

## **Sommerschule 2022**

### **Kritische Wohnungsforschung – Theorie und Praxis einer progressiven Wohnungspolitik**

Am Institut für Humangeographie der Goethe-Universität Frankfurt am Main wird im September 2022 zum zweiten Mal die Sommerschule „Kritische Wohnungsforschung – Theorie und Praxis einer progressiven Wohnungspolitik“ stattfinden. Die Veranstaltung richtet sich gleichermaßen an Studierende und Forschende wie auch an Aktivist\*innen aus wohnungspolitischen Bewegungen sowie Praktiker\*innen aus Wohnungsunternehmen, Verwaltungen, Politik, Gewerkschaften und Zivilgesellschaft. Ausgangspunkt und Motivation für die Veranstaltung bildet die Beobachtung, dass es zwar eine umfangreiche kritische Wissensproduktion in und außerhalb von Universitäten gibt, die sich intensiv mit der finanzialisierten Wohnungswirtschaft und der Neoliberalisierung der Wohnraumversorgung beschäftigt. Ebenso zeigen die aktuellen Debatten zur Rekommunalisierung und Vergesellschaftung, dass zahlreiche Aktivist\*innen und Praktiker\*innen konkrete Konzepte entwickelt haben, wie eine marktferne und nicht renditeorientierte Wohnraumversorgung organisiert, gestärkt und mit Fragen der demokratischen Steuerung verbunden werden könnte. Allerdings hängt sowohl das Wissen über die Strukturen und Akteure einer finanzialisierten und neoliberalisierten Wohnraumversorgung als auch dasjenige über grundlegende wohnungspolitische Alternativen bislang an relativ wenigen Expert\*innen. Für einen grundlegenden wohnungspolitischen Wandel erscheint es uns jedoch geboten, das vorhandene Wissen auf breitere Beine zu stellen. Hilfreich können diesbezüglich verschiedene Bildungsformate, institutionalisierte Ausbildungswege und andere dauerhaft angelegte Strukturen sein. Diese sollten auf Tätigkeiten in Wohnungswirtschaft, Politik, Verwaltung und Zivilgesellschaft vorbereiten und sich dabei in bewusstem Gegensatz zu immobilienökonomischen Studiengängen positionieren, indem sie eng an den Erkenntnisinteressen und Praxisanforderungen sozialer Bewegungen sowie anderer progressiver Akteure in Wirtschaft, Politik und Zivilgesellschaft ausgerichtet werden.

Hierzu einen ersten Beitrag zu leisten, ist Ziel der Sommerschule. Konkret wollen wir dazu das Wissen aus kritischer Wohnungsforschung und anwendungsbezogener Praxis in einen konstruktiven Dialog bringen und in Form von Vorträgen, Diskussionsrunden, Workshops und Exkursionen einem breiteren Publikum zugänglich machen. Die im Rahmen dieser und zukünftiger Sommerschulen gewonnenen Erfahrungen bilden zugleich die Grundlage, eine kritische und anwendungsbezogene Wohnungsforschung dauerhaft in die humangeographischen Studiengänge zu integrieren.

*Zeitpunkt:* 21. bis 25. September 2022

*Dauer:* 3,5 Tage inkl. Exkursion (optional)

*Ort:* Institut für Humangeographie, Campus Westend, Goethe-Universität Frankfurt am Main

*Veranstalter\*innen:* Sebastian Schipper, Susanne Heeg und Bernd Belina

*Teilnehmer\*innen:* 50

*Teilnahmebeitrag:* 20 € (Studierende und andere mit geringen Einkommen) bzw. 40 € (mit höheren Einkommen)

*Bildungsurlaub:* Für die Sommerschule haben wir beim Hessischen Ministerium für Soziales und Integration die Anerkennung als Bildungsurlaub beantragt. Beschäftigte in Hessen haben das Recht, sich für bis zu fünf Tage pro Jahr (bei fünf Tagen Arbeit pro Woche) für anerkannte Veranstaltungen von der Arbeit befreien zu lassen.

