

Führer, Karl Christian: *Die Stadt, das Geld und der Markt. Immobilienspekulation in der Bundesrepublik 1960–1985*. Berlin: Oldenbourg Verlag 2016. ISBN: 978-3-11-041479-0; VI, 412 S.

**Rezensiert von:** Sebastian Haumann, Technische Universität Darmstadt, Institut für Geschichte

Verteuerung von Bauland und Altbauten, steigende Mieten und die Angst vor sozialen Verwerfungen auf dem Wohnungsmarkt – so aktuell diese Probleme erscheinen, so sehr erinnert die Erregung, mit der diese Debatte geführt wird, an die 1960er- bis 1980er-Jahre. Damals erreichte die Skandalisierung immobilienwirtschaftlicher Phänomene in der Bundesrepublik Deutschland einen Höhepunkt. Im Zentrum dieser Skandalisierung stand der Vorwurf der „Spekulation“. „Spekulation“ und „Spekulanten“ wurden für eine ganze Reihe von wirtschaftlichen, sozialen und städtebaulichen Entwicklungen verantwortlich gemacht, die als hochgradig problematisch angesehen oder auch einfach nur als ungerecht empfunden wurden. Über die negative Beurteilung von „Spekulation“ herrschte ein ausgesprochen breiter Konsens. Entsprechende Vorwürfe verfielen daher nicht nur in der breiten Öffentlichkeit, sie wurden auch herangezogen, um die Politik von Kommunen und Bundesregierung zu legitimieren.

Die Studie von Karl Christian Führer spürt genau dieser Skandalisierung von „Spekulation“ im Immobilienwesen zwischen 1960 und 1985 nach. Führer knüpft damit einerseits an eigene Arbeiten zum Wohnungsmarkt im Kaiserreich und der Weimarer Republik an.<sup>1</sup> Andererseits wendet er sich einer wichtigen Forschungslücke im Bereich der Stadtgeschichte zu. Denn die von Führer untersuchte Periode gilt allgemein als eine Phase stadtgeschichtlicher Umbrüche. Zwischen den 1960er- und 1980er-Jahren liegt beispielsweise die Trendumkehr von der Suburbanisierung zur Reurbanisierung, aber auch der „Paradigmenwechsel“ städtebaulicher Leitbilder, um nur einige markante Kennzeichen dieser Periode zu nennen. Der Bezug dieser Wandlungsprozesse zur Immobilienwirtschaft liegt auf der Hand und wurde auch oft herangezogen, um sozialstrukturelle oder

planungskulturelle Veränderungen zu erklären. Aber bisher lag keine historische Studie vor, die den Boden- und Wohnungsmarkt dieser stadtgeschichtlich wichtigen Dekaden in den Mittelpunkt der Analyse gestellt hat. Diese Lücke schließt Führer und erweitert zugleich die Forschung um wertvolle Einsichten in die ökonomischen und wirtschaftspolitischen Prozesse, die dem Wandel der bundesdeutschen Städte zwischen den 1960er- und 1980er-Jahren zu Grunde lagen.

Im Kern von Führers Untersuchung steht dabei der Begriff der „Spekulation“. Dessen Wahl als Untersuchungsgegenstand ist insofern überzeugend, als seine Problematisierung für die zeitgenössischen Auseinandersetzungen um den Boden- und Wohnungsmarkt ganz allgemein von zentraler Bedeutung war. Dieser Ansatz geht auch deshalb auf, weil Führer den Begriff als Konstruktion versteht. Er konstatiert, dass mit „Spekulation“ eine Vielzahl von Phänomenen und Formen wirtschaftlichen Handelns gekennzeichnet wurden, die die Immobilienwirtschaft in ihrer ganzen Breite betrafen. Explizit schreibt Führer, er untersuche „Spekulation“ „zunächst einmal als eine Zuschreibung, als eine Wahrnehmung oder ein Narrativ“ (S. 4). Daraus leitet er die These ab, dass diese Zuschreibungen für die Auseinandersetzungen um den Immobilienmarkt wichtiger gewesen seien als die eigentlichen Handlungen der am Markt beteiligten Akteure. Damit nimmt Führer eine kulturgeschichtliche Perspektive auf wirtschaftliche Prozesse ein und verweist auf die Kontextgebundenheit ökonomischen Handelns. Allerdings fährt er dann fort, es gehe ihm auch um das wirtschaftliche Handeln der Akteure an sich. Wie die konstruktivistische Perspektive damit konzeptionell zusammenpasst, wird dann, auch wegen der Kürze der entsprechenden Ausführungen, nicht so recht deutlich. Im Verlauf der Untersuchung nutzt Führer diese beiden Perspektiven vor allem, um sie immer wieder miteinander zu kontrastieren. Oft beschreibt er auf der einen Seite, wie der Negativbegriff der „Spekulation“ in Debatten eingesetzt wurde, um auf der

<sup>1</sup> Karl Christian Führer, *Mieter, Hausbesitzer, Staat und Wohnungsmarkt. Wohnungsmangel und Wohnungszwangswirtschaft in Deutschland 1914–1960*, Stuttgart 1995.

---

anderen Seite zu zeigen, wie sich das, was der Begriff bezeichnete, von dem unterschied, was mit ihm suggeriert werden sollte.

