

Wohnen, Arbeit und Klimawandel

Thesen zu einem spannungsreichen Wechselverhältnis

Eine Wohnungsversorgung, die den Marktdynamiken überlassen wird, führt für weite Teile der Bevölkerung immer wieder zu schweren Belastungen. Die aktuelle Wohnungsnot ist unmittelbar verbunden mit den Wandlungsprozessen des Arbeitsmarkts und den daraus resultierenden Formen sozialer Unsicherheit. In der gegenseitigen Verstärkung von prekären Beschäftigungs- und prekären Wohnverhältnissen zeigt sich die Wohnungsnot in ihrer zugespitzten Form. Gleichzeitig sind Bauen und Wohnen außerordentlich stark von fossilen Energiequellen abhängig und verbrauchen sehr viel nicht regenerierbare Ressourcen. In der aktuellen Wohnungsfrage verdichten sich die beiden zentralen Herausforderungen unserer Zeit: die soziale Ungleichheit und der Klimawandel. Dies erfordert eine Neubestimmung der Rolle des Staates und handlungsfähige Städte.¹

DIETER LÄPPLER

1 Die Wohnungsfrage: zurück auf der politischen Agenda

Die Wohnungsnot, mit der wir schon seit über zehn Jahren in Deutschland konfrontiert sind, ist primär eine städtische, vor allem eine großstädtische Frage. Zwar ist Deutschland ein Land der Ein- und Zweifamilienhäuser. Wohnen in der Stadt bedeutet jedoch überwiegend zur Miete wohnen (vgl. Krieger et al. 2021, S. 200). Und in den Städten verschwinden seit vielen Jahren mehr preiswerte Mietwohnungen als neue gebaut werden. Die Folge sind weiter steigende Mieten und Verdrängungsprozesse.

Wohnen ist längst als ein zentrales soziales Problem erkannt und zurück auf der politischen Agenda. In der Politik setzt sich offensichtlich die Einsicht durch, dass der Wohnungsbau und die Wohnungsversorgung nicht allein dem Markt überlassen werden sollten. Im Koalitionsvertrag der neuen Regierung nimmt das Themenfeld „Bauen und Wohnen“ einen wichtigen Stellenwert ein. Dort wird ein „Aufbruch in der Bau-, Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik“ angekündigt und versprochen, dass die neue Regierung „das Bauen und Wohnen der Zukunft bezahlbar, klimaneutral, nachhaltig, barrierefrei, innovativ und mit lebendigen öffentlichen Räumen“ gestalten wird (Koalitionsvertrag 2021, S. 88). Als zentrale Zielvorgabe wird der Bau von 400 000 neuen Wohnungen pro Jahr, davon

100 000 öffentlich geförderten Wohnungen, angekündigt. Im Jahr 2020 wurden in Deutschland rund 300 000 Wohnungen neu gebaut. Es geht also um eine Erhöhung der Bauproduktion um rund 100 000 Wohnungen pro Jahr. „Dafür werden wir die finanzielle Unterstützung des Bundes für den sozialen Wohnungsbau inklusive sozialer Eigenheimförderung fortführen und die Mittel erhöhen.“ (ebd.).

Was allerdings in dem Koalitionsvertrag fehlt, ist eine Analyse und Erklärung der aktuellen Wohnungsnot. Es wird nicht ausgeführt, warum es der Vorgängerregierung, die ebenfalls eine Wohnungsbauoffensive mit dem Neubau von 1,5 Mio. Wohnungen angekündigt hatte, nicht ansatzweise gelungen ist, den offensichtlichen Mangel an bezahlbaren Wohnungen zu lindern. In einem Kommentar zum neuen Koalitionsvertrag zeigt Reiß-Schmidt (2022, S. 20) auf, dass die in der Zeit der Großen Koalition bis 2020 fertiggestellten rund 800 000 Wohnungen zu fast zwei Dritteln aus Ein- und Zweifamilienhäusern und Eigentumswohnungen bestehen. Sein Kommentar lautet: „Das heizt den Wohnflächenkonsum relativ zahlungskräftiger Haushalte auch in Regionen mit entspanntem Woh-

¹ Ich danke Markus Eltges und Antonia Milbert für ihren Kommentar zu einem ersten Konzept dieses Beitrages. Mein Dank gilt zudem Martin Kronauer, Walter Siebel und Rainer Bohn für kritische Anmerkungen.

nungsmarkt weiter an, statt großstädtische Wohnungsnot zu lindern.“ Die Tatsache, dass auch die neue Regierung in ihrer Förderpolitik dem Eigenheimbau einen zentralen Stellenwert einräumt, lässt große Zweifel aufkommen, ob das vorgeschlagene Programm tatsächlich einen wesentlichen Beitrag zur Überwindung der großstädtischen Wohnungsnot liefern kann.

Mit den vorliegenden Thesen ist nicht eine kritische Auseinandersetzung mit den Zielsetzungen des Koalitionsvertrags zum Thema „Bauen und Wohnen“ intendiert. Es soll nur kurz angemerkt werden, dass – trotz der bereits angedeuteten Skepsis – in dem Vertrag einige Vorhaben angekündigt werden, die durchaus Hoffnung wecken. Dies gilt insbesondere für die Ziele, eine „neue Wohnungsgemeinnützigkeit“ auf den Weg zu bringen und eine „dauerhafte Sozialbindung“ für bezahlbaren Wohnungsbau einführen zu wollen, und nicht zuletzt für die Ankündigung, „bis 2030 Obdach- und Wohnungslosigkeit zu überwinden“ (Koalitionsvertrag 2021, S. 88 u. 92).

Es ist offensichtlich, dass die schon jahrelang anhaltende Wohnungsnot sich nicht auf die Frage von Quantitäten der zu bauenden Wohnungen reduzieren lässt. Es drängen sich sofort die Fragen auf: *Wo* wird gebaut, für *wen* wird gebaut, *wie* wird gebaut und wie werden die schon gebauten Wohnungen verteilt? Vor allem aber stellt sich die Frage nach den Akteuren und Entscheidungskompetenzen: Wer formuliert die regulativen Vorgaben, wer schafft das Baurecht, wer baut, wer finanziert, wie wird die Miete bestimmt und wer verfügt über die Wohnungen? Wohnungsversorgung ist eine komplexe Koproduktion von privaten, wirtschaftlichen und politischen Akteuren, die von starken Machtasymmetrien geprägt ist und bisher vor allem von dem Imperativ der Kapitalverwertung und Marktlogiken bestimmt wird. Wie kann eine Transformation zu mehr Gemeinwohlorientierung und Nachhaltigkeit gelingen?