| <p align="center"><b>Öffentliche Abendveranstaltung am 21.09.2022 (ab 19 Uhr)</b></p> <p align="center"><b>Andrej Holm: <i>Objekt der Rendite. Zur Wohnungsfrage und was Engels noch nicht wissen konnte</i></b></p> |                                                                                                                                    |                                                                                              |                                                                                                                                  |                                                                                                                       |                                                                                                                 |            |                                                                              |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                      | 22.09.                                                                                                                             |                                                                                              | 23.09.                                                                                                                           |                                                                                                                       | 24.09.                                                                                                          |            | 25.09.                                                                       |
| <b>9-10</b>                                                                                                                                                                                                          | Begrüßung und Einführung                                                                                                           |                                                                                              | Workshop Sarah Gröneward<br>Einführung in juristische Fragen für Nicht-Jurist/innen (bis 10:30)                                  | Open Space                                                                                                            | Werkstattphase Theorie und Praxis: Ideenaustausch zu Forschungs- und Recherchebeiträgen                         | Open Space | Exkursion ins Gallus:<br><br>Gentrifizierung, Verdrängung und soziale Kämpfe |
| <b>10-12</b>                                                                                                                                                                                                         | Vortrag mit Diskussion<br><br>Inga Jensen: Neue Gemeinnützigkeit und die Rekommunalisierung des Wohnens                            |                                                                                              | Vortrag mit Diskussion (ab 10:30)<br><br>Jan Kuhnert: Vergesellschaftung und Demokratisierung von öffentlichen Wohnungsbeständen |                                                                                                                       | Vortrag mit Diskussion<br><br>Christine Helbach & Sandra Schilling: Einflüsse der Kommune auf Immobilienwerte   |            |                                                                              |
| <b>12-13</b>                                                                                                                                                                                                         | Mittagspause                                                                                                                       |                                                                                              |                                                                                                                                  |                                                                                                                       |                                                                                                                 |            |                                                                              |
| <b>13-16</b>                                                                                                                                                                                                         | Workshop Andrej Holm<br><br>Wohnen als soziale Infrastruktur                                                                       | Workshop Inga Jensen, Felix Wiegand & Tabea Latocha<br><br>Wohnungspolitische soziale Kämpfe | Workshop Christoph Trautvetter<br><br>Wem zahle ich eigentliche meine Miete? Eigentümerstrukturen und Geschäftspraktiken         | Workshop Jan Kuhnert<br><br>Vergesellschaftung und Demokratisierung. Wie geht das konkret: der Gesellschaftervertrag? | Workshop Stephan Reiß-Schmidt<br><br>Gemeinwohlorientierte Bodenpolitik – was können kommunale Akteure leisten? |            |                                                                              |
|                                                                                                                                                                                                                      | Gemeinsamer Austausch (30 min)                                                                                                     |                                                                                              |                                                                                                                                  |                                                                                                                       |                                                                                                                 |            |                                                                              |
| <b>16-16:30</b>                                                                                                                                                                                                      | Kaffeepause                                                                                                                        |                                                                                              |                                                                                                                                  |                                                                                                                       |                                                                                                                 |            |                                                                              |
| <b>16:30-18</b>                                                                                                                                                                                                      | Vortrag mit Diskussion<br><br>Tobias Bernet: Solidarität statt Rendite? Grundlagen einer gemeinwohlorientierten Wohnungswirtschaft |                                                                                              | Vortrag mit Diskussion<br><br>Birgit Kasper: Entwicklung gestalten durch Konzeptverfahren                                        |                                                                                                                       | Abschluss- und Feedbackrunde                                                                                    |            |                                                                              |

