
Jahrbuch Stadterneuerung

Reihe herausgegeben von

Uwe Altrock, Kassel, Deutschland

Ronald Kunze, Langenhagen, Deutschland

Gisela Schmitt, Aachen, Deutschland

Das Jahrbuch Stadterneuerung setzt sich seit 1991 mit der vielfältigen Praxis und Theorie der Stadterneuerung in Deutschland und international auseinander. Es erscheint regelmäßig als Sammelband wissenschaftlicher Beiträge zu wechselnden Schwerpunktthemen, die durch weitere Beiträge in wiederkehrenden Rubriken ergänzt werden.

Die Herausgeberschaft der Reihe und der Einzelbände ist aus dem Arbeitskreis Stadterneuerung an deutschsprachigen Hochschulen hervorgegangen. Ein wissenschaftlicher Beirat begleitet die Publikationen.

Das Jahrbuch versteht Stadterneuerung im umfassenden Sinn als sich wandelnde Daueraufgabe der Pflege und Weiterentwicklung des gesamten städtebaulichen Bestands mit dem Ziel einer nachhaltigen Aufrechterhaltung seiner baulichen und sozialräumlichen Qualitäten. Meist bedient sich Stadterneuerung besonderer rechtlicher, finanzieller, organisatorischer und personeller Ressourcen und bezieht sich auf Quartiere. Politik und Verwaltung, private Unternehmen und die Zivilgesellschaft wirken in unterschiedlichen Konstellationen an der Umsetzung von Stadterneuerungsmaßnahmen zusammen.

Das „Jahrbuch Stadterneuerung“ ist Forum, Spiegel und Zeitzeuge der vielschichtigen Entwicklung eines stadtentwicklungspolitischen Handlungsfelds, das angesichts der Herausforderungen der ökologischen Nachhaltigkeit und sozialräumlicher Ungleichheit, Aufwertung und Gentrifizierung sowie der Renaissance unserer Städte mehr denn je im Zentrum der fachpolitischen und gesellschaftlichen Auseinandersetzung steht. Es richtet sich gleichermaßen an Praktiker, Wissenschaftler, Beobachter und Betroffene von Stadterneuerungsprozessen. Durch seine langjährige Begleitung der Veränderungen ist es zu einem Archiv der Leitbilder, Handlungsfelder und Fallbeispiele sowie kritischer Debatten in der wissenschaftlichen Reflexion geworden, das einen breiten Überblick über das Stadterneuerungsgeschehen vermittelt.

Uwe Altrock · Ronald Kunze ·
Detlef Kurth · Holger Schmidt ·
Gisela Schmitt
(Hrsg.)

Stadterneuerung und Spekulation

Jahrbuch Stadterneuerung 2022/23

Hrsg.

Uwe Altrock
Universität Kassel
Kassel, Deutschland

Ronald Kunze
Langenhagen, Deutschland

Detlef Kurth
Technische Universität Kaiserslautern
Kaiserslautern, Deutschland

Holger Schmidt
Technische Universität Kaiserslautern
Kaiserslautern, Deutschland

Gisela Schmitt
Aachen, Deutschland

ISSN 2569-3220

ISSN 2569-3239 (electronic)

Jahrbuch Stadterneuerung

ISBN 978-3-658-39658-9

ISBN 978-3-658-39659-6 (eBook)

<https://doi.org/10.1007/978-3-658-39659-6>

Die Deutsche Nationalbibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten sind im Internet über <http://dnb.d-nb.de> abrufbar.

© Der/die Herausgeber bzw. der/die Autor(en), exklusiv lizenziert an Springer Fachmedien Wiesbaden GmbH, ein Teil von Springer Nature 2023

Das Werk einschließlich aller seiner Teile ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung, die nicht ausdrücklich vom Urheberrechtsgesetz zugelassen ist, bedarf der vorherigen Zustimmung des Verlags. Das gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Bearbeitungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen.

Die Wiedergabe von allgemein beschreibenden Bezeichnungen, Marken, Unternehmensnamen etc. in diesem Werk bedeutet nicht, dass diese frei durch jedermann benutzt werden dürfen. Die Berechtigung zur Benutzung unterliegt, auch ohne gesonderten Hinweis hierzu, den Regeln des Markenrechts. Die Rechte des jeweiligen Zeicheninhabers sind zu beachten.

Der Verlag, die Autoren und die Herausgeber gehen davon aus, dass die Angaben und Informationen in diesem Werk zum Zeitpunkt der Veröffentlichung vollständig und korrekt sind. Weder der Verlag noch die Autoren oder die Herausgeber übernehmen, ausdrücklich oder implizit, Gewähr für den Inhalt des Werkes, etwaige Fehler oder Äußerungen. Der Verlag bleibt im Hinblick auf geographische Zuordnungen und Gebietsbezeichnungen in veröffentlichten Karten und Institutionsadressen neutral.

Planung/Lektorat: Cori Antonia Mackrodt

Springer VS ist ein Imprint der eingetragenen Gesellschaft Springer Fachmedien Wiesbaden GmbH und ist ein Teil von Springer Nature.

Die Anschrift der Gesellschaft ist: Abraham-Lincoln-Str. 46, 65189 Wiesbaden, Germany

Stadterneuerung und Spekulation

Positionen und Perspektiven

Jahrbuch Stadterneuerung 2022/2023

Kurz vor der Fertigstellung dieses Jahrbuchs befinden wir uns im Frühjahr 2022 in der fünften Welle einer Pandemie; wir haben im vergangenen Jahr eine durch Starkregen ausgelöste Flutkatastrophe im Westen der Bundesrepublik erlebt und sehen aktuell mit an, wie ein menschenverachtender Angriffskrieg eines anti-demokratischen Regimes weite Teile der Ukraine und damit zugleich auch unsere Vorstellungen vom friedlichen Miteinander in Europa brutal zerstört.

Drei Katastrophen, in denen Menschen ihr Leben verlieren, ihr Obdach und ihren sozialen Zusammenhalt – ihre Heimat. Städte und Landschaften, das kulturelle Erbe und regionale Identitäten werden zerstört; das Wertesystem der westlichen Demokratien wird auf die Probe gestellt; bestehende Ordnungs- und Organisationsprinzipien stoßen an ihre Grenzen, und das stabile Wohlstandsniveau der westlichen Länder Europas scheint ernsthaft bedroht.

Die Finanz-, und Wirtschaftskrisen der vergangenen Jahre scheinen angesichts der neuen Problemlage zu verblassen. Die notwendigen staatlichen Unterstützungen und Finanzhilfen, um die Folgen der genannten Katastrophen abzumildern, werden auf der europäischen Ebene und in den einzelnen Ländern große Kraftanstrengungen von Politik und Wirtschaft erfordern. Zugleich erscheint die Klima- und Energiekrise virulenter denn je. Ein effektiver Klimaschutz und Energiesouveränität sind zu zentralen Bausteinen für die Sicherheitspolitik in Europa geworden und mit un-erwarteter Dynamik zu einem zentralen Treiber der angestrebten Energiewende.

Die Taktung, mit der auf die brisanten Folgen der Bedrohungslagen reagiert werden muss, hat sich enorm erhöht, die neue Bundesregierung – seit Dezember 2021 im Amt – ist gefordert, ihre zwischen den Koalitionspartnern SPD, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN und der FDP mühsam abgestimmten langfristigen Ziele mit den aktuellen Herausforderungen in Einklang zu bringen.