Mit meinen Thesen möchte ich einige wesentliche Determinanten und Problemlagen der gegenwärtigen Wohnungsfrage skizzieren. Implizite Leitmotive sind dabei die Themen der Deregulierung und Privatisierung der Wohnungsversorgung sowie die Suche nach Gegenbewegungen in der Form einer „Einhegung“ der Marktdynamiken und von Ansatzpunkten einer selektiven „Dekommunalisierung“. Dass dies nur ein explorativer Versuch sein kann, versteht sich von selbst.

Die Thesen möchten die Dynamiken des Mietwohnungsmarktes genauer zu betrachten. Unter dieser Perspektive ist die Wohnungsvermietung ein Warenhandel, das, wie jedes andere, den Bewegungen von Angebot und Nachfrage unterliegt. Der Mietpreis setzt sich auf dem Markt über die Bewegungen von Angebot und Nachfrage durch. Die besondere Konfliktträchtigkeit der Wohnungsversorgung ergibt sich u. a. aus den sehr unterschiedlichen Determinanten von Angebot und Nachfrage des Wohnungsmarktes.

Das Angebot wird im Wesentlichen determiniert durch

- den Produktionsprozess der Wohnung, also den *Baumarkt*;
- die Finanzierung der Wohnungsproduktion, also den *Kapitalmarkt*;
- den Standort als besondere Produktionsvoraussetzung, also den *Bodenmarkt*;
- sowie durch die *infrastrukturellen und städtebaulichen Kontexte* und die damit verbundenen Versorgungsqualitäten (wie Kitas, Schulen, Einzelhandel etc.).

Die Nachfrage wird vor allem bestimmt durch

- die Höhe und die Verteilungsstruktur des verfügbaren Einkommens, die direkt oder indirekt stark durch den *Arbeitsmarkt* bestimmt werden;
- die *demografische Entwicklung*, die *Entwicklung von Haushaltsstrukturen* und vor allem durch die räumlich hochgradig selektiven *Migrationsprozesse* (z. B. in der Form unterschiedlicher städtischer Bevölkerungsentwicklungen), die direkt oder indirekt ebenfalls stark von den unterschiedlichen Dynamiken der Arbeitsmärkte abhängig sind.

Die unterschiedlichen Märkte und gesellschaftlichen Entwicklungen, die die Wohnungsversorgung determinieren, haben unterschiedliche Akteure und sehr unterschiedliche temporale und räumliche Strukturen und Dynamiken. So ist beispielsweise der städtische Arbeitsmarkt – nicht zuletzt durch die Erosion standardisierter Arbeitszeitmuster – relativ fluid und volatile, wogegen sich der Wohnungsmarkt durch die lange Lebensdauer der Gebäude (von häufig mehr als 100 Jahren) sowie die Standortgebundenheit der Wohnungen als Immobilien mit seinem Angebot nur mit großen Verzögerungen an veränderte Nachfragestrukturen anpassen kann. Wenn z. B. die Nachfrage nach Wohnraum durch eine sehr dynamische Beschäftigungsentwicklung und ein dadurch induziertes Wachstum der städtischen Bevölkerung steigt, kommt es zu einem Nachfrageüberhang, der zu umso höheren Preissteigerungen führt, je langsamer sich das Angebot an die höhere Nachfrage anpasst. Bei den Machtasymmetrien auf dem Wohnungsmarkt können die Preissteigerungen spekulativ ausgenutzt werden und zu starken Verdrängungsprozessen im Bestand führen. In solchen Konstellationen bedarf es eines wirkungsvollen Mietschutzes, z. B. einer Notbremse für Mieten in der Form einer gerichts-

2 Der Wohnungsmarkt – ein Geflecht interdependent Märkte

Obwohl die Wohnungsfrage vor allem eine soziale Frage ist, ist es notwendig, die ökonomischen Determinanten der Wohnungsversorgung und insbesondere die Funkti-

festen Deckelung des Mietenniveaus oder einer „progressiven Mietsteuer“ (Bach et al. 2021) sowie eines Umwandlungsverbotes von Miet- in Eigentumswohnungen. Diese Maßnahmen sind jedoch keine Alternative zu einer Erhöhung des Angebots an bezahlbaren Wohnungen mit dauerhafter Sozialbindung. Dazu braucht es allerdings einen klaren politischen Willen und einen langen Atem. Nur Kontinuität, bei allen erforderlichen Veränderungen und Anpassungen, führt in diesem Handlungsfeld zum Erfolg, wie das Beispiel des Wiener Gemeindewohnbaus mit seiner 130-jährigen Tradition exemplarisch zeigt.

3 „Städteboom und Baustau“ – asynchrone Entwicklungsdynamik von städtischen Arbeitsmärkten und Bauproduktion

Ein Blick auf das Wechselverhältnis von Bauproduktion und städtischen Arbeitsmärkten in den letzten 20 Jahren verdeutlicht die asynchrone Marktdynamik dieser beiden für den Wohnungsmarkt wichtigen Angebots- und Nachfrage-Determinanten. Nach dem Vereinigungsboom erreichte die Bauproduktion mit jährlichen Baufertigstellungen von 600 000 Wohnungen im Jahr 1995 einen Höhepunkt. Angesichts einer schrumpfenden Bevölkerung und einer Diskussion über De-Urbanisierung als möglichen Beginn eines säkularen Niedergangs der Städte ging die Bauproduktion kontinuierlich zurück, bis sie 2008 mit 159 000 Baufertigstellungen (Statista 2022) einen Tiefpunkt erreichte. Dieser Rückgang führte zu einem dramatischen Stellenabbau im Baugewerbe (vgl. Höh 2006). Erst seit 2010 stieg die Bauproduktion wieder mehr oder weniger kontinuierlich an und erreichte 2020 eine jährliche Baufertigstellung von rund 300 000 Wohnungen.

