

AUFTRIEB UND DRALL DER STADT ***MAHAGONNI***

***STADT UND HANDEL - UNTERSUCHUNG EINES SPANNUNGSZUSTANDS
IN ZWEI TEILEN***



Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

AUFTRIEB
UND DRALL
DER STADT
MAHAGONNI



Bibliothek
Your knowledge hub

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.



TECHNISCHE
UNIVERSITÄT
WIEN
Vienna University of Technology

DIPLOMARBEIT

>> *Auftrieb und Drall der Stadt Mahagonni.*

Stadt und Handel - Untersuchung eines Spannungszustands in zwei Teilen <<

**ausgeführt zum Zwecke der Erlangung des akademischen Grades
einer Diplom-Ingenieurin unter der Leitung**

Prof. Dr. Vera Bühlmann

259-4

Institut für Architekturwissenschaften

Fachbereich Architekturtheorie und Technikphilosophie

**eingereicht an der Technischen Universität Wien
Fakultät für Architektur und Raumplanung**

von

Marie Schamboeck BSc.

00752508



Bibliothek
Your knowledge hub

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

ABSTRACT DE

Diese Arbeit untersucht jenes Spannungsverhältnis, das sich zwischen der Stadt und dem Handel, der Architektur und ihrem Markt aufspannt.

Hypothese dabei ist, dass die Stadt zwar nicht minder *Ort* des Handels ist, dass sie beziehungsweise ihre Elemente aber zum einen ebenso *Objekt*, daher *Gut* wird (und was dies bedeuten mag) und wie sie zum anderen als spezifisch Agierende in Stellung gebracht wird.

Diese Arbeit ist in zwei Teile strukturiert. Teil 1 analysiert, wie sich das komplizierte Verhältnis manifestiert und gibt Einblick in ebenjene Manifestationen in Kapiteln über *Bodenpolitik*, *Leistbarkeit*, die *unternehmerische Stadt*, sowie Strategien wie *Public-Private Partnerships* und *Business Improvement Districts*. Fokussiert wird dabei auf Entwicklungen der Gegenwart.

Teil 2 ist entkoppelt, aber thematisch verknüpft: Dieser Abschnitt behandelt die Thematik in einer anderen Sphäre, in der die allegorische Figur des *Handelsmanns* zu einer Hauptfigur eines Librettos wird, sich *der Stadt und dem Handel* daher literarisch zugewendet wird.

ABSTRACT EN

This diploma investigates the field of tension spanning between the city and trade, architecture and its market.

Commencing from the hypothesis that the city is less a *location* of trade but it respectively its elements become an *object* that turns into a *good*, it aims to analyze what that could mean and how the city itself is positioned as a stakeholder.

The text consists of two parts. Part 1 analyses how the complex relationship in between city and trade manifests and gives an insight in those manifestations through a series of chapters concerning, respectively, *politics of land (Bodenpolitik)*, *affordability (Leistbarkeit)*, *the Entrepreneurial City (die Unternehmerische Stadt)*, as well as strategies like *public-private partnerships* and *business improvement districts*. The focus of this part is current developments.

Part 2 is independent from part 1 but thematically connected; it discusses the topic through a different spectrum: The allegorical figure of the *merchant* turns into the protagonist of a libretto – and thus, the encounter of city and trade takes place literarily.

AUFTRIEB UND DRALL DER STADT **MAHAGONNI**

STADT UND HANDEL - UNTERSUCHUNG EINES SPANNUNGSZUSTANDS

IN ZWEI TEILEN



Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

INHALTSVERZEICHNIS

TEIL I

1	<i>Einleitung</i>	15
	SPANNUNG	17
	SPRECHEN	19
	VEKTOREN IN MAHAGONNI	20
	HANDEL UND GABE	22
1.1	<i>Ein Markt, kein Platz</i>	27
	FIGUR UND GUT	29
	NACHFRAGE	32
	INTERMEDIUM	33
	LEGITIMITÄT	37
	PRODUKTIONSMITTEL UND WARE	39
1.2	<i>Boden</i>	41
	ZU GRUNDE	42
	MIETEN	43
	LAGE	44
	UNVERMEHRBARKEIT	45
	BINDUNG	48
	LEISTUNGSLOSER GEWINN	49
	BRACHE	51
1.3	<i>Neoliberale Agenden</i>	56
	FREIHEIT	57
	VEKTOREN II	59
1.4	<i>Die Unternehmerische Stadt</i>	61
	WETTBEWERB	63
	HANDELN	64
	IT'S THE ECONOMY, STUPID	66
	UNTERNEHMEN KOMMUNE	69

1.5	<i>LEISTBARKEIT</i>	71
	SCHWELLEN	74
	NACHFRAGE II	77
	RECHT AUF WOHNEN	79
	RECHT AUF STADT	82
1.6	<i>PUBLIC-PRIVATE-PARTNERSHIPS</i>	86
	RISIKO	90
	WETTBEWERB II	91
	ZYKLUS	93
	EFFIZIENZ	94
	MAASTRICHT	97
	PROBLEMATIKEN	99
1.7	<i>BUSINESS IMPROVEMENT DISTRICTS</i>	102
	DAS RECHT AUF DEN BID	103
	EINBINDUNG	105

TEIL II

2	<i>LUX ELM CITY, LIBRETTO</i>	111
	PROLOG	115
	ERSTER AUFZUG	118
	ZWEITER AUFZUG	135
	DRITTER AUFZUG	140
	QUELLENVERZEICHNIS	145
	DANKSAGUNG	151

TEIL I

EINLEITUNG

“.. *architecture was developed in proportion to human thought.*

This will kill that. The book will kill the edifice.“¹

Dieses Zitat aus Victor Hugos *The Hunchback of Notre Dame* stellt den Buchdruck in zunehmende Konkurrenz zur Architektur – es klingt verwunderlich und düster und wir widmen uns zuerst weniger den Parallelen der Worte und der Elemente der Architektur, als dass wir das auslösende Ereignis, die Erfindung und Einführung des Buchdrucks Ende des 15. Jahrhunderts, von einer anderen Seite betrachten und uns somit dem Spannungsfeld nähern, das wir untersuchen wollen.

Im Abschnitt *The Emergence of a Marketplace*² beschreibt Marcel Henaff den Beginn des Buchdrucks als den Status des Wissens transformierend. Das vervielfältigbare Druckwerk könne hegemonialem Zwist oder wissenshoheitlichen Taktiken nebenan

1 Hugo, Victor, *The Hunchback of Notre Dame*, France 1831, Kapitel 2, <https://etc.usf.edu/lit2go/107/the-hunchback-of-notre-dame/1900/book-fifth-chapter-2/>

2 Hénaff, Marcel, *The Price of Truth*, Stanford University Press 2010 (*Le prix de la vérité*, France 2002), S. 364 ff

gestellt werden und kann damit etablierte (oder zu etablierende) Denkschulen umschiffen – da es einen Markt involviert.

Die Techniken des Reproduzierens und Verbreitens waren somit entscheidend für etwas, das sich hier klar als ein Dazwischen manifestierte und neue Regeln mit sich brachte.

Im Bedenken von Victor Hugo schieben sich im Übergang von Ort zu gebautem Raum die Worte (und Bilder) zwischen die Stadt und ihre Bewohner.³ Die ortsspezifische architektonische *Sprache der Stadt* könne damit ersetzt werden durch das *Sprechen über die Stadt*. Damit entsteht ein autonomer Diskurs über das Urbane, der seinen Gegenstand definiert (die Stadt) als auch „ein Faktor seiner Gestaltfindung wird“.⁴

Wenn wir von einem ‚neoliberalen Wandel‘ seit der zweiten Hälfte des 20. Jahrhundert sprechen, könnte man annehmen, dass die zu Grunde liegenden Annahmen und mitgebrachten Automatismen, daher die Verinnerlichung, die Alltäglichwerdung von Aufgabendurchführung unter Gesichtspunkten der Wirtschaftlichkeit und damit verbunden von Rationalität und Wachstum als klare Zielsetzungen, als Handlung ähnlich einer Sprache über die Stadt eine Auswirkung auf die Gestaltfindung des urbanen Umraums hat.

3 Prigge, Walter, *Urbanität und Intellektualität im 20. Jahrhundert*, Campus Verlag, Frankfurt/New York, 1996, S. 39

4 Choay, Françoise, *The Modern City, Planning in the Nineteenth Century*, Braziller 1969

SPANNUNG

Diese Arbeit untersucht jenes Spannungsverhältnis, das sich im Verhältnis von Architektur und ihrem Markt aufspannt und folgend der Verortung relevanter Aspekte im Speziellen der Stadt und des Markts.

Hypothese dabei ist, dass die Stadt zwar nicht minder *Ort* des Handels ist, dass sie beziehungsweise ihre Elemente aber zum einen ebenso *Objekt*, daher *Gut* wird (und was dies mit sich bringt) und zum anderen (vgl. Kapitel *Die unternehmerische Stadt*) als spezifisch Agierende in Stellung gebracht wird.

Die Beschaffenheit der zum Ausgangspunkt genommenen Spannung zwischen der Stadt und dem Markt (dieser wird hier als Gesamtdynamik der Handlungsaktivitäten verstanden) ist eine tückische. Nicht im Sinne einer einzigen offensichtlichen Gefahr, sondern ob ihres entfliehenden Umrisses – Diese Spannung wird vor allen Dingen gesehen als insofern untersuchenswert und von Belang, als dass sie Einiges auf sich zu vereinen und versammeln scheint, das zum einen für eine Befragung des Entstehens von Stadt in der Gegenwart relevant scheint, zum anderen Einblicke in gewöhnliche Antwortmechanismen gibt.

Im Rahmen dieser Arbeit werden daher (als innerhalb dieses Spannungsverhältnisses zugehörig verstandene) Begrifflichkeiten untersucht. Diese scheinen dem Verhältnis zugehörig und ihre Verästelungen der „Spannung“ symptomatisch: *Leistbarkeit*,

Bodenpolitik, Recht auf Stadt, die unternehmerische Stadt, Public-Private-Partnerships, Business Improvement District.

Wenn wir zurückkommen auf den autonomen Diskurs über das Urbane, der das, worüber gesprochen wird, mitdefiniert (die Stadt) und somit zu ebenjenem Gestaltfindungsfaktor wird, so scheint auch die Wichtigkeit der Haltungen, aus denen der Diskurs kommt, zu wachsen.

Wenn das „Mindset“ in die Gestaltungfindung der Stadt- und damit auch Architekturentwicklung einfließt, können wir davon ausgehen, dass weder der Raum, die Stadt selbst, noch ihre Bewohner davon unbeeinflusst sind.

Insofern könnte man bei der Suche nach einem beschreibenden Umriss der Stadtentwicklung der Gegenwart – sofern wir uns die Frage stellen, in welcher Mentalität, unter welchen Gesichtspunkten der Widmung, eines Antriebs oder einer Zielvorgabe sie steht und wir vielleicht bereits zu recht annehmen, dass sich diese auf zwei auf den ersten Blick oppositionelle Positionen verteilt: Die öffentlichen Hand, die definitiv (beides sind verkürzte Zielbeschreibungen) an einem Allgemeinwohl interessiert ist, und die Privatwirtschaft, die sich der Rendite widmet. Die Zweipoligkeit dieser Antreiber oder Initiatoren trifft hier auf die *Sprache der Stadt*, die angeblich zu einem *Sprechen über die Stadt* wird – wir projizieren unsere Annahmen, die die Elemente der Stadt zwischen öffentlicher und privater Hand formen voraus und nutzen dies für eine Hypothese dieser Arbeit: Wird *Handel in der Stadt* (es ist Stadt, wo Handel getrieben wird) zum *Handel mit der Stadt*?

SPRECHEN

Ein Sprechen über die Stadt und eine Haltung, deren Grundzüge für die Entwicklung der Stadt relevant sind werden im zweiten Teil dieser Arbeit in anderer Form behandelt.

Ein Libretto, *Büchlein*, ist der Text eines musikalischen Gesamtwerks. Es ist somit der Text eines Buches, das gesungen werden soll, ein Text, der in eine Art ritualisierter Abstraktion eintritt.

Diese Arbeit besteht aus zwei Teilen. Teil 1 widmet sich der Fragestellung um das Wesen eines georteten Spannungszustands und untersucht, welche Begriffe und Umstände dieses ausmachen.

Im zweiten Teil wird diese Beschäftigung in einer anderen Sphäre untersucht. Teil 2 ist ein literarisches Werk, ein musiktheatraler Text. Den Fragen nach einem Spannungszustand zwischen Architektur und Markt wird von beiden Teilen in unterschiedlicher Weise begegnet, sie verbindet ihr Interesse und ein ästhetischer Minimalismus.

Aus einer irritierten Befragung der Binarität der möglichen Akteure (öffentliche Hand, Privatwirtschaft) und deren zielgesetzer Vektoren (Allgemeinwohl, Profit) folgt die Setzung ebendieser *Charaktere* als Figuren eines Librettos. Ihr Aufeinandertreffen ist szenisch und stadtbildend: Ihr Sprechen erzeugt doppelt – sprechend *über die Stadt* sowie handelnd innerhalb dieser Sprache: Als Figuren in einer

Geschichte, die auf den Untersuchungen basiert, denen sich Teil 1 dieser Arbeit widmet.

Im Zentrum des Librettos steht Marceau, der *merchant*, ein Handelsmann, eine Figur, von der man sagen könnte, sie würde *das Unternehmerische* verkörpern. Diese zentrale Positionierung ist weniger Zufall als dass sie ahnen lässt, dass dem Unternehmerischen in dieser Arbeit nicht nur innerhalb des abstrakten Teils, des Librettos eine besondere Rolle zugewiesen wird, sondern dass das Unternehmerische auch im analytischen Teil 1 eine gewisse Dominanz zu zeigen scheint.

VEKTOREN IN MAHAGONNI

Die Privatwirtschaft als profitorientiert, die öffentliche Hand als dem Allgemeinwohl verpflichtet.

Der marktorientierte Handlungshintergrund, der den Akteuren und damit auch Entwicklern der Stadt (wir schließen hier momentan weiträumig ein: Stadtplanungsbehörden, Bewohner, Akteure der Privatwirtschaft wie Entwickler), gerade attestiert worden ist, soll nicht gewertet werden. Jedoch soll er, begleitet von der offenbaren Opposition der Interessen, im Hinterkopf bleiben, denn er scheint wenn nicht eine Grundvoraussetzung, dann flankierender Ermöglicher (oder Erleichterer) jener Entwicklungen zu sein, die wir im weiteren Verlauf untersuchen: Dabei wird der Fokus auf *Public-*

Private-Partnerships und *Business Improvement Districts* gelegt, zwei Projektzugänge der gegenwärtigen Entwicklung einzelner Architekturprojekte wie auch ganzer Stadtquartiere.

Ebenjene *PPPs* und *BIDs*, verstanden als Stadtentwicklungsprojekte der Gegenwart scheint ein marktorientierter Handlungshintergrund eingeschrieben zu sein.

Das *Unternehmerische* als eine schablonenhafte Annahme über den Vektor eines Akteurs. Vergleichbar mit einem gewissen Impuls, Drall, einem quantenmechanischen Spin.

Erzeugte Lagen, die Auftrieb erzeugen, einen Zuwachs an Kraft, der sich aus Unter- oder Umströmung ergibt.

Aufstieg und Fall der Stadt Mahagonni ist eine Oper in drei Akten, die 1930 uraufgeführt wurde. Komponiert wurde sie von Kurt Weill, ihr Libretto stammt von Bertolt Brecht.

Als darin die Protagonisten in der Einöde enden, gründen sie kurzerhand eine Stadt an jenem Ort. „Weil in dieser Stadt alles erlaubt ist, wächst sie schnell“⁵. Auf den wirtschaftlichen Aufstieg unter allerlei zwielichtigem Wirken folgt eine Krise, eine Naturgewalt zieht vorbei, die Stadt im Trubel. Den Protagonisten wird schlussendlich jenes Diktum zum Verhängnis, das sie selbst zum Motto der Stadt erkoren haben: Nichts sei verboten, alles käuflich.

5 the virtual opera house, *Aufstieg und Fall der Stadt Mahagonni*, <https://opera-guide.ch/operas/aufstieg+und+fall+der+stadt+mahagonny/> (zuletzt abgerufen 10.12.2019)

Während seiner Arbeit an *Aufstieg und Fall der Stadt Mahagonni* notierte Kurt Weill:

*„The piece that we plan to write will not exploit contemporary events that will be obsolete in a year’s time, but give our own time a definitive form.“*⁶

Ein ähnliches Anliegen hat Teil 2, das Libretto aus dieser Diplomarbeit, deren Titel *Auftrieb und Drall der Stadt Mahagonni* sich merklich an den Titel von Weills/Brechts Werk anlehnt, sich sozusagen in Verwandtschaft stellt und im Entscheidenden abgrenzt, wenn es die in Teil 1 in Erfahrung gebrachten Schattierungen gegenwärtiger Stadtentwicklungsvarianten ins Literarische überführt. Ebenjene Schattierungen sind es aber, die Zwischentöne unterstreichen – und daher in ihrem behandelten Thema *Drall* und *Auftrieb* präsenter sehen als *Aufstieg* und *Fall*.

HANDEL UND GABE

Die Stadt und wie ihr Verhältnis, ihre Interdependenz zum Handel bekannt und offensichtlich ist:

Von Aristoteles gewarnt, das Tun der Händler könnte eine Stadt korrumpieren, die demnach besser entfernt vom Hafen zu verorten

6 Universal Edition, Kurt Weill: *Rise and Fall of The City of Mahagonny*, <https://www.universaledition.com/kurt-weill-764/works/aufstieg-und-fall-der-stadt-mahagonny-1223> (zuletzt abgerufen am 10.12.2019)

wäre, dem Ort, an dem ebenjene Händler zugegen wären bis über florierende europäische Städte, deren Reichtum sich beispielsweise im 16. und 17. Jahrhundert (vgl. ‚Das niederländische Jahrhundert‘ als ‚Goldenes Zeitalter‘) aufbaut, wenn sie sich im Laufe des 17. Jahrhunderts als Handelsmacht positionieren.⁷

Wie die Stadt der Gegenwart, also des beginnenden 21. Jahrhunderts, und ihr Verhältnis zum Handel ein als andersgestaltig werdendes gesehen werden kann, will diese Arbeit untersuchen. Dabei können wir ein Zitat aus dem Kapitel *Legitimate Figures of Commercial Exchange* in *The Price of Truth* (Marcel Hénaff, 2002), das sich mit dem Verlauf der Legitimisierung der Figur des Handelsmanns beschäftigt, zum Ausgangspunkt nehmen:

„Are we witnessing the final triumph of the contractual relationship? Is our time the age of the wage-earning thinker? Of the side of the marketplace? Or the collapse of the gift-exchange relationship?“

The contractual relationship mag etwas fremd klingen. In Hénaffs Buch steht *the gift-exchange-relationship* derjenigen Beziehung gegenüber, die durch Handel zustande kommt. Befragt werden diese beiden nach ihrem Vermögen oder ihrer Ermöglichung eines sozialen Bands. Nach Hénaff ist die Handelsbeziehung aus multiplen

7 Freist, Dagmar, *Das niederländische Jahrhundert* vom 26.04.2012, Europäische Geschichte Online, <https://d-nb.info/1043573739/34> (zuletzt abgerufen 26.12.2019)

Gründen eine, deren sich zwischen zwei Akteuren aufspannendes Verhältnis nicht als soziales Band gesehen werden kann.

Geld, das es möglich macht, Gleichwertigkeiten zu etablieren, kann dies tun, wenn es *nützlichen Austausch* involviert, wenn es also um den Erwerb oder den Verkauf eines Guts geht, nicht jedoch um die Anerkennung eines Gegenübers.

Der Austausch basiert daher auf gegenseitigem, effektivem, präzisiertem Einsatz - was dem Vertrag entspricht, den wir als das Gegenteil der *Gabe* verstehen können.

Wenn wir auf ein Beispiel aus der Gegenwart lokaler Stadtplanung blicken, das Prinzip des *Business Improvement District* (siehe ab S.102), so könnten wir schließen, dass eine Stadt- oder Stadtteilentwicklung, die auf (teilweise gesetzlichen vorgeschriebenen) Einbindungverträgen mit der niedergelassenen Bevölkerung beziehungsweise den Eigentümern der Bauten und Boden basiert, eher eine Stadt im Sinne eines contractual relationships verkörpert. Dadurch könnte sie als eine Stadt der Sicherheiten interpretiert werden, weniger als eine Stadt oder ein Viertel der sozialen Bindung – Bindung sei es an die Idee, die man vom eigenen Umraum hegt, oder konkret als Bindung zwischen Eigentümern oder mietenden Bewohnern.

In einer *Contractual City* müsste sich demnach auch das Recht auf die Stadt (siehe ab S.82) nicht einlösen können, da diese Art der

Anerkennung oder des beidseitigen Gebens darin nicht vorgesehen sein kann - in einem von Verträgen bestimmten Umraum.

Peter Sloterdijk beschreibt in *Die nehmende Hand und die gebende Seite* die passive Duldung, die ein Bürger im Moment seines materiellen Beitrags zum Gemeinwesen innehatte, als die eines Schuldners – und „solange der Steuerzahler ein Steuerdulder ist, ist er kein Bürger“. Er geht davon aus, dass eine Zwangserhebung (Steuern) nicht der Weg sei, ein fruchtbares Verhältnis zum Gemeinwesen aufzubauen. Indem die Abgabe als *Gabe* gedacht werden würde, würde die thymotische Kraft des Gebenden aktiviert und es würde sich in der Folge ein anderes Verhältnis des Gebenden zum Nehmenden einstellen.⁸

Die Bürger, die Bewohner stünden daher mit der nehmenden oder öffentliche Hand demnach weder in einem Verhältnis des Zwangs, noch des (juristischen) Vertrags.

Was dem Vertrag beziehungsweise dem Zustandekommen der Handelsbeziehung unter anderem zu Grunde liegt, ist das Interesse der Handelspartner.

Dies ist ein Punkt, der nebst dem Prinzip der Verhandlung (die zwischen den Handelspartnern den maximal möglichen beidseitigen Vorteil zu Tage bringen soll) und dem des Unpersönlichen (die Verhandlung kann auch zwischen juristischen Personen stattfinden, einem Unternehmern oder der öffentlichen Hand beispielsweise) die

8 Sloterdijk, Peter, *Die nehmende Hand und die gebende Seite*, Suhrkamp Verlag Berlin 2013 (erstmal erschienen in Suhrkamp Berlin 2010)

Handelbeziehung also eine von sicherheitsbeschaffenden Verträgen und Interesse bestimmte.⁹

Wenn wir vom Interesse sprechen, liegt der Begriff des Eigeninteresses nicht fern. Dieses *self interest* wurde populär als *the strongest of all our natural desires*¹⁰ von Adam Smith eingeführt, der *The Theory of Moral Sentiments*, jenes Buch, in dem er auch den Gedanken der *invisible hand*, also der unsichtbaren Hand darlegte, im 18. Jahrhundert veröffentlichte und mancherorts gegenwärtig als *the father of modern economics*¹¹ verstanden wird.

