

Manuskript für die Tagung

## **Wohnprojektetag Stuttgart 2010**

*„Anders leben als gewohnt – selbstorganisiertes gemeinschaftliches Wohnen in Stuttgart*

am 08.05.2010 in Stuttgart

---

### **Zukünftiges Wohnen in der Stadt – Herausforderungen und Perspektiven**

Ziel der heutigen Tagung ist es die Rahmenbedingungen und Perspektiven für Wohnprojekte in Stuttgart gemeinsam zu diskutieren. Die Perspektiven gemeinschaftlichen Wohnens und von Wohnprojekten sind eng mit den Wünschen und Ressourcen der daran Beteiligten verknüpft. Die Eigenlogiken von Projekten und die Dynamiken zwischen den daran beteiligten Gruppen und Personen geben oft den Ausschlag, ob und wie ein Wohnprojekt realisiert werden kann. Daneben – dass wissen alle hier Anwesenden – sind Wohnprojekte immer auch in einen wohnungswirtschaftlichen und stadtpolitischen Kontext eingebettet. Dabei geht es nicht nur um die notwendige Unterstützung durch Behörden, Banken und die politischen Entscheidungsträger/innen, sondern auch um die stadtpolitischen Effekte und wohnungspolitischen Versorgungsfunktionen der Wohnprojekte selbst.

Ich werde in meinem Beitrag versuchen diese Ebene der stadtpolitischen und wohnungswirtschaftlichen Kontexte auszuleuchten. Um den Stellenwert von Wohnprojekten in Stadtentwicklungsprogrammen beurteilen zu können, ist es sinnvoll, die allgemeinen Trends von Stadtpolitik und Stadtentwicklung zu kennen.

Fragen, auf die ich in meinem Beitrag eingehen will sind: Welche Tendenzen weisen aktuelle Stadtpolitiken auf? Vor welchen Herausforderungen stehen unsere Städte? Welche Rolle können Wohnprojekte für den Umgang mit diesen Herausforderungen spielen?

## **Gliederung:**

### 1. Aktuelle Trends der Stadtpolitik

- Neue Wirtschafts- und Sozialstrukturen
- Internationalisierung der Wohnungswirtschaft
- Unternehmerische Stadtpolitiken
- Sozialräumliche Polarisierungen

### 2. Herausforderungen der Stadtentwicklung

- Gute Wohnungen und bezahlbare Mieten
- Solidarische Nachbarschaften
- Recht auf die Stadt

### 3. Perspektiven für Wohnprojekte

## **1. Aktuelle Trends der Stadtentwicklung**

Bei aktuellen Diskussionen über die Stadtentwicklung dominieren meist die Problemperspektiven. Von demographischen Herausforderungen ist die Rede (bis hin zu Prognosen einer Vergrößerung der Gesellschaft), ökologische Perspektiven fordern ein ressourcen- und vor allem flächensparendes Bauen ein, vor dem Hintergrund zunehmender sozialer Polarisierungen in der Gesellschaft wird vor städtischen Spaltungen gewarnt und insbesondere die Versorgung von ökonomisch benachteiligten Haushalten mit angemessenen Wohnungen ist zunehmend in Frage gestellt. Zugleich klagen viele Kommunen über Haushaltsdefizite und einer wachsenden Schere von Handlungsbedarfen und tatsächlichen Finanzierungsmöglichkeiten.

Diese Entwicklungen sind ursächlich nicht auf eine selbstverschuldet falsche Politik der Städte zurückzuführen, sondern gehen auf grundsätzliche Umbrüche in der Gesellschaft. Trotzdem lohnt sich ein Blick auf die stadtpolitischen Strategien, mit diesen Herausforderungen umzugehen. Bezogen auf die Wohnungspolitik will ich auf die Aspekte veränderter Wirtschafts- und Sozialstrukturen, neuer Tendenzen einer zunehmend internationalisierten Wohnungswirtschaft und die typischen stadtpolitischen Strategien eingehen.

## **1.1. Neue Wirtschafts- und Sozialstrukturen**

Die aktuellen Stadtentwicklungsbedingungen sind als tiefgreifender Bruch mit der vergangenen Phase einer wohlfahrtsstaatlichen Organisation vieler städtischer Aufgaben anzusehen. In den Sozialwissenschaften wird diese Veränderungen als Übergang vom Fordismus zum Postfordismus oder auch als neoliberale Stadtentwicklung beschrieben.

