

Annette Rudolph-Cleff

# **Wohnungspolitik und Stadtentwicklung**

**Ein deutsch-französischer Vergleich**

**Birkhäuser Verlag**  
**Basel · Boston · Berlin**

# Inhaltsverzeichnis

Abbildungsverzeichnis .....	10
Tabellenverzeichnis .....	11
Abkürzungsverzeichnis .....	13
1 Einleitung .....	17
2 Handeln ohne Auftrag: Die EU und die Wohnungspolitik .....	22
2.1 Kontroverse Ziele einer Gemeinschaftlichen Politik .....	23
2.2 Wohnungspolitik als nationale Angelegenheit? .....	29
2.2.1 Das Schweigen der europäischen Vertragstexte .....	29
2.2.2 Das Subsidiaritätsprinzip .....	31
2.3 Europäische Rahmenbedingungen für die Wohnungswirtschaft .....	35
2.3.1 Rechtsakte der EU .....	35
2.3.2 Rechtsetzungsverfahren der EU .....	35
2.3.3 Richtlinien für die Wohnungswirtschaft im europäischen Binnenmarkt .....	39
2.3.3.1 Europäische Richtlinien zur Baudurchführung .....	40
2.3.3.2 Europäische Richtlinien zur Immobilienbewirtschaftung .....	43
2.3.3.3 Europäische Richtlinien zu finanziellen Dienstleistungen .....	43
2.3.3.4 Europäische Richtlinien zur Mehrwertbesteuerung .....	44
2.3.3.5 Europäische Richtlinien zur Unternehmenspolitik .....	47
2.3.3.6 Zusammenfassung .....	48

2.4 Die (indirekte) Förderung des Wohnungsbaus durch die EU .....	49
2.4.1 Das EGKS-Programm .....	49
2.4.2 Die Regionalpolitik.....	51
2.4.3 Die Strukturfonds .....	53
2.4.4 Die Europäische Investitionsbank (EIB) .....	54
2.4.5 Aktionsprogramme zur Bekämpfung der Armut.....	54
2.4.6 Die Wohnversorgung von Wanderarbeitern .....	55
2.4.7 Die Wohnversorgung von Behinderten.....	55
2.4.8 Soziale Ausgrenzung im urbanen Raum .....	55
2.4.9 Das Programm zum Erfahrungsaustausch über Revitalisierungsmaßnahmen .....	56
2.4.10 Das Programm HORIZON.....	57
2.4.11 Zusammenfassung.....	57
3 Nationale Dispositionen in der Wohnungspolitik der EU-Mitgliedstaaten. 60	
3.1 Entwicklung der Neubautätigkeit .....	60
3.2 Die Förderung von Wohneigentum .....	62
3.3 Vergleich des Mietwohnungswesens.....	67
3.3.1 Miethöhe und Mieterhöhungen .....	68
3.3.2 Dispositionen zum Mieterschutz .....	70
3.4 Der soziale Wohnungsbau .....	75
3.4.1 Der soziale Wohnungsbestand.....	76
3.4.2 Die Neubautätigkeit im sozialen Wohnungsbau .....	77
3.4.3 Trägerstruktur im sozialen Wohnungsbau .....	78
3.4.3.1 Die unternehmerische Wohnungswirtschaft in Deutschland.....	79
3.4.3.2 Geschichtliche Ursprünge des "gemeinnützigen" Wohnungsbaus in Deutschland .....	80
3.4.3.3 Die unternehmerische Wohnungswirtschaft in Frankreich.....	84
3.4.3.4 Geschichtliche Ursprünge des HLM- Wohnungsbaus in Frankreich .....	90
3.4.3.5 Vergleich der unternehmerischen Wohnungswirtschaft in Frankreich und der Bundesrepublik .....	93

3.5 Wohnungsbauförderung durch (Industrie-)Unternehmen .....	95
3.5.1 Wohnungsbauförderung durch Unternehmen in Frankreich am Beispiel des Unternehmens Bayer- France .....	97
3.5.2 Wohnungsbauförderung durch Unternehmen in der Bundesrepublik am Beispiel des Unternehmens Bayer- Leverkusen .....	99
3.5.3 Vergleich der Wohnungsbauförderung von Bayer- France und Bayer-Leverkusen .....	102
3.6 Zusammenfassung .....	103
4 Entwicklungsphasen nationaler Wohnungspolitiken am Beispiel Frankreichs und der Bundesrepublik .....	104
4.1 Die Wohnungspolitik Frankreichs seit 1945 .....	105
4.1.1 Die unmittelbare Nachkriegszeit in Frankreich (1945- 1953) .....	105
4.1.2 Der dominante Staat (1953-1962) .....	108
4.1.3 Der Aufstieg des privaten Sektors (1963-1972) .....	112
4.1.4 Reformen (1973-1982) .....	118
4.1.5 Deregulierung und Dezentralisierung (1982-1988) .....	126
4.1.6 Verdeckte Reformen (1988-1993) .....	134
4.2 Die Wohnungspolitik in der Bundesrepublik seit 1945 .....	142
4.2.1 Wiederaufbau (1945-1953) .....	142
4.2.2 Förderung des sozialen Wohnungsbaus (1953-1957) .....	147
4.2.3 Liberalisierung (1957-1962) .....	150
4.2.4 Konsolidierung (1963-1969) .....	154
4.2.5 Sozial-liberale Wohnungspolitik (1970-1982) .....	156
4.2.6 Deregulierung und Dezentralisierung (1983-1988) .....	165
4.2.7 Verdeckte Reformen (1989-1993) .....	169
4.3 Die Wohnungspolitik Frankreichs und der Bundesrepublik im dynamischen Vergleich .....	180
5 Soziale Segregation als wohnungspolitisches Aufgabenfeld .....	201
5.1 Das Szenario "Ghetto" .....	202
5.1.1 "Ghettos" in nordamerikanischen Städten .....	203
5.1.2 "urban underclass" in europäischen Großstädten .....	205

5.2 Theoretische Modelle der Segregationsforschung .....	207
5.3 Folgerungen aus dem Segregationsmodell für die Wohnungspolitik	212
5.4 Das Segregationsmodell und sozioökonomische Veränderungen...	215
5.4.1 Die Entwicklung makrosoziologischer Variablen.....	216
5.4.1.1 Einkommen .....	216
5.4.1.2 Bildungsniveau .....	219
5.4.1.3 Anteil der Minorität an der Gesamtbevölkerung .....	220
5.4.2 Die Entwicklung mikrosoziologischer Variablen.....	224
5.4.2.1 Demographische Entwicklung.....	224
5.4.2.2 Wandel traditioneller Haushaltsstrukturen .....	224
5.4.2.3 Gesellschaftliche Polarisierung jenseits von Klasse und Schicht .....	226
5.4.2.3.1 Neue Konzepte der Sozialstrukturanalyse .....	226
5.4.2.3.2 Gesellschaftliche Differenzierung und soziale Umwelt .....	229
5.4.2.3.3 Lebensstil als Wohnform.....	230
5.4.3 Zusammenfassung.....	233
5.5 Segregation vor dem Hintergrund der Polarisierung der Stadtentwicklung .....	237
5.6 Die Polarisierung der Stadtentwicklung in Europa.....	238
5.7 Theorien zu Stadtentwicklung und Strukturwandel.....	241
5.7.1 Positionen bei der Definition und Interpretation dieser Trends .....	243
5.7.2 Perspektiven der Stadtentwicklung.....	245
6 Resümee.....	248
7 Literaturverzeichnis .....	254