Unter der unsichtbaren Hand wird dabei eine (nicht wissenschaftlich erwiesene) Tendenz freier Märkte beschrieben, sich durch die Dynamiken von Wettbewerb, die Mechanik von Angebot und Nachfrage sowie eines jeden Streben basierend auf Eigeninteresse insgesamt ein Gleichgewicht herzustellen, das den bestmöglichen Ausgang für alle Marktakteure hervorzurufen vermag.

-
- 9 Hénaff, Marcel, *The Price of Truth: Justice in Exchanges and the Space of Trade*, Stanford University Press 2010 (Le prix de la vérité, 2002), S. 344 ff
- 10 Sedlacek, Tomás, *Economics of good and evil*, Oxford University Press 2012, S. 5 ff
- 11 Investopedia, Adam Smith, <https://www.investopedia.com/updates/adam-smith-economics/> (zuletzt abgerufen 08.12.2019)

1.1

EIN MARKT, KEIN PLATZ

Im Verlauf der Arbeit wird vom *Markt* gesprochen. Dieser Begriff wird auch in anderen architekturtheoretischen Widmungen als wesentlich platziert, beispielsweise in Tom Avermaetes Vorträgen, die eine Einführung in die Praktiken des Commoning geben, wo eine einführende Unterscheidung zwischen Staat, Markt und den Gemeingütern gegeben wird und im Weiteren als oppositionelle Betreiber von Architekturprojekten beschrieben werden.¹²

Im wirtschaftswissenschaftlichen Kontext wird als *Markt* in funktioneller Hinsicht jene Schnittstelle bezeichnet, in der Nachfrage und Angebot aufeinandertreffen. Was nachgefragt wird, wird als *ökonomisches Gut* wahrgenommen, ihm wird daher ein Wert zugesprochen, der es zum Tausch eignet - für die Entstehung eines Markts ist daher eine potenzielle Tauschbeziehung vonnöten.

Das Zusammentreffen von Angebot und Nachfrage manifestiert sich darüber hinaus in der Preisbildung: Wird ein Gut nachgefragt und es findet ein Tausch statt, bildet sich ein Preis.¹³

12 Lecture Series at IKA Vienna, Tom Avermaete, *Constructing the Commons, Another Approach to Architecture and the City*, <https://www.akbild.ac.at/Portal/institute/kunst-und-architektur/vortrage-events/2017/constructing-the-commons-another-approach-to-architecture-and-the-city> (zuletzt abgerufen am 26.12.2019)

Betreffend Termini wie *Wohnungsfrage* oder *Immobilienkrise*, die gegenwärtige (nicht nur) stadtpolitische Debatten begleiten, ist es besonders interessant, wie sich das ökonomische Gut, daher das bewegliche Handelsgut und die Immobilie gegenüberstehen.

Die ihres Wortursprungs nach unbewegliche Immobilie scheint Mehreres in sich zu versammeln: Zum einen als Besitz und damit auch als Wertsicherung. Zum anderen – bei den im Weiteren erwähnten Fällen geht es vermehrt um Fragen, die sich im Rahmen einer Wohnungsnutzung bewegen – als räumliche Erfüllung eines Grundbedürfnisses.

Wenn Architektur im Sinne einer Immobilie zum Handelsobjekt wird, zieht dies Fragestellungen nach sich.

Evident scheint die Frage nach der Legitimität, die in der Unvermeidbarkeit des Wohnbedürfnisses eines jeden wurzelt.

Eine Legitimität eines Zugangs zu Wohnraum scheint, da wir ‚nach der Stadt suchen‘, sich in innerstädtischen Gebieten bereits als aussichtslos anzukündigen, da die Forderung des niedergelassenen Lebensvollzugs innerhalb einer urbanen Zone (siehe *Recht auf Stadt*, auch in Verbindung mit *Recht auf Wohnen*, ab S.79) als Forderung bereits anzeigt, dass es sich bei ebenjenem um keinen Tatbestand, sondern einen Vorzug handelt, der jedem gleichermaßen freistehen (oder erfüllbar sein) solle.

13 Gablers Wirtschaftslexikon, Markt, Prof. Dirk Piekenbrock, <https://wirtschaftslexikon.gabler.de/definition/markt-40513> [zuletzt abgerufen am 17.7.2019]

Neben den nun angenommenen Zugangsbeschränkungen, die Immobilien als Handelsgüter mit sich bringen, können wir auch von Symptomen sprechen, die mit der Kommodifizierung von Wohnraum einhergehen.

Als Symptome werden hier Gegebenheiten angesehen, die im aufgespannten Feld zwischen Architektur dem dem Markt sichtbar werden und wenn nicht als Erzeugnis, so doch in „erzeugender Verwandtschaft“ oder Interdependenz mit ebenjenen stehen.

Die Spannung anzeigend können beispielsweise wiederkehrende Diskussionen im Zusammenhang mit Bodenbesitz, Miet- und Kaufpreisniveaus, daher Leistbarkeit und damit verbunden Ausschlussystematiken verstanden werden.

FIGUR UND GUT

„Ist etwas nicht knapp, ist es aus ökonomischer Sicht uninteressant.“¹⁴

Immobilien (beispielsweise durch das Verwaltungsorgan Stadt, die Wohnraum besitzt oder dadurch, dass ihre Wohnbauaktivität niedrig

14 Universität Marburg, wirtschaftswissenschaftliches Glossar, https://web.archive.org/web/20110222044456/http://www.uni-marburg.de/fb02/studium/studgang/studinteressierte/studium_allg/wiwi (zuletzt abg. 16.06.2019)

ist) in geringer Verfügbarkeit zu halten, ist daher eine Strategie, sie ökonomisch interessant zu machen.

Dies könnte als Stadtmarketing interpretiert werden – ein Handlungsmerkmal der sogenannten *Unternehmerischen Stadt*.

Die strategische Herangehensweise der *unternehmerischen Stadt* gibt bereits anhand ihrer Benennung Einblick in eine Grundannahme: „Die Stadt“ ist ein Akteur, eine Einheit, die in gewisser Weise handelt, sie wird sozusagen zum Entrepreneur ihrer Selbst (siehe auch ab S.61).

Operativ kann damit eine Stossrichtung gemeint sein, die vor allen Dingen die administrative Verwaltung der Stadt, die mit ihrer planerischen Gestaltung Betrauten betrifft beziehungsweise diese sich dementsprechend verhalten. Die Stadt wird in einem abstrahierten Sinn demnach zur Figur, die in gewisser Weise verhält, unternehmerisch vorgeht, deren charakterliche Umrisse, Prioritäten in ihren Konflikten spezifische zu sein scheinen.

Wenn wir auf eine Grundannahme zurückkehren, die der öffentlichen Hand, staatlichen Institutionen allgemein zu Beginn zugeschrieben werden, nämlich ihre Orientierung am Allgemeinwohl, so kann, obwohl es sich hier um „dieselbe Stadt“ handelt, weder von demselben stadtplanerischen Grundprämissen, noch von ähnlichen Ergebnissen gesprochen werden, da die Ausgestaltung (oder Figur) der unternehmerischen Stadt mehr an ihren eigenen oder an wettbewerbsdiktieren Zielvorgaben orientiert angesehen werden kann, als von Überlegungen des Allgemeinwohls voranbewegt wird.

Das oben genannte Zitat soll vorbereiten, worauf wir im Kapitel *Boden* zurückkommen und inzwischen einen Grundsatz wirtschaftlicher Handlungen erläutern: Knappheit führt aufseiten des „Händlers“ zu einer lukrativen Situation, kann die Vorteilhaftigkeit des Intermediärs bereits herstellen, ohne das Intermedium zum „Wucherer“ werden zu lassen.

Der Umstand, dass Immobilien ökonomisch interessant werden, scheint sie aus bestehenden Besitzverhältnissen herauszulösen.

Diese Herauslösung hat zur Folge, dass Zugänglichkeiten moduliert werden. Im vorliegenden Fall resultiert dies, aufgrund der folgenden Doppelgestaltigkeit des Wohnraums als Investitions- wie auch Konsumgut und des verbundenen Reizes des spekulativen Vorhaltens, in gesellschaftlichen Komplikationen, die allesamt mit Architektur und der Stadt verknüpft sind, sich aber breiter zeigen und eben jene Begriffe meinen, die wir in weiterer Folge dieser Arbeit untersuchen (Leistbarkeit, Bodenpolitik etc.).

Das „immobile ökonomische Gut“ wird sozusagen insofern gehandelt, als dass von seiner Nachfrage profitiert, auf deren Intensivierung spekuliert und via Beeinflussung der Knappheit moduliert wird.

NACHFRAGE

Unter *wirtschaften* versteht und untersucht die Wirtschaftswissenschaft in der Folge den rationalen Umgang mit Knappheit und die Verteilungsstrategie zwischen begrenzt verfügbaren Rohstoffen und Gütern, die einem potenziell unendlich großen Bedürfnis gegenüberstehen.

Knappheit als Referenzpunkt oder gar Voraussetzung für ein Gut ist ein Aspekt, den wir in den Abschnitt über den *Boden* (ab S.41) mitnehmen.

In der Wirtschaftswissenschaft wird von einem Austausch ausgegangen, der sowohl auf Freiwilligkeit als auch einer rationalen Entscheidung insofern basiert, als dass beide Parteien sich von der Durchführung des Handels einen Vorteil versprechen, der ohne dessen Durchführung nicht eintritt.

Ein Aspekt, der die marktwirtschaftliche Systematik von Angebot und Nachfrage im Hinblick auf Architektur und Städtebau betrifft und im Mittelpunkt von Debatten steht, die wir im Laufe dieser Arbeit erörtern, ist der resultierende Marktpreis eines Guts: Der Preis einer Immobilie oder die Höhe des Mietzinses. Die Nachfrage selbst identifizieren wir in diesem Zusammenhang noch nicht eindeutig: Prinzipiell wird *Wohnen* nachgefragt. Dabei kann es sich um ein Mietverhältnis wie auch den Kauf handeln.

Wenn Wohnen *nachgefragt* wird, so sind wir bereits dabei, es als *Gut* zu betrachten, dessen Preis sich an seiner Nachfrage orientiert. Bei dieser Betrachtung treten mehrere Schwierigkeiten auf: Erstens gerät das Wohnen in seiner doppelten Existenz als Befriedigung eines Grundbedürnisses zum einen und als Gut zum anderen in eine Position, die kompliziert und uneindeutig ist. Eine Betrachtung der juristischen Bestimmung des Wohnens (siehe aus Kapitel *Recht auf Wohnen*) führt zu Europäischen Sozialcharta, die eine Auslegung bereitstellt, jedoch im juristisch Vagen verbleibt.

Zweitens in der Problematik der Definition eines Minimums. Ein *Mindestmaß an* oder eine *Mindesbefriedigung des Wohnens* gerät bereits in unserer Vorahnung in den Verdacht, Benachteiligungen zu festigen.

INTERMEDIUM

Für die Festsetzung eines Preises ist nicht die Marktdynamik allein verantwortlich: In einer umfassenden Marktwirtschaft wird der Tausch von zwei Faktoren ermöglicht beziehungsweise beeinflusst. Zum einen ermöglicht die Benutzung eines Tauschmittels (eines Äquivalents, zB. Geld) das zeitliche und örtliche Auseinanderfallen des Tauschs. Zum anderen nimmt der Akteur, welcher den Tausch ermöglicht, eine intermediäre Rolle ein.

Diese Position *im Dazwischen* weist den Vorgang zum einen als *Handel* aus, den Akteur als *Händler*, der im wirtschaftswissenschaftlichen Verständnis weder mit der Produktion, noch mit dem Verbrauch zu tun hat, sondern in erster Linie mit Logistik beschäftigt ist. Handel im funktionellen Sinn ist Handel basierend auf der Rolle des Intermediärs: der Marktteilnehmer be- und verarbeitet die Güter nicht selbst, sondern beschafft sie von anderen Marktteilnehmern und setzt sie an dritte weiter ab.¹⁵

Der mit der Logistik betraute steht demnach zwischen Produzent und Abnehmer. Im Handelsrecht ist jener, der die wirtschaftliche Tätigkeit des Austauschs vornimmt ein Kaufmann, Handeltreibender, Handelsmann. Im Rechtssinn ein Unternehmer, ist dem Kaufmann somit eine gewisse Handlungsfreiheit, Weisungsungebundenheit und Verantwortung eingeschrieben.¹⁶

Man kann daher von einer politischen Verantwortung des Intermediärs, jenes Kaufmanns, der im Spannungsfeld der Pole Markt und Architektur agiert, sprechen.

Eine Position der Verantwortung ist mit Freiheit verbunden. Wie kann die Freiheit der kaufmännischen Position verstanden werden, wenn wir sie auf den Akteur des privatwirtschaftlichen Sektors (in der Architekturentwicklung) ausgeweitet verstehen?

15 Gablers Wirtschaftslexikon, Handel, Prof. W. Schneider, <https://wirtschaftslexikon.gabler.de/definition/handel-35491> [zuletzt abgerufen am 17.7.2019]

16 Alt, Günter et al, *Kaufmännisches Wissen kompakt*, Wirtschaftsredaktion ZDF, S. 11

Als positive Freiheit kann in diesem Zusammenhang beispielsweise die Freiheit dazu genannt werden, als Besitzer eines Stück Lands über den Zeitpunkt seiner Bebauung zu entscheiden. Als Komplikation der *Baulandhortung* kann dies (siehe ab S.41) auch bedeuten, einen (beispielsweise über Jahre hinweg inzwischen) innerstädtischen Grund und Boden entgegen dessen Widmung nicht zu bebauen, und auf seine Wertsteigerung zu spekulieren, dabei aber neben der Brache zu den eigenen Gunsten auch den Zugang zum „Gut Wohnen“ zu modulieren, zu verengen.

Den Wertzuwachs, der einem Grundbesitzer ohne eigene Aktivität „durch die bloße Hebung des Verkehrs“ zufällt, nennt Georg Simmel in *Die Grossstädte und das Geistesleben* (1903) „unearned increment“ und versteht diesen Punkt als jenen, an dem sich „*die Quantität des Lebens unmittelbar in Qualität und Charakter*“¹⁷ umsetzt. Er versteht diese Progressionen des Besitzes und der Beziehungen klar als der Grossstadt zugehörig.

Diese Annahme scheint zum einen interessant, da sie eine gewisse strategische Grundhaltung als „natürlich städtisch“ zu verstehen scheint, die Grundkonstitution der Stadt daher zur Zeit des Verfassens des Textes daher die Stadt bereits weniger als *Ort des Handels* als als *Ort der Handelnden* (oder spekulierenden), dem Ort der Möglichkeit des stetigen Wachstums, der (persönlichen) Progression interpretiert.

17 Simmel, Georg, *Die Grossstädte und das Geistesleben*, Suhrkamp Frankfurt am Main 2006, S.32 (erstmal erschienen in *Die Grossstadt. Vorträge und Aufsätze zur Städteausstellung*, Jahrbuch der Gehe-Stiftung zu Dresden, 1903)

Zum anderen wird hier ein Begriff aufgegriffen, der auch in unserem Interesse und ein Jahrhundert später wiederkehrt. *Unearned Increment* kann man als den *leistungslosen Gewinn* verstehen, der uns ab S.41 durch die Beschäftigung mit Bodenpolitik wiederbegegnen wird.

Man könnte es daher so verstehen: Die Art und Weise, wie der privatwirtschaftliche Akteur seine Freiheiten (und seine Besitzverhältnisse) einsetzt, entscheidet (hier) im Zusammenhang mit Stadt(entwicklung) und Immobilien(geschäften) verstärkt über Lebensrealitäten in der Stadt.

Durch das Handeln mit einem Gut (beispielsweise einer Immobilie) oder das innerstädtische Investitionsgeschäft (beispielsweise in Grund und Boden) verfügt der Händler, Kaufmann oder privatwirtschaftliche Akteur über jene Gestaltungsfreiheit, die beispielsweise in Forderungen der *Bodenpolitischen Initiative* thematisiert wird.

Das Anliegen, diese Gestaltungsfreiheit von privatwirtschaftlichen Akteuren weg und verstärkt hin zu den Kommunen und Städten zurückzuverlagern soll den Organen der öffentlichen Hand den stadtplanerischen Spielraum zurückgeben, der die Symptome der Überspannung des Verhältnisses zum Markt (zB. angesichts hoher Mietpreislevels) auf Dauer bewältigen könne (siehe Kapitel *Boden*).

LEGITIMITÄT

In seinem 2002 veröffentlichten Buch *The price of Truth*¹⁸ untersucht Marcel Hénaff die grundlegenden Bedingungen des sozialen wie des politischen Bands. Da er den kommerziellen Wert des Wissens an den Ausgangspunkt seiner Analysen stellt, kreist seine Abhandlung unter anderem um Grundprinzipien des Handels, die Legitimität von Profit, die Rolle des Geldes und die Macht der Märkte.

Hénaff zeichnet den „Preis der Wahrheit“ als *double entendre*¹⁹ (als doppelt zu verstehen): In der Ehrlichkeit und dem Mut, „die Wahrheit zu sprechen“ als auch als „Preis der Wahrheit“ im wörtlichen Sinn. Hénaff arbeitet diesbezüglich die Unterscheidung zwischen zeremoniellem Geschenkaustausch und Handel aus. Dem Händler kommt in seiner Untersuchung daher besonderes Augenmerk zu: Es kristallisiert sich eine Entwicklung der Figur des Händlers von einer skepsisbeladenen zu einer legitimen.

Die Skepsis fußt dabei vor allem auf der möglichen Ausnutzung der Position im Dazwischen – auf der des Logistikers, der das nachgefragte Gut verfügbar macht oder vorrätig hält. Der Händler wird hierbei vom Wucherer abgegrenzt, beide jedoch agieren „im Dazwischen“.

18 Marcel Hénaff, *The Price of Truth: Gift, Money and Philosophy*, Stanford University Press, 2010 (französische Erstausgabe 2002)

19 *The Price of Truth: Gift, Money and Philosophy* by Marcel Hénaff, Review by Prof. Zdravka Todorova, Wright State University, 2012

Diejenigen Aspekte, die den Handel laut Hénaff's *Price of Truth* zunehmend legitimierten, sind auch die, welche in gegenwärtigen Wirtschaftsagenden als Vorzüge des Handels angeführt werden: Handel übernimmt in einer Volkswirtschaft Aufgaben der Distribution und logistische Aufgaben, die (basierend auf einem Tauschmittel) Ort und Zeit zu überbrücken vermögen. Qualitative wie quantitative Spannungen, Ungleichzeitigkeit oder örtliche Unverfügbarkeit zwischen den Zeitpunkten von Produktion und Konsumtion können durch Handel ausgeglichen werden.

Wenn die Wichtigkeit internationaler Handelsbeziehungen betont wird, so ist dies oftmals auf deren Auswirkung auf den Staatshaushalt zurückzuführen – was Handel als wertschöpfende Arbeit ausweist und sich mit dem zweiten sich bestätigend auswirkenden Faktor in der Diskussion um die Legitimität des Händlers deckt: Handel als wertschöpfend, als Arbeit zu definieren.²⁰

„Der merkantile Ausnahmezustand²¹ ist zur Regel geworden.“, schreibt Rendueles, wenn er den drei bis vier Jahrzehnte dauernden Gewöhnungsvorgang meint, den Gesellschaften gebraucht hätten, um Boden, Arbeit, Grundnahrungsmittel oder Wasser als Waren zu akzeptieren. Währenddessen würde auf jenen Gleichgewichtszustand gehofft werden, den *störungsfreie Märkte* herstellen könnten – womit vorbereitet wird, womit sich Abschnitt 1.3 ab S.56 näher beschäftigt:

20 Hénaff, *The Price of Truth*, S.70-73

21 César Rendueles meint damit wohl eine Art kaufmännisches Mindset, das an die Käuflichkeit oder Verkaufbarkeit eines jeden Weltbestandteils gewöhnt ist und sich an dieser Handhabung aktiv oder in ruhendem Beisein beteiligt

Die sogenannten neoliberalen Strategien und die Verwandtschaft zum Prinzip der *Unsichtbaren Hand*.²²

PRODUKTIONSMITTEL UND WARE

„Der Druck des Kapitals verändert in vielen Metropolen nicht nur die Regeln der Stadtproduktion, sondern auch die Rolle der Architektur.“²³

Architektur im Sinne einzelner Gebäude, Immobilien unterliegt als Handelsware mehreren Widersprüchen. Sie verkörpert (innerhalb einer Marktwirtschaft) einen Doppelcharakter²⁴ insofern, als dass sie zum einen Produktionsmittel ist. Zum anderen ist sie eine Ware, die im Rahmen der Befriedigung des Wohnbedürfnisses mannigfaltig ausgestaltet, jedoch prinzipiell unerlässlich ist. Der Wertzuwachs, der beispielsweise in der Folge eines Investitionsvorgangs entsteht, entspricht hier einem Produktionsmittel. Das Wohnbedürfnis entspricht der Nachfrage.

22 Rendueles, César, *Kanailen-Kapitalismus – eine literarische Reise durch die Geschichte der freien Marktwirtschaft*, edition Suhrkamp, 2018, S. 18-25

23 Anne Kockelkorn et al, *Die Architekt, das Geld und die Stadt: 1500, 1800, 2000*, Syllabus, ETH Zürich, MAS gta 2019

24 ebenda

Letzterer Punkt zieht zweierlei Konsequenz nach sich: Die Unerlässlichkeit des Wohnens prädestiniert die Ware Wohnraum zu einem lukrativen Wirtschaftsgut, da der Rückgang der Nachfrage nach Wohnraum in wachsenden Städten nicht zu erwarten ist. Die Plattform RegioData Research spricht bezüglich der Zuwachsentwicklung europäischer Städte von einem „bekannten Schema“: Je mehr Einwohner eine Stadt habe, desto größer sei ihr relativer Zuwachs.²⁵

25 RegioData Research, Local Data for European Consumer Markets, *Boom Cities in Europe*, <https://www.regiodata.eu/de/news/952-boom-cities-in-europa> (zuletzt abgerufen am 29.07.2019)

1.2

BODEN

„Die Wohnkrise ist ja tatsächlich eine Bodenkrise, denn der Umgang mit einem Grundstück entscheidet, was darauf gebaut wird [..] und wie sich ein Viertel entwickelt.“²⁶

Ein Verhandlungsgebiet, in dem sich *die Stadt* und *der Markt* treffen und das in Debatten um den Zustand und die Zukunft der Stadt zunehmend an Bedeutung gewonnen hat, ist der „Grund und Boden“.