Auch die Stadtentwicklungs- und Raumpolitik steckt mittendrin in einer „Zeitenwende“, die vor allen Dingen die Energie, den Verkehr und den Boden betrifft; vor Ort große Verunsicherung hervorruft und gleichzeitig enormen Handlungsbedarf aufzeigt. Offen sind weiterhin die Wohnungs- und die Bodenfrage. Vielerorts sind die Boden- und Immobilienpreise in den vergangenen zehn Jahren regelrecht explodiert und das Wohnen in den Wachstumsregionen der Bundesrepublik ist für viele kaum noch bezahlbar geworden.

1 Eine neue Koalition, ein neues Ministerium; neuer Schwung für Reformen?

Die Zusammenführung von Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen inklusive der Raumordnung in einem eigenständigen Bundesministerium – erstmals seit 1998 – scheint eine gute Voraussetzung für die Umsetzung einer nachhaltigen und gemeinwohlorientierten Stadtentwicklungs- und Raumordnungspolitik zu bieten. Auch wenn der Koalitionsvertrag die hohen Erwartungen von Expert*innen sowie fachpolitisch engagierter Initiativen, Verbände und Gremien an eine nachhaltige und insbesondere sozial gerechte räumliche Entwicklung nicht erfüllt, werden einige gute Ansätze im Detail vermerkt, so beispielsweise Maßnahmen zur Reduzierung des Flächenverbrauchs und Regulierung des Immobilienmarktes. Die Wiedereinführung einer Wohnungsgemeinnützigkeit wird weiter geprüft – die Debatte darüber wurde schon seit Jahren in den Vorgängerkoalitionen geführt und verspricht auch kein Allheilmittel zur Sicherung von bezahlbarem Wohnraum zu sein.

Das Hauptziel der derzeitigen „Bauministerin“ Klara Geywitz ist die Errichtung von 400.000 Wohnungen pro Jahr; für den darin enthaltenen Anteil von 100.000 Wohnungen im (sozialen) Wohnungsbau stellt das Bundesministerium nach eigenen Angaben bis 2026 14,5 Milliarden Euro bereit.

Die Realisierung gerät zusehends ins Stocken. Auch wenn eine Studie des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) (2022) zu dem Ergebnis kommt, dass theoretisch für die politisch gesetzte Gesamtzahl ausreichend Wohnbauflächen in den Kommunen zur Verfügung stehen, gilt Bauland vor allem in den Metropolen weiterhin als unbezahlbar. Zusätzlich explodieren derzeit – u.a.

auch durch den Krieg in der Ukraine bedingt – die Rohstoffpreise, wodurch die Baukosten in ungeahnte Höhen getrieben werden.

Bei dieser politischen Zielsetzung wird der bestehende „housing split“ außer Acht gelassen: In der Bundesrepublik besteht eine regional sehr ungleich verteilte Eigentumsquote von 46,4% (Destatis 2021). Demnach wohnt im Bundesdurchschnitt knapp die Hälfte der Haushalte im eigenen Haus oder der eigenen Wohnung und hat tendenziell weniger Probleme mit der eigenen Bleibe und den damit verbundenen Kosten. Entsprechend lebt die andere Hälfte der Haushalte zur Miete und ist auf bezahlbaren Wohnraum angewiesen. Bevor es überhaupt möglich war, über eine räumliche Verteilung der Neubaukontingente auf die Länder oder eine sozialpolitische Verteilung – zur Miete oder (im sozialen gebundenen) Eigentum zu diskutieren, brach der russische Überfall in die Ukraine über Europa herein und beherrscht seitdem die Diskussion.

Es bleibt die Frage, ob eine Verbesserung der bestehenden Instrumente sowie die derzeitige Strategie der Bundespolitik „viel und schnell bauen“ ausreichen werden, die Schieflage von Angebot und Nachfrage, die sich in strukturschwachen ländlichen Regionen in Desinvestition und Leerstand zeigt und in den Wachstumsregionen zu einer Wohnungsknappheit führt, in Zukunft erfolgreich zu beheben. Die Reformbemühungen kommen bislang kaum über eine Nachbesserung am Vorhandenen hinaus. Die Wohnungspolitik auf der Bundesebene setzt bereits in der dritten Legislaturperiode – in wechselnden politischen Konstellationen – auf Sockereffekte durch erhöhte Quantitäten im Wohnungsneubau und verbesserten Mieterschutz. Sie wird ergänzt durch neuerliche finanzielle Anstrengungen zu einer Förderung des sozialen Wohnungsbaus, die weder versprechen, die in den letzten Jahren ausgelaufenen Bindungen im preisgedämpften Wohnungsbestand vollständig zu kompensieren, noch angesichts der bisher gängigen Bindungsfristen das Dilemma vorübergehend hochsubventionierten Wohnraums ohne langfristige Sicherung der Bezahlbarkeit für weniger zahlungskräftige Haushalte nachhaltig in den Griff zu bekommen.

Die wohnungspolitischen Debatten darüber drehen sich seit rund zehn Jahren zwischen drei Argumentationslinien im Kreis:

1. Auf der einen Seite stehen nach wie vor die harten Marktbefürworter, die (massive) staatliche Eingriffe als dirigistisch, „marktverfälschend“ und ineffizient ablehnen. Sie gehen überdies davon aus, dass Eingriffe von außen eine Störung darstellen, die verhindert, dass sich eine ausgewogene Preisbildung im Gleichgewicht von Angebot und Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt einstellen kann.
2. Die Befürworter staatlicher Wohnungsversorgung sehen die Wohnraumversorgung als Teil der öffentlichen Daseinsvorsorge. Aktuell besteht ihr zentrales

Ziel darin, ein dauerhaftes Marktsegment bezahlbaren Wohnraums als „Markt-korrektiv“ aufzubauen und weitergehend eine grundlegende Reform der Wohnraumförderung und der Bodenordnung anzustreben.

3. Die dritte Argumentationslinie geht davon aus, dass das bundesdeutsche System der Wohnungsversorgung in der Arbeitsteilung zwischen Staat und Markt immer wieder über weite Strecken gut funktioniert hat. Durch Reformen der Wohnraumförderung mit langfristiger Perspektive in Kooperation mit marktwirtschaftlichen und zivilgesellschaftlichen Akteuren und nachhaltigen Konzepten hoffen sie darauf, dass ein bezahlbares Marktsegment weiter ausgebaut werden kann.

Zwischen Marktwirtschaft und Daseinsvorsorge war die Wohnungspolitik in der Bundesrepublik schon immer ein „Dritter Weg“. Die private Wohnungswirtschaft partizipierte an öffentlichen Förderkontingenten für den Neubau und profitierte von der Sicherstellung der Mietzahlungsfähigkeit einkommensschwacher Mieter durch die Subjektförderung und Übernahme der Wohnkosten (KdU). Zugleich musste die gemeinwohlorientierte Wohnungswirtschaft auf den vorgelagerten Finanz- und Bodenmärkten und auch die Bauwirtschaft nach rein marktwirtschaftlichen Prinzipien agieren. Ein Spagat, der auch für die alte Wohnungsgemeinnützigkeit nur schwer zu leisten war und letztlich zu deren Abschaffung beigetragen hat.

