

Volksentscheid Rennbahngelände

Stimme gegen das Volksbegehren zur Aufrechterhaltung des abgeschotteten Golfplatzes

Stimme damit für Wohnungsbau und allgemein zugänglichen Park

Wohnungspolitik wichtiges Thema des Wahlkampfes

Die Wohnungspolitik ist ein wichtiges Thema des Wahlkampfes in der Bürgerschaftswahl zum Landtag und zur Stadtbürgerschaft in Bremen am 26.5.2019. Dazu gehören u.a. die Neubaupolitik und die Bereitstellung von Wohnbauflächen.

Am Wahltag wird auch über das Volksbegehren gegen Wohnbebauung auf dem ehemaligen Rennbahngelände und dem dortigen Golfplatz entschieden. Diesen Volksentscheid hat die „Bürgerinitiative Rennbahngelände Bremen“ (im Folgenden BI genannt) durch Sammlung entsprechend vieler Unterschriften für einen Gesetzentwurf, der die Bebauung des Rennbahngeländes mit Wohnungsbau oder Gewerbe untersagt, und die Bürgerschaft durch mehrheitliche Ablehnung dieses Gesetzentwurfes erzwungen.¹

Gelände der Subventionsskandale endlich nützlichem Zweck zuführen

Das Gelände ist seit Jahrzehnten ein typisches Beispiel für die Bremer Verhältnisse: Für Filz und Vergeudung aller Ressourcen durch die Entscheidungsträger in Politik und Gesellschaft, auf die sie in dem Zusammenhang Zugriff haben, und gleichzeitig der gnadenlosen Ausbeutung der Öffentlichkeit durch die „Reichen“ in Bremen.

- Die Bürgerinitiative bringt gegen die Bebauung vor²:
Die von Bremen aufgewandten Kosten für die Entbindung von alten Verpflichtungen / Miet- und Pachtverträgen für den Pferde- und Golfplatz seien vergeudetes Geld.
 - Das ist sicherlich richtig, denn die Verträge wurden erst vor kurzer Zeit mit einer sehr langen Bindungsfrist von Bremen geschlossen. Sie waren damals schon umstritten und falsch. Denn der Golfplatz und die Rennbahn waren zwar in öffentlicher Hand, aber der Öffentlichkeit weder als Park- noch als Sportfläche zugänglich. Die BI erwähnt nicht, dass Bremen seit Jahrzehnten in immer neuen Runden Geld aufgewandt hat, um ein kostspieliges Hobby von Reichen (namentlich der Familie Jacobs) und verantwortungsloser Zocker / Rennsportwetter mit öffentlichen Mitteln zu subventionieren. Die BI geht auch nicht darauf ein, dass der Pferderennsport als Grundlage für entsprechende Wetten ins Internet abgewandert ist, und die Finanzierung durch Wetten vor Ort bis auf wenige zentrale Veranstaltungen, zu denen Bremen nie gehört hat, damit entfallen ist. Die BI gibt damit, dass sie diesen Punkt – Beendigung des Golfsportes – an erster Stelle nennt, zu erkennen, dass sie von einer Lobby der wohlhabenden Golfer inhaltlich dominiert wird.
- **Auf totes Pferd der Rennwetten lässt sich kein florierendes Gewerbe mehr satteln**
Die BI behauptet an gleicher Stelle, dass das Hotel in der Nachbarschaft der Rennbahn und damit die dortigen Arbeitsplätze gefährdet seien.
 - Die BI unterstellt damit, dass das Hotel von den Übernachtungen an den Renntagen und von den Golfern abhängt. Das ist eine nicht belegte und unglaubwürdige Behauptung: Es gab schon nur noch wenige Trabrenntage, die auf Grund der allgemeinen Entwicklung dieses Wertsportes ohnehin weggefallen wären. Zudem gibt es wenige hundert Meter entfernt einen weiteren – viel schöneren - Golfplatz. Da auswärtige Golfer wegen ihrer Ausrüstung

¹ Das Gesetz zum Volksbegehren und Volksentscheid ist im Volksentscheidungsgesetz geregelt und sieht u.a. vor: Eine Bürgerbewegung kann durch Sammeln von 5000 Unterschriften stimmberechtigter Bremer Bürger ein Volksbegehren in Gang setzen, mit dem ein Bremisches Gesetz erlassen, geändert oder aufgehoben werden soll. Sind diese mindestens 5000 Unterschriften vom Wahlamt anerkannt (und viele andere Voraussetzungen erfüllt), dann geht das eigentliche Volksbegehren erst richtig los. Dann müssen in einem vorgeschriebenen Verfahren 5% der Wahlberechtigten das Volksbegehren durch ihre Unterschrift unterstützen. Das Gesetz, das diese 5% unterstützen, wird vom Senat der Bürgerschaft als Gesetzesantrag vorgelegt. Lehnt die Bürgerschaft den Gesetzentwurf ab (es gibt verschiedene Modalitäten), dann kann die Gruppe, die das Volksbegehren gestellt hat, einen Volksentscheid beantragen. Dies ist alles beim Volksbegehren gegen die Bebauung des Rennbahngeländes passiert: Die Mindestquote von 5% der Wahlberechtigten hat das Volksbegehren unterstützt, das Stadtparlament hat den entsprechenden Gesetzentwurf, das dem Volksbegehren zugrunde lag, abgelehnt. Die Vertrauensleute des Volksbegehrens haben den Volksentscheid beantragt und so findet der Volksentscheid gleichzeitig und in demselben Verfahren wie die Bürgerschaftswahlen statt.

² Quelle: Selbstdarstellung der BI auf ihrer Internetseite <https://www.bi-rennbahngelaende-bremen.de/volksentscheid> am 17.4.2019

ohnehin mit dem Auto anreisen, können sie diese kleine Distanz mühelos überwinden. Allerdings müssen sie Mitglieder im Deutschen Golf Verband sein.

- **Kurz gehaltene Rasenflächen und Sandlöcher können nicht zum Ökoparadies hochgelobt aber in öffentliche Parks verwandelt werden**

Auch das an zweiter Stelle genannte Argument der BI dreht sich um den Verlust des Golfsportes: Es lautet, es müssten nach Gesetzeslage Ausgleichsflächen für wegfallende Sport- und Parkflächen geschaffen werden, was die öffentliche Hand Millionen Euros kosten aber verschwiegen werde.

