



# Recht auf Wohnen – Herausforderungen für den Sozialstaat

Prof. Dr. Annette Spellerberg  
Stuttgart, 28. Januar 2020



# Gliederung

- **Was ist Wohnen?**
- **Sozialstaatlichkeit und Wohnungsversorgung**
- **Wohnungsbau und Wohnungspolitik in der DDR**
- **Wohnstandard und Wohnungsversorgung**
- **Armut und Wohnkosten**
- **Trends:**  
Reurbanisierung, Alterung, Digitalisierung, sozialstrukturelle Polarisierung
- **Was tun?**  
Recht auf Stadt-Initiativen, Gemeinschaftliche Wohnprojekte  
staatliche und kommunale Wohnungspolitik

# Wohnen ist ein existenzielles Grundbedürfnis

## Wohnungen bieten

- physischen Schutz (Witterungseinflüsse, Emissionen, Übergriffe).
- Beständigkeit im Alltag, sozial-räumliche Vertrautheit,
- den Ausgangspunkt für Aktivitäten,
- Rückzugsraum, Raum für Privatheit und Intimität,
- Ort der Kindheit und der Familie,
- Selbstbetätigung, Selbstbewusstsein, Selbstverwirklichung.
- Das Wohnen ist in jeder Gesellschaft gekoppelt an das Zusammenleben, Generationenfolge und Familienformen.

(Häußermann, Siebel 1996)

# Notwendigkeit der Steuerung des Wohnungsmarktes

- Besondere Bedeutung der Wohnung
- Marktversagen
  - Trotz einer Vielzahl von Angeboten kein „freier“ Markt: Wohnung kann nicht durch anderes Gut ersetzt werden, Unelastische Märkte: Suche ist zumeist zeitlich nicht aufschiebbar, Angebot ist nicht schnell herstellbar, hohe Produktionskosten: langsame Anpassungen
  - Diskriminierungen auf dem Wohnungsmarkt: Migranten, Familien
  - Informationsdefizit bei Mietern
  - Großer Aufwand bei Wohnungswechsel
  - Nachfrage ist strukturell schlechter gestellt
  - Preise für Eigentum kaum absehbar, bei jahrelanger Ansparzeit
  - Örtliche Teilmärkte, Wohnungen sind unverrückbar
  - Wohnungsmangel

# Sozialstaatlichkeit und Wohnungsversorgung

- Der Staat trägt die Verantwortung für die Wohlfahrt des Einzelnen
- Der Wohlfahrtsstaat gewährleistet Minimalstandards bei Einkommen, Ernährung, Gesundheit, Wohnen und Erziehung, die jedem Individuum als politisches Recht und nicht aufgrund von Wohltätigkeit zusteht (Glatzer 1980).
- Marktversagen erfordert staatliche Maßnahmen.
- Durch Gesetze, Maßnahmen und finanzielle Mittel kann der Staat versuchen, die Wohlfahrtsziele zu erreichen.

## Die Wohnung im Grundgesetz

- Das „Recht auf Wohnung“ (und andere soziale Teilhaberechte) stehen nicht im Grundgesetz (GG) und sind daher politisch in Deutschland umstritten.
- Im GG wird die Wohnung nur in Verbindung mit den Freiheitsrechten genannt: In Art. 13 GG wird die Wohnung als privater Freiheitsraum genannt, die – mit Einschränkungen – „unverletzlich“. Der Staat, Organisationen und andere Menschen dürfen sie nicht unerlaubt betreten.
- Art. 13 GG schützt also die Wohnung, aber erteilt kein sozialstaatliches Recht darauf.
- Recht auf Wohnung verankert in der Allgemeinen Erklärung der Menschenrechte (Art. 25) und in Landesverfassungen

# Wertvorstellungen im Grundgesetz

- Art. 1 GG: „Die Würde des Menschen ist unantastbar“
  - Wohnen stellt einen Teil der Würde dar
- Art. 2 Abs. 1 GG: „Die freie Entfaltung seiner Persönlichkeit“
  - Nur durch angemessene Wohnverhältnisse gegeben
- Art. 2 Abs. 2 GG: „Recht auf Leben und körperliche Unversehrtheit“
  - Ein Mindestmaß an Wohnungsversorgung



# Wertvorstellungen im Grundgesetz

- Art. 6 Abs. 1 GG: „Ehe und Familie stehen unter besonderem Schutze der staatlichen Ordnung“
  - Wohnungen müssen vorhanden sein
- Art. 11 Abs. 1 GG: „Alle Deutschen genießen Freizügigkeit“
  - ausreichendes und bedürfnisgerechtes Wohnungsangebot als Voraussetzung von Freizügigkeit



## Wertvorstellungen im Grundgesetz

- Art. 20 und 28 GG: „Deutschland ist ein demokratischer und sozialer Bundesstaat“
  - Verantwortung des Staates für die Wohnungsver-sorgung, aber viel Spielraum zur Interpretation zwischen Markt und Staat, Maßnahmen politisch umstritten

Beschreibung der Wohnungspolitik seit den 1950er Jahren:  
zunehmende Deregulierung,  
Rückzug des Staates aus der Förderung

## Wohnungsversorgung durch den Staat

- Die Bereitstellung und Verteilung von Wohnraum wird durch viele Gesetze beeinflusst, mehr als andere wirtschaftliche Güter
- 1953: Bestätigung der Funktion der „Wohnungsbewirtschaftung“ als „staatliche Aufgabe“ (Wohnraumbewirtschaftungsgesetz vom 31. März 1953, § 1 (2))

(Finanzierung von 3,3 Millionen Wohnungen durch den Staat, weitere 2,7 Millionen Wohnungen von privaten Investoren, staatlich festgelegte Mieten, Vergabe von in Privateigentum befindlichem Wohnraum an Wohnungssuchende (5 Personen/Whg., 15 m<sup>2</sup>/Person)

Simon-Philipp, Hopfner  
(Wüstenrot-Stiftung) 2013: 46



Impressionen – schlichter Zeilenbau aus den 1950er Jahren

# Wohnungsversorgung durch den Staat

- Alle Bevölkerungsschichten sollen entsprechend ihrer Bedürfnisse Eigentum schaffen können (Zweites Wohnungsbaugesetz von 1956, § 1)
- 1960er: Entschärfung des Wohnungsmangels (Gesetz über den Abbau der Wohnungszwangswirtschaft und über ein soziales Miet- und Wohnrecht vom 23. Juni 1960)
- Wohnungsmodernisierung: guten und bezahlbaren Wohnraum schaffen (Wohnungsmodernisierungsgesetz von 1976, § 1)
- 1970er: Die städtebauliche Sanierung und Entwicklung als öffentliche Aufgabe (Städtebauförderungsgesetz von 1971, § 1)
- Wohnungsbaugesetze begründen Sozialen Wohnungsbau (zinsloses Darlehen, 30-35 Jahre Tilgung, Mieten gedeckelt, Einkommensgrenzen der Mieter (75% der Bevölkerung Zugang))

