

Andrej Holm (Hrsg.)

Wohnen zwischen Markt, Staat und Gesellschaft

Ein sozialwissenschaftliches
Handbuch

VSA:



Andrej Holm (Hrsg.)
Wohnen zwischen Markt, Staat und Gesellschaft
Ein sozialwissenschaftliches Handbuch

Andrej Holm ist Sozialwissenschaftler an der Humboldt-Universität zu Berlin. Seine Forschungsschwerpunkte sind Gentrification und Wohnungspolitik. Er engagiert sich darüber hinaus in Berlin aktiv für das Recht auf Wohnen und ist in zahlreichen stadtpolitischen Initiativen aktiv.

Felix Böhmer, Leon Claus, Hêlîn Demirkol, Matthias Jacob, Ines-Maria Jeske, Paula Landmesser, Jan Niklas Mayer, Elena Mayeres, Miriam Zineb Meksem, Kaspar Metzkow, Justina Obey, Marieke Prey, Almuth Richter, Levi Noah Rupp, Bafta Sarbo, Tim Sommer, Jana Steinfeld und *Lukas Wolf* sind Studierende des Masterstudiengangs Sozialwissenschaften an der Humboldt-Universität zu Berlin. Das Handbuch ist im Rahmen einer Schreibwerkstatt des Seminars »Wohnen, Wohnungsmarkt und Wohnungspolitik«, das ursprünglich als Lektürekurs konzipiert war, als kollektives Projekt entstanden.

Andrej Holm (Hrsg.)

Wohnen zwischen Markt, Staat und Gesellschaft

Ein sozialwissenschaftliches Handbuch

Eine Veröffentlichung der
Rosa-Luxemburg-Stiftung



Dieses Buch wird unter den Bedingungen einer Creative Commons License veröffentlicht: Creative Commons Attribution-NonCommercial-NoDerivs 3.0 Germany License (abrufbar unter www.creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/3.0/legalcode). Nach dieser Lizenz dürfen Sie die Texte für nichtkommerzielle Zwecke vervielfältigen, verbreiten und öffentlich zugänglich machen unter der Bedingung, dass die Namen der Autoren und der Buchtitel inkl. Verlag genannt werden, der Inhalt nicht bearbeitet, abgewandelt oder in anderer Weise verändert wird und Sie ihn unter vollständigem Abdruck dieses Lizenzhinweises weitergeben. Alle anderen Nutzungsformen, die nicht durch diese Creative Commons Lizenz oder das Urheberrecht gestattet sind, bleiben vorbehalten.

Inhalt

Vorwort	7
von Andrej Holm	
Kapitel 1	
Wohnen zwischen Markt, Staat und Gesellschaft	10
von Felix Böhmer, Matthias Jacob und Justina Obey	
Kapitel 2	
Historische Genese der Wohnungsfrage	14
von Jan Niklas Mayer und Elena Mayeres	
Kapitel 3	
Soziologische Perspektiven auf die Wohnungsfrage	30
von Levi Noah Rupp	
Kapitel 4	
Eine Intersektionale Perspektive auf das Wohnen und die Wohndiskriminierung	49
von Miriam Zineb Meksem	
Kapitel 5	
Menschenrecht auf Wohnen	65
von Ines-Maria Jeske	
Kapitel 6	
Politische Ökonomie des Wohnens	83
von Bafta Sarbo und Lukas Wolf	
Kapitel 7	
Wohnungsmarkt	97
von Leon Claus und Tim Sommer	
Kapitel 8	
Wohnen und Ideologie	123
von Felix Böhmer, Andrej Holm und Matthias Jacob	
Kapitel 9	
Wohnen als Soziales Verhältnis	151
von Andrej Holm und Kaspar Metzkwow	

Kapitel 10	
Gegenstand, Akteur:innen und Instrumente der Wohnungspolitik	172
von Paula Landmesser und Kaspar Metzkow	
Kapitel 11	
Gesellschaftliche Kontexte der Wohnungspolitik	196
von Almuth Richter und Hêlîn Demirkol	
Kapitel 12	
Wohnungspolitische Alternativen	209
von Marieke Prey und Jana Steinfeld	
Glossar	233

Vorwort

von Andrej Holm

»Bleibt zu Hause.« Das war seit dem Anstieg der Infektionszahlen mit Covid-19 das Gebot der Stunde. Die Corona-Pandemie hat für das Wohnen – wie in vielen anderen Bereichen – die bestehenden Ungleichheiten sichtbar gemacht und verstärkt. Vor allem Familien bemerkten, dass ihre Wohnungen für einen Alltag mit Homeoffice und Homeschooling nicht geeignet sind. Auf einem Tauschportal der Berliner Wohnungsbaugesellschaften stiegen die Anfragen für größere Wohnungen ab April 2020 sprunghaft an – weil viele bemerkten, dass ihre Wohnungen für die neuen Anforderungen schlicht zu klein waren.

Alleinlebende hatten mit den Kontaktbeschränkungen am stärksten zu kämpfen, weil einzig die vier Wände und ein Dach über dem Kopf ein Leben als stetige Abfolge sozialer Kontakte und Begegnungen nicht ersetzen können. Fragen, wie wir eigentlich wohnen wollen und wie dieses Wohnen organisiert sein sollte, werden seither vermehrt diskutiert.

Das von der Bunderegierung halbherzig und befristet beschlossene Zwangsräumungsmoratorium bei Mietrückständen warf ein Schlaglicht auf die Schattenseiten des Wohnungsmarktes, der auch ganz ohne Pandemie von regelmäßigen Zwangsräumungen geprägt ist. Die Gesetze der Marktwirtschaft sind so simpel wie gnadenlos – wer nicht zahlen kann, soll auch nicht wohnen. Diese Spannung zwischen dem Wohnen als Immobilie und dem Wohnen als Zuhause ist kein Corona-Effekt. Sie ist in den letzten Monaten nur deutlich sichtbar geworden.

Die Schlaglichter zeigen: Wohnen als existenzielles Bedürfnis ist ganz grundsätzlich mit den gesellschaftlichen Strukturen verbunden und hat nicht nur Auswirkungen auf viele Lebensbereiche, sondern wird auch entscheidend von den politischen und ökonomischen Verhältnissen in unserer Gesellschaft bestimmt.

Die Wohnungsfrage begleitet die kapitalistische Stadtentwicklung seit über 150 Jahren und ist auch aktuell Gegenstand von politischen Debatten. Insbesondere die Diskussionen um verstärkte Regulationen wie dem Berliner Mietendeckel oder Forderungen nach der Enteignung großer Immobilienkonzerne haben den wohnungspolitischen Debatten eine neue Brisanz verliehen. In den polarisierten öffentlichen Auseinandersetzungen prallen sehr unterschiedliche Einschätzungen von den vermuteten Wirkungsweisen wohnungspolitischer Eingriffe aufeinander. Vor allem Stellungnahmen aus wohnungswirtschaftlichen Kreisen warnen vor weiteren staatlichen Eingriffen und Einschränkungen der Geschäftsgrundlagen. Doch Wohnen ist mehr als eine Ware.

Um die nicht nur ökonomische, sondern vor allem gesellschaftliche Bedeutung des Wohnens zu skizzieren, werden in diesem Sammelband vielfältige sozialwissenschaftliche Perspektiven auf die Wohnungsfrage vorgestellt. Dabei wird das Wohnen zwischen Markt, Staat und Gesellschaft verortet und als Ausgangspunkt, Ergebnis und Arena sozialer und politischer Auseinandersetzungen dargestellt. Mit unserem Handbuch wollen wir einen möglichst breiten Einblick in die historischen und aktuellen Debatten der sozialwissenschaftlichen Wohnforschung gewähren und Anregungen für weiter gehende Überlegungen geben. Mit dem Format des Handbuchs haben wir uns dafür entschieden, der Vorstellung von theoretischen Überlegungen und konzeptionellen Perspektiven den Vorrang vor empirischen Analysen zu geben. Auch wenn das Buch in den Monaten zwischen den Lockdowns entstanden ist, bietet es weniger tagesaktuelle Situationseinschätzungen als vielmehr grundsätzliche Sichtweisen auf die Wohnungsfrage.

Dieses Buch ist auch ein Experiment. Zusammen mit knapp 30 Studierenden des Masterstudienganges Sozialwissenschaften der Humboldt-Universität zu Berlin sind wir im Corona-April 2020 in unser erstes Online-Semester gestartet. Statt Referaten und Seminardiskussionen mussten passable Digital-Formate gefunden werden. Im Kreis der Kolleginnen und Kollegen wurden Links und Hinweise zu asynchronen Kursformaten, Flipped Classroom und Blended Learning herumgereicht, die vor allem klar machten, dass die bereits vorbereiteten Lehrveranstaltungen nicht einfach ins Internet umziehen, sondern grundlegend verändert werden müssen. Seminarsitzungen sollten dem Austausch und Feedback dienen, die Wissensvermittlung vor allem im Selbststudium und durch praxisbezogene Übungen erfolgen. Ich hatte mich daher kurzerhand entschlossen, das Lektüreseminar »Wohnen, Wohnungsmarkt und Wohnungspolitik« in eine Schreibwerkstatt zu verwandeln und den Seminarplan an der Herausgabe eines Sammelbandes zu orientieren. Um uns einen gemeinsamen Wissensstand zu erarbeiten, wurden in den ersten Wochen dutzende Exzerpte und Arbeitspakete zu Schlüsseltexten der Wohnforschung und zentralen Themenbereichen erarbeitet. Auf dieser Basis haben wir eine Struktur des Buches entwickelt und mögliche Kapitelthemen festgelegt. Die darauffolgenden Seminartermine wurden als erweiterte Redaktions-sitzungen genutzt, in denen über den Aufbau von Kapiteln, Argumentationslinien und Zitationsweisen diskutiert wurde. So sind auch die Zuarbeiten und Kommentare von Jana Leonora Storch, Amelie Cassada, Jannis Hartmann, Iwan Belov, Marina Mironica, Michael Haßbeck und Charlotte Onkelmann in das Buchprojekt eingeflossen, auch wenn sie keine eigenen Kapitel eingebracht haben.

Insgesamt 18 Studierende des Seminars haben sich schließlich mit eigenständigen Beiträgen an der Fertigstellung des Handbuchs beteiligt. Alle Autorinnen und Autoren haben eine Kapitelskizze im Seminar vorgestellt, sodass

die gesamte Gruppe gemeinsam Einfluss auf die Gestalt und Ausrichtung der einzelnen Beiträge nehmen konnte. Die Kapitelmanuskripte wurden zunächst von anderen Studierenden kommentiert und gingen in den dann überarbeiteten Fassungen an das Redaktionsteam, dem Felix Böhmer, Matthias Jacob, Justina Obey und zeitweise Kaspar Metzkow angehörten. Nach inhaltlichen und formalen Hinweisen wurden die Texte nochmals überarbeitet – ehe sie an den Verlag geschickt werden konnten.

Gerd Siebecke gilt mein besonderer Dank dafür, dass er sich auf das Experiment zu einem Zeitpunkt eingelassen hat, als noch kein einziges Kapitel als Manuskript vorlag, und uns viel von seiner Geduld geschenkt hat.

Dieses Handbuch ist als studentisches Projekt vor allem das Produkt einer intensiven Zusammenarbeit und belegt das Potenzial von Kollaboration und gegenseitiger Unterstützung. Ich möchte mich bei allen, die zum Gelingen des Buchprojektes beigetragen haben, dafür bedanken, das Experiment begleitet und mitgestaltet zu haben.

Kapitel 1

Wohnen zwischen Markt, Staat und Gesellschaft

von Felix Böhmer, Matthias Jacob und Justina Obey

Die Wohnungsfrage ist zurück. Mal wieder. Dieses Stück Zeitanalyse, das zu jeder gesellschaftlichen Krise erneut gestellt werden kann, ob nun nach der Finanzkrise 2008, den Verdrängungsdebatten in Berlin oder der Covid-19-Pandemie, ist nie wirklich ausgeklungen und noch immer brandaktuell. Klar dabei ist, dass Wohnen nicht gleichförmig organisiert ist bzw. praktiziert wird. In den Debatten zeigen sich die Gegensätze zwischen Stadt und Land, zwischen Neu- und Altbau oder zwischen Wohnungen als Investition und dem Wohnen als Grundbedürfnis.

Die Auseinandersetzungen gehen über unser persönliches Wohnumfeld hinaus; sie zeigen sich als Debatte in den Medien oder als Protest auf der Straße. Aber es bleibt nicht bei den alten Debatten, denn: Die Miete macht einen zunehmend höheren Anteil an den monatlichen Ausgaben vieler Menschen aus, während Vermieter:innen weiter steigende Rendite aus ihrem Immobilienbesitz ziehen. Gleichzeitig gibt es Gegenbewegungen: von der Diskussion um Mietendeckel wie in Berlin über die Frage der Enteignung großer Immobilienkonzerne zu mietenpolitischen Vernetzungen. Die Auseinandersetzung über die Wohnungsfrage ist längst im 21. Jahrhundert angekommen.

Darum gilt es, einen genauen Blick auf das Wohnen zu werfen. Dieser Sammelband soll eine Unterstützung dabei sein, sich dem Thema aus aktueller, sozialwissenschaftlicher Perspektive zu nähern.

Das Handbuch beleuchtet die verschiedenen Aspekte, die die Wohnungsfrage heute ausmachen. Dabei werden neben den Grundlagen auch weitergehende Analysen dargelegt. Neben der Einführung in sozialwissenschaftliche Forschungsdebatten und aktuelle Perspektiven werden tradierte Ansätze mit alternativen Denkanstößen kontrastiert. Ziel ist es, das umfassende Thema Wohnen vorzustellen und seinen Dimensionen einen Rahmen zu geben. Dabei soll das Handbuch nicht nur interessierten Leser:innen den aktuellen Stand sozialwissenschaftlicher Forschung zum Wohnen vermitteln, sondern auch ein Startpunkt für tiefere Auseinandersetzungen sein. Zu diesem Zweck enthält das Buch zahlreiche Quellenverweise, Informationsboxen mit Kontext- und Hintergrundwissen sowie ein Glossar, das im Fließtext mit Pfeilen markierten zentrale → Begriffe erläutert. Die in einigen Beiträgen herangezogenen Werke von Karl Marx und Friedrich Engels werden der Übersichtlichkeit halber nach MEW zitiert.

Die sozialwissenschaftliche Perspektive zeichnet sich dadurch aus, dass sie Wohnen als gesellschaftliche Frage versteht, im Gegensatz etwa zu betriebswirtschaftlichen Auffassungen vom Wohnen als Ware, volkswirtschaftlichen Betrachtungen als gesellschaftliches Kapital oder ingenieurwissenschaftlichen Überlegungen zur baulichen Gestalt von Wohnanlagen. Für die Perspektive dieses Buches ist Wohnen sowohl ein Verhältnis zwischen verschiedenen Menschen in unserer Gesellschaft (etwa zwischen Mieter:in und Vermieter:in) als auch eine gesamtgesellschaftliche Formation, die zur Verteilung von Reichtum beiträgt. Denn wie unser Wohnen organisiert und ausgestaltet ist, ist keineswegs naturgegeben. Es ist Ausdruck der gesellschaftlichen Verhältnisse und damit veränderlich. Die Wohnungsfrage wird hier nicht als juristische Frage von Gesetzesauslegungen oder als ökonomische Modellrechnung betrachtet, sondern als politische, ja *soziale* Frage.

Dementsprechend geht das Handbuch an vielen Stellen über die materiellen Elemente des Wohnens hinaus. Wenn wir über Wohnen reden, müssen wir auch über Diskriminierung, die Neoliberalisierung der Sozialpolitik und die Entwicklung der Produktionsverhältnisse sprechen; ohne eine Betrachtung dieser Faktoren bliebe die Erklärung bei einem matten »Es ist halt so«. Es gilt also, einen Blick auf die gelebte Realität von Hartz IV und Baukindergeld zu werfen.

Für uns als Studierende der Berliner Humboldt-Universität ist die Wohnungsfrage nicht nur ein theoretisch abstraktes Thema, sondern auch persönlich erlebbar. Die meisten von uns kennen die Unwägbarkeiten der Wohnsuche. Diskriminierung, Prekarität und unsichere Wohnverhältnisse gehören – mal mehr, mal weniger – zu unserem Erfahrungsschatz. Es sind unsere persönlichen Erfahrungen, die uns motivieren, Missstände zu analysieren und ihre Ursachen zu identifizieren.

Das Handbuch ist in drei Teile gegliedert, die jeweils einen eigenen Schwerpunkt abbilden: Beginnend mit soziologischen Wohnungsfragen, über die Politische Ökonomie des Wohnens bis hin zur Betrachtung der Wohnungspolitik.

Im *ersten Block* wird ein grundlegender Blick auf die Wohnungsfrage geworfen: wie hat sie sich historisch entwickelt, welche Einflüsse gab und gibt es auf sie? Die gesellschaftlichen Zusammenhänge bestimmen, unter welchen Umständen wir leben, arbeiten und eben auch wohnen. Schließlich fungiert das Wohnen als Eintrittsschranke zur gesellschaftlichen Teilhabe und ist eine fundamentale Komponente der Gesellschaftsorganisation. In diesem Sinne ist es uns wichtig, neben der ökonomischen Perspektive sowohl eine feministische als auch eine intersektionale Perspektive auf das Wohnen und die Wohndiskriminierung zu bieten, da sich die gelebten Erfahrungen – und somit auch Diskriminierungserfahrungen – von Person zu Person unterscheiden. Die Folgen eines Ausschlusses vom Wohnen werden im Kapitel zu Wohnen als Menschenrecht genauer behandelt.

Der *zweite Block* konzentriert sich auf die Analyse von Wohnen im kapitalistischen Wirtschaftssystem. Hier wird Wohnen zur Ware und strukturiert die Wohnverhältnisse anhand gesellschaftlicher Hierarchien. Gleichzeitig trägt Wohnen zur Selbsterhaltung des Wirtschaftssystems bei, indem die Wohnung als Reproduktionsort der menschlichen Arbeitskraft, als Kapitalanlage und als kapitalistische Krisenbewältigungsstrategie dient. Dem liegt die Priorisierung des Tauschwertes zugrunde, die den Rahmen für eine Wohnungspolitik unter marktwirtschaftlichen Bedingungen absteckt.

Im *dritten Block* schließlich wenden sich die Autor:innen der Praxis der Wohnungspolitik zu. Dabei werden Ziele, Instrumente und Beteiligte vorgestellt und deren gesellschaftliche Kontexte analysiert. Die Reichweite aktueller Wohnungspolitik wird allerdings erst im Kontrast zu wohnungspolitischen Alternativen deutlich. Hier werden abschließend Ansätze diskutiert, die das Wohnen mal mehr, mal weniger radikal von der kapitalistischen Verwertungslogik lösen wollen. Ansätze also, die neue Wege zur Lösung der Wohnungsfrage vorschlagen.

Auch wenn die einzelnen Themenblöcke zur Strukturierung des Buches voneinander abgegrenzt sind, sind Markt, Staat und Gesellschaft eng miteinander vernetzt. Die Entwicklungen der Gesamtgesellschaft spiegeln sich im Wohnen wider und manifestieren sich auf der Mikroebene. Trotz der räumlichen Bindung ist Wohnen ständig in Bewegung. Dessen Rahmenbedingungen werden täglich neu verhandelt. Die beteiligten Akteur:innen reichen dabei von der lokalen Nachbarschaftsinitiative über die Lokalverwaltung und Bundespolitik bis hin zur luxemburgischen Briefkastenfirma. Die zahlreichen Querverweise zwischen den Kapiteln sollen auf diese Zusammenhänge hinweisen und als Lesehilfe die Lektüre erleichtern.

Bei der Bandbreite an Themen und Perspektiven ist klar, dass in diesem Buch vor allem ein Überblick gegeben werden kann. Die wissenschaftlichen Debatten zu verschiedenen Aspekten des Wohnens können hier weder geführt, noch detailliert abgebildet werden. Das Buch kann und soll dementsprechend kein Endpunkt einer Auseinandersetzung sein, sondern zum kritischen Denken anregen und Startpunkte für weitere Lektüre und Recherche setzen.

Damit gehen Leerstellen einher, die nicht zu beheben sind, sondern mit denen es umzugehen gilt. Der abgebildete Forschungsstand ist selbst als »work in progress« zu verstehen.

Damit der Rahmen trotzdem überschaubar bleibt, haben wir uns dazu entschieden, die geografische Reichweite einzuschränken; für nuancierte Debatten um die Wohnungsfrage in anderen Ländern und Erdteilen fehlt uns hier leider der Raum. Es sind nämlich die historischen Besonderheiten und spezifischen Ausprägungen des politischen Systems, die jeweils die Art und Weise, wie Wohnen gedacht, praktiziert und politisiert wird, beeinflussen. Deshalb

konzentriert sich das Buch auf die Debatte um das Wohnen in Deutschland. Teilweise werden dabei internationale Theorien oder Autor:innen herangezogen, der Fokus bleibt jedoch auf die Problemstellungen der hiesigen Wohnungsfrage gerichtet. Diese Auslassung schmerzt, hat jedoch das Erstellen dieses Handbuches überhaupt erst möglich gemacht.

Das Buch soll Wissenschaftler:innen, Student:innen und Aktivist:innen oder schlicht dem interessierten Publikum einen Überblick über die verschiedenen Aspekte des Wohnens bieten und den Zugang zur sozialwissenschaftlichen Betrachtung des Wohnens erleichtern. Es ist uns ein Anliegen, dieses Wissen leicht zugänglich und verständlich aufbereitet zusammenzufassen und zur Verfügung zu stellen. Wir hoffen, dass Leser:innen mithilfe des Buches eine eigene Perspektive auf die Wohnverhältnisse entwickeln. Darüber hinaus soll das Buch einen Beitrag zur Relevanz des Themas im wissenschaftlichen, politischen und öffentlichen Diskurs leisten und das Bewusstsein für Problemlagen schärfen.

Wir, als Redaktionsteam, bedanken uns bei allen Autor:innen des Handbuches für ihre Geduld und den konstruktiven Willen zur gemeinsamen Arbeit. Dies wiegt umso mehr, als dass viele der Beteiligten ausschließlich digital miteinander in Kontakt treten konnten. Ebenso danken wir Andrej Holm für die Bereitschaft, dieses Experiment mit uns anzugehen und uns mit Rat und Tat zu Seite zu stehen. Wir wünschen eine spannende und interessierte Lektüre.

Kapitel 2

Historische Genese der Wohnungsfrage

von Jan Niklas Mayer und Elena Mayeres

2.1 Einleitung

»Was man heute unter Wohnungsnot versteht, ist die eigentümliche Verschärfung, die die schlechten Wohnungsverhältnisse der Arbeiter durch den plötzlichen Andrang der Bevölkerung nach den großen Städten erlitten haben; eine kolossale Steigerung der Mietspreise, eine noch verstärkte Zusammendrängung der Bewohner in den einzelnen Häusern, für einige die Unmöglichkeit, überhaupt ein Unterkommen zu finden.« (MEW 18: 213)

Mit dieser Einschätzung beschreibt Friedrich Engels 1872 die Misstände des Wohnungsmarktes. Die gesellschaftliche, ökonomische und politische Auseinandersetzung mit der Wohnungsfrage beginnt im späten 19. Jahrhundert. Durch die Verelendung der Arbeiter:innen in den sich entwickelnden Großstädten und Ballungsgebieten werden die Problematiken rund um die Organisation von Wohnraum sichtbar. Die aktuellen Entwicklungen im → Neoliberalismus zeigen, dass die grundlegenden Probleme der Wohnungsfrage auch fast 150 Jahre später immer noch aktuell sind und Menschen von Wohnungsmangel und hohen Mieten betroffen sind.

Im folgenden Kapitel wird die historische Genese der Wohnungsfrage ausgehend vom späten 19. bis ins 21. Jahrhundert dargestellt. Dabei werden Diskurse und Entwicklungen in Form von staatlichem Handeln und gesellschaftlichen Debatten aufgezeigt und die spezifisch historischen Kontexte und Aspekte der Wohnungsfrage analysiert.

Da die Entwicklung und Verhandlung der Wohnungsfrage mit kapitalistischem Wirtschaften einhergehen, beinhaltet das Kapitel eine kritische Betrachtung marktwirtschaftlicher Wirkungsmechanismen auf die Wohnungsfrage. Es ist in fünf historische Unterkapitel gegliedert: die Wohnungsfrage im späten 19. Jahrhundert, in der Weimarer Republik, im Nationalsozialismus sowie die → Wohnungspolitik nach 1945 und es schließt mit einem kurzen Ausblick auf die Wohnungspolitik nach 1990 bis heute.

Der Hauptfokus liegt dabei auf vier Aspekten: der historischen Entwicklung, der Organisation von Wohnraum und Wohnpolitik durch staatliche Akteur:innen, den prägenden Ausschlussmechanismen und → Diskriminierungen auf dem Wohnungsmarkt und den politischen und gesellschaftlichen Kämpfen um die Wohnungsfrage.

2.2 Historische Genese der Wohnungsfrage

Die Wohnungsfrage im späten 19. Jahrhundert

Die Wohnungsfrage geht in Europa auf die Zeit der → Industrialisierung und → Urbanisierung zurück. Ab 1840 lösten die Wanderbewegungen in die entstehenden Industriestädte auch in Deutschland eine Debatte um Wohnen und soziale Reformen aus (Teuteberg 1986: 14). Die Wohnungsfrage wurde vor allem als Arbeiter:innenfrage gestellt (ebd.) und wurde fester Bestandteil der *sozialen Frage*, also der Verhandlung sozialer Missstände als Folge der Industrialisierung (ebd.: 42). Im Laufe der Zeit positionierten sich immer mehr Akteur:innen, wie bspw. die Kirche, Arbeitnehmer:innen oder der *Verein für Socialpolitik* zum Thema Wohnungsfrage und -not (ebd.: 17f.). Das Thema hatte eine hohe Relevanz und wurde öffentlichkeitswirksam verhandelt. Und auch prominente Intellektuelle wie Wilhelm Adolf Lette, Adolf Damaschke, Gustav von Schmoller und Friedrich Engels brachten sich mit ihrer Sichtweise in die Debatte ein.

Nach der Gründung des deutschen Kaiserreichs 1871 unterschieden sich die vorgeschlagenen Handlungsempfehlungen zur Bekämpfung der Wohnungsnot hauptsächlich in der gewünschten Intensität staatlichen Eingreifens. Dabei reichten die Positionen bezüglich der zu ergreifenden Maßnahmen von Selbsthilfe über staatliche und kommunale Unterstützung bis hin zur → Vergesellschaftung von Eigentum und der Organisation des Wohnraums durch den Staat (ebd.: 21; Peters 2016).

Der Sozialökonom Ernst Engel unterscheidet zwischen drei Aspekten der Wohnungsfrage: Als Erstes nennt er den quantitativen Missstand der Wohnungsverorgung mit einer unzureichenden Anzahl an Wohnungen in den schnell wachsenden Städten. Zweitens führt er die qualitativen Aspekte des Wohnens, insbesondere mangelhafte Hygienestandards und oft menschenunwürdige Wohnbedingungen, an. Als dritten Aspekt, begreift er die soziale Dimension der Wohnungsfrage mit beispielsweise neu entstandenen Abhängigkeits- und Herrschaftsverhältnissen zwischen Mieter:innen und Vermieter:innen (Teuteberg 1986: 23).

Der 1873 als Forum für Menschen aus Politik, Wissenschaft und Ökonomie mit dem Interessenschwerpunkt Sozialpolitik gegründete *Verein für Socialpolitik* thematisierte die Wohnungsfrage 1884 in der Konferenz »Wohnungsnoth der ärmeren Klassen in Deutschland« (ebd.: 13). In dessen Generalversammlung im Jahr 1896 kam der Verein zu der Erkenntnis, dass die Wohnungsnot maßgeblich durch den Mangel an kleinen Wohnungen und zu wenigen Baumaßnahmen bedingt ist und vor allem einkommensschwache Klassen betrifft, was sie zum elementaren Bestandteil der *sozialen Frage* macht (ebd.: 30).

Im Diskurs um die Wohnungsfrage waren ökonomische Perspektiven besonders dominant. Dabei standen sich zwei grundlegende Lager gegenüber:

das sozialdemokratisch geprägte auf der einen Seite, das marktwirtschaftlich orientierte Lager um den Ökonomen Andreas Voigt auf der anderen Seite (ebd.: 36). Die gegensätzlichen Positionen wurden in der Debatte um die Auswirkungen des Wohnens in Mietskasernen deutlich. Unter marktwirtschaftlichen Gesichtspunkten wurde eine derartige Bebauung als optimale Auslastung eines Grundstücks und damit einhergehender Profitgenerierung begrüßt. Für die sozialdemokratisch eingestellten Ökonom:innen ist die Mietskaserne dagegen Ursache und Katalysator steigender Mieten. Grund hierfür ist, dass die Besitzer:innen der Mietskasernen diese, im Gegensatz zu kleineren Häusern, nicht bauen, um selbst darin zu wohnen. Das vorrangige Motiv des Baus ist die Generierung von Profit, aus dem die Verelendung der ärmeren Bevölkerung folgt (ebd.: 39ff.).

Aufgrund der gesellschaftlichen und politischen Debatten um die Wohnungsfrage, wurden erstmals sozialpolitische Perspektiven zu dem Thema durch staatliche Akteur:innen eingenommen (ebd.: 42f.). Jedoch blieben grundlegende Reformen und einheitliche politische Regelungen in der Zeit vor dem Ersten Weltkrieg aus (Bernhardt 1999: 45; Peters 2016: 21f.).

