Donnerstag, 08. November 2018, 09:00 Uhr
~10 Minuten Lesezeit

Demokratie oder Marktwirtschaft?

Sind Demokratie und Marktwirtschaft gemeinsam zu haben? Teil 4/5.

von Nina Forberger
Foto: Monstar Studio/Shutterstock.com

Die Vorstellung, dass Demokratie und Marktwirtschaft wie ein Zwillingspaar untrennbar zusammengehören,

erscheint uns nahezu selbstverständlich. Offenbar ist die Sache klar: Spätestens mit dem Untergang der Sowjetunion landete das begriffliche Gegenpaar, also Diktatur und Planwirtschaft, auf der Müllhalde der Geschichte. Demokratie und Marktwirtschaft gingen hingegen als Sieger aus dem Kampf der Systeme hervor. Indem beide Begriffe historisch überlebten, gelten sie nahezu ungefragt als zusammengehörig.

Aufgrund der schrecklichen Erfahrungen zweier Weltkriege sowie der Analyse, wie es zu diesen Katastrophen kommen konnte und wie Derartiges in Zukunft zu verhindern sei, verabschiedeten die Vereinten Nationen 1948 ein beeindruckendes Plädoyer für die unbedingte und universelle Achtung der Menschenwürde: Die Allgemeine Erklärung der Menschenrechte. Abgeleitet aus der Menschenwürde, regelt Artikel 25 Abs. 1 der Menschenrechtserklärung das Recht eines jeden Menschen auf angemessenes und gesundes Wohnen.

Doch es gab bereits vor der Verabschiedung der UN-Menschenrechtserklärung Ansätze, wie auch der breiten Bevölkerung menschenwürdiges Wohnen garantiert werden könne. Einen dieser Ansätze lieferte die sozialdemokratische Regierung von Wien in der Zeit zwischen den beiden Weltkriegen. Um das Jahr 1900 war die Lebens- und Wohnsituation in Wien so schlecht wie in keiner anderen europäischen Metropole. Ein Großteil der Wiener Bevölkerung lebte ohne Strom und fließendes Wasser und sogenannte Bettgeher mieteten sich Schlafplätze in ohnehin schon überfüllten Wohnungen.

Nach dem Ersten Weltkrieg wurde Wien jedoch von

Sozialdemokraten regiert und diese begannen mit einem umfassenden sozialen Wohnungsbau. Das bekannteste Beispiel hierfür ist der Karl-Marx-Hof, ein gigantischer Wohnkomplex, der mit seiner rostroten Fassade sinnbildlich für das „Rote Wien“ stand.

Der Komplex bestand aus circa 65.000 Wohnungen und integrierten Kindergärten, Veranstaltungsräumen, Beratungsstellen und Künstlerateliers. Das Ziel der Sozialdemokraten war die Etablierung eines gebildeten Proletariats, das unter menschenwürdigen Bedingungen lebt. Hervorzuheben ist, dass die Bewohner dieser neu errichteten Siedlungen, besonders die des Goethe-Hofes, den stärksten Widerstand leisteten, als die Nazis im Zuge des österreichischen Bürgerkrieges ab 1934 gewaltsam die Macht übernahmen. Diese Machtübernahme war auch das Ende des Gemeindebauprojekts (1).

Nach dem Zweiten Weltkrieg nahm die Stadt Wien den sozialen Wohnungsbau wieder auf. Es entstanden ähnliche Wohnkomplexe wie der Karl-Marx-Hof, diesmal aber unter Verzicht auf politische Symbolik und nicht nur am Stadtrand, sondern auch mitten im Stadtzentrum. Heute leben 65 Prozent der Wiener in einer sozial geförderten Wohnung, das heißt in einer gemeindeeigenen Wohnung oder in einer Genossenschaftswohnung. Diese Genossenschaften sind zwar private Gesellschaften, sie handeln aber im Gemeinwohl- und nicht aus Profitinteresse. Sie werden von den Bewohnern selbst als Genossenschaftsmitglieder getragen und finanziell von der Stadt unterstützt.