## **Vier Steuerungsinstrumente:**

- **Regulierung**

- **Mietrecht (Kündigungsschutz, Mietpreisregelung)**

- **Positive finanzielle Anreize:**

- **Sozialer Wohnungsbau (Objektförderung)**
- **Steuerrecht (Mietwohnungsbau, Eigentumsbildung, Kapitalanlage) (Objektförderung)**
- **Wohngeld (Subjektförderung)**

(Harlander, Kühn 2012)



# Steuerungsinstrumente für die Wohnungsversorgung

## Direkte Förderung

### Objektförderung

Bau-/Modernisierung  
von Mietwohnungen

Bau-/Modernisierung  
von  
Eigentümerwohnungen

Zinsverbilligte Darlehen

Zinsverbilligte Darlehen

Aufwendungshilfen/-  
darlehen

Aufwendungshilfen/-  
darlehen

Bausparförderung

Ankauf von  
Belegungsrechten

Besondere Hilfen zur  
Wohnungsraum-  
versorgung

Wohnungsbeihilfe  
Wohngeld/  
Lastenzuschuss

## Indirekte Förderung

Förderung durch  
Steuervergünstigungen

Einkommenssteuer

Grunderwerbssteuer

Vermögenssteuer

Erbschaftssteuer

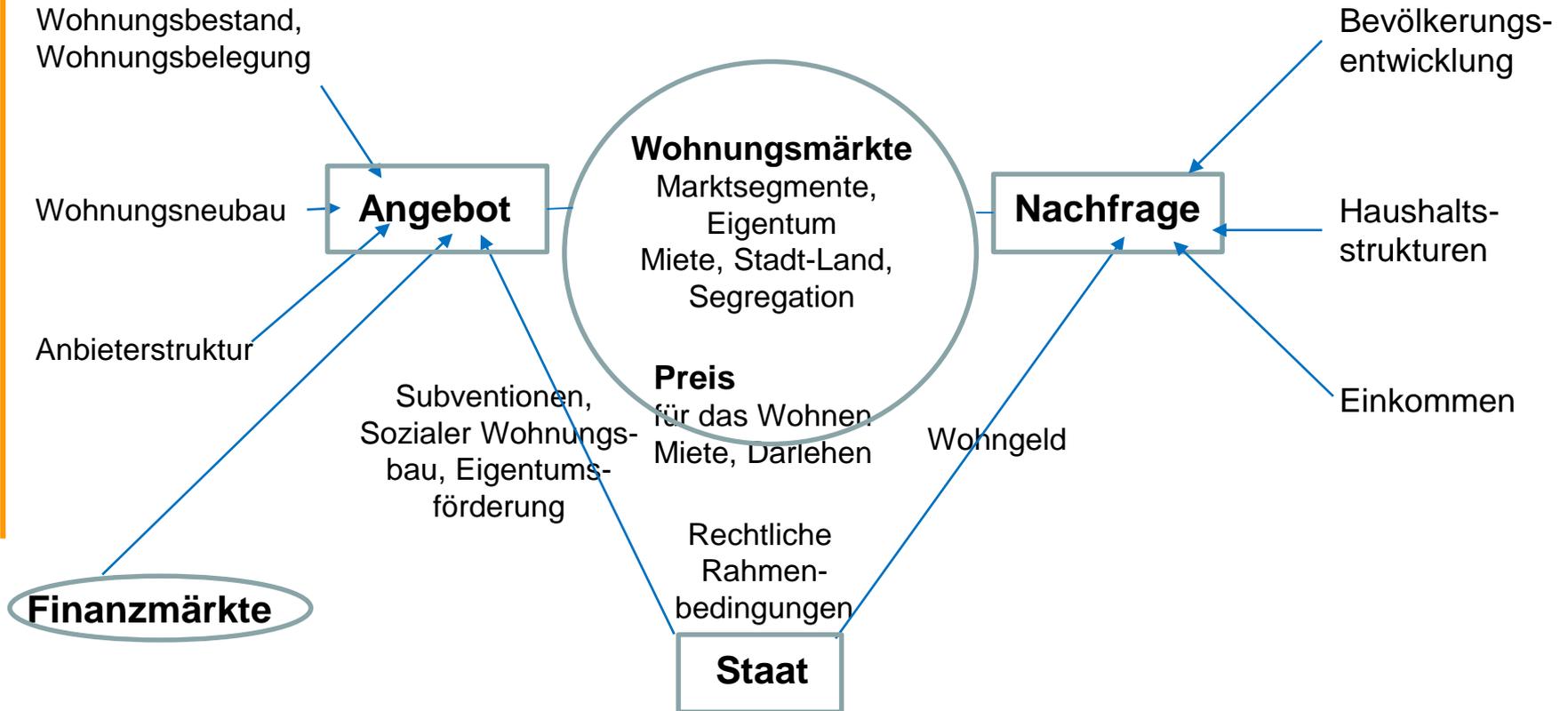
Gestaltung der Rahmen-  
bedingungen für die  
Wohnungsnutzung

Kündigungsschutz

Mietpreisregelungen

Ginski, Koller, Schmidt 2012: S. 13. RWTH Aachen

## Einflussfaktoren auf Wohnungsmärkte



# Wohnungsbau und Wohnungspolitik in der DDR

- 1950: Wohnungs- und Städtebau ist Teil der staatlichen Planwirtschaft. Ziel: soziale Gleichheit, Wohnen einkommensunabhängig. Kein Privateigentum an Boden: keine Bodenspekulation
- 1968: Recht auf Wohnraum. Fürsorgepflicht des Staates
- Wohnungen wurden vom Staat vergeben, Mieten waren sehr gering (etwa 1 Mark/m<sup>2</sup>), keine Kündigungen.
- Ziel: 1971 – 1990: 3,5 Mio neue Wohnungen (Neubau statt Erhalt), um Wohnungsmangel zu beseitigen. Industrielle Fertigung (Platte),
- Verfall stärker als Neubau (1 Mio Whg nicht mehr sanierungsfähig 1990), Großsiedlungen an Stadtrand (1/3 lebte in Plattenbauwohnungen 1990). Qualitätsmängel. (Hinrichs 1992)

# BRD: Wohnstandard und Wohnungsversorgung

- **Leitbilder:**

- familiengerechte Wohnung, Sozialisation der Kinder, gesunde Wohnverhältnisse, in Städten hohe Lebensqualität, gemischte Wohnviertel

- **Messung der Zielerreichung mit sozialen Indikatoren:**

- Zahl verfügbarer Wohnungen (3 % mehr als Haushalte)
- Ausreichende Wohnungsgrößen (1 Raum/Person als Individualraum)
- Angemessener Wohnstandard (WC, Bad/Dusche, Heizung)
- Tragbare Kosten (30% des verfügbaren Einkommens)
- Gute Wohnumwelt/gesunde Städte (Energie und Emissionen)
- Wohnungssicherheit (Kündigungsschutz)
- Streuung von Wohneigentum, geringe Segregation (Glatzer 1980)

