Wohngeld oder bei Bürgergeld-Bezug durch eine finanzielle Substitution, die Kosten der Unterkunft, subventioniert. Mit Objektförderung wird die Produktion gesteuert, vor allem der Bau oder die Schaffung von preis- und/oder belegungsgebundenem Wohnraum oder Wohneigentum. Für das bezahlbare Segment besonders relevant ist der Soziale Wohnungsbau. Die Förderung des als „soziale Zwischennutzung“ konzipierten Marktsegments wurde jedoch mit Beginn der 2000er Jahre nahezu eingestellt und die Zielgruppe immer weiter eingegrenzt. Im Zuge der Föderalismusreform von 2006 zog sich der Bund aus der Förderung langsam zurück und übertrug einen Großteil der gesetzgebenden Aufgaben an die Länder. Die jüngeren Erhöhungen der Fördermittel für den Sozialen Wohnungsbau haben bisher nicht dazu geführt, dass die Bestände wieder effektiv ausgeweitet werden.

Die Länder erarbeiten Wohnraumzweckentfremdungsverbotsgesetze oder spezifizieren und konkretisieren die durch den Bund kofinanzierten Förderprogramme für den Sozialen Wohnungsbau. Die konkreten Zuständigkeiten sind jedoch sehr „technisch geprägt“ (Schipper 2018, S. 103). Sie sind insbesondere in den Flächenländern schwerer zu politisieren, was jedoch nicht davon abhalten soll, das Thema für die politische Bildung zu erschließen, im Gegenteil. So stellen die Debatten um Wohnraumzweckentfremdungsverbotsgesetze etwa in Hessen (Einführung wird immer wieder gefordert) und Bayern (bereits 2007 erlassen) im Vergleich interessante Fallbeispiele dar. Anhand dieser lassen sich die unterschiedlichen Aushandlungsprozesse, Machtverhältnisse zwischen Parteien sowie zwischen Kommunen und Land und verschiedenen beteiligten Akteursgruppen (z.B. im Rahmen von Gesetzesanhörungen) anschaulich herausarbeiten. Die Kommunen schließlich befinden sich in einem Spannungsfeld aus Regulierung und Selbstverwaltung. Welche Handlungsspielräume sich vor Ort ergeben, hängt – neben der Gesetzgebung auf höheren Ebenen – stark von den vorherrschenden parteipolitischen Machtverhältnissen und der Struktur und Innovationsaffinität der Verwaltung und der Stärke der mietenpolitischen Bewegung vor Ort zusammen. Ebenso beeinflussen die lokalen Eigentümerstrukturen den Handlungsspielraum.

Wohnungsmarkt	Berlin	Frankfurt	Stuttgart	Tübingen	Dresden
Gesamtwohnungsbestand 2021	1.998.155	406.003	317.686	43.438	314.391
Mietwohnungsanteil	81%	78%	74%	60%	81%
Anteil am Mietwohnungsbestand					
Sozialwohnungen	6%	6%	6%	5%	4%
Öffentliche Unternehmen	20%	20%	8%	8%	< 1%
Vonovia SE	10%	6%	2%	2%	18%
Genossenschaften	12%	7%	10%	1%	25%
Mietshäuser Syndikate	20	4	2	8	7

Tabelle 1: Aktuelle Eigentumsverhältnisse in ausgewählten Städten. Quelle: Eigene Zusammenstellung auf Basis von IZ Research 2022, Dokumenten-, Internetrecherche und Sekundärliteratur (Betz 2023, 32f.)

Einen Überblick über Policy-Optionen von Kommunen bietet folgende Graphik:

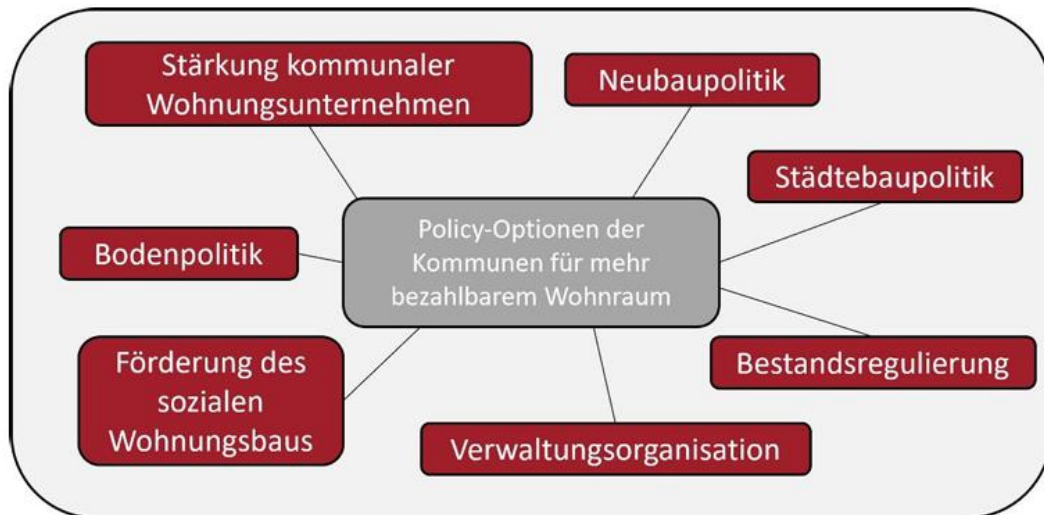


Abbildung 2: Policy-Optionen der Kommunen für mehr bezahlbaren Wohnraum (Ruck 2023, S. 12)

Neben der institutionalisierten Politik haben sich von Seiten der Zivilgesellschaft kontinuierlich Mieterinitiativen für bestimmte wohnungspolitische Instrumente stark gemacht (Vollmer 2018, 2019). Sie fordern etwa ein Verbot von Leerstand, das Ende von Spekulation mit Wohnraum und Grund und Boden, oder einen Stopp von Zwangsräumungen. Sie sind gegen Luxusneubau und für mehr Sozialen Wohnungsbau oder fordern die „Soziale Wärmewende jetzt“ und damit eine konsequente Verknüpfung von sozialen und ökologischen Herausforderungen. Sie haben einen deutlichen politischen Einfluss auf das wohnungspolitische Agenda Setting.

Viele der Forderungen dieser Initiativen lassen sich unter dem Slogan „Recht auf Stadt“ zusammenfassen, der auf den französischen Soziologen und Philosophen Henri Lefebvre zurück geht (Lefebvre 2016 [1968]). Lefebvre betont die Rolle, die Städte – im Verhältnis u den Fabriken als klassischen Orten des Klassenkampfes – und mit ihnen das Recht auf gute öffentliche Infrastruktur heute in gesellschaftlichen Auseinandersetzungen spielen. Die Aktualität dieses Gedankens wird dadurch unterstrichen, dass sich die Arbeitswelt durch die Automatisierung und Deindustrialisierung, durch den Bedeutungsverlust von Gewerkschaften, aber auch durch Remote Work und den Einsatz von Künstlicher Intelligenz weiter stark transformieren wird. Die Bedeutung der Angemessenheit, Bezahlbarkeit und der Lage von Wohnraum – über die mitentschieden wird, welche infrastrukturelle Ausstattung die dort lebenden Menschen haben (Zugang zu ÖPNV und Fernverkehr, Gesundheitsversorgung, kühlenden Parks etc.) – wird dadurch gesellschaftlich nicht an Bedeutung einbüßen.

3 Grundlagen und Potenziale für die Thematisierung der Wohnungsfrage in der politischen Bildung

Städte, öffentliche Infrastrukturen und die Art und Weise, wie die Wohnraumversorgung organisiert ist, stellen ein facettenreiches, kulturell stark kodifiziertes und vielschichtiges Thema dar, das von der politischen Bildung besser erschlossen werden sollte. Wohnen – so wird es wiederholt in der Forschung thematisiert – steht im Zentrum der politischen Ökonomie. Wie Wohnen organisiert ist, entscheidet, in welche Richtung sich die Gesellschaft von Morgen entwickelt. Die systemische Relevanz der Wohnraumversorgung zeigt sich nicht zuletzt darin, dass der Ausbruch der globalen Wirtschafts- und Finanzkrise von 2007 und den Folgejahren auf dem Immobilienmarkt und den mit ihm verstrickten Finanzgeschäften zurückzuführen ist. Zudem entstehen etwa 35 Prozent des gesamten Endenergieverbrauchs und rund 30 Prozent der CO₂-Emissionen in Deutschland durch den Betrieb von Gebäuden. Ganz paradigmatisch können für den Bereich Wohnen fünf Gestaltungslogiken ausgemacht werden, die die Aushandlung von Infrastrukturpolitik prägen: ökologische, ökonomische, soziale, geopolitische und zivilgesellschaftlich-demokratische (Bieling und Möhring-Hesse 2023). Infrastrukturen stellen die Funktionsweise des Alltags sicher. Häufig werden sie jedoch kaum wahrgenommen. So wird das Wohnen – wie auch andere Infrastrukturen, die insbesondere im Falle der Krise und des Funktionsverlustes auffällig werden – in wissenschaftlichen Analysen und auch in der politischen Bildung oft übersehen.

