

„Wir kaufen den Kiez zurück“

Milieuschutz und Vorkaufsrecht als Ansätze einer postneoliberalen Wohnraumversorgung in Berlin Friedrichshain-Kreuzberg?

Martin Sarnow

Aktuell wird in der kritischen Wohnungsforschung vermehrt die Frage nach Alternativen zur neoliberalen Wohnraumpolitik aufgeworfen. Der vorliegende Beitrag verortet sich in dieser Debatte und versucht diese über die Untersuchung markteinschränkender Politiken in Berlin Friedrichshain-Kreuzberg empirisch zu erweitern. Dabei wird der Frage nachgegangen, ob es mittels der stadtpolitischen Instrumente Milieuschutz und Vorkaufsrecht gelingt, Wohnraum zu dekommodifizieren und welche verschiedenen Akteur_innen und Konflikte bei der Umsetzung dieser Verordnungen auftreten. Davon ausgehend wird diese Politik als lokales postneoliberales Experiment eingeordnet, mit dem neue Netzwerke einer alternativen Wissensproduktion entstehen. Mit Rückgriff auf staatstheoretische Ansätze wird festgestellt, dass sich die Suche nach postneoliberalen Alternativen nicht in staatlich-institutionellen Erfolgen erschöpfen darf, sondern die Demokratisierung gesellschaftlicher Verhältnisse in den Blick nehmen muss.

Ersteinreichung: 4. Juni 2018; Veröffentlichung online: 15. Mai 2019
An English abstract can be found at the end of the document.

1. Einleitung

„Durch das Spalier der protestierenden Mieter mussten sie alle hindurch, die Baulöwen und Bestandsverwalter der Berliner Immobilienbranche. Was draußen lautstark angeprangert wurde – das Profitmachen mit dem Grundbedürfnis Wohnen – war auch drinnen das Thema bei der zentralen Eröffnungsdiskussion.“ (TS 29.3.2017)

Dieser Auszug aus dem Berliner *Tagesspiegel* beschreibt die Situation um den jährlich stattfindenden Berliner Immobilienkongress, auf dem sich Vertreter_innen aus Politik und Wirtschaft über aktuelle Entwicklungen des Wohnungsmarktes austauschen. Vielmehr noch steht diese Situation exemplarisch für einen zentralen Konflikt, der in globalem Maßstab die Stadtentwicklung herausfordert: der Frage nach bezahlbaren Mieten und dem Recht auf Wohnen (Madden/Marcuse 2016). Mit der zunehmenden ökonomischen Inwertsetzung von Wohnraum und der verstärkten Dominanz von internationalen Finanzakteuren auf dem Immobilienmarkt verschiebt sich die Funktion des Wohnens vom Gebrauchsgut zum Verwertungs- und Investitionsgut. Während Vertreter_innen der Immobilienbranche freudig

bekanntgeben, dass Berlin „zum vierten Mal in Folge zum beliebtesten europäischen Investitionsziel“ (W&R Media KG 2018) gekrönt wurde, fordern Mieter_innen bezahlbare Mieten, rechtlichen Schutz und Mitbestimmung (Vogelpohl et al. 2017).

Zeichneten sich die wohnungspolitischen Maßnahmen der letzten Jahrzehnte durch eine neoliberale Finanzialisierung aus (Heeg 2017, Aalbers 2016), die eine Kommodifizierung von Wohnraum forcierte, wird aktuell in der kritischen Wohnungsforschung vermehrt die Frage nach realpolitischen Alternativen zur marktvermittelten Wohnraumversorgung und deren Umsetzung aufgeworfen (Aalbers/Christophers 2014, Schipper 2017, Balmer/Bernet 2015, Schönig/Kadi/Schipper 2017, Balmer/Gerber 2017, Mullins/Moore 2018, PROKLA 191). Zudem wird in sozialwissenschaftlichen Debatten verstärkt über postneoliberale Strategien diskutiert, die nach Verschiebungen und Brüchen sowie politischen Möglichkeiten suchen, um über bestehende neoliberale Praktiken hinauszugehen (Brenner/Peck/Theodore 2010, Brand/Sekler 2009, Elwood et al. 2016, Brand 2011, Yates/Bakker 2014). Mit Bezug zur Wohnungsfrage umfasst der Begriff postneoliberal sämtliche Praktiken, „die den Warencharakter des Wohnens einschränken“ (Schipper 2017: 8f.).

Einreihend in diese Debatte, wird in dem vorliegenden Artikel das postneoliberale Suchraster auf das Beispiel der Wohnungspolitik im Berliner Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg gerichtet. Dort wird jüngst unter rot-rot-grünem Senat und Grünen-Bezirksstadtrat verstärkt versucht, der Spekulation mit Wohnraum, steigenden Mieten und Verdrängungsprozessen entgegenzuwirken und eine gemeinwohlorientierte Versorgung zu gewährleisten. Dafür werden die Instrumente des Milieuschutzes und des Vorkaufsrechts zum Schutz der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung und der städtebaulichen Eigenart angewendet (Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg, BFK 2019).

Ob diese Werkzeuge es ermöglichen, Wohnraum zu dekommodifizieren, und welche verschiedenen Akteur_innen und Konflikte bei der Umsetzung dieser Verordnungen auftreten, wird in diesem Beitrag mittels einer qualitativen Inhaltsanalyse von Zeitungsartikeln des Berliner *Tagesspiegels*, Pressemitteilungen des Bezirks Friedrichshain-Kreuzberg sowie Veröffentlichungen von Mieter_innenorganisationen im Zeitraum von Januar 2017 bis Juli 2018 untersucht. Die gewonnenen Ergebnisse werden in die Postneoliberalisierungsdebatte eingeordnet, mit dem Ziel, diese empirisch zu erweitern.

2. Krise des neoliberalen Urbanismus und neue Wohnungsfrage

Das Aufkommen der neuen Wohnungsfrage geht einher mit einer Krise des bis dato hegemonialen Regimes des neoliberalen Urbanismus. In diesem Regime wird die Stadtpolitik entlang der Prämissen der Privatisierung, Finanzialisierung und Eigenverantwortung ausgerichtet, wobei die stärkere Marktorientierung und Inwertsetzung von Wohnverhältnissen eine zentrale Rolle spielt (Heeg 2013, Mayer 2013). Durch die zunehmende Dominanz von finanzierten Akteur_innen, Märkten und Praktiken verschob sich die Funktion von Wohnraum immer weiter zur spekulativen Kapitalanlage

(Aalbers 2016). Mit dem Platzen der Immobilienblase 2007 implodierte dieses Konstrukt aus zu günstigen Krediten, verbrieften Hypotheken und fiktivem Kapital und führte in eine globale Banken- und Finanzkrise (Harvey 2011).

Aktuell sucht trotz, oder gerade in Folge der Erfahrungen der Finanzkrise, ein „globaler Pool aus flüssigem Kapital“ (Fernandez/Aalbers 2016: 84) weiter nach Anlagemöglichkeiten, um „jetzt an Orten und in Bereichen in Immobilien und Grund und Boden zu investieren, bei denen das Kartenhaus in Folge der Krise 2007ff. noch nicht zusammengefallen ist“ (Belina 2017a: 44). In Deutschland materialisiert sich diese Tendenz, zusätzlich katalysiert durch niedrige Zinsen und eine gute Arbeitsmarktsituation, in einem seit 2010 anhaltenden Investitionsboom im Immobiliensektor, vor allem im hochpreisigen Segment (Belina 2017b). So sind die Immobilienpreise in Deutschland seit 2010 um über 30 Prozent angestiegen, in den sieben größten Städten sogar um 80 Prozent^[1] (Deutsche Bundesbank 2018). Gleichzeitig sind die Neuvermietungspreise um 25 Prozent respektive in den sieben Großstädten um 40 Prozent angestiegen (ebd.) und die Mietbelastung übersteigt in vielen Haushalten mehr als 30 Prozent des Einkommens. Dadurch verschärft sich die Versorgungslücke im Bereich des städtischen Wohnens, und in Deutschlands Großstädten fehlen bis zu zwei Millionen bezahlbare Wohnungen (Holm et al. 2018: 10, 84). Den regulatorischen Rahmen für diese Entwicklung setzte eine politisch unterstützte Finanzialisierung des nationalen Immobilienmarktes in den vergangenen dreißig Jahren. Dabei wurden kommunale Steuerungsmöglichkeiten aus der Hand gegeben, die soziale Wohnraumförderung marktförmiger gestaltet und Eintrittsbarrieren für internationales Kapital abgebaut (Schönig/Kadi/Schipper 2017, Kockelkorn 2017).

Die Zuspitzung der neoliberalen Wohnraumpolitik und die damit verbundenen Konflikte führen zum verstärkten Aufkommen einer neuen Wohnungsfrage. In deren Rahmen fordern stadt- und mietenpolitischen Initiativen eine Abkehr von der neoliberalen Wohnraumversorgung und formulieren konkrete Vorschläge für sozial-orientierte Alternativen. Diese Forderungen und Vorschläge werden partiell von politischen Akteur_innen aufgegriffen, die versuchen, über die Rekommunalisierung von Wohnraum, der Re-Regulierung von Mietrecht und städtebaulichen Restriktionen gegen Verdrängung und steigende Mieten zu intervenieren (Vollmer 2018, Schönig/Kadi/Schipper 2017). Im Anschluss an diese Entwicklung wird innerhalb der kritischen Stadtforschung unter dem Stichwort neue Wohnungsfrage aktuell diskutiert, wie wirksam die dabei angewendeten Instrumente sind und ob es sich aktuell um eine wirkliche Abkehr vom neoliberalen Paradigma der Wohnraumversorgung handelt. Dabei können Anne Vogelpohl und Tino Buchholz (2017), Lisa Vollmer und Justin Kadi (2018), Sebastian Schipper (2017) sowie Joscha Metzger und Schipper (2017) für die Fallbeispiele Hamburg, Berlin, Wien und Frankfurt am Main zwar Abweichungen „vom bisherigen Mainstream aus Deregulierung, Privatisierung und Vermarktlichung von Wohnraum“ (Schipper/Metzger 2017: 203) ausmachen. Allerdings „bleiben sie doch punktuell und beschränkt“ und eine „radikale Abwendung und Restrukturierung des Wohnungsbestands im Sinne eines bezahlbaren, marktfernen und demokratisch organisierten Systems erscheint mit den bisher ergriffenen Maßnahmen nicht möglich“ (Vollmer/Kadi 2018). Während nach Metzger und Schipper „die einzelnen Ansätze nur in seltenen Fällen mit einer

kapitalistischen Verwertungslogik brechen“ (2017: 203), stellen Vogelpohl und Buchholz heraus, dass „[t]he primacy of property rights as a civil right is contested (not only in Hamburg)“ (2017: 14). Auch an dem Beispiel Hamburg argumentierend, kommt Moritz Rinn zu dem Ergebnis, dass die skizzierten Politiken „nicht in einer einfachen Opposition zu unternehmerisch-neoliberalen stehen, sondern dass beide normativ-strategische Grundlagen teilen, die einen ‚Urbanismus der Ungleichheit‘ konstituieren“ (Rinn 2018: 10).