# Indikatoren: Im Durchschnitt gute Wohnverhältnisse

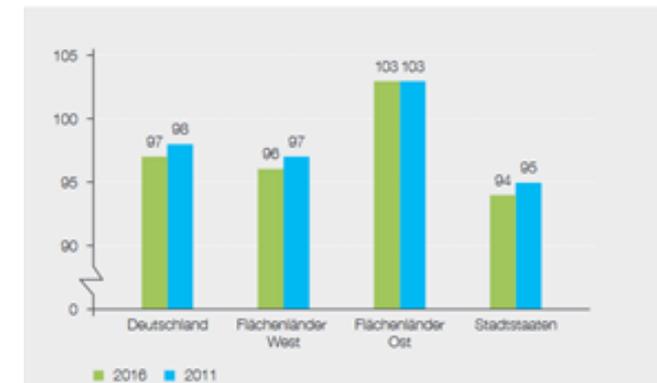
## Datenquellen:

- **amtlich:** Gebäude- und Wohnungszählung (GWZ) im Zensus, Bautätigkeitsstatistiken, Mikrozensus
- **Umfragedaten:** Sozio-ökonomisches Panel, Wohnstudien

## Ergebnisse (Zimmermann im Datenreport 2018: 217ff):

- 18,8 Millionen Wohngebäude, 83 % Ein- und Zweifamilienhäuser.
- Fläche je Person: 44,8 m<sup>2</sup>, in Stadtstaaten 39,1 m<sup>2</sup>
- Leerstand West Flächenländer: 4%,  
Flächenländer Ost: 8%, Stadtstaaten: 3%
- Eigentümer: 45 %; Stadtstaaten: 29%
- Haushaltsgröße Eigentümer: 2,4,  
Mieter: 1,8

► Abb 2 Wohnungsversorgung – Anzahl der verfügbaren Wohnungen je 100 Haushalte

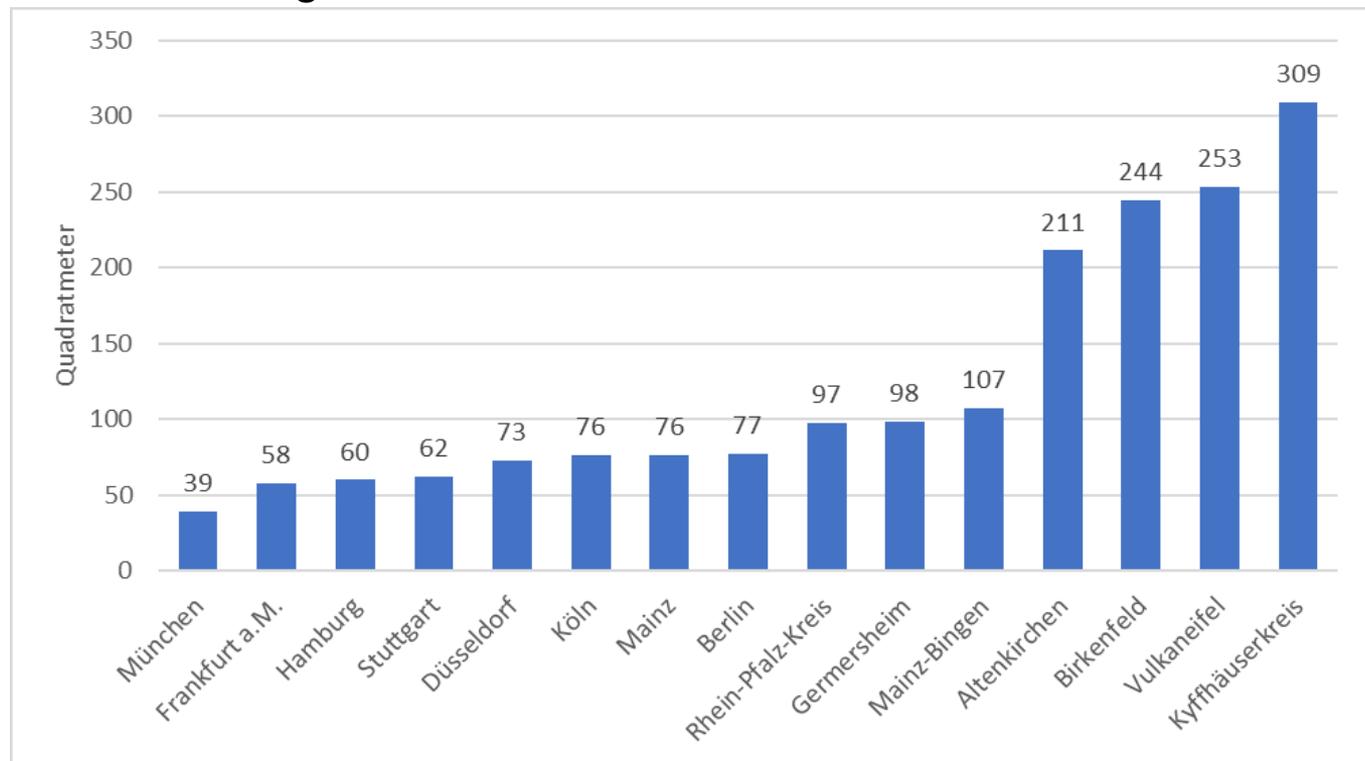


# Kosten beim Wohnen

54% Anstieg der **Baulandpreise** zwischen 2007 und 2017

Im Jahr 2018 wurden im Durchschnitt in Deutschland **264.000 Euro für den Kauf** einer Immobilie ausgegeben.

Wieviel Quadratmeter Wohnung bekommt man dafür?



Quelle: Verband der Sparda-Banken, Studie „Wohnen in Deutschland“ (2019), entnommen einem Vortrag von Steffen Kröhnert. Netzwerktag Wohnen. Mainz 2019

