

Für eine wirklich soziale Wohnungspolitik

Wissenschaftler_innen fordern Schutz der Bestandsmieten,
Gemeinnützigkeit und Demokratisierung

Wohnen ist die neue soziale Frage, und sie wird allorts heiß diskutiert. Der wissenschaftliche Beirat des Bundeswirtschaftsministeriums (BMWi) hat ein Gutachten mit dem Titel „Soziale Wohnungspolitik“ veröffentlicht, das fordert, den sozialen Wohnungsbau und die Mietpreisbremse abzuschaffen (BMWi 2018).

Diese Diskussion nehmen wir – Wissenschaftler_innen aus unterschiedlichen Disziplinen, die zum Thema Wohnen und Stadtentwicklung forschen – zum Anlass, die Forderungen des Gutachtens des wissenschaftlichen Beirats des BMWi entschieden zurückzuweisen. Die Versorgung mit Wohnraum ist eine wesentliche Aufgabe des Wohlfahrtsstaats. Wird das Wohnen für einen wachsenden Teil der Bevölkerung unbezahlbar, fördert dies gesellschaftliche und sozialräumliche Spaltung und bedroht letztlich auch den gesellschaftlichen Zusammenhalt.

1. Einleitung

Wohnen ist die neue soziale Frage, und sie wird allorts heiß diskutiert. Am 21. September 2018 veranstaltet Horst Seehofer als Bundesbauminister einen ‚Wohngipfel‘ im Bundeskanzleramt. Eine neue Allianz aus Mieter_innenvereinen, mietenpolitischen sozialen Bewegungen, Gewerkschaften und Sozialverbänden lädt am 20. September 2018 zu einem alternativen Gipfel. In diesem Kontext hat der wissenschaftliche Beirat des Bundeswirtschaftsministeriums (BMWi) ein Gutachten mit dem Titel „Soziale Wohnungspolitik“ veröffentlicht, das fordert, den sozialen Wohnungsbau und die Mietpreisbremse abzuschaffen (BMWi 2018).

Diese Diskussion nehmen wir, Wissenschaftler_innen aus unterschiedlichen Disziplinen, die zum Thema Wohnen und Stadtentwicklung forschen, zum Anlass, die Forderungen des Gutachtens des wissenschaftlichen Beirats des BMWi entschieden zurückzuweisen. Die Versorgung mit Wohnraum als wesentliche Aufgabe des Wohlfahrtsstaats lässt sich nicht auf Basis ökonomischer Modelle, die nur als „Gedankenexperiment“ (BMWi 2018: 6) funktionieren, aufbauen. Wohnen ist ein Grundbedürfnis. Wird es für einen wachsenden Teil der Bevölkerung unbezahlbar, fördert dies gesellschaftliche und sozialräumliche Spaltung und bedroht letztlich auch den gesellschaftlichen Zusammenhalt. Die im Gutachten geforderte weitere Liberalisierung

des Wohnungsmarkts und Vermarktlichung sozialer Wohnraumversorgung würde dazu beitragen, die gegenwärtige Spaltung des Wohnungsmarkts und der Gesellschaft weiter zu vertiefen.

Der Markt versagt in der Bereitstellung eines sozial verträglichen Wohnungsangebotes, weshalb es der entschiedenen Intervention der öffentlichen Hand bedarf. Wohnen darf nicht arm machen. Deshalb müssen die oftmals günstigen Bestandsmieten durch die Ausweitung von Mietschutzrechten vor Steigerungen geschützt werden. Neuvermietungs-mieten müssen bezahlbar werden, deshalb sollten Mieterhöhungen ohne Standardverbesserung eingeschränkt werden. Statt die Mietpreisbremse ersatzlos zu streichen, muss sie deutlich restriktiver – und in der Praxis umsetz- wie kontrollierbar – ausgestaltet werden. Wohnen in den Städten muss für Menschen aller Einkommensgruppen möglich sein. Deshalb bedarf es *mehr* sozialen Wohnungsbaus, um alle Bedürftigen zu versorgen, keinesfalls weniger. Eine nachhaltige und soziale Stadtentwicklung braucht verlässliche Partner und handlungsfähige Kommunen. Dafür braucht es öffentliche und zivilgesellschaftliche, nicht-profitorientierte Träger eines gemeinnützigen Wohnungsbaus. Die Kommunen müssen wieder in die Lage versetzt werden, lokale Wohnraumversorgung und Stadtentwicklung durch öffentliche Bestände zu steuern.

2. Das Gutachten „Soziale Wohnungspolitik“

Der wissenschaftliche Beirat des BMWi formuliert angesichts der demographischen Veränderungen und sozialen Ungleichheiten in unserer Gesellschaft in seinem Gutachten richtigerweise die Frage: „ob der Marktmechanismus in der Lage ist, die Anpassung des Wohnungsangebots an die geänderte Nachfrage zu bewerkstelligen [...]?“ (BMWi 2018: 6, unsere Hervorhebung). Doch bleibt er die Antwort schuldig. Das Gutachten basiert allein auf einem modellgeleiteten ökonomischen Gedankenexperiment“ (BMWi 2018: 6) und ignoriert weitgehend den Stand der Forschung zu sozialer Wohnraumversorgung.

Im Gutachten werden Verteilungskonflikte auf dem Wohnungsmarkt angesprochen. Auf der Grundlage eines neoklassischen Modells (BMWi 2018: 6-9) wird angenommen, dass die sozial gerechte Verteilung von Wohnraum durch den freien Markt, den Mechanismus von Angebot und Nachfrage und Anreize zum Ausbau des Angebots durch Neubauförderung am effizientesten gewährleistet werden könne.

Das Gutachten ignoriert dabei empirische Belege dafür, dass die Ausweitung des Angebots durch freifinanzierten Neubau in der Realität nicht zu sinkenden Wohnungspreisen in den unteren Preissegmenten führt. Im Gegenteil: Eine aktuelle Studie der Schweizer Investmentmanager von Empira zeigen für 80 Städte in Deutschland, dass mit steigenden Neubauaktivitäten die Durchschnittsmieten eher steigen (Empira 2018).

Zumindest sehr einseitig positioniert sich das Gutachten zur wohnungs- und fiskalpolitisch umstrittenen ‚Subjektförderung‘, indem es uneingeschränkt für die Ausweitung des Wohngelds plädiert: Durch staatliche Subvention sollen Bedürftige zur eigenständigen Teilhabe am Markt befähigt werden. Steigende Mieten gleicht der Staat also durch immer höhere Zahlungen in Form des Wohngelds oder Kosten der Unterkunft

aus – und subventioniert damit steigende Erträge überwiegend privater Eigentümer. Jährlich werden öffentliche Gelder in der Höhe von etwa 18 Milliarden Euro für solche Subjektförderungen ausgegeben (Deutscher Bundestag 2017: 120ff.). Seit 2005 haben sich die Ausgaben des Bundes in diesem Bereich mehr als verdoppelt (Deutscher Bundestag 2015, Deutscher Bundestag 2016).

Ausgeblendet wird im Gutachten des wissenschaftlichen Beirats zudem der Umstand, dass Wohnraum keine Ware wie jede andere ist: sie nicht unendlich vermehrbar, zudem ortsgebunden, von langen Produktionszyklen gekennzeichnet und nicht zuletzt unverzichtbare Bedingung individueller Integrität und gesellschaftlicher Integration. All dies aber macht es unmöglich, ausschließlich wirtschaftswissenschaftliche Modelle von Angebot und Nachfrage anzuwenden (Krätke 1995: 198ff., Holm 2011). Nicht zuletzt verbietet dies auch die gesellschaftliche Bedeutung des Wohnens als wesentliche soziale Infrastruktur und Hauptnutzung unserer Städte und Dörfer.

Die Tatsache, dass das Gutachten unter Verzicht einer empirischen Analyse den „Mangel an bezahlbarem Wohnraum“ nicht als Fakt, sondern lediglich als „Klage“ diffamiert (BMW, 2018: 3) macht deutlich, worum es geht: Der wissenschaftliche Beirat äußert sich in erster Linie als Advokat einer radikalen Marktorientierung wohlfahrtsstaatlicher Politik, für die er bereits in anderen Bereichen der Sozialpolitik, wie Gesundheitsvorsorge und Altersvorsorge, als wissenschaftlicher Wegbereiter erfolgreich geworben hat.

3. Soziale Spaltung und Wohnen als existenzielles Gut

Wir verorten uns in einer Forschungstradition, die zum genauen Hinschauen verpflichtet. Dabei sind nicht Modelle von idealtypischen Verhaltensweisen leitend, sondern die verstehende Analyse gesellschaftlicher Prozesse und Wirklichkeiten. Die zunehmende soziale Spaltung unserer Städte ebenso wie die Zunahme von Verteilungskonflikten auf dem Wohnungsmarkt sind gesellschaftliche Trends, die Sozial-, Stadt- und Wohnungsforscher_innen seit Jahren empirisch belegen.

