SSOAR

Open Access Repository
www.ssoar.info

Wohnung als Ware: zur Ökonomie und Politik der Wohnungsversorgung

Holm, Andrej

Veröffentlichungsversion / Published Version
Zeitschriftenartikel / journal article

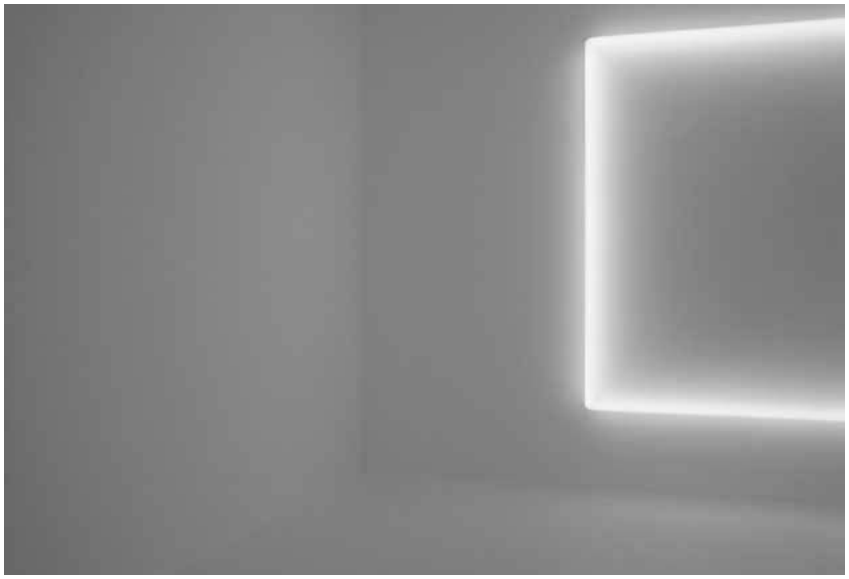
Empfohlene Zitierung / Suggested Citation:
Holm, A. (2011). Wohnung als Ware: zur Ökonomie und Politik der Wohnungsversorgung. *Widersprüche : Zeitschrift für sozialistische Politik im Bildungs-, Gesundheits- und Sozialbereich*, *31*(121), 9-20. https://nbn-resolving.org/urn:nbn:de:0168-ssoar-402388

Nutzungsbedingungen:
Dieser Text wird unter einer Deposit-Lizenz (Keine Weiterverbreitung - keine Bearbeitung) zur Verfügung gestellt. Gewährt wird ein nicht exklusives, nicht übertragbares, persönliches und beschränktes Recht auf Nutzung dieses Dokuments. Dieses Dokument ist ausschließlich für den persönlichen, nicht-kommerziellen Gebrauch bestimmt. Auf sämtlichen Kopien dieses Dokuments müssen alle Urheberrechtshinweise und sonstigen Hinweise auf gesetzlichen Schutz beibehalten werden. Sie dürfen dieses Dokument nicht in irgendeiner Weise abändern, noch dürfen Sie dieses Dokument für öffentliche oder kommerzielle Zwecke vervielfältigen, öffentlich ausstellen, aufführen, vertreiben oder anderweitig nutzen.
Mit der Verwendung dieses Dokuments erkennen Sie die Nutzungsbedingungen an.

Terms of use:
This document is made available under Deposit Licence (No Redistribution - no modifications). We grant a non-exclusive, non-transferable, individual and limited right to using this document. This document is solely intended for your personal, non-commercial use. All of the copies of this documents must retain all copyright information and other information regarding legal protection. You are not allowed to alter this document in any way, to copy it for public or commercial purposes, to exhibit the document in public, to perform, distribute or otherwise use the document in public.
By using this particular document, you accept the above-stated conditions of use.

gesis
Leibniz-Institut
für Sozialwissenschaften

Mitglied der
Leibniz-Gemeinschaft



Andrej Holm

Wohnung als Ware
Zur Ökonomie und Politik der Wohnungsversorgung

Steigende Mietpreise in vielen Städten, der Ausverkauf von bisher öffentlichen Wohnungsbeständen, die Verdrängung von ärmeren Einkommensgruppen aus den Innenstädten sowie die damit einhergehenden Segregationsprozesse beschäftigen nicht nur die Stadtforschung, sondern werden aktuell auch von städtischen Protestbewegungen auf die Tagesordnung der Stadtpolitik gesetzt. So hat sich der lange Zeit ausschließlich in den Fachdebatten verhandelte Begriff der Gentrification in die Überschriften der überregionalen Zeitungen emporgearbeitet. Die Vorstellungen von fast schon natürlichen Abfolgen einer kulturellen Aufwertung durch Studierende, Kreative und Subkulturen und die anschließende Inwertsetzung durch die Immobilienwirtschaft nehmen einen festen Platz in den aktuellen Stadtdebatten ein. Doch diese Ausweitung der Diskussion geht vielfach zu Lasten der konzeptionellen Klarheit des Modells. Insbesondere polit-ökonomische Erklärungen von Wohnungsnot und Stadtentwicklung drohen im breiten Diskurs um Wohnbedürfnisse der kreativen Klassen, Standortwettbewerbe und Festivalisierungsstrategien der Stadtpolitik unterzugehen.