entnommen einem Vortrag von Steffen Kröhnert. Netzwerktag Wohnen. Mainz 2019

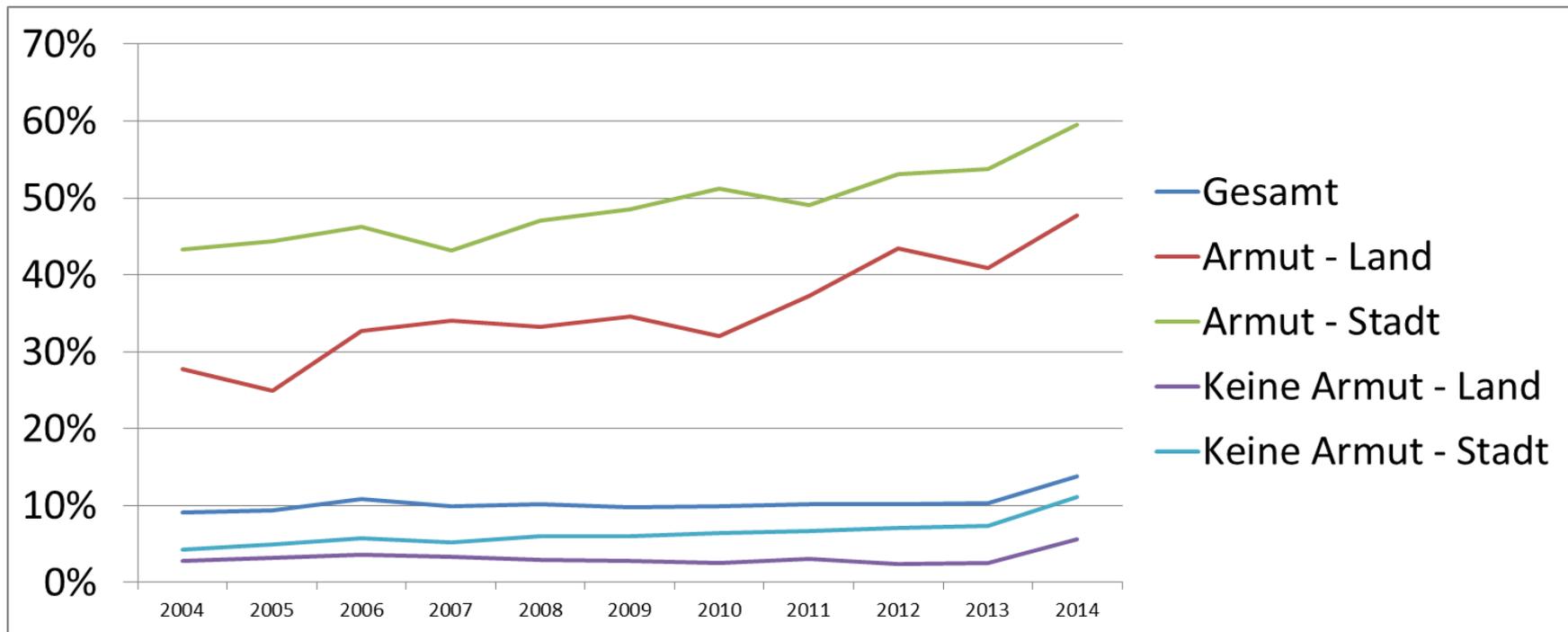
# Wohnkosten und Belastungen

- Wohnkosten haben unmittelbar monetäre Effekte in den Haushalten.
- Sie bestimmen das verbleibende verfügbare Einkommen, sowie Zugang und Höhe von Transferleistungen.
- Die durchschnittliche Mietbelastungsquote als Anteil der Miete am Einkommen beträgt 28%.
- In unteren Einkommensgruppen liegt der Anteil bei über 40%.

(Spellerberg, Giehl 2019: 143ff)



## Anteil der Haushalte mit Miete höher als 40% des Haushaltsnettoeinkommens



Datenbasis: SOEP.v31, eigene Berechnungen

## Mietbelastungsquote von mindestens 40 % nach Erwerbsstatus des Haushaltsvorstandes und Haushaltsform (2014)

	nicht arm		arm	
	Ost	West	Ost	West
Voll erwerbstätig	2	6	32	53
Teilzeitbeschäftigt	3	10	45	72
Ausbildung/Lehre	5	12	32	64
Unregelmäßig, geringfügig besch.	19	13	63	62
Nicht erwerbstätig	14	17	60	70
Rente	9	20	44	71
Alleinlebend	15	28	70	84
Partner ohne Kinder	3	9	50	77
Alleinerziehend	16	27	78	73
Partner, Kind/er < 16	2	9	46	70

*Datenbasis: SOEP.v31. Eigene Berechnungen*



## Gebäudetyp nach armer und nicht armer Bevölkerung in West- und Ostdeutschland (2014)

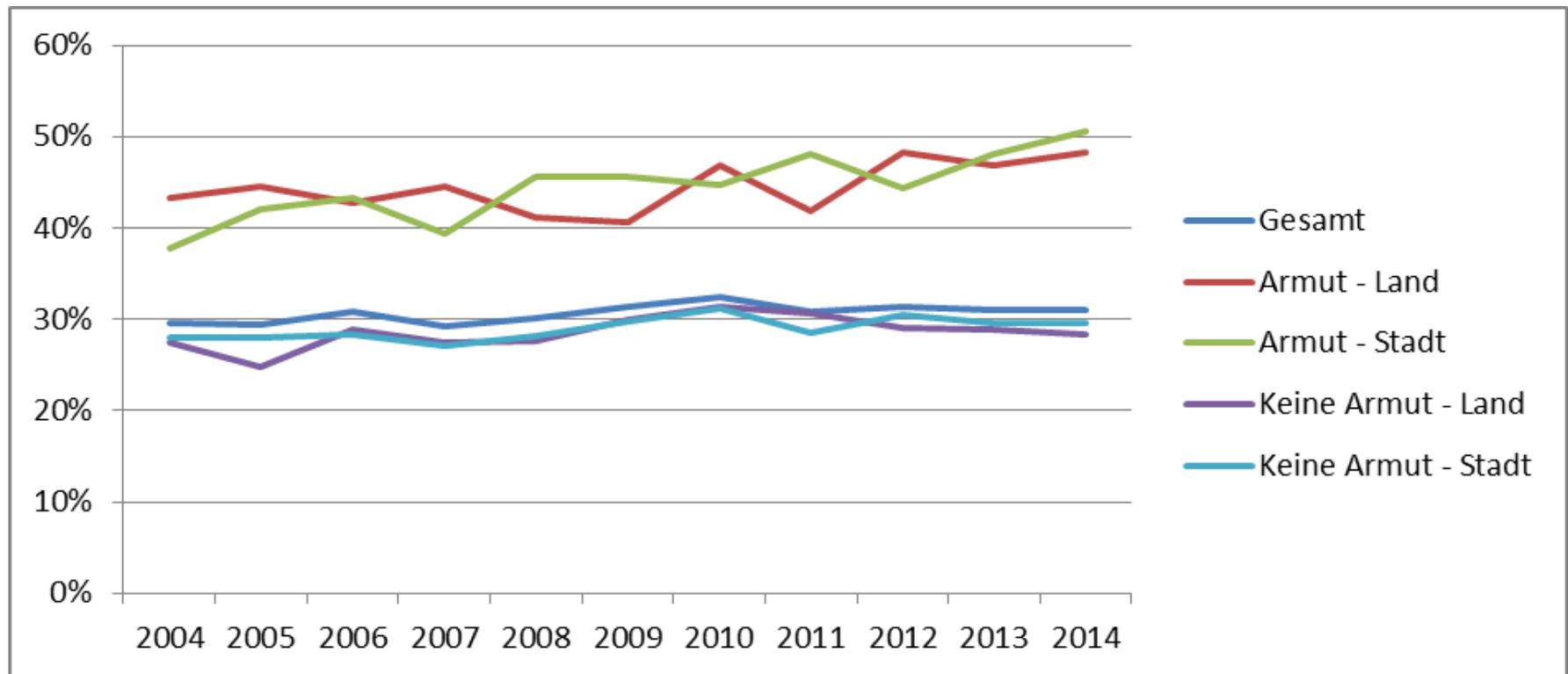
Gebäudetyp	Westdeutschland		Ostdeutschland	
	Nicht Arm	Arm	Nicht Arm	Arm
	<u>in % (Spalte)</u>			
Landwirt. Wohngebäude	2	3	4	4
Freistehendes 1-/2 Wg.	30	<b>22</b>	31	<b>18</b>
1-/2-Reihenhaus	17	14	11	<b>8</b>
Wohnhaus 3-4 Wg	11	14	8	9
Wohnhaus 5-8 Wg	21	25	21	27
Wohnhaus 9 + Wg	16	19	23	<b>31</b>
Hochhaus	2	3	2	3