- Es erscheint richtig, dass Ausgleichsflächen geschaffen werden müssten. Das scheint für die Öffentlichkeit sowohl wünsch- als auch leicht machbar. Die Rennbahn und der Golfplatz können von der Öffentlichkeit bisher praktisch nicht genutzt werden. Ihre ökologische Vielfalt ist typischer Weise gering und wird bei der jetzigen Nutzung gering gehalten. Durch Herstellung von öffentlich zugänglichen Sportanlagen, die der Gesunderhaltung der großen Mehrheit der Bevölkerung dienen, und durch Vervielfältigung des Artenreichtums durch Anlage einer neuen Parkanlage könnten die jetzigen Mängel für die Bevölkerung und die Ökologie durch Intensivierung weitgehend auf dem vorhandenen Gelände erfolgen.
- Der als Drittes vorgebrachte Grund nennt noch einmal ausdrücklich Natur und Umwelt, die nach Landschaftsschutzprogramm 2015 dort zu schützen sei.
 - Was dort zu schützen ist, würde ja nicht durch Bebauung einer Teilfläche unwiederbringlich zerstört. Es kann auch nicht darum gehen, dass in unserer Kulturlandschaft alles unverändert bleiben müsste. Der Golfplatz und die Rennbahn wurden ja nicht einer „natürlichen“ Entwicklung überlassen (das hieße an der Stelle wahrscheinlich Aufwaldung oder Versumpfung), sondern gegen die natürliche Entwicklung mit allen technischen Geräten der Gartenwirtschaft weitgehend ein kurzer Rasen erzwungen. Deswegen kann in dem konkreten Fall sogar Vieles zum Guten hin verändert werden. Der polemische Ausruf: „Der Flächenfraß muss gestoppt werden, ...“ verfängt daher nicht.
- **Golfer BI betet zum heiligen St. Florian: Nicht auf meinem letzten Loch**
Erst im vierten und letzten Argument geht die BI auf die Wohnungsfrage ein. Sie sagt zwar generell ja zur Bebauung mit Wohnungen von unbebautem Land – aber nicht hier. Es gebe anderswo genügend Flächen dafür.
 - Das ist das klassische Argument derjenigen, die ihre Privatinteressen gegen Allgemeininteressen durchsetzen wollen: „Heiliger Sankt Florian, verschon mein Haus, zünd´ andere an!“ oder im Anglizismus: „Not in my backyard!“
- Die BI kritisiert auch die angedachte Bebauungs- und Bevölkerungsdichte auf dem Rennbahngelände.
 - Darauf ist im Zusammenhang mit den Argumenten der Befürworter der Bebauung einzugehen.

Rechte Parteien bereiten den Verrat der Golfer BI durch ihre Art der Unterstützung schon vor

Die CDU, FDP und Bürger in Wut unterstützen die BI zwar nicht inhaltlich, aber mit dem Argument, die demokratische Bürgerbeteiligung bei den Maßnahmen der Verwaltung, das Rennbahngelände einer Bebauung zuzuführen, sei nicht ausreichend gewesen. Nun ist der Fall denkbar, dass das Volksbegehren im Volksentscheid abgelehnt wird und die CDU den Senat als stärkste Partei führen wird. Es ist denkbar aber nicht wahrscheinlich, dass sie dann dem Golfclub wieder seinen alten Vertrag zurückgibt oder ihn sonst wie weiter machen lässt und dafür die ca. 9 Millionen € für die Staatskasse von ihm zurückerhält. Mit Bebauung ließe sich aber um ein Vielfaches mehr Geld auch von der Klientel der CDU verdienen. Die CDU wird in dem Fall sicher auch eine Begründung finden, das Gelände einer Bebauung zuzuführen – um ihre Klientel an den riesigen Gewinnen der Bodenpreissteigerungen³ partizipieren zu lassen.

Politiker verlangen Blankoscheck vom Volk

Wenn das Volksbegehren beim Volksentscheid abgelehnt wird, dann ist wieder alles offen. Es gibt außer dem Flächennutzungsplan m.W. keine weitere rechtliche Festlegung. Und auch der Flächennutzungsplan kann geändert werden. Auf ihre Aussagen in Wahlkämpfen können Politiker danach nicht festgenagelt werden. Alle Äußerungen der Politiker dazu – auch die, dass nur die Hälfte des Geländes bebaut werden soll – benutzen meist zwar starke Ausdrücke, aber die Wähler können nichts einfordern. Sie vergeben bei einer Ablehnung des Volksbegehrens einen Blankoscheck. Die SPD hat gegen die Grünen erreicht, dass

³ Wenn man von 175.000 qm Fläche und einem Bodenpreisanstieg durch Umwidmung in Bauland von 500 € je qm ausgeht, dann entsteht dort ein planungsbedingter Wertgewinn von 87,5 Mio. €. Die zu verteilen, lässt sich auch eine CDU nicht gerne entgehen.

im Volksentscheid kein alternativer Plan zur Abstimmung gestellt wird. Die Aufteilung der Fläche in eine Hälfte Bebauung und die andere Hälfte Park, wie sie die Grünen vorgeschlagen haben, hat die SPD abgelehnt. Wäre solch ein Plan als Ortsgesetz alternativ vorgeschlagen und im Volksentscheid angenommen worden, dann hätte das zu einer gewissen Sicherheit der Bürger geführt, was mit dem Gelände geschehen soll.

Breites Bündnis schickt Wunschcatalog den vermeintlichen Weihnachtsmannpolitikern

Es hat sich ein „Breites Bündnis für die Rennbahn-Bebauung“ (WK vom 6.4.2019 S 10) gebildet. Zu ihm gehören die Mieterverbände, die Gewerkschaften, kirchliche Sozialverbände, die Handelskammer u.a. Was sie sich laut WK an Bebauung vorstellen, ist ein Katalog von „wünsch Dir was“. Niemand kann nach der Volksabstimmung und Wahl irgendetwas davon wirksam einfordern z.B. mit dem Argument, wir haben Euch doch wegen unserer Wünsche bei der Ablehnung des Volksbegehrens unterstützt und unseretwegen habt ihr gewonnen. Nebbich. Alles Schall und Rauch.

Die haben das Weihnachtsgeld schon mit den Reichen versoffen

Die Befürworter einer Bebauung werfen keinen Blick in die Vergangenheit. Zu ihnen gehören schließlich diejenigen, die all die Verluste der öffentlichen Hände herbeigeführt und das Geld den Reichen in den Rachen geworfen haben und immer noch werfen – darauf wird zurück zu kommen sein. Zu ihnen gehören an erster Stelle die regierenden Mehrheitsparteien und mit ihnen der Senat.

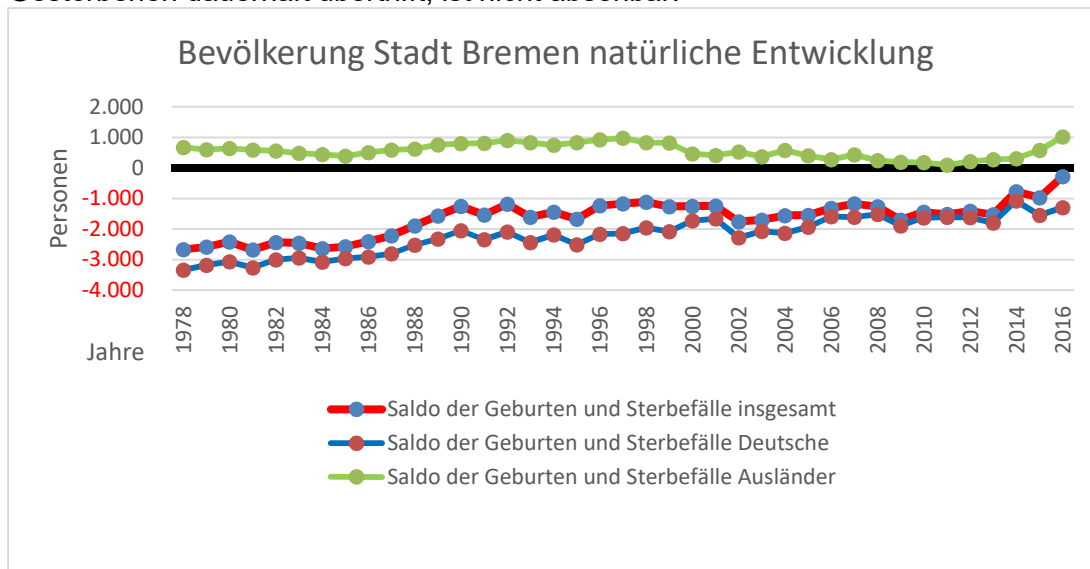
Befürworter der Bebauung leiten von allgemeinen Prinzipien ab – ein Passepartout für alle Neubauf Flächen

