



FORSCHUNGSGRUPPE

Die Förderung des gemeinschaftlichen Wohnungsbaus durch Stadtpolitik und -verwaltung

Planungstheoretische Einordnung der Münchner Entwicklung

*Lorenz Brösch, Femke Hannah Jansen,
Leon Kieweg, Jannis Koch, Markus Thölert*

Bauhaus-Universität Weimar

Stadtpolitik und -verwaltung

Bei der Erforschung des gemeinschaftlichen Wohnungsbaus in München kommt der Stadtpolitik und -verwaltung eine Schlüsselrolle zu: Sie prägen durch politische Entscheidungen und planerische Festlegungen maßgeblich die lokalen Rahmenbedingungen, in denen sich Genossenschaften, Baugemeinschaften und Mietshäuser Syndikat-Projekte bewegen. Aus dieser Perspektive stellte sich die Frage, wie der gemeinschaftliche Wohnungsbau kommunalpolitisch diskutiert wird und sich dieser Diskurs auf städtische Programmatik und Instrumentarium der Münchner Planung niederschlägt.

Zur Beantwortung dessen, wurde die Stadtpolitik, explizit der Münchner Stadtrat, sowie die Stadtverwaltung, vorrangig das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, hinsichtlich

der Historischen Entwicklung, Programmatik, Funktion, Organisation und Umsetzung der Förderung des gemeinschaftlichen Wohnungsbaus ausgewertet. Dazu wurden Stadtratsbeschlüsse, Anträge, Programme und dergleichen untersucht sowie durch zwei Expertinneninterviews aus Politik und Verwaltung unterstützend verifiziert. Aufbauend auf dem deskriptiv-analytischen ersten Forschungsschwerpunkt wurde ein zweiter theoretischer Forschungsaspekt bearbeitet, welcher der Kontextualisierung der Münchner Entwicklung diene. Zu diesem Zweck stellte sich die Frage, wie Stadtpolitik und -verwaltung in einem Spannungsfeld von neoliberaler Politik und post-neoliberalen Paradigmenwechsel eingeordnet werden können.

Forschungsschwerpunkt I

Die Stadt München nimmt bereits seit einigen Jahrzehnten eine, auch im deutschen Vergleich, aktive Rolle in der Stadtentwicklung und Wohnungsbauförderung ein. Die Förderung gemeinschaftlichen Wohnungsbaus wird dabei programmatisch mit den Leitbildern eines ausreichenden Wohnungsangebotes sowie einer sozialräumlichen Mischung aller Einkommenschichten verknüpft. Die Förderung dieser Akteur_innen zielt dabei auf die Unterstützung von Mittelschichts-Haushalten, die keinen Anspruch auf eine Sozialwohnung haben. Hinzu treten weitere Zielsetzungen, neben der Förderung innovativen bzw. ökologisch nachhaltigen Wohnungsbaus geht es dabei etwa um die soziale Stabilisierung

von (Neubau-)Quartieren. Zu dieser soll der gemeinschaftliche Wohnungsbau einen wichtigen Beitrag leisten.

Die Förderung der Akteur_innen liegt in der Hand des Referats für Stadtplanung und Bauordnung, die Stadtpolitik gibt Ziele und Rahmenbedingungen vor, stützt sich dabei aber auf einen breiten Konsens. Als Bindeglied zwischen Verwaltung und den einzelnen Projekten wurde 2013 die mitbauzentrale geschaffen. Im Auftrag der Stadt tätig, berät und informiert sie einzelne Bürger_innen bei der Initiierung von gemeinschaftlichen Wohnungsbauprojekten und informiert zudem die Verwaltung.

In der Umsetzung fördert die Stadt vorrangig über die Vergabe eigener Grundstücke in städtischen Entwicklungsge-

