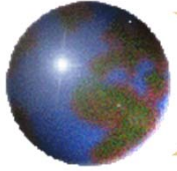


# *Einführung in das Thema Wohnen*

Referent: Prof. Dr. Stefan Kofner, MCIH



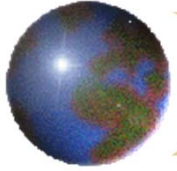
# *Der Einstieg*

## ✚ Literaturempfehlungen

- ✚ Hugo Priemus: Essentials of Social Housing
- ✚ Wohngeld- und Mietenbericht 2010
- ✚ Bericht der Bundesregierung über die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland (Bundestagsdrucksache 16/13325 vom 4.6.2009)
- ✚ Kofner: Grundzüge der Wohnungsbaupolitik, 3. Aufl., HDL-Studienbrief

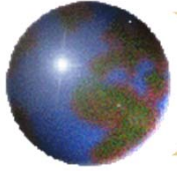
## ✚ Meine Webseite:

[http://www.hogareal.de/html/ubers\\_wohnen.html](http://www.hogareal.de/html/ubers_wohnen.html)



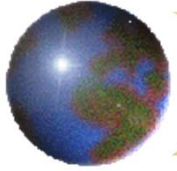
## *Wozu bin ich hier?*

- ✦ 19.2.2008: "Früher waren eben einige Menschen, wenn die in der Vorlesung was sagten, was man nicht verstand, dann wetzte man zur Bibliothek und schlug das nach. Es gehört ein bißchen Passion, Leidenschaft, dazu. Wenn man die nicht hat, soll man es bleibenlassen. Heute gibt es so viele, die tun keinen Schlag, bevor sie nicht ein Stipendium sicher haben, statt von sich aus loszuackern. ..."
- ✦ Man lernte so unendlich viel in den alten Fakultäten, und heute lernen sie überhaupt nichts mehr außer Strippenziehen. Es ist einfach traurig, und so denke ich mit Trauer an die deutsche Universität zurück und mit Trauer an ein Land, das hinter seinen Möglichkeiten zurückbleibt."
- ✦ Quelle: Gespräch mit Wilhelm Hennis, F.A.Z. v. 18.2.2008, S. 36.
- ✦ Am Anfang der Bildung steht die Erkenntnis, was Bildung überhaupt bedeutet. Meine Definition lautet: Erweiterung der eigenen Fähigkeiten, seine Umwelt zu verstehen. Wahre Bildung kann sich auch heute nicht in engem Spezialistentum erschöpfen.



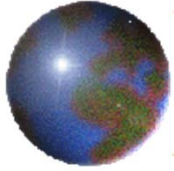
# *Gliederung*

1. Besondere Eigenschaften der Wohnung
2. Funktionen eines Heims
3. Bedeutung des Wohnens
4. Definition des Wohnens
5. Wohnen und Demographie
6. Wohnungspolitik: Begriff und Handlungsfelder
7. Interdisziplinarität des Wohnens
8. Stakeholder der kommunalen Wohnungspolitik



## *Unbedingt lesen*

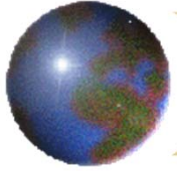
- ✦ Priemus, Hugo: The Essentials of Social Housing, Keynote ENHR Conference "Sustainable Urban Areas", Rotterdam, 26 June 2007



„Die Wohnungsfrage ist so vielgestaltig, daß kein Laie sie ganz zu übersehen vermag. Um so mehr bietet sie jedem die Möglichkeit, sie von irgendeiner Seite zu erfassen, ihr in irgendeinem Einzelproblem sein Interesse zu schenken.“\*

\* Gertrud Bäumer: Soziale Zukunftsfragen, 2. Wohnung, in: Die Frau, 24. Jg., 1916, Nr. 3, S. 136.

