

Kritische Wohnungsforschung. Theorie und Praxis einer progressiven Wohnungspolitik

Dokumentation der ersten humangeographischen Sommerschule 2021

von Johanna Betz

Abstract

Im Juli 2021 fand die erste humangeographische Sommerschule „Kritische Wohnungsforschung. Theorie und Praxis einer progressiven Wohnungspolitik“ statt. Sie adressiert die gesellschaftspolitische Relevanz eines Dialogs zwischen kritischer Wohnungsforschung, Verwaltung, Politik und Mieterverbänden, (kommunalen) Wohnungsunternehmen sowie Aktivismus. Durch die Verknüpfung deren Perspektiven auf die derzeitige Entwicklung des Wohnens entsteht ein fruchtbarer Austausch und werden Ideen für weitere Arbeiten entwickelt. Schwerpunktmäßig wurde auf der Sommerschule diskutiert über Bodenpolitik, Mietrecht, die Eigentumsfrage, Rekommunalisierung von privaten Wohnungsbeständen und die Demokratisierung des Wohnens. In diesem Text dokumentiere ich aus Perspektive einer Teilnehmenden die Inputs und Diskussionen, die auf der Sommerschule stattfanden.

Inhalt

1. Einleitung.....	1
1.1 Kritische angewandte Wohnungsforschung aus politökonomischer Perspektive	2
1.2 Einführung in die politische Ökonomie des Wohnens	2
2. Praxisbeispiele: Auf dem Weg zur Dekommodifizierung und Demokratisierung von Wohnraum5	
2.1 Stadtentwicklung: Bodenpolitik, Konzeptvergabe und gemeinwohlorientierte Akteure.....	5
2.1.1 Ein Wandel in der Bodenpolitik.....	6
2.1.2 Liegenschaftspolitik: Entwicklung gestalten durch Konzeptverfahren	10
Exkurs: Stärkung gemeinwohlorientierter Akteure wie (Dach-)Genossenschaften	13
2.2 Miete	15
2.2.1 Wie kommt eigentlich ein Mietpreis zustande? Grundlagen einer gemeinwohlorientierten Wohnungswirtschaft.....	15
2.2.2 Mietrecht.....	16
2.2.3 Recherche von Eigentumsverhältnissen und Geschäftspraktiken: Wem zahle ich eigentlich meine Miete?.....	22
2.3 Rekommunalisierung, Demokratisierung und Vergesellschaftung.....	23
2.3.1 Rekommunalisierung und Vergesellschaftung des Wohnens	24
2.3.2 Vergesellschaftung und Demokratisierung von öffentlichen Wohnungsbeständen. Wie geht das konkret?.....	26
3. Wie geht's weiter?.....	29
Quellenverzeichnis	31

1. Einleitung

Seit 1980er Jahren ist in Deutschland, ebenso wie in den europäischen Nachbarstaaten, die vorrangige politische Strategie zur Gewährleistung bezahlbaren Wohnraums geprägt von starkem Vertrauen in den privatwirtschaftlichen Wohnungsmarkt, von Wohngeld statt sozialem Wohnungsbau, der profitorientierten Restrukturierung öffentlicher Wohnungsunternehmen, einer Finanzialisierung des Wohnens und einer Kommunalisierung der wohnungspolitischen Verantwortung. Gleichzeitig ist in Deutschland der Niedriglohnsektor seit den 1980er Jahren so stark gestiegen, wie in keinem anderen Land in Europa (Soederberg 2021). In diesem Zuge hat sich die Wohnungskrise wieder stark zugespitzt und Fragen danach, wie eine gemeinwohlorientiertere, langfristig bezahlbarer Wohnraumversorgung gestaltet werden kann, drängen sich auf. Teilweise sind politische Kurswechsel zu beobachten, so hat der Bund die Fördermittel für den Sozialen Wohnungsbau wieder erhöht, doch die Vorhaben stehen vor dem Hintergrund Jahrzehnte langer Neoliberalisierung und nach wie vor steigender Preise alles andere als wirkungsmächtig da (Schipper 2021). Neben politischen Koalitionen, die einen wohnungspolitischen Wandel einleiten wollen, fehlt es seit längerer Zeit auch an institutionalisierten Dialogforen für den Austausch unterschiedlicher Akteure aus der Wissenschaft, Aktivismus, Verwaltung, Mietervereinen und Politik. Die Sommerschule Wohnungsforschung bietet für diese Form des Austauschs eine Plattform, auf der gefragt wird: Wie lassen sich politökonomische Prozesse und Widersprüche, die mit der Ware Wohnen in Verbindung stehen theoretisch fundiert, aus kritischer politökonomischer Perspektive analysieren? Wie kann Wohnen zum angeeigneten, sozial gerechten Medium für die Bedürfnisse der Bevölkerung werden, anstatt zu einer sich immer schneller drehenden Umverteilungsmaschine (Vogel 2019; Baldenius et al. 2019)? Und welche Perspektiven eröffnet ein kritischer Dialog zwischen Theorie und Praxis? Ziel des wiederkehrenden Formats der Sommerschule, die von Professor*innen des Instituts für Humangeographie der Goethe Universität Frankfurt (Sebastian Schipper, Susanne Heeg und Bernd Belina) organisiert und von der Rosa Luxemburg Stiftung finanziert wird, ist es, die kritische Wohnungsforschung und anwendungsorientierte Praxis in einen konstruktiven Dialog zu bringen, um vorhandenes Wissen zu Politikinstrumenten auszubauen und zu schärfen sowie auf Tätigkeiten und Aktivitäten in Wohnungswirtschaft, Politik, Verwaltung, zivilgesellschaftlichen Verbänden oder sozialen Bewegungen vorzubereiten¹.

Im Folgenden gebe ich die auf der Sommerschule diskutierten Inhalte wieder, beginnend mit den Grundlagen der kritischen, angewandten Wohnungsforschung und der Skizzierung einer kritischen politökonomischen Perspektive auf das Wohnen. Darauf aufbauend greife ich die erörterten Beispiele,

¹ Das Programm der Sommerschule gliederte sich in Vorträge mit Diskussion, die im Plenum stattfanden und kleinere Workshops, bei denen die Teilnehmendenzahl rund 30-40 Personen betrug und die mehr Raum für Diskussionen und Austausch zwischen den Teilnehmenden boten. Zudem gab es Open Spaces für weiteren Austausch und abschließend auch eine Werkstattphase Theorie und Praxis.

Konzepte und Ideen aus Wissenschaft und Praxis auf. Diese habe ich für diesen Beitrag den Feldern Bodenpolitik und Stadtentwicklung, Miete (inklusive Mietpreis, Mietrecht und der Recherche von Eigentumsverhältnissen) sowie der Demokratisierung und Vergesellschaftung zugeordnet. Der Name der inputgebenden Personen ist jeweils unter der entsprechenden Zwischenüberschrift, die dem Titel der Session entspricht, vermerkt.

1.1 Kritische angewandte Wohnungsforschung aus politökonomischer Perspektive

Sebastian Schipper, Susanne Heeg, Bernd Belina

Eine kritische angewandte Wohnungsforschung aus Perspektive der politischen Ökonomie untersucht, wie Kapital im Wohnungssektor zirkuliert und welche sozialen Praktiken und Ideologien damit verbunden sind. Dazu gehören Fragen nach erstens: Prozessen, die Entwertung und Gentrifizierung auslösen, zweites: wie Krisen der Überakkumulation mit Investitionen in die gebaute Umwelt zusammenhängen und drittens: wie über den Ausschlussmechanismus des Privateigentums gesellschaftlicher Reichtum privat angeeignet wird. Kritische angewandte Forschung betrachtet, wie Wohnraumversorgungsregime mit der Reproduktion sozialer Ungleichheiten, rassistischen Diskriminierungen und Geschlechterverhältnissen verwoben sind und verfolgt den Anspruch „ausgehend von den Interessen und der Lebenswirklichkeit marginalisierter sozialer Gruppen Probleme aus der Praxis zivilgesellschaftlicher Initiativen und städtischer sozialer Bewegungen aufzugreifen und von deren Standpunkt aus gemeinsam zu bearbeiten“ (Betz et al. 2021: 18; Kuge et al. 2020). Um Möglichkeiten und Grenzen gesellschaftlicher Transformationsprozesse zu ergründen, richtet sie den Blick auf die konflikthaften, wohnungspolitischen Aushandlungen und die damit verbundenen Kämpfe um Regulierung und Steuerung der Wohnungsversorgung, wobei sie die historisch spezifischen Charakteristika kapitalistischer Stadtentwicklung, die baulich-materielle Struktur der Städte und die Entwicklung kapitalistischer Klassengesellschaften in den Kontext gesellschaftstheoretisch fundierter, politökonomisch informierter Ansätze stellt.

1.2 Einführung in die politische Ökonomie des Wohnens

Andrej Holm

Im Kontrast dazu, dass in den letzten Jahren die Wohnraumversorgung sowohl in internationalen politökonomischen Debatten als auch in der Wohlfahrtsstaats- und Infrastrukturforschung wenig Beachtung findet (Schönig und Vollmer 2020), wird in jüngeren Publikationen gefordert, sie ins Zentrum der kapitalistischen politischen Ökonomie zu stellen (Aalbers und Christophers 2014). Die Eigentumsverhältnisse von Grund und Boden sind die Grundlage von Macht und Reichtum, zählen zu den zentralen Beweggründen für die Herausbildung von Staaten und strukturieren ein umkämpftes Spannungsfeld, „an dem eine gesamte Gesellschaftsordnung hängt und in dem Wohnverhältnisse

heute eine wichtige Rolle spielen“ (Aalbers und Christophers 2020: 39). Konzeptionell schlagen Aalbers und Christophers vor, das Wohnen in „drei primären, sich gegenseitig bedingenden Erscheinungsformen [zu] betrachten: Kapital als Zirkulationsprozess, als soziales Verhältnis und als Ideologie“ (Aalbers und Christophers 2020: 41).

Bei der ersten Modalität, „**Kapital als Zirkulationsprozess**“, wird das Wohnen als zentraler Baustein der kontinuierlichen Kapitalzirkulation gefasst. Relevanz erlangt diese im Hinblick auf das Wohnen über die materielle Produktion und die Bauwirtschaft, bei der durch die Ausbeutung der Arbeiter*innenklasse Mehrwert geschaffen wird (produktives Kapital). Des Weiteren werden durch das Wohnen eine Reihe an (kollektiven) Konsumgütern nachgefragt, wie z.B. Strom, Wasser, Autos/Fahrräder, Möbel, was die wirtschaftliche Bedeutsamkeit des Wohnens unterstreicht. Ebenso wird über die Rolle der Kredit- und Finanzwirtschaft bei der Erstellung, Vermietung oder dem Verkauf von Wohnraum Kapital in Form von zinstragendem und fiktivem Kapital relevant (s. Abb. 1) (Belina 2017: 32; Belina und Heeg 2021).

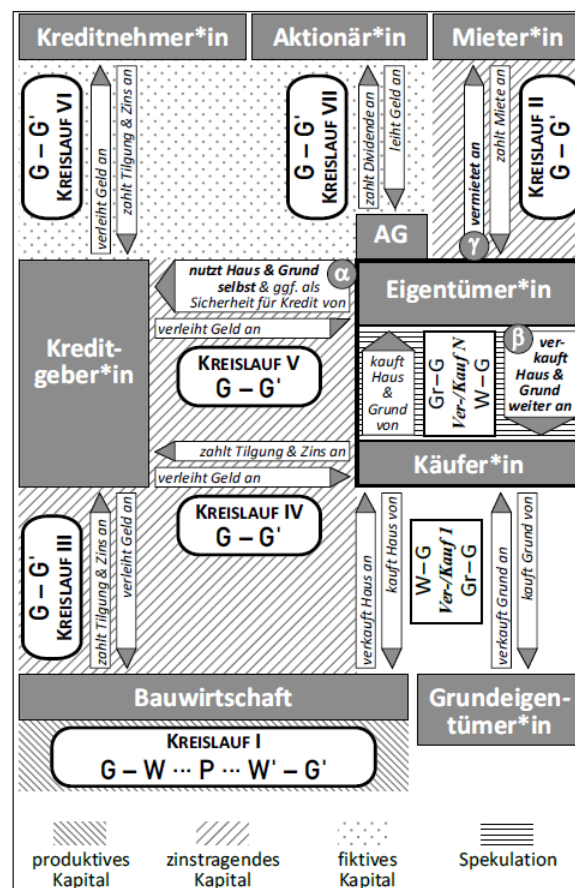


Abbildung 1: Kapitalzirkulation im Wohnungsbau (Belina 2017: 32).

Mit dem Begriff des „sekundären Kapitalkreislaufs“ legt David Harvey unser Augenmerk auf die Rolle der gebauten Umwelt für die Absorption von Kapital, das in der Produktion nicht gewinnbringend

reinvestiert werden kann. Sie stellt eine notwendige Bedingung für die fortlaufende kapitalistische Akkumulation dar. Das „Parken“ von Kapital in immobilien, gebauten Artefakten in Form eines *Spatial Fix* steht im Widerspruch zur Abhängigkeit des Kapitalismus auf möglichst uneingeschränkte kontinuierliche Zirkulation und Anpassung: Die Notwendigkeit „to fix space (in immoveable structures of transport and communication nets, as well as in built environments of factories, roads, houses, water supplies, and other physical infrastructures) in order to overcome space (achieve a liberty of movement through low transport and communication costs)“ (Harvey 2001: 25) führt zwangsläufig zu Entwertung und Krisen, auf die wiederum mit der materiellen Produktion anderer, neuer Räume und Institutionen reagiert wird.

Aus marxistischer Perspektive nimmt Kapital neben dem Zirkulationsprozess auch die Modalität **„soziales Verhältnis“** an. Die ökonomischen Austauschprozesse finden ihren Ausdruck in sozialen Beziehungen zwischen den Menschen, die Wohnraum bauen, besitzen, vermieten und bewohnen. Während Brett Christophers und Manuel Aalbers unter diesem Aspekt die Rolle von Wohnraumregimen auf Vermögensungleichheiten und Möglichkeiten sozialer Reproduktion betonen, hob Holm in seinem Vortrag die wohnbezogene Entfremdung hervor. Der Verlust bezahlbaren, langfristig sicheren Wohnraums führt dazu, „[that] many people experience their housing as just another precarious place in an insecure world. There is a term for not feeling at home that has a long history in social science and critical theory: alienation. [...] Alienation means estrangement, objectification, or othering“ (Marcuse und Madden 2016). In diesem Kontext wird die Frage untersucht, wie (auf den Produktionsprozess bezogen definierte) Klassenlagen in Wechselwirkung mit Wohnraumregimen ihren Ausdruck in „Wohnklassen“ (*housing classes*) finden, oder welche „Wohnstatusgruppen“ sich identifizieren lassen (Aalbers und Christophers 2020: 55f.). Diese Diskussion könnte aktuell aufgegriffen werden, um ein differenzierteres Bild von der großen Gruppe der Mietenden auf dem deutschen Wohnungsmarkt zu zeichnen und entscheidende Ausschlussmechanismen, und Diskriminierungsmuster, aber auch emanzipatorische Anknüpfungspunkte zur Überwindung derselben auszumachen.