3. Postneoliberalisierung der Wohnraumversorgung

Innerhalb dieser Diskussion kann das Konzept der Postneoliberalisierung als Referenz für die Abkehr von der hegemonialen neoliberalen Stadtpolitik dienen. Allgemein wird sich unter dem Begriff seit einigen Jahren mit der Suche nach Alternativen zur Neoliberalisierung auseinandergesetzt. Angestoßen durch einen politischen Linksruck in Lateinamerika in den 1990er Jahren, wird im Zuge sich vertiefender Krisenprozesse des neoliberalen Finanzmarktkapitalismus, dem zunehmenden Legitimitätsverlust politischer Institutionen und von nicht-gelösten ökologischen Problemen in den letzten Jahren auch vermehrt in Europa und den USA die Frage nach Alternativen zur marktförmigen Vergesellschaftung aufgeworfen (u.a. Brand/Sekler 2009, Elwood et al. 2016, Schipper 2017).

Der eher politischen Verwendung des Begriffs als Gegenpol zur Neoliberalisierung steht ein analytischer Begriff gegenüber, der nicht das Ende der Neoliberalisierung verkündet „but its more or less intensive shaping – that is to break with some characteristics while maintaining others“ (Brand 2016: 583). Postneoliberalisierung dient damit als „offener Suchbegriff um Verschiebungen und Brüche sowie gegenhegemoniale politische Strategien aufzuspüren, die über neoliberale Rationalitäten und Praktiken hinausweisen“ (Schipper 2017: 7). Dabei ist Postneoliberalisierung kein einheitlicher Prozess, sondern „has to be considered as under construction, as constructed by many postneoliberalisms“ (Sekler 2009: 62f.) als verschiedene Ansätze, die sich in Akteur_innen, Aushandlungsfeldern, Strategien und Praktiken unterscheiden.

Zur Untersuchung postneoliberaler Transformationsprozesse und deren gegenhegemonialer Potenziale skizzieren Neil Brenner, Jamie Peck und Nik Theodore (2010) drei verschiedene Analyseebenen: (1) Kontextspezifische und lokal begrenzte regulatorische Experimente, die in Opposition zu neoliberalen Politiken stehen, wie etwa redistributive, markteinschränkende oder dekommodifizierende Maßnahmen, (2) der Aufbau von Netzwerken und Bündnissen, in denen gegen-neoliberale Formen der Wissensproduktion, des *Policy*-Transfers und der Institutionalisierung zwischen verschiedenen Akteur_innen (soziale Bewegungen, Parteien, Regierungen) und Skalen (lokal bis national) zirkulieren sowie verbreitet werden und (3) die Modifizierung (trans-)nationaler „*rule regimes*“ und supranationaler politischer Institutionen (ebd.: 335).

Mit Bezug zur Wohnungspolitik fasst Schipper unter dem Begriff postneoliberal „sämtliche Praktiken, die den Warencharakter des Wohnens einschränken“ (Schipper 2017: 8) zusammen. Unter solche Praktiken fallen die Ausweitung eines nicht-gewinnorientierten Wohnungssektors, die

Vergesellschaftung von Wohnraum oder der Ausbau von mietrechtlichen und wohnungspolitischen Werkzeugen zur Einschränkung von Spekulation und Renditeinteressen (ebd.). Diese Praktiken können auf verschiedenen *scales* der Politik, von der Bundesgesetzgebung bis zu Verordnungen auf Bezirksebene angewendet werden. Darüber hinaus sind aber auch kollektive Akteur_innen der Zivilgesellschaft wie etwa Genossenschaften oder *community land trusts* relevant (Balmer/Bernet 2015, Horlitz 2017).

4. Fallstudie Milieuschutz und Vorkaufsrecht in Berlin Friedrichshain-Kreuzberg

Die skizzierte politisch unterstützte Finanzialisierung von Wohnraum wird am Beispiel Berlins deutlich. War die Stadt in der Nachwendezeit durch günstige Mieten, viel Leerstand und eine starke Regulation der Wohnungsversorgung durch hohe Bestände in der öffentlichen Hand und an Förderprogramme geknüpfte Neubauaktivitäten geprägt, hat sich dieses Bild ab Ende der neunziger Jahre gewandelt (Schönig et al. 2017: 38). Durch die Privatisierung von 220.000 Sozialwohnungen, die Beendigung der sozialen Wohnungsbauförderung und weitere baurechtliche Liberalisierungen wie die Aufhebung des Zweckentfremdungsverbots, kam es seit 2007 zu drastischen Mietsteigerungen (ebd.). Aktuell liegt die mittlere Angebotskaltmiete bei knapp 10 Euro pro Quadratmeter (BerlinHyp 2018). Auch der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg hat sich längst „vom Arbeiterviertel zum Boomquartier“ (ebd.: 62) gewandelt und weist aktuell im Durchschnitt sogar knapp 12 Euro Angebotskaltmiete auf, im oberen Preissegment bis zu 19 Euro pro Quadratmeter. Gleichzeitig gibt es eine Vielzahl prekarisierter Haushalte, die sich nur aufgrund alter Mietverträge das Wohnen in diesem Quartier noch leisten können (ebd.).

Seit Jahren kämpfen außerparlamentarische Initiativen gegen diese Entwicklungen aus Privatisierungen, Mietsteigerungen und Verdrängungen, und infolge dieser Proteste und dem Druck von der Straße wurde das Thema Wohnungspolitik auf die politische Agenda übertragen (Vollmer 2015: 56ff.). Bei den Landtags- und Bezirkswahlen im Jahr 2016 war die Wohnungsfrage ein entscheidendes Wahlkampfthema, und im rot-rot-grünen Koalitionsvertrag auf Landesebene wurden die Ausweitungen von Mietrechten, die Erhöhung der kommunalen Wohnungsbestände auf mindestens 400.000 Wohnungen durch Neubau und Ankauf, die gezielte Unterstützung von Wohnungsbaugenossenschaften und die Ausweitung der Wohnungsbauförderung festgeschrieben (SPD/DIE LINKE/ BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN 2016). Auf Bezirksebene wurden die Grünen in Friedrichshain-Kreuzberg stärkste Kraft, auch hier waren die Forderungen nach einer gemeinwohlorientierten Wohnungspolitik, der Unterbindung der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen und dem Einsatz des Vorkaufsrechts zentral. Personell wurde mit Florian Schmidt ein stadtpolitischer Aktivist als Bezirksstadtrat für Bauen und Planung eingesetzt, welcher unter dem Motto „Wir kaufen den Kiez zurück“ ankündigte, Wohnungen im großen Maßstab (re-)kommunalisieren zu wollen (Fabricius 2017). Neben dem Neubau gemeinwohlorientierter Wohnungsbestände kommt dabei dem Erhalt von bezahlbarem Wohnraum und der Eindämmung von Immobilienspekulation eine

vordergründige Rolle zu. Wichtige Werkzeuge für die Umsetzung dieser Ziele sind die sozialen Erhaltungsverordnungen, auch Milieuschutz genannt, sowie das Vorkaufsrecht in sozialen Erhaltungsgebieten.

Mit den Verordnungen zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart (BauGB § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1) und dem Schutz der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung im Gebiet (BauGB § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2) sollen übermäßig teure Modernisierungen abgewendet und so Verdrängungsprozessen aktiv entgegenwirkt werden (BFK 2019). Angewendet werden diese Paragraphen in Berlin bereits seit Anfang der 1990er Jahre. So wurden zwischen 1991 und 2001 bereits 18 Gebiete unter Milieuschutzverordnungen gestellt, was etwa sechs Prozent der Berliner Gesamtbevölkerung betraf (Geßner 2008: 43). Ebenso kann, auf Grundlage einer 2015 erlassenen Verordnung, in sozialen Erhaltungsgebieten die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen unterbunden und eine grundbuchliche Aufteilung eines Mietshauses nur unter bestimmten Voraussetzungen gestattet werden (BFK 2019).

Mit dem Beschluss zur Ausübung des Vorkaufsrechtes vom 27. September 2016 hat der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg eine weitere Verordnung zum Schutz vor Verdrängung auf den Weg gebracht. Danach wird der Bezirk in sozialen Erhaltungsgebieten das Vorkaufsrecht gemäß Paragraph 24 Abs. 1 S. 1 Nr. 4 BauGB gegenüber dem_ der eigentlichen Käufer_in verstärkt geltend machen, um „mietwirksame Bau- und Modernisierungsmaßnahmen sowie die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen durch den Ankauf effektiver beschränken“ (BFK 2016) zu können. Die Ausübung des Vorkaufsrechts erfolgt im Regelfall zugunsten einer dritten Partei, zum Beispiel Wohnungsbaugesellschaften, Genossenschaften oder gemeinnützige Stiftungen, die sich vertraglich gegenüber dem Bezirk verpflichten, das Objekt hinlänglich der Erhaltungsziele des Gebiets im Bestand zu halten[2]. Der_ die Käufer_in kann den Vorkauf abwenden, indem eine vertragliche Verpflichtung zur Nutzung des Grundstücks oder der Immobilie gemäß den Erhaltungszielen festgeschrieben wird (BauGB § 27a Abs. 1). Sollte der ursprüngliche Verkaufswert weit über Verkehrswert liegen, kann dieser vom Bezirk herabgesetzt werden (BauGB§ 28 Abs. 3).

Die Analyse der Praxistauglichkeit der skizzierten Instrumente zur Dekommodifizierung von Wohnraum wird auf Basis einer qualitativen Inhaltsanalyse (Mayring 2015) von ausgewählten Texten aus Medien, Politik und sozialen Bewegungen mit Bezug zur Wohnungspolitik in Friedrichshain-Kreuzberg im Zeitraum von Anfang Januar 2017 bis Ende Juli 2018 durchgeführt. Die Methode soll einen akteursübergreifenden Überblick zur Thematik ermöglichen, um anhand der gewonnenen Informationen die Anwendung von Milieuschutz und Vorkaufsrecht zu rekonstruieren. Die strukturierende Kategorisierung ermöglicht eine Reduzierung des untersuchten Materials auf eine für die Fragestellungen relevante Informationsbasis[3] (ebd.: 103).

Allgemein wurde das Medium Tageszeitung im Sinne eines Informationsträgers und Kommunikationsmediums als Untersuchungsgegenstand ausgewählt, welches Aufschlüsse über Entwicklungen im Kontext der aufgeworfenen Fragestellung ermöglicht. Konkret wurden für die Analyse Artikel aus dem Online-Archiv des Berliner *Tagesspiegel* (TS) untersucht. Der liberal-konservative *Tagesspiegel* ist die auflagenstärkste Tageszeitung der Hauptstadt (ca. 110.000 Exemplare) und gehört wie die Zeit, das

Handelsblatt und die Wirtschaftswoche zur DvH Medien GmbH (Eurotopicsy 2018). Anhand der Stichworte *Wohnung*, *Vorkaufsrecht*, *Milieuschutz* und *Florian Schmidt* wurden 203 Artikel aus dem Online-Archiv zusammengetragen und analysiert. Über die Begriffe sollte zum einen generell das Thema Wohnungspolitik abgedeckt werden, zum anderen aber auch der Fokussierung auf die Untersuchungsgegenstände Rechnung getragen werden.