14% der städtischen und 16% der ländlichen Bevölkerung sind als arm zu kennzeichnen, wenn das Standardmaß 60% des äquivalenzgewichteten Haushaltsnettoeinkommens herangezogen wird

Quelle: SOEP.v31, Haushalte, Haushaltsgewicht, Querschnitt; Sonstige nicht ausgewiesen



## Anteil renovierungsbedürftiger Wohnungen



Datenbasis: SOEP.v31, eigene Berechnungen

# Beispiel: Kaiserslautern Am Kalkofen



Quelle: Nachbarschaften in sozialen Brennpunkten; Studienprojekt am Lehrgebiet Stadtsoziologie; TU Kaiserslautern; 2007



# Am Kalkofen – Kaiserslautern



Quelle: Nachbarschaften in sozialen Brennpunkten; Studienprojekt am Lehrgebiet Stadtsoziologie; TU Kaiserslautern; 2007



## Beispiel Folsterhöhe in Saarbrücken



Foto:  
A. Spellerberg

9 Hochhäuser (6 - bis 16 Geschosse, lange Wohnscheiben (140 m),  
968 Wohnungen,  
teilweise energetisch saniert,  
Besitz der Saarbrücker Gemeinnützigen Siedlungsgesellschaft

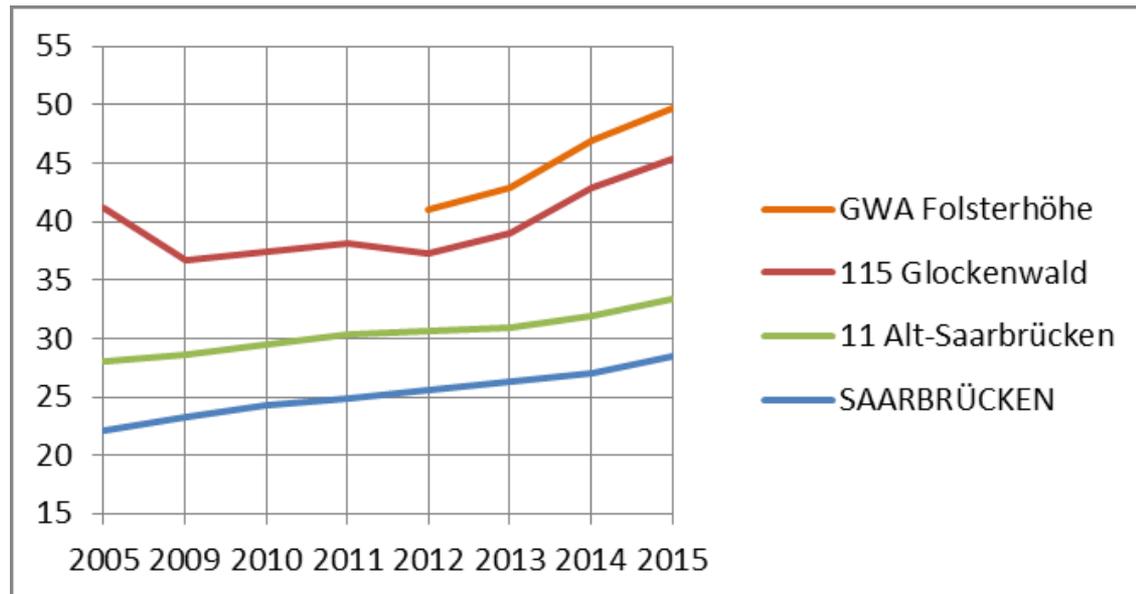
## Soziale Indikatoren: Folsterhöhe (aus dem Bericht der Caritas):

1.675 EinwohnerInnen, 22% Kinder und Jugendliche

AusländerInnen: 27 % (Saarbrücken 16 %). SyrerInnen: 122 Personen (60 anerkannte), GUS-Staaten: 80 und RumänInnen: 47.

MigrantInnen: 50 % (Saarbrücken 29 %). Mehr als 60% der Deutschen mit Migrationsgeschichte aus den ehemaligen GUS-Staaten

MigrantInnen in % der Bevölkerung



Saarbrücken, Amt für  
Entwicklungsplanung,  
Statistik und Wahlen:  
Stadtteilmonitoring  
2015

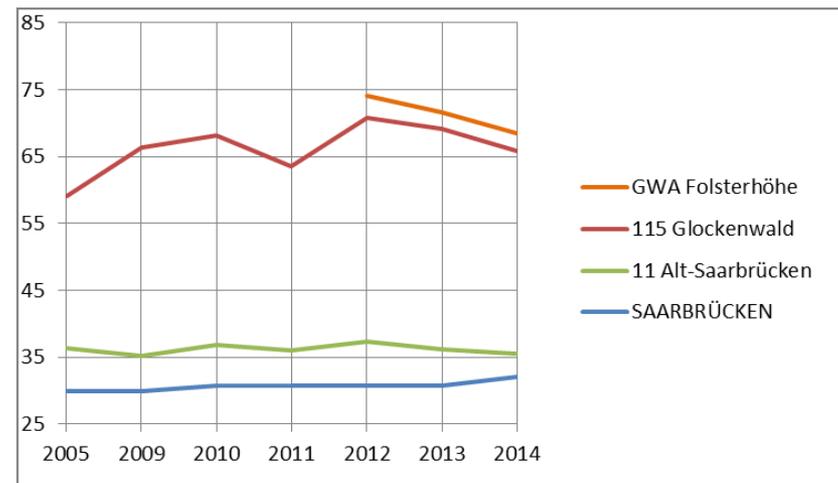
## Soziale Indikatoren (Frts.):

- 9 % Alleinerziehende
- 25 % Arbeitslos, steigend, höchster Anteil in Saarbrücken
- 53 % sind SGB II- Empfänger/innen
- 69 % der Kinder sind SGB II-Empfänger
- 31 % Grundsicherung SGB XII (Grundrente), höchster Anteil in Saarbrücken
- 33 % sozialversicherungspflichtig Beschäftigte

25 % Wahlbeteiligung

0-14 jährige BezieherInnen von Leistungen  
nach SGB II  
in % an der Bevölkerung i. d. Altersgruppe

Landeshauptstadt Saarbrücken,  
Amt für Entwicklungsplanung,  
Statistik und Wahlen:  
Stadtteilmonitoring 2014



