

*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



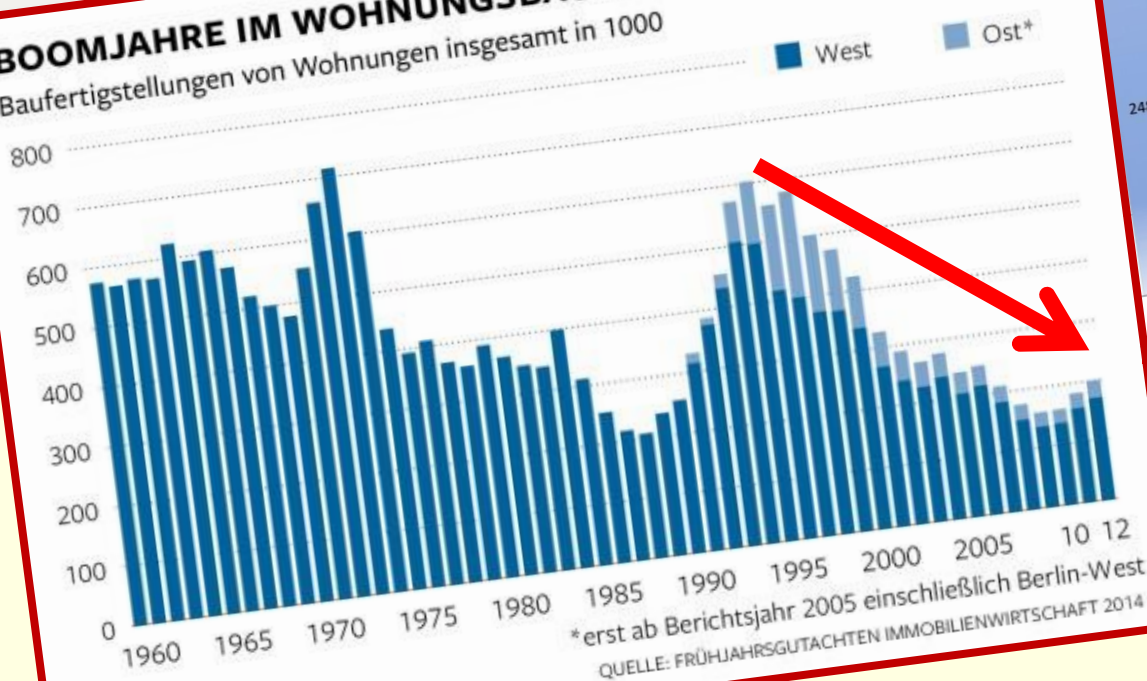
Zahl der Wohnungslosen 2003-2012 (in Tausend)