Weiterhin sind Blog-Veröffentlichungen der Nachbarschaftsinitiative Bizim Kiez (BK) in die Analyse einbezogen worden. Bizim Kiez hat sich im Sommer 2015 zunächst im Zuge einer Kampagne gegen die Verdrängung eines Gewerbetreibenden in Kreuzberg gegründet, und sich darüber hinaus zu einer mietenpolitischen Initiative verstetigt, die sich über öffentliche Aktionen, gemeinsame Wissensproduktion, Selbsthilfe und Selbstermächtigung gegen Gentrifizierungs- und Verdrängungsprozesse im Wrangelkiez engagiert. Die Ausweitung und konsequente Umsetzung des Milieuschutzes gehören zu den Forderungen von Bizim Kiez (BK 30.10.2015). Ergänzend zu den Artikeln des *Tagesspiegels* und der Blog-Einträge von Bizim Kiez wurden Pressemitteilungen des Bezirks Friedrichshain-Kreuzberg in das Untersuchungskorpus eingepflegt.

Zu bedenken ist bei diesem methodischen Setting und vor allem bei der qualitativen Inhaltsanalyse von Tageszeitungen, dass die Methode primär deskriptiv ausgerichtet ist, und diese zu einer „ontologischen und epistemologischen Naivität“ verleiten kann (Schreier 2013: 181). Die Frage nach der Produktion und Reproduktion von Herrschafts- und Machtverhältnissen durch Massenmedien (inklusive der Frage ‚was wird nicht gesagt und wer kommt nicht zu Wort?‘) bleibt unangetastet. Dieser Problemstellung soll zum einen mit der Erweiterung des Untersuchungsmaterials um bestimmte Akteursgruppen begegnet werden. Über diese Verschneidung von Perspektiven verschiedener Akteur_innen können unterschiedlich interpretierte Sachverhalte gegenübergestellt und verglichen werden. Zum anderen werden die gewonnenen Informationen an theoretische Konzepte rückgekoppelt und vor dem Hintergrund gesellschaftlicher Kräfteverhältnisse interpretiert.

5. Akteur_innen in der Anwendung von Milieuschutz und Vorkaufsrecht im Bezirk

In der Umsetzung von Milieuschutz und Vorkaufsrecht im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg sind verschiedene Akteur_innen aus Politik, Wirtschaft, Zivilgesellschaft und sozialen Bewegungen auf unterschiedlichen *scales* involviert, die teilweise konträre Interessen verfolgen und um die Einschreibung ihrer Interessen in die Staatsapparate kämpfen. Auf der regionalen und lokalen Politikebene finden sich nach dem Wahljahr 2016 der neu gewählte rot-rot-grüne Senat Berlins und der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg[4], in dem die Grünen zum dritten Mal in Folge stärkste Partei wurden. Mit Blick auf die Koalitionsvereinbarung des Senats und der darin zentralen Stellung stadtpolitischer Themen, finden sich Einschreibungen mietenpolitischer Bewegungen und deren Forderungen auf lokalstaatlichem Terrain wieder. In der Vereinbarung ist die weitere Ausweisung von sozialen Erhaltungsgebieten und die verstärkte Nutzung der Vorkaufrechte nach Baugesetzbuch vorrangig

durch den Ankauf zugunsten landeseigener Wohnungsbaugesellschaften sowie die Bereitstellung von Verfahren und finanziellen Ressourcen zur Entwicklung einer wirksamen Ausübungspraxis durch die Bezirke festgelegt (SPD/DIE LINKE/ BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN 2016: 23). Bis zum Jahr 2021 will der Senat 55.000 zusätzliche Wohnungen in kommunalen Besitz überführen, davon mindestens 30.000 Neubauwohnungen, den Rest durch Aufstockung des Bestands. Die Finanzierung soll durch die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften selbst erfolgen, die 2016 einen Überschuss von 300 Millionen Euro erwirtschaftet haben (TS 17.8.2017). Zur Unterstützung der Wissensproduktion hat auf Einladung des Bezirksamtes Friedrichshain-Kreuzberg im Dezember 2016 eine Fachtagung zur „Ausübung des Vorkaufrechts in sozialen Erhaltungsgebieten“ mit Vertreter_innen aus Senat, Bezirk, landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften und dem Miethäusersyndikat stattgefunden, um die Praxis des Vorkaufrechts zu reflektieren und die Rahmenbedingungen zur Ausübung zu verbessern (BFK 20.4.2017).

Gleichzeitig kommt es im Verhältnis von Senat und Bezirk, beziehungsweise zwischen den verschiedenen Koalitionsparteien, zu Problemen und Interessenskonflikten. In einer im Januar 2018 verfassten Resolution übt die Berliner SPD-Fraktion scharfe Kritik an der Linken-Stadtentwicklungssenatorin Lompscher. Diese konzentrierte sich zu sehr auf den Ankauf von Bestand und öffentliche Unternehmen, obwohl es einer klaren Priorität für den Neubau bedürfe, der wiederum zu 90 Prozent auf private Unternehmen und Bauträger entfalle (TS 20.1.2018). An diese Kritik schließen sich auch zentrale Verantwortliche der Immobilienbranche wie etwa der Berliner Landesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen an, die ein destruktives Bauklima beklagen (TS 18.5.2018). Darin offenbart sich die enge Verwobenheit zwischen der Berliner SPD und der Bau- und Immobilienwirtschaft, die in der Vergangenheit als Teil einer „Immobilienverwertungscoalition“ die neoliberal-urbane Umstrukturierung (mit-)forcierte (Holm 2011: 94).

Für Oppositionsparteien, Wohnungseigentümer_innen und private Investor_innen gelten Erhaltungsgebiete und kommunaler Ankauf als Klientel-Politik, die durch die Vernachlässigung von Neubau und die Verknappung von Flächen zu schneller steigenden Preisen führe (TS 17.8.2017). Weiterhin kommt es auf Bundesebene zu Konflikten mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA), deren gesetzlich festgeschriebene Aufgabe die Verwaltung der Immobilien des Bundes nach ökonomischen Grundsätzen ist. Beim Verkauf von Immobilien bevorzugt die BImA immer wieder private – auch für Spekulation bekannte – Investor_innen gegenüber kommunalen Unternehmen, und bei Neuvermietungen werden vermehrt die ortsüblichen Vergleichsmieten überschritten (TS 11.4.2017).

Bei Mieter_innen und stadtpolitischen Initiativen fällt das breite Wissen um die behandelten Instrumente auf. So wenden sich Mieter_innen eines zum Verkauf stehenden Hauses an die Stadt senatorin Lompscher mit der Forderung „diese Werkzeuge und Ihre Kompetenz dazu [zu nutzen], uns davor zu bewahren, Spekulationsobjekte zu werden!“ (BK 3.7.2017). Dabei treten Bewohner_innen keineswegs als reine Bittsteller_innen auf, sondern fordern und überprüfen auch die konsequente Anwendung der Verordnungen durch den Bezirk, wie in einem Bericht von Bizim Kiez (BK 20.11.2017) zu einem Vorfall am Görlitzer Park deutlich wird:

„Die Bauwerk Immobilien GmbH hat im Haus Görlitzer Straße 46/ Falckensteinstraße 24 gegen den Milieuschutz verstoßen. Der Bezirk verhängt nach großer Hartnäckigkeit aktiver Kiezbewohner_innen zum ersten Mal Sanktionen. Es könnte der Beginn einer Kehrtwende in der Praxis des Bezirks gegenüber Immobilienfirmen sein. Ohne zivilgesellschaftliches Engagement und Druck aus dem Kiez wäre das nicht passiert.“

In diesem Fall hat die Firma ungenehmigt Wohn- und Gewerberäume zusammengelegt und mit der Vermietung als reinen Gewerberaum gegen die Milieuschutzaufgaben verstoßen. Über längere Zeit wurden den Hinweisen durch Anwohner_innen vom Bezirk nicht nachgegangen, dann aber mit einer Nutzungsuntersagung als Gewerbe reagiert. Die Positionen einiger Initiativen schreiben sich in die aktuelle politische Bezirkskonstellation ein, und es entstehen Verbindungen zwischen parlamentarischen und außerparlamentarischen Akteur_innen:

„Deshalb kämpfen auch Initiativen wie Kotti & Co oder Bizim-Kiez so engagiert für deren [der Sozialwohnungen am Kottbusser Tor] Erhaltung und das schon seit Jahren mit Sitzstreiks, Mails, Gesprächen und Aktionen. Die sind sehr gut vernetzt, bis hinein in die neue Anstalt öffentlichen Rechts für den öffentlichen Wohnungsbestand.“ (Schmidt zit. nach TS 13.4.2017)

In diesem Austausch finden sich Momente der Konstitution neuer lokaler Netzwerke, in denen alternatives gegen-neoliberales Wissen erzeugt, transferiert und teilweise auch institutionalisiert wird. Dies äußert sich in der Aktivierung und Organisierung von Mieter_innen in Bündnissen und Initiativen und weitergehend in der Einschreibung mietenpolitischer Forderungen in den lokalen Staatsapparat.

Gleichzeitig kommt es auch immer wieder zu Konflikten zwischen den Bewegungsakteuren und der Politik, etwa über eine inkonsequente Anwendung von Milieuschutz und Vorkauf durch den Bezirk, aber auch über andere Themen mit stadtpolitischen Bezug, beispielsweise der Zwangsräumung von Wohnungen, Räumungen von besetzten Häusern oder der fehlenden Reform des sozialen Wohnungsbaus (BK 8.9.2017, BK 17.12.2017). Zudem sind die stadtpolitischen Gruppen und Bewohner_inneninitiativen nicht als homogener Block zu betrachten, vielmehr unterscheiden sich die vielen Bewegungen durch die Zusammensetzung, Ziele und das Verhältnis zur parlamentarischen Politik (TS 26.11.2017).

6. Anwendung von Milieuschutz und Vorkaufsrecht in Friedrichshain-Kreuzberg

Ob Milieuschutz und das Vorkaufsrecht wirklich geeignet sind, um „den Kiez zurückzukaufen“, in welchem Umfang damit zur Dekommodifizierung von Wohnraum beigetragen wird und welche Konfliktfelder sich daraus ergeben, wird im Folgenden aufgeschlüsselt.

Insgesamt fallen zwölf Gebiete im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg unter soziale Erhaltungsverordnungen zum Schutz der Zusammensetzung

der Wohnbevölkerung oder der Erhaltung der städtebaulichen Eigenart, darunter Kreuzberg-Nord, Boxhagener Platz und Luisenstadt. Zudem sind für die Gebiete Karl-Marx-Allee/Frankfurt Allee und Ritterstraße Aufstellungsbeschlüsse zur Ausweisung als Erhaltungsgebiete aufgestellt worden. Aktuell leben knapp 60 Prozent der Bewohner_innen im Bezirk in sozialen Erhaltungsgebieten (BFK 26.7.2018), und seit der Anwendung des Vorkaufsrechts sind die Verkäufe von Wohnraum um 40 Prozent zurückgegangen (TS 27.2.2018). Erstmals wurde das Vorkaufsrecht bei der Wrangelstraße 66 (2015) und der Glogauer Straße 3 (2016) angewendet. Es folgten neun weitere Vorkäufe im Jahr 2017[5], zusätzlich wurden elf Abwendungsvereinbarungen mit den Käufer_innen und ein Ankauf durch eine landeseigene Wohnungsbaugesellschaft abgeschlossen, wodurch in diesem Zeitraum insgesamt 814 Wohnungen und 131 Gewerbeeinheiten in kommunalen oder gemeinwohlorientierten Besitz übergegangen sind. In der ersten Hälfte des Jahres 2018 folgten drei Vorkäufe[6] durch landeseigene Wohnungsbaugesellschaften, und in einem Fall[7] wurde das Vorkaufsrecht durch einen privaten Eigentümer ausgeführt, der sich verpflichtend zu den Zielen des Milieuschutzes bekennt (BFK 13.3.2018, BFK 12.4.2018, BFK 8.5.2018). Das erklärte Ziel für 2018 waren, laut Bezirksamt, weitere 1.500 Wohneinheiten mittels Vorkauf und Abwendungsvereinbarungen vor Spekulation zu schützen (BFK 13.3.2018). Dies konnte nicht in vollem Umfang erfüllt werden. So wurden im gesamten Anwendungszeitraum bis Ende 2018 insgesamt über 1400 Wohn- und Gewerbeeinheiten durch das Vorkaufsrecht oder Abwendungsvereinbarungen im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg gedeckt (BFK 19.12.2018).