Bei der Analyse der dritten Modalität **„Wohnraum und die Ideologie des Kapitals“** wird davon ausgegangen, dass „im und durch den Wohnungssektor ein großer Teil der politischen Arbeit geleistet [wird], mit der die Ideologie des Kapitals reproduziert und gefestigt wird“ (Aalbers und Christophers 2020: 55). Hegemoniale Vorstellungen des Wohnens stabilisieren und reproduzieren die drei ideologischen Basisnarrative des Kapitalismus, die im Recht manifest werden und auf hohe gesellschaftliche Akzeptanz stoßen: die Zentralität des Privateigentums, die Konstitution des Marktes als zentralen Allokationsmechanismus und der Imperativ der kontinuierlichen Kapitalakkumulation (Aalbers und Christophers 2020: 55). Ausdruck findet letztere, Holm zufolge, beispielsweise darin, dass

im Mietrecht kein Mechanismus institutionalisiert ist, der die Möglichkeit der Entwertung oder stagnierender bzw. fallender Preise berücksichtigt. Außer wenn Mängel in der Gebäudesubstanz die Wohnqualität erheblich einschränken, ist im Mietrecht kein Mechanismus zur Mietsenkung vorgesehen (s. Kapitel Mietrecht).

Holm stellt den drei Kapitalmodalitäten jeweils progressive Handlungsstrategien gegenüber (s. Tab. 1). Wie diese konkret ausgestaltet werden könnten, wird anhand von Praxisbeispielen und Forschungsarbeiten im Folgenden dargestellt.

Kapitalmodalitäten	Gegenstrategien
Wohnen als Kapitalverwertung	Dekommodifizierung
Wohnen als soziales Verhältnis	Desalienation / Demokratisierung
Wohnen als Kapitalideologie	Gegenhegemoniale Erzählung

Tabelle 1: Kapitalmodalitäten und Gegenstrategien (Holm, Sommerschule 2021)

2. Praxisbeispiele: Auf dem Weg zur Dekommodifizierung und Demokratisierung von Wohnraum

Wie die Wohnungsversorgung schrittweise marktfern(er) organisiert und (partiell) aus den oben skizzierten ideologischen und materiellen Mühlen der Kapitalverwertung herausgelöst, angeeignet und demokratisch strukturiert werden kann, darüber zirkulieren unterschiedliche Konzepte, Ideen und Instrumente. Auf der Sommerschule wurden sie in unterschiedlichen Diskussionen und ergründet.

Einige der im folgenden vorgestellten regulativen Instrumente existieren schon länger (Milieuschutz, Erbpacht, Konzeptvergabe, Baulandbeschlüsse / Soziale Bodenordnungen) und werden derzeit mitunter als Antwort auf politischen Druck durch soziale Bewegungen reformiert oder wieder vermehrt von Stadtparlamenten implementiert. Die vorgestellten Instrumente werden kontinuierlich weiterentwickelt, – wie der genossenschaftliche und selbstverwaltete Wohnungsbau aber auch neue Rechtsprechungen im Mietrecht oder das Beispiel der Konzeptvergaben zeigt. Die Gestaltung partizipativer Stadtplanungsprozesse von unten und insbesondere die Vergesellschaftung werden indes eher neu entwickelt.

2.1 Stadtentwicklung: Bodenpolitik, Konzeptvergabe und gemeinwohlorientierte Akteure

Bevor ich genauer Debatten rund um das Thema Miete, Eigentümerstruktur und Demokratisierung und Dekommodifizierung wiedergebe, thematisiere ich zunächst den Umgang mit Grund und Boden. Dieser stellt buchstäblich die grundlegende Voraussetzung für alle Formen der Stadt- und Wohnraumentwicklung dar. Als 360 Grad-Politikfeld wird es in unterschiedlichen Politikbereichen mit unterschiedlichen Instrumenten, beispielsweise dem Konzeptvergabeverfahren, ausgehandelt.

2.1.1 Ein Wandel in der Bodenpolitik

Stephan Reiß-Schmidt

Boden ist eine unverzichtbare Grundvoraussetzung, um die Versorgung mit unterschiedlichen öffentlichen Infrastrukturen sicherzustellen (wie Schulen, Krankenhäuser, Parks, Schwimmbäder, Mobilität, aber auch dauerhaft bezahlbare Mietwohnungen) und um mit möglichst viel Gestaltungsfreiheit auf veränderte Bedarfe und gesellschaftliche Anforderungen zu reagieren, die sich z.B. aufgrund des Alterns der Gesellschaft, der Transformation von Care-Beziehungen oder des Klimawandels ergeben (Christophers 2018). Nach Jahrzehnten der Privatisierung (für Berlin, s.a. Schüscke 2020) und massiven Bodenpreissteigerungen im Zuge der letzten Jahrzehnte stellt der Mangel an verfügbarem und/oder bezahlbarem Boden die Kommunen derzeit vor Herausforderungen bei der Realisierung einer gemeinwohlorientierten Wohnungs- und Infrastrukturpolitik. Stephan Reiß-Schmidt, langjähriger Leiter der Stadtentwicklungsplanung der Landeshauptstadt München und Mitglied der Münchner Initiative für ein soziales Bodenrecht, sowie Ko-Vorsitzender des Ausschusses Bodenpolitik der Deutschen Akademie für Städtebau und Landesplanung DASL e.V., erläuterte im Rahmen der Sommerschule notwendige Innovationen in der Gesetzgebung sowie den Umgang Münchens mit diesen Herausforderungen.

München gehört zu den teuersten Städten Deutschlands. Die Baulandpreise stiegen in den Jahren 2000-2018 um 350%, die Angebotsmieten von 2010-20 um 60%. In der wachsenden Stadt wurden 2015-2020 im Schnitt pro Jahr 7.700 neue Wohneinheiten fertiggestellt, davon 25% geförderte Wohnungen. Mittlerweile beträgt der Anteil des Grundstückspreises an den Kosten eines Neubaus bis zu 80%. Doch obwohl die Bodenpreise durch öffentliche Investitionen in Infrastruktur und staatliches Handeln steigen², werden die Preissteigerungen derzeit größtenteils „leistungslos“ von privaten Eigentümer*innen eingestrichen.

Den (bayrischen) Behörden sind unterschiedliche Instrumente an die Hand gegeben, um dies zu vermeiden. Neben dem allseits bekannten Art. 14 Abs. 2 des Grundgesetzes, in dem steht „Eigentum verpflichtet. Sein Gebrauch soll zugleich dem Wohle der Allgemeinheit dienen“, ist seit 1946 in der Verfassung des Freistaates Bayern festgeschrieben: „Steigerungen des Bodenwertes, die ohne besonderen Arbeits- oder Kapitalaufwand des Eigentümers entstehen, sind für die Allgemeinheit nutzbar zu machen.“ (Art. 161 Abs. 2). In einem von Reiß-Schmidt zitierten Beschluss des Bundesverfassungsgerichts vom 12.1.1967 heißt es sogar:

² So kann Ackerland (8€/m²) durch die Schaffung von Baurecht durch eine Kommune (C-Lage) eine Wertsteigerung erfahren und über Nacht 800€/m² Wert sein. Infrastrukturell erschlossene Gebiete in A-Lage kosten 1.600€/m². Bodenrichtwertkarte für begehrte Lagen übersteigen diesen Wert noch einmal deutlich.

„[...] Die Tatsache, dass der Grund und Boden unvermehrbar und unentbehrlich ist, verbietet es, seine Nutzung dem unübersehbaren Spiel der Kräfte und dem Belieben des Einzelnen vollständig zu überlassen; eine gerechte Rechts- und Gesellschaftsordnung zwingt vielmehr dazu, die Interessen der Allgemeinheit in weit stärkerem Maße zur Geltung zu bringen als bei anderen Vermögensgütern.“

Staatliche bodenpolitische Spielräume erstrecken sich auf unterschiedliche Politikfelder: Steuerrecht (Grundsteuer, Grunderwerbssteuer, Einkommenssteuer), Mietrecht, Förderprogramme in den Bereichen Städte- und Wohnungsbau, Liegenschaftspolitik von Bund, Ländern und Gemeinden, die im Haushalts- und Vergaberecht festgeschrieben sind sowie das Bauplanungsrecht (Baugesetzbuch, BauNVO, ImmoWertV). Im Baugesetzbuch definiert sind u.a. das Vorkaufsrecht sowie die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme. Letzteres Instrument ermöglicht als einziges, die leistungslosen, planungsbedingten Gewinne der Allgemeinheit zufließen zu lassen, weil die Kommune das Recht und die Pflicht hat, die Grundstücke zum gutachterlich festgestellten, entwicklungsunbeeinflussten Wert zu erwerben. Beim **Vorkaufsrecht** hingegen muss von den Kommunen seit der Baugesetzbuchnovelle vom Mai 2021 zwar nicht mehr der vereinbarte Kaufpreis gezahlt werden; es kann auch ein von unabhängigen Gutachter*innen ermittelter Verkehrswert gezahlt werden. Darüberhinausgehend werden Forderungen formuliert, die es ermöglichen, Vorkaufsrechte zu einem sozial verträglichen Ertragswert durchführen zu können – auch die Verkehrswerte sind auf den überhitzten Märkten sehr hoch und teuer für die Kommunen. Einen Rückschlag stellt es allemal dar, dass das Vorkaufsrecht im November 2021 durch ein Urteil des Bundesverwaltungsgerichts zur Ungunst der Mieter*innen verunmöglicht und „ad absurdum geführt“ wurde, da es nun nicht mehr von den Kommunen eingesetzt werden darf, wenn Verdrängung lediglich befürchtet wird. „Auch die begründete Annahme, dass der aufgerufene Kaufpreis nicht ohne erhebliche Mietsteigerungen oder die Aufteilung des Hauses in teuer zu verkaufende Eigentumswohnungen finanzierbar sein kann, reiche dafür nicht aus“ (Vollmer 2021). Es besteht Bedarf der Nachsteuerung im Bundesbaugesetzbuch (Süddeutsche Zeitung, 24.11.2021).

Bei der Vergabe öffentlicher Flächen stellt die **Erbpacht** ein potenziell gemeinwohlorientiertes Modell dar. Die lange Zeit üblichen Erbbauzinssätze von 4% werden derzeit in vielen Städten neu verhandelt und gesenkt. In Hamburg wurde durch einen Bürgerschaftsbeschluss 2019 eine Absenkung des Erbbauzinses auf 1,7% des Bodenwertes festgesetzt. In Leipzig liegt der Erbbauzins bei 2,5%, in Frankfurt wurde nach den Kommunalwahlen 2021 im Koalitionsvertrag auf Druck des Netzwerks für Gemeinschaftliches Wohnen hin eine Absenkung auf 1,5% festgeschrieben (Netzwerk Frankfurt für gemeinschaftliches Wohnen e.V. 04.08.2021) (s.u.). Da die meisten Kommunen keine Erfahrungen mehr mit der Vergabe von Flächen über Erbbaurechtsverträge haben, besteht enormer

Fortbildungsbedarf, der in Teilen staatlich gefördert wird, und vom BBSR oder gemeinwohlorientierten zivilgesellschaftlichen Initiativen organisiert wird (z.B. Runder Tisch Liegenschaftspolitik 2017). Aufschlussreich sei auch ein Blick auf die Art und Weise der Vergabe von Erbbaurechtsverträgen in der Schweiz. Langjährige Erfahrungen gibt es beispielsweise in Basel, wo 2016 durch die dortige Bodeninitiative im Volksentschied „Boden behalten, Basel gestalten“ erreicht wurde, dass der Kanton Basel-Stadt künftig keine Flächen mehr privatisieren darf, sondern den Boden von nun an im Baurecht (dem Pendant zum deutschen „Erbbaurecht“) verliehen muss (Basler Bodeninitiative 2021). Als mögliche Ergänzung oder Alternative zur Erbpacht werden Community Land Trusts diskutiert, bei denen neben den Bewohner*innen und Vertreter*innen auch der Nachbarschaft Mitspracherecht zuteilwerden (s. Abb. 2, Community-Wealth.org 2021).

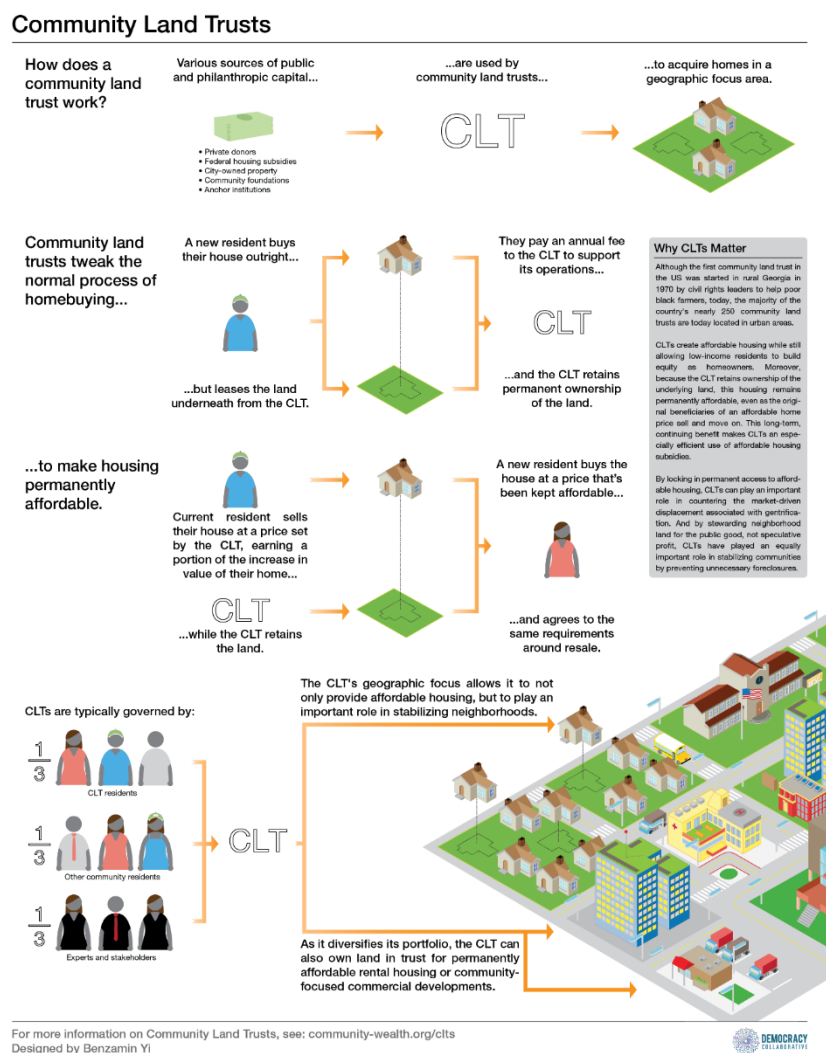


Abbildung 2: Community Land Trusts (Community-Wealth.org 2021)

Parallel zur Ausschöpfung planungsrechtlicher Instrumente kann über die Einrichtung eines revolvingenden Bodenfonds als Sondervermögen eine nachhaltige Bodenvorratspolitik betrieben

werden. Befindet sich der (lokale) Staat im Besitz von Grund und Boden kann dieser mit Konzeptausschreibungen (s.u.) in Erbbaurecht vergeben werden, sein Verkauf kann an Gemeinwohlbindungen wie beispielsweise Quoten im Sozialen Wohnungsbau gekoppelt werden, oder er kann gegen andere Grundstücke getauscht werden. Zudem können öffentliche Flächen über Gesellschaftereinlagen zur Vermögensvermehrung kommunaler Unternehmen eingesetzt werden. Nur so kann eine ausreichende Kofinanzierung und Verfügungstellung von Flächen für öffentliche Infrastrukturen ermöglicht werden (s.a. Deutsches Institut für Urbanistik 2021; DIW 2021).