Die fehlende Kontinuität – besonders die langanhaltende Deregulierungs- und Privatisierungsphase in den 1990/2000er Jahren –, die fehlende Konsequenz bei der Anwendung des vorhandenen Instrumentariums und die versäumten Anpassungen an veränderte Rahmenbedingungen haben die Handlungsspielräume der Wohnungspolitik auf allen Politikebenen im Laufe der Jahre ständig reduziert. Auf der lokalen Ebene entstanden und entstehen zwar innovative Konzepte des Wohnens und neue Wege der Wohnungsversorgung, sie bleiben jedoch oft im Speziellen und in der Nische stecken und werden nicht mit notwendigen Reformansätzen einer übergreifenden Förder-, Boden- und Wohnungspolitik verknüpft. Die wissenschaftliche Auseinandersetzung mit diesen Wohnungsmarktphänomenen, die sich mit unterschiedlichen disziplinären Zugängen nach wie vor mit Filter- und Sickertheorien, Governance- und Gentrification-Ansätzen und ökonomischen Marktmodellen beschäftigt, führt selten zu anwendungsorientierten Formaten.

Währenddessen nehmen viele zivilgesellschaftliche Akteure ihre Wohnungsversorgung selbst in die Hand, realisieren eigene Wohnprojekte, gründen neue Trägerformen oder schließen sich zu Initiativen zusammen und radikalisieren ihre wohnungspolitischen Forderungen. Ein Hotspot der Mieterproteste ist derzeit die Bundeshauptstadt Berlin; während dort eine Vielzahl von Investor*innen in Goldgräbermentalität unterwegs ist, suchen Initiativen und lokale Politiker*innen nach

Lösungswegen aus der Mieten- und Wohnungskrise und machen auch vor der Forderung nach Vergesellschaftung großer Wohnungskonzerne nicht halt.

2 Wohnungsfragen, Stadterneuerung und Spekulation

Neben der erwähnten neoliberalen Deregulierungspolitik, die zur Abschaffung wesentlicher wohnungspolitischer Instrumente, zum zwischenzeitlich fast völligen Erliegen der geförderten Neubautätigkeit und der Privatisierung großer zusammenhängender Mietwohnungsbestände und letztlich zur Reduzierung der bezahlbaren Wohnungsbestände beitrug, werden gestern wie heute überzogene Renditeerwartungen und spekulatives Verhalten der privatwirtschaftlichen Akteure für die Krise auf dem Wohnungsmarkt verantwortlich gemacht (rent gap). Die derzeitige Misere auf den großstädtischen Wohnungsmärkten wird vorwiegend auf die „Finanzialisierung“ der Boden- und Immobilienmärkte zurückgeführt, die nach der Finanzkrise von 2008 und der folgenden Niedrigzinspolitik der EZB eine Dekade des „Betongoldes“ einleitete. Finanzunternehmen entdeckten ebenso wie Pensionsfonds und Privatanleger*innen aus dem In- und Ausland deutsche Immobilien als profitable Kapitalanlage und Renditemöglichkeit, während auf der anderen Seite Bund, Länder und Kommunen im großen Umfang sozial gebundene Mietwohnungen auf den Markt warfen. Die Globalisierung des Geld- und Immobilienmarktes traf in Deutschland auf den langanhaltenden Trend zur Reurbanisierung. Der starke Zuzug in attraktive Städte und der wachsenden Wohnflächenkonsum zahlungskräftiger Bevölkerungsgruppen – die „Top-Verdiener“ – garantieren in den Großstädten eine stetige Nachfrage auch nach teuren und überteuerten Wohnungen. Aus verschärften Konkurrenzen um den vorhandenen Wohnraum resultieren vielerorts Gentrifizierungsprozesse.

Nicht zuletzt hat auch die öffentlich geförderte Stadterneuerung mit ihren Maßnahmen im Wohnumfeld, dem öffentlichen Raum und der Infrastruktur preistreibend gewirkt und mindestens in Ballungsräumen dort zu Aufwertung und Verdrängung beigetragen (state-led gentrification), wo sie nicht in der Lage war, die zur Verfügung stehenden Rechtsinstrumente zur Sicherung sozialräumlicher Sanierungsziele konsequent einzusetzen. Die Herrichtung von Innenstadtquartieren für die Wohn-, Arbeits- und Konsumbedürfnisse der gehobenen, kaufkräftigen Lebensstile ist eine städtische Erneuerungsstrategie, die sowohl gegen den Niedergang der Innenstädte als auch im Konkurrenzkampf der Städte untereinander praktiziert wird. Dieses gängige städtische Leitkonzept, das die *Stadt als Wachstumsmotor* sieht, steht dem der *gerechten, sozialen Stadt* gegenüber – beide sind Ausdruck einer widersprüchlichen Doppelstrategie in der Stadterneuerung, die auf allen Politikebenen angelegt ist.

Die ambivalente Intention – zwischen öffentlichem Finanzanreiz für (ausbleibende) private Investitionen und restriktiver Ausschöpfung des rechtlichen Instrumentariums zur Begrenzung von privaten Planungsgewinnen hat seit Einführung der Städtebauförderung in den frühen 1970er Jahren immer wieder – auch unter den Prinzipien der Behutsamkeit und sozialer Stabilisierung – zu Debatten über Möglichkeiten und Grenzen staatlicher Regulierung marktwirtschaftlicher Verwertung geführt. Gleichzeitig hat die Städtebauförderung institutionelle Formen der Zusammenarbeit von Bund, Ländern und Gemeinden etabliert, die es immer wieder ermöglicht haben, politische Akzente zu setzen, weitere Akteure einzubinden und das Fördersystem über alle Phasen der Liberalisierung und Deregulierung hinweg flexibel an veränderte Herausforderungen anzupassen – ein Vorgehen, das die Stadterneuerungspolitik auf der Bund-Länder-Ebene deutlich von der Wohnungspolitik unterscheidet. Auch in dieser Legislaturperiode sollen die drei Säulen der Städtebauförderung stabilisiert und ausgeweitet werden. Das Programm „Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren“, das parallel aufgelegt wurde, um die Folgen der Corona-Pandemie in Innenstädten abzufedern, soll an die Programmatik der Städtebauförderung angepasst werden. In vielen Städten und Gemeinden stützt die Städtebauförderung – bei aller Kritik im Detail – die Handlungsfähigkeit der Kommunen.

An dem überschießenden Immobiliengeschehen in den Metropolregionen haben jedoch weder die Stadterneuerung noch die einschneidenden Erfahrungen aus der Corona-Pandemie etwas geändert. Für die Existenz einer Immobilienblase, aber auch für deutliche Entspannungstendenzen der Wohnungsmarktlage gibt es bislang keine eindeutigen Anzeichen – auch wenn die Mieten im Jahr 2021 nicht so dynamisch wie die Kaufpreise gestiegen sind. Prognosen – so Berechnungen der Deutschen Bank (Perspektiven 05.05.2022) – kommen zu der Einschätzung, dass ab 2024 ein Abschwung auf dem Immobilienmarkt in einigen Städten mit weniger Bevölkerungswachstum eintreten könnte, aber 2030 in 10 von 15 größeren deutschen Städten – vor allem in Berlin und Leipzig – weiterhin Wohnraum-mangel herrschen dürfte – wobei langfristige Entwicklungen nach wie vor schwer zu prognostizieren sind, wie beispielsweise der Zustrom von Migrant*innen und Flüchtlingen aus den EU-Beitrittsländern und aus Krisengebieten in den letzten Jahren immer wieder vor Augen geführt hat.