6.1. Umsetzung in der Praxis

Mit dem Einsatz des Vorkaufsrechts durch den Bezirk wurde in konkreten Fällen Wohnraum dem Weiterverkauf an Investor_innen und einer möglichen Spekulation entzogen. Dabei wurde der praktische Vollzug des Vorkaufs über unterschiedliche Wege und unter Beteiligung verschiedener Akteur_innen umgesetzt.

Im Oktober 2017 wurde das Vorkaufsrecht für die Eckertstraße 15 in Friedrichshain angewendet. Für knapp drei Millionen Euro hat die landeseigene Wohnungsbaugesellschaft Mitte WBM das Haus mit 17 Wohnungen übernommen. Ursprünglicher Kaufinteressent war eine Luxemburger Firma, die nach Recherchen des Bezirksamts Teil eines Firmengeflechts sei, welches gezielt Altbau in Berlin aufkaufen wolle, um diesen aufzuteilen und gewinnbringend weiterzuverkaufen. Die Firma wollte sich nicht auf eine Abwendungsvereinbarung einlassen, wodurch das Vorkaufsrecht wirkte (TS 30.10.2017). Ein ähnliches Vorgehen gab in der Falckenstraße 33, wo die WBM zehn Wohnungen sowie ein Restaurant und Café für 2,9 Millionen Euro im Vorkauf übernommen hat (TS 26.7.2017). In aktuelleren Fällen wurde das Vorkaufsrecht für Wohnhäuser in der Kreuzberger Mariannenstraße 30 und der Friedrichshainer Pintschstraße 14 zu Gunsten der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft Gewobag angewendet (BFK 12.4.2018, BFK 8.5.2018).

Anders gestaltete sich der Fall der Zossener Straße 48 in Kreuzberg. Dort hat der Bezirk im März 2017 das Vorkaufsrecht gegenüber einem Investor

gezogen, der das Haus nach nur zwei Monaten mit einer Wertsteigerung von 800.000 Euro weiterverkaufen wollte. Im Gegensatz zu den zehn anderen Fällen des angewendeten Vorkaufsrechts in diesem Zeitraum, wurde das Grundstück nicht an eine Wohnungsbaugesellschaft, sondern an die gemeinnützige Stiftung „Nord-Süd-Brücken Stiftung“ verkauft. Die Hausbewohner_innen haben die Stiftung eigeninitiativ gefunden und sind dabei bewusst nicht auf die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften zugegangen, da diese ebenfalls profitorientiert seien und über energetische Sanierungen Mieterhöhungen durchsetzten, so eine der Bewohner_innen (TS 26.5.2018). Die Stiftung hat sich zum Kauf der 17 Wohnungen und drei Gewerbeeinheiten für 2,8 Millionen Euro bereit erklärt, und im nächsten Schritt das Objekt per Erbbaurecht an die Mieter_innengemeinschaft weitergegeben. Diese gründete in Zusammenarbeit mit dem Miethäusersyndikat – eine kooperativ und nicht-kommerziell organisierte Beteiligungsgesellschaft zum gemeinschaftlichen Erwerb von Häusern – eine GmbH, um den Grund und Boden per Erbpacht abzubezahlen (BFK 5.12.2017).

Zu Abwendungsvereinbarungen mit den privaten Investoren kam es unter anderem in der Gneisenaustraße 6 und der Oranienstraße 36. In diesen Fällen verpflichteten sich die Käufer_innen zum Verzicht auf Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen oder Luxussanierungen, und damit auch auf überdurchschnittliche Miet- und Preissteigerungen (BFK 30.8.2017, BFK 12.4.2018).

Beim genannten Ankauf handelt es sich um das Neue Kreuzberger Zentrum direkt am Kottbusser Tor. Der Gebäudekomplex mit 295 Sozialwohnungen und 90 Gewerbeeinheiten wurde im Frühjahr 2017 an die private Investorengruppe „Juwel NKZ Projekt GmbH“ verkauft, die mit einem Kaufpreis von 60 Millionen Euro die landeseigene Wohnungsbaugesellschaft Gewobag überbot. Die Sozialbindungen der Wohnungen laufen im Jahr 2024 aus und damit auch die Subventionen des Landes, wodurch starke Mieterhöhungen drohen. Nach dem Verkauf hat der Bezirk angekündigt vom Vorkauf Gebrauch machen zu wollen, beziehungsweise eine Abwendungsvereinbarung ins Spiel gebracht, welche die Umwandlung in Eigentumswohnungen oder den Abriss von Wohnungen verbieten soll. Nach der Ankündigung hat sich der Investor vom Kauf distanziert, worauf die Gewobag als zweithöchste Bieterin den Zuschlag bekam (TS 13.4.2017).

6.2. Probleme und Konflikte

Die Umsetzung der Werkzeuge läuft keinesfalls problem- oder reibungsfrei. Sowohl der noch experimentelle Charakter dieser Politiken als auch die unterschiedlichen Interessen der involvierten Akteur_innen führen zu regelmäßig auftretenden Konflikten in der Anwendung. So konstatiert Bizim Kiez in einem Bericht zu einer Diskussionsveranstaltung zwischen Baustadtrat Schmidt und Kreuzberger Anwohner_innen „[d]ie Handhabung des Vorkaufsrechts läuft noch nicht rund“ (BK 1.9.2017). Dabei wird kritisiert, dass der Informationsfluss über den jeweiligen Verfahrensstand zwischen Mieter_innen und Bezirk nur schlecht funktioniert und der Pool an möglichen dritten Käufer_innen zu klein ist. So sind in den Vorkäufen in Friedrichshain-Kreuzberg drei der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften aktiv

geworden, und in nur einem Fall ist eine gemeinwohlorientierte Stiftung als Käuferin eingetreten. Zentrales Problem ist die knappe Frist für das kommunale Vorkaufsrecht, die nur zwei Monate Zeit lässt, um ein Wertgutachten für das Objekt zu erstellen und eine_n geeignete_n Partner_in für die Übernahme zu finden. Diese Frist ist im Baugesetzbuch festgeschrieben und kann somit nur auf Bundesebene geändert werden. Zudem haben die Bezirke mit fehlender Expertise sowie mit mangelnden finanziellen und personellen Ressourcen zu kämpfen (TS 5.5.2017). Diese Situation wurde verschärft mit der vom Senat durchgeführten Streichung von Bezirksstellen, die für die Überprüfung und Umsetzung von Auflagen in Milieuschutzgebieten zuständig waren. Die Stellen waren über eine 2015 gewährte Anschubfinanzierung zur Einführung der Umwandlungsverordnung gedeckt, die allerdings auf zwei Jahre befristet war (TS 15.3.2018). Verschiedene Initiativen fordern deshalb ein unabhängiges Projektmanagement, welches den Kontakt zu den Bewohner_innen sucht und die gemeinwohlorientierte Wohnraumentwicklung mittels Vorkaufsrecht umsetzt (BK 6.7.2017).

Ein ebenfalls auf Bundesebene angesiedeltes Problem ist der Paragraph 172 Abs. 4 Satz 3 Nr. 6 BGB, auch „Schlupfkrater“ genannt (BK 1.11.2017). Dieser besagt, dass eine Umwandlung in Wohneigentum Rechtsgültigkeit besitzt, wenn „sich der Eigentümer verpflichtet, innerhalb von sieben Jahren ab der Begründung von Wohnungseigentum Wohnungen nur an die Mieter zu veräußern“ (BauGB § 172 Abs. 4 Satz 3 Nr. 6). Anschließend kann der_die Eigentümer_in mit einer Frist von fünf Jahren den Mieter_innen wegen Eigenbedarf kündigen. Darüber kann das Umwandlungsverbot in Milieuschutzgebieten außer Kraft gesetzt werden, die Bezirke sind gezwungen, das Eigentum nach Ablauf der Fristen zu genehmigen. In der Praxis werden die Mieter_innen oftmals nicht über die Umwandlung in Kenntnis gesetzt, sodass sie ein Kaufinteresse nicht wahrnehmen können. Von Politik und Initiativen wird kritisiert, dass dies ein Einfallstor für Entmietungspraktiken und Leerstandverwaltung ist (BK 8.9.2017). Ein Antrag des Landes Berlin, diese Regelung ersatzlos aus dem Baugesetzbuch zu streichen, fand keine Unterstützung im Bundesrat (Lompscher 2017). Ähnlich verhält es sich mit den sogenannten Share-Deals, in denen nicht das Haus verkauft wird, sondern die Firma, welcher das Haus gehört. Das Haus wechselt so nicht offiziell den_die Besitzer_in – Eigentümerin bleibt die Firma – wodurch das Vorkaufsrecht ausgehebelt und gleichzeitig die Grunderwerbsteuer umgangen wird (BK 25.7.2018).

Ein drittes juristisches Problemfeld eröffnet sich im Konflikt mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA). Diese hat in Tempelhof-Schöneberg eine Immobilie für 7,8 Millionen Euro an einen privaten Investor verkauft. Der Bezirk hat das Vorkaufsrecht geltend gemacht und den Verkehrswert auf 6,32 Millionen Euro herabgesetzt, worauf die Bundesanstalt vor dem Landesgericht geklagt hat. Das Gericht hat der BImA mit der Begründung Recht gegeben, dass zum einen der Verkaufswert nur 23 Prozent über dem Verkehrswert liegt und nicht spekulativ hoch ist. Zum anderen sei die Veräußerung mit der Flächenausschreibung im Bebauungsplan vereinbart, wohinter die Einhaltung der Erhaltungsverordnung zurückgestellt werden könne (TS 23.3.2017). Unterstreicht der erste Teil der Begründung die fehlende Ausarbeitung des Vorkaufsrechts, kann der zweite Teil weitreichende

Folgen für das Vorkaufsrecht haben. Damit unterliegen Grundstücke und Immobilien, die in einem Gebiet mit festgesetztem Bebauungsplan liegen, de facto nicht mehr dem Vorkaufsrecht. Der Senat hat gegen das Urteil Berufung eingelegt und der Ausgang des Rechtsstreits könnte ein Musterurteil für die Anwendung des Vorkaufsrechts darstellen (BFK 9.11.2017).