Wenn wir die Stadt in diesem Kapitel von ihrer handelnden, steuernden, gestaltenden Seite betrachten, so sprechen wir von Ihrer Verwaltung, der Stadtverwaltung, der öffentlichen Hand. Durch Steuereinnahmen finanziert, zielt der Einsatz der öffentlichen Mittel auf das Allgemeinwohl.

Demgegenüber ist die Zielvorgabe einer privatwirtschaftlichen Entität die Gewinnmaximierung. Damit stehen die Interessen dieser beiden Parteien in potenzieller Konkurrenz – Ein Aspekt, der für die Debatte um den Besitz des Grund und Bodens von Wichtigkeit ist (und uns ebenso ab S.86 in *Public-Private-Partnerships* beschäftigen wird).

²⁶ Weißmüller, Laura, *Die Bodenfrage* in *Bauwelt* 6/2018, S. 16-21

ZU GRUNDE

Der Boden wird als Schlüsselfrage in gegenwärtigen in erster Linie stadtpolitischen Diskursen betrachtet. Diese Rolle wird ihm zum einen zugeschrieben, da eine kausale Verbindung zwischen Bodenbesitz, Bodenpreis und Mietpreisen hergestellt wird. Des weiteren wird die *Leistbarkeit* einer Stadt (und damit die Mietpreishöhen im Vergleich zu den Einkommen, siehe auch ab S.71 *Leistbarkeit*) als essentiell für ein funktionierendes Stadtgefüge gesehen.

Durchschnittliche Angebotsmieten, die wie in der Stadt München innerhalb von 10 Jahren um rund 56% ansteigen (von 10,57 Euro pro Quadratmeter im Jahr 200 auf 16,42 Eur in 2019)²⁷, werden aufgrund ihrer potenziell ausschließenden Eigenschaft für einkommensschwache Privathaushalte als die Durchmischung gefährdend und „die soziale Frage stellen“ interpretiert. Dies meint unter anderem, dass die finanzielle Ausstattung eines Haushalts oder einer Einzelperson darüber entscheidet, zu welchen Wohngebieten Zugang besteht und zu welchen nicht.

Ausschließende Tendenzen scheinen vor allem jene stadtpolitischen Entscheidungen zu zeigen, die eine spezifische Agenda verfolgen:

27 Statista, *Entwicklung der Angebotsmieten für Wohnungen in München 2004-2019*,

<https://de.statista.com/statistik/daten/studie/535280/umfrage/mietpreise-auf-dem-wohnungsmarkt-in-muenchen/> (zu. Abg. 09.09.2019)

Werden Entscheidungen getroffen, die die Strategie einer aktiven Standortpolitik verfolgen, so kann das Strategiemodell der *unternehmerischen Stadt* vorliegen (genauer siehe ab S.61).

MIETEN

Direkt mit steigenden Bodenpreisen in Verbindung stehen steigende Mietpreise. Dies ist hauptauschlaggebend dafür, dass *Bodenpolitik* in der Diskussion um die Stadt und ihre *Leistbarkeit* diskutiert wird.

Laut Bundesinstiut für Bau-, Stadt- und Regionalforschung sind die Baulandpreise zwischen 2011 und 2016 um 27% gestiegen. Das statistische Bundesamt kommt gar auf eine Steigung des durchschnittlichen Baulandpreises von rund 39% in fünf Jahren (von Eur 106,48 (2013) pro Quadratmeter auf Eur 147,73 (2018)).²⁸

Da hier Mittelwerte dargestellt werden, sind die Entwicklungen in den deutschen Metropolen nicht deutlich abgebildet. Die höchsten Baulandpreise weisen innerhalb Deutschlands Berlin, Hamburg und Bayern auf. Die Zahlen der in Bayern gelegenen Stadt München zeigen die diesbezügliche Entwicklung am deutlichsten: Im Jahr 2018 kostete ein Quadratmeter baufreien Bodens Eur 2.000,-. Damit liegt der Kaufpreis in München weit über dem Durchschnitt –

28 Statista, *Bauland wird teurer* vom 2.7.2019 (zul. abg. 21092019)
<https://de.statista.com/infografik/18571/kaufpreisentwicklung-fuer-bauland-in-deutschland/>

innerhalb des rund 80 Kilometer entfernten Ingolstadt konnte ein Quadratmeter für Eur 880,- gekauft werden.²⁹

LAGE

„Die Bodenpreise steigen und mit ihnen der Druck auf die Städte: Viel zu lange wurden Grundstücke zu Höchstpreisen verkauft.“³⁰

„Lage, Art und Maß der möglichen Nutzung bestimmen den Wert des Bodens. Marktvorgänge - Angebot und Nachfrage - bestimmen den Preis.“³¹

Die *Attraktivität* einer Stadt, daher unter anderem Perspektiven, die Arbeitsplätze und Versorgung betreffen, fallen in den Arbeitsbereich der Standortpolitik. Mit diesem geht das Stadtmarketing einher. Diese beiden Begriffe indexieren bereits das folgende Kapitel *Die unternehmerische Stadt*.

29 Statista, *Kaufpreis eines Baugrundstücks für Eigenheime in den größten Städten Bayerns* vom 12.06.2018 (zul. abg. 21.09.2019)

30 Weißmüller, Laura, *Die Bodenfrage* in *Bauwelt* 6/2018, S. 16-21

31 Gero Suhner, *Der Boden und sein Wert – Vom Versagen neoliberaler Stadtplanung*, 13.06.2018, Vortrag, TU München

UNVERMEHRBARKEIT

„Der Gedanke, dass der Wettbewerb eine starke selbstzerstörerische Komponente besitzt und deshalb eingeschränkt werden muss, war ein grundlegender Bestandteil traditioneller gesellschaftlicher Organisationen. (...) Und aus demselben Grund waren bis zur Moderne einige für die Subsistenz grundlegende Güter vom Handel ausgeschlossen.“³²

Wenn wir uns an ein Prinzip aus *ein Markt, kein Platz* erinnern, das vom grundlegenden marktwirtschaftlichen Mechanismus spricht („*Ist etwas nicht knapp, ist es aus ökonomischer Sicht uninteressant.*“), ahnen wir bereits, was den Boden zu einem vielversprechenden Handelsgut macht: Seine Begrenztheit.

Die Unvermehrbarkeit von Grund und Boden ist Hauptargument in Diskussionen um städtische Besitzverhältnisse.

Neben der Unvermehrbarkeit des Bodens ist auch seine Unabdingbarkeit entscheidend: Der Boden wird in der Argumentation mit der Natur von Luft und Wasser verglichen und damit als Grundvoraussetzung menschlichen Daseins gesehen.³³

32 Rendueles, César, *Kanaillen-Kapitalismus – eine literarische Reise durch die Geschichte der freien Marktwirtschaft*, edition Suhrkamp, 2018, S.27-28

33 Münchner Ratschlag zur Bodenpolitik: *Kommunaler Impuls zu einer gemeinwohlorientierten Bodenpolitik*, http://www.stattbau-muenchen.de/files/stattbau/bodenrecht/Münchner_Ratschlag_Bodenrecht_Ergebnispapier.pdf (zu.. abg. 15.09.2019)

Hans-Jochen Vogel, ehemaliger SPD-Politiker und Bundesbauminister und in den 1970er-Jahren maßgeblich am Diskurs um die Bodenpolitik beteiligt, zieht einen Vergleich zwischen der Handhabung von Wasser und von Boden. Als lebenswichtiges Gut würde Wasser strenger Gesetzesbindung unterliegen (Gewinnung und Verteilung sind geregelt, der Wasserpreis wird von öffentlichen Körperschaften entschieden), im Falle des Bodens sei dies jedoch nicht der Fall.³⁴

Die Platzierung als lebensnotwendiges Gut zieht zwei Konsequenzen nach sich: Zum einen erhält der Umgang mit diesem Gut, das Grundvoraussetzung für jeden einzelnen ist, eine gewisse ethische Komponente. Diese stellt den *Boden* als ein gesondert zu behandelndes Gut dar. Diese Platzierung zieht zum anderen Fragen nicht nur der „ethischen Aufgeladenheit“, sondern auch Fragen juristischer und wirtschaftlicher Festlegung und Behandlungsprinzipien nach sich.

In einer Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts (1967) wird dies deutlich:

„Die Tatsache, dass der Grund und Boden unvermehrbar und unentbehrlich ist, verbietet es, seine Nutzung dem unübersehbaren Spiel der freien Kräfte und dem Belieben des Einzelnen vollständig zu überlassen.“³⁵

34 Vogel, Hans-Jochen, *Bodenloses Bodenrecht*, Stern Nr.23, 1971, S.15

35 1 BvR 169/63, Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts (Deutschland) vom 12.01.1967

Es wird dabei eine Haltung eingenommen, die als marktwirtschaftskritisch interpretiert werden kann: Als *unübersehbares Spiel der Kräfte* kann ein Wirtschaftssystem verstanden werden, das von Wettbewerb geprägt ist und dessen potenzielle periodische Selbstordnungskraft als *unsichtbare Hand* bezeichnet wird.

Die Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts resoniert mit der Forderung nach Formen der Marktfreigabebeschränkung, die im Rahmen der sogenannten bodenpolitischen Debatte genannt werden. Hans-Jochen Vogel war erstmals in den 70er und 80er Jahren Galionsfigur des bodenpolitische Versäumnisse in die öffentliche Debatte stellenden Anspruchs, der gegenwärtig eine Renaissance findet.

Dem Ruf nach einer Ausgliederung des Bodens vom marktmechanischen Prinzip von Angebot und Nachfrage liegen dessen Unvermehrbarkeit und Unverzichtbarkeit zu Grunde.

Diese beiden Faktoren, auf denen die Forderung nach einer Marktfreigabebeschränkung betreffend eine potenzielle „Ware Boden“ basiert, sind jedoch auch die, die den Grund und Boden als aussichtsreiche Handelsware prädestinieren.

Wir können daher davon ausgehen, dass es sich hier um einen Interessenskonflikt handelt, dessen Aspekte sowohl für Lösungsansätze der *Bodenfrage* (das Besitzverhältnis und die juristischen Implikationen) als auch für weitere Zusammentreffen zwischen der Stadt als der öffentlichen Hand und dem Markt als privatwirtschaftlichem Akteur entscheidend sind.

„Der globale Trend zur Urbanisierung steigert den Flächenbedarf innerhalb der Städte und in ihrem Einzugsgebiet. Deshalb wird Boden zunehmend zu einem interessanten Spekulationsobjekt.“³⁶

BINDUNG

Grund und Boden gilt als sichere Anlageform. Dies wurde vor allem durch die Erfahrungen aus der Finanzkrise ab 2007 begünstigt. Boden ist einem Land zugehörig, die wirtschaftliche und politische Stabilität des Landes daher Index für die strategische, also beispielsweise aussichtsreiche im Sinne von lukrative sowie stabile, daher langfristig verlässliche Investition in Grund und Boden.

Im Gegensatz zu einer Aktie als Anlageform hat ein Grundstück einen Totalverlust kaum zu erwarten und ist zusätzlich versicherbar.

Im Anschluss an Schlussfolgerungen aus dem Kapitel *Leistbarkeit*, die sich auf die steigende Nachfrage nach Wohnraum in wachsenden Städten beziehen (und in Anbetracht der Verbindung von Wohnraum- und Bodenpreisen) ist die Entscheidung, in innerstädtischen Boden zu investieren, nicht nur eine sichere Anlageform, sondern auch eine Investition, die Wertzuwachs erwarten lässt.

36 Felsch, Bernadette-Julia, *Spekulation mit Bauland: Wem gehört der Planwertgewinn?*, Standpunkte 1/2014, S.2-4

LEISTUNGSLOSER GEWINN

Die Attraktivität einer Investition in Grund und Boden basiert nicht nur auf ihrer Sicherheit, sondern auch auf Wertzuwachs, der bei einem Grundstück in künftig gefragten Lagen entstehen kann.

Ein offensichtlicher Auslöser des Wertzuwachs ist die Umwidmung. Wird beispielsweise ein Grundstück in Stadtrandlage von Grün- in Bauland umgewidmet, wird ein für den Eigentümer vorteilhafter Prozess ausgelöst.

Zum einen vervielfacht sich der Wert des Grundstücks selbst. Zum anderen zieht die Umwidmung eine Entwicklung des Gebiets nach sich: Umgebende Infrastruktur wird entwickelt (es kann sich beispielsweise um Straßenausbau, Verbesserung der öffentlichen Verkehrsanbindung, Bildungseinrichtungen, Einkaufsmöglichkeiten, Kultureinrichtungen handeln), deren Entwicklung und Bereitsstellung üblicherweise von der öffentlichen Hand getragen wird.³⁷ Der Wert des betreffenden Grundstücks erhöht sich durch ebene infrastrukturellen Maßnahmen zusätzlich.

Aufgrund dieses wertsteigernden Vorgangs kann man feststellen, dass der Eigentümer profitiert, ohne eine eigene Leistung erbracht zu haben. Dieser Wertzuwachs wird daher auch *leistungsloser Gewinn* genannt.

³⁷ Dies ist vom Typ der infrastrukturellen Maßnahme abhängig. Großprojekte (ua. Kulturbauten, Schulen) können auch in PPP-Konstellationen zustandekommen

Diesen leistungslosen Gewinn bezeichnet der Ökonom Dirk Löhr als *leistungslose Bodenrendite*. Im Rahmen der Erforschung nachhaltiger Wirtschaftskonzepte und Steuerfragen an der Universität Trier werden diesbezüglich die Einnahmen, die durch eine Einhebung jener Rendite erfolgen würden, auf 150 Milliarden Euro pro Jahr (deutsches Bundesgebiet) beziffert.³⁸

Da es sich bei den Wertsteigerungen um “stille“ Einnahmen privater Grundbesitzer aus Bodenwertsteigerungen handelt, die hauptsächlich durch steuerleistungsfinanzierte Entwicklungsplanungs- und Infrastruktulinvestitionen zu Stande kommen, scheint die Forderung einer teilweisen oder kompletten Abgabe dieses Zugewinns nicht ungerechtfertigt.

*„Kein Eigentümer hat den Wert seines Bodens geschaffen. Den hat die Allgemeinheit gemacht. Anders verhält es sich mit dem drauf stehenden Gebäude. Diesen Wert hat der Eigentümer [geschaffen]. Das darf man nicht vermischen.“*³⁹

Die Kausalverbindung Bodenpreis-Mietpreis wird von unterschiedlichen Institutionen unterschiedlich bewertet. Das Institut für Deutsche Wirtschaft in Köln entkoppelt den Boden als zu Grunde

38 Deutschlandfunkkultur, Dirk Löhr et al, *Wie bezahlbarer Wohnraum entstehen könnte*, Beitrag vom 27.3.2018
https://www.deutschlandfunkkultur.de/mittel-gegen-explodierende-grundstueckspreise-wie.976.de.html?dram:article_id=414075 (zuletzt abgerufen am 27.12.2019)

39 Dirk Löhr (Universität Trier), Deutschlandfunkkultur, *Zeitfragen* Magazin vom 27.03.2018

liegend und deutet bezüglich hoher Mietkosten auf jene Marktdynamik, mit der wir uns im Kapitel *Ein Markt, kein Platz* beschäftigt haben: Den Mechanismus von Angebot und Nachfrage. Ist ein daraus resultierender Preis hoch, so weist das darauf hin, dass ebenjenes Gut knapp ist – in diesem Falle der stark nachgefragte Wohnraum.

Ein knappes Gut, das stark nachgefragt wird, wird in einer Marktwirtschaft verstärkt produziert. Es wäre daher anzunehmen, dass wachstumsstarke Städte wie München, Berlin, Hamburg oder Frankfurt eine erhöhte Bautätigkeit aufweisen. Die Stadt Berlin konnte in den vergangenen Jahren beispielsweise einen Zuwachs von rund 40.000 neuen Einwohnern pro Jahr⁴⁰ verzeichnen: Ein Wachstum, das gleichzeitige Bautätigkeit kaum bewältigen könnte, woraus überdurchschnittlich hohe Mieten resultieren würden.

BRACHE

Betreffend eine Bautätigkeit, die das starke Einwohnerwachstum einer Stadt bewältigen könnte, ist der Faktor des *lukrativen Zuwartens* prägend. Da Baulandpreise ohne jegliche bautechnische Initiative um rund 10-15% pro Jahr steigen, ist eine

40 Pressemitteilung vom 21.02.2019, Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

Projektentwicklung auf einem Baugrund nicht unbedingt notwendig, um durch Grundstücksbesitz Rendite zu erwirtschaften.⁴¹

Es liegt folglich weniger Anreiz vor, ein baureifes Grundstück zu bebauen, als es unbebaut zu belassen und seinen Wert von einer steigenden Wohnraumnachfrage sowie potenziellen umgebenden Infrastrukturentwicklungen wachsen zu lassen.

Diese Art des Verfahrens mit baureifem Grundstückseigentum wird auch *Baulandhortung* genannt und kann als spekulatives Verhalten gesehen werden.

Die Profite einer solchen Grundstückspekulation gehen in der Folge zweierlei zu Lasten: Zum einen als erhöhtes Preisniveau für andere privatwirtschaftliche Akteure wie Käufer von Grundstücken oder den darauf errichteten Gebäuden oder einzelnen Wohnungen.

Zum anderen zulasten der Allgemeinheit insofern, als dass erwartbar ist, dass die Stadt einen erhöhten Anteil ihres Steueraufkommens für den Grunderwerb einsetzen muss, sollte sie ein Grundstück, das sich an einer virulenten Stelle eines Stadtgebiets befindet, „zurückzukaufen“ sein.

Der Wertzuwachs wird somit weder durch Abgaben abgeschöpft, obwohl diese Wertsteigerung maßgeblich von Leistungen der öffentlichen Hand zustande gekommen ist, was als erste Profitabilität

41 Michael Voigtländer, Deutschlandfunkkultur, *Wie bezahlbarer Wohnraum entstehen könnte*, https://www.deutschlandfunkkultur.de/mittel-gegen-explodierende-grundstueckspreise-wie.976.de.html?dram:article_id=414075

des Grundstücksbesitzes gesehen werden könnte. Zweitens sieht sich die öffentliche Hand, sollte sie den Besitzer eines baureifen Grundstücks, das sich durch einen Entwicklungsplan an einer virulenten Lage befindet, nicht zu einer Gebäudeentwicklung bewegen können und das Grundstück in Folge selbst kaufen müssen, in der Situation, einen deutlich erhöhten Grundstückspreis aus Steuermitteln zu zahlen, der letztendlich durch die eigene Entwicklungsmaßnahme zu Stande gekommen sein mag. Dies würde den Akteur der Privatwirtschaft gegenüber der öffentlichen Hand als mit einer zweiten Profitabilität des Grundstückbesitzes ausstatten.

Das Vorgehen der Stadt respektive der öffentlichen Hand könnte damit als unstrategisch oder unglücklich bezeichnet werden, wenn wir davon ausgehen, dass kommunale Investitionen in Infrastruktur ein Grundstück oder Gebiet aufwerten, das sie in der Folge bei Bedarf zu einem durch den gestiegenen Wert deutlich erhöhten Preis zurückerwirbt.

Ein Bundesbaugesetz-Entwurf des Jahres 1955 sah vor, 80% einer Steigerung des Bodenwertes als *Planwertausgleich* an Organe der öffentlichen Hand (hier: die Kommunen) abzugeben. Was als Begünstigung von Grundeigentümern infolge wertsteigernder Bauleitplanung gesehen werden könnte, wäre somit zu einem Großteil in Erfüllung städtebaulicher Aufgaben geflossen. Der Gesetzesentwurf wurde jedoch abgeändert und ist in das 1960

verabschiedete Gesetz als erhöhte Baulandsteuer (Grundsteuer für unbebaute baureife Grundstücke) integriert worden.⁴²

Der Zeitpunkt der Nichtberücksichtigung des Gesetzesvorschlags fällt in die Wirkungsphase Hans-Jochen Vogels in München⁴³. Der damalige Oberbürgermeister, der das Münchner Stadtplanungsamt maßgeblich prägte, war in der Diskussion um die Abschöpfung des Planwertgewinns aktiv – und sah die Problematik der Verwirklichung in einer Unvereinbarkeit mit marktliberalen Vorstellungen.

Seine Forderungen schlossen gesetzliche Regelung mit ein, die auf eine „Beseitigung des Steuerprivilegs, Versteuerung des Wertzuwachses und die Abführung von Planungsgewinnen an die Gemeinschaft“ zielten. Dabei positionierte er sich explizit gegen eine Kommunalisierung des Bodens, da diese mit einer Wahrung der Eigentumssphäre nicht vereinbar wäre.⁴⁴

Ein Vorschlag, der damals wie gegenwärtig präsent ist, ist die *Erbpacht*. Im Falle eines Erbpach-Verhältnisses würde der Grund im Besitz der öffentlichen Hand verbleiben; lediglich das Recht, darauf zu Bauen beziehungsweise darauf zu leben, darauf ein Gebäude zu entwickeln, Eigentum ‚zu erbauen‘ würde vertraglich vergeben werden.

42 Felsch, Bernadette-Julia, *Spekulation mit Bauland: Wem gehört der Planwertgewinn?*, Standpunkte 1/2014, S.2-4

43 Hans-Jochen Vogel war 1960-1972 Oberbürgermeister von München, 1972-1974 Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau

44 Vogel, Hans-Jochen, *Bodenrecht und Stadtentwicklung*, Neue Juristische Wochenschrift, 35/1972

Eine Vergabe von Grundstücken in dieser Form, im *Erbbaurecht*, wird auch innerhalb des Eckpunktepapiers der Bodenpolitischen Agenda⁴⁵ genannt und neben der Einrichtung von Bodenfonds, die den Erhalt der finanziellen Ressourcen der öffentlichen Hand ermöglichen sollten, als nachhaltige, rasch zu implementierende Möglichkeit vorgeschlagen.

Die Ausgestaltung eines Erbpachtvertrags sei privatrechtlich ausgestaltbar.

Hans-Jochen Vogels Positionen werden im Rahmen der bodenpolitischen Debatten, die sich seit den Jahren des frühen 21. Jahrhunderts mehren, aufgegriffen und zitiert. Dies verweist nicht nur auf eine Diskussion, deren Ergebnis damals mangelhaft empfunden wurde, sondern könnte auch Indizien geben, welchen wir im Kapitel *Neoliberale Agenden* folgen.