Während die Mehrheit der Kommunen primär eine kurzfristige, reaktive Bodenvorratspolitik betreibt, verfolgt München seit den 1960er Jahren aktiv eine bodenpolitische Agenda. Bereits 1966 initiierte Hans-Jochen Vogel eine langfristige Flächenankaufspolitik im Münchner Westen, wo bis 2030 ein neuer Stadtteil für rund fast 30.000 Bewohner*innen entsteht. In Bereichen, in denen neues Baurecht geschaffen wird, werden Flächen seit einem Beschluss von 1994 nach Kriterien der „Sozialgerechten Bodennutzung“ entwickelt. Dieser Transparenz und Kalkulierbarkeit fördernde Beschluss, der jedoch nicht für alle Stadtentwicklungsgebiete gilt³, sieht neben Quoten für preisgedämpften und sozialen Wohnungsbau vor, dass sich die Projektentwickler an entstehenden Infrastrukturerschließungskosten beteiligen. Er deckelt den (leistungslosen) Gewinn, der durch die Preissteigerung aufgrund der Entwicklung resultiert (Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Kommunalreferat 2020). Zudem hat München in den letzten Jahrzehnten auf Konversionsflächen sowie im Außenbereich städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen durchgeführt. Über eine **aktive Liegenschaftspolitik** werden Flächen angekauft; über Konzeptausschreibungen werden diese beispielsweise in Erbbaurecht vergeben. 2017 gründete sich die Initiative „Münchner Aufruf für eine andere Bodenpolitik“, welche „veranlasst durch die explodierenden Bodenpreise und die daraus resultierenden sozialen Verwerfungen“ Reformen im Bodenrecht erarbeitet (Initiative „Münchner Aufruf für eine andere Bodenpolitik“ 2021). In insgesamt 32 Gebieten, für welche Erhaltungssatzungen (§172 (1) Nr. 2 BauGB) gelten, wohnen rund 335.000 Einwohner*innen. Allein von 2018-2020 wurden dort rund 900 Wohneinheiten im Wert von rund 500 Millionen Euro durch die Kommune gekauft. Diese sehr hohen Preise, zu denen die Vorkaufsrechte ausgeübt werden müssen, verweisen auf die Notwendigkeit der Realisierung eines preislimitierten oder ertragswertbasierten Vorkaufsrechts.

Bis heute betreiben in Deutschland nur 10-15% der Kommunen eine aktive, nachhaltige strategische Bodenvorratspolitik. Eine Ausnahme stellt die Stadt Ulm dar, in der Baurechtserteilungen nur bei ausschließlichem kommunalen Besitz erteilt werden (Stadt Ulm 2021). Es besteht ein erheblicher

³ In den meisten Städten wird fast die Hälfte der Wohnungen, z.T. auch mehr werden in sogenannten 34er-Gebieten (§34 BauGB) gebaut, also in Gebieten für die keine Bebauungspläne existieren und in denen von bestehendem Baurecht gebauert gemacht wird. Dort gibt es keine Auflagen, da es rechtlich nicht möglich ist, städtebauliche Verträge zu schließen.

Fortbildungsbedarf sowie eine Notwendigkeit der Weiterentwicklung politischer Instrumente. Kurz vor der Bundestagswahl veröffentlichte ein breites Bündnis einen Forderungskatalog „Bodenwende jetzt!“. In dem eine stärkere „Regulierung des Bodenmarktes und Verhinderung von Spekulation oder Geldwäsche, sparsamer Umgang mit Grund und Boden, verbesserte Rahmenbedingungen für die kommunale Bodenvorratspolitik, Stärkung des Erbbaurechts, gerechtere Besteuerung von Grund und Boden, Nutzung leistungsloser Bodenwertsteigerungen für die Allgemeinheit sowie neue planungsrechtliche Instrumente für die Mobilisierung von Bauland und den Bau von bezahlbaren Wohnungen“ gefordert werden (Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung. Kommunalreferat 2020). Im Dezember 2021 wird Stefan Reiß-Schmidt in einer Pressemitteilung des überparteilichen Bündnisses, in der die Einrichtung einer Enquete-Kommission des Bundestages zu gemeinwohlorientierter Bodenpolitik gefordert wird, mit folgenden Worten zitiert: „Die im Koalitionsvertrag festgehaltenen Aussagen bleiben hinter unseren Erwartungen zurück. Wir brauchen dringend konkrete und kreative Lösungen“ (Bündnis Bodenwende 15.12.2021).

2.1.2 Liegenschaftspolitik: Entwicklung gestalten durch Konzeptverfahren

Birgit Kasper

Die lange unangefochtene Priorisierung von kapitalstarken Akteuren im Wettbewerb um die knappen und teuren Flächen (s.a. Belina 2021) blockiert(e) in Frankfurt die Herausbildung eines gemeinwohlorientierten und gemeinschaftlichen Wohnungsmarktsegments. Die Handlungsspielräume für demokratische Stadtproduktion von unten werden dadurch massiv eingeschränkt. Um gemeinschaftliches Wohnen in Frankfurt zu stärken, und darüber auch Mitbestimmung und Selbstverwaltung von Beginn des Planungsprozesses an einzufordern, wurde dort 2005 das Netzwerk für gemeinschaftliches Wohnen als eine intermediäre Organisation zwischen Zivilgesellschaft und Verwaltung gegründet - zunächst als offener Zusammenschluss von Initiativen auf ehrenamtlicher Basis. Da die Stadt Frankfurt bei entsprechenden Anfragen diese an das Netzwerk zur Bearbeitung weiterleitete, konnte 2009 eine (wenn auch prekäre) Finanzierung ausgehandelt werden. Anders als es Mieter*innen großer Wohnungsunternehmen in der Regel möglich ist, überlegen die Interessierten beim gemeinschaftlichen Wohnen gemeinsam, wie sie das Wohnen und die Beziehungen zur Nachbarschaft gestalten wollen, und unter welchen sozialen, baulich räumlichen, ökologischen und ökonomischen Kontext sie der Stadt eine neue Form geben wollen.

Auch wenn in Frankfurt bereits 2006 ein Grundsatzbeschluss gefasst wurde, dass 10-15% der städtischen Flächen für gemeinschaftliche Wohnprojekte zur Verfügung gestellt werden, hat sich diese reine Willensbekundung für die Initiativen als wertlos herausgestellt, da sie weder ernsthaft verfolgt wurde noch einklagbar war. In den ersten Jahren seit Bestehen des Netzwerks blieb die Zahl der Initiativen konstant und 2012/13 trat bei den Beteiligten eine gewisse Resignation ein, als zunehmend

deutlich wurde, dass aufgrund der Preise, der mangelnden Vernetzung und der intransparenten Vergabe von Grundstücken die Initiativen wiederholt nicht zum Zug kamen. Begünstigt durch einen Wechsel im Planungsdezernat wurde dann jedoch überlegt, wie die Rahmenbedingungen geändert werden könnten, um den Akteuren des gemeinschaftlichen Wohnens mehr Gestaltungsmacht einzuräumen. Vor diesem Hintergrund wurde eine Studie zu bestehenden Konzeptvergabeverfahren in anderen deutschen Kommunen erstellt, in der die (langjährigen) Erfahrungen aus Tübingen, München, Hamburg und Berlin zusammengetragen wurden (Forum Gemeinschaftliches Wohnen e.V. Bundesvereinigung 2016). Auf Basis dessen wurden Eckpunkte für ein Frankfurter Konzeptverfahren definiert. Mit der Konzeptvergabe verfolgt die Stadt Frankfurt das Ziel, langfristig preisstabilen Wohnraum zu schaffen, die Grundstücksvergaben transparent und zum Festpreis durchzuführen und über die Projekte einen Beitrag für eine sozial-ökologische Quartiersentwicklung zu leisten, die Akteurslandschaft auf dem Wohnungsmarkt zu diversifizieren sowie einen Liegenschaftsfonds zu installieren. Das Netzwerk unterstützt die Stadt bei der Vorbereitung der Ausschreibung, der Gewichtung der Bewertungskriterien und der Qualitätssicherung durch Anhandgabevereinbarung. Auch die Suche nach geeigneten Liegenschaften und deren Prüfung gestaltet sich in Frankfurt alles andere als leicht. Konversionsflächen sind so gut wie nicht mehr vorhanden, aufgrund der Bodenpreisexplosion kann kaum mehr eine bevorratende Bodenpolitik betrieben werden.

Konzeptvergabeverfahren lassen sich, wie Kasper darstellte, in zwei Schulen einteilen: die Tübinger Schule und die Münchner Schule. In München wurde ein stark formalisiertes Verfahren entwickelt, bei dem zur Bewertung der Bewerbungen eine Matrix mit sozial-ökologischen Gütekriterien herangezogen wird, die von einem*r Sachbearbeiter*in geprüft werden kann. Festgestellt und kritisiert wurde, dass sich dadurch die Konzeptideen tendenziell beginnen, an der Matrix ausrichten und somit die Gefahr besteht, dass sie ähnlicher werden. Dies läuft jedoch der Suche nach innovativen, experimentellen Formen entgegen, die den Kern des Verfahrens auszeichnen sollte. In Tübingen hingegen entscheidet ein zwölfköpfiges Gremium über die eingegangenen Bewerbungen. Die getroffene Entscheidung mag angreifbarer sein und weniger objektiv erscheinen, bietet aber mehr Spielraum für Innovation und Weiterentwicklung der Konzepte. Die Tübinger Schule wurde als Orientierung für das Frankfurter Modell herangezogen. Die Bewertungskriterien der Konzeptvergabe in der Mainmetropole umfassen Charakteristika wie die Zusammensetzung der Gruppe, die Berücksichtigung gemeinschaftlicher Aspekte, den Einfluss auf das Wohnumfeld, Innovationsgehalt des Raum- und Wohnkonzepts, Finanzierung, Kostenstabilität des Wohnens, Kooperationspartner und Rechtsform (gemeinschaftliches Eigentum, Genossenschaften; Baugruppen haben, anders als in Tübingen keine Chance). Über zusätzliche quartierspezifische Kriterien entscheidet der Beirat, ebenso wie über die Gewichtung der unterschiedlichen Kriterien.

In Zusammenarbeit mit dem Wohnungsamt Frankfurt wurde 2016 das erste Konzeptverfahren im Bahnhofsviertel ausgeschrieben, in der Niddastraße 57/59 für zwei halb leerstehende, alte Pelzhändlerhäuser mit hohem Sanierungsstau. Nachdem für Investoren die Objekte uninteressant waren, da sie klein sind, diese die Gebäude vermutlich (teuer) abgerissen hätten, und aufgrund der Stellplatzverordnung ein Tiefgaragenbau notwendig geworden wäre, standen die Objekte lange zur Disposition. Nach einer gründlichen Sanierung wohnen dort heute u.a. im NIKA, das Teil des Miethäusersyndikats und damit langfristig dem Markt entzogen ist, 42 Personen im kollektiven Eigentum für durchschnittlich 9 €/m² (www.nika.haus).

Zum Start des Frankfurter Konzeptvergabeverfahrens wurde die KEG, welche die Eigentumssituationen und Preise von Liegenschaften prüft, mit der Verwaltung eines revolvingierenden Liegenschaftsfonds für die Realisierung gemeinschaftlicher Wohnprojekte beauftragt, der mittlerweile mit rund 6,8 Millionen Euro ausgestattet ist (KEG 2021). Das ursprüngliche Kapital kam aus dem Verkauf einer Liegenschaft am Frankfurter Flughafen. Mittlerweile sind im Rahmen des Baulandbeschlusses auch in Neubaugebieten 15% der Fläche für gemeinschaftliche und genossenschaftliche Wohnprojekte nach Konzeptverfahren vorgesehen (Stadt Frankfurt am Main 2020).

Dass zivilgesellschaftliche Akteure vermittelt über das Netzwerk das eingespielte Terrain zwischen Immobilienwirtschaft und Stadtpolitik betreten, birgt einige Herausforderungen. Das Netzwerk, das als Intermediär und Vermittler zwischen der Stadt, speziell der Stabstelle im Amt für Wohnungswesen, und der Zivilgesellschaft auftritt, identifiziert folgende: Auf Seiten der Verwaltung müssen alle Ebenen für die neuen Prozesse und deren Implementierung sensibilisiert, Arbeitsstrukturen aufgebaut, und Rechtssicherheit gewährleistet werden. Ein entsprechender politischer Paradigmenwechsel, der über rechtlich bindende Beschlüsse festgeschrieben wird, ist unabdingbar. Zudem konfrontiert der neue Rahmen immobilienwirtschaftliche Akteure mit ihnen unbekanntem Planungskulturen und über den Baulandbeschluss mit Konditionen, welche die sonst üblichen Gewinnmargen deutlich verringern.

Um die Handlungsbedingungen für gemeinschaftliche Wohnprojekte zu verbessern, hat das Netzwerk Frankfurt eine Unterschriftenkampagne zur Senkung des Erbbauzinssatzes auf 1,5% initiiert. In einer Pressemitteilung auf der Website des Netzwerks vom 04.08.2021 heißt es: „Unsere Kernforderung, den Erbbauzinssatz für gemeinschaftliche und genossenschaftliche Wohnprojekte neu zu berechnen und zu senken, findet sich im Koalitionsvertrag wieder. Nun bleibt abzuwarten, wie die neue Regierung diese Versprechungen umsetzt und ob sie das Instrument des Erbbaurechts so gestaltet, dass bezahlbares Wohnen ermöglicht wird“ (Netzwerk Frankfurt für gemeinschaftliches Wohnen e.V. 04.08.2021). Das parteipolitisch unabhängige, aber sich wohnungspolitisch positionierende Netzwerk Frankfurt verfügt mittlerweile über eine stetigere Finanzierung und konnte aus Geldern des Verkaufs des Frankfurter Polizeipräsidiums eine Beratungsstelle auf Landesebene institutionalisieren, für die

seit wenigen Monaten eine Mitarbeiterin in Vollzeit bezahlte Arbeit leistet. Im Hessischen Landtag wurde daraufhin am 11.11.2021 unter dem Titel „Neue Wohnformen noch besser unterstützen: Hessen schafft Anlaufstelle für Initiativen, Kommunen und Unternehmen“ nach fünf Jahren die erste aktuelle Stunde zum Thema Wohnen durch Bündnis 90/DIE GRÜNEN einberufen⁴, was als paradigmatischer Ausdruck für den geringen Stellenwert einer innovativen, progressiven Wohnungspolitik bei der Schwarz-Grünen hessischen Landesregierung gesehen werden kann (Hessischer Landtag 2021).