Neben Problemen der Finanzierung, stehen also vor allem Gesetzgebungen und Institutionen auf der Bundesebene einer reibungsfreieren Anwendung des Vorkaufsrechts im Weg. Die Forderungen von Mieter_innenbewegungen wurden teilweise bis in die Senatsebene eingeschrieben, z. B. die Abschaffung des ‚Schlupfkraters‘, sind dann aber auf Bundesebene abgeblockt worden. Die Bewegungen und die lokalen und regionalen Politikebenen konnten bis dato nicht modifizierend auf national wirkende Staatsapparate wirken.

7. Milieuschutz und Vorkaufsrecht als postneoliberale Experimente

In Rückbezug auf die Analyseebenen von Brenner, Peck und Theodore (2010: 335), die hinsichtlich der Suche nach postneoliberalen Prozessen zwischen (1) lokal begrenzten regulatorischen Experimenten, (2) der Zirkulation der Experimente und alternative Wissensproduktion über neu entstehende Netzwerke und (3) der Modifizierung (trans-)nationaler Regime, Rechtssysteme und Institutionen unterscheiden, kann die Anwendung von Milieuschutz und Vorkaufsrecht als lokales postneoliberales Experiment gefasst werden. Dies geht einher mit der Entstehung neuer Netzwerke, in denen alternatives Wissen produziert und zirkuliert wird. Limitiert wird die Anwendung und Verbreitung durch politische und gesetzliche Verhärtungen auf der nationalen Ebene, die bis dato noch nicht durchbrochen werden konnten.

Zielsetzung und Umsetzung der Instrumente sind eng mit der politischen und personellen Konstellation im Untersuchungsgebiet verknüpft. Das ist Ergebnis einer materiellen Verdichtung von sich verändernden Kräfteverhältnissen in Bezirk und Senat (Poulantzas 2002 [1978]: 167), in der Mieter_innenbewegungen und stadtpolitische Gruppen ihre kollektiven subalternen Interessen einer bedürfnisorientierten Wohnraumversorgung, „in gebrochener, den Apparaten entsprechender Form“ (ebd.: 161), in den lokalstaatlichen Apparat einschreiben konnten[8]. Die damit errungenen materiellen Kompromisse stehen im Widerspruch zu den Interessen anderer (Klassen-) Fraktionen und werden von diesen kontestiert, sowohl von Teilen der SPD als Senatskoalitionspartei, der politischen Opposition, der Immobilienwirtschaft und der BImA, die als Teile einer „Immobilienverwertungscoalition“ (Holm 2011: 94) neoliberale Stadtpolitiken fortführen wollen.

Mit Blick auf die Reichweite der Maßnahme muss kritisch angemerkt werden, dass die Anwendungen mit einem hohen Aufwand personeller und finanzieller Ressourcen verbunden sind. Zudem konzentriert sich die Umsetzung von Vorkäufen stark in Friedrichshain-Kreuzberg, wobei sich die Instrumente langsam auf die anderen Bezirke übertragen (TS 6.11.2018, Scheel 2018)[9]. Durch die Anwendungen konnten zwar mehrere hundert Wohneinheiten vor einer möglichen Spekulation geschützt werden, es wurde aber weder eine sozialräumliche Transformation umgekehrt, noch neuer Wohnraum geschaffen. Milieuschutz und Vorkaufsrecht allein bilden also

keine Lösung für die aktuell 310.000 fehlenden, bezahlbaren Wohnungen in Berlin (Holm et al. 2018: 72).

Bemerkenswert ist die Entstehung neuer Netzwerke einer alternativen Wissensproduktion, die aus dem Austausch zwischen sozialen Bewegungen, Betroffenen sowie der (lokalen) Politik hervorgehen. Viele Mieter_innen wissen um Milieuschutz und Vorkaufsrecht und die Rechte, die ihnen dadurch verschafft werden können. Gleichzeitig bauen die Mieter_inneninitiativen Druck von unten auf die Politik auf, um die konsequente Anwendung einzufordern, und generieren Wissen über die Probleme und Begrenzungen in der Praxis. So können stadtpolitische Bündnisse und Recht auf Stadt-Netzwerke potentielle Träger_innen und Multiplikator_innen sein, um das Wissen und die Erfahrungen dieser Politiken zu verbreiten. Gerade vor dem Hinblick der zunehmenden Ausweisung von Milieuschutzgebieten auch in anderen Städten (Vogelpohl 2017, Buri 2015), erscheint die verstärkte Anwendung von Vorkäufen als anstrebenswertes realpolitisches Ziel.

Begrenzungen in der Durchsetzungsfähigkeit der postneoliberalen Instrumente liegen auf der Bundesebene. Dort stehen verhärtete gesetzliche Verordnungen des Baugesetzbuchs und die renditeorientierte Politik der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben einer konsequenteren Anwendung im Weg, sodass Immobilienunternehmen weiter „Wirtschaft machen, und das trotz Politik“ (Geschäftsleitung Berliner Immobilienkonzern CG Gruppe, TS 13.2.2017) und entgegen der lokalstaatlichen Restriktionen, ihre Interessen über rechtliche ‚Schlupflöcher‘ verwerten können. Weitere Regelungen wie die Wiedereinführung der Wohnungsgemeinnützigkeit, die Reformierung des Mietspiegels sowie eine verpflichtende Wirkung des Mietspiegels liegen ebenfalls auf Bundesebene, finden aber keine Resonanz in der aktuellen Großen Koalition (BK 15.1.2018). Ein möglicher Grund findet sich darin, dass sich, im Gegensatz zur lokalen Ebene, erst jüngst bundesweite Strukturen bildeten, die kollektive Forderungen nach bedürfnisorientierter Wohnraumversorgung artikulieren. Erste Konturen eines solchen bundesweiten Projekts lassen sich im alternativen Wohngipfel erkennen, der im September 2018, parallel zum Wohngipfel der Bundesregierung, von mieten- und wohnungspolitischen Initiativen, Gewerkschaften, Sozialverbänden und Mieter_innenvereinen ausgerichtet wurde (Berliner Mieterverein 2018).

Darüber hinaus bleibt mit Blick auf die strategische Selektivität des Staates festzuhalten, dass „bestimmte Staatsformen einige Strategien gegenüber anderen, den Zugang einiger Kräfte gegenüber anderen bevorzugen“ (Jessop 1990: 10) und so gefiltert wird, was auf staatlichem Terrain Resonanz findet. Die Blockaden postneoliberaler Maßnahmen auf der Bundesebene sind demnach Ergebnis einer strukturellen Selektivität des Staatsapparates, in dessen „Machtknoten“ (Poulantzas 2002 [1978]: 167) sich in den letzten Jahrzehnten neoliberale Interessen und (Stadt-)Politiken eingeschrieben und materiell verdichtet haben. In dieser materiellen Verdichtung von Kräfteverhältnissen erfahren neoliberale Strategien Bevorzugung, während abweichenden Politiken der Zugang zum politischen Terrain der nationalen Staatsapparate versperrt werden.

Ebenfalls hat dieses Experiment keine Auswirkung auf die *global rule regimes* und (supra-)nationalen politischen Institutionen. Vielmehr ist die Nachfrage des globalen Kapitals weiterhin ungebrochen. Deutschland

konsolidiert sich in seiner Rolle als sicherer Hafen für Kapitalanlagen in Immobilien, und Berlin wird als „the hottest market in Europe“ zum vierten Mal in Folge zum Investitionsstandort Nr. 1 in Europa erklärt (PWC 2018: 32).

Trotz dieses scheinbaren Übergewichts globaler Kapitaldynamiken und der strategischen Selektivität des Staates offenbart dieses lokale Experiment ein wichtiges Moment der neoliberalen Krisenkonjunktur. Gibt es die Milieuschutzverordnungen in dieser Form auf Bundesebene schon seit über 40 Jahren, wurden diese in der Praxis kaum effektiv eingesetzt (Linde 2011). Erst mit dem Ausübungsbeschluss des Vorkaufsrechts in Kombination mit den Milieuschutzgebieten wurde für Berlin ein scharfes stadtpolitisches Werkzeug geschaffen, um Wohnraum vor spekulativen Marktmechanismen zu schützen. Diese Entwicklungen sind in eine politisch-ideologische Phase einzuordnen, in der sich die Risse in der neoliberalen Hegemonie vertiefen (Oberndorfer 2012). Dieser gegenwärtige Legitimitätsverlust und die von sozialen Bewegungen forcierte Suche nach Alternativen zur neoliberalisierten Wohnraumversorgung führten zu einer lokalen Durchsetzung der untersuchten Instrumente und einer öffentlichen Infragestellung des Eigentumsrechts zugunsten des Rechts auf Wohnen (vgl. Vogelpohl/Buchholz 2017).

8. Wohnungspolitische Kämpfe innerhalb und gegen den Staat

Des Weiteren können die im vorliegenden Artikel untersuchten stadtpolitischen Instrumente als mögliche Mosaikteilchen einer alternativen Wohnraumpolitik konstatiert werden. Diese stellen einen der *many postneoliberalisms* (Sekler 2009) dar, aus denen sich eine gegenhegemoniale Perspektive zur umfassenden ökonomischen Inwertsetzung aller gesellschaftlichen Verhältnisse herausbilden kann. Dabei darf man bei der Suche nach postneoliberalen Strategien der Wohnraumversorgung nicht in die Falle tappen, Verstaatlichung respektive die reine Ausweitung staatlicher Kontrolle als dichotomisch zur Neoliberalisierung zu verstehen und sich auf staatlich-institutionelle Erfolge zu beschränken. Mit Blick auf das Verhältnis gesellschaftlicher Transformationsprozesse zu staatlichen Institutionen betont Joachim Hirsch im Sinne eines radikalen Reformismus (Hirsch 2005: 229ff.), dass der Staat zwar relevant für emanzipatorische Politiken ist, da auch auf dieser Ebene Bedingungen für gesellschaftliche Veränderungsprozesse geschaffen werden, etwa über materielle Umverteilungen. Allerdings müssen emanzipatorische Veränderungen von gesellschaftlichen Bewegungen ausgehen und nicht vom Staat, da dieser eben nicht neutral, sondern kapitalistisch formbestimmt ist.

Rückbindend zu den wohnungspolitischen Entwicklungen in Berlin wird dies an konkreten Punkten offensichtlich. So kann die Rekommunalisierung von Wohnraum unter geänderten politischen Umständen und Kräfteverhältnissen wieder zurückgedreht werden, sodass es nochmalig zu einer Privatisierungswelle kommen kann. Darüber hinaus ist Wohnraum in kommunalen Besitz nicht gleichbedeutend mit preiswerter und bedürfnisorientierter Wohnraumversorgung. Vielmehr haben auch die landeseigenen Wohnungsunternehmen, damals vorgegeben vom Berliner rot-roten Senat, seit den 2000er Jahren eine neoliberale, renditeorientierte Politik verfolgt, die erst unter der aktuellen Senatsregierung ausgebremst wurde.