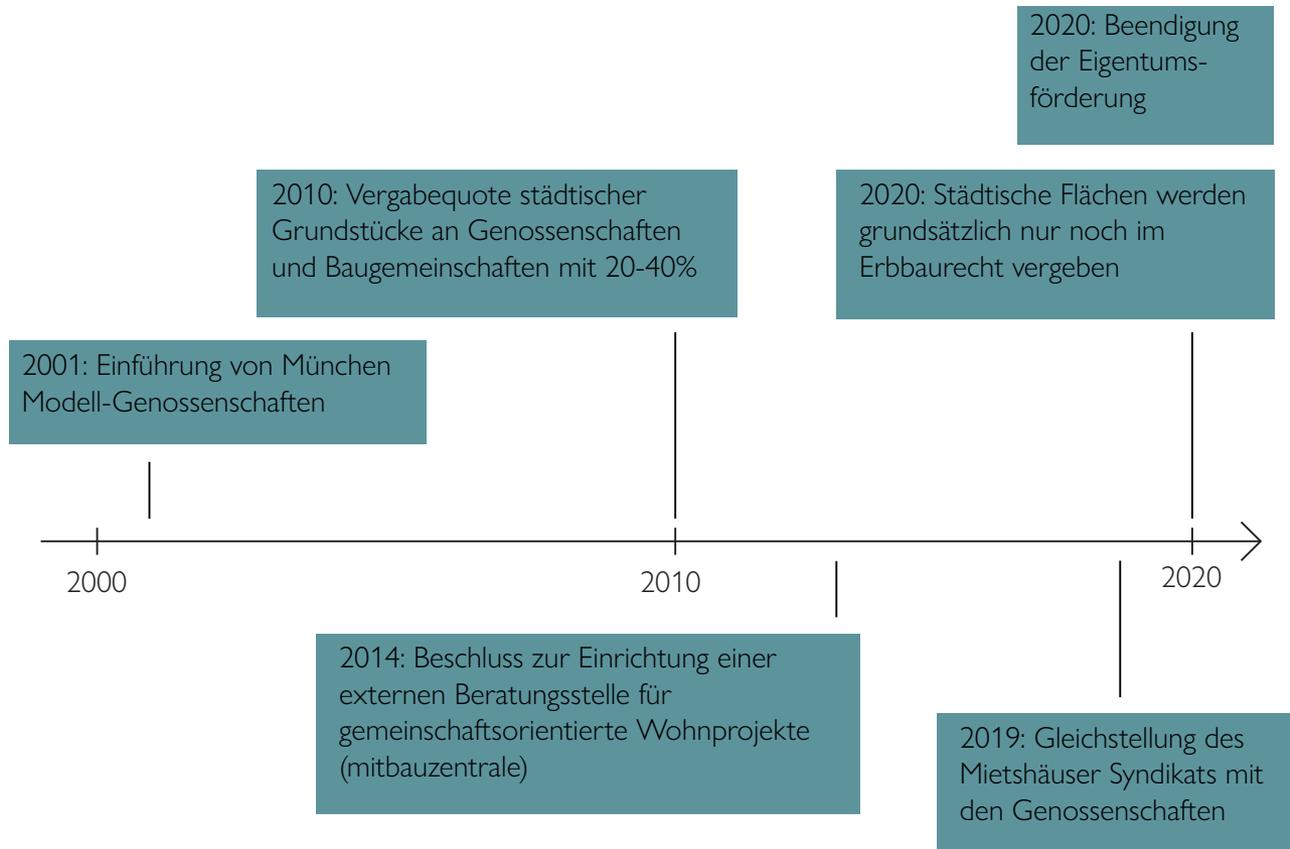


Abb. 4.1.1: Historische Entwicklung der Förderung gemeinschaftlichen Wohnungsbaus in München/Quelle: Eigene Darstellung

bieten, im Bestand gibt es hingegen kaum Möglichkeiten der Unterstützung. So werden seit 20 Jahren neue Bauflächen gezielt an gemeinschaftsorientierte Wohnprojekte vergeben. Genossenschaften und Baugemeinschaften erhalten dabei über das sogenannte München Modell Grundstücke zu vergünstigten Festpreisen sowie zusätzlich städtische Baudarlehen. Seit 2010 besteht eine feste Quote von 20 bis 40 Prozent der städtischen Bauflächen, die an solche Akteur_innen vergeben werden, die Förderung von Baugemeinschaften wurde jedoch 2020 eingestellt. Dafür wurde 2019 die Förderung von Projekten des Miethäuser-Syndikats ermöglicht. Die Grundstücksvergaben erfolgen über ein Konzeptverfahren, seit 2020 nur noch im Erbbaurecht.

Forschungsschwerpunkt II

Die umfangreiche Förderung des gemeinschaftlichen Wohnungsbaus fügt sich daran an, dass München „fast alle wohnungspolitischen Instrumente“ (Schönig et al. 2017: 50) ausreize und „erhebliche Anstrengungen unternimmt, um preiswerten Wohnraum zu erhalten bzw. zu schaffen.“ (ebd.) Es lässt sich jedoch zusätzlich eine Verschiebung der Programmatik, Ziele und Argumentation für die Förderung des gemeinschaftlichen Wohnungsbaus innerhalb des politischen Diskurses feststellen, die spätestens mit dem Regierungswechsel 2020 einsetzte und verstärkt eine marktferne Bereitstellung von Wohnraum in den Vordergrund rückt. Diese Verschiebung lässt sich innerhalb der theoretischen Rahmen von

Neoliberalismus (vgl. Kamleitner 2009; van Dyk 2019) und Postneoliberalismus (vgl. Vollmer/Kadi 2018; Schipper 2018) einordnen, welches durch eine Kategorisierung der stadtpolitischen Förderung erfolgt.

Verhältnis Planung und Markt:

München fördert den nicht-gewinnorientierten gemeinschaftlichen Wohnungsbau, um mithilfe dessen und des Erbbaurechts Wohnraum langfristig zu dekommodifizieren, welches einer postneoliberalen Tendenz entspricht.