Ein Ziel der politischen Bildungsarbeit besteht darin, das kritische Einschätzungsvermögen und die Handlungskompetenz der Teilnehmenden zu stärken. So kann im Rahmen der politischen Bildungsarbeit die Neugier der Teilnehmenden geweckt werden und vermittelt werden, welche politischen Gestaltungs- und Einflussmöglichkeiten sich ergeben. Differenziert untersucht werden soll in diesem Sinne, inwiefern die Krise auf dem Wohnungsmarkt auf bestimmte politische Entscheidungen zurückgeführt werden kann oder inwiefern sie in Zusammenhang mit lokalen und globalen ökonomischen Entwicklungen gesetzt werden kann. Gerade aufgrund der Nicht-Standardisierbarkeit und der Diversität an Nutzungsbedürfnissen und -ansprüchen sowie der Marktförmigkeit der Bereitstellung des öffentlichen Gutes Wohnen sollte vermittelt werden, dass alle politischen Maßnahmen, die in dem Bereich verfolgt werden, einer bestimmten Ideologie entspringen, und unterschiedliche Zielgruppen und gesellschaftliche Bedarfe adressieren.

Das Volksbegehren für Vergesellschaftung großer Wohnungsunternehmen nach Artikel 15 des Grundgesetzes in Berlin, dem 59 Prozent der Wähler:innen zustimmten und das von der großen Mehrheit der rechtlichen Gutachten sowie der Expert:innen-Kommission als durchführbar und rechtskonform qualifiziert wurde, ist ein gutes Beispiel dafür, wie viel Spielraum bei der Erörterung und politischen Steuerung der Wohnungsfrage gegeben ist. Dieser kann in der Bildungsarbeit produktiv erschlossen und vermittelt werden. Leider zeigt die Beschäftigung mit dem Verlauf von Bürgerbegehren mit regulativem wohnungspolitischem Anspruch jedoch auch, dass die ein-

geforderten Maßnahmen teilweise auf große Blockaden von Seiten der institutionalisierten Politik und Verwaltung stoßen. Diese können in Form von diskursiver Delegitimierung durch stadt- und wohnungspolitische Entscheidungsträger:innen auftreten. Auch jahrelange Prüfverfahren können zu Verzögerung im Prozessablauf, politischen *non-decisions* und in der Zivilgesellschaft zu Unmut führen. Unter dem Argument knapper kommunaler Kassen können viele demokratisch eingeforderten Maßnahmen delegitimiert und blockiert werden. Auch die Verläufe von Bürgerbegehren können Gegenstand politischer Bildungsarbeit sein (Schipper 2023).

4 Impulse

Formate, die für die politische Bildungsarbeit im Bereich Wohnen in Frage kommen sind vielfältig. Hier sollen die zwei Formate Exkursionen und Planspiele vorgestellt werden.

