

Wohnungsfrage, Wohnungspolitik und das Recht auf die Stadt

Aktuelle Trends und Konflikte im Feld der Wohnungspolitik

Aktuelle Stadtentwicklungstrends (Wohnungssektor)

- Gentrification



Aktuelle Stadtentwicklungstrends (Wohnungssektor)

- Gentrification
- Privatisierung



Aktuelle Stadtentwicklungstrends (Wohnungssektor)

- Gentrification
- Privatisierung
- Luxuswohnanlagen



Aktuelle Stadtentwicklungstrends (Wohnungssektor)

- Gentrification
- Privatisierung
- Luxuswohnanlagen

„Das Zentrum stösst periphere Elemente aus und kondensiert die Reichtümer“ (Lefebvre 1991)



Aktuelle Stadtentwicklungstrends (Wohnungssektor)

- Gentrification
- Privatisierung
- Luxuswohnanlagen

“

Kommodifizierung des Urbanen“ (Kipfer/Schmid 2004)



Wohnungsfrage

Quantitative Dimension	Qualitative Dimension	Vertragsverhältnis	Sozialräumliche Dimension
Wohnungsmangel Wohnversorgungsquote, absolut Defizit an preiswerten Wohnungen Mangel an Wohnungen für spezifische Bedarfe	Wohnqualität Ausstattungsstandards z.B. Stand der energetischen Sanierung Instandhaltung und Zustand	Wohnsicherheit Langfristige Vertragssicherheit Langfristige kalkulierbare Mieten Stabile und zuverlässige Ansprechpartner	Spaltung der Städte Aufwertung und Verdrängung Mietpreisbedingte Segregation Herausbildung benachteiligter Quartiere

„Die Wohnungsfrage ist die Frage, wie (...) die Schwierigkeiten in der Befriedigung des Wohnbedürfnisses beseitigt werden können.“ (Mayers Lexikon)

Wohnungsfrage

Quantitative
Dimension

Qualitative
Dimension

Vertrags-
verhältnis

Sozialräumliche
Dimension

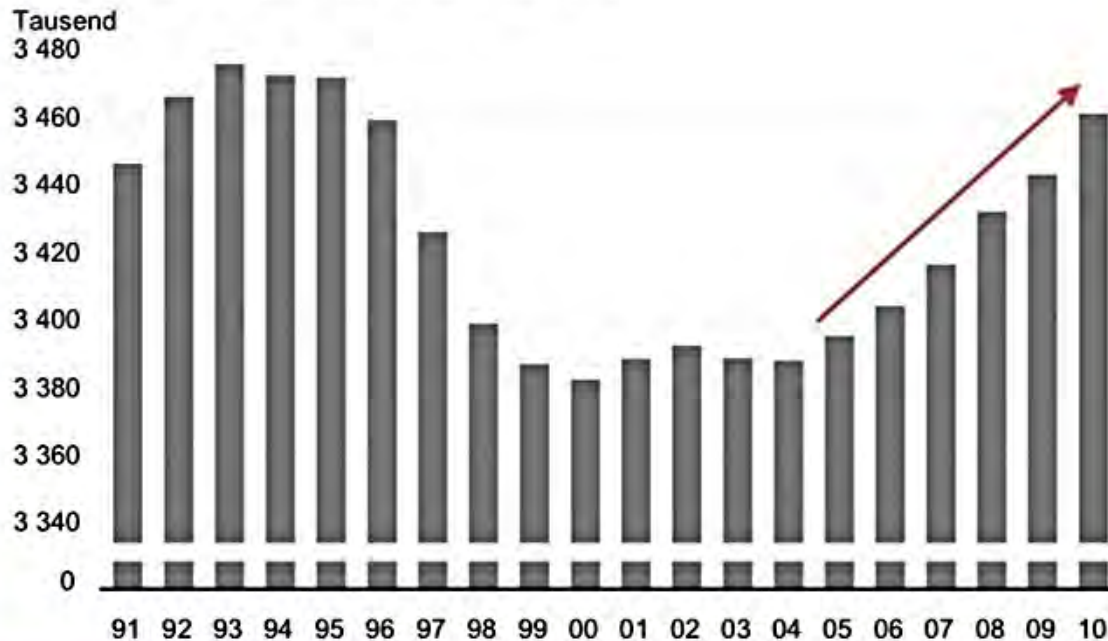
„Was man heute unter Wohnungsnot versteht, ist die eigentümliche Verschärfung (der) *schlechten Wohnungsverhältnisse* (...); eine *kolossale Steigerung der Mietspreise*; eine noch verstärkte *Zusammendrängung der Bewohner* in den einzelnen Häusern, für einige die *Unmöglichkeit, überhaupt ein Unterkommen zu finden*.“ (Engels 1872, MEW 18, 214)