Quelle: BAG W
www.bagw.de

BOOMJAHRE IM WOHNUNGSBAU LIEGEN LANGE ZURÜCK

Baufertigstellungen von Wohnungen insgesamt in 1000





Zwangsraum
Luxussanität



In Erinnerung an

Rosemarie Fliess

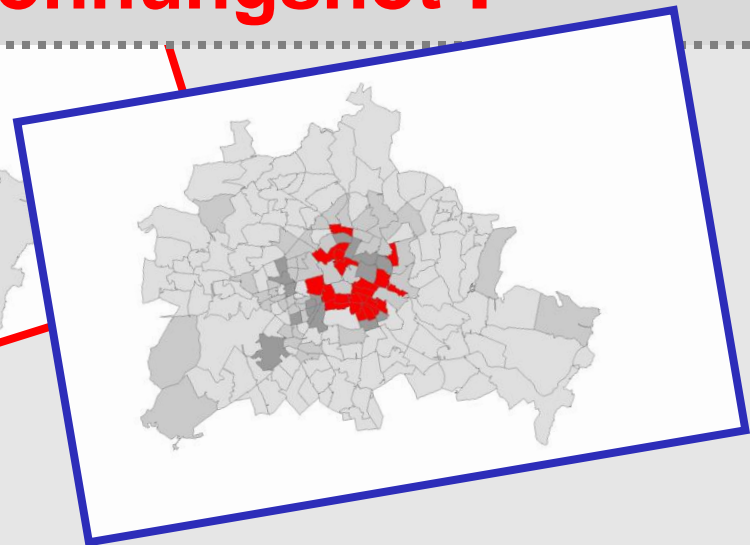
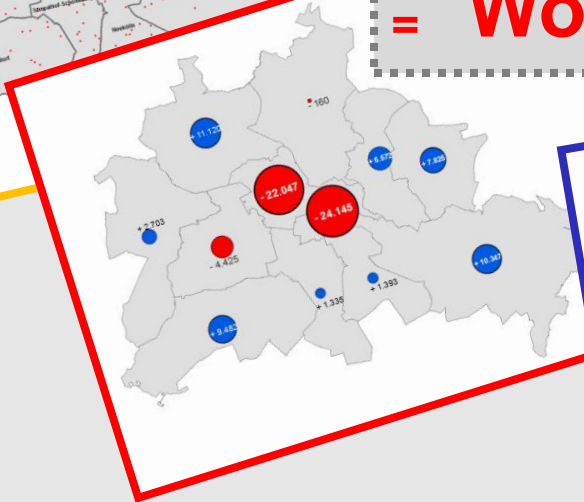
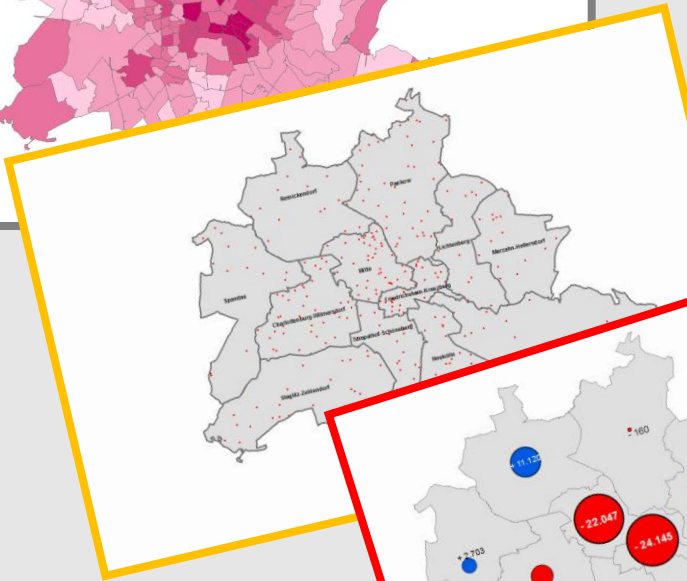
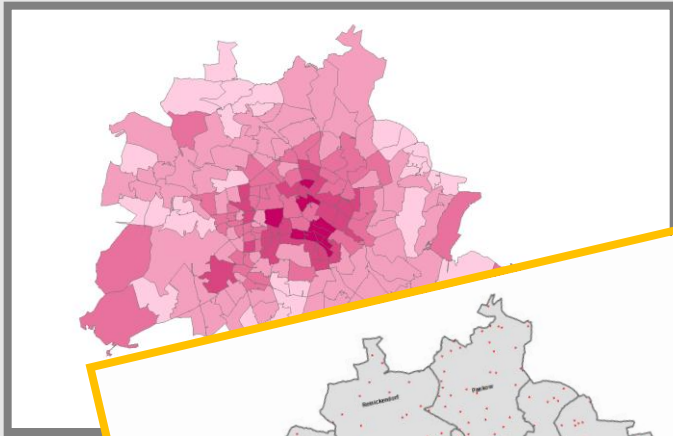
geboren am 28. August 1945
zwangsgeräumt am 9. April 2013
gestorben am 11. April 2013

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 Arbeiter in den großen Städten an den Umkreis gedrückt werden und oft gar nicht zu Hause überhaup kleiner Wohnungen werden und oft gar nicht zu Hause werden und oft gar nicht zu Hause werden diesen Verhältnissen wird die Arbeiter teurere Wohnungen ein weit besseres Spekulationsfeld bieten, immer mehr Arbeiterwohnungen bauen.“ (Engels 1872, MEW 18, 215)

„Die Ausdehnung der modernen großen Städte gibt (...) besonders in den zentral gelegenen Strichen (...) dem Grund und Boden einen künstlichen, oft kolossal steigenden Wert; die darauf errichteten Gebäude, statt diesen Wert zu erhöhen, drücken ihn vielmehr herab, weil sie den veränderten Verhältnissen nicht mehr entsprechen; man reißt sie nieder und ersetzt sie durch andere. 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 hinausgehen kann.“ (Engels 1872, MEW 18, 215)