## **Details zu den Referent\*innen und Programmpunkten**

### **Andrej Holm – Objekt der Rendite. Zur Wohnungsfrage und was Engels noch nicht wissen konnte**

Wohnen ist alles andere als eine Privatangelegenheit. Als Ausdruck sozialer Verhältnisse und Gegenstand politischer Auseinandersetzungen hat das Wohnen einen zutiefst gesellschaftlichen Charakter. Im Spannungsfeld von Markt, Staat und Alltagspraxen spiegeln sich in den Wohnverhältnissen die grundlegenden Konflikte unserer Gesellschaft. Friedrich Engels hat sich in seinem 1872 veröffentlichtem Text »Zur Wohnungsfrage« mit den wohnungspolitischen Debatten seiner Zeit beschäftigt und die regelmäßigen Wohnungskrisen aus der Perspektive der Politischen Ökonomie analysiert. Viele Überlegungen sind bis heute aktuell und helfen, scheinbar spezifische Konstellationen der Stadtentwicklung als grundlegende Strukturprinzipien zu erkennen. Die Wohnungsfrage im 21. Jahrhundert zu stellen bedeutet aber, über Engels hinauszudenken. Feministische Ansätze zur Reproduktion von Geschlechterrollen in den Wohnverhältnissen, ökologische Herausforderungen der fortwährenden Urbanisierung und regulationstheoretische Überlegungen zur Reichweite von staatlichen Eingriffen in das Wohnungswesen prägen die wohnungspolitischen Diskussionen der letzten Dekaden und haben die klassische Wohnungsfrage um neue Facetten erweitert.

### **Andrej Holm – Wohnen als soziale Infrastruktur**

In den wohnungspolitischen Debatten und Bewegungen der letzten Jahre ist verstärkt das Schlagwort „Soziale Infrastruktur“ zu vernehmen. Die Grundidee der „Sozialen Infrastruktur“ besteht in einem neuen Verständnis von Sozialpolitik, die nicht länger auf lohnarbeitszentrierten Sicherungssystemen basieren sollte, sondern auf „Einrichtungen, die gewährleisten, dass wichtige Grundbedürfnisse allen Menschen in rechtverbindlich abgesicherter Weise kostenfrei oder zumindest kostengünstig zur Verfügung stehen“ (AG links-netz 2013: 12). Da es bisher – im Unterschied zu den Bereichen Gesundheit, Bildung und Verkehr – noch kein ausgearbeitetes Konzept für das Wohnen als soziale Infrastruktur gibt, soll dieses in dem Workshop in Hinblick auf Grundprinzipien, Trägerstrukturen, Bewirtschaftungsweisen, Zielgruppen sowie Zugangs- und Vergabekriterien entwickelt und diskutiert werden.

*Andrej Holm* ist wissenschaftlicher Mitarbeiter am Arbeitsbereich Stadt- und Regionalsoziologie des Instituts für Sozialwissenschaften an der Humboldt-Universität zu Berlin. Seine Forschungsschwerpunkte sind Stadtentwicklung, Gentrification und Wohnungspolitik.

### **Christoph Trautvetter – Wem zahle ich eigentlich meine Miete? Rechercheworkshop zu Eigentümerstrukturen und Geschäftspraktiken**

Anhand konkreter Immobilieneigentümer – vom börsennotierten Unternehmen über den Private Equity Fund bis zum Family Office – lernen die Teilnehmer\*innen typische Eigentümerstrukturen und Geschäftspraktiken zu recherchieren und zu bewerten. Basierend auf einer umfangreichen Datenauswertung zu sechs deutschen und sechs europäischen Städten und der erstmalig durchgeführten systematischen Analyse von Katasterdaten soll außerdem über die Möglichkeiten und Grenzen datenbasierter Analysen diskutiert werden.

*Christoph Trautvetter* ist Projektleiter von „Wem gehört die Stadt“ der Rosa-Luxemburg Stiftung und Sprecher des Netzwerks Steuergerechtigkeit. Er begleitet seit mehr als vier Jahren Mieter\*innen, Journalist\*innen und Politik auf dem Weg zu einem besseren Verständnis des intransparenten deutschen Immobilienmarktes und zu einer gerechteren Vermögensverteilung.

