

DOI: 10.5771/0342-300X-2022-3-243

# Projekte, Instrumente und Konzepte einer alternativen Wohnungspolitik

## Neue Wohnungsgemeinnützigkeit, neue Genossenschaften und Wohnen als soziale Infrastruktur

Soziale, ökologische und demografische Herausforderungen des Wohnens betreffen die gesamte Gesellschaft, doch sie stehen einem überwiegend privat organisierten Wohnungsmarkt gegenüber. Die Durchsetzung von Gemeinwohlzielen im Bereich des Wohnens setzt die möglichst weitgehende Dekommodifizierung und Demokratisierung des Wohnungswesens voraus. Dieser Beitrag gibt einen Einblick in wohnungspolitische Alternativen, die auf solche gemeinwirtschaftlichen Wohnbauträger setzen. Näher betrachtet werden dabei neue Projekte des genossenschaftlichen und gemeinschaftlichen Bauens, Vorschläge für eine Neue Wohnungsgemeinnützigkeit und Konzepte, die Wohnen als Soziale Infrastruktur völlig neu denken.

ANDREJ HOLM

### 1 Einleitung

Wohnen ist Grundbedürfnis, Lebensmittelpunkt und Schutzraum. Nicht erst seit der Pandemie ist die Bedeutung der Wohnverhältnisse für unser Wohlbefinden, unsere Gesundheit und unsere Lebensführung bekannt. Wohnen ist aber auch Ausdruck von Lebensstilen und sozialen Ungleichheiten. Haushalte mit eingeschränkten ökonomischen Ressourcen leben in der Regel auf weniger Wohnfläche, in älteren Gebäuden – mit meist geringerer Qualität – und häufiger zur Miete als im selbstgenutzten Eigentum (Holm et al. 2021b, S.13f.). Zudem haben sie eine deutlich höhere Mietkostenbelastung und sind weitgehend von der Versorgung mit leistbaren, angemessenen und bedarfsgerechten Wohnungen ausgeschlossen. Knapp die Hälfte der Großstadthaushalte überschreitet mit ihren Mietzahlungen die Grenze der Leistbarkeit von 30 % des Haushaltsnettoeinkommens (ebd., S.62f.). Steigende Angebotsmieten erschweren zudem den Zugang zu angemessener Wohnungsversorgung. In den Großstädten mit besonders angespannten Wohnungsmärkten (Wohnungsnotlagen) liegen die Angebotsmieten für drei Viertel aller Haushalte über der Leistbarkeitsgrenze (Raabe/Holm 2021, S.98). Diese Krise der sozialen Wohnversorgung ist eine der Wohnungsfragen im 21. Jahrhundert, die in vielen Städten eine große Dringlichkeit aufweist.

Ein zweiter Aspekt der Wohnungsfrage ist mit den ökologischen Herausforderungen unserer Zeit verbunden. Über 40 % der Treibhausgasemissionen in der Bundesrepublik gehen auf die Herstellung, Errichtung, Modernisierung sowie auf die Nutzung und den Betrieb von Wohn- und Nichtwohngebäuden zurück (BBSR 2020, S.14f.). Auch die fortschreitende Versiegelung von bisher un bebauten Flächen ist Raubbau an den natürlichen Ressourcen (Umweltbundesamt 2021).

Hinzu kommt eine mangelnde Passfähigkeit von demografischen Anforderungen, Wohnwünschen und den baulichen Strukturen im Bestand. Während immer mehr Menschen – oft bis ins hohe Alter – allein wohnen, wurde der größte Teil des Wohnungsbestandes für Kernfamilien gebaut, die die Sozialstruktur des letzten Jahrhunderts prägten. So stehen in den Großstädten nur knapp über 14 % der Wohnungen mit Wohnflächen unter 45 m<sup>2</sup> einem Anteil von fast 46 % Alleinwohnenden gegenüber (Mikrozensus 2018).<sup>1</sup> Der ökologisch problematische Anstieg des Wohnflächenverbrauchs ist nicht nur Ausdruck veränderter Wohnwünsche, sondern geht auch auf den Mangel an

<sup>1</sup> Daten zu Personen je Haushalt und Wohnflächen beziehen sich auf eine Auswertung von Mikrozensusdaten im Rahmen des Forschungsprojektes „Einkommen, Miete, Ungleichheit“ der Hans-Böckler-Stiftung (siehe Holm et al. 2021b).

Alternativen zurück. Gerade vor dem Hintergrund einer alternden Gesellschaft mit wachsenden Pflegebedarfen fehlen zudem die räumlichen Voraussetzungen für gemeinschaftliche Wohnformen, in denen gegenseitige Unterstützung und geteilte Pflegearbeit realisiert werden könnten.

Die sozialen, ökologischen und demografischen Herausforderungen des Wohnens betreffen die gesamte Gesellschaft, doch fast 90 % aller Wohnungen in Deutschland gehören Privatpersonen oder kommerziellen Unternehmen (BBSR 2019).<sup>2</sup> Insbesondere im Mietwohnungsmarkt treffen dabei die wirtschaftlichen Interessen privater Eigentümer\*innen auf die sozialen, ökologischen und funktionalen Anforderungen des Gemeinwohls. In der kritischen Wohnforschung wird die Spannung zwischen dem „Wohnen als Immobilie“ und dem „Wohnen als Zuhause“ als systemische Ursache für die Permanenz der Wohnungsfrage angesehen (Madden/Marcuse 2016, S. 4; meine Übersetzung). Da marktformig organisierte Produktions- und Verteilungssysteme von ökonomisch rationalen Entscheidungen bestimmt werden, bleiben soziale, ökologische und funktionale Aspekte auf der Strecke, wenn sie keinen wirtschaftlichen Gewinn versprechen. Diese „soziale Blindheit des Marktes“ (Wollmann/Jaedicke 1989, S. 83; meine Übersetzung) zu überwinden und Gemeinwohlziele im Bereich des Wohnens durchzusetzen, erfordert die möglichst weitgehende Dekommodifizierung und Demokratisierung des Wohnungswesens.

In der Geschichte der Wohnungspolitik lassen sich drei Strategien unterscheiden, mit denen das Gemeinwohlinteresse durchgesetzt werden sollte: erstens mit der rahmensetzenden Regulierung von Marktkräften durch Auflagen, Gebote und Beschränkungen, zweitens durch Förderprogramme, die Mietpreis- und Sozialbindungen erwirken, und drittens durch die Stärkung von nicht-profitorientierten Wohnbauträgern wie Genossenschaften, gemeinnützigen Wohnungsunternehmen und kommunalen Wohnungsbaugesellschaften.

