

1.1

PROBLEMSTELLUNG UND ZIELSETZUNG

PROBLEMSTELLUNG: DIE FINANZIALISIERUNG DES WOHNENS UND DIE GEGENENTWÜRFE

Die deutschen Kommunen sind mit einer Vielzahl von Herausforderungen konfrontiert, die sowohl durch globale Märkte als auch durch lokale Rahmenbedingungen verursacht werden. In der Literatur sind einerseits die zunehmende Finanzialisierung und Privatisierung von Immobilienbeständen und andererseits das zivilgesellschaftliche Engagement in der Stadt- und Immobilienentwicklung Gegenstand der Diskussion. Ein prägender Faktor ist dabei die globale Finanzialisierung der Städte, Quartiere und Immobilien im Sinne gewinnorientierter Verwertungsstrategien, die in zahlreichen Veröffentlichungen betrachtet und unter anderem als Kommodifizierung oder Gentrifizierung bezeichnet wird.¹

Die Finanzialisierung der Städte und Quartiere wurde unter anderem in Veröffentlichungen der Soziologin und Wirtschaftswissenschaftlerin Saskia Sassen und in den Publikationen des Bundesministeriums für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) diskutiert. In der neuen Auflage (2018) der Veröffentlichung „*Cities in a World Economy*“ beschreibt Sassen, dass Städte weltweit immer häufiger vorrangig unter dem Einfluss der globalen Marktwirtschaft geformt werden,² während die Preisentwicklung und die Wertsteigerung urbaner Räume unter dem Einfluss globaler Immobilienmärkte stehen.³ Im Jahr 2014 beobachteten die Stadtforscher Robert Kaltenbrunner und Olaf Schnur die Kommodifizierung der Quartiersentwicklung und die Vermarktung von Wohnquartieren als ‚Lifestyle-Produkte‘.⁴ Demnach werden sowohl einzelne Immobilien als auch gesamte Quartiere und Städte als Marken bewertet und behandelt.⁵ Die Geografin und Stadtforscherin Susanne Heeg (2017) konstatiert die gegenwärtige Gleichstellung der Immobilien mit sonstigen Finanzprodukten, die auf Rendite ausgerichtet sind.⁶ Als Indizien nennt Heeg unter anderem die Beteiligung von Finanzmarkakteuren an Wohninvestments sowie die auf Immobilien angewendeten „Logiken des Finanzmarktes, die Normierung, Quantifizierung, Standardisierung und Benchmarking umfassen“.⁷ Zudem beobachtet Heeg eine Ausdehnung

¹ U.a. in: Saskia Sassen, *Cities in a World Economy*, Fifth Edition (Thousand Oaks: SAGE Publications, 2018); Robert Kaltenbrunner und Olaf Schnur, „Kommodifizierung der Quartiersentwicklung. Zur Vermarktung neuer Wohnquartiere als Lifestyle-Produkte“, hg. von Bundesministerium für Bau-Stadt- und Raumforschung, *Zwischen Erhalt, Aufwertung und Gentrifizierung - Quartiere und Wohnungsbestände im Wandel*, Informationen zur Raumentwicklung, Eine Zeitschrift des Bundesministeriums für Bau-Stadt- und Raumforschung, Nr. 04/2014 (2014): 10; Andrej Holm, „Gentrifizierung – mittlerweile ein Mainstreamphänomen?“, hg. von Bundesministerium für Bau-Stadt- und Raumforschung, *Zwischen Erhalt, Aufwertung und Gentrifizierung - Quartiere und Wohnungsbestände im Wandel*, Informationen zur Raumentwicklung, Eine Zeitschrift des Bundesministeriums für Bau-Stadt- und Raumforschung, Nr. 4.2014 (2014): 277–89, https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/izr/2014/4/Inhalt/DL_Holm.pdf?__blob=publicationFile&v=1.

² Sassen, Saskia: *Cities in a World Economy*, Fifth Edition, Thousand Oaks 2018, S. xvii

³ Sassen, 9.

⁴ Kaltenbrunner und Schnur, „Kommodifizierung der Quartiersentwicklung. Zur Vermarktung neuer Wohnquartiere als Lifestyle-Produkte“.

⁵ Kaltenbrunner und Schnur.

⁶ Susanne Heeg, „Finanzialisierung und Responsibilisierung - Zur Vermarktung der Stadtentwicklung“, in: *Wohnraum für alle?! Perspektiven auf Planung, Politik und Architektur*, hg. von Barbara Schönig, Justin Kadi, und Sebastian Schipper (transcript Verlag, 2017), 51, <https://doi.org/10.1515/9783839437292-004>.

⁷ Heeg, 51.