Auch heute, vergleichbar mit den 1970er Jahren, wird im erweiterten Diskurs um Architektur- und Stadtentwicklung der Teminus des *Neoliberalismus* aufgenommen, und die damit assoziierte Tendenz von Privatisierung, Deregulierung, Marktfundamentalität könnte Aufschluss geben über Verhältnisse und Positionen der öffentlichen Hand und des Markts – die sich auch in Ermöglicungen (abschöpfungsloser Wertzuwachs), Symptombehandlung (Mietpreise) und Antwortstrategien (Public-Private-Partnerships) einer Zeit zeigen.

45 Deutsches Institut für Urbanistik, *Bodenpolitische Agenda 2020-2030, Roadmap Bodenpolitik*, Eckpunktepapier, Oktober 2017

1.3

NEOLIBERALE AGENDEN

„The almost thirty-year-period of economic growth and social stability that characterized the postwar era ended, worldwide, in the 1970s.“⁴⁶

„Der Wohlfahrtsstaat (...), der einen gewissen Verzicht auf Freiheitsbestrebungen der revolutionären Tradition implizierte und sich mit einem von Konsum und Lohnarbeit beschädigten Leben arrangiert. Diese Begrenztheit des Wohlfahrtsstaates erklärt zumindest teilweise, warum die neoliberale Gegenreform, die die Welt seit den siebziger Jahren transformiert hat, so erfolgreich sein konnte.“⁴⁷

Der Beginn der sogenannten neoliberalen Ära oder der Phase neoliberaler Wirtschaftstheorien wird hier in beiden Fällen auf die siebziger Jahre des letzten Jahrhunderts datiert. Darunter kann man eine Liberalisierung verstehen, die sich vor allem zu Gunsten der Märkte orientiert – es werden daher Agenden (vorwiegend die

46 Kockelkorn, Anne, *Beginnings, 1968-81 in Housing after the Neoliberal Turn*, HKW Die Wohnungsfrage, Berlin 2016

47 Rendueles, César, *Kanailen-Kapitalismus – eine literarische Reise durch die Geschichte der freien Marktwirtschaft*, edition Suhrkamp, 2018, S. 18

Gesetzgebung betreffend) verfolgt, die beispielsweise eine Freistellung von Marktbeschränkungen vorsehen.

FREIHEIT

In Verbindung mit liberalisierenden Bestrebungen wird von *der unsichtbaren Hand*, *Wachstum* und *trickle down-Effekt* gesprochen. Wie bereits besprochen verkörpert das Bild der unsichtbaren Hand die Auffassung, in der Gesamtheit störungsfreier (daher möglichst uneingeschränkten) Marktvorgängen würde sich insgesamt und immer wieder jenes Gleichgewicht herauskristallisieren, das zum Wohle aller Marktakteure beizutragen vermag. In einer Marktwirtschaft, die als neoliberal bezeichnet werden könnte und in deren Zuge die internen wie extern bekannten Zielvorgaben profitorientiert sind und demnach ein Nebeneinander von Eigeninteressen besteht, scheint die Annahme einer unsichtbaren Hand vorwiegend versöhnlich gegenüber individuellen Interessensausprägungsintensitäten zu sein.

Wachstum wird im einleitenden, ersten Zitat als Angelpunkt der Geburtsstunde neoliberaler wirtschaftspolitischer Orientierung gesehen. Es wird impliziert, dass in Verbindung mit wirtschaftlichem Wachstum (eine Zunahme des Marktvolumens, daher des Absatzes, verbunden mit dessen Effekten beispielsweise eine niedrige Arbeitslosenquote) soziale Stabilität einhergeht – Eine

flourierende Wirtschaftslage vermag auch die Budgets der öffentlichen Haushalte zu erhöhen, womit wiederum für soziale Absicherungsmaßnahmen getroffen werden können und, das Interesse dieser Arbeit betreffend, (abhängig von Zuständigkeiten) öffentliche Investitionen in Architektur-, Stadtteil- und Stadtentwicklungsprojekte vorgenommen werden können. Im vorliegenden Fall leitet das Zitat einen Text ein, der sich die Frage nach der Bereitstellung von Wohnbauten im Anschluss an diese neoliberale Wende stellt und einen *Atlas of Samples* einleitet.

Mit *trickle-down-Effekt* wird eine Umverteilung umschrieben, die auf der Idee basiert, dass beschneidende Maßnahmen (daher gesetzliche Regelungen, Steuern auf Vermögen oder Unternehmensumsätze) ‚stabiler‘ Marktakteure insofern nicht wünschenswert sind, als dass sich deren wirtschaftlicher Erfolg im Wohlstand einer Gesellschaft allgemein ausdrücken, indem sie weitergegeben werden (zB. In der Schaffung neuer Arbeitsplätze).

Als die primären Prinzipien neoliberaler Wirtschaftstheorie kann man die folgenden bezeichnen: Privatisierung, Deregulierung und damit freie Kapitalmärkte (auch als *Entfesselung eines Markts* bezeichnet, also der Freistellung von Bindungen an spezifische Gesetze oder Beschränkungen der marktwirtschaftlichen Verwertung) sowie die Kürzung von Staatsausgaben (auch *Austeritätspolitik* oder *schlanker Staat*).⁴⁸

48 Suhner, Gero, *Der Boden und sein Wert – Vom Versagen neoliberaler Stadtplanung*, TU München, Vortrag am 13.06.2018

Betreffend unserer Untersuchung des Spannungsfelds von Architektur und Markt werden diese Prinzipien auch dann relevant, wenn wir uns fragen, wie die Stadt zustande kommt, ob sie *produziert* werden kann (oder wird) und *wer* sie *wie* möglicherweise momentan produziert.

VEKTOREN II

Der Aspekt der Stadt, den wir später die *öffentliche Hand* nennen werden, ist mit ihrer Verwaltung und Planung ihrer künftigen Struktur betraut.

Wenn sich die Verwaltung und Planung der Stadt anstelle der (abstrakten Vorgabe) des Allgemeinwohls an ökonomischen und betriebswirtschaftlichen Zielen orientiert, wird dies als *neoliberale Stadtplanung* bezeichnet.

Als Kernbestandteil der Neoliberalisierung oder eines marktliberalen Umgangs mit Wohnraum und der Wohnraumversorgung im Speziellen gelten dessen Kommodifizierung (also den Wohnraum als Ware zu verstehen), Privatisierung (also der Übergang von öffentlichem zu Privateigentum) und die Finanzialisierung öffentlicher Wohngebäude.

Da diese Prozesse vor allem im Zusammenhang mit Wohnraum als *Vermarktlichung* eines wohlfahrtsstaatlichen Sozialsystems eingestuft werden, sind es eben diese, sich in den vergangenen Jahren etablierenden Kernprinzipien des Handelns ‚vonseiten der Stadt‘, die soziale Proteste der Stadt (beziehungsweise ihrer Bewohner) hervorgerufen haben.⁴⁹

49 Schipper, Sebastian, *Wohnraum dem Markt entziehen?*, Springer, Wiesbaden 2018

1.4

DIE UNTERNEHMERISCHE STADT

Die wirtschaftspolitische Ausrichtung beispielsweise eines Staats ist auch für dessen Organe relevant, die mit der Raumplanung, Städtenwicklung und Infrastrukturprojekten wie Erschließungsmaßnahmen oder Kulturbauten beschäftigt sind.

„ ... die politische Herstellung von finanzieller Knappheit („Austerität“) für Kommunen hat einen fiskalischen Handlungsdruck erzeugt, der ein Agieren gemäß den Prinzipien einer unternehmerischen Stadt vernünftig und alternativlos erscheinen lässt.“⁵⁰

Als *unternehmerische Stadt* wird ein Zugang verstanden, der sich in Dependenz, Parallelität oder schlichtweg als Reaktion auf zum einen öffentliche Haushaltsdefizite, zum anderen austeritätspolitische Einschränkungen (Ausgabebeschränkungen) entwickelt hat. Eine Stadt, hier die Stadtplanung- und verwaltung, die unternehmerisch handelt, wird daher auch als eine *neoliberale Stadtplanung* verfolgend gesehen.

50 Volkmann, Rainer, *Die unternehmerische Stadt*, 9.7.2017, Bundeszentrale für politische Bildung, <http://www.bpb.de/politik/innenpolitik/stadt-und-gesellschaft/64417/unternehmerische-stadt>

Die unternehmerische Handlungsorientierung der Stadtverwaltung beziehungsweise von Planungsinstitutionen kann insofern auch ‚umgekehrt‘ als eine staatliche Austeritätspolitik indexierend verstanden werden.⁵¹

Eine neoliberal ausgerichtete Stadtplanung folgt ökonomischen und betriebswirtschaftlichen Zielen. Die sich für die Entwicklung der Stadt verantwortlich zeichnenden Organe favorisieren somit marktwirtschaftliche Lösungsansätze für die Erfüllung ihrer stadtpolitischen Aufgaben.

Mit der Wettbewerbsorientierung der Stadtpolitik verknüpft ist die aktive Standortpolitik. Standortpolitik durch die Prinzipien der unternehmerischen Stadt ist somit eine Strategie, die nicht primär auf einem Allgemeinwohl der StadtbewohnerInnen basiert, sondern auf den Prinzipien der Wettbewerbsfähigkeit. Die Kommune oder Stadt soll in eine Position versetzt werden, in der sie eigenständig Investoreninteresse generieren, ökonomisches Wachstum anstoßen und (im Falle einer erfolgreichen diesbezüglichen Strategie) vermehrte Steuerinnahmen einholen kann, um einer beispielsweise kommunalen Finanzkrise zu entkommen.

Demnach könnte man von einem sekundären Interesse am Allgemeinwohl sprechen, das sich ähnlich der Idee des trickle-down-Effekts interpretieren lässt: Geht es der (lokalen) Wirtschaft gut, geht es der Stadt gut.

51 Suhner, Gero, *Der Boden und sein Wert – Vom Versagen neoliberaler Stadtplanung*, TU München, Vortrag am 13.06.2018

Städte, die beispielsweise im Laufe des 17. Jahrhunderts durch Handelsbeziehungen zu Reichtum gekommen sind, könnten als historische Beweise fungieren.

WETTBEWERB

„...es scheint selbstverständlich, dass sich Städte sich in einem globalen Wettbewerb um Unternehmensansiedlungen, Arbeitsplätze und einkommensstarke Haushalte behaupten müssen.“⁵²

Auch in Folge dieses Zitats wird die zunehmende Wettbewerbsorientierung lokaler Politik, und damit auch Stadtpolitik, auf den Zeitraum seit Anfang der 1980er Jahre datiert. Darüber hinaus wird hier von einer Selbstverständlichkeit gesprochen, die auf eine Normalisierung eines Zugangs hindeutet, der zum einen eindeutig verändert verfolgt wird und zum anderen in einer Art Alltäglichkeit angekommen ist, die Irritationen im Rahmen desselben auszuschließen scheint.

Hier scheint auch relevant, dass eine Zustimmung von Entscheidungsträgern in einem Normalisierungsvorgang eine nicht unbedeutende Rolle spielt. Wird eine Handlungsorientierung, die wettbewerbsfokussierend ausgerichtet ist, von einem städtischen

52 Heeg, Susanne und Rosol, Marit, *Neoliberale Stadtpolitik im globalen Kontext, Ein Überblick*, in *Prokla, Zeitschrift für kritische Sozialwissenschaften*, Nr.149, 2007, S.491-510

Entscheidungsträger goutiert oder aktiv betrieben, könnte dies neben einer operativen Strategie eines möglichen *Unternehmens Stadt* auch eine Ausstrahlungswirkung haben, die an einer Naturalisierung dieses Wettbewerbszustands arbeitet.

HANDELN

Wenn wir von einem *unternehmerischen Handeln* sprechen oder auch der Orientierung an marktwirtschaftlichen Lösungen, dann könnten wir in Anbetracht der untersuchten Begrifflichkeiten und Ansätze (*Public Private Partnerships, Business Improvement District*) eine Unterscheidung treffen: Die Auslagerung und das Kooperieren gegenüber den grundlegenden Einstellungen (oder der Ausrichtung) des eigenen Handelns.

Zur einen Seite können Ansätze gezählt werden, die kooperierend fungieren, sich daher in der Situation schmaler Budgetierung entweder im Rahmen einer Kooperation oder im Rahmen der Übertragung öffentlicher Aufgaben an einen privatwirtschaftlichen Partner wenden. Hierzu könnten wir *Public Private Partnerships* zählen.

Zum anderen kann “das Unternehmerische“ als Handlungsprinzip für sich identifiziert werden. Etwa sobald die Handlungsorientierung der unternehmerischen Stadt strukturell vorliegt und sich beispielsweise durch die erwähnte aktive Standortpolitik manifestiert.

Dies soll weder schwächer bewertet werden, noch ist beispielsweise die Aktivität der Standortpolitik so einfach auf eine neoliberale Aktivität zurückzuführen (die Rolle von Denkmälern oder Kulturbauten erscheint hier nicht ohne Schwierigkeit einzuordnen zu sein).

Es handelt sich in dieser Klarheit und in der Vorlage stadtplanerischer Prinzipien, die sich an „neoliberalen Rezepten“ orientieren allerdings um einen Zugang, der in Versuchung bringt, *die Stadt, geführt als Unternehmen* zu verstehen.

Als die konkreten Instrumente unnehmerischer stadtplanerischer Handlungsorientierung können wir folgende unterscheiden:

Einen interkommunalen Wettbewerb und attraktivitätssteigernde Standortpolitik, daher eine Wettbewerbssituation nicht nur bezüglich eines möglichen globalen Interesses an der Stadt, sondern auch zwischen mehreren Kommunen beispielsweise eines Bundeslandes. Hierzu gehört auch die sogenannte Festivalisierung, unter der die Bespielung des öffentlichen Raums durch privatwirtschaftliche Akteure zum Zwecke einer Attraktivitätssteigerung und Einnahmenlukrierung verstanden werden kann.

Des Weiteren die Privatisierung von Grundstücken, Bauten oder Landschaften, die sich bislang in öffentlichem Besitz befanden. Zu Privatisierungsmaßnahmen zählen darüber hinaus auch die Auslagerung von Aufgaben, die in den Verantwortungsbereich der öffentlichen Hand fallen (siehe auch Kapitel *Public Private Partnerships*). Hier kann man auch von der Einbindung

kommerzieller Akteure sprechen, einem weiteren, zusätzlich betonten Handlungsmerkmal neoliberal orientierter Stadtplanung.

Wenn man sich eine Zielvorgabe des Konzeptmodells der unternehmerischen Stadt ansieht, kristallisiert sich ein Widerspruch: Gilt es doch, im Rahmen des Wettbewerbs um höhere Attraktivität des Wirtschaftsstandorts voran zu liegen, so ist dieses Drängen in richtung eines stätischen Konkurrenzverhaltens schon insofern schwer angreifbar (oder nach Gout zu beenden), als dass eine hohe Attraktivität eines Standorts, einer Stadt und ihres Umfelds vor allen Dingen das Interesse einkommensstarker Haushalte weckt – und ebenjene sind die, für die sich eine Stadtverwaltung schon aus Gründen der aussichtsreicheren Steuereinnahmenlage interessiert.⁵³ Eine Einschränkung der ‚Teilnahme‘ am interkommunalen Wettbewerb scheint daher eine empfindliche Regulierung der Standards sichernden oder ‚lebensnotwendige Infusion‘ für die Verwaltung einer Stadt zu bedeuten.

IT'S THE ECONOMY, STUPID⁵⁴

Primäres Ziel unternehmerischer Stadtpolitik ist es demnach, auf global agierendes Kapital magnetisch zu wirken. Augenmerk liegt hierbei auf Unternehmensansiedlungen und den damit verbundenen

53 Gero Suhner, *Der Boden und sein Wert – Vom Versagen neoliberaler Stadtplanung*, 13.06.2018, Vortrag, TU München

54 Bill Clinton, Präsidentschaftswahlkampf 1992, The New York Times

Ausbau von Arbeitsplätzen, die Vermehrung einkommensstarker angesiedelter Haushalte und die damit verbundene Wissensarbeit, die als Faktor hin zu besserer Steuereinnahmenlage durch besserverdienende Berufe als vorrangig betrachtet wird.⁵⁵

Über Instrumente der Wirtschaftsförderung und des Stadtmarketings hinaus werden auch Projekte im Bereich Kultur-, Freizeit-, Bildungs- und Umweltpolitik danach bewertet, was sie zur Verbesserung der Wettbewerbsfähigkeit der Stadt beitragen können.

Als zweite Form der Ökonomisierung von Stadtpolitik gilt die Übertragung von Markt- und Wettbewerbsmechanismen auch auf interne Steuerung städtischer Prozesse. Abläufe und Strukturen werden aus Perspektiven von Effizienz und Haushaltsbalance betrachtet. Dies kann beispielsweise Restrukturierung, Transformierung lokaler Staatstätigkeit, die Einführung betriebswirtschaftlicher Steuermodelle, Privatisierung von öffentlichen Unternehmen und Infrastrukturentwicklungen bedeuten.

„Bezogen auf die aktuelle Situation angespannter städtischer Wohnungsmärkte lässt sich beispielsweise diagnostizieren, dass die beiden hier skizzierten Prozesse der unternehmerischen Neuordnung

55 Bundeszentrale für politische Bildung, *Stadt im Wettbewerb* von Sebastian Schipper vom 9.7.2018, <http://www.bpb.de/politik/innenpolitik/stadt-und-gesellschaft/216891/unternehmerische-stadt?p=all#footnode1-1> (zul. Abg. 08092019)

*kommunaler Politik wesentlich zur jüngsten Krise der Wohnungsversorgung beigetragen haben.*⁵⁶

Als Folgen unternehmerischer Stadtplanung lassen sich neben einer eingeschränkten Gestaltungsfähigkeit dadurch, dass Grundstücke aus dem Besitz der öffentlichen Hand in Privateigentum übergehen (siehe auch Kapitel *Boden* und darin *Baulandhortung*) und als Effekt steigende Angebotspreise, Durchschnittsmietsteigerung für Büro- und Wohnflächen feststellen.

Die Befürwortung der Übertragung von Markt- und Wettbewerbsmechanismen auf Stadtpolitik basieren vor allem darauf, dass bessere Leistung und höhere Effizienz der Verwaltungsarbeit in Aussicht gestellt wird.

Betreffend der kommunalen Investitionsentscheidungen, die sich an einkommensstarken Haushalten orientieren, wird von einem trickle-down-Effekt ausgegangen, der ein Profitieren auf gesellschaftlich höherer Ebene in ein Profitieren Aller umzuwandeln vermöge.

Diese sich an höheren Einkommen lukrierenden Haushalten orientierenden Investitionsentscheidungen beinhalten unter anderem die Förderung weicher Standortfaktoren: Verstärkte Förderung von Kultur-, Freizeit- und Bildungsangeboten.

56 Bundeszentrale für politische Bildung, Dossier *Stadt und Gesellschaft* vom 25.09.2019, S.42

„Im Zusammenhang mit fortschreitenden Aufwertungs-dynamiken kommt es zur Etablierung von immer neuen Exklusionsmechanismen, die nicht nur entlang sozialer Ressourcen erfolgt, sondern auch entlang verschiedener Lebensstilgruppen.“⁵⁷

Der starke Fokus auf die Anziehung spezifischer Bevölkerungsgruppen, deren Vorzug in erster Linie durch ihren erhöhten Bildungsgrad höhere Berufsgrade und dadurch höheren Einkommen, das sich in höheren Steuerabgaben und höherer Kaufkraft auswirkt, schein besonders im Hinblick auf die lokale Umgebung einer Stadt problematisch. Es würde eine Stadt der Enklaven daraus folgen, die durch Konkurrenz und Abschottung gekennzeichnet wäre und die städtischen Qualitäten der Kommunikation, Ambiguität und Differenz-erfahrung erodieren ließe.⁵⁸

UNTERNEHMEN KOMMUNE

Dadurch, dass Kommunen von Privatisierung kommunalen Grundeigentums, angesiedelten prosperierenden Konzernen und Spitzenverdienern profitieren, indem sie durch Anwendung

57 Holm, Andrej, *Das Recht auf die Stadt* in Blätter für die deutsche und internationale Politik 8/2011

58 Helbrecht, Ilse, *Stadt der Enklaven – neue Herausforderungen in der globalen Wissensgesellschaft*, Neuer Archiv für Niedersachsen, 2/2009, S. 2-17

sogenannter neoliberaler Planungsprinzipien höhere wirtschaftliche Erträge beziehungsweise Konsolidierung des öffentlichen Haushalts erwarten können, erscheint die Empfehlung einer Abwendung von ebenjenen Prinzipien eine erschwert vermittelbare.

Es scheint jedoch eine sich verstärkende Schaubewegung „nach oben“ zu resultieren: Wettbewerbslogik produziert boomende Regionen, die in der Konsequenz von steigenden Mieten und Wohnungsengpässen betroffen sein können (beispielsweise Hamburg, München, Köln).

Gleichzeitig kann der strukturschwächere, wettbewerbsunfähigerere Umland von geringer Entwicklung betroffen sein und es resultieren Gebiete, in denen Wohnraum leersteht, der ob der Distanz auch durch fallende Mietzinshöhen schwer ‚aufzufangen‘ ist.

1.5

LEISTBARKEIT

„Housing is instrumentalized in the crossfire of actor’s interests.“⁵⁹

Ein Begriff, der als ausschlaggebend in der bodenpolitischen Thematik (1970er, 2010er) wie auch in der Berliner Enteignungsdebatte (2019) angeführt wird, ist die *Leistbarkeit* des Wohnens. Beide Debatten gründen auf Problematiken, die innerhalb großer Städte sichtbar wurden, daher darf eine Befragung des Begriffs *Leistbarkeit* in diesem Abschnitt die Sonderstellung des Wohnens in Städten nicht außer Acht lassen.

Die OECD (Organization for Economic Cooperation and Development, eine supranationale Organisation mit Sitz in Paris) verfügt innerhalb ihrer *Social Policy Division* über eine *Affordable Housing Database*. In der dort zur Verfügung gestellten Studie *HCI.2 Housing Costs over Income* werden zunächst die beiden Möglichkeiten angeführt, Wohnkosten supranational zu vergleichen. In der ersten Vergleichsmöglichkeit werden *housing costs* dem Einkommen gegenübergestellt. Der ermittelte Median zeigt den

59 *Housing after the Neoliberal Turn: A Sample Atlas*, Anne Kockelkorn, Reinhold Martin, HKW Wohnungsfrage Academy 2015

finanziellen Druck, dem Einzelhaushalte im Rahmen ihrer Wohnkosten standhalten müssen.

Die zweite Vergleichsmöglichkeit, *housing cost over burden rate*, zeigt an, welcher Prozentsatz einer Volkswirtschaft mit laufenden Wohnkosten über der Schwelle der Leistbarkeit belastet ist.