Der Nationalökonom und Mitbegründer des *Vereins für Socialpolitik* Gustav Schmoller beschrieb im Jahr 1890 die → prekäre Situation der Arbeiter:innen als einen Zustand abseits des »gesitteten Lebens« (Schmoller 1890: 162). Diesen sozialen Missstand führt er auf die katastrophalen Wohnverhältnisse zurück (ebd.: 161). Der liberalkonservative Sozialreformer sah die Ursache von Alkoholerkrankungen sowie der mangelnden sozialen Teilhabe der Arbeiter:innen in den schlechten Wohnverhältnissen, in einem Heranwachsen in »Löchern« (ebd.). Dadurch sei die Teilhabe an »höherer Kultur« (Schmoller 1890: 160) unmöglich. Die herrschende Perspektivlosigkeit, die er als entsetzlich und entmenslichend beschreibt, sei der Nährboden für die in seinen Augen gefährlichen Ideologien der »Socialdemokratie« und des »Anarchismus« (ebd.: 162).

Auch der nationalliberale Politiker Wilhelm Adolf Lette betont die Wichtigkeit adäquaten Wohnraums für Arbeiter:innen und deren Familien, da sowohl Reproduktion als auch das Aufziehen der Kinder von diesem abhängen (Lette 1866: 8f.). Er beschreibt den starken Einfluss der Wohnsituation auf die Autonomie und Freiheit der Arbeiter:innen und thematisiert die Notwendigkeit der Regeneration von der Lohnarbeit in der eigenen Wohnung (ebd.: 8f.).

Adolf Damaschke sieht als bürgerlicher Bodenreformer in der Wohnungsnot der arbeitenden Klasse ein gesellschaftsübergreifendes Problem. Dieses könne nicht länger von Herrschenden und Wohlsituierten ignoriert werden, da sich die dort durch mangelhafte hygienische Umstände entstehenden Epidemien klassenübergreifend verbreiten würden (Damaschke 1904: 82f.). Er spricht sich für eine Regulierung der qualitativen Beschaffenheit von Woh-

nungen durch Mindeststandards und die regelmäßige Überprüfung der Wohnsituation von Arbeiter:innen aus (Damaschke 1904: 83f.). Er will damit das Elend der Betroffenen lindern, aber auch die höheren Klassen schützen, die sekundär von solchen Krankheitsausbrüchen betroffen seien. Die wichtigsten Mittel sind laut Damaschke die Vermeidung des »Mietskasernebaus«, die ein nur mangelhaftes Raumangebot und schlechte hygienische Verhältnisse bieten, sowie die Regulation des Bodenpreises (ebd.: 184f.). Durch das regulative Eingreifen der Gemeinden soll, so Damaschke, die spekulative Erhöhung des Bodenpreises durch Investor:innen verhindert werden und somit preiswertes Bauland für Genoss:innenschaften und Gemeinden verfügbar sein (ebd.).

Alle drei Autoren sehen die Notsituation und Verelendung der Arbeiter:innen auf dem Wohnungsmarkt als Hauptproblem der Wohnungsfrage. Schmoller beschreibt die Machtverhältnisse von besitzender gegenüber arbeitender Klasse als Mechanismus, der darin besteht, »(...) die unteren Klassen in unseren Großstädten durch Wohnungsverhältnisse zu Barbaren, zu thierischem Dasein herabzudrücken« (Schmoller 1890: 174).

Der kommunistische Philosoph Friedrich Engels hingegen sieht in der Wohnungsfrage das Produkt einer kapitalistischen Gesellschaft (MEW 18: 233). Sie ist für ihn keine ausschließliche Frage der Arbeiter:innenklasse, betreffe diese aber viel stärker als die höheren Klassen (vgl. ebd.: 215). In seiner Einschätzung äußert Engels grundlegende Kritik an den Mechanismen der Unterdrückung und Ausbeutung der Arbeiter:innenklasse durch die herrschende Klasse (ebd.: 213). Dieser Mechanismus muss zuerst durchbrochen werden, bevor eine nachhaltige Besserung der Wohnsituation Arbeitender eintreten kann (ebd.: 213), da die Wohnungsnot ein »notwendiges Erzeugnis« der kapitalistischen Gesellschaft ist (ebd.: 236). Um die Wohnungsnot und die damit verbundenen Auswirkungen auf die Gesundheit der Mieter:innen zu lindern, muss also die Gesellschaft und ihre Struktur radikal verändert werden (ebd.: 236).

Die Betrachtung der Wohnungsfrage im späten 19. Jahrhundert verdeutlicht, dass Wohnungsnot vorrangig Menschen betraf, die bereits in prekären Verhältnissen lebten. Zudem gab es keine nennenswerten Eingriffe staatlicher Akteur:innen in den Wohnungsmarkt. Im nachfolgenden Teil wird die Entwicklung der Wohnungsfrage in der Weimarer Republik ausgeführt.

Die Wohnungsfrage in der Weimarer Republik

Viele der Reformideen des 19. Jahrhunderts konnten erst in der Zeit der Weimarer Republik (1918–1933) umgesetzt werden. Mit Mietschutzgesetzen und der Einführung einer Wohnungszwangsbewirtschaftung wurden die Mieten eingefroren und der Verfügung der Eigentümer:innen entzogen. Mit der Einführung einer Hauszinssteuer wurden umfangreiche öffentliche Förderpro-

gramme für den öffentlichen und gemeinnützigen Wohnungsbau finanziert (Häußermann/Siebel 1996: 112ff.).

Die Verhandlung über die Wohnungsfrage und ihre Lösungsversuche waren in der Zeit der Weimarer Republik zum einen von den Auswirkungen des Ersten Weltkrieges und der damit verbundenen Rezession, zum anderen von der neu entstandenen Weimarer Republik und ihrer Konstitution geprägt. Der Bedarf nach Wohnraum war ab dem Jahr 1918 enorm und konnte aufgrund von Kriegsrückkehrern und Inflation nicht getilgt werden (Peters 2016: 23). Die 1918 beschlossene »Weimarer Reichsverfassung« beinhalten mit Artikel 155 (Die Verfassung des Deutschen Reichs 1919: 24) das staatliche Gebot der Versorgung aller Bürger:innen mit »menschewürdigem Wohnraum«. Die im Grunde wirtschaftsliberale Verfassung wurde um ein temporär angedachtes Instrument der Staatsintervention zur Durchsetzung dieser Versorgung ergänzt (Häußermann/Siebel 1996: 113). Dieses sollte, so der parteiübergreifende Konsens, als Korrektiv des kapitalistisch organisierten Wohnungsmarktes dienen, da dieser in der Zeit vor 1918 bei der Organisation des Wohnraumes für alle Bürger:innen versagt hatte (Ruck 1988: 150). Sobald sich die als krisenhaft erlebte Situation auf dem Wohnungsmarkt durch staatliche Eingriffe beruhigt habe, solle der kapitalistische Markt – laut Verfassung – wieder uneingeschränkt die Versorgung mit Wohnraum übernehmen (ebd.: 150).

Da während des Ersten Weltkrieges keine Bautätigkeiten für Wohnraum unternommen worden waren, gab es einen massiven Mangel, dem erst ab 1925 durch vermehrten Wohnungsbau begegnet wurde (Häußermann/Siebel 1996: 103). Bis Ende der 1920er Jahre stieg der Wohnungsbau durch staatliche Subventionen und eine Vielzahl von Wohnungsbaugenoss:innenschaften an (vgl. Kress 2017: 66), bis in den Jahren 1931-1933 ein schwerer Einbruch eintrat (Ruck 1988: 179). Sowohl durch die weltweite Wirtschaftskrise Ende der 1920er Jahre als auch durch den Abzug staatlicher Mittel aus der Förderung des Wohnungsbaus (Kress 2017: 73) geriet die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum in eine Krise (Ruck 1988: 180). Maßgeblich bedingt durch die brüchig gewordenen politischen Koalitionen der Weimarer Republik, wurde die Versorgung mit Wohnraum wieder durch die Mechanismen des kapitalistischen Marktes organisiert (ebd.). Das Narrativ des Wohnungsbaus änderte sich vom durch die Verfassung angestrebten »menschewürdigen Wohnraum« hin zum Versuch der existenzsichernden Wohnraumversorgung (Häußermann/Siebel 1996: 123). Mit der Aufhebung der Zweckbindung der Hauszinssteuer und ihrer späteren Abschaffung sowie der Abschaffung der → Wohnraumzwangsbewirtschaftung endete das »goldene Zeitalter der Wohnungspolitik« (ebd.: 128f.).

Die prekäre Situation der Arbeiter:innen wurde massiv durch das Wohnungsproblem verschärft, bei dem die niedrigen Löhne im eklatanten Wi-

Genoss:innenschaftsbewegung in der Weimarer Republik

Die Genoss:innenschaftsbewegung entand nach Ende des Ersten Weltkrieges als Selbsthilfemaßnahme (Häußermann/Siebel 1996: 107), da die Versorgung mit Wohnraum nicht staatlich gewährleistet war und auch die Privatwirtschaft den Mangel an Wohnungen nicht decken konnte (Schäche 1999: 20). In den Genoss:innenschaften organisierten sich Bürger:innen, um Wohnraum abseits der Marktmechanismen zu produzieren und anschließend gemeinschaftlich zu verwalten (Häußermann/Siebel 1996: 108). Diese Projekte erfuhren in den 1920er Jahren einen erheblichen Aufwind, da sie – im Gegensatz zur Kaiserzeit – durch staatliche Subventionen gefördert wurden (Kress 2017: 66). Dabei war die Förderung in der Weimarer Republik an die Gemeinwohlorientierung des Bauvorhabens gebunden, gewinnorientierte Projekte wurden getreu der Prämisse »öffentliche Förderung gegen Sozialbindung« (Häußermann/Siebel 1996: 119) nicht subventioniert. Diese Form staatlichen Eingreifens in den Wohnungsmarkt kann als Grundlage des gegenwärtigen sozialen Wohnungsbaus verstanden werden (ebd.: 112). Dieser neue, als von kapitalistischen Verwertungs-ideologien weitestgehend unabhängig verstandene Wohnungsbau zog die »Avantgarde« der Architekt:innen an (ebd.: 19f.). Deshalb prägen die progressiven, genoss:innenschaftlich erbauten Häuser bis in die Gegenwart das Stadtbild vieler deutscher Metropolen (Kress 2017: 69). Im Nationalsozialismus wurden die Leitungen der Genoss:innenschaften weitestgehend ausgetauscht, womit deren progressiver Charakter schwand (ebd.: 111).

derspruch zu den hohen Kosten für Wohnraum standen. Die niedrige Entlohnung der Arbeiter:innen sicherte jedoch höhere Gewinne im industriellen Bereich und bot den Kapitalist:innen somit höhere Reinvestitionsmöglichkeiten (vgl. ebd.: 104).

Auch der staatlich subventionierte Wohnungsbau änderte nichts an der prekären Situation der (unqualifizierten) Arbeiter:innen. Grund hierfür war die fast ausschließliche Förderung von Wohnungen mit großer Wohnfläche. Diese waren für die Eigentümer:innen profitabler (Ruck 1988: 173), lagen aber außerhalb der finanziellen Möglichkeiten der Arbeiter:innen. Die subventionierten Wohnungen wurden so ausschließlich von Beamt:innen, Angestellten und hochqualifizierten Arbeiter:innen bezogen. Dadurch blieben sowohl Mobilität auf dem Wohnungsmarkt als auch Verbesserungen der Wohnbedingungen von Arbeiter:innen aus (Häußermann/Siebel 1996: 122).

Um die Situation der Arbeiter:innen zu ändern, setzten sich freie Gewerkschaften für den geförderten Bau kleinerer und dadurch erschwinglicherer

Wohnungen ein (Ruck 1988: 174). Sie wiesen jedoch auch darauf hin, dass zu kleine Wohnungen mit niedrigem Standard langfristig problematische Auswirkungen auf die Gesundheit der Arbeiter:innen haben würden (ebd.).

Die Gegensätze zwischen Akteur:innen mit gemeinwirtschaftlichen Zielen auf der einen und der Gruppe von privatkapitalistischem Grundbesitz, Privatwirtschaft und konservativ geprägten Behörden auf der anderen Seite (Peters 2016: 25) stellten den Grundkonflikt in der Verhandlung der Wohnungsfrage in der Zeit von 1918–1933 dar.

Im Vergleich zum 19. Jahrhundert traten in der Weimarer Republik erhebliche Verbesserungen in der Wohnungsversorgung ein (Häußermann/Siebel 1996: 126). Von diesen profitierten jedoch fast ausschließlich gut situierte Bürger:innen. Die Situation prekarisierter Arbeiter:innen hingegen änderte sich meist nicht.

Wenn auch die staatlichen Interventionen die Verwertung des Kapitals eingeschränkt haben, die Gewinnmargen gemeinnütziger Gesellschaften begrenzt wurden, Bestimmungen von Qualitätsstandards und Sozialbindung neu entstandener Wohnungen durchgesetzt und Gesetze zum Schutz der Mieter:innen erlassen wurden (ebd.: 112f.), scheiterte, insbesondere aus der Perspektive der Arbeiter:innen, die Bestrebung der amtlichen Wohnungspolitik, »einen praktikablen Mittelweg zwischen sozialpolitischen Erfordernissen und wirtschaftlichen Zwängen zu finden« (Ruck 1988: 175).

Wohnungspolitik im Nationalsozialismus

Die Wohnungspolitik der NSDAP war von einer Überformung durch die ideologischen Prämissen des Nationalsozialismus geprägt. In vielen Bereichen wurde die »konservative Wende der Wohnungspolitik« am Ende der Weimarer Republik fortgesetzt: Finanzierung über den Markt statt durch öffentliche Förderung, private Bauherr:innen statt gemeinnützige und öffentliche Wohnungsbaugesellschaften und Eigenheimbau in kleinen Siedlungen statt Mietwohnungsbau in den Städten (Haerendel 1999: 2050ff.). Der Anteil der öffentlich finanzierten Neubauten sank zwischen 1933 und 1936 von 50 auf unter 10% (ebd.: 852). Dieser Einbruch des öffentlichen Wohnungsbaus konnte von privaten Bauaktivitäten nicht kompensiert werden, sodass sich in vielen Städten die → Wohnungskrise verschärfte und die Gesetze zum Mietschutz und zur Mietpreisbindung ausgebaut wurden, vorrangig wohl zur Legitimierung der Macht der NSDAP.

Eines der wichtigsten Alleinstellungsmerkmale der nationalsozialistischen Wohnungspolitik war die Abkehr vom sozialen Wohnungsbau und die biologisch und rassistisch begründete Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt. Insbesondere die Abkehr vom sozialen Wohnungsmarkt stellt einen deutlichen Bruch mit der Wohnungspolitik der Weimarer Politik dar (Haeren-

del 2009: 19f.). Wohnungspolitik in dieser Zeit muss daher, so Ulrike Haerendel, als Teilfunktion des nationalsozialistischen Herrschaftssystems analysiert werden (ebd.: 22).

Während sich noch bis ins Jahr 1940 von einer gezielten Wohnungspolitik sprechen lässt, prägten danach nur noch »Notmaßnahmen zur Bewältigung der Luftkriegsfolgen und megalomane Pläne für die Nachkriegszeit« die Wohnungspolitik des Nationalsozialismus (Häußermann et al. 2008: 70). Die Kriegswirtschaft, und auch später die »Kriegswichtigkeit«, nahmen von Beginn an zentrale Rollen in der Politik des Nationalsozialismus ein. Vor diesem Hintergrund wurden in der zivilen Bauproduktion Bausperren und Kontingentierungen verhängt, die später auch den öffentlichen Wohnungsbau trafen (Haerendel 2009: 427). Wohnungspolitik zeigte sich nach 1940 primär in der Praxis von »Verteilung und Zuweisung von Wohnraum (...): Evakuierung, Einquartierung und Beschlagnahmung« (ebd.: 427). Hinter dieser Praxis stand eine biologistische und antisemitische Politik, die Zwangsenteignungen und die Aufkündigung von Mietverhältnissen begründete.

Großstadtfeindlichkeit und Stadtlandschaften

Die Nationalsozialist:innen schlossen an konservative Kritiken der Großstadt an und setzten auf Stadtlandschaften und Kleinsiedlungsprogramme (Häußermann et al. 2008: 66). Diese raum- und stadtplanerischen Projekte und ihr rassistischer und antisemitischer Charakter kristallisierten sich im *Generalplan Ost* heraus (ebd.: 67; siehe auch Infobox auf der folgenden Seite). Trotz der Heterogenität der wohnungspolitischen Vorstellungen im Nationalsozialismus konnte ein gemeinsamer Konsens in dem Versuch, Raum- und Stadtstrukturen grundlegend umzubauen, gefunden werden. Leitbild dieser Raumpolitik waren Kleinstädte und Landsiedlungen für bis zu 20.000 Bewohner:innen, die als »Addition gleicher Siedlungszellen« (Häußermann et al. 2008: 67) funktionieren sollten. Sie waren als Gegensatz zu den bestehenden Großstädten geplant und sollten die Abkehr vom »Kulturbolschewismus des Neuen Bauens« (Haerendel 2009: 121) symbolisieren. Die »Siedlerauswahl« erfolgte nach rassistischen Prinzipien, wobei »rassisch wertvolle und erbgesunde Familien« (Originalzitat Gundel, zitiert nach Häußermann et al. 2008: 73) die neuen Siedlungen bewohnen sollten. »Im Siedlungswesen spiegelte sich die Ausgrenzung der ›Gemeinschaftsfremden‹ [Hervorh. d.A.] genauso wie die pronationalistische Politik für die ›Volksgenossen‹ [Hervorh. d.A.] wider« (Haerendel 2009: 22). In den Siedlungen sollten die Menschen, die nach den rassistischen Kriterien als deutsch definiert wurden, leben und sich vor allem in einer Umgebung, die einer »deutschen« Natur entsprechen sollte, reproduzieren (Pahl-Weber/Schubert 1988: 307f.). Diese »Auflockerung« der Städte verfolgte im Endeffekt zwei Ziele: »Rassenhygiene« und Vorsorge gegen den Luftkrieg (Häußer-

Blut-und-Boden-Ideologie und Stadtlandschaften

Blut-und-Boden-Ideologie meint die Vorstellung einer Verbindung zwischen einer vermeintlich »arischen Rasse« mit »deutschem Boden« bzw. Landschaft (Schmitz-Berning 2007: 110ff.). Diese Gebundenheit vom Volk an den Raum soll in den Kleinsiedlungsprogrammen wiederhergestellt werden: Das Volk soll so wieder mit dem Boden »verwurzelt« werden. Die Umstrukturierung der gesamten deutschen Bevölkerung brauchte jedoch mehr Platz (Durth/Gutschow 1988: 327). Die Umsetzung der Blut-und-Boden-Ideologie ging einher mit dem Vernichtungskrieg im Osten, der Ermordung und Deportation unzähliger Menschen, mit dem Ziel mehr »Lebensraum« für das »deutsche Volk« zu schaffen (Erler 2017: 7). Im Zuge des Vernichtungskriegs gegen den Osten kam es auch zu einer grundlegenden Umstrukturierung der Landschaft. Diese sollte an die »deutsche« Landschaft angepasst werden, um sie für das »deutsche Volk« bewohnbar zu machen – ebenfalls nach dem Prinzip der »Auflockerung« der Städte.

mann et al. 2008: 67). Auf der einen Seite sollte also ein rassistisch strukturierter »Volkskörper« erhalten werden und vor als schädlich definierten Einflüssen geschützt werden, auf der anderen Seite sollten aber durch die Dezentralisierung auch die Schäden eines Luftkrieges abgefedert werden.

Die Blut-und-Boden-Ideologie und ihr Leitmotiv »Zurück zur eigenen Scholle« standen im Nationalsozialismus im ständigen Widerspruch zur Rüstungsindustrie (ebd.: 67). Die Städte im Nationalsozialismus wuchsen deshalb, trotz der ideologischen Orientierung am Konzept der Stadtlandschaften, insbesondere dort, wo die Rüstungsindustrie und andere »kriegswichtige« Industrien angesiedelt waren. Die »Bindung an die Scholle« und die Auflösung der Städte war für eine Industrienation unmöglich (ebd.: 71).

»Entmietung«: Rassismus und Antisemitismus als Wohnungspolitik

Mit Beginn des Krieges wurde der knappe Wohnraum noch knapper. Die NSDAP, in Person von Albert Speer, reagierte darauf mit der Vertreibung von Juden und Jüdinnen aus deren Wohnungen, um Wohnraum für »Volksgenossen« zu schaffen (Häußermann et al. 2008: 72) »Die Entmietung« [Hervorh. d.A.] der Juden und Jüdinnen, ihre Gettoisierung und schließlich Deportation bot für nationalsozialistische Stadtpolitiker die willkommene Chance, Wohnraum für die Unterbringung von »Volksgenossen« [Hervorh. d.A.] zu gewinnen« (Haerendel 2009: 22). Doch die → Entmietung von Juden und Jüdinnen begann nicht erst 1940. Schon 1938 wandte sich die *Reichsvertretung der Juden* in Deutschland, aufgrund der Vielzahl von Kündigungen jüdischer Mie-

ter:innen sowie des Ausschlusses aller Juden und Jüdinnen aus den Genossenschaften, an das Justizministerium (Führer 1992: 55). Der Hauptverband der Genossenschaften weigerte sich bereits im Jahr 1936 Juden und Jüdinnen als Mitglieder aufzunehmen. Dahinter stand auch die Fortsetzung der Idee der Volksgemeinschaft im Mietverhältnis. Dieses wurde nicht als Herrschafts- oder Abhängigkeitsverhältnis verstanden, es wurde vielmehr von einer »Hausgemeinschaft« ausgegangen. Diese Hausgemeinschaft wurde dabei biologistisch definiert. Die rassistisch definierte Volksgemeinschaft diente hier auch der Aufhebung von Klassenwidersprüchen (siehe z.B. bei Adami 1938: 3217f.).

Zusammenfassend ist die Wohnungspolitik des Nationalsozialismus als Teilsystem der rassistisch, sozialdarwinistisch und antisemitisch begründeten Biopolitik zu verstehen, die nicht nur Juden und Jüdinnen, sondern auch PoC, queere Menschen, Roma, Sinti, Prostituierte und Menschen mit Behinderungen traf. Sowohl das Kleinsiedlungsprogramm der Blut-und-Boden-Ideologie als auch die rassistischen Mietgesetze und die Vorstellung einer »Hausgemeinschaft« sind nur vor diesem Hintergrund zu verstehen.

Wohnungspolitik nach 1945

Nach dem Krieg war Deutschland in verschiedene Besatzungszonen aufgeteilt, welche mit den Herausforderungen des Wiederaufbaus und der *Re-Education* des deutschen Staates und der deutschen Bevölkerung einen jeweils unterschiedlichen Umgang fanden. Diese Unterschiede spiegeln sich auch in der diametral verschiedenen Wohnungspolitik in der ehemaligen DDR und der BRD wider. In der BRD fehlten nach Ende des Zweiten Weltkrieges aufgrund von Kriegsschäden in etwa 6,6 Millionen Wohnungen, jedoch auch deshalb, weil schon vor dem Krieg Wohnungsmangel geherrscht hatte (Hanauske 1995: 33). Auf dem Gebiet der ehemaligen DDR fehlten circa 1,4 Millionen Wohnungen (Hannemann 1996: 59).

Wohnungspolitik in der DDR

Die Wohnungspolitik der DDR verfolgte zwei zentrale Ziele: Es sollte kein Gewinn mehr mit der Vermietung gemacht werden und die Verteilung der Wohnungen sollte nicht nach dem Einkommen der Mieter:innen organisiert werden, sondern nach dem Bedarf der Personen. Das → Recht auf Wohnen wurde in der Verfassung verankert (Verfassung der DDR, Art. 37). Um diesem selbstgesetzten Anspruch gerecht zu werden, setzte die DDR auf eine Mietpreisfestlegung auf dem Niveau von 1936, ein staatliches Wohnungsbauprogramm und eine über die Kommunalen Wohnungsverwaltungen zentralisierte Vergabe von Wohnungen. Unter diesen Bedingungen waren privater Wohnungsbau und private Wohnungsbewirtschaftung faktisch ausgeschlossen und der An-

teil der privaten Bauproduktion sank allein zwischen 1950 und 1960 von 61 auf 5% (Rottke/Markmann 2017: 63). Auch die Altbaubestände wurden unter diesen Umständen weitgehend unter staatliche Verwaltung gestellt (Häußermann 1996: 289). Die DDR setzte in ihrer Bauplanung auf Neubau, vor allem auf Großwohnsiedlungen, die häufig an den Stadträndern errichtet wurden.

Die Wohnungspolitik und vor allem auch der Wohnungsbau sind als »Kernstück der Sozialpolitik« der DDR (Tesch 2000: 50) zu verstehen. Die gesetzlich eingefrorenen Mieten betragen im Durchschnitt nur »3% des Haushaltseinkommens eines Arbeiter- oder Angestelltenhaushaltes« (Erich Honecker, zitiert n. Tesch 2000: 55). Diese außerordentlich niedrigen Mieten waren nur aufgrund staatlicher Bezuschussung möglich und insbesondere die Neubauten wurden über die Staatsbank der DDR letztendlich als verlorene Zuschüsse finanziert. Die Mietwohnungen wurden von → kommunalen Wohnungsgesellschaften und Arbeiterwohnungsgenossenschaften bewirtschaftet (Borst 1996: 108). Als großes Problem der Wohnungspolitik der DDR stellte sich die Instandhaltung und Renovierung der Wohnungen heraus. Die Wohnungen waren heruntergewirtschaftet und oft in einem schlechten Zustand. Der Grund hierfür war jedoch nicht fehlendes Geld, da Geld in der DDR nicht als zentraler Regulationsmechanismus fungierte (Tesch 2000: 56). Die staatlich zur Verfügung stehenden Mittel zur Instandhaltung konnten vielmehr aufgrund der fehlenden Baureparaturkapazitäten und des Materialmangels gar nicht erst ausgeschöpft werden (ebd.). Am Ende der DDR galt die Wohnungspolitik als gescheitert, weil der starke Verfall der Altbausubstanz nicht durch die Neubauaktivitäten kompensiert werden konnte. Trotz der erfüllten Zielzahlen des Wohnungsbauprogramms wurde der Wohnungsmangel nicht überwunden und trug zur Unzufriedenheit mit den Lebensbedingungen in der DDR bei, die Ende der 1980er Jahre zur Wende führten.

Wohnungspolitik in der BRD

Das Ziel der Wohnungspolitik der BRD kann als Versuch beschrieben werden, die Wohnungspolitik grundsätzlich und vollkommen an Markt- und Profitmechanismen auszurichten (Grüber 1981: 32). Diese Umgestaltung erfolgte unter dem Konzept der *sozialen Marktwirtschaft*, welches zu dieser Zeit die gesellschaftspolitischen Diskussionen bestimmte (ebd.). Das Konzept der sozialen Marktwirtschaft kennzeichnet sich durch vier Charakteristika: Eigenverantwortung, solidarische Hilfe, soziale Gerechtigkeit und ökonomische Effizienz. Eigenverantwortung und ökonomische Effizienz stehen jedoch notwendigerweise in Konflikt zu den Leitlinien der solidarischen Hilfe und der sozialen Gerechtigkeit. Dieser innere Widerspruch wurde historisch in der BRD in Richtung Wirtschaftlichkeit aufgelöst, was sich vor allem an der weiter fortschreitenden Profitorientierung der Wohnungspolitik zeigen lässt (ebd.: 33).

Aufgrund der hohen Belegungsdichte der Wohnungen nach dem Nationalsozialismus und den wenigen zur Verfügung stehenden Wohnungen wurden auch in Westdeutschland zunächst die Mieten eingefroren (vgl. Wagner-Kyora 2004: 849). Die Politik versuchte den Wohnungsmarkt zu »beleben«, indem sie unverzinsten Baudarlehen vergab. Diese waren an die Bedingung gebunden, dass innerhalb der Darlehenslaufzeit nur an Haushalte der unteren Einkommensklassen vermietet werden darf (Harlander 2018: 2956f.). Trotz der Wirtschaftsliberalität dieser Regelung gilt diese Phase als Phase der strengen sozialpolitischen Regulierung, auf die in den 1960er eine Phase der Deregulierung folgte, in Form der Mietfreigabe, also die Erlaubnis, Mieten wieder anzuheben, was zu hohen Mietsteigerungen führte (ebd.: 2958). Zu dieser Zeit ist auch ein Wechsel von → Objekt- zu Subjektförderung vollzogen worden: Statt in sozialen Wohnungsbau zu investieren, fokussierte der Staat nun auf die individuelle Unterstützung in Form von Wohngeld. In den 1970er Jahren gab es eine politische Wende in der Wohnungspolitik und eine kurze Phase der erneuten Regulierung des Wohnungsmarktes. Es wurde ein neues Kündigungsschutzgesetz erlassen, welches eine Kündigung mit dem Ziel, die Wohnung teurer weiterzuvermieten, verbot. Zudem wurde der Mietanstieg gesetzlich beschränkt. Gleichzeitig wurde aber auch 1976 das Wohnmodernisierungsgesetz erlassen, welches es Vermieter:innen erlaubt, Modernisierungskosten auf die Miete umzulegen. Diese Politik der Deregulierung setzte sich 1982 mit dem Rückzug der Regierung aus der Förderung des sozialen Wohnungsbaus weiter fort und zeigt sich insbesondere 1990 mit der Aufhebung des → Wohnungsgemeinnützigkeitengesetzes (Harlander 2018: 2959).