Doch schon der verbreitete Begriff des Wohnungsmarktes deutet auf eine Organisation der Wohnungsversorgung unter den Bedingungen der kapitalistischen Ökonomie hin. Wie andere Waren unterliegen der Wohnungsbau und die Wohnungsbewirtschaftung dabei vor allem makro- und mikroökonomischen Rationalitäten. Daraus können einige grundsätzliche Überlegungen abgeleitet werden, die für die Einschätzung der aktuellen Entwicklungen in den Städten, aber auch für die Formulierung von Alternativen einer sozialen Wohnungsversorgung von zentraler Bedeutung sind.

Widersprüche. Verlag Westfälisches Dampfboot, Heft 121, 31. Jg. 2011, Nr. 3, 9 – 20

Wohnungen haben einen Doppelcharakter als Gebrauchs- und Tauschwerte

Der Doppelcharakter von Waren, zugleich Träger von Gebrauchs- und Tauschwerten zu sein, trifft auch für die Wohnungsversorgung zu. Während der Gebrauchswert (die Nützlichkeit eines Dings macht es zum Gebrauchswert) Aspekte wie die Größe, Qualität und Ausstattung einer Wohnung umfasst – drückt sich der Tauschwert in den Verkaufspreisen bzw. den Gewinnspannen der Wohnungsvermietung aus. Damit ist ein zentrales Konfliktfeld in marktförmig organisierten Wohnungsversorgungssystemen benannt.

Steigende Mietkosten ohne Ausstattungsverbesserungen etwa werden von vielen Bewohner/innen als auseinanderklaffende Schere zwischen Gebrauchswert und Tauschwert empfunden. Während Mieter/innen vor allem an einer Verbesserung der Gebrauchsqualitäten ihrer Wohnungen interessiert sind, orientieren sich ökonomisch rational handelnde Eigentümer/innen an der Maximierung der Mieteinnahmen bzw. Verkaufspreise.

Anders als in den Annahmen zur Warenproduktion bestimmt sich der Wert einer Immobilie jedoch nicht nur über den Produktionspreis, also die zu ihrer Erstellung gesellschaftlich notwendigen Arbeit (MEW 23: 53), sondern wesentlich über externe Bewertungsfaktoren wie der Lage, dem Wohnungsmarktsegment oder der Knappheit des Angebots. In der Perspektive der klassischen Politikökonomie wird auch die Wertform der gebauten Umwelt wie beispielsweise von Wohnungen nach ihrer Stellung im Produktionsprozess als fixes Kapital, allgemeine Produktionsbedingungen oder als Teil des gesellschaftlichen Konsumptionsfonds bestimmt (siehe Belina 2010: 10). Das Geschäft des Wohnungshandels und der Wohnungsvermietung wird in dieser Konzeption selbst bei beträchtlichen Gewinnen nicht als Generierung von Mehrwert verstanden, da es mit Ausnahme der Erstellung von Gebäuden außerhalb der Produktionsprozesse steht. „Zirkulation schafft keinen Wert“ (MEW 25: 209) und auch keinen Mehrwert. Wohnungen werden daher als spezifische Form des Geldkapitals angesehen:

„Gewisse Waren können der Natur ihres Gebrauchswertes nach immer nur als fixes Kapital verliehen werden, wie Häuser, Schiffe, Maschinen usw. Aber alles verliehene Kapital, welches immer seine Form und wie die Rückzahlung durch die Natur des Gebrauchswertes modifiziert sein mag, ist immer nur die besondere Form des Geldkapitals. Denn was hier verliehen wird, ist immer eine bestimmte Geldsumme, und auf diese Summe wird dann auch der Zins berechnet“ (MEW 25: 356).

Die Profite der Wohnungswirtschaft entstammen also nicht unmittelbar der Mehrwertproduktion, sondern aus dessen Abzug im Zins (Belina 2010: 16).

Doch auch ohne eine gegensätzliche Stellung in den Produktionsprozessen muss die Konstellation von Mieter/innen und Eigentümer/innen als grundlegendes Widerspruchsverhältnis interpretiert werden, dass in der ungleichen Verteilung von Eigentumstiteln und der Entkoppelung von Tausch- und Gebrauchswerten von Häusern und Wohnungen begründet liegt. Die Geschichte der Wohnungspolitik lässt sich als dauerhafter Versuch beschrieben, diesen Antagonismus durch eine Reihe von gesetzlichen und administrativen Rahmenbedingungen (Mietrecht, Baurecht, Wohngeld etc.) zu regulieren (Heinelt u.a. 2004) – aufgehoben werden kann er nicht. Für die aktuellen Diskussionen zur Stadtentwicklung ist das in sofern von Bedeutung, weil sich Wohnungspolitik in dieser Perspektive nicht als moderierbares Politikfeld mit Vorteilsoptionen für alle Seiten verstehen lässt. Mieter/innen werden sich immer auch noch bessere und also gebrauchswertere Wohnungen vorstellen können und Eigentümer/innen werden sich – eine ökonomische Rationalität ihres Handels unterstellt – immer an einer Steigerung der Einnahmen orientieren. Eingriffe in den Wohnungsmarkt sind also immer eine Balance von widersprüchlichen Interessen und damit Ausdruck von Machtverhältnissen in den Städten.