„Die Wohnungsfrage ist die Frage, wie (...) die Schwierigkeiten in der Befriedigung des Wohnbedürfnisses beseitigt werden können.“ (Mayers Lexikon)

Wohnungsfrage I

Quantitative
Dimension

Bevölkerungsstand in Berlin seit 1991



Wohnungsbau pro Jahr, 1991-2009 (Anzahl der Wohnungen)



Quelle: IBB Wohnungsmarktbericht 2010

BERLIN	2000	2005	2010
Haushalte	1.822.800	1.893.988	1.988.600
Wohnungen	1.862.766	1.881.837	1.898.807
Wohnversorgungsquote	102,2	99,4	95,5

Wohnungsfrage I

Quantitative
Dimension

„Das Resultat ist, daß die Arbeiter vom Mittelpunkt der Städte an den Umkreis gedrängt, daß Arbeiter- und überhaupt kleinere Wohnungen selten und teuer werden und oft gar nicht zu haben sind, denn unter diesen Verhältnissen wird die Bauindustrie, der teurere Wohnungen ein weit besseres Spekulationsfeld bieten, immer nur ausnahmsweise Arbeiterwohnungen bauen.“

(Engels 1872, MEW 18, 215)

BERLIN	2000	2005	2010
Haushalte	1.822.800	1.893.988	1.988.600
Wohnungen	1.862.766	1.881.837	1.898.807
Wohnversorgungsquote	102,2	99,4	95,5

Wohnungsfrage II

Qualitative
Dimension

- Ausgedehntes Substandardsegment

Baujahr	Mietspiegel Mittelwert (Euro/qm)	Anteil	Anzahl WE
1919 - 1949 (Substandard)	3,77	12	148.900
bis 1918 (Substandard)	3,81		
1973 - 1990 (Ost)	4,99	81	1.001.800
1965 - 1972	5,08		
1956 - 1964	5,17		
1950 - 1955	5,18		
bis 1918 (Vollstandard)	5,33		
1919 - 1949 (Vollstandard)	5,33		
1984 - 1990 (West)	6,40	7	
1973 - 1983 (West)	6,64		
Nach 1991	7,05		
Gesamt	5,15	100	1.243.000

Wohnungsfrage II

Qualitative
Dimension

- Ausgedehntes Substandardsegment
- Herausbildung von Discount-Wohnungsbeständen



Wohnungsfrage II

Qualitative
Dimension

- Ausgedehntes Substandardsegment
- Herausbildung von Discount-Wohnungsbeständen
- Steigende Tendenz von Überbelegungen



Wohnungsfrage II

Qualitative
Dimension

- Ausgedehntes Substandardsegment
- Herausbildung von Discount-Wohnungsbeständen
- Steigende Tendenz von Überbelegungen

„Die sogenannte Wohnungsnot, die heutzutage in der Presse eine so große Rolle spielt, besteht nicht darin, daß die Arbeiterklasse überhaupt in schlechten, überfüllten, ungesunden Wohnungen lebt. Diese Wohnungsnot ist nicht etwas der Gegenwart Eigentümliches; (...) im Gegenteil, sie hat alle unterdrückten Klassen aller Zeiten ziemlich gleichmäßig betroffen.“ (Engels 1872, MEW 18, 214)

Wohnungsfrage III

Vertrags-
verhältnis

Verdrängung aus der Wohnung durch:

- Steigende Mietpreise nach Modernisierung (z.B. energetische Sanierung)