Die vorgebrachten Gründe für die Bebauung entnehme ich hauptsächlich dem Weser-Kurier. Die Argumentationskette ist eine völlig andere als die der BI. Es wird von allgemeinen Trends und Prinzipien ausgegangen und diese auf den konkreten Ort, das Rennbahngelände, angewandt. Die BI geht umgekehrt von dem Ort und der konkreten Historie aus. Die Befürworter der Bebauung folgen im Prinzip den Argumentationen des Senats, nach denen er seit einiger Zeit die Voraussetzungen für eine Bebauung auch schon geschaffen hat. Deswegen nenne ich den Senat jeweils als Ideengeber.

1) Bremen sei wachsende Stadt, dabei schrumpft es an Bedeutung und vielleicht auch bald wieder an Einwohnerzahl⁴

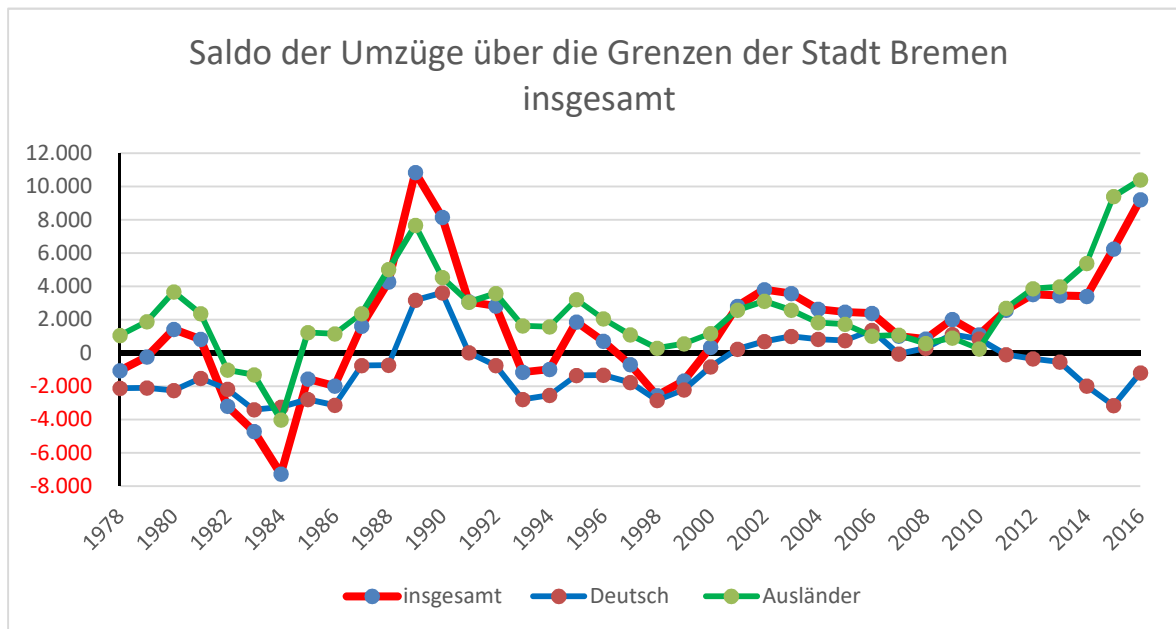
Der Senat behauptet, Bremen sei eine wachsende Stadt – und meint dabei in erster Linie die Bevölkerungszahl. Das sei gut so und müsse unterstützt werden. Für die benötigte Bremen mehr Wohnungen. Die müssten auch auf bisher unbebauten Freiflächen errichtet werden.

- a) Die Bevölkerung Bremens nimmt vornehmlich zu, weil aus dem Ausland mehr Ausländer zuziehen als dorthin wegziehen. In fast allen anderen statistisch erfassten Bevölkerungsgruppen ziehen Jahr für Jahr mehr Bewohner aus Bremen fort als zuziehen. Die Ausnahmen sind neben den schon genannten Ausländern, Studenten und sonstigen jungen Menschen, die erstmals einen eigenen Haushalt gründen. Es sterben in Bremen auch mehr Menschen als geboren werden. Ein neuer Babyboom, der die Zahl der Gestorbenen dauerhaft übertrifft, ist nicht absehbar.

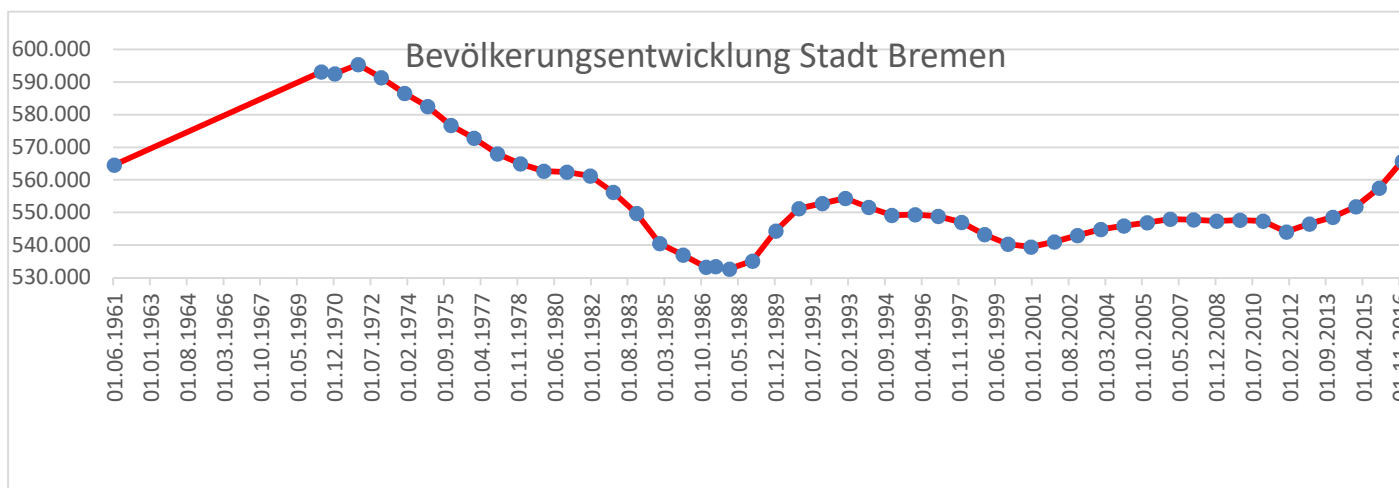


⁴ Datenquelle für Diagramme in diesem Abschnitt: Statistisches Landesamt Bremen Darstellung Rainer Dietrich

Der hohe Bevölkerungszuwachs der letzten Jahre rührt überwiegend von der Flüchtlingsbewegung her. Sollten u.a. in Syrien und Afghanistan Verhältnisse einkehren, unter denen Geflüchtete wieder heimkehren wollen oder können, dann könnte die Bevölkerungsbilanz Bremens wieder negativ werden. – Wie Ende der 1990er Jahre als viele der vor den Balkankriegen Geflohenen wieder heimkehrten oder zurückgeschickt wurden.



