

Die Wohnungsfrage, das Marktversagen und die Notwendigkeit, Wohnen als Soziale Infrastruktur zu denken.

Die Wiederkehr der Wohnungsfrage

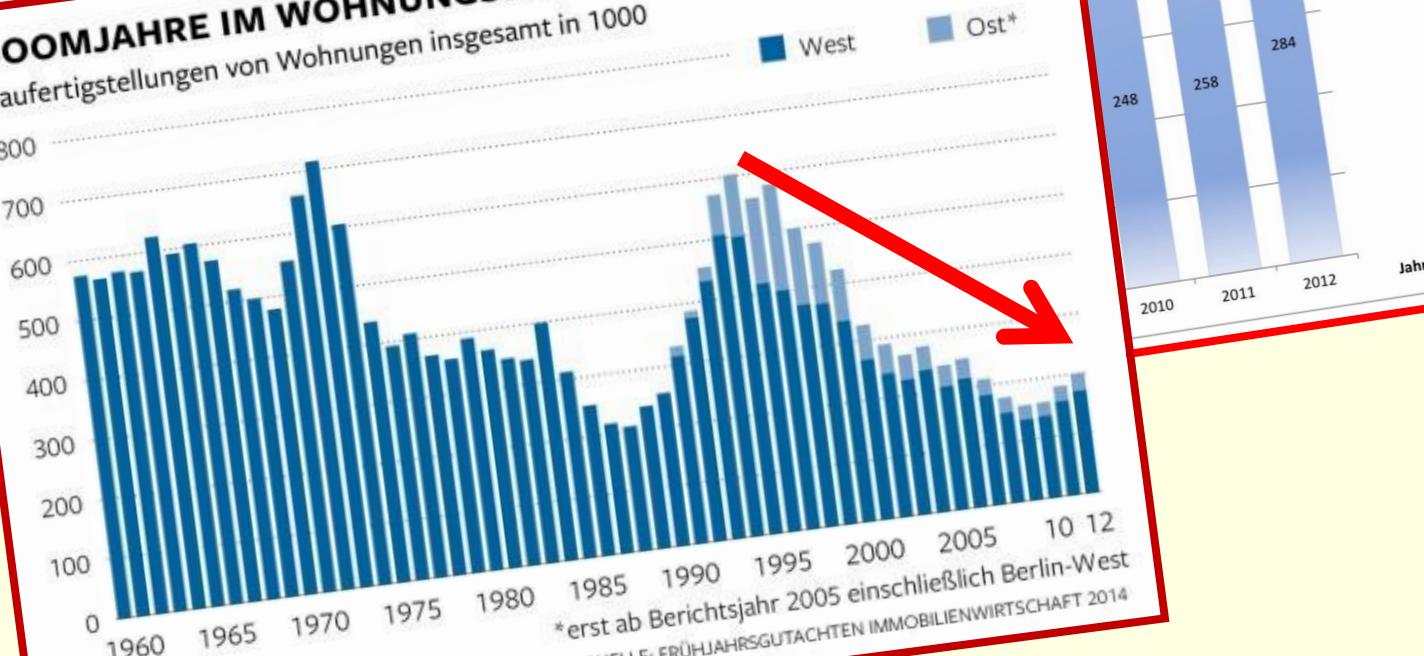
Steigerung der Nettokaltmiete bei Neuvermietungen von 2005 bis 2012 in Prozent

Hamburg
Berlin
Nürnberg
München
Frankfurt/Main
Stuttgart
Düsseldorf
Dresden
Hannover
Bremen
Duisburg
Köln
Dortmund
Leipzig
Essen



BOOMJAHRE IM WOHNUNGSBAU LIEGEN LANGE ZURÜCK

Baufertigstellungen von Wohnungen insgesamt in 1000



Quelle: BAG W
www.bagw.de



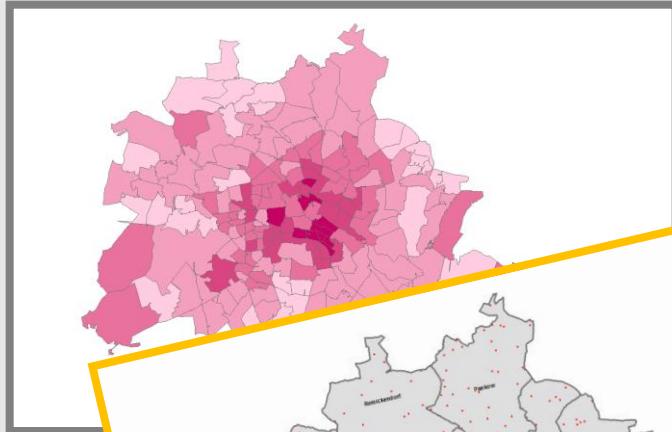
In Erinnerung an

Rosemarie Fliess

geboren am 28. August 1945
zwangsgeräumt am 9. April 2013
gestorben am 11. April 2013