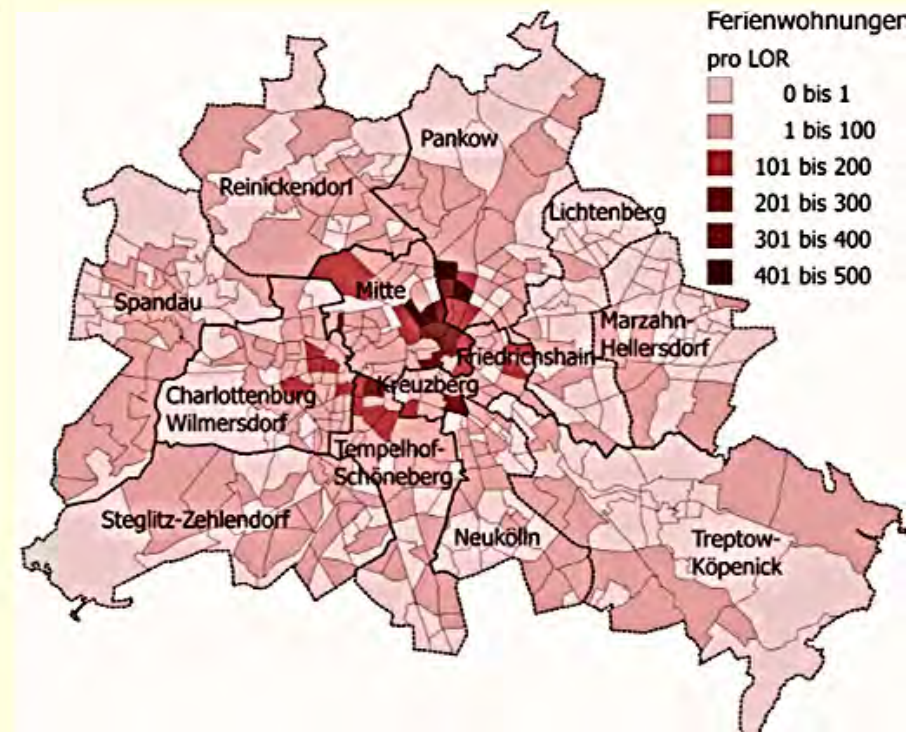


Wohnungsfrage III

Vertrags-
verhältnis

Verdrängung aus der Wohnung durch:

- Steigende Mietpreise nach Modernisierung (z.B. energetische Sanierung)
- Umwandlung in Eigentums- oder Ferienwohnungen



Wohnungsfrage III

Vertrags-
verhältnis

Verdrängung aus der Wohnung durch:

- Steigende Mietpreise nach Modernisierung (z.B. energetische Sanierung)
- Umwandlung in Eigentums- oder Ferienwohnungen
- Sonderkündigungsrechte bei Abriss (Wirtschaftlichkeitskündigung)



Wohnungsfrage III

Vertrags-
verhältnis

Verdrängung aus der Wohnung durch:

- Steigende Mietpreise nach Modernisierung (z.B. energetische Sanierung)
- Umwandlung in Eigentums- oder Ferienwohnungen
- Sonderkündigungsrechte bei Abriss (Wirtschaftlichkeitskündigung)
- Mieterhöhungen nach dem Ende der Förderung im Sozialen Wohnungsbau (Erhöhung auf die sog. Kostenmiete)



Wohnungsfrage III

Vertrags-
verhältnis

„Die Ausdehnung der modernen großen Städte gibt (...) besonders in den zentral gelegenen Strichen (...) dem Grund und Boden einen künstlichen, oft kolossal steigenden Wert; die darauf errichteten Gebäude, statt diesen Wert zu erhöhen, drücken ihn vielmehr herab, weil sie den veränderten Verhältnissen nicht mehr entsprechen; man reißt sie nieder und ersetzt sie durch andre. Dies geschieht vor allem mit zentral gelegenen Arbeiterwohnungen, deren Miete, selbst bei der größten Überfüllung, nie oder doch nur äußerst langsam über ein gewisses Maximum hinausgehen kann.“

(Engels 1872, MEW 18, 215)