Insbesondere rechtliche Instrumente, die die Gewinnmöglichkeiten einschränken, rufen regelmäßig Umgehungsstrategien auf der Eigentümerseite hervor. Förderprogramme des sozialen Wohnungsbaus und der Wohnraumförderung sind nicht nur teuer, sondern haben mit ihren befristeten Effekten nur den Charakter einer „sozialen Zwischennutzung“ (Donner 2000, S. 201). Dementsprechend versprechen der Umbau der Eigentümerstruktur und der Ausbau von nicht-profitorientierten Wohnbauträgern den nachhaltigsten Effekt für die Wohnversorgung. Gemeinwohlorientierte Ziele müssen dabei nicht von außen durchgesetzt oder teuer erkaufte werden,

sondern würden dauerhaft auf der Ebene der Unternehmensstrukturen selbst verankert werden.

## 2 Gemeinschaftlich planen und bauen

Eine historische Antwort auf das wiederkehrende und systemische Versagen des Marktes bei der Erstellung von bedarfsgerechten und leistbaren Wohnungen war die Konstitution von kollektiven und gemeinschaftlichen Wohnungsbauprojekten und Genossenschaften. Im Unterschied zum kommerziell organisierten Wohnungsbau sind gemeinschaftliche Baugruppen und Genossenschaften den kollektiven Interessen ihrer Mitgliedschaft verpflichtet. Aus der Tradition der utopischen Sozialisten wie Robert Owen und Charles Fourier hervorgegangen, orientierten sich die ersten Genossenschaften auf der Basis von gemeinschaftlichem Eigentum an „visionären Gesellschaftsentwürfen“ und „neuartigen Siedlungs- und Wohnmodellen“ (Ronneberger 2021, S. 19). Die Hochzeit in Deutschland erlebte die Genossenschaftsbewegung mit knapp 4000 Genossenschaften in den 1920er Jahren (Häußermann/Siebel 1996, S. 108). Die Hufeisensiedlung in Berlin, die Projekte des Neuen Frankfurt in Niederrad, Praunheim, Westhausen und anderen Stadtteilen oder auch die Siedlung Cracau in Magdeburg stehen bis heute als Baudenkmäler und UNESCO-Weltkulturerbe für den innovativen Charakter des genossenschaftlichen Bauens in dieser Zeit.

Mit Blick auf eine soziale Praxis jenseits der Profitorientierung repräsentieren die Genossenschaften eine über hundertjährige Tradition, zumindest die Bewirtschaftung von Wohnungen aus den Kreisläufen der Gewinnmaximierung herauszuberechnen. Ihr Identitätsprinzip von Eigentum und Nutzung ermöglicht ein hohes Maß an Mitbestimmung für alle Bewohnerinnen und Bewohner (König 2004).

Im Unterschied zu den politisierten Bedeutungen in ihrer Entstehungszeit gelten Genossenschaften heute nur noch selten als Materialisierung gesellschaftlicher Utopien. Genossenschaften sind eine Rechtsform der Wohnungsbewirtschaftung, die eine kostendeckende Bewirtschaftung ermöglicht und den Bewohner\*innen ein höheres Maß an Mitsprache einräumt, als es in unternehmerisch organisierten Wohnungsunternehmen der Fall ist (Metzger 2020, S. 4ff.). Ob die Rechtsform Genossenschaft als Instrument einer möglichst effektiven Ver-

<sup>2</sup> Von den knapp 43 Mio. Wohnungen in der Bundesrepublik werden etwa 20 Mio. (46 %) als selbstgenutztes Eigentum genutzt. Lediglich 5 Mio. (12 %) sind in der Hand von öffentlichen, genossenschaftlichen und anderen nicht-pro-

fitorientierten Unternehmen. Etwa 18 Mio. Wohnungen (42 %) werden von Privatpersonen oder privaten Unternehmen vermietet (BBSR 2019; Destatis 2021).

mögensverwaltung zum Vorteil der Mitglieder oder als kollektive und soziale Antwort auf die Wohnungsfrage im Gemeinwohlinteresse genutzt wird, hängt dabei auch von der inneren Verfasstheit der jeweiligen Genossenschaft ab (Belina/Pechstein 2021, S. 2).

Im Gegensatz zu vielen etablierten Genossenschaften ist das Wohnen in Beständen von jungen und kleineren Genossenschaften oft durch eine aktive Beteiligung und weitgehende Mitbestimmung geprägt. Zudem positionieren sich jüngere Genossenschaften oft auch engagiert in den wohnungspolitischen Debatten und versuchen, aktiv Einfluss auf die Rahmenbedingungen der Stadtentwicklung zu nehmen (Metzger 2020, S. 9ff.).

Die Idee des selbstbestimmten und selbstorganisierten Wohnungsbaus wurde in den letzten Jahren auch im Bereich des gemeinschaftlichen Wohnens aufgegriffen. Die im Verbund des Mietshäuser Syndikats oder auch von jungen Genossenschaften entstandenen Gemeinschaftswohnprojekte heben sich nicht nur in den Grundrissen und Wohnformen von konventionellen Wohngebäuden ab, sondern sind durch Wege der Planung, Finanzierung und Bewirtschaftung gekennzeichnet, die sich fundamental von unternehmerischen Bauvorhaben unterscheiden. Basierend auf kollektiven Eigentumstiteln, die einen späteren Verkauf von Grundstück und Gebäude ausschließen, realisiert in gemeinschaftlichen und nutzerkontrollierten Planungsprozessen und bewirtschaftet mit einem hohen Maß an Selbstverwaltung, ermöglichen die Projekte ein leistbares und zugleich selbstbestimmtes Wohnen. Mit ihren horizontalen Planungskulturen, ihren alternativen Finanzierungswegen und den Strukturen des kollektiven Eigentums haben die Gemeinschaftsprojekte eine Reihe von Erfahrungen gesammelt, die für eine grundsätzliche Umgestaltung der Wohnungsversorgung Modellcharakter haben können (Holm et al. 2021a, S. 229ff.).

So erleichtern langfristige Erbbaupachtverträge (mit Laufzeiten bis zu 100 Jahren) die Finanzierung von gemeinwirtschaftlichen Bauprojekten, weil dadurch die aufzubringenden Investitionssummen um den Grundstückspreis vermindert werden (Kriese 2019). Da ertragsbasierte Erbbauzinsen vereinbart werden können, bietet sich gemeinwirtschaftlichen Bauprojekten die Möglichkeit, die Refinanzierungsaufwendungen zeitlich zu strecken, sodass eine durchgehende Bewirtschaftung zu leistbaren Mieten ermöglicht wird (Lichtenberg 2021, S. 109ff.). Insbesondere wenn Kommunen oder gemeinnützige Stiftungen Grundstücke per Erbpacht vergeben, können sie in den Verträgen dauerhafte Zweckbindungen verankern, die weit über die befristeten Belegungsbindungen von Förderprogrammen hinausgehen (Novy-Huy 2015). Mit den Stiftungen trias, Edith Maryon, der Stadtbodenstiftung in Berlin und dem Netzwerk ImmoVielen haben sich in den letzten Jahren zahlreiche Träger gegründet und etabliert, die auf die gezielte Nutzung von Erbbaurechten setzen, um eine soziale Wohnnutzung zu ermöglichen (Horlitz 2021; Tsvetkova 2021).

