

Der Markt kann soziales Wohnen nicht regulieren

Im Interview mit der TUP analysiert der Stadtsoziologe Andrej Holm, warum ein Umdenken in der Wohnungspolitik notwendig wird, um dauerhafte Armutsrisiken durch unbezahlbare Mieten zu verhindern.

Herr Holm, in einer Untersuchung von 2012 wurde festgestellt, dass in Deutschland 4,2 Millionen Sozialwohnungen fehlen; eine andere Studie aus dem Jahr 2013 brachte zutage, dass sich armutsgefährdete Familien nur zu 12 Prozent familiengerechte Mietwohnungen leisten können. Kann Wohnen im Jahr 2015 arm machen?

Wohnen macht vor allem in Großstädten und in den Universitätsstädten arm, weil dort Haushalte mit durchschnittlichen oder geringen Einkommen einen großen Teil ihres Haushaltseinkommens für Miete aufwenden müssen. Es gibt Untersuchungen, die zeigen: Je geringer die Einkommen sind, desto höher ist die sogenannte Mietbelastungsquote. Das geht dann an die 40 bis 50 Prozent. Hinzu kommen noch Betriebs- und Heizkosten, die in den Nettokaltmietenberechnungen häufig nicht bedacht werden. Kurzum: Wohnen ist ein wesentlicher Faktor des restlich zur Verfügung stehenden Einkommens. Aufgrund der sehr hohen Neuvermietungsmieten wird es für ärmere Haushalte zudem immer schwieriger, überhaupt eine Wohnung zu finden. Aus familien- oder wohnungsbezogenen Gründen notwendige Umzüge finden gar nicht erst statt, weil man sich den Umzug in eine andere Wohnung nicht leisten kann. Es gibt also einen doppelten Zusammenhang zwischen Armut und Wohnen: Einerseits auf der Ausgabenseite. Andererseits ist ein Großteil des Wohnungsmarktes für ärmere Haushalte und für Haushalte, die von Transferleistungen leben und sich an die Bemessungsgrenzen für Unterkunft halten müssen, in vielen Städten quasi geschlossen.

Was für Folgen haben die Mietbelastungen?

Verschuldungsprozesse durch Mietrückstände, die dann zu einer Zwangsräumung führen; sehr hohe Kompensationsanstrengungen durch Einsparungen in anderen Lebensbereichen. Wir sprechen dann nicht von der Verdrängung vom Ort, sondern von einer ganz massiven Einschränkung des Lebensstandards. Da wird bis hin zum Essen oder an den Energie- oder Heizkosten gespart. Es wird bewusst das Sperren der Heizung oder das Abstellen des Stroms in Kauf genommen, um die Wohnung nicht zu verlieren.

Gibt es eigentlich einen Auslöser für die zugespitzte Wohnsituation in den Großstädten und Universitätsstädten?

Nein. Die Wohnungskrisen in den Großstädten kommen versetzt zum Vorschein. In München diskutiert man seit fast zwanzig Jahren, dass es zu wenig preiswerte Wohnungen gibt. In Leipzig war das bis heute kaum ein Thema.

Gibt es dennoch vergleichbare Momente?

Wir sprechen von einer Wohnungskrise, wenn die Wohnversorgungsquote deutlich unter 100 Prozent fällt. Das heißt, wenn das Verhältnis von Wohnungsangeboten zu nachfragenden Haushalten aus der Balance gerät und es also mehr Haushalte als Wohnungen in der Stadt gibt. Von diesem Zeitpunkt an haben immobilienwirtschaftliche Akteure sehr günstige Marktbedingungen, weil es eine größere Nachfrage als das Angebot gibt und die Preise ansteigen. Zugleich beobachten wir eigentlich in allen Städten, dass der systematische Rückzug aus einer staatlichen Organisation der sozialen Wohnungsbestände eine große Bedeutung hat. Die Anzahl der Sozialwohnungen ist durch das Einstellen, Kürzen von Förderaktivitäten und die Privatisierung des öffentlichen Wohnungsbestandes stark zurückgegangen.

Wann es dann tatsächlich zu einer manifesten Wohnungsnot kommt, das hängt sehr stark ab von der Wohnungsmarktlage und den demografischen Veränderungen: Eine schnell wachsende Bevölkerung in der Stadt beschleunigt den Prozess, weil meist nicht genügend neue Wohnungen gebaut werden. Was wir in allen Städten neben Bevölkerungswachstum und den wohnungspolitischen Einschnitten beobachten, ist eine veränderte Marktstruktur.