Wohnungen sind zinstragende Kapitalanlage

Aus einer ökonomischen Perspektive stellen sich Immobilien wie beschrieben als zinstragendes Kapital – vergleichbar mit einer Finanzanlage – dar (Brede/Kohaupt/Kujath 1975; 24 ff.). Wegen der hohen Erstellungskosten von Wohnungen oder auch Bürogebäuden zirkuliert der Wert von Immobilien in „eigentümlicher Weise“ (MEW 24: 160). Anders als beim Verkauf eines Autos oder einer Waschmaschine wird der Wert nicht auf einmal und vollständig, sondern allmählich und bruchweise übertragen. Dadurch bleibt das investierte Kapital über lange Zeit in den gebauten Strukturen fixiert – und kann dadurch eben nicht sofort wieder investiert werden. Diese zeitliche Verzögerung des Kapitalumschlags wird durch Zinsen ausgeglichen, die sich letztendlich in der Logik von Mietzahlungen widerspiegeln.

„Die Verzinsung ist es, die sich der Hauseigentümer von der Wohnungsvermietung erhofft und die ihn deshalb zum Bau oder Kauf des Hauses veranlasst hat. Die Höhe dieses Zinses ist von zwei Faktoren abhängig: von der Größe des vorgeschossenen Kapitals und von dem Zinssatz, der auf dem Wohnungsmarkt erzielt werden kann“ (Brede/Kohaupt/Kujath 1975: 25).

Diese Zinsökonomie des Wohnungsmarktes hat enorme Folgen, denn in einem solcherart organisierten Wohnungsbau konkurrieren Investitionen in den Neubau

und den Erhalt von Wohnungen immer mit anderen Anlageoptionen (Sparbuch, Aktien, Schiffscontainer) und erst wenn die durchschnittliche Verzinsung höher als in anderen Bereichen ist, lohnt sich eine Investition in den Wohnungsmarkt. Aber auch innerhalb des Wohnungsmarktes weisen verschiedene Teilmärkte unterschiedliche Gewinnaussichten auf, so dass in der Tendenz v.a. in die profitablen Bereiche der Wohnungsversorgung investiert wird. Preiswerte Mietwohnungsbestände gehören in der Regel nicht dazu. Aus der ökonomischen Struktur der Grundrenten heraus kann erklärt werden, warum es einen systematischen Mangel an preiswerten Wohnungsgelegenheiten gibt.

Die Struktur der Immobilienökonomie als zinstragendes Kapital führt aktuell zu dem (nur) scheinbaren Paradox, dass auf dem Höhepunkt der Finanzkrise verstärkt in den Immobilienmarkt investiert wurde, weil die Anlagen ins sogenannte „Beton-Gold" als relativ sicher gelten (Raggamby 2010).

Auch das wohnungswirtschaftliche Geheimnis der Gentrification lässt sich mit dem Zinscharakter der Wohnungswirtschaft erklären: Investitionen in Modernisierungsmaßnahmen versprechen eben dort die höchsten Gewinne, wo die Ertragslücken am höchsten sind (Smith 1979). In der Regel sind das Wohngebiete, die aus wohnungswirtschaftlicher Sicht die geringsten Restnutzwerte aufweisen, über die schlechteste Bausubstanz verfügen und die niedrigsten Mieteinnahmen erbringen. Gerade weil die Ertragslücken in solchen heruntergewirtschafteten Nachbarschaften regelmäßig am höchsten ausfallen, ist die Verdrängung kein ungewollter Nebeneffekt der Erneuerung, sondern notwendige Voraussetzung für den Erfolg der Investitionsstrategie (Marcuse 1992).

Finanzialisierung der Immobilienwirtschaft

Unter den Bedingungen der Globalisierung verstärken sich solche Prozesse der ungleichen Raumentwicklung (Smith 2007). Statt der kreditfinanzierten Projekte traditioneller Immobilienentwickler und Wohnungsbauunternehmen werden Wohnungsmärkte zunehmend direkt von Finanzmarktakteure bestimmt, die auf die Wohnungs- und Immobilienmärkte drängen. Banken wie UBS und globale Finanzdienstleister wie Morgan Stanley erwarben 1a-Immobilien wie das Atlantic-Haus oder den Astra-Turm in Hamburg, Investmentgesellschaften wie Cerberus, Blackstone und Fortress kauften deutschlandweit Wohnungen und der Bestand institutioneller Anleger/innen wird mittlerweile auf etwa 850.000 Wohnungen geschätzt (BBR 2006). Insbesondere der Verkauf von Wohnungen aus der öffentlichen Hand und die Privatisierungen ganzer Wohnungsbaugesellschaften haben eine öffentliche Debatte um die Verwertungsstrategien und Investitionsmotive der neuen Eigentümer/innen ausgelöst, die regelmäßig unmittelbar mit dem Finanzmarktsektor verbunden sind. Dieser Übergang zur Finanzialisierung der Immobilienwirtschaft lässt sich als Umkehr der bisherigen Funktionsbeziehungen zwischen dem Finanzmarktbereich und dem Immobiliensektor beschreiben. Finanzmärkte stehen nicht mehr länger im Dienst der Realökonomie sondern zielen direkt auf einen Renditesteigerung von Finanzanlagen (Huffschmidt 2007). Das frühere Mittel zur Umsetzung von Bauprojekten verwandelte sich so in den Selbstzweck des anlagesuchenden Kapitals (Heeg 2011: 181 f.).