Überraschenderweise wuchs ab 1999 die Bevölkerung der Großstädte gegen den Trend. Die großen Städte zeigten deutliche Beschäftigungsgewinne. Die städtischen Arbeitsmärkte wurden zum entscheidenden Schwungrad der wachsenden Großstädte. Ob München, Hamburg, Berlin oder Frankfurt – sie alle profitierten von mehr Jobs und einem Zuwachs an Einwohnern. Was sich in den USA bereits Ende der 1990er Jahre als „New Urban Revival“ abzeichnete, zeigte sich nun auch in Deutschland (vgl. u.a. Geppert/Gornig 2003; Läpple 2004). Vor allem für junge Hochqualifizierte wurden die Metropolen immer attraktiver. „Mehr Jobs, mehr Menschen“, die „neue Attraktivität der Großstädte zieht gerade besserverdienende Bevölkerungsschichten zurück in die Stadt“ – so Geppert/Gornig (2010, S. 2). Die großen Städte wuchsen trotz eines nationalen Geburtendefizits. Zunächst wuchsen die Metropolen durch Binnenmigration. Ab 2014 wurde das Städtewachstum vor allem von einer hohen Auslandszuwan-

derung getragen, die dorthin ging, wo es Jobs gab. Zwischen 2000 und 2020 wuchs die Bevölkerung allein in den Top-Sieben-Städten (Berlin, Hamburg, München, Köln, Frankfurt a.M., Stuttgart, Düsseldorf) um mehr als eine Million Einwohner. Autoren des Statistischen Bundesamtes charakterisierten die dadurch entstandene Situation auf dem Wohnungsmarkt als „Städte-Boom und Baustau“ (Destatis 2019). Die Bauproduktion hat u.a. durch die relativ langen Planungs- und Fertigstellungszeiträume erst mit großer Verzögerung auf das Bevölkerungswachstum in den Großstädten reagiert. Die Autoren konstatieren einen wachsenden „Bauüberhang“ aus genehmigten, aber nicht fertiggestellten Wohnungen, da offensichtlich die Bauwirtschaft ihre Kapazitäten nur langsam an die gestiegene Nachfrage anpassen kann. Die Folgen sind bekannt. Die Preise reagieren kurzfristig sehr stark und es kommt – wie schon ausgeführt – zu Verdrängungsprozessen im Bestand.

4 Die Wohnungsfrage – Resultat einer multiplen Krisenkonstellation

Die aktuelle Wohnungsnot lässt sich jedoch nicht auf einzelne Ursachen – wie z.B. einen überbordenden Nachfragedruck – zurückführen. Die Wohnungsnot ist das Resultat einer multiplen Krisenkonstellation², in der sich unterschiedliche Probleme und Prozesse überlagern und gegenseitig verstärken. Im Zentrum dieser multiplen Krisenkonstellation steht der von Anthony Atkinson konstatierte „Inequality Turn“, also die „Ungleichheitswende“ (2016, S. 9), mit dem der globale Westen seit den 1980er Jahren konfrontiert ist. Nach Atkinson sind die soziale Ungleichheit und die damit verbundenen Formen von Prekarität, Armut und Perspektivlosigkeit – neben dem Klimawandel – die zentralen Herausforderungen unserer Zeit.

Ausgelöst und verstärkt wurde diese „Ungleichheitswende“ mit der „Marktrevolution“ der 1970er Jahre, die das Regime des Neoliberalismus eingeleitet hat (vgl. Tooze 2021, S. 24f.). Mit der „Entfesselung“ der Finanzmärkte wurden die Aktivitäten in der Realwirtschaft erschwert und das Profitstreben verstärkt auf das „Schwungrad“ der Finanzspekulation geleitet (Schulmeister 2018). Beispielhaft zeigten sich diese Dynamik und die damit verbundene Krisenhaftigkeit bei der „Subprime-Krise“ in den USA, wo die Finanzmarktdurchdringung („Finanzialisierung“) der Immobilien-, insbesondere der Wohnungswirtschaft

² Vgl. dazu die Ausführungen von Adam Tooze (2021, S. 14ff.) zum Konzept der „Polykrisis“ auf internationaler Ebene.

zu einer so toxischen Mischung aus Hypotheken-Ver- schuldungen und Spekulationen geführt hatte, dass dadurch 2008 die globale Finanzkrise ausgelöst wurde. Nur eine Politik des „Whatever it takes“ konnte bekanntlich die Katastrophe abwenden. In dieser Krise wurde dem Staat auch seine neue Rolle zugeschrieben. Er sollte sich aus der Ökonomie heraushalten, aber als Retter in der Krise bereitstehen, vor allem als Retter des „systemrelevanten“ Finanzsystems. Mit der Politik des „Whatever it takes“ schossen die Staaten weltweit mehr als drei Billionen US-Dollar in das Finanzsystem (vgl. Mazzucato 2020, S. 51).

Zur Verdeutlichung der These, dass die Wohnungsnot das Resultat einer multiplen Krisenkonstellation ist, werden im Folgenden einzelne Problemberiche benannt, die jeweils ihre eigenen Konfliktfelder und Krisenpotenziale haben.

Kommodifizierung der Wohnungsversorgung und der Daseinsvorsorge:

In Deutschland wurden die Wohnungsversorgung und große Bereiche der Daseinsvorsorge wie Wasser- und Stromversorgung, Abfallbeseitigung oder das Gesundheitssystem von einer Politik der Deregulierung, Markt- durchdringung (Kommodifizierung) und Privatisierung erfasst. Durch eine schrittweise Kommodifizierung der Wohnungsversorgung wurden die Finanzierung, Produktion und Verteilung von Wohnraum in den Markt überführt. In der Folge dieser Politik erodierte das marktferne Segment des sozialen Wohnungsbaus (vgl. dazu den Beitrag von Siebel in diesem Heft). Angesicht der sozialen Ungleichheit in den Städten hat dies fatale Folgen für die Überlastung von Haushalten durch Wohn- und Wohnnebenkosten. Nach einer aktuellen Studie von Walberg und Gniechwitz liegen in den Großstädten die Einkommen von 40 % bis 60 % der Haushalte unterhalb der Einkommensgrenzen, die zum Bezug einer Sozialwohnung berechtigen. Diese Haushalte haben also grundsätzlich einen Anspruch darauf, eine geförderte Mietwohnung zu beziehen. „Demgegenüber macht das Angebot an Sozialwohnungen bundesweit weniger als 6 % des Mietwohnbestandes aus.“ (Walberg/Gniechwitz 2020, S. 12) Auf der Grundlage einer aktuellen Baukostenauswertung geht Walberg (2021, S. 213f.) davon aus, dass „Neubauangebotsmieten mindestens im Bereich von 14 Euro bis 16 Euro pro Quadratmeter im Monat anzusiedeln sind, wenn sie nicht durch öffentliche Förderung massiv heruntersubventioniert werden.“