Bremen gehört nicht zu den florierenden Oberzentren, den „Schwarmstädten“, in denen sich junge, berufstätige Erwachsene massenhaft niederlassen. Es kommen zwar viele Studenten von außerhalb nach Bremen. Die ziehen anders als in den Schwarmstädten nach dem Studium aber gleich wieder weg. Bremens wirtschaftliche Entwicklung ist gemessen am Bundesdurchschnitt der letzten acht Jahre wie bei der Bevölkerungsentwicklung unterdurchschnittlich und hinkt gegenüber den boomenden Regionen wie Bayern und Berlin weit hinterher. (Quelle: Statistisches Landesamt Bremen Pressemitteilung vom 29. März 2019 Tabelle) Die weit überdurchschnittliche Arbeitslosigkeit bleibt offensichtlich dauerhaft bestehen. Bremens Wirtschaft ist weitgehend die verlängerte Werkbank von Konzernen ohne eigenes Erneuerungspotential. Bei einem wirtschaftlichen Abschwung wird Bremen auch wieder die Verelendung wie im Ruhrgebiet zu spüren bekommen. Bremerhaven ist ja längst zu einer der ärmsten und mit Krisen behafteten Großstädte Deutschlands mit tendenziell stark sinkenden Einwohnerzahlen geworden. Auch Bremen hatte 1970 deutlich mehr Einwohner als heute. Seitdem sind die Einwohnerzahlen immer mal wieder gestiegen und wieder gefallen – manchmal um bis zu 10.000 Ew. pro Jahr. Wohnungen sind in der langen Periode aber immer mehr gebaut worden als vom Markt verschwanden, selbst wenn manchmal ganze Hochhäuser abgerissen worden sind.



Wohnungsnachfrage rührt mehr und dauerhafter von steigender Wohnfläche pro Kopf als von wachsender Bevölkerung her

Woher rühren dann die Wohnungsnachfrage und die steigenden Mieten? Der langjährig anhaltende Trend sind die **steigenden Wohnflächen pro Kopf**. Einerseits haben die Haushalte im Durchschnitt immer weniger Mitglieder. Es gibt immer mehr Ein- und Zweipersonenhaushalte. Jeder dieser Kleinhaushalte benötigt Diele, Badezimmer, Küche oder Kochnische, die für Mehrpersonenhaushalte auch meist nicht viel größer anfallen. Und in den Haushalten mit Kindern leben meist auch weniger Kinder als früher. Andererseits ist es auch ein Teil des wachsenden Wohlstandes der oberen Einkommensschichten. Bis 1982 haben seit der ersten Wohnungszählung 1951 alle Schichten der Bevölkerung ziemlich gleichmäßig einen durchschnittlichen Zuwachs an Wohnfläche pro Kopf von 0,5 qm pro Jahr erreicht (Ausgangspunkt damals 15 m² Wohnfläche pro Einwohner). Das hat bis heute angehalten – vielleicht nicht in der gleichen Größenordnung. Letzthin kam eine Meldung⁵, dass bundesweit die durchschnittliche Wohnfläche pro Kopf auf über 46 qm gestiegen sei. Allein für den Mehrverbrauch an Wohnfläche für die 550.000 Bremer wird jedes Jahr eine zusätzliche Wohnfläche von ca. 225.000 qm gebraucht. Teilt man die Fläche durch die durchschnittliche Wohnungsgröße von Neubauwohnungen von 80 qm, dann müssten dafür Jahr für Jahr ca. 2.800 Wohnungen neu gebaut werden. Es sind aber weniger als 1.500 Wohnungen neu gebaut und etliche Wohnungen auch abgerissen worden. Schon daraus ergibt sich, dass selbst bei abnehmender Bevölkerungszahl Wohnungsmangel entstehen kann.

Steigenden Wohnflächengebrauch haben überwiegend die Wohlhabenden

Seit 1982 – der „geistig moralischen Wende“ des Dr. Helmut Kohl in Westdeutschland – ging der Zuwachs an Wohnfläche überwiegend an die oberen Einkommensschichten. Auch auf dem Wohnungsmarkt hat sich die Gesellschaft tendenziell auseinander entwickelt. Natürlich hängt das auch mit dem Ende der sozialen Wohnungspolitik zusammen. (1982 Neue Heimat Skandal, bei der sich die Manager des DGB eigenen Wohnungskonzerns genauso z.B. über die Nebenkosten an den Mietern bereichert haben wie jetzt die Vonovia.) So wird heute praktisch nur noch für die Wohlhabenden neu gebaut.

2) Zusätzliche Wohnungen versickern beim überproportionalen Wohnflächenkonsum der Wohlhabenden.

Es bestreitet eigentlich niemand, dass Neubauwohnungen ärmeren Leuten nicht direkt zugutekommen. Selbst die sozial gebundenen Neubauwohnungen sind dafür nicht geeignet, weil sie schon in Hinblick auf das Auslaufen der Sozialbindung gebaut werden. Deswegen wird von den Vertretern des freien Marktes mit der **Sickertheorie** argumentiert: Wenn die besser Verdienenden in neue, bessere Wohnungen umzögen, dann würden ältere, gute Wohnungen frei, in die dann die weniger Verdienenden einziehen könnten. Diese These scheint plausibel und ist Grundlage fast jeder Stellungnahme von rechten Politikern zur aktuellen Enteignungsdiskussion: Enteignungen schüfen keine neuen Wohnungen. Die Sickertheorie ist aber bei Untersuchungen m.W.⁶ in der Praxis widerlegt worden. Es gibt nicht einen einheitlichen, für alle zugänglichen Wohnungsmarkt, sondern voneinander ziemlich abgeschottete Wohnungsteilmärkte. Wenn ein gut Verdienender in eine schicke Neubauwohnung zieht und eine gute ältere frei macht, dann zieht dort auch ein gut verdienender Haushalt nach. Wenn die Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt gerade nicht so hoch ist, dass die Preise nicht stark steigen, dann weitet der Nachziehende eben seinen Wohnflächengebrauch schneller aus, als er es sonst getan hätte – kurz, er leistet sich eine größere Wohnung. Kann eine solche Wohnung nicht abgesetzt werden, so bleibt sie eher leer, als im Preis so sehr zu sinken, dass sie sich ärmere Haushalte leisten könnten oder von den Vermietern / Maklern ausgewählt würden. Durch diese Prozesse wird der Zubau an Wohnfläche in neuen Wohnungen, insbesondere in Zeiten steigender Einwohnerzahlen, komplett von den besser Verdienenden aufgebraucht. In dem Sinne versickert der Zubau, bevor er die Ärmeren erreicht hat. Darauf gehen viele Wohnungspolitiker inzwischen auch dadurch ein, indem sie bei den größeren Bauvorhaben vorschreiben, dass ein Teil mit Sozialbindung gebaut werden müsse. Also, dass ein Teil der