Kritiker/innen der massiven Privatisierungsprozesse in der letzten Dekade haben die Verkäufe als Teil einer „globalen Enteignungsökonomie" (Zeller 2004) interpretiert und in den Kontext internationaler Kapitalkreisläufe gestellt. Angeregt von Debatten kritischer Geographen (Harvey 2009) und Ökonomen (Chesnais 2004) lassen sich die verstärkten Investitionen in deutsche und internationale Immobilien- und Wohnungsmärkten als Ausdruck eines 'finanzdominierten Akkumulationsregimes' verstehen. Dahinter verbirgt sich die Beobachtung der zunehmenden Disparität zwischen der globalen Wertschöpfung und den, um ein vielfaches höheren Umsätzen der Finanzmärkte. Das Volumen der Devisentransaktionen entspricht dem 70fachen des weltweiten Handels mit Gütern und Dienstleistungen, der Handel mit Zinsderivaten ist sogar 100mal höher (Klein 2008: 94). Die nun in die Krise geratene Finanzwirtschaft der vergangenen 20 Jahre kann als eine *Ökonomie der ungedeckten Schecks* bezeichnet werden. Auf der einen Seite wurden immer neue Anlagemodelle in Fonds, Versicherungen und Derivatenhandel aufgelegt, auf der anderen Seite gab es immer weniger gewinnträchtige Produktionssphären, die diesen Handel tatsächlich hätten decken können. Die den Anleger/innen versprochenen Gewinne gerieten so in Gefahr. Als Ausweg solcher Verwertungskrisen wurden in der Geschichte der kapitalistischen Ökonomie regelmäßig Investitionen in den sogenannten 'zweiten Kapitalkreislauf', also in große Bauprojekte, Immobilienmärkte und Infrastrukturen getätigt. David Harvey beschreibt diesen Vorgang als Absorption der Gewinne, um deren Reinvestition in Bereichen der Warenproduktion („erster Kapitalkreislauf") einzuschränken. Auch der Einstieg in vormals öffentliche Unternehmen ist Teil einer Strategie, die Verwertungslogik auch auf bisher marktferne Gesellschaftsbereiche auszuweiten. Das überschüssige und damit nicht mehr renditefähige Kapital soll so von den Kapitalmärkten abgezogen werden, um die Verwertungsaussichten in den gewerblichen und produzierenden Sektoren der Wirtschaft zu stabilisieren. Doch diese Strategie

hat zumindest im Bereich des Immobilienmarktes einen kleinen Haken: auch die kurzfristig in den Immobilienmarkt abgeführten Investitionssummen müssen sich langfristig amortisieren und Gewinne erwirtschaften. Die längeren Umschlagszeiten des Kapitalkreislaufes im Immobilienbereich stellen somit nur eine vorübergehende Entlastung für die Verwertungskrisen dar. So wundert es nicht, dass die aktuelle Krise der Finanzmärkte ihren Ausgangspunkt in den Hauskauf-Krediten der amerikanischen Arbeiterklasse genommen hat (Popelard/Vannier 2010). Die aktuelle Krise ist daher nicht nur die Krise des Finanzmarktes, sondern vielmehr die Krise der Krisenbewältigungsstrategien des Kapitals.

Wohnungsmärkte sind 'unvollkommene Märkte'

Wohnungsmärkte weisen neben den langen Reinvestitionzyklen einige weitere Besonderheiten auf, die zu eingeschränkten Allokationseffekten führen: Insbesondere die Immobilität des Wirtschaftsgutes Wohnung, die beschränkte Reproduzierbarkeit (Wohnung als knappes Gut) und die externen Preisbildungsfaktoren (z.B. werden die Preise weniger von den wohnungsbezogenen Qualitätskriterien, als von Lagemerkmalen bestimmt) weisen den Wohnungsmarkt als unvollkommenen Markt aus. Im Vergleich zu idealtypischen Marktmodellen sind Wohnungsmärkte durch eine Reihe von Besonderheiten gekennzeichnet (Krätke 1995: 194 ff.):

- eine mangelnde Transparenz des Marktes, da insbesondere die Aufspaltung in Teilmärkte eine vollständige Marktübersicht erschwert und die Herausbildung von Monopolstellungen begünstigt,
- eine geringe Anpassungselastizität, da langwierige Produktionsprozesse und eine ökonomisch zu berücksichtigende Restnutzungsdauer die kurzfristige Anpassung an veränderte Nachfragestrukturen verzögert und behindert,
- das Vorhandensein persönlicher Präferenzen, etwa wenn bei der Vergabe von Wohnungen außerökonomischer Kriterien der Benachteiligung und Bevorzugung eine Entscheidung beeinflussen,
- die fehlende sachliche Gleichartigkeit der Güter, da Wohnungen sich in Hinsicht ihrer regionalen, sachlichen, mietrechtlichen Situation deutlich von einander unterscheiden und nicht als einheitlicher Markt angesehen werden können.