Exkurs: Stärkung gemeinwohlorientierter Akteure wie (Dach-)Genossenschaften

Tobias Bernet

An die Debatten zum gemeinschaftlichen Wohnen und Möglichkeiten einer Ausweitung der Zugänglichkeit für größere Bevölkerungsgruppen schließt der Diskurs über die Verknüpfung alter und neuer Genossenschaften an. Neben gemeinschaftlichen Wohnprojekten, die in unterschiedlichen Rechtsformen organisiert sein können, kommen speziell auch Genossenschaften eine wichtige Rolle bei der Bereitstellung bezahlbaren Wohnraums zu (Belina und Pechstein 2021). Welche in gewisser Weise unbestimmte, neu auszuhandelnde Rolle die seit der Abschaffung der Wohnungsgemeinnützigkeit verbliebenen (ehemals) gemeinwohlorientierten Gesellschaften im politischen Raum einnehmen, schilderte Bernet in seinem Vortrag: Einerseits dienen sie als Projektionsfläche für eine gemeinwohlfördernde Kommunalpolitik, andererseits befinden sie sich in Bündnissen mit Börsenkonzernen. So nehmen finanzmarktorientierte Konzerne wie Vonovia SE, in deren Besitz sich die ehemals bezahlbaren Bestände befinden, in GdW-Verbänden eine wichtige Rolle ein. Anders als in der Schweiz, wo die Genossenschaftsverbände mitunter eng mit den Mieter*innenverbänden zusammenarbeiten, gibt es hier kaum eigenständige genossenschaftliche Verbände und das Selbstverständnis der Genossenschaften beläuft sich auf jenes als „Vermieter*in“, nicht „Mieter*innenselbsthilfeorganisationen“.

Tobias Bernet erläuterte, dass viele der älteren „Traditionsgenossenschaften“, von denen einige auf Gründungen von Organisationen solventerer Angestellter zur Zeit der Weimarer Republik zurückgehen, heute aufgrund langfristiger, nachhaltiger Bewirtschaftungsformen über relativ viel Kapital verfügen – auch weil sich viele aufgrund der Vergabepolitik nach Höchstpreis aus dem Neubau zurückzogen. Sie legen aber tendenziell weniger Wert auf Partizipation, Selbstverwaltung, Gemeinschaftlichkeit bzw. gemeinschaftlich genutzte Infrastruktur, ökologische Bauweisen und Flächenkonzepte als die jüngeren, kleineren Genossenschaften. Diese wurden vermehrt seit den 1980er gegründet. Einige von ihnen gingen aus Hausbesetzungen hervor. Sie kalkulieren die Mieten meist kostenbasiert und verfolgen strikte Strategien der Dekommodifizierung, die durch Rechts-

⁴ <https://www.youtube.com/watch?v=zOtEAPai9r0>

Satzungs- oder Verkaufskonstrukte, oder Verkaufsverbote/-hürden abgesichert sind. Aufgrund ihrer Bindung an bestehende Marktpreise und dem hohen zeitlichen und organisatorischen Aufwand sowie dem notwendigen Professionalisierungsgrad weisen sie jedoch eine Tendenz zur Exklusivität auf.

Um die bestehenden Hürden abzubauen und die Genossenschaften aus der Nische zu holen, wird neben einer Anpassung der politischen (Förder-)Instrumente (des sozialen Wohnungsbaus) an innovative Wohnformen eine „Verzahnung der alten Tanker mit den jüngeren Szenen“ als aussichtsreich angesehen. Erstere besitzen bspw. in Leipzig viel Wohnraum in den großen Plattenbaubeständen, in denen überwiegend ältere Bevölkerung wohnt. Das hohe Durchschnittsalter der dortigen Bewohner*innenschaft und möglicherweise anstehende Sanierungsarbeiten erfordern innovative Konzepte, für welche die jüngeren Genossenschaften Entwicklungsimpulse liefern könnten. Im Vergleich zum Miethäusersyndikat ermöglicht die Genossenschaftsform in diesem Fall, eine niedrigschwelligere, weniger voraussetzungsvollere Form für die „freundlichen Übernahmen“, die zeitnah agieren kann und in der sich Bewohner*innen direkt über institutionalisierte Mitbestimmungsstrukturen einbringen können.

Praxisbeispiel „SoWo Leipzig eG – Selbstverwaltung statt Entmieten“

Mit der Gründung der Dachgenossenschaft „SoWo Leipzig eG –Selbstverwaltung statt Entmieten“ reagierten die Aktiven auf zwei Entwicklungen: Zum einen sind nach vielen Jahren, in denen leerstehende Altbauten das Stadtbild Leipzigs prägten, inzwischen keine leistbaren Gebäude mehr auf dem Wohnungsmarkt zu erwerben. Zweitens nahm bei vielen Hausgemeinschaften aufgrund von Weiterverkäufen etc. der Verdrängungs- und Handlungsdruck zu. Eine Dachgenossenschaft kann in diesem Rahmen Know-How und finanzielle Kapazitäten bündeln, und bestehendes Wissen über Verwaltungs- und Projektarbeit sowie die Abwicklung von Hauskäufen zugänglich machen. Mit dem Konzept der „freundlichen Übernahme“ kauft die SoWo Häuser in Absprache mit Bewohner*innen, deren Haus zum Verkauf steht und die im Anschluss Genossenschaftsmitglieder und Mieter*innen werden. Ähnlich wie die Wogeno (München), die Schanze eG (Hambrug), oder die Bremer Höhe eG (Berlin) sowie weitere Beispiele aus der Schweiz können diese Genossenschaften Skaleneffekte nutzen, um wohnungswirtschaftliche Vorgänge (teils unterstützt durch bezahlte Angestellte) zu professionalisieren, und bessere Finanzierungsbedingungen etc. auszuhandeln. Aktuell hat die SoWo c.a 300 Mitglieder, davon 100 Investierende. Seit der Gründung 2017 wurden sechs Häuser erfolgreich gekauft, teilweise in Kooperation mit der Bodienstiftung Edith Maryon oder der Stiftung Nord-Süd-Brücken; weitere vier befinden sich in Verhandlung. Bei manchen handelt es sich um „Spezialfälle“, die sich z.B. im Besitz von wohlwollenden Privateigentümer*innen befinden, oder komplexen Eigentümergeinschaften aus dutzenden Erb*innen. Eventuell will die Dachgenossenschaft sich bald auch über das Konzeptvergabeverfahren auf Neubauprojekte bewerben und über das kommunale

Vorkaufsrecht in Milieuschutzgebieten als Partner der Kommune bei der Übernahme von Häusern auftreten.

2.2 Miete

Im Folgenden gebe ich Diskussionen wieder, die auf der Sommerschule im Hinblick auf eine Regulierung der Miethöhe, das Mietrecht, und die Frage „wem zahle ich eigentlich meine Miete“ geführt wurden.

2.2.1 Wie kommt eigentlich ein Mietpreis zustande? Grundlagen einer gemeinwohlorientierten Wohnungswirtschaft

Tobias Bernet

Um Akteure zu stärken, die bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung stellen, und die Mietpreise langfristig zu dämpfen, könnte der Staat unterschiedliche Steuerungselemente neu justieren. Hierzu schlüsselte Bernet in seinem Vortrag diverse aktuell etablierte sowie vorstellbare progressive Formen der Mietkalkulation auf, die sich aus den folgenden Stufen zusammensetzen: einmalige Kosten (Baukosten, inkl. Arbeitskräfte, Kaufnebenkosten, Grundstückskosten), einmalige Finanzierungsmittel (Eigen- und Fremdkapital), sowie wiederkehrende Aufwendung (Tilgung und Zinsen auf das Fremdkapital, Verzinsung, Mietausfallwagnis, Instandhaltung, Verwaltung und evtl. Erbbauzins), aus der sich die Nettokaltmiete ergibt. Da fortlaufend ein Teil des Wohnungsbestandes umfassend saniert oder neugebaut werden muss - eine Frage, die vor dem Hintergrund des Klimawandels an Brisanz gewinnt - wäre eine starke Bezuschussung der Finanzierungsmittel in Form von Fördergeldern zur Dämpfung der Mietpreise möglich. Langfristiger gedacht und effektiver im Hinblick auf die Senkung der Kosten wäre die Bildung eines großen, öffentlich gefüllten, revolving Fonds, der ohne anfallende Zinsen in Höhe von 2% pro Jahr zurückgezahlt wird und die Aufnahme von Krediten oder den Einsatz von (verzinstem) Eigenkapital ersetzt⁵.

Zudem müsste im BauGB eine Möglichkeit geschaffen werden, das **Vorkaufsrecht** zum Ertragswert basierend auf den aktuellen Mieten zu realisieren. Bernet zufolge bewegen sich die derzeitigen Vorkaufsfälle weit oberhalb dessen, was sich aus der bestehenden Miete refinanzieren lässt. Stattdessen müssten Rückkaufpreise zum Einsatz kommen, die zum Ausgangspunkt die Frage nehmen, welche Mieten am Ende für die Mieter*innen tragbar sind.

⁵ Für weitere Informationen zu öffentlicher Haushaltspolitik und monetärer Souveränität lohnt sich ein Blick in neuere Publikationen zur Modern Monetary Theory (Kelton 2020; Höfgen 2020)

2.2.2 Mietrecht

Sara Groenewald

Eine genaue Kenntnis der Regulation des Wohnens über das Mietrecht und der Spielräume bei der Auslegung von Rechtsstreitigkeiten kann nicht nur zahlreiche Haushalte vor Entmietung oder Wegzug schützen. Sie ist auch Ausdruck gesellschaftlicher Machtverhältnisse und stellt ein Feld für die kritische angewandte Forschung dar, wie beispielsweise in Form der akademisch-aktivistischen Praxis des *critical legal engineering* (Kusiak 2021): „The law is simply too important to leave it to lawyers [...]. We need to open up neoliberal legal devices and reverse engineer them; we need to assimilate, modify, and popularise the knowledge embedded in legal technicalities and use it for self-empowerment“ (Kusiak 2018: 192). Im Workshop „Einführung in juristische Fragen für Nicht-Jurist*innen“ erläuterte Sara Groenewald vom Mieterbund Darmstadt Region Südhessen e.V. die Arbeit des Vereins⁶.

Anhand unterschiedlicher Beispiele, die vom Mieten in Studierendenwohnheimen, Modernisierungsmieterhöhungen nach §559 BGB ff., bis hin zu Kündigungen reichten, erläuterte Groenewald aus Perspektive der Mietenden Paragrafen und Rechtsbegriffe im BGB, die sich in den Beratungen häufig als konfliktreich erweisen. Deutlich wurde dabei, dass es für Mietende, auch wenn sie in Deutschland durch Schutzmechanismen geschützt sind, die es in anderen Ländern nicht gibt - wie, beispielsweise, dass eine Befristung des Mietvertrags ohne Grund nicht möglich ist – insbesondere für Menschen in prekären Wohnsituationen sehr voraussetzungsvoll und daher nur schwer möglich ist, über den Rechtsweg Verdrängung zu verhindern oder gesundheitsbelastende Situationen abzuwenden.

A: Zu den Mietverträgen

Der Inhalt und die Ausgestaltung von Wohnraummietverträgen sind im BGB geregelt⁷. Als Wohnraum, der über besonderen Schutz verfügt gilt jener, der „dauerhaft der privaten Unterbringung dienen soll“ (§549 BGB). Hierbei wird eine Unterscheidung getroffen zu Hotels, möblierten Zimmern in der Wohnung von Hauptmieter*innen, Pflegeheimen und Einrichtungen der Wohlfahrtspflege, die z.B. der Unterbringung von Obdachlosen oder Geflüchteten dienen. Auch Studierenden- und Jugendwohnheime zählen nicht zu dieser Kategorie. Bei Letzteren soll die Gewinnmaximierungsabsicht

⁶ Die im Folgenden wiedergegebenen juristischen Sachverhalte enthalten Hinweise, die in der Kürze der Darstellung aber nicht in ihrer Komplexität wiedergegeben werden können und keinen Anspruch auf Vollständigkeit erheben. Sie ersetzen im Streitfall keine juristische Fachberatung.

⁷ Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) § 535 Inhalt und Hauptpflichten des Mietvertrags: „(1) Durch den Mietvertrag wird der Vermieter verpflichtet, dem Mieter den Gebrauch der Mietsache während der Mietzeit zu gewähren. Der Vermieter hat die Mietsache dem Mieter in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen und sie während der Mietzeit in diesem Zustand zu erhalten. Er hat die auf der Mietsache ruhenden Lasten zu tragen. (2) Der Mieter ist verpflichtet, dem Vermieter die vereinbarte Miete zu entrichten.“

nicht im Vordergrund stehen und der Wohnraum vorwiegend günstig, d.h. unter der Mietspiegelmiete, an Studierende vermietet werden.

Viele der Städte, in denen die höchsten Mietpreissteigerungen zu verzeichnen haben, sind studentisch geprägt. Manche der Studierenden finden in (privaten) Studierendenwohnheimen ihr Zuhause. Während im Finanzmarktjargon von Studierendenwohnheimen als einer „genialen“ Assetklasse die Rede ist⁸, bleibt der Gesetzgeber bei der Definition dessen, um was es sich bei privaten Studierendenwohnheimen handelt jedoch unbestimmt. Als problematisch erweist sich dies, da ansonsten gültige Schutzmechanismen ausgehebelt sind: Es können befristete Mietverträge ohne Grund abgeschlossen werden, Vorschriften zur Modernisierung müssen nicht eingehalten werden und die Vermietenden müssen keinen Kündigungsgrund angeben. Wie im Gewerbemietrecht ist bei Studierendenwohnheimen eine Änderungskündigung für Mieterhöhung möglich.

Auf dem regulären Wohnungsmarkt können Mietverträge für eine ganze Wohnung durch eine einzelne Person abgeschlossen werden, oder Verträge für einzelne Zimmer innerhalb einer Wohnung. Zudem gibt es die Möglichkeit, zu mehreren einen Vertrag einzugehen, der in der Regel nur gemeinsam gekündigt werden kann. Eine Sonderform stellt die Wohngemeinschaft dar. Mehreren Urteilen des Bundesverfassungsgerichts zufolge sind WGs als eigenständige Rechtssubjekte zu behandeln. WGs sind gesetzlich nicht definiert und demnach ein Konstrukt der Rechtsprechung, bei dem davon ausgegangen wird, dass die Personen nicht ihr ganzes Leben dort zusammenleben wollen. Die Mietenden in WGs dürfen selbst Mieter*innen auswählen und entscheiden, wer dort wie lange lebt. Dagegen können sich Vermieter*innen nur wehren, wenn das explizit im Vertrag steht. Zu Konflikten führt dies, da viele planen, auch längerfristig in der WG zu leben. Häufig lassen, so Groenewald, Vermieter*innen über Jahre wechselnde Konstellationen zu, bis ein Punkt kommt, an dem ein Hauptmieterwechsel nicht mehr zugelassen wird. Auch wenn auf diese Verweigerung des Vermieters hin ein Hauptmieterwechsel oft erfolgreich eingeklagt werden kann, stellt sich für die Mietenden die Frage, ob sie die notwendigen Nerven für einen langen Rechtsstreit aufbringen können bzw. wollen. Wenn hingegen möblierte Zimmer über Untermietsituation geregelt werden, gelten spezielle Regeln, die mit viel kürzeren Kündigungsfristen (2 Wochen zum Monatsende) einhergehen.

B: Instandhaltung und Modernisierung

In bestehenden Verträgen können sich im Hinblick auf die Bewirtschaftung Konflikte ergeben. In zahlreichen Häusern ist die Wohnqualität aufgrund mangelnder **Instandhaltung** mitunter stark eingeschränkt. Wenn die Mängel trotz Meldung durch den Mietenden nicht durch entsprechende Reparaturarbeiten behoben werden, dann haben die Mietenden die Möglichkeit, die Miete zu senken.