Zur Vorbeugung eines solchen Szenarios werden im Zusammenhang mit der (Re-)Kommunalisierung von Wohnraum eine Ausweitung der demokratischen Mitbestimmung der Mieter_innen und die stärkere Kontrolle der landeseigenen Wohnungsunternehmen gefordert. In diesem Zuge werden bereits kollektive Organisationsmodelle von nicht-gewinnorientierten Akteur_innen erprobt. So entwickelte etwa ein Zusammenschluss von Mieter_innen (re-)kommunalisierter Wohnungen ein Konzept zur demokratischen Mitbestimmung in Häusern und Siedlungen kommunaler Träger entlang der Bereiche Planung, Verwaltung, Belegung und Besitz (kommunal & selbstverwaltet Wohnen 2018). In der Praxis haben an diesem Konzept beteiligte Häuser wie das Neue Kreuzberger Zentrum oder die Wrangelstraße 66 Mieter_innenräte gegründet, die eine weitreichende Selbstverwaltung der Wohn- und Gewerbeeinheiten unter Trägerschaft der landeseigenen Wohnungsunternehmen anstreben. In dieser Doppelbewegung aus der Dekommodifizierung und Demokratisierung von Wohnen zeigt sich das Potenzial zur Demokratisierung gesellschaftlicher Verhältnisse und die Notwendigkeit, die Auseinandersetzungen um emanzipatorische Alternativen zum Neoliberalismus in „Dialektik“ zwischen Veränderungen staatlich-institutioneller Arrangements und antistaatlicher, gesellschaftlicher Ermächtigung von unten“ (Zelik 2016) und somit „innerhalb und gegen den Staat“ (Hirsch 2013: 107) zu führen.

Dieser Artikel wurde durch Mittel aus dem Open-Access-Fonds des Landes Schleswig-Holstein gefördert.

Endnoten

- [1] Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München und Stuttgart.
- [2] Diese Vorgänge müssen innerhalb einer zweimonatigen Ausübungsfrist zum Abschluss gebracht werden (BauGB § 28 Abs. 2). Findet sich in diesem Zeitraum keine geeignete Partei für den Vorkauf, geht das Objekt an die eigentlichen Interessent_innen.
- [3] Ergänzend zu deduktiv gebildeten Oberkategorien (z. B. Vorkaufsrecht, Milieuschutz, Akteur_innen, Konflikte), wurden entlang des Materials induktiv Unterkategorien und Unter-Unterkategorien zur differenzierten Strukturierung gebildet (z. B. Akteur_innen → Politik → Bezirk, Senat, Bund). Die Kodierung und Strukturierung wurde mithilfe des Programms MAXQDA durchgeführt.
- [4] Äquivalent zur Aufgabe der Gemeinden in Deutschland, liegt die Verantwortung zur Aufstellung von Bauleitplänen in Berlin bei den Bezirken: „Angelegenheiten, für die nach dem Baugesetzbuch die Gemeinde zuständig ist, werden von den Bezirken wahrgenommen, soweit nichts anderes bestimmt ist.“ (AGBauGB §1)
- [5] Zossener Straße 48, Falckensteinstraße 33, Zossener Straße 18, Heimstraße 17, Ebelingstraße 16, Matternstraße 4, Cuvrystraße 44/ 45, Eckertstraße 15, Straßmannstraße 25.
- [6] Proskauer Straße 36, Mariannenstraße 30, Pintschstraße 14.
- [7] Eisenbahnstraße 2-3, Muskauer Straße 10.
- [8] Obwohl Poulantzas von einem Kräfteverhältnis zwischen Klassen und Klassenfraktionen spricht und daher logischerweise auch von den subalternen Lohnabhängigen, bezieht er das Konzept Verdichtung eines Kräfteverhältnisses zentral auf die Organisation der herrschenden Klassen im und durch den Staat. Zur Sicherung der Hegemonie werden Interessen der Subalternen partiell in den Staat integriert, auch gegen Interessen einzelner Kapitalfraktionen (2002 [1978]: 171).

- [9] Stand Oktober 2018 wurde die Hälfte der 32 Vorkäufe in Berlin in Friedrichshain-Kreuzberg umgesetzt (1x Treptow-Köpenick, 4x Mitte, 4x Tempelhof-Schöneberg, 6x Neukölln, 1x Pankow).

Autor_innen

Martin Sarnow ist Stadtgeograph und promoviert zur Produktion urbaner Räume in einer verstetigten Krise in Berlin und Barcelona.
sarnow@geographie.uni-kiel.de

Literatur

- Aalbers, Manuel (2016): *The financialization of housing. A political economy approach.* Oxon/New York: Routledge.
- Aalbers, Manuel / Brett Christophers (2014): Centering housing in political economy. In: *Housing, Theory and Society* 31/4, 373-394.
- Balmer, Ivo / Bernet, Tobias (2015): Housing as a common resource? Decommodification and self-organization in housing – examples from Germany and Switzerland. In: Mary Dellenbaugh / Markus Kip / Majken Bienick / Agnes Katharina Müller / Martin Schwegmann (Hg.), *Urban Commons. Moving Beyond State and Market.* Basel: Birkhäuser, 178-195.
- Balmer, Ivo / Gerber, Jean-David (2017): Why are housing cooperatives successful? Insights from Swiss affordable housing policy. In: *Housing Studies* 33/3, 361-385.
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634).
- Belina, Bernd (2017a): Kapitalistischer Wohnungsbau: Ware, Spekulation, Finanzialisierung. In: Barbara Schöning / Justin Kadi / Sebastian Schipper (Hg.), *Wohnraum für alle? Perspektiven auf Planung, Politik und Architektur.* Bielefeld: transcript, 31-46.
- Belina, Bernd (2017b): Wohnungsbauboom und globale Kapitalverhältnisse. In: *Z – Zeitschrift marxistische Erneuerung* 109, 126-136.
- Berliner Mieterverein (2018): Zusammen gegen Mietenwahnsinn: Alternativer Wohngipfel und Kundgebung vor dem Kanzleramt. URL: <https://www.berliner-mieterverein.de/presse/pressearchiv/pm1831.htm> (letzter Zugriff am 12.12.2018).
- BerlinHyp (2018): *Wohnmarktreport Berlin 2017.* Berlin.
- Brand, Ulrich / Sekler, Nicola (2009): Postneoliberalism – A Beginning Debate. In: *development dialogue*, 51 (Dag Hammarskjöld Foundation).
- Brand, Ulrich (2011): *Post-Neoliberalismus? Aktuelle Konflikte und gegenhegemoniale Strategien.* Hamburg: VSA Verlag.
- Brand, Ulrich (2016): Post-neoliberalism. In: Simon Springer / Kean Birch / Julie MacLeavy (Hg.): *Handbook of Neoliberalism.* New York: Routledge, 569-577.
- Brenner, Neil / Peck, Jamie / Theodore, Nik (2010): After neoliberalization? In: *Globalizations* 7/3, 327-345.
- Buri, Katharina (2015): Milieuschutz deutschlandweit: Bayerische Vorreiter. *MieterMagazin* 7/8. <https://www.berliner-mieterverein.de/magazin/online/mmo715/071533.htm> (letzter Zugriff am 22.5.2018).
- Deutsche Bundesbank (2018): Indikatorensystem zum deutschen Wohnimmobilienmarkt. <https://www.bundesbank.de/de/statistiken/unternehmen-und-private-haushalte/indikatorensystem-wohnmobilienmarkt> (letzter Zugriff am 4.4.2019).
- Elwood, Sarah / Bond, Patrick / Martínez Novo, Carmen / Radcliffe, Sarah (2016): Learning from postneoliberalisms. In: *Progress in Human Geography* 41/5, 1-20.
- Eurotopics (2018): Der Tagesspiegel. <https://www.eurotopics.net/de/148489/der-tagespiegel> (letzter Zugriff am 22.11.2018).
- Fabricius, Michael (2017): Berliner Stadtrat will seinen Kiez zurückkaufen, in: *Welt Online*, 15.4.2017. https://www.welt.de/print/die_welt/finanzen/article163809007/Berliner-Stadtrat-will-seinen-Kiez-zurueckkaufen.html (letzter Zugriff am 29.3.2019).
- Fernandez, Rodrigo / Aalbers, Manuel (2016): Financialisation and housing. Between globalisation and varieties of capitalism. In: Manuel Aalbers (Hg.), *The financialization of housing. A political economy approach.* Oxon/New York: Routledge, 81-100.

- Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches (AGBauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.11.2005 (GVBl. S. 692).
- Geßner, Martin (2008): Leistungsfähigkeit des städtebaulichen Instruments Milieuschutz für die Stadtentwicklung in Berlin. Dissertation an der Fakultät VI der TU Berlin.
- Harvey, David. (2011): The urban roots of financial crises: reclaiming the city for anti-capitalist struggle. In: *Social Register 2012: The Crisis and the Left*, 48, 1-35.
- Heeg, Susanne (2013): Wohnungen als Finanzanlage. Auswirkungen von Responsibilisierung und Finanzialisierung im Bereich des Wohnens. In: *s u b \ u r b a n. Zeitschrift für kritische Stadtforschung* 1/1, 75-99.
- Heeg, Susanne (2017): Finanzialisierung und Responsibilisierung – Zur Vermarktlichung der Stadtentwicklung. In: Barbara Schönig / Justin Kadi / Sebastian Schipper (Hg.), *Wohnraum für alle? Perspektiven auf Planung, Politik und Architektur*. Bielefeld: transcript, 47-60.
- Hirsch, Joachim (2005): *Materialistische Staatstheorie. Transformationsprozesse des kapitalistischen Staatensystems*. Hamburg: VSA Verlag.
- Hirsch, Joachim (2013): Radikaler Reformismus. Zur Rolle des Staates in gesellschaftlichen Emanzipationsprozessen. In: Raul Zelik / Aaron Tauss (Hg.), *Andere mögliche Welten? Krise, Linksregierungen, populäre Bewegungen: Eine lateinamerikanisch-europäische Debatte*. Hamburg: VSA Verlag, 95-107.
- Holm, Andrej (2011): Das Recht auf die Stadt. In: *Blätter für deutsche und internationale Politik* 8/11, 89-97.
- Holm, Andrej / Lebuhn, Henrik / Junker, Stephan / Neitzel, Kevin (2018): Wie viele und welche Wohnungen fehlen in deutschen Großstädten? Die soziale Versorgungslücke nach Einkommen und Wohnungsgröße. Working Paper Forschungsförderung der Hans-Böckler-Stiftung.
- Horlitz, Sabine (2017): Community Land Trusts in den USA. Strukturen und aktuelle Tendenzen. In: Barbara Schönig / Justin Kadi / Sebastian Schipper (Hg.), *Wohnraum für alle? Perspektiven auf Planung, Politik und Architektur*. Bielefeld: transcript, 281-300.
- Jessop, Bob (1990): *State Theory: Putting the Capitalist State in its Place*. Pennsylvania: Penn State University Press.
- Kockelkorn, Anne (2017): Wohnungsfrage Deutschland: Zurück in die Gegenwart. Von der Finanzialisierung der Nullerjahre über den Niedergang der Neuen Heimat zum Ordoliberalismus der 1950er Jahre. In: Jesko Fezer / Nikolaus Hirsch / Wilfried Kühn / Hila Peleg (Hg.): *Wohnungsfrage*. Berlin: Matthes & Seitz, 106-42.
- Kommunal & selbstverwaltet (2018): *Kommunal & selbstverwaltet Wohnen – Demokratisierung, Teilhabe und dauerhafte Absicherung im kommunalen Wohnen*. <https://kommunal-selbstverwaltet-wohnen.de/> (letzter Zugriff am 4.4.2019).
- Linde, Christian (2011): Ein zahnloser Tiger – Milieuschutzsatzungen verfehlen in Berlin ihr Ziel. In: *Mieterecho* 348, 21-23.
- Lompscher, Kathrin (2017): Offener Brief: 100 persönliche Stimmen gegen die Verdrängung aus den Kiezen. <https://www.bizim-kiez.de/wp-content/uploads/2017/09/Antwort-Senatorin-Lompscher-Offener-Brief-Verdraengung-ALW-BOW.pdf> (letzter Zugriff am 22.5.2018).
- Madden, David / Marcuse, Peter (2016): *In defense of housing*. London/ New York: Verso.
- Mayer, Margit (2013): Urbane soziale Bewegungen in der neoliberalisierenden Stadt. In: *s u b \ u r b a n. Zeitschrift für kritische Stadtforschung* 1/1, 155-168.
- Mayring, Phillip (2015): *Qualitative Inhaltsanalyse: Grundlagen und Techniken*. Weinheim: Beltz.
- Metzger, Joscha / Schipper, Sebastian (2017): Postneoliberale Strategien für bezahlbaren Wohnraum? Aktuelle wohnungspolitische Ansätze in Hamburg und Frankfurt am Main. In: Barbara Schönig / Justin Kadi / Sebastian Schipper (Hg.), *Wohnraum für alle? Perspektiven auf Planung, Politik und Architektur*. Bielefeld: transcript, 181-212.
- Mullins, David / Moore, Tom (2018) (Hg.) Special Issue: Self-organised and Civil Society Participation in Housing Provision. *International Journal of Housing Policy* 18/1.
- Oberndorfer, Lukas (2012): Hegemoniekrise in Europa. Auf dem Weg zu einem autoritärem Wettbewerbsetatismus? In: *Forschungsgruppe Staatsprojekt Europa* (Hg.), *Die EU in der Krise*. Münster: Westfälisches Dampfboot, 49-71.
- PricewaterhouseCoopers (PWC) (2018): *Emerging Trends in Real Estate: Europe 2018*. <https://www.pwc.de/de/real-estate/etreeurope-2018.pdf> (letzter Zugriff am 4.4.2019).

