

# Wir wollen unsere Häuser zurück! Auswege aus der Finanzialisierung des Wohnungsmarkts

**Architektur  
auf gemeinsamem  
Boden**  
**Positionen  
und Modelle zur  
Bodenfrage**  
**Lars Müller  
Publishers /  
Universität  
Luxemburg**

*Architektur auf gemeinsamem Boden:  
Positionen und Modelle zur Bodenfrage*  
*Architecture on Common Ground –*  
*The Question of Land: Positions and Models*  
Herausgegeben von |  
Edited by Florian Hertweck  
Zürich: Lars Müller Publishers,  
Universität Luxemburg, 2020  
Deutsch/English, pp. 392

Das von Florian Hertweck herausgegebene Buch zur Bodenfrage ist eine Weiterführung und Vertiefung seiner Arbeit für den Luxemburger Pavillon auf der 16. Architekturbiennale in Venedig 2018 und seines Beitrags in der *ARCH+*-Ausgabe aus dem gleichen Jahr. Die Publikation reiht sich ein in eine wachsende Gruppe an Beiträgen zum Thema<sup>1</sup> und fast ist man versucht zu fragen, wozu noch eine weitere Auseinandersetzung mit der Bodenfrage dienen soll? Die Fülle der Beiträge, die das Thema umfassend beleuchten,

historisch kontextualisieren und auf ihren Gegenwartsbezug prüfen, die zeitgenössische Ansätze diskutieren und die auf beispielhafte Projekte verweisen, machen diese Frage aber obsolet. Sie zeigen deutlich und nachdrücklich die Relevanz des Themas auf und bauen notwendigen Druck auf, um den Diskurs um die politisch (zu) lange vernachlässigte Bodenfrage voranzutreiben.

Die zentrale Frage des Diskurses ist, ob Boden – ein knappes und vor allem begrenztes Gut – wie jedes andere Gut getauscht und mit Marktlogik behandelt werden kann. Die negativen Auswirkungen der vorherrschenden neo-liberalen Logik sind in steigenden Wohnkosten und einem immer größeren Ressourcenverbrauch zu sehen. Immer mehr Städte sind von einer Finanzialisierung des Wohnungsmarktes betroffen: Immobilien werden sukzessive von einer Ware, die man besitzt, zu einer Ware, die gehandelt wird. Einer immer geringer werdenden Zahl an EigennutzerInnen steht eine steigende Zahl derjenigen gegenüber, die Immobilien als Investitionsobjekt nutzen. Damit geht einher, dass sich immer mehr Leute die Stadt nicht mehr leisten können und an die Peripherie ziehen – mit all den negativen Konsequenzen der vermehrten Bodenversiegelung, des Pendelns und des gesteigerten CO<sub>2</sub> Ausstoßes. Diese Situation – Hertweck spricht richtigerweise von einer „sozialen und ökologischen Zeitbombe“ (S. 10) – ist nun nicht nur eine Auswirkung des Markts, sondern eine Verdeutlichung der herrschenden (planungs)rechtlichen Rahmenbedingungen. Diese bieten derzeit zu wenig Möglichkeiten, die privaten Gewinne aus Geschäften mit Boden zu besteuern, wemgleich es gerade die kommunalen Infrastruktur-Investitionen sind (wie Parks, Schulen oder öffentlicher Verkehr), die die Wert-Zugewinne auslösen. Folgerichtig ist die zentrale Frage des Buchs – „Was kann man tun?“ – auch der eigentliche Inhalt. Auf der Suche nach Antworten stellt das Buch dazu Informationen in (grob) drei Teilen zur Verfügung:

Im ersten Teil werden prägende Positionen eingeführt und im weiteren

Verlauf anhand aktueller Fallstudien diskutiert und erweitert. Einer der ersten Beiträge widmet sich Henry George, dessen Ideen von Land als „commons“ und einer Steuer zur Regulierung der privaten Nutzung um 1900 nicht nur Reformen aus dem deutschsprachigen Raum inspirierte, sondern auch Frank Lloyd Wright, Ebenezer Howard und Arturo Soria y Mata und ihre Stadtmodelle. Der Übergang zur Aktualität gelingt mit Hertwecks Beitrag zu Hans-Jochen Vogel. Dieser ist vielen PlanerInnen als Münchner Bürgermeister bekannt, der seit dem Ende der 1960er Jahre den Münchner Weg einer Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) maßgeblich mitgestaltete. Vogel argumentierte schon damals für eine Trennung von Nutzungs- und Verfügungseigentum, um soziale Verantwortung von Land-BesitzerInnen und SpekulantInnen einzufordern und für eine Bodenrente, die den planungsinduzierten Wertzuwachs zum Wohle der Gemeinschaft abschöpft.