Das *Zeitalter der fordistischen Wachstums- und Wohlfahrtsgesellschaft* konnte als Einheit von Industriegesellschaft, Wohlfahrtsorientierungen eines ausgebauten Sozialstaates und der klassischen Kleinfamilie beschrieben werden. Die Einheit von Massenproduktion und Massenkonsum wurde über keynesianische Umverteilungsinstrumente gewährleistet und hatte in der Kleinfamilie seine kongeniale Sozialstruktur. Normierte Wohnwünsche und ausgeweitete Suburbanisierungsprozesse drückten sich im damals mehrheitlich geteilten Traum vom Eigenheim aus. Das Automobil - konsumbezogener Ausdruck des Fordismus - wurde das übliche Transportmittel der Facharbeiter in die Fabrik.

Der *Übergang zum Postfordismus* ist von Veränderungen in allen drei Elementen gekennzeichnet. Ökonomisch erleben wir seit den 80er Jahren einen Übergang zur Dienstleistungsgesellschaft, die insbesondere in den entwickelten Gesellschaften die traditionelle Industrieproduktion ablöst. Ein Großteil der wirtschaftlichen Aktivitäten verlagert sich dabei in den Bereich der Finanzwirtschaft und daran angekoppelte Wirtschaftszweige. Dienstleistungen und auch Fertigungsindustrien orientieren sich nicht mehr an Massenprodukten sondern an flexiblen, individuellen Angeboten. Die Arbeitsverhältnisse verändern sich entsprechend: Tariflöhne, feste Arbeitszeiten, lebenslange Anstellungen gehören der Vergangenheit an und um einen entsprechenden Flexibilisierungsanreiz zu setzen, wurden die Sozialsysteme weitgehend liberalisiert und auf Workfare-Kriterien ausgerichtet. Sozialstrukturell kann die schrittweise Auflösung der Kleinfamilie und der ungebrochene Trend zur Individualisierung als eine Form der gesellschaftlichen Anpassung an die Anforderungen der neuen Produktionsbedingungen angesehen werden. Weder das Jetsetleben der flexiblen Manager noch die Abhängigkeit von Hartz IV stellen besonders familientaugliche Lebensbedingungen dar. Aktuelle Diskurse der Familienpolitik stellen das gemeinsame Leben mit Kindern deshalb auch als eine Art Luxus dar, der sich neben der Karriere geleistet werden kann

muss oder auf den in der Situation der Transferabhängigkeit eigentlich keinen Anspruch besteht.

*Fazit: Die veränderten Wirtschafts- und Wohlfahrtssysteme haben Auswirkungen auf die Sozialstrukturen und tragen zu einer Individualisierung, Alterung und sozialen Polarisierung der Bevölkerung bei. In der Folge steigt der Bedarf an kleinen, altengerechten und preiswerten Wohnungen sowie Lösungen für alternative Lebensentwürfe.*

## **1.2. Internationalisierung der Wohnungswirtschaft**

Globalisierung – verstanden als Internationalisierung von Wirtschaftskreisläufen – wirkt auf die lokalen Bedingungen in den Städten zurück. Die Krise der Finanzwirtschaft 2008/09 hat dies sehr deutlich demonstriert. Ausgehend von den Kreditzahlungsschwierigkeiten hunderttausender amerikanischer Hausbesitzer/-innen (sog. Subprime-Krise) ist weltweit das System der Finanzwirtschaft ins Wanken geraten und hat auch in Deutschland Unternehmen und kommunale Haushalte an den Rand des Konkurses gebracht. Ohne auf die Krisensymptome und -dynamiken genauer einzugehen, zeigt sich hier das hohe Maß an internationaler Verflechtung wirtschaftlicher Beziehungen. Dies betrifft auch – oder besser: gerade - die Wohnungsmärkte.