Die oft betonten Verteilungsfunktionen des Marktes können sich im Bereich der Wohnungsversorgung nur sehr eingeschränkt entfalten – deshalb die Rede vom unvollkommenen Markt bzw. vom systematischen Marktversagen. Darüber

hinaus würden aber auch funktionstüchtige Verteilungsfunktionen des Wohnungsmarktes das Problem der sozialen Blindheit nicht überwinden. Denn auf Märkten zählen nicht Bedürfnisse und Bedarf, sondern die Nachfrage. Obdachlosigkeit wäre dann keine Versorgungslücke im ökonomischen Sinn, weil sie ja keine zahlungskräftige Nachfrage konstituiert.

Die Wohnungsversorgung ist in der Hand von Immobilien-Verwertungs-Koalitionen

Doch der Wohnungsmarkt wirkt nicht einfach aus seiner ökonomischen Logik heraus, sondern wird auch gemacht. Das Wohnungswesen ist ein hochkomplexes System, dass nur im Zusammenspiel verschiedener Akteure funktioniert. So setzt ein städtischer Wohnungsmarkt die Kooperation von Grundeigentümer/innen, finanzierenden Banken, Architekt/innen und Stadtplaner/innen, der Bauwirtschaft und in der Regel der Stadtverwaltungen voraus. Politische und administrative Rahmenbedingungen wie etwa die Steuergesetzgebung, das Bau- und Mietrecht, Denkmalschutzbestimmungen und Förderprogramme haben einen wesentlichen Einfluss auf die Investitionsaktivitäten.

All die benannten Akteursgruppen haben ein gemeinsames Interesse an der Bodenverwertung der Stadt und müssen sich auf ein gemeinsam geteiltes Programm des Wohnungsbaus einigen. Die dominierende Orientierung auf die Errichtung von Eigenheimen an den Stadträndern in den 1960er und 1970er Jahren steht ebenso wie die Hinwendung zu Stadterneuerungsprogrammen in den 1980er und 1990er Jahren für die Konstitution solcher Interessenblöcke (siehe Bodenschatz 1987: 10). Aus einer politikwissenschaftlichen Perspektive können wir in Anlehnung an die städtischen Wachstumskoalitionen (Logan/Molotch 1987) von lokalen Immobilien-Verwertungs-Koalitionen sprechen. Während das Interesse von Eigentümer/innen, Banken und der Bauwirtschaft v.a. wirtschaftlich begründet werden kann, ist die aktive Rolle von Stadtregierungen vor allem über Strukturen der Klientelpolitik und eine zunehmend unternehmerische Orientierung von Stadtpolitiken (Harvey 1989; Brenner/Theodore 2002) zu erklären. Gerade in Zeiten der internationalen Standortkonkurrenz gibt es wohl keinen schlimmeren Vorwurf an die lokale Politik als 'investitionsfeindlich' zu sein. Mit dieser Orientierung ist regelmäßig die Abkehr von sozialen Zielen und ausgleichenden Instrumenten der Stadtpolitik verbunden. Amerikanische Akademiker/innen und Aktivist/innen haben diesen Zusammenhang für die New Yorker Stadtpolitik seit den 1970er Jahren trefflich als „Sieg des Immobilienmarktes über den Wohlfahrtsstaat" beschrieben (Moody 2007; Brash 2011).

In der politischen Diskussion dieser Orientierung ist naive Hoffnung auf nach unten durch sickernde Wohlstandeffekte eines Wirtschaftswachstums (Alber 2001: 80 ff.) [...] bis weit in sozialdemokratische, grüne und linke Politikauffassungen verbreitet.

Im Rückgriff auf den beschriebenen Doppelcharakter der Ware Wohnung kann in den Städten ein Interessengegensatz zwischen der an den Tauschwerten orientierten Immobilien-Verwertungs-Koalition und den an Gebrauchswerten orientierten Bewohner/innen angenommen werden. Ein Beispiel: während Bauherren, Banken und Bauwirtschaft von steigenden Bodenpreisen und Wohnkosten profitieren, sind Mietsteigerungen bei der Mehrheit der Bewohner/innen eher unbeliebt. Doch die hier beschriebene Interessenkonstellation ist von einer enormen Ungleichverteilung von Macht geprägt. Währen die eine Seite institutionell vernetzt ist und über wesentliche ökonomische, fachliche und politische Ressourcen verfügt, ist die gemeinsame Artikulation von Interessen der Bewohner/innen erheblich schwieriger.

Systematische Benachteiligung auf Wohnungsmärkten

Die Folgen dieser ökonomischen und politischen Rahmenbedingungen der Wohnungsversorgung bewirken eine zunehmende soziale und räumliche Polarisierung in den Städten. Insbesondere der Zugang und die Qualität der Wohnungsversorgung wird einer Abhängigkeit von den ökonomischen Ressourcen der Bewohner/innen unterworfen. So führen freifinanzierte Neubauten und Modernisierungen regelmäßig dazu, dass die besseren (neuen) Wohnungen zu meist höhere Preise angeboten und ärmere Haushalte auf die älteren, preiswerteren und oft schlechteren Wohnungsbestände verwiesen werden. Über die sozialen und emotionalen Kosten einer Verdrängung aus angestammten Nachbarschaften hinaus, führt diese Struktur zu der Herausbildung eines Zweiklassenwohnens: „Die Reichen wohnen, wo sie wollen, die Armen dort, wo sie müssen“ (Häußermann 2007: 237).