⁵ WK 27.7.2018

⁶ Mir ist eine über viele Jahre angelegte Untersuchung erinnerlich, in der die Umzugsketten bei Wohnungsneubau – ich glaube in Mannheim – nachvollzogen wurden. Also ganz konkret: Wer zog in die Neubauten, wer in die frei gewordenen Wohnungen, wo kamen die her usw. usf. bis eben keine Wohnung durch Umzug mehr frei wurde. In die zuletzt frei gewordene Wohnung zogen dann eben neue Haushalte, die durch Auszug aus bestehenden Haushalten neu entstanden – z.B. durch Auszug der Kinder, durch Trennung o.a. In keinem Fall ist danach ein Haushalt mit nach Lebenslage strukturell niedrigerem Einkommen nachgerückt. Eine neuere Studie zur Sickertheorie wurde im Auftrag der LBS Westdeutsche Landesbausparkasse angefertigt. Bei der stichprobenartigen Untersuchung war die Umzugskette bei Eigenheimneubau schon beim dritten Umzug versickert, weil in die leer gezogene Wohnung Leute einzogen, die vorher Mitglieder eines anderen Haushalts waren, der als solcher nicht umzog, sondern durch den Auszug der Haushaltsmitglieder nur seine Wohnfläche pro Kopf vergrößerte. Die ausziehenden und in die frei gewordene Wohnung einziehenden Familienmitglieder hatten durchaus ein relativ niedrigeres Einkommen als die dort ausgezogenen. Das lag aber daran, dass sie noch jung und am Anfang ihrer Laufbahn standen. Die Miete in den überkommenen Wohnungen stieg gegenüber dem Mietpreis, den die Vorgänger hatten zahlen müssen. Quelle: LBS, Empirica: Beitrag des Eigenheimbaus zur Wohnraumversorgung in NRW. Bonn Mai 2016 S 5

Mieten die öffentliche Hand bezahlt und deswegen dort nur Mieter mit Berechtigungsschein einziehen dürften. Das hilft denen aber auch nicht viel, weil die Neubauten mit anfänglicher Sozialbindung schon für die Klientel nach Auslaufen der Sozialbindung hin gebaut werden. Einerseits sind meist die Zimmer, insbesondere das Wohnzimmer, für ärmere Haushalte zu groß. Andererseits sind die Ausstattungsmerkmale zu teuer: z.B. Bodenheizung, bodentiefe Fenster, Fahrstühle, aufwändige Wärme- und Schalldämmung, die sehr viel mehr zusätzliche Miete kosten, als dadurch Energiekosten eingespart werden können, Einbauküchen, Sanitärkeramik, Tiefgaragen usw.. Es werden auch hohe Nebenkosten produziert, wie z.B. teure Verkabelungen von Monopolisten für Fernsehen und Internet und dabei Satellitenantennen verboten usw. usf. Die steigenden Wohnungskosten von Neubauten verhindern, dass sie die Probleme von ärmeren Bewohner durch den Marktmechanismus lösen. Durch extreme Neubauprogramme, wie sie exemplarisch von Bundesinnenminister Horst Seehofer gefordert werden, der auch Bundesbauminister ist: „Bauen, Bauen, Bauen!“ werden daher keine Lösungen für die Haushalte mit niedrigem Einkommen gefunden werden. Das gilt auch für ein forciertes Neubauprogramm in Bremen – insbesondere am Standort Rennbahngelände. Die BI bezeichnet zu Recht das Gelände als „Sahnestück“, wo nicht für ärmere Haushalte gebaut werden könne.

a) **Rennbahngelände ist ein Sahnestück für Wohnungsbau**

Lagequalität des Rennbahngeländes: Die äußere Erschließung ist voll vorhanden. Zwei leistungsfähige Straßen führen vorbei und eine lange Straßenbahnlinie, mit der man viele Ziele in der Stadt direkt erreichen kann. Zum riesigen Gewerbegebiet von Hemelingen kann man mit dem Fahrrad fahren. Die Infrastruktur ist in der Umgebung fußläufig oder mit dem Fahrrad zu erreichen und reichlich vorhanden (über deren bauliche Qualität kann ich keine Aussagen machen):

Kindergarten, Schule, Oberschule, Amt für soziale Dienste, Bürgerzentrum Neue Vahr, Kirche, Schwimmbad (Frei- und Hallenbad), Ärzte verschiedener Fachrichtungen, Einkaufsgelegenheiten der verschiedensten Art. Z.B. Einkaufszentrum Berliner Freiheit, Supermarkt REWE, Verbrauchermarkt „real“, der alles hat – (was in Zeiten von Amazon und Co. immer weniger wichtig wird und möglicherweise auch nicht dauerhaft bleibt), der kleine Carl Goerdeler Park, der öffentlich zugängliche Kleingartenpark Im Holter Feld usw.

Die Wilhelm-Busch-Siedlung mit frei stehenden Einfamilienhäusern, die Neue Vahr mit Geschosswohnungen und die Reihenhäuser nordwestlich der Amlinghauser Straße bieten auch sozial eine vielfältige Umgebung. Nur öffentlich zugängliche Sportanlagen sind etwas weiter weg über die Nordhauser Straße an der Konrad Adenauer Allee gelegen, aber mit der Straßenbahn direkt angeschlossen. **Es wäre städtebaulich absurd, wenn diese beste Lage einem Golfclub vorbehalten und der Öffentlichkeit vorenthalten würde.**

b) **Verslummung findet gleichzeitig statt und löst die Wohnungsprobleme von ärmeren Haushalten auch nicht.**

Auch in Gebieten mit abnehmender Bevölkerung verschafft der Wohnungsmarkt den unteren Einkommensschichten nicht von sich aus Zugang zu menschenwürdigen Wohnungen. Sicher gibt es auch Vorgänge, in denen ehemals gute Wohnungen nicht mehr so nachgefragt werden und deswegen im Preis relativ sinken. Das nennt man dann meist Verslummung. Denn die Wohnungseigentümer sparen daraufhin an der Instandhaltung und erst Recht an der damit meist verbundenen relativen Modernisierung. Es gibt bald feuchte Stellen an den Wänden, Zimmer sind nicht mehr richtig zu heizen, es entsteht Schimmel, und der Verfallsprozess wirkt sich überall aus. Schnell werden die Wohnungen unbewohnbar. Diese Entwicklung war exemplarisch in den 1980er Jahren in Berlin Neukölln zu beobachten und durch die spektakulären Instandbesetzungen auch bundesweit bekannt geworden. Auf dem Lande, abseits der Schwarmstädte und ihrer Speckgürtel, ist das heute auch in Deutschland ein anhaltender Prozess und leicht zu beobachten. Gleichzeitig werden die Ärmsten, z.B. Wanderarbeiter aus Osteuropa, häufig in Wohnungslagern in abbruchreifen Häusern zu horrenden Mieten pro Schlafplatz zusammengepfercht. Aber es gibt dann dort auch Städte und Gemeinden, die lassen dort auch Wohnungen mit dem ausdrücklichen Zweck auch mit öffentlichen Mitteln abreißen, damit die Mieten nicht ins Bodenlose fallen – also eine bewusste Politik zu Lasten der Mieter und zu Gunsten der Haus- und Grundbesitzer.

c) **Gentrifizierung das herrschende Muster in Schwarmstädten**

Umgekehrt und gegenwärtig viel mehr beschrien ist die Gentrifizierung: Ehemals wenig begehrte Wohnlagen in den Schwarmstädten werden begehrt. Immobilienentwickler nehmen sich der Lagen an, modernisieren Altbauwohnungen und bauen neue Wohnhäuser nach aktuellen Hochpreisstandards. Die Mieten oder Kaufkosten steigen drastisch, so dass sich alteingesessene Mieter das nicht mehr leisten können und heraus gedrängt werden. Sie finden dann in ihrer angestammten Umgebung keine Wohnung mehr, die sie bezahlen können.