Viele Expert*innen führen die teils exorbitanten Preissteigerungen auf den städtischen Wohnungsmärkten ursächlich auf die steigenden Bodenpreise und die konkurrierende Nachfrage nach immer knapper werdenden Flächenreserven zurück – so stiegen beispielsweise die Preise für Bauland zwischen 2010 und 2019 nach Angaben des IDW (Informationsdienst Wissenschaft) bundesweit um 84 Prozent (2021). Die Wohnungsfrage ist daher kaum von der Bodenfrage zu trennen.

Ob und wie es gelingen kann, die knappe Ressource Boden effizient sowie am Gemeinwohlinteresse und an ökologischen Belangen orientiert zu nutzen und dabei die Preisbildung nicht allein dem Markt zu überlassen, beschäftigt derzeit viele Initiativen, Organisationen und Expert*innen. Im Wesentlichen beinhaltet der aktuelle Diskurs zur Bodenfrage die folgenden Forderungen: Bodenspekulation eindämmen, private leistungslose Gewinne reduzieren, Bodenvorrat in öffentlicher Verfügung sichern und Bauland mobilisieren.

Auch diese Forderungen sind nicht neu. Bereits zu Beginn der 1970er Jahre wurden Handlungsoptionen und Instrumente intensiv diskutiert. Einzelne Instrumente wie das Erbbaurecht oder die Bodensteuer haben sich in der Bundesrepublik nicht durchsetzen können. Viele Städte und Gemeinden betreiben jedoch inzwischen eine engagierte Flächen- und Liegenschaftspolitik – wie München mit der sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) in der Kombination von Bebauungsplanung und städtebaulichem Vertrag. Viele nutzen zur Umsetzung ihrer Boden- und Liegenschaftspolitik das Instrumentarium des Besonderen Städtebaurechts (2.Teil BauGB), um stärker in Eigentumsrechte einzugreifen und planungsbedingte Wertsteigerungen – in Sanierungsgebieten die so genannten Ausgleichsbeträge oder in Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen die Entwicklungsgewinne – im Gemeinwohlinteresse abzuschöpfen. Die für eine langfristige Sicherung von Sanierungszielen geschaffenen Instrumente wie etwa die Erhaltungssatzungen sind dabei allerdings kaum in der Lage, den erheblichen Preissteigerungen auf dem Immobilienmarkt in Ballungsräumen etwas entgegenzusetzen. Weitergehende bodenpolitische Forderungen richten sich derzeit auf die Einführung eines allgemeinen Planwertausgleichs, der generell von Baurecht geschaffene Wertsteigerungen eines Grundstücks abschöpft. Die gebietsbezogenen Ansätze des besonderen Städtebaurechts sollen – so ein zusätzlicher Vorschlag aus den Reformdebatten – um eine Innenentwicklungsmaßnahme ergänzt werden, in deren Satzungsgebiet eine Bauverpflichtung mit Fristsetzung ermöglicht wird.

Umstritten ist der Nutzen einer reinen Bodenwertsteuer, die das Eigentum an Grund und Boden von der Gebäudenutzung trennt. Das neue Grundsteuerreformgesetz des Bundes von 2019 sieht eine Bodenwertsteuer nicht vor, ermöglicht es aber den Ländern, eigene Grundsteuermodelle umzusetzen – Baden-Württemberg hat als einziges Bundesland eine modifizierte Bodenwertsteuer eingeführt. Nachbesserungen sind auch bei den Regelungen zur Grunderwerbsteuer nötig, um *Share Deals* zu verhindern, mit denen insbesondere Unternehmen beispielsweise Bauflächen oder sogar Wohnungen nicht als Immobilien, sondern gebündelt als Unternehmensanteile an der Steuerpflicht vorbei veräußern.

3 Verwertungsinteressen regulieren?

Generell stellt sich die Frage, was regulierende öffentliche Eingriffe lokaler Akteure – vor allem im Kontext der Stadterneuerung und Bestandsentwicklung – angesichts der Entwicklungsdynamiken auf den Boden- und Wohnungsmärkten, der Internationalisierung der Wohnungswirtschaft und der globalisierten Finanzpolitik derzeit und zukünftig noch bewirken können. Dabei ist bislang auch längst nicht hinreichend politisch geklärt, welche räumlich-funktionalen Strukturen in einem grundsätzlich marktwirtschaftlich verfassten System überhaupt als schützenswert gelten sollen. Dies zeigt sich immer wieder daran, dass als besonders „urban“ geschätzte Quartiere mit einem besonderen Mix an kreativen und gewerblichen Nutzungen immer wieder Opfer ihrer eigenen Attraktivität zu werden drohen und eine langfristige Sicherung von sozialräumlichen Strukturen, auf die benachteiligte Teile der Stadtgesellschaft besonders angewiesen sind, in den Kernen wirtschaftlich erfolgreicher Ballungsräume nur selten gelingt.

Inzwischen ist es Fakt, dass ausländische Investoren nach der Geldmarktkrise 2008 nicht nur ein Gelegenheitsfenster genutzt haben, um unterbewertete deutsche Wohnimmobilien als Zwischeninvestment zu erwerben. Vielmehr haben sich seither Immobilien und immobilienbezogene Finanzmarktprodukte zur selbstverständlichen Investmentmöglichkeit für ein breites Spektrum von unterschiedlichen Anlagemotiven entwickelt. Der eigentliche (Unternehmens-)Zweck, die Produktion und Bewirtschaftung von (Wohn-)Immobilien, tritt in vielen Fällen hinter Anlagestrategien und reiner Renditeorientierung zurück. Das Spektrum der privaten Entwickler, Investoren, Immobilienfonds sowie (börsennotierter) Immobilien- und Wohnungsunternehmen hat sich deutlich erweitert, und damit sind auch die Erscheinungsformen der Management- und Bewirtschaftungsstrategien vielfältiger geworden. Die „klassische“ Spekulation – das abwartende „Liegenlassen“ von Grund und Boden und Zurückhalten von Immobilien, um zeitliche Preisunterschiede auszunutzen – ist dann auch nur noch ein Phänomen optimierter Immobilienverwertung.

In dem zurückliegenden Jahrzehnt haben viele Kommunen versucht, vorhandene Handspielräume in der Wohnungs- und Bodenpolitik zu nutzen, um bezahlbaren Wohnraum für untere und mittlere Einkommensgruppen zu sichern und rein spekulative gewinnorientierte Immobilienverwertung einzuschränken – ohne gleichzeitig ihre investorenfreundliche und wachstumsfokussierte Stadtentwicklungspolitik aufzugeben. Diese lokalen Wohnungsmarktstrategien sind häufig verwoben mit den Programmansätzen der Sozialen Stadt und des Stadtumbaus und stützen sich in der Umsetzung auf das Instrumentarium des Besonderen Städtebaurechts sowie auf die Kooperation mit Non-Profit-Trägern aus der Wohnungswirt-

schaft und Zivilgesellschaft. Dennoch scheint die kommunale Wohnungspolitik immer wieder an der Finanzlogik einer globalisierten Immobilienwirtschaft und dem Ungleichgewicht zwischen privaten Verwertungsinteressen und öffentlicher Ressourcenknappheit zu scheitern. Angesichts der engen Verflechtungen von Wohnungs- Immobilien-, Boden- und Finanzmarkt sowie Bauwirtschaft scheinen Reformansätze, die darauf abzielen, die nachhaltige Wohnungsversorgung im Gemeinwohlinteresse komplett den Marktmechanismen zu entziehen, wenig realitätsnah. Was bleibt, ist Wohnungsversorgung wie auch sozialorientierte Stadterneuerung als öffentliche Daueraufgabe zu begreifen, die strategischen Ziele mit Kontinuität – über das Denken in Legislaturperioden hinaus – zu verfolgen, den vorhandenen planungsrechtlichen Handwerkskoffer konsequent einzusetzen und der Bundes- und Landespolitik den fachpolitischen Blick für all das zu öffnen, was „Bottom-Up“ entsteht.