Die seit 1949 neu angestrebte Wohnungspolitik verfolgte bereits einen klar marktorientierten Ansatz. Als Gründe für die neue Wohnungspolitik wurden Arbeitslosigkeit und Wirtschaftswachstum angegeben. Aus Sorge, dass beengte Wohnverhältnisse die Arbeitsmotivation und Leistung der Arbeiter:innen reduzieren und Arbeitsplätze aufgrund zu hoher Mieten in den urbanen Gebieten nicht besetzt werden, wurde in den sozialen Wohnungsbau investiert. Eine weitere Hoffnung war, dass ein Boom in der Wohnungswirtschaft weitreichende positive Effekte auf die gesamte Wirtschaft ausüben würde (Grüber 1981: 37). Die Mietfreigabe 1960 stand deswegen auch nicht im Konflikt mit der zunächst sozialeren Wohnungspolitik, sondern war der »konsequente Abschluss einer Wohnungspolitik, die von Anfang an auf Marktintegration und Verringerung von Mieterschutzmaßnahmen ausgerichtet war« (ebd.: 36). Die Wohnungspolitik der BRD hatte »den Charakter einer flankierenden Maßnahme zur Restauration der ökonomischen Besitzverhältnisse an den Produktionsmitteln« (ebd.).

Der Versuch dieser Restauration wurde dann vor allem in den 1990er Jahren deutlich. Denn die Wohnungspolitik der 1990er Jahre war vor allem ge-

prägt durch den Versuch der BRD, in der ehemaligen DDR die alte kapitalistische Eigentumsordnung wiederherzustellen. Das selbsternannte Ziel war insbesondere die Eigentumsquote in den ostdeutschen Bundesländern radikal zu erhöhen (Borst 1996: 126). Die Rückgabe des staatlichen Eigentums an die vorherigen Privatbesitzer:innen schien unmöglich. Viele der im Nationalsozialismus enteigneten Juden und Jüdinnen lebten im Exil und auch die in der DDR enteigneten Privatbesitzer:innen lebten längst in anderen Wohnungen. Die Folge dieser Politik war massiver → Leerstand und der große Aufkauf von Wohnungen durch renditeorientierte Eigentümer:innengruppen. Diese Form von → Privatisierungspolitik zeigt sich als »Vermögenspolitik für kapitalkräftige, in der Regel westliche Investoren« (ebd.: 126).

Die Wohnungspolitik in der ehemaligen DDR ist somit als Fortschreibung der marktliberalen Politik der BRD zu begreifen. In diesem Zusammenhang ist auch die Einführung des westdeutschen Vergleichsmietensystems und Auslaufen des Belegungsrechte-Gesetzes zu verstehen (ebd.: 107). Sowohl die Wohnungspolitik der Deregulierung als auch die → Tauschwertorientierung dieser Politik wurde auf die neuen Bundesländer ausgeweitet und setzte sich im 21. Jahrhundert fort.

2.3 Fazit

»In einer solchen Gesellschaft [der kapitalistischen, Anm. d.A.] ist die Wohnungsnot kein Zufall, sie ist eine notwendige Institution, sie kann mitsamt ihren Rückwirkungen auf die Gesundheit usw. nur beseitigt werden, wenn die ganze Gesellschaftsordnung, der sie entspringt, von Grund aus umgewälzt wird.« (MEW 18: 236)

Friedrich Engels' Einschätzung zur Wohnungsnot gibt eine interessante Perspektive auf die Wohnungsfrage, denn in der kapitalistisch organisierten Gesellschaft hat sich keine für alle Menschen befriedigende Verbesserung der Wohnsituationen ergeben. Dadurch bleiben seine Gedanken zur Wohnungsfrage erstaunlich aktuell.

Auch wenn diese Diagnose im 21. Jahrhundert noch einmal neu gestellt wird (vgl. Madden/Marcuse 2016: 5ff.), so wird in diesem Kapitel gezeigt: Die Wohnungsnot und damit verbundene Lösungsansätze unterliegen im Kapitalismus den ökonomischen Zwängen des Marktes und sind systemisch bedingt. Die Diskriminierungsmechanismen des Wohnungsmarktes, die fast ausschließlich die arbeitende Klasse und andere marginalisierte Gruppen betreffen, haben eine kontinuierliche Geschichte, die auch schon vor der Hegemonie neoliberalen Wirtschaftens bestand. Daraus folgt, dass die Wohnungsfrage im Kapitalismus kein alleinstehendes Teilgebiet ist, das als solches unabhängig von

wirtschaftlichen Zwängen bearbeitet werden kann. Vielmehr erfordert die historische wie aktuelle Auseinandersetzung mit der Wohnungsfrage, den Kapitalismus als die dominierende Determinante zu bewerten, durch die die Entstehung der Wohnungsnot bedingt ist.

Die Betrachtung der Wohnungsfrage seit dem 19. Jahrhundert hat gezeigt, dass von den Versuchen der Linderung der Wohnungsnot und der Verbesserung der Wohnsituationen fast ausschließlich privilegierte Menschen profitiert haben. Die prekären Wohnverhältnisse marginalisierter Gruppen und nicht-privilegierter Menschen haben sich zwar qualitativ entlang der historisch-kulturellen Errungenschaften verbessert, haben ihren prekären Charakter allerdings nicht verloren: Wohnungen sind im Vergleich zum historisch-kulturell möglichen qualitativen Standard häufig mangelhaft und auch der Zugang zum Wohnungsmarkt überhaupt bleibt für viele Menschen schwierig, für manche sogar nahezu unmöglich. In einer Gesellschaft, in der Wohnraum nur formell und nicht praktisch → Menschenrecht ist (siehe Kapitel 4), sondern marktförmig organisiert wird (siehe Kapitel 6), wird soziale Ungleichheit zwangsläufig reproduziert.

In der historischen Perspektive werden Problemfelder deutlich, die sowohl in der Vergangenheit als auch im 21. Jahrhundert kontinuierlich mit der Wohnungsfrage einhergehen. Auffällig ist dabei auch, welche Gruppen von Diskriminierung betroffen sind und welche Akteur:innen hingegen ihre Interessen bei Entscheidungen und Entwicklungen der Wohnungsfrage geltend machen können. Das Verstehen, Analysieren und Kritisieren der Wohnungsfrage im 21. Jahrhundert erfordert sowohl die historische Betrachtung kapitalistischer Wohnungspolitik als auch den Blick in die Gegenwart. So lässt sich die Komplexität der Wohnungsfrage, die in mehr als 150 Jahren nicht an Aktualität verloren hat, besser erkennen. Der in diesem Kapitel gegebene Überblick erlaubt es, mit einem historisch geschärften Blick in den folgenden Kapiteln Widersprüche, Probleme und Erscheinungsformen der Wohnungsfrage im 21. Jahrhundert einzuordnen.

Literatur

- Adami, Friedrich Wilhelm (1938): Das Kündigungsrecht wegen eines jüdischen Mieters. In: Juristische Wochenschrift Bd. 36/1938, Heft 51.
- Bernhardt, Christoph (1999): Aufstieg und Krise der öffentlichen Wohnungsbauförderung in Berlin – 1900 bis 1945. In: Wohnen in Berlin: 100 Jahre Wohnungsbau in Berlin. Ausstellungskatalog.
- Borst, Renate (1996): Volkswohnungsbestand in Spekulantenhand? Zu den möglichen Folgen der Privatisierung von ehemals volkseigenen Wohnungen in den neuen Bundesländern. In: Häußermann/Neef (Hrsg.): Stadtentwicklung in Ostdeutschland. Soziale und räumliche Tendenzen, S. 107-230. Wiesbaden: VS Verlag für Sozialwissenschaften.
- Damaschke, Adolf (1904): Zur Wohnungsfrage. In: Frank/Schubert (Hrsg.): Lesebuch zur Wohnungsfrage. Köln (1983/1986): Pahl-Rugenstein.
- Die Verfassung des Deutschen Reichs (»Weimarer Reichsverfassung«) vom 11. August 1919 (Reichsgesetzblatt 1919, S. 1383) https://zs.thulb.uni-jena.de/rsc/viewer/jportal_derivate_00196785/509000339_1388b.tif (Zugriff 16. Juli 2020).
- Durth, Werner/Gutschow, Niels (1988): Vom Architekturräum zur Stadtlandschaft – Wandlungen städtebaulicher Leitbilder unter dem Eindruck des Luftkrieges 1942-1945. In: Schildt/Sywottek (Hrsg.): Massenwohnung und Eigenheim. Wohnungsbau und Wohnen in der Großstadt seit dem Ersten Weltkrieg. Eugenik, Volk und Raum. Städtehygiene und Bevölkerungspolitik, dargestellt an einer Karriere seit 1926, S. 326-360. Frankfurt am Main: Campus Verlag.
- Engels, Friedrich (1872/1873): Zur Wohnungsfrage. MEW Bd. 18. Berlin.
- Erler, Gernot (2017): Vergessene Opfer. Ein Grußwort. In: Jahn/Wieler/Ziemer (Hrsg.): Der deutsche Krieg um »Lebensraum im Osten« 1939-1945. Ereignisse und Erinnerungen. Berlin: Metropol Verlag.
- Führer, Karl Christian (1992): Mit Juden unter einem Dach? Zur Vorgeschichte des nationalsozialistischen Gesetzes über Mietverhältnisse mit Juden. In: Zeitschrift für Sozialgeschichte des 20. und 21. Jahrhunderts, Heft 1.
- Grüber, Wolfram (1981): Sozialer Wohnungsbau in der Bundesrepublik. Der Wohnungssektor zwischen Sozialpolitik und Kapitalinteressen. Köln: Pahl-Rugenstein.
- Haerendel, Ulrike (1999): Wohnungspolitik im Nationalsozialismus. In: Zeitschrift für Sozialreform, 45 (10), S. 843-879.
- Haerendel, Ulrike (2009): Kommunale Wohnungspolitik im Dritten Reich. Siedlungs-ideologie, Kleinhausbau und Wohnraumarisierung am Beispiel Münchens. München: Oldenbourg.
- Hanauske, Dieter (1995): Bauen. Bauen. Bauen. Die Wohnungspolitik in Berlin (West) 1945-1961. Berlin: Akademie Verlag.
- Hannemann, Christine (1996): Die Platte. Industrialisierter Wohnungsbau in der DDR. Wiesbaden/ Braunschweig: Springer Verlag VS.
- Harlander, Tilman (2018): Wohnungspolitik. In: Akademie für Raumforschung und Landesplanung (Hrsg.): Handwörterbuch der Stadt- und Raumentwicklung, S. 2953-2968. Hannover: Akademie für Raumforschung und Landesplanung.
- Häußermann, Hartmut (1996): Die Transformation des Wohnungswesens. In: Strubelt/Genosko/Bertram/Friedrichs/Gans/Häußermann et al. (Hrsg.): Städte und Regio-

- nen – Räumliche Folgen des Transformationsprozesses, S. 289-325. Wiesbaden: VS Verlag für Sozialwissenschaften.
- Häußermann, Hartmut/Siebel, Walter (1996): Soziologie des Wohnens – Eine Einführung in Wandel und Ausdifferenzierung des Wohnens. In: Hurrelmann (Hrsg.): Grundlagentexte Soziologie. Weinheim und München: Juventa Verlag.
- Häußermann, Hartmut/Läpple, Dieter/Siebel, Walter (2008): Stadtpolitik. Erste Auflage. Berlin: Edition Suhrkamp.
- Kress, Celina (2017): Gemeinnütziger Wohnungsbau bis 1933. In: Bodenschatz/Brake (Hrsg.): Wohnungsfrage und Stadtentwicklung. Berlin: Lukas Verlag.
- Lette, Wilhelm Adolf (1866): Die Wohnungsfrage – Ein Vortrag. In: Vrichow/Holtzendorff (Hrsg.): Sammlung gemeinverständlicher wissenschaftlicher Vorträge, Heft 4. Berlin: Lüderitzsche Verlagsbuchhandlung.
- Madden, David/Marcuse, Peter (2016): In Defense of Housing – the Politics of Crisis. London/New York: Verso.
- Pahl-Weber, Elke/Schubert, Dirk (1988): Die Volksgemeinschaft unter dem steilen Dach? Ein ideologiekritischer Beitrag zum Wohnungs- und Städtebau zwischen 1933 und 1945 in Hamburg. In: Schildt/Sywottek (Hrsg.): Massenwohnung und Eigenheim. Wohnungsbau und Wohnen in der Großstadt seit dem Ersten Weltkrieg. Eugenik, Volk und Raum. Städtehygiene und Bevölkerungspolitik, dargestellt an einer Karriere seit 1926, S. 306-325. Frankfurt am Main: Campus Verlag.
- Peters, Karl-Heinz (2016): Von der Gemeinnützigkeit zum Profit: Privatisierungsoffer Gehag – Herausforderungen für alternative Wohnungspolitik. Hamburg: VSA: Verlag.
- Rottke, Nico/Markmann, Holger (2017): Geschichte des deutschen Wohnimmobilienmarktes. In: Arnold/Rottke/Winter (Hrsg.): Wohnimmobilien: Lebenszyklus, Strategie, Transaktion, S. 41-71. Wiesbaden: Springer.
- Ruck, Michael (1988): Die öffentliche Wohnungsbaufinanzierung in der Weimarer Republik – Zielsetzung, Ergebnisse, Probleme. In: Schildt/Sywottek (Hrsg.): Massenwohnungsbau und Eigenheim. Frankfurt am Main/New York: Campus Verlag.
- Schäche, Wolfgang (1999): 75 Jahre GEHAG: 1924-1999. Berlin: Gebrüder Mann Verlag.
- Schmoller v., Gustav (1890): Ein Mahnruf in der Wohnungsfrage. In: Frank/Schubert (Hrsg.). Lesebuch zur Wohnungsfrage. Köln (1983/1986): Pahl-Rugenstein.
- Schmitz-Berning, Cornelia (2007): Eintrag Blut und Boden. In: Vokabular des Nationalsozialismus. Berlin/New York: De Gruyter.
- Tesch, Joachim (2000): Wurde das DDR-Wohnungsbauprogramm 1971/1976 bis 1990 erfüllt? In: UTOPIE kreativ Sonderheft, S. 50-59.
- Teuteberg, Hans Jürgen (1986): Die Debatte der deutschen Nationalökonomie im Verein für Socialpolitik über die Ursachen der »Wohnungsfrage« und die Steuerungsmittel einer Wohnungsreform im späten 19. Jahrhundert. In: Stadtwachstum, Industrialisierung, Sozialer Wandel, Beiträge zur Erforschung der Urbanisierung im 19. Jahrhundert, S. 13-59, Berlin.
- Volkskammer der DDR (Hrsg.) (1976): »Verfassung der Deutschen Demokratischen Republik Berlin: Staatsverlag der Deutschen Demokratischen Republik.
- Wagner-Kyora, Georg (2004): Wohnungspolitik 1949-1957. In: Bundesministerium für Arbeit und Soziales und Bundesarchiv (Hrsg.): Geschichte der Sozialpolitik in Deutschland seit 1945, Bd. 3 (1949-1957), S. 838-883. Baden Baden.

Kapitel 3

Soziologische Perspektiven auf die Wohnungsfrage

von Levi Noah Rupp

»Wer ein Haus baut, macht keine Revolution.«
Konrad Adenauer in den 1950er Jahren
zur Einführung der Wohnungsbauprämie,
zitiert nach taz 2005

3.1 Einleitung

Dieses Kapitel gibt einen Einblick in verschiedene soziologische Konzepte der Wohnungsforschung, die mit unterschiedlichen Herangehensweisen den Zusammenhang von Wohnverhältnissen und gesellschaftlichen Strukturen aufgreifen. Gemeinsam ist diesen Ansätzen, dass sie das Wohnen nicht nur als Ausdruck und Abbild von gesellschaftlichen Verhältnissen verstehen, sondern als Feld, in dem gesellschaftliche Strukturen und Machtverhältnisse (re)produziert und gesellschaftliche Konflikte ausgetragen werden.

Exemplarisch für diesen soziologischen Blick auf das Wohnen werden drei Ansätze vorgestellt: Erstens eine historische Auseinandersetzung mit der Rolle der Wohnverhältnisse bei der Durchsetzung gesellschaftlicher Normen (»Wohnen als Erziehung«), zweitens eine feministische Perspektive auf die Funktionen des Wohnens bei der Reproduktion von Geschlechterverhältnissen (»Wohnen, Reproduktion und Geschlechterverhältnisse«) sowie drittens ein regulationstheoretischer Ansatz, der Stadtentwicklung und Wohnformen als komplementäres Element von sich verändernden Bedingungen der Wirtschaftsweisen und staatlicher Regulation interpretiert (»Wohnen im Kontext gesellschaftlicher Entwicklungen«).

3.2 Wohnen als Erziehung

In der Geschichte der Soziologie wurden veränderte Wohnverhältnisse und Lebensweisen in den schnell wachsenden Städten als Beleg und Untersuchungsgegenstand für den gesellschaftlichen Wandel Ende des 19. Jahrhunderts betrachtet (Weber 2000 [1921]; Simmel 1995 [1903]). Die Urbanisierung und die mit ihr einhergehenden Veränderungen galten als Sinnbild für den Übergang zur → Moderne:

»Tatsächlich sind die großen Städte die Zentren des Fortschritts. In ihnen werden die neuen Ideen, Moden, Sitten, Bedürfnisse geboren, die sich dann später auf das übrige Land ausbreiten. Wenn sich die Gesellschaft ändert, so im Allgemeinen in ihrem Gefolge und um sie nachzuahmen. Die Geister sind hier derart beweglich, daß alles, was aus der Vergangenheit kommt, ein wenig verdächtig ist. Im Gegenteil dazu erfreuen sich die Neuerungen, welche es auch immer seien, eines fast gleichen Prestiges wie vormals die Sitten der Vorfahren (...)« (Durkheim 1992 [1893]: 338).

Diese staunende Begleitung des gesellschaftlichen Aufbruchs wurde in späteren Phasen der Soziologie um Analysen ergänzt, die Stadtentwicklung und Wohnen nicht nur als Ausdruck der Moderne, sondern als aktives Moment der Modernisierung analysierten. Mit der Durchsetzung bürgerlicher Wohnformen und der Herausbildung von öffentlichen und privaten Räumen verschoben sich neben Schamgrenzen auch die Formen des gesellschaftlichen Miteinanders (Bahrdt 1998 [1961]). Die Stadtsoziologen Häußermann und Siebel sprechen in diesem Zusammenhang vom »Wohnen als Erziehung« (Häußermann/Siebel 1996). Beispielhaft für diese soziale Normierung durch das Wohnen werden Überlegungen zu den Auswirkungen von erhöhten Wohnstandards auf das Wohnverhalten (Gleichmann 1976) und zum Verhältnis zwischen Architektur und den Konstellationen des Zusammenlebens (Weresch 2005) vorgestellt.

Wohnen als »Verhäuslichung« und soziale Normierung

In seinen historischen Arbeiten zur Veränderung der Wohnformen in (west)europäischen Städten beschäftigte sich der Soziologe Peter Gleichmann unter anderem mit den Effekten von Anhebungen des Wohnstandards und häuslicher Technik auf das Verhalten der Bewohner:innen. Wohnen versteht er als einen sozial modellierten Verhaltensbereich für Tätigkeiten wie die Nahrungszufuhr, Harn- und Kotentleerung, Körperpflege, Be- und Entkleidung, Sexualverkehr, sowie das Schlafen (vgl. ebd.: 321-323). Aus diesen Merkmalen folgend definiert Gleichmann das *Behausen* als das zur Verfügung stellen technischer Mittel, um die meisten dieser leiblichen Vorgänge vor den Augen anderer Menschen zu verstecken. Er bezeichnet diesen Prozess als eine »Verhäuslichung der Techniken unserer Affektbeherrschung« (ebd.: 322). Die Technisierung des Wohnens ist ein wesentliches Merkmal der fordistischen Vergesellschaftung (vgl. Häußermann 1988).

Das »Behausen« lehrt ferner Grundprinzipien sozialer Distanz und Nähe, wie Schamgefühle in Bezug auf die eigenen leiblichen Funktionen: »Tilgung des Körpergeruchs und der Körpergeräusche; Lokalisierung, wo Nacktheit oder teilweise Entblößung als erlaubt gelten; [g]enaue soziale Lokalisierung der Defäkation und soziale Ächtung ›deplazierter [sic] Entleerungen«; Zentrie-

«... der gesamten Sexualgeschehens auf die Wohnung bzw. auf wenige ihrer Räumlichkeiten; parallel dazu tendenzielle Entsexualisierung sämtlicher anderer Bereiche» (Gleichmann 1976: 323).

Wohnen ist demnach eine kollektive Handlungsstruktur, die einem räumlich-zeitlichen Netzwerk aus individuellen Körperfunktionen und gesellschaftlichen Regeln des Benehmens folgt. Die Zivilisierung der Bevölkerung prägt die städtischen Wohnverhältnisse und hat neben der Affektbeherrschung die soziale Modellierung der körperlichen Vitalfunktionen wie die Unterdrückung von Aggressionen gegen andere Menschen und dem daraus resultierenden sozialen Frieden zum Ziel. Dieser zivilisatorische Prozess stehe, so Gleichmann, im engen Zusammenhang mit der Schaffung eines Machtmonopols und der Entstehung moderner Staaten (vgl. ebd.: 322).

Die modernen Großwohnsiedlungen in den Städten nach 1945 wurden aufgrund ihrer auf Funktionalität ausgerichteten Bauweise, welche typisch war für die fordistische Gesellschaft, auch als Wohnmaschinen oder Wohn-Ford bezeichnet (vgl. Prigge/Kaib 1988).

Nach Gleichmann ist die Disziplinierung des Bewohner:innenverhaltens in städtischen Wohnungen ein Merkmal deutscher Wohnungspolitik. Durch die Schaffung einer abgeschlossenen Wohnung für jede:n Bürger:in, die Vorgaben von Hausordnungen und oft die kontrollierende Anwesenheit von Hausmeister:innen werden die Wohnverhältnisse in der »Normalwohnung« zum allgemeinen Verhaltensstandard etabliert. In diesem Prozess verlieren andere Sozialverhältnisse ihren Einfluss auf das Verhalten der Bürger:innen.

Während Arbeit, Kindererziehung und auch Freizeit verstärkt außerhalb der Wohnung stattfinden, beschreibt Peter Gleichmann eine »Verhäuslichung der leiblichen Vitalfunktionen« (Gleichmann 1976: 321). Insbesondere Nahrungsaufnahmen, Körperpflege, Schlafen und Sexualität werden dadurch zu Privatangelegenheiten, die im Verborgenen der eigenen Wohnung stattzufinden haben und neue gesellschaftliche akzeptierte Schamgrenzen etablieren. Die Wohnung wird so zur zentralen Instanz für die »Regeln des richtigen Benehmens« (ebd.: 322).

Zu diesen gesellschaftlichen Veränderungen werden darüber hinaus reproduktive Tätigkeiten gezählt, die wiederum vermehrt außerhalb der Wohnung stattfinden, wie die außerhäusliche Betreuung und Erziehung von Kindern in Kindertageseinrichtungen und die Nahrungsherstellung in betrieblichen und schulischen Kantinen oder die Freizeitgestaltung in Freizeitheimen und Jugendzentren (vgl. ebd.: 321).

Die »Erziehung« durch das Wohnen – so lauten Gleichmanns Überlegungen zusammengefasst – erfolgt durch die Gestaltung der Wohnungen, vor allem aber durch die zugrunde liegenden Vorstellungen und Normen, die über das Wohnen transportiert werden. Die Auswirkungen auf das Verhalten und

die Lebensführung weisen dabei weit über den Wohnbereich hinaus und tragen dadurch wesentlich zur Normalisierung sozialer Normen bei.

Veränderung der Wohnverhältnisse und Wohnzivilisierung

Eine weitere erzieherische Funktion des Wohnens wurde von Soziolog:innen im Bereich der Architektur und räumlichen Gestaltung identifiziert: »Der Wandel der Wohnung und des architektonischen Gehäuses verweisen auf gesellschaftliche Veränderungen, auf den Wandel von Ehe und Familie, von gesellschaftlicher Arbeitsteilung und Herrschaftsorganisation, von Geschlechterverhältnis und Charakterstrukturen« (Häußermann/Siebel 1996: 12).

Die Architektursoziologin Katharina Weresch prägte den Begriff der → Wohnzivilisierung (2005), um den Einfluss von Architektur auf soziale Verhaltensweisen und Entwicklungen zu beschreiben. In Rückgriff auf die von Norbert Elias entwickelten Gedanken zum Prozess der Zivilisation (vgl. Elias 1979 [1939]) geht sie der Bedeutung von Architektur und Gestaltung für die Formen des jeweiligen Zusammenlebens von den höfischen Gesellschaften im 17. Jahrhundert bis zu den Großwohnsiedlungen des sozialen Wohnungsbaus im 20. Jahrhundert nach (Weresch 2006).

Sie bleibt in ihren Untersuchungen nicht bei dem disziplinierenden Aspekt der Verräumlichung leiblicher Funktionen, sondern untersucht die Bedeutung von Architektur und Raumgestaltung für die Gestaltung der → Reproduktionsarbeit und die Geschlechterverhältnisse in verschiedenen Epochen und für unterschiedliche soziale Schichten. Ausgehend vom höfischen Leben unter Ludwig XIV. in Frankreich beschreibt Weresch die Entwicklung der Wohnverhältnisse vom Bürgertum im 18. und 19. Jahrhundert über die Arbeiter:innenklassen im Zeitalter der → Industrialisierung bis hin zu »Sozialmieter:innen« in den 1970er Jahren. Trotz scheinbar deutlicher Unterschiede der beschriebenen Epochen und Klassenzugehörigkeiten belegen ihre Untersuchungen einen übergreifenden Trend hin zu einer »Intimisierung« und der damit einhergehenden räumlichen Funktionstrennung von Badräumen, Küchen, Kinderzimmern und Wohnräumen. Die Entwicklung der Wohnstrukturen verstärkte in den vergangenen 200 Jahren vor allem eines: die Beschränkung der Frauen auf die Räume der Reproduktionsarbeit und eine »Raumdominanz der Männer« (Weresch 2006: 3452).

Für die privilegierte Lebenssituation am französischen Hof beschreibt Weresch eine architektonische Gleichstellung der adligen Eheleute. Die königliche Nutzungsstruktur in Versailles war von in den zwei Flügeln des Schlosses ähnlich ausgestatteten privaten Wohnungen mit jeweils eigenem Treppenaufgang ausgestattet, die von König und Königin jeweils eigenständig bewohnt wurden, sodass zumindest für die Spitze des Königreiches »die gesellschaftliche und räumliche Kontrolle des Mannes über die Frau gering [war]« (ebd.:

3443). Die Haushaltsführung und Kindererziehung war Aufgabe der Angestellten, Erzieher:innen, Ammen und Gouvernanten und wurde auch räumlich von den herrschaftlichen Wohnräumen getrennt (vgl. ebd.: 3443-3445).

Das Bürgertum baute seine Villen nach Vorbild des Adels, dessen soziale und räumliche Standards in verkleinerter Größenordnung nachgeahmt wurden. Die bürgerliche Schicht unterschied sich von der Adelsschicht vor allem in dem Aspekt der außerhäuslichen Arbeit. Im Gegensatz zum adeligen Haushalt, in dem Vermögen und Prestige fast gleichwertig von beiden Ehepartner:innen in die Ehe getragen wurden, wurden diese in einer bürgerlichen Ehe durch den Mann in außerhäuslicher Arbeit erwirtschaftet. Die Frau hatte eine repräsentative Rolle inne, indem sie Geld und Ansehen im Privaten, im eigens dafür vorgesehenen Damenflügel, zur Schau stellte. Die Ehefrauen waren weiterhin ausgenommen von reproduktiven Tätigkeiten wie der Nahrungszubereitung, Kindererziehung und der Haushaltsführung, welche durch Hausangestellte durchgeführt wurden. Diese Tätigkeiten fanden in eigens dafür vorgesehenen Räumlichkeiten in der Villa statt, fernab von den Blicken des Hausherrn und der Hausdame (vgl. ebd.: 3445-3446).

Nach dem Ersten Weltkrieg veränderte sich der Wohnstandard der bürgerlichen Schicht drastisch (vgl. ebd.: 3446). In diesem Veränderungsprozess verlor vor allem die Hausdame das Damenzimmer mitsamt dem eigenen Schreibtisch und Platz, um ungestört Besuch empfangen zu können. Der Ehemann behielt seinen Arbeitsplatz und bekam einen ausgiebigen Bibliotheksbereich. Weresch stellt fest:

»Die Anordnung, Größe und Lage des Arbeitstisches stellen ein räumliches Symbol der neuen gesellschaftlichen Machtverhältnisse dar. (...) Diese neue Raumsymbolik – einschließlich des Verlustes des Damenzimmers – entspricht dem extrem verstärkten Machtgewinn der bürgerlichen Männer« (ebd.: 3448).

Vor dem Hintergrund der beschriebenen Affektkontrolle durch → Verhäuslichung und auch der Prozesse der Wohnzivilisation wird klar, wie stark das Wohnen zur Durchsetzung sozialer Normen und vergeschlechtlichter Ungleichheitsverhältnisse beiträgt.

3.3 Wohnen, Reproduktion und Geschlechterverhältnisse

In den folgenden Abschnitten werden vergeschlechtlichte Ungleichheitsverhältnisse im Wohnen noch tiefer gehender aus einer feministischen Perspektive analysiert. Im Zentrum stehen die Fragen nach der engen Verknüpfung von Wohnen und Reproduktionsarbeit, die Benachteiligung von Frauen bei der Wohnversorgung, die Wohnung als Ort häuslicher Gewalt und eine androzentrierte Wohnungspolitik. Ein soziologischer Blick verhilft uns zum Verständ-

nis, welche Auswirkungen eine männliche Hegemonie im Bereich Wohnen und Wohnungspolitik auf Frauen hat und wie sich dadurch vergeschlechtlichte Ungleichheitsverhältnisse (re)produzieren.