3) **„Versprechen“ des Senats und der SPD zur Bebauung des Rennbahngeländes:**

- a) Der Senat und die SPD behaupten, Bremen sei eine „wachsende Stadt“. Die steigenden Mieten rühren nach offizieller Darstellung von der Nachfrage durch die zunehmende Zahl der Bevölkerung und daher Haushalte her. Wohnungsneubau sei nötig, um den Mietenanstieg zu drosseln. Dafür müsse Bremen neue Wohnbauflächen planen. Natürlich werde das eine Neubaugebiet nicht die Wohnungsnot beseitigen. Es sei aber ein Baustein dafür. Für den Wohnungsneubau müssen noch viele andere Grünflächen neu dem Wohnungsbau gewidmet und erschlossen werden.
- b) Das Rennbahngelände eigne sich dafür, weil es integriert liege.
- c) Es können dort auf der halben Fläche ca. 1200 Wohnungen gebaut werden. Das sei eine angemessene städtische Dichte.
- d) Die andere Hälfte würde öffentlicher Park und dem Naturschutz und dem Sport gewidmet.
- e) Er werde mit dem entsprechenden Anteil von sozial gebundenen Wohnungen auch dafür sorgen, dass die Bedürftigen versorgt werden. Dafür sollen die Bremischen Wohnungsgesellschaften in Stellung gebracht werden. Auch Baugemeinschaften und sonstige Sonderwohnformen könnten zum Zuge kommen.
- f) Die SPD habe einen Beschluss gefasst, keinen öffentlichen Grund mehr zu verkaufen, um die Bodenpreissteigerungen nicht als Kosten auf die Wohnungspreise durchschlagen zu lassen.
- g) Er werde daher die Nutzung des Bodens ggf. nur in Erbpacht vergeben.
- h) Es wandern nach senatorischer Darstellung auch viele Familien aus Bremen in das Umland ab, weil sie dort Einfamilienhäuser bauen oder erwerben können. Dafür fehlten in Bremen Alternativen und Flächen, die man ihnen auch auf dem Rennbahngelände anbieten wolle.

Zu a) **Wohnungsneubau beseitigt nicht die Probleme der Armen auf dem Wohnungsmarkt**

Wie oben dargelegt, wird auch steigender Wohnungsneubau die Probleme derjenigen mit niedrigem Einkommen auf dem Wohnungsmarkt nicht mildern oder beseitigen.

Zu b) **Rennbahngelände eignet sich bestens für Wohnungsneubau**

Das Rennbahngelände eignet sich in der Tat sehr für Wohnungsbau und sollte dafür genutzt und nicht dem Golfplatz vorbehalten werden.

Zu c) **Angestrebte Einwohnerzahl führt zu relativ hoher Einwohnerdichte – keine aufgelockerte Bebauung nach Bremer oder deutschen Maßstäben**

Die halbe Fläche wäre 17,5 Hektar (ha) oder 175.000 m² groß, etwa ein Sechstel Quadratkilometer (km²). 1200 Wohnungen würden bei einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von zwei Personen zu 2400 Bewohnern und damit zu einer Einwohnerdichte (bitte nicht verwechseln mit Bebauungsdichte. Da würden alle anderen Bauwerke mit eingerechnet – und es müsste weiter differenziert werden) von 14.400 Einwohnern je Quadratkilometer (km²) führen. Legt man aber dieser Rechnung die gesamte Fläche von 35 ha zugrunde, dann ergibt sich eine Einwohnerdichte von 7.200 Ew je km². Das läge unterhalb des höchsten Dichtewertes im Bremer Stadtteil östliche Vorstadt. Da liegt die Einwohnerdichte bei 8.915 Ew/km² - und es ist ein ziemlich begehrtter Stadtteil. Der Stadtteil Vahr weist den Wert von 6.209 Ew/km² auf (Quelle: <https://www.bremen.de/leben-in-bremen/wohnen/stadtteile>) Die Dichtewerte liegen im internationalen Vergleich in deutschen Großstädten relativ niedrig! Die höchste Einwohnerdichte der deutschen Großstädte weisen danach München mit 4.686 Ew/km² und Berlin mit 4.055 Ew/km² auf. Bremen liegt bei diesem Ranking der deutschen Städte (nicht Großstädte) mit 1.787 Ew/km² auf Platz 63. (Quelle:

https://de.wikipedia.org/wiki/Liste_deutscher_Gemeinden_nach_der_Bev%C3%B6lkerungsdichte_geordnet)

Mit Einfamilienhäusern würde man diese Zahl von Einwohnern jedenfalls nicht erreichen, auch wenn in denen anfangs nicht nur zwei Personen einzögen. Es müssten schon ganz überwiegend Geschosswohnungen gebaut werden, um für 2.400 oder mehr Einwohner genügend Wohnfläche mit Licht, Luft und Sonne herzustellen. Und wie dargelegt: Die Besserverdienenden, die sich Neubauwohnungen leisten können, nehmen auch mehr Wohnfläche in Anspruch, als gering Verdienende. Logisch stimmt also weder das Argument, dass ein wesentlicher Beitrag dafür geleistet werden könnte, das Bremen im Sinne der SPD eine wachsende Stadt würde oder bliebe, noch dass es sich um einen wirklich aufgelockerten - im Sinn der oben genannten Bevölkerungsdichte - Stadtteil handeln könnte.

Zu d) **Park, Erholung, Sport, Spiel, Landschaftsschutz – scheinen alles möglich**

Da für die Bebauung der Grünfläche Ausgleich geschaffen werden muss, scheint es richtig und plausibel, dass etwa die Hälfte des Geländes intensiver für ökologische Belange hergerichtet werden soll. Dort können sicher dann auch öffentlich zugängliche Sport- und Fitnessanlagen integriert werden. Da es geschützte alte Bäume und Gewässer gibt, in die möglicherweise auch das Niederschlagswasser von den zu versiegelnden Flächen abgeleitet werden kann, könnte man das vielleicht glücklich miteinander verbinden.

Zu e bis g) **Soziale Stadt – daraus wird nichts. Gesetze und ökonomische Zwänge verhindern das. Der Bodenpreismechanismus, die Bodenspekulation, wird von oberster Stelle geschützt.**

Der soziale Wohnungsbau wird, wie dargelegt, an der hervorragenden Lage mit teuren Neubaupreisen und hohen Nebenkosten für die darauf Angewiesenen kaum eine Lösung sein. An dieser Stelle muss auf die Finanzierung des Bauens und auf den städtischen Haushalt eingegangen werden. Das Ideal zur Versorgung der breiten Schichten mit erschwinglichen und menschenfreundlichen Wohnungen im Kapitalismus ist der kommunale Wohnungsbau á la Wien. Bremen könnte im Prinzip auf dem Rennbahngelände kommunalen Wohnungsbau betreiben. Die Fläche gehört der Stadt. Die vielen Kosten der Vergangenheit kann man abschreiben und müssen den Wohnungsbau der Zukunft nicht belasten. Die Grundstückskosten, ein entscheidender Preistreiber bei den Wohnungskosten, bräuchte Bremen nicht in Ansatz zu bringen.