Der durch den Markt systematisch hervorgerufenen Mangel an preiswerten Mietwohnungen verschärft sich durch die wachsende Konkurrenz in diesem Teilsegment des Wohnungsmarktes. So hat beispielsweise in vielen Städten durch die demografischen Veränderungen (Zunahme der Kleinsthaushalte) die Nachfrage nach kleinen Wohnungen erheblich zugenommen. Effekt dieser erhöhten Nachfrage sind die deutlich steigenden Mieten bei den Neuvermietungen.

Im Zusammenhang mit systematischen Benachteiligungen beim Zugang zur Wohnungsversorgung sind auch diskriminierende Praktiken von Wohnungsverwaltungen und Eigentümer/innen bei der Wohnungsvergabe zu nennen. So zeigen Studien aus verschiedenen Städten, dass nicht-deutsche Wohnungsbewerber/innen in einigen Stadtteilen (unabhängig von ihren Einkommenssituationen) bei der Wohnungsvergabe benachteiligt werden (Planerladen 2005, Kilic 2008). Auch Hartz-IV-Haushalte sind durch die beschränkte Übernahme der Unterkunftskosten und die zeitlichen Verzögerungen bei den Wohnungsbewerbungen durch die Zustimmungspflicht der Jobcenter gegenüber anderen Wohnungsbewerber/innen benachteiligt (BBR 2009: 93 ff.). Auch im privaten (Unter)Vermietungsgeschäft sind ärmere Haushalte etwa durch das Angebot von teilweise üppigen Vermittlungsprämien einem ungleichen Wettbewerb ausgesetzt.

Sozialorientierte Stadtpolitik heißt Dekommodifizierung und Vergesellschaftung

Welche Schlussfolgerungen sind aus diesen Bedingungen der Wohnungsversorgung zu ziehen? Welche Voraussetzungen hat eine soziale Stadtpolitik? Ganz allgemein lässt sich das Programm einer sozialen orientierten Organisation der Wohnungsversorgung als Dekommodifizierung und Vergesellschaftung beschreiben. Im Zusammenhang mit den Verdrängungsdynamiken im Zuge von Aufwertungsprozessen haben Neil Smith und Peter Williams bereits Ende der 1980er Jahre formuliert:

„Langfristig ist die Dekommodifizierung der Wohnungsversorgung die einzige Verteidigung gegen Gentrification [...]. Anständige Wohnungen und Nachbarschaften sollten ein Recht und keine Privileg sein. Natürlich ist dies nicht mit einer Reihe von Reformen zu erreichen; vielmehr wird es politische Umwälzungen brauchen, die tiefgreifender sein werden, als die sozialen und räumlichen Veränderungen, wie wir sie heute kennen“ (Williams/Smith 1986: 222).

Die Dekommodifizierung, also das Herauslösen der Wohnungsversorgung aus den Marktlogiken, kann dabei als Ziel und Maßstab für die Bewertung wohnungspolitischer Programme und Regelungen verstanden werden. Ganz grundsätzlich lassen sich drei zentrale Steuerungsmedien für einen staatlichen bzw. kommunalen Eingriff in die Wohnungsversorgung benennen (siehe Holm 2006):

– *Geld* umfasst als Steuerungsinstrument im Bereich der Wohnungsversorgung insbesondere Subjekt- und Objektförderungen sowie finanzielle Förderinstrumente zur Unterstützung bestimmter Wohnungsanbieter. Neben dem Wohngeld zählten in der Vergangenheit insbesondere die Förderprogramme des Sozialen Wohnungsbaus zu den zentralen Instrumenten der Wohnungspolitik. Durch die Übernahme der unrentierlichen Kosten wurden dabei

zeitlich begrenzt preiswerte Wohnungen erstellt und durch Belegungsbindungen aus den Vergabeprinzipien der Wohnungsmärkte herausgelöst. Bei aller Kritik an den traditionellen Programmen des Sozialen Wohnungsbaus ist vor dem Hintergrund der Liberalisierung und Mittelkürzungen im Bereich der Wohnungspolitik eine Diskussion über Perspektiven eines Neuen Sozialen Wohnungsbaus überfällig.

– *Recht* bezieht sich als Steuerungsinstrument auf meist zivilrechtliche und hoheitliche Regulationsmechanismen bei denen beispielsweise durch die Ausgestaltung des Mietrechts, des Baurechts und des Städtebaurechts in Form von Festlegungen, Auflagen und Genehmigungsvorbehalten auch soziale Ziele durchgesetzt werden sollen. Die auch stadtpolitischen Auseinandersetzungen um die Ausgestaltung der gesetzlichen Regulationsinstrumente verweisen unmittelbar auf die widersprüchlichen Interessenkonstellationen im Bereich der Wohnungsversorgung.
– *Eigentum* kann in Gestalt des Eigentums an Grundstücken und öffentlicher Wohnungsbestände als Steuerungsinstrument genutzt werden. So kann beispielsweise die privilegierte Vergabe von öffentlichen Grundstücken an ausgewählte Bauträger mit Auflagen zur Erstellung eines preiswerten (Miet) Wohnungsbaus verbunden werden. Kommunale und andere öffentliche Wohnungsbestände können über entsprechende Vorgaben für die Bewirtschaftungs- und Vergabepraxis zur soziale Wohnungsversorgung benachteiligter Haushalte beitragen. Auch hier weisen die aktuellen Trends der Privatisierung und Ökonomisierung jedoch auf eine Abkehr von einer sozialen Stadtpolitik.