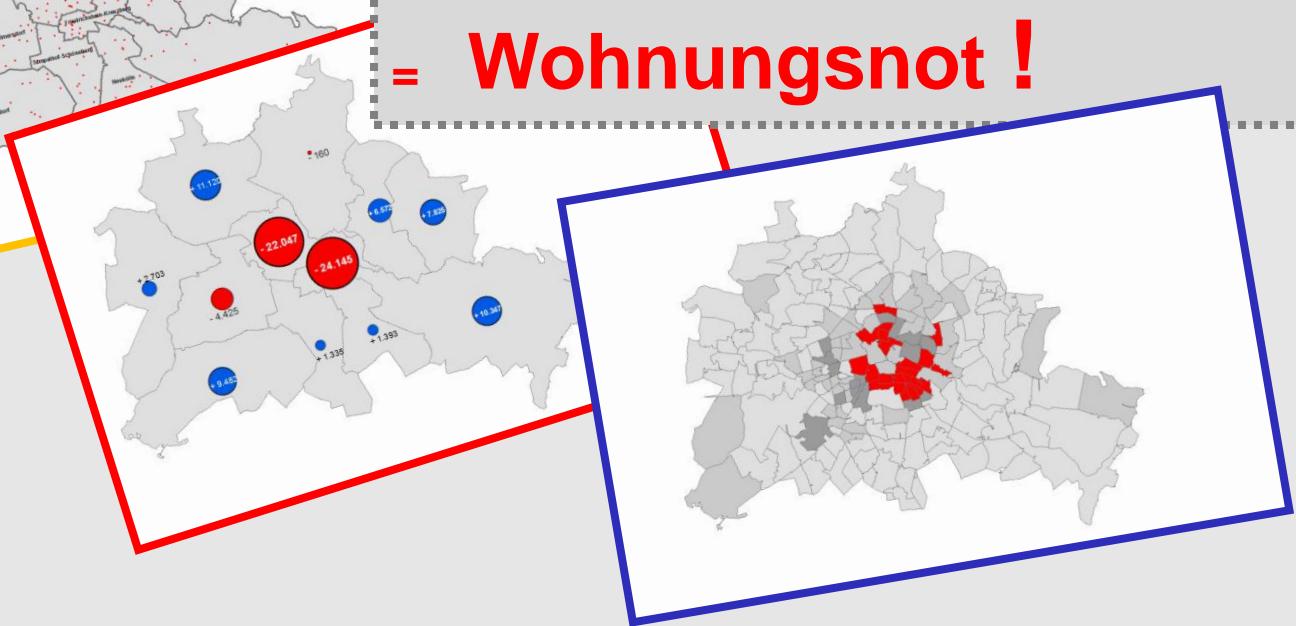
Die Beerdigung von Rosemarie findet
am Freitag, den 26. April, um 11:00 Uhr,
auf dem Jerusalem-Friedhof,
Mehringdamm 21 in 10961 Berlin, statt.

Auf dem Weg in die Wohnungsnot



- + Stadtweite Mietpreissteigerungen
- + Massives Defizit an leistbaren Wohnungen
- + Randwanderung der Armut
- + Verdrängungsdruck in Gebieten mit höchsten Armutskonzentration

= **Wohnungsnot !**



Wohnungsfrage

„Das Resultat ist, daß die **A** Städte an den Umkreis gedrängt werden und oft gar nicht zu hab- werden und oft gar nicht zu ha- diesen Verhältnissen wird die **E** Spekulationsfeld bieten, immer nur **A** rbeiterwohnungen bauen.“ (Engels 1872, MEW 18, 215)