Die 65 Prozent der Bevölkerung, die sich auf sozial geförderte Wohnungen verteilen, sind natürlich nicht allesamt bedürftig. Das bedeutet also, dass auch Bürger mittleren und höheren Einkommens in kommunalen oder genossenschaftlichen Wohnungen leben und es dadurch zu einer sozialen Mischung der verschiedenen Bevölkerungsteile kommt. Einer Spaltung der Gesellschaft durch sogenannte Ghettobildung beugt also die

Durchmischung innerhalb der Wohngebäude und deren Verteilung auf das gesamte Stadtgebiet vor. Das fördert den von Toleranz und Offenheit geprägter Umgang miteinander.

Die hohe Quote an gefördertem Wohnraum hält die Mietpreise — einschließlich die des privaten Sektors — auf einem stabil niedrigen Niveau. Wie diese Preisstabilität zustande kommt, kann folgendes Beispiel erläutern:

Man stelle sich vor, dass in einer Stadt bereits 5 Bäckereien existieren. Diese decken den Bedarf der Bewohner an Backwaren zu einem Großteil ab und verkaufen ihre Brötchen zu jeweils 0,40 € pro Stück. Eröffnet nun eine weitere Bäckerei und bietet ihre Brötchen bei gleicher Qualität für 1,00 € pro Stück an, wird sie wahrscheinlich kein einziges Brötchen verkaufen. Es sei denn, die alteingesessenen Bäckereien erhöhen ihre Preise ebenfalls auf 1,00 €. Setzt man jetzt die alteingesessenen Bäckereien mit den Anbietern von sozialem Wohnraum gleich, so ist der Effekt der Preisanpassung nach oben ausgeschlossen. Dies ergibt sich daraus, dass es im sozialen Wohnungsbau nicht um Profiterzielung geht, sondern um dem Menschenrecht angemessen Wohnraum.

Ergibt sich allerdings bei den alteingesessenen Bäckereien die Situation, dass ihre Brötchen ständig ausverkauft sind, sie also den bestehenden Bedarf nicht decken können, so wären die Bewohner gezwungen, beim teuren Bäcker einzukaufen. Die Preise der alteingesessenen Bäckereien stabil bei 0,40 € zu halten, ist über zwei Wege zu erreichen: Einerseits können die alteingesessenen Bäckereien ihre Produktion bedarfsdeckend erhöhen. Andererseits kann der neuen Bäckerei gesetzlich verboten werden, ihre Brötchen für 1,00 € anzubieten. Bezogen auf den Wiener Wohnungsmarkt greift die Stadt mit beiden genannten Maßnahmen ein.

Sie schreibt privaten Investoren vor, zu welchen Preisen sie neu geschaffenen Wohnraum vermieten dürfen. Allerdings erhöht das

ständige Bevölkerungswachstum die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum. Dieser Tatsache trägt die Stadt Wien dadurch Rechnung, dass sie nach wie vor neue soziale Wohnungsbauprojekte fördert. So sagte kürzlich der Bürgermeister Michael Häupel: „Ich mache den Vorschlag, dass wir wieder Gemeindewohnungen bauen“ (2).

Das bedeutet, dass die Stadt selbst Grundstücke aufkauft und bebaut, bestehende Häuser saniert und zudem gemeinnützige Genossenschaften besonders unterstützt. So entstehen derzeit in der Seestadt, einem Stadtteil im Süden Wiens, 20.000 neue Wohnungen.

In Wien wird also das menschliche Grundbedürfnis des Wohnens nicht dem freien Spiel des Marktes überlassen. Der weit überwiegende Teil des Wohnungsbedarfes ist dem Markt gänzlich entzogen. Auf dem verbleibenden privaten Wohnungsmarkt greift die Stadt zugunsten des Interesses der Bevölkerung auf menschenwürdiges Wohnen umfassend regulierend ein und setzt damit dem Profitinteresse privater Investoren enge Grenzen.