So sind Wohnungsbaufinanzierungen über die kreditgebenden Banken aufs engste mit der Finanzwirtschaft verknüpft. Vielfach sind es Fonds- und Anlagemodelle der Banken selbst, die als Wohnungsanbieter auftreten. Wirtschaftsgeographen wie Stefan Krätke sprechen deshalb von einer „institutionellen Verschmelzung von Grundstücks- und Kapitalverwertung“ (Krätke 1995: 223). Im Gegensatz zu langfristig und substanzorientierten Bewirtschaftungsorientierungen traditioneller Hauseigentümer/innen und Wohnungsunternehmen sind solche Finanzanlagen auf kurzfristige Gewinne ausgerichtet. Die Entwicklung der Bausubstanz selbst spielt in den Bewirtschaftungsstrategien nur eine untergeordnete Rolle. Etwas abstrakter formuliert ist also der *Übergang von einer Renten- in eine Rendite-ökonomie* zu beobachten. Auch traditionelle Hauseigentümer wollen i.d.R. Geld mit ihren vermieteten Wohnungen verdienen: Vergleichbar mit einer langfristigen Verzinsung einer Geldanlage oder der Verpachtung von Nutzflächen erwarteten sie eine kontinuierliche Einnahme aus ihrem 'Besitz' – eine 'Rente'. Entsprechend haben sie meist ein grundlegendes Interesse an einer Pflege und Instandhaltung

ihrer Häuser und einer stabilen Mieterschaft. Investitionen institutioneller Anleger hingegen orientieren sich an einer möglichst kurzfristigen Refinanzierung ihrer Investitionen und einer möglichst hohen Gewinnspanne – der 'Rendite'. Strategien sind dabei selten auf den Baubestand bezogen, sondern werden durch Wohnungsverkäufe, Umwandlung in Eigentumswohnungen und neuerdings durch Börsengänge ersetzt. In der Immobilienwirtschaft ist in diesem Zusammenhang von sogenannten 'Exit-Strategien' die Rede. Welche langfristigen Auswirkungen solche kurzfristigen Anlagemodelle im Wohnungsmarkt für die Stadtentwicklung haben, ist noch nicht umfassend erforscht. Befürchtungen beziehen sich zum einen auf eine selektive Aufwertung und Umwandlung in guten Lagen und zum anderen auf Desinvestition und Vernachlässigung der weniger einträglichen Wohnungsmarktbereiche. Verstärkt wurde die Bedeutung solcher institutionellen Anleger auf den Wohnungsmärkten in Deutschland durch die umfangreichen Privatisierungsprozesse öffentlicher Wohnungen in den vergangenen Jahren. Insgesamt wurden seit 1999 fast 1 Mio. kommunale und landeseigene Wohnungen verkauft. Der Anteil von Immobilien im Besitz internationaler Investoren wird mittlerweile auf fast 30 Prozent geschätzt. Damit steigt auch die Gefahr der zunehmenden Spaltung der Städte in sehr teure und gute Wohnlagen und große Segmente der Vernachlässigung.

Verstärkt wird diese Polarisierungstendenz durch die relative Stabilität von Wohnungsmarktinvestitionen. Als Krisenreaktion konnten Immobilienmakler gerade in den vergangenen Monaten einen deutlichen Anstieg der Nachfrage im Bereich hochwertiger Wohnimmobilien feststellen. Gerade im Vergleich zu risikoreichen Anlagen in Fonds und Aktien erscheint vielen Anleger/innen eine Investition ins beständige „Beton-Gold“ als attraktive Alternative. Diese gestiegene Nachfrage nach hochwertigen Wohnungen wirkt sich auf die Struktur der privat finanzierten Neubauangebote aus. Neubauten in den Städten sind überwiegend im Bereich von hochwertigen Eigentumswohnungen zu verzeichnen – preiswerte Mietwohnungen hingegen werden kaum noch errichtet, so dass (regional differenzierte) Wohnungsmangelsituationen entstehen.

*Fazit: Die Internationalisierung und Finanzialisierung der Wohnungswirtschaft verstärkt die Gefahr räumliche Spaltungen und verschärft (vor allem in Städten mit angespannten Wohnungsmärkten) den Mangel an preiswerten (Miet-)Wohnungen.*

### **1.3. Unternehmerische Stadtpolitik**

Ein zentraler Trend der Stadtentwicklung der vergangenen Jahre, der sich auf die Wohnungsversorgung auswirkt wird als Übergang zu 'unternehmerischen Stadtpolitiken' beschrieben. Mit dem Begriff der „unternehmerischen Stadt“ werden verschiedene Aspekte einer Neuordnung des Städtischen im neoliberalen Zeitalter beschrieben. Als wesentliche Dimensionen einer unternehmerischen Orientierung benennt der britische Politikwissenschaftler Bob Jessop (1997) folgende Dimensionen:

Eine unternehmerische Orientierung der Stadtpolitik im Rahmen einer *interurbanen Raumkonkurrenz* im Wettstreit um Ansiedlung von Wirtschaftsstandorten, Zuzug zahlungskräftiger Eliten und der erfolgreichen Positionierung der Stadt in einem internationalen Maßstab. Städte nehmen sich dabei in der Konkurrenz zu anderen Städten wahr und sehen die Aufgabe von Stadtpolitik vor allem darin, die jeweilige Wettbewerbsfähigkeit der Stadt zu stärken. Oft sind es spektakuläre Großprojekte, internationale Messen und Großereignisse, mit denen die Städte versuchen, sich von den anderen 'Konkurrenten' abzuheben. Die verstärkte Zuwendung und Zubereitung der Stadt für die Interessen und Bedürfnisse der umworbenen Bevölkerungsgruppen und Unternehmensansiedlungen geht in der Regel zu Lasten ausgegrenzter Bevölkerungsgruppen und einer sozial orientierten Stadtentwicklung.

Eine zweite unternehmerische Orientierung der Stadtpolitik wird in der *Ökonomisierung bzw. Verbetriebswirtschaftlichung städtischer Aufgaben und Leistungen* sichtbar. Diese Ebene der unternehmerischen Orientierung der Stadtpolitik richten sich stärker nach innen, also auf das Selbstverständnis städtischen Handelns bzw. städtischer Unternehmensbeteiligungen und Liegenschaften. Insbesondere das Verständnis gegenüber „öffentlichen Unternehmen“ unterliegt im Kontext einer Wettbewerbsorientierung zunehmend einer Restrukturierung. Insbesondere die Durchsetzung einer Ökonomisierung vormals öffentlicher Betriebe bzw. Leistungen, die gezielten Privatisierung von Beteiligungen und die Einführung neuer Managementprinzipien bei der Reorganisation von Verwaltungsaufgaben stehen für diesen internen Aspekt einer unternehmerischen Stadtentwicklung. Insbesondere die an Kennziffern ausgerichtete Effizienzorientierung muss als Entpolitisierung und Entsozialisierung öffentlicher Aufgaben interpretiert werden.

Als eine dritte unternehmerische Orientierung wird eine *kreative Steuerung ökonomischer und administrativer Prozesse* ohne den Einsatz eigenen Kapitals verstanden. Dieses Idealbild des unternehmerischen Handels – so die Philosophie vieler Stadtregierungen – könnte trotz der chronisch überforderten Stadtkassen eine politische Steuerung der Stadtentwicklung gewährleisten. Doch in der Realität bestimmen in der Regel die privaten Investoren in öffentlich-privaten Kooperationsbeziehungen die Richtung und Konditionen bestimmter Entwicklungen.

Dieser Trend zu einer unternehmerischen Orientierung der Stadtpolitik kann als ein „Ende der Stadt als staatlicher Veranstaltung“ (Heeg 1998) angesehen werden. In fast allen Bereichen der öffentlich-administrativen Steuerung stehen frühere Instrumente und Programme zur Disposition. Der Rückzug des Staates oder eben der Stadt als Träger öffentlicher Aufgaben vollzieht sich in allen Bereichen. Grundsätzlich können fast alle städtischen Regulations-, Förder- und Ausgleichsinstrumente auf die drei zentralen Steuermedien Geld, Recht und Eigentum zurückgeführt werden. Die Reduktion von Förderprogrammen und Spardiktate zur Haushaltssanierung stehen ebenso für den aktuellen Trend des Abschieds von der wohlfahrtsorientierten Stadtpolitik wie die Deregulierung im Bereich von Verordnungen und Planungseingriffe und die Privatisierung öffentlicher Unternehmen und Liegenschaften.