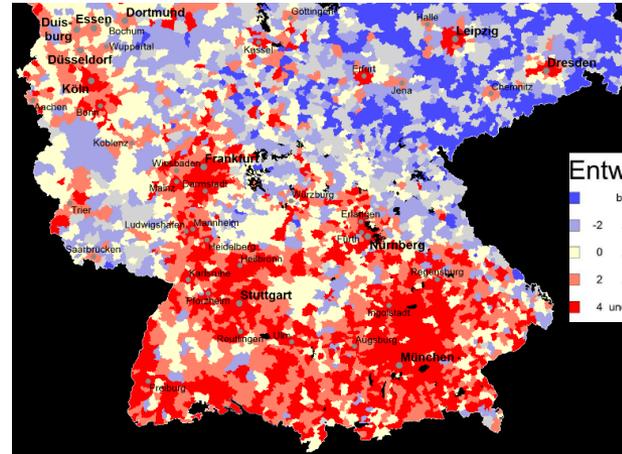
# Trends und Ursachen für die Wohnungsnot in Städten

**Reurbanisierung,  
Demografischer Wandel  
Individualisierung**

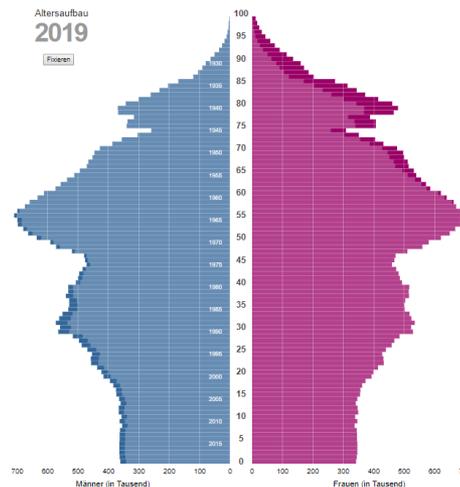
**Finanzialisierung:**

*Über eine Viertelmillion  
Wohnungen pro Jahr werden von  
ausländischen Kapitalanlegern erworben*  
(insbesondere von Bund, Ländern  
und Kommunen).

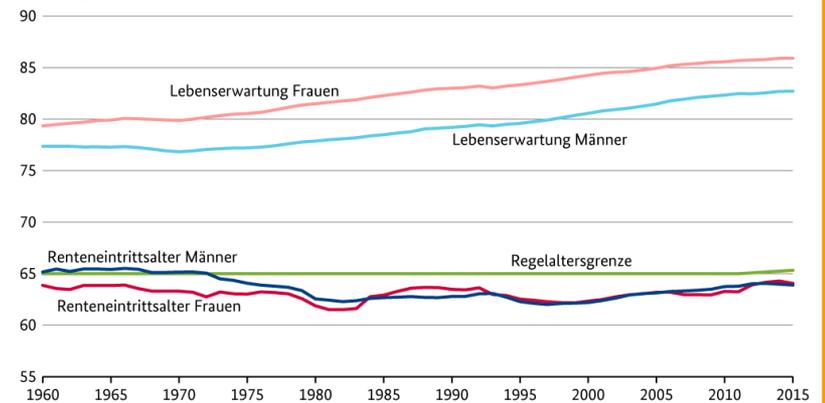
Renditeorientierter,  
privatwirtschaftlich  
professioneller  
Anbieterkreis gewinnt  
immer mehr an  
Bedeutung.  
(Kaltenbrunner,  
Waltersbacher 2014: 7)



**Entwicklung der Zahl der Einwohner in %**  
Raumbezug: Gemeindeverbände  
Zeitbezug: 2012-2017  
Datengrundlage: Fortschreibung des  
Bevölkerungsstandes des Bundes und der Länder  
Eurostat Regio Datenbank, (Stichtag 01.01. des  
jeweiligen Jahres)



Durchschnittliches Zugangsalter in eine Altersrente<sup>2)</sup>, Regelaltersgrenze für eine Altersrente sowie fernere Lebenserwartung im Alter von 65 Jahren<sup>3)</sup> (in Jahren)

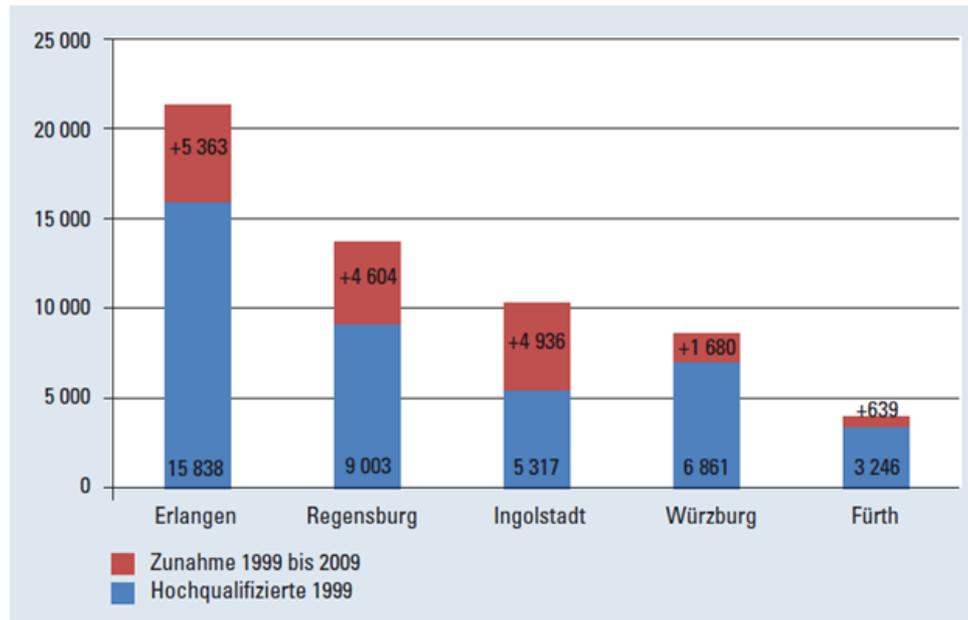


1) bis einschließlich 1992 früheres Bundesgebiet  
2) 2014 und 2015 korrigiert um Sondereffekt durch „neue“ Mütterrenten  
3) fernere Lebenserwartung um 65 Jahre erhöht dargestellt  
Datenquelle: Deutsche Rentenversicherung Bund, Statistisches Bundesamt