Zielgruppen:

Der gemeinschaftliche Wohnungsbau wird entsprechend postneoliberaler Erklärung von der Stadtpolitik als Strategie für bezahlbaren Wohnraum für breite Schichten genutzt, während gleichzeitig

in der politischen Argumentation für den Ausbau der Förderung als Ausdruck neoliberaler Tendenz der Fokus auf mittlere Einkommensschichten gelegt wird.

Zwischen Innovation und Gemeinwohl:

Anfang der 2000er wurde der gemeinschaftliche Wohnungsbau von der Stadt München nur als Instrument der Erprobung neuer Lebensmodelle und Infrastrukturkonzepte angesehen. Mit den Jahren hat sich die Bezahlbarkeit jedoch als Hauptargument herausgebildet und der Innovationsanspruch ist in den Hintergrund gerückt. Spätestens seit 2020 ist ein postneoliberaler Trend zu erkennen.

Reproduktionsarbeit:

Mit der Indienstnahme der Ressource Gemeinschaft für unbezahlte Reproduktions-

arbeit sowie als private Altersvorsorge lässt sich eine starke neoliberale Tendenz feststellen.

Fazit

Die Stadt München unterstützt den gemeinschaftlichen Wohnungsbau seit einigen Jahrzehnten aktiv. Dabei stellt die Vergabe von Bauland den entscheidenden Fördermechanismus dar. Die geförderten Projekte erscheinen dabei in einer Doppelfunktion, da sie zum einen bezahlbaren Wohnraum bereitstellen, zudem aber auch baulich innovative und ökologische Funktionen übernehmen und zur Stabilisierung von Quartieren beitragen sollen.

Im Rahmen einer theoretischen Einordnung weist die städtische Förderung sowohl Aspekte neoliberaler Politik

wie auch Kennzeichen eines postneoliberalen Paradigmenwechsels auf. Städtische Förderung ermöglicht die dauerhafte Dekommodifizierung von Wohnraum, zielt gleichzeitig aber auf Mittelschichtshaushalte als typischem Adressaten neoliberaler Stadtpolitik. Zudem wird mitunter Verantwortung für die Bereitstellung sozialer Infrastrukturen auf lokale Zivilgesellschaften verschoben.

Die Stadt München nutzt das vorhandene Instrumentarium der Förderung in hohem Maße und kann in dieser Hinsicht eine Vorbildfunktion in Deutschland einnehmen. Gleichzeitig ist die Wohnungskrise in München besonders virulent. Neben den Grenzen planerischen Handelns auf kommunaler Ebene beleuchtet dieser Befund die zentrale Bedeutung der vorgelagerten

Bodenfrage, dessen Knappheit und Preis ein zentraler limitierender Faktor für Stadtpolitik und -verwaltung bleiben.

Literatur

- Barbehön, Marlon / Münch, Sybille (Hg.) (2017): Variationen des Städtischen – Variationen lokaler Politik. Wiesbaden: Springer VS.
- Dörre, Klaus / Rosa, Hartmut / Becker, Karina / Bose, Sophie / Seyd, Benjamin (Hg.) (2019): Große Transformation? Zur Zukunft moderner Gesellschaften. Wiesbaden: Springer VS.
- Schipper, Sebastian (2018): Wohnraum dem Markt entziehen? Wohnungspolitik und städtische soziale Bewegungen in Frankfurt und Tel Aviv. Wiesbaden: Springer VS.
- Schönig, Barbara / Rink, Dieter / Gardemin, Daniel / Holm, Andrej (2017): Paradigmenwechsel in der kommunalen Wohnungspolitik? Variationen kommunalisierter Wohnungspolitik im transformierten Wohlfahrtsstaat. In: Marlon Barbehön / Sybille Münch (Hg.), Variationen des Städtischen – Variationen lokaler Politik. Wiesbaden: Springer VS, 25-62.
- van Dyk, Silke (2019): Community-Kapitalismus. Die Rekonfiguration von Arbeit und Sorge im Strukturwandel des Wohlfahrtsstaats. In: Klaus Dörre / Hartmut Rosa / Karina Becker / Sophie Bose / Benjamin Seyd (Hg.), Große Transformation? Zur Zukunft moderner Gesellschaften. Wiesbaden: Springer VS, 279-295.
- Vollmer, Lisa / Kadi, Justin (2018): Wohnungspolitik in der Krise des Neoliberalismus in Berlin und Wien. Postneoliberaler Paradigmenwechsel oder punktuelle staatliche Beruhigungspolitik? In: PROKLA. Zeitschrift für kritische Sozialwissenschaft 48/191, 247-264.

Abbildungen

Abb. 4.1.1: Eigene Darstellung.

Planungsprojekt
Bachelor Urbanistik
7. Fachsemester
WiSe 2020/21

Fakultät Architektur und Urbanistik
Professur Stadtplanung

Bauhaus-Universität Weimar