Das Ziel, selbstbestimmt, gemeinschaftlich und zu leistbaren Konditionen zu wohnen, setzt trotz der gegenwärtig günstigen Zinsen alternative Finanzierungsmodelle voraus. Untersuchungen von gemeinschaftlichen Wohnprojekten zeigen, dass dabei drei Strategien verfolgt werden: die Mobilisierung von Eigenkapital, die Reduzierung der Finanzierungsaufwendungen und die gegenseitige Unterstützung in solidarischen Netzwerken. Insbesondere Direktkredite haben sich in den letzten Jahren als wirksames Instrument etabliert. Dabei sammeln Hausprojektgruppen private Kredite zu günstigen Konditionen, die von den Banken als Eigenkapitalersatz anerkannt werden. Das bewirkt zum einen, dass die Teilnahme an solchen Projekten nicht vom individuellen Vermögen abhängt, und reduziert die Refinanzierungslast, da für die endfälligen Direktdarlehen nur die Zinsen gezahlt werden. Auslaufende Direktkredite werden in diesem Finanzierungsmodell durch neue ersetzt (Laimer 2019). Auch Vermögenspools und solidarische Netzwerke wie das Mietshäuser Syndikat zielen darauf, die Refinanzierungslast der einzelnen Projekte zu verringern (Holm/Laimer 2021, S. 140ff.). Im Gegensatz zu eigentumsorientierten Wohnformen gibt es in den gemeinschaftlichen Wohnprojekten keine individuelle Verschuldung, und wie in Mietwohnungsverhältnissen unterliegen die Aus- und Einzüge keinen vermögensbezogenen Restriktionen.

Eine dritte Besonderheit von gemeinschaftlichen Bau- und Wohnprojekten sind die nutzerbestimmten Planungen von Neu- und Umbaumaßnahmen und die Ausrichtung an Wohnformen, die stärker als traditionelle Wohnbauprojekte auf die gemeinsame Nutzung von Funktions- und Gemeinschaftsflächen setzen und so den individuellen Wohnflächenverbrauch reduzieren (Gerhards et al. 2018, S. 75ff.; Gruber 2021). So entwickelten gemeinschaftliche Wohnprojekte als Antwort auf demografische Veränderungen, Individualisierungstendenzen und verstärkte Flexibilitätsanforderungen in Beruf und Alltag in den letzten Jahren mit Großhaushalten, Clusterwohnungen und Co-Living-Konzepten eine vielfältige Typologie gemeinschaftlicher Wohnformen (Schmid 2021, S. 166ff.). Im Unterschied zu früheren Formen des Gemeinschaftswohnens stehen dabei nicht nur ökonomische Zwänge zur Teilung von Lasten und Aufwendungen und politische Intentionen wie die Zentralisierung von Kinderbetreuung und Freizeit im Vordergrund, sondern vor allem soziale Aspekte wie die Herausbildung von flexiblen und selbstbestimmten sozialen Beziehungen (ebd., S. 167f.).

Aufgrund der marktgetriebenen Rahmenbedingungen beschränken sich die Projekte des gemeinschaftlichen Bauens und von jungen Genossenschaften meist auf Grundstücke in Ungunstlagen, bei denen es kein kommerzielles Verwertungsinteresse gibt, oder sie sind auf die öffentliche Vergabe von Grundstücken angewiesen (Holm et al. 2021a, S. 223). Wegen dieser Einschränkungen und der hohen Selbstverwaltungsanforderungen

kommen selbstorganisierte Bauprojekte bisher nicht über einen Nischenstatus hinaus.

Eine weitere Grenze des Genossenschafts- bzw. gemeinschaftlichen Modells liegt in der exklusiven Beschränkung der Vorteile auf die Mitglieder. Das Prinzip der kostendeckenden Nutzungsgebühren führt nach der vollständigen Refinanzierung der Grundstücks- und Baukosten zu niedrigen Bewirtschaftungsaufwendungen. Die Logik der Dekommodifizierung führt zum Schließungsparadox und kann dazu führen, dass günstige Wohnkosten „eher Klubgut von einigen lucky few als Gemeinschaftsgut“ werden (Balmer/Bernet 2017, S. 267). Als solidarisches Modell der gegenseitigen Unterstützung bei der Bewältigung der Wohnungsfrage begonnen, sichert der Ausschluss von anderen den dadurch entstehenden Vorteil. „Bestandsmitglieder profitieren vor allem dann von niedrigen Mieten, wenn die jeweilige Genossenschaft nicht weiter wächst, sondern lediglich eine gleichbleibende Anzahl Wohnungen bewirtschaftet“ (Bernet 2021, S. 37). So entstehen im Genossenschaftsmodell dauerhafte Spannungen „zwischen denen, die schon eine Wohnung haben, und denen, die noch keine [...] haben“ (Novy 1982, S. 52, zit. n. ebd., S. 37). Auch wenn die „Form der Genossenschaft [...] nicht per se progressiv“ ist (Belina/Pechstein 2021, S. 2), zeigen die über 100 Jahre Erfahrung bei der Erstellung und Bewirtschaftung von günstigem Wohnraum und auch die hoch entwickelten Beteiligungsformen der Nutzer\*innen, dass ein Wohnungsbau jenseits der Marktlogik grundsätzlich möglich ist. Die exklusive Beschränkung der daraus erwachsenden Vorteile auf den Kreis der Mitglieder ist jedoch eine Herausforderung, für die Genossenschaften und Gemeinschaftswohnprojekte bisher noch keine Lösung gefunden haben. Initiativen innerhalb der Genossenschaften suchen seit Jahren aktiv nach Ansätzen für eine stärkere Gemeinwohlorientierung von Wohnungsbaugenossenschaften (Die Genossenschaftler\*innen 2021, S. 57ff.).

### 3 Neue Wohnungsgemeinnützigkeit

Ein zweites Konzept der zumindest partiellen Dekommodifizierung und Gemeinwohlorientierung, das in den aktuellen wohnungspolitischen Diskussionen aufgegriffen wird, ist die Gemeinnützigkeit. Unter dem Stichwort der Neuen Wohnungsgemeinnützigkeit wurden seit 2015 Vorschläge zur Stärkung von nicht profitorientierten Bauträgern entwickelt (Kuhnert/Leps 2017; Holm et al. 2017).

Die Grundidee der Gemeinnützigkeit ist der Ausbau eines Non-profit-Sektors im Bereich Wohnversorgung. Anders als bei Förderprogrammen und gesetzlichen Regulierungen sollen die sozialen Aspekte dabei nicht „von außen“ gegenüber privatwirtschaftlich agierenden Unter-

nehmen durchgesetzt werden, sondern als Prinzipien einer sozialen Wohnungsbewirtschaftung in der Struktur und Ausrichtung der Unternehmen selbst verankert werden. Aus Arbeiten der kritischen Wohnforschung in den 1980er Jahren ist bekannt, dass „die Dynamik der Vermieterstruktur [...] als ausgesprochen aussagekräftiger Indikator für Dimensionen und Erfolg einer Neuorientierung staatlicher/kommunaler Wohnungspolitik“ (Bodenschatz 1992, S. V) angesehen werden kann. Wohnungen, die von nicht-profitorientierten Wohnbauträgern gebaut und verwaltet werden, können zur Versorgung von Haushalten mit geringeren Einkommen beitragen, weil sie nicht nach der Maßgabe der Höchsterträge bewirtschaftet werden.