Bauwirtschaft – „Kostenkrankheit“

Fachkräftemangel und Materialengpässe:

Ein wichtiger Aspekt der aktuellen Wohnungsnot ist der enorme Kostensprung der Baukosten, wodurch die Marktmieten vor allem für den Neubau hochgetrieben werden. Der überproportional starke Anstieg der Baukosten (im Vergleich zu den Lebenshaltungskosten)³ hat unterschiedliche Ursachen. Die Bauwirtschaft leidet seit Jahrzehnten an einer strukturell bedingten niedrigen Arbeitsproduktivität. Daraus resultiert eine „Kostenkrankheit“, wie sie Baumol (2012) vor allem für die nicht rationalisierbaren persönlichen Dienstleistungen konstatierte. Olaf Scholz (2017, S. 142) schrieb vor ein paar Jahren: „Die Wohnungswirtschaft ist einer der wenigen Wirtschaftszweige, der ein Produkt anbietet, das sich die Mehrheit der Kundinnen und Kunden eigentlich nicht leisten kann. Hier ist Industrialisierung nötig und Standardisierung.“⁴ In dem Koalitionsvertrag findet man dann auch die Zielstellung, „serielles und modulares Bauen und Sanieren“ weiterzuentwickeln. Dies erscheint als ein plausibler Ansatz. Entscheidend wird sein, wie dies bautechnisch, architektonisch und städtebaulich umgesetzt wird.

Ein weiteres zentrales Problem der Bauwirtschaft ist der große Fachkräftemangel, der zu vielfältigen Engpässen und Kostensteigerungen führt. Eine wesentliche Ursache dafür ist in der Diskontinuität der Bauproduktion zu suchen. So hat sich durch den starken Einbruch der Bauproduktion von 1995 bis zur Weltwirtschaftskrise 2008 die Zahl der Beschäftigten mehr als halbiert. Erst seit 2009 steigt die Zahl der Beschäftigten wieder schrittweise an (vgl. Höh 2006). Expertinnen und Experten gehen davon aus, dass das Problem des anhaltenden Fachkräftemangels nur über eine verstärkte Einwanderung und eine Qualifizierungsoffensive gelöst werden kann (vgl. Beeger/Löhr 2022, S. 15).

Und schließlich leidet die Bauwirtschaft unter Engpässen bei den Baumaterialien und stark gestiegenen Rohstoffpreisen auf zunehmend globalisierten Märkten. Die enormen Preissteigerungen bei den Baustoffen machen deutlich, wie dringend der Einstieg in ein „Urban Mining“ und eine Kreislaufwirtschaft ist, die eine systematische Wiederverwendung von Rezyklaten (recycelten Materialien und wiederaufbereiteten Bauteilen) ermöglichen. Es ist ökonomisch und vor allem angesichts des Klimawandels nicht mehr tragbar, Millionen Tonnen Abrissmaterial und damit auch graue Energie als „Abfall“ auf überbordenden Mülldeponien zu entsorgen und gleichzeitig z. B. Kies aus Norwegen oder Schottland für Neubauten

3 „Seit dem Jahr 2000 ist der ökonomische Aufwand für die Erstellung eines Quadratmeters Wohnraum in Deutschland, nach den jeweils geltenden gesetzlichen, normativen und sonstig geregelten Mindestanforderungen, um gut achtzig Prozent gestiegen [...]. Das sind deutlich mehr als vierzig Indexpunkte über der Steigerung der allgemei-

nen Lebenshaltungskosten [...]“ (Walberg 2021, S. 212).

4 Bereits 1922 forderte Le Corbusier, der von der Leistungsfähigkeit der Industrie fasziniert war, die „Großindustrie muss sich des Bauens annehmen und die einzelnen Bauelemente serienmäßig herstellen.“ (1969, S. 166)

zu importieren. Der von der neuen Koalition geplante „digitale(n) Gebäuderessourcenpass“ (Koalitionsvertrag 2021, S. 90) könnte ein wichtiger Baustein für den Einstieg in eine Kreislaufwirtschaft sein, da damit transparent gemacht werden kann, welche Ressourcen und wieviel graue Energie in einem Gebäude stecken, wie das Gebäude im Rahmen eines Lebenszyklusmanagements an veränderte Ansprüche angepasst werden kann und wie bei einem möglichen Abbruch die verschiedenen Materialien und Bauelemente getrennt und als Rezyklate wiederverwendet werden können.

Kapitalmarkt – Brandbeschleuniger der Preisentwicklung und der Verdrängung:

Die seit der Weltfinanzkrise betriebene Niedrigzinspolitik der Zentralbanken hat die Preise für Wohnimmobilien in die Höhe getrieben. Nach der Finanzkrise wurde 2009 der Leitzins von der Europäischen Zentralbank auf 1% und 2014 auf null gesenkt. Mit einer gewissen Verzögerung sanken die Hypothekenzinsen auf ein historisch niedriges Niveau. Gleichzeitig schrumpften die Sparzinsen, und teilweise werden sogar Negativzinsen für Bankeinlagen fällig. Dies trieb das Geldkapital unterschiedlichster Investoren in den Immobilienbereich. Die Folgen sind bekannt: Besonders ausgeprägt war der Anstieg der Wohnungs- und Häuserpreise in den Großstädten nach der Absenkung des Leitzinses auf null (Destatis 2019, S. 9). Durch die billigen Kredite und die steigenden Immobilienpreise in den Städten wurde es auch immer attraktiver, Mietwohnungen in Eigentumswohnungen umzuwandeln. Das Geschäftsmodell ist simpel: Mit billigen Krediten ein Mietshaus kaufen, die Mieterinnen und Mieter mit oder ohne Abfindung aus dem Mietvertrag drängen, das Haus modernisieren, die Wohnungen über Teilungserklärung in Eigentumswohnungen umwandeln und diese dann mit hohem Gewinn verkaufen. Die sozialen Folgen dieses Verdrängungsmodells⁵ für die Bewohnerinnen und Bewohner und die Stadtquartiere sind fatal und vielfach untersucht und dokumentiert (vgl. u. a. Beran/Nuissl 2019).