So greift Führer im ersten Kapitel, in dem er den Handel mit unbebauten Grundstücken in den Mittelpunkt stellt, bis zu den Initiativen der Bodenreformer im Kaiserreich zurück. Der Rekurs auf die negativen Folgen der „Spekulation“, der in diesem Zusammenhang entstand, blieb bis in die 1960er-Jahre weitgehend intakt und stand der angestrebten allmählichen Liberalisierung des Immobilienmarktes im Weg. Während Führer diesen Diskurs vor allem auf nationalstaatlicher Ebene nachzeichnet, fokussiert er im zweiten Kapitel, das den Handel mit Altbauten analysiert, auf das Beispiel des Frankfurter Westends. Es gelingt Führer, diese zweifellos einschlägige Kontroverse um „Spekulation“ äußerst facettenreich aufzuschlüsseln und daraus Rückschlüsse sowohl auf die Skandalisierung als auch auf das so skandalisierte Handeln der „Spekulanten“ zu ziehen. Ähnlich geht Führer im dritten Kapitel vor. Hier steht der Immobilienkaufmann Günter Kaußen im Zentrum, dessen Geschäfte stellvertretend für die Problematisierung von Mietverhältnissen stehen. Kaußen's rabiater Umgang mit den Mietern seiner bis zu 100.000 Wohnungen wurde zu einem Politikum, dem sich auch die Gesetzgebung der Bundesregierung nicht entziehen konnte (und wollte).

In den drei Kapiteln seines Buches hält Führer einige weitreichende Interpretationen bereit. So sieht er die in den untersuchten Jahrzehnten stark steigenden Bodenpreise, die die Zeitgenossen auf das Treiben von „Spekulanten“ zurückführten, in Zusammenhang mit dem allgemeinen Wohlstandswachstum dieser Jahre. Führer argumentiert, das ostentative Lamentieren über „spekulatives“ Handeln und dessen vermeintliche negativen Folgen für die soziale und städtebauliche Entwicklung verweise letztlich auf ein allgemeines „Unbehagen der Deutschen an Ausprägungen ihres eigenen wirtschaftlichen Erfolges“ (S. 82). Auch die Rolle staatlicher und kommunaler Akteure auf dem Immobilienmarkt sei systematisch ausgeblendet worden. Der Anstieg von Preisen und Mieten sei laut Führer keineswegs, wie zeitgenössisch behauptet, durch „spekulative“ Manipulationen

in Gang gehalten worden, sondern primär durch gesetzliche bzw. planungsrechtliche Interventionen, eine breite Wohnungsbauförderung und die politische gedeckten Aktivitäten gemeinnütziger Wohnungsbaugesellschaften. Gerade eine in sich widersprüchliche Politik, die einerseits auf Preisstabilität abzielte, andererseits beispielsweise Steuervergünstigungen für Häuslebauer und Investoren versprach, habe das Umfeld für Geschäfte geschaffen, mit denen sich am Immobilienmarkt zum Teil sehr viel Geld verdienen ließ. Da Führer gerade die Pauschalität, mit der der Kampfbegriff der „Spekulation“ verwendet wurde, als dessen charakteristisches Merkmal herausstellt, liegt ihm daran, das zeitgenössische Pauschalurteil mit einem stark differenzierten Bild des wirtschaftlichen Handelns der vermeintlich „spekulierenden“ Akteure zu kontrastieren. Durch diese differenzierte Darstellung der tatsächlich sehr vielfältigen Handlungsmöglichkeiten, die sich auf dem Boden- und Wohnungsmarkt ergaben, liefert das Buch tiefe Einblicke in den bundesdeutschen Immobilienmarkt der 1960er- und 1970er-Jahre.

Insgesamt überzeugt das Buch mit einer klaren, aber differenzierten Darstellung, die über weite Passagen auch dank der gut aufgearbeiteten Beispielfälle durchaus spannend zu lesen ist. Die Studie schließt darüber hinaus eine stadtgeschichtliche Forschungslücke und regt dazu zum Nachdenken über aktuelle Debatten über den Immobilienmarkt und seine Regulierung an – was kann man von einem Buch mehr erwarten? Auch die Diskrepanz zwischen der konstruktivistischen Perspektive auf den Begriff „Spekulation“ und der Analyse „tatsächlichen“ wirtschaftlichen Handelns, die konzeptionell nie wirklich problematisiert wird, ändert nichts daran, dass es Führer in der empirischen Untersuchung schafft, beide Perspektiven immer wieder überzeugend miteinander zu kontrastieren. Führer's These, die pauschale Skandalisierung als „Spekulation“ sei für die öffentliche und politische Debatte wichtiger gewesen als die doch sehr diversen und auch ambivalenten wirtschaftlichen Handlungen, die damit bezeichnet wurden, wird auf diese Weise eindrücklich belegt. Das, so auch der Tenor des Buches, sollte mit Blick auf die aktu-

ellen Forderungen nach einer stärkeren Regulierung des Immobilienmarktes zu denken geben.

HistLit 2016-1-219 / Sebastian Haumann über Führer, Karl Christian: *Die Stadt, das Geld und der Markt. Immobilienspekulation in der Bundesrepublik 1960–1985*. Berlin 2016, in: H-Soz-Kult 31.03.2016.