Die Gemeinnützigkeit ist ein seit über 150 Jahren etabliertes Prinzip, das Allgemeinwohlinteresse zu organisieren. Als gemeinnützig gelten dabei Vereine, Stiftungen und Unternehmen, deren Zweck die Erfüllung von Versorgungsaufgaben im öffentlichen Interesse ist. Zur Erfüllung dieser Aufgabe werden sie von Steuern entlastet, weil sie Aufgaben übernehmen, die der Staat sonst aus Steuereinnahmen selbst organisieren müsste (Kirchhof 2003, S. 4ff.). Ein zweites Prinzip der Gemeinnützigkeit ist die Gewinnbeschränkung. Um den öffentlich gewünschten Zweck erfüllen zu können und auch um die steuerlichen Begünstigungen gegenüber anderen Unternehmen zu rechtfertigen, dürfen gemeinnützige Einrichtungen und Unternehmen keine Gewinnerzielungsabsicht verfolgen. Ein drittes Prinzip der Gemeinnützigkeit ist die Zweckbindung der erwirtschafteten Mittel. Gerade weil die Einnahmen nicht als Gewinn verbucht werden dürfen, müssen alle Mittel für Aktivitäten ausgegeben werden, die dem Zweck der Gemeinnützigkeit entsprechen (Jenkins 1985).

Im Bereich des Wohnens hat die Gemeinnützigkeit eine lange Geschichte. Als erstes gemeinnütziges Wohnungsunternehmen wurde schon 1847 die „Berliner gemeinnützige Baugesellschaft“ gegründet und verfolgte den Zweck, „gesunde und geräumige Wohnungen für sogenannte kleine Leute zu beschaffen und diese Wohnungen billigst zu vermieten“ (BGB 1848, S. 3). Die Hochzeit des gemeinnützigen Wohnungsbaus in Deutschland waren die 1920er Jahre. Die Weimarer Verfassung erhob eine Versorgung mit angemessenem Wohnraum zum Verfassungsgebot (Art. 155) und der Staat stellte niedrig verzinst und zinsfreie Darlehen für den gemeinnützigen Wohnungsbau zur Verfügung. Als Gegenleistung für diese Fördergelder und Steuerbegünstigungen mussten die gemeinnützigen Bauherren Kosten offenlegen, die Miete auf einer bestimmten Höhe festlegen sowie einen Einfluss der öffentlichen Ämter bei der Wohnungsvergabe akzeptieren (Häußermann/Siebel 1996, S. 112ff.).

Auch wenn die kostendeckende Miete für Neubauprojekte durch die hohen Investitionen nicht für alle Einkommensgruppen leistbar war, so war der Langfristeffekt einer Kostenmietkalkulation der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen erheblich. Wenn alle Kredite und Darlehen für den Bau der Gebäude abbezahlt waren, reduzierten

sich die notwendigen Ausgaben für den Erhalt der Gebäude und die Bewirtschaftung deutlich. In der Logik der gemeinnützigen Bewirtschaftung gilt tatsächlich: Die teuren Neubauten von heute sind die günstigen Mietwohnungen von morgen. Im Kostendeckungsprinzip gab es keine Notwendigkeit für Mieterhöhungen, und die über die Bewirtschaftungskosten hinausgehenden Einnahmen konnten für neue gemeinnützige Wohnungsbauprojekte eingesetzt werden.

Auch in der Bundesrepublik wurde die Wohnungsgemeinnützigkeit zunächst fortgeführt, und zwischen 1949 und 1989 wurden über 4,2 Mio. Wohnungen von gemeinnützigen Wohnungsunternehmen errichtet – das entsprach fast einem Viertel der gesamten Bauleistung in diesem Zeitraum (Jenkins 1988, S. 33ff.). Darunter waren neben den etwa 1,1 Mio. Genossenschaftswohnungen auch 3,1 Mio. Wohnungen, die sich formal im Eigentum von Unternehmen befanden, die als GmbHs und Aktiengesellschaften organisiert waren. Mit der Aufhebung der Wohnungsgemeinnützigkeit im Zuge einer Steuerreform im Jahr 1989 – nur wenige Monate vor dem Fall der Mauer – verwandelten sich diese über 3 Mio. Wohnungen in handelbare Güter, die keiner Gewinnbeschränkung mehr unterlagen und auch nicht mehr an einen sozialen Versorgungszweck gebunden waren. Die Anzahl der Wohnungen, die aktuell von Organisationen ohne Erwerbszweck verwaltet werden, ist auf etwa 300 000 geschrumpft – das ist gerade einmal 1 % des bundesweiten Wohnungsbestandes (GdW 2015). Die ehemals gemeinnützigen Unternehmensbestände hingegen bildeten die Substanz der späteren Privatisierungen und verwandelten die Artefakte einer sozial ausgerichteten Wohnungspolitik des 20. Jahrhunderts in einen Spielball von Private-Equity-Fonds, börsennotierten Wohnungskonzernen und anderen Finanzmarktunternehmen (Peters 2016, S. 84ff.; vgl. hierzu ausführlich die Beiträge von Heeg und Siebel in diesem Heft). Die Abschaffung der Wohnungsgemeinnützigkeit war ein entscheidender Baustein der neoliberalen Wohnungspolitik in den letzten 30 Jahren und hat die Wohnungsversorgung in vielen Städten und Regionen nachhaltig verändert.

Trotz des langen historischen Vorlaufs und der politisch erzwungenen Ruhephase klingen die Prinzipien der Gemeinnützigkeit wie ein Anforderungsprofil für eine Antwort auf die aktuellen wohnungspolitischen Herausforderungen: Sozialer Versorgungsauftrag, strikte Kostenmietorientierung, Gewinnbeschränkung und dauerhafte Zweckbindung der Einnahmen stehen für eine Wohnungsversorgung im Interesse der Allgemeinheit. Berechnungen zeigen, dass mit der Kombination von Gewinnverzicht, Steuerbegünstigungen, Zugang zu öffentlichen Grundstücken und langfristigen Finanzierungskonzepten gemeinnützige Neubaumieten mit etwa 6 €/m<sup>2</sup> (nettokalt) bei etwa der Hälfte von konventionell kalkulierten Wohnungsbauprojekten gewinnorientierter Bauträger liegen könnten (Holm et al. 2017, S. 34ff.). Allein eine Befreiung

von der Mehrwertsteuer bei den Erstellungskosten gemeinnütziger Bauprojekte würde eine erhebliche Absenkung der notwendigen Refinanzierungsaufwendungen bewirken, sodass selbst ohne zusätzliche Fördermittel Wohnungen mit leistbaren Mieten für die große Mehrzahl der Haushalte gebaut werden könnten.