Reproduktionsarbeit

Die Wohnung ist der Ort, an dem der größte Teil reproduktiver Arbeit, die vor allem von Frauen ausgeführt wird, stattfindet. Dieser Aufgabenbereich wurde Frauen anhand ihrer »weiblichen Rolle« (Dalla Costa/James 2018: 79) zugeschrieben und ist essenzieller Bestandteil der kapitalistischen Arbeitsteilung. Hausfrau-Sein ist noch immer eine der zentralen Positionen der weiblichen Rolle, auch bei einer außerhäuslichen Lohn­tätigkeit der Frau (vgl. ebd.: 79). Die geschlechtstypische Arbeitsteilung und das dazugehörige kleinfamilienförmige Haushaltsideal stützt vorhandene patriarchale Gesellschaftsstrukturen (vgl. Kuschinski/Reichle 2020: 1-2).

Zudem werden Frauen im Durchschnitt weniger entlohnt, da sie durch die ihnen zugeschriebenen häuslichen Verpflichtungen öfter in Teilzeit arbeiten oder im Niedriglohnssektor (häufig in Form von professionalisierter → Sorgearbeit) tätig sind. Dieses konservative Modell eines kleinfamilären Haushaltsideals von Haupt- und Zuverdiener:in wird gestützt und gefördert durch den Staat (vgl. Sauer 2013).

Gender Housing Affordability Gap

Der sogenannte *Gender Pay Gap* liegt in Deutschland bei 20% (2019). Frauen verdienen im Durchschnitt 17,72 Euro brutto in der Stunde und damit 4,44 Euro weniger als Männer, die 22,16 Euro brutto in der Stunde verdienen (vgl. Destatis 2019). Laut Statistischem Bundesamt lassen sich drei Viertel der Verdienstunterschiede zwischen Frauen und Männern auf Ungleichheitsstrukturen zurückführen: Frauen arbeiten öfter in Berufszweigen, die schlechter bezahlt werden und schlechtere Chancen auf eine Führungsposition haben. Darüber hinaus arbeiten Frauen häufiger in Teilzeit (47%), während der Anteil an erwerbstätigen Männern in Teilzeit nur 9% beträgt. Als Hauptmotivation für Teilzeitarbeit nennen Frauen die Betreuung von Kindern oder Pflegebedürftigen (31%) sowie andere familiäre oder persönliche Verpflichtungen (17%) (vgl. ebd.). Weite Wege etwa zu Kitas oder anderen Orten der nicht entlohnten Sorgearbeit, die nach Eva Kuschinski und Leon Rosa Reichle oft von Frauen ausgeführt werden, führen zu einer zusätzlichen Belastung dieser (vgl. Kuschinski/Reichle 2020: 2).

Aus den obenstehenden Zahlen lässt sich ebenso der weniger bekannte *Gender Housing Affordability Gap* ableiten: Frauen haben oftmals weniger zeitliche und finanzielle Ressourcen zur Verfügung und sind aus diesen Gründen strukturell stärker von dem sehr angespannten Wohnungsmarkt und dem generell knappen Wohnraum in Städten betroffen. Besonders stark wirkt sich

Intersektionalität und Wohnen

Eine intersektionale Perspektive auf Wohnen ermöglicht es, die Verschränkung von Diskriminierungskategorien, deren Ausgrenzungsmechanismen und Wechselwirkungen im Bereich Wohnen zu analysieren (siehe Kapitel 4). Diskriminierungskategorien wie Sexismus, Rassismus, Klassismus, Homosexuellen- und Transfeindlichkeit stehen nicht nur für sich allein, sondern bestimmen auch gesellschaftliche Machtverhältnisse grundlegend mit (vgl. Baer et al. 2010). Einer intersektionalen Perspektive folgend wäre zu schließen, dass es zu Diskriminierung von LSBTIQ-Personen auf dem deutschen Wohnungsmarkt kommt. Jedoch gibt es kaum deutschlandweite, repräsentative Studien, die diesen Zusammenhang untersuchen. Bei einer in Nordrhein-Westfalen durchgeführten Befragung gaben immerhin 14% der lesbischen Frauen und 5% der schwulen Männer an, Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt erlebt zu haben (vgl. Kappel/Küpper 2017: 55-65). Eine ähnlich schlechte Studienlage liegt in jenem Bereich vor, der sich mit der Frage von Wohnungslosigkeit in der LSBTIQ-Bevölkerung befasst (vgl. Ohms 2019: 20). Nichtsdestotrotz kann angenommen werden, dass LSBTIQ-Personen aufgrund von gesellschaftlicher und institutioneller Queerfeindlichkeit wie der juristisch zugrunde liegenden Geschlechterbinarität trotz Dritter Option (vgl. Kuschinski/Reichle 2020: 3-4), den weiteren rechtlichen Verschärfungen der Anerkennung von lesbischen Familien durch das Adoptionshilfe-Gesetz (vgl. LSVD 2020) sowie Diskriminierung von Transeltern durch das Abstammungsrecht, in dem das Identitätsgeschlecht der Transeltern nicht anerkannt wird (vgl. BVT 2019), auch verstärkt von Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt betroffen sind.

die immer höher werdende Mietkostenbelastung auf prekär bezahlte, alleinlebende und alleinerziehende Frauen aus (vgl. Tobsch 2019: 30).

Wenn eine Frau aufgrund ihrer sozialen Herkunft benachteiligt behandelt wird und noch darüber hinaus eine Migrationsgeschichte besitzt, vergrößert sich die Wahrscheinlichkeit für jene Frau, durch die Verschränkung dieser Ungleichheitsdimensionen auf dem Wohnungsmarkt → diskriminierende Erfahrungen zu machen (für eine ausführlichere Darstellung: siehe Kapitel 4 in diesem Band). In diesem Abschnitt sind vor allem die vergeschlechtlichten Ungleichheitsverhältnisse im Wohnen zentral. Aus diesem Grund wird das ebenso bedeutsame Thema der → Intersektionalität im Bereich Wohnen mit einem besonderen Fokus auf die Diskriminierung von Lesben, Schwulen, Bisexuellen, transgeschlechtlichen, intersexuellen und queeren Personen im Bereich Wohnen in einem kurzen Exkurs in der obigen Infobox diskutiert.

Häusliche Gewalt

Neben der *Gender Housing Affordability Gap* sind Frauen besonders häufig von häuslicher Gewalt betroffen. Gründe für häusliche Gewalt sieht das Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend (BMFSFJ) in individuell-persönlichen sowie sozialen Bedingungen. Vergeschlechtlichte Ungleichheitsverhältnisse und stereotype Rollenbilder nehmen eine besondere Bedeutung bei Gewalt in Partnerschaften ein (vgl. BMFSFJ 2019: 6). In der genannten Studie wird vor allem die Rolle männlicher Gewalt gegen Frauen beleuchtet. Weitere Konstellationen häuslicher Gewalt, etwa auch in gleichgeschlechtlichen Partner:innenschaften, können hier aufgrund der schlechten Studienlage im Allgemeinen und im Besonderen im deutschsprachigen Raum nicht zentral diskutiert werden (vgl. Deutschlandfunk Nova 2019).

Körperliche und psychische Gewalt findet in erster Linie im engen familiären und sozialen Umfeld statt, zumeist durch (ehemalige) Partner. Etwa 25% der Frauen im Alter von 16 bis 85 haben Gewalterfahrungen in mindestens einer Beziehung gemacht. Zwei Drittel der von häuslicher Gewalt betroffenen Frauen haben schwere bis sehr schwere körperliche und/oder sexuelle Gewalt erlitten und ein Drittel leichte bis mäßig schwere körperliche Gewalt, so eine repräsentative Studie aus dem Jahr 2004 des Bundesministeriums für Familie, Senioren, Frauen und Jugend (vgl. BMFSFJ 2019: 5-6).

Darüber hinaus lässt sich aus dieser Studie ableiten, dass Gewalt an Frauen unabhängig von ihrer sozialen Herkunft und ihrer ethnischen Zugehörigkeit gleichmäßig verteilt stattfindet. Im Jahr 2014 wurden die Ergebnisse einer neuen repräsentativen Studie der Europäischen Grundrechteagentur zum Thema Gewalt gegen Frauen veröffentlicht, die zeigt, dass die Zahlen der von häuslicher Gewalt betroffenen Frauen in Deutschland kaum merklich gesunken sind. Ungefähr 22% der befragten Frauen im Alter von 18 bis 74 Jahren gaben demnach an, körperliche und/oder sexuelle Gewalt in der Partnerschaft erlebt zu haben (vgl. ebd.: 5-6).

Das Gewaltschutzgesetz ermöglicht es Opfern von häuslicher Gewalt, die eigene Wohnung alleinig zu nutzen, ohne der gewalttätigen Person Zugang zur Wohnung gewähren zu müssen. Diese Entscheidungen werden vom Familiengericht auf Antrag eines Opfers durchgesetzt und betreffen sowohl Partnerschaften als auch weitere gewalttätige Familienmitglieder (vgl. ebd.: 9). Die Wohnung kann also formal und rechtlich zum Schutzraum werden.

Nur rund ein Drittel der Opfer häuslicher Gewalt gehen allerdings den zivilrechtlichen Weg und nehmen den Kontakt zu den Behörden auf. Aufgrund von Schamgefühlen, Angst vor Vergeltung des Partners oder fehlendem Vertrauen zu den staatlichen Institutionen schalten zwei Drittel weder die Polizei ein, noch suchen sie sich Hilfe bei einer entsprechenden anderen Einrichtung (vgl. ebd.: 7).

Wenn ein Fall von häuslicher Gewalt gemeldet wird und ein Familiengericht entscheidet, dass der Partner die Wohnung verlassen muss, ist die Frau nicht vor Gewalt außerhalb der Wohnung geschützt. Falls sie nicht in der eigenen Wohnung bleiben kann, muss sie auf Einrichtungen wie Frauenhäuser zurückgreifen. Doch im ganzen Bundesgebiet fehlen weiterhin fast 15.000 Plätze (Stand 2019) (vgl. Wissenschaftlicher Dienst Bundestag 2019: 4). Frauenhäuser, die nach Reichle und Kuschinski genauso wie Privatpersonen und Gewerbenutzer:innen von der Anspannung auf dem Wohnungsmarkt und steigenden Mietpreisen betroffen sind, können vor allem in Ballungszentren den Bedarf an benötigten Plätzen nicht decken (vgl. Kuschinski/Reichle 2020: 3). Frauen, die keinen Platz in einem Frauenhaus bekommen, sind in stärkerem Ausmaß von Wohnungslosigkeit bedroht. Dieses Risiko ist für Frauen mit Suchterkrankungen höher (vgl. Der Paritätische Gesamtverband 2017: 91).

Depressionen und Traumata, die infolge von häuslicher Gewalt auftreten können, können die Versuche, eine eigene Wohnung unter ohnehin schwierigen Wohnungsmarktbedingungen weiter erschweren – ein Teufelskreis, der im schlimmsten Fall dazu führen kann, dass von Gewalt Betroffene sich nach gescheiterter Wohnungssuche entscheiden, wieder zurück zu ihrem gewalttätigen Partner zu gehen (vgl. Kuschinski/Reichle 2020, 2).

Androzentrismus in der Wohnungspolitik

In der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft lässt sich eine weitere geschlechterspezifische Ungleichheitsdimension identifizieren: Der Wohnungssektor ist sehr stark männlich dominiert, auch wenn eine jüngere Studie der Hans-Böckler-Stiftung (Heinze et al. 2018) feststellt, dass immer mehr Frauen in Führungspositionen in der Wohnungswirtschaft tätig werden und insgesamt 52% der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten im Grundstücks- und Wohnungswesen weiblich sind (nach einer Statistik aus dem Jahr 2008, zitiert in ebd.: 25-27).

Ein Blick in die Vergangenheit lohnt nichtsdestotrotz, um die strukturellen Bedingungen der patriarchal-neoliberalen → Wohnungspolitik nachzuvollziehen, die durch die Wohnungspolitik der Nachkriegszeit in den 1940er und 1950er Jahre entstanden ist (vgl. Haderer 2018: 6-13). Die Gesellschafts- und Wohnungspolitik der BRD nach dem Zweiten Weltkrieg zeigt das eindrücklich.

Die Idealisierung von Einfamilienhaushalten, die die Zeit nach 1945 prägte, ging Hand in Hand mit dem Ziel, mehr Privateigentum zu fördern, welches ein Schlüsselprinzip jeglicher Form der → Marktwirtschaft darstellt (siehe Kapitel 8, 10 und 11). Damit einhergehend lässt sich ein gesellschaftspolitischer Konservatismus im Nachkriegsdeutschland identifizieren, der den öffentlichen Diskurs und den → Ordoliberalismus im Besonderen prägte (vgl. ebd.: 160-161). Ludwig Erhards (CDU-Wirtschaftsminister 1949-1963) und Paul Lückes (CDU-

Bundesbauminister 1957-1965) Wohnungspolitik verknüpfte marktwirtschaftliche Prinzipien mit christlich-konservativen Werten. Dabei war eine Individualisierung der sozialen Absicherung durch Privateigentum ein Grundpfeiler der ordoliberalen Sozialpolitik (vgl. ebd.: 161). Konrad Adenauers berühmte Aussage »Wer ein Haus baut, macht keine Revolution.« (taz 2005) ist Sinnbild für diesen Zeitgeist – ein Haus, welches sich jede Familie leisten könnte, würde zur Aufrechterhaltung des sozialen Friedens beitragen und, so die Hoffnung, die städtische Ordnung wiederherstellen (vgl. Holm 2008: 2).

Außerdem sollte nach und nach die individualisierte, soziale Absicherung der Familie (durch den Mann) verinnerlicht werden. Dies wurde durch den Wandel von einer staatlichen → Objektförderung hin zu einer reinen → Subjektförderung (Baukindergeld, Wohngeld, Steuersubventionen; siehe Kapitel 10) unterstützt (vgl. Kuschinski/Reichle 2020: 4-5). Neben der Reprivatisierung des Wohnungssektors war die Disziplinierung der Bevölkerung auch in dieser Zeit ein politisches Ziel, indem sie zu dem Erwerb eines Eigenheims durch »Tatkraft« und »Sparwille« ermutigt wurden (vgl. Haderer 2018: 161).

Noch während des Krieges waren Frauen aufgrund der fehlenden männlichen Arbeitskraft wichtiger Bestandteil des Arbeitsmarkts. Und nach dem Krieg haben Frauen maßgeblich den Wiederaufbau der durch Bomben zerstörten Städte vorangetrieben. Das westdeutsche Wirtschaftswunder und »housing miracle« (ebd.: 162) ging hingegen einher mit der Normalisierung der Rolle der Hausfrau und der Erstarkung der Abhängigkeitsverhältnisse zu den lohnverdienenden Ehemännern. Die Mehrheit der westdeutschen Vorstädte stellte nicht die notwendige Infrastruktur wie Kindergärten und öffentliche Verkehrsmittel für Familien zur Verfügung, was in der Konsequenz bedeutete, dass Frauen kaum Möglichkeit hatten, sich wieder in den Arbeitsmarkt zu integrieren (vgl. ebd.: 162). Diese Form der vergeschlechtlichten Reproduktionsweisen wurden weiterhin institutionell gefördert (siehe Kapitel 10). In der individualisierenden und auf die Kernfamilie ausgelegten Wohnungspolitik wurden vor allem der private Wohnungssektor in Form von Belegungsbindungen und Subjektförderung sowie konservative Reproduktionsweisen in Form von Baukindergeld und vorgefertigte Grundrisse im geförderten Wohnungsbau besonders unterstützt und finanziert (vgl. Kuschinski/Reichle 2020: 5).

3.4 Wohnen im Kontext gesellschaftlicher Entwicklungen

Um die Wohnverhältnisse als Ergebnis und Voraussetzung für jeweils spezifische Konstellationen von Wirtschaftsweisen und Regulationsmodalitäten zu beschreiben, bietet sich die sogenannte → Regulationstheorie als eine weitere soziologische Perspektive an.

Der Regulationsansatz

Der Regulationsansatz wurde in den 1970er Jahren von Sozial- und Wirtschaftswissenschaftler:innen in Frankreich entwickelt, die sich mit der Wandelbarkeit ökonomischer und gesellschaftlicher Aktivitäten in Raum und Zeit beschäftigten (vgl. Boyer 1986a: 37). Im Gegensatz zu früheren marxistischen Annahmen zweifelten die Regulationstheroretiker:innen an einer gesetzmäßigen und deterministischen Abfolge von gesellschaftlichen Entwicklungsphasen und suchten nach Erklärungen für die von ihnen beobachtete Flexibilität und Anpassungsfähigkeit der kapitalistischen Gesellschaften (Haas/Neumair 2018).

Die Grundlage aller in den darauffolgenden Jahren veröffentlichten Arbeiten und Ansätze der Regulationstheorie bildet Michel Agliettas Buch *Régulation et crises du capitalisme* von 1976 (vgl. Boyer 1986a, 1986b; Lipietz 1985; 1992). Aus der Hoffnung heraus, dass die Regulationstheorie aus der sogenannten Krise des westlichen Marxismus herausführen könnte, wurde diese in den 1980er Jahren vielfach rezipiert. Die Regulationstheorie bildete einen Ansatz, um »die strukturalistische Sackgasse [des] Althusser'schen Marxismus zu überwinden« (Scherrer 1995: 457). In Deutschland schien dieser Ansatz eine mögliche Verbindung herstellen zu können zwischen der Marx'schen Unterteilung des gesellschaftlichen Verhältnisses von Basis und Überbau in der Staatsableitungsdebatte auf der einen Seite und der Kritischen Theorie der Frankfurter Schule auf der anderen Seite (vgl. ebd.: 457).

Mithilfe sogenannter »intermediärer Begriffe« (Hirsch 1992: 208) wird eine Analyse → historisch-konkreter Gesellschaftsformationen mit der Regulationstheorie möglich: »Im Anschluss an Marx und Louis Althusser lässt sich eine historisch-konkrete Gesellschaftsformation als komplex strukturiertes Ganzes auffassen, das sich aus unterschiedlichen sozialen Verhältnissen (Klassenverhältnisse, Geschlechterverhältnisse, Verhältnisse zwischen ›Inländern‹ und ›Ausländern‹, ›Rassen‹, ›Ethnien‹, Verhältnisse zwischen den Generationen, gesellschaftliche Naturverhältnisse etc.) zusammensetzt. Bei der Analyse der sozialen Verhältnisse geht es nicht nur um die Berücksichtigung von Wechselwirkungen (als wären sie an sich gleichsam isoliert), sondern vor allem um die Gestalt ihrer – in der Regel hierarchischen – Verbindung und Anordnung« (Sablowski 2014: 86).

Dementsprechend beginnt die Analyse einer Gesellschaftsformation aus einer historisch-materialistischen Perspektive mit der Untersuchung der sie bestimmenden → Produktionsweisen wie zum Beispiel der derzeit vorherrschenden kapitalistischen Produktionsweise im Kontext der jeweiligen Gesellschaftsformation (Hirsch 1992: 208).

Die kapitalistische Produktionsweise ist laut Marx und seiner Kritik der politischen Ökonomie immanenten Widersprüchen ausgesetzt. Dazu zählen der »Widerspruch zwischen dem Lohn als Kostenfaktor und als Nachfragefaktor,

Widerspruch zwischen den Bedingungen der Produktion und der Realisierung von Mehrwert, Tendenz der Überproduktion, Tendenz des Falls der Profitrate« (Sablowski 2014: 88). Des Weiteren »kann Kapitalakkumulation nur stattfinden, solange diese Widersprüche prozessieren können« (ebd.: 88).

Die Stabilität von Gesellschaftsformationen setzt ein Mindestmaß an Zustimmung von gesellschaftlichen Mehrheiten voraus. Für den Kapitalismus wurden von der Regulationstheorie verschiedene Phasen der Entwicklung beschrieben, in denen jeweils verschiedene gesellschaftliche Mechanismen entwickelt wurden, um das Produktionssystem und eine stabile gesellschaftliche Ordnung aufrechtzuerhalten. Der Begriff der Regulation beschreibt dabei die gesellschaftlichen Rahmenbedingungen und staatlichen Eingriffe, die innerhalb einer konkreten Entwicklungsphase die erweiterte Reproduktion des Kapitals – also die Ausdehnung der kapitalistischen Warenproduktion und der Lohnarbeit – ermöglichen (vgl. Lipietz 1985: 109ff.).

Die Regulationstheorie geht davon aus, dass die Widersprüche der kapitalistischen Produktionsweise in wiederkehrenden Krisen an die Oberfläche kommen und eine Veränderung der Art und Weise erfordern, wie die gesellschaftliche Ordnung organisiert und sichergestellt wird (Sablowski 2014: 88). Das sich immer wieder verändernde Zusammenspiel zwischen Wirtschaftsweise und den gesellschaftlichen Ordnungsmechanismen versucht der Ansatz zu erklären, → Akkumulationsregime und die Regulationsweise sind dabei die zentralen Begriffe.

Als Akkumulationsregime wird die Art und Weise beschrieben, in der die kapitalistische Wirtschaft organisiert wird: »Das Akkumulationsregime ist ein Modus systematischer Verteilung und Reallokation des gesellschaftlichen Produkts, der über eine längere Periode hinweg ein bestimmtes Entsprechungsverhältnis zwischen den Veränderungen der Produktionsbedingungen (dem Volumen des eingesetzten Kapitals, der Distribution zwischen den Branchen und den Produktionsnormen) und den Bedingungen des Endverbrauchs (Konsumnormen der Lohnabhängigen und anderer sozialer Klassen, Kollektivausgaben (...)) herstellt.« (Lipietz 1985: 120)

Als Regulationsweise wird eine historisch konkrete Konstellation von Akteur:innen, Institutionen und Strukturen definiert, in der gesellschaftliche Kompromisse verstetigt werden: »Wir nennen im folgenden Regulationsweise die Gesamtheit institutioneller Formen, Netze und expliziter oder impliziter Normen, die die Vereinbarkeit von Verhaltensweisen im Rahmen eines Akkumulationsregimes sichern, und zwar sowohl entsprechend dem Zustand der gesellschaftlichen Verhältnisse als auch über deren konfliktuelle Eigenschaften hinaus« (Lipietz 1985: 121).

Das Akkumulationsregime des → Fordismus war geprägt vom Wachstumsmodell der Massenproduktion und auf eine Ausweitung des Massenkonsums

insbesondere beständiger Konsumgüter wie Wohnungen, Autos und Haushaltsgeräten angewiesen (vgl. ebd.: 96). Die Regulationsweise in den Wohlfahrtsstaaten orientierte sich an den Vorstellungen von John Maynard Keynes, der mit »staatlichen Interventionen zugunsten allgemeinen Wohlstandes« (vgl. Nullmeier 2019: 63) eine enge Verknüpfung von Produktions- und Lohnzuwächsen sichern sollte. In den 1950er und 1960er Jahren war diese Produktionsweise in den kapitalistischen Staaten sehr erfolgreich und führte zu hohen Wachstumsraten des Bruttosozialprodukts. In den 1970er Jahren kam es zur Krise des Fordismus, welche auf den technischen, ökonomischen, sozialen, wie ökologischen Grenzen der fordistischen Produktionsweise basierte. Den fordistischen Arbeitsprozessen mangelte es an Flexibilität in der Produktion, in der es in der Konsequenz nicht mehr möglich war, den Wünschen der Konsument:innen nachzukommen. Außerdem stieß man an technische Grenzen, welche insgesamt zu stagnierenden Produktionszuwächsen führten. Und auch Widerstand der Arbeiter:innen formierte sich in Form von Streiks und die Massenproduktion führte schließlich zu erheblichen ökologischen Problemen wie zum Beispiel Luftverschmutzung (vgl. Bathelt/Glückler 2018).

Auch, wenn sich die Regulationstheorie vorrangig mit allgemeinen Produktionsprozessen und Wohlfahrtsprinzipien der Gesellschaft beschäftigt, gibt der Ansatz Impulse, die Stadtentwicklung und Wohnungspolitik in ihren gesellschaftlichen Kontexten besser zu verstehen.

Regulation und Entwicklungen in der Stadtpolitik

Da das Wohnen eng mit den allgemeinen Produktionsbedingungen und den sozialpolitischen Eingriffen der kapitalistischen Gesellschaft verbunden ist, haben sich auch die Wohnverhältnisse und die Stadtentwicklung mit den Entwicklungsphasen der kapitalistischen Gesellschaft verändert. Von den Verstädterungsprozessen der frühen Industrialisierung über die Ausdehnung der → suburbanen Eigenheimsiedlung in den Hochzeiten des Fordismus bis zu den → Gentrifizierungsdynamiken im Übergang zur Informations- und Dienstleistungsökonomie zeigt sich ein enger Zusammenhang von Stadtentwicklung und dem jeweiligen Akkumulationsregime (Holm 2008).

Dabei folgen die Wohnstrukturen nicht nur den jeweiligen Produktionsanforderungen, sondern werden auch von den jeweiligen Regulationsweisen bestimmt. So waren die Wohnbedingungen in den schnell wachsenden Städten oft von überbelegten Wohnungen und unzureichenden → hygienischen Verhältnissen geprägt. Friedrich Engels beschrieb dieses Phänomen, im Besonderen die katastrophalen Wohnbedingungen, die hohe Belegungsdichte und den schlechten Bauzustand, exemplarisch für die englischen Industriestädte im 19. Jahrhundert: »Die Häuser sind bewohnt vom Keller bis hart unters Dach, schmutzig von außen und innen (...) fast keine ganze Fensterscheibe ist zu se-

hen, die Mauern bröcklig, (...) die Türen von alten Brettern zusammengenagelt oder gar nicht vorhanden.« (MEW 2: 260)

Die hochverdichteten Arbeiter:innenviertel und auch die entstehenden Werksiedlungen waren zum einen Voraussetzung für die entstehende Fabrikproduktion, die auf den Zustrom und die Ansiedlungen von Proletarier:innen angewiesen war (Mümken 2006: 74). Zum anderen spiegelten die unzureichenden Wohnverhältnisse und die geringe Wohnsicherheit die zurückhaltenden staatlichen Eingriffe des Laissez-faire Kapitalismus im 19. Jahrhundert wider (Kocka 2013: 113-114). Die hohe Verdichtung des Wohnens, die Nähe zu den Produktionsstätten und auch die elenden Wohnbedingungen waren Ausdruck der frühkapitalistischen Ausbeutungsverhältnisse. Die Proletarier:innen und ihre Familien konnten damals nicht auf staatliche Sozialleistungen hoffen und waren alternativlos auf den Verkauf ihrer Arbeitskraft angewiesen. Insbesondere die Mietskasernen in den großen Städten wurden, wie Marx schreibt, so zum Reservoir einer »industriellen Reservearmee« (MEW 23: 664).

Mit der Durchsetzung der fordistischen Massenproduktion ab den 1940er Jahren und der Durchsetzung von wohlfahrtsstaatlichen Regulationsweisen veränderte sich die Funktion des Wohnens für die kapitalistische Wirtschaft. Die gut ausgebildeten und (meist männlichen) Facharbeiter:innen und ihre Familien wurden nicht nur in der Produktion an den Fließbändern benötigt, sondern auch als Konsument:innen für die Waren der Massenproduktion. Das auf Wachstum angelegte ökonomische Modell des keynesianischen Kapitalismus war auf einen stetig steigenden Wohlstand ausgelegt, der den Absatz der produzierten Waren garantieren sollte. Der Bau von Eigenheimen in den suburbanen Siedlungen und die Durchsetzung einer autogerechten Stadt generierte einen beständigen Absatz langlebiger Konsumgüter und war eine wesentliche Voraussetzung für den Erfolg der Massenproduktion in dieser Phase des Kapitalismus. Neben gesamtgesellschaftlichen Umverteilungen im Rahmen sich durchsetzender Wohlfahrtspolitiken fungierte der Sozialstaat mit seinen Investitionen für den sozialen Wohnungsbau zudem selbst als Motor des wirtschaftlichen Wachstums. Die fordistische Stadt war also Ausdruck und Voraussetzung des fordistischen Akkumulationsregimes (Häußermann 2012).

Mit dem Übergang zur Dienstleistungsgesellschaft des → Postfordismus änderte sich die Rolle von Stadt und Wohnen für die kapitalistischen Gesellschaften erneut. Mit der Rückverlagerung von Arbeitsplätzen in die Innenstädte und einer erhöhten Flexibilisierung der Arbeitsverhältnisse in den neu entstehenden Wissens-, Finanz- und Dienstleistungssektoren der zunehmend global organisierten Wirtschaft erhalten die innerstädtischen Nachbarschaften als Wohnorte für die neue Dienstleistungsklasse eine neue Funktion (vgl. Helbrecht/Dirksmeier 2009). Diese innerstädtischen Aufwertungsprozesse

hatten aufgrund von steigenden Bodenwerten und Wohnkosten nicht nur einen unmittelbar ökonomischen Effekt für die mit den Finanzmärkten verbundene Immobilienwirtschaft, sondern etablierten auch neue Lebensmodelle jenseits der Kleinfamilie, die als *Neue Urbanität* beschrieben wurden. Der Lebensstil der *Neuen Urbanität* passt im Gegensatz zum Wohnen im Eigenheim besser zu den Anforderungen an zeitliche und räumliche Flexibilität, die in vielen Wirtschaftsbereichen gefordert wird (Häußermann/Siebel 1987). Die Auflösung früherer Wohlfahrtsorientierungen und der Übergang vom »Keynesian welfare state« zu einem »Schumpeterian workfare state« (Jessop 1995) lässt sich mit den Tendenzen der Liberalisierung und Privatisierung im Bereich der Wohnungspolitik nachzeichnen.