„Die Ausdehnung der modernen großen Städte gibt (...) besonders in den zentral gelegenen Strichen (...) dem **G**rund und **B**oden einen künstlichen, oft kolossal steigenden Wert; die darauf errichteten Gebäude, statt diesen Wert zu erhöhn, drücken ihn vielmehr herab, weil sie den veränderten Verhältnissen nicht mehr entsprechen; **m**an reißt sie nieder und ersetzt sie durch andre. Dies geschieht vor allem mit zentral gelegenen Arbeiterwohnungen, deren Miete, selbst bei der größten Überfüllung, nie oder doch nur äußerst langsam über ein gewisses Maximum hinausgehn kann.“ (Engels 1872, MEW 18, 215)

„Die Wohnungsfrage ist die Frage, wie diese Schwierigkeiten in der Befriedigung des Wohnbedürfnisses beseitigt werden können.“ (Mayers Lexikon)

Mietwohnung als Kapitalanlage

Wohnungsmarkt = Wohnung als Ware = Wohnung als Geschäftsmodell

Wohnungs“markt“?

Unvollkommener Markt:

- mangelnde Transparenz
- geringe Anpassungselastizität
- fehlende sachliche Gleichartigkeit
- Rolle von persönlichen Präferenzen

Wohnung als Anlage

Soziale Blindheit:

- Wohnung = zinstragendes Kapital
- Orientierung an durchschnittlicher Verzinsung
- systematischer Mangel preiswerter Angebote

Ökonomie der Ertragserwartung

Fallbeispiel: Liniенstraße 118 (Berlin)

1997 **Privateigentümer**

700.000 Euro 7 Jahre

(290 Euro/qm)

2011 **Internationaler Investor**

2.400.000 Euro 18 Jahre

(1.000 Euro/qm)

2012 **Lokaler Investor**

5.520.000 Euro 39 Jahre

(2.300 Euro/qm)

2013 **Erwerber ETW**

8.000.000 Euro 52 Years

(3.500 Euro/qm)



Gentrification = Verdrängung

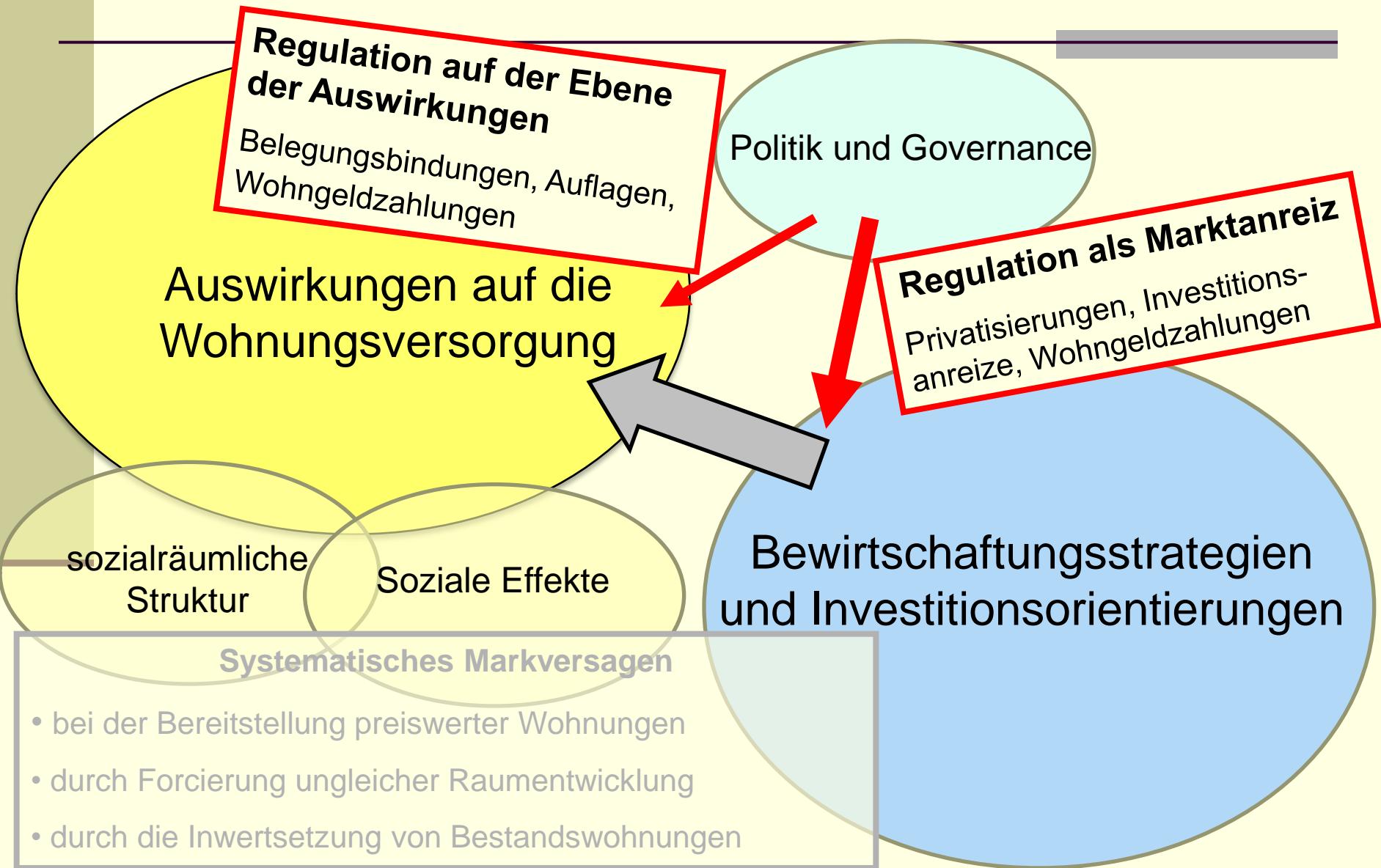
- Eigenbedarfskündigung
- Verwertungskündigung
- Modernisierungsumlage
- Mieterhöhungen nach Mietspiegel
- Zwangsräumungen
- Fiktive Modernisierungsankündigungen
- Aktives Entmietungsmanagement