Exkursionen können Räume erschließen und damit eine multisensorische Lernerfahrung bieten. Orte sind aus übereinandergelegten Schichten und materielle Artefakten unterschiedlicher politischer Epochen. Verdeutlichen lässt sich dies am Beispiel eines urbanen Stadtviertels, in dem Wohnungsbau etwa aus Zeiten der Industrialisierung, der Weimarer Republik, den 70er Jahren und heute nebeneinandersteht. Die Artefakte sind Materialisierungen von vergangenen und aktuellen politischen Ideen, wohnungspolitischen Idealen und Konzepten. Diese zu erkunden bietet potenziell einen reichhaltigen Lerneffekt. Eine politische Exkursion an die Orte ist angesiedelt „im Spannungsfeld von politischer Artikulation, öffentlicher Aktion und politischer Bildungsveranstaltung“ (Kanwischer et al. 2023, S. 13). Doch spätestens seit der Corona-Pandemie wurden auch zahlreiche Lernformate geschaffen, die virtuelle Exkursionen ermöglichen oder digitales Lernen und Lernen vor Ort kombinieren, wie etwa OMLETH, eine Plattform der ETH Zürich, die ortsbezogenes mobiles Lernen ermöglicht (für mehr Beispiele s. Kanwischer et al. 2023, 7f.). Latocha, Schipper und Pütz haben auf Basis langjähriger Erfahrungen mit interaktiven Exkursionen dargestellt, wie ein exkursionsdidaktisches Drehbuch, das etwa von Studierenden konzipiert wird, helfen kann, anhand eines interaktiven Stadtrundgangs komplexe und auch theoretisch abstrakte Themen zu erschließen und vor Ort erfahrbar zu machen. Sie erläutern das in ihrem Beitrag anhand eines Rundgangs zu Gentrifizierung im Frankfurter Stadtviertel Gallus (Latocha et al. 2023).

Ein weiteres Format für die politische Bildung dienen Planspiele. Hier kann ein fiktives neues Stadtentwicklungsprojekt als Ausgangssituation gewählt werden. Die Teilnehmenden können dann aufgeteilt werden anhand der involvierten Stakeholder: Investoren, Projektentwickler, verschiedene Vertreter:innen der Immobilienwirtschaft (inkl. kleine Wohnprojektinitiativen, Genossenschaften und öffentliche Wohnungsunternehmen), Grundeigentümer:innen, Stadtpolitik und Zivilgesellschaft. Je nach verfügbarer Zeit und Komplexitätsgrad können auch Banken, verschiedene Verwaltungsabteilungen und die Bauwirtschaft eine Rolle spielen.

A. BODENMARKT UND -POLITIK

Wie mit Grund und Boden umgegangen wird, ist alles andere als selbsterklärend. In Anschluss an den Wirtschaft- und Sozialwissenschaftler Karl Polanyi kann Boden (ebenso wie Geld und Arbeitskraft) als fiktive Ware bezeichnet werden, die nicht zum Zwecke des Verkaufs auf der Welt ist (wie etwa eine Jeans). Boden muss erst in den Zustand gebracht werden, in dem sie verkauft werden kann. Werden fiktive Waren, wie Boden, stark kommodifiziert – d.h. daran ausgerichtet, dass sie auf dem privaten Markt als Waren gehandelt werden – so hat dies weitreichende Folgen für die soziale Gleichheit einer Gesellschaft und die Umwelt (Bieling et al. 2021).

Die Beschäftigung mit dem Thema Bodenmarkt, Bodenpreise und andere Formen des Umgangs mit Grund und Boden stellt ein interessantes Thema für die politische Bildung dar.

Aufgabe 1) Ökonomische Aspekte der Bodenfrage

Aufgabe 1a) Wie entsteht ein Bodenpreis? Stimmen Sie der Aussage zu, dass der Handel mit Grund und Boden strukturell spekulativ ist? Begründen Sie ihre Antwort.

Aufgabe 1b) Untersuchen Sie, wie sich die Bodenpreise in Ihrer Stadt seit 2008 insgesamt und in einzelnen Straßen in der letzten Zeit entwickelt haben. Eine Annäherung für die Entwicklung der Bodenpreise sind die Bodenrichtwerte, die von den Gutachterausschüssen ermittelt werden und die öffentlich verfügbar sind.

Aufgabe 2) Implikationen der Bodenpreisentwicklung für den Wohnungsbau und politische Instrumente der Regulierung

Aufgabe 2a) Recherchieren Sie, wie sich der Anteil des Bodenpreises an den Gesamterstellungskosten für neue Wohngebäude seit der Nachkriegszeit entwickelt hat? (s. z.B. Vogel 2019)

Aufgabe 2b) Machen Sie sich vertraut mit unterschiedlichen bodenpolitischen Instrumenten wie der Höchstpreisvergabeverfahren, Konzeptvergabeverfahren und der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme. Welche Ziele werden jeweils mit diesen Instrumenten für die Stadtentwicklung von Seiten der Stadt verfolgt? Wie bewerten Sie diese Maßnahmen aus Ihrer Perspektive?