3.1. Zunehmende Segregation und Spaltung der Gesellschaft

Segregation und soziale Spaltung nehmen in deutschen Städten zu (Belina et al. 2011, Bock/Belina 2012, Farwick 2012, Häußermann et al. 2008, Helbig/Jähnen 2018, Kronauer 2010, vom Berge et al. 2014). Ursächlich für die wachsende soziale Spaltung ist eine ganze Reihe neoliberaler Reformen (Belina et al. 2013, Brenner & Theodore 2002, Heeg & Rosol 2007, Mullis 2011) in der Wohnraumversorgung, insbesondere die Abschaffung der Gemeinnützigkeit 1989 und die Privatisierung kommunaler und öffentlicher Wohnungsbestände. Dort wo nicht privatisiert wurde, stieg angesichts klammer kommunaler Kassen der Druck auf die öffentlichen Wohnungsunternehmen Gewinne zu erzielen deutlich an, sodass auch kommunale Akteure von ihrer Ausrichtung auf die soziale Wohnraumversorgung abrückten (Steinert 2007, Held 2011, Lederer/Naumann 2011). Insgesamt wurden so die kommunalen Steuerungsmöglichkeiten erheblich beschnitten und damit auch die Möglichkeit, mindernd auf sozialräumliche Segregation

einzuwirken. Nicht zuletzt schlägt sich auch die Finanzialisierung im Wohnungssektor nieder – also der Prozess, in dessen Zuge Akteure am (internationalen) Finanzmarkt an Einfluss gewinnen und in der Regel Renditeerwartungen als Leitmaxime von Handeln durchsetzen (Aalbers 2017, Heeg 2017, Metzger 2018, Petzold 2014, Schipper 2017). Hunderttausende Mieter_innen leiden bereits heute unter den Verwertungsstrategien finanziellierter Wohnungsmarktakeure, die zu massiven Mietsteigerungen und Verdrängung aus dem ehemals bezahlbaren Bestand führen oder zu schlechteren Wohnverhältnissen, weil Profite durch Einsparungen bei der Instandhaltung erhöht werden (Unger 2016, Fields/Uffer 2016). Des Weiteren spielen auch die Prekarisierung von Arbeitsverhältnissen, die ‚Hartz-Reformen‘ sowie die Folgen des Zusammenbruchs der DDR und jüngst die Austeritätspolitik der ‚schwarzen Null‘ auf allen bundesdeutschen Verwaltungsebenen eine wichtige Rolle in der Vertiefung der sozialen Spaltung und der sozialräumlichen Segregation unserer Städte (Petzold 2018, Schönig/Schipper 2016, Wiegend 2016).

In den letzten dreißig Jahren wurde politisch und administrativ eben jener Pfad beschritten, dessen weitere Intensivierung das Gutachten des BMWi fordert. Die Probleme sind eher größer geworden. Die Vorschläge des wissenschaftlichen Beirates würden diese Entwicklung zusätzlich befeuern.

3.2. Die Wohnungsfrage als Frage des gesellschaftlichen Zusammenhalts

Die gegenwärtigen Entwicklungen am Wohnungsmarkt resultieren in sozialer Spaltung und Polarisierung am Wohnungsmarkt. An dessen Ausmaß manifestiert sich auch die Polarisierung unserer Gesellschaft. Wohnen ist in manchen Regionen und Städten Deutschlands zum Armutsrisiko geworden (Holm/Lebuhn/Neitzel/Junker 2017). Die Gefahr aus dem eigenen Umfeld verdrängt zu werden empfinden viele Menschen als Ausdruck einer „Abstiegsgesellschaft“ (Nachtwey 2016). Wachsende Verteilungskämpfe um soziale Zuwendungen sind die Folge. Bisweilen schlagen diese in Hass und Wut auf Migrant_innen um und befördern rechte Tendenzen (Hillje 2018, Mullis 2018). Europäische Vergleichsstudien belegen den engen Zusammenhang zwischen öffentlichen Interventionen in die Wohnungsmärkte und dem sozialen Zusammenhalt in den Städten (SOCOHO 2006). Die Wohnungsfrage ist zu sensibel und zu wichtig für den gesellschaftlichen Zusammenhalt, als dass man sie einfach dem freien Markt überlassen könnte.

4. Bestandsmieten schützen – Sickereffekte schaffen keine preiswerten Wohnungen

Explizit wird es im Gutachten des BMWi nicht benannt, aber eine zentrale Prämisse ist die These eines ‚Sickereffektes‘ auf dem Wohnungsmarkt. Angenommen wird, dass freifinanzierter Neubau von Wohnungen mit gehobener Ausstattung den Wohnungsmarkt insgesamt entspanne. Aufgrund von Abnutzung sanken ältere Wohnungen im Preis und Status. Da die Bewohner_innen sich aber am höheren Status orientierten und wenn möglich in neu geschaffene Wohnungen ziehen, würden deren günstigere Wohnungen frei. Neubau von Wohnungen für die höheren Einkommensschichten sei also Neubau für alle – so die Logik.

4.1. Sickereffekte in angespannten Wohnungsmärkten mit begrenzter Wirkung

Erstmals wurden Sickereffekte 1949 von Richard Ratcliff im Rahmen seiner ‚Filtering-Theorie‘ formuliert. Seit den 1980er Jahren prägt die Theorie auch die Debatten in der Bundesrepublik (Krätke 1995: 200-205). So überzeugend das Modell klingen mag, mit der empirischen Realität hat es kaum was zu tun. Nur wenige Studien haben versucht die modellhaft angenommenen Sickereffekte empirisch zu überprüfen. Eine Untersuchung von empirica konnte zwar zeigen, dass Neubauten Umzugsketten auslösen und „durch den Umzug in einen Neubau immer Wohnungen frei [werden], die etwas kleiner, etwas älter und etwas preiswerter sind.“ Zugleich stellte die Studie fest, dass die „frei gezogenen Wohnungen [...] meist teurer weiter vermietet“ wurden (empirica 2016). Im Ergebnis muss demnach festgestellt werden, dass eine verstärkte Neubautätigkeit unter den gegenwärtigen Bedingungen nicht zu einer Ausweitung von bezahlbaren Wohnungsangeboten führt, sondern vielmehr die Ertragssteigerungen im Bestand beschleunigt. Auch internationale Studien weisen in eine ähnliche Richtung: eine modellbasierte Simulation von Ökonomen der University of Cambridge kam zu dem Ergebnis, dass die Ausweitung des Wohnungsangebotes nur einen geringen Einfluss auf die Versorgungslücken mit erschwinglichen Wohnungen hat (Fingleton et al. 2018). Dagegen ist uns keine einzige empirische Studie zu angespannten Wohnungsmärkten bekannt, die Sickereffekte auf das Niveau bezahlbarer Wohnungsversorgung belegen kann. Zwei Punkte sind besonders problematisch.

Erstens setzt das Modell eine unbeschränkte Mobilität der Haushalte voraus (Krätke 1995: 183f). Negiert werden ortsbindende Faktoren wie Arbeitsplatz, Kinderbetreuung, ÖPNV-Anbindung oder soziale Nahbeziehungen, die konstitutiv für Alltagsstrukturen und emotionales Wohlbefinden sind. Gleichermäßen wird verkannt, dass Wohnungsmärkte segmentiert und von vielfältigen Selektionsmechanismen durchzogen sind. Auch die Entwicklung der Reallöhne wird ausgeklammert. Ebenfalls verkannt wird, dass arme Menschen bereits heute in schlechten und lauten Wohnungen leben (HBS 2017) – wir fragen uns, wohin denn noch gesickert werden soll?

Zweitens lässt das Modell außer Acht, dass gerade bei Umzügen und der folgenden Neuvermietung die Mieten besonders stark angehoben werden können. Anstelle eines Durchsickerns des teuren Neubaus müssen wir rasanten Mietsteigerungen im bereits existierenden Wohnungsbestand und ein immer weiter schrumpfendes Segment bezahlbaren Wohnraums konstatieren – wenn diese Mietsteigerungen auch geographisch ungleich stark ausfallen.

4.2. Mietpreise im Bestand bremsen

An diesen Mietpreissteigerungen im Bestand ändert auch die 2015 von der Bundesregierung erlassene Mietpreisbremse aufgrund rechtlicher Ausnahmeregelungen und einer mangelhaften Durchsetzung kaum etwas. Selbst in Städten, in denen sie gilt, können die Mieten bei Wiedervermietung bis auf 10 Prozent über die ortsübliche Vergleichsmiete angehoben werden. Ohnehin unterliegt die erste Neuvermietung nach grundlegender Modernisierung

sowie im Falle von Neubauten nicht der Mietpreisbremse. Zwei Studien im Auftrag des Deutschen Mieterbundes, die ein Jahr nach Einführung der Mietpreisbremse durchgeführt wurden, belegen, dass sich Vermieter_innen in den vier Städten Berlin, Hamburg, München und Frankfurt am Main in der Mehrheit nicht um die gesetzlichen Vorgaben kümmern: So überstiegen die Wiedervermietungsmieten in 85 Prozent der Fälle in Berlin und in 93 Prozent in Frankfurt die eigentlich zu erwartende Miete, wäre die Mietpreisbremse eingehalten worden (Dettman et al. 2016, ifss 2016). Mieter_innen haben angesichts der angespannten Wohnungsmarktlage kaum den Mut und angesichts der Beweislast auf ihrer Seite kaum die Möglichkeit zu Klagen.