Bodenmarkt – Kostentreiber und Ursache des „urbanen Kannibalismus“:

Das konfliktreiche Verhältnis von Bodenmarkt und Wohnungsfrage hat sich durch die finanzwirtschaftliche Durchdringung des Bodenmarkts und die damit verbundenen spekulativen Entwicklungen verstärkt. „Befeuer

durch die Nullzinspolitik hat seit der Weltfinanzkrise der Ausverkauf von Boden in Stadt und Land Fahrt aufgenommen.“ (Reiß-Schmidt 2022, S. 21) Die Mechanismen eines „finanzialisierten“ Bodenmarkts sind nicht nur enorme Kostentreiber für den Wohnungsbau, sondern sie führen auch zu einem „urbanen Kannibalismus“, das heißt zu einer bodenrentengetriebenen Verdrängungskonkurrenz, durch die die soziale und funktionale Vielfalt der Stadt unterminiert oder „aufgefressen“ wird (vgl. Läpple 2021). Die Forderungen nach einer neuen Bodenordnung als Voraussetzung bezahlbaren Wohnens sind nicht neu, aber dringender denn je (vgl. Vogel 2019). Hoffnungsvoll stimmt, dass einige Städte dazu übergehen, Bauland nicht mehr zu verkaufen, sondern in Form von Erbpacht bereitzustellen. Wichtig ist jedoch, das kommunale Erbbaurecht so zu konzipieren, dass damit auch Mietbindungen und Formen einer Wohnungsgemeinnützigkeit durchgesetzt werden können. Ein anderer wichtiger Ansatzpunkt ist das Konzept „kommunaler Baulandmodelle“, wie z. B. Münchens Modell für die „Sozialgerechte Bodennutzung“. Mit diesen Modellen soll nicht nur verhindert werden, dass private Investoren sich planungsbedingte Wertsteigerungen als leistungslose Bodengewinne aneignen, sondern den Kommunen soll damit auch ermöglicht werden, mit der Planrechtsschaffung einen bestimmten Anteil an „Sozialem Wohnraum“ oder an „Bezahlbarem Wohnraum“⁶ einfordern zu können.

Deregulierung des Arbeitsmarkts und Entgrenzung von Wohnen und Arbeiten:

Wohnen ist nicht nur ein elementares menschliches Bedürfnis, sondern auch zentraler Ort und Knotenpunkt der Reproduktion der Arbeitskraft und damit direkt oder indirekt verbunden mit dem Arbeitsmarkt. Der Arbeitsmarkt ist nach wie vor die zentrale Arena, in der die Entscheidungen über die Lebenschancen der meisten Menschen fallen. Das mit der Erwerbsarbeit erworbene Einkommen spielt eine wesentliche Rolle für ihr materielles Wohlergehen und ihre Handlungsmöglichkeiten auf dem Wohnungsmarkt. Im Fokus der Wohnungsfrage steht gegenwärtig die „Mietbelastungsquote“, also das Verhältnis von verfügbaren Einkommen und den (extrem gestiegenen) Marktmieten (vgl. dazu Holm et al. 2021). Die aktuelle Wohnungsnot hängt somit eng zusammen mit den Wandlungsprozessen des Arbeitsmarkts, durch die sich ein tiefgreifender Formwandel der Arbeit, insbesondere

5 Das wichtigste Instrument, mit dem Städte diesem spekulativen Geschäftsmodell einen Riegel vorschieben konnten – das kommunale Vorkaufsrecht – wurde durch einen Beschluss des Bundesverwaltungsgerichts im November 2021 ausgehebelt (BVerwG 4 c 1.20 – Urteil vom 09. November 2021). Im Koalitionsvertrag (2021, S. 89f.) ist dieses Problem mit der Formulierung aufgenommen, man wolle prüfen, ob sich aus dem Urteil des Verwaltungsgerichtes ein „gesetzgeberischer Handlungsbedarf“ ergebe.

Man darf gespannt sein, ob sich SPD und Grüne gegen den Widerstand der FDP durchsetzen und das kommunale Vorkaufsrecht gerichtsfest ausgestalten werden.

6 Zielgruppen für „Sozialen Wohnraum“ (ca. 6 € Kaltmiete pro m²) und „Bezahlbaren Wohnraum“ (ca. 8 € Kaltmiete) sind fast 13 Mio. Haushalte in Deutschland. Dies entspricht 56% aller Mieterhaushalte (Walberg/Gniechwitz 2020, S. 12).

eine starke Heterogenität der Erwerbsarbeit entwickelt hat. Formen sozialer Unsicherheit und Verwundbarkeit zeigen sich längst nicht mehr nur bei Arbeitslosigkeit, sondern auch verstärkt bei Erwerbstägigen. Durch unsichere Beschäftigungsverhältnisse mit mangelnder sozialer Absicherung, die Ausbreitung eines Niedriglohnsektors, Formen der Scheinselbständigkeit oder Minijobs geraten auch arbeitende Menschen in eine Zone der Prekarität. In der Verdichtung und gegenseitigen Verstärkung prekärer Beschäftigungsverhältnisse und prekärer Wohnverhältnissen zeigt sich die Wohnungsnot in ihren zugespitzten Formen.

Im Kontext der gegenwärtigen Umbrüche verändern sich die räumlichen und zeitlichen Grenzen zwischen Arbeits- und Lebenswelt (vgl. Läpple 2020). Die wohl wichtigste Form der Auflösung der tradierten Grenzen zwischen betrieblich organisierter Erwerbsarbeit und privater Lebens- und Wohnwelt ist gegenwärtig die Teleheimarbeit („Homeoffice“). Mit der Pandemie bekam diese Tendenz einer Auflösung industriell geprägter Arbeitswelten einen gewaltigen Entwicklungsschub. Wir sind mit einer Umbruchssituation konfrontiert, die vielfältige Fragen aufwirft und Folgen haben wird für die Beschäftigten, die Wohnungen, die sozialen Infrastrukturen sowie die Zukunft des Büros, des Immobilienmarkts und die Stadtentwicklung. Für die Unternehmen bietet das sogenannte „Homeshoring“ die Möglichkeit, Kosten und Probleme in die Haushalte auszulagern und Arbeitsverhältnisse weiter zu deregulieren. Für die Beschäftigten ist das Homeoffice vielfach verbunden mit der Erwartung, mehr Autonomie und Zeitsouveränität zu bekommen, den Weg ins Büro einzusparen und weniger den Zwängen einer hierarchischen Arbeitsorganisation ausgesetzt zu sein. Die Verlagerung der Arbeitswelt in den Wohnbereich hat aber sowohl Konsequenzen für den Wohnflächenbedarf als auch die räumliche Gestaltung von Wohnungen, insbesondere von Wohnungsgrundrisse. Zu den traditionellen „Grundfunktionen“ der individuellen Reproduktion – also Wohnen, Kochen, Schlafen, Hygiene – kommt nun die Erwerbsarbeit dazu, für die im Prinzip ein zusätzlicher Raum erforderlich wird. Als Alternative könnten z. B. in den Stadtquartieren wohnungsnaher *Coworking Spaces* entstehen. Im Hinblick auf die vielfach erwarteten Vorteile des Homeoffice gibt es Warnungen, diese könnten in Nachteile umschlagen. Gewarnt wird vor allem vor einer zunehmenden sozialen Isolation, einem Verlust an Öffentlichkeit, einem Verlust an arbeitsfreier Zeit und einer „Retraditionalisierung“ des Geschlechterverhältnisses (Allmendinger 2021, S. 70f.). Ganz offensichtlich ist, dass dieser neue interaktive Wirkungszusammenhang von Wohnen und Arbeiten nicht nur genau analysiert werden muss, sondern auch aktiv mitgestaltet werden sollte. Dazu könnten neue Bündnisse – z. B. zwischen Bewohnerorganisationen, Kommunen und Gewerkschaften – einen wichtigen Beitrag leisten.