Was richten öffentliche Eingriffe gegen das Geschäft mit Boden und Immobilien aus? Diese Frage war dann auch der Anlass für eine Bestandsaufnahme aus der Perspektive der Stadterneuerung: Der Herausgeberkreis des Jahrbuchs Stadterneuerung veranstaltete gemeinsam mit Prof. Dr. habil. Fabian Thiel (Professur für Immobilienbewertung an der Frankfurt University of Applied Sciences) im November 2020 eine Online-Tagung mit dem Titel *Stadterneuerung und Spekulation*. Mit dem Blick auf Erklärungsansätze aus der Theorie, auf Forschungsstände und Erkenntnisse aus empirischen Erhebungen in verschiedenen Disziplinen – aber auch mit der Praxissicht auf den Handlungsdruck und die Handlungsmöglichkeiten in den Städten – sollte vor allem der Fokus auf die Stadterneuerung und deren Umgang mit privaten Verwertungsinteressen, baulich-räumlicher Aufwertung und sozialer Verdrängung gerichtet werden. Die meisten Beiträge in diesem Band sind aus den Vorträgen dieser Konferenz hervorgegangen.

4 Die Beiträge in diesem Jahrbuch

Das vorliegende Jahrbuch Stadterneuerung und Spekulation spannt einen weiten Bogen von den Folgen globaler Finanzkrisen und den Raumpotentialen in Städten über kommunale Strategien im Umgang mit Wohnungsfragen und den Handlungsstrategien verschiedener wohnungswirtschaftlicher Akteure bis hin zu Regulierungsansätzen in Stadterneuerungsprozessen. Entstanden ist kein Manifest und kein Kompendium, sondern eine Sammlung spannender Beiträge mit Positionen aus verschiedenen Disziplinen, die in der Zusammenschau den Versuch darstellen, die Wohnungs- und Bodenfrage mit der Programmatik der Stadterneuerung zu verknüpfen.

Zur Einführung in den Themenschwerpunkt „**Stadterneuerung und Spekulation**“ behandelt **Harald A. Mieg**, wie die dem globalisierten Finanzsystem eigene Logik Finanz- und Wirtschaftskrisen verstärkt und damit auch Folgen für die Immobilienwirtschaft in Städten hat. Er geht auf das Risiko der Finanzmarktlogik am Beispiel der Transmission von Volatilität ein, d.h. überstarken, oft unerwarteten Preisschwankungen. Weiter erörtert er das systemische Risiko, das von globalen Finanzkrisen für die Immobilienwirtschaft in Städten ausgeht, sowie Wege zu mehr Resilienz und Folgen für die Stadtpolitik.

Für eine gemeinwohlorientierte, klimagerechte und ko-produktive Stadtentwicklungspraxis definieren **Stefan Rettich** und **Sabine Tastel** „Obsoleszenzen als Raumpotentiale“. Wenige freie Flächen im Innenbereich, ein andauernder Wachstumsdruck und steigende Bodenpreise hemmen die nachhaltige Entwicklung wachsender Großstädte. Überdies werden die wenigen verfügbaren Grundstücke häufig entsprechend der höchsten Gewinnmarge entwickelt oder dienen als Spekulationsobjekte. Ihr Ansatz beruht auf der Beobachtung, dass städtische Teilräume aus der Nutzung fallen, wenn sich gesamtgesellschaftliche Rahmenbedingungen ändern, und teils erst Jahrzehnte später neu entwickelt werden. Am Fallbeispiel Hamburg wird aufgezeigt, über welche Methoden eine Identifizierung perspektivischer Potenzialräume im Stadtraum möglich ist.

Der Beitrag von **Jan Üblacker** entwickelt – ausgehend von der Rent-Gap-Theorie – eine theoretisch-konzeptionelle Grundlage für die empirische Untersuchung von Gentrification mit dem Fokus auf die Rolle der Wohnungsanbieter*innen und ihre Handlungsstrategien. Der Autor nimmt eine Charakterisierung verschiedener Wohnungsanbieter*innen vor, die – so seine zentrale These – ihre Anlage-, Bewirtschaftungs- und Investitionsstrategien im Umgang mit Wohnraum in Abhängigkeit der institutionell verankerten Zielsetzung, dem Professionalisierungsgrad und den durch das wirtschaftliche Umfeld geprägten Erwartungen wählen. Diese Erwartungen seien nicht allein rational, sondern fiktional, da sie sich auf Vorstellungen zukünftiger Zustände beziehen. Jan Üblacker endet mit Implikationen für zukünftige Untersuchungen, die sich aus dieser neuen theoretischen Perspektive ergeben.

Die Frage, ob der Neubau von Wohnungen und der damit erhoffte Sickereffekt zu einer Entspannung auf dem Hamburger Wohnungsmarkt führen, untersuchen **Christoph Haferburg**, **Annike Knopf**, **Thomas Pohl** und **Anne Vogelpohl** am Beispiel der Mitte Altona, einem größeren Hamburger Neubauquartier. Ihre Erhebung weist einerseits darauf hin, dass die Sozialstruktur im Neubauvorhaben von überdurchschnittlich hohen Einkommen und von Familien im „adult worker model“ geprägt sind. Andererseits zeigen sie auf, dass ein Sickereffekt und damit der Freizug von preiswertem Wohnraum eher unwahrscheinlich ist.

Elisabeth Merk, Stadtbaurätin der Landeshauptstadt München, blickt aus der reflektierten Perspektive langjähriger Praxiserfahrung zugleich auf die lange Tradition der Planungskultur in München als auch die aktuellen Herausforderungen und Brennpunkte der Stadtentwicklung. Sie zeigt auf, dass das breite Spektrum der Ansätze und Konzepte in verschiedenen Handlungsfeldern, die Instrumente und Verfahren und die strategischen Stadtentwicklungskonzepte in großer Kontinuität – trotz wechselnder politischer Mehrheiten – von einer solidarischen, sozial gerechten Stadtentwicklungspolitik getragen werden. Dennoch braucht München – so Ihre Forderung – wie auch andere Kommunen, eine stärkere Unterstützung auf der Bundes- und Landesebene und eine Gesetzgebung, die den Handlungsspielraum der Kommunen erhöht.

Fabian Thiel beschäftigt sich mit der durch Hochhausbau ansteigenden Grund- und Geschossflächenrente am Beispiel der Stadt Frankfurt am Main. Dort wird im Zuge einer dynamischen Hochhausentwicklung auch im Wohnungsbau überlegt, wie sich diese Grundrente beeinflussen oder gar „abschöpfen“ ließe. Die Stadt betreibt „vertikale Bodenpolitik“, im Rahmen derer sie – auch bei hybriden Hochhäusern mit vertikaler Nutzungsmischung – mittels ihres Baulandbeschlusses darauf abzielt, im Rahmen der Bebauungsplanung einen 30%-igen Anteil an öffentlich gefördertem Wohnungsbau durchzusetzen.