Falsch und ohne jede empirische Grundlage ist auch die Argumentation im Gutachten des BMWi (2018: 9), wonach die Mietpreisbremse zu einer Verknappung des Wohnungsangebotes führe und Sanierungen behindere. Vielmehr ist es gerade so, dass die Möglichkeit zu unregulierten Mietsteigerungen im Bestand Modernisierungsanreize mindert, da erhebliche Ertragssteigerung insbesondere bei Neuvermietung auch ohne Investitionen möglich sind. Die vielen Berichte von Auszugsangeboten, Kündigungsklagen, fiktiven Modernisierungsankündigungen und vorge-schobenen Eigenbedarfskündigungen verdeutlichen: hohe Ertragslücken zwischen Bestands- und Neuvermietungsmieten verstärken den Druck auf Mieter_innen und führen zu Verdrängung (Holm 2016, Schulz 2017). Allein das Volumen der Transaktionen größerer Wohnungen ist zwischen 2009 und 2014 von 3 auf 25 Milliarden Euro pro Jahr gewachsen (Ernst & Young 2016: 4). Solche Investitionen in Titel statt in Steine schaffen keine einzige neue Wohnung und setzen ausschließlich auf steigende Mieterträge in der Zukunft. Einschränkungen von Mietpreissteigerungen und eine konsequente Kappung der Wiedervermietungsmieten können demnach auch als Strategie gesehen werden, der Vergeudung von Finanzmitteln in nicht-investive Bereiche der Wohnungswirtschaft einzuschränken. Zudem wird in der Argumentation komplett ausgeblendet, dass die Mietpreisbremse auf die Möglichkeit, die Modernisierungskosten in erheblichem Umfang auf die Mieter_innen umzulegen, keinerlei Einfluss hat.

Abschließend stellen wir fest: Der freifinanzierte, gehobene Neubau ist aus diesen Gründen keine adäquate Antwort auf die eskalierende Wohnungsfrage, da Sickereffekte keine bezahlbaren Wohnungen schaffen. Da gerade in angespannten Wohnungsmärkten Neuvermietungen zu bisweilen drastischen Mietpreissteigerungen führen, ist der Schutz der Bestandsmieten geboten. Anstatt die Mietpreisbremse ersatzlos zu streichen, muss sie deutlich restriktiver ausgestaltet werden und zudem in der Praxis umsetzbar und kontrollierbar sein.

5. Für einen sozialen Wohnungsbau – der Markt regelt es nicht

Es steht außer Frage, dass aufgrund der veränderten Wanderungsbewegungen und dem starken Zuzug in Städte und Metropolregionen Wohnungsneubau dringend notwendig ist. Jedoch, die *soziale Blindheit des Marktes* verhindert eine adäquate Wohnraumversorgung. Daher ist eine neue Offensive im sozialen Wohnungsbau seitens der öffentlichen Hand unerlässlich.

5.1. Der Markt versagt

Seit dem 19. Jahrhundert ist die Wohnraumversorgung weitgehend marktförmig organisiert. Wohnen wird als Ware gehandelt, womit der Fokus auf Rendite anstatt auf der Bereitstellung eines würdevollen und angemessenen Zuhauses liegt. Marktversagen ist hier keine Ausnahme, sondern systemisch angelegt und in zweierlei Hinsicht eine historische Konstante: Durch die ‚soziale Blindheit des Marktes‘ (van Vliet 1990, Krätke 1995: 196) gelingt es nicht, genügend Wohnraum für die Bedürfnisse der breiten Massen bereitzustellen (Heeg 2013, Metzger 2018, Schönig/Vollmer 2018). Investitionen werden so getätigt, dass sie eine möglichst hohe Verzinsung des eingesetzten Kapitals garantieren, während die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum Renditeabstriche nach sich zieht. Investiert wird außerdem dort, wo die renditestärksten Standorte erwartet werden, und entgegen der ökonomischen Lehre ist dies nicht immer dort, wo es auch notwendig wäre (Bläser 2017). Angesichts dessen ist es geradezu paradox, wenn im Gutachten des BMWi (2018) die selbstheilenden Kräfte des Marktes beschworen werden.

In Deutschland beobachten wir genau diesen Effekt. So wird gegenwärtig zwar viel gebaut, dies aber am Bedarf vorbei. Ein großer Teil der 278.000 im Jahr 2016 neu gebauten Wohnungen waren Eigentumswohnungen oder teure Mietwohnungen (Statistisches Bundesamt 2017). Lediglich rund 9 Prozent, also knapp 25.000 Wohnungen, waren geförderte Sozialwohnungen (Bundesregierung 2017: 3). Zunehmend wird das Wohnungsangebot im günstigen Segment knapper – der Markt versagt in der adäquaten und sozial ausgewogenen Versorgung mit Wohnraum.

5.2. Gängige Argumente gegen den sozialen Wohnungsbau: *Ghettobildung und Durchmischung – ein Widerspruch*

Gegen staatliche Intervention in den Wohnungsmarkt und insbesondere eine Ausweitung des sozialen Wohnungsbaus werden seitens politischer Repräsentant_innen und der Verwaltung immer wieder ähnliche Argumente geäußert, so auch im Gutachten. Der soziale Wohnungsbau führe zur Ghettobildung und verhindere eine soziale Durchmischung (BMW i 2018: 13f, 30). Beide Kritiken erweisen sich jedoch als problematisch.

Zuerst zur Frage der Ghetto-Bildung: Ganz grundsätzlich ist der Begriff problematisch, da er multiple mit Armut verbundene soziale, ökonomische und kulturelle Problemlagen verräumlicht und stigmatisiert. (Ronneberger/Vassilis 2009, Belina 1999, 2006, Best/Gebhardt 2001, Belina/Helms 2003, Keller 2011). Steht er als Synonym für sozialräumliche Spaltung, ist es gezielt irreführend, ihn in einem Atemzug mit sozialem Wohnungsbau zu nutzen. Denn tatsächlich sind die Ursachen sozialräumlicher Segregation nicht im sozialen Wohnungsbau zu suchen: Wo, wie und für wen dieser entsteht, wird durch Stadtentwicklung, die Verteilung von sozialem Wohnraum und dessen Gestaltung gesteuert. Sozialräumliche Segregation aber nimmt, wie oben beschrieben, durch eine Liberalisierung des Wohnungsmarkts gerade zu.

Europäische Städte gelten im Vergleich zu nordamerikanischen glücklicherweise noch immer als sozial durchmischte, nicht zuletzt wegen eines

vergleichsweise umfänglichen und sozial integrativen sozialen Wohnungsbaus. Allerdings wird das Leitbild der sozialen Durchmischung allzu oft als gutklingendes und schmeichelhaftes Synonym für soziale Aufwertung und als Legitimation für die Verdrängung der ärmeren Bevölkerung verwendet (Smith 2002: 445, Bridge et al. 2012). Die aufwertende Durchmischung wird meist ohne jegliche Absicherungsmaßnahmen vor Gentrifizierung angestoßen. Kaum je wird im Namen sozialer Ausgewogenheit nach Durchmischung von homogenen Vierteln der wohlhabenden Bevölkerung gerufen – obwohl gerade dies angesichts der Spaltungsdynamiken in vielen Städten geboten wäre. Anstatt Wohnorte zu entpolarisieren, führen Praxen der Durchmischung zu einer Zuspitzung von Verteilungskämpfen am Wohnungsmarkt, deren Verlierer_innen stets die weniger wohlhabenden sind (Eckardt et al. 2015, Fehlberg/Mießner 2015, Helbrecht 2016, Mösgen/Schipper 2017, Rinn 2018, Schipper/Wiegand 2015).

Die Konzentration von Haushalten mit geringen Einkommen in den Beständen des sozialen Wohnungsbaus ist immer auch ein Mengeneffekt. Je weniger Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen zur Verfügung stehen, desto enger muss die Zielgruppe definiert werden, wenn ein sozialer Versorgungsauftrag erfüllt werden soll. Die ursprüngliche Idee des sozialen Wohnungsbaus in den 1950er Jahren war die Versorgung von breiten Schichten der Bevölkerung. Erst mit der Umstellung auf die Wohnraumförderung verengte sich die Zielgruppe der Förderprogramme auf die Haushalte, die sich selbst nicht am Markt versorgen können. Die Aushebung dieser Residualisierung des sozialen Wohnungsbaus ist eine Voraussetzung für die Entwicklung von vielfältigen Stadtquartieren. Wer Angst vor der Entmischung hat, müsste konsequent die Ausweitung der Bestände des sozialen Wohnungsbaus fordern.