**Ökonomie der
Ertragserwartung**

Doppelcharakter der Wohnungsversorgung



Wohnungspolitik als Marktanreiz



Instrumente der Wohnungspolitik

Geld	Transferprogramme Liberalisierung, Austerität
Recht	Gesetze, Auskasse Deregulierung
Eigentum	Eigenheimförderung Privatisierung

(aktuelle) Wohnungspolitische Agenda

- **Mietrechtsreform** zur Begrenzung der Modernisierungsumlage und der Neuvermietungsmieten (*Mietpreisbremse*)
- „**Bündnisse für soziales Wohnen**“ mit den kommunalen Wohnungsbaugesellschaften
- Milieuschutz- und Erhaltungssatzungen zur **Einschränkung von Luxussanierungen**
- **Förderprogramme** zur energetischen Sanierung
- Begrenzte Förderprogramme für den **Sozialen Wohnungsbau**
- **Sozialquoten** bei Neubaugenehmigungen
- **Neubauquoten**, Bereitstellung von Baugrundstücken und Beschleunigung der Genehmigungsverfahren

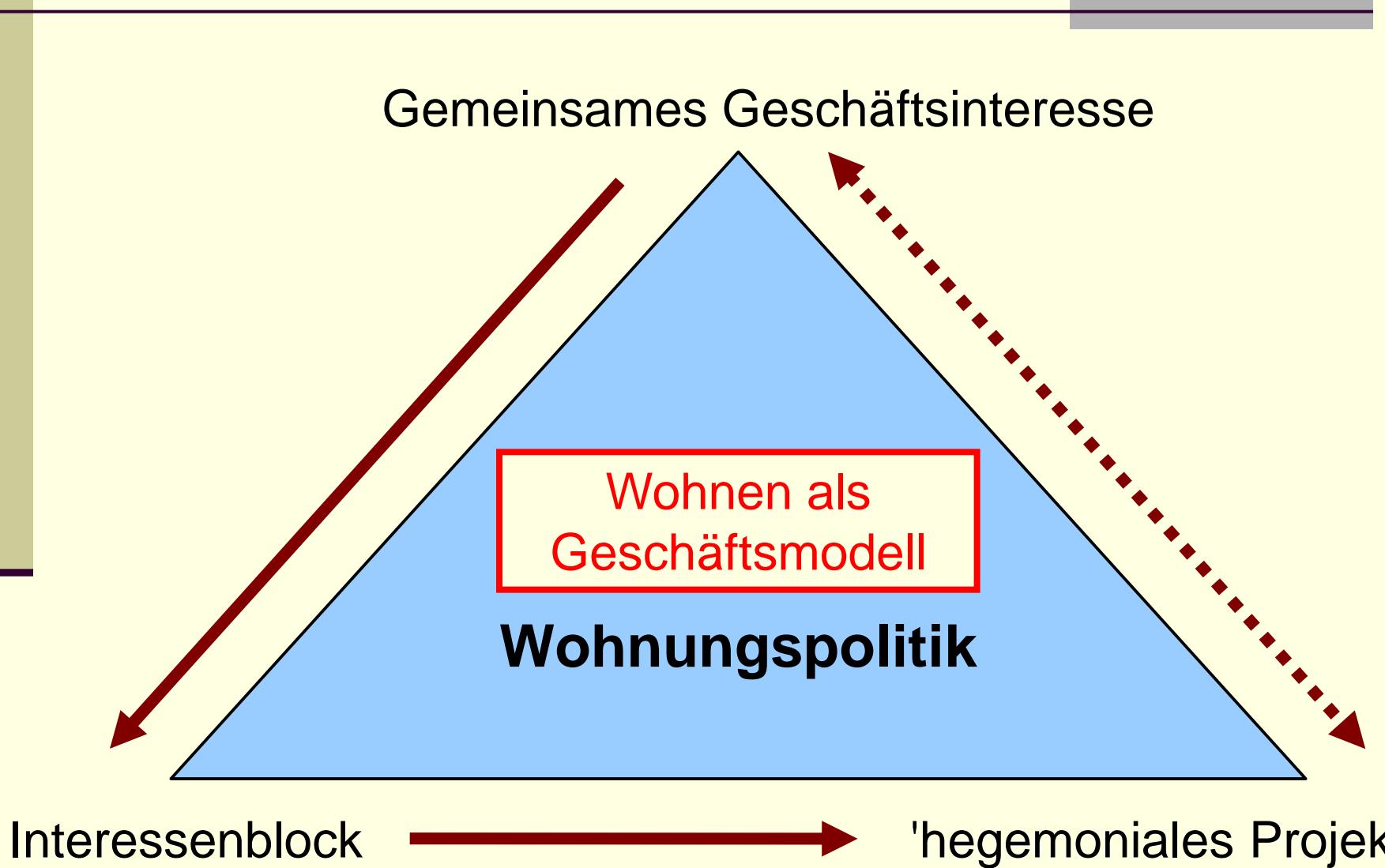
Können diese Vorschläge eine soziale Wohnungsversorgung sicherstellen?