Die Schwierigkeit von Vergleichsanstrengungen wie dieser wird von der OECD expliziert, indem auf die verschiedenen Auslegungsvarianten von *housing costs*, also Wohnkosten hingewiesen wird. Die engere Definition arbeitet hierbei mit jenen Kosten, die auf der monatlichen Miete (Kaltmiete) und Kreditrückzahlungsraten basieren. Eine umfassender gelagerte Definition inkludiert Betriebskosten, periodische Reparaturmaßnahmen und Abgaben und wird als *total housing costs* bezeichnet. Da die *total housing costs*, die Gesamtwohnkosten schwerer identifiziertbar sind, wird in den Statistiken vorwiegend mit der engeren Definition gearbeitet.⁶⁰

Die angesprochene Studie bezieht sich in ihrer Vorgangsweise auf die Eurostat-Methode. Die Eurostat, das Statistische Amt der Europäischen Union stellt Wohnstatistiken zur Verfügung, die die Mitgliedsstaaten der Europäischen Union sowie jener Länder in Beitrittskandidatur betreffen.

Der erwähnte Prozentsatz wird hier genauer definiert: Als durch Wohnkosten überbelastet gilt ein privater Haushalt dann, wenn er mit

60 OECD, Social Policy Division, Affordable Housing Database, *HC1.2. Housing Costs Over Income*, updated version 13.02.2019

mehr als 40 Prozent des verfügbaren Nettoeinkommens für Wohnkosten aufzukommen hat.⁶¹

In der Untersuchung von Wohnkostenbelastungen werden zugleich Mietkosten und Kreditrückzahlungsraten verglichen. In einem Großteil der Volkswirtschaften ist die kontinuierliche Belastung durch Mieten im Mittel höher ist als für kreditrückzahlende Eigentümer.⁶² Dass Mietpreishöhen einer größeren Fluktuation unterliegen, kann auf spekulatives Verhalten zurückzuführen sein, das auf der Begrenztheit der Ressource *urbaner Wohnraum* und *städtischer Boden* sowie einer erwartbar konstanten bis steigenden Nachfrage basiert.

Allgemein könnte man daraus schließen, dass für das Verhältnis Mieter-Wohnungsbesitzer ähnliches gilt wie für das Verhältnis Stadt-Grundbesitzer (das im Abschnitt *Boden* ausgeführt wird): Belastungen, die auf einem Eigentumsverhältnis basieren (bzw. ebenjenes herstellen, vgl. Kreditrückzahlungsraten) sind nicht nur langfristig finanziell tragbarer, sondern sichern in günstigerer Ausgestaltung des Abhängigkeitsverhältnisses Gestaltungsmöglichkeiten.

61 Eurostat, Wohnstatistiken, *Bezahlbarkeit von Wohnraum*, Datenauszug vom Mai 2018.

https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Housing_statistics/de#Wohnbesitzverh.C3.A4ltnisse (zuletzt abgerufen am 15.07.2019)

62 OECD, Social Policy Division, Affordable Housing Database, *HC1.2. Housing Costs Over Income*, updated version 13.02.2019

Die Länder, deren Bevölkerung laut der Studie der OECD (housing cost overburden rate) von einer Überbelastung durch Wohnkosten (innerhalb eines Mietverhältnisses) am meisten betroffen sind, sind jene, die im Rahmen der Großen Rezession im Jahr 2009 (die vom Platzen der sogenannten Immobilienpreis-Blase ausgelöst wurde) am stärksten betroffen waren. Griechenland weißt beispielsweise einen Überbelastungs-Prozentsatz von 83,9% auf. Rund 84% der Mieter in Griechenland bezahlen demzufolge mehr als 40% ihres Nettoeinkommens für monatliche Mietkosten. Der Prozentsatz für Deutschland wird mit 20,5% angegeben, Österreich weist bei gleicher Fokussierung eine Überbelastung von 15,5% auf (2017).⁶³

SCHWELLEN

Im europäischen Durchschnitt liegt die Überbelastung (Wohnkosten von mehr als 40% des Nettoeinkommens) bei rund 11,1% (2016). Hierbei zeigen sich signifikante Unterschiede in den Wohnkostenaufkommen von Einkommen von Menschen, die in ruralen Gebieten leben (8,6% über der Leistbarkeitsschwelle von 40% des Nettoeinkommens) und Einkommen von Einwohnern großer Städte (13,5%).

63 OECD, *Housing cost overburden rate by tenure status*, 2017, https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index?title=File:Tab6_7.png (zuletzt abgerufen 01.01.2020)

Der höhere Grad der Belastung durch Wohnkosten in Städten kann insofern mit Gentrifizierungstendenzen (verstanden als sozioökonomischer Strukturwandel eines Viertels, Verdrängung) in Verbindung gebracht werden, als dass die höhere wirtschaftliche Aktivität Anziehungskraft auf gut ausgebildete Arbeitskräfte ausstrahlt, die mittels höherer Einkommen erhöhte Wohnkosten tendenziell besser tragen können.⁶⁴ Als Folge würden jene verdrängt, deren Einkommen die erhöhte Wohnkostenbelastung nicht ohne weiters „schlucken“ könne.

Der Prozentsatz der von Wohnkosten überbelasteten Haushalte in Deutschland wird laut OECD-Studie mit rund 28% ausgewiesen.⁶⁵ Worüber diese Zahl keinen genaueren Einblick gewährt, sind lokale Unterschiede: Die Belastung durch Wohnkosten in Großstädten, ruralen Gebieten und Ballungsräumen fällt unterschiedlich aus und verändert sich ständig.

Da sich die *Bodenpolitische Debatte* (die durch die Beschäftigung mit Bodenpolitik im Kapitel Boden erläutert ist) vorwiegend mit Zahlen, die die Situation in der Stadt München und die reaktivierte Initiative des *Rechts auf Wohnen* (siehe Abschnitt *Recht auf Wohnen, Recht auf Stadt*) mit jenen in Berlin beschäftigt (und diese beiden im Rahmen dieser Arbeit thematisiert und untersucht werden), ist für die Befragung der Mietpreisindex (der die Entwicklung der Mietpreise

64 Eurostat, Wohnstatistiken, *Bezahlbarkeit von Wohnraum*, Datenauszug vom Mai 2018

65 OECD, Social Policy Division, Affordable Housing Database, *HC1.2. Housing Costs Over Income*, updated version 13.02.2019

über einen Zeitraum abbildet) für Deutschland relevant. Dieser entwickelte sich in den Jahren 1997 bis 2007 von 86,7 auf 96,6 Prozentpunkte, in den Jahren 2007 bis 2017 von 96,6 auf 109,7 Prozentpunkte.⁶⁶

In der zweiten untersuchten Dekade ist daher ein stärkerer Anstieg zu beobachten, der sich auf rund 13 Prozentpunkte beläuft.

Einer Prognose der Statista zufolge hat sich das Verhältnis von Land- und Stadtbevölkerung in Deutschland seit 1990 konstant steigend in Richtung des Städte-Zuzugs verändert. Auf der Basis der knapp letzten 30 Jahre lässt sich ein Ansteigen der in Städten lebenden Bevölkerung (innerhalb Deutschlands) von rund 77,4% (2019) auf 84,3% (2050) prognostizieren. Daher ist anzunehmen, dass die Stadt in ihrer Doppelgestaltigkeit von Konsumgut (Nachfrage nach Wohnraum) wie auch Investitionsgut (verlässlich gleich bleibende oder gar steigende Nachfrage an einem stabilen Wirtschaftsstandort) weiterhin und zunehmend der Befragung dieser Doppelgestaltigkeit beziehungsweise einhergehenden Herausforderungen (ua. Mietsteigerungen, Wohnungsmangel, Separierung) standhalten werden muss.

Rund 57% der in Deutschland lebenden Menschen wohnen in Mietverhältnissen.⁶⁷

66 Statista Research Department, *Entwicklung des Mietpreisindex für Deutschland von 1995 bis 2017*, aktualisiert am 2.8.2018 (zuletzt abgerufen am 19.07.2019)

67 Statista Research Department, *Statistiken zum Wohnen in Deutschland* vom 8.6.2017 (zuletzt abgerufen am 19.07.2019)

Da eine Mietkostensteigerung von mehr als 10% für einkommensschwache Haushalte bei stagnierenden Einkommen problematisch ist, wird diese mit einer Verdrängung aus der Stadt in Verbindung gebracht. Eine statistische Übersicht (2019) über Mietpreise in Städten unterschiedlicher Größe unterstreicht die Annahme, dass Mieten in bevölkerungsreichen Städten deutlich höher sind (siehe auch Abschnitt über Angebot/Nachfrage und Stadtwachstum in Kapitel 1.1: München (1,45 Millionen Einwohner (2016)) weiß im ersten Quartal 2019 einen durchschnittlichen Quadratmeterpreis von 17,89 Euro auf und liegt damit weit voran, in Ingolstadt (130.000 Einwohner (2016)) beläuft sich ein Quadratmeter bei Neuvermietung auf durchschnittlich 11,95 Euro.

NACHFRAGE II

Die nachgefragteste Typologie und der Haushaltstyp, der in Deutschland im häufigsten vorzufinden ist, ist mit 41,4 Prozent der Ein-Personen-Haushalt. Rund drei Viertel (72,4%) der Ein-Personen-Haushalte wohnt in einem Mietverhältnis.⁶⁸ Damit kristallisiert sich eine Annahme, die die Ausgestaltung der Nachfrage nach Wohnraum und damit ihre spezifischen Eigenschaften betrifft: Die erhöhten Mietpreise in deutschen Städten lassen zum einen nicht nur auf den Vorzug des Wohnens in urbanen Zonen schließen, da eine stabile bis erhöhte Nachfrage in einem Marktgeschehen die Preisbildung

68 ebenda

zugunsten der Erhöhung beeinflusst (siehe auch Kapitel *Ein Markt, kein Platz* und der intermediärer Status des Kaufmanns). Zum anderen wird deutlich, dass ein weiter Vorzug auf einer vereinzelt Haushaltsführung liegt (Ein-Personen-Haushalte).

Die Nachfrage nach Wohnen kann daher insofern genauer definiert werden, als dass es sich dabei weniger um die Befriedigung eines Grundbedürfnisses handelt, als um eine ausgestaltete Form der Nachfrage, die spezifische Vorstellungen mitbringt, wie den Vorzug des Wohnens allein und inmitten der Vorzüge einer Stadt. Es lässt sich daher von einem Spezifikum der Nachfrage sprechen, das für die folgenden Abschnitte (*Recht auf Wohnen, Recht auf Stadt*) interessant ist.

Dass die Mieten in den (hier: deutschen) Städten ansteigen, scheint dennoch auch ohne die Befragung der Ausgestaltung der Nachfrage festzustehen. Eine Studie (2014) des Kiel Institute for the World Economy setzt sich mit der Frage auseinander, ob belastete Haushalte dem tendenziellen Mietkostenanstieg – den sie zudem weniger auf Mietpreissteigerungen, sondern auf den Anstieg von Energiepreisen, also Betriebskosten zurückführt - mit einem Wohnortwechsel begegnen könnten. Dabei wird für jene städtischen Wohnorte, die von Mietkostenanstieg betroffen sind, eine durchschnittliche Pendelzeit von 36 Minuten im Individual- und 35 Minuten im öffentlichen Verkehr errechnet.⁶⁹

69 Bencek, Klodt, *Die Legende von der Mietpreisexplosion*, Kiel Institute for the World Economy, Nr. 1895, 2014

Dies entspricht einer Anfahrtszeit, die sich im Rahmen der Zumutbarkeit aufhält – sie wird jedoch weder genauer definiert (betreffend ihrer Methodik und auch betreffend ihrer Annahmen bezüglich Stadtgrenze/Stadtmitte), noch werden die in die Berechnung eingegangenen erhobenen Zahlen angeführt. Zudem teilt dieser Ansatz, der ein Ausweichen aus ‚umstrittenen‘ Stadtgebieten mittels Pendeln vorschlägt, eine Annahme, die Adam Smiths Angabe zur Voraussetzung eines reibungslosen Marktgeschehens ähnlich ist: Infrastruktur steht zur Verfügung, denn „*der konkurrenzgetriebene Kapitalismus brauche einen Staat, der (...) öffentliche Güter wie Straßen, Häfen, Bildung, Sicherheit zur Verfügung stellt, damit der Handel stattfinden kann*“.⁷⁰

RECHT AUF WOHNEN

Ein Claim, der im Rahmen von Protesten für eine „gerechtere Stadt“ beziehungsweise einen gerechten, gesamtgesellschaftlichen Zugang zu Wohnraum in der Stadt präsent ist, ist ein *Recht auf Wohnen*.

Im Berlin des Jahres 2019 beispielsweise formiert sich Protest gegen die innerhalb der Stadt Berlin rasant gestiegenen Mietkosten. Mit einem Anstieg von durchschnittlich Eur 5,14 pro Quadratmeter

70 Shvartzberg Carrió Manuel, *Verteidigung der Demokratie*, Arch+ Nr. 231, S.

(2008) auf Eur 9,07 pro Quadratmeter (2018) innerhalb einer Dekade ist der Mietzinsanstieg in Berlin der deutschlandweit höchste.

Eine Unterschriftensammlung, sie zu einer Volksabstimmung hätte führen sollen, suchte im Rahmen diess Protests nach Unterstützung, um eine Enteignung von jenen Immobilienkonzernen zu erwirken, die über mehr als 3.000 Wohnungen verfügen würden, da die betreibende Bürgerinitiative in ebenjenen Konzernen die Nadelöhre sah, die die Mietzinshöhen diktierten.⁷¹

„Bezahlbarer Wohnraum ist Grundrecht“ auf Transparenten, Einforderung eines „Rechts auf Wohnen“ in Parolen und Schriften.

Im Film „Push – Für das Grundrecht auf Wohnen“⁷² können wir einer UN-Sonderbeauftragten bei der Begegnung mit Notständen des innerstädtischen Wohnens folgen. Der dokumentarisch angelegte Film vermittelt eine Dringlichkeit, nicht nur dadurch, dass seine Protagonistin von einem Menschenrecht spricht: Wohnbau werde zum Gold des 21. Jahrhunderts - „But housing is a human right. Gold is not.“ Sie indiziert damit die Anlagesicherheit von Investitionen in Wohnraum, als auch die Spekulation, die damit betrieben werden kann und in der Verdrängung von Bewohnern resultiert, die sich Mietzinssteigerungen nicht leisten können.

71 Spiegel Online, *Was würde die Enteignung von Immobilienkonzernen bringen?* vom 6.4.2019 (zuletzt abgerufen am 26.12.2019)
<https://www.spiegel.de/wirtschaft/soziales/berlin-welche-folgen-die-enteignung-der-deutsche-wohnen-haette-a-1261142.html>

72 *Push – Für das Grundrecht auf Wohnen*, ein Film von Fredrik Gertten, Schweden 2019

Mag eine Einforderung eines gleichberechtigten Zugangs zur Stadt nachvollziehbar sein, so scheint die Forderung nach einem *Recht auf Wohnen* (womit hier ein klar innerstädtisches gemeint ist) eine kaum realisierbare.

Der Rechtstext, auf den sich diese Forderung beruft, ist die Europäische Sozialcharta, die 1996 unterzeichnet wurde.

Artikel 31 lautet folgendermaßen: „Jedermann hat das Recht auf Wohnung.“ im Genaueren verpflichten sich die beteiligten Parteien, Maßnahmen zu ergreifen, die dies ermöglichen – die betreffenden Maßnahmen oder deren Ausgestaltung sind jedoch nicht definiert.

Artikel 31 verfügt über drei Unterpunkte, die zwar zum Zugang zu Wohnraum „mit ausreichendem Standard“, der Vorbeugung und schrittweisen Beseitigung von Obdachlosigkeit sowie eine Gestaltung der „Wohnkosten für Personen, die nicht über ausreichende Mittel verfügen so zu gestalten, dass sie tragbar sind“ verpflichten – all dies schließt jedoch weder Wohnraum in ruralen Gebieten aus, noch wird die Verfügbarmachung in städtischer Lage angesprochen.⁷³

Daher ist bezüglich eines möglichen *Rechts auf Wohnen* festzuhalten, dass die Erfüllung dieser Forderung nicht erwartbar ist, da dieses nur in seinen Umrissen gesichert und abhängig von seiner juristischen Auslegung ist. Ein Recht auf Wohnen in innerstädtischer Lage scheint zudem keine Grundlage zu haben.

73 Europarat, Europäische Sozialcharta, Straßburg 1996, <https://rm.coe.int/eeuropaische-sozialcharta-/16808b6382> (zuletzt abgerufen am 27.12.2019)

RECHT AUF STADT

In den letzten Jahren sind in der gesellschaftlichen Debatte zwei Themen wieder aufgenommen worden, die nicht neu sind: Bodenpolitik (Bodenpolitische Debatte 2020-2030) sowie das *Recht auf Stadt*. Die beiden Zugänge haben zum einen gemein, dass ihr Interesse den Besitzverhältnissen gilt, zum anderen teilen beide Themen den Zeitpunkt ihrer letzten umfassenden Beschäftigung: Henri Lefebvres *Le droit a la ville* erschien erstmals in Paris 1968, die Thematisierung bodenpolitischer Debatten kann zu Hans-Jochen Vogels Amtszeit als Münchner Oberbürgermeister sowie Bundesbauminister datiert werden.⁷⁴

Seit den späten 1990er Jahren stellt sich die Frage nach der Teilhabe an der Stadtgesellschaft und ihren Ressourcen neu – zumindest wurde Lefebvres Parole seitdem mehrfach wiederaufgenommen, vor allem vor dem Hintergrund der Entwicklungen zu einer ‚neoliberalen Stadt‘, die mit neuen Produktionsweisen in Verbindung gebracht wird, eine neue Gestalt und neue Ausschlüsse mit sich bringen würde.

74 Hans-Jochen Vogel war 1960-1972 Oberbürgermeister von München, 1972-1974 Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau

„Das Recht auf die Stadt lässt sich nicht auf einen individuellen Rechtsanspruch im juristischen Sinne verkürzen, sondern ist gesellschaftliche Utopie und kollektive Forderung zugleich.“⁷⁵

„Right to the City“, das „Recht auf die Stadt“ wurde seit Lefebvres Formulierung zu einem Stichwort, unter dem sich weltweit urbane Protestbewegungen mit eigenem Anspruch formieren. Gemeinsam ist jenen Protestbewegungen, dass ein *Nichtausschluss* von Qualitäten und Leistungen der Stadtgesellschaft eingefordert wird. Gegenüber einer ‚kapitalistischen Stadt‘, die soziökonomische Segregation fördere beziehungsweise erzeuge, wird Teilhabe gefordert, die nicht nur die Stadt in ihrem physischen Vorhandensein mitgestalten will, sondern auch die interdependenten sozialen Verhältnisse und Praktiken – und damit diskursive Entwürfe der künftigen Stadt.⁷⁶

Das Recht auf die Stadt limitiert sich also nicht auf die spezifische Nutzung städtischer Räume, sondern umfasst auch den Zugang zu den politischen Debatten über Entwicklungspfade, die künftig beschritten werden.

Innerhalb der kollektiven Wiederaneignung des städtischen Umraums wird zunächst das *Recht auf Zentralität* adressiert. Dieses *Recht auf Zentralität* verkörpert den Zugang zu Orten des gesellschaftlichen Reichtums, der urbanen Infrastruktur sowie den Zugang zu Wissen.

75 Marcuse, Peter, *Terrorismus und das Recht auf die Stadt* in *Blätter*, 9/2005, S. 1099-1110

76 Lefebvre, Henri, *Le droit à la ville*, Paris 1968 bzw *Die Revolution der Städte*, Frankfurt 1990

Es könnte damit von uns so verstanden werden, dass es ist, was bei einem *Recht auf Wohnen* innerhalb einer Stadt eingefordert wird – was wir als erhöhte oder spezifizierte Form der Nachfrage verstanden haben (die Einforderung von innerstädtischem Wohnraum), kann unter Auslegung des Rechts auf Zentralität insofern nachvollzogen werden, als dass es sich bei dem Eingeforderten um Qualitäten der Stadt handelt, die von allen (oder von den Vielen) erzeugt werden und ebenjener gesellschaftliche städtischen Reichtum auch allen zugänglich sein soll. Im Gegensatz zum *Recht auf Wohnen* scheint das *Recht auf Zentralität* jedoch nach der Teilhabe und dem Mitwirken an diesem städtischen Reichtum zu fragen und ist weniger auf das Wohnen(dürfen) per se fokussiert.

Eine weitere Forderung betrifft ein *Recht auf Differenz*. Die Stadt als Ort von Zusammenkommen und Auseinandersetzung sei jener Ort, der verdichtete Verschiedenartigkeit erzeugt, geschehen lässt.

Dies sei insofern relevant, als dass die Entwicklung einer Ambiguitätstoleranz demokratiebildend sei und demnach über längere Zeiträume hinweg auch demokratieentscheidend wirke.⁷⁷ In enklavenbildenden Stadtentwicklungen wird oft ein Verlust von Mehrdeutigkeit geortet und eine Vereinheitlichungstendenz sichtbar, die diesem Anliegen entgegenstehen.

77 *Verlust von Diversität – geregelte Vielfalt ist keine mehr*, Kulturfragen vom 1.9.2019, Deutschlandfunkkultur

„Die Qualitäten des Städtischen werden nicht mehr als etwas den produktionsverhältnissen Äußerliches angesehen, sondern als Quelle der Produktivität.“⁷⁸

Wenn wir ebenjene ‚Qualitäten des Städtischen‘, die im Rahmen einer Forderung nach einem *Recht auf Stadt* soeben als Recht auf *Zentralität* und Recht auf *Differenz* geortet wurden wiederum als jenes Unterscheidungsmerkmal vom ‚Nicht-Städtischen‘ lesen (welches sie ja auch aus der Sicht eines Recht auf die Stadt zu sein scheinen), das sie eben am stärksten von den Qualitäten des Lebens im Nicht-Städtischen unterscheidet, so sind wir versucht zu denken, dass es sich um einen Diskurs handelt, dessen Seiten nicht unbedingt miteinander ‚sprechen‘: Zentralität und Differenz können ‚stadtvermarktend‘ problemlos eingesetzt werden und werden sogleich zu ungünstigen Modulatoren im Nachfrage-Angebotsverhältnis.

Ein *Recht auf die Stadt* scheint währenddessen nachvollziehbar zu sein, dessen Forderung des Zugangs scheint jedoch auf einer Frage der Legitimität zu basieren – die sich mit ‚dem Markt‘ so schwer verhandeln lässt.