Aus einer regulationstheoretischen Perspektive zeigt sich, dass die Veränderungen von Akkumulationsregimen und Regulationsweisen immer auch einen konkreten Effekt auf die Stadtentwicklung und die Organisation der Wohnversorgung hatten. Zum einen gaben Stadtgestalt und dominante Wohnformen für das jeweilige Wirtschaftsmodell den Rahmen für eine korrespondierende Sozialstruktur, zum anderen war die Produktion und Bewirtschaftung von Wohnungen in allen Phasen vom jeweiligen Grundverständnis der staatlichen Eingriffe geprägt. Die Veränderungen im Wohnen können nicht isoliert betrachtet werden, sondern sollten im Zusammenspiel mit anderen Politikfeldern, gesamtgesellschaftlichen und makroökonomischen Entwicklungen analysiert werden.

3.5 Fazit

In diesem Kapitel wurde eine soziologische Perspektive auf die Wohnungsfrage diskutiert, mit einem besonderen Blick auf die Machtstrukturen reproduzierenden Momente des Wohnens einerseits, dem Verhältnis zwischen Gesellschaft und Wohnen, d.h. auch die Auswirkungen der vorherrschenden gesellschaftlichen Verhältnisse auf die Wohnversorgung der Bevölkerung, andererseits.

Erstens wurde der erzieherische Effekt des Wohnens und die Disziplinierung des Verhaltens der Bewohner:innen städtischer Wohnungen aufgezeigt. Wohnzivilisierung und die Technisierung des Wohnens stehen dabei in einem engen Wechselverhältnis zueinander. Außerdem wurden die gesellschaftlichen Normen dargelegt, die in den Wohnräumen eingeschrieben und unter anderem Ausdruck, der sich in den letzten Jahrhunderten verändernder Geschlechterverhältnisse sind.

Zweitens wurde die männliche Hegemonie in Wohnungspolitik und Wohnungsmarkt diskutiert, die strukturell die benachteiligte gesellschaftliche Position der Frau im Bereich Wohnen reproduziert. Es wurde klar, dass die

Wohnung Ort der Verräumlichung sozialer Verhältnisse ist, die sowohl vergeschlechtlicht *ist* als auch vergeschlechtlichend *wirkt*.

Schließlich wurde drittens mit dem Regulationsansatz ein Verständnis von sozioökonomischen Entwicklungsphasen und Entwicklungskrisen vorgestellt, die Veränderungen im Bereich Wohnen, Wohnungs- und Stadtpolitik als Ausdruck und Arena gesamtgesellschaftlicher Strukturen versteht und analysiert. Eine soziologische Perspektive einzunehmen heißt, »die Wohnungsfrage nicht isoliert zu betrachten, sondern sie stets zusammen mit sozialen Beziehungen, wie gesellschaftlicher Reproduktion, Lohnarbeit und Staatlichkeit zu denken« (Kuschinski/Reichle 2020: 5). Nur dann ist es möglich, der (Re-)Produktion etablierter Machtverhältnisse in und durch das Wohnen entgegenzuwirken.

Literatur

Aglietta, Michel (1976): *Régulation et crises du capitalisme*. Paris: Calmann-Lévy.

Aglietta, Michel (1979): *A Theory of Capitalist Regulation: The U.S. Experience*. London: Verso.

Baer, Susanne/Bittner, Melanie/Göttsche, Anna-Lena (2010): *Mehrfach-, mehrdimensionale und intersektionale Diskriminierung im Rahmen des AGG*. Berlin: Antidiskriminierungsstelle des Bundes.

Bahrtdt, Hans Paul (1998 [1961]): *Die moderne Großstadt. Soziologische Überlegungen zum Städtebau*. Opladen: Leske + Budrich.

Bathelt, Harald/Glückler, Johannes (2018): *Wirtschaftsgeographie: ökonomische Beziehungen in räumlicher Perspektive*. 4. Aufl. Stuttgart: UTB.

Boyer, Robert (Hrsg.) (1986a): *Capitalismes fin de siècle*. Paris: Presses Universitaires de France.

Boyer, Robert (1986b): *La théorie de la régulation: Une analyse critique*. Paris: La Découverte.

Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend (2019): *Mehr Schutz bei häuslicher Gewalt. Information zum Gewaltschutzgesetz*. <https://www.bmfsfj.de/blob/94308/1167d5f9923366f98e32cc10fd814886/mehr-schutz-bei-haeuslicher-gewalt-data.pdf> (Zugriff: 23. August 2020).

Bundesverband Trans* (2020): *BVT*-Bericht an den Europäischen Gerichtshof für Menschenrechte. Rechtliche Situation von trans* Eltern und ihren Kindern in Deutschland*. <https://www.bundesverband-trans.de/wp-content/uploads/2019/07/PE-BVT-Drittparteienintervention-EGMR.pdf> (Zugriff: 3. September 2020).

Dalla Costa, Mariarosa/James, Selma (2018): *The Power of Women and the Subversion of the Community*. In: Aronowitz/Roberts (Hrsg.): *Class. The Anthology*, S. 79-86. Oxford: Wiley Blackwell.

Der Paritätische Gesamtverband (2017): *Menschenwürde ist Menschenrecht. Bericht zur Armutsentwicklung in Deutschland*. https://www.der-paritaetische.de/fileadmin/user_upload/Schwerpunkte/Armutsbericht/doc/armutsbericht-2017_web.pdf (Zugriff: 1. September 2020).

- Destatis Statistisches Bundesamt (2019): Presse. Gender Pay Gap 2019. Frauen verdienen 20% weniger als Männer. https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2020/03/PD20_097_621.html (Zugriff: 8. September 2020).
- Deutschlandfunk Nova (2019): Gewalt in gleichgeschlechtlichen Beziehungen. Wenn Frau ihre Partnerin schlägt. <https://www.deutschlandfunknova.de/beitrag/lgbtq-community-gewalt-in-gleichgeschlechtlichen-beziehungen-immer-noch-tabuisiert> (Zugriff: 15. Oktober 2020).
- Durkheim, Emile (1992 [1893]): Über soziale Arbeitsteilung. Studie über die Organisation höherer Gesellschaften. Frankfurt am Main: Suhrkamp.
- Elias, Norbert (1979 [1939]): Die höfische Gesellschaft. Untersuchungen zur Soziologie. Darmstadt: Suhrkamp.
- Elias, Norbert (1997): Über den Prozess der Zivilisation. Soziogenetische und psychogenetische Untersuchungen. Bd. I, Wandlungen des Verhaltens in den weltlichen Oberschichten des Abendlandes. Frankfurt am Main: Suhrkamp.
- Gleichmann, Peter (1976): Wandel der Wohnverhältnisse, Verhäuslichung der Vitalfunktionen, Verstädterung und siedlungsräumliche Gestaltungsmacht. In: *Zeitschrift für Soziologie* 5 (4), S. 319-329.
- Gleichmann, Peter (1985): Die Verhäuslichung der Harn- und Kotentleerung. In: *archithese* 15, S. 8-14.
- Haas, Hans-Dieter/Neumair, Simon-Martin (2018): Regulationstheorie. In: *Gabler Wirtschaftslexikon*. Wiesbaden: Springer. <https://wirtschaftslexikon.gabler.de/definition/regulationstheorie-42980/version-266317> (Zugriff: 20. August 2020).
- Haderer, Margaret (2018): Economic Policies Are the Best Social Policies. West German Neoliberalism and the Housing Question after 1945. In: *American Journal of Economics and Sociology* 77 (1), S. 149-167.
- Häußermann, Hartmut (1988): Stadt und Lebensstil. In: Hauff (Hrsg.): *Stadt und Lebensstil*. Weinheim/Basel: Beltz.
- Häußermann, Hartmut (2012): Deutsche Verhältnisse. Eine Sozialkunde (Dossier). In: Bundeszentrale für politische Bildung (Hrsg.): *Die fordistische Stadt*. <https://www.bpb.de/politik/grundfragen/deutsche-verhaeltnisse-eine-sozialkunde/138639/die-fordistische-stadt?p=all> (Zugriff: 23. Oktober 2020).
- Häußermann, Hartmut/Siebel, Walter (1987): *Neue Urbanität*. Frankfurt am Main: Suhrkamp.
- Häußermann, Hartmut/Siebel, Walter (1996): *Soziologie des Wohnens. Eine Einführung in Wandel und Ausdifferenzierung des Wohnens*. Weinheim: Juventa.
- Heinze, Rolf/Neitzel, Michael/Sudau, Manuel/Klöppel, Sebastian/Gottschalk, Wiebke (2018): *Branchenanalyse Immobilien- und Wohnungswirtschaft*. Hans-Böckler-Stiftung (Hrsg.): *Working Paper Forschungsförderung Nr. 72*. https://www.boeckler.de/pdf/p_fofoe_WP_072_2018.pdf (Zugriff: 22. September 2020).
- Helbrecht, Ilse/Dirksmeier, Peter (2009): New Downtowns – eine neue Form der Zentralität und Urbanität in der Weltgesellschaft. In: *Geographische Zeitschrift*, S. 60-76.
- Hirsch, Joachim (1992): Regulation, Staat und Hegemonie. In: Demirović/Krebs/Sablowski (Hrsg.): *Hegemonie und Staat. Kapitalistische Regulation als Projekt und Prozeß*, S. 203-231. Münster: Westfälisches Dampfboot.
- Holm, Andrej (2008): Die Vergesellschaftung der Stadt. Neuordnungen des Städtischen in kapitalistischen Gesellschaften. In: *Marxistische Blätter* 5 (46), S. 13-21.

- Jessop, Bob (1995): Towards a Schumpeterian Workfare Regime in Britain? Reflections on Regulation, Governance, and Welfare State. In: *Environment and Planning and Economy and Space* 27 (10), S. 1613-1626.
- Kappel, Nadine/Küpper, Beate (2017): Nur weil man es nicht sieht, heißt es nicht, dass es nicht existiert. Studie zum Diskriminierungserleben und Wohlbefinden aus Sicht betroffener Lesben und Schwuler. In: *Journal Netzwerk Frauen- und Geschlechterforschung NRW* 39, S. 55-65.
- Kocka, Jürgen (2013): *Geschichte des Kapitalismus*. München: Verlag C.H. Beck.
- Kuschinski, Eva/Reichle, Leon Rosa (2019): Why housing is a feminist issue, oder warum die Wohnungsfrage feministisch zu stellen ist. In: *Feministische GEO-Rundmail* 80.
- Lesben- und Schwulenverband (LSVD) (2020): Diskriminierung von lesbischen Familien würde sich durch Adoptionshilfe-Gesetz verschärfen. <https://www.lsvd.de/de/ct/1706-Diskriminierung-von-lesbischen-Familien-wuerde-sich-durch-Adoptionshilfe-Gesetz-verschaerfen> (Zugriff: 15. August 2020).
- Lipietz, Alain (1985): Akkumulation, Krisen und Auswege aus der Krise. Einige methodische Überlegungen zum Begriff der »Regulation«. In: *PROKLA. Zeitschrift für Kritische Sozialwissenschaft* 15 (1), S. 109-137.
- Lipietz, Alain (1992): Säkulare und konjunkturelle Merkmale der ökonomischen Staatsintervention. In: Demirović/Krebs/Sablowski (Hrsg.): *Hegemonie und Staat. Kapitalistische Regulation als Projekt und Prozeß*, S. 182-202. Münster: Westfälisches Dampfboot.
- Marx, Karl (1867): *Das Kapital. Kritik der politischen Ökonomie. Erster Band*, MEW Bd. 23. Berlin.
- Marx, Karl/Engels, Friedrich (1845): *Die Lage der arbeitenden Klasse in England*. MEW Bd. 2. Berlin.
- Mümken, Jürgen (2006): *Kapitalismus und Wohnen*. Lich: Verlag Edition AV.
- Nullmeier, Frank (2019): Begründung des Wohlfahrtsstaates. In: Obinger/Schmidt (Hrsg.): *Handbuch Sozialpolitik*, S. 57-75. Wiesbaden: Springer.
- Ohms, Constanze (2019): Wohnungslosigkeit und Geschlecht – Sexuelle Orientierung und Geschlechtsidentität als Risikofaktoren für und in Wohnungs- bzw. Obdachlosigkeit. https://broken-rain-bow.de/wp-content/uploads/2019/09/broschuere_wohnsitzlose-fachtagung-2019 (Zugriff: 25. Juni 2020).
- Prigge, Walter/Kaib, Wilfried (Hrsg.) (1988): *Sozialer Wohnungsbau im internationalen Vergleich*. Frankfurt am Main: Vervuert Verlag.
- Sablowski, Thomas (2014): Regulationstheorie. In: Wullweber/Graf/Behrens (Hrsg.): *Theorien der Internationalen Politischen Ökonomie*, S. 85-99. Wiesbaden: Springer.
- Sauer, Birgit (2013) Putting Patriarchy in its Place. Zur Analysekompetenz der Regulationstheorie für Geschlechterverhältnisse. In: Atzmüller/Becker/Brand/Oberndorfer/Radek/Sablowski (Hrsg.): *Fit für die Krise? Perspektiven der Regulationstheorie*. Münster: Westfälisches Dampfboot.
- Scherrer, Christoph (1995): Eine diskursanalytische Kritik der Regulationstheorie. In: *PROKLA. Zeitschrift für Kritische Sozialwissenschaft* 25 (100), S. 457-482.
- Simmel, Georg (1995 [1903]): Die Großstädte und das Geistesleben. In: *Kramme/Rammstedt/Rammstedt* (Hrsg.): *Georg Simmel Gesamtausgabe*, Bd. 7, Aufsätze und Abhandlungen. Frankfurt am Main: Suhrkamp.
- taz (2005): Nur Schwarz-Rot beendet den Stau. In: *taz vom 9.9.2005*. <https://taz>.

- de/I548289/ (Zugriff: 29. September 2020).
- The Housing Podcast (2019): Why housing is a feminist issue. <https://soundcloud.com/insidehousing/why-housing-is-a-feminist-issue> (Zugriff: 3. August 2020).
- Tobsch, Verena (2019): Alleinerziehend wird's teuer! Die Entwicklung der Wohnkostenbelastung für Familien. Ein Analysepapier im Auftrag der Friedrich-Ebert-Stiftung. <http://library.fes.de/pdf-files/dialog/15886-20191220.pdf> (Zugriff: 5. September 2020).
- Weber, Max (2000 [1921]): Die Stadt. In: Nippel (Hrsg.): Studienausgabe der Max Weber Gesamtausgabe. Bd. I 22 (5): Tübingen: Mohr Siebeck.
- Weresch, Katharina (2005): Wohnungsbau im Wandel der Wohnzivilisierung und Genderverhältnisse. Hamburg/München: Dölling und Galitz Verlag.
- Weresch, Katharina (2006): Der Prozess der Wohnzivilisierung: architektursoziologisch betrachtet. In: Rehberg (Hrsg.): Soziale Ungleichheit, kulturelle Unterschiede: Verhandlungen des 32. Kongresses der Deutschen Gesellschaft für Soziologie in München, S. 3441-3454. Frankfurt am Main: Campus.
- Wissenschaftlicher Dienst des Bundestags (2019): Frauenhäuser in Deutschland. Aktenzeichen: WD 9-3000-030/19. <https://www.bundestag.de/resource/blob/648894/7fe59f890d4a9e8ba3667fb202a15477/WD-9-030-19-pdf-data.pdf> (Zugriff: 26. Juni 2020).

Kapitel 4

Eine Intersektionale Perspektive auf das Wohnen und die Wohndiskriminierung

von Miriam Zineb Meksem

4.1 Einleitung

Inwiefern wird das eigene Verhältnis zum Wohnen durch gesellschaftlich relevante Merkmale und Zuschreibungen wie Ethnizität, Klassenzugehörigkeit, geschlechtliche Identität, Migrationsstatus und sexuelle Orientierung moderiert? Darum soll es in diesem Kapitel gehen. Zentral ist dabei die Frage, *auf welche Weise* die Strukturen des Wohnungsmarktes zu einer systematischen Diskriminierung von Individuen und Gruppen führen. Ziel ist es, eine Einführung in die sozialwissenschaftlichen Erfassungsansätze und Erklärungsmodelle zur Erforschung von → Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt zu geben.

Eine Reihe von soziologischen Untersuchungen belegen, dass gesellschaftlich benachteiligte Gruppen oft in schlechten und benachteiligenden Wohnverhältnissen leben. Dieser Zustand ist nicht nur ein Spiegelbild der gesellschaftlichen Verhältnisse, sondern wird im Bereich des Wohnens (re)produziert und verstärkt. Eine Vielzahl von Studien hat sich in Bezug auf den Zugang zur Wohnversorgung und den Wohnverhältnissen mit den Prozessen und Auswirkungen rassistischer Benachteiligung beschäftigt (vgl. Bonnet et al. 2016; Hummel et al. 2017; Roscigno et al. 2009; Weil 2009). Aus intersektionaler Perspektive, die in diesem Beitrag eingenommen wird, muss Wohndiskriminierung jedoch weiter gefasst werden als bisher. Dabei soll das Spektrum nicht nur um die Benachteiligung weiterer Gruppen erweitert werden. Es soll vielmehr auch ein Verständnis für Wohndiskriminierung geschaffen werden, das möglichst nah an einer komplexen Lebensrealität liegt, in der die Verschränkungen und Wechselwirkungen struktureller Ungleichheit (durch Rassismus, Sexismus, Klassismus, und Queer- beziehungsweise Transfeindlichkeit) nicht immer deutlich werden (vgl. Küppers 2014).

Gegenstand der Betrachtung sind dann Erfahrungen bei der Suche nach Wohnraum, systematische Disparitäten bezüglich dessen Zustand, Segregation sowie der Bedrohung durch und damit verbunden der Angst, den eigenen Wohnraum zu verlieren. Diese Themen werden nach einer kurzen Begriffsklärung in den folgenden drei Unterkapiteln erläutert. Im ersten Unterkapitel wird sich jenen Diskriminierungsformen gewidmet, die zur Folge haben, dass Men-

schen der Zugang zu Wohnraum erschwert oder verweigert wird. Es erfolgt eine Typologie dieser Diskriminierungsformen sowie eine Betrachtung ihrer Auswirkungen. Anschließend wird im zweiten Unterkapitel auf die überproportionale Belastung bestimmter Gruppen durch unsicheren und menschenunwürdigen Wohnraum eingegangen. Hiermit sind sowohl die Belastung durch kleinen, unrenovierten oder nicht instandgehaltenen Wohnraum als auch die nachbarschaftliche Unterversorgung sowie die Bedrohung durch bestimmte Umwelteinflüsse eingeschlossen. Drittens wird das Thema der → Segregation als einerseits Folge, andererseits aber auch als beschleunigender Faktor ethnischer Diskriminierung und Ungleichheit betrachtet. Schließlich wird im letzten Kapitel exemplarisch die Zwangsräumung – als besonders gewaltvolle Form der → Entmietung ein Sonderfall – unter Einbeziehung einer intersektionalen Perspektive beleuchtet.

4.2 Wohndiskriminierung aus intersektionaler Perspektive

Ein sozialwissenschaftlicher Ansatz zur Erklärung von Diskriminierung beschäftigt sich mit den gesamtgesellschaftlichen Strukturen, die aus einer von Diskriminierung durchdrungenen sozialen Ordnung hervorgehen (vgl. Scherr 2017: 40). Dieser Ansatz unterscheidet sich von den sozialpsychologischen Herangehensweisen, welche Diskriminierung auf individueller Ebene betrachten und sie als Ausdruck der menschlichen Denk- und Verhaltensweise gegenüber einer Person, die als einer anderen Gruppe zugehörig wahrgenommen wird, sehen (vgl. Zick 2017: 62). So betont der Soziologe Albert Scherr, dass die anhaltenden Folgen vergangener Diskriminierungserfahrungen zu gesellschaftlichen Ungleichheiten führen, die weitere Benachteiligungen nach sich ziehen (vgl. ebd. 2017: 41). Er definiert Diskriminierung wie folgt:

»Diskriminierung besteht a) in der sozialen Konstruktion und Verwendung von Klassifikationssystemen, die als Differenzkonstruktionen charakterisiert werden können, mit denen b) Gruppenkategorien (z. B. nationale, religiöse und ethische ›Gruppen‹) und Personenkategorien (z. B. Behinderte/Nicht-Behinderte; Bildungsferne/Gebildete; Kinder/Erwachsene) unterschieden werden, die c) mit gesellschaftlich folgenreichen Vorstellungen über vermeintlich typische Merkmale sowie d) Annahmen über Ähnlichkeit und Fremdheit, Nähe und Distanz, Zugehörigkeit und Nicht-Zugehörigkeit sowie e) nicht zuletzt über angemessene Positionen im Gefüge der gesellschaftlichen Hierarchien (Machtverhältnisse, sozioökonomische Ungleichheiten, Prestigehierarchien) verbunden sind.« (Ebd.: 44)

Diese Definition verweist auf die Wechselwirkung zwischen diskriminierenden Gesellschaftsstrukturen und individuellen Diskriminierungserfahrungen.

Sie zeigt, dass in einer von Diskriminierung belasteten Gesellschaft weitere Ungleichbehandlungen nicht von den Einstellungen oder Handlungen einzelner Personen verhindert werden können. Diese Definition liegt dem Beitrag zugrunde, jedoch um ein intersektionales Diskriminierungsverständnis ergänzt.

Der heute weit verbreitete Ansatz der → Intersektionalität hat seinen Ursprung im Bereich der Diskriminierungsforschung. Dieser Ansatz wurde 1989 von der Juristin Kimberlé Crenshaw im Zusammenhang mit einem ersichtlich gewordenen, fehlenden Rechtsschutz für Schwarze Frauen entwickelt (vgl. Yuval-Davis 2011: 5). Crenshaw erkannte, dass der bisher gängige Ansatz nur dazu nützlich war, Diskriminierung in Bezug auf eine der obengenannten Kategorien zu bekämpfen. Somit kam er meist nur denen zugute, die sich in Bezug auf andere Kategorien in einer privilegierten Position wiederfinden (vgl. Crenshaw 1989: 140). Sie schrieb: »in race discrimination cases, discrimination tends to be viewed in terms of sex- or class-privileged Blacks; in sex discrimination cases, the focus is on race- and class-privileged women« (ebd.: 140).

Dementsprechend wird Diskriminierung in diesem Beitrag als eine gesellschaftlich verankerte Abwertung und Ungleichbehandlung von Personen, anhand ihrer Zugehörigkeit zu einer oder mehreren benachteiligten Gruppen, verstanden. Wohndiskriminierung beschreibt dann insgesamt, wie die Verschränkung dieser vielfältigen Machtverhältnisse die Chancen eines Menschen auf bezahlbaren und lebenswerten Wohnraum beeinflusst.

Zugang zu Wohnraum: Formen ausschließender Diskriminierung

Bei Wohndiskriminierung kann zwischen ausschließenden und nicht-ausschließenden Formen unterschieden werden. Zunächst soll es um das erste Phänomen gehen, das für viele Menschen bereits den Zugang zu Wohnraum beschränkt und damit eine besonders einschneidende Form der Diskriminierung darstellt. Ausschließende Wohndiskriminierung beruht auf allen Handlungen und Bedingungen, die es einer Person aufgrund ihrer (wahrgenommenen wie erlebten) Zugehörigkeit zu einer benachteiligten Bevölkerungsgruppe erschweren oder verunmöglichen Zugang zu Wohnraum zu bekommen (vgl. Roscigno et al. 2009: 52f.).

Der Zugang zum Wohnungsmarkt wird durch sogenannte Gatekeeper:innen wie zum Beispiel Sachbearbeiter:innen der Wohnungsbaugesellschaften oder Immobilienmakler:innen reguliert. Diese Akteur:innen fungieren idealtypisch nur als Bindeglied zwischen Wohnungssuchenden und freien Wohnungen. In der Realität führt jedoch die bestehende Wohnungsknappheit zu einem Kampf um bezahlbare Wohnungen. In dieser Situation bestimmen Gatekeeper:innen darüber, welche Gruppen Zugang zu diesem Wohnraum erhalten. Die potenzielle Präferenz von Gatekeeper:innen für weiße Bewerber:innen

ohne Migrationsgeschichte bedeutet dann beispielsweise, dass für Personen, die nicht weiß sind bzw. die eine Migrationsgeschichte haben, dieser Kampf um Wohnraum deutlich erschwert wird. Dieses Gatekeeping kann sich dann in folgenden Dingen niederschlagen: Der Vergabe eines Besichtigungstermins, dem Vereinbaren eines Mietvertrags oder auch der Bewilligung von Finanzierung (vgl. Barwick/Blokland 2015: 232ff.)

An dieser Stelle müssten theoretisch Anti-Diskriminierungsmaßnahmen greifen, die die Entscheidung anhand diskriminierender Kriterien untersagen. Konkret gilt seit 2006 das → Allgemeine Antidiskriminierungsgesetz (AGG), das Diskriminierung in vielen Lebensbereichen, auch im Bereich des Wohnens, untersagt. In der Praxis sind diese Maßnahme und ihre Kontrollmechanismen jedoch unzureichend. Eine Reihe von Ausnahmen entkräftigen das Gesetz und es wird erst dort relevant, wo gegen Diskriminierung geklagt wird (vgl. ADS 2020: 3). Dies setzt jedoch voraus, dass Betroffene Diskriminierung erkennen und über die Ressourcen verfügen, juristisch gegen diese vorzugehen. Diskriminierungsrelevante Einstellungen der Gatekeeper:innen können somit – ob nun bewusst oder unbewusst – beeinflussen, wem der Zugang zu welchem Wohnraum verschafft wird (vgl. Barwick/Blokland 2015: 232ff.).

Die Position der Gatekeeper:innen erinnert in diesem Sinne an die Rassistendefinition des Autors Ibram Kendi: »Wenn jemand ein Mitglied einer rassistisch diskriminierten Gruppe diskriminiert, führt er:sie eine Politik durch oder nutzt das Fehlen einer Schutzpolitik aus. Wir alle haben die Macht, zu diskriminieren. Nur einige wenige haben die Macht, Politik zu machen. Wenn wir uns auf die rassistische Diskriminierung als Einzelfall konzentrieren, lenken wir unsere Augen von den zentralen Akteur:innen des Rassismus ab: von der rassistischen Politik und den rassistischen Entscheidungsträger:innen oder von dem, was ich als ›rassistische Macht‹ bezeichne.« (Kendi 2019: 18)

In diesem Sinne sind Gatekeeper:innen nicht als das Problem im Prozess der Wohnungsvergabe, sondern als Symptom einer diskriminierenden Struktur zu verstehen. Die Werte der Gatekeeper:innen mögen aus individueller, moralischer Sicht von Interesse sein, aus sozialwissenschaftlicher Sicht ist es jedoch relevanter zu betrachten, wie es dazu kommt, dass fehlende Schutzmaßnahmen zu diskriminierenden Ergebnissen führen können. Im Folgenden wird anhand von empirischen Beispielen darauf eingegangen, wie Wohndiskriminierung in der Praxis aussieht und warum verschiedene Erscheinungsformen dieser nur schwer nachweisbar und damit schwer zu bekämpfen sind.

In der Literatur werden zahlreiche Typologien aufgestellt, deren Ziel es ist, individuelle Vorfälle ausschließender Diskriminierung zu erklären (vgl. Hummel et al. 2017, 10; Berner/Brandauer-Stickler 2018: 186; Droste et al. 2017: 5; Barwick/Blokland 2015: 233f.). Diese unterscheiden erstens zwischen mittelbarer und unmittelbarer Diskriminierung, zweitens zwischen offener und

verdeckter Diskriminierung und/oder drittens zwischen verschiedenen sozio-strukturellen Ebenen, auf denen Diskriminierung verlaufen kann.

Diese erste Unterscheidung zwischen mittelbarer und unmittelbarer, also zwischen indirekter und direkter Diskriminierung, beschreibt die Abstufung zwischen Situationen, in denen die diskriminierende Handlung direkt mit der (empfundene) Identität des Wohnungssuchenden in Verbindung gebracht werden kann und jenen Situationen bzw. Vorfällen, in denen ein anderes, vermeintlich neutrales Kriterium vorgeschoben wird (vgl. Hummel et al. 2017: 13). So ist die Aussage, dass nur »Deutsche« in eine Wohnung einziehen dürften, ein klares Beispiel für eine unmittelbare Diskriminierung. Ein Verweis darauf, dass gute Deutschkenntnisse Voraussetzung seien, um den Mietvertrag verstehen zu können, wäre andererseits ein Beispiel mittelbarer Diskriminierung, da dieses vermeintliche Problem durch eine Übersetzung gelöst werden könnte und somit kein sachliches Hindernis für eine Vermietung darstellt. Das vermeintlich sachliche Kriterium der Sprache verbirgt hier eine ähnlich diskriminierende Intention wie die des »Deutschseins« im vorherigen Beispiel. Während eine unmittelbare Diskriminierung leicht erkennbar ist, besteht bei mittelbarer Diskriminierung bei Betroffenen oft eine Unsicherheit, den Fall zu benennen, und daher auch, ob der Fall juristisch angegangen werden kann. Hierzu trägt auch ein niedriges Maß an Aufklärungsarbeit in Bezug auf rechtlichen Schutz vor Diskriminierung bei. So stellte eine Repräsentativbefragung der Antidiskriminierungsstelle des Bundes 2020 fest, dass nur etwa die Hälfte aller von Ihnen befragten Personen schon einmal vom Allgemeinen Gleichbehandlungsgesetz gehört hatten (vgl. ADS 2020: 13).