Ein zweiter Aspekt einer sozialorientierten Stadtpolitik kann mit dem Stichwort der Vergesellschaftung umrissen werden. Gemeint sind damit zunächst vor allem die Entmachtung der beschriebenen Immobilien-Verwertungs-Koalitionen und eine Re-Politisierung der Stadtpolitik im Sinne einer gemeinsamen und öffentlichen Debatte und Entscheidung über gemeinsame und öffentliche Belange.

In einer weitergehenden Perspektive kann Vergesellschaftung auch als die Übernahme der Verfügungsgewalt von Wohnungen in eine Bewohnerselbstverwaltung verstanden werden. Modelle für solche Selbstverwaltungsstrukturen gibt es bisher nur in den gesellschaftlichen Nischen von Wohnprojekten (wie z.B. dem Mietshäuser Syndikat) die durch ein hohes Maß an kultureller und sozialer Exklusivität gekennzeichnet sind. Hier gilt es, verallgemeinerbare Perspektiven zu entwickeln. In der Praxis einer sozial orientierten Stadtpolitik werden Dekommodifizierung und Vergesellschaftung nicht auf einen Schlag durchsetzbar sein. Als Maßstab des eigenen Handelns bieten sie jedoch eine sinnvolle Orientierung bei der Formulierung von Forderungen, Vorschlägen und Programmen.

Literatur

Alber, Jens 2001: Hat sich der Wohlfahrtsstaat als soziale Ordnung bewährt? In: Mayer, Karl Ulrich (Hrsg.): Die beste aller Welten? Marktliberalismus versus Wohlfahrtsstaat. Frankfurt/Main: Campus, 59-112

BBR – Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung 2006: Veränderungen der Anbieterstruktur im deutschen Wohnungsmarkt und wohnungspolitische Implikationen. In: Forschungen, Heft 124, Bonn: BBR

– 2009: Kosten der Unterkunft und die Wohnungsmärkte. In: Forschungen, Heft 142, Bonn: BBR

Belina, Bernd 2010: Krise und gebaute Umwelt. Zum Begriff des 'sekundären Kapitalkreislaufs' und zur Zirkulation des fixen Kapitals. In: Z – Zeitschrift Marxistische Erneuerung, Heft 83 (2010), 8-19

Bodenschatz, Harald 1987: Platz frei für das neue Berlin! Geschichte der Stadterneuerung in der „größten Mietskasernenstadt der Welt". Berlin: :TRANSIT

Brash, Julian 2011: Bloomberg's New York. Class and Governance in the Luxury City. Athens&London: The University of Georgia Press

Brede, Helmut; Kohaupt, Bernhard; Kujath, Hans-Joachim 1975: Ökonomische und politische Determinanten der Wohnungsversorgung. Frankfurt am Main: Suhrkamp Verlag

Brenner, Neil; Theodore, Nik 2002: Spaces of Neoliberalism. Urban Restructuring in North America and Western Europe. Oxford: Blackwell

Chesnais, François 2004: Das finanzdominierte Akkumulationsregime: theoretische Begründung und Reichweite. In: Zeller, Christian (Hrsg.): Die globale Enteignungsökonomie. Münster, 217-254.

Floeting, Holger; Henckel, Dietrich, Meier, Josiane 2011: Schöne bunte Arbeitswelt: Arbeitsmärkte zwischen Globalisierung und Lokalisierung. In: Belina, Bernd u.a. (Hrsg.): Urbane Differenzen. Disparitäten innerhalb und zwischen Städten. Münster: Verlag Westfälisches Dampfboot, 43-68

Häußermann, Hartmut 2007: Effekte der Segregation. In: Forum Wohneigentum 5 (2007), 234-240

Harvey David 1989: From Managerialism to Entrepreneurialism: The Transformation in Urban Governance in Late Capitalism. In: Geografiska Annaler B. 71; 3-17

Heeg, Susanne 2011: Finanzkrise und städtische Immobilienmärkte. Die räumlichen Auswirkungen in und zwischen Städten. In: Demirović, Alex u.a. (Hrsg.): Vielfach-Krise im finanzmarktdominierten Kapitalismus. Hamburg: VSA, 181-198

Heinelt, Hubert u.a. 2004: Wohnungspolitik in Deutschland. Darmstadt: Schaderstiftung

Holm, Andrej 2006: Der Ausstieg des Staates aus der Wohnungspolitik. In: Altrock, Uwe u.a. (Hrsg.): Planungsrundschau, 103-113

Huffschmid, Jörg 2007: Internationale Finanzmärkte: Funktionen, Entwicklungen, Akteure. In: Huffschmid, Jörg; Köppen, Margit, Rohde; Wolftgang (Hrsg.): Finanz-

investoren: Retter oder Raubritter? Neue Herausforderungen durch die internationalen Kapitalmärkte. Hambgurg: VSA, 10-50

Jessop, Bob 1997: The Entrepreneurial City: Re-Imaging Localities. Redesigning Economic Governance, or Restructuring Capital? In: Nick Jewson and Susanne Mac Gregor (eds.), Transforming Cities. Contested Governance and new Spatial Divisions. London: Routledge, 28-41.