Und zwar welche?

Es gibt vermehrt professionelle Immobilienmarktakteure, die aus dem Finanzmarktbereich kommen – Banken oder Pensionsfonds etwa –, die mit ihren Anlagestrategien in den Immobilienmarkt drängen. Diese Akteure entwickeln jedoch andere Bewirtschaftungsstrategien, weil sie eben auch andere Ertragsersparungen haben. Das Ganze wird unter dem Stichwort der Finanzialisierung des Wohnungsmarktes beschrieben.

Und meint genau was?

Wohnungen werden als Möglichkeit der Finanzanlage entdeckt. Gerade der Wohnungsbestand in Deutschland gilt vielen als „Betongold“, und viele glauben, ihr Geld sei dort sicherer als bei Investitionen in börsennotierte Unternehmen oder Aktien. Diese Finanzialisierung hat Folgen für die Wohnungsversorgung, denn die Logik solcher Anlagemodelle unterscheidet sich von früheren wohnungswirtschaftlichen Bewirtschaftungsstrategien.

Nämlich?

Die klassische immobilienwirtschaftliche Kalkulation basiert eigentlich auf einer Substanzwertberechnung. Im Zentrum der Bewirtschaftung stand ein gut erhaltenes Haus, um über viele Jahre hinweg einen möglichst hohen Mietertrag zu erzielen. Dafür war es wichtig, sich um das Gebäude zu kümmern, die Baustruktur in Schuss zu halten. Gewinne waren dabei als ein Langfristeffekt angelegt. Diese Langfristperspektive rückt in finanzdominierten Anlagemodellen total in den Hintergrund. Da werden jährlich oder teilweise halb- und vierteljährlich Bilanzwerte errechnet, um wirtschaftlichen Erfolg zu erbringen. So entsteht ein viel stärkerer Druck auf kurzfristige Bilanzverbesserungen.

Mit welchen Folgen?

Bilanzverbesserungen sind von der Bausubstanz entkoppelt. Kurzfristige Gewinne werden möglich, wenn Kreditlinien verändert oder Mietpreise durch schnelle Mietsteigerungen in die Höhe getrieben werden. Bilanzen können aber auch geschönt werden, wenn über einen kurzen Zeitraum die Ausgaben der Wohnungsverwaltung reduziert werden. Viele Finanzinvestoren haben beispielsweise ihre Hausmeister entlassen und ihre Vor-Ort-Präsenz aufgelöst, um die Ausgaben für notwendige Reparaturen und notwendige Instandsetzungsarbeiten zu kürzen. Statt regelmäßiger Reparaturen gibt es nun Serviceteams, die über eine Telefonhotline erreichbar sind und meist nur in Notfällen wirklich reagieren. Der Wechsel von der *Substanzorientierung* zu einer *Bilanzorientierung* in der Wohnungsbewirtschaftung hat also unmittelbare Auswirkungen auf die Wohnungsversorgungsqualität.

Sprich: In diesen beschriebenen Zusammenhängen ist die Frage nach sozialem Wohnraum gar kein Thema?

Nein, die soziale Wohnungsversorgung ist keine Strategie der neuen Investoren. Schon die klassische Wohnungswirtschaft mit ihren langfristigen Perspektiven war nicht in der Lage, eine Versorgung mit preiswerten Wohnungen zu sichern. Es ist die Logik des kapitalistischen Städtebaus, eher für den Profit als für die Menschen zu bauen. Es gibt in den letzten 150 Jahren in Europa und Deutschland kein Beispiel für einen von Privaten erstellten preisgünstigen Wohnungsbau. Mit Ausnahme des Werkwohnungsbaus. Aber dieser ist seinerzeit entstanden, um möglichst geringe Lohnkosten zu ermöglichen, und war letztendlich unmittelbar mit einer Ausbeutungsperspektive verbunden.

Dieses Marktversagen bei der Bereitstellung preiswerter Wohnungen hat Prinzip: Wenn Wohnungsbau eine marktwirtschaftliche Investition ist, dann ist es die Erwartung der Investoren, mindestens die durchschnittliche Eigenkapitalverzinsung im Vergleich zu anderen Wirtschaftsbereichen, aber auch im Vergleich zu anderen Wohnungsmarktbereichen, zu erzielen. Eine durchschnittliche Eigenkapitalverzinsung kann in der Regel nicht mit unterdurchschnittlichen Mietpreisen erzielt werden. Es gibt bei privaten Investitionen also immer den Drang in das mittlere oder obere Preissegment.