⁸ S.a. <https://www.anlegen-in-immobilien.de/studentenwohnen-ist-gefragte-assetklasse-beim-micro-living/>

Wie hoch der Anteil der zu mindernden Miete ist, ist im Gesetz nicht geregelt. Zu Konflikten kommt es, da die durch die Mietenden festgesetzte Höhe der Minderungsquote als Zahlungsverzug gewertet werden kann, auf Basis dessen eine Kündigung ausgesprochen werden kann. In jedem Fall sind die Mietenden aufgerufen, die Mängel zu dokumentieren und unter Beisein von Zeug*innen zu protokollieren (§536 BGB Mietminderung bei Sach- und Rechtsmängeln). In vielen Fällen ist eine Ersatzvornahme (§536a BGB) der einzige Weg, eine Tauglichkeit der Wohnung wieder herzustellen. Hier kümmern sich die Mietenden nach dem Setzen einer Frist an den/die Vermieter*in selbst um die Beauftragung einer Firma. Sie ziehen nach Ankündigung den Preis von der Miete ab. Sichergestellt werden sollte, dass ein Mangel vorliegt und die richtige Maßnahme zu dessen Beseitigung ergriffen wird. Der rechtlich wasserdichte Weg für die Mietparteien ist hierfür eine Feststellungsklage, oder eine Klage auf Behebung der Mängel einzureichen. Bei großen Wohnungsunternehmen, die mit automatisierter Software für die Kontrolle eingegangener Mietzahlungen, das Versenden von Mieterhöhungsschreiben und Kündigungen arbeiten, kommt es mitunter vor, dass die Buchhaltungsabteilungen nicht rechtzeitig mitbekommen, dass ein Mangel gemeldet wurde und dann eine Kündigung ausgesprochen wird.

C: Mieterhöhungen

Mieterhöhungen in bestehenden Verträgen werden in der Regel (sofern es sich nicht um Index- oder Staffelmietverträge handelt) bezugnehmend auf die ortsübliche Vergleichsmiete ausgesprochen. Die – zumindest in den Großstädten – gängigste Orientierung stellt hierfür der Mietspiegel dar, der wissenschaftlich und auf Grundlage statistisch erhobener Daten erstellt wird. Er bezieht die (neu) ausgestellten Mietverträge ein, die in den letzten vier bzw. mittlerweile sechs Jahren, laut dem neuen Koalitionsvertrag zukünftig der letzten sieben Jahre, ausgestellt wurden⁹. Ein Kritikpunkt ist, dass dadurch größtenteils die höheren Neuvermietungsmiten in den Mietspiegel einfließen, während die günstigeren Bestandsmiten, die die Höhe des Mietspiegels senken würden, nicht mit einbezogen werden. Möglich sind Mieterhöhungen, nachdem die Miete 15 Monate konstant geblieben ist. Für die Höhe gibt es zwei Grenzen: die ortsübliche Vergleichsmiete und die Kappungsgrenze. Sie verbieten Mietsteigerungen von mehr als 20% in drei Jahren, in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten von mehr als 15%. Im aktuellen Koalitionsvertrag senkt die Ampelkoalition letzteren Wert auf 11% (Koalitionsvertrag zwischen SPD, BÜNDNIS 90 / DIE GRÜNEN und FDP 2021: 91).

2015 wurde von der Bundesregierung die Mietpreisbremse eingeführt, die in per Landesverordnung festgelegten „Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt“ zur Begrenzung der Wiedervermietungsmiten dienen soll. Vermieter*innen dürfen ihre Wohnung nur erneut vermieten,

⁹ „Für Gemeinden über 100.000 Einwohnerinnen bzw. Einwohnern werden qualifizierte Mietspiegel verpflichtend“ (Koalitionsvertrag zwischen SPD, BÜNDNIS 90 / DIE GRÜNEN und FDP 2021: 91).

wenn die neu vereinbarte Miete höchstens 10% über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt. Da die Mietpreisbremse mit zahlreichen Ausnahmen durchlöchert ist und beispielsweise Neubau oder Modernisierungen nach 2014 von dieser Regulierung ausgenommen sind, wird die Mietpreisbremse vielstimmig als unwirksam kritisiert. Ihre Gültigkeit wurde von der Ampelkoalition laut Koalitionsvertrag bis 2029 verlängert (Koalitionsvertrag zwischen SPD, BÜNDNIS 90 / DIE GRÜNEN und FDP 2021: 91). Sie spielt in den Beratungsgesprächen kaum eine Rolle. Um sie wirksamer zu gestalten, müssten die Hürden abgebaut werden, die verhindern, dass es überhaupt zur Klage kommt: Zum Beispiel, indem das Wohnungsamt anstelle der einzelnen Mieter*innen klagen könnte. Ebenso wichtig wäre, dass die zahlreichen Ausnahmen gestrichen werden. Zudem müsste es möglich sein, kollektiv gegen Eigentümer*innen vorzugehen, wenn sich herausstellt, dass eine ganze Siedlung von der gleichen Missachtung der Mietpreisbremse betroffen ist.

Mieterhöhungen werden oft zusammen mit der Ankündigung von Modernisierungsarbeiten verschickt (§559 BGB). Anders als bei Kosten für Instandhaltungsmaßnahmen, können 8% der Modernisierungskosten auf die Jahresnettokaltmiete aufgeschlagen werden. Diese Regelungen wurden in den letzten Jahren nachgebessert: So ist es laut einem BGH-Urteil von 2020 inzwischen verpflichtend, eingesparte künftige Instandsetzungen auszuweisen und von den umzulegenden Kosten abzuziehen. Zudem wurde die Umlage auf maximal 3€/m² gedeckelt, und sofern die Miete zuvor unter 7€ lag, darf die maximale Erhöhung 2 €/m² nicht überschreiten.

Wenige Tage bevor am 1. Januar 2019 die maximale Höhe der Umlage auf 3€/m² begrenzt und die maximale Umlagehöhe von 11% auf 8% gesenkt wurde, kündigte in einer Münchner Siedlung, dem „Hohenzollernkarree“ der Eigentümer, die Max-Emanuel-GmbH, Modernisierungsarbeiten an. Zeitlich wurde ein frühester Beginn Ende 2019 genannt, die Mieterhöhungen betragen bis zu 12€/m² (BR, 18.03.2021). Die Betroffenen protestierten und kontaktierten den Mieterverein, der im Namen von rund 150 Mietenden im "Hohenzollernkarree" die bundesweit erste Musterfeststellungsklage lancierte. Damit wurde die Rechtmäßigkeit dieser Ankündigung in Frage gestellt. Während in erster Instanz die Klagenden Recht bekamen, urteilte der Bundesgerichtshof nach Berufung durch den Eigentümer, dass das Immobilienunternehmen sich nicht rechtswidrig verhalten habe. Der Deutsche Mieterbund bewertet Musterfeststellungsklagen als sinnvolles, wenn auch nicht unkompliziertes Instrument. Er würde es begrüßen, wenn statt der notwendigen Schwelle von zunächst zehn, dann 50 Personen, die sich der Klage anschließen müssen, nur weniger Personen nötiger wären (Tagesschau, 18.03.2021).

Zur Verringerung einer Modernisierungsmieterhöhung können Härtefälle geltend gemacht werden. Da der Begriff des Härtefalls nicht genau im Gesetz definiert ist, arbeiten Mietervereine und Wohnungsunternehmen daran, zu bestimmen, an welchen Standards ein Härtefall bemessen werden

könnte. Im Juli 2021 veröffentlichten die Wohnungsunternehmen, u.a. Vonovia, LEG und Vivawest, eine gemeinsame Pressemitteilung, der entnommen werden konnte, dass es nach intensiven Gesprächen mit dem Mieterbund gelungen sei, sich auf „einheitliche Härtefall-Standards bei Modernisierungen“ zu einigen und „schnelle und gerechte Hilfe für betroffene Mieter*innen gewährleisten“ (Vonovia SE, LEG Immobilien SE, VIVAWEST Wohnen GmbH 06.07.2021). Während sich Covivio und die GWG-Gruppe aus Baden-Württemberg unmittelbar anschlossen, die Meldung am Folgetag durch den Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW gelobt wurde und sie in der Presse aufgegriffen wurde, stellte am nächsten Abend der Mieterbund klar: „Eine Vereinbarung zwischen dem Deutschen Mieterbund e. V., dem Dachverband der Mietervereine, und Vonovia, LEG und Vivawest zum Umgang mit Härtefällen nach Modernisierungen hat es nicht gegeben“ (Deutscher Mieterbund 07.07.2021). Die Vorstellungen vom DMB würden deutlich über die veröffentlichten Kriterien hinaus reichen. Ob die Modernisierungsmieterhöhungen rechtmäßig sind oder nicht, stellt sich häufig erst nach langjährigem Rechtsstreit heraus. Doch bereits die Ankündigung möglicherweise unwirksamer Mieterhöhung mag manche Haushalte zum Wegzug veranlassen.

Ein weiterer, die Miethöhe beeinflussender Faktor sind die Neben- und Betriebskosten. Mieterinitiativen bemängelten die Transparenz bei der Abrechnung von großen Wohnungsunternehmen wie der Vonovia SE und klagten. Der Bundesgerichtshof urteilte 2021, dass er keine Gefahr sehe, dass „die Mieter mit übermäßigen Gewinnen der beauftragten Schwestergesellschaft belastet werden“ (Frankfurter Allgemeine Zeitung, 03.12.2021). In einem Fall, der als „kleiner Sieg für Vonovia“ bezeichnet wird (MDR, 09.12.2021), bekamen nach dreijährigem Rechtsstreit Mitte Dezember 2021 klagende Vonovia-Mieter*innen aus Dresden vor dem Bundesgerichtshof recht. Sie hatten Intransparenz bei der Abrechnung vermeintlicher, durch konzerneigene Tochterfirmen in Rechnung gestellte Hausmeisterdienste aus 2016/2017 bemängelt. Anspruch auf deren Rückzahlung in Höhe von durchschnittlich 110 € / Haushalt steht jedoch nur Mieter*innen zu, die damals in Widerspruch gegangen sind oder Klage eingereicht haben. Zudem verjährt der Anspruch zum Jahresende, sofern er nicht bis dahin beantragt wird.

Doch oftmals kommt es gar nicht erst zu Klagen oder Protest – wie in der Diskussion besprochen wurde: Vor dem Hintergrund des stadtweiten Mangels an bezahlbarem Wohnraum entstehen Zukunftsängste, und Sorgen vor „den Konsequenzen einer konfrontativen Haltung gegenüber Vonovia“ (Künstler 2021: 377). Künstler arbeitete in seiner Studie zu den sozialen Effekten von Modernisierungsmieterhöhungen in einer Vonovia-Siedlung in Frankfurt Westhausen heraus, dass eine unzureichende Informationslage und Sprachbarrieren möglicherweise den Austausch über anstehende Mieterhöhungen und entsprechende Gegenmaßnahmen erschweren. Er beobachtete, dass ein schlechtes Image der Siedlung in Kombination mit dem hohen Sanierungsstau die Akzeptanz

von Modernisierungsmaßnahmen zu steigern vermag. Die Bewohner*innen der Siedlung, die baulich in einem miserablen Zustand war, waren paradoxerweise mitunter froh, dass „endlich etwas unternommen werde“, auch wenn viele dies in finanzielle Schwierigkeiten brachte und mitunter eine „existenzielle Bedrohung“ darstellte (Künstler 2021: 377). Dass Mieter*innen mitunter davon ausgehen, dass ihre Lage nicht so prekär sei, wurde auch in der Berliner Otto-Suhr Siedlung deutlich. Dort organisierten sich die Mieter*innen und es gelang ihnen unter Einsatz des GRÜNEN-Bezirksstadtbaurat Florian Schmidt Kriterien für eine sozialverträgliche Sanierung auszuhandeln. In der Regel werden bei Härtefällen jedoch intransparente, individuelle Härtekriterien herangezogen. Auch dies ist mitunter ein Grund dafür, dass im Vonovia-Bestand „bei 21.000 Modernisierungen im vergangenen Jahr [...] in 2,2 Prozent der Fälle erste Einsprüche eingelegt“ (Frankfurter Allgemeine Zeitung 2021) wurden.

D: Kündigungen

Auch im Falle einer ordentlichen Kündigung, z.B. aufgrund eines realen oder vorgeschobenen Eigenbedarfs, oder Zahlungsverzugs kann ein Härtefall vom Gericht berücksichtigt werden. Diese machen die Kündigung nicht unwirksam, führen aber zu einer verlängerten Frist. Auch hier ist nicht genau gesetzlich geregelt, was eine „unzumutbare Härte“ darstellt. Das stellt hohe Anforderungen an die Gerichte und sorgt für Verunsicherung auf Seiten der Mietenden bzw. von Entmietung bedrohten. Fristlose Kündigungen werden (oft in Kombination mit ordentlichen Kündigungen) ausgesprochen, wenn der weitere Fortbestand des Mietvertrags nicht mehr zumutbar ist, z.B. bei mehr als zwei-Monatsmieten Zahlungsverzug oder einem „unzumutbaren“ Verhalten der Mieter*innen. Hier findet keine Härtefallprüfung statt, die Kündigung kann jedoch bei Ausgleich des Zahlungsverzugs geheilt werden, z.B. in dem das Jobcenter oder das Wohnungs- oder Sozialamt die Zahlungsrückstände (vorerst) übernimmt.

Abschließend wurden im Workshop ***Forderungen an den Gesetzgeber zur Änderung*** des Wohnraummietrechts formuliert, die dazu beitragen würden, die Position der Mietenden in den Auseinandersetzungen zu stärken. Beispielsweise könnte bei Mängeln in der Bausubstanz oder Rechtsverstößen die Beweislast zugunsten der Mietenden stärker auf Seite der Vermietenden übertragen werden. Etabliert ist dies bereits jetzt im Kaufrecht. Die Nachweispflicht und Transparenzanforderungen von Vermietenden könnten im Hinblick auf die angeführten Kostenrechnungen ausgeweitet werden. Zudem müsste es verboten werden, eine Kündigung wegen Zahlungsverzug aufgrund von Mängeln in der Wohnung auszusprechen. Auch die Ausweitung eines langfristig bezahlbaren, öffentlichen Wohnungsbestandes könnte die Situation verbessern und das strukturelle Machtungleichgewicht zwischen beiden Parteien im Vermietungsgeschäft verringern, das sich daraus ergibt, dass Wohnraum ein Grundbedürfnis ist und die Mietenden auf ein Zuhause nicht

einfach bei Preisanstieg verzichten oder es gegen ein anderes Objekt austauschen können. Zudem könnten kollektive Klagewege, beispielsweise Musterfeststellungsklagen, ausgeweitet und besser institutionalisiert werden. §559 BGB könnte reformiert oder abgeschafft werden, und energetische Sanierungen dürften nur warmmieten-neutral erlaubt sein.

2.2.3 Recherche von Eigentumsverhältnissen und Geschäftspraktiken: Wem zahle ich eigentlich meine Miete?

Christoph Trautvetter

In Deutschland gibt es weder ein offizielles Eigentümerregister noch ein Mietenkataster. Nebulös bleibt daher, wem die Wohnungen gehören, und damit wer vom Preisboom profitiert, oder wie sich verantwortungsvolle Vermieter*innen von profitorientierten unterscheiden lassen. Um die spezifischen Eigentümerstrukturen in unterschiedlichen Städten oder einzelner Liegenschaften recherchieren und die Implikationen bewerten zu können, haben die Teilnehmenden der Sommerschule im Rechercheworkshop mit Christoph Trautvetter, Projektleiter von „Wem gehört die Stadt“ der Rosa-Luxemburg Stiftung und Sprecher des Netzwerks Steuergerechtigkeit, Methoden zur Recherche von Eigentumsverhältnissen und Geschäftspraktiken erlernt. Ziel solcher Recherchen ist es, unterschiedliche Akteure auf dem Immobilienmarkt – von börsennotierten Unternehmen über Private Equity Funds bis hin zum Family Office – und ihre Handlungslogiken besser kennenzulernen. Differenziertere Datengrundlagen zu den Eigentümerstrukturen sind notwendig, „um die „soziale Frage des 21. Jahrhunderts“ demokratisch zu beantworten, [zur Entwicklung] evidenzbasierte[r] politische[r] Maßnahmen und nicht zuletzt für den Kampf gegen Missbrauch und organisierte Kriminalität“ (Trautvetter 2020: 6), ebenso zur gemeinwohlorientierten Widmung leistungsloser Gewinne.