Aber das geht nicht, weil⁷:

- Aus dem laufenden Haushalt kann Bremen den Wohnungsbau nicht finanzieren. Es müsste Kredite aufnehmen. Wegen der Schuldenbremse – steht in der Verfassung – geht das nicht.
- Bremen übergibt die Grundstücksfläche in Erbbaurecht der Gewoba und Brebau und lässt sie den Wohnungsbau ausführen. Die beiden Gesellschaften haben das nötige Geld auch nicht auf der hohen Kante, sondern müssen es sich leihen. Banken geben Baukredite aber nur auf den Grund und Boden – ein Eigentum, das wertstabil ist und das sie ggf. einziehen können. Auf Erbbaurechte gibt es keine entsprechenden Kredite – höchstens mit den hohen Zinsen eines Auto- oder Konsumentenkredites, denn Häuser sind ja keine bleibende, sondern verfallende Werte. Damit ist der ganze Kreislauf der Bodenspekulation auch wieder auf dem Rennbahngelände angekommen.

Würde Bremen den Grund und Boden ihren Gesellschaften schenken, so verstieße das gegen die Beihilferegeln der EU: Dann müsste jeder, der da baut, gleich gestellt werden. Also auch Häuslebauer und andere Gesellschaften. Die könnten mit dem geschenkten Grund und Boden vorzüglich spekulieren (hat es alles in der bremischen Geschichte schon gegeben). Der Bodenpreismechanismus ist im Kapitalismus sozusagen von oberster Stelle – von der EU – geschützt. Das betrifft auch Baugemeinschaften. Die wissen ja auch schon durch ihre Erfahrung auf dem Gelände des Klinikums Mitte ein Lied davon zu singen. Und auch sie bräuchten Kredite, um ihre Wohnungsvorstellungen zu verwirklichen – in welcher Gesellschaftsform auch immer.

Erbbaurecht für die Gewoba und Brebau oder andere große Gesellschaften ginge vielleicht, wenn die anderswo noch unbelastete Liegenschaften haben, die sie den Banken für Kredite anbieten könnten.

- **Senat und SPD brechen Versprechungen schon während sie sie geloben**

Aber es ist auch sehr zweifelhaft, ob SPD und Senat nach einer Wahl das halten, womit sie jetzt versuchen, viele zu locken, ihr Kreuzchen bei der SPD zu machen. Aber die werden wohl enttäuscht werden. Die SPD demonstrierte gerade erst wieder, wie leicht sie Ausreden findet, um schöne Aussichten nicht wahr werden zu lassen, die sie durch scheinbar feste Beschlüsse ausgemalt hat: *„Die WFB Wirtschaftsförderung Bremen GmbH verkauft das Grundstück für eine Wohnbebauung im Auftrag der Stadtgemeinde Bremen, Sondervermögen Überseestadt. Neuer Eigentümer wird die Firma Detlef Hegemann Immobilien Management GmbH. ... Hier plant der Käufer zwischen den Straßen „Am Kaffee-Quartier“ und „Johann-Jacobs-Straße“ ein Wohnensemble mit 60 Reihenhäusern. ... „Was städtisch ist, soll städtisch bleiben. So hat es vor wenigen Monaten die SPD beschlossen. Flächen für den Wohnungsbau sollen nicht länger an private Investoren verkauft werden, um die Entwicklung der Grundstücke in der Hand zu behalten und Spekulation vor-*

⁷ Am 19.2.2019 sprach ich nach einer öffentlichen Veranstaltung der SPD zur Wohnungspolitik in der „etage“ mit Senatspräsident Dr. Sieling über diese finanziellen und rechtlichen Zwänge – und wir sahen die Sachlage insofern gleich.

zubeugen. Das ist die politische Botschaft, doch in der Realität sieht es anders aus. In der Überseestadt sind jetzt zwölf Hektar an ein Immobilienunternehmen veräußert worden. Das hat am Montag die Wirtschaftsförderung Bremen (WFB) mitgeteilt. Der Investor kann sich frei entfalten und muss keine Rücksicht auf die sonst übliche Quote von 25 Prozent Sozialwohnungsbau nehmen.“ Jürgen Hinrichs Kommentar im Weser Kurier am 25.3.2019 (es handelt sich wohl kaum um 12 Hektar, also 120.000 qm, sondern um 12.131 qm, auf denen 60 Reihenhäuser mit durchschnittlich 200 qm Grundstücken anstatt durchschnittlich 2.000 qm gebaut werden sollen. R.D. siehe der Ausschreibungstext laut WK vom 29.7.2018: „Das unbebaute Areal ist circa 12.131 Quadratmeter groß und soll vom potenziellen -Erwerber mit drei- oder viergeschossigen, -aneinander gereihten Stadthäusern bebaut werden, wobei einheitliche Gebäudefluchten den Straßenraum begrenzen sollen“.)

Im Neuen Hulsbergviertel werden laut WK vom 11.4.2019 gerade große Flächen für Wohnbebauung meistbietend Trägern zum Kauf angeboten. Der Ausgangspreis liegt bei über 800 € je m² und soll möglichst noch steigen. Wieder wird nichts mit Erbpacht und mit der Ankündigung, die Stadt wolle Grundstücke nicht aus der Hand geben. Wahrscheinlich wird gesagt, das Gelände gehöre dem Klinikum oder der Gesundheit Nord und nicht der Stadt. Offiziell muss sich nicht an die Stadt sondern an die Grundstücksentwicklung Klinikum Bremen Mitte (GEG) wenden, wer da mitmischen will – und Mindestgebot sind 24,5 Mio. €.

- Jede neue Mehrheit kann das alles wieder umschmeißen. Sie kann, wie es die Gewoba schon gemacht hat, ihre Wohnungen in Eigentumswohnungen umwandeln und verkaufen. Die Gewoba und Brebau könnten wieder verkauft werden.
- Die städtischen Wohnungsgesellschaften können, wie schon einmal beschlossen, auf Gewinn getrimmt werden, um mit den Gewinnen andere Vorhaben zu finanzieren – wie es zum Bau des OTB – Hafens in Bremerhaven schon beschlossen war. Also den Sozialhaushalt via Wohnungskosten an Hartz IV Empfänger, die bei den städtischen Gesellschaften wohnen, zur Finanzierung von Wirtschaftssubventionen plündern.
- Die obersten Richter in Deutschland haben entschieden, dass eine dauerhafte Sozialbindung nicht zulässig sei. Also werden auch die sozialen Bindungen der Gewoba-Wohnungen auslaufen.