Da Belegungsbindungen auch an angemessene Wohnungsgrößen gekoppelt werden können, sind von der Etablierung einer Neuen Wohnungsgemeinnützigkeit zudem positive Effekte für einen nachhaltigen Wohnflächenverbrauch zu erwarten. In neuen Wohnkonzepten mit gemeinsamen Infrastrukturen und Gemeinschaftsräumen könnten auch die bisher bestehenden Einschränkungen in zu kleinen Wohnungen, von denen insbesondere Haushalte mit geringen Einkommen betroffen sind, aufgehoben werden. Die Hebelwirkung für eine soziale und ressourcenschonende Wohnversorgung hängt dabei vom Umfang der gemeinnützigen Wohnungsbestände ab.

In den politischen Diskussionen zum Vorschlag, eine Neue Wohnungsgemeinnützigkeit einzuführen, wird insbesondere in Studien von wohnungswirtschaftlichen Verbänden angeführt, dass es unter den bestehenden Wohnungsunternehmen kein Interesse an einem solchen Status und der damit einhergehenden Gewinnbeschränkung gebe (Runkel 2017; Voigtländer 2016; Spars 2017). Doch gerade hier liegt die Verantwortung im Feld der Politik, die die Rahmenbedingungen für einen künftigen Wohnungsbau setzen kann. Letztlich setzen sich unter den jeweils gegebenen Bedingungen immer die Eigentümertypen durch, die am besten mit den angebotenen Konditionen zurechtkommen (Welch Guerra 1992). Diese ökonomische Bedingtheit der Eigentümerstruktur begünstigt zurzeit die gewinnorientierten Wohnungsunternehmen sowie privaten und institutionellen Anleger, die unter den gegenwärtigen Bedingungen für ihre Geschäftsmodelle die besten Voraussetzungen finden.

Die Stärkung des gemeinnützigen Wohnungsbaus wäre auf eine Politik angewiesen, die sozial ausgerichteten Wohnbauprojekten einen dauerhaften und substanziellen Vorteil gegenüber gewinnorientierten Entwicklungsprojekten einräumt, sodass ein stiller Umbau der Eigentümerstruktur in Richtung nicht-gewinnorientierter Wohnungsbauträger eingeleitet wird.

---

## 4 Wohnen als Soziale Infrastruktur

Ein drittes Konzept der Dekommodifizierung wird unter dem Begriff der Sozialen Infrastruktur diskutiert. Verstanden werden darunter „Einrichtungen, die gewährleisten, dass wichtige Grundbedürfnisse allen Menschen in rechtsverbindlich abgesicherter Weise kostenfrei oder zumindest kostengünstig zur Verfügung stehen“ (AG links-



netz 2013, S.12). Statt auf die individualisierte und auf Erwerbsarbeit basierende soziale Absicherung des fordistischen Sozialstaats setzt das Konzept der Sozialen Infrastruktur auf eine öffentlich organisierte und über Steuern finanzierte Gewährleistung von existenznotwendigen Leistungen für alle (Steinert 2013; Martin/Wissel 2018, S. 205ff.).

Wie bei den anderen Ansätzen der Dekommodifizierung hat auch das Konzept der Sozialen Infrastruktur historische Vorläufer. Neben den großen kommunalen Versorgungssystemen in vielen Städten Europas und Nordamerikas (Bendikat 1999; Gordon 2016) und den staatlichen Gesundheitssystemen wie dem National Health Service in Großbritannien (Ham 2009) gibt es mit dem Gemeindewohnungsbau in Wien, dem System des *Council Housing* in Großbritannien oder dem kommunalen Wohnungsbau in Schweden auch erfolgreiche Beispiele für einen kommunalen Wohnungsbau im Selbstverständnis einer sozialen Infrastruktur. Trotz Unterschieden in der Organisation basieren alle drei Wohnungsbauprogramme auf staatlichen Finanzierungen und einer vom Marktgeschehen entkoppelten Bewirtschaftung. Die Mietpreise wurden an ihrer Versorgungsaufgabe ausgerichtet und nicht aus ökonomischen Kalkulationen abgeleitet. „Die Gemeinde Wien ging beim Wohnungsbau mehr von sozialen als kommerziellen Grundsätzen aus. Es war unmöglich, die Mietzinse im Sinne der Verzinsung der Bausumme zu erstellen; sie wären für die breite Masse untragbar gewesen. Deshalb verzichtet man von vornherein auf die Hereinbringung der Baukosten, die durch die Wohnbausteuer eine wenigstens teilweise Deckung finden sollten“ (Czeike 1959, S.33). Auch im englischen *Council Housing System* übernahmen staatliche Finanzierungen das Risiko der Bewirtschaftung zu den politisch definierten Mieten (Maartens et al. 1988, S. 190ff.; Boughton 2018). Der öffentliche Wohnungsbau in Schweden wurde ebenfalls von Non-profit-Wohnungsbaugesellschaften errichtet, die den Kommunen unterstellt waren. Die Kosten für den Wohnungsbau wurden im Rahmen des „Eine Million Wohnungen“-Programms in den 1970er Jahren mit bis zu 100 % der Herstellungskosten aus staatlichen Krediten finanziert. Diese Finanzierung erfolgte zu Konditionen von dauerhaft festgelegten Garantiezinsen, die eine soziale Miete ermöglichten und in der Regel unter den marktüblichen Zinskonditionen lag (Hedman 2008).

Die Geschichte des kommunalen Wohnungsbaus in verschiedenen Ländern zeigt, dass eine staatlich finanzierte und öffentlich organisierte Bereitstellung von leistbaren Wohnungen möglich ist, wenn die entsprechenden politischen Voraussetzungen geschaffen werden.

In Deutschland wurden als Antwort auf die damalige Krise des Sozialen Wohnungsbaus bereits in den 1980er Jahren Vorschläge und Konzepte entwickelt, die darauf zielten, den kommunalen Wohnungsbau als Infrastruktur zu organisieren (Krätke 1981). Doch die Wohnungspolitik setzte stattdessen auf Liberalisierung und Deregulierung

und schwächte mit den Privatisierungen in den 1990er und 2000er Jahren die Kapazitäten für einen kommunalen Wohnungsbau. Doch mit den sich zuspitzenden Wohnungsfragen in vielen Städten erhält in den letzten Jahren auch die Idee des Wohnens als Soziale Infrastruktur wieder neuen Schwung. In Berlin gründete sich im Umfeld der Berliner Mietergemeinschaft eine Initiative für einen Neuen Kommunalen Wohnungsbau (INKW 2014), und auch in den Diskussionsprozessen zum Mietenvolksentscheid 2015 wurde mit der Forderung nach einer Reorganisation der landeseigenen Wohnungswirtschaft als Anstalt öffentlichen Rechts (AÖR) und der gesetzlichen Verankerung des sozialen Versorgungsauftrages Aspekte einer Sozialen Infrastruktur aufgegriffen (Lompscher 2017; Diesselhorst 2018). Auch das Volksbegehren „Deutsche Wohnen und Co. enteignen“, das in Berlin erfolgreich für die Vergesellschaftung der Wohnungsbestände großer Immobilienkonzerne mobilisierte, setzt nicht nur auf eine Rekommunalisierung, sondern fordert ebenfalls die Überführung der Wohnungsbestände in eine öffentliche Trägerschaft, die – anders als die bisherigen Wohnungsunternehmen des Landes – nicht in kommerziellen Unternehmensformen erfolgen sollen (DWE 2021, S. 21ff.).