5.3. Für eine nachhaltige soziale Wohnungspolitik:

Ausbau des sozialen Wohnungsbaus, nicht der Subjektförderung

Der Bedarf an preiswerten Wohnungen ist enorm. Allein in den Großstädten muss jeder vierte Haushalt mehr als 30 Prozent des Einkommens für die Miete ausgeben (Holm/Lebuhn/Neitzel/Junker, 2017). So fehlen allein in den Großstädten fast 2 Millionen leistbare Mietwohnungen. Die größte Versorgungslücke besteht bei Einpersonenhaushalten mit Einkommen unterhalb der Armutsgrenze (Holm et al. 2018a). Wie umfassend der Mangel an günstigem Wohnraum ist, zeigt etwa Frankfurt am Main. So belegt eine Studie des Institutes für Wohnen und Umwelt (2015), die im Auftrag des Planungsdezernates der Stadt verfasst wurde, dass 49 Prozent der Miethaushalte ein Anrecht auf eine Sozialwohnung hätten. Weitere 19 Prozent könnten auf Grund ihrer Einkommenssituation eine Wohnung der Mittelstandsförderung in Anspruch nehmen. Zusammengenommen sind dies 68 Prozent der Miethaushalte in der Stadt – angesichts dieser und vergleichbarer Zahlen in anderen Metropolen kann wohl kaum von einer Ghettobildung gesprochen werden.

Vor dem Hintergrund dieser Entwicklungen gilt es, die Wohnungspolitik als politisches Feld wieder ernst zu nehmen: Mehr sozial orientierte Wohnungspolitik, nicht weniger wird gebraucht. Der soziale Wohnungsbau muss

reformiert werden: Sozial- und Belegungsbindungen müssen dauerhaft gelten und auch die Ausweitung des Wohngeldes ist keine Alternative.

Die soziale Wohnraumversorgung in Deutschland ist in hohem Maße ineffizient und nicht nachhaltig organisiert (Holm et al. 2016, Egner 2014). Private wie öffentliche Wohnbauunternehmen verpflichten sich im Gegenzug für günstige Kredite die errichteten Wohnungen auf Zeit – typischerweise 25-30 Jahre – als Sozialwohnungen zu vermieten. Nach Ablauf der Bindung fallen die Wohnungen an die Bauherren zur freien Verfügung. Mieten können dann dem Mietspiegel entsprechend erhöht werden. Öffentliche Investitionen sind in diesem System nichts anderes als die Subvention von privaten Unternehmen mit Steuergeldern. Im Gegenzug erhält die Politik nur eine soziale Bindung auf Zeit, der Staat erkaufte sich teuer eine „soziale Zwischennutzung“ (Donner 2000: 200). Sinnvoller wäre eine dauerhafte Bindung zu etablieren und so eine nachhaltige soziale Wohnungspolitik zu schaffen.

Der soziale Wohnungsbau steckt daher strukturell in einer Krise. Verschärft wird dies durch die gegenwärtigen Marktbedingungen und insbesondere den Niedrigzins: Die Anreize für Investoren sozialen Wohnungsbau voranzutreiben sind zu gering. Die Abschaffung der Wohnungsgemeinnützigkeit hat dazu geführt, dass es heute kaum noch Akteure gibt, die für die Erstellung von bezahlbarem Wohnraum in die Pflicht genommen werden könnten (Holm/Horlitz/Jensen 2017, Kuhnert/Lebs, 2017). Der soziale Wohnungsbau muss daher dringend reformiert, keinesfalls aber abgeschafft werden.

Auch der vom Gutachten geforderte Ausbau der Subjektförderung in Form von Wohngeld trägt nicht zu einer nachhaltigen sozialen Wohnraumversorgung bei. Erst die Aufhebung der Wohngemeinnützigkeit, der Abbau von Sozialwohnungen mit Belegungsbindung und die Privatisierung kommunaler Bestände haben dazu geführt, dass die Bundesregierung mittlerweile über 18 Milliarden Euro jährlich für die Subjektförderung (zusammengesetzt aus Wohngeld und Kosten der Unterkunft (KdU) im SGB-II-Bezug) ausgeben muss (Deutscher Bundestag 2017: 120 ff.). Instrumente der Subjektförderung wie das Wohngeld kommen vor allem den Vermieter_innen zugute, denn die Wohngeldzahlungen konstituieren eine von den Einkommensverhältnissen entkoppelte Mietzahlungskraft und sichern so höhere Erträge. Nachhaltige Effekt auf die Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum bleiben vollkommen aus. Im Gegenteil: Bei steigenden Mieten müssen mittelfristig auch die Zahlungen angepasst werden. Aus Perspektive der Immobilienwirtschaft ist dies ein willkommenes ‚perpetuum mobile‘ der Gewinnsubvention. Je höher die Mieten steigen, desto größer das Volumen der vom Staat finanzierten Subjektförderung.

Anstatt öffentliche Gelder für eine ‚soziale Zwischennutzung‘ oder als dauerhafte Bezuschussung von renditeorientierten Investoren in der Form des Wohngelds auszugeben, sind nachhaltige Lösungen gefordert. Was öffentlich finanziert wird, sollte auch auf Dauer der öffentlichen Hand zur Verfügung stehen und für die wohlfahrtsstaatliche Daseinsvorsorge genutzt werden können. Würde die Bundesregierung jährlich 18 Milliarden Euro für die direkte Förderung von Wohnraum ausgeben, könnte sie sich in einigen Jahren über sinkende Ausgaben in der Subjektförderung freuen. Zum Vergleich: Bis 2021 hat die derzeitige Bundesregierung zugesagt, sozialen Wohnungsbau im Umfang von ca. 2 Milliarden Euro zu fördern (Bundesregierung 2018: 67).

Öffentliche Akteure wie kommunale Wohnungsbaugesellschaften, aber auch Genossenschaften und andere gemeinwohlorientierte Akteure müssen gestärkt werden. Denn sie sind es, die potenziell langfristig und nachhaltig bezahlbaren Wohnraum bereitstellen können (Metzger 2015; 2017, Schipper/Latocha 2018). Dies gelingt allerdings nur unter zwei Voraussetzungen: Die Akteure werden über die Einführung einer neuen Wohnungsgemeinnützigkeit zu sozialem Handeln verpflichtet und zugleich demokratisiert, das heißt die Mieter_innenmitbestimmung wird ausgebaut. Denn auch öffentliche und kollektive Akteure der Wohnraumversorgung müssen auf ihren sozialen Auftrag unabhängig von politischen Konjunkturen verpflichtet und darin kontrolliert werden.

Aus sozialpolitischer Sicht sollte die Förderung von bezahlbarem Mietwohnraum für untere und auch mittlere Einkommen unterstützt werden, da hier die größten Notlagen entstehen – und das sowohl in den wachsenden Städten als auch in so manchem Ort im ländlichen Raum. Der Ausbau der Förderung von Eigenheimen hingegen ist nicht nur aus raum- und umweltpolitischen Gründen eine fatale Entscheidung. Als verdeckte Mittelschichtsförderung geht sie auch am dringlichsten Bedarf aus sozialpolitischer Sicht vorbei.

6. Wohnen für Menschen, nicht für Profite!

Die Herausforderungen der Wohnungs- und Stadtpolitik sind vielfältig, und die sozialen, stadtentwicklungspolitischen und ökologischen Anforderungen an das Wohnen im 21. Jahrhundert dürfen nicht allein den Kriterien einer ökonomischen Rentabilität unterworfen werden. Wohnen ist die soziale Frage unserer Zeit. Wohnen ist eine Daueraufgabe mit Langzeitwirkung und Grundlage des gesellschaftlichen Zusammenhalts. Es stellt ein Grundbedürfnis dar, dem wichtige soziale Funktionen in unserer Gesellschaft zukommen: Wohnen bedeutet, ein sicheres Zuhause, einen Rückzugsort und einen Ort der sozialen Reproduktion zu haben. Die Verortung in einer Nachbarschaft schafft Identität und regelt den Zugang zu Arbeitsorten und sozialer Infrastruktur und spielt damit eine zentrale Rolle in der Herstellung von sozialem Zusammenhalt (Häußermann/Siebel 2000, Friedrichs/Triemer 2008, RegioKontext 2016).