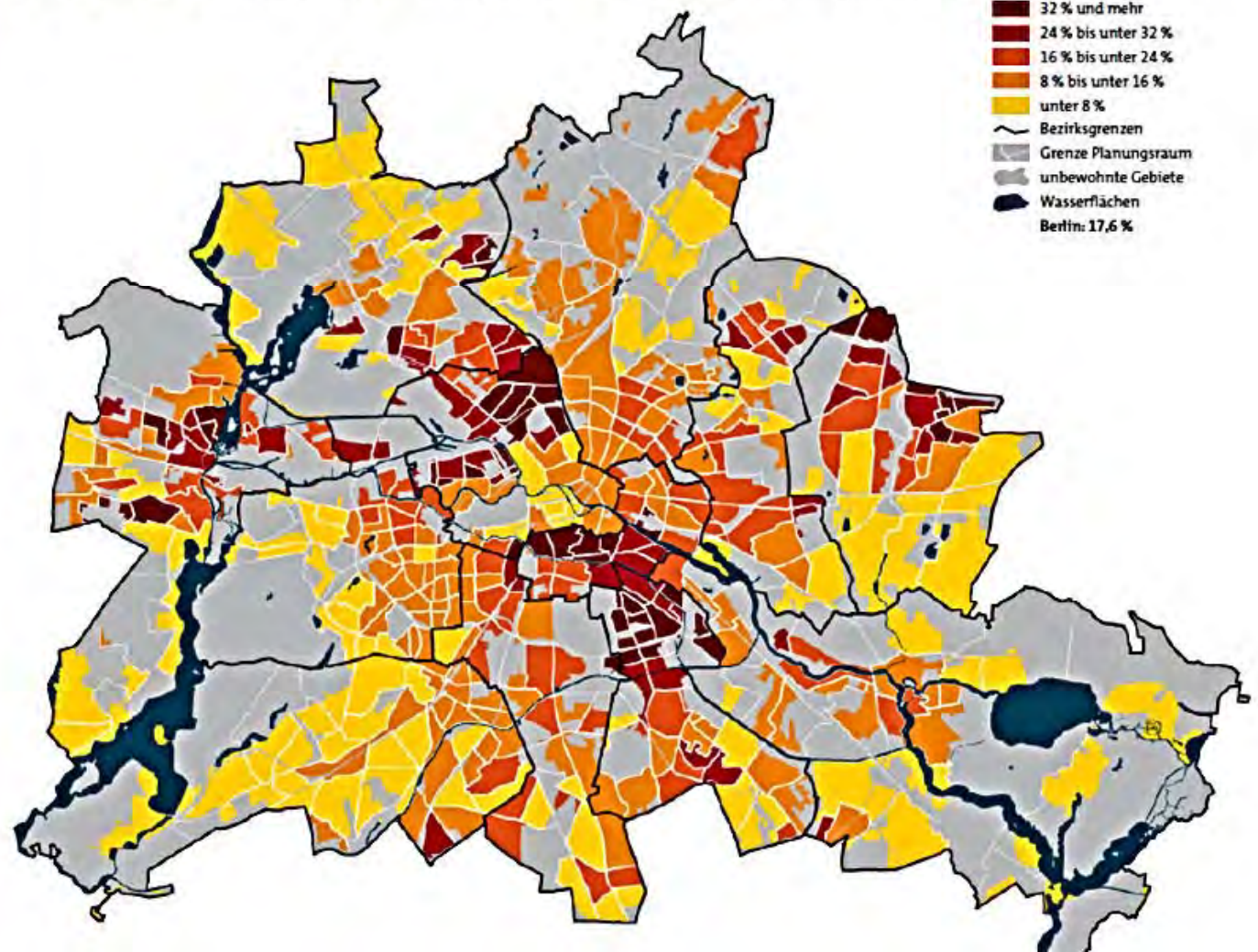
Wohnungsfrage IV

Sozialräumliche Dimension

Sozialräumliche Spaltung

Transferabhängige Haushalte

Abb. 26 Anteil der Personen in Bedarfsgemeinschaften an allen Einwohnern in den Planungsräumen 2009