„Die Wohnungsfrage ist die 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: Linienstraße 118 (Berlin)

1997 **Privateigentümer**

700.000 Euro

(290 Euro/qm)

7 Jahre

2011 **Internationaler Investor**

2.400.000 Euro

(1.000 Euro/qm)

18 Jahre

2012 **Lokaler Investor**

5.520.000 Euro

(2.300 Euro/qm)

39 Jahre

2013 **Erwerber ETW**

8.000.000 Euro

(3.500 Euro/qm)

52 Years



Gentrification = Verdrängung

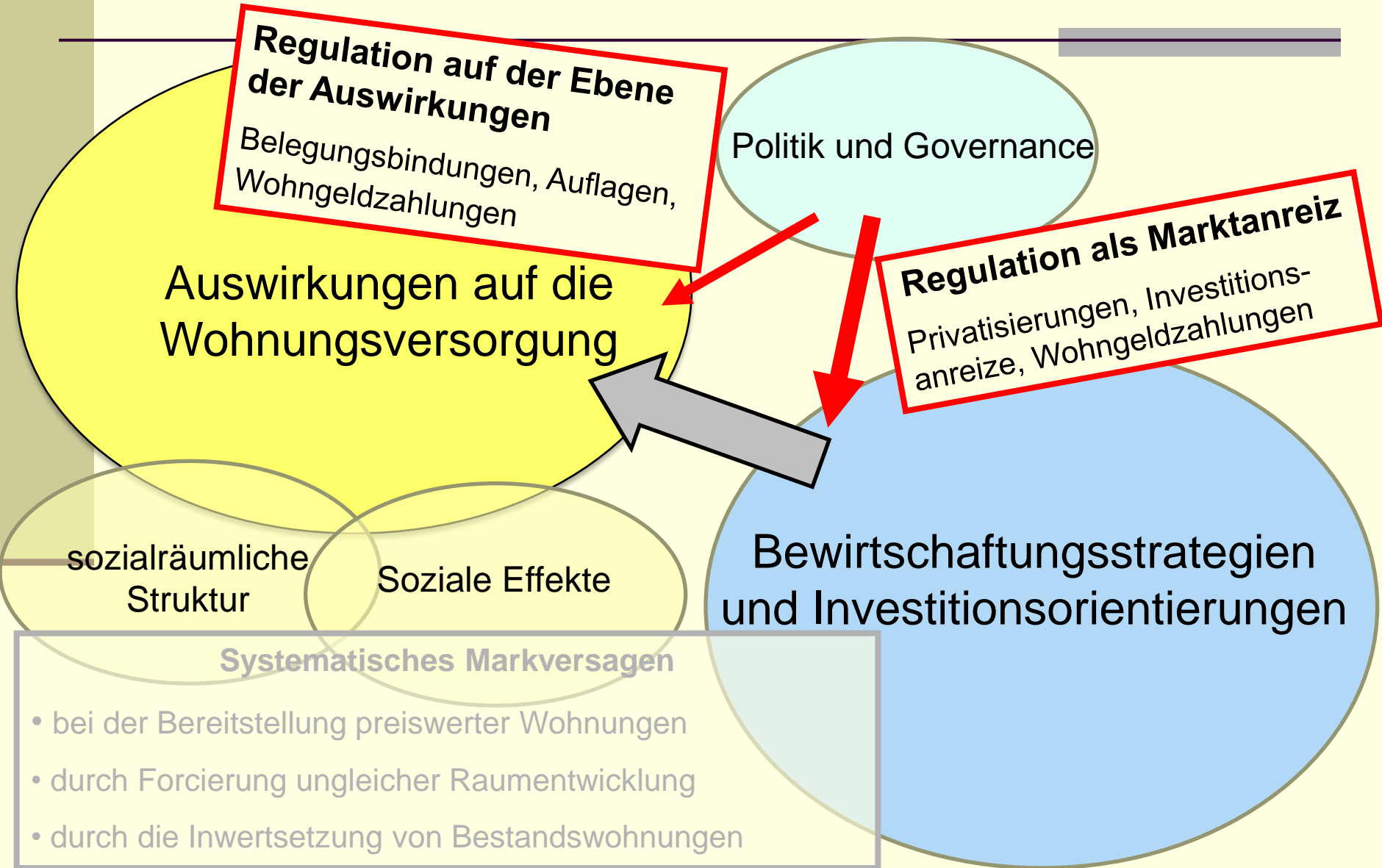
- Eigenbedarfskündigung
- Verwertungskündigung
- Modernisierungsumlage
- Mieterhöhungen nach Mietspiegel
- Zwangsräumungen
- Fiktive Modernisierungsankündigungen
- Aktives Entmietungsmanagement