Uwe Altrock beleuchtet, wie in Stuttgart, Frankfurt am Main und Berlin die Umwandlung von zentral gelegenen ehemaligen Bahnflächen zu „Europavierteln“ planerisch gesteuert wird und zu welchen städtebaulichen Entwicklungen die starke Profitorientierung der beteiligten Akteure im Zusammenspiel mit den Interessen der öffentlichen Hand dabei führen. Er zeigt auf, dass eine Feinsteuerung sowohl auf der städtebaulich-funktionalen als auch auf der architektonisch-gestalterischen Ebene nur teilweise greift. Er weist überdies nach, dass die sich entfaltenden Wachstumskoalitionen Quartiere hervorbringen, die sich trotz des hohen Wohnanteils eher an spektakulären Bildern globaler Cities orientieren als an einer lokalen Bedürfnisbefriedigung der ansässigen Bevölkerung.

Stiftungen gelten aufgrund ihrer inneren Stabilität als Bollwerk gegen Wohnungsspekulation und Verdrängung der ortsansässigen Bevölkerung. Der Beitrag von **Anja Nelle** skizziert, wie (Wohn)Stiftungen in das Spektrum gemeinwohlorientierter Akteure einzuordnen sind, was sie charakterisiert und welche Unterschiede insbesondere zwischen recht alten und eben noch jungen – eher politisch motivierten – Wohnstiftungen bestehen. Dabei wird anhand einzelner Beispiele der Frage nachgegangen wie sich Stiftungen im wohnungspolitischen Diskurs positionieren.

Die vor dem Hintergrund angespannter Wohnungsmarktlagen wieder erstarkte Idee, Wohnraum jenseits von Staat und Markt anzubieten, greifen **Carsten Praum**,

Mirle Rabinowitz Bussell, Barbara Schöning auf und sortieren das diffuse Feld nicht-staatlicher und nicht-profitorientierter Akteur*innen, um deren Rolle in der Wohnungsversorgung und Stadtentwicklung im Kontext der interdisziplinären Wohnungsforschung systematisch zu erforschen. Unter Anwendung eines international vergleichenden, fallstudienorientierten Ansatzes mit Fallstudien aus San Diego und Frankfurt am Main gehen die Forscher*innen drei Forschungsfragen nach: Welche Rolle spielen nicht-staatliche und nicht-profitorientierte Akteur*innen in der Wohnungsversorgung? Inwieweit lässt sich ihr diesbezügliches Handeln als gemeinwohlorientiert einordnen und welche Potenziale bieten sie darüber hinaus für die Stadt- und Quartiersentwicklung?

Mit der Migrantengruppe aus den beiden südosteuropäischen Staaten Rumänien und Bulgarien, die kaum Zugang zum regulären Wohnungsmarkt hat, beschäftigt sich der Beitrag von **Sandra Herrmann**. Sie zeigt auf, wie Rendite erwirtschaftet wird, indem ansonsten kaum marktgängiger Wohnraum vermietet wird, Wohnungen überbelegt oder Wucher-Mieten gefordert werden. Teilweise werden die Zuwanderer*innen systematisch in ein Netz von organisierter Ausbeutung mit Sozialleistungsmissbrauch und Schwarzarbeit verwickelt. Die betroffenen Kommunen stehen vor große Herausforderungen: Zum einen muss die Ausbeutung der armutsgefährdeten Migrant*innen verhindert sowie die Integration gefördert und zum anderen eine nachhaltige städtebauliche Stabilisierung auf der Quartiersebene erreicht werden.

Ausgehend vom gesellschaftspolitischen Umbruch in der DDR im Herbst 1989 untersucht **Jana Breßler** in ihrem Beitrag, welche Planungsinstrumente die erhaltende Stadterneuerung in den ostdeutschen Bundesländern in den 1990er Jahren prägten. Dabei wird das besondere Städtebaurecht und seine regulierende Wirkung thematisiert. Sie führt ferner aus, wie das besondere Städtebaurecht in den ostdeutschen Bundesländern angewandt wurde und welchem Wandel das Instrumentarium infolge der deutschen Einheit in den 1990er Jahren unterlag.

Die Entwicklung nach dem Abschluss einer Sanierungsmaßnahme mit umfassender Aufwertung ist der Gegenstand des Beitrags von **Uwe Altrock** und **Li Fan**. Sie fragen nach Umfang und Ausprägungen von Immobilienspekulation in der Spandauer Vorstadt im Bezirk Mitte in Berlin, einem Gebiet mit bevorzugter Innenstadtlage. Dieses wurde aus der Sanierung entlassen, als die Wohnungsnachfrage in Berlin nach langer Krise wieder deutlich anzusteigen begann. Im Ergebnis stellen die Entwicklungen die angestrebte „Behutsamkeit“ der Stadterneuerung in Frage, die das Land Berlin über die Erneuerungsstrategie sowie – nur eingeschränkt wirksame – Instrumente zur Sicherung der Sanierungsziele zu erreichen versuchte.

Ein weit verbreitetes Problem in schrumpfenden Städten sind verwahrloste Problemimmobilien. Sie sind vielerorts ein zentrales Entwicklungshemmnis und werden von den Menschen als sichtbares Indiz für das Versagen der kommunalen Selbstverwaltung gedeutet. **Holger Schmidt** und **Gernot Lindemann** thematisieren dieses Phänomen von spekulativen Bewirtschaftungsstrategien der Eigentümer von Leerstandsimmobilien und stellen eine Systematisierung zur Diskussion. Abschließend diskutieren sie Strategien und Maßnahmen im Sinne eines proaktiven Gegensteuerns der Kommunen.

Der Boom von Kurzzeitvermietungen über die digitale Online-Plattform *airbnb* (airbedandbreakfast) hatte Anfang der 2020er Jahre seinen für die Wohnungsversorgung problematischen Höhepunkt erreicht und brach durch die sozialen Beschränkungen der Corona-Krise deutlich ein. Damit ist das Problem der spekulativen Kurzzeitvermietungen aber nicht vom Tisch. **Vilim Brezina**, **Lea Fischer** und **Jan Polívka** untersuchen das durchaus nicht neue Phänomen der Kurzzeitvermietungen, das sich im Zuge einer wachsenden Plattformökonomie von einer eher unschädlichen Mitbenutzung von Wohnraum zu einer Zweckentfremdung und Verdrängung der Bewohner entwickelt hat.

In der Rubrik „**Lehre und Forschung**“ reflektiert zunächst der Beitrag „Transformation urbaner Zentren“ von **Sascha Anders**, **Elisabeth Schaumann** und **Jaqueline Schmidt** „Transformation urbaner Zentren“ die Möglichkeiten, Herausforderungen und Ergebnisse von Reallaboren zur Zentrenentwicklung. Denn die Zukunftsfähigkeit städtischer Zentren hängt unter anderem davon ab, ob und wie es gelingt, die relevanten Akteur*innen vor Ort in den Transformationsprozess zu integrieren und ihnen die Möglichkeit zu geben, sich über die eigenen Interessen hinausgehend in den Umgestaltungsprozess einzubringen. Der formulierte offene Forschungsansatz ist eine sinnvolle Ergänzung zu bislang etablierten formellen oder informellen Stadterneuerungsprozessen.

Der Beitrag von **Sebastian Block** und **Maximilian Frey** – Studierende der Universität Kassel – zur „Sozialen Stadterneuerung in Dänemark“ thematisiert die aktuelle Stadtentwicklungspolitik in Kopenhagen am Beispiel des Stadtteil Nørrebro und setzt sich kritisch mit der Anwendung des sogenannten „Ghetto-Gesetzes“ auseinander, das auf eine bewusste soziale Durchmischung innerstädtischer Quartiere setzt und auch vor Abriss und Vertreibung eines Teils der Bevölkerung nicht zurückschreckt. Es wird deutlich, dass die ortsansässige Bevölkerung stark unter der Einstufung als „Ghetto-Bewohner:innen“ leidet, die stark auf bestimmte ethnische und religiöse Gruppe zugeschnitten ist. Es wird diskutiert, ob diese Art der Stadterneuerung als „sozial“ bezeichnet werden kann und wer von der Entwicklung des „Ghetto-Plans“ profitiert.