(aktuelle) Wohnungspolitische Agenda

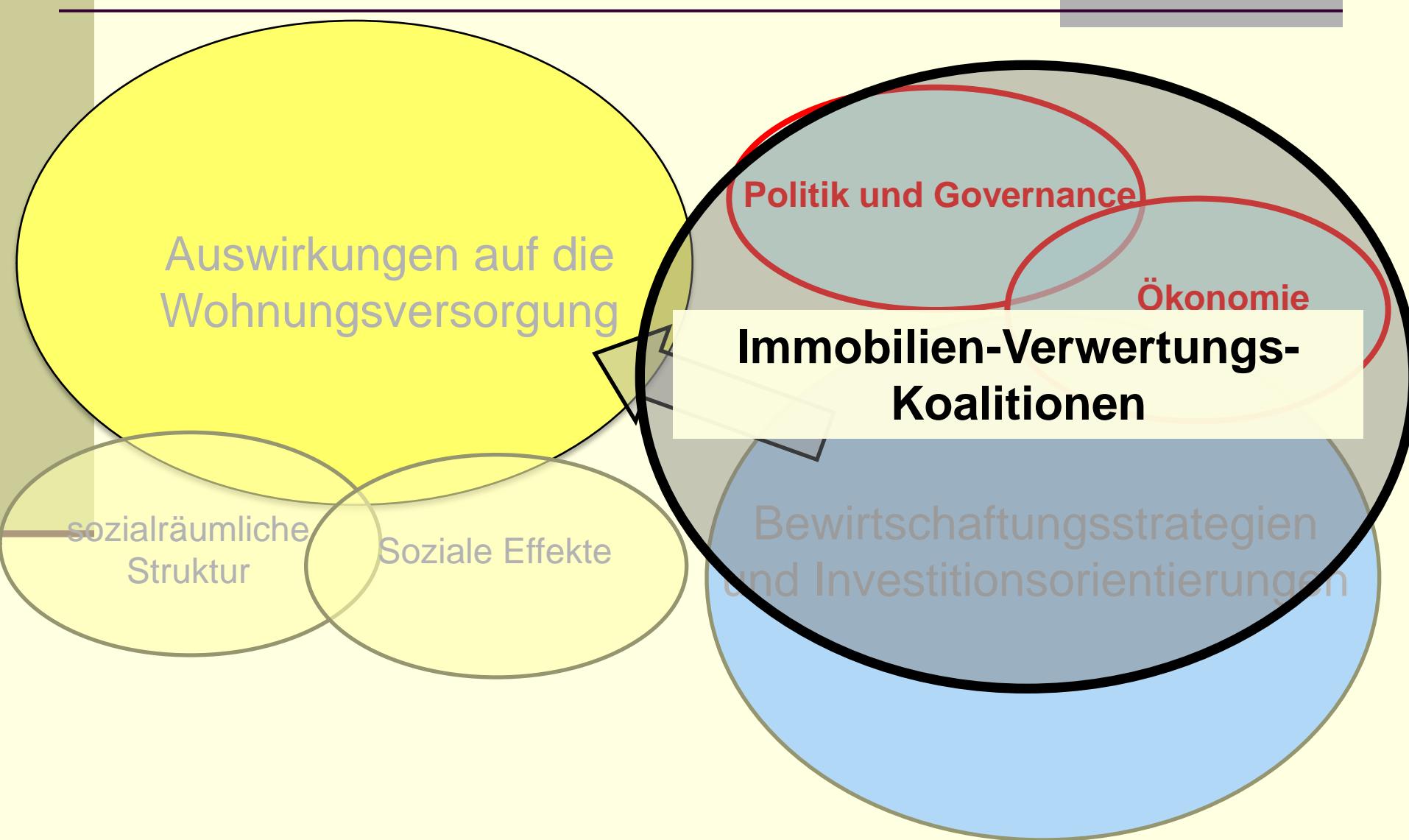
Kritik	
Mietrechtsreform	<p>– Politisch unzureichende Maßnahmen</p> <ul style="list-style-type: none">– Keine Antwort auf die wohnungspolitischen Herausforderungen– Keine Angebote für benachteiligte Mieter/innen– Kaum Bestandsschutz– Keine dauerhaften Lösungen für die Wohnungsfrage
Bündnisse für Wohnen	
Erhaltungssatzungen	
Energetische Sanierung	
Sozialer Wohnungsbau	
Sozialquoten	
Neubau	<p>✓ Sicherung privater Profite Landanamme, raumliche Beschränkung</p>

Politische Ökonomie der Wohnungspolitik

Gemeinsames Geschäftsinteresse



Wohnungspolitik als Dekommodifizierung



Alternativen? Wohnen als Soziale Infrastruktur!

Soziale Infrastruktur: „...in der Regel kostenlose oder gegen geringes Entgelt dargebotene Bereitstellung öffentlicher, für alle gleichermaßen zugänglicher Güter und Dienstleistungen (...), die von den einzelnen nicht selbst hergestellt werden können“ (AG links-netz 2012: 6)

Dekommodifizierung:
“Langfristig ist die Dekommodifizierung der Wohnungsversorgung die einzige (... Lösung ...).

Anständige Wohnungen und Nachbarschaften sollten ein Recht und kein Privileg sein.” (Williams/Smith 1986: 222)

Wohnen als Soziale Infrastruktur:

- Organisation der Wohnungsversorgung jenseits von Marktlogiken,
- Etablierung einer neuen und durchsetzungsfähigen Interessens-Koalition
- Erarbeitung von konkreten Modellen und Konzepten

Wohnen als Soziale Infrastruktur

Instrumente für ein Wohnen als Soziale Infrastruktur

Kommunales Eigentum: dauerhafte Absicherung einer sozialer Bewirtschaftung durch öffentliche Besitztitel