Wie gibt es denn dann preiswerte Wohnungen?

Günstige Mieten gibt es bei privaten Vermietern und Wohnungsunternehmen meist nur in älteren Wohnbeständen, die allein durch ihr Baualter nicht mehr zu Höchstpreisen vermietet werden können. Im Neubau entstehen preiswerte Wohnungen nur durch Selbsthilfe, im genossenschaftlichen Wohnungsbau und wenn der Staat mit Förderprogrammen oder eigenen Wohnungsbauprogrammen interveniert.

Passiert in den Bereichen nichts oder täuscht der Eindruck?

Das Genossenschaftssegment stagniert seit vielen Jahren. Zu aktuellen Preisen von Baugrund-

stücken können auch Genossenschaften keine preiswerten Wohnungen anbieten. Deshalb verzichten sie konsequenterweise auch darauf, diese überbewerteten Grundstücke zu kaufen. Für den öffentlichen und geförderten Wohnungsbau haben wir in den letzten zwei Dekaden häuslicher Kürzungsorgien und massive Privatisierungen rund um die 2000er-Jahre erlebt. Diese haben dazu geführt, dass sich der regulierbare Wohnungsbestand deutlich reduziert hat. Jetzt stehen wir vor der Situation und brauchen preiswerte Wohnungen. Es gibt aber überhaupt keinen politischen Mut, entsprechende Instrumente dafür einzuführen.

Welche Instrumente meinen Sie?

Was wir brauchen, sind kommunaler Wohnungsbau, Förderprogramme und eine neue Gemeinnützigkeit. Preiswerte Wohnungen werden nicht durch privatwirtschaftliche Investitionen entstehen. Unter kapitalistischen Bedingungen ist es völlig paradox, einen freiwilligen Beitrag zur sozialen Wohnungsversorgung von Privaten zu erwarten oder einzufordern. Es ist die Logik privater Investitionen, möglichst hohe Rendite zu erwirtschaften. Wenn ich die Konsequenzen dieser Profitlogik nicht will, muss ich die Logik selbst unterbrechen. Soziales Wohnen wird es nur im Bruch mit der Verwertungslogik geben. Die Wiedereinführung der Gemeinnützigkeit würde einen Einstieg in den Ausstieg aus der Profitlogik bieten. Daneben braucht es neue Förderprogramme. Insbesondere die Kommunen sollten finanziell besser ausgestattet werden, um eigene Wohnungsbauprogramme zu entwickeln. Gut wären ebenso Programme für bestimmte Bevölkerungsgruppen im Sinne einer effektiven Selbsthilfe in der Wohnungsversorgung.

Ohne eine substantielle Veränderung der Wohnungspolitik wird es keine preiswerten Wohnungen geben. Die fehlenden 4,2 Millionen Sozialwohnungen, die preiswerter sind als der Durchschnitt, werden nicht von selbst entstehen. Deshalb muss der Staat das organisieren.

Der Bund zieht sich 2019 aus der Förderung des sozialen Wohnungsbaus zurück; viele betroffene Städte und Kommunen sind hochverschuldet und haben überhaupt kein Geld; wie kann dann der soziale Wohnungsbau überhaupt angegangen werden?

Angesichts der jährlichen Förderung des sozialen Wohnungsbaus mit 500 Millionen Euro muss man eine größere Bundesverantwortung dauerhaft und langfristig einfordern. In Österreich gibt allein die Stadt Wien jedes Jahr eine Milliarde Euro für den Wohnungsbau aus. Und selbst da gibt es Quartiere, wo die Mieten steigen.

Stichwort Wien: Dort ist es Politik, bezahlbaren Wohnraum für diejenigen bereitzuhalten, die es nicht „so dicke haben“. Was könnte man hier von Wien lernen?

Wien ist ein sehr gutes Beispiel für ausgeweiteten öffentlichen Wohnungsbesitz. Etwa 60 Prozent des gesamten Mietwohnungsbestandes in der Gemeinde und in der Stadt Wien sind in der Hand von Genossenschaften oder der Gemeinde. Sprich: Die Mehrheit der Wohnungen sind in einem weitgehend sozial regulierten, geschützten Segment. Das hat wiederum Auswirkungen auf die restlichen 40 Prozent.

Inwiefern?