Berlin: 13%

Wohnungsfrage IV

Sozialräumliche Dimension

Sozialräumliche Spaltung

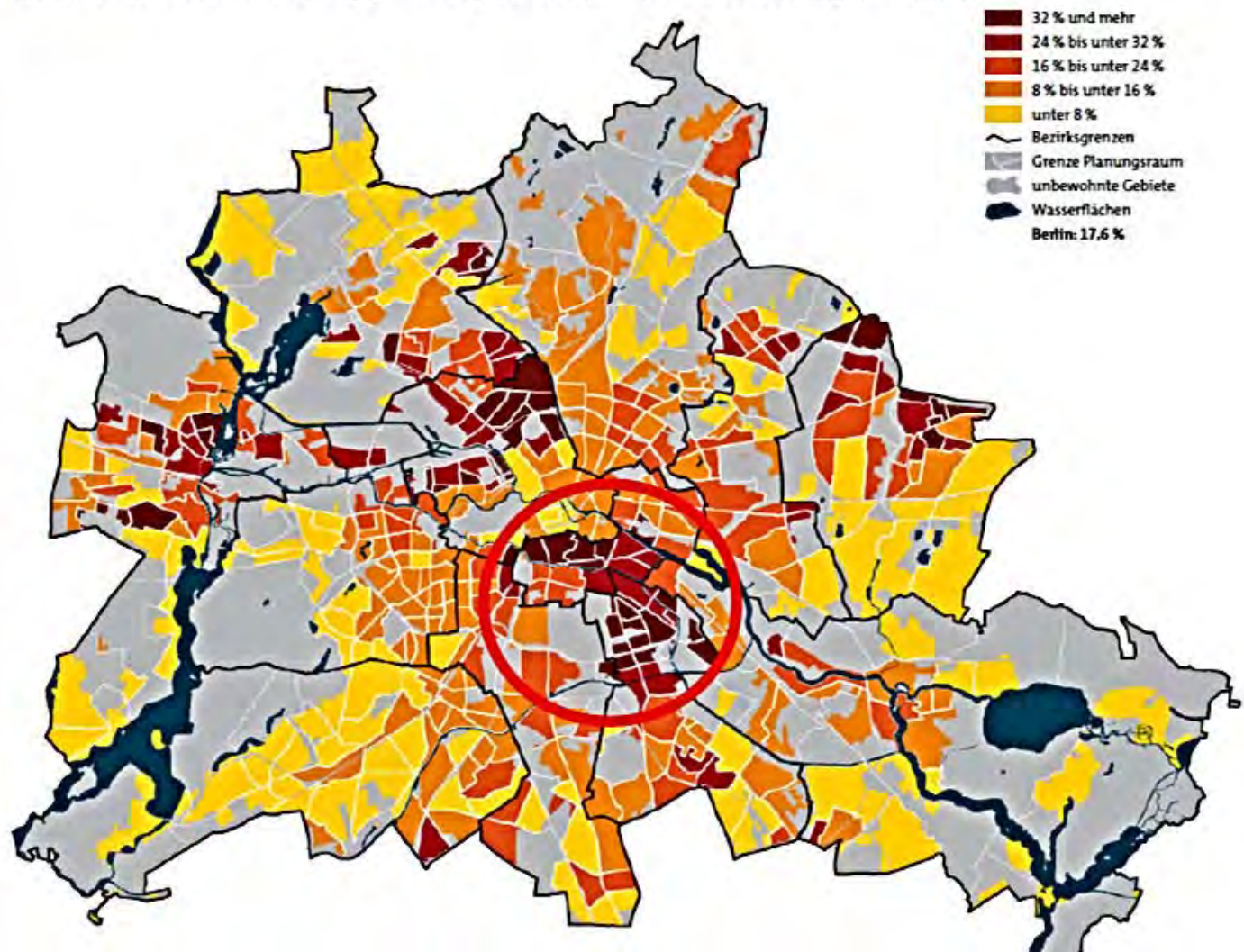
Transferabhängige Haushalte

Kreuzberg: 30%

Neukölln: 30%

Berlin: 13%

Abb. 26 Anteil der Personen in Bedarfsgemeinschaften an allen Einwohnern in den Planungsräumen 2009



Wohnungsfrage IV

Sozialräumliche
Dimension

Sozialräumliche Spaltung

Transferabhängige
Haushalte

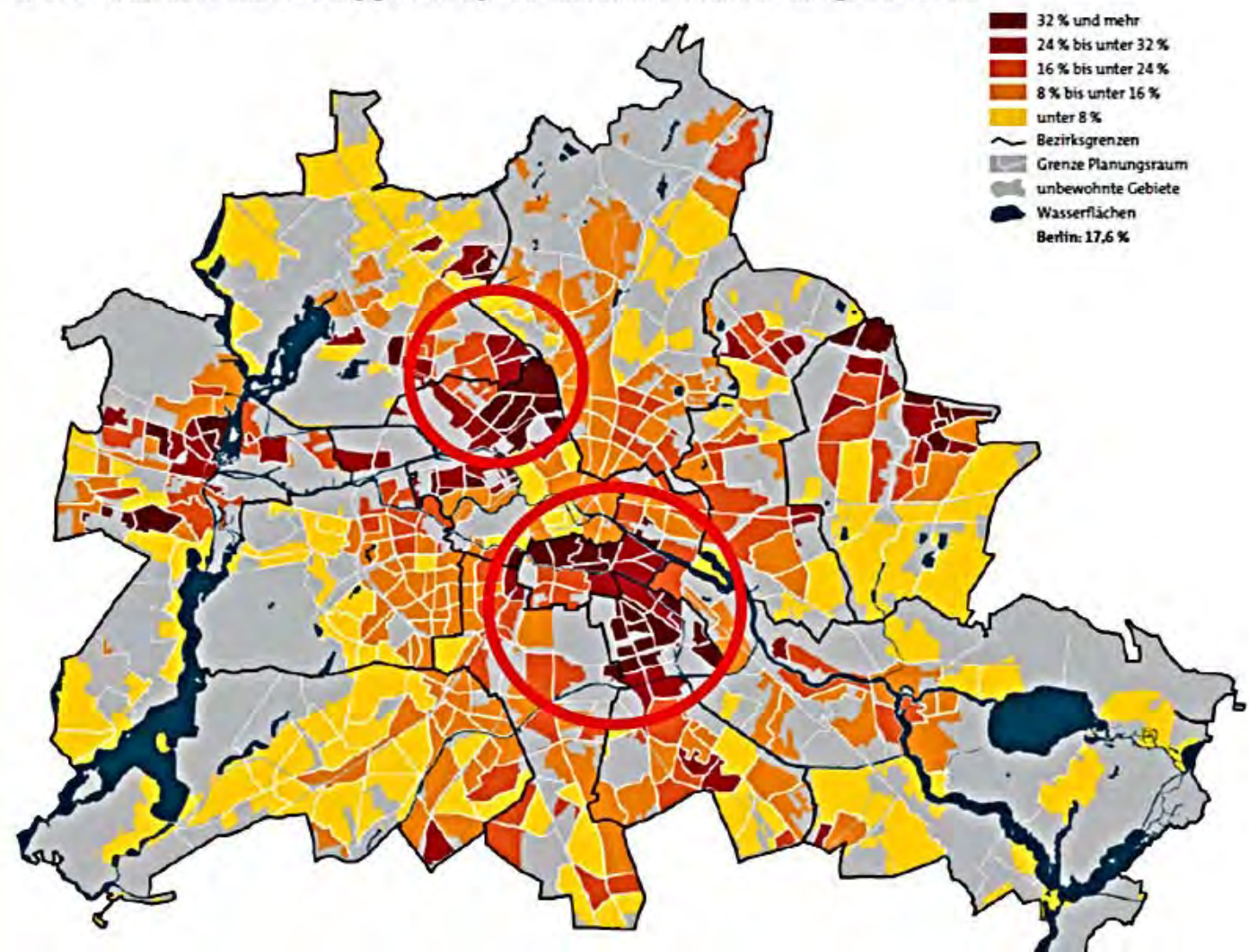
Kreuzberg: 30%

Neukölln: 30%

Wedding: 30%

Berlin: 13%

Abb. 26 Anteil der Personen in Bedarfsgemeinschaften an allen Einwohnern in den Planungsräumen 2009