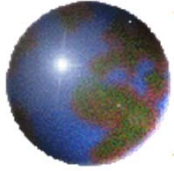




# *Besondere Eigenschaften der Wohnung*

- ✦ Standortbindung
- ✦ Standortbezug
- ✦ angewiesen auf Infrastruktur
- ✦ lange Lebensdauer
- ✦ unverzichtbar
- ✦ unersetzlich
- ✦ ...

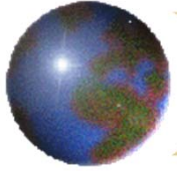




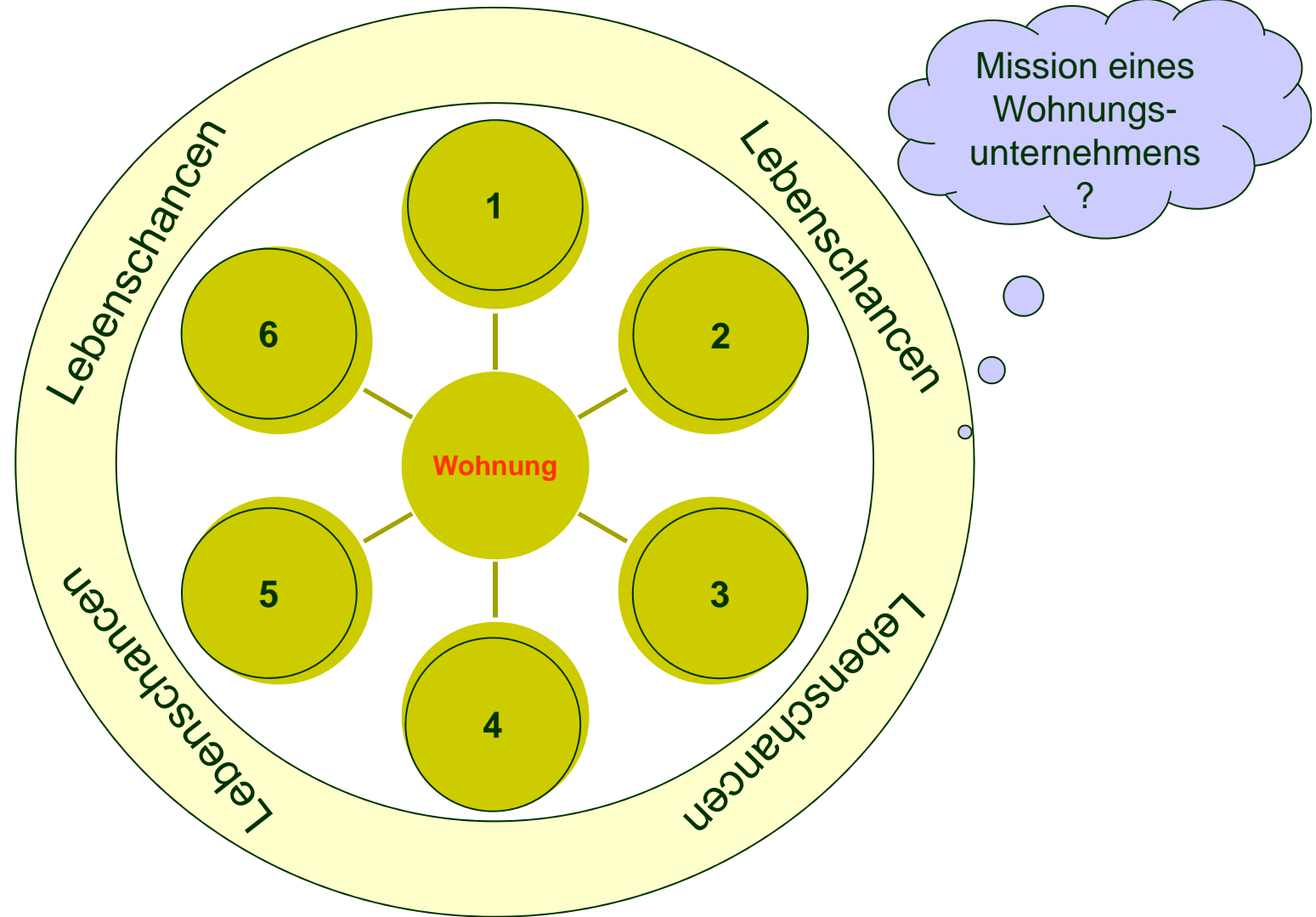
1. Welche menschlichen Aktivitäten finden im Allgemeinen in Wohnungen statt?
2. Welche Bedeutung hat das Wohnen / die Wohnung für die Menschen?