*Fazit: Unternehmerische Stadtpolitiken reduzieren die traditionellen Ausgaben und Aktivitäten einer Sozial-, Wohlfahrts- und Umverteilungspolitik, unterwerfen öffentliches Handeln betriebswirtschaftlichen Kriterien und orientieren sich stärker an gewünschten Zuzügen und Ansiedlungen als an den Bedürfnissen der Bestandsbevölkerung.*

#### **1.4. Segregation – die Gefahr städtischer Spaltungen**

Diese beschriebenen Veränderungen der Stadtentwicklungsbedingungen schränken die Handlungsfähigkeit der Städte und der Stadtpolitik ein, mit den Herausforderungen veränderter gesellschaftlicher Rahmenbedingungen produktiv umzugehen. Diese Veränderungen bestehen im Einzelnen aus:

- der Erosion der wirtschaftlichen Basis industrieller Produktion und der *Übergang zur Dienstleistungsgesellschaft*

- *dem Abschied von fordistischen Regulationsmodi* und der Reduzierung staatlicher Eingriffe in vielen städtischen Bereichen und
- ökonomische, politische und soziale *Globalisierungs/Internationalisierungseffekte*

Die sozialstrukturelle Effekte die im Zusammenhang mit diesen Veränderungen beobachtet werden sind eine zunehmende *soziale Polarisierung* zwischen den schnell wachsenden neue Dienstleistungsklassen einerseits und dem neuen und alten Prekariat andererseits. Sozialstatistisch wird dieser Trend als Auflösung der Mittelschichten beschrieben. Die grafische Darstellung Einkommensverteilung ließe sich dabei als der Übergang von einer Zwiebelstruktur (breite Mittelschichten, wenige Extremeinkommen, geringe Polarisierung) zu einer Sanduhr beschrieben (ausgedünnte Mittelschichten, Zunahme der Extrem-einkommen oben und unten, starke Polarisierung).

Verknüpfen sich solche *sozialen Spaltungen* mit ungleichen Entwicklungen von Nachbarschaften und Stadtgebieten entstehen sozial-räumliche Spaltungen der Stadt. Luxusenklaven der Reichen und Geschäftszentren auf der einen Seite stehen dann Armenvierteln und Ghettos gegenüber. In der Stadtforschung wird dann von Segregation gesprochen – also von der Ungleichverteilung sozialer Gruppen im Raum. In vielen anderen Ländern sind solche Entwicklungen schon seit langem zu beobachten: die Ghettos der Schwarzen in den USA oder die Banlieus in den französischen Vorstädten sind bekannte Beispiele für solche sozial-räumlichen Polarisierungen. Neben den bereits bestehenden sozialen Benachteiligungen werden die Bewohner/innen dieser Viertel dann auch noch über ihren Wohnort benachteiligt. Schlechte Wohnverhältnisse, defizitäre Infrastrukturen und eine negative Stigmatisierung verwandeln die Viertel der Benachteiligten in Orte der Benachteiligung und verstärken so den Prozess gesellschaftlicher Ausgrenzung.

In Deutschland gibt es einen relativ breiten gesellschaftlichen Konsens, solche Ausgrenzungsverhältnisse zu verhindern. Stadtpolitiken orientieren sich zumindest in den Leitbildern am Ideal der Sozialen Mischung und auch Förderprogramme wie das „Bund-Länder-Programm Soziale Stadt“ zielen auf eine Überwindung sozialer Segregation. Doch wie beschrieben, entspricht die Praxis in vielen Städten diesen Ansprüchen nur selten. Die meisten Programme setzen auf der

Symptom-Ebene an und versuchen in den bereits benachteiligten Nachbarschaften die Situationen zu verbessern. Die Ursachen städtischer Spaltungen – soziale Polarisierungen und ein gespaltenes Wohnungsangebot – werden nur selten zum Gegenstand politischer Interventionen.

*Fazit: Sozialräumliche Spaltungen in der Stadt gefährden den gesellschaftlichen Zusammenhalt und stellen insbesondere die Wohnungsversorgungssysteme vor neue Herausforderungen.*

## **2. Herausforderungen für die Wohnungspolitik**

Eine Wohnungsversorgung, die sowohl den veränderten demografischen Strukturen als auch den drohenden sozialen Spaltungen in der Gesellschaft gerecht werden soll, kann sich nicht auf quantitative Aspekte einer Angebots-Nachfrage-Balance beschränken. Neue Perspektiven der Wohnungsversorgung müssen verschiedene Dimensionen berücksichtigen:

- die Ebene der *individuellen Wohnungsversorgungssituation*, die als klassische Wohnungsfrage lange Zeit im Zentrum der Wohnungspolitik stand,
- eine *quartierliche Ebene*, bei der insbesondere die Nachbarschaftsqualitäten ins Zentrum gestellt werden, sowie
- eine *(stadt)politische Ebene* auf der grundsätzliche Fragen städtischer Entwicklungen und des Rechts auf Teilhabe ausgehandelt werden

### **2.1. Gute Wohnungen und bezahlbare Mieten**

Die wohnungspolitischen Diskussionen konzentrieren sich seit den ersten Beschreibungen des Wohnungselends im Zeitalter der Industrialisierung auf die sogenannte *Wohnungsfrage* (Teuteberg 1986; Rodriguez-Lores 1996). Darunter verstanden werden letztendlich drei Dimensionen der Wohnungsversorgung:

Die *quantitative Wohnungsfrage* stellt die Anzahl der notwendigen Wohnungen zur angemessenen Versorgung der Bewohner/innen einer Stadt in den Mittelpunkt. Insbesondere in Zeiten der Wohnungsnot, also des Mangels an Wohnraum und der darauf zurückzuführenden Überbelegungen stehen Fragen des Wohnungs-

neubaus auf der politischen Tagesordnung. Die Wohnungsversorgung in dieser Dimension ist nicht nur eine Funktion der Anzahl freier Wohnungen oder belegbarer Wohnfläche, sondern bedarf in der Regel einer differenzierten Analyse des Wohnungsbestandes und der Nachfrage. Insbesondere Fragen des *Zugangs zu bestehenden Wohnungsversorgungssystemen* können als eine aktuelle Version der quantitativen Wohnungsfrage verstanden werden.

Die *qualitative Wohnungsfrage* konzentriert sich auf die Ausstattung und Nutzungsweisen der Wohnungen. Insbesondere in der Frühphase der Wohnungspolitik standen dabei hygienische und baupolizeiliche Aspekte im Vordergrund. Mit den Forderungen nach „Licht, Luft und Sonne“ wurden insbesondere die miserablen Wohnverhältnisse in den Mietskasernen kritisiert. Zentrale Instrumente für diesen Bereich der Wohnungspolitik sind rechtliche Regelungen und Verordnungen im Bereich des Bau- und Planungsrechtes. Aktuelle Versionen dieses Aspektes der Wohnungsfrage können z.B. im Bereich der altersgerechten Wohnungsgestaltung oder ressourcenschonender Bauweisen gefunden werden. Im Kern der qualitativen Wohnungsfrage steht eine Definition von Angemessenheit, die sich anders als in der aktuellen Sozialgesetzgebung nicht an einem Höchst- sondern vielmehr an einem *Mindeststandard der Wohnungen* orientiert.

Als dritte Dimension der Wohnungsfrage wurde lange Zeit das *Vertragsverhältnis zwischen Wohnungseigentümer/innen und Wohnungsnutzer/innen* verstanden. Dabei geht es einerseits um rechtliche Fragen der Wohnsicherheit (etwa Kündigungsschutz, Mietgesetzgebung) aber auch um die konkrete Ausgestaltung des ungleichen Verhältnisses zwischen Vermietern und Wohnungsnutzenden. Unter aktuellen Stadtentwicklungsbedingungen ist dies insbesondere für die Bereiche der *Mitbestimmung und Beteiligung von Bewohner/innen* von Relevanz.

*Fazit: Eine sozial orientierte Wohnungsversorgung muss nicht nur für alle Bevölkerungsgruppen den Zugang zu angemessenen Wohnungen sichern, sondern auch Möglichkeiten zur Mitbestimmung und Gestaltung der eigenen Wohngelegenheiten einräumen*

## **2.2. Solidarische Nachbarschaften**

Ein zweites Element der stadtpolitischen Utopien, die auch international diskutiert werden, ist die Stärkung der Nachbarschaften insbesondere zur Bewältigung

von politischen, ökonomischen und sozialen Ausgrenzungen. Die Nachbarschaft wird dabei als eine Ressource beschrieben, die genutzt werden kann, um alltagsbezogene Probleme der Bewohner/innen besser zu lösen. Aus einer abstrakteren Perspektive stellt sich die *Nachbarschaft* – verstanden als Gemeinschaft der Bewohner/innen ebenso wie als materiell infrastrukturelle Ausstattung eines Wohnquartiers – *als räumliche Konzentration von Gebrauchswerten der Stadt* dar. Im Gegensatz zu tauschwerten Aneignungspraktiken (in der in der Regel der Zugang zu Dienstleistungen und Gütern monetär erkaufte wird) weisen Nachbarschaften *Elemente der direkten und kollektiven Aneignung, des Tausches sowie der öffentlichen Versorgung* auf. Diese Gebrauchswert-qualitäten von Nachbarschaften sind abhängig von der Fülle, Qualität und Variabilität marktferner Beziehungen und Nutzungsstrukturen.