„immobilienbezogener Verwertungsmöglichkeiten“, beispielsweise in Form von Immobilien-Spezialfonds,⁸ sowie eine Professionalisierung und Spezialisierung der Vermögensverwaltung von Immobilienfonds.⁹

Als Folge der seit Ende der 1990er-Jahre zunehmenden Finanzialisierung des Wohnens nennt Heeg (2024) unter anderem die vorrangige Verwirtschaftung von Immobilien als Ware und nicht als ein Zuhause.¹⁰ Demnach führt die zunehmende „Profit- und Effizienzlogik“ in der Bewirtschaftung von Immobilien zu Wert- und Mietpreisseigerungen sowie zur Prekarisierung der Wohnverhältnisse auf dem spekulativen Mietmarkt.¹¹ Ferner diskutieren die Wirtschafts- und Immobilienmarktforscher*innen André Scharmanski und Eva Korinke in ihrem Artikel in den Informationen zur Raumentwicklung 2010, dass die Globalisierung und die Finanzialisierung der Immobilienmärkte zur Standardisierung und Krisenanfälligkeit von Gebäuden und städtischen Strukturen führen.¹² Des Weiteren beobachtet Heeg (2017) die Übertragung der Marktlogiken nicht nur auf Unternehmen und Institutionen, sondern auch auf einzelne Personen, die Immobilieneigentum zwecks finanzieller Altersvorsorge erwerben.¹³ Demnach sind Elemente der Finanzialisierung und der Deregulierung auf der Ebene des individuellen Handelns festzustellen:

In Bezug auf das Wohnen bedeutet dies, dass Individuen mehr und mehr dazu aufgerufen werden, Eigentum zu erwerben, um sich gegen Risiken des Alters abzusichern. Nicht mehr der Staat ist zuständig, mit öffentlichen Wohnungen und sozialem Wohnungsbau günstigen Wohnraum zur Verfügung zu stellen, sondern die Individuen müssen sich selbstverantwortlich um die Wohnungsversorgung kümmern.¹⁴

Die Auswirkungen der global zunehmenden Finanzialisierung der Immobilienmärkte wurden in Deutschland durch die Privatisierung kommunaler Wohnungsbestände und die Deregulierung der Wohnraumversorgung zusätzlich verschärft. So beobachten die Stadtplaner*innen Barbara Schönig et al. (2011) eine Restrukturierung der Wohnraumversorgung seit den 1980er-Jahren durch die Aufhebung der Wohngemeinnützigkeit, eine „marktförmigere“ Gestaltung sozialer Wohnraumförderung sowie eine Dezentralisierung der sozialen Wohnraumversorgung vom Bund auf die Länder und Kommunen.¹⁵ Schönig et al. beobachten zudem einen Spagat zwischen der Verringerung der Handlungsspielräume und der zunehmenden Bedeutung kommunaler Wohnungspolitik.¹⁶ Demnach führte die Privatisierung der ehemals gemeinnützigen Wohnungswirtschaft zum Verlust

8 Heeg, 50.

9 Heeg, 51.

10 Susanne Heeg, „Finanzialisierung“, in *WohnWissen: 100 Begriffe des Wohnens*, hg. von Carolin Genz, Olaf Schnur, und Jürgen Aring, 1. Auflage (Berlin: JOVIS Verlag, 2024), 65.

11 Heeg, 65.

12 André Scharmanski und Eva Korinke, „Globale Immobilienwirtschaft, internationale Immobilienmärkte – ein einführender Überblick“, hg. von Bundesministerium für Bau-Stadt-und Raumforschung, *Internationale Immobilienmärkte – globale Immobilienwirtschaft*, Informationen zur Raumentwicklung, Eine Zeitschrift des Bundesministeriums für Bau-Stadt-und Raumforschung, Nr. 5/6.2010 (2010): 327–28, https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/iZR/2010/5_6/Inhalt/inhalt.html?nn=422250.

13 Heeg, „Finanzialisierung und Responsibilisierung – Zur Vermarktlichung der Stadtentwicklung“, 51–52.

14 Heeg, 52.

15 Barbara Schönig u. a., „Paradigmenwechsel in der kommunalen Wohnungspolitik? Variationen kommunalisierte Wohnungspolitik im transformierten Wohlfahrtsstaat“, in *Variationen des Städtischen – Variationen lokaler Politik*, hg. von Marlon Barbehön und Sybille Münch (Wiesbaden: Springer Fachmedien, 2017), 30–31,

https://doi.org/10.1007/978-3-658-13394-8_2.