Wohnungsfrage IV

Sozialräumliche Dimension

Sozialräumliche Spaltung

Transferabhängige Haushalte

Kreuzberg: 30%

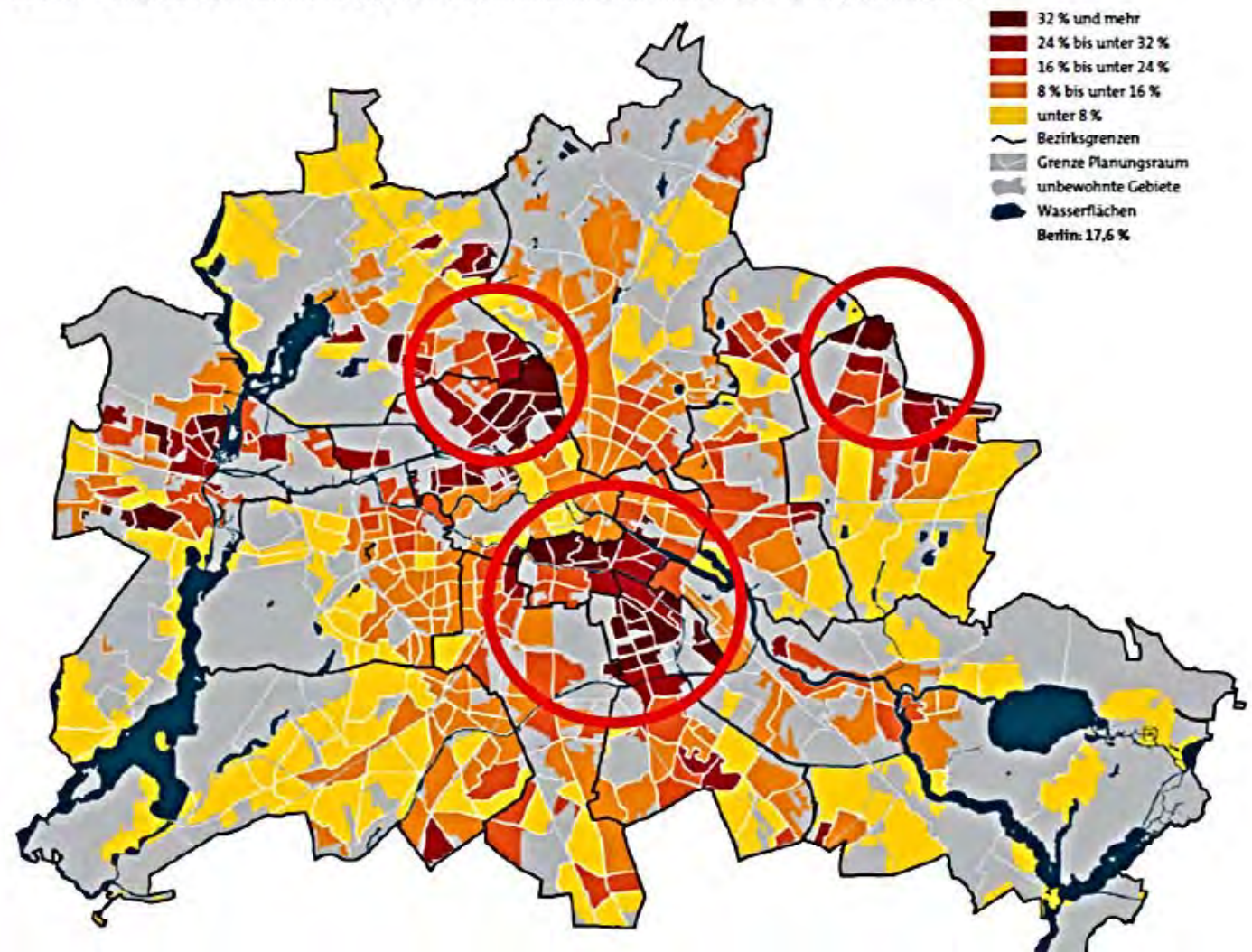
Neukölln: 30%

Wedding: 30%

Marzahn: 25%

Berlin: 13%

Abb. 26 Anteil der Personen in Bedarfsgemeinschaften an allen Einwohnern in den Planungsräumen 2009