## **Tobias Bernet – Solidarität statt Rendite? Grundlagen einer gemeinwohlorientierten Wohnungswirtschaft**

Wie funktioniert Wohnungsbau und -verwaltung ökonomisch? Wie kommt eine Miethöhe im real existierenden Kapitalismus zustande und wie kann Wohnungswirtschaft auch nicht-profitorientiert betrieben werden? Der Vortrag erläutert wohnungswirtschaftliche Grundlagen und stellt dem Business as usual des Miet- und Eigentumswohnungsmarktes genossenschaftliche und andere gemeinwohlorientierte Modelle gegenüber.

*Tobias Bernet* befasst sich als Sozialwissenschaftler und Historiker mit Stadtentwicklung und Wohnungspolitik. Er ist unter anderem Mitgründer und Vorstand der Wohnungsgenossenschaft SoWo Leipzig eG sowie Vorstandsmitglied des Wohnbundes.

## **Inga Jensen – Neue Gemeinnützigkeit und die Rekommunalisierung des Wohnens**

Die Bundesregierung hat sich die Einführung einer neuen Wohnungsgemeinnützigkeit auf die Fahnen geschrieben, was das in der konkreten Praxis bedeutet, ist noch offen. Denn während die Koalition mit der Gemeinnützigkeit die „Struktur der etablierten Wohnungswirtschaft ergänzen, ohne diese zu benachteiligen“ (Koalitionsvertrag 2021: 60) möchte, fordern urbane soziale Bewegungen die Dekommodifizierung des Wohnens und die langfristige Überführung von Wohnraum in gemeinwohlorientierte, kollektive Trägerschaft. Welche Möglichkeiten und Grenzen die Gemeinnützigkeit hierbei bietet und welche weiteren Instrumente, von (Re-)Kommunalisierung bis Vergesellschaftung noch in der Praxis Anwendung finden, um Wohnraum langfristig dem Markt zu entziehen, beleuchtet der Vortrag.

*Inga Jensen* ist Politikwissenschaftlerin und historische Urbanistin. Schwerpunkte ihrer Forschung sind die (Re-)Kommunalisierung und Dekommodifizierung von Wohnraum sowie die soziale Wohnraumversorgung. Aktuell promoviert sie an der Bauhaus-Universität Weimar zu Wohnraum als Infrastruktur und dessen (Re-)Kommunalisierung.

## **Jan Kuhnert – Vergesellschaftung und Demokratisierung von öffentlichen Wohnungsbeständen**

Wohnungsunternehmen im Besitz von Kommunen oder Ländern zeichnen sich nicht unbedingt durch starke Partizipationsstrukturen für die Mieter\*innen aus. Wenn eine Gemeinwohlorientierung der öffentlichen Wohnungswirtschaft das Ziel ist, dann bedarf sie einer starken Mitbestimmung der Mieterschaft, auch um politische Fehlentscheidungen (wie die früheren Verkäufe) zu verhindern. Wie sollte eine aktive Beteiligungsstruktur organisiert werden? Welche Partizipationsrechte sind zu verankern? Gleichzeitig ist die oft bestehende faktische „Selbststeuerung“ dieser Unternehmen durch politische und zivilgesellschaftliche Gremien wieder an den öffentlichen Interessen auszurichten. Auch die innere Organisation der Unternehmen steht zur Diskussion: Wie kann der klarere politische Steuerungsauftrag mit stärkerer dezentralisierter Verwaltung verbunden werden? Wie können Schritte in zur Beteiligung an Verwaltungsprozessen bis hin zur Selbstverwaltung von Häusern oder Siedlungen im Rahmen des öffentlichen Besitzes angegangen werden?

### **Jan Kuhnert – Vergesellschaftung und Demokratisierung von öffentlichen Wohnungsbeständen. Wie geht das konkret: der Gesellschaftervertrag?**

Im Anschluss an den Vortrag besteht die Möglichkeit die Thematik anwendungsorientiert in einem Workshop zu vertiefen. Dazu werden die Teilnehmenden die Gesellschafterverträge öffentlicher Wohnungsunternehmen aus verschiedenen Städten analysieren und reformulieren. Ausgelotet werden soll so, inwiefern sich auf diesem Weg progressive Prinzipien (z.B. Mietermitbestimmung und eine soziale Ausrichtung der Bewirtschaftung und des Neubaus) verbindlich in die Struktur der Unternehmen verankern lassen.