Wohnsituation in Dresden

Eine gänzlich andere Entwicklung fand in Dresden statt. Im Jahr 2006 verkaufte die Stadt ihren kompletten kommunalen Wohnungsbestand, den WOBA Dresden, an die amerikanische Investorengruppe Fortress. Deren deutsches Tochterunternehmen GAGFAH, mittlerweile umbenannt in Vonovia, übernahm den Bestand. Wie es hierzu kam und welche Folgen sich für die Bevölkerung ergeben, soll kurz dargestellt werden.

Im Zweiten Weltkrieg wurden weite Teile Dresdens zerstört, was zu einem enormen Wohnungsbedarf führte. Im Zuge der von der

Regierung der DDR ausgerufenen Sozialpolitik entstanden auch in Dresden großflächige Wohngebiete, die von noch heute präsenten sogenannten Plattenbauten geprägt sind. Die Stadtteile Gorbitz und Prohlis stehen beispielhaft für diese Entwicklung. Ähnlich wie in Wien war auch der Wohnungsbau in Dresden zu DDR-Zeiten staatlich und genossenschaftlich getragen.

Ein Teil des geschaffenen Wohnraumes wurde als sogenanntes Volkseigentum von einer städtischen Wohnungsverwaltung betreut. Der andere Teil lag in den Händen von Genossenschaften, AWG genannt. Hinzu kam, dass private Hauseigentümer unter den Verhältnissen der sozialistischen Planwirtschaft keine kostendeckenden Mieten erzielten und durch den bestehenden Mangel die ihre Häuser nicht instand halten konnten. Viele von ihnen gaben daher ihre Häuser auf, die hierdurch zu Volkseigentum wurden.

Mit der Wiedervereinigung und der Etablierung der Marktwirtschaft auf dem Gebiet der ehemaligen DDR übernahm die Stadt Dresden durch die WOBA die zuvor in Volkseigentum stehenden Gebäude. Damit wurde die Stadt beziehungsweise WOBA auf dem neuen Wohnungsmarkt der größte Anbieter. Zusätzlich zu den weiterhin bestehenden Genossenschaftswohnungen lagen damit ähnliche Voraussetzungen für eine umfassende soziale Wohnungspolitik wie in Wien vor. Diese verhinderte allerdings der **bereits erklärte** (https://www.rubikon.news/artikel/von-wegen-demokratie) „*Filter der Schulden*“.

Im Jahr 2006 war die Stadt Dresden mit 741,4 Millionen Euro verschuldet (3), wobei diese öffentlichen Schulden gleichzeitig das Vermögen privater Personen waren. Insofern sind die Schulden des Einen immer das Vermögen des Anderen. Das bereits bekannte Prinzip, wonach öffentliche Gemeinwesen zu Getriebenen privater Interessen werden, zeigte sich hier erneut.

Am 9. März 2006 stimmte der Stadtrat — mit 40 Ja-Stimmen bei 29 Gegenstimmen und einer Enthaltung — dem Verkauf der WOBA Dresden und ihres gesamten Wohnungsbestands zum Preis von knapp 982 Millionen Euro zu (4).

Der Abstimmung und dem bevorstehenden Verkauf gingen massive Proteste der Dresdner Bürger voraus. So wurden 10 Einwohnerversammlungen durchgeführt und 45.000 Unterschriften für den Verbleib der Wohnungen in städtischer Hand gesammelt. Der Stadtrat nahm die Meinungen der Bürger lediglich „zur Kenntnis“ (5). Der *Filter durch Repräsentanten* bewirkte also, dass eine direkte Beteiligung der Bürger nicht möglich war.

Die Medien stellten in ihrer Berichterstattung überwiegend den Aspekt der Schuldenfreiheit dar und ließen die Langzeitfolgen für die Bevölkerung weitgehend unbeachtet. Somit baute der *Filter der öffentlichen Meinung* das Stimmungsbild, wonach die Entschuldung der Stadt und der Verkauf des Wohnungsbestandes alternativlos erschienen.