Bestandteile solcher gebrauchswertgeprägten Nachbarschaften sind die Möglichkeiten zur *Entstehung und Entfaltung sozialer Netzwerke*, die *physisch/materielle Ausstattung öffentlicher Räume* sowie die *Versorgung mit öffentlichen Dienstleistungen und Einrichtungen*. Stadtpolitische Programme die eine Stärkung von Nachbarschaften zum Ziel haben, müssen sich daran messen lassen, ob diese drei Bedingungen tatsächlich gestärkt werden.

Die Strukturen der Wohnungsangebote müssen daher immer auch danach beurteilt werden, inwiefern sie diese nachbarschaftlichen Strukturen stabilisieren und stärken können. Insbesondere die wohnungswirtschaftlichen Auf- und Abwertungs-dynamiken stellen gewachsene Nachbarschaftsbeziehungen in Frage. Mit der Modernisierung und Stadterneuerung geht regelmäßig ein Bevölkerungsaustausch einher, der für viele Verdrängte den Verlust nachbarschaftlicher Bindungen bedeutet. In den internationalen Debatten wird im Zusammenhang mit Gentrificationprozessen sogar von einem *Right to Community* gesprochen – weil die sozialen Kosten der Verdrängung nicht nur über steigende Wohnkosten ermittelt werden könnten, sondern vielmehr auf den Verlust an Nachbarschaft zurückzuführen sind.

*Fazit: Stadterneuerung und Wohnungsneubau stehen daher immer auch vor der Herausforderung, die Durchlässigkeit der Wohnungsversorgung für ökonomisch benachteiligte oder anderweitig diskriminierte Haushalte zu gewährleisten. Insbesondere in Aufwertungsgebieten kann dies nur durch die Etablierung von marktfernen Wohnungsbeständen gelingen.*

### **2.3. Recht auf die Stadt**

Die zunehmenden Polarisierungstendenzen der Gesellschaft spiegeln sich im städtischen Kontext als eine räumliche Spaltung der Stadt wider. Aus- und Einschlüsse von städtischen Teilräumen und Infrastrukturen sind dabei ein zentrales Moment der Ausgrenzung. Neben den typischen Segregationseffekten einer quartierlichen Benachteiligung reproduziert sich die Ausgrenzung auch über den Zugang zu bestimmten städtischen Leistungen und Angeboten. Ökonomische, soziale und auch rechtliche Zugangsbarrieren verstärken die Ausgrenzung benachteiligter Gruppen. Steigende Preise für den Nahverkehr oder Kulturangebote treffen Haushalte mit geringen finanziellen Ressourcen stärker als andere, an Staatsbürgerschaften gekoppelte Leistungen schließen viele nicht legalisierte Migrant/innen aus, privatisierte Räume und Orte unterliegen den oftmals selektiven Hausrechten der Eigentümer/innen. Das „Recht auf die Stadt“ geht inhaltlich auf den französischen Soziologen Henri Lefebvre zurück, der ein „Recht auf den Nichtausschluss“ von den Qualitäten und Leistungen der urbanisierten Gesellschaft formulierte (Lefebvre 1990: 160). Das Verständnis von Stadt bleibt bei Lefebvre jedoch nicht auf der physisch-materiellen Ebene städtischer Infrastrukturen stehen, sondern schließt die Ebenen der Repräsentationen des Städtischen mit ein. Gemeint sind damit alle Formen des diskursiven und instrumentellen Entwurfs künftiger städtischer Entwicklungen. Recht auf die Stadt – so ließe sich dieses Verständnis zusammenfassen – beschränkt sich nicht auf die konkrete Benutzung städtischer Räume, sondern umfasst ebenso den Zugang zu den politischen und strategischen Debatten über die künftigen Entwicklungspfade.