Quellen für die Recherche sind zunächst der Zensus, der zuletzt 2011 erhoben wurde, und 2022 erneut erscheint. Die hierin verwendeten zehn Eigentümerkategorien stimmen jedoch mit jenen des Mikrozensus nicht überein, weshalb die Fortschreibung und der Vergleich der Daten eingeschränkt sind (Trautvetter 2020: 8 f.). Zudem lassen sich die allgemeinen Kategorien des Zensus nur bedingt für eine kritische wissenschaftliche Analyse fruchtbar machen. Eine Aufgabe für die Wissenschaft sei es daher, ein präzises Schema für die Kategorisierung der Eigentümerstrukturen zu entwickeln, das eine Unterscheidung von gemeinwohl- und profitorientierten Akteuren, Privatpersonen und Privatunternehmen ermöglicht. Bisher ist es nicht möglich, die vielen Mischformen von öffentlich-privater Eigentümerschaft zu unterscheiden. Auch Stiftungen, die primär privates Vermögen anlegen, und andere, die gemeinwohlorientiert agieren, fallen mitunter in die gleiche Kategorie. „Schließlich gibt es noch die über Unternehmen gehaltenen Immobilieninvestments vermögender Privatpersonen wie das [...] der Familie von Karstadt-Eigentümer René Benko (über Assoziation Bankum), [...] oder der Pears-Brüder (via Objektgesellschaften in Luxemburg und Unternehmen in Zypern und auf den

britischen Jungferninseln)“ (Trautvetter 2020: 24). Eigentümerdaten können (kostenpflichtig) auch beim Liegenschaftskataster angefragt werden.

Um Einblick in die Geschäftspraktiken der Unternehmen zu erhalten, eignen sich Jahresabschlüsse - für Deutschland zu finden im Bundesanzeiger (Bundesministerium der Justiz 2021), für Luxemburg in den Luxembourg Business Registers (Luxembourg Business Registers 2021) und Geschäftsberichte, die jeweils auf der Unternehmenswebsite veröffentlicht werden. Kostenpflichtig ist die Nutzung der Plattform Thomas Daivy, auf der Transferdatenbanken, Jahresabschlüsse und Pressemitteilungen von Unternehmen strukturiert ausgewertet werden und in Exceldaten aufbereitet werden.

Während ihrer dreijährigen Recherchephase „Wem gehört Berlin“ hat das Team zudem Meldungen von Mieter*innen und Journalist*innen sowie Daten aus Marktberichten privater Unternehmen zusammengetragen. Derzeit arbeiten die Expert*innen an Recherchen in Leipzig sowie weiteren deutschen Städten und planen, die Forschung in anderen europäischen Städten auszuweiten. Überregionale Recherchen sind notwendig, um aufzudecken, welche Privatpersonen über Bestände in einem Umfang verfügen, der die private Rentenvorsorge weit überschreitet.

Bereits die Recherchen in Berlin ergaben, dass sich entgegen der verbreiteten Vorstellung, über Immobilienbesitz wolle sich ein Großteil der Eigentümer*innen primär die eigene Rentenvorsorge sichern, fast die Hälfte der Wohnungen Berlins im Besitz von wenigen tausend Multimillionären befinden (Trautvetter 2020).

Im Workshop haben wir uns zunächst für unterschiedliche Städte die Zensusdaten aus dem Jahr 2011 genauer angeschaut, wobei große Unterschiede zwischen den Städten deutlich wurden: Beispielsweise liegt der Anteil genossenschaftlicher Wohnungen in Dresden bei 20%, der der kommunalen nur bei 0,2%. Die Teilnehmenden recherchierten anschließend zu Praxisbeispielen, die sie aus dem (Arbeits-)Alltag kannten. Ein Beispiel war das sogenannte Predigerseminar in Frankfurt Ginnheim, dessen Bewohner*innen seit Jahren mit massiven baulichen Mängeln und unterlassener Instandhaltung und Pflege belastet sind, u.a. einem anhaltenden Blei- und Legionellenbefall im Wasser. Zeitweise war es dort weder möglich zu duschen, noch zu kochen und die Bewohner*innen wurden mit Wasser in Trinkflaschen versorgt. Die Gebäude gehören heute der Noartis AG (Künstler und Schipper 2021: 32).

2.3 Rekommunalisierung, Demokratisierung und Vergesellschaftung

Nachdem die von allen Parteien getragene Privatisierung öffentlicher und sozialer Wohnungsbestände in die Kritik geriet, findet seit Mitte der 2010er Jahren eine breite Debatte um die Rekommunalisierung von Wohnraum statt (Jensen 2020). Beispiele hierfür sind die Neugründung von kommunalen Wohnungsbaugesellschaften wie beispielsweise in Kiel und Dresden, der Rückkauf von Flächen sowie

Wohnungsbeständen und die Anwendung des kommunalen Vorkaufsrechts in städtischen Milieuschutzgebieten, oder eine verstärkte Bautätigkeit kommunaler Wohnungsbauträger. Parallel zur Ausweitung von kommunalen Beständen drängen sich Fragen nach Mitbestimmung und Transparenz bei der Verwaltung dieses öffentlichen Vermögens auf, die Jan Kuhnert genauer erläuterte (s.u.). Denn als elementares Grundbedürfnis, dessen Bereitstellung sowohl was die Herstellung als auch die Instandhaltung betrifft sehr voraussetzungsvoll und kostspielig ist, kann es von den Nutzer*innen nicht individuell produziert werden. Da die Bereitstellung aufgrund unterschiedlicher Ansprüche an das Wohnen weniger standardisierbar ist als in anderen Infrastrukturbereichen, muss die Herstellung von Wohnraum professionell organisiert, aber auch mit institutionalisierten Möglichkeiten der Mitbestimmung erweitert werden.

2.3.1 Rekommunalisierung und Vergesellschaftung des Wohnens

Inga Jensen

Inga Jensen berichtete über ihre Forschungsarbeiten zu unterschiedlichen Formen von Rekommunalisierung. Am Fallbeispiel Berlin stellte sie im Vortrag dar, welche Instrumente bei der Rekommunalisierung von Wohnraum zur Anwendung kommen, welche Herausforderungen mit diesen einhergehen und welche strategischen Perspektiven zur Auswahl für künftige Rekommunalisierungen bestehen (Jensen 2020). Hierfür erweist sich das Fallbeispiel Berlins als interessant, da in unterschiedlichen öffentlichen Infrastrukturbereichen weitreichende Ausverkäufe realisiert wurden (so halbierte sich der Anteil kommunaler Wohnungsbestände zwischen 1991 und 2008 nahezu (Taz, 25.09.2021)), aber gleichzeitig auch positive Erfahrungen mit über Volksentscheide politisierten (Teil-)Rücküberführungen gemacht wurden, wie im Bereich Strom- und Wasserversorgung.

Aus organisations- und verwaltungszentrierter Perspektive lassen sich die Vermögensrekommunalisierung, die Aufgabenrekommunalisierung, die Organisationsrekommunalisierung sowie hybride Rekommunalisierungsformen unterscheiden. Institutionelle Rückführungsformen umfassen, wie Jensen darstellte: (1) den Rückerwerb (ehemals kommunalen) Eigentums, den Rückerwerb und die Erhöhung von Anteilen, die Vergesellschaftung, die Nutzung des kommunalen Vorkaufsrechts; (2) die Rückübertragung von Aufgaben an die Kommune; (3) die Überführung in öffentlich-rechtliche Formen (durch die Erhöhung kommunaler Anteile), Neugründungen; (4) Teil-Rekommunalisierungen, Öffentlich-Private Partnerschaften und Kooperationsprojekte.

Für den Bereich Wohnen identifizierte Jensen in Berlin ein breites Spektrum an Forderungen, involvierten Akteuren und Instrumenten, deren Anwendungen in Zukunft noch weiterentwickelt und diversifiziert ausgeschöpft werden können. Die Instrumente reichen von der Anwendung des kommunalen Vorkaufsrechts, dem gestreckten Erwerb (Berliner Mieterverein e.V. 2019), dem Ankauf

großer (ehemals kommunaler, mit Geldern der sozialen Wohnungsbauförderung errichteter) Wohnungsbestände, Neubau, und Vergesellschaftung bis zu Modellprojekten unter kommunalem Dach, wie beispielsweise beim Dragoner-Areal in Kreuzberg.

Die größte Herausforderung bei den Rekommunalisierungsvorgängen ist, dass durch sie nicht zwangsläufig spekulative Tendenzen unterbunden und steigende Preise durchbrochen werden. So kann das Vorkaufsrecht von einer durch manche Seiten intendierten Drohkulisse zum einkalkulierten Teil der Geschäftspraxis von Investoren und Preistreibern werden. Die gesetzliche Frist von zwei Monaten zum Einstieg in den Kaufvertrag ermöglicht es weder, die Bestände – und damit auch den zur Debatte stehenden Kaufpreis – genau zu prüfen. Noch bleibt der Verwaltung ausreichend Zeit, um Mitbestimmungs- und Beteiligungsverfahren durchzuführen und sich im Vorgehen mit der meist schon organisierten Mieter*innenschaft abzustimmen, die oftmals vor initiierten Verkaufsvorgängen an die Verwaltung herantritt. Neben der Frage nach dem Preis für den Rückkauf stellen sich auch solche nach den auftretenden Käufer*innen – optional sind das die kommunalen Wohnungsgesellschaften oder gemeinwohlorientierte Akteure. Für die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften ergibt sich, wie Jensen darstellte, eine spannungsgeladene Rolle: sie fungieren einerseits als „Cashcows“, sind aber gleichzeitig aufgrund ihres sozialen Versorgungsauftrags insbesondere bei politisierten Fällen gezwungen zu handeln. Beteiligungsverfahren betrachten sie, wie Jensens empirische Interviewerhebung in Berlin zeigt, eher als Hemmnis. Zudem stellen die landeseigenen Wohnungsgesellschaften tendenziell den geringen Mengeneffekt der Vorkäufe zur Debatte und würden den Schwerpunkt gerne auf den Neubau legen, der qualitativ hochwertiger und mitunter günstiger als die überhitzten Ankaufspreise realisiert werden könne.

An die Frage des Preises schließt die Frage der Finanzierungsmodelle an. Hier zeigen die Diese EG, aber auch die Tübinger kommunale Dachgenossenschaft neuere, bisher auf den lokalen Maßstab begrenzte Wege auf (Diese eG 2021). Unter welchen Parametern wäre es denkbar, dass revolvingende Fonds auch überregional ethisches Kapital bündeln und für die Rekommunalisierung eingesetzt werden könnten? Querfinanziert werden könnten Sozialwohnungen auch über den Ankauf von Genossenschaftsanteilen in genossenschaftlichen Wohnungsbeständen.

Instrumente der Rekommunalisierung müssen weiterentwickelt und diversifiziert werden. Als Anknüpfungspunkte für die politische, kommunale und wissenschaftlich-aktivistische Praxis nennt Jensen u.a. die Errichtung eines Ankauffonds, der nicht nur öffentlichen, sondern auch kleineren gemeinwohlorientierten Träger*innen (Hausgemeinschaften, Genossenschaften, Syndikate o.ä.) zur Verfügung steht. Weitere mögliche Instrumente sind eine aktive, auf Bestandserweiterung ausgerichtete Wohnungs- und Liegenschaftspolitik und die Einrichtung von Kanälen für den Wissenstransfer über behördliche Abläufe und (Re-)Kommunalisierungspraktiken, damit das Wissen

nicht immer wieder neu aufgebaut werden muss. Nicht zuletzt wären die Schaffung von Vernetzungs- und Koordinationsstellen auf kommunaler Ebene und die Verankerung von Ausbildungswegen in der gemeinwohlorientierten Wohnungswirtschaft wichtige Bausteine. Auch neue stadtplanerische Widmungskategorien für Baugebiete oder Festsetzungen im Zuge von Baulandbeschlüssen oder Konzeptvergaben sind eine Option. So gibt es in Wien seit 2019 eine neue Widmungskategorie für Neubaugebiete, die eine Begrenzung des Bodenwerts auf maximal 180 €/m² vorsieht.

Argumente, die für Rekommunalisierungen angeführt werden, reichen von der Rückgewinnung politischer Gestaltungsmacht, positiven Auswirkungen auf Kommunalfinanzen und Steuereinnahmen bis zu positiven Effekten auf die Arbeitsmarktentwicklung. Da es bei der Wohnraumversorgung nicht einen Punkt gibt, an dem die Verträge über Netzkonzessionen auslaufen und sich dadurch Spielräume für die Neugestaltung eröffnen und sich der Wohnungsmarkt in eine Vielzahl von Eigentümerverhältnissen aufsplittet, muss die Rückführung in den staatlichen Kompetenzbereich breiter gedacht werden als in anderen Infrastrukturbereichen.

2.3.2 Vergesellschaftung und Demokratisierung von öffentlichen Wohnungsbeständen. Wie geht das konkret?

Jan Kuhnert

In seinem Vortrag über die Vergesellschaftung und Demokratisierung öffentlicher Wohnungsbestände erläuterte Jan Kuhnert, der sowohl Geschäftsführer eines öffentlichen Wohnungsunternehmens war, als auch in der Mietenbewegung aktiv ist und Mietervertreter zu Unternehmenspolitik geschult hat, die sozial-vergesellschaftenden Potentiale sowie in kapitalistischen Logiken verhafteten Komponenten unterschiedlicher Formen öffentlicher Wohnungswirtschaft, die er als wichtigen Bestandteil öffentlicher Infrastruktur begreift.

Schwierigkeiten bei einer gemeinwohlorientierten Ausrichtung der öffentlichen Wohnungsunternehmen ergeben sich zunächst aufgrund rechtlicher Rahmenbedingungen. In der Regel sind öffentliche Wohnungsunternehmen als Kapitalgesellschaften verfasst, als AG oder als GmbH. Hierbei steht die Kapitalbeteiligung der Gesellschafter im Vordergrund. Beispiele sind die Ende des 19. Jahrhunderts als Aktiengesellschaft gegründete ABG Frankfurt Holding GmbH, oder die Berliner AGs GESOBAU und degewo AG. Rollenkonflikte sind insofern angelegt, als zwar öffentliches Vermögen verwaltet wird, die privatrechtliche Organisationsform sich jedoch maßgeblich darauf auswirkt, wie politischer Wille umgesetzt wird. Bei Aktiengesellschaften, deren Sinn das Erwirtschaften von Renditen und Auszahlen von Dividenden ist, gibt es keine „Gesellschafterweisung“ und der Vorstand kann Maßnahmen zum Kapitalerhalt auch gegen politischen Willen durchsetzen. Bei öffentlichen Beteiligungen in privatrechtlich verfassten Gesellschaften ist das Aktiengesetz anzuwenden. Die Geschäftspraktiken von GmbHs unterliegen strengen haushaltsrechtlichen Regeln, wodurch der

Handlungsspielraum von Geschäftsführer*innen eingeschränkt wird und mitunter ihre/seine Entlassung droht, wenn rechtliche Festsetzungen nicht eingehalten werden.