Eine sozial orientierte Stadt- und Wohnungspolitik steht nicht nur vor der Herausforderung, für eine ausreichende Zahl an Wohnungen auch in den wachsenden Regionen und Städten zu sorgen, sondern auch, den sozialen Versorgungsbedarf aller Einkommensklassen zu erfüllen und allen Haushalten einen diskriminierungsfreien Zugang zur Wohnungsversorgung zu sichern. Es braucht in vielen Städten nicht nur mehr Wohnungen, sondern vor allem mehr bezahlbaren Wohnraum. Es braucht eine deutliche Ausweitung des sozialen Wohnungsbaus sowie von Belegungsrechten. Gefragt ist ein Paradigmenwechsel: Wohnen für Menschen, nicht für Profite! Gelingt es nicht schnell eine soziapolitische Wende einzuleiten, steht nicht nur die soziale Ausgewogenheit der Städte auf dem Spiel, sondern auch der soziale Zusammenhalt in der Gesellschaft.

Konkrete Vorschläge zu einer sozialen Ausrichtung der Wohnungspolitik liegen zahlreich auf dem Tisch. Auf dem alternativen Wohngipfel „Gemeinsam

gegen Spaltung, Verdrängung und Wohnungslosigkeit – bezahlbarer Wohnraum für ALLE statt mehr Rendite für wenige“ des Mieterbundes, der Sozialverbände und Gewerkschaften werden am 20. September 2018 viele dieser Forderungen diskutiert. Insbesondere die stadt- und mietenpolitischen Proteste der letzten Jahre (Mayer 2011; 2013, Rinn 2016, Schipper 2017, Vogelpohl et al. 2017, Vollmer 2015) haben in vielen Auseinandersetzungen um das Recht auf Wohnen konkrete Vorschläge für den Schutz von bisher preiswerten Mieten entwickelt (Vollmer 2018: 74ff). Diese reichen von der Zügelung von Mietpreistreibern im Bestand wie die Abschaffung der Modernisierungsumlage über (Re-)Kommunalisierungen von Wohnraum bis zur Demokratisierung von Planungsverfahren und kommunalen Wohnungsbaugesellschaften. Projektinitiativen, selbstorganisierte Baugruppen, kleine Genossenschaften und sozialen Ideen verpflichtete Stiftungen haben eine Reihe von praktischen Erfahrungen bei der Durchsetzung, Gestaltung und Organisation gemeinnützigen Wohnens und gemeinschaftlicher Wohnformen gesammelt (Wendt 2018, Novy 1993), die für die Neuausrichtung der Wohnungspolitik einbezogen werden können.

Wenn das Wohnen der Zukunft nicht nur ökonomischen Prämissen unterworfen sein soll, müssen zwingend außerökonomische Anforderungen, Modelle und Vorschläge in die Gestaltung der Wohnungspolitik einbezogen werden. Als Wohnungsforscher_innen, die sich der Analyse von gesellschaftlichen Prozessen und Wirklichkeiten verschrieben haben, plädieren wir dafür, diese Vorschläge ernst zu nehmen.

Literatur

- Aalbers, Manuel (2017): *The Financialization of Housing. A Political Economy Approach*. London/New York: Routledge.
- Belina, Bernd (1999): *Kriminelle Räume. Zur Produktion räumlicher Ideologien*. In: *Geographica Helvetica* 54/1, 59–66.
- Belina, Bernd (2006): *Raum, Überwachung, Kontrolle. Vom Staatlichen Zugriff auf Städtische Bevölkerung*. Münster: Westfälisches Dampfboot.
- Belina, Bernd / Gestring, Norbert / Müller, Wolfgang / Sträter, Detlev (Hg.) (2011): *Urbane Differenzen. Disparitäten innerhalb und zwischen Städten*. Münster: Westfälisches Dampfboot.
- Belina, Bernd / Heeg, Susanne / Pütz, Robert / Vogelpohl, Anne (2013): *Neuordnungen des Städtischen im neoliberalen Zeitalter – Zur Einleitung*. In: *Geographische Zeitschrift* 101/3-4, 125–131.
- Belina, Bernd / Helms, Gesa (2003): *Zero tolerance for the industrial past and other threats: policing and urban entrepreneurialism in Britain and Germany*. In: *Urban Studies* 40/4, 1855–1867.
- Best, Ulrich / Gebhardt, Dirk (2001): *Ghetto-Diskurse. Geographie der Stigmatisierung in Marseille und Berlin*. Potsdam: Universitätsverlag.
- Bläser, Kerstin (2017): *Ermessensraum. Zur Kalkulativen Hervorbringung von Investitionsobjekten im Immobiliengeschäft*. Bielefeld: Transcript.
- BMWi (2018): *„Soziale Wohnungspolitik“*. Gutachten des Wissenschaftlichen Beirates beim Bundesministerium für Wirtschaft und Energie (BMWi). https://www.bmwi.de/Redaktion/DE/Publikationen/Ministerium/Veroeffentlichung-Wissenschaftlicher-Beirat/gutachten-wissenschaftlicher-beirat-soziale-wohnungspolitik.pdf?__blob=publicationFile&v=4 (letzter Zugriff am: 14.09.2018).
- Bock, Stephan / Belina, Bernd (2012): *Armut und Reichtum in der Rhein-Main-Region*. http://www.rosalux.de/fileadmin/rls_uploads/pdfs/sonst_publicationen/studie-armut_reichtum_rheinmain_2012-7.pdf (letzter Zugriff am 08.07.2014).

- Brenner, Neil / Theodore, Nikolas (Hg.) (2002): *Spaces of neoliberalism. Urban restructuring in North America and Western Europe*. Malden: Blackwell.
- Bridge, Gary / Butler, Tim / Lees, Loretta (Hg.) (2012): *Mixed communities. Gentrification by stealth?* Bristol: Policy Press.
- Bundesregierung (2018): *Koalitionsvertrag zwischen CDU, CSU und SPD. 19. Legislaturperiode*. Berlin.
- Bundesregierung (2017): *Bericht der Bundesregierung über die Verwendung der Kompensationsmittel für den Bereich der sozialen Wohnraumförderung 2016*. Bundestag. Drucksache 18/13054.
- Dettmann, Marleen / von Bodelschwingh, Arnt / Schlichting, Hendrik (2016): *Wiedervermietungsmieten in Berlin, Hamburg, München und Frankfurt. Datenanalyse für den Deutschen Mieterbund e.V.* Berlin, RegioKontext GmbH.
- Deutscher Bundestag (2015): *Förderung und Subventionen für die Wohnungswirtschaft*, 5. August 2015, ED 7 – 3000 – 154/15, Berlin.
- Deutscher Bundestag (2016): *Staatliche Ausgaben für Wohngeld, sozialen Wohnungsbau und Städtebauförderung*, 26. Juli 2016, WD 7-3000-119/16, Berlin.
- Deutscher Bundestag (2017): *Dritter Bericht der Bundesregierung über die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland und Wohngeld- und Mietenbericht 2016*. <http://dip21.bundestag.de/dip21/btd/18/131/1813120.pdf> (letzter Zugriff am 03.09.2018).
- Donner, Christian (2000): *Wohnungspolitiken in der Europäischen Union: Theorie und Praxis*. Wien: Selbstverlag.
- Eckardt, Frank / Seyfarth, René / Werner, Franziska (Hg.) (2015): *Leipzig. Die neue urbane Ordnung der unsichtbaren Stadt*. Münster: Unrast.
- Egner, Björn (2014): *Wohnungspolitik seit 1945*. In: *Aus Politik und Zeitgeschichte (APuZ) 20–21/2014*, 13–19.
- Empira (2018): *Erklärung und Prognose von Wohnungsmieten. Bestimmung wesentlicher Einflussfaktoren mittels Korrelationsanalyse*. Researchbericht der Empira AG. Zug/Leipzig: Empira AG.
- empirica (2016): *Beitrag des Eigenheimbaus zur Wohnraumversorgung in NRW. Studie im Auftrag der LBS Westdeutsche Landesbausparkasse*. Berlin: empirica.
- Ernst & Young (2016): *Ernst & Young 2016: Trendbarometer Immobilien-Investmentmarkt 2016*. Berlin: Ernst & Young.
- Farwick, Andreas (2012): *Segregation*. In: Frank Eckardt (Hg.), *Handbuch Stadtsoziologie*. Wiesbaden: Springer VS, 381-419.
- Fehlberg, Thorsten / Mießner, Michael (2015): *Mietpreissteigerungen und Wohnungsengpässe abseits der Ballungsräume. Investitionen in B-Lagen und Regionalzentren - das Beispiel Göttingen*. In: *sub\urban. zeitschrift für kritische stadtforschung*. 3/1, 25-44.
- Fields, Desiree / Uffer, Sabina (2016): *The financialisation of rental housing: A comparative analysis of New York City and Berlin*. In: *Urban Studies* 53/7, 1486-1502.
- Fingleton, Bernard / Fuerst, Franz / Szumilo, Nikodem (2018): *Housing affordability: Is new local supply the key?* In: *Environment and Planning A: Economy and Space*, 1-26.
- Friedrichs, Jürgen / Triemer, Sascha (2008): *Gespaltene Städte? Soziale und Ethnische Segregation in Deutschen Großstädten*. Wiesbaden: Springer VS.
- Häußermann, Hartmut / Kronauer, Martin / Siebel, Walter (Hg.) (2008): *An den Rändern der Städte. Armut und Ausgrenzung*. Frankfurt am Main: Suhrkamp.
- Häußermann, Hartmut / Siebel, Walter (2000): *Soziologie des Wohnens*. 2. Auflage. Weinheim/München: Juventa.
- HBS (2017): *Was Armut bedeutet*. Böckler-Impuls, 19/2017, Hans-Böckler-Stiftung, Düsseldorf. https://www.boeckler.de/63397_63405.htm (letzter Zugriff am: 14.09.2018).
- Heeg, Susanne (2013): *Wohnen als Anlageform: Vom Gebrauchsgut zur Ware*. In: *Emanzipation* 3/2, 5-20.
- Heeg, Susanne (2017): *Finanzialisierung und Responsibilisierung – Zur Vermarktlichung der Stadtentwicklung*. In: Barbara Schöning / Justin Kadi / Sebastian Schipper (Hg.), *Wohnraum für Alle?! Perspektiven auf Planung, Politik und Architektur*. Bielefeld: Transcript, 47-59.
- Heeg, Susanne / Rosol, Marit (2007): *Neoliberale Stadtpolitik im globalen Kontext. Ein Überblick*. In: *Prokla* 37/4, 491–509.
- Helbig, Marcel / Jähnen, Stefanie (2018): *Wie brüchig ist die soziale Architektur unserer Städte? Trends und Analysen der Segregation in 74 deutschen Städten*. Discussion Paper. Berlin: Wissenschaftszentrum Berlin für Sozialforschung.