„Doch der Gebrauchswert der Städte lässt sich nicht auf konsumtive oder produktive Funktionen beschränken, denn er ist immer beides.“⁷⁹

78 Holm, Andrej, *Das Recht auf die Stadt* in Blätter für die deutsche und internationale Politik 8/2011

79 ebenda

1.6

PUBLIC-PRIVATE-PARTNERSHIPS

„Die Krise der öffentlichen Haushalte ist inzwischen hinreichend bekannt. Trotz leerer Kassen können sich aber Bund, Länder und Gemeinden nicht ihrer Verpflichtung zum Bau und Unterhalt von Gebäuden entziehen.“⁸⁰

Die Akteure im von uns untersuchten Spannungsfeld sind in diesem Zusammenhang zum einen die öffentliche Hand, zum anderen der private Sektor, der auch privatwirtschaftlicher Sektor genannt werden kann und damit in diesem Sinne *das Unternehmerische* verkörpert.

Als öffentliche Hand oder öffentlicher Sektor können sämtliche haushaltsorientierten Gebietskörperschaften⁸¹ und Anstalten des öffentlichen Rechts verstanden werden. Diese sind demnach mit öffentlichen Aufgaben betraut und verfügen über Abgabehoheit. *Die Stadt* kann grundsätzlich und wird von uns hier als Verwaltungseinheit der öffentlichen Hand verstanden werden.

Eine Kooperationsform dieser beiden Sektoren wird als *Public-Private-Partnership* oder *öffentlich-private Partnerschaft* bezeichnet.

80 BDA Bund Deutscher Architekten, *Aspekte der Public Private Partnership*, 13.07.2013, <https://www.bda-bund.de/2013/07/aspekte-der-public-private-partnership/> (zul. Abg. 06092019)

81 zB. Bund, Länder, Kommunen

Im Rahmen erschwerner Voraussetzungen wird diese Partnerschaft als Lösungsansatz zur Erfüllung öffentlicher Bauaufgaben gesehen.

Das Konzept der Public-Private Partnership wurde rund eine Dekade nach weitgehenden Privatisierungen im Rahmen der Regierung Thatcher (im Großbritannien der 1980er Jahre) entwickelt, um öffentliche Investitionen zu realisieren, die die leere Staatskasse nicht ermöglichte.

Auf anfänglich wachsende europaweite Implementierung und die Veröffentlichung des *Grünbuch PPP* (2004) der Europäischen Kommission folgte eine Phase geringer Popularität des Kooperationskonzepts. In Folge der Wirtschaftskrise ab 2008 sind öffentlich-private Partnerschaften präserter, da sie erforderliche Investitionen sichern und sich dennoch nicht verschlechternd auf teilweise stark beanspruchte Staatshaushalte auswirken.⁸²

Das Konzept der *Öffentlich-Privaten Partnerschaft* ist ein vertragliches Konstrukt, das sich als Kooperationsmodell zweier ‚ungleicher Partner‘ nicht auf spezifische Länder beschränkt.

Gemäß einer Definition der OECD (Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung), wird das Modell des ÖPP durch eine langfristige vertragliche Vereinbarung zwischen einer Regierung und einem privaten Partner beschrieben, in dessen Rahmen der private Partner unter Einsatz von Anlagevermögen öffentliche

82 Glossar zu *Lichtbringer im Tal der Tränen?* in derPlan, Zeitschrift für Architekten und Ingenieurkonsulenten Wien/Nö/Bgl, Dossier Nr. 31, 2014

Dienstleistungen finanziert und auch erbringt.⁸³ Die damit verbundenen Risiken werden geteilt – die Aufteilung ist individuell zu spezifizieren.

Ein PPP-Projekt kann somit als Auslagerung einer öffentlichen Bauaufgabe (beispielsweise Bildungsbauten, Kultureinrichtungen, Verkehrswege, Gefängnisse) auf einen Partner aus dem privaten Sektor verstanden werden. Dabei wird nicht nur die Bau-, sondern auch die Betriebsverantwortung überantwortet: Der privatwirtschaftliche Partner errichtet und betreibt das Infrastrukturprojekt und vermietet dieses langfristig an die öffentliche Hand und somit auch die Nutzer.⁸⁴ Man könnte daher schlussfolgern, dass jene Abgaben, die üblicherweise von dem sie verwaltenden Organ der öffentlichen Hand zur Investition in Bauten, die nach Finalisierung den Einbezahlenden in einer dem (öffentlichen) Eigentum nahestehenden Weise zur Verfügung stehen eben dies nicht in vollem Umfang tun – sondern insofern zur Verfügung stehen, als dass die öffentliche Hand die entsprechenden Mietkosten einbezahlt.

Anhand der erwähnten definitorischen Beobachtung EU-weiter Public-Private-Partnerships der OECD kann man feststellen, dass bei einer solchen Kooperation die wesentlich umfangreicheren Agenden

83 OECD, *Principles of Public Governance of Public-Private Partnerships*, 2012

84 BDA Bund Deutscher Architekten, *Aspekte der Public Private Partnership*, 13.07.2013, <https://www.bda-bund.de/2013/07/aspekte-der-public-private-partnership/> (zul. Abg. 06092019)

eines öffentlichen Bauvorhabens⁸⁵ auf den privatwirtschaftlichen Partner überantwortet werden.

Primäre Charakteristika der beiden Sektoren sind gleichzeitig jene, die in unserer Untersuchung der ‚Produktion‘ der Stadt zu konkurrierenden Auffassungen werden: Zuständigkeitsbereich und Zielauffassung.

Als Zuständigkeit oder Auftrag der öffentlichen Hand wird die Erbringung öffentlicher Aufgaben im Sinne der Allgemeinheit verstanden. Die Zuständigkeit eines Akteurs des privaten Sektors könnte man dagegen als Eigenverantwortlichkeit den unternehmenseigenen Zielvorgaben und Strukturen gegenüber verstehen. (Einer politischen Verantwortung hier ungeachtet, die in Kapitel 1.1 thematisiert wird.)

Die beiden Partner sind daher mit Zuständigkeiten oder Verantwortungsbereichen betraut, deren potenzielle Unvereinbarkeit sich andeutet, da sich die Rezipienten oder Begünstigten der jeweiligen Umsorge kaum decken.

Ein weitere Konflikt im Zusammendenken der öffentlichen Hand und der Privatwirtschaft ist die Unterschiedlichkeit ihrer Zielauffassung. Arbeiten Institutionen der öffentlichen Hand grundsätzlich im Sinne des Gemeinwohls, so ist die Zielsetzung eines privatwirtschaftlichen Unternehmens die eigene Gewinnmaximierung.

85 öffentliche Infrastruktur, bspw. Bildungsbauten, Kulturbauten, Verkehrswege

RISIKO

Der Hauptunterschied zwischen einem konventionellen Bauprojekt und einem Projekt in öffentlich-privater Partnerschaft liegt in der Risikoverteilung.

In einem Sonderbericht des Europäischen Rechnungshofs, der sich aufgrund weitverbreiteter Individualität in der Ausgestaltung von PPP-Verträgen innerhalb der Länder der EU einer Übersicht festzustellender Defizite und der Frage der Einlösung von Erwartungen widmet, wird eine Tendenz in der Risikoverteilung festgestellt: Der private Partner wird häufig zur vertraglichen Übernahme der Verantwortung im Zusammenhang mit Finanzierung, Planung, Errichtung, Betrieb sowie Instandhaltung verpflichtet. Ein Grund dafür kann in der Konformität mit den im Vertrag von Maastricht (1992) festgehaltenen Kriterien liegen.

Ein PPP-Projekt entspricht dann der Konformität, wenn sein wirtschaftliches Risiko überwiegend beim privaten Partner liegt. Der Gestaltungsspielraum, der sich daraus für die Ausgestaltung der Erfüllung der übertragenen Bauaufgabe ergibt, ist ein Kritikpunkt (und steht im Zusammenhang mit der Gewinnorientierung der privatwirtschaftlichen Seite).

Die Risiken, die vermehrt von den öffentlichen Partnern übernommen werden, sind regulatorischer und politischer Natur.⁸⁶

86 Sonderbericht des Europäischen Rechnungshofs 9/2018, *Öffentlich-private Partnerschaften in der EU: Weitverbreitete Defizite und begrenzte Vorteile*

Dies betrifft beispielsweise die Vertretung des Projektvorhabens in der Öffentlichkeit.

Das dezimierte Risiko, welches der öffentlichen Seite zu bleiben scheint, ist insofern dennoch nicht gering, als dass dieser bei einer Insolvenz oder eines etwaigen Vertragsbruchs des privatwirtschaftlichen Partners kaum Möglichkeiten offen stehen – sie muss für den Ausfall einspringen.⁸⁷

WETTBEWERB II

Resultierend daraus, dass es sich bei PPP-Projekten zumeist um Großprojekte handelt, bei deren Kostenumfang sich die öffentliche Hand vor einer temporären oder grundsätzlich zu großen Herausforderung sieht, sind diejenigen privatwirtschaftlichen Partner, die sich für die Realisierung eines Großbauvorhabens qualifizieren die *big player* einer Branche. Sie sind daher diejenigen, die bereits über einen bedeutenden Marktanteil, umfassende Unternehmensressourcen verfügen und die Komplexität des Verfahrens zu tragen vermögen.⁸⁸ Aus diesem Grund wird im Zusammenhang mit der Eignung und Auswahl privatwirtschaftlicher

87 Die Presse, *Erlaubter Trick, um die Bilanz zu schönen*, Printausgabe 15.02.2015, <https://diepresse.com/home/4663221/Erlaubter-Trick-um-die-Bilanz-zu-schoenen>

88 Wiegand, Dietmar, *Auslaufmodell oder den Kinderschuhen entwachsen?*, in derPlan, Zeitschrift für Architekten und Ingenieurkonsulenten Wien/Nö/Bgl, Nr. 31, 2014

Partner für ein potenzielles PPP-Projekt von der Gefahr eines unzureichenden Wettbewerbs gesprochen.

Weiters können aufgrund des Sicherheitsinteresses des öffentlichen Partners Bürgschaftssummen erforderlich werden, deren Umfang und Bindungszeitraum eine Problematik für potenzielle Mitbewerber aus dem privaten Sektor darstellt.⁸⁹

Eingeschränkter Wettbewerb zieht eine Schwächung der Position der Seite der öffentlichen Hand nach sich. In Anbetracht dessen, dass die Auswahl eines Partners aus der Privatwirtschaft aus einem Bewerberpool erfolgen muss, der durch den erhöhten Anspuch wenig Auswahl enthält, steht ebenjener Pool privater Werber unter geringem Wettbewerbsdruck. Dies kann zur Folge haben, dass dem Partner der öffentlichen Hand – der in unserem Verständnis nach der Erfüllung seiner Bauaufgabe trachtet und seine Agenda nach dem Allgemeinwohl orientiert – ein Angebot eines privaten Vertragspartners auswählt, das zwar möglicherweise innerhalb der Angebote als Ideallösung erscheint, dessen Gebotsniveau sich jedoch erwartungsgemäß an der eigenen Gewinnmaximierung ausrichtet.

Dies wäre zwar beispielsweise auch dann der Fall, wenn ein Bauprojekt von öffentlicher Seite finanziert und von einem privatwirtschaftlichen Betrieb ausgeführt würde, jedoch sind im Falle eines öffentlich-privaten Kooperationsvertrags mehrere Unterscheidungen anzuführen.

89 BDA Bund Deutscher Architekten, *Aspekte der Public Private Partnership*, 13.07.2013, <https://www.bda-bund.de/2013/07/aspekte-der-public-private-partnership/> (zul. Abg. 06092019)

Zum einen geht das infrastrukturelle Resultat nach seiner Fertigstellung nicht in Bauherrenhand (also Eigentum oder Verfügungsgewalt der öffentlichen Hand) über, sondern wird von diesem fortan gemietet. Zum anderen liegt einem PPP-Projekt eine zyklische Betrachtung des Gebäudes zu Grunde. Beide Kooperationsbesonderheiten sollen der Effizienzsteigerung dienen.

ZYKLUS

Die mit 25-30 oder mehr Jahren veranschlagte Vertragslaufzeit eines Projekts in öffentlich-privater Partnerschaft umfasst konzeptuell den Gesamtlebenszyklus des betreffenden Gebäudes. Der vertraglich festgelegte Aufgabenbereich, den der öffentliche Sektor auf den privaten Partner überträgt, geht somit weit über die Planung und den Bau hinaus und umfasst damit ein rund 4-faches Auftragsvolumen im Vergleich zu reinen Erstellungskosten eines Gebäudes. Die zu Grunde liegende Betrachtungsweise wird in ihrer Ganzheitlichkeit – sie umfasst Planung, Finanzierung, Bau, Betreibung und Weiterversorgung – als sinnvoller ökonomischer und ökologischer Ansatz beschrieben.⁹⁰

90 BDA Bund Deutscher Architekten, *Aspekte der Public Private Partnership*, 13.07.2013, <https://www.bda-bund.de/2013/07/aspekte-der-public-private-partnership/> (zul. Abg. 06092019)

EFFIZIENZ

Für die Seite der öffentlichen Hand – die bezüglich der Erbringung einer öffentlichen Bauleistung Bauherr ist, ihr damit die Entscheidung über den Einbezug eines Partners obliegt – scheint in der Überlegung, einen Kooperationspartner aus der Privatwirtschaft einzubeziehen über bilanzbezügliche Erwägungen hinaus entscheidend, welches Arbeitsvorgehen oder auch welche *soft skills* dieser mitbringt. Dem Akteur des privaten Sektors wird eine fachliche Kompetenz zugeschrieben, die sich aus jenem Antrieb speist, der von einem Leistungsstreben als Überlebens- oder Erfolgsstrategie in einem Wettbewerbsumfeld basiert und sich konstant weiterentwickelt.

Diese Sicht auf einen Antrieb ist vermutlich ebenso mit der unterschiedlichen Auffassung einer Zielvorgabe verbunden, die im Falle des privatwirtschaftlichen Akteurs oder Unternehmers als Gewinnmaximierung identifiziert wird und daher einen erhöhten Eifer unterstellt.

Bislang gibt es wenige Anzeichen dafür, dass sich die Erwartungen in die im Rahmen einer öffentlich-privaten Partnerschaft einbezogene Effizienz und das zugesprochene gesteigerte Leistungsstreben einlösen.

Sowohl bei Bau als auch Betrieb staatlicher Infrastruktur stellen Rechnungshöfe bei der Überprüfung europäischer PPP-Projekte Effizienzmängel fest.⁹¹

Der bereits erwähnte vom Europäischen Rechnungshof durchgeführte Prüfbericht analysiert neun abgeschlossene Bauprojekte, die als Public-Private-Partnership durchgeführt wurden. Bei sieben aus neun Projekten (dies entspricht rund 78% und damit der eindeutigen Mehrzahl) wurden erhebliche Ineffizienzen, Verzögerungen sowie Kostensteigerungen innerhalb der Bauphase festgestellt.⁹²

Festgehalten wird, dass dies ein Prozentsatz der Erwartungsabweichung sei, der bei der Durchführung von Bauprojekten unter konventionellen Bedingungen (also unter nicht-partnerschaftlicher Durchführung) ebenso nicht unüblich sei. Dieser hohe Prozentsatz, demzufolge mehr als drei Viertel aller im Rahmen einer öffentlich-privaten Partnerschaft durchgeführten Projekte nicht innerhalb eigener Rahmenvorgaben bleiben, überrascht dennoch – besonders im Hinblick darauf, dass die Effizienzsteigerung als ein Hauptargument zur Etablierung öffentlich-privater Partnerschaften gilt.

„Professionalisierung und punktuelle Privatisierung der öffentlichen Aufgabenerfüllung bei sich verschlechternder Finanzlage der öffentlichen Haushalte sprechen dafür.“⁹³

91 ‚17&4‘ Organisationsberatung im Auftrag des grünen Parlamentsklubs Wien, Bericht *Erfahrung mit Public Private Partnership*, 2015

92 Sonderbericht des Europäischen Rechnungshofs 9/2018, *Öffentlich-private Partnerschaften in der EU: Weitverbreitete Defizite und begrenzte Vorteile*

„[...] *collaboration between a government agency and a private-sector company that can be used to finance, build, operate projects [..]. Financing a project through a public-private partnership can allow a project to be completed sooner or make it a possibility in the first place.*“⁹⁴

Die Sicht der privatwirtschaftlichen Seite der Partnerschaft greift ein Charakteristikum der Nachfrage auf, das wir mit der in Kapitel 1.5 (*Leistung*) als *spezifizierte* oder *gehobene Nachfrage* vergleichen können: Eine Kombination aus steigenden Erwartungen an die Qualität der Leistungen (und damit auch an die infrastrukturellen Angebote) und der gleichzeitigen Knappheit öffentlicher Mittel würde die öffentliche Hand in eine dialektische Situation versetzen. Als Schlussfolgerung steht der Lösungsansatz, der eine Installation eines Public-Private-Partnerships unumgänglich macht. Damit wird der Umstand, dass Bauaufgaben der öffentlichen Hand ohne die Kooperation mit einem privatwirtschaftlichen Financier, Planungsbeauftragten und Bewirtschafter in juristischer Personalunion nicht zu Stande kommen würden, als Tatsache angenommen oder ausgestellt.

93 Handelszeitung, *PPP: Hand in Hand zu tieferen Kosten bei Bauvorhaben* vom 14.03.2007

94 Investopedia, public-private partnerships,
<https://www.investopedia.com/terms/p/public-private-partnerships.asp>
(zul. Abg. 06092019)

MAASTRICHT

Neben den bereits eingeführten Argumenten überschuldeter Körperschaften, steigender Baukosten und komplexer werdender Bauaufgaben⁹⁵ sowie einem zunehmenden Erneuerungsbedarf staatlicher Infrastruktur vor dem Hintergrund technischer Entwicklungen und den diesen Erneuerungen entgegenstehenden fehlenden Haushaltsmitteln ist für Verwaltungseinheiten der öffentlichen Hand ein weiteres Faktum ausschlaggebend: Eine Bilanzierung, die sich im Einklang mit Vorgaben auf Unionsebene⁹⁶ verhält.

Die Vergabe einer öffentlichen Bauaufgabe an einen privatwirtschaftlichen Partner bedeutet daher eine Umverortung der finanziellen Belastung, die mit Planung, Errichtung und Betreuung einer öffentlichen Bauaufgabe in Zusammenhang steht. Werden basale Voraussetzungen zur Maastricht-Konformität eingehalten – dies betrifft hauptsächlich die Tatsache, dass die wirtschaftliche Verantwortung vertraglich auf Seiten des privaten Partners liegen muss – so schlagen sich die im Zuge einer PPP entstehenden Kosten nicht in der Bilanz des Bauherren, daher nicht in den Staatsausgaben der öffentlichen Hand nieder. In der Konsequenz kann eine potenziell ausufernde Neuverschuldung vermieden werden, die eine mögliche

95 Kammer für Architekten und Ingenieurkonsulenten für Wien, Symposium, Intro *PPP: Neue Wege, neue Chancen?*, 2008

96 auf organisatorischer Ebene der Europäischen Union

Nichteinhaltung der Konvergenz- beziehungsweise Maastrichtkriterien zur Folge hätte.⁹⁷

Budgetiert werden müssen im Rahmen eines Public-Private Partnership Projekts lediglich jene Ausgaben, die für die Nutzung des fertigen Objekts anfallen, daher der Mietaufwand. Die Kosten werden demzufolge über mehrere Jahrzehnte aufgeteilt, was die Erfüllung der Maastricht-Kriterien (die die erlaubte Neuverschuldung auf 3% des BIP beschränken) erleichtert.

Es kann sich daher um Auslagerungsmöglichkeiten von Investitionskosten aus der Staatsbilanz handeln, die mit einer verordneten Konsolidierung in Verbindung stehen.⁹⁸

Auf Seiten des öffentlichen Auftraggebers sichert dies demnach die Liquidität zugunsten einer langfristigen Mietbindung.

Die (kurzfristige) Entlastung des Finanzhaushalts eines öffentlichen Bauaufgabe erstellenden, durchführenden, bereitstellenden Organs wird demnach als Argument *für* ein sich Einlassen auf öffentlich-private Partnerschaften gewertet. Die Tatsache, dass eine Kooperationsform zwischen öffentlicher Hand und privatem Sektor nicht in Vertrags- oder Gesellschaftform vorliegt, sondern für individuelle Bauaufgaben individuell auszuhandeln ist, wird ebenso als Vorteil gewertet.

97 Der Maastrichter Vertrag wurde 1992 zwischen den EU-Mitgliedsländern geschlossen und setzt eine jährliche Neuverschuldung von unter 3% des Bruttoinlandsprodukts fest.

98 Rathkolb, Karin, *Der Tanz um die Staatsbilanz* in in derPlan, Zeitschrift für Architekten und Ingenieurkonsulenten Wien/Nö/Bgl, Nr. 31, 2014

Dabei sei allerdings darauf hingewiesen, dass sich ein solcher Vorteil auch in einer Herausforderung darstellen kann. Damit sei nicht nur auf Aspekte der Dauer verwiesen, sondern auch auf Expertisen, die es in diesem Umfang noch nicht gibt. Vertragserstellungsphasen im Vorlauf eines kooperativen Bauprojektes und die damit verbundenen zusätzlichen Projektposten sind bei PPP-Projekten einzukalkulieren.

PROBLEMATIKEN

Bei einer Projektdurchführung als öffentlich-private Partnerschaft werden mehrere Problemstellen erkennbar.

Zum einen die vertraglich auf 25 bis 30 Jahre⁹⁹ ausgelegte Kooperation der beiden Partner. Eine Vertragslaufzeit dieses Umfangs erfordert nicht nur in der Erarbeitung eines Kooperationsvertrags die Einberechnung zusätzlicher zeitlicher sowie personeller Ressource und ein Know-How, dessen Ausgestaltung noch weiteren Erprobungsjahren obliegt.

Die Länge der vertraglichen Laufzeit kann auch aufgrund eines schnellen technologischen Fortschritts problematisch werden, da sie mit veränderten technischen Möglichkeiten und abgegebenem Ausgestaltungsspielraum (der dem privaten Partner tendenziell

99 Wiegand, Dietmar, *Auslaufmodell oder den Kinderschuhen entwachsen?*, in derPlan, Zeitschrift für Architekten und Ingenieurkonsulenten Wien/Nö/Bgl, Nr. 31, 2014

vertraglich freistellen muss, über die Ausführung selbst zu entscheiden¹⁰⁰) kollidiert.