Aufgabe 2c) Machen Sie sich vertraut mit dem Modell der Community Land Trusts. In Deutschland versucht die Stadtbodenstiftung Berlin das Modell auf den hiesigen Kontext zu übertragen. Untersuchen Sie, welchen Ursprung Community Land Trusts haben, an welchen Stellen die Kommodifizierung von Grund und Boden verhindert werden soll und wie sichergestellt werden soll, dass die Entwicklung von Grund und Boden demokratisch gestaltet wird.

Informationen auf Deutsch zum Modell des Community Land Trusts finden Sie auf der Website der Stadtbodenstiftung Berlin (<https://www.stadtbodenstiftung.de/community-land-trust/>) und in den Texten von Sabine Horlitz (z.B. Horlitz, Sabine 2020: Die Stadtbodenstiftung. Über den

Boden zur solidarischen Stadt. In: Arch+ Zeitschrift für Architektur und Urbanismus, Nr. 241, S. 142–147).

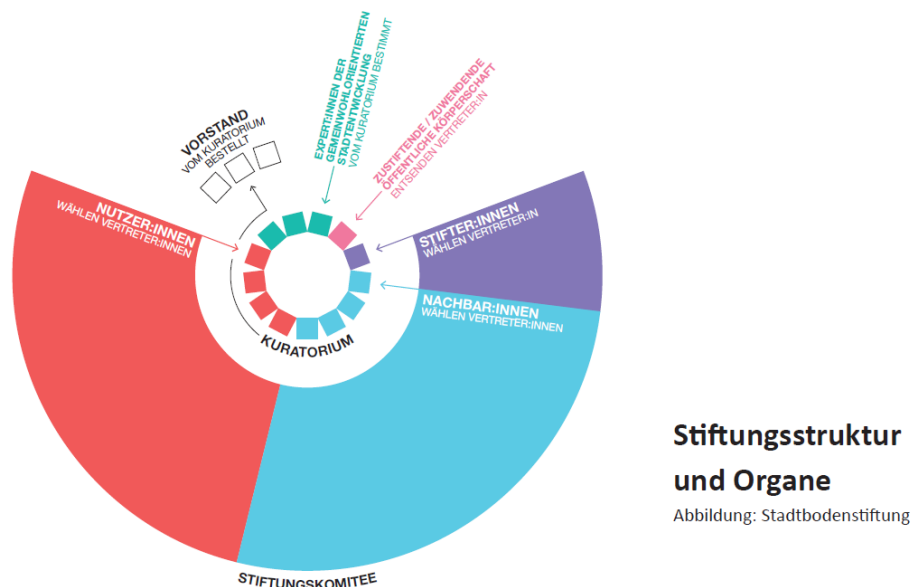


Abbildung 3: Demokratisierung des Stiftungsmodells der Stadtbodenstiftung. Von: Sabine Horlitz (2023) „Wohnraum dem Markt entziehen: Strategien der Dekommodifizierung und Demokratisierung“, Präsentation vor der Expertenkommission zum Volkentscheid „Vergesellschaftung großer Wohnungsunternehmen“, Vorträge der Öffentlichen Anhörung vom 22.02.2023 (online abrufbar unter: <https://www.berlin.de/kommission-vergesellschaftung/downloads/>)

B. KONZEPTVERGABEVERFAHREN UND INNOVATIONEN IM BAUSEKTOR

Der Wohnimmobiliensektor gilt durch die komplexe Zusammensetzung des Produkts und die vielen, aufeinander abgestimmten Arbeitsprozesse eher als strukturkonservativ denn als innovativ. Um Innovationen im Bausektor zu fördern und ihn damit responsiv gegenüber sich wandelnden gesellschaftlichen Bedürfnissen zu halten, aber gleichzeitig auch die Bezahlbarkeit von Wohnraum zu stärken, können Konzeptvergabeverfahren ein hilfreiches Instrument sein. Bei Konzeptvergabeverfahren werden bestimmte notwendige Grundkonstanten definiert, die für die gesellschaftliche Entwicklung eines Stadtteils oder einer Kommune als wichtig erachtet werden. Es bekommt die Gruppe den Zuschlag für die Entwicklung des Geländes, die das beste Konzept hat. Konzeptvergabeverfahren stellen ein Gegenmodell zu den lange praktizierten Höchstpreisvergabeverfahren dar, bei denen der Grund und Boden an die Akteure veräußert wird, die die höchste Summe zahlen können. Bei Konzeptvergabeverfahren hingegen gewinnt der/die Gruppe mit dem überzeugendsten Konzept.