Alle Filter zusammen schränkten die Demokratie im Sinne der Selbstbestimmung der Dresdner Bevölkerung wirksam ein und machten den Weg frei für die Durchsetzung der Marktinteressen. Zwar verpflichtete der Vertrag die GAGFAH zur Einhaltung einer Sozialcharta, zum Beispiel den Schutz vor Mieterhöhungen und Kündigungen, allerdings nur für Mietverhältnisse, die bereits zum Zeitpunkt des Verkaufs bestanden. Neue Mieter sind davon ausgeschlossen.

> ***Allein die Tatsache, dass eine derartige Sozialcharta vereinbart werden musste, zeigt, dass der Markt kein „soziales Gewissen“ hat.***

Bereits fünf Jahre später hatte die GAGFAH zahlreiche Objekte weiterverkauft und es entbrannte ein Streit darüber, ob die

Sozialcharta im vollen Umfang an die jeweiligen Käufer weitergegeben wurde. Der Streit dauerte ein Jahr und die Kosten für die Stadt lagen in Millionenhöhe. Letztendlich einigten sich die Konfliktparteien darauf, dass die GAGFAH der Stadt bis 2020 jährlich 4 Millionen Euro zahlt. Diese sollen in soziale Projekte fließen, die den Mietern zugutekommen (6). Die Entwicklungen lassen sich wie folgt zusammenfassen.

Mit dem Verkauf des kommunalen Wohnungsbestandes wurde das demokratische Recht auf menschenwürdiges Wohnen zur Ware und war nun den freien Spielregeln des Marktes ausgeliefert. Damit verliert die Stadt zum Beispiel ihren Einfluss auf Mietpreise, Kündigungsregelungen und notwendige Sanierungen. Sie kann nur noch reagieren, aber nicht mehr agieren.

Des Weiteren zeigt der Rechtsstreit von 2011, dass die privaten Investoren die Verträge nur jeweils im eigenen Interesse und nicht im Sinne des Grundrechts auf Wohnen interpretieren und dass sie teure Streitigkeiten mit der Stadt in Kauf nehmen. Schließlich sind seit dem Verkauf der WOBA die Mietpreise in der Stadt insgesamt angestiegen. Hier macht sich bemerkbar, dass die Zinsen auf dem Kapitalmarkt gegenwärtig niedrig sind und deshalb Anleger vermehrt in Immobilien investieren. Dies lässt die Immobilienpreise und damit auch die Mieten steigen.

Die Stadt Dresden erwähnte in ihrem Wohnungsmarktbericht von 2014 ausdrücklich, dass der Verkauf der WOBA für den Mietpreisanstieg in der gesamten Stadt verantwortlich ist (7). Bemerkenswert ist, dass die Stadt mittlerweile darüber nachdenkt, die WOBA neu zu gründen und von Vonovia bereits abgerissene Grundstücke zurückzukaufen, um dort Sozialwohnungen zu bauen. Darüber wird im Stadtrat derzeit diskutiert (8).

Vergleich

Nach der Darstellung der Wohnsituationen in beiden Städten lässt sich folgendes vergleichendes Fazit ziehen.

Erstens: Während in Wien der soziale Wohnungsbau im gesamten Stadtgebiet und dessen Nutzung von 65 Prozent der Bevölkerung der Ghettobildung vorgebeugt hat, lässt sich in Dresden, 10 Jahre nach dem Verkauf, noch keine eindeutige Entwicklung ablesen. Die Strukturen, die eine Ghettobildung ermöglichen, sind jedoch gegeben.