Kilic, Emsal 2008: Diskriminierung von Migranten bei der Wohnungssuche – Eine Untersuchung in Berlin. Unveröffentlichte Diplomarbeit am Arbeitsbereich Stadt- und Regionalsoziologe der Humboldt-Universität zu Berlin

Krätke, Stephan 1995: Stadt. Raum. Ökonomie. Einführung in aktuelle Problemfelder der Stadtökonomie und Wirtschaftsgeographie. Basel/Boston/Berlin: Birkhäuser

Logan, John R.; Molotch, Harvey L. 1987: Urban Fortunes: The Political Economy of Place. Berkeley: University of California Press

Marcuse, Peter 1992: Gentrification und die wirtschaftliche Umstrukturierung New Yorks: In: Helms, Hans G. (Hg.): Die Stadt als Gabentisch. Beobachtungen zwischen Manhattan und Berlin-Marzahn, Leipzig: Reclam Verlag, 80-9

Marx, Karl; Engels, Friedrich 1969f.: Werke. Berlin: Dietz-Verlag (zitiert als MEW)

Moody, Kim 2007: From Welfare State to Real Estate. Regime Change in New York City, 1974 to the Present. New York: New Press

Planerladen e.V. (Hg.) 2005: Migranten auf dem Wohnungsmarkt: Befragung von Wohnungsunternehmen zu „Migranten als Mieter, Käufer, Kunden". Ergebnisbericht. Dortmund: Planerladen

Popelard, Allan; Vannier, Paul 2010: Detroit, Detroit. Die Autostadt stirbt. In: Le Monde diplomatique (deutsche Ausgabe), Nr. 9089 vom 15.01.2010

Raggamby, Nikolaus von 2010: Interesse an Betongold hält an. In: Capital Online, 09.08.2010 (http://www.capital.de/nachrichten/investieren-anlegen/:Mehr-Kaeufe-Interesse-an-Betongold-haelt-an/100032078.html, zuletzt zugegriffen am 06.05.2011)

Smith, Neil 1979: Toward a Theory of Gentrification: A Back to the City Movement by Capital, not by People. In: Journal of American Planning Association 45(4), 538-548

– 2002: New globalism, new urbanism: gentrification as global urban strategy. In: Antipode 34, 427-50

– 2007: Die Produktion des Raumes. In: Belina, Bernd; Michel, Boris (Hrsg.): Raumproduktionen. Münster: Verlag Westfälisches Dampfboot, 61-76 [1984]

Williams, Peter; Smith, Neil 1986: From 'renaissance' to restructuring: the dynamics if contemporary urban development. In: Smith, Neil; Williams, Peter (eds.): Gentrification of the City, Boston: Allen & Unwin, 204-224

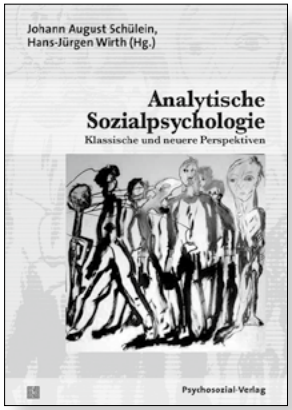
Dr. Andrej Holm, Humboldt-Universität zu Berlin, Institut für Sozialwissenschaften, Stadt- und Regionalsoziologie, Unter den Linden 6, 10099 Berlin
E-mail: a.holm@sowi.hu-berlin.de

Psychosozial-Verlag

Johann August Schülein, Hans-Jürgen Wirth (Hg.)

Analytische Sozialpsychologie

Klassische und neuere Perspektiven



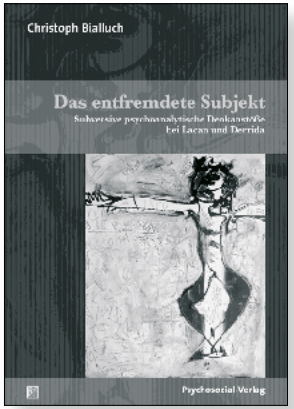
448 Seiten · Broschur · € 39,90
ISBN 978-3-8379-2130-4

Freuds kultur- und gesellschaftstheoretische Überlegungen gehören zu den einflussreichsten Konzepten des 20. Jahrhunderts. Die Beiträge des Bandes setzen sich produktiv mit Klassikern der Sozialpsychologie auseinander, konfrontieren sie mit zeitgenössischen Positionen und bieten vielfältige Anregungen.

Christoph Bialluch

Das entfremdete Subjekt

Subversive psychoanalytische Denkanstöße bei Lacan und Derrida



472 Seiten · Broschur · € 49,90
ISBN 978-3-8379-2103-8

Eine umfassende Studie, die die Freud- und Marx-Lektüren von Lacan und Derrida nachzeichnet und gegenüberstellt. Dabei werden einige Texte, die noch nicht in deutscher Sprache vorliegen, durch Übersetzungen des Autors zugänglich gemacht. Grenzen und Anschlüsse werden aufgezeigt, um ihr subversives Potenzial auszuloten.

Walltorstr. 10 · 35390 Gießen · Tel. 0641-969978-18 · Fax 0641 - 969978-19
bestellung@psychosozial-verlag.de · www.psychosozial-verlag.de