- Helbrecht, Ilse (Hg.) (2016): Gentrifizierung in Berlin. Verdrängungsprozesse und Bleibestrategien. Bielefeld: Transcript.
- Held, Tobias (2011): Verkäufe kommunaler Wohnungsbestände – Ausmaß und aktuelle Entwicklungen. In: Informationen zur Raumentwicklung 12, 675-682.
- Hillje, Johannes (2018): Rückkehr zu den politisch Verlassenen. Berlin: Das Progressive Zentrum e.V..
- Holm, Andrej (2011): Wohnung als Ware. Zur Ökonomie und Politik der Wohnungsversorgung. In: Widersprüche 31/121, 9–22.
- Holm, Andrej (2016): Gentrification und das Ende der Berliner Mischung. In: Eberhardt von Einem (Hg.), Wohnen. Markt in Schiefelage – Politik in Not. Wiesbaden: Springer VS, 191-231.
- Holm, Andrej / Hamann, Ulrike / Kaltenborn, Sandy (2016): Die Legende vom Sozialen Wohnungsbau. In: Berliner Hefte zur Geschichte und Gegenwart der Stadt.
- Holm, Andrej / Horlitz, Sabine / Jensen, Inga (2017): Neue Wohnungsgemeinnützigkeit. Voraussetzungen, Modelle und erwartete Effekte. Studie der Rosa-Luxemburg-Stiftung.
- Holm, Andrej / Lebuhn, Henrik / Neitzel, Kevin / Junker, Stephan (2017): Wohnverhältnisse in Deutschland – eine Analyse der sozialen Lage in 77 Großstädten. Forschungsbericht, Hans-Böckler-Stiftung.
- Holm, Andrej / Lebuhn, Henrik / Junker, Stephan / Neitzel, Kevin (2018): Wie viele und welche Wohnungen fehlen in deutschen Großstädten? Working Paper, Forschungsförderung der Hans-Böckler-Stiftung, Nr. 63.
- IFSS (Institut für soziale Stadtentwicklung) (2016): Die Wirkung der Mietpreisbremse. Eine Zwischenbilanz für die Städte Berlin, München, Hamburg und Frankfurt a.M. im Jahr 2016. Im Auftrag des Deutschen Mieterbundes, Institut für soziale Stadtentwicklung.
- Institut Wohnen und Umwelt (2015): Schätzung der im Frankfurter Programm für familien- und seniorengerechten Mietwohnungsbau berechtigten Haushalte. Darmstadt.
- Keller, Carsten (2011): Französische Zustände überall? Segregation und die Dispersion von Konflikten in europäischen Städten. In: Bernd, Belina / Norbert Gestring / Wolfnag Müller / Detlev Sträter (Hg.), Urbane Differenzen. Disparitäten Innerhalb und Zwischen Städten. Münster: Westfälisches Dampfboot, 231–249.
- Krätke, Stefan (1995): Stadt - Raum - Ökonomie: Einführung in Aktuelle Problemfelder der Stadtökonomie und Wirtschaftsgeographie. Basel: Birkhäuser Verlag.
- Kronauer, Martin (2010): Exklusion. Die Gefährdung des Sozialen im Hoch Entwickelten Kapitalismus. Frankfurt am Main/New York: Campus.
- Kuhnert, Jan / Lebs, Olaf (2017): Neue Wohnungsgemeinnützigkeit. Wege zu Langfristig Preiswertem und Zukunftsgerechtem Wohnraum. Wiesbaden: Springer.
- Lederer, Klaus / Naumann, Matthias (2011): Linke Metropolenpolitik und öffentliche Unternehmen. Eine Bestandsaufnahme am Beispiel Berlin. In: Andrej Holm / Klaus Lederer / Matthias Naumann (Hg.), Linke Metropolenpolitik. Erfahrungen und Perspektiven am Beispiel Berlin. Münster: Westfälisches Dampfboot, 128-144.
- Mayer, Margit (2011): Recht auf die Stadt-Bewegungen in historisch und räumlich vergleichender Perspektive. In: Andrej Holm / Dirk Gebhardt (Hg.), Initiativen für ein Recht auf Stadt: Theorie und Praxis Städtischer Aneignungen, Hamburg: VSA, 53–77.
- Mayer, Margit (2013): Urbane soziale Bewegungen in der neoliberalisierenden Stadt. In: sub\urban. zeitschrift für kritische stadtforschung 1/1, 155–168.
- Metzger, Joscha (2015), Genossenschaften als Alternative zur Gentrifizierung?. In: RaumPlanung 179 3/ 2015, 28-33.
- Metzger, Joscha (2018): Betongold. Wohnungen und Immobilien als Kapitalanlage. In: Dossier Stadt und Gesellschaft, Bundeszentrale politische Bildung. <http://www.bpb.de/politik/innenpolitik/stadt-und-gesellschaft/216876/wohnungen-und-immobilien-als-kapitalanlage?p=all> (letzter Zugriff am: 14.09.2018).
- Mösgen, Andrea / Schipper, Sebastian (2017): Gentrifizierungsprozesse im Frankfurter Ostend. Stadtpolitische Aufwertungsstrategien und Zuzug der Europäischen Zentralbank. In: Raumforschung und Raumordnung, 75/2, 125–141.
- Mullis, Daniel (2011): Die Stadt im Neoliberalismus. Von der Produktion einer Ideologie zur Perspektive dagegen. In: Andrej Holm / Klaus Lederer / Matthias Naumann (Hg.), Linke Metropolenpolitik. Erfahrungen und Perspektiven am Beispiel Berlin. Münster: Westfälisches Dampfboot, 14–33.
- Mullis, Daniel (2018): Die Global City und der Rechtsruck. In vielen Frankfurter Stadtteilen wachsen Empörung und Frust, PRIF Spotlight 2/2018, Frankfurt am Main. <https://>