Neben Herausforderungen im Umgang mit öffentlichem Vermögen, die der Rechtsform erwachsen, stellt sich vor dem Hintergrund der massiven, von allen Parteien getragenen Privatisierungen, die ihren Hochpunkt in den 1990er und 2000er Jahren hatten, auch die Frage, wie öffentliche Wohnungsunternehmen langfristig gesichert und das öffentliche Vermögen geschützt werden kann. Möglichkeiten hierfür stellen die Überführung des Unternehmens in eine Stiftung dar, deren einziger Zweck es ist, die Gesellschaftsanteile bzw. Aktien des jeweiligen Wohnungsunternehmens zu halten. Erarbeitet, letztendlich jedoch nicht benötigt, wurde ein solches Modell von der Hamburger SPD zu einem Zeitpunkt, an dem der Verkauf der SAGA im Raum stand. Eine Privatisierungssperre kann auch im Gesellschaftsvertrag festgeschrieben werden, in dem den Beirat*innen ein Einspruchsrecht gegen den Verkauf eingeräumt wird, oder ein Verkauf nur durch die mehrheitliche Zustimmung der Mieter*innen erfolgen kann. Eine weitere Möglichkeit liegt in der Einführung eines Verwaltungsrates, der ein Einspruchsrecht hat, wie bei der Wohnraumversorgung Berlin. In Bremen wurde 2013 in der Landesverfassung festgeschrieben, dass Privatisierungen von landeseigenen Unternehmen oder Unternehmensbeteiligungen nur nach Realisierung eines Volksentscheids möglich sind, bei dem die Bürger*innen dem Vorhaben zugestimmt haben (Boehme-Neßler 2013).

Neben der langfristigen Sicherung müssen auch die Geschäftspolitik und damit der Umgang mit dem öffentlichen Vermögen demokratisch beeinflusst und politisch gesteuert werden. Um Einfluss auf die Unternehmenspolitik nehmen zu können, muss zunächst Wissen über Absprachen zwischen Politik und Unternehmen an die Öffentlichkeit dringen. Der weitreichende Schutz des Auskunftsrechts aufgrund der privatrechtlichen Verfasstheit der Unternehmen bedingt, dass Absprachen oft geheim gehalten werden können. Um dem zu begegnen, wurde als ein Ergebnis des Mietenvolksentscheids, welcher die Schaffung einer AÖR zur Steuerung der öffentlichen Wohnungsunternehmen Berlins vorsieht, Folgendes im Wohnraumversorgungsgesetz Artikel 3 § 3 (3) festgeschrieben: „Die wesentlichen Ergebnisse der Beratungen des Verwaltungsrates werden veröffentlicht, sofern keine schützenswerten wirtschaftlichen Daten der Unternehmen dem entgegenstehen“. Der Verwaltungsrat besteht aus „15 Mitgliedern, die zu Beginn einer jeden Legislaturperiode vom Senat bestellt werden. Acht Mitglieder werden vom Senat, fünf Mitglieder von den Beschäftigtenvertretungen der landeseigenen Wohnungsunternehmen und zwei vom Fachbeirat der Anstalt benannt“. Er ist ein Organ der „Wohnraumversorgung Berlin – Anstalt öffentlichen Rechts“ (ebd.), die als Ergebnis des Mietenvolksentscheids Berlin gegründet wurde. Da die ursprünglich geforderte Umwandlung der Gesellschaften in Anstalten öffentlichen Rechts in Verhandlungen mit dem Senat nicht erreicht werden

konnte, wurde die Anstalt „Wohnraumversorgung Berlin“ (WVB) gegründet, um dem Anspruch nach mehr Mitbestimmung dennoch entgegenzukommen.

Ein zentrales Organ der Steuerung der Unternehmen sind die Aufsichtsräte. Ihr Agieren ist abhängig davon, wer mit welcher Motivation in den Aufsichtsräten der Unternehmen vertreten ist. Auf kommunaler Ebene sind oft Kommunalpolitiker*innen, bei landeseigenen Wohnungsunternehmen in der Regel nur die Landesverwaltung vertreten, womit keine politische Anbindung gegeben ist. Auch bei politischer Anbindung ist nach Jahrzehnten der Neoliberalisierung häufig weder das Wissen noch der politische Wille vorhanden, die Unternehmen zu Gunsten der auf dem Wohnungsmarkt benachteiligten Gruppen zu steuern. Häufig ist wenig über die Absprachen, die zwischen Aufsichtsrat und Unternehmensführung getroffen werden, bekannt. Eine politische und wohnungswirtschaftliche Schulung einzelner Personen aus dem Aufsichtsrat kommunaler AGs und GmbHs könnte dazu beitragen, in den Unternehmen Aspekte zu identifizieren, an denen die Unternehmenspolitik gemeinwohlorientiert gestaltet, oder die Geschäftsleitung politisch unter Druck gesetzt werden könnte. Eine Steuerungsherausforderung ist es, den politischen Willen in konkreten Forderungen und Maßnahmen zu bündeln und die Steuerung der Wohnungsunternehmen anschließend kohärent zu gestalten. Politische Initiativen – wie beispielsweise die zur Realisierung bestimmter Belegungsquoten – dürfen nicht verpuffen, was mitunter der Fall ist, wenn sie nicht in Gesetzesform gegossen werden. (In Form eines Vertrags ist dies in diesem Fall nicht möglich, da es einen Vermögenseingriff darstellt).

Insbesondere in den letzten Jahren wurden Forderungen gestellt, öffentlichen Besitz mit dem Selbstverwaltungsgedanken zu verbinden und somit öffentliche Verantwortung mit institutionalisierten Mechanismen von Mitbestimmung zu kombinieren. Auch in der Rechtsform von Kapitalgesellschaften können in den Gesellschaftervertrag entsprechende Aspekte aufgenommen werden. Als Modelle basisdemokratischer Unternehmensstrukturen führt Kuhnert das Modell der „Freie Scholle eG Bielefeld“ (<https://www.freie-scholle.de/>) sowie das der öffentlichen Wohnungsbaugesellschaft Gießens an, der „Wohnbau Gießen GmbH“. Bei beiden Gesellschaften wählen Mieter*innen Sprecher*innen auf Ebene eines Hauses, und/oder Siedlungsräte (<https://www.wohnbau-giessen.de/struktur/der-unternehmensmierrat>). Bei der Freien Scholle Bielefeld wird die verhältnismäßig autarke Rolle des Vorstands von Genossenschaften durch institutionalisierte, aber freiwillige Mitbestimmungsmechanismen aufgebrochen. Im Gesellschaftervertrag der Wohnbau Gießen ist ein Vetorecht des Mieterrates bei Modernisierungsmaßnahmen festgeschrieben. Die öffentlichen Wiener Unternehmen, auf die in wohnungspolitischen Debatten gerne positiv Bezug genommen wird, bieten hingegen kaum Mitbestimmungsmöglichkeiten.

Für die kommende Legislaturperiode im Land Berlin erarbeiteten Andrej Holm und Jan Kuhnert einen Vorschlag zur Umstrukturierung der landeseigenen Wohnungsunternehmen, zu denen auch ca. 80 Subunternehmen gehören und die von zwei Senatsverwaltungen, für Stadtentwicklung und Wohnen und für Finanzen, gesteuert werden. Sie schlagen für die politische Steuerung eine zentralisierte, durch Mitbestimmungsmechanismen kontrollierte, Managementeinrichtung aller sechs kommunalen Wohnungsunternehmen Berlins in Form einer Anstalt öffentlichen Rechts vor. Das birgt folgende Vorteile: Bei einer AÖR, also „einer GmbH im öffentlichen Rechtskleid“ eröffnen sich umfangreichere Freiheiten in der Gestaltung der Machtverhältnisse und Definition von Weisungsverhältnissen zwischen Verwaltungsrat, Aufsichtsorgan und dem Vorstand. Der insgesamt 300.000 Wohnungen umfassende Bestand (20% des Gesamtbestandes der Stadt) verteilt sich sehr ungleich auf die unterschiedlichen Stadtteile. So liegt der Anteil kommunalen Eigentums in Lichtenberg bei knapp 40%, in Charlottenburg-Wilmersdorf nur bei 9,6%. Die sozialräumlichen und baustrukturellen Herausforderungen, die damit einhergehen, lassen sich mit einem zentralisierten Management besser bearbeiten¹⁰. Dieses entscheidet bei Mitbestimmung durch Mitgliedschaft in den Gremien der AÖR z.B. über Finanzbeschaffungsmaßnahmen und Konditionen, Investitionsplanungen (Aufteilung von Budgets für Instandhaltung, Modernisierung sowie Neubau), Rahmenregelungen über Mietenbildung und Wohnraumvergabequoten. Die AÖR könnte mit zentralisierter Steuerungskraft, Vermögensmasse und auf Bezirksebene dezentralisierter Verwaltung, die einen eigenen Bezirksmieterrat einschließt und in Kontakt mit den dortigen Siedlungen ist, die notwendigen Aufgaben im Neubau von bezahlbaren (Sozial-)Wohnungen, und somit ihren sozialpolitischen Auftrag besser in Angriff nehmen. Dezentral getroffene Entscheidungen umfassen beispielsweise die Beteiligung an Varianten des Neubaus oder die Verteilung der Haushalte innerhalb einer Siedlung z.B. nach Ruhebedürfnissen.

Auch im Hinblick auf die kommende(n) Legislaturperioden muss öffentlich ausgehandelt werden, wie sich Fragen des Klimaschutzes mit sozialer Wohnraumpolitik verbinden lassen. Beide Fragen werden von starken sozialen Bewegungen gestellt, der Klimabewegung und der Mieter*innenbewegung. Wie werden die Kosten für den Klimaschutz zwischen Eigentümer*innen und Mieter*innen verteilt? In welcher Höhe können und müssen öffentliche Wohnungsunternehmen bezuschusst werden? Wie kann das Verhältnis von Ankauf und Neubau sich gestalten?

3. Wie geht's weiter?

Die interdisziplinäre Zusammenkunft auf der Sommerschule hat den großen Austauschbedarf sowie das analytisch wertvolle und emanzipatorische Potential politökonomisch informierter Analysen im Praxisdialog mit Strategien der Demokratisierung, Dekommodifizierung und gegenhegemonialer

¹⁰ Das Konzept sowie Links zu Zeitungsartikeln, in denen es aufgegriffen wird, sind auf Andrej Holms Gentrificationblog zu finden (Holm 2021).

Erzählungen aufgezeigt. Neben den Diskussionen und dem Austausch in den Sessions wurden auf der „Suche Forschung-Plattform für angewandte kritische Wohnungsforschung“ Kontaktdaten ausgetauscht und Ideen zur Bearbeitung bestimmter Fragestellungen oder Formen von politischem Aktivismus zusammengetragen. Zur Verstetigung dieses Dialogs ist ein zweijähriger Rhythmus für die Sommerschule vorgesehen. Nachdem die Sommerschule 2020 coronabedingt um ein Jahr verschoben worden war und 2021 digital stattfand, ist geplant, sich in Präsenz vom 21. bis 25.09.2022 wieder zu treffen.

Trotz des positiven Eindrucks, der beim Zusammenbringen emanzipatorischer, innovativer Anknüpfungspunkte entstehen mag, wurde auch deutlich, wie hart nach wie vor um die erkämpften progressiven Zwischenschritte gerungen wird. Knapp sechs Monate nach der ersten Sommerschule – nach der Bundestagswahl, aber auch nach dem positiven Ausgang des Volksentscheids zur Enteignung im September 2021 – zeigt sich, dass trotz der vielen Ideen und ihres mitunter enormen gesellschaftlichen Rückhalts bisher insbesondere auf Landes- und Bundesebene ein Paradigmenwechsel auf sich warten lässt. Paradigmatisch deutlich wird dies nicht zuletzt in den dargestellten zögerlichen Nachjustierungen im Bereich des Mietrechts aber auch der geforderten bodenpolitischen Wende. Auch bei der Neubaustrategie wird weder ausschließlich auf ökologisch vertretbaren, langfristig bezahlbaren Wohnungsbau gesetzt noch die Kooperation mit gemeinwohlorientierten Trägern ernsthaft forciert. Viele Fragen, wie die Intransparenz der Eigentümerverhältnisse, werden nur sehr schleppend berücksichtigt, Share Deals nicht grundsätzlich ausgehebelt. Zudem wurde das Vorkaufsrecht durch eine Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts vorerst außer Kraft gesetzt. Und Volksentscheid zur Vergesellschaftung der Bestände großer Wohnungsunternehmen in Berlin wird trotz des eindeutigen Ergebnisses des Volksentscheids und seiner rechtlichen Verfassungskonformität über strategische Zwischenschritte, wie die Einberufung einer Expertenkonferenz, ausgebremst.

Um die erkämpften und sich in stetiger Entwicklung befindlichen wohnungspolitischen Instrumente ebenso wie Konzepte für eine progressive Wohnungspolitik und Forschung in Ihrer Wirksamkeit für diejenigen zu stärken, die auf bezahlbaren Wohnraum angewiesen sind, kann ein durch politökonomische Analysen und Konzepte informiertes Bildungs- und Austauschformat wie das der Sommerschule wirkmächtige Verknüpfungen schaffen.

Johanna Betz studierte Humangeographie und arbeitet als wissenschaftliche Mitarbeiterin am Institut für Politikwissenschaft der Universität Tübingen. Sie befasst sich mit Themen der Wohnungsforschung aus politökonomischer Perspektive und ist Teil der Frankfurter Initiative ›Eine Stadt für alle! Wem gehört die ABG?‹.

Die Erstellung der Dokumentation wurde von der Rosa Luxemburg Stiftung gefordert.