*Jan Kuhnert* ist geschäftsführender Gesellschafter der KUB Kommunal- und Unternehmensberatung GmbH ([www.kub-beratung.de](http://www.kub-beratung.de)) in Hannover und kämpft seit Jahrzehnten für eine Gemeinnützigkeit im Wohnungssektor und Mietermitbestimmung in öffentlichen Wohnungsunternehmen. Er war von 1997 bis 2002 Geschäftsführer des hannoverschen Wohnungsunternehmens GBH und – als Folge des Mietenvolksentscheid in Berlin – 2016 bis 2021 Vorstandsmitglied der Wohnraumversorgung Berlin (WVB) – Anstalt öffentlichen Rechts.

### **Birgit Kasper – Liegenschaftspolitik: Entwicklung gestalten durch Konzeptverfahren**

Konzeptverfahren sind eine Alternative zur üblichen Höchstpreis- oder Direktvergabe, insbesondere bei der Vermarktung von Liegenschaften durch die öffentliche Hand. Da es kein förmliches Verfahren ist, gibt es zwar bundesweit verschiedene Varianten, aber durchweg aufschlussreiche Erfahrungen damit. Am Frankfurter Beispiel wird erläutert, wie Konzeptverfahren funktionieren und welche Gestaltungsmöglichkeiten sie für eine nachhaltige Quartiersentwicklung bieten.

*Birgit Kasper* ist Stadtplanerin und Diplom-Verwaltungswirtin und hat längere Zeit in verschiedenen Bereichen der Stadtforschung gearbeitet. Seit 2009 leitet sie die Geschäftsstelle des Netzwerks Frankfurt für gemeinschaftliches Wohnen e.V. sowie neuerdings die Landesberatungsstelle für gemeinschaftliches Wohnen in Hessen und ist im Vorstand des FORUM Gemeinschaftliches Wohnen e.V. – Bundesvereinigung.

### **Stephan Reiss-Schmidt – Gemeinwohlorientierte Bodenpolitik: Was können kommunale Akteure leisten?**

Im einführenden Vortrag werden Grundzüge einer gemeinwohlorientierten Bodenpolitik als Voraussetzung für bezahlbares Wohnen und lebenswerte Städte skizziert. Neben dem dringenden Reformbedarf im Boden- und Planungsrecht, im Steuerrecht und im Umgang mit Immobilien von Bund und Ländern werden vor allem die Handlungsspielräume (und deren Grenzen) auf kommunaler Ebene näher beleuchtet. Im anschließenden Workshop wird eine bodenpolitische Agenda für eine (fiktive oder reale) Stadt erarbeitet. Dabei werden die Voraussetzungen und Wirkungen von Instrumenten wie aktive Liegenschaftspolitik, kooperative Baulandmodelle und städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen thematisiert.

*Stephan Reiß-Schmidt* studierte Architektur und Städtebau, er lebt als freier Berater und Autor in München. Derzeitiger Schwerpunkt ist die gemeinwohlorientierte Bodenpolitik, für die er sich in der Münchner Initiative für ein soziales Bodenrecht (<http://www.initiative-bodenrecht.de/>) und als Ko-Vorsitzender des Ausschusses Bodenpolitik der Deutschen Akademie für Städtebau und Landesplanung DASL e.V. (<https://dasl.de/2018/11/26/ausschuss-bodenpolitik/>) engagiert. Von 1996 bis 2017 war er Leiter der Stadtentwicklungsplanung bei der Landeshauptstadt München und davor 15 Jahre als Stadt- und Regionalplaner im Ruhrgebiet tätig.

### **Sarah Grönewald – Einführung in juristische Fragen für Nicht-Jurist\*innen**

In dem Workshop werden Grundlagen des Mietrechts vermittelt, wobei der Schwerpunkt des zweiten Teils in den neuesten gesetzlichen Regelungen und der aktuellen BGH-Rechtsprechung zu Mietminderungen, Mieterhöhungen sowie Modernisierungsmaßnahmen liegt.