- www.hsfk.de/en/publications/publication-search/publication/die-global-city-und-der-rechtsruck/ (letzter Zugriff am : 14.09.2018).
- Nachtwey, Oliver (2016): Die Abstiegs-gesellschaft. Über das Aufbegehren in der Regressiven Moderne. Berlin: Suhrkamp.
- Novy, Klaus (1993): Genossenschafts-Bewegung. Zur Geschichte und Zukunft der Wohnreform. Berlin: Transit.
- Petzold, Conny (2014): Kommunale Finanzgeschäfte. Die Auswirkungen der Finanzialisierung auf die lokale Demokratie. Frankfurt am Main: Forum Humangeographie - Online-Schriftenreihe des IHG (Band 11).
- Petzold, Tino (2018): Austerity Forever? Die Normalisierung der Austerität in der BRD. Münster: Westfälisches Dampfboot.
- Ratcliff, Richard (1949): Urban Land Economics. New York: McGraw-Hill.
- RegioKontext (2016): „Wirtschaft macht Wohnen“. Mitarbeiter-wohnen: Aktuelle Herangehensweisen und modellhafte Lösungen. Berlin.
- Rinn, Moritz (2016): Konflikte um die Stadt für Alle. Das Machtfeld der Stadtentwicklungspolitik in Hamburg. Münster: Westfälisches Dampfboot.
- Rinn, Moritz (2018): Ein Urbanismus der Ungleichheit. ‚Neue soziale Stadtpolitik‘ in Hamburg als Strategie der Verbürgerlichung. In: sub\urban. zeitschrift für kritische stadtforschung 6/1, 9-28.
- Ronneberger, Klaus / Tsianos, Vassilis (2009): Panische Räume. Das Ghetto und die „Parallelgesellschaft“. In: Sabine Hess / Jana Binder / Johannes Moser (Hg.), No Integration?! Kulturwissenschaftliche Beiträge zur Integrationsdebatte in Europa. Bielefeld: Transcript.
- Schipper, Sebastian (2017): Wohnraum dem Markt Entziehen? Wohnungspolitik und Städtische Soziale Bewegungen in Frankfurt und Tel Aviv. Wiesbaden: Springer VS.
- Schipper, Sebastian / Latocha, Tabea (2018): Wie lässt sich Verdrängung verhindern? Die Rent-Gap-Theorie der Gentrifizierung und ihre Gültigkeitsbedingungen am Beispiel des Frankfurter Gallus. In: sub\urban. zeitschrift für kritische stadtforschung 6/1, 51-76.
- Schipper, Sebastian / Wiegand, Felix (2015): Neubau-Gentrifizierung und globale Finanzkrise. Der Stadtteil Gallus in Frankfurt am Main zwischen immobilienwirtschaftlichen Verwertungszyklen, stadtpolitischen Aufwertungsstrategien und sozialer Verdrängung. In: sub\urban. zeitschrift für kritische stadtforschung 3/3, 7-32.
- Schönig, Barbara / Schipper, Sebastian (Hg.) (2016): Urban austerity. Impacts of the global financial crisis on cities in Europe. Berlin: Theater der Zeit.
- Schönig, Barbara / Vollmer, Lisa (2018): Wohnungsnot gestern und heute. In: Informationen zur Raumentwicklung 4/2018, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, 6-19.
- Schulz, Guido (2017): Aufwertung und Verdrängung – Räumliche Analyse zur Messung von Gentrification. In: WISTA, 4/2017. Wiesbaden: Statistisches Bundesamt, 61-71.
- Smith, Neil (2002): New globalism, new urbanism: gentrification as global urban strategy. In: Antipode 34/3, 427-450.
- SOCOHO (2006): The Importance of Housing Systems in Safeguarding Social Cohesion in Europe. Final Report. Brussels: European Commission.
- Statistisches Bundesamt (2017): Baufertigstellungen von Wohnungen im Jahr 2016. Pressemitteilung Nr. 170 vom 23.05.2017. https://www.destatis.de/DE/PresseService/Presse/Pressemitteilungen/2017/05/PD17_170_31121.html (letzter Zugriff am 14.09.2018).
- Steinert, Jürgen (Hg.) (2007): Kommunale Wohnungsunternehmen – Tafelsilber oder Saatkartoffeln? Positionen des Arbeitskreises Stadtentwicklung, Bau und Wohnen der Friedrich-Ebert-Stiftung. Berlin: FES.
- Unger, Knut (2016): Anlageprodukt Wohnung. Die Finanzindustrialisierung der deutschen Wohnungswirtschaft. In: Widerspruch. Beiträge zur Sozialistischen Politik 68, 91-103.
- van Vliet, Willem (1990): International Handbook of Housing Policies and Practices. New York: Greenwood Pub Group Inc.
- Vogelpohl, Anne / Vollmer, Lisa / Vittu, Elodie / Becht, Norma (2017): Die Repolitisierung des Wohnens. Städtische soziale Bewegungen für ein Recht auf Wohnen und die Stadt in Hamburg, Berlin, Jena und Leipzig. In: Barbara Schönig / Justin Kadi / Sebastian Schipper (Hg.), Wohnraum für Alle?! Perspektiven auf Planung, Politik und Architektur. Bielefeld: Transcript, 105-130.
- Vollmer, Lisa (2015): Die Mieter_innenbewegung in Berlin zwischen lokalen Konflikten und globalen Widersprüchen. In: Sozial.Geschichte online 17, 51-82.
- Vollmer, Lisa (2018): Strategien gegen Gentrifizierung. Stuttgart: Schmetterling Verlag.

vom Berge, Philipp / Schanne Norbert / Schild, Christopher-Johannes / Trübswetter, Parvati / Wurdack, Anja / Petrovic, Ana (2014): Wie sich Menschen mit niedrigem Lohn in Großstädten verteilen. Nürnberg: Institut für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung.

Wendt, Matthias (2018): «Weil es nur zusammen geht». Commons-basierte Selbstorganisation in der Leipziger Hausprojekteszene. Frankfurt: Campus.

Wiegand, Felix (2016): It's the austerity, stupid! Zwischen kommunalem Sparzwang und einer „Stadt für alle“. In: LuXemburg, 16/2, 74–81.

Unterzeichnende

Moritz Ahlert, Habitat Unit, TU Berlin

Dr. Veit Bachmann, Goethe-Universität Frankfurt am Main

Louisa Bäcker, Universität Hamburg

Prof. Dr. Markus Bader, UDK Berlin / raumlaborberlin

Marie-Luise Baldin, Institut für Stadtforschung, Planung und Kommunikation der FH Erfurt

Robert Barbarino, TU Dortmund

Jan Barthel, Universität Marburg

Dr. Michael Becker, Doktorand an der Friedrich-Schiller-Universität Jena

Prof. Dr. Bernd Belina, Goethe-Universität Frankfurt am Main

Hans Berner, HU Berlin/TU Dortmund

Tobias Bernet, Freie Universität Berlin

Dr. Matthias Bernt, Leibniz-Institut für Raumbezogene Sozialforschung (IRS), Erkner

Dr. Kristine Beurskens, Berlin

Dr. Julia Binder, BTU Cottbus-Senftenberg

Jana Bleckmann, Goethe-Universität Frankfurt am Main

Anthony Miro Born, Humboldt-Universität zu Berlin

Prof. Dr. Ingrid Breckner, Hamburg

Dr. Michel Brie, Schöneiche bei Berlin

Antonie Brokow-Loga, Bauhaus-Universität Weimar

Pauline Bruckner, Berlin

Dr. Tino Buchholz, Urbanist

Jonas Bull

Phyllis Bußler, Universität zu Köln

Laura Calbet, Leibniz-Institut für Raumbezogene Sozialforschung (IRS), Erkner

Helena Cermeno, Universität Kassel

Iman Charara, TU Darmstadt

Leon Claus, Bauhaus-Universität Weimar

Johannes Coughlan, Europa-Universität Viadrina (Frankfurt/Oder)

Sophia Cramer, Berlin

Dr. Steffen de Rudder

Colin Delargy, Institut für Stadt- und Regionalplanung, Technische Universität Berlin

Prof. Dr. habil. Christopher Dell, HafenCity Universität, Hamburg/ Udk Berlin

Nina Dörner

Jun.-Prof*in Dr. Iris Dzudzek, Institut für Geographie der Universität Münster

Prof. Dr. Frank Eckardt, Bauhaus-Universität Weimar

Prof. Dr. Moritz Ege, Göttingen

Ph.D. Björn Egner, TU Darmstadt

Dr. Tanja Ehmann, Unter Druck - Kultur von der Straße e.V., Berlin

Coretta Ehrenfeld, Universität Leipzig

Sina Eickemeier, Goethe-Universität Frankfurt am Main

Dr. Mechthild Exo, Hochschule Emden/Leer

Prof. Dr. Alexa Färber, Universität Wien

Prof. Dr. Ignacio Fariás, Stadtanthropologie, HU Berlin

Ph.D. Friederike Fleischer, Universidad de los Andes, Bogotá, Kolumbien

Nina Fraeser, HafenCity Universität Hamburg

Prof. Dr. Susanne Frank, TU Dortmund

Paul Freund, Charité Universitätsmedizin Berlin

Tabea Freutel, Stuttgart

Dr. Hans-Dieter von Frieling, Göttingen

Dr. Henning Füller, Humboldt-Universität zu Berlin

Sonja Gaedicke, RWTH Aachen University

Cedric Gapinski, Leibniz Universität Hannover

Bianca Gebhardt, Bauhaus-Universität Weimar

Dr. Klaus Geiselhart, FAU Erlangen-Nürnberg

Carolin Genz, Humboldt-Universität zu Berlin

Verena Gernert, HafenCity Universität Hamburg

Danielle Gluns, Westfälische Wilhelms-Universität Münster

Anna-Luise Götze, Bremen

Saskia Gränitz, Institut für Soziologie, LMU München

Edith Grasmück, JLU Gießen

Hanna Große Vorholt, Goethe-Universität Frankfurt am Main

Prof. Dr. Katrin Großmann, FH Erfurt

Prof. Dr. Monika Grubbauer, HafenCity Universität Hamburg

Nils Grube, TU Berlin

Francesca Guarascio, Quartiersrat Wassertorplatz, Freelancerin, Berlin

Dr. Annegret Haase, Helmholtzzentrum für Umweltforschung, Dept. Stadt- und Umweltsociologie, Leipzig