Der anschließende Beitrag von **Tina Nitschke** geht im Rahmen einer Masterarbeit an der TU Kaiserslautern der Frage nach, wie bei Nachverdichtungsmaßnahmen die Bestandsbewohner*innen optimal beteiligt werden können, um eine hohe Zustimmung zu den teilweise recht erheblichen Eingriffen in das vertraute Wohnumfeld zu erreichen. Die Autorin fasst ihre Empfehlungen in einem Beteiligungsbaukasten zur Akzeptanzsteigerung bei Nachverdichtungen zusammen.

Der auf einer Masterarbeit an der Universität Kassel beruhende Beitrag von **Sebastian Block** untersucht vor dem Hintergrund des Trends zum Home-Office am Fallbeispiel Frankfurt am Main, inwieweit durch die Umwandlung von Büroflächen erhebliche zusätzliche Flächenreserven für das Wohnen aktiviert werden könnten. Dabei untersucht er Voraussetzungen und Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt vor dem Hintergrund der ausdifferenzierten Teilmärkte im Wohn- und Büroflächensektor. Er möchte eine Debatte darüber anregen, ob in der heutigen Zeit der Weg zur Arbeit unter den Aspekten des Klimawandels in der Stadt immer zwangsweise notwendig ist, oder ob die Flächen nicht auch Chancen bieten, andere Formen des Zusammenlebens, des Wohnens und des Arbeitens in den Mittelpunkt zu rücken.

5 Ausblick

Die Beiträge in diesem Band geben aus der Perspektive der Stadterneuerung in der Bundesrepublik einen Einblick in die aktuell rege Diskussion über die Lage auf den lokalen Wohnungsmärkten und die Relevanz verschiedener staatlicher Eingriffe.

Von Zeit zu Zeit kann eine Erweiterung der Debatte, auf die Herausforderungen der Stadtentwicklung und die Umsetzung von staatlichen Maßnahmen in anderen Ländern hilfreich sein. Das nachfolgende Jahrbuch, das 2024 erscheinen wird, zeigt die Vielfalt der in den europäischen Ländern angewandten Ansätze der Stadterneuerung auf. Es wird ein besonderer Blick auf die „Systeme“ der Stadterneuerung geworfen, die auf einem Zusammenspiel spezifischer rechtlicher Rahmenbedingungen, politischer Maßnahmen, öffentlicher Finanzierungsprogramme, physischer Planungsinstrumente, Partnerschaften und Governance-Vereinbarungen beruhen und mit der Absicht angewandt werden, „städtische Probleme“ zu lösen. Eine besondere Aktualität haben die Handlungsansätze, Programmatiken und Organisationsstrukturen in osteuropäischen Ländern angesichts der gewaltigen Aufgabe des künftigen Wiederaufbaus in der Ukraine gewonnen.

Unser herzlicher Dank gilt allen Autor*innen für ihre engagierte und geduldige Mitwirkung an diesem Buchprojekt.

Uwe Altrock, Ronald Kunze, Detlef Kurth,
Holger Schmidt, Gisela Schmitt
im Mai 2022

Nachruf zu Ursula von Petz



Ursula von Petz im Juni 2010 auf der Tagung „Stadterneuerung und Festivalisierung“ in Kassel. (Foto: Gisela Schmitt)

Ursula von Petz war von 1992 bis 2010 Mitherausgeberin der Reihe *Jahrbuch Stadterneuerung*, die an der TU Berlin vom *Arbeitskreis Stadterneuerung an deutschsprachigen Hochschulen* herausgegeben wurde. In der Zeit hat sie in der Redaktionsgruppe 17 Jahrbücher inhaltlich mitgestaltet, redigiert und mit eigenen Beiträgen versehen. Dabei hat sie auch die inhaltlich einführenden Vorworte zu diesen Ausgaben des Jahrbuch Stadterneuerung mit verfasst. Durch ihre Beteiligung am Jahrbuch Stadterneuerung stieg die Universität Dortmund in den Kreis der beteiligten Hochschulen auf. Ursula von Petz bot zahlreichen Kolleg*innen, Diplomand*innen und auch noch Studierenden eine Chance zur Publikation im Jahrbuch.

Ursula von Petz, geboren 27. Dezember 1939 in Gräfeling bei München, studierte von 1961 bis 1967 Architektur und Städtebau an der Technischen Universität München. Von Gerd Albers hat sie sich früh für die Geschichte des Städtebaus begeistern lassen; die kunstgeschichtlichen Exkursionen des Lehrstuhls für Kunstgeschichte an der Architekturfakultät haben ihre Italiensehnsucht begründet. Nach dem Studium war sie als Dipl.-Ing./Architektin von 1968 bis 1970 zunächst an der Bibliotheca Hertziana, dem Max-Planck-Institut für Kunstgeschichte in Rom tätig. Anschließend arbeitete sie beim Greater London Council in London und beim Senat der Stadt Berlin in Bereich Stadterneuerung.

Im Jahre 1975 ging sie an die Universität Dortmund, um am Institut für Raumplanung (IRPUD) den Bereich Dokumentation zu leiten. Hier entwickelte sie mit der „Blauen Reihe. Dortmunder Beiträge zur Raumplanung“ eine recht bald bundesweit bedeutsame Schriftenreihe für die Fakultät Raumplanung. Ihr Engagement für die Raumplanung in Dortmund hat das externe Profil der Fakultät und der Ausbildung von Raumplaner mitgeprägt. Sie dokumentierte Dortmunder Tagungen, Ergebnisse von Forschungsprojekten einzelner Mitglieder der Fakultät, Dissertationen, Bibliographien und innovative Studienprojekte. Die Dortmunder Beiträge zur Raumplanung galten (und gelten immer noch) als Plattform innovativer und engagierter Erkundungen in den breiten Handlungsfelder der Raumplanung. In Kooperation mit dem Informationskreis für Raumplanung (IfR) als dem Verlag wurden zwischen 1976 und 2004 über 140 Bände veröffentlicht.

An der Universität Dortmund wurde Ursula von Petz Mitte der 1980er Jahre mit ihrer Dissertation zur „Stadtanierung im Dritten Reich“ zum Dr.-Ing. promoviert (Dortmunder Beiträge zur Raumplanung, Band 45) – eine richtungsweisende fachliche Aufarbeitung der Stadterneuerung in der NS-Zeit. Neben der Stadterneuerung galt ihre Leidenschaft der Geschichte der Raumplanung – so auch dem Leben und Wirken von Robert Schmidt, dem „Erfinder“ der Regionalplanung im Ruhrgebiet und des Siedlungsverbandes Ruhrkohlenbezirk. Hierzu veröffentlichte sie im Jahr 2016 das Buch *„Robert Schmidt 1869–1934. Stadtbaumeister in Essen und Landesplaner im Ruhrgebiet“*. Für die Festschrift zum 75jährigen Bestehen des Kommunalverbandes Ruhrgebiet in Essen in Jahre 1995 dokumentierte sie *„Die Geschichte des Verbandes oder: vom Siedlungsverband Ruhrkohlenbezirk zum Kommunalverband in Essen. 75 Jahre Landesplanung und Regionalpolitik im Revier“*.