16 Schönig u. a., 30–31.

kommunaler Wohnungsbestände und Handlungsräume, während die Umlegung der Aufgaben der Wohnraumversorgung vom Bund auf die Länder und Kommunen zur Steigerung der Bedeutung lokaler Stadtentwicklungs- und Wohnungspolitik führte.¹⁷ Schöning et al. sprechen in diesem Kontext von der Kommunalisierung der Wohnungspolitik und von den Kommunen als Arenen der Wohnungspolitik, „in denen soziale Wohnraumversorgung diskutiert wird und gestaltet werden muss“.¹⁸ Gleichwohl stellen Schöning et al. lediglich „Anzeichen sozialer Wohnungspolitiken anstelle von Wohnungsmarktpolitiken“, aber noch keinen Paradigmenwechsel fest.¹⁹

Die Reaktion der zivilgesellschaftlichen Akteur*innen und Initiativen auf die Finanzialisierung und Privatisierung der Stadt-, Quartiers- und Immobilienentwicklung zeigt sich in selbstorganisierten Projekten, Netzwerken und Planungspraktiken, die sich von den Impulsen des Buchs „Rechts auf Stadt“ von Henri Lefebvre inspirieren lassen,²⁰ um „Alternativen verwirklichen und Missstände beheben“²¹ zu können. Diese Tendenz ist unter anderem im Bereich des Wohnens zu beobachten. So diskutieren Andrej Holm und Christoph Laimer in der Veröffentlichung „Gemeinschaftliches Wohnen und selbstorganisiertes Bauen“ (2021) die Entstehung vielfältiger Strategien zur Dekommodifizierung des Wohnens durch selbstorganisierte, gemeinschaftliche und langfristig angelegte Wohnprojekte.²² In einer 2020 veröffentlichten Studie über Wohnprojekte in Dänemark, Schweden, Hamburg und Barcelona betrachten Thörn et al. Wohnprojekte des globalen Nordens als eine kleine, jedoch nicht bedeutungslose Alternative zu vorherrschenden Wohnformen:²³

Based on our research, we argue that co-housing is not the solution to the housing crisis, at least not in the present situation. It may nevertheless be one of many solutions. And even as a housing phenomenon on a relatively small scale, it may offer important insights for those who are making efforts on a larger scale to create sustainable cities for people, not for profit.²⁴

Des Weiteren beobachten die Stadtforscher*innen Christiane Droste und Thomas Knorr-Siedow, dass einige Bundesländer, Kommunen, Banken und Stiftungen erkannt haben, „dass mit gemeinschaftlichen Wohnprojekten weit über Finanzielles hinaus eine soziale Wohn- und Stadtrendite erwirtschaftet werden kann“.²⁵ Jedoch identifizierten Droste und Knorr-Siedow 2017 eine Verbreitung mittelschichtorientierter Wohnprojekte, die sich durch eine ökologische und experimentelle Bauweise auszeichnen und nicht primär auf Bezahlbarkeit oder die Förderung sozialer Inklusion abzielen.²⁶

17 Schöning u. a., 31.

18 Schöning u. a., 34.

19 Schöning u. a., 55.

20 Christoph Schäfer, „Vorwort“, in Das Recht auf Stadt, Deutsche Erstausgabe, Nautilus Flugschrift (Hamburg: Edition Nautilus, 2016), 8.

21 Enrico Schönberg, *Bauwelt „Gemeinwohl Bauen“*, StadtBauwelt, Nr. 210 / 24.2016 (21. Juni 2016): 17.

22 Andrej Holm und Christoph Laimer, „Einleitung“, in Gemeinschaftliches Wohnen und selbstorganisiertes Bauen, hg. von Andrej Holm und Christoph Laimer (TU Wien Academic Press, 2021), 2–3, <https://doi.org/10.34727/2021/ISBN.978-3-85448-192-0>.

23 Thörn u. a., „Constraints and Possibilities for Co-Housing to Address Contemporary Urban and Ecological Crises. A Conclusion“, in *Contemporary Co-Housing in Europe: Towards Sustainable Cities?*, hg. von Pernilla Hagberth u. a. (London New York: Routledge, Taylor & Francis Group, 2020), 210.

24 Thörn u. a., 212.

25 Christiane Droste und Thomas Knorr-Siedow, „Wohnungspolitik für eine inklusive Gesellschaft“, in *Co-Housing Inclusive: selbstorganisiertes, gemeinschaftliches Wohnen für alle*, hg. von Michael LaFond, Larisa Tsvetkova, und id22: Institut für kreative Nachhaltigkeit (Berlin: Jovis Verlag GmbH, 2017), 201.