Zweitens können Diskriminierungsvorfälle offen oder verdeckt sein. Die Frage hier ist, ob der diskriminierende Hintergrund einer Absage direkt aus den Aussagen des Wohnungsgebenden abzuleiten ist, oder ob diese Handlungen hinter freundlicher Kommunikation versteckt werden (vgl. Hummel et al. 2017: 10). Bei einer verdeckten Diskriminierung wird der Zusammenhang zwischen dem Grund für eine Absage und der (empfundene) Identität der Wohnungssuchenden nicht deutlich. Das ist – um beim bisherigen Beispiel zu bleiben – dann der Fall, wenn Interessent:innen mit hörbarem Akzent gesagt wird, dass die Wohnung, für die sie sich interessieren, nicht mehr zur Verfügung stehe, während Anderen weiterhin Besichtigungstermine angeboten werden. Diese Fälle sind für Betroffene nur schwer als Diskriminierung nachzuweisen, da sie oftmals nur vermuten, es im Einzelfall aber nicht wissen können, was hinter einer hohen Anzahl solcher Ablehnungen steckt. Eine Situation, die zu großer Unsicherheit führt (vgl. ebd.: 10). Die wissenschaftliche Methode des »Testing« ermöglicht es jedoch, die Existenz solcher Fälle im Aggregat festzustellen (siehe Infobox, S. 54).

Drittens wird zwischen den Gesellschaftsebenen, auf denen bestimmte Formen von Diskriminierung stattfinden, unterschieden. Christine Barwick und

Testings als Methode der Diskriminierungsforschung

Testings sind ein weitverbreitetes Instrument der empirischen Ungleichheitsforschung. Ein Testing zur Erforschung von Wohndiskriminierung besteht typischerweise darin, dass zwei gleichermaßen qualifizierte Kandidat:innen sich nach einer Wohnung erkundigen. Diese unterscheiden sich nur in einer kontrollierten Eigenschaft (vgl. Oh/Yinger 2015: 16ff.) So wird zum Beispiel in einer E-Mail über den Namen impliziert, welchen ethnischen Hintergrund eine Person hat oder was ihr Geschlecht ist. Es kann auch über eine Anmerkung über den:die Partner:in die sexuelle Orientierung übermittelt werden (vgl. Schwegmann 2019: 255). Eine ungleiche Beantwortung dieser Anfragen wird als statistische Diskriminierung festgehalten.

Testings ermöglichen es über eine hohe Fallzahl, statistische Diskriminierung nachzuweisen und somit eine Vermutung über die Verbreitung von verdeckter Diskriminierung aufzustellen. Sie haben jedoch auch Einschränkungen. So funktionieren sie am besten, um Diskriminierung anhand *einer* Gruppenzugehörigkeit zu erforschen und können nicht die komplexen Prozesse intersektioneller Ungleichheiten verfolgen (vgl. Turner 2015: 125f.). Hinzu kommt, dass Testings sich meist auf die ersten Schritte der Wohnungssuche beziehen und somit nicht den gesamten Prozess bis hin zum Unterzeichnen eines Mietvertrages oder zum Kauf einer Wohnpartei erforschen können. Diskriminierungsvorfälle, die später in diesem Prozess vorkommen, bleiben also unsichtbar (vgl. Roscigno et al. 2009: 51).

Talja Blokland stellen hier im Hinblick auf rassistische Diskriminierung eine Typologie subjektiv-individueller, institutioneller, sowie struktureller und gesellschaftlicher Ebene auf (vgl. Barwick/Blokland 2015: 233f.). Die subjektiv-individuelle Ebene beschreibt jene Benachteiligungen, die auf die Einstellungen und Handlungen von Individuen zurückzuführen sind. Nicht nur die oben genannten Gatekeeper:innen, sondern auch der (vermeintliche) Wunsch der Nachbar:innen, nicht neben nicht-weißen Personen zu leben, spielt hier eine große Rolle. So berichten Barwick und Blokland (vgl. ebd.: 238), dass die Einstellungen schon im Haus ansässiger weißer Personen von vielen Mitarbeiter:innen der Wohnbaugesellschaften als Grund genannt wurden, weshalb sie gezielt bestimmte Wohnungen nur an andere weiße Menschen vermieten würden. Dies täten sie nach eigener Angabe, um den Hausfrieden zu bewahren. Allerdings kamen die Mitarbeiter:innen laut Studie aus eigenen Überlegungen und nicht durch den Kontakt zu den genannten Anwohner:innen zu diesem Schluss.

Institutionelle Diskriminierung besteht hingegen dann, wenn Organisationsstrukturen unabhängig von den persönlichen Einstellungen der Mitarbei-

tenden systematisch zu einem ungleichen Ergebnis für die Betroffenen führen (vgl. ebd.: 233f.). Dies ist im Hinblick auf den Zugang zu Wohnen beispielsweise dann der Fall, wenn Bewerber:innen, die auf Dokumente des Jobcenters oder der Ausländer:innenbehörde angewiesen sind, ihre Unterlagen unmöglich so schnell wie Andere vorlegen können und deswegen Wohnungen nicht bekommen (vgl. ebd.: 237ff.).

Von struktureller oder gesellschaftlicher Diskriminierung ist, nach Barwick und Blokland, dann zu sprechen, wenn »Kultur und Geschichte (...) Ungleichheit hervorbringen, die über die Addition von institutionellen und individuellen Praktiken hinausgeht« (ebd.: 233f.). Dies bezieht sich meist auf eine statistische Diskriminierung, welche auf nicht-wohnspezifische Ungleichheiten zurückzuführen ist. Kommen wir auf die Fälle von Personen, die auf Dokumente des Jobcenters angewiesen sind, zurück, so sind diese ein Beispiel von institutioneller Diskriminierung im Zusammenhang mit dem Merkmal der Klassenzugehörigkeit. Es ist jedoch zugleich mit der strukturellen Diskriminierung von Menschen verbunden, die aufgrund von Rassismus einen erschwerten Zugang zum Arbeitsmarkt haben und somit mit höherer Wahrscheinlichkeit auf Sozialleistungen angewiesen sind. Diese Personen erleben jenseits der Institutionen und Individuen, die den Bereich des Wohnens regulieren, eine strukturelle Benachteiligung, die ihren Zugang zu Wohnraum einschränkt.

Obwohl der Fokus von Antidiskriminierungsarbeit das Aufdecken und Bekämpfen von ausschließender Wohndiskriminierung im bestehenden Rechtssystem ist, gestaltete sich dieses Unterfangen bislang als beinahe unmöglich. Während subjektiv-individuelle Diskriminierung, unmittelbare und offene Diskriminierung leicht zu erkennen sind und sich somit grundsätzlich aufdecken und rechtlich verfolgen lassen, stellen diese Formen der Diskriminierung nur einen Bruchteil der tatsächlichen Diskriminierungsfälle dar (vgl. Roscigno et al. 2009: 57). Dazu kommt die Tatsache, dass Wohndiskriminierung auch wissenschaftlich schwer zu erfassen ist. Die in diesem Bereich am häufigsten angewandte Methode des »Testing« ermöglicht kein ganzheitliches Bild der Wohndiskriminierung und ist zudem grundsätzlich schwierig mit einem intersektionalen Ansatz vereinbar.

Vereinzelte Forschungen zur Wohndiskriminierung haben jedoch, mithilfe einer Mischung von Testings, Interviews, Gerichtsdaten und anderen behördlichen Daten die Schnittstelle von sexistischer und rassistischer Diskriminierung am Beispiel Schwarzer Frauen im US-amerikanischen Kontext empirisch erforscht. Hier tragen geschlechterspezifische rassistische Annahmen dazu bei, dass Schwarze Frauen, sowohl im Vergleich zu Schwarzen Männern als auch im Vergleich zu weißen Frauen häufiger Diskriminierung erfahren (vgl. ebd.: 52).

Weitere Faktoren können der Status als alleinerziehendes Elternteil oder → Armut sein. Aufgrund anhaltender historischer Ungleichheit unter ande-

rem im Bildungssystem sind Schwarze Frauen auf dem Arbeitsmarkt und in der Justiz besonders häufig von diesen Umständen betroffen (vgl. Desmond 2012: 105ff.).

Ungleiche Wohnverhältnisse: Formen nicht-ausschließender Diskriminierung

In diesem Kapitel wird die untererforschte nicht-ausschließende Wohndiskriminierung behandelt. Sie beschreibt Situationen, in denen eine Person im Rahmen ihrer bereits bestehenden Wohnsituation benachteiligt wird. Diese liegt zum Beispiel dann vor, wenn ein:e Vermieter:in Mieter:innen aufgrund ihrer (wahrgenommenen) Gruppenzugehörigkeiten unterschiedlich behandelt oder wenn eine Person in ihrem Wohnumfeld Beschimpfungen oder Bedrohungen ausgesetzt wird (vgl. Roscigno et al. 2009: 52f.).

Der Begriff der nicht-ausschließenden Diskriminierung beinhaltet eine erhebliche Bandbreite an Formen → ungleicher Wohnverhältnisse. Diese können als Bedingungen des Mietvertrages auftreten oder mit dem Zustand der Wohnung zusammenhängen. Sie können aber auch der sozialen Umgebung oder den Umweltbedingungen am Wohnort entspringen.

Ein Ungleichheitsverhältnis im Bereich Wohnen beginnt oftmals bereits bei der Miete. So ist es vielfach nachgewiesen, dass Menschen mit Migrationsgeschichte für denselben Wohnraum im Schnitt mehr Miete zahlen als Menschen ohne Migrationsgeschichte (vgl. Hinz/Augspurg 2017: 389; ADS 2020: 4). Dies ist (zumindest zum Teil) eine direkte Konsequenz der Prävalenz ausschließender Diskriminierung, denn durch die Beeinträchtigung der Wohnungssuche durch diese Form der Benachteiligung fühlen sich viele Betroffene dazu gezwungen eine höhere Miete zu akzeptieren, um eine Wohnung zu bekommen oder sie im Falle einer Mieterhöhung nicht zu verlieren (vgl. Hinz/Augspurg 2017: 389).

Ungleichheiten können jedoch auch in anderen Teilen des Mietvertrages auftauchen. So können Vermieter:innen zum Beispiel bestimmten Mieter:innen den Zugang zu Angeboten wie einem Waschraum oder einem Fahrradkeller verwehren oder einigen Parteien erlauben, Haustiere zu halten, anderen hingegen nicht (vgl. Roscigno et al. 2009: 62).

Auch der Zustand der Wohnung und ihre Instandhaltung kann Bestandteil ungleicher Wohnbedingungen sein. Im deutschen Kontext zeichnet sich dies besonders deutlich an der Geschichte der Wohnverhältnisse der sogenannten Gastarbeiter:innen in Berlin ab. Bis zum Anwerbestopp wurden diese, wie in großen Teilen der Bundesrepublik, in Wohnheimen isoliert und in sehr engen Räumlichkeiten untergebracht. Später wurden sie im Zuge systematischer Verdrängung in die Sanierungsgebiete der Bezirke Kreuzberg, Wedding und Tiergarten umgesiedelt, wo Familien in abrisstfertigen Wohnungen leben mussten (vgl. Gürsel et al. 2016). Auch heute wohnen Menschen mit Migrationsge-

schichte im Schnitt auf weniger Raum und mit einer größeren Wahrscheinlichkeit in einem unsanierten Altbau (vgl. Hinz/Augspurg 2017: 390; ADS 2020: 4).

Darüber hinaus führt auch das Vernachlässigen von notwendigen Reparaturen zu ungleichen, oftmals menschenunwürdigen Wohnverhältnissen (vgl. Roscigno et al. 2009: 62). Dass diese Vernachlässigung des Wohnraums eine diskriminierende Dimension hat, kann von der aufgezeigten Vernachlässigung von Wohnraum besonders in migrantisch geprägten Vierteln abgeleitet werden. Im konkreten Fall geschieht dies auch, weil Vermieter:innen, wie Jeannie Weil feststellt, häufig davon ausgehen, dass bestimmte Personen, vor allem jene mit unsicherem Aufenthaltsstatus, sich bei Diskriminierung keine Unterstützung von Dritten suchen (vgl. Weil 2009: 494).

Auf sozialer Ebene können alltägliche Beleidigungen, Bedrohungen oder sogar Angriffe der Nachbar:innen zu einem unsicheren Wohnverhältnis führen (vgl. Roscigno et al. 2009: 61f.) Diese Formen der Diskriminierung entziehen einer Person das Sicherheitsgefühl in der eigenen Wohnumgebung und mindern die Lebensqualität (vgl. ebd.: 62). Neben den Nachbar:innen kann eine solche Situation auch von Vermieter:innen ausgehen. So dokumentierte Weil, im Zuge einer Studie zu den Wohnverhältnissen von Latinx-Arbeiter:innen in New Orleans einen Fall, in dem eine Vermieterin mutwillig Wohnungen aufschloss, um Behörden zu helfen, illegalisierte Migrant:innen zu finden (vgl. Weil 2009: 495).

Letztlich existieren im Rahmen der *Environmental Justice Tradition* viele Nachweise dafür, dass überwiegend arme und nicht-weiße Nachbarschaften überproportional oft durch Umweltgefahren, wie die Lagerung gefährlicher Abfälle, bedroht sind (vgl. Taylor 2014: 35ff.). Ebenfalls im US-amerikanischen Kontext ist nachgewiesen, dass Schwarze Kinder durch unsichere Wohnstände überproportional oft von Bleivergiftungen betroffen sind; ein Zustand mit unbestimmten gesundheitlichen Folgen, die die Kinder ein Leben lang begleiten werden (vgl. Sampson/Winter 2016). Auch in Deutschland leben beispielsweise Menschen mit Migrationsgeschichte häufiger mit den Folgen von Industrielärm und Luftverunreinigung (vgl. Hinz/Augspurg 2017: 390).

Die in diesem Unterkapitel besprochenen Ungleichbehandlungen sind besonders unter Anbetracht der Tatsache gravierend, dass sie Personen treffen, die vertraglich an ihren Wohnort, ihre Hausverwaltung und die Nachbarschaft gebunden sind und die durch *ausschließende Diskriminierung oft Schwierigkeiten* haben den Wohnort zu wechseln (vgl. Roscigno et al. 2009: 62). Diese Erfahrungen können langfristig die psychische und physische Gesundheit einer Person belasten. Sie können auch dazu führen, dass betroffene Personen bestimmte Wohngegenden in Zukunft meiden (vgl. ebd.: 65). Sicherheitsbedenken dieser Art sind auch für Frauen, für homo- und bisexuelle und für trans* Personen ein Faktor bei der Wohnungssuche. Intersektional greift dies für Personen, die in mehr als eine dieser Kategorien fallen.

Es zeigt sich, dass nicht-ausschließende Wohndiskriminierung eng mit der Segregation von benachteiligten Gruppen verbunden ist. Dies gilt insbesondere dort, wo die nicht-ausschließende Wohndiskriminierung durch → Nachbarschaftseffekte bedingt ist (für eine kritische Auseinandersetzung mit diesem Konzept siehe Kapitel 8 in diesem Band).

Getrennter Wohnraum: Sozialräumliche Segregation

Der Begriff der → Segregation meint zunächst die räumliche Trennung differenter Gruppen – häufig sind diese anhand rassistischer (sowie klassistischer) Diskriminierung segregiert (vgl. Hinz/Augspurg 2017: 389). Im US-amerikanischen Kontext ist dies eine klare Folge segregierender Regulierungen, die einen Großteil des 20. Jahrhunderts anhielten und auch heute noch starke Auswirkungen zeigen (vgl. Gross 2017). Im deutschen Kontext existiert eine Debatte darüber, ob Segregation als Folge von Diskriminierung oder als eine bewusste Entscheidung der Betroffenen, sich räumlich abzugrenzen, zu sehen ist (vgl. Barwick/Blokland 2015: 229). Diese Debatte ignoriert jedoch die Tatsache, dass Segregation entlang ethnischer Linien auch in Deutschland empirisch belegt ist (vgl. ebd.; Hinz/Augspurg 2017: 391).

Diese Segregation kann auch als Folge von ausschließender Wohndiskriminierung gesehen werden, die zu einer Verdrängung in weniger attraktive Wohngebiete führt. Durch diese Diskriminierung bleiben Personen oft nur einige wenige Wohnungen, die sich nicht gleichmäßig über den städtischen Raum verteilen, sondern auf bestimmte Wohngebiete konzentrieren (vgl. Häußermann 2008: 343). Ein anderer Aspekt, der Segregation begünstigt, ist die Diskriminierungsform des *Racial Steerings*. Dies benennt die Praxis seitens der Gatekeeper:innen, Wohnungssuchenden unabhängig von ihren geäußerten Präferenzen anhand rassistischer Zuschreibungen nur oder größtenteils Wohnungen in bestimmten Gegenden anzubieten (vgl. Galster 1990: 40f.). Diese Praxis verstärkt sehr direkt das Ausmaß der Segregation im städtischen Raum. Sie basiert zwar oftmals auf der Vermutung, dass dies beidseitig gewollt ist. Diese Annahme spiegelt jedoch meistens nicht die gelebte Realität der Betroffenen wider (Barwick/Blokland 2015: 239ff.).

Auch in Deutschland existierten offizielle Regelungen, die es Personen aufgrund ihres Migrationsstatus verweigerten, ihren Wohnort frei zu wählen. So galt beispielsweise von 1975 bis 1990 für die Berliner Bezirke Kreuzberg, Wedding und Tiergarten eine Zuzugssperre. Diese Regelung beschränkte die Möglichkeit von Personen, die aus Ländern außerhalb der Europäischen Gemeinschaft zugezogen waren, sich in diesen Bezirken anzumelden, auch bei Familiennachzug. Ein Umzug der Familie in einen anderen Bezirk war durch die Diskriminierungsverhältnisse auf dem Wohnungsmarkt fast unmöglich. Wem es infolgedessen nicht möglich war, sich an einem festen Wohnort zu melden,

Das Konzept der Segregation

Das Konzept der Segregation wird in diesem Kapitel primär im Kontext rassistischer Diskriminierung betrachtet. Dieser Begriff beschreibt jedoch grundsätzlich die ungleiche Verteilung unterschiedlicher Gruppen über ein Stadtgebiet (vgl. Häußermann 2008: 335). Am häufigsten wird hier von Segregation anhand der sozialen Lage oder von demografischen Merkmalen wie der Ethnizität oder Migrationsgeschichte gesprochen (vgl. ebd.: 336). Diese kann freiwillig oder unfreiwillig entstehen und die Auswirkungen sind vielseitig und nuancenreich mit der konkreten Zusammensetzung der Wohnbevölkerung eines Quartiers verwoben (vgl. ebd.: 340).

Um den Begriff der Segregation gibt es ebenfalls stigmatisierende politische Diskurse, welche die sozialräumliche Konzentration marginalisierter Gruppen als grundlegendes soziales Problem betrachten (beispielsweise, wenn von »Parallelgesellschaften«, »sozialen Brennpunkten« und »Ghettos« die Rede ist). Soziale Mischung wird dann als Zweck und Ziel zugleich betrachtet (vgl. Häußermann 2008: 337; Hanhörster et al. 2020: 98f.)

Segregation wird im aktuellen wissenschaftlichen Diskurs hingegen als die sozialräumliche Manifestation von Ausgrenzungsprozessen behandelt (vgl. Alisch 2018: 504). Diese Beschreibung weist auf einen unfreiwilligen Unteraspekt der Segregation hin. Sie entsteht, laut Forschung, dann, wenn die Personen, denen freiwillige Mobilität offensteht, einen Teil der Stadt verlassen, während die, denen diese Mobilität nicht offensteht, bleiben müssen und andere nur dort hinziehen können (vgl. Häußermann 2008: 341f.) Diskriminierung ist nicht der alleinige Grund für Segregation. Sie ist aber insofern eng mit ihr verbunden, als dass Diskriminierung dazu beiträgt, welche Gruppen ein Quartier verlassen können und welchen dies erschwert oder verwehrt wird.

drohte die Abschiebung (vgl. Gürsel et al. 2016). Dieses Zusammenspiel aus Segregation und Exklusion versetzte Menschen mit Migrationsgeschichte in eine ausweglose Situation.

Segregation in Deutschland kann also als das Ergebnis unterschiedlichen Diskriminierungsformen betrachtet werden. Möchte eine betroffene Person oder eine Familie wegen Belästigung oder Ungleichbehandlung den Wohnort wechseln oder entscheidet sich, nach größerem oder sichererem Wohnraum oder Wohnungen in einer Nachbarschaft mit einer besseren Infrastruktur zu suchen, so wird dies zwar nicht verboten, aber anhand der Diskriminierungslinien unter Umständen erschwert und verunmöglicht (vgl. Lersch 2012: 1025; Berner et al. 2015: 32).

Räumliche Segregation ist in einer von Diskriminierung durchdrungenen Gesellschaft kein Zufall. Gruppen, die von rassistischer Diskriminierung im Bereich des Wohnens betroffen sind, leben häufig in räumlich getrennten, strukturell benachteiligten Nachbarschaften (vgl. Lersch 2012: 1025). Segregation ist in Deutschland im internationalen Vergleich weniger stark ausgeprägt, begünstigt allerdings auch hier Ungleichheitsstrukturen (vgl. Hinz/Augspurg 2017: 391). Zudem ist Segregation nur eine der strukturellen Folgen, die auftreten, wenn Diskriminierung zu Verdrängung führt. Auch der schlichte Verlust von Wohnraum, der im Folgenden besprochen wird, entstammt diesen Verhältnissen.

Der Verlust von Wohnraum: Zwangsräumungen

Der Verlust der eigenen Wohnung ist im heutigen urbanen Raum eine beinahe universelle Bedrohung (vgl. Berner et al. 2015: 17). Es ist aber davon auszugehen, dass diese nicht für alle gleichermaßen unmittelbar spürbar ist. Sie tritt vor allem dann zutage, wenn wir von der gewaltsamsten Form der Entmietung, der Zwangsräumung, sprechen.

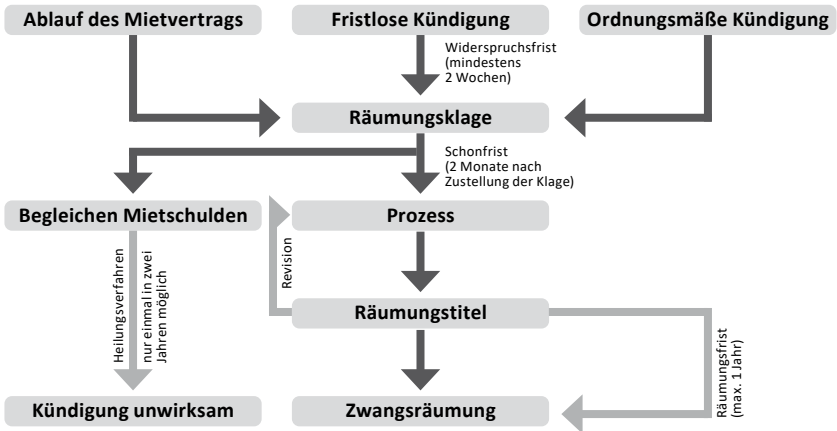
Der Begriff der Zwangsräumung beschreibt eine Form der erzwungenen Entmietung bei der, nach erfolgreicher Räumungsklage gegen gekündigte Mieter:innen, Wohnraum durch Gerichtsvollzieher:innen geräumt wird (vgl. Berner et al. 2015: 7). Dieser Prozess verläuft im deutschen Kontext in mehreren Schritten, um für eine Abfederung der Mieter:innen zu sorgen (siehe Abbildung). Sie sind trotzdem Teil eines Prozesses, der zur Zwangsräumung führt und diese nicht zu verhindern sucht. So werden allein in Berlin jährlich ca. 5.000 bis 7.000 Räumungstermine angesetzt (vgl. ebd.: 15).

Während der Trend hier hin zu einer Ausbreitung der Fälle über verschiedene soziale Schichten und verschiedene Gruppenzugehörigkeiten geht, soll dies nicht, so Berner, »(...) darüber hinwegtäuschen, dass die Mehrzahl der Hilfesuchenden nach wie vor die Armen und Prekarierten sind« (Berner et al. 2015: 17).

Hierauf weisen auch internationale Studien, wie die des Soziologen Mathew Desmond, der zeigt, dass die Rate an Zwangsräumungen in Nachbarschaften der amerikanischen Stadt Milwaukee, die mehrheitlich von Schwarzen Menschen bewohnt werden, doppelt so hoch ist wie in der Stadt insgesamt (vgl. Desmond 2012: 97). Zudem waren Frauen in diesen Nachbarschaften deutlich häufiger von Zwangsräumungen betroffen als Männer.

Dies liegt an einer Reihe struktureller und institutioneller Bedingungen wie auch der Tatsache, dass Frauen häufiger alleinerziehend sind und somit weniger Möglichkeiten haben, sich zusätzliche Arbeit zur Begleichung von Mietschulden zu suchen. Der Status als alleinerziehende Mutter führt zudem dazu, dass viele Frauen nur Teilzeit arbeiten können oder die zusätzliche finanzielle

Prozess einer Zwangsräumung – Schema



Quelle: Berner et al. 2015: 10

Bürde der Kinderbetreuung stemmen müssen. (vgl. ebd.: 105). Kinder können andererseits auch zu einer Kündigung des Mietvertrages führen, wenn sie als Ärger stiftend wahrgenommen oder für materielle Schäden in der Wohnung verantwortlich gemacht werden (vgl. ebd.: 109). In Deutschland gibt es keine vergleichbaren Studien, aber aktuelle Veröffentlichungen zu → Wohnungslosigkeit und Zwangsräumungen belegen, dass auch hierzulande immer häufiger Frauen wohnungslos werden (Neupert 2019; Hauprich 2019).

Diese Beobachtungen zeigen den Zusammenhang zwischen Diskriminierung, sozialem Kapital und dem Verlust von Wohnraum. Personen, die Diskriminierung erfahren, vor allem jene, die Mehrfachdiskriminierung erfahren, leben oftmals in sozialen Netzwerken, die über wenig gesellschaftlich anerkanntes soziales Kapital verfügen. Dies kann bedeuten, dass sie nur wenig oder keine Leute kennen, die über Verbindungen zu wertvollen Ressourcen wie beispielsweise zu gut bezahlten Arbeitsplätzen oder auch Beratungsstrukturen haben und daher diese Verbindungen auch nicht nutzen können. Sie sind dann auch weniger dazu imstande, einer Person in Notsituationen materielle Hilfe zu leisten, weshalb die Personen in existenzgefährdenden Situationen wie einer Zwangsräumung weniger abgesichert sind als Andere (vgl. Priester et al. 2017: 122f.). Dieser Zusammenhang darf jedoch nicht davon ablenken, dass Zwangsräumungen oftmals vor allem auf ein Versagen staatlicher Unterstützung zurückzuführen sind (vgl. Desmond 2012: 105; Berner et al. 2015: 24).

Auswirkungen einer Zwangsräumung bedeuten eine Verschlechterung des Wohnverhältnisses, im schlimmsten Fall folgt die Wohnungslosigkeit (vgl. Desmond 2012: 118; Berner et al. 2015: 4).

4.3 Fazit

In diesem Kapitel wurde deutlich, dass das Verhältnis des Individuums zum Wohnungssystem durch seine Gruppenzugehörigkeit strukturiert wird. Der Zugang zu Wohnraum wird aufgrund solcher Zugehörigkeiten durch ausschließende Diskriminierung erschwert oder gänzlich verhindert, was auch entscheidend durch aktuelle Missstände des Wohnungsmarktes begünstigt wird. Dabei ist allerdings das tatsächliche Ausmaß dieser Ausschlussmechanismen nur schwer zu messen. Dies ist der Fall, da seit der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts verdeckte und mittelbare Diskriminierung sichtbarere Formen der Diskriminierung ersetzt haben und gesamtgesellschaftliche Strukturen oftmals Ungleichheiten vertuschen oder als sachmäßig verkaufen (vgl. Roscigno et al. 2009: 51).

Auch die Qualität des individuellen Wohnraums ist von Rassismus und anderen Diskriminierungsformen geprägt. So können schlechte und unsichere Wohnverhältnisse zu einer Gefahr für mentale und körperliche Unversehrtheit werden. Das Aggregat solch diskriminierender Praktiken und Strukturen führt zu einer unterschiedlich ausgeprägten räumlichen Trennung entlang sozialer Gruppen. Eine solche Segregationsentwicklung ist auch im deutschen Kontext zu beobachten. Auch der aktuell stark politisierte Bereich des Entzugs von Wohnraum, in Form von Zwangsräumungen, muss im Kontext von Diskriminierung betrachtet werden. Diese beeinflusst, wer besonders stark von gewaltvoller Entmietung bedroht ist. Jedoch wird auch deutlich, dass gezwungene Mobilität in Form von Zwangsräumungen bestehende Ungleichheiten verstetigt und beschleunigt.

Anzumerken ist, dass es bisher nur sehr wenig Forschung mit intersektionalem Ansatz gibt, die den Bereich des Wohnens kritisch untersucht. Eine Ausweitung dieser Forschung ist dringend notwendig, um zu verstehen, wie das Wohnen durch die komplexe, aber sehr präsente Lebensrealität der Mehrfachzugehörigkeit geprägt wird. Die Wohnungsfrage ist in diesem Sinne auch nur intersektional zu beantworten. Der Fokus dieses Kapitels lag bei rassistischer Diskriminierung, auch in Anbetracht der sehr dünnen Forschungslage in diesem Bereich. Dies bedeutet jedoch nicht, dass Ungleichheiten im Bereich des Wohnens in erster Linie in diesem Kontext auftreten. So widmete sich das vorangegangene Kapitel unter anderem der feministischen Perspektive auf Wohnen (siehe Kapitel 3), das Wohnen kann aber auch aus einer Perspektive der Queerstudies, in Bezug auf Wohnklassen oder auch im Hinblick auf Menschen mit körperlicher Behinderung untersucht werden.