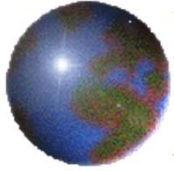
Tun





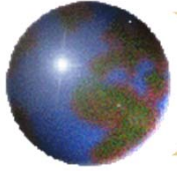
# Multi-Dimensionalität des Wohnbedürfnisses



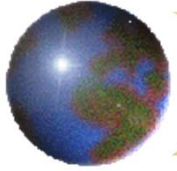


## *Funktionen eines Heims*

- ✦ Adresse: Ausgangspunkt für jegliche Form der Teilhabe
  - ▣ ein Briefkasten, eine Türklingel, eine Telefonnummer, - oft – eine website und ein Parkplatz
- ✦ Wetterschutz und Schutz gegenüber anderen externen Bedrohungen
- ✦ Rückzugsort: Symbol für Privatheit / Privatsphäre
- ✦ Reproduktion / Regeneration: Erholen, essen und schlafen
- ✦ Basis der Familiengründung und des Zusammenlebens in der Familie
- ✦ Bestandteil der persönlichen Identität: Gestaltung, Prestige, Erinnern
- ✦ zentraler Ort für Konsumaktivitäten
- ✦ Ort für Freizeit und Erholung und Spiel
- ✦ Arbeitsplatz: Hausarbeit, selbständige und nebenberufliche Tätigkeit, Telearbeit, „electronic cottage“ (Toffler 1981)
- ✦ Erziehung und Weiterbildung
- ✦ Basis für den Austausch mit anderen: nachbarschaftliche Beziehungen, menschliche Bindungen, Sozialkapital



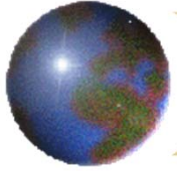
- ✦ In my flat, I want to self-actualise and create my own aesthetic living space. Here I can revive my ideas.
- ✦ Englisch: [www.wallstrasse35.de/reference-greifenhagener.htm](http://www.wallstrasse35.de/reference-greifenhagener.htm)
- ✦ In meiner Wohnung möchte ich mich selbst verwirklichen und mir eine eigene ästhetische Lebenswelt erschaffen.
- ✦ Deutsch:  
[www.wallstrasse35.de/referenz\\_greifenhagener.htm](http://www.wallstrasse35.de/referenz_greifenhagener.htm)



⊕ Die skurrilsten Siedlungen:

<http://www.prosieben.de/tv/galileo/videos/clip/26308-top-7-der-aussergewoehnlichsten-siedlungen-1.1825448/>

⊕ Die skurrilsten Häuser:



## *Die menschlichen Kosten der Armut*

Von 6800 Millionen Menschen heute sind etwa

1020 Millionen unterernährt (FAO, Juni 2009),

2000 Millionen ohne Zugang zu lebenswichtigen Medikamenten  
([www.fic.nih.gov/about/plan/exec\\_summary.htm](http://www.fic.nih.gov/about/plan/exec_summary.htm)),

884 Millionen ohne sicheres Trinkwasser (WHO/UNICEF 2008, 32),

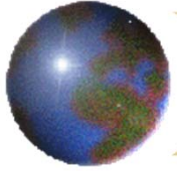
924 Millionen obdachlos (UN Habitat 2003, p. vi),