Ein Umbau der kommunalen Wohnungswirtschaft in eine Soziale Infrastruktur des Wohnens würde viele Probleme der sozialen Wohnversorgung lösen können, wäre aber mit einer umfassenden Veränderung der aktuellen Struktur öffentlicher Institutionen verbunden. Der kommunale Versorgungsauftrag, wie er etwa im Berliner Wohnraumversorgungsgesetz (WoVG Berlin) verankert ist, sichert die dauerhafte Vergabe von freiwerdenden Wohnungen an Haushalte mit geringen Einkommen und kann durch zusätzliche Vorgaben auch Haushalte mit besonderen Zugangsschwierigkeiten berücksichtigen. Das Wohnen als Soziale Infrastruktur zu denken ist ein politisches Konzept von grundsätzlicher Tragweite und steht für ein neues Verständnis von Sozialstaatlichkeit, das soziale Grundversorgung, unabhängig von der Erwerbsarbeit, als öffentliche Leistung für alle konzipiert.

---

## 5 Wohnen als Zuhause statt als Immobilie

Die hier vorgestellten Projekte, Forderungen und Konzepte zeigen, dass eine soziale Wohnversorgung jenseits der Marktlogiken möglich ist. Doch die Beschränkungen von genossenschaftlichen und selbstorganisierten Bau- und Wohnprojekten, die bestehende Ablehnung der Neuen Wohnungsgemeinnützigkeit durch die Immobilienwirtschaft und auch die bisher allenfalls theoretischen Überlegungen für ein Wohnen als Soziale Infrastruktur zeigen, dass eine Veränderung der Art und Weise, wie Wohnen in

unserer Gesellschaft produziert, verteilt und bewirtschaftet wird, politische Rahmenbedingungen voraussetzt, die zurzeit noch nicht mehrheitsfähig sind.

Die erste Voraussetzung für die Durchsetzung von Projekten und Ideen einer sozialen Wohnversorgung ist die politische Konfrontation mit der renditeorientierten Wohnungswirtschaft, denn die Ausweitung von gemeinwirtschaftlichen Wohnbauträgern ist immer mit einer Einschränkung von gewerblichen und gewinnorientierten Investitionen verbunden. Ein Grundstück, das an Genossenschaften und Baugruppen vergeben wird, kann nicht gleichzeitig von privaten Wohnungsunternehmen entwickelt werden. Wohnungsbestände, die der Gemeinnützigkeit unterliegen, können nicht gleichzeitig von börsennotierten Konzernen verwaltet werden. Wohnungen, die vom Staat als soziale Infrastruktur bereitgestellt werden, können nicht gleichzeitig dem Zugriff von privaten oder kommerziellen Interessen unterliegen. Unabhängig von der Reichweite und dem Umfang der wohnungspolitischen Alternativen schließt eine gemeinwirtschaftliche Organisation des Wohnens die gleichzeitige Verwertung aus und muss deshalb gegen private Gewinninteressen durchgesetzt werden. Die hohe Attraktivität von Bündnissen mit der Wohnungswirtschaft zeigt, dass der Bruch mit der Immobilien-Verwertungscoalition (Böhmer et al. 2021, S. 141f.) noch keine politische Mehrheit hat.

Die zweite Voraussetzung für eine soziale Wohnungspolitik, die auf gemeinwirtschaftliche Elemente setzt, ist das öffentliche Bekenntnis zu einer öffentlichen Verantwortung für die soziale Wohnversorgung sowie die Bereitschaft, neue gemeinwirtschaftliche Strukturen aufzubauen und für diese eine dauerhafte Finanzierung bereitzustellen. Wohnungspolitik kann dabei nicht länger getrennt von anderen gesellschaftlichen Herausforderungen diskutiert werden, sondern muss eingebettet werden in grundsätzliche Überlegungen, für welche Bereiche öffentliche Verantwortung übernommen werden soll und wie eine steuerliche Gewährleistung dieser Verantwortung durchgesetzt werden kann.

Die dritte Voraussetzung für eine gemeinwirtschaftliche Wohnversorgung ist eine Überwindung von Eigentums- und Marktideologien, die sowohl im Alltagsbewusstsein als auch im staatlichen Handeln die Vorstellungen des Wohnens bestimmen. Markt und Privateigentum als scheinbar alternativlose Grundlage der Wohnversorgung stehen einer konsequenten Gemeinwohlorientierung im Wege. Hier gilt es, die vielen kleinen Projekte, aber auch Genossenschaften und kommunale Wohnungsunternehmen als Pilotprojekte für eine andere Wirtschaftsweise weiterzuentwickeln und als solche sichtbar zu machen.

Die Krise des neoliberalen Modells der Wohnversorgung bietet dabei Chancen für grundlegende Veränderungen. Ob sie für die Ausweitung einer öffentlichen Verantwortung für das Wohnen und von gemeinwirtschaftlichen Organisationsprinzipien genutzt werden kann, wird auch von den sozialen Bewegungen und den politischen Forderungen von Gewerkschaften und Sozialverbänden abhängen. Wenn das Wohnen tatsächlich eine zentrale soziale Frage unserer Zeit ist, dann wird sich eine breite gesellschaftliche Mehrheit finden, die dafür eintritt, das Wohnen von der Immobilie in ein Zuhause zu überführen. ■

## LITERATUR

**AG links-netz** (2013): Sozialpolitik als Bereitstellung einer Sozialen Infrastruktur, in: Dies. (Hrsg.): Sozialpolitik anders gedacht: Soziale Infrastruktur, Hamburg, S. 50–74