- Poulantzas, Nicos (2002) [1978]: *Staatstheorie: Politischer Überbau, Ideologie, Autoritärer Etatismus*. Hamburg: VSA Verlag.
- Rinn, Moritz (2018): Ein Urbanismus der Ungleichheit. ‚Neue soziale Stadtpolitik‘ in Hamburg als Strategie der Verbürgerlichung. In: *s u b \ u r b a n*. Zeitschrift für kritische Stadtforschung 6/1, 9-28.
- Scheel, Sebastian (2018): Antwort auf die schriftliche Anfrage Nr. 18/14986 vom 11. Mai 2018.
- Schipper, Sebastian (2017): *Wohnraum dem Markt entziehen? Wohnungspolitik und städtische soziale Bewegungen in Frankfurt und Tel Aviv*. Wiesbaden: Springer VS.
- Schönig, Barbara / Kadi, Justin / Schipper, Sebastian (2017) (Hg.): *Wohnraum für alle?! Perspektiven auf Planung, Politik und Architektur*. Bielefeld: transcript.
- Schönig, Barbara / Rink, Daniel / Gardemin, Dieter / Holm Andrej (2017): *Paradigmenwechsel in der kommunalen Wohnungspolitik? Variationen kommunalisierter Wohnungspolitik im transformierten Wohlfahrtsstaat*. In: Marlon Barbehön / Sybille Münch (Hg.), *Variationen des Städtischen – Variationen lokaler Politik*. Stadtforschung aktuell. Wiesbaden: Springer VS, 25-62.
- Schreier, Margrit (2013): *Qualitative Content Analysis*. In: Uwe Flick (Hg.): *The SAGE Handbook of Qualitative Data Analysis*. Los Angeles: Sage, 170-183.
- Sekler, Nicola (2009): *Postneoliberalism from and as a counter-hegemonic perspective*. In: *Development Dialogue* 51, 59-72.
- SPD / DIE LINKE / BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN (2016): *Koalitionsvereinbarung zwischen Sozialdemokratische Partei Deutschlands (SPD) Landesverband Berlin und DIE LINKE Landesverband Berlin und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN Landesverband Berlin für die Legislaturperiode 2016-2021*.
- Vereinigung zur Kritik der politischen Ökonomie e.V. (2018): *Prokla – Zeitschrift für kritische Sozialwissenschaft* 191/48, (Sonderheft) *Zur (neuen) Wohnungsfrage*.
- Vogelpohl, Anne / Vollmer, Lisa / Vittu, Elodie / Brecht, Norma (2017): *Die Repolitisierung des Wohnens. Städtische soziale Bewegungen für ein Recht auf Wohnen und auf Stadt in Hamburg, Berlin, Jena und Leipzig*. In: Barbara Schönig / Justin Kadi / Sebastian Schipper (Hg.), *Wohnraum für alle? Perspektiven auf Planung, Politik und Architektur*. Bielefeld: transcript, 105-130.
- Vogelpohl, Anne (2017): *Modernisierung und Mietpreisbremse im Widerstreit*. In: Uwe Altrock / Ronald Kunze (Hg.), *Stadterneuerung und Armut. Jahrbuch Stadterneuerung 2016*. Wiesbaden: Springer VS, 271-290.
- Vogelpohl, Anne / Buchholz, Tino (2017): *Breaking with neoliberalization through restricting the housing market: Novel urban policies and the case of Hamburg, Germany*. In: *International Journal for Urban and Regional Research* 41/2, 266-281.
- Vollmer, Lisa (2015): *Die Berliner Mieter_innenbewegung zwischen lokalen Konflikten und globalen Widersprüchen*. In: *Sozial.Geschichte Online* 17, 51-82.
- Vollmer, Lisa (2018): *Strategien gegen Gentrifizierung*. Stuttgart: Schmetterling Verlag.
- Vollmer, Lisa / Kadi, Justin (2018): *Wohnungspolitik in der Krise des Neoliberalismus in Berlin und Wien. Postneoliberaler Paradigmenwechsel oder punktuelle staatliche Beruhigungspolitik?* In: *Prokla – Zeitschrift für kritische Sozialwissenschaft* 191/48, 247-264.
- W&R Media KG 2018: *Berliner Immobilienkongress 2018*. URL: <https://www.berliner-immobilienkongress.de> (letzter Zugriff am 10.3.2018).
- Yates, Julian / Bakker, Karren (2014): *Debating the post-neoliberal-turn in Latin America*. In: *Progress in human geography* 38/1, 62-90.
- Zelik, Raul (2016): *Im Treibsand der Institutionen*. Zeitschrift Luxemburg 2, 98-103.

Quellenverzeichnis

- BFK 2016: *Beschluss Vorkaufsrecht*. URL: <https://www.berlin.de/ba-friedrichshain-kreuzberg/politik-und-verwaltung/aemter/stadtentwicklungsamt/stadtplanung/gruppe-stadterneuerung/erhaltungsgebiete/ba-beschluss-vorkaufsrecht-begruendung-anlage-1.pdf> (letzter Zugriff am 22.5.2018).
- BFK 20.04.2017: *Ausübung des Vorkaufsrechts in sozialen Erhaltungsgebieten*. Fachtagung des Bezirksamtes. Dokumentation.

- BFK 30.8.2017: Schmidt, Florian: Pressemitteilung Nr. 119: Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg sichert 111 Wohnungen Ausübung zweier Vorkaufsrechte und Abschluss von drei Abwendungsvereinbarungen. URL: <https://www.berlin.de/ba-friedrichshain-kreuzberg/aktuelles/pressemitteilungen/2017/pressemitteilung.625935.php> (letzter Zugriff am 22.11.2018).
- BFK 9.11.2017: Schmidt, Florian: Pressemitteilung Nr. 169: Klarstellungen zur Presseberichterstattung über ein nicht rechtskräftiges Urteil zum Vorkaufsrecht. URL: <https://www.berlin.de/ba-friedrichshain-kreuzberg/aktuelles/pressemitteilungen/2017/pressemitteilung.646919.php> (letzter Zugriff am 22.11.2018).
- BFK 5.12.2017: Lühmann, Sara: Pressemitteilung Nr. 188. Vorkaufsfall Zossener Straße in Kooperation mit Stiftung und Mietergemeinschaft rechtskräftig. URL: <https://www.berlin.de/ba-friedrichshain-kreuzberg/aktuelles/pressemitteilungen/2017/pressemitteilung.655209.php> (letzter Zugriff am 22.11.2018).
- BFK 13.3.2018: Lühmann, Sara: Pressemitteilung Nr. 39: Weiterer Einsatz des Vorkaufsrechts: Bezirksamt sichert 114 Wohnungen in Friedrichshain-Kreuzberg. URL: <https://www.berlin.de/ba-friedrichshain-kreuzberg/aktuelles/pressemitteilungen/2018/pressemitteilung.683814.php> (letzter Zugriff am 22.11.2018).
- BFK 12.4.2018: Lühmann, Sara: Pressemitteilung Nr. 58: Weitere Vorkäufe und Abwendungen in Friedrichshain-Kreuzberg. URL: <https://www.berlin.de/ba-friedrichshain-kreuzberg/aktuelles/pressemitteilungen/2018/pressemitteilung.692216.php> (letzter Zugriff am 22.11.2018).
- BFK 8.5.2018: Lühmann, Sara: Pressemitteilung Nr. 72: Vorkaufsrecht in der Pintschstraße ausgeübt. URL: <https://www.berlin.de/ba-friedrichshain-kreuzberg/aktuelles/pressemitteilungen/2018/pressemitteilung.699619.php> (letzter Zugriff am 22.11.2018).
- BFK 26.7.2018: Lühmann, Sara: Pressemitteilung Nr. 124: Erweiterung der Erhaltungsgebiete in Friedrichshain-Kreuzberg: Milieuschutz für mehr Mieter*innen. URL: <https://www.berlin.de/ba-friedrichshain-kreuzberg/aktuelles/pressemitteilungen/2018/pressemitteilung.724700.php> (letzter Zugriff am 22.11.2018).
- BFK 19.12.2018: Lühmann, Sara: Pressemitteilung Nr. 243: Vorkaufsrecht in der Karl-Marx-Allee ausgeübt: 80 Wohnungen gesichert. URL: <https://www.berlin.de/ba-friedrichshain-kreuzberg/aktuelles/pressemitteilungen/2018/pressemitteilung.768733.php> (letzter Zugriff am 22.1.2019).
- BFK 2019: Erhaltungsgebiete, Vorkaufsrecht. URL: <https://www.berlin.de/ba-friedrichshain-kreuzberg/politik-und-verwaltung/aemter/stadtentwicklungsamt/stadtplanung/gruppe-stadterneuerung/erhaltungsgebiete/> (letzter Zugriff am 22.5.2018).
- BK 30.5.2015: Unsere politischen Forderungen. URL: <https://www.bizim-kiez.de/blog/2015/10/30/unsere-politischen-forderungen/> (letzter Zugriff am 22.11.2018).
- BK 3.7.2017: Falckenstein Str. 33 – offener Brief an den Senat. URL: <https://www.bizim-kiez.de/blog/2017/07/03/falckenstein-str-33-offener-brief-an-den-senat/> (letzter Zugriff am 22.11.2018).
- BK 6.7.2017: Vorkaufsrecht endlich handlungsfähig machen! Bsp: Falckensteinstr. 33. URL: <https://www.bizim-kiez.de/blog/2017/07/06/vorkaufsrecht-endlich-handlungsfahig-machen-bsp-falckensteinstr-33/> (letzter Zugriff am 22.11.2018).
- BK 1.9.2017: Bizim Kiez Kundgebung: Milieuschutz und Vorkaufsrecht – Baustadtrat stellt sich den Fragen. URL: <https://www.bizim-kiez.de/blog/2017/09/01/milieuschutz-und-vorkaufsrecht-fragen-an-baustadtrat-schmidt/> (letzter Zugriff am 22.11.2018).
- BK 8.9.2017: Offener Brief: 100 persönliche Statements gegen Entmietung und Verdrängung durch die ALW / BOW Gruppe in Berlin. URL: <https://www.bizim-kiez.de/blog/2017/09/08/offener-brief-stop-alw-bow-verdraengung/> (letzter Zugriff am 22.11.2018).
- BK 1.11.2017: Bürgermeister Müller meint: “Einfach mal eine Umwandlung nicht genehmigen”. URL: <https://www.bizim-kiez.de/blog/2017/11/01/buergermeister-mueller-meint-einfach-mal-eine-umwandlung-nicht-genehmigen/> (letzter Zugriff am 22.11.2018).
- BK 20.11.2017: Görlitzer Straße 46 / Falckensteinstraße 24: Wie Druck aus dem Kiez sich bezahlt macht. URL: <https://www.bizim-kiez.de/blog/2017/11/20/goerlitzer-strasse-46-falckensteinstrasse-24-wie-druck-aus-dem-kiez-sich-bezahlt-macht/> (letzter Zugriff am 22.11.2018).
- BK 17.12.2017: Berlin braucht die Rechtsverordnung zur Abwendung von überteuerten Mieten nach dem Ende der Belegungs- und Mietpreisbindung bei Sozialwohnungen. URL: <https://www.bizim-kiez.de/blog/2017/12/17/berlin-braucht-die-rechtsverordnung-zur-abwendung-von-ueberteuerten-mieten-nach-dem-ende-der-belegungs-und-mietpreisbindung-bei-sozialwohnungen/> (letzter Zugriff am 22.11.2018).