26 Droste und Knorr-Siedow, 199.

Droste und Knorr-Siedow führen die „oft beklagte Engfassung“ der Wohnprojekte auf die mangelnde Kooperation mit der öffentlichen Hand und die unzureichende wohnungspolitische Unterstützung der selbstorganisierten Wohnformen zurück.²⁷ Mithilfe einer stärkeren Unterstützung durch die öffentliche Hand sollen demnach Wohnprojekte zum einen an Relevanz für die inklusive Wohnungspolitik gewinnen²⁸ und zum anderen verstärkt eine belebende und stabilisierende Wirkung in den Quartieren zeigen.²⁹ Droste argumentiert zudem, dass Kooperationen von Kommunen und Wohnprojekten zu sozialen Innovationen und zur Entlastung staatlicher Leistungen beitragen können:

If cities do not collaborate with this new tenure, it can encourage a specific form of gated communities and reduce them to middle-class exclusivity, whereas inclusive forms of governance can lead to a wealth of social innovations that in the end could relieve cities from some of the demands for top-down provision of services.³⁰

Die Kooperationen von Kommunen mit Wohnprojekten sind demnach im Kontext der aktuellen wohnungspolitischen Herausforderungen als mögliches Instrument und als Gegenentwurf zur spekulativen Verwertung des Wohnraums zu betrachten. Angesichts der Größe der Herausforderungen durch die zunehmende Finanzialisierung des Wohnens, die Privatisierung kommunaler Wohnungsmärkte sowie die Deregulierung und Dezentralisierung der Wohnraumversorgung liegt es jedoch nahe, dass Wohnprojekte lediglich einen kleinen Lösungsbeitrag leisten können. Die Missstände auf den Wohnungsmärkten machen gleichzeitig den dringlichen Bedarf nach Gegenentwürfen zur einer spekulativen Immobilien- und Stadtentwicklung deutlich. Es lohnt sich deshalb zu untersuchen, wie Kommunen mit Wohnprojekten kooperieren und dadurch einen Beitrag zur einer gemeinwohlorientierten Wohnungspolitik leisten können.

²⁷ Droste und Knorr-Siedow, 198–99.

²⁸ Droste und Knorr-Siedow, 202.

²⁹ Thomas Knorr-Siedow, „Selbstorganisierte gemeinschaftliche Wohnprojekte haben in Deutschland eine lange Tradition“, in *StadtLabor Berlin*, hg. von wohnbund e. V. und id22: Institut für kreative Nachhaltigkeit (Berlin, 2014), 10.

³⁰ Christiane Droste, „German Co-Housing: An Opportunity for Municipalities to Foster Socially Inclusive Urban Development?“, *Urban Research & Practice* 8, Nr. 1 (2. Januar 2015): 89, <https://doi.org/10.1080/17535069.2015.1011428>.

ZIEL DIESER FORSCHUNGSSARBEIT

Ziel dieser Forschungsarbeit ist es, einen Beitrag zum Verständnis der zeitgenössischen Kooperationen von Kommunen und Wohnprojekten in Deutschland zu leisten. Sowohl die Kommunen als auch die Wohnprojekte werden dabei als lokale Akteur*innen betrachtet, die sich aktiv an der Stadt-, Quartiers- und Immobilienentwicklung beteiligen und dabei die Qualitäten des Wohnens – nicht den finanziellen Gewinn – als ihre primäre Agenda verfolgen. Die Wohnraumversorgung wird dabei in dieser Forschungsarbeit als eine kommunale Aufgabe betrachtet, die unter anderem durch die Unterstützung selbstorganisierter Wohnformen umgesetzt werden kann. Die internen Planungsprozesse, Rechts- und Organisationsformen und Handlungsfelder der Wohnprojekte sowie deren Wirkung in das Quartier und in die Stadt hinein werden im Rahmen dieser Forschung betrachtet, jedoch weder bewertet noch näher untersucht. Wohnprojekte in Form zivilgesellschaftlicher Gruppen und Initiativen werden als Entwickler*innen und Träger*innen selbstorganisierter Wohnformen verstanden, die durch ihr Wirken zur Umsetzung kommunaler Aufgaben im Sinne des Wohle der Allgemeinheit beitragen können.

IM FOKUS DIESER FORSCHUNGSSARBEIT STEHEN DIE ROLLE DER KOMMUNEN SOWIE DIE KOMMUNALEN HANDLUNGSFELDER UND INSTRUMENTE.

IN DIESEM KONTEXT WERDEN AKTEUR*INNEN, RAHMENBEDINGUNGEN UND INSTRUMENTE DER KOOPERATIONEN VON KOMMUNEN MIT WOHNPROJEKTEN AM BEISPIEL VON QUARTIERS-ENTWICKLUNGEN UND KOOPERATIVEN VERFAHREN IN TÜBINGEN, LEIPZIG UND HAMBURG UNTERSUCHT.