Ihr großes Interesse an Italien motivierte die polyglotte Raumplanerin zu einem von der Volkswagen-Stiftung finanziertem Forschungsprojekt in Italien, in dem sie mit anderen Kolleg*innen der Fakultät Raumplanung die „Raum-Zeit-Struktur in den peripheren Vororten (Borgate) Roms“ (Bände 60 und 62 der Blauen Reihe). Mit ihren langjährigen Forschungsergebnissen ist Ursula von Petz in der groß angelegten Publikationsreihe zum *Städtebau für Mussolini* als Autorin beteiligt: *Auf der Suche nach der neuen Stadt im faschistischen Italien* (2011) und *Auf dem Weg zu einem neuen Rom* (2013). Bis zur Pensionierung blieb die Fakultät Raumplanung ihre berufliche Heimat.

Von 1997 bis 2001 vertrat Ursula von Petz an der Fakultät Architektur der RWTH Aachen den Lehrstuhl Planungstheorie und Stadtplanung. Die RWTH Aachen ernannte sie 2004 zur außerplanmäßigen Professorin für Planungsgeschichte. An der Universität von Ferrara und der TU Wien hatte sie Lehraufträge inne. Sie war Mitglied der Deutschen Akademie für Städtebau und Landesplanung und aktives

Mitglied der International Planning History Society (IHPS), in den späten 1990er Jahren auch deren Secretary-General.

Ursula von Petz ist am 12. August 2022 in Bosch en Duin, Provinz Utrecht in den Niederlanden gestorben. Sie wird der Herausgebergruppe des Jahrbuchs Stadterneuerung und allen, die mit ihr über Jahre und Jahrzehnte zusammengearbeitet haben, als kompetente und inspirierende Kollegin, Freundin und Mitstreiterin für eine kritische Auseinandersetzung mit der Stadt- und Raumplanung in Erinnerung bleiben.

Uwe Altrock, Ronald Kunze, Detlef Kurth,
Holger Schmidt, Gisela Schmitt, Dirk Schubert,
Max Welch Guerra

Beiträge im Jahrbuch Stadterneuerung

Ursula von Petz, Klaus M. Schmals: Stadterneuerung in Lehre und Forschung am Fachbereich Raumplanung der Universität Dortmund. Jahrbuch Stadterneuerung 1992, S. 27-33

Volker Kreibich, Ursula von Petz: Die Peripherie von Rom – eine raum-zeit-geographische Untersuchung. Jahrbuch Stadterneuerung 1993, S. 252-255

Ursula von Petz: „Imperial und Modern“ zugleich: Stadterneuerung und Stadtbau in Rom von 1925-1950. Jahrbuch Stadterneuerung 1996, S. 67-90

Ursula von Petz: Die Zukunft historischer Innenstädte. Jahrbuch Stadterneuerung 1996, S. 63-78

Ursula von Petz, Max Welch Guerra: Stadterneuerung im europäischen Ausland – Einführung in den Schwerpunkt. Jahrbuch Stadterneuerung 2000, S. 65-70

Dirk Schubert, Ursula von Petz: Einführung in den Schwerpunkt: Stadtkultur und öffentlicher Raum. Jahrbuch Stadterneuerung 2003, S. 69-74

Dirk Schubert, Ursula von Petz: Einführung in den Schwerpunkt „Stadterneuerung und Landschaft“. Jahrbuch Stadterneuerung 2006/2007, S. 39-42

Uwe Altrock, Ronald Kunze, Ursula von Petz: Soziale und technische Infrastruktur in der Stadterneuerung im Wandel – Einführung in den Schwerpunkt. Jahrbuch Stadterneuerung 2010, S. 55-64

Inhaltsverzeichnis

Stadterneuerung und Spekulation V
Positionen und Perspektiven

Nachruf zu Ursula von Petz XXI

Schwerpunkt „Stadterneuerung und Spekulation“

**Das systemische Risiko des (globalisierten) Funktionssystems
„Finance“ für Städte** 1
Harald A. Mieg

Urbane Obsoleszenzen 19
Zukünftige Transformationsfelder erkennen und vor Spekulationen schützen
Stefan Rettich und Sabine Tastel

Von der Vision zur Rendite? 43
Fiktionale Erwartungen, wohnungswirtschaftliche Handlungsstrategien
und Gentrification
Jan Üblacker

Wohnungsneubau – wer profitiert?	71
Zur Theorie des Sickereffekts und der Praxis der Hamburger Wohnungs- politik am Beispiel des Quartiers Mitte Altona <i>Christoph Haferburg, Annike Knopf, Thomas Pohl und Anne Vogelpohl</i>	
Sozial gerechte Stadtentwicklung	97
Stadtentwicklung zwischen Veredelung und Verelendung <i>Elisabeth Merk</i>	
Vertikale Bodenpolitik	113
Stadt-„Sanierung“ durch (hybride) Hochhäuser in Frankfurt am Main <i>Fabian Thiel</i>	
City-Bildung und Stadtumbau auf ehemaligen Bahnflächen	145
Das Beispiel der „Europaviertel“ in Stuttgart, Frankfurt am Main und Berlin <i>Uwe Altröck</i>	
(Wohn)Stiftungen als Bollwerke gegen Wohnungsspekulation und Verdrängung	173
<i>Anja Nelle</i>	
Nonprofit Housing?	193
Annäherung an ein diffuses Feld wohnungs- und stadtentwicklungs- politischer Hoffnungen am Beispiel von San Diego und Frankfurt am Main <i>Carsten Praum, Mirle Rabinowitz Bussell und Barbara Schöning</i>	
Rendite durch Armutsmigration	227
Gewinnmaximierende Bewirtschaftungsstrategien am Wohnungsmarkt im Kontext der EU-2-Zuwanderung <i>Sandra Herrmann</i>	
Wandel und Wirkungen des Sanierungsrechts in der späten DDR und im vereinten Deutschland in den 1990er Jahren	255
<i>Jana Breßler</i>	
Spekulation nach Abschluss einer erfolgreichen Sanierung?	279
Das Beispiel der Spandauer Vorstadt in Berlin <i>Uwe Altröck und Li Fan</i>	

Spekulationsobjekte in stagnierenden oder schrumpfenden Städten	315
<i>Holger Schmidt und Gernot Lindemann</i>	

Kleinvieh macht auch Mist	335
Regulierungsansätze für spekulative Kurzzeitvermietungen	
<i>Vilim Brežina, Lea Fischer und Jan Polívka</i>	

Forschung und Lehre

Transformation urbaner Zentren	361
Chancen und Herausforderungen eines offenen Forschungsansatzes	
<i>Sascha Anders, Elisabeth Schaumann und Jaqueline Schmidt</i>	

Soziale Stadterneuerung in Dänemark?	385
Der „Ghetto-Plan“ und seine Auswirkungen in Kopenhagen	
<i>Sebastian Block und Maximilian Frey</i>	

Akzeptanzsteigerung bei Nachverdichtung	407
<i>Tina Nitschke</i>	

Home-Office Trends als Entlastung des Wohnungsmarkts?	425
Untersuchung der Wohn- und Büroflächenentwicklung in Frankfurt am Main in Zeiten von Covid-19	
<i>Sebastian Block</i>	

Autor*innen	443
------------------------------	------------

Autorinnen und Autoren 1990 – 2021	453
---	------------

Ortsregister 1990 – 2021	459
---	------------