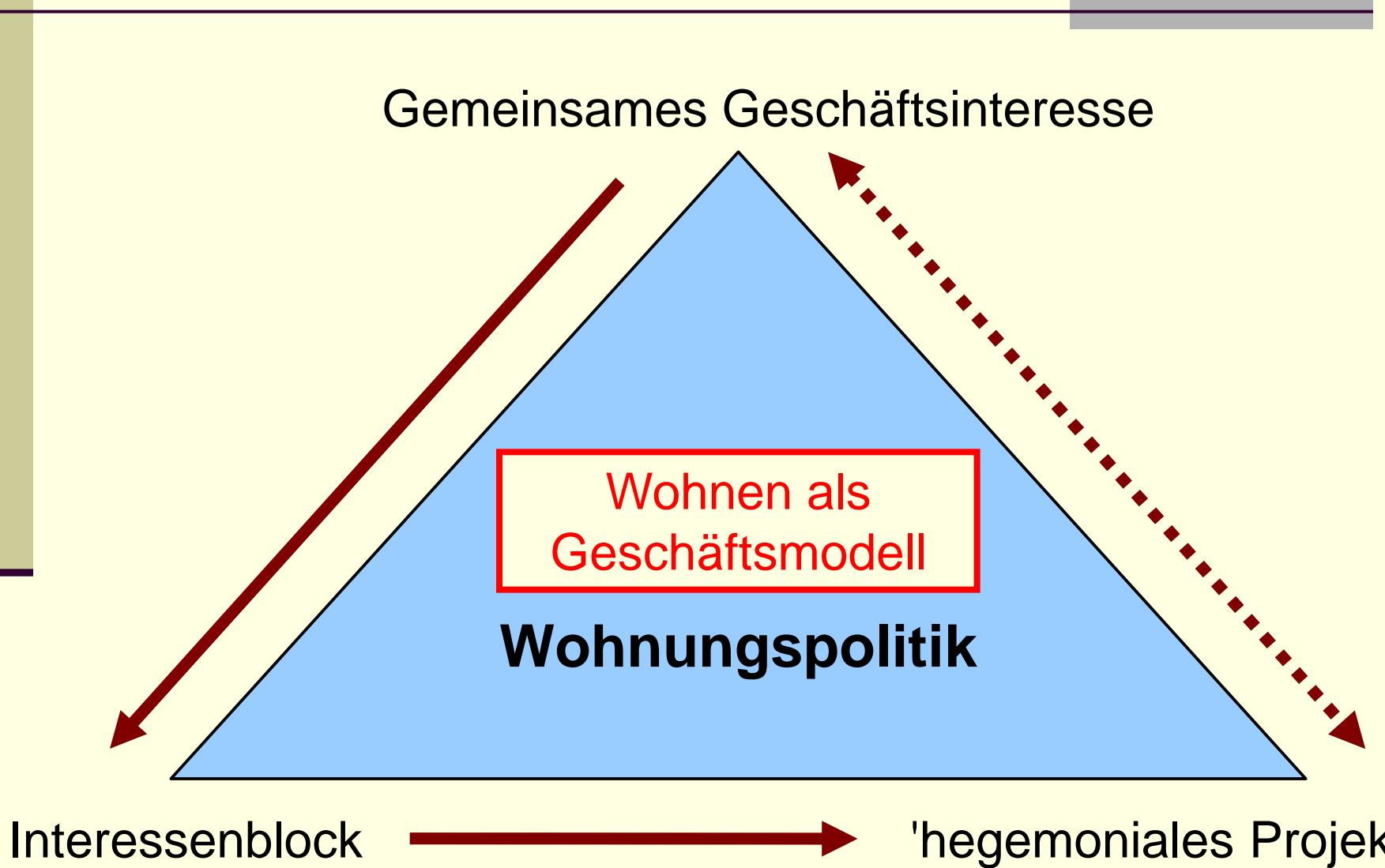
Syndikat: Parzellenscharfe und grundbuchgesicherte Zweckbindung und durch Gesellschafterstruktur gewährleistete Dauerhaftigkeit

Community Land Trust: Zweckgebundene Nutzungsüberlassung (z.B. in Erbbaupacht) mit vollständiger Gewinnabschöpfung