Na, wenn es einen großen Bestand an sozial vermieteten Wohnungen zu vernünftigen Preisen in guter Qualität gibt, ist es relativ schwer, spekulative Ertragserwartungen bei der Neuvermietung anzusetzen, weil jeder sagen wird: „Ich zahl' hier keine zwölf Euro, wenn ich für sechs Euro in einer vergleichbar guten Wohnung bei der Gemeinde wohnen kann.“ Es gibt Studien, die besagen, dass ab 25 Prozent des öffentlichen Wohnungsbaus ein spürbarer Effekt der Mietdämpfung eintritt. Was wir noch aus dem Wiener Beispiel lernen können, ist, dass ein Gemeindewohnungsbau von solch einer großen Substanz nicht vom Himmel fällt. Das muss politisch gewollt und durchgesetzt werden.

Was klappt dort, was anderenorts nicht funktioniert?

Bereits in den 1920er-Jahren wurde in Wien der Gemeindewohnungsbau durchgesetzt. Er war das Ergebnis einer auf Umverteilung angelegten Luxussteuer. Man hat im Prinzip den privaten Wohnungsbesitz vor allen Dingen in teureren Wohnungen mit sehr hohen Steuern belegt und diese Gelder dann genutzt, um den Gemeindewohnungsbau zu etablieren. Doch das Wiener Wohnungsbauprogramm war nicht einfach nur ein Abschöpfen der Reichen. Durch die hohen Steuern zogen sich nach und nach private Bauherren aus dem Wohnungsmarkt zurück und suchten anderenorts nach lukrativeren Möglichkeiten. Der Rückzug von privaten Investitionen ließ unter anderem die Grundstückspreise in den Keller fallen und eröffnete so der Stadt und den Genossenschaften günstige Voraussetzungen für einen preiswerten Wohnungsbau. Kurzum: Der Gemeindewohnungsbau konnte so stark werden, weil es mit Steuerinstrumenten und einer Reihe von Mietschutzinstrumenten gelungen ist, den Wiener Wohnungsmarkt in den 1920er-Jahren für private Investitionen unattraktiv zu machen. Durch eine regelmäßige Förderung in der Folgezeit konnte so großer sozialer Wohnungsbestand entstehen.

Könnte man so heute auch noch vorgehen?

Eine Luxuswohnsteuer wird schwer durchsetzbar sein. Aber das Prinzip, mit wirtschaftlichen Instrumenten Einfluss auf die Verwertbarkeit und Attraktivität von lokalen Wohnungsmärkten zu nehmen, erscheint auch heute sinnvoll. Wer will, dass Gemeinnützige, Genossenschaften oder Städte wieder bauen, muss Bedingungen schaffen, in denen sie nicht mit den Renditeerwartungen privater Investoren konkurrieren müssen.

Welche Maßnahmen stellen Sie sich dabei vor?

Man könnte etwa die Grunderwerbssteuer sehr stark erhöhen, sodass die schnellen Weiterverkäufe zu immer höheren Preisen erschwert werden. Jeder Weiterverkauf trägt aktuell zur Steigerung der Ertragserwartung bei. Bei einer solchen Preistreiberei entstehen keine preiswerten Wohnungen. Eine Grunderwerbs- oder Spekulationssteuer könnte dies unterbinden. Es ist ebenso sinnvoll, in Gebieten mit einer besonders starken Aufwertungstendenz die Umwandlung in Eigentumswohnungen unter Vorbehalt zu stellen, um die damit ver-

bundene Verdrängung von Mieterinnen und Mietern zu stoppen. Doch die Gier nach dem schnellen Gewinn aus der Spekulation mit Grundstücken und Immobilien wird mit solchen Regulationen nicht aufgehoben. Auf Dauer wird eine soziale Wohnungspolitik nicht umhinkommen, Fragen der Bodenordnung generell zu diskutieren.

Warum?

Weil es eine kapitalistische Absurdität ist, dass allein aus dem Besitz von Grundstücken und Gebäuden Profite generiert werden können. In anderen gesellschaftlichen Bereichen hören wir immer wieder, es dürfe kein leistungsloses Einkommen geben – im Immobiliensektor gehört genau dieses leistungslose Einkommen zum Prinzip. Konkret gesagt: Nur weil mir dieses oder jenes Stück Boden gehört, kann ich es unter bestimmten Bedingungen zum doppelten, dreifachen, vierfachen Preis weiterverkaufen. In der Praxis des Immobilienmarktes werden die Tauschwerte völlig von den tatsächlichen Gebrauchswerten entkoppelt. Allein aus dem Besitz von Grundstücken können ohne jegliche Realinvestition erhebliche Gewinne generiert werden. Daher ist grundsätzlich zu fragen, warum Grund und Boden überhaupt verkauft werden muss. Es wäre für die gesamte Gesellschaft wesentlich effektiver, wenn nicht der Besitz, sondern die tatsächliche Nutzung des Bodens die Stadtentwicklung bestimmen würde. So könnten mit langfristigen Pachtverträgen die schnellen und spekulativen Weiterverkäufe deutlich eingeschränkt werden. Wie mit dem Boden umgegangen wird, ist eine Aufgabe, die vor uns steht, aber weder in der aktuellen politischen noch in der fachpolitischen Diskussion debattiert wird.