- BK 15.1.2018: Ergebnis der Sondierungsgespräche zwischen CDU/CSU und SPD bedeutet freie Fahrt für weitere Verdrängung. URL: <https://www.bizim-kiez.de/blog/2018/01/15/ergebnis-der-sondierungsgespraechе-zwischen-cdu-csu-und-spd-bedeutet-freie-fahrt-fuer-weitere-verdraengung/> (letzter Zugriff am 22.11.2018).
- BK 25.7.2018: ALW/BOW für ca. 130 Mio. € steuerfrei an Deutsche Wohnen – über 1.000 Betroffene – Accento als „Auftrags-Entmieter“? URL: <https://www.bizim-kiez.de/blog/2018/07/25/alw-bow-fuer-ca-130-mio-euro-steuerfrei-an-deutsche-wohnen-ueber-1-000-betroffene-accento-entmietung/> (letzter Zugriff am 22.11.2018).
- TS 13.2.2017: Bünger, Reinhart: Bauunternehmer Christoph Gröner: „Wir machen Wirtschaft trotz Politik“. In: Der Tagesspiegel Online vom 13.2.2017. URL: <https://www.tagesspiegel.de/wirtschaft/immobilien/bauunternehmer-christoph-groener-wir-machen-wirtschaft-trotz-politik/19375352.html> (letzter Zugriff am 23.11.2018).
- TS 23.3.2017: Schönball, Ralf: Wohnungskauf in Tempelhof-Schöneberg: Kein Vorkaufsrecht für die Häuser der Großgörschenstraße. In: Der Tagesspiegel Online vom 23.3.2017. URL: <https://www.tagesspiegel.de/berlin/wohnungskauf-in-tempelhof-schoeneberg-kein-vorkaufsrecht-fuer-die-haeuser-der-grossgoerschenstrasse/19564432.html> (letzter Zugriff am 23.11.2018).
- TS 29.3.2017: Loy, Thomas: Berliner Immobilienkongress Investieren in feindlicher Umgebung. In: Der Tagesspiegel Online vom 29.3.2017. URL: <https://www.tagesspiegel.de/berlin/berliner-immobilienkongress-investieren-in-feindlicher-umgebung/19585352.html> (letzter Zugriff am 23.11.2018).
- TS 11.4.2017: Schönball, Ralf: Wohnen in Berlin: Der Bund tut nicht genug gegen Wohnungsnot. In: Der Tagesspiegel Online vom 11.4.2017. URL: <https://www.tagesspiegel.de/berlin/wohnen-in-berlin-der-bund-tut-nicht-genug-gegen-wohnungsnot/19655206.html#> (letzter Zugriff am 23.11.2018).
- TS 13.4.2017: Schönball, Ralf: Grünen-Stadtrat zum Neuen Kreuzberger Zentrum: „Die Berliner Mischung ist zurzeit gefährdet“. In: Der Tagesspiegel Online vom 13.4.2017. URL: <https://www.tagesspiegel.de/berlin/gruenen-stadtrat-zum-neuen-kreuzberger-zentrum-die-berliner-mischung-ist-zurzeit-gefaehrdet/19666378.html> (letzter Zugriff am 23.11.2018).
- TS 5.5.2017: Beikler, Sabine: Wohnungsnot in Berlin: Grüne wollen Milieuschutz ausweiten. In: Der Tagesspiegel Online vom 5.5.2017. URL: <https://www.tagesspiegel.de/berlin/wohnungsnot-in-berlin-gruene-wollen-milieuschutz-ausweiten/19763272.html> (letzter Zugriff am 23.11.2018).
- TS 26.7.2017: Duwe, Paul: Milieuschutz im Wrangelkiez: Bezirk übt in Falckensteinstraße Vorkaufsrecht aus. In: Das Tagesspiegel Online vom 26.7.2017. URL: <https://www.tagesspiegel.de/wirtschaft/immobilien/milieuschutz-im-wrangelkiez-bezirk-uebt-in-falckensteinstrasse-vorkaufsrecht-aus/20089256.html> (letzter Zugriff am 23.11.2018).
- TS 17.8.2017: Loy, Thomas: Vorkaufsrecht in Berlin: Senat will den Ankauf von Häusern ausweiten. In: Der Tagesspiegel Online vom 17.8.2017. URL: <https://www.tagesspiegel.de/berlin/vorkaufsrecht-in-berlin-senat-will-den-ankauf-von-haeusern-ausweiten/20197644.html> (letzter Zugriff am 23.11.2018).
- TS 30.10.2017: Hofmann, Laura: Vorkaufsrecht im Milieuschutzgebiet: Friedrichshain-Kreuzberg kauft weiteres Wohnhaus. In: Der Tagesspiegel Online vom 30.10.2017. URL: <https://www.tagesspiegel.de/berlin/vorkaufsrecht-im-milieuschutzgebiet-friedrichshain-kreuzberg-kauft-weiteres-wohnhaus/20522410.html> (letzter Zugriff am 23.11.2018).
- TS 26.11.2017: Keilani, Fatina: Rigaer Straße – Autonome wollen nicht reden. In: Der Tagesspiegel Online vom 26.11.2017. URL: <https://www.tagesspiegel.de/berlin/berlin-friedrichshain-rigaer-strasse-autonome-wollen-nicht-reden/20633374.html> (letzter Zugriff am 23.11.2018).
- TS 20.1.2018: Zawatka-Gerlach, Ulrich: Fraktionsklausur in Hamburg: SPD fordert mehr Engagement von Bausenatorin Lompscher. In: Der Tagesspiegel Online vom 20.1.2018. URL: <https://www.tagesspiegel.de/berlin/fraktionsklausur-in-hamburg-spd-fordert-mehr-engagement-von-bausenatorin-lompscher/20869680.html> (letzter Zugriff am 23.11.2018).
- TS 27.2.2018: Schönball, Ralf: Wohnungsmangel: In Berlin wird gekauft – aber nicht gebaut. In: Der Tagesspiegel Online vom 27.2.2018. URL: <https://www.tagesspiegel.de/berlin/wohnungsmangel-in-berlin-wird-gekauft-aber-nicht-gebaut/21006480.html> (letzter Zugriff am 31.03.2019).

- TS 15.3.2018: Schönball, Ralf: Kürzungen bei Berliner Bauämtern: Senat streicht Stellen für Bekämpfung der Wohnungsnot. In: Der Tagesspiegel Online vom 15.3.2018. URL: <https://www.tagesspiegel.de/berlin/kuerzungen-bei-berliner-bauaemtern-senat-streicht-stellen-fuer-bekaempfung-der-wohnungsnot/21062326.html> (letzter Zugriff am 23.11.2018).
- TS 18.5.2018: Hein, Jan-Phillip: Wohnungsnot Berlin: Niemand hat die Absicht eine Wohnung zu bauen. In: Der Tagesspiegel Online vom 18.5.2018. URL: <https://www.tagesspiegel.de/berlin/wohnungsnot-in-berlin-niemand-hat-die-absicht-eine-wohnung-zu-genehmigen/22581126.html> (letzter Zugriff am 23.11.2018).
- TS 26.5.2018: Jauch, Matthias: Vorkaufsrecht für Berliner Stiftung: Wie Kreuzberger Mieter ihr Haus zurückkaufen. In: Der Tagesspiegel Online vom 26.5.2018. URL: <https://www.tagesspiegel.de/berlin/vorkaufsrecht-fuer-berliner-stiftung-wie-kreuzberger-mieter-ihr-haus-zurueckkaufen/22605966.html> (letzter Zugriff am 23.11.2018).
- TS 6.11.2018: Haarbach, Madleen / Judith Langowski: Wie Investoren das Vorkaufsrecht in Berlin umgehen. In: Der Tagesspiegel Online vom 6.11.2018. URL: <https://www.tagesspiegel.de/berlin/wohnungsmarkt-in-der-hauptstadt-wie-investoren-das-vorkaufsrecht-in-berlin-umgehen/23352484.html> (letzter Zugriff am 23.11.2018).

„Let’s buy back the neighborhood“. „Milieuschutz“ and „Vorkaufsrecht“ as approaches to a post-neoliberal housing supply in Berlin Friedrichshain-Kreuzberg?

Current discussions in critical housing research are increasingly raising the question of political alternatives to neoliberal housing policy. The present article contributes to this debate and extends it empirically by examining market-restricting policies in Berlin Friedrichshain-Kreuzberg. The paper analyses whether the urban policy instruments “Milieuschutzgebiete” (social environment protection) and “Vorkaufsrecht” (pre-emptive right of purchase) are adequate practices to de-commodify housing, as well as actors involved in and conflicts arising from the implementation of these regulations. Based on this, the policy is classified as a local post-neoliberal experiment that creates new networks of alternative knowledge production. Drawing on state theoretical approaches, the paper argues that the search for post-neoliberal alternatives ought not to be limited to state-institutional achievements, but must take into consideration the democratisation of social conditions.