Wohnungsfrage IV

Sozialräumliche
Dimension

Sozialräumliche Spaltung

Transferabhängige
Haushalte

Kreuzberg: 30%

Neukölln: 30%

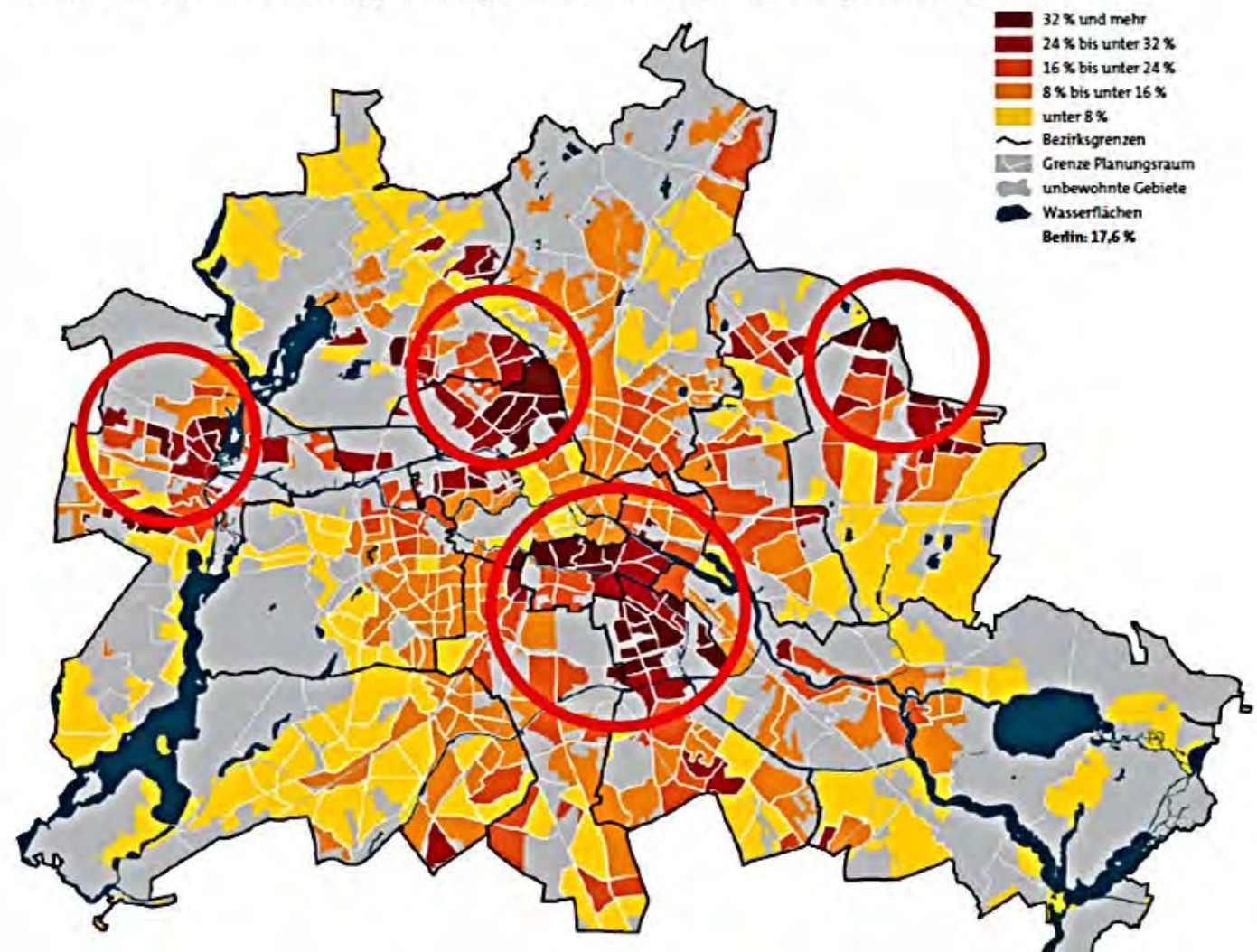
Wedding: 30%

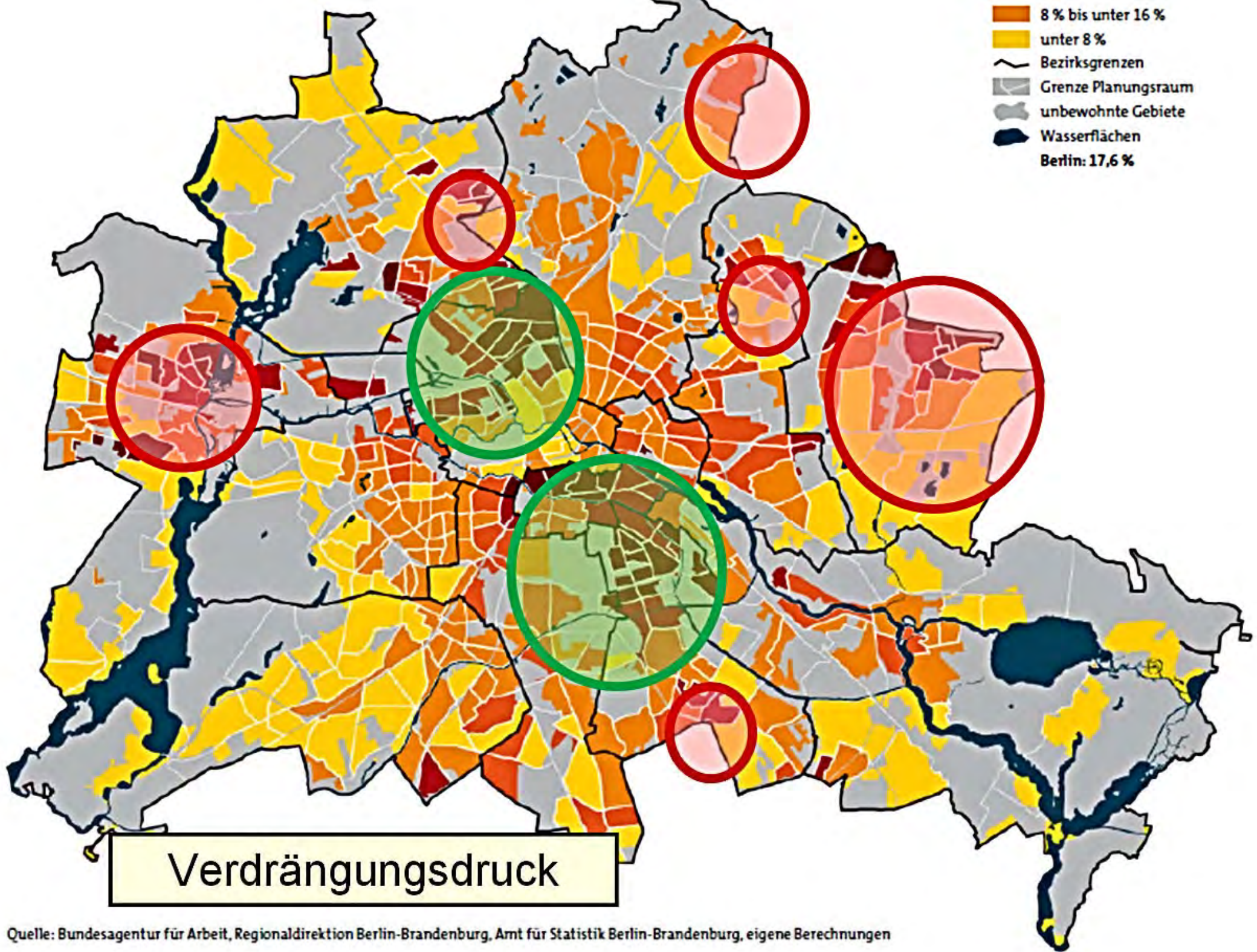
Marzahn: 25%

Spandau: 22%

Berlin: 13%

Abb. 26 Anteil der Personen in Bedarfsgemeinschaften an allen Einwohnern in den Planungsräumen 2009





Städtischer Protest und die Wohnungsfrage

- Modernisierungsarbeiten
- Umwandlung in Eigentumswohnungen
- Privatisierung von öffentlichen Wohnungsbeständen
- Mietsteigerungen im „Sozialen Wohnungsbau“
- Verwertungskündigungen und Abrisse
- Zugang zur Wohnungsversorgung
- Zwangsräumungen
- Neubauvorhaben
- Vernachlässigung

Steigende Mieten und Verdrängung

Wohnungsfragen 2013

Wohnungsfragen sind Mietfragen:

- Konflikte zwischen immobilienwirtschaftlichen Verwertungsstrategien und dem sozialen Anspruch auf eine Wohnungsversorgung
- Konflikte um die Reste des Sozialstaates (Sozialer Wohnungsbau, kommunale WBG)

Soziale Reichweite der Wohnungsfrage:

- Aufwertung und Verdrängung erreichen auch die Mittelschichten in den Städten
- Größere öffentliche Aufmerksamkeit
- Repolitisierung der Wohnungsfrage
- Marginalisierung der Marginalisierten

Perspektiven sozialer Proteste

- Hohes Politisierungspotential und viel Aufmerksamkeit
- Geringe Sanktionspotentiale gegenüber privaten Investoren
- Erfolge z.Z. eher in den Restbeständen des Wohlfahrtsstaates (Sozialer Wohnungsbau, kommunale WBG, Jobcenter)

Danke für die Aufmerksamkeit!



a.holm@sowi.hu-berlin.de

www.gentrificationblog.wordpress.com