Was sind die Gründe?

Zum einen gibt es einen Eigentumsfetisch in unseren Gesellschaften, zum anderen reagiert Wohnungspolitik in der Regel nur auf kurzfristige Anforderungen. Im Moment konzentrieren sich alle wohnungspolitischen Debatten um den erheblichen Wohnungsbedarf angesichts von Wohnungsnot und der großen Zahl von Geflüchteten. Unter dem Mantra des „Bauen, bauen, bauen“ werden vorrangig pragmatische Lösungen diskutiert. Eine Forderung nach grundsätzlichen Lösungen, etwa über Steuer das Bodenrecht zu verändern, hat da kaum Chancen, Gehör zu finden. Die systematische Verdrängung von Langfristperspektiven kennen wir aus vielen anderen politischen Bereichen. Im Wohnungsbereich ist es besonders fatal, weil wir immer wieder die alten Fehler begehen und versuchen, Marktprozesse zu simulieren, und falsche Anreize geben.

Woran denken Sie konkret?

Ein Beispiel: In Deutschland werden pro Jahr ungefähr 17 Milliarden Euro an Wohnkosten über KdU-Leistungen (Kosten der Unterkunft) und über Wohngeld ausgegeben, und wir führen dennoch einen Diskurs darüber, warum die Wohnungsfrage nicht ohne den Markt gelöst werden kann. Dieser angebliche Markt funktioniert offenbar gar nicht, wenn er so hoch subventioniert werden muss. Es fließen also 17 Milliarden öffentliche Gelder Jahr für

Jahr. Und trotzdem kann die private Wohnwirtschaft mit ihren Lobbyisten ungehindert postulieren, dass in der Wohnraumfrage kein Weg an Privatisierung und Regulierung über den Markt vorbeiführt.

Gibt es nicht mittlerweile Ansätze für ein Umdenken?

Naja, die Privatisierung im Wohnungsbereich wird schon in vielen Städten als ein Fehler angesehen. Es wird auch versucht, schrittweise die Wohnungsbaugesellschaften oder andere öffentliche Einrichtungen wieder aufzuforsten. Was es jedoch nicht gibt, ist die klare Aussage, wonach die Ökonomie von öffentlichen Unternehmen nicht mit der Ökonomie privater Unternehmen gleichgesetzt werden kann. Es müsste endlich akzeptiert werden, dass es eine notwendige soziale Infrastruktur gibt, für die die öffentliche Hand zuständig ist. Es muss wieder ein Einvernehmen geben über die Grundidee eines Sektors, der jenseits der Marktlogik organisiert wird. Im gesamten sozialen Versorgungsbereich – und eben auch in der Wohnungsversorgung – gibt es nicht-marktcompatible Grundbedürfnisse, die trotzdem befriedigt werden müssen.

Kann die Mietpreisbremse Abhilfe leisten oder ist sie ein Feigenblatt?

Die Mietpreisbremse hat eine ganze Reihe von Feigenblattfunktionen. Sie ist eine relativ unsinnige Antwort auf die diskutierte Wohnungskrise. Wir haben einen Mangel an preiswerten Wohnungen. Alleinerziehende oder Familien mit geringen Einkommen finden keine preiswerten Wohnungen. Als die Einführung der Mietpreisbremse diskutiert wurde, war der Mangel an preiswerten Wohnungen das zentrale Problem. Was dringend gebraucht wird, sind also Mieten deutlich unterhalb des Durchschnitts für all jene Haushalte, die ein nur unterdurchschnittliches Einkommen erzielen. Was macht die Mietpreisbremse? Sie reduziert Neuvermietung auf einem Niveau knapp über dem Mietspiegel. Der riesige Bedarf an preiswerten Wohnungen wird damit nicht bedient. Die Bremse ist im Grunde eine Art Mittelschichtsbefriedigungsprogramm. Durchschnittliche oder höhere Einkommen haben einen relativen Vorteil durch die Mietpreisbremse, weil bisher sehr teure Wohnungen nun zu durchschnittlichen Mieten vermietet werden müssen.