Die theoretischen Erklärungsmodelle sowie die besprochenen empirischen Beispiele beziehen sich ausschließlich auf Forschungsarbeiten in Westeuropa und Nordamerika. Eine Übertragung dieser Erkenntnisse auf andere geografische Räume ist also nicht ohne Weiteres möglich und benötigt eine eigene unabhängige Erforschung des Wohnens im Kontext globaler Machtstrukturen.

Literatur

- Alish, Monika (2018): Sozialräumliche Segregation: Ursachen und Folgen. In: Huster/Boeckh/Mogge-Grotjahn (Hrsg.): Handbuch Armut und Soziale Ausgrenzung, Wiesbaden: VS Verlag für Sozialwissenschaften.
- ADS – Antidiskriminierungsstelle des Bundes (2020): Rassistische Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt. Unveröffentlichtes Manuskript. Ergebnis einer Repräsentativen Umfrage.
- Barwick, Christine/Blokland, Talja (2015): Segregation durch Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt.« In: Marschke/Brinkmann (Hrsg.): Ich habe nichts gegen Ausländer, aber ...: Alltagsrassismus in Deutschland. Studien zu Migration und Minderheiten Bd. 27. Berlin: LIT.
- Berner, Heiko/Brandauer-Stickler, Beate (2018): Rassistisch motivierte Diskriminierung am Salzburger Mietwohnungsmarkt. Formen von Diskriminierung und Umgangsweisen damit aus der Sicht von Betroffenen. In: Fontanellaz/Reutlinger/Stiehler (Hrsg.): Soziale Arbeit und die Soziale Frage: Spurensuchen, Aktualitätsbezüge, Entwicklungspotenziale. In: Schriften zur sozialen Frage Bd. 8., S. 181-195. Zürich: Seismo.
- Berner, Laura/Holm, Andrej/Jensen, Inga (2015): Zwangsräumungen und die Krise des Hilfesystems: Eine Fallstudie in Berlin. Unveröffentlichtes Manuskript.
- Bonnet, François/Lalé, Etienne/Safi, Mirna/Wasmer, Etienne (2016): Better residential than ethnic discrimination! Reconciling audit and interview findings in the Parisian housing market. In: Urban Studies 55 (13).
- Crenshaw, Kimberlé (1989): Demarginalizing the Intersection of Race and Sex: A Black Feminist Critique of Antidiscrimination Doctrine, Feminist Theory and Antiracist Politics. In: University of Chicago Legal Forum 1989 (1), S. 139-167.
- Desmond, Matthew (2012): Eviction and the Reproduction of Urban Poverty. In: AJS 118 (1), S. 88-133.
- Droste, Christiane/Knorr-Siedow, Thomas/Dobruskin, Janina/Domann, Valentin (2017): Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt: Interventionsmöglichkeiten in Berlin. Unveröffentlichtes Manuskript. Gutachten im Auftrag der Landesstelle für Gleichbehandlung – gegen Diskriminierung im Land Berlin.
- Galster, George (1990): Racial Discrimination in Housing Markets during the 1980s: A Review of the Audit Evidence. In: Journal of Planning Education and Research 9 (3), S. 165-175.
- Gross, Terry (2017): A »Forgotten History« Of How The U.S. Government Segregated America. <https://www.npr.org/2017/05/03/526655831/a-forgotten-history-of-how-the-u-s-government-segregated-america?t=1600307824423&t=1601496531360> (Zugriff: 30. September 2020).
- Gürsel, Duygu/Azozomox/Schubenz, Marie (2016): Das Recht selbst geltend gemacht: Wohnsituation und Kämpfe migrantischer Mieter/innen. (Zugriff: 30. September 2020).
- Hanhörster, Heike/ Ramos Lobato, Isabel/ Droste, Christiane/Diesenreiter, Carina/ Becker, Anna (2020): Faire Wohnraumversorgung und »gesunde Mischung«? Belegungspolitiken institutioneller Wohnungsanbietender auf dem Prüfstand. In: Forum Wohnen und Stadtentwicklung 2020 (2), S. 97-102.
- Hauprich, Kai (2019): Hilfen für wohnungslose Frauen. In: Zeitschrift Wohnungslos,

- BAG Wohnungslosenhilfe 61 (3), S.85-91.
- Häußermann, Hartmut (2008): Wohnen und Quartier: Ursachen sozialräumlicher Segregation. In: Huster/Boeckh/Mogge-Grotjahn (Hrsg.): Handbuch Armut und soziale Ausgrenzung. Wiesbaden: VS Verlag für Sozialwissenschaften.
- Hinz, Thomas/Augspurg, Katrin (2017): Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt. In: Scherr/Mafaalani/Yüksel (Hrsg.): Handbuch Diskriminierung. Springer Reference Sozialwissenschaften. Wiesbaden: Springer VS.
- Hummel, Steven/Krasowski, Beate/Midelia, Sotiria /Wetendorf, Juliane (2017): Rassistische Diskriminierung auf dem sächsischen Wohnungsmarkt: Situationsbeschreibung und Handlungsempfehlungen. Unveröffentlichtes Manuskript.
- Kendi, Ibram X. (2019): How to be an antiracist: One World.
- Küppers, Carolin (2014): Intersektionalität. <https://gender-glossar.de/i/item/25-intersektionalitaet> (Zugriff: 30. September 2020).
- Lersch, Philipp (2012): Place Stratification or Spatial Assimilation? Neighbourhood Quality Changes after Residential Mobility for Migrants in Germany. In: Urban Studies 50 (5), S. 1011-1029.
- Neupert, Wolfgang (2019): Wohnungslosigkeit im Wandel? Aktuelle Daten und Entwicklungen aus dem Dokumentationssystem zur Wohnungslosigkeit. In: Zeitschrift Wohnungslos. In: BAG Wohnungslosenhilfe 60 (4), S. 122-128.
- Oh, Sun J./Yinger, John (2015): What Have We Learned From Paired Testing in Housing Markets? In: Housing Diskrimination Today 17 (3), S. 15-60.
- Priester, Mary Ann/Foster, Kirk A. /Shaw, Todd C. (2017): Are Discrimination and Social Capital Related to Housing Instability? In: Housing Policy Debate 27 (1), S. 120-136.
- Roscigno, Vincent/Karafin, Diana/Tester, Griff (2009): The Complexities and Processes of Racial Housing Discrimination. In: Social Problems 56 (1), S. 19-69.
- Sampson, Robert/Winter, Alix S. (2016): The Racial Ecology of Lead Poisoning: Toxic Inequality in Chicago Neighborhoods 1995-2013. In: Du Bois Review, S. 1-23.
- Scherr, Albert (2017): Soziologische Diskriminierungsforschung. In: Scherr/Mafaalani/Yüksel (Hrsg.): Handbuch Diskriminierung. Springer Reference Sozialwissenschaften. Wiesbaden: Springer.
- Schwegmann, David (2019): Rental Market Discrimination Against Same-Sex Couples: Evidence From a Pairwise-Matched Email Correspondence Test. In: Housing Policy Debate 29 (2), S. 250-272.
- Taylor, Dorceta E. (2014): Toxic Communities: Environmental Racism, Industrial Pollution, and Residential Mobility. New York: New York University Press.
- Turner, Margery (2015): Other Protected Classes: Extending Estimates of Housing Discrimination. In: Cityscape 17 (3), S. 123-136.
- Weil, Jeannie (2009): Finding Housing: Discrimination and Exploitation of Latinos in the Post-Katrina Rental Market. In: Organization and Environment 22 (4), S. 491-502.
- Yuval-Davis, Nira (2011): The Politics of Belonging: Intersectional Contestations. Los Angeles: Sage. <http://site.ebrary.com/lib/alltitles/docDetail.action?docID=10568215> (Zugriff: 30. September 2020).
- Zick, Andreas (2017): Sozialpsychologische Diskriminierungsforschung. In: Scherr/Mafaalani/Yüksel (Hrsg.): Handbuch Diskriminierung. Springer Reference Sozialwissenschaften. Wiesbaden: Springer.

Kapitel 5

Menschenrecht auf Wohnen

von Ines-Maria Jeske

5.1 Einleitung

Wohnraum ist für jeden Menschen grundlegend relevant. Ein → Recht auf Wohnen sollte daher eine Selbstverständlichkeit sein und allen Menschen einen Mittelpunkt und Rückzugsort garantieren, von dem ausgehend sie sich in allen anderen gesellschaftlichen Bereichen wie Schule, Arbeitswelt, Vereine und Bekanntenkreis bewegen. Die Geschichte der Wohnungslosigkeit und aktuell Hunderttausende Wohnungslose allein in Deutschland zeigen, dass dieses Grundbedürfnis auf Wohnen nicht für alle erfüllt wird (vgl. Ratzka 2012: 1218ff.). Zudem unterscheiden sich die Wohnverhältnisse nach Qualität, Lage und infrastruktureller Ausstattung des Wohngebietes: Ist die Wohnsituation prekär, kann dies zu weitreichenden Beeinträchtigungen des Alltags führen. Der dem Berliner Zeichner Heinrich Zille zugeschriebene Satz »Man kann einen Menschen mit einer Axt erschlagen, man kann ihn aber auch mit einer Wohnung erschlagen« (vgl. Bontrup 2018: 6) trifft sicher nicht mehr für breite Schichten der Gesellschaft, wie es zu Beginn des 20. Jahrhunderts der Fall war, zu. Doch Wohnverhältnisse haben auch heute noch einen massiven Einfluss auf das Wohlbefinden, die Gesundheit und die Chancen auf gesellschaftliche Teilhabe.

Der vorliegende Beitrag bietet eine sozialkritische Perspektive auf die negativen Erfahrungen und die sozialpolitische Realität, denen Menschen auf dem Wohnungsmarkt alltäglich begegnen und denen sie ausgesetzt sind. Diese Betrachtungen verdeutlichen die gesellschaftliche Relevanz, unter welcher aktuell nicht nur in Deutschland, sondern auch international die Forderung nach einer Implementierung eines → Menschenrechts auf Wohnen immer lauter wird.

Im ersten Teil des Beitrags wird zur Einordnung dieser Forderung deren *rechtliche Ausgangssituation* kurz dargelegt. Zweitens geht es um *unterschiedliche Aspekte problematischer Wohnraumversorgung*, welche die Dringlichkeit einer Implementierung eines solchen Menschenrechts verdeutlichen. Speziell werden hier die aktuellen Erkenntnisse zu *Armut und präkarem Wohnen*, zu *Wohnungslosigkeit* und zur *Rolle der sozialen Wohnraumversorgung* in Deutschland vorgestellt. Schließlich beleuchtet der dritte Abschnitt die *Notwendigkeit für ein Menschenrecht auf Wohnen*. Er zeigt konkrete negative Auswirkungen der aktuellen Lage für Betroffene auf und mündet in konkre-

ten Handlungsempfehlungen, allen voran die *Bestimmung sozialer Kriterien für das Wohnen als Existenzgrundlage* und als Menschenrecht.

5.2 Wohnen als Existenzgrundlage – die rechtliche Ausgangssituation

Das Recht auf Wohnen ist heute eines der grundlegendsten sozialen und wirtschaftlichen Menschenrechte. Internationale Menschenrechtsexpert:innen wie Bogumil Terminski sehen es daher als »die Pflicht jedes Landes, dieses Recht für seine eigenen Bürger umzusetzen, unabhängig von seiner wirtschaftlichen Entwicklung, seiner politischen Lage oder seinen sozialen Bedingungen« (Terminski 2011: 219, Übers. d.A.).

Ein Grundrecht auf Wohnen gibt es in Deutschland nicht. Gesetzlich garantiert wird jedoch ein Unterbringungsanspruch für alle ungewollt wohnungslosen Menschen. Theoretisch dürfte also niemand, auch unabhängig von Sozialleistungsanspruch oder Aufenthaltsstatus, mit dem Anliegen der Wohnungslosigkeit von den Ämtern abgewiesen werden, sondern müsste in irgendeiner Art von Unterkunft untergebracht werden (wie Hotels, Senior:innenheime, im Katastrophenfall Feldbetten in Turnhallen). Auf der anderen Seite darf aber auch niemand in eine Unterbringung gezwungen werden (vgl. Gerull 2014: 7). Diese Verpflichtungen sind in den Polizei- und Ordnungsgesetzen der Länder als Abwehr von Gefahren für die Grundrechte verankert, scheinen allerdings nicht ausreichend zu greifen. Das liegt zum einen am lückenhaften Zugang zum Recht, der nach dem Prinzip *Wo kein Kläger, da kein Richter* funktioniert (vgl. Busch-Geertsema 2018: 7f.), was die Durchsetzung der Rechte für viele erschwert oder verunmöglicht. Zum anderen verstärkt eine rechtliche Unkenntnis aufseiten der Ämter und der Betroffenen häufig diese Problemlage. Auch ist Unterstützung durch Sozialarbeiter:innen und Mediziner:innen, vor allem dann, wenn Menschen nicht mehr in der Lage sind, ihre Probleme selbst zu überwinden, in Deutschland im Sozialgesetzbuch garantiert (vgl. Gerull 2014: 7). In der Europäischen Sozialcharta wird seit der revidierten Fassung 1996 ein Recht auf Wohnen für alle vorgesehen. Deutschland hat diese allerdings bisher nur unterschrieben und nicht ratifiziert (vgl. Gerull 2016: 5).

Auf europäischer Rechtsebene scheint allerdings ebenfalls Handlungsbedarf zu bestehen. Das Europäische Parlament hat zwar eine Entschließung zur Eliminierung von → Obdachlosigkeit und zur Entwicklung einer Europäischen Strategie gegen Wohnungslosigkeit verabschiedet. Doch verweist die EU-Kommission bisher meist vor allem auf das Subsidiaritätsprinzip, da sie keine Gesetzgebungs- oder Weisungskompetenzen innehat. Verschiedene Ausschüsse haben eine Reihe von Resolutionen und Verlautbarungen veröffentlicht, in de-

nen Empfehlungen an die Mitgliedsstaaten ausgesprochen werden: Zur Reduzierung der Straßenobdachlosigkeit, zur Erarbeitung nationaler Strategien, zur Verbesserung der Prävention und zur Erprobung des *Housing-First-Ansatzes* (vgl. Busch-Geertsema 2018: 10). Einklagbare Rechtsgrundlagen für eine dauerhafte Wohnungsversorgung gibt es innerhalb der Europäischen Union (EU) nur in Frankreich und Großbritannien, wobei es hier häufig sowohl zu Einschränkungen als auch zu Umsetzungsproblemen kommt (vgl. ebd.: 7). Einige EU-Mitgliedsstaaten wie Dänemark und Finnland sehen die Reduzierung von Wohnungslosigkeit und die Verbesserung präventiver Maßnahmen als Aufgabe ihrer Regierungen und verabschiedeten in enger Kooperation mit ihren Kommunen in den vergangenen Jahren bereits verschiedene Strategien. Verbreitet dabei ist der *Housing-First-Ansatz*, bei dem die Vermittlung obdachloser Menschen in eigene Wohnräume mit prozesshafter Unterstützungsarbeit im Vordergrund steht (vgl. ebd.: 9). In Deutschland hingegen sind vergleichbare Maßnahmen bisher lediglich an einzelnen Modellprojekten wie den *Housing-First-Versuchen* in Berlin und Nordrhein-Westfalen zu erkennen (vgl. Housing First Berlin 2019: 2ff.; Housing First Fonds n.d.). Insgesamt führt diese unbeständige Rechtslage dazu, dass Deutschlands kommunale Verpflichtungen, alle von Obdachlosigkeit bedrohten Menschen zumindest vorübergehend unterzubringen, im europäischen Vergleich sogar als beispielhaft bezeichnet werden können (vgl. Busch-Geertsema 2018: 7; Gerull 2016: 5).

In der Praxis bleiben die Problemlagen für Betroffene in Deutschland jedoch in zahlreichen Fällen bestehen. Aus diesem Grund haben sich differenzierte Hilfesysteme in einzelnen Gemeinden, aber auch von freien Träger:innen der Wohnungslosenhilfe (wie Diakonie und Caritas) entwickelt (vgl. Busch-Geertsema 2018: 8), die zumindest versuchen, in akuten Notlagen einzugreifen. Hierbei handelt es sich beispielsweise um Notunterkünfte, Beratungsstellen, Streetwork, Bahnhofsdienste, Wohnungslosengaststätten (sogenannte »Wärmestuben«), aber auch um Vermittlungen in mittel- und längerfristige Unterbringungen in freigemeinnützigen oder teilweise gewerblichen Wohnheimen (vgl. Gerull 2014: 7). Neben den minimalen Standards dieser Unterkünfte (vgl. Busch-Geertsema 2018: 8) ist besonders die Diskussion darum, welche Hilfen individuell notwendig und passend sind, schwierig. Kommen mehrere Faktoren zusammen, müssen sich Betroffene häufig entscheiden (bzw. wird in vielen Fällen für sie festgelegt), welches »Problem« vorrangig ist. Ein notwendiger ganzheitlicher, das heißt auch *intersektionaler Blick* (siehe Kapitel 4) ist in den meisten Fällen nicht gegeben (vgl. Gerull 2014: 8).

Um aber langfristig und nachhaltig nicht nur ein Recht auf eine Unterkunft an sich, sondern auch eine gewisse Qualität und Sicherheit für jeden Menschen sicherstellen zu können, müssen weitere, vor allem bindende rechtliche Maßnahmen ergriffen werden. In der Zusammenarbeit von nationalen

Das Wohnen in der Allgemeinen Erklärung der Menschenrechte der UN: Artikel 22 und 25(1)

Artikel 22: »Jeder hat als Mitglied der Gesellschaft das Recht auf soziale Sicherheit und Anspruch darauf, durch innerstaatliche Maßnahmen und internationale Zusammenarbeit sowie unter Berücksichtigung der Organisation und der Mittel jedes Staates in den Genu[ss] der wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Rechte zu gelangen, die für seine Würde und die freie Entwicklung seiner Persönlichkeit unentbehrlich sind.« (Vereinte Nationen 1948: 5)

Artikel 25(1): »Jeder hat das Recht auf einen Lebensstandard, der seine und seiner Familie Gesundheit und Wohl gewährleistet, einschließlich Nahrung, Kleidung, Wohnung, ärztliche Versorgung und notwendige soziale Leistungen, sowie das Recht auf Sicherheit im Falle von Arbeitslosigkeit, Krankheit, Invalidität oder Verwitwung, im Alter sowie bei anderweitigem Verlust seiner Unterhaltsmittel durch unverschuldete Umstände.« (Vereinte Nationen 1948: 5)

Akteur:innen (Nichtregierungsorganisationen unter dem Dach der Eberhard-Schultz-Stiftung für Menschenrechte und Partizipation) und den Vereinten Nationen (UN) soll der Druck auf Wohnungsunternehmensverbände und Politik verstärkt werden, um die Implementierung des Menschenrechts auf Wohnen vorzubereiten (Eberhard-Schultz-Stiftung 2020: 2). Die Forderung wird national als *soziales Menschenrecht auf angemessenes Wohnen* formuliert (ebd.), international als *(Menschen-)Recht auf (adäquates) Wohnen* (vgl. UN Human Right Council 2019: 3). »Menschenrechte sind angeboren, unveräußerlich, universell und unteilbar. Sie sind zu jeder Zeit und für alle Menschen gültig« heißt es in der *Allgemeinen Erklärung der Menschenrechte* (vgl. Amnesty International 2019: 1). Diesen Status soll auch das Wohnen erhalten.

5.3 Aspekte problematischer Wohnraumversorgung

In Deutschland können einige Problemlagen im Hinblick auf die Wohnraumversorgung ausgemacht werden. Im Folgenden werden sie anhand der Aspekte → Armut und → prekäres Wohnen, → Wohnungslosigkeit sowie der (staatlichen) sozialen Wohnraumversorgung näher beleuchtet.

Armut und prekäres Wohnen

Als arm oder armutsgefährdet gelten in Deutschland diejenigen Haushalte, deren Äquivalenzeinkommen unter 60% des Medianeinkommens liegt. Das sind also diejenigen Haushalte, die nur 60% dessen verdienen, was die Hälfte der Gesellschaft mindestens als Einkommen zur Verfügung hat (vgl. Junker 2018: 6). Der Anteil des Einkommens, den Menschen für ihre Miete zahlen müssen, wird hier nicht mit einberechnet. Dabei spielt dieser dadurch eine erhebliche Rolle, dass er vielfach den größten Anteil der Lebenshaltungskosten ausmacht. Gerade Haushalte mit niedrigem Einkommen trifft dies besonders – die Mietbelastungsquote liegt für diese in den Großstädten oft bei knapp 40% (vgl. ebd.: 28). Zur Einordnung: Eurostat (Statistisches Amt der Europäischen Union) definiert die maximale Mietbelastungsquote ebenfalls mit 40%. Von einer Überbelastung der Wohnkosten ist dann die Rede, wenn Haushalte mehr als 40% ihres verfügbaren Einkommens für die Bruttokaltmiete aufwenden müssen (vgl. Zimmermann 2018: 228). Hierbei kann die Mietbelastungsquote als Indikator für *materielle Deprivation* – also die unfreiwillige Unfähigkeit, sich verschiedene Ausgaben leisten zu können, die für eine angemessene Lebensführung notwendig erscheinen (vgl. Eurostat 2020) – dienen (vgl. Spellerberg/Giehl 2019: 148).

Insgesamt gibt die Hälfte aller Miethaushalte in Deutschland mindestens 29% ihres Nettoeinkommens für die Bruttokaltmiete aus (vgl. Junker 2018: 11). Diese hohen Prozentzahlen verdeutlichen, dass viele Menschen dann, auch wenn sie ihrem Einkommen zufolge nicht als arm gelten, nach dem Abzug der Miete doch als arm bezeichnet werden müssten (vgl. ebd.: 7). Diese Feststellung trifft auf über eine Million Haushalte in deutschen Großstädten zu (vgl. ebd.: 28). Je ärmer ein Haushalt ist, desto mehr muss anteilig für die Miete ausgegeben werden (vgl. Praum 2016: 3). Ein überwiegend privatwirtschaftlich organisierter → Wohnungsmarkt (siehe Kapitel 7 in diesem Band) führt zu den gesellschaftlichen Rahmenbedingungen, dass in vielen Städten kaum noch für eine angemessene Wohnraumversorgung gesorgt ist (vgl. Spellerberg/Giehl 2019: 144). Laut einer Recherche der Süddeutschen Zeitung (SZ) sind die Preise von Wohnimmobilien in Deutschland zwischen 2015 und 2019 um 22% gestiegen (vgl. SZ vom 27. Juni 2019, zitiert nach Spellerberg/Giehl 2019: 143). Der steigende Druck auf dem Wohnungsmarkt führt neben weiteren Faktoren zu einem insgesamt steigenden Mietniveau bei gleichzeitig stagnierendem Einkommen. Darunter leiden wiederum besonders einkommensschwache Haushalte. Die Folge ist eine voranschreitende Segmentierung des Wohnungsmarkts in Luxuswohnen und Eigentum einerseits sowie in Mietwohnen und Wohnungsnot andererseits. Das spitzt die soziale Ungleichheit in Deutschland weiter zu, was sich zusätzlich auch räumlich niederschlägt (vgl. ebd.: 143; siehe auch Kapitel 6).

Das Einkommen, vor allem das prekäre Einkommen, spielt in der Wohnungsfrage also eine bedeutende Rolle. Sebastian Müller weist darauf hin, dass sich der soziale Ort von Prekarisierungsprozessen aus der Arbeits- und Beschäftigten-Sphäre heraus in die Sphäre des Alltags und des Wohnens verschoben hat (vgl. Müller 2012: 7). Für schätzungsweise sieben bis acht Millionen Hartz-IV-Haushalte in Deutschland bedeuten die Hartz-IV-Reformen und zusätzlich finanzschwache Kommunen (die zugleich einen großen Teil der Kosten der Unterkunft und Heizung übernehmen müssen) ein sehr niedriges Wohnniveau. Das äußert sich zum einen in der Qualität des Wohnens (zu kleiner Wohnraum, Feuchtigkeit in der Wohnung, Lärmbelästigung, höhere Umweltbelastungen etc.), zum anderen in einer konstanten Angst, den Wohnraum zu verlieren (vgl. ebd.: 7f.). Die »Angemessenheit« des Wohnraums für Sozialhilfeempfänger:innen bestimmt der Staat, der Umzüge in günstigere Wohnungen erzwingen und in größeren Wohnraum verhindern kann. Wird sich dem Zwang widersetzt oder gegen weitere Regelungen verstoßen, drohen Teil- (d.h. Regelsatzstreichung) und Totalkürzungen (zusätzliche Aussetzung der Unterkunftskosten), wodurch ein hohes Risiko der Wohnungslosigkeit als unmittelbare Folge entsteht. Ein in Müllers Studie angeführtes Beispiel zeigt, dass 2008 97.000-mal eine solche Totalkürzung bei unter 25-Jährigen in Deutschland durchgeführt wurde (vgl. taz 2009, zitiert nach Müller 2012: 8).

Die Regelungen treffen diese Gruppe besonders hart, da sie Teilkürzungen nach der ersten Regelverletzung und Totalkürzungen schon nach der zweiten Mahnung zu erwarten haben (vgl. ebd.). Trotz des mietrechtlichen Kündigungsschutzes können auf Mietrückstände und Kündigungsverfahren Zwangsräumungen folgen. 2018 wurden über 8.000 Räumungstermine festgelegt, das entspricht fast drei Prozent aller Umzüge, beinahe jeder 30. Umzug in den fünf größten Städten Deutschlands (Berlin, Hamburg, München, Frankfurt, Düsseldorf) ist eine Zwangsräumung. Diese können ebenfalls direkt zu Wohnungslosigkeit, unter Umständen sogar zu Obdachlosigkeit führen (vgl. Eberhard-Schultz-Stiftung 2020: 16).

Als Mechanismen der Prekarisierung beschreibt Müller ebenfalls Bewirtschaftungspraktiken der Finanzindustrie, insbesondere im → Private-Equity-Bereich (siehe auch Kapitel 6 und 7 in diesem Band). Negative Folgen für Mieter:innen entstanden daraus besonders durch → Privatisierungswellen (vgl. Müller 2012: 29). Der deutsche Mietrechtsgrundsatz, dass Kauf nicht Miete breche, löste zwar zunächst eine Bremswirkung in Bezug auf flächendeckende Mieterhöhungen unmittelbar nach dem Ankauf aus, da bestehende Mietvereinbarungen nicht einfach aufgehoben werden konnten (vgl. ebd.: 35). Allerdings ließen sich durch das Eintreiben von Mietschulden und eine Erhöhung bei Neuvermietungen in großem Maße die Mieteinnahmen steigern. Das viel größere Problem für die Mieter:innen in Private-Equity-Beständen ist aber

häufig nicht die Mieterhöhung, sondern die unterlassene Mietminderung im Zusammenhang mit ungerechtfertigten Nebenkostenabrechnungen, das Herabwirtschaften und die unterlassene Instandsetzung sowie ausbleibende notwendige Modernisierungsarbeiten am und im Gebäude. Zahlreiche Beschwerden über unbewohnbaren Wohnraum (wie feuchte Wände, Schimmel, kaputte Aufzüge etc.), die zumindest eine Mietminderung rechtfertigen würden, finden keine Ansprechpartner:innen. Eigentümer:innen bleiben mitunter gezielt unsichtbar und geben keine deutsche Adresse an, an die Aufforderungen zur Beseitigung der Mängel, Fristsetzungen und die Ankündigung von Mietminderungen geschickt werden könnten (vgl. ebd.: 36). Diese taktischen Vernachlässigungen der Investitionsobjekte gehen einher mit Maßnahmen zur höheren Wertschöpfung im Bestand und zur Effizienzsteigerung der Bewirtschaftung und Personalanpassung, d.h. zu Rationalisierungsprozessen der Wohnungsbewirtschaftung. Das drückt sich in bisher unbekanntem Maße in einem erheblichen Personalabbau aus, was insbesondere die direkte Kommunikation und Betreuung der Mieter:innen negativ beeinflusst (vgl. ebd.). Diesen Zuständen des prekären Wohnens könnte mit der Etablierung eines bindenden Menschenrechts entgegengewirkt werden, indem beispielsweise die *Maßnahmen gegen die Auswirkungen der Spekulation* gesetzlich verankert werden (beispielsweise mit den *Maßnahmen gegen die Auswirkungen der Spekulation*, vgl. Eberhard-Schultz-Stiftung 2020: 30f.).

Wohnungslosigkeit

Vom prekären Wohnen zur Wohnungslosigkeit ist es oft nicht allzu weit. Eine allgemein gültige, das heißt offizielle und gesetzlich festgeschriebene Definition von Wohnungslosigkeit gibt es in Deutschland nicht (vgl. Gerull 2014: 4). Weitverbreitet ist die Begriffsbestimmung von *Wohnungsnotfällen*, das heißt Haushalte, die auf institutionelle Hilfe bei der Wohnraumbeschaffung und -erhaltung angewiesen sind (vgl. Busch-Geertsema 2018: 3). Dabei werden drei Teilgruppen unterschieden: »Akut von Wohnungslosigkeit betroffene Menschen ohne eigene mietvertraglich abgesicherte Wohnung (oder Wohneigentum), unmittelbar von Wohnungslosigkeit bedrohte Menschen, denen der Verlust ihrer Wohnung unmittelbar bevorsteht, sowie in unzumutbaren Wohnverhältnissen lebende Menschen« (BAG Wohnungslosenhilfe 2010). Insbesondere wird Wohnungslosigkeit häufig auch in Bezug auf die Formen der Versorgung mit einer vorübergehenden Unterkunft differenziert. Das betrifft institutionell untergebrachte Menschen (im Rahmen des Ordnungsrechts, Kostenübernahme durch Mindestsicherungssysteme) sowie Menschen, die vorübergehend bei Verwandten oder Bekannten und in Behelfsunterkünften leben oder straßenobdachlos sind (vgl. Busch-Geertsema 2018: 3; Gerull 2014: 4).