Aufgabe 1) Stellen Sie sich vor, in Ihrer Stadt wird die Nutzung eines zentralen Grundstücks neu ausgehandelt. Es kann sich hierbei um eine Brachfläche, die neu gestaltet und bebaut, oder um ein bestehendes, leerstehendes Gebäude handeln, das umgenutzt werden soll. Welche Schwerpunkte würden Sie als zentral für die Entwicklung beachten? Wie würden Sie bei der Vergabe der Gestaltungsrechte vorgehen und welche Grundwerte würden Sie für die neue Nutzung verankern? Wie würden Sie ökologische und soziale Fragen gemein-

sam berücksichtigen? Wie könnte die Stadtgesellschaft am Prozess der Gestaltung beteiligt werden, wie kann sichergestellt werden, dass Ihre Bedürfnisse angemessen berücksichtigt werden? Und welche Besitzverhältnisse an Grund und Boden bieten langfristig die größte Gestaltungsmacht für die Gesellschaft? (s. Aufgabe 1)

Werden Sie bei dieser Übung kreativ und denken Sie utopisch! Ergebnis der Übung kann eine fiktive Ausschreibung eines Konzeptverfahrens sein. Sie können sich dem Prozess des fiktiven Konzeptvergabeverfahrens auch in Form eines Planspiels nähern (s.o.).

Vorab können Sie sich über die Praxis des Konzeptvergabeverfahrens in öffentlich zugänglichen Publikationen zum Konzeptvergabeverfahren informieren.