1600 Millionen ohne elektrischen Strom (UN Habitat, 'Urban Energy'),

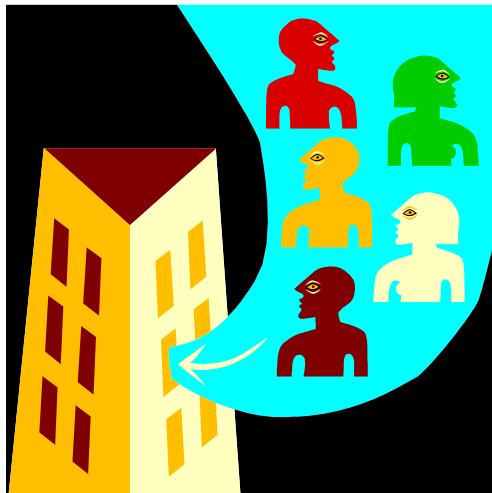
2500 Million ohne sanitäre Einrichtungen (WHO/UNICEF 2008, p. 7),

774 Millionen Erwachsene Analphabeten ([www.uis.unesco.org](http://www.uis.unesco.org)),

211 Millionen Kinder (im Alter von 5-17) verrichten Lohnarbeit ausserhalb ihres Haushalts, oft unter sklavereiähnlichen Bedingungen: als Soldaten, Prostituierte, Hausangestellte, Landarbeiter, Bauarbeiter, Fabrikarbeiter oder Teppichknüpfer (ILO: *The End of Child Labour, Within Reach*, 2006, pp. 9, 11, 17f.).