Die Veränderung der Voraussetzungen im Hinblick auf die Nachfrage kann hier in dem Sinn hinzugefügt werden, als dass ein öffentliche Bedürfnis (hier als *die Nachfrage*) nach einer Einrichtung der öffentlichen Infrastruktur sich innerhalb einer derartigen Laufzeit verändern, vergrößern oder gar verschwinden kann. Eine Reaktion auf derartige Veränderungen, die in den Verantwortungsbereich der öffentlichen Hand fallen jedoch eine Frage der vertraglichen Ausgestaltung sein kann und unter Umständen zu (finanziellen) Nachteilen auf Bauherrenseite führt. Der Auftragnehmer, der privatwirtschaftliche Partner, stellt derweil zur Verfügung, was beispielsweise vor 20 Jahren in Auftrag gegeben wurde.

„Welche beruflichen Herausforderungen und Änderungen kommen auf Architekten zu? Stehen Wirtschaftlichkeitsgedanken im Widerspruch zu Baukultur?“¹⁰¹

Da die Vorbereitung und Umsetzung einer öffentlich-privaten Partnerschaft erhebliche administrative Kapazitäten und vielseitige Fachkenntnisse erfordert, könnte dieser Bereich Architekten als

100 da andernfalls der Konvergenzkriterien-konforme Übergang des wirtschaftlichen Risikos auf den privaten Sektor nicht stattfindet

101 Kammer für Architekten und Ingenieurkonsulenten für Wien, Symposium, Intro *PPP: Neue Wege, neue Chancen?*, 2008

prädestinierte Verfahrensbegleiter¹⁰² stärker oder in neuer Form einbeziehen.

Auch bedarf es spezifischer Kenntnisse, um auf PPP-Ausschreibungen qualifiziert reagieren zu können.¹⁰³

Gleichzeitig handelt es sich um eine junge Form des Verfahrens, die sich stark an nationalökonomischen Handhabungen entlang zu bewegen scheint, die unter anderem auf politischen Vorgaben auf EU-Ebene basieren. Daher sind klare mögliche Berufsbilder und dementsprechende Ausbildungsergänzung noch fraglich.

„Die Faktoren, die zur Wirtschaftlichkeit des Gesamtsystems führen sollen“, werden als quantitative Aspekte bezeichnet. „Für den Architekten erscheinen die qualitativen Aspekte besonders interessant, da gerade hier von ihm ein besonderer Beitrag erwartet wird“.¹⁰⁴

Dies scheint ein weiterer Aspekt zu sein, der auf das untersuchte Spannungsverhältnis verweist. (weiter, *Wirtschaftlichkeit..?*)

102 Architekten und Stadtplanerkammer Hessen,
<https://www.akh.de/akademie/managementberatung/spezielle-taetigkeitsfelder/ppp-public-private-partnership/> (zuletzt abg. 07092019)

103 Wiegand, Dietmar, *Auslaufmodell oder den Kinderschuhen entwachsen?*, in derPlan, Zeitschrift für Architekten und Ingenieurkonsulenten Wien/Nö/Bgl, Nr. 31, 2014

104 BDA Bund Deutscher Architekten, *Aspekte der Public Private Partnership*, 13.07.2013, <https://www.bda-bund.de/2013/07/aspekte-der-public-private-partnership/> (zul. Abg. 06092019)

1.7

BUSINESS IMPROVEMENT DISTRICT

Auch *Business Improvement Districts* können als neue Bündnisse, welche sich Stadtplanung und Architekturentwicklung jenseits klarer Abgrenzung von Markt und Staat als Anstoßgeber oder Durchführer widmen genannt werden.

Ein BID, *Business Improvement District* ist eine weitere Form einer öffentlich-privaten Partnerschaft: Die Initiative der privaten Seite kooperiert mit der öffentlichen Rechtsetzungsbefugnis. Damit findet eine Ausweitung der Planungs- beziehungsweise Bereitstellungsverantwortung auf private Akteure statt, die individuell ausgestaltet sein kann.

Der Ursprung des Business Improvement Districts (als *BIA*, *Business Improvement Area*) liegt um 1970 in Toronto.¹⁰⁵

Im Hamburg¹⁰⁶ basiert das Konzept des BID auf dem 2005 erlassenen „Gesetz zur Stärkung der Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gewerbezentren“ (GSED). Mit 23 aktiven BIDs¹⁰⁷ ist die Stadt

105 Yang, Jennifer, *The birthplace of BIAs celebrates 40 years* in Toronto Star, 18.04.2010

106 die rechtliche Grundlagen wird von den Ländern geschaffen

107 Stadtportal Hamburg, *Business Improvement Districts*
<https://www.hamburg.de/bid-projekte/> (zuletzt abgerufen 1.1.2020)

Hamburg deutschlandweit Vorreiter betreffend der Beheimatung und Ermöglichung solcher privatinitiativer Entwicklungszonen.

DAS RECHT AUF DEN BID

Während lediglich 15% der Eigentümer in einem betreffenden Quartier ausreichen, um eine BID-Initiative anzustoßen und erfolgreich einzureichen, sind die Einwände eines Drittels aller Eigentümer des Gebiets vonnöten, um die Initiative zu stoppen.¹⁰⁸

Dabei ist anzumerken, dass es sich bei den Eigentümern von innerstädtischen Wohngebäuden selten um deren Bewohner handelt – was wir als Situation deuten könnten, in der ein äußerst geringer Prozentsatz an Eigentümern eines ernannten Gebiets auf eigene Initiative über die Aufwertung (oder konzeptuelle Entwicklung) des betreffenden Quartiers entscheiden kann. Dem gegenüber stehen die Bewohner des betreffenden Quartiers sowie potentiell 85% der Eigentümer, die sich der Initiative enthalten könnten.

Dadurch, dass ein Business Improvement District trotz der zahlenmäßig geringen initiativen Fürsprache eingerichtet werden könnte (und sodann Verpflichtungen der Zahlungsbeteiligung entfaltet), kann man von einem unbalancierten Kräfteverhältnis nicht

108 Die Zeit, *Das Geld liegt auf der Straße* vom 6.5.2015,
<https://www.zeit.de/2015/16/business-improvement-district-eigeninitiative-hamburg/seite-2>

nur zwischen Eigentümern, sondern im besonderen auch zwischen Eigentümern und Mietern sprechen.

„...[vor allem] steht es für den Anspruch auf Repolitisierung im Sinne einer öffentlichen Verhandlung über Dinge, von denen alle Betroffenen sind.“

Damit kommen wir zurück zur Überlegung um ein *Recht auf die Stadt*. Zwar scheint eine eigeninitiative Widmung hin zum Quartier, in dem eigener Besitz verortet ist nachvollziehbar bis willkommen. Andererseits scheinen zum einen weder die geringe Anzahl an interessierten Eigentümern an der zu installierenden Initiative demokratisch haltbar zu sein, noch spricht die Motivlage der Initiatoren eines BIDs für ein stadtplanerisches Entwicklungsmodell, das Aspekten des ‚Gemeinsamen‘ beziehungsweise soziale Nachhaltigkeit berücksichtigen würde.

Die untersuchten Initiativen sind im Gegenteil eindeutig (und eigendefinitiv) dem Konsumimpuls gewidmet und scheinen sich dem Allgemeinwohl des Quartiers maximal im Rahmen eines erwarteten Ausstrahlungseffekts zu widmen – was die Frage hinterlässt, ob es sich beim Modell des BID um ein Vermarktungsmodell eines Quartiers, neuen Formen von Aufwertung des öffentlichen Raums oder gar einem neuen Geschäftsmodell¹⁰⁹ handelt.

109 vgl. *Unternehmen Stadt.*, WDR 2018: bis zu 50% eines BID-Budgets fließen nicht in den Standort, sondern in den Verwaltungsaufwand eines BIDs

Ein Kritikpunkt ist die Ausrichtung eines solchen BIDs, die ebenso zu einem *Recht auf die Stadt* in Opposition zu stehen scheint. Eingerichtet würden Zonen wie der gesetzliche Business Improvement District *Reeperbahn Plus* (Hamburg 2014), um das betreffende Quartier für Touristen und Unternehmer attraktiv zu gestalten – für Anwohner des entsprechenden Gebiets dagegen würde die Aufwertungsmaßnahme in Mietzinserhöhung resultieren.

Entgegen der Annahme eines Ausstrahlungseffekts, der durch die Verbesserung von Bedingungen an an virulenten Stellen die allgemeine Aufwertung eines Stadtviertels und dadurch auch der dortigen Anwohner annimmt, wird aufgrund von erhöhter Kurzzeitvermietung (zB. via Airbnb) geringerer zur Verfügung stehender Wohnraum verzeichnet.

Daher stellt sich die Frage, ob aufgrund von Auslagerung und Gebietsaufwertung jene Probleme verstärkt werden, die im Weiteren als Lösungspflichten der öffentlichen Hand verstanden werden könnten (beispielsweise in der Folge von Gentrifizierung, Verdrängung, Enklavenbildung).

EINBINDUNG

„[.ist eine] *gute Lösung, die Eigentümer auch eigenverantwortlich in die Stadtplanung einzubinden.*“¹¹⁰

110 Ammelt, Heinrich in *Unternehmen Stadt – Kommunale Aufgaben in privaten Händen*, Feature DOK5, WDR 2018

Ein BID kann als Möglichkeit gesehen werden, sich als Zusammenschluss von Grundeigentümern zu einem Innovationsbereich zusammenzuschließen, dessen weitere Gestaltung gemeinsam entwickelt wird.

Eine ‚gemeinsame Entwicklung‘ scheint bezüglich BIDs jedoch insbesondere umstritten zu sein, da das Gleichgewicht der Möglichkeiten keines zu sein scheint – bereits dadurch, dass für eine Beendigung eines BID-Antragsverfahrens prozentual doppelt so viel Einspruch wie Zuspruch der Grundeigentümer vonnöten ist.

Dadurch, dass zum einen im Falle einer Installation eines BIDs die darin investierten Beträge von Eigentümerhand beigetragen werden (daher nicht von der öffentlichen Hand getragen werden) und zum anderen das vorhin genannte Ungleichgewicht an Beantragungsgegenüber Einspruchsteilnahme als Regelung vorliegt, liegt es nahe, dass die öffentliche Hand hier ein besonderes Interesse an der Einrichtung von privatinitiativen Stadtentwicklungsgebieten hegt.

Darüber hinaus scheint aus Eigentümerperspektive eine in Kauf genommene Dopplung vorzuliegen: Werden von privater Seite ‚wie gewöhnlich‘ Steuern abgegeben, so scheinen diese konzeptionell unter anderem dafür eingerichtet zu sein, die öffentliche Hand in die Lage der Erfüllung von infrastrukturellen Pflichten zu setzen.

Wird ein BID eigeninitiativ¹¹¹ eingerichtet, so bedeutet dies eine weitere Zahlungsverpflichtung und scheint damit einer Investitionsbereitschaft nahe.

Das in Kauf Nehmen einer solchen Dopplung könnte auf die Fruchtbarkeit einer Installation eines Business Improvement Districts hinweisen, ob diese nun Wertsteigerung der eigenen Immobilie oder des lokalen Geschäfts bedeuten mag.

111 Hier muss angemerkt werden, dass im Falle eines installierten BID auch nicht eigeninitiative / sich enthaltende Eigentümer verpflichtet sind, während der Laufzeit des BIDs Beiträge an die BID-Verwaltung einzubezahlen. Veränderte Bedingungen obliegen individuellen Lösungen

TEIL II



Bibliothek
Your knowledge hub

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

LUX ELM CITY

LIBRETTO

PERSONEN

MARCEAU	Bariton
SANDOW	Sopran
SPERBER	Tenor
BIETER	Chor

PROLOG

Szene 1

außerhalb einer Stadt, ein Hügel, Städte/Licherbündel überblickend

ERSTER AUFZUG

Szene 2

ebenda

Szene 3

in den ungekannten Gebieten

Szene 4

bei den arbeitenden Rittern in glänzenden Rüstungen

Szene 5

in einem großen, fensterlosen Festsaal

ZWEITER AUFZUG

Szene 6

auf dem Dach eines hohen Gebäudes

Szene 7

DRITTER AUFZUG

Szene 8

ein weitläufiger Raum mit Ausblick auf eine staubige, große Stadt

Szene 9

felsige, staubige Einsamkeit

PROLOG

SZENE 1

*außerhalb einer Stadt, ein Hügel, mehrere Städte,
Licherbündel überblickend*

SANDOW (*Arie*)

In den Städten bin ich zuhaus
unter den Vielen.

Erhobner Hand
in sanfter Haltung stets.

Vielgestalt, so wolln sie sein
wuchernd gar
in Schönheit von Antlitz und Arbeit
ein Kommen nur
und Gehen, kaum.

Und doch kanns einem nicht behagen
wes Material sie sind
und was sie werden,
des Wuselns Staub
und dunklen Rests verklebt.

Ihr Städte mein!

Welch trüben, immergleichen Glanz ihr tragt
wenn flaches Bild die Schirme füllt.

Davongesandt ins weite, leere,
unscharf das Streifende
siechend gar in werbender Bevorzugung
wo noch einzigartigst Gesims
bald grellfahl lichtgetüncht ertrinkt.

Im frostig Bild der Zukunft aber -
frier ich nicht.

Zu voll mit bebend Material,
wildern wills, mein Wissen
um Verbindung, Knopf, Effekt.

Ums werden des einen
ungleich wilde Halsen,
um Rhetorik im Jetzt
und Diplomatie hin zum Tanz
fort von löchrigen Taschen
und stummem Schatz.

Gelesen, gelernt und gar lange gegoren
scheints mir nun bekannt

das Strömen aus grauen Belangen,
schließen vividem Vertrags.

Doch fließt in reichen Flüssen vielfältig Gewäch
und frisches Wasser erprobt so manches Spiel.

Verlassen werd ich die mir treuen,
vergoren gewordenen.

Agglomerationen, ihr,
erkenn euch ohnehin nicht wieder.

Zeit für Spiel und Anwendung
seh'n was innres Versprechen wälzen kann,
ob Wirkungswissen untergeht,
Zusammenat die Welt verdreht.

In euch, um mich,
ob ihr mir am Ende wiederkehrt,
seis versucht!

Probiert mit eines Frischen unbändigem Wollen
flankiert der jungen Sehnsucht
gar tröpfelnd herzugehn.

Marceau! (*geht ab*)

SPERBER tritt auf, seitlich

ERSTER AUFZUG

SZENE 2

ebenda

SPERBER (*von ihm wird keine Notiz genommen*) (*Arie*)

Die gute Mutter!

Geöffnet fest ist ihre Hand
und Regel nur zum Wohle.

Will auch voran
verdacht seis nicht.

Es drückt die Zeit
ihr aufs Gemüt
und eine ists die unverkauft
so kein Gewinn im Jetzt für dann.

Der Frische dort,
so jung ja nicht,
hat güt'ges Aug'

sich selbst gericht‘.
Kann erst auch gut,
das sieht man wohl
sagt Krise nicht
kennt nur Idol
das Stolpern gar
ist schon vertrieben
aus krausen Zeiten
geh‘n mit Siegen.

Ich kenn ihn gut,
tanzt mir nichts vor.
Die Hölzer selbst geschnitzt
aus den‘ gewachsen.
Lasst uns nun sehn
wie weit sie gehn
Beginn der Reise
kennt kaum Stadt
noch Möglichkeit,
auftun wird sich neue Weise.

Den Vielen sind die Wünsche wirr,
dann wirts noch mehr
quillt gar hinaus
und minder Lösung eingestreut
der Stillstand läge allzu schwer.

Der düstern Red‘ ein Abgesang!
Zum Wohl der Leut
und großer Orte
bedarf es keiner spitzen Worte.

SPERBER (*geht in Rezitativ über*)

Besehn wirs uns, die wachen zwei, im neuen Zusammen
hinfortgereist. Er folgt ihr schon, der Gebenden, Verteilen,
Walten, augenscharf. Er, von flinker Gestalt, zurechtgeschnürt
und aufgeladen, schnellen Sprungs zur Seit, ist sie doch keine
deren Wort man ungehört verstreichen lässt, zu warm, die
Umarmung des großen Gebiets, des weitreichenden
Waltenkönnens. Er folgt und zeigt, was man ihm zuspricht, das
er kann. Von Gefolgschaft dieser Couleur bislang unberührt,
ahnt er goldene Zukünfte, lehnt in vorabzählendem Lauerschlaf

und wähnt sich in der Sicherheit von Engagement von Versprechen, das seinesgleichen, die unter höchsten Gebärdeanstrengungen aus Ausbildungsschmieden emporgewurzelt, zugeschreibe. Im Stillen ist die Eh' getüncht, dem Kalk der Städte zu begegnen, aufzutun, noch nicht geschöpft, Gemeinsamkeit zuerst gebaut, ein Land besehen, goldgeplant.

Sperber geht ab.

Sadow und Marceau erreichen die Gefilde. Blähende Landzungen, schroffe, grau behaarte Hügel.

Es scheint, als führe Sadow die Expedition, als kenne sie die Orte.

SZENE 3

in den ungekannten Gebieten

SANDOW

Ein wirres Land voll gut verschlossner Quellen.

Verzag dich nicht,

verstehn ist hier edle Zier,

vertraut sein im Gebiet,

Fahnen stecken,

Pläne hecken,

musst sehen um zu kennen,

im Blick die Vision

die Lande geprüft

bevor du sie benutzen kannst.

MARCEAU

Benutzen?

(Schweigen, gemeinsames Reisen.)

Marceau und Sandow passieren ein Schwimmbecken, das sich entleert neben ihrem Weg erstreckt. Darin arbeitet einer, die Anstrengung scheint vergebens. In der ferne urbane Anzeichen.

SPERBER (*seitlich, ubemerkt*) (*Rezitativ*)

Sie ziehn am ew'gen Sohn vorbei, arbeitsame Figur, bartlos, beutelleer! In Selbstverpflichtung nie enden wollenden Schaufelns. Einer, der abgeschaffne Zähne zählt, Totengräber der Möglichkeiten, das Gold liegt vor der Zeit, einer seinigen, in verkaufter Zukunft derer, die ihn gezeugt und hier vergessen, lieblich wärmend eingehüllt, allein im Tief und im Erhalt, jeden Tags im Bau des leeren Schwimmgefäß mit seinem mediokren Material.

(Sperber geht ab)

Sie spazieren sie über einfaches Gelände, es ist trocken, das durchziehende Flussnetz scheint es nicht zu versorgen. Glitzernde Bewegungen in der Ferne, sie gehen entgegen. Treffen drei großgewachasene Gestalten an, in Rüstungen, die anmutig an kleinen Geäst-Formationen bauen. Als wollten sie Schlösser bauen. Die Rüstung verändert sich zunehmend, wird heller, goldschimmernd. Marceau gefällt der Vorgang, Sandow schürt den Ehrgeiz.

SZENE 4

bei den arbeitenden Rittern in glänzenden Rüstungen

(rezitativisch)

MARCEAU

Welch sonderbare Beschäftigung.

Sollten die Noblen nicht..tafeln?

Unter wessen Flagge wirken sie?

SANDOW

Den Souverän

hat längst niemand mehr gesehn.

Wird nichts erschaffen, schaffen sies.

MARCEAU

Sie schaffen Geästfestungen?

SANDOW *(berichtigt, grave)*

Sie schaffen klein Gemäuer, Unterschlupf.

MARCEAU

Behausungen, die Ästchen die kaum stehn?

Für wen denn nur?

SANDOW

Man sieht sie nicht, sie werden kommen.
Erschöpfte Geschöpfe werdens sein,
arm und eher klein

MARCEAU

Einzelzukünfte in Lumpen bauen sie?
Die Noblen.
Und wenn doch niemand kommt von den Dünnen,
den Havarierten?

SANDOW (*ruhig, grave*)

Sie werden kommen.

MARCEAU (*nachdenklich, adagio*)

Sie gründen Festungen in deren Schatten die Vielen der
Zukunft ruhen.

Welch guter Gedanke,

kompaktes Geäst,

welch souveränes Geschick.

Nur recht, dass ihnen die Rüstung schimmert immemehr
(*betrachtet sich*)

Sandow, mein Hemd in weiß,

gestählt will ichs in goldnem Glanz

Kann ichs nicht, wie sind die Tricks?

(*SANDOW* schweigt)

MARCEAU (*beobachtet, schwämt, vivace*)

Mit welch erhabenem Gang..
sie Unbedeutends überbrücken..
reichen sich Geäst..

ihr Lächeln, von so breiter Lage
ganz golden schon vor Glück und Gabe
das Gute in Blendung
welch glückliche Wendung

(*SANDOW* schweigt)

MARCEAU

Sie sind doch für andres geschaffen!
Führen die Vielen
mehr ins Licht als ins schattig Verweilen,
tragen Siege heim zum Souverän
warum nicht zu andren Taten eilen?

SANDOW

Siehst du ihn denn? Hier, dort?
Genüsse des freien Geleits, Marceau!
Grenzen sind ein wabend Ding,

Unnachgiebigkeit soll dein eigen sein.
Das Schwellen der Idee
schätz es nicht zu gering
ist deine einzig Regel.
Häng sie dir hoch,
Vergoldungspfeil und Richtungsgeber.

MARCEAU (*versteht, vivace*)

Taucht sie mir auf,
Idee zum Gold,
wirst Speicher und Sprecher
und liebliches Floß.

SANDOW

Ich trage nicht,
werd gern gezogen.
Hand in Hand seis einerlei,
vertraglich frisch,
voraus ein Wort für dich bereits geleistet.
Bleib nur hier
sie schwirrn heran,
begrüß sie in den wärmsten Tönen
die Wesen, hemdvergoldende!

(Sandow zieht sich zurück, beobachtet seitlich, Sperber ebenfalls)

Die Häupter fliegen an, umschmeicheln Marceau, umflattern, überbieten sich. Marceau ist überfordert, fälltm, ersteht als neuen Wesens Geistes. Es sind nurnoch wenige Häupter zugegen, sie sind fett und können sich und ihre Angebote nurnoch schwerfällig anpreisen.

SZENE 5

in einem großen, fensterlosen Festsaal

SANDOW

Der schwärmt Schwall schon eingetroffen,
wer hätts gedacht, nach fordernd Wort!
Genieß das luftig Bad
die sanft gehaucht‘ Erlässe
Verheißungen geteilten Pfads.

(Gewusel, Bieter umschwirren Marceau, als Chor murmeln sie dahin, Rhythmussteigerung)

SANDOW

Da werden die zischelnden Häupter
Versprechen von Gold
aufgedunsne Städte
wohlgewahr des Klangs
derr gar so süßen Zahlen.

(Gesang der Häupter wird immer intensiver, Marceau versucht, dem Schwarm zu entkommen)

SANDOW *(kommentiert das Geschehen)*

Dann wird das schön Versprechen viel,
aus Klängen werden Klagen,
schwirrt der Kopf noch vor dem Ziel
(amüsiert, vivace)
fall nicht, Tapfrer,
hoch treib sie und wähle!
(streng)

Steh! Auf mit dir,
was soll der Taumel und das Schwarz!