Wohnen – Teil der Klimakrise und der Umweltzerstörung:

Das moderne, urbane Wohnen ist bisher mit einer schweren Hypothek für die Umwelt verbunden. Die urbane Lebensweise befreit die Bewohnerinnen und Bewohner von der direkten Abhängigkeit von der Natur und bietet ihnen eine „Apparatur umfassender Versorgung“, für die Siebel (2015, S. 112) das Konzept der „Stadtmaschine“ eingeführt hat. Die Stadt als effiziente Maschine befreit ihre Bewohner allerdings nicht nur von den Begrenzungen und Zulässungen der Natur, sondern auch von der individuellen Verantwortung für die Zerstörung der Natur. Wir leben und wohnen in einer „organisierten Unverantwortlichkeit“, wie Ulrich Beck (1988) solche Konstellationen genannt hat. Solche Formen „organisierter Unverantwortlichkeit“ sind wesentliche Ursachen des Klimawandels. Der renommierte Umweltökonom Nicholas Stern (2007) hat den Klimawandel als das Resultat des „größten Marktversagens der Geschichte“ (*the greatest market failure the world has seen*) erklärt. Denn die Märkte sind offensichtlich defizitär gestaltet, sodass es möglich war und immer noch ist, die ökologischen Kosten dauerhaft zu externalisieren und damit andere (z. B. andere Weltregionen und andere Generationen) zu belasten und zu schädigen.

Kaum ein anderer Wirtschafts- und Gesellschaftsbereich hat einen so großen ökologischen Fußabdruck, ist so stark von fossilen Energiequellen abhängig und verbraucht für seine Produktion und die tägliche Nutzung so viele nicht regenerierbare Ressourcen wie der Bereich Bauen und Wohnen. Dieser Bereich verursacht etwa ein Drittel der deutschen Treibhausgase. Bei der Herstellung, Errichtung und Nutzung von Hochbauten entstehen nach einer Studie des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR 2020) 40 % der nationalen Treibhausgas-Emissionen. Der Handlungsbedarf ist evident. Und die neue Regierung hat in dem Koalitionsvertrag ehrgeizige Ziele formuliert. Sie unterstützt das Programm „Fit for 55“ der EU, wonach bis 2030 der Treibhausgas-Ausstoß von Gebäuden (im Vergleich zu den Werten von 1990) um 55 % gesenkt werden soll und bis 2045 alle Gebäude klimaneutral sein sollen. Dieser extremen Herausforderung müssen wir uns stellen.⁷ Damit rückt neben die riesige Aufgabe eines klimaneutralen Neubaus von Wohnungen das vielleicht noch viel anspruchsvollere Feld der energetischen Sanierung des Bestands. Wurden in Deutschland in den letzten zehn Jahren 0,8 % bis 1 % der Wohnungen energetisch saniert, so muss zum Erreichen der Klima-

⁷ Nach einer aktuellen Studie im Auftrag der KfW-Bank sind für das Erreichen der Klimaneutralität in Deutschland bis Mitte des Jahrhunderts insgesamt Investitionen in Höhe von 5000 Mrd. € erforderlich. Allein für die Schaffung eines klimagerechten Wohnungsbestands sind nach dieser Studie 254 Mrd. € nötig (vgl. Burret et al. 2021). Darin sind allerdings die Kosten für die Dekarbonisierung der Wärmeversorgung noch nicht enthalten.

ziele diese Quote mindestens auf 2 % verdoppelt werden. Die Wohnungsfrage wird dadurch noch wesentlich komplizierter. Ohne kluge, proaktive staatliche Politik rollt auf Mieter und Eigentümer eine gigantische Kostenwelle zu. Aber gleichzeitig eröffnen sich damit ungemein interessante Perspektiven für eine Stärkung der urbanen Produktion und damit einer Stärkung der Integrationskraft und der Aufstiegspotenziale städtischer Arbeitsmärkte – auch für Menschen ohne Hochschulabschluss (Läpple 2018).

Erosion der Gestaltungskraft der Städte:

Städte und Kommunen sind nicht nur Stadorte für das Wohnen, sondern sie sind auch politisch konstituierte Akteure, die bei der Gestaltung einer sozial ausgerichteten oder zumindest einer marktfernen Wohnungsversorgung traditionell eine zentrale Rolle gespielt haben. Sie sind die entscheidenden Akteure bei der Schaffung des Planrechts für den Bau von Wohnungen sowie der rechtlichen Steuerung der Flächennutzung. Die Gestaltungsmöglichkeit der Städte und Kommunen wurde in den letzten zwei Jahrzehnten durch die marktliberalen Transformationen stark eingeschränkt. Gleichzeitig verschärfen sich die Problemlagen durch neue Formen der Fragmentierung der Gesellschaft und einer sozialen Polarisierung der Stadtgesellschaft. Zusätzlich zu dem verstärkten Druck durch deregulierte Märkte und einer zunehmenden Verschuldung haben viele Städte ihre Handlungsfähigkeit durch den Verkauf ihrer Flächenreserven und ihres Immobilienbestandes sowie die drastische personelle Ausdünnung ihrer Verwaltungen unterminiert. Mit dem Verkauf von hunderttausenden Wohnungen aus marktfernen kommunalen Wohnungsbeständen an Finanzinvestoren wie Cerberus/Goldmann Sachs, Blackstone, Fortress oder Morgan Stanley (also die „Heuschrecken des Finanzkapitalismus“) wurde ein Einfallstor für die „Finanzialisierung“ von Mietwohnbeständen durch börsennotierte Großkonzerne geöffnet. Aus heutiger Sicht war das ein unverzeihlicher politischer Fehler, dessen Folgen kaum mehr zu reparieren sind.