**Ökonomie der
Ertragserwartung**

Doppelcharakter der Wohnungsversorgung



Wohnungspolitik als Marktanreiz



Instrumente der Wohnungspolitik

Geld	Transf berprogramme Liberalisierung, Austerität
Recht	Gesetze, A Deregulierung
Eigentum	Eigenbet nnungen Privatisierung

(aktuelle) Wohnungspolitische Agenda

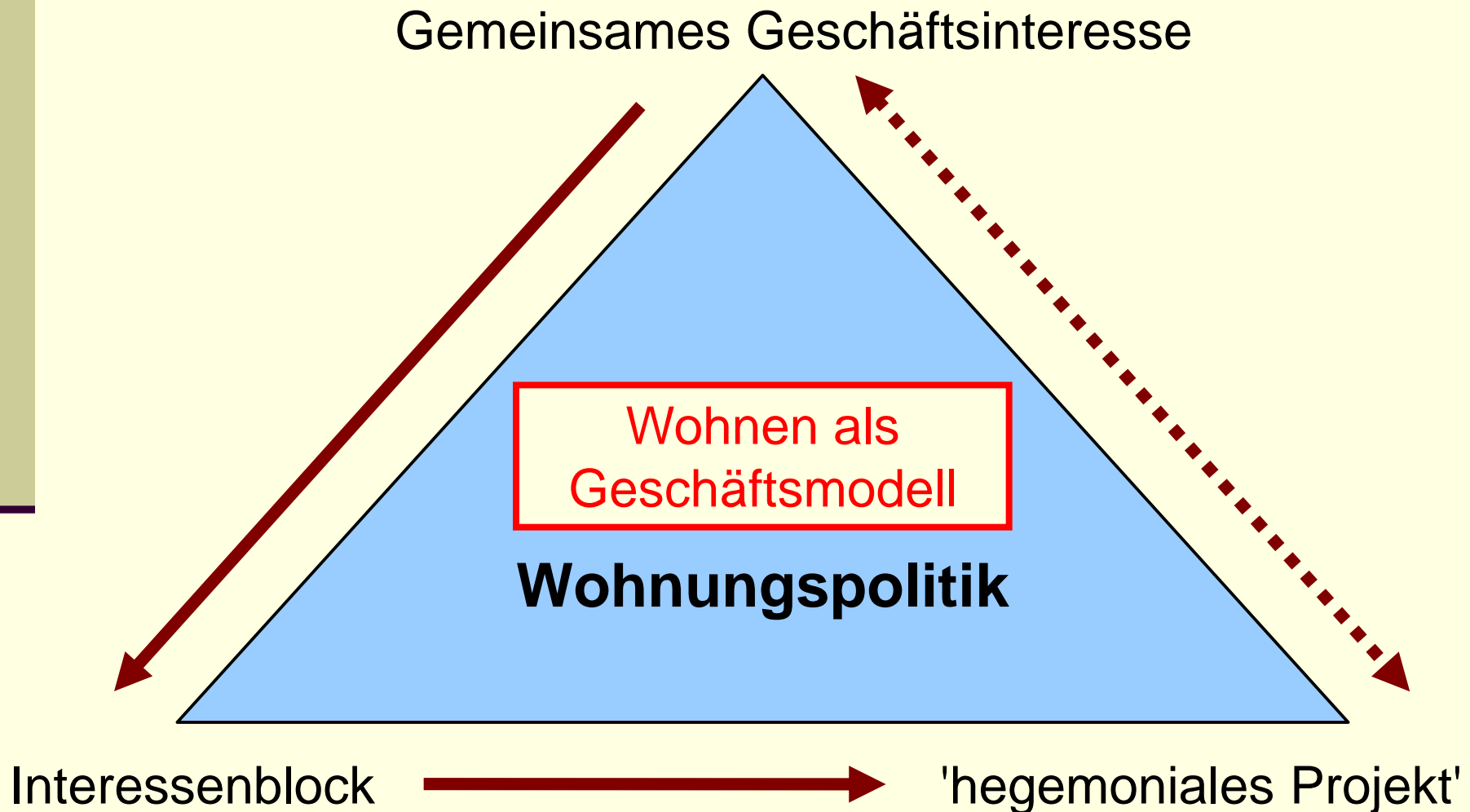
- **Mietrechtsreform** zur Begrenzung der Modernisierungsumlage und der Neuvermietungsmieten (*Mietpreisbremse*)
- „**Bündnisse für soziales Wohnen**“ mit den kommunalen Wohnungsbaugesellschaften
- Milieuschutz- und Erhaltungssatzungen zur **Einschränkung von Luxussanierungen**
- **Förderprogramme** 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?