(Marceau geht zu Boden, nichts bewegt sich mehr, Stille)

SANDOW *(ernüchtert, streng)*

Erst aussichtsvoll tanzt er inmitten
staunt der Werber und des Knicks
plötzlich darnieder,
verweigernden Blicks.

(nichts, Stille, Marceau liegt)

SANDOW *(ruhig, beobachtet)*

Täuschen lässt man sich von roter Zahl und Zeit
vom mehr der Zukunft betört
Erlassanbot
Minus im Kommenden
ist buttergoldnes Münzversprechen
bar der Gaben im bleiernen Jetzt.
Zukunftszoll auf geduldig Papier
wie mags wohl gehen
und kommen zu versprochenem Regen fragst du
Nein, liegst noch nieder,
lässt es ruhen.

(Marceau erhebt sich, ernst)

MARCEAU

mein seid ihr.

(entschlossen)

SANDOW

Man dacht ja schon

Umwehn' würd dich ertauben!

Und würdest Lukratives übersehn,
das goldnen Regens Städte spült
und deinem Hemde schmeichelt.

Aber nein, geknospt bist du!

bessres Selbst könntest kaum sein.

(beobachtet)

Die Häupter hier, wähl dir nur eins! -

öffnen sich,

wohlerschlossen,

dir zu Füßen,

nichts sollst du vermissen.

Nebst best Funktion

bekommst du das besagt Papier:

Gewährung und Gewinnbehalt,

leicht schreiben

und schweren Gewichts.
Empor wirds mit dir fliegen,
nah deinem kommend Werk
das schon an ungekannten Wolken kratzt.

Der Stadt dann bleibt,
was kommt durch dich,
nicht gar von diesem Schreiben.
Empor in deiner luftgen Höh,
dem Aug voraus so hoch hinauf,
mehr Anzahl ist ja mehr an Zahl.
Brauchst nur zu warten und zu sehn,
hinabgefallen all das Gold,
jedes Stockwerk eine Zeit
und Zeit als Zins,
vermehrt zu Tal.

*(Choreografie zwischen Marceau und den Bietern,
dynamischer)*

SANDOW

Wie schön sie winden und sich zeigen!
Überbieten sich im Tanze
auf den Zungen die Zahlen,

noch nie gehört
und doch so ersehnt!

(Marceau greift sich das dickste Bieterhaupt)

SANDOW

Siehst du,
mehr braucht es nicht
als zu vertönen,
kommend Geschäft ist Hauch und Wort,
Rendite gibts an jedem Ort!

(die beiden gehen ab)

(Sperber tritt hervor)

SPERBER *(Rezitativ)*

Die beiden Wachen, gut getroffen, nun zusammen,
zweifelsohne großes vor, in Bälde schon auf Vielgestalt der

Böden und mit neuen Gütern, wohlbestückt und sich beraten, klingelbeutlig nimmermehr. Aufgeschoben manche Zahlen, aufgestellt am nächsten Tag. Schneller, Straßen, noble Hallen, einzelnes wird bald zu mehr. Raum der Wohner, sanftes Müssen, städtisch Wunsch treibt Preise hoch, dorthin, wo kein Stadtatom der Aussicht Genuss sich öffnen kann, leben hier die Zahlen schläfrig, wartend, wachsend an. Viele sinds schon, Orte, Städte, Einzelnes, die beiden so rauschend, Sandow beinah zu lahm, Ermattung, Rückzug ab und an. Stadtgeschäfte laufen weiter, in Zeiten, Sphären, Klassen dann. Doch Glanz und Wuchern immerfort, ein Abend ists an steilem Ort.

ZWEITER AUFZUG

SZENE 6

auf dem Dach eines hohen Gebäudes

(Doppelarie)

SANDOW *(blickt hinab)*

Was ist da nur,

wo sind sie hin?

Die Städte mein,

so leer hierab,

so eng gleich andernorts,

kristallne Gläser raumhohen Blicks,

wo sind die andern,

ungeerbt?

Was hast du..

und warum denn nur,

unserer Verbindung Sinn

war doch in strahlendem Gewinn,

in Gutem nur des Neuen

und schnell geschaffnem Wohl?

MARCEAU

Das Glück der Kinder war nie meins
erwähnt wars nie,
wozu denn auch?
Was sagt dein spät's Erkennen nun
bist neuen Sinns,
der Zweisamkeit mit mir
spontan entwachsen
edelmütigen Konzepts,
das schlummerte so gut in dir,
aufgeschreckt der Leere hier,
des Wuchers da?

SANDOW

Was bist du nur,
wie geht das denn,
gilt deine Widmung kaltem Stein
vor sturmbewegtem Fleisch?
Was glänzt so schön
das lebt gar kaum!

MARCEAU

Wer spielt hier falsch
oder nicht wahr
ich bins wohl nicht

erzogen doch mit Ziel
errechenbar war meine Hand
und ausgestreckt die deine.
Dein weiches Bett in all den Städten
immernoch kannst du dort seines
zur Rechnung aber sind sie mein.
Und Sturm, welch Wort!
Was unsichtbar sich mag verstehn
ist jenes, das entgegenwirkt
und seine Hand in starkem Sanft
in glättender Begabung
zum Gleichgewicht in Wirrnis baut.

SANDOW

Will sie zurück,
die Städte mein!
sags ab, dein Streben,

gut ists nun!

Zurück solln sie, dies aufgebaut,
und weiche Tat den Feldern-

MARCEAU

Hast dus in Gold

sollns deine sein.

Sonst spar dir heißen Hauch und Regung,
sinds blattgezollt vertraglich mein!

(Pause)

(Sandow ab)

SZENE 7

eine gebäudelose, einsame Gegend

SPERBER (*Rezitativ*)

Das war der beiden große Zeit. Sandow ohn' Macht und neuem Plan, gezogen in sich, fort schon weit. Dem Tun des Großen brichts nichts ab, sein Eigentum vermehrt sich selbst, schon faul wankt er, das Gold so schwer. Geschäft der Städte, Langeweile, gefällt ihm nicht, das eigen Tun. Im Wilden mehr zum Unterwurf, verscharrt das Gold in weitren Welten.

DRITTER AUFZUG

SZENE 8

*ein weitläufiger Raum mit Ausblick auf eine staubige,
glimmend-große Stadt*

MARCEAU (*wandelt umher, bleibt am Fenster stehen*) (*Arie*)

Immer Hüllen, immergleich.

Was wachsen sie aus Nichts hervor,

könnt schweigen schon,

sie schrei'n nach mir.

Dann biet ich,

was sie so begehrt,

dicht gedrängt herangeputzt,

schon nicht nur hier,

auch mehrer'n Orts.

Städte, ihr Konzepte mein!

(*selbstgratulierend*)

Gedeiht mir wohl

ums Wachsen gehts

und Sehnsucht streift die Ferne.

Die Augen der Atome
dort unten im verklüftet Gang
in spiegelglatten Zwischenfall,
euch treibts doch auch
stets neu und voran,
in Sehnsucht nach dem Ungesehn‘.

Ungekannte Umgebung
hält den Trab
des neugierigen Augenblicks
die Leben als die vollen wännen
der vollen Leben neue Zonen
begierig auskundschaften
werds bereichert verkraften.
Was soll‘n sie auch sonst
abgelenk
in der Bewegung Dämmerbrand
fort und drin im Ewiggleich,
Wiederholung
ohne Widerstand.

Immergleiche Ruhestatt
in nicht demnselben,

gleichgefühlten Weich.
Ungekanntes im Komfort
und hier und da ein schönes Wort
gehauchte Verheißung
zahlt schnellstens mir ein.

Häuslichkeit ist aufgetrumpft
Heimatwogen überall
gehen, kommen
schweifen können
durstig bleiben, dürftig sein

Schür' ich was ich biete
bleibt mein Gut voran
schon wucherts
wo es nur kann.
Zuhausesein in allen Städten
begierdenschweres Stadtatom,
Bewegungsstreben,
hinaus, hinauf, voran, hinfort!
Wachst nur, geht und nutzt
es wächst mir schon,
geht nur, strebt

und ich, geh fort
von denen.

*(geht zum einzigen Möbelstück, einer Recamière, legt sich,
blättert in einem Notizbuch)*

SZENE 9

felsige, staubige Einsamkeit

SPERBER (Rezitativ)

Bin weg von ihm, doch weiß ich wohl. Seh kommend' Tag so einzig klar, nicht oberst steht er, trotz den Landen, so eingezäunt und ausgepresst. Das Messen das er doch so liebt wird fruchtbar erst, Verhängnis dann, allein nicht ist er in den Dingen, andernorts und ungesehn gibts welche die zum Klingen bringen, ganz ähnlich Gut gehalten längst. Er liest und lernt der Großen Lieder, steht auf vom Weich der Hauptstadt dann, ist groß genug, so bleibt er über, fleißig im Bewerb und Auge des fremden Blicks. Zwei Könige im Sprint und Kampf, quillt Wachstum doch nur ihren Launen, Leistung gar und Lust daran, neu hervor, was stört denn schon die Städte dran.

QUELLENVERZEICHNIS

Alt, Günter et al,

Kaufmännisches Wissen kompakt, Wirtschaftsredaktion ZDF

Bencek, Klodt

Die Legende von der Mietpreisexplosion, Kiel Institute for the World Economy, Nr. 1895, 2014

Choay, Françoise

The Modern City, Planning in the Nineteenth Century, Braziller 1969

Felsch, Bernadette-Julia

Spekulation mit Bauland: Wem gehört der Planwertgewinn? in Standpunkte 1/2014

Freist, Dagmar

Das niederländische Jahrhundert vom 26.04.2012, in Europäische Geschichte Online
<https://d-nb.info/1043573739/34> (zuletzt abgerufen 26.12.2019)

Gertten, Fredrik

Push – Für das Grundrecht auf Wohnen, Film, Schweden 2019

Heeg, Susanne und Rosol, Marit

Neoliberale Stadtpolitik im globalen Kontext, Ein Überblick in *Prokla, Zeitschrift für kritische Sozialwissenschaften*, Nr.149, 2007

Helbrecht, Ilse

Stadt der Enklaven – neue Herausforderungen in der globalen Wissensgesellschaft in *Neues Archiv für Niedersachsen*, 2/200

Hénaff, Marcel

The Price of Truth, Stanford University Press 2010 (*Le prix de la vérité*, France 2002)

Holm, Andrej

Das Recht auf die Stadt in *Blätter für die deutsche und internationale Politik* 8/2011

Hugo, Victor

The Hunchback of Notre Dame, France 1831

Kockelkorn, Anne und Reinhold, Martin

Housing after the Neoliberal Turn: A Sample Atlas, HKW Wohnungsfrage Academy 2015

Kockelkorn, Anne

Beginnings: 1968-81 in Housing after the Neoliberal Turn, HKW Die Wohnungsfrage, Berlin 2016

Kockelkorn, Anne et al.

Die Architektur, das Geld und die Stadt: 1500, 1800, 2000, Syllabus, ETH Zürich, MAS gta 2019

Marcuse, Peter

Terrorismus und das Recht auf die Stadt in *Blätter*, 9/2005

Prigge, Walter

Urbanität und Intellektualität im 20. Jahrhundert, Campus Verlag, Frankfurt/New York 1996

Rathkolb, Karin

Der Tanz um die Staatsbilanz in *derPlan*, Zeitschrift für Architekten und Ingenieurkonsulenten Wien/Nö/Bgl, Nr. 31, 2014

Rendueles, César

Kanaillen-Kapitalismus – eine literarische Reise durch die Geschichte der freien Marktwirtschaft, edition Suhrkamp 2018

Schipper, Sebastian

Wohnraum dem Markt entziehen?, Springer, Wiesbaden 2018

Sedlacek, Tomás

Economics of good and evil, Oxford University Press 2012

Shvartzberg Carrió, Manuel

Verteidigung der Demokratie, Arch+ Nr. 231, 2018

Simmel, Georg

Die Grossstädte und das Geistesleben, Suhrkamp Frankfurt am Main 2006

(erstmal erschienen in *Die Grossstadt. Vorträge und Aufsätze zur Städteausstellung*, Jahrbuch der Gehe-Stiftung zu Dresden, 1903)

Sloterdijk, Peter

Die nehmende Hand und die gebende Seite, Suhrkamp Verlag Berlin 2013 (erstmal Suhrkamp Berlin 2010)

Suhner, Gero

Der Boden und sein Wert – Vom Versagen neoliberaler Stadtplanung, Vortrag vom 13.06.2018, TU München

Vogel, Hans-Jochen

Bodenloses Bodenrecht, Stern Nr.23, 1971

Weißmüller, Laura

Die Bodenfrage in *Bauwelt* 6/2018

Wiegand, Dietmar

Auslaufmodell oder den Kinderschuhen entwachsen? in *derPlan*, Zeitschrift für Architekten und Ingenieurkonsulenten Wien/Nö/Bgl, Nr. 31, 2014

Yang, Jennifer

The birthplace of BIAs celebrates 40 years in *Toronto Star*, 18.04.2010

RECHTSTEXTE, SONSTIGE

Bundesverfassungsgericht Deutschland,

1 BvR 169/63 Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts vom 12.01.1967

Europarat, Europäische Sozialcharta, Straßburg 1996

<https://rm.coe.int/eeuropaische-sozialcharta-/16808b6382> (zuletzt abgerufen am 27.12.2019)

Sonderbericht des Europäischen Rechnungshofs 9/2018,

Öffentlich-private Partnerschaften in der EU: Weitverbreitete Defizite und begrenzte Vorteile

OECD, *Principles of Public Governance of Public-Private Partnerships*, 2012

OECD Social Policy Division, Affordable Housing Database

HC1.2. Housing Costs Over Income, updated version 13.02.2019

Dossier *Stadt und Gesellschaft* vom 25.09.2019,

Bundeszentrale für politische Bildung Deutschland

Deutschlandfunkkultur, Zeitfragen Magazin, Interview mit Dirk Löhr (Universität Trier),

Beitrag vom 27.03.2018

Glossar zu *Lichtbringer im Tal der Tränen?* in *derPlan*, Zeitschrift für Architekten und Ingenieurkonsulenten Wien/Nö/Bgl, Dossier Nr. 31, 201

Deutsches Institut für Urbanistik, *Bodenpolitische Agenda 2020-2030, Roadmap Bodenpolitik*, Eckpunktepapier, Oktober 2017

„17&4“ Organisationsberatung im Auftrag des grünen Parlamentsklubs Wien,

Bericht *Erfahrung mit Public Private Partnership*, 2015

Handelszeitung, *PPP: Hand in Hand zu tieferen Kosten bei Bauvorhaben* vom 14.03.2007

Kammer für Architekten und Ingenieurkonsulenten für Wien, Symposium,
Intro PPP: Neue Wege, neue Chancen?, 2008

Statista Research Department

Statistiken zum Wohnen in Deutschland vom 8.6.2017 (zuletzt abgerufen am 19.07.2019)

Verlust von Diversität – geregelte Vielfalt ist keine mehr,
Kulturfragen vom 01.09.2019, Deutschlandfunkkultur

Ammelt, Heinrich

in *Unternehmen Stadt – Kommunale Aufgaben in privaten Händen*, Feature DOK5, WDR 2018

Die Zeit, *Das Geld liegt auf der Straße* vom 6.5.2015, <https://www.zeit.de/2015/16/business-improvement-district-eigeninitiative-hamburg/seite-2> (zuletzt abgerufen 1.1.2020)

OECD, *Housing cost overburden rate by tenure status*, 2017, https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=File:Tab6_7.png (zuletzt abgerufen 01.01.2020)

WEBQUELLEN

BDA Bund Deutscher Architekten

Aspekte der Public Private Partnership vom 13.07.2013

<https://www.bda-bund.de/2013/07/aspekte-der-public-private-partnership/> (zuletzt abgerufen am 06.09.2019)

The Virtual Opera House, *Aufstieg und Fall der Stadt Mahagonni*

<https://opera-guide.ch/operas/aufstieg+und+fall+der+stadt+mahagonny> (zuletzt abgerufen 10.12.2019)

Universal Edition, *Kurt Weill: Rise and Fall of The City of Mahagonni*

<https://www.universaledition.com/kurt-weill-764/works/aufstieg-und-fall-der-stadt-mahagonny> 1223 (zuletzt abgerufen am 10.12.2019)

Investopedia, *Adam Smith*

<https://www.investopedia.com/updates/adam-smith-economics/> (zuletzt abgerufen 08.12.2019)

Lecture Series at IKA Vienna, Tom Avermaete, *Constructing the Commons, Another Approach to*

Architecture and the City, <https://www.akbild.ac.at/Portal/institute/kunst-und-architektur/vortrage-events>

2017/constructing-the-commons-another-approach-to-architecture-and-the-city (zuletzt abgerufen am 26.12.2019)

Gablers Wirtschaftslexikon, *Markt*, Eintrag von Prof. Dirk Piekenbrock,
<https://wirtschaftslexikon.gabler.de/definition/markt-40513> (zuletzt abgerufen am 17.7.2019)

Universität Marburg, *Wirtschaftswissenschaftliches Glossar*,
https://web.archive.org/web/20110222044456/http://www.uni-marburg.de/fb02/studium/studgang/studinteressierte/studium_allg/wiwi (zuletzt abgerufen 16.06.2019)

Gablers Wirtschaftslexikon, *Handel*, Eintrag von Prof. W. Schneider,
<https://wirtschaftslexikon.gabler.de/definition/handel-35491> (zuletzt abgerufen am 17.7.2019)

RegioData Research, Local Data for European Consumer Markets, *Boom Cities in Europe*,
<https://www.regiodata.eu/de/news/952-boom-cities-in-europa> (zuletzt abgerufen am 29.07.2019)

Statista, *Entwicklung der Angebotsmieten für Wohnungen in München 2004-2019*,
<https://de.statista.com/statistik/daten/studie/535280/umfrage/mietpreise-auf-dem-wohnungsmarkt-in-muenchen/> (zuletzt abgerufen am 09.09.2019)

Statista, *Bauland wird teurer* vom 2.7.2019
<https://de.statista.com/infografik/18571/kaufpreisentwicklung-fuer-bauland-in-deutschland/>
(zuletzt abgerufen am 21.09.2019)

Münchener Ratschlag zur Bodenpolitik: *Kommunaler Impuls zu einer gemeinwohlorientierten Bodenpolitik*,
http://www.stattbau-muenchen.de/files/stattbau/bodenrecht/Münchener_Ratschlag_Bodenrecht_Ergebnispapier.r.pdf (zuletzt abgerufen am 15.09.2019)

Deutschlandfunkkultur, Dirk Löhr et al
Wie bezahlbarer Wohnraum entstehen könnte, Beitrag von Michael Voigtländer vom 27.03.2018
https://www.deutschlandfunkkultur.de/mittel-gegen-explodierende-grundstueckspreise-wie.976.de.html?dram:article_id=414075 (zuletzt abgerufen am 27.12.2019)

Volkman, Rainer
Die unternehmerische Stadt vom 9.7.2017
Beitrag für die Bundeszentrale für politische Bildung, <http://www.bpb.de/politik/innenpolitik/stadt-und-gesellschaft/64417/unternehmerische-stadt> (zuletzt abgerufen am 28.12.2019)

Eurostat Wohnstatistiken
Bezahlbarkeit von Wohnraum, Datenauszug vom Mai 2018
https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Housing_statistics/de#Wohnbesitzverh.C3.A4ltnisse (zuletzt abgerufen am 15.07.2019)

Statista Research Department
Entwicklung des Mietpreisindex für Deutschland von 1995 bis 2017,
aktualisiert am 2.8.2018 (zuletzt abgerufen am 19.07.2019)

Spiegel Online,

Was würde die Enteignung von Immobilienkonzernen bringen? vom 6.4.2019

<https://www.spiegel.de/wirtschaft/soziales/berlin-welche-folgen-die-enteignung-der-deutsche-wohnen-haette-a-1261142.html> (zuletzt abgerufen am 26.12.2019)

Die Presse, *Erlaubter Trick, um die Bilanz zu schönen*, Printausgabe vom 15.02.2015,

<https://diepresse.com/home/4663221/Erlaubter-Trick-um-die-Bilanz-zu-schoenen>
(zuletzt abgerufen 20.11.2019)

Investopedia, *public-private partnerships*,

<https://www.investopedia.com/terms/p/public-private-partnerships.asp> (zuletzt abgerufen am 06.09.2019)

Architekten und Stadtplanerkammer Hessen, *Public-Private-Partnership*

<https://www.akh.de/akademie/managementberatung/spezielle-taetigkeitsfelder/ppp-public-private-partnership/> (zuletzt abgerufen am 07.09.2019)

Stadtportal Hamburg, *Business Improvement Districts*

<https://www.hamburg.de/bid-projekte/> (zuletzt abgerufen am 1.1.2020)

DANKSAGUNG

Vielen Dank an Prof. Vera Bühlmann, an deren Fachbereich ATTP/TU Wien ich die ungewohnten Stadien dieser Arbeit von Beginn an erproben konnte und deren Vertrauen und Beharrlichkeit das Schaffen zu einem fruchtbaren, erweiternden haben werden lassen.

Ebenso Dank an Prof. Ludger Hovestadt, an dessen Fachbereich DA/ETH Zürich ich einen mit einem früheren Stadium dieser Arbeit verknüpften Forschungsaufenthalt verbringen konnte.

Dank an Lea Helm und das Ensemble Musikfabrik für die Einladung und musiktheatralen Input.

Merci beaucoup für Ohr, Idee, Schulter und Einspruch an Dagmar, Horst, Tizian und Nikos.

Diese Arbeit untersucht jenes Spannungsverhältnis, das sich zwischen der Stadt und dem Handel, der Architektur und ihrem Markt aufspannt. Hypothese dabei ist, dass die Stadt zwar nicht minder *Ort* des Handels ist, dass sie bzw. ihre Elemente aber zum einen ebenso *Objekt*, daher *Gut* wird (und was dies bedeuten mag) und wie sie zum anderen als spezifisch Agierende in Stellung gebracht wird.

Teil 1 analysiert, wie sich das komplizierte Verhältnis manifestiert und gibt Einblick in ebene Manifestationen in Kapiteln über *Bodenpolitik*, *Leistbarkeit*, die *Unternehmerische Stadt*, sowie in Strategien wie *Public-Private Partnerships* und *Business Improvement Districts*. Fokussiert wird dabei auf Entwicklungen der Gegenwart.

Teil 2 ist entkoppelt, aber thematisch verknüpft: Dieser Abschnitt behandelt die Thematik in einer anderen Sphäre, in der die allegorische Figur des Handelsmanns zu einer Hauptfigur des Librettos *LUX ELM CITY* wird - sich der Stadt und dem Handel daher literarisch zugewandt wird.