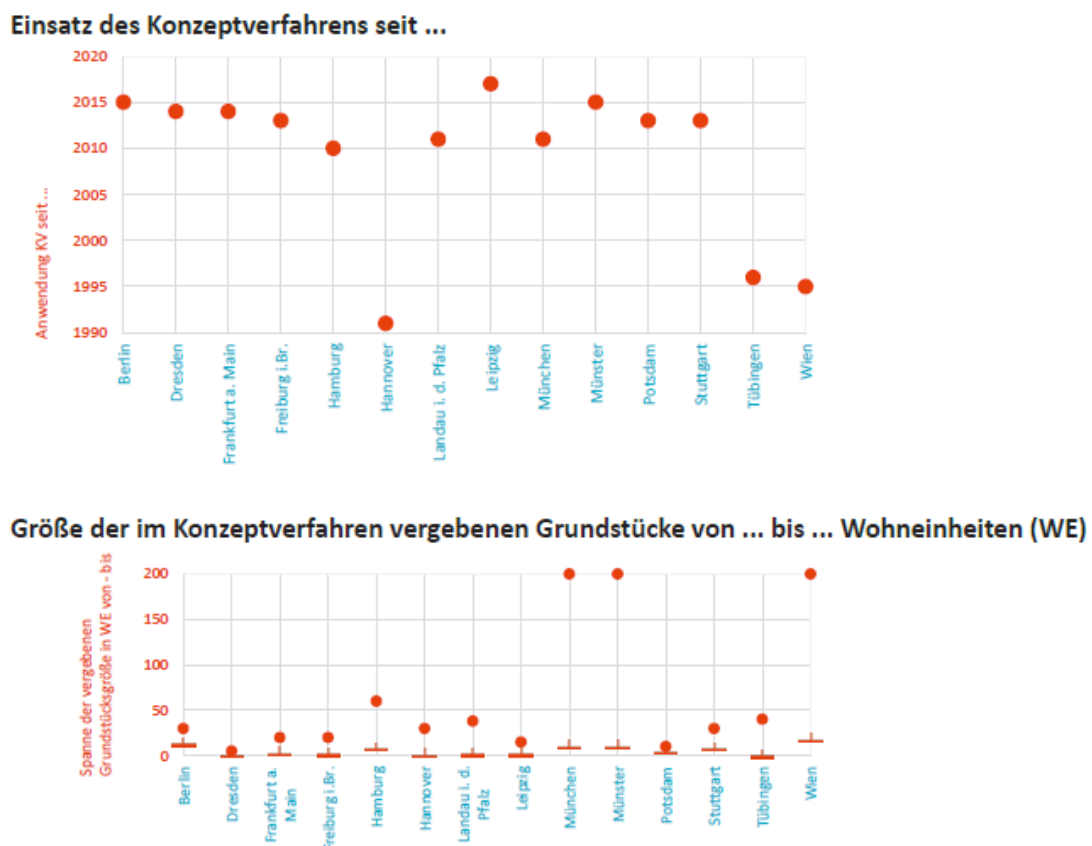


Abbildung 4: Einsatz und Umfang des Konzeptvergabeverfahrens (Netzwerk Leipziger Freiheit, münchen mitbauzentrale, Netzwerk Frankfurt für gemeinschaftliches Wohnen e.V. (Hg.) (2018): Bundesweiter Austausch Konzeptverfahren zum Liegenschaftsgeschäft mit gemeinschaftlichen Wohnprojekten, S. 7)

C. VOM GEMEINNÜTZIGEN WOHNUNGSUNTERNEHMEN ZUR BÖRSENNOTIERTEN AKTIENGESELLSCHAFT

Aktiengesellschaften (AGs) haben eine lange Tradition im Wohnungsbau. Viele öffentliche Wohnungsbaugesellschaften wurden bereits Ende des 19. Jahrhunderts als Aktienbaugesellschaften mit philanthropischem Anspruch gegründet. Später, zur Zeit der Weimarer Republik, wurden einige dieser privaten Unternehmen von den Kommunen übernommen. Manche von ihnen existieren bis heute, andere wurden in den 1990er und 2000er Jahren privatisiert. Börsennotierte AGs

gewannen erst im Anschluss an die globale Wirtschafts- und Finanzkrise von 2007/08 entscheidenden Einfluss auf dem deutschen Wohnimmobilienmarkt. Einige von ihnen, wie beispielsweise die Deutsche Wohnen oder Vonovia SE, gingen aus Private Equity Fonds hervor, an welche die ehemals öffentlichen Wohnungen in den 1990er und 2000er Jahren veräußert wurden.

Das derzeit größte Wohnungsunternehmen ist Vonovia SE. Bei AGs zeigt sich der Widerspruch zwischen dem Wohnen als Ware und dem Wohnen als Zuhause besonders prägnant. Denn einerseits versorgen die börsennotierten Unternehmen die Bevölkerung mit Wohnraum, andererseits sind die Unternehmen der Rendite und dem Interesse der Aktionär:innen verpflichtet. Hierbei kommt es unweigerlich zu Konflikten zwischen dem Unternehmen, den Kommunen und den Mieter:innen.

Suchen Sie sich ein börsennotiertes Wohnungsunternehmen aus, etwa Vonovia SE, Adler Real Estate, oder ein anderes Unternehmen, von dem Sie beispielsweise in der Lokalzeitung gelesen haben, und erörtern Sie gemeinsam aktuelle Konflikte, die Geschäftsstruktur und die Geschichte des Unternehmens. Welche politischen Maßnahmen (auf kommunaler wie auf bundespolitischer Ebene) können Sie identifizieren, die dem Unternehmen zu zunehmendem Einfluss verholfen haben? Welche Machtverhältnisse können Sie im Hinblick auf die lokalen Konflikte, die sie identifizieren, ausmachen und welche Rolle spielen soziale Bewegungen in diesen Auseinandersetzungen? In diesem Rahmen können Sie sich mit dem Berliner Volksentscheid „Deutsche Wohnen und Co enteignen“ befassen.

Exemplarisch können Sie hierfür meinen Blogbeitrag als Arbeitsbeispiel verwenden: Betz, Johanna (2020): Der Aufstieg der Deutschen Wohnen in den DAX. Online abrufbar unter: <https://www.infrastruktur-gewaehrleisten.de/der-aufstieg-der-deutschen-wohnen-in-den-dax/>



Eine Karte der Aktionäre von Berlin's größtem Vermieter. Mapping the shareholders of Berlin's largest landlord.