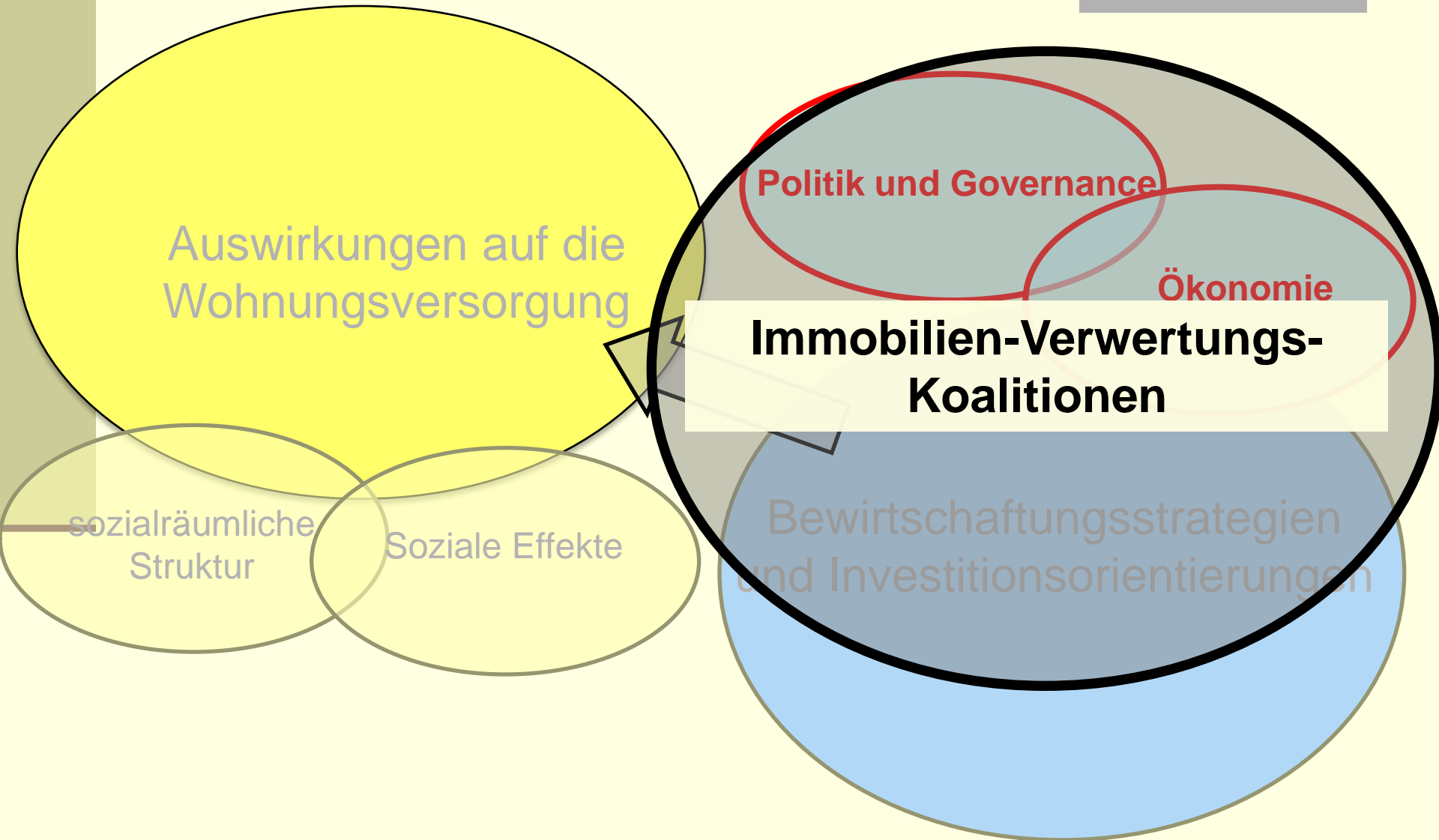
(aktuelle) Wohnungspolitische Agenda

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

Politische Ökonomie der Wohnungspolitik