- Balmer, I. / Bernet, T.** (2017): Selbstverwaltet bezahlbar wohnen? Potentiale und Herausforderungen genossenschaftlicher Wohnprojekte, in: Schönig, B. / Kadi, J. / Schipper, S. (Hrsg.): Wohnraum für alle?! Perspektiven auf Planung, Politik und Architektur, Bielefeld, S. 256–280
- BBSR (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung)** (2019): Anteil von Mietwohnungen nach Eigentümern (2011), <https://www.bmi.bund.de/SharedDocs/bilder/DE/Grafiken/fakten-wohnungsmarkt/eigentuemerstruktur.jpg>
- BBSR** (2020): Umweltfußabdruck von Gebäuden in Deutschland. Kurzstudie zu sektorübergreifenden Wirkungen des Handlungsfelds „Errichtung und Nutzung von Hochbauten“ auf Klima und Umwelt. BBSR-Online-Publikation Nr. 17/2020, Bonn
- Belina, B. / Pechstein, M.** (2021): Wohnungsbaugenossenschaften ernst nehmen und stärker einbeziehen! Rosa-Luxemburg-Stiftung: Standpunkte 1/2021, Berlin
- Bendikat, E.** (1999): Öffentliche Nahverkehrspolitik in Berlin und Paris 1890–1914. Strukturbedingungen, politische Konzepte und Realisierungsprobleme, Berlin/New York
- Bernet, T.** (2021): Muskelhypothek und Staatsknete. Zur Ökonomie der Förderung baulicher Selbsthilfe in der Berliner Stadterneuerung nach 1980, in: Holm, A. / Laimer, C. (Hrsg.): Gemeinschaftliches Wohnen und selbstorganisiertes Bauen, Wien, S. 23–39
- BgB (Berliner gemeinnütziger Bauverein)** (1848): Gesellschaftsvertrag der Berliner gemeinnützigen Baugesellschaft, Berlin
- Bodenschatz, H.** (1992): Vorwort, in: Welch Guerra, M., a. a. O.
- Böhmer, F. / Holm, A. / Jacob, M.** (2021): Wohnen und Ideologie, in: Holm, A. (Hrsg.): Wohnen zwischen Markt, Staat und Gesellschaft. Ein sozialwissenschaftliches Handbuch, Hamburg, S. 123–150
- Boughton, J.** (2018): Municipal Dreams. The Rise and Fall of Council Housing, London
- Czeike, F.** (1959): Wirtschafts- und Sozialpolitik der Gemeinde Wien 1919–1934, Wien
- Destatis (Statistisches Bundesamt)** (2021): Gesellschaft und Umwelt: Wohnen, [https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Wohnen/\\_inhalt.html](https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Wohnen/_inhalt.html)
- Diesselhorst, J.** (2018): Wenn stadtpolitische Bewegungen das Terrain des Staats betreten: Zwischen Berliner Mietenvolksentscheid und „Wohnraumversorgungsgesetz“, in: PROKLA 191, S. 265–286
- Donner, C.** (2000): Wohnungspolitik in der Europäischen Union. Theorie und Praxis, Wien
- DWE („Deutsche Wohnen und Co. enteignen“)** (2021): Vergesellschaftung und Gemeinwirtschaft. Lösungen für die Berliner Wohnungskrise, Berlin
- GdW (Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.)** (2015): Anbieterstruktur auf dem deutschen Wohnungsmarkt nach Zensus 2011, <https://www.gdw.de/uploads/pdf/infografiken/15.10.2014/Anbieterstruktur.pdf>
- Die Genossenschaftler\*innen** (2021): Selbstverwaltet und solidarisch wohnen. Genossenschaften und ihre Bedeutung für eine gemeinwohlorientierte Wohnungspolitik, Berlin
- Gerhards, P. / Langenbahn, E. / Schlauch, A.** (2018): Entstehung von Wohnprojekten, in: Spellerberg, A. (Hrsg.): Neue Wohnformen – gemeinschaftlich und genossenschaftlich Erfolgsfaktoren im Entstehungsprozess gemeinschaftlichen Wohnens, Wiesbaden, S. 40–88
- Gordon, R.** (2016): The Rise and Fall of American Growth: The U.S. Standard of Living since the Civil War, Princeton/Oxford
- Gruber, E.** (2021): Schafft Raum Gesellschaft? Der Gemeinschaftsraum im Wohnbau: Potenzialflächen für eine neue Solidarität, in: Holm, A. / Laimer, C. (Hrsg.): Gemeinschaftliches Wohnen und selbstorganisiertes Bauen, Wien, S. 181–194
- Ham, C.** (2009): Health Policy in Britain, London
- Häußermann, H. / Siebel, W.** (1996): Soziologie des Wohnens. Eine Einführung in Wandel und Ausdifferenzierung des Wohnens, Weinheim/München
- Hedman, E.** (2008): A History of the Swedish System of Non-profit Municipal Housing. Swedish Board of Housing, Building and Planning, Gothenburg
- Holm, A. / Laimer, C.** (2021): Alternative Finanzierungsinstrumente für Haus- und Wohnprojekte, in: Dies. (Hrsg.): Gemeinschaftliches Wohnen und selbstorganisiertes Bauen, Wien, S. 137–148
- Holm, A. / Horlitz, S. / Jensen, I.** (2017): Neue Wohnungsgemeinnützigkeit. Voraussetzungen, Modelle und erwartete Effekte. Studie im Auftrag der Rosa-Luxemburg-Stiftung, Berlin
- Holm, A. / Kravets, A. / Laimer, C. / Steinfeld, J.** (2021a): Bausteine für ein Neues Soziales Wohnen, in: Holm, A. / Laimer, C. (Hrsg.): Gemeinschaftliches Wohnen und selbstorganisiertes Bauen, Wien, S. 229–244