Der internationale Boom auf dem Immobilienmarkt weckt Begehrlichkeiten für den Bau von Luxuswohnungen für höhere Einkommensschichten. Der umgekehrte Weg, Rendite zu erzielen, besteht darin, an den Kosten der Immobilie zu sparen. Darunter leidet die Wohnqualität. Diejenigen, die sich besseren Wohnraum leisten können, ziehen aus den betroffenen Stadtgebieten weg. Übrig bleiben Bewohner aus den unteren Einkommensschichten.

Zweitens: Wenn in Wien die Qualität der Sozialwohnungen nicht ansprechend wäre, würden sie nicht auch von Bevölkerungsschichten genutzt, die sich teureren privaten Wohnraum leisten können. Die Stadt Wien beweist also, dass staatliche Lenkung gute Wohnqualität gewährleisten kann. Umgekehrt hat die Privatisierung in Dresden nicht zur Verbesserung der Wohnqualität für die Mehrheit der Bevölkerung geführt. Der Markt ist also nicht das „Allheilmittel“ für Fortschritt und Wohlstand.

Drittens: Die Mietpreise befinden sich in Wien, einschließlich des privaten Sektors, auf einem stabilen Niveau. Der Verkauf des kommunalen Wohnungsbestandes hat in Dresden hingegen im gesamten Stadtgebiet zur Erhöhung der Mietpreise geführt.

Viertens: Die Bewohner Wiens können im Rahmen der bestehenden Filter über ihre Wohnsituation demokratisch mitbestimmen, während die Dresdner nur noch über die Sozialcharta mit ihren erheblichen Einschränkungen Einfluss auf die eigene Wohnsituation nehmen können — zeitlich befristet und nur für Altmietverträge geltend.

Es lässt sich damit abschließend feststellen, dass in Wien die Wohnungswirtschaft der Bevölkerung dient, während sich dieses Verhältnis in Dresden ins Gegenteil gekehrt hat.

Der Denkansatz der Einbettung der Wirtschaft in die Gesellschaft geht auf Karl Polanyi (1886 bis 1964) zurück, auf den im letzten Teil dieser Serie eingegangen wird.

Quellen und Anmerkungen:

(1) **www.deutschlandradiokultur.de:** (http://www.deutschlandradiokultur.de:) Alles richtig gemacht?
(2) **www.deutschlandradiokultur.de:** (http://www.deutschlandradiokultur.de:) Alles richtig gemacht?
(3) **www.tagesspiegel.de:** (http://www.tagesspiegel.de:) Dresden verkauft seine Wohnungen
(4) **www.spiegel.de:** (http://www.spiegel.de:) Milliardendeal
(5) **www.mieterverein-dresden.de:** (http://www.mieterverein-dresden.de:) 10 Jahre nach dem WOBA-Verkauf
(6) **www.dnn.de:** (http://www.dnn.de:) Einigung in Milliardenklage
(7) **www.dresden.de:** (http://www.dresden.de:) Wohnungsmarktbericht
(8) **www.sz-online.de:** (http://www.sz-online.de:) Stadt baut Sozialwohnungen

Dieser Artikel erschien bereits auf www.rubikon.news.

Nina Forberger, Jahrgang 2001, ist Schülerin an einem sächsischen Gymnasium und hofft, dieses 2019 mit dem Abitur verlassen zu können. Ihre dann erlangte Freiheit möchte sie erst einmal im Ausland genießen. Sie ist eine junge Friedensbewegte, die in Zeiten von Kriegen und zerstörerischem Neoliberalismus in ihren Texten nicht nur analysieren und kritisieren, sondern vor allem zu Solidarität und Liebe aufrufen möchte. Sie ist Mitglied der **Rubikon**-Jugendredaktion und schreibt für die Kolumne „**Junge Federn** (https://www.rubikon.news/kolumnen/junge-federn)“.

Dieses Werk ist unter einer **Creative Commons-Lizenz** (**Namensnennung - Nicht kommerziell - Keine Bearbeitungen 4.0 International** (https://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0/deed.de)) lizenziert. Unter Einhaltung der Lizenzbedingungen dürfen Sie es verbreiten und vervielfältigen.