*Fazit: Wohnungspolitische Visionen und Vorschläge sollten sich daher nicht auf die 'technische Ebene' künftiger Wohnformen und ihrer Gestaltung beschränken, sondern sich in die Auseinandersetzungen, wie wir uns die 'Stadt der Zukunft' vorstellen, einbringen: Wie kann eine ökologisch sinnvolle Organisation von Stadt und Wohnen sozial gerecht gestaltet werden? Welche Rolle können und sollen marktförmige, staatlich-öffentliche und selbstorganisiert-gemeinschaftliche Versorgungssysteme und Projekte bei der Gestaltung der Zukunft einnehmen? Fragen wie diese weisen weit über den engen Kontext der Wohnungsversorgung hinaus und können nur im Rahmen gesamtstädtischer/gesellschaftlicher Auseinandersetzungen geklärt werden.*

### 3. Herausforderungen und Perspektiven für Wohnprojekte

Aus einer sozialen Perspektive könnten insbesondere die folgenden Orientierungen als handlungsleitend für eine sozial orientierte Stadt- und Wohnungspolitik angesehen werden:

- die ausreichende Versorgung mit und ein uneingeschränkter Zugang zu Wohnungen, städtischen Infrastrukturen und Versorgungsleistungen insbesondere für die Ausgegrenzten,
- die Vermeidung von räumlichen Verfestigungen der sozialen Polarisierung in Form von steigender Segregation und der Entstehung von benachteiligten und benachteiligenden Wohnquartieren sowie
- das Auffangen der Verluste öffentlicher und parlamentarisch legitimierter Politik durch den Auf- und Ausbau von direkt- und basisdemokratischen Beteiligungsmomenten.

In allen drei Bereichen können Wohnprojekte einen spezifischen Beitrag leisten und konkrete Projekten können sich an diesen Zielen orientieren.

Die Entwicklung von Städten und auch ihrer Wohnungsversorgungssysteme lassen sich immer auf die Prinzipien von *Markt, Staat und Selbstorganisation* zurückführen. Insbesondere eine marktförmige Wohnungsversorgung kann die beschriebenen Herausforderungen der Stadtentwicklung nicht bewältigen und auch die klassischen Instrumente der öffentlichen Steuerung tragen zur Zeit nicht zu einer sozialen Stadt- und Wohnungspolitik bei.

Wohnprojekte können für die Wohnungsversorgungssysteme der Städte Versorgungs-, Entlastungs-, Vorbild- und Experimentierfunktionen übernehmen.

- *Versorgungsfunktionen* beziehen sich dabei nicht nur auf die quantitative Anzahl der versorgten Haushalte, sondern insbesondere auf die Erweiterung der Zugänglichkeit von Wohnungen für möglichst breite Kreise der Bevölkerung.
- *Entlastungsfunktionen* von Wohnprojekten beziehen sich insbesondere auf Stadträume mit besonders angespannten Wohnungsmärkten und Aufwertungsgebieten, in denen sie Wohngelegenheiten insbesondere für die am Markt nicht durchsetzungsfähigen Gruppen bieten.

- *Vorbildfunktionen* von Wohnprojekten sollten sich insbesondere auf Aspekte der marktfernen Bewirtschaftung beziehen. Allein die Tatsache, dass es realisierbare Alternativen (wie beispielsweise die Modellprojekte des Miethäusersyndikats) gibt, kann den Stellenwert solidarischer und sozialer Kriterien bei der Stadtentwicklung stärken.
- *Experimentierfunktionen* von Wohnprojekten kann sich sowohl auf die bauliche Gestaltung und energetisch-ökologische Innovationen beziehen als auch auf gemeinschaftliche Wohnformen oder marktferne Finanzierungs- und Bewirtschaftungsmodelle.

*Diese Potentiale sind nicht nur ein gutes Argument für die Realisierung und Förderung von Wohnprojekten sondern sollten zugleich als Orientierung, Maßstab und Anspruch für die einzelnen Projekte dienen. Wohnprojekte müssen sich – wie auch marktförmige und öffentliche Wohnungsangebote – daran messen lassen, ob sie Antworten und Lösungen für die hier skizzierten Herausforderungen der Stadtentwicklung bieten können.*