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

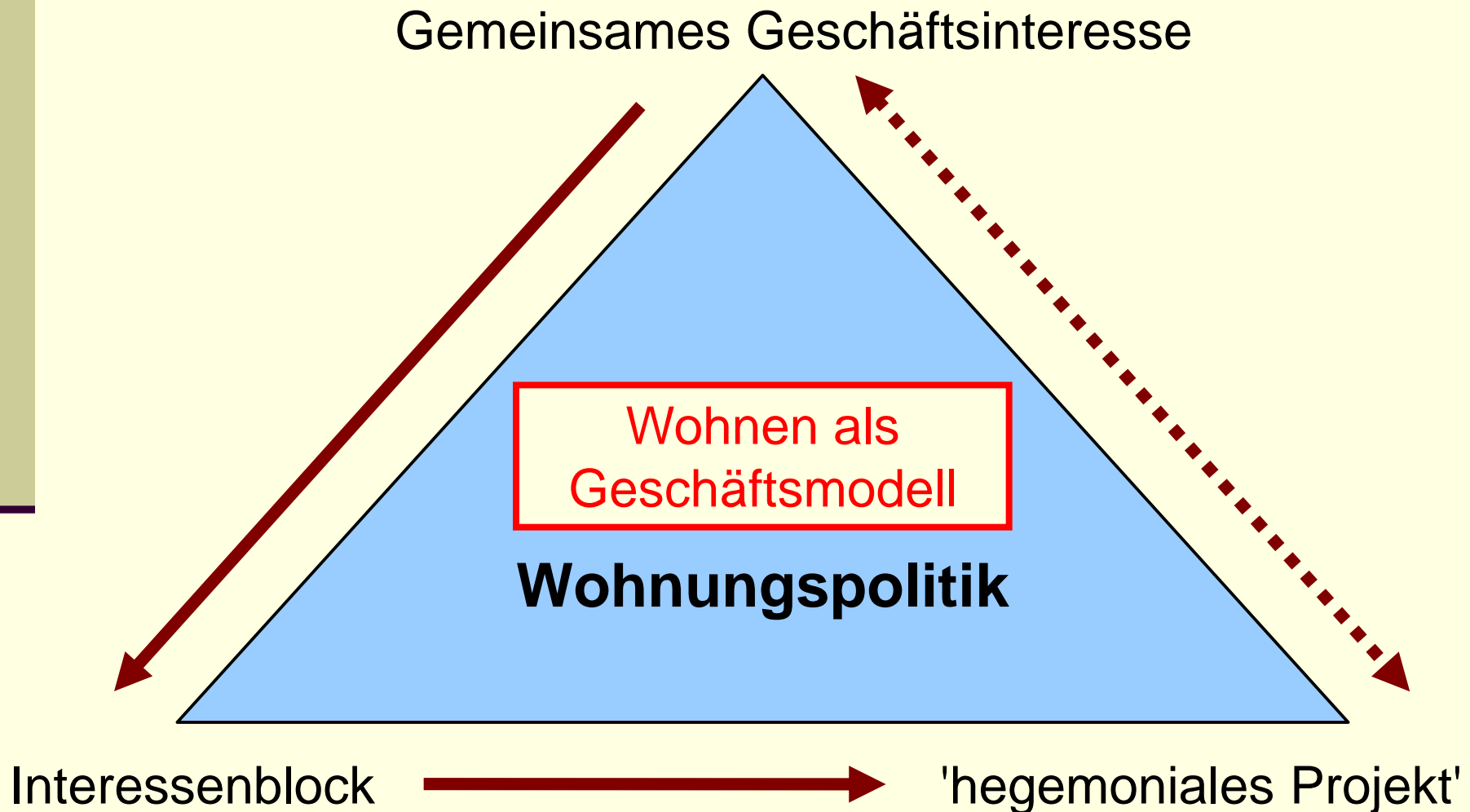
Kommunales Eigentum: dauerhafte Absicherung einer sozialer Bewirtschaftung durch öffentliche Besitztitel