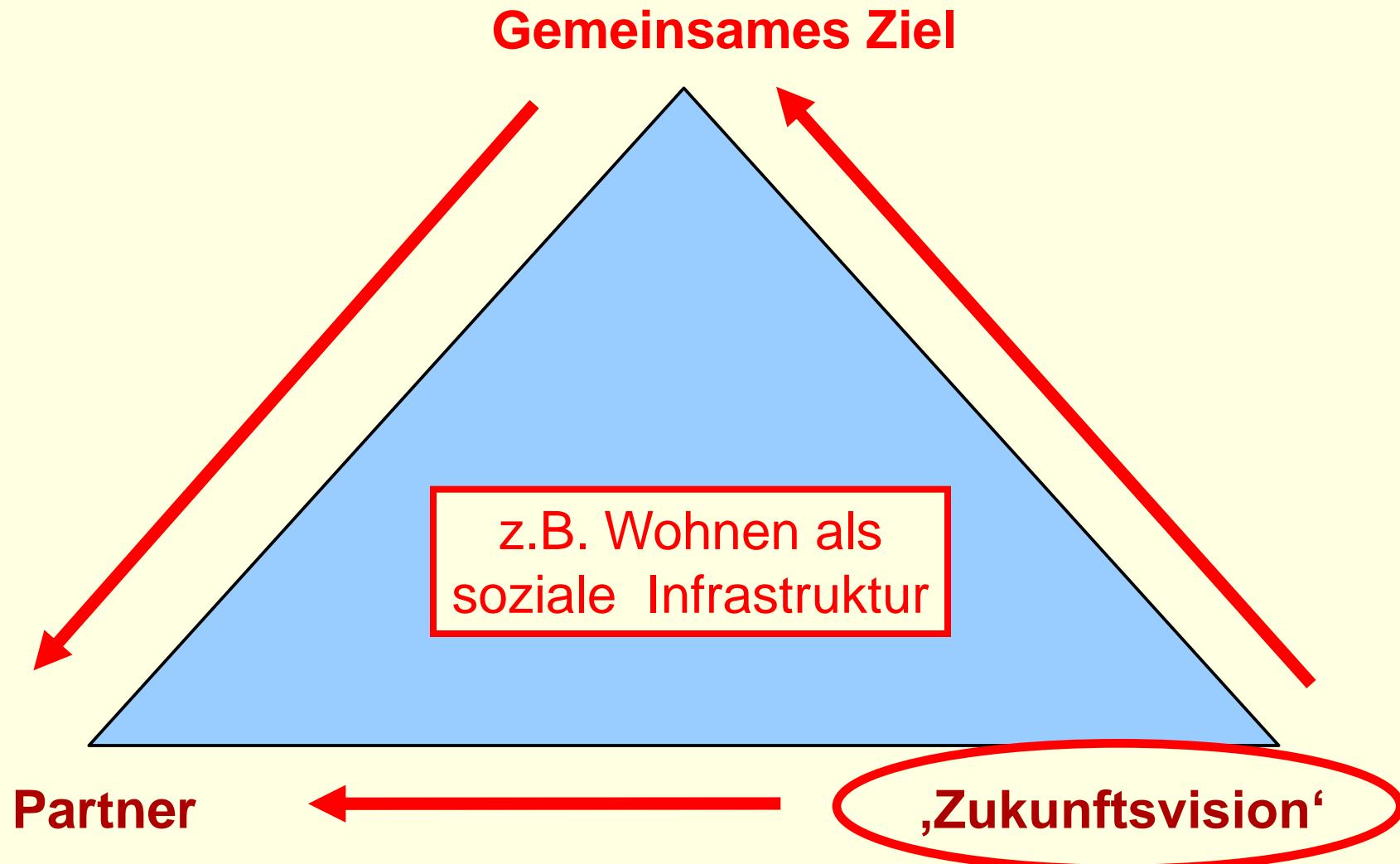
Revolvierender Fonds: Nutzung der Langfrist-Effekte der Immobilienbewirtschaftung zur Refinanzierung der sozialen Wohnungsversorgung

Politische Ökonomie der Wohnungspolitik

Gemeinsames Geschäftsinteresse



Politische Ökonomie der Stadtpolitik



Repolitisierung der Stadtpolitik

- Auflösung der Immobilien-Verwertungs-Koalition
- Gesamtkonzepte statt Instrumente
- Priorisierung gebrauchswerter Stadtqualitäten
- Protagonismus der Benachteiligten
- Freiräume und Nischen der Innovation
- Gemeinsam Fragmentierungen überwinden

Die Stadt von Morgen liegt auf der Straße





Die Stadt von Morgen ist schon da!

Andrej Holm, Berlin

a.holm@sowi.hu-berlin.de

www.gentrificationblog.de