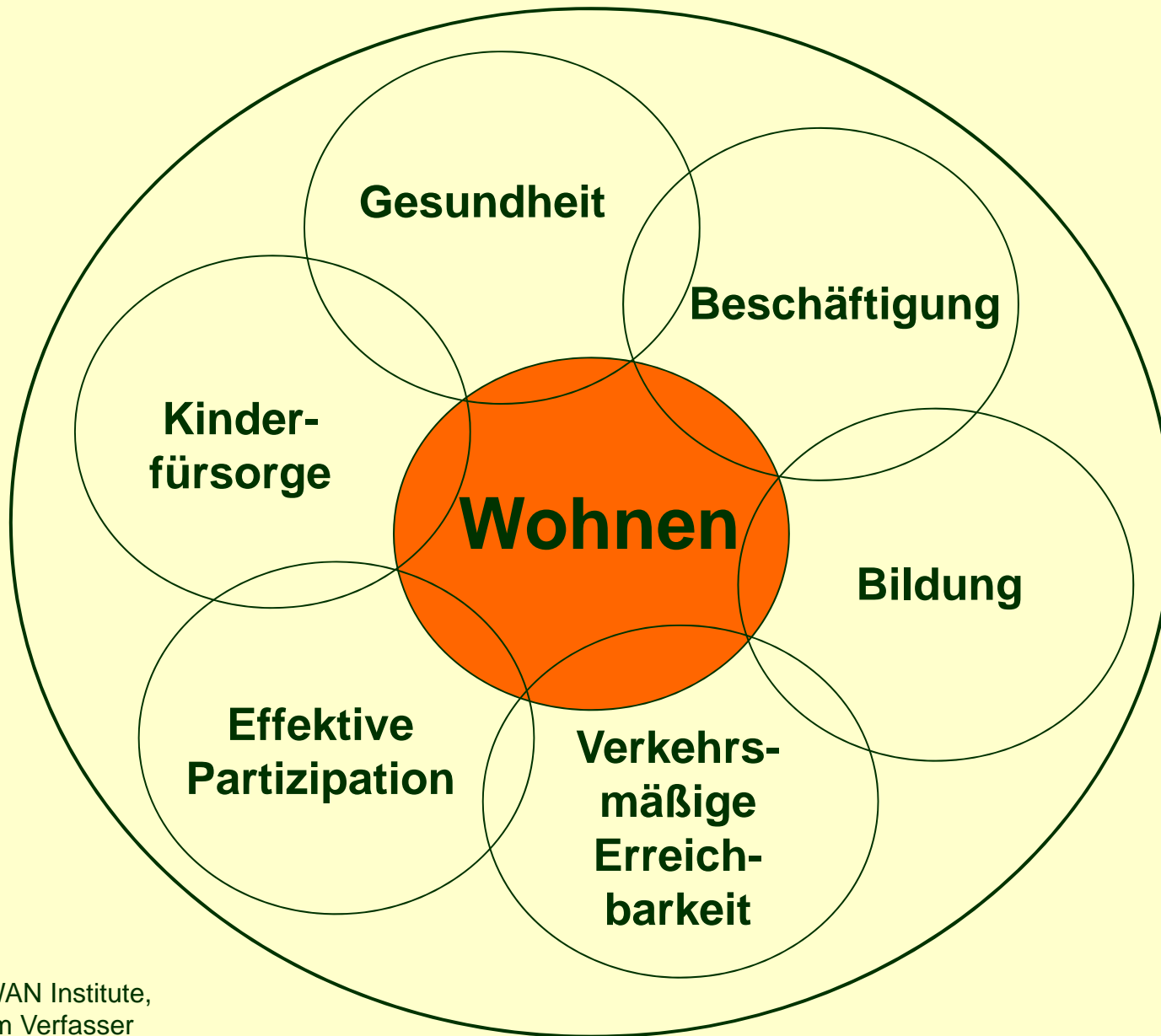


# *Bedeutung des Wohnens für*



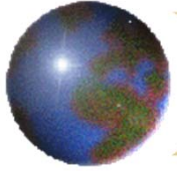
- ⊕ die Gesellschaft
- ⊕ die Sozialpolitik
- ⊕ die Gesamtwirtschaft
- ⊕ Städtebau und Raumordnung

# Wohnen und Lebenschancen



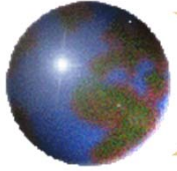
Quelle: KIRWAN Institute,  
übersetzt vom Verfasser





## *Was ist Wohnen?*

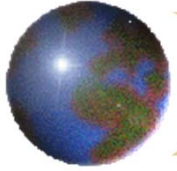
- ❖ **Definition der Weltgesundheitsorganisation:**
- ❖ **Wohnen ist „die Verbindung von Wohnunterkunft, Zuhause, unmittelbarem Wohnumfeld und Nachbarschaft“.**



# *Wohnen und Demographie*

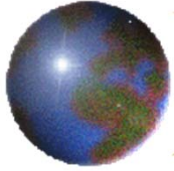


- ✪ **Wanderungs-  
bewegungen**
- ✪ **kleinere Haushalte**
- ✪ **ein Haushalt = eine  
Wohnung?**
- ✪ **Patchwork-Familien**
- ✪ **Altengerechtes Wohnen**
- ✪ **Sarrazin-Interview**