*Sarah Grönewald* ist als Syndikusrechtsanwältin beim Mieterbund Darmstadt e. V. tätig und berät die Mitglieder des Vereins in Mietrechtsfragen. Außerdem beschäftigt sie sich mit den Auswirkungen der Etablierung großer, börsennotierter Wohnungsunternehmen auf den Wohnungsmarkt in verschiedenen bundesweit agierenden Bündnissen innerhalb und außerhalb des Mieterbundes.

## **Inga Jensen, Felix Wiegand & Tabea Latocha – Wohnungspolitische soziale Kämpfe auf Bundes-, Landes- und kommunaler Ebene**

In dem Workshop beleuchten Inga Jensen (DGB), Felix Wiegand (Wissenschaftlicher Mitarbeiter für die Linke im Hessischen Landtag) und Tabea Latocha (Eine Stadt für Alle, Frankfurt) wie mit der Immobilienwirtschaft verbundene gesellschaftliche Kräfte wohnungspolitische Entscheidungen auf Bundes-, Landes- und kommunaler Ebene prägen. Zugleich zeigen sie Handlungsoptionen für progressive Akteur\*innen auf, in diesem Kontext Einfluss zu gewinnen.

*Inga Jensen* ist Politikwissenschaftlerin und historische Urbanistin. Schwerpunkte ihrer Forschung sind die (Re-)Kommunalisierung und Dekommodifizierung von Wohnraum sowie die soziale Wohnraumversorgung. Aktuell promoviert sie an der Bauhaus-Universität Weimar zu Wohnraum als Infrastruktur und dessen (Re-)Kommunalisierung.

*Felix Wiegand* ist Sozialwissenschaftler, Stadtforscher und politischer Aktivist. Er arbeitet als Referent für Kommunal- und Wohnungspolitik für die Fraktion DIE LINKE. im Hessischen Landtag und ist Teil der Frankfurter Initiative ›Eine Stadt für alle!‹.

*Tabea Latocha* ist wissenschaftliche Mitarbeiterin am Institut für Humangeographie. Ihr generelles Forschungsinteresse liegt im Bereich der Feministischen und Angewandten Kritischen Geographie sowie der interdisziplinären Wohnungsforschung. Insbesondere ist sie an Fragestellungen interessiert, die sich mit der Schnittstelle von Wohnungsfragen und Krisen der sozialen Reproduktion auseinandersetzen.

## **Christine Helbach & Sandra Schilling – Einflüsse der Kommune auf Immobilienwerte**

Ziel des Vortrages ist es vorzustellen, inwieweit Maßnahmen der öffentlichen Hand (z.B. Baulandbeschluss, öffentlich geförderter Wohnungsbau etc.) Einfluss auf den Verkehrswert einzelner Immobilien haben und ob diese Maßnahmen den Immobilienmarkt einer Kommune insgesamt beeinflussen. Hierzu wird das System der Bodenrichtwertermittlung am Beispiel von Frankfurt am Main vorgestellt.

*Christine Helbach* ist in leitender Funktion im Bereich Immobilienconsulting und -bewertung im Stadtvermessungsamt Frankfurt am Main tätig und außerdem stellvertretende Vorsitzende des Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Bereich der Stadt Frankfurt am Main.

*Sandra Schilling* ist für die wissenschaftliche Projektarbeit und Immobilienmarktanalysen im Bereich Immobilienconsulting und -bewertung zuständig und für die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses tätig. Der Gutachterausschuss ist eine selbständige und keinerlei staatliche Weisung unterworfenen Landeseinrichtung bestehend aus circa 30 ehrenamtlichen Gutachter\*innen. Die Geschäftsstelle ist in Frankfurt am Main beim Stadtvermessungsamt angesiedelt. Die Hauptaufgabe der Gutachterausschüsse ist es, Transparenz auf dem Immobilienmarkt herzustellen.