Syndikat: Parzellenscharfe und grundbuchgesicherte Zweckbindung und durch Gesellschafterstruktur gewährleistete Dauerhaftigkeit

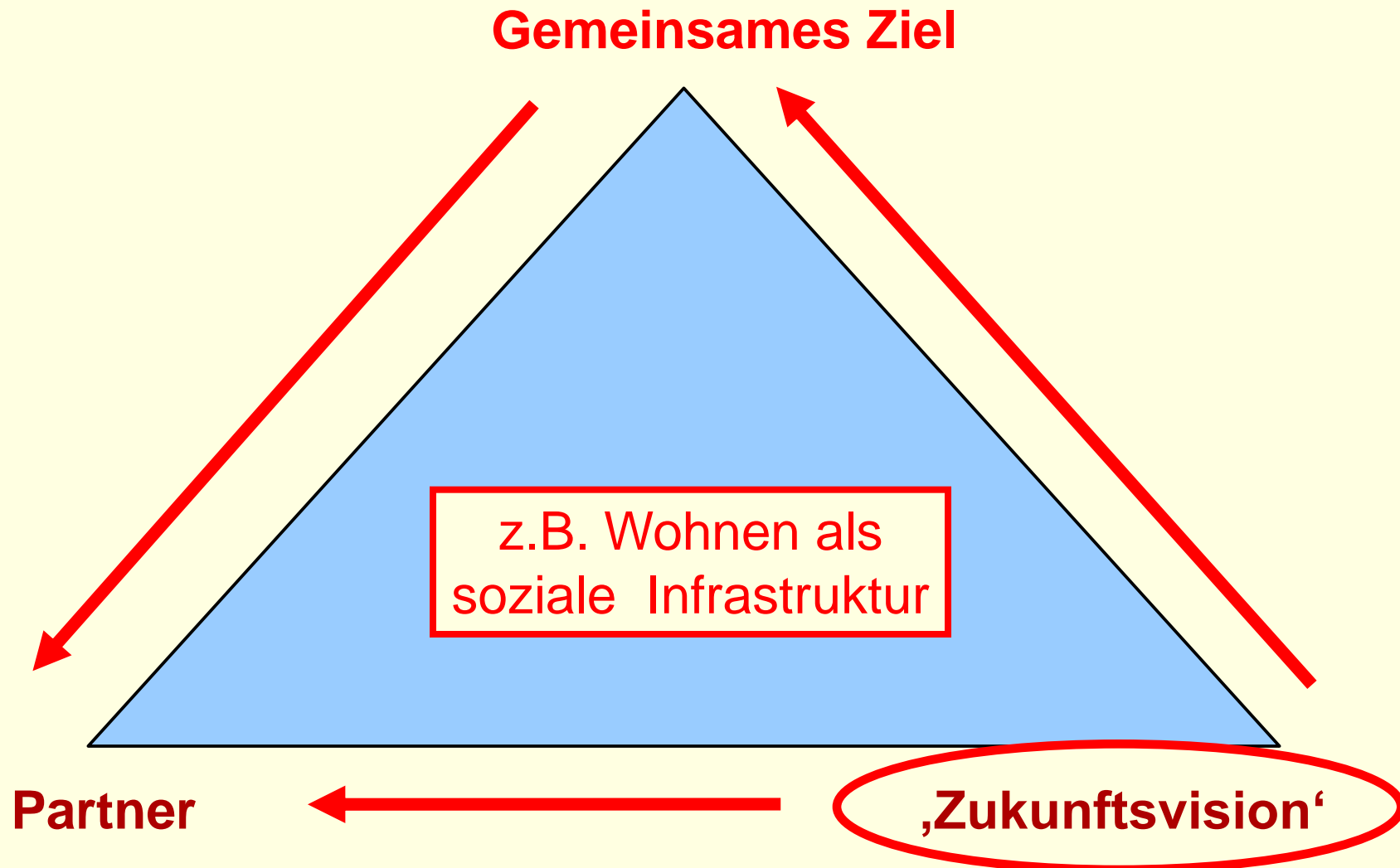
Community Land Trust: Zweckgebundene Nutzungsüberlassung (z.B. in Erbbaupacht) mit vollständiger Gewinnabschöpfung

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

Politische Ökonomie der Wohnungspolitik



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