Quellenverzeichnis

- Aalbers, Manuel B.; Christophers, Brett (2014): Centring Housing in Political Economy. *Housing, Theory and Society* 31 (4), S. 373–394.
- Aalbers, Manuel B.; Christophers, Brett (2020): Wohnen ins Zentrum der politischen Ökonomie stellen. Erschienen 2014 in *Housing, Theory and Society* 31 (4), S. 373–394. In: Sebastian Schipper und Lisa Vollmer (Hrsg.): *Wohnungsforschung. Ein Reader*. Bielefeld: transcript, S. 39–72.
- Baldenius, Till; Kohl, Sebastian; Schularick, Moritz (2019): Die neue Wohnungsfrage. Gewinner und Verlierer des deutschen Immobilienbooms. *Leviathan* 48 (2), S. 195–236.
- Basler Bodeninitiative (2021): *Neue Bodeninitiative. Unser Boden, unsere Zukunft*. Stiftung Habitat. Online verfügbar unter <http://www.initiative-bodenrecht.de/>, zuletzt geprüft am 19.12.21.
- Belina, Bernd (2017): Kapitalistischer Wohnungsbau: Ware, Spekulation, Finanzialisierung. In: Barbara Schönig, Justin Kadi und Sebastian Schipper (Hrsg.): *Wohnraum für alle?! Perspektiven auf Planung, Politik und Architektur*. Bielefeld: transcript, S. 31–45.
- Belina, Bernd (2021): Bodenpreise und Bodenpreispolitik in Frankfurt/Rhein-Main. In: Johanna Betz, Svenja Keitzel, Jürgen Schardt, Sebastian Schipper, Sara Schmitt Pacifico und Felix Wiegand (Hrsg.): *Frankfurt am Main - eine Stadt für alle? Konfliktfelder, Orte und soziale Kämpfe*. Bielefeld: transcript, S. 67–77.
- Belina, Bernd; Heeg, Susanne (2021): Wohnen mit Marx. In: Thomas Sablowski, Judith Dellheim, Alex Demirović, Katharina Pühl und Ingar Solty (Hrsg.): *Auf den Schultern von Karl Marx*. Münster: Westfälisches Dampfboot, S. 439–454.
- Belina, Bernd; Pechstein, Max (2021): Wohnungsbaugenossenschaften ernst nehmen und stärker einbeziehen! Potenziell wichtige Bündnispartner progressiver Wohnungspolitik (1).
- Berliner Mieterverein e.V. (2019): „Gestreckter Erwerb“ – In die Kommune statt an die Börse. Online verfügbar unter <https://www.berliner-mieterverein.de/magazin/online/mm0119/modell-gestreckter-erwerb-als-mittel-zum-vorkaufsrecht-der-kommune-011911a.htm>, zuletzt aktualisiert am 30.01.2019, zuletzt geprüft am 03.11.2021.
- Betz, Johanna; Keitzel, Svenja; Schardt, Jürgen; Schipper, Sebastian; Schmitt Pacifico, Sara; Wiegand, Felix (2021): Einleitung. In: Johanna Betz, Svenja Keitzel, Jürgen Schardt, Sebastian Schipper, Sara Schmitt Pacifico und Felix Wiegand (Hrsg.): *Frankfurt am Main - eine Stadt für alle? Konfliktfelder, Orte und soziale Kämpfe*. Bielefeld: transcript, S. 9–19.
- Boehme-Neßler, Volker (2013): Privatisierungsbremsen in den Landesverfassungen? *Landes- und Kommunalverwaltung. Verwaltungsrechts-Zeitschrift für die Länder Berlin, Brandenburg, Sachsen, Sachsen-Anhalt, Thüringen* 23, S. 481–528.
- BR (18.03.2021): Münchner Musterklage: BGH entscheidet über Mieterhöhungen. Online verfügbar unter <https://www.br.de/nachrichten/bayern/muenchner-musterklage-bgh-entscheidet-ueber-mieterhoenungen,SRvS7dR>, zuletzt geprüft am 27.10.2021.
- Bundesministerium der Justiz (2021): *Bundesanzeiger*. Hg. v. Bundesanzeiger Verlag. Online verfügbar unter <http://www.bundesanzeiger.de/>, zuletzt geprüft am 19.12.2021.
- Bündnis Bodenwende (15.12.2021): Jetzt die Bodenwende einleiten! Bündnis Bodenwende fordert die Einrichtung einer Enquete-Kommission des Bundestages zur gemeinwohlorientierten Bodenpolitik. Online verfügbar unter <https://www.aknw.de/aktuelles/news/details/news/buendnis-bodenwende-jetzt-die-bodenwende-einleiten>, zuletzt geprüft am 20.12.2021.

- Christophers, Brett (2018): *The new enclosure. The appropriation of public land in neoliberal Britain.* London, New York, NY: Verso.
- Community-Wealth.org (2021): Infographic: Community Land Trusts. Online verfügbar unter <https://community-wealth.org/strategies/panel/clts/index.html>, zuletzt geprüft am 19.12.2021.
- Deutscher Mieterbund (07.07.2021): Absichtserklärung von Wohnungsunternehmen zum Umgang mit Härtefällen nach Modernisierung. Mieterbund stellt klar: Keine Vereinbarung zwischen DMB und Vonovia, LEG und Vivawest. Online verfügbar unter <https://www.mieterbund.de/presse/pressemeldung-detailansicht/article/63489-absichtserklaerung-von-wohnungsunternehmen-zum-umgang-mit-haertefaellen-nach-modernisierung.html>, zuletzt geprüft am 27.10.2021.
- Deutsches Institut für Urbanistik (2021): *Aktive Bodenpolitik: Fundament der Stadtentwicklung. Bodenpolitische Strategien und Instrumente im Lichte der kommunalen Praxis.* Berlin: Deutsches Institut für Urbanistik.
- Diese eG (2021): *Eine neue Genossenschaft zum Schutz Berliner Mieter*innen.* Online verfügbar unter <https://diese-eg.de/startseite/>, zuletzt geprüft am 05.11.2021.
- DIW (2021): *Reform der Immobilienbesteuerung: Bodenwerte belasten und Privilegien streichen.* Unter Mitarbeit von Stefan Bach und Sebastian Eichfelder. DIW - Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung. Berlin (Wochenbericht, 27/2021). Online verfügbar unter https://www.diw.de/documents/publikationen/73/diw_01.c.821121.de/21-27-3.pdf, zuletzt geprüft am 19.12.2021.
- Forum Gemeinschaftliches Wohnen e.V. Bundesvereinigung (2016): *Grundstücksvergabe für gemeinschaftliches Wohnen. Konzeptverfahren zur Förderung des sozialen Zusammenhalts, bezahlbaren Wohnraums und lebendiger Quartiere. Praxisbeispiele aus Tübingen, Hamburg, München und Berlin.* Unter Mitarbeit von Dr. Josef Bura, Birgit Kasper, Magdalena Markones, Dr. Andrea Töllner.
- Frankfurter Allgemeine Zeitung (2021): *Wohnungskonzerne: „Wir wollen keinen Mieter herausmodernisieren“.* Unter Mitarbeit von Jonas Jansen. Frankfurter Allgemeine Zeitung. Online verfügbar unter <https://www.faz.net/aktuell/wirtschaft/arm-und-reich/vonovia-wir-wollen-keinen-mieter-herausmodernisieren-17424433.html#void>, zuletzt aktualisiert am 27.10.2021, zuletzt geprüft am 27.10.2021.
- Frankfurter Allgemeine Zeitung (03.12.2021): *BGH-Urteil: Vonovia gewinnt Streit um Betriebskostenabrechnung.* Online verfügbar unter <https://www.faz.net/aktuell/wirtschaft/unternehmen/vonovia-gewinnt-streit-um-betriebskostenabrechnung-17663848.html?service=printPreview>, zuletzt geprüft am 03.12.2021.
- Harvey, David (2001): *Globalization and the "Spatial Fix".* *geographische revue* 3, S. 23–30.
- Hessischer Landtag (2021): 88. Plenarsitzung, aktuelle Stunde. *Neue Wohnformen noch besser unterstützen.* Online verfügbar unter <https://www.youtube.com/watch?v=zOtEAPai9r0>, zuletzt geprüft am 19.12.2021.
- Höfgen, Maurice (2020): *Mythos Geldknappheit. Modern Monetary Theory oder warum es am Geld nicht scheitern muss.* Stuttgart, Freiburg: Schäffer-Poeschel Verlag.
- Holm, Andrej (2021): *Berlin: Öffentliche Wohnungsunternehmen brauchen mehr öffentliche Kontrolle.* Hg. v. *Gentrification Blog.* Online verfügbar unter <https://gentrificationblog.wordpress.com/2021/12/03/berlin-offentliche-wohnungsunternehmen-brauchen-mehr-offentliche-kontrolle/>, zuletzt geprüft am 19.12.2021.

- Initiative „Münchener Aufruf für eine andere Bodenpolitik“ (2021): Ein soziales Bodenrecht. Für bezahlbaren Wohnraum und lebenswerte Städte. Münchener Aufruf für eine andere Bodenpolitik. Online verfügbar unter <http://www.initiative-bodenrecht.de/>, zuletzt geprüft am 19.12.2021.
- Jensen, Inga (2020): Wohnraum als soziale Infrastruktur. Ansätze zur (Re-)Kommunalisierung von Wohnraum betrachtet am Beispiel Berlin. In: Barbara Schönig und Lisa Vollmer (Hrsg.): Wohnungsfragen ohne Ende?! Ressourcen für eine soziale Wohnraumversorgung. Bielefeld: transcript, S. 147–162.
- KEG (2021): Die Konversions-Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH. Online verfügbar unter <https://www.keg-frankfurt.de/>, zuletzt geprüft am 19.12.2021.
- Kelton, Stephanie (2020): The Deficit Myth: Modern Monetary Theory and How to Build a Better Economy. London: John Murray Press.
- Koalitionsvertrag zwischen SPD, BÜNDNIS 90 / DIE GRÜNEN und FDP (2021): Mehr Fortschritt wagen. Bündnis für Freiheit, Gerechtigkeit und Nachhaltigkeit. Koalitionsvertrag 2021 – 2025 zwischen der Sozialdemokratischen Partei Deutschlands (SPD), BÜNDNIS 90 / DIE GRÜNEN und den Freien Demokraten (FDP).
- Kuge, Janika; Naumann, Matthias; Nuissl, Henning; Schipper, Sebastian (2020): Angewandte und Kritische Geographie. Gemeinsame Herausforderungen, gemeinsame Perspektiven? Standort.
- Künstler, Falk (2021): Frankfurt Westhausen - Prekäres Wohnen und Prozesse politischer Kollektivierung. In: Johanna Betz, Svenja Keitzel, Jürgen Schardt, Sebastian Schipper, Sara Schmitt Pacifico und Felix Wiegand (Hrsg.): Frankfurt am Main - eine Stadt für alle? Konfliktfelder, Orte und soziale Kämpfe. Bielefeld: transcript, S. 373–381.
- Künstler, Falk; Schipper, Sebastian (2021): Sozialraumanalyse Ginnheim. Ein Frankfurter Stadtteil der Kontraste. Frankfurt: Goethe-Universität Institut für Humangeographie.
- Kusiak, Joanna (2018): Learning from neoliberalism: a Machiavellian plea for reverse engineering. In: Monika Grubbauer und Kate Shaw (Hrsg.): Across Theory and Praxis. Thinking through urban research: Jovis, S. 188–195.
- Kusiak, Joanna (2021): Trespassing on the Law: Critical legal engineering as a strategy for action research. Area.
- Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung. Kommunalreferat (2020): Die Sozialgerechte Bodennutzung. Der Münchner Weg. Hg. v. Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung. Kommunalreferat. Online verfügbar unter <https://www.muenchen.de/rathaus/Stadtverwaltung/Kommunalreferat/immobilien/sobon.html>, zuletzt geprüft am 02.12.2021.
- Luxembourg Business Registers (2021): LBR - Startseite. Online verfügbar unter <http://www.lbr.lu/>, zuletzt geprüft am 19.12.2021.
- Marcuse, Peter; Madden, David (2016): In Defense of Housing: The Politics of Crisis. London, New York: Verso.
- MDR (09.12.2021): Dresdner Mieter gewinnen gegen Vonovia. Online verfügbar unter <https://www.mdr.de/nachrichten/sachsen/dresden/dresden-radebeul/dresdner-mieter-gewinnen-gegen-vonovia-100.html>, zuletzt geprüft am 20.12.2021.
- Netzwerk Frankfurt für gemeinschaftliches Wohnen e.V. (04.08.2021): Kampagne Erbbauzinssatz senken. Online verfügbar unter <https://www.gemeinschaftliches-wohnen.de/erbbauzins-aktion/>, zuletzt geprüft am 19.12.2021.
- Runder Tisch Liegenschaftspolitik (2017): Erbbaurechte in Berlin. Dokumentation der ExpertenWERKSTATT. veranstaltet von der Initiative Stadt Neudenken und der Stiftung trias mit

- Unterstützung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen in Berlin. Online verfügbar unter <https://stadtneudenken.net/werkstaetten/>, zuletzt geprüft am 19.12.2021.
- Schipper, Sebastian (2021): Der Staat als Adressat städtischer sozialer Bewegungen. Wohnungspolitische Kämpfe und postneoliberale Konstellationen. Zeitschrift für Wirtschaftsgeographie 0 (0).
- Schönig, Barbara; Vollmer, Lisa (2020): Wohnungsfrage(n) ohne Ende und überall?! In: Barbara Schönig und Lisa Vollmer (Hrsg.): Wohnungsfragen ohne Ende?! Ressourcen für eine soziale Wohnraumversorgung. Bielefeld: transcript, S. 7–36.
- Schüsckke, Florine (2020): Ausverkauft. Die Privatisierung von landeseigenem Grundbesitz in Berlin. Arch+ (53), S. 76–85.
- Soederberg, Susanne (2021): Urban displacements. Governing surplus and survival in global capitalism. London, New York: Routledge Taylor & Francis Group.
- Stadt Frankfurt am Main (2020): Baulandbeschluss für die Frankfurter Stadtentwicklung. Leitlinie I – Städtebaulicher Vertrag mit der Stadt Frankfurt am Main. Hg. v. Stadt Frankfurt am Main. Dezernat IV – Planen und Wohnen; Stadtplanungsamt. Frankfurt am Main. Online verfügbar unter https://stadtplanungsamt-frankfurt.de/baulandbeschluss_f_r_die_frankfurter_stadtentwicklung_19654.html?psid=jc0eqos0brmsvmp6jov1b3a881, zuletzt geprüft am 19.12.2021.
- Stadt Ulm (2021): Grundstückspolitik. Über 125 Jahre Ulmer Bodenpolitik. Unter Mitarbeit von Tanja Oelmaier. Stadt Ulm. Online verfügbar unter <https://www.ulm.de/leben-in-ulm/bauen-und-wohnen/rund-ums-grundst%C3%BCck/grundst%C3%BCckspolitik>, zuletzt geprüft am 19.12.2021.
- Süddeutsche Zeitung (24.11.2021): Bundesverwaltungsgericht. Was das Urteil zu Vorkaufsrechten für München bedeutet. Online verfügbar unter <https://www.sueddeutsche.de/muenchen/muenchen-vorkaufsrecht-bundesverwaltungsgericht-urteil-folgen-1.5472375>, zuletzt geprüft am 27.11.2021.
- Tagesschau (18.03.2021): Mieterverein scheidet mit Musterklage. Online verfügbar unter <https://www.tagesschau.de/wirtschaft/bgh-musterklage-mieten-103.html>, zuletzt geprüft am 27.10.2021.
- Taz (25.09.2021): Wohnen im Wahlkampf: Die neue soziale Frage. Online verfügbar unter <https://taz.de/Wohnen-im-Wahlkampf/!5802983/>, zuletzt geprüft am 06.12.2021.
- Trautvetter, Christoph (2020): Wem gehört die Stadt? Analyse der Eigentümergruppen und ihrer Geschäftspraktiken auf dem Berliner Immobilienmarkt. Hg. v. Rosa-Luxemburg-Stiftung. Berlin (Studien).
- Vogel, Hans-Jochen (2019): Mehr Gerechtigkeit! Wir brauchen eine neue Bodenordnung – nur dann wird auch Wohnen wieder bezahlbar. Freiburg: Verlag Herder.
- Vollmer, Lisa (2021): Die kommende Verdrängung gesetzlich neu geregelt. Das Urteil zum Vorkaufsrecht öffnet der Spekulation Tür und Tor. Rosa-Luxemburg-Stiftung. Online verfügbar unter <https://www.rosalux.de/news/id/45353/>, zuletzt aktualisiert am 23.11.2021, zuletzt geprüft am 23.11.2021.
- Vonovia SE, LEG Immobilien SE, VIVAWEST Wohnen GmbH (06.07.2021): Wohnungsunternehmen setzen vom Deutschen Mieterbund unterstützte einheitliche Härtefall-Standards bei Modernisierungen ein (Pressemitteilung).