Zu h) **Trägerbindung, das Mittel des Filzes in Bremen, der Eigenheimer ins Umland treibt.**

In Bremen werden die Wohnbauflächen auch für Einfamilienhäuser den Wohnungsbauträgern wie Interhomes, Riggers, Atelier Nord usw. übergeben. Die sollen sie dann erschließen, bebauen und die fertigen Häuser an Interessenten verkaufen. Das nennt man Trägerbindung. Im Umland ist das weitgehend anders. Dort kann ein Bauwilliger ein Grundstück erwerben, die Gemeinde erschließt es (bezahlt auch der Bauherr) und der Bauherr kann sich Architekt oder Bauträger oder Fertighausproduzenten suchen, von denen er sein Haus erstellen lässt. Einerseits ist der Freiheitsgrad für die Häuslebauer im Umland sehr viel größer. Andererseits – und das ist auch nach Ansicht des Rechnungshofes Bremen entscheidend – erschließen und bebauen die Bauträger in Bremen nicht etwa das Land möglichst schnell, um möglichst schnell viel zu verkaufen. Sie bauen nur auf Bestellung und nicht was das Land, das sie gekauft haben, an Wohnungsneubau ermöglichen würde. Und sie verkaufen nur so viel, wie sie maximal aus dem Grundstück herausholen können. Sie begründen das auch damit, dass sie dauerhaft ihren Mitarbeitern Arbeit halten müssten. In Realität ist es eine Monopolstrategie, die sich auf die Lage bezieht (Jeder Immobilienmakler erzählt einem den Spruch, es gäbe drei wesentliche Faktoren beim Immobilienhandel: 1. Die Lage, 2. Die Lage und 3. Die Lage! Das führt in Bremen gegenüber dem Umland zu weit überhöhten Preisen und gleichzeitig zu einem dauernden Abwanderungsdruck auf viele Bauwillige. Das Problem ist seit Jahrzehnten bekannt – aber dieser Filz, dass die Baugesellschaften die Wohnbauflächen zur Erschließung bekommen und damit allein über den Baufortschritt bestimmen, lässt sich all die Jahre nicht aufbrechen⁸. Auch

⁸ Ende der 1970er Jahre hat ein Staatsrat im Bauressort – Gunter Hilliges – in Kenntnis dieser Lage an einem Wochenende öffentlich angeboten, die Stadt werde jetzt Bauflächen für Einfamilienhäuser direkt an Hausbauinteressent*innen verkaufen. Am Montag darauf bildeten sich vor dem damals zuständigen Stadtplanungsamt lange Schlangen von Interessierten. Das trug ihm eine solche Kritik der Baugesellschaften – früher hießen die prägnanter „Terraingesellschaften“ – ein, dass seine bis dahin kometenhafte Karriere abrupt gestoppt und er als Staatsrat bei Bau abgelöst wurde. Er wurde dann für Wirtschaftliche Zusammenarbeit mit den Entwicklungsländern beim Wirtschaftssenator zuständig und leitete lange Jahre Terre des Hommes in Deutschland. Es gibt auch einen engen personellen Austausch zwischen der staatlichen Bauverwaltung, den Bremischen Wohnungsbaununternehmen und der Bauwirtschaft. Ganze Straßenzüge, die einst mit öffentlich geförderten Reihenhäusern bebaut wurden, wurden im Zuge der Privatisierung in großer Zahl an Mitarbeiter der öffentlichen Verwaltung veräußert, die als Funktionsträger mit den Verträgen mit diesen Firmen zu tun hatten.

Wenn Baupolitiker baupolitische Ziele verkünden, haben sie praktisch nie die Mittel, sie umzusetzen. Es braucht dafür immer viel Kapital. Das haben ggf. die Terraingesellschaften, bzw. können es mobilisieren. Deswegen können sie den Politikern Bedingungen stellen, was sie auch reichlich tun. Da hat sich ein traditionell großes Maß an Abhängigkeit gebildet. Und dazu gehört eben, dass den Terraingesellschaften das Land zur Bebauung en gros übereignet wird. Typischer Weise geht das bei den Gewerbeflächen anders. Da erschließt die Stadt und reserviert oder verkauft die Gewerbeflächen zum Spottpreis - häufig sogar geschenkt - an die Gewerbebetriebe. Und im Hafen hat die Stadt es bisher tatsächlich so gehalten, wie sie es neuerdings den Wohnungsbauern verspricht: Hafenumflächen wurden

dadurch ist klar, dass es den Bremischen Politikern nicht darum geht, möglichst viele Bürger in Bremen zu halten und sich ihren Traum verwirklichen zu lassen, sondern um die Bodenspekulation der verbundenen Filzgesellschaften.

Fazit:

Das Galopprennbahngelände sollte nach all dem vielen öffentlichen Geld, das dort für die Sondernutzung der Reichen verpulvert worden ist, endlich der Nutzung durch die Allgemeinheit zugeführt werden. Die Aufteilung in Hälfte für Wohnungsbau und Hälfte für Park, Sport, Spiel und Erholung erscheint ein guter Ansatz. Deswegen werde ich das Volksbegehren der BI mit dem Gesetzentwurf, das Rennbahngelände von Wohnungs- und Gewerbebau frei zu halten, ablehnen.

Damit ist aber nichts gewonnen und erst recht nichts gesichert, was ich für die richtige Politik dort hielte: Die Bauflächen mit Wohnungsbau durch die Gemeinde selbst für bedürftige Wohnungssuchende direkt zu bebauen. Wenn das nicht zu machen ist, die Baugrundstücke der Gewoba und der Brebau in Erbpacht für Wohnungsbau zur Verfügung stellen. Dabei sollte die Dauer der Erbpacht so lange dauern – es müssen nicht 99 Jahre sein – wie die Sozialbindung der Wohnungen dauert. Dann sollen der Grund und Boden und damit die Wohnhäuser auf ihnen an die Gemeinde Bremen zurück fallen.

Der durch öffentliche Verwaltung eingehegte Bodenpreismechanismus verführt zu Korruption und Filz auch durch Vertreter der sozialen Stadt. Dies gefährdet auch zeitweilige Erfolge von innen.

Aber selbst wenn das so käme, nichts wäre auf Dauer gesichert. Es müsste in immer neuen Auseinandersetzungen verteidigt werden. Ganz entscheidend für eine Bewahrungsstrategie für eine soziale Demokratie ist eine saubere und transparente Verwaltung. Der Neue Heimat Skandal hat es den Gegnern sozialer Wohnungspolitik leicht gemacht, die soziale Wohnungspolitik insgesamt zu schleifen. Die Vergabe von guten Wohnungen in guter Lage zu erschwinglichen Preisen provoziert geradezu Versuche, durch Beziehungen oder Korruption an sie heran zu kommen. Ich konnte das Verhalten auch immer wieder in Bremen bei den noch vorhandenen sozialen Wohnungen beobachten. Also, selbst wenn solch eine Politik durchgesetzt werden sollte – mal den völlig unwahrscheinlichen Fall der Vergesellschaftung großer Wohnungskonzerne angenommen – gibt es immer viel zu tun und müssen die erreichten Standards auch gegen solche Kräfte verteidigt werden, die sie von innen verludern lassen.

ⁱ Die Einwohnerdichtewerte haben in asiatischen Städten ganz andere Größenordnungen: In Dhaka, Hauptstadt von Bangladesh, liegt sie bei 47.400, in Mumbai von Indien bei 26.400, in Hongkong von China bei 25.900, aber auch in Europa gibt es andere Dimensionen dieses Wertes: Paris hat 20.909, Athen 19.135, Barcelona 15.991, Lyon 10.460, Mailand 7.519, Kopenhagen 6.711 und Stockholm 5.012 Ew/km² - also diese und viele andere Städte sind dichter besiedelt als die deutsche Stadt mit der höchsten Einwohnerdichte, München.