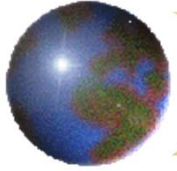
# Sarazin-Interview

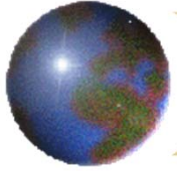
- ✦ Wir haben ein schlechtes Schulsystem, das nicht besser werden wird. Mittlerweile gibt es in Berlin 38 Schulen mit einem Migrantenanteil von mehr als 80 Prozent.
- ✦ Es gibt auch das Problem, daß vierzig Prozent aller Geburten in der Unterschicht stattfinden. ... So daß das Niveau an den Schulen kontinuierlich sinkt, anstatt zu steigen. In Berlin gibt es stärker als anderswo das Problem einer am normalen Wirtschaftskreislauf nicht teilnehmenden Unterschicht.
- ✦ ...; absolut abfallend sind die türkische Gruppe und die Araber. Auch in der dritten Generation haben sehr viele keine vernünftigen Deutschkenntnisse, viele gar keinen Schulabschluß, und nur ein kleiner Teil schafft es bis zum Abitur. ... Hinzu kommt das Problem: Je niedriger die Schicht, um so höher die Geburtenrate. Die Araber und Türken haben einen zwei- bis dreimal höheren Anteil an Geburten, als es ihrem Bevölkerungsanteil entspricht. Große Teile sind weder integrationswillig noch integrationsfähig. Die Lösung dieses Problems kann nur heißen: Kein Zuzug mehr, und wer heiraten will, sollte dies im Ausland tun. Ständig werden Bräute nachgeliefert: Das türkische Mädchen hier wird mit einem Anatolen verheiratet, der türkische Junge hier bekommt eine Braut aus einem anatolischen Dorf.
- ✦ Meine Vorstellung wäre: generell kein Zuzug mehr außer für Hochqualifizierte und perspektivisch keine Transferleistungen mehr für Einwanderer.
- ✦ Integration ist eine Leistung dessen, der sich integriert. Jemanden, der nichts tut, muß ich auch nicht anerkennen. Ich muß niemanden anerkennen, der vom Staat lebt, diesen Staat ablehnt, für die Ausbildung seiner Kinder nicht vernünftig sorgt und ständig neue kleine Kopftuchmädchen produziert. Das gilt für siebzig Prozent der türkischen und für neunzig Prozent der arabischen Bevölkerung in Berlin.
- ✦ Die Türken erobern Deutschland genauso, wie die Kosovaren das Kosovo erobert haben: durch eine höhere Geburtenrate. Das würde mir gefallen, wenn es osteuropäische Juden wären mit einem um 15 Prozent höheren IQ als dem der deutschen Bevölkerung. Ich habe dazu keine Lust bei Bevölkerungsgruppen, die ihre Bringschuld zur Integration nicht akzeptieren, und auch, weil es extrem viel Geld kostet und wir in den nächsten Jahrzehnten genügend andere große Herausforderungen zu bewältigen haben.
- ✦ Man muß davon ausgehen, daß menschliche Begabung zu einem Teil sozial bedingt ist, zu einem anderen Teil jedoch erblich. Der Weg, den wir gehen, führt dazu, daß der Anteil der intelligenten Leistungsträger aus demographischen Gründen kontinuierlich fällt (weil die Geburtenrate in den sozialen Unterschichten höher ist, als in den Oberschichten).



1. Arbeiten Sie die Vorurteile von Thilo Sarrazin heraus.
2. Setzen Sie sich kritisch mit seinen Vorschlägen zur Integrationspolitik auseinander!

Tun

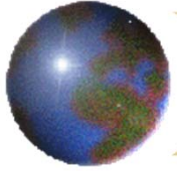




# *Handlungsfelder der Wohnungspolitik*

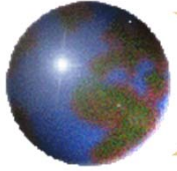
- ✚ Versorgungsauftrag
- ✚ Erleichterung des Marktzugangs für diskriminierte Gruppen
- ✚ Wohneigentumsförderung
- ✚ Städtebau
- ✚ Bestandspflege
- ✚ Klimaschutz
- ✚ ...





# *Non-housing policies mit wohnungspolitischer Relevanz*

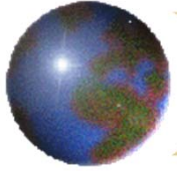
- ⊕ Verkehrspolitik
- ⊕ Geldpolitik
- ⊕ Sozialpolitik
- ⊕ Umweltpolitik
- ⊕ Bildungspolitik
- ⊕ ...