Diesen Beiträgen folgen Auseinandersetzungen mit der aktuellen Situation von Gentrifizierung und Finanzialisierung der Innenstädte sowie dem Ausverkauf der Liegenschaften und Wohnungen im Gemeindebesitz in den 1990–2000er Jahren. Neben Information und Inspiration vermitteln die Beiträge vor allem eines: Die (theoretische) Verantwortung des Staates und der Kommunen für leistbares Wohnen und – ihr gegenüber – die faktische Realität, in der Staat und Kommunen eine aktive Rolle als Erfüllungsgehilfen der Marktlogik einnehmen, die sie – mit entsprechenden rechtlichen Rahmenbedingungen – überhaupt erst ermöglichen. Die Beiträge bieten auch mögliche Auswege an und erzählen von Initiativen oder Co-Housing-Projekten, die sich dem Wohnungsmarkt entziehen<sup>2</sup>, Anwendungsmöglichkeiten von Erbpacht nutzen oder not-for-profit-Stiftungen als Bereitsteller von sozialem Wohnungsbau in Anspruch nehmen.

Die anschließenden Interviews sind leider stellenweise etwas hermetisch,

1 Zum Beispiel Fitz, Angelika et al., *Boden für Alle*, Zürich 2020; Rettich, Stefan/Tastel, Sabine: *Die Bodenfrage: Klima, Ökonomie, Gemeinwohl*, Berlin 2020; Gerber, Brigitta/Kriese, Ulrich: *Boden behalten – Stadt gestalten*, Zürich 2019; Vogel, Hans-Jochen: *Mehr Gerechtigkeit! Wir brauchen eine neue Bodenordnung*, Freiburg im Breisgau 2019.

2 Vgl. zum Beispiel: [https://habitat.servus.at/?page\\_id=14](https://habitat.servus.at/?page_id=14)

aber dennoch aufschlussreich. Man versteht die Mühen und schwierigen Diskussionen in der Umsetzung bodenreformerischer Ansätze, sieht, wie politische Entscheidungen oftmals jenseits fachlichen Wissens getroffen werden und wird durch beispielhafte Projekte oder Prozesse inspiriert (z.B. Granby Four Street in Liverpool oder Konzeptverfahren bei der Vergabe von Bauland oder Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen in Deutschland). Florian Hertweck thematisiert in den Interviews immer wieder die gestalterische, architektonische Qualität der angesprochenen Beispielprojekte und macht damit klar, wie wichtig es ist, Fragen der Zugänglichkeit und Verfügbarkeit von leistbarem Wohnen gemeinsam mit Fragen der Qualität zu diskutieren.

Die darauffolgenden (historischen) Beispiele rangieren von urbanen Utopien als kritische Reflexionen des aktuellen Zustands unserer Städte bis hin zu architektonischen und urbanistischen Projekten, in denen die Bodenfrage einerseits in Form von Erbpacht oder ähnlichen rechtlichen Konstruktionen oder andererseits über den Raum (also vom Boden abgesetzte Gebäude) gelöst wird. Die Beispiele in der letzten Kategorie wirken teilweise etwas weit hergeholt und insgesamt hätte der Mehrheit der Beispiele eine bessere Beschreibung wohl gutgetan. Nichtsdestotrotz entfalten aber vor allem die gebauten Beispiele eine starke Wirkung auf den Diskurs, der leider noch nicht im Mainstream angekommen ist. Denn die Fülle der Erläuterungen und Beispiele kann nicht darüber hinwegtäuschen, dass es einige wenige Momente des alternativen Vorgehens sind, die hier beschrieben werden, das Gros der Stadtentwicklung aber eben ganz anders vonstattengeht.

Der gesellschaftliche Umgang mit Grund und Boden beeinflusst die Dynamik der Stadtentwicklung und die Möglichkeiten der Architektur wesentlich. Der vorliegende Band sei all jenen Kolleginnen und Kollegen empfohlen, die sich mit dem ökonomischen und gesellschaftlichen Kontext ihres Tuns weiter auseinandersetzen und sich einen theoretischen wie praktischen

Fundus erarbeiten wollen, um konzeptionell auf die Privatisierung von Grund und Boden reagieren können. Besonders positiv hervorzuheben sind hierbei die Beiträge, die die Bodenfrage gemeinsam mit Themen des leistbaren Wohnens und der ökologischen Zukunftsfähigkeit diskutieren (z.B. Onken, Löhr) und so an der viel zu wenig hinterfragten Dominanz des Wachstumsgedankens in Planung und Bau kratzen.

Eva Schwab

## We Want Our Houses Back! Escaping Housing Market Financialization

This book about land issues, edited by Florian Hertweck, is a continuation and broadening of his work on the Luxembourg Pavilion at the 16th Architecture Biennale in Venice in 2018, and of his contribution to an issue of *ARCH+* that same year. The publication joins a growing number of contributions on the topic,<sup>1</sup> and one is almost tempted to ask: What purpose might yet another examination of land issues serve? Yet the richness of the contributions makes this question obsolete, being that they expansively shed light and historically contextualize the topic, as well as examine its relevance to the present day, while also discussing contemporary approaches and referencing exemplary projects. The texts clearly and emphatically demonstrate the pertinence of the topic and build up the pressure needed in order to advance discourse on land

1 For example, Angelika Fitz et al., *Boden für Alle* (Zurich, 2020); Stefan Rettich and Sabine Tastel, *Die Bodenfrage: Klima, Ökonomie, Gemeinwohl* (Berlin, 2020); Brigitta Gerber and Ulrich Kriese, *Boden behalten – Stadt gestalten* (Zurich, 2019); Hans-Jochen Vogel, *Mehr Gerechtigkeit! Wir brauchen eine neue Bodenordnung* (Freiburg im Breisgau, 2019).

issues, which has been politically neglected for (far too) long.