Esri, USGS | Esri, FAO, NOAA

Karte 1: Wem gehört die Deutsche Wohnen? (Online abrufbar: <https://oxforduni.maps.arcgis.com/apps/MapSeries/index.html?appid=45b297be2a52414d82e5b48d24b2135a>)

Literaturverzeichnis

- Baldenius, Till; Kohl, Sebastian; Schularick, Moritz (2019): Die neue Wohnungsfrage. Gewinner und Verlierer des deutschen Immobilienbooms. In: *Leviathan* 48 (2), S. 195–236.
- Betz, Johanna (2023): Diskursive Resonanzen auf die Rückkehr der Wohnungsfrage. In: Johanna Betz, Hans-Jürgen Bieling, Andrea Futterer, Matthias Möhring-Hesse und Melanie Nagel (Hg.): Konflikte um Infrastrukturen. Öffentliche Debatten und politische Konzepte. 1. Auflage. Bielefeld: transcript, S. 29–52.
- Bieling, Hans-Jürgen; Coburger, Carla; Klösel, Patrick (2021): Kapitalismusanalysen. Klassische und neue Konzeptionen der Politischen Ökonomie. Frankfurt: UTB; Wochenschau Verlag (UTB, 5719).
- Bieling, Hans-Jürgen; Möhring-Hesse, Matthias (2023): Einleitung: Infrastrukturkonflikte. Ausichten auf die Gesellschaft von morgen. In: Johanna Betz, Hans-Jürgen Bieling, Andrea Futterer, Matthias Möhring-Hesse und Melanie Nagel (Hg.): Konflikte um Infrastrukturen. Öffentliche Debatten und politische Konzepte. 1. Auflage. Bielefeld: transcript, S. 9–29.
- Heindl, Gabu (2020): Stadtkonflikte. Radikale Demokratie in Architektur und Stadtplanung. Wien: mandelbaum verlag.
- Kanwischer, Detlef; Schulze, Uwe; Dorsch, Christian (2023): Exkursionen – digital, offen, politisch!? In: *GW-Unterricht* 171 (2), S. 5–17.
- Latocha, Tabea; Pütz, Robert; Schipper, Sebastian (2023): Gentrifizierung als interaktive Exkursion. Die Rolle des exkursionsdidaktischen Drehbuchs am Beispiel des Gallus-Viertels in Frankfurt am Main. In: *GW-Unterricht* 171 (3), S. 38–52.
- Lefebvre, Henri (2016 [1968]): Das Recht auf Stadt. 2. Auflage. Hamburg: Edition Nautilus.
- Ruck, Jan (2023): Antworten auf die Wohnungsfrage? Die Policy-Optionen von Kommunen für mehr bezahlbaren Wohnraum. GROEG-Policy-Paper Nr. 2. Hg. v. Universität Tübingen.
- Schipper, Sebastian (2018): Wohnraum dem Markt entziehen? Wohnungspolitik und städtische soziale Bewegungen in Frankfurt und Tel Aviv. Wiesbaden: Springer VS.
- Schipper, Sebastian (2023): Kommunale Bürgerbegehren und die Wohnungsfrage. Der ‚Mietentscheid‘ in Frankfurt und sein schwieriges Verhältnis zur institutionellen Politik. In: *Forschungsjournal Soziale Bewegungen* 36 (1), S. 63–78.
- Vogel, Hans-Jochen (2019): Mehr Gerechtigkeit! Wir brauchen eine neue Bodenordnung – nur dann wird auch Wohnen wieder bezahlbar. 2. Aufl. Freiburg: Verlag Herder.
- Vollmer, Lisa (2018): Strategien gegen Gentrifizierung. Stuttgart: Schmetterling Verlag.
- Vollmer, Lisa (2019): Die Mieter_innenbewegung in Deutschland. In: *Bürger und Staat (Landeszentrale für politische Bildung Baden-Württemberg)*, S. 137–142.

GEFÖRDERT VOM



Bundesministerium
für Bildung
und Forschung

EBERHARD KARLS
UNIVERSITÄT
TÜBINGEN



ⁱ Johanna Betz ist wissenschaftliche Mitarbeiterin am Institut für Politikwissenschaft der Universität Tübingen.