Zum Zweiten weisen alle politischen und fachlichen Analysen von großen Städten auf das Problem der Verdrängung hin. Auf das Spekulieren auf höhere Erträge durch Modernisierungsmaßnahmen, durch Modernisierung, durch Eigenbedarfskündigung und wirtschaftliche Strategien, die dann immer nur funktionieren, wenn es gelingt, den Altmietler aus der Wohnung zu drängen. Auch darauf sollte die Mietpreisbremse eine Antwort geben. Die Immobilienlobby hat jedoch sehr gut und effektiv gearbeitet.

Mit welchen Folgen?

Mit der Folge, dass eine Reihe von Ausnahmen in das Gesetz eingeschrieben wurde. Zum Beispiel bei der energetischen Sanierung oder der Wiedervermietung nach einer sehr langen Zeit. Sprich da, wo die Lücke zwischen der Bestandsmiete und der Potenzialmiete sehr groß

und es daher besonders attraktiv ist, den Mieterwechsel voranzutreiben. Darüber hinaus sind Eigentumsumwandlungen von der Mietpreisbremse gar nicht erfasst. Die drei größten Gefahren für die Verdrängung sind also ausgenommen. Wir haben demnach ein löchriges Instrument, das auf der falschen Seite des Durchschnitts deckelt. Für die Probleme, die eigentlich diskutiert wurden, bietet die Mietpreisbremse keine Lösung.

Abschließend gefragt: Ist das Glas eher halb voll oder halb leer?

Wenn die aktuellen sozialen Trends in der Wohnungspolitik und vor allen Dingen in der Wohnungsmarktentwicklung so fortschreiten würden wie in den letzten zehn Jahren, dann wird ein halb leeres Glas gerade mit viel Schwung ausgeschüttet. Berlin etwa ist auf dem Weg, zu einer Stadt zu werden, die im Zentrum sehr teuer ist. Wer arm ist, muss am Rand wohnen und schlechte Wohnbedingungen in Kauf nehmen. Das ist die Konsequenz, wenn alles so weitergeht.

Stadt- und Wohnungspolitik wird aber nicht nur von Marktbedingungen bestimmt, sondern auch von politischen Eingriffsmöglichkeiten, von politischen Bewegungen, die diese Eingriffsmöglichkeiten einfordern und durchsetzen. Ich glaube, dass sich inzwischen in den großen Städten tatsächlich ein substanzieller Widerstand von Mieterinnen und Mietern formiert. Aus der Not, keine individuellen Lösungen für ihre Wohnungsfrage mehr zu finden, werden sie das Wohnungsthema politisieren und kollektiv in die politischen Arenen drängen. Dort werden sie nicht nur protestieren und Dinge einfordern, sondern auch gestalten wollen.

Was stimmt Sie noch optimistisch?

Auf der bundespolitischen Ebene ist es kein Tabu mehr, über neue Konzepte des Wohnens nachzudenken. Der Deutsche Mieterbund ist dabei, sich eigene Positionen zum Thema Wiedereinführung der Gemeinnützigkeit zu erarbeiten, sodass auch auf dieser politischen Ebene Bewegung ins Spiel kommt. Langsam setzt sich auch das Wissen durch, wonach wir ohne öffentliche Interventionen die Wohnungsfrage nicht regeln können, egal ob für Geflüchtete oder für arme Mieter, für große oder kleine Städte. Wir werden diese öffentlichen Interventionen brauchen und diese müssen anders organisiert werden als mit den bisherigen markt-kompatiblen Mechanismen. Kurzum: Es gibt die Tendenz, das Wasser auszuschütten, und zugleich wächst der Druck, dass tatsächlich so ein Glas auch wieder gefüllt wird, um eine soziale Wohnungsversorgung durchzusetzen.

Interview: Peter Kuleša

Dr. Andrej Holm

ist wissenschaftlicher Mitarbeiter am Institut für Sozialwissenschaften, Stadt- und Regionalsoziologie an der Humboldt-Universität zu Berlin. Seine Forschungsschwerpunkte sind Gentrification, Wohnungspolitik im internationalen Vergleich und Europäische Stadtpolitik.

E-Mail: a.holm@sowi.hu-berlin.de