## Trends und Ursachen. Frts.

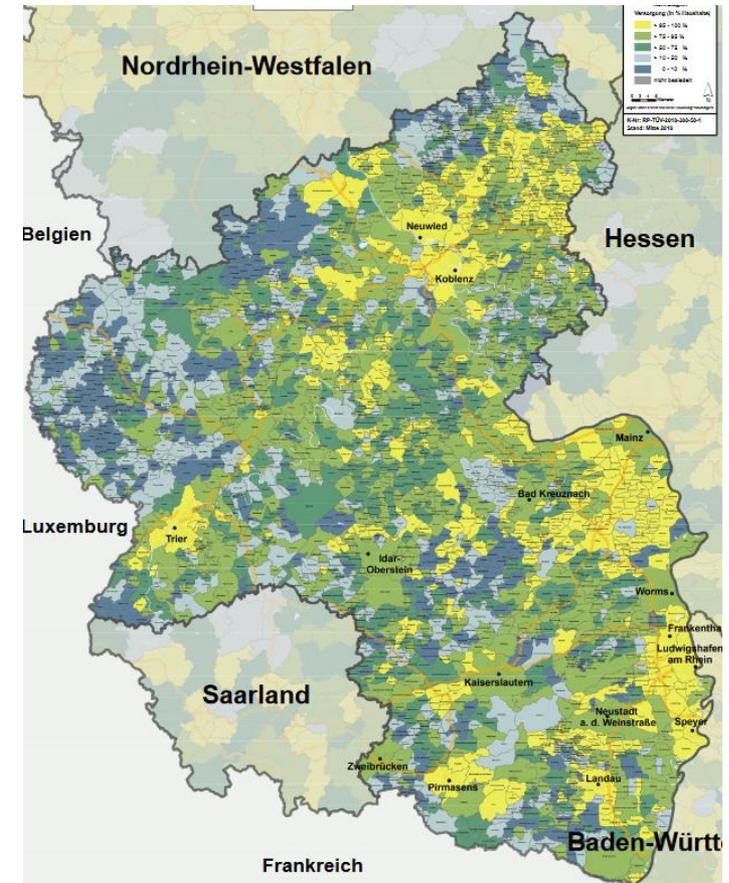
- Digitalisierung
- Arbeitsmarkt: sozialstrukturelle Polarisierung

Anzahl und Zunahme der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten mit Abschluss einer höheren Fachschule, Fachhoch- oder Hochschule, 1999 bis 2009



Quelle: Stadt Ingolstadt, Sachgebiet Stadtentwicklung und Statistik, 2011

Kraus, Schels 2012



BMVI: Breitbandatlas; 01/2020

Die Stadt als ein Mosaik kleiner Welten mit jeweils eigenen Mentalitäten.  
Eine Vielfalt in ökonomischer Hinsicht, nach der Lebens- und Haushaltsform und  
nach ethnischen, kulturellen und sozialen Merkmalen.  
Aus dieser Heterogenität entspringt eine kulturelle Qualität, eine produktive Unruhe  
die zu Unvoreingenommenheit und Akzeptieren von Fremden führt.

(Siebel 2004).



# Haushalte älterer Menschen

- Tendenz: möglichst lange Aufrechterhaltung von Selbstständigkeit.
- Beispiel Saarland: 86% der Zweipersonenhaushalte und immerhin 52% der Alleinwohnenden über 65 Jahre sind Eigentümer/innen.
- Versorgung älterer Menschen in peripheren Orten wird problematisch.
- Problem: Suburbanisierungsgebiete der 50er und 60er Jahre.  
Versorgung der allein lebenden älteren Frauen (ohne Führerschein)
- Dienstleistungen werden verstärkt gefordert.
- Umzug in innerstädtische Lagen ist häufig an den Verkauf der Immobilie geknüpft – dies wird schwieriger werden vor allem in peripheren Lagen



# Ländlicher Raum

- Leerstand von Ein- und Zweifamilienhäusern
- Desintegrierte Lagen ohne Nahversorgung und Infrastrukturen
- Fehlender Öffentlicher Nahverkehr, Mobilitätskosten
- Fehlen sozialer Infrastrukturen
- Anpassungen an heutige Qualitätsanforderungen gefordert (Energie, Grundrisse; Helligkeit, Freisitze ....)
- Vereinzelung



# Zusammenfassung

- Die demographische, technologische und wirtschaftliche Entwicklung führen zu einer steigenden Attraktivität der Zentren, einer verstärkten Nachfrage nach Wohnungen und deutlichen Preissteigerungen auf dem Wohnungsmarkt.
- Soziale Polarisierung, Gentrification, Segregation und auch Verlust von Freiräumen und sozialen Einrichtungen sind die Folge.
- Bezahlbares, energiesparendes und altersgerechtes Wohnen sind drängende Themen (*Bündnissen für bezahlbares Wohnen* auf Bundes-, Länder- und kommunaler Ebene).
- Die Jahrzehnte vor der Finanzkrise 2007/08 waren durch Privatisierungen und Deregulierungen gekennzeichnet.
- Die Neubautätigkeit war in den letzten Jahrzehnten ausgesprochen gering, Sanierungen und Modernisierungen hatten einen größeren Anteil bei der Baufertigstellung. Gebäude für Eigentümer oder für die Wohlhabenderen bei Mietwohnungen.

## Zusammenfassung (Frts.)

- Immer mehr Sozialwohnungen wurden aus der Bindung entlassen (1,2 Mio verbleiben), Anteil preisgünstiger Wohnungen sank beständig.
- Das Leitbild einer funktional, sozial und ethnisch gemischten Stadt steht angesichts zunehmender sozialräumlicher Polarisierungen vor großen Herausforderungen.
- Das Zusammenleben in Städten wird bei prekären Lebenslagen anstrengender, Wohnungen in gewünschten Lagen sind schwieriger und zum Teil gar nicht mehr zu erreichen, ökologische Standards werden selten eingelöst, und soziale Infrastrukturen brechen aufgrund des Preisdrucks in innerstädtischen Quartieren weg.
- Es fehlt an bezahlbaren Wohnungen, Nachverdichtungen, um Wohnraum zu schaffen, sowie Neubau für Mittelschichten in innerstädtischen, verkehrlich gut angebundenen Quartieren.

# Individuelle Reaktionen 1: Baugruppen, Wohnprojekte und Genossenschaften gründen,

Nicht profitorientiert, nachhaltig; Arbeit, Freizeit, Wohnen vereinen; sozial homogen



Berlin, Wilhelm-Busch-Straße 12  
 „Ökologische Ausrichtung“  
 „Gemeinsamer Garten“

Wandern Radfahren  
 Bibliothek Car-Sharing  
 Kochen Meditatives Tanzen  
 Kartenspielen Gemeinschaftskatze  
 künstlerisches Arbeiten Walken  
 Gemeinschaftliches Wohnmobil  
 Gemeinsames Einkaufen  
 Zeitung-Teilen Gemeinschaftshund  
 Feiern Frühstück Museumsbesuche  
 Musikhören Theaterbesuche  
 Yoga Film anschauen



„Ökologisch nachhaltig  
leben“,  
 „autofrei“,  
 „Gemeinschaftsgärten“

Antworten in Interviews.  
 Forschungsprojekt zu  
 Wohnprojekten. Spellerberg,  
 (Hrsg) 2019

## Reaktion 2: Proteste werden gebündelt in der Forderung: „Recht auf Stadt“ (1968 von Henri Lefebvre „*Le droit à la ville*“)

(Marxistischer Ansatz (auch David Harvey, :  
Städte sind zunehmend dem Tauschwert und der Verwertungslogik  
unterworfen, Chancen der Stadt für die Entwicklung der Menschen  
bleiben ungenutzt.)