The main question arising in this discourse is whether land—a scarce commodity that is, most importantly, limited—can be traded like any other commodity and subjected to the logic of the market. The negative effects of the prevailing neoliberal logic are evident in the escalating cost of housing and the ever-higher consumption of resources. A growing number of cities are impacted by a financialization of the housing market: real estate is increasingly becoming a commodity that is traded instead of a commodity that is owned. A steadily decreasing number of owner-occupiers is juxtaposed with a growing number of people using real estate as an investment object. This goes hand in hand with the fact that so many people are no longer able to afford city life and are thus moving to the periphery—with all the negative consequences of increased soil sealing, commuting, and heightened CO<sub>2</sub> emissions. This situation (Hertweck rightly speaks of a “social and ecological time bomb,” p.10) has now become not only an effect of the market, but also an elucidation of the prevailing legal (planning) framework. At present, these conditions offer too few opportunities to impose tax on private gains from land transactions, even if it is municipal infrastructure investments (such as parks, schools, or public transit) in particular that prompt the accrual of value. Consequently, the main question of the book —“What can we do?”—also reflects the actual content. On a quest for answers, the publication provides information in (roughly) three parts:

In the first section, formative positions are introduced and then further discussed and expounded based on current case studies. One of the first contributions is devoted to Henry George, whose ideas of land as “commons” and of a tax to regulate private use around 1900 inspired not only reformers in German-speaking countries but also Frank Lloyd Wright, Ebenezer Howard, and Arturo Soria y Mata and their urban models. A smooth transition to the

current day is achieved by Hertweck's contribution about Hans-Jochen Vogel, who is known to many designers as one of Munich's mayors, having been instrumental in shaping the Munich approach to Socially Just Land Use (SoBoN) starting in the late 1960s. At the time, Vogel was already arguing for a separation "ownership of usage" (Nutzungseigentum) and "ownership of disposal" (Verfügungseigentum) in order to demand social responsibility from landowners and speculators, and for land rent that siphons off the planning-induced increase in value for the benefit of the community.

Following these contributions are arguments about the gentrification and financialization of inner cities today, as well as the selling-off of property and apartments owned by municipalities in the 1990s and the following decade. In addition to offering information and inspiration, the contributions convey one thing above all: the (theoretical) responsibility of state and municipalities to provide affordable housing and—by contrast—the factual reality in which the national and local governments take on an active role as vicarious agents of market logic, which, thanks to the appropriate legal framework, they make possible in the first place. The contributions also offer possible exit strategies and discuss initiatives or cohousing projects that circumvent the housing market,<sup>2</sup> exploit the possible applications of ground leases, or use not-for-profit foundations as providers of social housing.

The subsequent interviews are unfortunately rather hermetic at times, but insightful nonetheless. The reader comes to understand the toil and difficult discussions involved in implementing land reform approaches, sees how political decisions are often made without adequately taking professional knowledge into consideration, and is inspired by exemplary projects or processes (e.g., Granby Four Street in Liverpool or policy procedures for the allocation of building land or

urban-planning measures in Germany). In the interviews, Florian Hertweck repeatedly thematizes the design-related, architectural quality of the highlighted case studies and thus illustrates how important it is to consider issues related to the accessibility and availability of affordable housing together with issues of quality.

The (historical) examples that follow range from urban utopias as critical reflection on the current state of our cities to architectural and urbanistic projects, in which land issues are solved in the form of ground leases or similar legal constructions on the one hand, or through space (buildings apart from the land) on the other. The examples in the latter category sometimes seem a bit far-fetched, and on the whole most of the examples might have benefited from better descriptions. This notwithstanding, the built examples in particular have a strong effect on the related discourse, which unfortunately has not yet entered the mainstream. Indeed, the wealth of explanations and examples cannot hide the fact that only a few instances of an alternative approach are described here, and that the large share of urban development is carried out in a completely different way.

The way society deals with land significantly affects how dynamic urban development can be, and also which opportunities are afforded to architecture. This volume is recommended to all those in the field who wish to further explore the economic and societal context of their work and to develop a theoretical and practical basis for responding conceptually to the privatization of land. Especially deserving of mention are the contributions that discuss land issues together with topics related to affordable housing and ecological sustainability (e.g., Onken, Löhr), thus questioning the growth-paradigm, which doesn't happen frequently enough in the planning and building context.

Eva Schwab

*Translation: Dawn Michelle d'Atri*

<sup>2</sup> See, for example, [https://habitat.servus.at/?page\\_id=14](https://habitat.servus.at/?page_id=14).