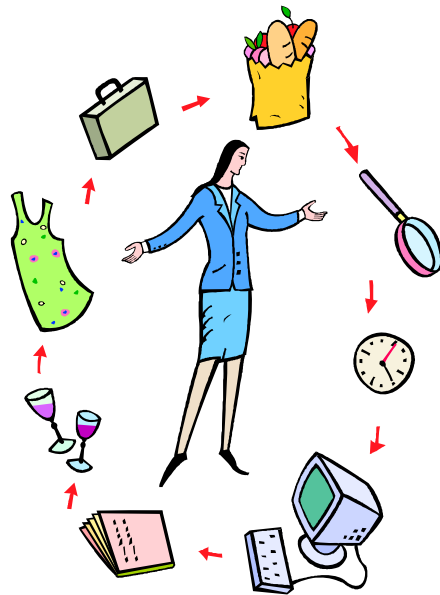
# *Begriff der Wohnungspolitik*

- ✦ Bourne (1981): "... what one must consider as housing policy is nothing less than the summation of all spatial and sectoral decisions which shape the geography of housing production and consumption in a city or country. In these terms, it is not surprising that direct housing policies, narrowly defined, are often inadequate in scale, diffuse in their intentions, and misdirected."
- ✦ Wohnungspolitik ist ein Querschnitt durch andere Politiken, die im Grunde eine Matrixorganisation der Regierung verlangt.

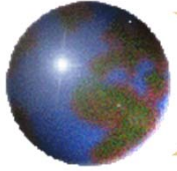




# *Der informelle Sektor*

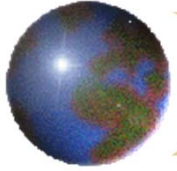


- ⊕ Aktivitäten
- ⊕ Hausarbeit
- ⊕ Bebaute Umgebung
- ⊕ Transport
- ⊕ Bildung: Hausaufgaben
- ⊕ Gesundheit: Babypflege, Krankenpflege



## *Der informelle Sektor*

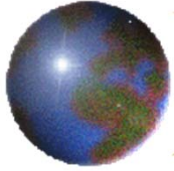
- ✦ entspricht 40 Prozent des BIP
- ✦ aber nicht als Teil des BIP ausgewiesen
- ✦ Beschäftigung höher als im öffentlichen und privaten Sektor zusammen



# *Politische Bedeutung des Wohnens*

*Quelle: Einführungsvorlesung von Hugo Priemus aus dem Jahr 1977*

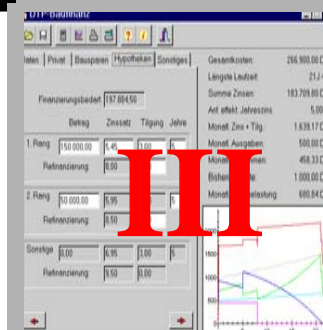
- ✦ I maintain that housing should be accorded higher priority in politics
  - ✦ “because the vast majority of **needs** can be satisfied in and around the home,
  - ✦ because it forms the entourage for an ever-increasing part of the **production process** - which can take then place in an environmentally-friendly manner – and
  - ✦ because, without government action, we might end up with a deficiency in **supply** and a very **uneven distribution** of living space ...”
- ✦ I advocate a **productive role for the resident** in the housing market and the house-building market: “People provide and create their own housing. This is the angle from which I shall study housing.”