Lukas Häfner, Bauhaus-Universität Weimar

Robert Hänsch, Institut für Stadt- und Regionalplanung, TU Berlin

Christian Haid, TU Berlin

Dr. Ulrike Hamann, Humboldt-Universität zu Berlin

Dr. Laura Hanemann, LMU München

Lena Hecker, Bauhaus-Universität Weimar

Christoph Hedtke, FH Erfurt, Fakultät Architektur und Stadtplanung

Prof. Dr. Susanne Heeg, Goethe-Universität Frankfurt am Main

Anna Heilgemeir

Maximilian Hellriegel, Goethe-Universität Frankfurt am Main

Dr. Armin Hentschel, Institut für soziale Stadtentwicklung

Dr. Hanna Hilbrandt, TU Dortmund

Dr. Andrej Holm, Humboldt-Universität zu Berlin

Dr. Corinna Hölzl, Geographisches Institut, Humboldt-Universität zu Berlin

Dr. Sandra Huning, Berlin

Nilda Inker, Universität Kassel

- Eva Isselstein**, Goethe-Universität Frankfurt
Malte Jacobsen, TU Berlin
Malve Jacobsen, Goethe-Universität Frankfurt am Main
Anna Lisa Jakobi, Goethe-Universität Frankfurt am Main
Ariane Jedlitschka, Helden wider Willen e.V. / Honorary Hotel Leipzig
Inga Jensen, Bauhaus-Universität Weimar
Jonathan Joosten
Dr. Justin Kadi, Technische Universität Wien
Christa Kanleithner, Humboldt-Universität zu Berlin
Prof. Dr. Carsten Keller, Universität Kassel
Laura Kemmer, HafenCity Universität Hamburg
Niloufar Kim Tajeri, TU Braunschweig
Charlotte Klein, UCL Anthropology Department, London
Katrin Klietsch, Bauhaus-Universität Weimar
Judith Knabe, Technische Hochschule Köln
Jörg Knieling, HafenCity Universität Hamburg
Dr. Anne Kockelkorn, ETH Zürich
Antonia Krahl, Bauhaus-Universität Weimar
Prof. Dr. Thomas Krämer-Badoni
Dr. Jenny Künkel, Humboldt-Universität zu Berlin
Yiva Kürten, Humboldt-Universität zu Berlin
Eva Kuschinski, HafenCity Universität Hamburg
Dr. Thilo Lang, IfL Leipzig
Hannes Langguth, Habitat Unit, TU Berlin
Dr. Henrik Lebuhn, Humboldt-Universität zu Berlin
Dominik Lehmann, DIE LINKE, München
Prof. Dr. Stephan Lessenich, LMU, München
Cilia Lichtenberg, Bauhaus-Universität Weimar
Lukas Lindemann, Bauhaus-Universität Weimar
Benedict Linn, Leipzig
Manuel Lutz, FH Potsdam
Anna Magin, Bauhaus-Universität Weimar
Prof. Dr. Nadine Marquardt, Universität Bonn
Dr. Margit Mayer, CMS, TU Berlin
Till Mayer, Bauhaus-Universität Weimar
Dr. Janet Merkel, TU Berlin
Sven Messerschmidt, FH Erfurt
Yuca Meubrink, HafenCity Universität Hamburg
Dr. Michael Mießner, Georg-August-Universität Göttingen
Prof. Dr.-Ing. Angela Million, TU Berlin
Lars Möller, Ingenieurbüro für Baustatik, Beckeln
Dr. Giulia Montanari, München
Marina Moor, Universität Bremen
Prof. Dr. Johannes Moser, Institut für Empirische Kulturwissenschaft und Europäische Ethnologie, München
Katharina Müller, Goethe-Universität Frankfurt am Main
Dr. Daniel Mullis, Leibniz-Institut Hessische Stiftung Friedens- und Konfliktforschung Frankfurt am Main
Christoph Muth, Habitat Unit, TU Berlin
Thomas Nader, Ruhr-Universität Bochum
Dr. Christine Neubert, Universität Hamburg
Prof. Dr. Christoph K. Neumann, LMU München
Mara Ort, Universität Bremen
Prof. Dr. Christof Parnreiter, Universität Hamburg
Severin Penger, München
Dr. Theresa Penger, Universität Erlangen
Dr. Martin Peschken, TU Braunschweig
Dr. Tino Petzold, Goethe-Universität Frankfurt am Main
Virginia Kimey Pflücke, BTU Cottbus
Maximilian Pichl, Institut für Öffentliches Recht der Goethe-Universität Frankfurt am Main
Dr. Madlen Pilz, IfL Leipzig
Dr. Dieter Plehwe, WZB Zentrum für Zivilgesellschaftsforschung
Claas Pollmanns, TU Chemnitz
Carsten Praum, Bauhaus-Universität Weimar
Freya Probst, Bauhaus-Universität Weimar
Katharina Pühl, Institut für Gesellschaftsanalyse der Rosa-Luxemburg-Stiftung, Berlin
Dr. Kush Reblin, Berlin
Prof. Dr. Christoph Reinprecht, Universität Wien
Dr. Anna Richter, HafenCity Universität Hamburg
Dr. Ralph Richter, Leibniz-Institut für Raumbezogene Sozialforschung (IRS) Erkner
Sofrony Riedmann, Goethe-Universität Frankfurt am Main
Prof. Dr. Dieter Rink, Helmholtz-Zentrum für Umweltforschung, Leipzig
Dr. Moritz Rinn, Universität Duisburg-Essen
Prof. Dr. Florian Rödl, Freie Universität Berlin
Prof. Dr. Nikolai Roskamm, FH Erfurt
Prof. Dr. Marit Rosol, University of Calgary, Kanada, Canada Research Chair in Global Urban Studies
Dr. Thomas Sablowski, Institut für Gesellschaftsanalyse der Rosa-Luxemburg-Stiftung, Berlin
Dr. Madeleine Sauer, Berlin
Matthias Schaarwächter, Bergische Universität Wuppertal
David Scheller, FH Potsdam
Dr. habil. Sebastian Schipper, Goethe-Universität Frankfurt am Main
Benedikt Schmid, Universität Luxembourg
Anika Schmidt, Leipzig
Jakob F. Schmidt, Stadtplaner, Hamburg
Dr. habil. Antonie Schmitz, Berlin
Dr. Wolfgang Scholz, Dortmund
Prof. Dr. Barbara Schöning, Bauhaus-Universität Weimar
Prof. Dr. Johanna Schoppengerd, Hochschule Osnabrück
Dr. Friederike Schröder, HafenCity Universität Hamburg
Susan Schröder, Fachhochschule Potsdam
Dr. Henrik Schultze, Humboldt-Universität zu Berlin
Dr. Nina Schuster, TU Dortmund
Maren Schwarz, Universität Bremen
Stephan Schwarz, ISSSresearch&architecture, Berlin
Dr. Ulrike Schwarz, München
Stefan Signer, Bauhaus-Universität Weimar
Prof. Dr. Heidi Sinning, Institut für Stadtforschung, Planung und Kommunikation der FH Erfurt
Dr. Philipp Späth, Albert-Ludwigs-Universität Freiburg
Cosima Speckhardt, TU Berlin
Prof. Dr. Annette Spellerberg, TU Kaiserslautern
Niklas Spiegel, Leipzig
Dr. Anna Steigemann, TU Berlin
Dr. Annett Steinführer, Braunschweig
Benedikt Stoll, Guerilla Architects
Prof. Jörg Stollmann, TU Berlin
Prof. Dr. Anke Strüver, Karl-Franzens-Universität Graz
Dr. Anja Szypulski, TU Dortmund
Yan Tanevski, forum urban research and intervention, Berlin
Julia Thiele, Leibniz Universität Hannover
Roman Thurn, LMU München

Dr. Felix Trautmann, Institut für Sozialforschung,
Frankfurt

Martin Valdés-Stauber

Elodie Vittu, Bauhaus-Universität Weimar

Dr. Anne Vogelpohl, Universität Hamburg

Anne Volkmann, IRS Erkner

Lisa Vollmer, Bauhaus-Universität Weimar

Dr. Christian von Wissel, Hochschule Bremen

Katherin Wagenknecht, WWU Münster

Prof. Dr. Uwe-Jens Walther, Ulm

Katharina Waschau, München

Prof. Dr. Jan Wehrheim, Universität Duisburg-Essen

Prof. Dr. Stefan Weidmann, Hochschule Fulda

Prof. Timo Weishaupt, Georg-August-Universität
Göttingen

Prof. Dr. Max Welch Guerra, Bauhaus-Universität
Weimar

Corina Wenzel, Frankfurt

Felix Wiegand, Goethe-Universität Frankfurt am Main

Dr. Karin Wiest, Leibniz Institut für Länderkunde, Leipzig

Fabian Wollschläger, Universität Münster

Prof. Dr. Reinhold Zemke, Fachhochschule Erfurt

Prof. Dr. Holger Ziegler, Universität Bielefeld

Dr. Daniela Zupan