Es muss jedoch betont werden, dass sich viele Städte bewusst gegen eine Privatisierung ihrer Wohnungsbestände entschieden haben und dass es auf städtischer Ebene nicht nur massive Widerstände gegen die Privatisierung öffentlicher Dienstleistungen und der Wohnungsversorgung gab, sondern auch erfolgreiche Initiativen für eine „Rekommunalisierung“ und „Dekommodifizierung“ gibt. Ob damit auch ein Comeback der Kommunen und der Städte als gestaltende politische Akteure verbunden ist, bleibt zunächst eine offene Frage (vgl. Wollmann 2013). Ein Zurückdrängen der großstädtischen Wohnungsnot und eine einigermaßen erfolgreiche Umsetzung der Zielstellungen des Koalitionsvertrags wird es aber ohne handlungsfähige Städte nicht geben.

5 Von der Kommodifizierung zu einer Re-Politisierung der Wohnungsfrage

Mit dieser skizzenhaften Darstellung der multiplen Krisenkonstellation soll verdeutlicht werden, wie komplex die Problemlagen sind, die der aktuellen Wohnungsnot zugrunde liegen. Nachdem sich Staat und Kommunen in den letzten Jahrzehnten im Kontext einer Politik der Deregulierung und Privatisierung sukzessive aus der Verantwortung für eine sozial gerechte Wohnungsversorgung zurückgezogen haben, bedarf es eines Neuaufbruchs und einer Re-Politisierung der Wohnungsfrage. Dabei muss klar sein, dass die aktuelle Wohnungsnot in städtische Arbeits- und Lebensverhältnisse eingebettet ist und es kein Patentrezept zur Lösung dieser hartnäckigen Frage geben kann. Es bedarf eines komplexen Maßnahmenbündels und der Kooperation von sehr unterschiedlichen politischen, wirtschaftlichen und zivilgesellschaftlichen Akteuren. Neben der Verantwortung des Zentralstaats kommt, wie schon ausgeführt, den Städten und Kommunen eine zentrale Aufgabe zu. Voraussetzungen dafür sind eine kommunale Entschuldung und eine problemgerechte finanzielle Ausstattung der Kommunen. Und die Kommunen müssen über rechtliche Instrumente verfügen, mit denen sie Marktdynamiken einhegen und eine Transformation zu mehr Gemeinwohlorientierung und Nachhaltigkeit durchsetzen können. Eine Schlüsselrolle nimmt dabei die kommunale Bodenpolitik ein. Eine aktive Bodenverrätspolitik und der Aufbau eines kommunalen Bodenfonds über ein erweitertes Vorkaufsrecht zu einem sozialgebundenen Ertragswert (vgl. Reiß-Schmidt 2022, S. 22), ein Erbpachtssystem und die Konzeptvergabe bei der Überlassung kommunaler Liegenschaften sind nur einige Stichpunkte einer kommunalen Gestaltungspolitik. Vor allem aber bedarf es eines politischen Gestaltungswillens und der Bereitschaft, die bereits verfügbaren Instrumente einer sozial gerechten und nachhaltigen Stadtentwicklung unter Einbeziehung der Bewohnerinnen und Bewohner auszuschöpfen.

Die Wohnungsfrage – so drängend sie im Augenblick auch sein mag – darf nicht isoliert werden von anderen städtischen Funktionen. Vor allem müssen Wohnen und Arbeiten in vielfältiger Weise verknüpft und bisher linear ausgerichtet Bau- und Produktionsprozesse in eine Kreislaufwirtschaft transformiert werden. Eine lebendige Nutzungsvielfalt von Wohnen, Arbeiten, Kultur und Freizeit ermöglicht eine Stadt der kurzen Wege, entlastet die Umwelt und erleichtert soziale Integration. Unsere kosmopolitischen Städte mit ihren vielfältigen Bevölkerungsstrukturen und kulturellen Milieus brauchen Wohnungen für unterschiedliche Lebensentwürfe, Arbeitsplätze für verschiedenste Qualifikationen und Begabungen sowie öffentliche Räume, die keiner Verwertungslogik unter-

worfen sind, sogenannte *Commons*. Die *Commons* bieten Möglichkeiten, die vielfach beengten und isolierten Wohnungen zu verlassen und neue Formen der Kommunikation und Kooperation zu entfalten.

Angesichts der großen Herausforderungen durch die soziale Frage und die Frage des Klimawandels bedarf es nicht nur einer größeren Verantwortung des Staates, sondern einer grundsätzlichen Neubestimmung der Rolle des Staates. Der Staat kann sich nicht darauf beschränken, Märkte zu reparieren, also als „Kesselflicker“ zu agieren. Der anstehende Transformationsprozess ist nur möglich, wenn es der Politik gelingt, Märkte explizit mitzugestalten (Mazzucato 2021, S. 203) und in einer proaktiven, kollaborativen Politik unter Einbeziehung der Betroffenen Lösungsstrategien zu finden. ■