# Housing

# Studies

Betriebswirtschaftliche Sicht



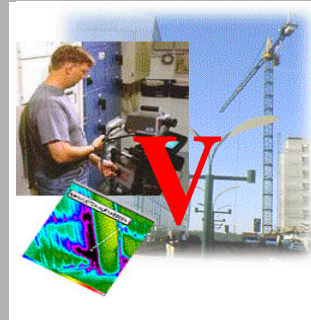
## III

Soziale Sicht



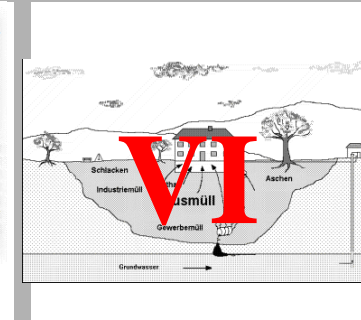
## IV

Technische Sicht



## V

Ökologische Sicht

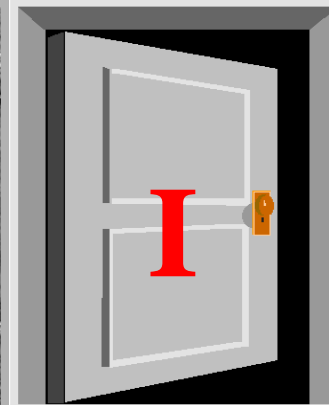


## VI



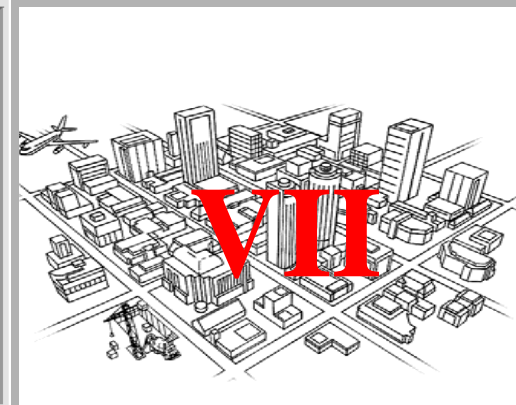
## II

Volkswirtschaftliche Sicht



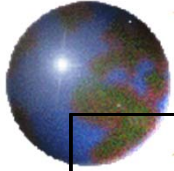
## I

Grundlagen



## VII

Sicht der Kommune



# Das Netzwerk der stakeholder der kommunalen Wohnungspolitik

Stadt- planung    Denkmal- schutz  
 Wohn- beihilfen    Wohnungs- verlust  
 Andere Abteilungen der Stadtverwaltung\*

Gemeinnützige Organisationen

Mission eines KWU: Beitrag zum Wohlergehen der Gemeinde maximieren!

**(Kommunales) Wohnungsunternehmen**

andere Gemeinden

Wohnungs- genossenschaften

Private Vermieter

Stadtentwicklungs- gesellschaft

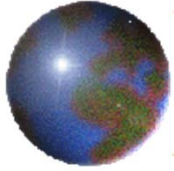
Arbeitgeber

Anwohner

Mieter

Private Projekt- entwickler

\* einschließlich Liegenschaftsamt, Hochbauamt, Bauaufsicht, Gesundheitsamt, Ordnung und Sicherheit, Schulverwaltung, Jugendamt und Sozialamt



## *Zitate zu Thema Wohnen*

- ✦ “Was hat man ihm (dem kleinen Mann) nicht alles versprochen: das Land Utopia, den kommunistischen Zukunftsstaat, das Neue Jerusalem, selbst ferne Planeten. Er aber wollte nur eines: ein Haus mit Garten”.  
Gilbert Keith Chesterton
- ✦ “Nicht da ist man daheim, wo man seinen Wohnsitz hat, sondern wo man verstanden wird.”  
Christian Morgenstern
- ✦ „Wohnungspolitik ist ein Querschnitt durch andere Politiken, die im Grunde eine Matrixorganisation der Regierung verlangt.“  
Stefan Kofner
- ✦ „Die Wohnungswirtschaft ist der Kern der Immobilienwirtschaft.“
- ✦ „Jeder Mensch hat jedoch seine eigene Definition von Wohnen.“
- ✦ - aus Klausuren im Lehrfach Wohnungswirtschaft -