- Holm, A. / Regnault, V. / Sprengholz, M. / Stephan, M.** (2021b): Muster sozialer Ungleichheit der Wohnversorgung in deutschen Großstädten. Hans-Böckler-Stiftung: Working Paper Forschungsförderung Nr. 222, 8/2021, Düsseldorf
- Horlitz, S.** (2021): Strategien der Dekommodifizierung. Zum transformativen Potenzial lokaler marktferner Eigentumsmodelle, in: Holm, A. / Laimer, C. (Hrsg.): *Gemeinschaftliches Wohnen und selbstorganisiertes Bauen*, Wien, S. 111–122
- INKW (Initiative Neuer Kommunalen Wohnungsbau)** (2014): Grundsatzpapier. Öffentlich bauen statt Private fördern, [http://www.inkw-berlin.de/material/inkw\\_d\\_Mai2014.pdf](http://www.inkw-berlin.de/material/inkw_d_Mai2014.pdf)
- Jenkins, H.** (1985): „Gemeinnützigkeit“ – Was ist das?, in: Ders. (Hrsg.): *Die gemeinnützige Wohnungswirtschaft zwischen Markt und Sozialbindung. Aufsätze und Abhandlungen*, Berlin, S. 164–197
- Jenkins, H.** (1988): Die gemeinnützige Wohnungswirtschaft – Ursprung, Entwicklung, Probleme, in: Ders. (Hrsg.): *Kommentar zum Wohnungsgemeinnützigkeitsrecht mit der WGG-Aufhebungsgesetzgebung*, Hamburg, S. XIX–XLVIII
- Kirchhof, P.** (2003): Gemeinnützigkeit. Erfüllung staatsähnlicher Aufgaben durch selbstlose Einkommensverwendung, in: Jachmann, M. (Hrsg.): *Gemeinnützigkeit. 27. Jahrestagung der Deutschen Steuerjuristischen Gesellschaft e. V.*, Köln, S. 1–10
- König, B.** (2004): Stadtgemeinschaften: Das Potenzial der Wohnungsgenossenschaften für die soziale Stadtentwicklung, Berlin
- Krätke, S.** (1981): *Kommunalisierter Wohnungsbau als Infrastrukturmaßnahme*, Frankfurt a. M. / Bern
- Kriese, U.** (2019): Förderung und Erhaltung preisgünstigen Wohnraums mittels Erbbaurecht. Lehren und Erfahrungen aus der Schweiz und Deutschland, in: *vhv FWS 4*, Juli/August 2019, S. 177–181
- Kuhnert, J. / Leps, O.** (2017): *Neue Wohnungsgemeinnützigkeit. Wege zu langfristig preiswertem und zukunftsgerechtem Wohnraum*, Wiesbaden
- Laimer, C.** (2019): Alternative Finanzierungsinstrumente für Haus- und Wohnprojekte, in: *future.lab Magazin*, Ausg. 12, S. 16–17
- Lichtenberg, C.** (2021): Das Erbbaurecht als Beitrag zum gemeinschaftlichen Wohnbau in Deutschland, in: Holm, A. / Laimer, C. (Hrsg.): *Gemeinschaftliches Wohnen und selbstorganisiertes Bauen*, Wien, S. 99–109
- Lompscher, K.** (2017): Vom Mietenvolksentscheid zum Wohnraumversorgungsgesetz. Antwort auf die Wohnungsfrage in Berlin?, in: Schönig, B. / Kadi, J. / Schipper, S. (Hrsg.): *Wohnraum für alle?! Perspektiven auf Planung, Politik und Architektur*, Bielefeld, S. 243–255
- Maartens, M. / Bullock, N. / Harms, H.** (1988): England, in: Prigge, W. / Kaib, W. (Hrsg.): *Sozialer Wohnungsbau im internationalen Vergleich*, Frankfurt a. M., S. 185–209
- Madden, D. / Marcuse, P.** (2016): *In Defense of Housing: The Politics of Crisis*, London/New York
- Martin, D. / Wissel, J.** (2018): Soziale Infrastruktur als sozialpolitisches Transformationskonzept, in: Brand, U. / Görg, C. (Hrsg.): *Zur Aktualität der Staatsform. Materialistische Staatstheorie von Joachim Hirsch*, Baden-Baden, S. 201–217
- Metzger, J.** (2020): Genossenschaftliches Wohnen, in: Eckardt, F. / Meier, S. (Hrsg.): *Handbuch Wohnsoziologie*, Wiesbaden, S. 1–19
- Novy-Huy, R.** (2015): Das Erbbaurecht in der Stiftung trias. Die Zweckbestimmung als gewollte Auflage, in: *Stiftung trias* (Hrsg.): *Das Erbbaurecht. Ein anderer Umgang mit Grund und Boden*, Hattingen, S. 20–21
- Peters, K.** (2016): Von der Gemeinnützigkeit zum Profit. Privatisierungsoffer Gehag – Herausforderungen für alternative Wohnungspolitik, Hamburg
- Raabe, B. / Holm, A.** (2021): Bundesweiter Mietendeckel. Regelungsmöglichkeiten und Beitrag für eine soziale Wohnraumversorgung. Studie im Auftrag der Fraktion DIE LINKE im Bundestag und der Rosa-Luxemburg-Stiftung, Berlin
- Ronneberger, K.** (2021): Utopische Gemeinschaften und Siedlungsassoziationen. Zu den Anfängen der Wohnungsgenossenschaftsbewegung, in: Holm, A. / Laimer, C. (Hrsg.): *Gemeinschaftliches Wohnen und selbstorganisiertes Bauen*, Wien, S. 11–22
- Runkel, P.** (2017): *Neue Wohnungsgemeinnützigkeit – Chancen, Risiken, Zuständigkeiten und Alternativen. Gutachterliche Stellungnahme im Auftrag des BBU Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V. und des Verbandes der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V. (VdW Rheinland Westfalen)*
- Schmid, S.** (2021): Typologie des gemeinschaftlichen Wohnens. Oder wie gemeinschaftliches Wohnen als Reflektor der Gesellschaft dient, in: Holm, A. / Laimer, C. (Hrsg.): *Gemeinschaftliches Wohnen und selbstorganisiertes Bauen*, Wien, S. 167–178
- Spars, G.** (2017): Gutachten zur wohnungswirtschaftlichen und sozialpolitischen Einschätzung einer „Neuen Wohngemeinnützigkeit“ in Deutschland. Gutachten für den Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V. (VdW Rheinland Westfalen) und den BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V.
- Steinert, H.** (2013): Über die hilflose Verteidigung des Sozialstaats, wie er war. Die Notwendigkeit einer Sozialen Infrastruktur, die von Lohnarbeit unabhängig ist, in: *AG links-netz* (Hrsg.): *Sozialpolitik anders gedacht: Soziale Infrastruktur*, Hamburg, S. 20–31
- Tsvetkova, L.** (2021): Vielfalt der gemeinwohlorientierten Projekte: Fluch und Segen, in: Holm, A. / Laimer, C. (Hrsg.): *Gemeinschaftliches Wohnen und selbstorganisiertes Bauen*, Wien, S. 125–135
- Umweltbundesamt** (2021): *Siedlungs- und Verkehrsfläche*, <https://www.umweltbundesamt.de/daten/flaeche-boden-land-oekosysteme/flaeche/siedlungs-verkehrsflaeche#anhaltender-flachenverbrauch-fur-siedlungs-und-verkehrszwecke>
- Voigtländer, M.** (2016): Sieben gute Gründe gegen eine neue Wohngemeinnützigkeit, Studie im Auftrag der LEG Immobilien AG und des ZIA, Köln
- Welch Guerra, M.** (1992): Vermieterstruktur und Depolitisierung der Wohnungspolitik. Die Politik des CDU-geführten Senats gegenüber der Anbieterseite des Wohnungsmarktes in Berlin (West) von 1982 bis 1988. Arbeitshefte des Instituts für Stadt- und Regionalplanung der Technischen Universität Berlin, Heft 44, Berlin
- Wollmann, H. / Jaedicke, W.** (1989): The Rise and Fall of Public and Social Housing, in: *Tijdschrift voor Economische en Sociale Geografie* 80 (2), S. 82–88

---

**AUTOR**

**ANDREJ HOLM**, Dr., Sozialwissenschaftler am Arbeitsbereich Stadt- und Regionalsoziologie der Humboldt-Universität zu Berlin. Forschungsschwerpunkte: Wohnen, Wohnungspolitik, Stadtentwicklung.

 [a.holm@sowi.hu-berlin.de](mailto:a.holm@sowi.hu-berlin.de)

---