LITERATUR

- Allmendinger, J.** (2021): Es geht nur gemeinsam. Wie wir endlich Geschlechtergerechtigkeit erreichen, Berlin
- Atkinson, A.** (2016): Ungleichheit. Was wir dagegen tun können, Stuttgart
- Bach, S. / Michelsen, C. / Schmandt, M.** (2021): Eine Mietensteuer in Berlin könnte 100 000 Wohnungen bezahlbar machen. Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung: DIW aktuell Nr. 75, Berlin
- Baumol, W. J.** (2012): The Cost Disease. Why Computers Get Cheaper and Health Care Doesn't, New Haven
- BBSR (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung)** (2020): Umweltfußabdruck von Gebäuden in Deutschland. BBSR-Online-Publikation Nr. 17/2020, Bonn
- Beck, U.** (1988): Gegengifte. Die organisierte Unverantwortlichkeit, Frankfurt a. M.
- Beeger, B. / Löhr, J.** (2022): Mit Vollgas in die Bauarbeiter-Lücke, in: Frankfurter Allgemeine Zeitung vom 31.01.2022, S. 15
- Beran, F. / Nuissl, H.** (2019): Verdrängung auf angespannten Wohnungsmärkten. Das Beispiel Berlin, hrsg. von der Wüstenrot Stiftung, Ludwigsburg
- Burret, H. / Kirchner, A. / Kreidelmeyer, S. / Spillmann, T. / Ambros, J. / Limbers, J. / Brutsche, A. / Granzow, M. / Häßler, R. D.** (2021): Beitrag von Green Finance zum Erreichen von Klimaneutralität in Deutschland, Studie im Auftrag der KfW-Bank, Frankfurt a. M.
- Destatis** (2019): Städte-Boom und Baustau: Entwicklungen auf dem deutschen Wohnungsmarkt 2008–2018, Pressemitteilung vom 04.12.2021, https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2019/12/PD19_N012_122.html
- Geppert, K. / Gornig, M.** (2003): Die Renaissance der großen Städte – und die Chancen Berlins, in: DIW-Wochenbericht 26/2003, S. 411–417
- Geppert, K. / Gornig, M.** (2010): Mehr Jobs, mehr Menschen: Die Anziehungskraft der großen Städte wächst, in: DIW-Wochenbericht 19/2010, S. 2–10
- Höh, H.** (2006): Strukturwandel im Baugewerbe, in: Wirtschaft und Statistik 8/2006, S. 815–819
- Holm, A. / Regnault, V. / Sprengholz, M. / Stephan, M.** (2021): Die Verfestigung sozialer Wohnversorgungsprobleme. Entwicklung der Wohnverhältnisse und der sozialen Wohnversorgung von 2006 bis 2018 in 77 deutschen Großstädten. Hans-Böckler-Stiftung: Working Paper Forschungsförderung Nr. 217, 06/2021, Düsseldorf
- Koalitionsvertrag** (2021): Mehr Fortschritt wagen. Bündnis für Freiheit, Gerechtigkeit und Nachhaltigkeit. Koalitionsvertrag zwischen SPD, Bündnis 90/Die Grünen und FDP, https://www.spd.de/fileadmin/Dokumente/Koalitionsvertrag/Koalitionsvertrag_2021-2025.pdf
- Krieger, S. / Kortmann, K. / Kott, K. / Schöneich, C.** (2021): Wohnen, in: Statistisches Bundesamt/Wissenschaftszentrum Berlin für Sozialforschung/Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung (Hrsg.): Datenreport 2021, Bonn, S. 259–269
- Läpple, D.** (2004): Thesen zur Renaissance der Stadt in der Wissengesellschaft, in: Gestring, N. / Gläusauer, H. / Petrowsky, W. / Pohlan, J. (Hrsg.): Jahrbuch StadtRegion 2003, Opladen, S. 61–77
- Läpple, D.** (2018): Perspektiven einer produktiven Stadt, in: Schäfer, K. (Hrsg.): Aufbruch in die Zwischenstadt. Urbanisierung durch Migration und Nutzungsverschmelzung, Bielefeld, S. 151–175
- Läpple, D.** (2020): Arbeit in der Stadt, in: Breckner, I. / Göschel, A. / Matthiesen, U. (Hrsg.): Stadtsoziologie und Stadtentwicklung. Handbuch für Wissenschaft und Praxis, Baden-Baden, S. 219–232
- Läpple, D.** (2021): Thesen zum Verhältnis Stadt und Arbeit und Perspektiven einer produktiven Stadt, in: Wékel, J. (Hrsg.): Stadt macht Arbeit – Arbeit macht Stadt, hrsg. im Auftrag der Deutschen Akademie für Städtebau und Landesplanung (DASL), Berlin, S. 39–49
- Le Corbusier** (1969): 1922 – Ausblick auf eine Architektur, Gütersloh/Berlin
- Mazzucato, M.** (2020): Kapitalismus nach der Pandemie, in: Blätter für deutsche und internationale Politik 12/2020, S. 51–60
- Mazzucato, M.** (2021): Mission. Auf dem Weg zu einer neuen Wirtschaft, Frankfurt a. M. / New York
- Reiß-Schmidt, S.** (2022): Darf's ein wenig mehr sein? Wohnungspolitik in der Zeitschleife, in: DBZ – Deutsche BauZeitung 1/2022, S. 20–22
- Scholz, O.** (2017): Hoffnungsland. Eine neue deutsche Wirklichkeit, Hamburg
- Schulmeister, S.** (2018): Der Weg zur Prosperität, Salzburg/Wien
- Siebel, W.** (2015): Die Kultur der Stadt, Berlin
- Statista** (2022): Baufertigstellungen – Anzahl der Wohnungen in Deutschland bis 2020, <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/39008/umfrage/baufertigstellungen-von-wohnungen-in-deutschland>
- Stern, N.** (2007): Climate Change, Ethics and the Economics of the Global Deal. Royal Economic Society Public Lecture 2007, <https://voxeu.org/article/climate-change-ethics-and-economics>
- Tooze, A.** (2021): Welt im Lockdown. Die globale Krise und ihre Folgen, München
- Vogel, H.-J.** (2019): Mehr Gerechtigkeit! Wir brauchen eine neue Bodenordnung – nur dann wird auch Wohnen wieder bezahlbar, Freiburg u. a. O.
- Walberg, D.** (2021): Wohnen in der Stadt – oder auf dem Land?, in: Jahrbuch Architektur in Hamburg 2021/2022, hrsg. von der Hamburgischen Architekten Kammer, Hamburg, S. 212–215
- Walberg, D. / Gniechwitz, T.** (2020): Bezahlbarer Wohnraum 2021, Gutachten Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e. V., Kiel
- Wollmann, H.** (2013): Öffentliche Dienstleistungen zwischen munizipalem und privatem Sektor: „Comeback“ der Kommunen?, in: Kronauer, M. / Siebel, W. (Hrsg.): Polarisierte Städte, Frankfurt a. M. / New York, S. 242–271

AUTOR

DIETER LÄPPLER, Dr., Professor em. für Stadtökonomie und Internationale Stadtforschung, HafenCity University Hamburg. Forschungsschwerpunkte: Sozialer, ökonomischer und technologischer Wandel und Stadtentwicklung, Perspektiven einer produktiven und nachhaltigen Stadt, Digitalisierung und Stadtentwicklung.

@ dieter.laeppler@hcu-hamburg.de