Führender Vertreter in Deutschland:  
Andrej Holm (2011; 2014a, 2014b, u.a.),  
Soziologe, Humboldt Universität Berlin

Hamburgische Netzwerk *Recht auf Stadt* (RaS),

Weltweite Initiativen: Welt-Charta Recht auf Stadt ...



## Reaktionen 3: Kommunale Ebene

- Wohnraumversorgungskonzept erstellen
- Kooperation mit der Wohnungswirtschaft und Mieterverbänden
- Gemeinwohlorientierte Bodenpolitik, Baulandvergabe: Konzeptvergabe statt Meistbietendem (so Genossenschaften, Baugruppen und Projekte unterstützen); Flächenmanagement
- Erbbaurecht über Sonderhaushalt einführen (wg. Langfristigkeit)  
=> günstiges Wohneigentum, Verfügung über Boden in Kommunen, keine weitere Privatisierung von Boden
- Instrumente nutzen: Vorkaufsrechte, städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen, städtebauliche Verträge, Gebote (z.B. Anteile geförderter Wohnungen bei Neubau), Zwischenerwerb, Abschöpfung von Wertsteigerungen
- Trotz Schwierigkeiten, preiswert bauen zu können: Neuen Wohnraum fördern: Sozialwohnungen bauen lassen, Belegungsrechte ankaufen.
- Wohn- und Lebensqualität für geringe und mittlere Einkommen sowie auf dem Wohnungsmarkt Diskriminierte in allen Stadtquartieren verbessern.

- Subjektförderung: Wohngeld anpassen
- Runde Tische mit Energieversorgern und Job Center einrichten (2. Miete), Expertise der Bürger\*innen einbeziehen (erzwungene Umzüge); Beratungsleistungen: für die verschiedenen Gruppen einrichten und vereinfachen, Bündnisse für Wohnen schaffen
- rechtliche Rahmenbedingungen anpassen (z.B. Mietspiegel unter Berücksichtigung von Grundsicherung und Hartz IV);
- Zweckentfremdungsverbot (AirBnB), Umwandlungsverbot (Miete in Eigentum) und Erhaltungssatzungen nutzen (keine Luxusmodernisierungen zulassen), um Gentrifizierung zu vermeiden
- Bestand sichern: Ältere (energetische, seniorenfreundliche Modernisierung), Migranten, Geringverdiener berücksichtigen
- Mieten regulieren und deckeln (Lebenshaltungsindex, Kontrolle von Mietenbetrug)

## Zu Diskutieren:

- Standards senken (Balkon, Aufzug)?
- Eigentum in Städten fördern für untere und mittlere Einkommensgruppen?
- Miethaie enteignen?

Was bleibt:

Wohnungsversorgung bleibt eine öffentliche Daueraufgabe.

Quantitäten und Qualitäten entscheiden über bedarfsgerechten Wohnraum.

Kooperationen zwischen öffentlichen, privatwirtschaftlichen, genossenschaftlichen und zivilgesellschaftlichen Akteuren sind notwendig.

Recht auf Stadt-Initiativen haben zur Bewusstwerdung und Erprobung von Reformansätzen maßgeblich beigetragen.

## Literatur

- Autorenkollektiv: Das Recht auf Stadt, Hamburg: Edition Nautilus 2016
- Egner, B (2014): Wohnungspolitik seit 1945. In: Aus Politik und Zeitgeschichte. 64. Jahrgang · 20–21/2014. S. 13-19
- Ginski, S., Koller, B., Schmitt, G. (2012): IBA Berlin 2020 : Sondierungspapier „Wohnungsbau und öffentliche Förderung“. RWTH Aachen.  
<https://arch.rwth-aachen.de/go/id/cmqs/file/230959>
- Glatzer W. (1980): Wohnungsversorgung im Wohlfahrtsstaat – Sonderforschungsbericht 3 der Universitäten Frankfurt und Mannheim. Frankfurt: Campus.
- Häußermann, H., Siebel, W. (1996): Soziologie des Wohnens. Weinheim, München: Juventa
- Harlander, T., Kuhn, G. (2012): „Deutschland – „Mischung“ in Kommunalen Praxis und Wohnungswirtschaft“. In: Harlander, Tilman; Kuhn, Gerd; Wüstenrot Stiftung (Hg.) (2012): Soziale Mischung in der Stadt. Stuttgart / Zürich. S. 386 – 407.
- Harvey, D (2008): The Right to the City. New Left Review 53/2008, S. 23-40.
- Holm, A. (2011): Das Recht auf die Stadt. Blätter für deutsche und internationale Politik 8/2011, S. 89.
- Holm, A. (2014a): Wiederkehr der Wohnungsfrage. In: Aus Politik und Zeitgeschichte. 64. Jahrgang · 20–21/2014. S. 25-30
- Holm, A. (2014b): Das Recht auf die Stadt in umkämpften Räumen. Zur gesellschaftlichen Reichweite lokaler Proteste, in: Gestring, N., Ruhne, R. Wehrheim, J. (Hrsg.), Stadt und soziale Bewegung, Wiesbaden 2014, S. 43–62.
- Kaltenbrunner, Waltersbacher, M (2014): Besonderheiten und Perspektiven der Wohnsituation in Deutschland. In: Aus Politik und Zeitgeschichte. 64. Jahrgang · 20–21/2014. S. 5312
- Kraus, U., Schels, H. (2012): Ingolstadt – ein attraktiver Industriestandort der Postmoderne. In: BSR (Hrsg.): Die Attraktivität großer Städte. Bonn. S. 46-55
- Lefebvre, H. (1972): Die Revolution der Städte. Syndikat, Frankfurt a. M. (Original 1986: Le droit à la ville)
- Siebel, W. (Hrsg.) (2004): Die europäische Stadt, Frankfurt/M.: Suhrkamp
- Simon-Philipp, Ch., Hopfner, K. (2013) Das Wohnungsbauerbe der 1950er bis 1970er Jahre. Perspektiven und Handlungsoptionen für Wohnquartiere. Stuttgart: Wüstenrot-Stiftung
- Spellerberg, A.(2019): Neue Wohnformen – gemeinschaftlich und genossenschaftlich. Wiesbaden: Springer Staat. Stuttgart. S. 143-149
- Spellerberg, A., Giehl, Ch. (2019): Wohnen und Armut. Landeszentrale Für politische Bildung Baden-Württemberg. Heft 2/3 Bürger und Staat. Stuttgart. S. 143-149
- Unesco, Un-Habitat (2009): Urban policies and the right to the city: rights, responsibilities and citizenship. Paris. Unesco/<https://unesdoc.unesco.org/ark:/48223/pf0000178090>.
- Zimmermann (2018): Wohnen. In:BPB und WZB (Hrsg): Datenreport 2018. S. 217-230



# Vielen Dank für die Aufmerksamkeit!

[spellerberg@ru.uni-kl.de](mailto:spellerberg@ru.uni-kl.de)