Auf europäischer Ebene entwickelten die Dachorganisation nationaler Nicht-regierungsorganisationen *FEANTSA* und der *European Observatory on Homelessness* 2005 die *European Typology on Homelessness and Housing Exclusion (ETHOS)*, die weltweit anerkannt und berücksichtigt wird. Wohnungslos sind demnach Menschen, die Ausgrenzung aus mindestens zwei von drei grundlegenden Bereichen eines »normalen Zuhauses« erfahren. Das sind erstens der physische Bereich, das heißt eine angemessene, abgeschlossene Wohneinheit mit exklusiver Verfügung, zweitens der soziale Bereich, das heißt Privatsphäre und die Möglichkeit der Pflege sozialer Beziehungen, und drittens der rechtliche Bereich, das heißt der legale Rechtstitel (vgl. Busch-Geertsema 2018: 4). Von ursprünglich 13 gibt es aktuell sechs Kategorien für von Wohnungslosigkeit betroffene Personen (*ETHOS Light*): Personen, die an öffentlich zugänglichen Orten übernachten, die in Notunterkünften schlafen, die in Einrichtungen für Wohnungslose leben, die länger in Einrichtungen des Gesundheits- und Justizsystems verbleiben, da sie sonst kein Obdach haben, und diejenigen, die bei Familie oder Bekannten unterkommen, da sie über keinen eigenen Wohnraum verfügen. Trotz weitverbreiteter Anerkennung dieser Kriterien beschränken sich offizielle Definitionen einiger europäischer Länder noch immer vor allem auf Menschen, die straßenobdachlos sind oder in Notunterkünften vorübergehend unterkommen können (vgl. ebd.: 4f.).

Einige zivilgesellschaftliche Akteur:innen (wie beispielsweise Einrichtungen speziell für Frauen) lehnen den Begriff der Wohnungslosigkeit für ihre Klientel ab, da dieser ein gesellschaftliches Stigma enthält und betroffenen Frauen, die beispielsweise vor drohender Gewalt in die Einrichtungen fliehen, eigentlich ein Wohnraum zur Verfügung steht (vgl. Busch-Geertsema 2018: 4). Die spezielle Situation wohnungsloser Frauen wird laut Susanne Gerull generell noch nicht hinreichend thematisiert. Sie stehe erst am Anfang, um als eigenständige Problemlage anerkannt und behandelt zu werden. Aber auch allgemein kann die Erfassung von Wohnungslosigkeit in Deutschland als unzureichend beschrieben werden. So gibt es bislang noch keine bundeseinheitliche Wohnungslosenstatistik (vgl. Gerull 2014: 5f.). Dies ist deshalb noch erstaunlicher, da Ursachen, Folgen und Rahmenbedingungen relativ gut erforscht sind (vgl. ebd.: 3).

Erklärungsansätze für Wohnungslosigkeit, die sich in erster Linie auf individuelle Ursachen wie Suchtmittelerkrankungen und psychische Erkrankungen fokussieren, können allerdings nicht bestätigt werden (vgl. Busch-Geertsema 2018: 7). Zwar kann das Risiko von Ausgrenzung auf dem Wohnungsmarkt und als Folge dessen in Wohnungslosigkeit zu geraten bei diesen Gruppen als erhöht angenommen werden. Und auch strukturelle Ausgrenzungsmechanismen können individuelle Problemlagen verschlimmern und Wohnungslosigkeit begünstigen. Die meisten Menschen mit Sucht- oder anderen psychischen

Erkrankungen in Deutschland und anderen EU-Ländern leben jedoch in regulären Wohnverhältnissen (vgl. ebd.). Des Weiteren sprechen historische Entwicklungen, zum Beispiel der massive Rückgang von Wohnungslosigkeit im Zeitraum der 1990er Jahre bis 2009 und dem erneut deutlichen Anstieg von Wohnungslosigkeit in den Jahren danach, gegen solche individuellen Erklärungsansätze (vgl. ebd.: 6f.).

Zu beachten ist auch eine Unterscheidung zwischen Ursachen und Auslösern. Häufig sind bereits vor der Wohnungslosigkeit massive Probleme vorhanden, die durch ein oder mehrere negative Ereignisse im Leben am Ende eines langen Weges zum Wohnungsverlust führen (vgl. Gerull 2014: 5). Als Ursachen sowie Auslöser der aktuell steigenden Wohnungslosigkeit in Deutschland können verschiedene Prozesse auf dem Wohnungsmarkt festgehalten werden. Dazu zählt neben den angesprochenen Privatisierungsprozessen (zum Teil auch zur Sanierung kommunaler Finanzhaushalte) beispielsweise die Situation rund um die soziale Wohnversorgung. Mietschulden, Mangel an günstigem Wohnraum, Zwangsräumungen, demografische Entwicklungen (wie Wohnungsknappheit, verstärkt durch Zuwanderung oder den Trend zur Verringerung der Haushaltsgröße) etc. sind Indikatoren, die Wohnungslosigkeit begünstigen können (vgl. Busch-Geertsema 2018: 6).

Für das Jahr 2019 berichtet Die Zeit über einen rasanten Anstieg der Wohnungslosenzahlen von 227.000 (2007) zu 860.000 (2016) (vgl. Reuter 2019). Hierbei ist zu beachten, dass seit 2016 ebenso geflüchtete Menschen mitgezählt werden. Dieser Umstand erklärt den rasanten Anstieg der Zahlen aber nur begrenzt. Auch ohne den Einbezug Geflüchteter (die ebenfalls von der Situation betroffen sind und in adäquaten Wohnverhältnissen untergebracht werden müssen) steigen die Wohnungslosenzahlen um ca. 25% (vgl. Koschnitzke 2017). Wohnungslose stellen also keine homogene Gruppe. So vielfältig wie die Ursachen sind auch die Betroffenen. Neben Geflüchteten sind Menschen betroffen, deren Familien seit Generationen mit Benachteiligung und Marginalisierung zu kämpfen haben, aber auch ehemalige Professor:innen, Ärzt:innen und Facharbeiter:innen (vgl. Gerull 2014: 5). In Bezug auf wohnungslose Frauen ist die wesentlichste Erkenntnis, dass sie meistens verdeckt wohnungslos leben. Häufige Gewalterfahrungen, die zur Wohnungslosigkeit führen, setzen sich dann oft in sogenannten Zwangspartnerschaften fort, in denen sie weiter ausgebeutet werden. Erklärungsansätze für den geringen Schätz-Anteil von weiblichen Wohnungslosen können bisher nur Vermutungen über einerseits besonders ausgeprägte Schamgefühle und andererseits fehlende Hilfsangebote liefern (vgl. ebd.).

Ausgrenzungsmechanismen Wohnungsloser bestehen sowohl auf gesellschaftlicher als auch auf institutioneller Ebene und haben in Deutschland Tradition. Auf dem Wohnungsmarkt konkurrieren Menschen mit wenig Geld,

Wohnungslose, ALG-II-Bezieher:innen und Menschen mit (zugeschriebenen) Migrationserfahrungen um günstigen Wohnraum (vgl. Gerull 2014: 6; siehe Kapitel 4). Dieser schwindet jedoch immer weiter, wodurch sich die Situation bereits marginalisierter Gruppen weiter verschärft. Die Privatisierungsprozesse benachteiligen Mieter:innen mit geringem Einkommen in der Wohnungssuche nicht nur. Sie führen unter Umständen auch dazu, dass diese ihren eigentlich günstigen Wohnraum verlieren (vgl. Müller 2012: 28).

»Heutzutage darf niemand mehr aufgrund von Wohnungslosigkeit kriminalisiert werden. Die Mechanismen von Ausgrenzung und Diskriminierung wirken jedoch weiterhin, nur subtiler, fort. In der Langzeitstudie ›Deutsche Zustände‹ wurden ›Obdachlose‹ als eine von insgesamt elf Gruppen identifiziert, die ›aufgrund gewählter oder zugewiesener Gruppenzugehörigkeit als ungleichwertig markiert und feindseligen Mentalitäten ausgesetzt‹ sind. Sie sind damit Teil eines Syndroms ›Gruppenbezogener Menschenfeindlichkeit.« (Gerull 2014: 6)

Neben der gesellschaftlichen Stigmatisierung erleben Betroffene besonders die institutionelle Ausgrenzung auf dem Wohnungsmarkt. Sowohl häufige Vorbehalte von Vermieter:innen gegenüber wohnungslosen Menschen als auch negative Schufa-Einträge und geforderte Mietschuldenfreiheitsbescheinigungen stellen besondere Hürden dar, aufgrund derer die meisten Wohnungsunternehmen Ablehnungen verteilen (vgl. Gerull 2014: 6; Busch-Geertsema 2018: 8f.). Aber auch untereinander grenzen sich Wohnungslose aus. Diese Ausgrenzung betrifft besonders Zugehörige marginalisierter Gruppen. Die eigene Abwertung und Ungleichheitserfahrung wird beispielsweise an eingewanderte Personen weitergegeben, die ebenfalls auf Hilfsunterkünften oder Ähnliches angewiesen sind. Hinzu kommen laut einer bei Gerull zitierten Studie durch professionelle Helfer:innen hervorgerufene Rassismus- und → Diskriminierungserfahrungen innerhalb solcher Hilfseinrichtungen (vgl. Gerull 2014: 7).

Um Wohnungslosigkeit überwinden zu können, seien bundesweite Wohnungsnotfall-Rahmenpläne unbedingt notwendig. Das betont beispielsweise die Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungslosenhilfe (BAG W) in ihrem *Aufruf zu einer Nationalen Strategie zur Überwindung von Wohnungsnot und Armut in Deutschland* (vgl. Gerull 2014: 9). Auch ein Menschenrecht auf Wohnen würde die Überwindung dieser Problemlage forcieren, beispielsweise durch Maßnahmen zum *Schutz vor Zwangsräumungen* und *Ausbau der Unterbringungsplätze* und *Wohnbedarfsberichte und Wohnungslosenstatistiken* (vgl. Eberhard-Schultz-Stiftung 2020: 27f.).

Die Rolle Sozialer Wohnraumversorgung

Mit sozialem Wohnungsbau wird in Deutschland klassischerweise der staatlich geförderte Bau von Wohnraum bezeichnet, der günstig an Menschen vermietet werden sollte, »(...) die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können und auf Unterstützung angewiesen sind« (§1 Satz 2 Gesetz zur Reform des Wohnungsbaurechts 2001: 2377; siehe Kapitel 10). Der Bedarf an solchen Wohnungen in Deutschland ist hoch.

In Bezug auf aktuelle sozialstaatliche Strategien (siehe Kapitel 9 und 10) im Hinblick auf unzureichende Wohnverhältnisse und Wohnungsnot ist zu betonen, dass die *Objektförderung* (Bau preisgünstiger Wohnungen und Modernisierungszulagen) zugunsten der *Subjektförderung* (Wohngeld und Zuschüsse) abgebaut wurde, sodass die Anzahl an Sozialwohnungen seit den 1960er Jahren beständig gesunken, der Bedarf gleichzeitig aber gestiegen ist. So treten bedürftige Gruppen trotz → Wohnberechtigungsschein mittlerweile in Konkurrenz um den geförderten Wohnraum (vgl. Spellerberg/Giehl 2019: 145). Allein in Berlin gibt es eine Versorgungslücke von über 369.000 bezahlbaren Wohnungen. Bundesweit fehlt es an fast zwei Millionen bezahlbaren Wohnungen (vgl. Holm et al. 2018: 84). Neben der Privatisierung stellen auch die schlechten steuerlichen Begünstigungen für gemeinnützige Unternehmen einen Grund für den Abbau dar. Seit 1989 gibt es keine steuerlichen Begünstigungen für gemeinnützige Unternehmen mehr, woraufhin diese sich zum Ziel gesetzt haben, mit Sozialwohnungen Gewinne zu machen (vgl. Holm 2019b).

»Dass mit dem sozialen Wohnungsbau Gewinne gemacht werden können, ist merkwürdig genug, doch die Förderlogik hält noch eine Steigerung der Absurdität bereit: Nach Ablauf der festgelegten Förderzeiträume – wenn alle Darlehen zur Finanzierung der Immobilie mithilfe des Staates zurückgezahlt sind – werden die Mietpreis- und Belegungsbindungen aufgehoben.« (Holm 2019b)

Gewinne können zum Beispiel dadurch erreicht werden, dass die Mietpreis- und Belegungsbindungen der Sozialwohnungen auf 20-30 Jahre begrenzt werden und die Unternehmen diese nach Ablauf der Zeit sofort umfunktionieren dürfen. Sie können diese dann für ihre eigenen Gewinne nutzen, indem die Mieten beliebig gesteigert, Luxusmodernisierungen durchgeführt und die ehemaligen Sozialwohnungen in Eigentumswohnungen umgewandelt werden (vgl. Holm 2019b). Andrej Holm spricht daher bei sozialem Wohnungsbau schon von einer »Wirtschaftsförderung für private Investoren mit sozialer Zwischennutzung« (vgl. Holm 2019a). Durch diese Handhabung fließe das vom Staat ausbezahlte Wohngeld der Menschen indirekt stetig in die Wohnungswirtschaft, sodass die Wohnungswirtschaft als eine der am stärksten subventionierten Branchen in Deutschland erscheint (vgl. ebd.).

In Deutschland gebaute Sozialwohnungen entstehen häufig in ohnehin sozial benachteiligten Gebieten. Ebenso führt der segmentierte Wohnungsmarkt

Soziales Wohnen, Bedarf an Wohnraum & bezahlbares Wohnen

»*Soziales Wohnen* bedeutet mietgünstiges Wohnen mit einer sicheren Basis für Menschen, die einen Bedarf an Wohnraum haben (bzw. in dieser Hinsicht bedürftig sind).« (Reeves 2014: 2; Übers. d.A.)

»*Bedarf an Wohnraum* entsteht, wenn der Bedarf an eigenem Wohnraum nicht durch den Wohnungsmarkt gedeckt werden kann.« (Ebd.: 3; Übers. d.A.)

»*Bezahlbarer Wohnraum* bezeichnet Wohnraum, welcher durch staatliche Zuschüsse unterstützt wird, wonach dieser für die Gesellschaft als leistbar empfunden wird. Als für die Gesellschaft leistbar werden Mieten bis zu 80% des Marktwertes verstanden.« (Ebd.: 8; Übers. d.A.)

(siehe Kapitel 6) zu räumlicher → Segregation, die sich durch → Angebot und Nachfrage von Wohnraum sowie durch Ressourcen und Präferenzen der Individuen als räumliche Ballung erkennen lässt. Dies wird in den ostdeutschen Bundesländern besonders deutlich. Dort gibt es in 36 Städten Quartiere, in denen mehr als die Hälfte aller Kinder aus Familien kommen, die von Arbeitslosengeld II leben (vgl. Jähnen/Helbig 2018: 58). Durch unterschiedliche Bauweisen, Grundstückpreise, Milieus und Anderes kommt es in den verschiedenen Stadtgebieten zu einer starken Konzentration sehr unterschiedlicher Mietniveaus.

Die bereits ausgeführten alternativen und niedrigschwelligen Hilfesysteme sind neben der rechtlichen Situation und einer fehlenden nationalen Strategie zur Überwindung von Wohnungslosigkeit vor allem auch deswegen nötig, weil der soziale (staatliche) Wohnungsbau in seiner aktuellen Verfassung versagt (vgl. Gerull 2014: 7).

5.4 Die Notwendigkeit für ein Menschenrecht auf Wohnen

»Das Recht auf Wohnen ist eines der grundlegendsten Rechte für die Entwicklung jedes Menschen. Für jede Person auf dem Planeten ist das Zuhause ein wesentlicher Raum für die Realisierung sozialer Bindungen.« (Terminski 2011: 221; Übers. d.A.)

Der Zugang zu Wohnraum ist nicht nur eine Lebensnotwendigkeit. Er entscheidet auch über die Stellung eines Menschen in der Gesellschaft und in lokalen Gemeinschaften und über die Aufstiegschancen. Darüber hinaus besteht ein Zusammenhang zwischen der Wohnsituation und Sicherheit einerseits (mangelhafte Wohnverhältnisse können etwa Gefahren wie Brände erhöhen) und körperlicher Gesundheit andererseits (wie zum Beispiel Schimmelbefall).

Aus emotionaler Sicht beeinflussen die Wohnverhältnisse die Selbstwahrnehmung und die mentale Gesundheit eines Individuums (vgl. Bratt et al. 2006: 2ff.). Menschen in prekären Wohnsituationen können, ausgelöst durch Zahlungsrückstände bei Miete oder bei Versorgungsbetrieben sowie durch nicht zu bezahlende Strom- und Heizkosten, unter Existenzängsten leiden (vgl. Kott 2018: 236). Inadäquater Wohnraum oder Wohnungslosigkeit können die mentale Gesundheit stark beeinträchtigen, da Funktionen des Wohnens wie Ordnung, Kontinuität, Geborgenheit und Sicherheit nicht mehr gegeben sind (vgl. Bratt et al. 2006, 2ff.). In der psychologischen Forschung hat sich herausgestellt, dass adäquates Wohnen innerhalb einzelner Familien die Grundlage für ein gutes gemeinschaftliches Funktionieren bildet (vgl. Terminski 2011: 221). Ist die familiäre Wohnung überbelegt, verschlechtern sich nicht nur die Bedingungen der Erholung, Privatheit und Persönlichkeitsentfaltung im Allgemeinen, sondern auch andere Bedingungen, beispielsweise die kindliche Persönlichkeitsentwicklung (vgl. Heyn et al. 2013, zitiert nach Spellerberg/Giehl 2019: 144). Wohngröße und -qualität sind also für die Zufriedenheit und Lebensqualität durchaus entscheidend (vgl. Schneider/Spellerberg 1999, zitiert nach Spellerberg/Giehl 2019: 144). Eine schlechte Ausstattung kann im Alter beispielsweise ein selbständiges Leben erschweren. Qualitätsmängel haben neben den gesundheitlichen Folgen auch den Effekt, dass im eigenen Wohnraum nur ungern Gäste empfangen werden (vgl. ebd.: 144). Außerdem hat der Wohnraum im Nachbarschaftskontext eine zentrale Bedeutung. Denn die Wohnqualität ist eines der sichtbarsten und konkretesten Anzeichen für das Wohlbefinden einer Nachbarschaft (vgl. Bratt et al. 2006: 5). Unzureichendes Wohnen und Wohnungslosigkeit können als erschwerende Faktoren für eine gelungene Integration von Individuen in ihr soziales Umfeld festgemacht werden (vgl. Terminski 2011: 221).

»Eine langfristige Zeitperspektive und ein Zusammenwirken unterschiedlicher Strategien bleiben unerlässlich, um soziale, kulturelle sowie materielle Deprivation und psychischen Stress bei den armutsgefährdeten Personen zu verhindern. Wohnen beschränkt sich dabei nicht auf Leistbarkeit, sondern stellt den Lebensmittelpunkt für die Menschen dar, der das Wohlbefinden, die Teilhabe an anderen Lebensbereichen und auch die politische Einflussnahme ganz entscheidend mitbestimmt.« (Spellerberg/Giehl 2019: 148)

Die Situation um Wohnungsknappheit und Mietpreissteigerungen als soziales Problem ist eindeutig. Ängste vor Verlust der eigenen Wohnung, von sozialen Beziehungen, der gewohnten Lebenswelt und der Nachbarschaft ziehen sich durch große Teile der Bevölkerung. Das verletzte Gerechtigkeitsgefühl im Hinblick auf Luxusmodernisierungen auf dem Wohnungsmarkt einerseits sowie gleichzeitiger untragbarer Kostensteigerungen und der damit einhergehenden Verdrängungen andererseits, führen zu einer Verschärfung der wohnungspo-

Statement der Eberhard-Schultz-Stiftung zum Recht auf Wohnen – für einen Paradigmenwechsel!

»Der Zugang zu angemessenem und bezahlbarem Wohnraum ist das dringlichste Thema in vielen Städten weltweit. (...) Wenn wir die Kommerzialisierung angehen wollen, brauchen wir einen fundamentalen Paradigmenwechsel; wir müssen das Recht auf Wohnen als Menschenrecht implementieren und die Regierung zur Verantwortung ziehen, sodass ein sicherer und würdevoller Zugang zu Wohnraum gewährleistet wird. (...)« UN-Sonderberichterstatterin Leilani Farha (Eberhard-Schultz-Stiftung 2019)

litischen Debatte (vgl. Spellerberg/Giehl 2019: 148). Die Forderungen nach einem Menschenrecht auf Wohnen werden nicht nur lauter, sondern nehmen in Form konkreter Kriterien auch Gestalt an.

Die Sonderberichterstatterin Leilani Farha des *United Nation Human Right Councils* präsentierte 2019 nach ihrer Auseinandersetzung mit dem *Recht auf adäquates Wohnen* als Komponente des *Rechts auf adäquates Leben* einen finalen Bericht und schlägt 16 *Richtlinien für die Umsetzung des Rechts auf adäquates Wohnen (Guidelines for the Implementation of the Right to Adequate Housing)* vor. Sie spricht von einer globalen Wohnkrise, die unter anderem daran abgelesen werden könne, dass über 1,8 Milliarden Menschen weltweit in nicht adäquaten Wohnverhältnissen leben und der Zugang zu Wohnraum immer weiter erschwert werde. Diese Wohnkrise sei, anders als andere Krisen, nicht auf Ressourcenabnahme und ökonomischen Abschwung, sondern im Gegenteil auf ökonomisches Wachstum und Expansion zurückzuführen. Dadurch stelle das Wohnen mittlerweile einen entscheidenden Faktor der sozialen und sozioökonomischen Ungleichheit dar. Die entworfenen Richtlinien zur Umsetzung eines solchen Menschenrechts müssen daher den Anspruch erfüllen, dass Wohnen neu erdacht, gewürdigt, produziert und reguliert wird, um die Umsetzung des Rechts effizient zu ermöglichen (vgl. UN Human Right Council 2019: 3). Auch auf nationaler Ebene formulieren eine Reihe von kooperierenden Nichtregierungsorganisationen (unter anderem *Das Armutsnetzwerk, Gesellschaft zum Schutz von Bürgerrecht und Menschenwürde e.V., Haus der Demokratie und Menschenrechte* und viele mehr) unter dem Dach der gemeinnützigen *Eberhard-Schultz-Stiftung für Soziale Menschenrechte und Partizipation 2020* einen Parallelbericht zum vom *UN-→ WSK Ausschuss* (Ausschuss der UN für wirtschaftliche, soziale und kulturelle Rechte) dringend geforderten Staatenbericht (Zwischenbericht) der Bundesregierung. Dieser Parallelbericht entwickelt unter anderem Standards aus Empfehlungen des UN-WSK Ausschusses, Forde-

rungen der verschiedenen Nichtregierungsorganisationen, Parteien und verschiedener Mieter:inneninitiativen (vgl. Eberhard-Schultz-Stiftung 2020: 2ff.). Die Eberhard-Schultz-Stiftung hat sich allgemein zum Ziel gesetzt, die Umsetzung sozialer Menschenrechte auf Grundlage des UN-Sozialpakts von 1966 zu unterstützen. In diesem Zuge initiierte die Stiftung 2018/2019 die Kampagne *Aufruf zur Verwirklichung des sozialen Menschenrechts auf Wohnen* (vgl. ebd.: 4). Sie bezieht sich auf die Bestimmung des Artikels 11 UN-Sozialpakt des UN-WSK Ausschusses und Michael Krennerichs Standardwerk *Soziale Menschenrechte: Zwischen Recht und Politik* und betont vor allem die Forderungen nach ausreichender Verfügbarkeit von Wohnraum und Infrastruktur, dem Schutz von Wohnraum, einer angemessenen Wohnqualität und Wohnlage, sowie einer kulturellen Angemessenheit des Wohnens (vgl. ebd.: 8).

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass die deutsche Rechtsprechung bisher lediglich minimale Standards formuliert, die menschenrechtlichen Anforderungen längerfristiger Unterbringung entsprechen. Bisher empfohlene Maßnahmen und aufgestellte Kriterien bleiben von der deutschen Regierung völlig unberücksichtigt. Neben Qualitätsmindeststandards und der von anderen Akteur:innen schon oftmals angesprochenen bundesweiten Strategie zur Wohnungslosigkeitsprävention (vgl. ebd.: 19f.) werden weiterhin folgende Standards gefordert:

- Die vermehrte Bereitstellung leistbarer Wohnungsbestände muss zügig ausgebaut und die dafür notwendigen rechtlichen und politischen Voraussetzungen durch die Bundesregierung geschaffen werden (vgl. ebd.: 23).
- Eine substanzielle, (erhöhte) finanzielle Beteiligung des Bundes, der Länder und der Kommunen am Aufbau eines leistbaren Wohnungsbestandes mit dauerhaften Versorgungsfunktionen muss gewährleistet werden (vgl. ebd.: 24f.).
- Eine grundsätzliche Reform der Regelungen zur Übernahme von Wohnkosten in der sozialen Grundsicherung muss erfolgen. Hierbei steht die Bundesregierung in der Verantwortung, das verfassungsrechtlich garantierte Existenzminimum für alle Haushalte zu ermöglichen und zu sichern (vgl. ebd.: 25f.).
- Der Schutz vor Zwangsräumungen muss sichergestellt werden, da sie eine grobe Verletzung der Menschenrechte darstellen. Sie sollen nur als letzte Möglichkeit nach Untersuchung aller möglichen Alternativen infrage kommen (vgl. ebd.: 27f.).
- Eine regelmäßige und standardisierte Erfassung von Wohnungslosigkeit und Versorgungsbedarfen ist einzuführen, da diese eine wichtige Grundlage für Schritte auf dem Weg zu einer Implementierung eines Rechts auf Wohnen in Deutschland darstellen (vgl. ebd.: 28f.).
- Spekulationen mit Wohnraum müssen eingedämmt und Maßnahmen gegen ihre Auswirkungen zur Rückführung möglichst vieler Bestände in öf-

fentliche Verwaltungen eingeleitet werden, um soziale Wohnversorgung (im Gegensatz zu privatwirtschaftlicher Profitmaximierung) gewährleisten zu können (vgl. ebd.: 30f.).

Um eine Umsetzung dieses sozialen Menschenrechts auf Wohnen letztendlich sicherstellen zu können, soll mit folgenden Forderungen auf deren Implementierung hingewirkt werden: Erstens die Forderung der *Ratifizierung des Zusatzprotokolls zum UN-Sozialpakt* beziehungsweise die Verpflichtung Deutschlands zumindest zur Vorlage eines konkreten Zeitplans für die Ratifizierung (vgl. ebd.: 32ff.), zweitens die Aufnahme des sozialen Menschenrechts auf Wohnen als Grundrecht in das Grundgesetz (vgl. ebd.: 34), und drittens die Einführung der Möglichkeit einer Verbandsklage für einen wirksamen Rechtsschutz (vgl. ebd.: 35f.).

5.5 Fazit

Die Dringlichkeit und Relevanz eines Menschenrechts auf angemessenes Wohnen wird durch die vielfältigen Problemlagen sowohl in Deutschland als auch international deutlich. Diese reichen von prekärem Wohnen über Wohnungslosigkeit zu aktuellen staatlichen Maßnahmen und deren individuelle und gesellschaftliche Folgen. Auch wenn Deutschland hinsichtlich seiner sozialen Verpflichtungen im europäischen Vergleich gut dasteht, zeigen die steigenden Wohnungslosen-Zahlen und der große Bedarf an sozialstaatlichen Hilfsmaßnahmen, dass die bestehenden Maßnahmen nicht zielführend sind. Ein etabliertes Menschenrecht mit Prinzipien der Nachvollziehbarkeit, Transparenz und rechtlicher Kontrolle ist unabdingbar, um diese Umstände zu verändern. Auch nicht-staatliche, nationale sowie internationale Akteur:innen sind an einer solchen Implementierung interessiert. Direkte und begründete Handlungsempfehlungen liegen ebenfalls national als auch international vor. Die vorübergehenden Maßnahmen (wie beispielsweise Schutz vor Zwangsräumungen), die die Bundesregierung und die Landesregierungen aufgrund der Corona-Krise 2020 zusammen getroffen haben, zeigen, dass es durchaus möglich ist, Gesetzesänderungen zugunsten der Mieter:innen (trotz eigentlicher Länderzuständigkeit) durchzusetzen. Ein etabliertes Menschenrecht mit nachvollziehbaren, effizienten und messbaren Standards könnte dabei helfen, Missstände rechtlich anfechtbar zu machen. Das gilt es nun adäquat umzusetzen und so das Leben vieler Menschen unserer Gesellschaft effektiv und nachhaltig zu verbessern.

Literatur

- Amnesty International (2019): Allgemeine Erklärung der Menschenrechte. Berlin.
- BAG Wohnungslosenhilfe e.V. (2010): Wohnungsnotfalldefinition der Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungslosenhilfe e.V.. file:///C:/Users/User/Downloads/POS_10_BAGW_Wohnungsnotfalldefintion.pdf (Zugriff: 28. Juli 2020).
- Bontrup, Heinz (2018): Finanzinvestor mit angeschlossener Immobilienwirtschaft. Gutachterliche Stellungnahme zur Vonovia SE im Auftrag der Bundestagsfraktion DIE LINKE, die Fraktion DIE LINKE im Abgeordnetenhaus von Berlin und DIE LINKE im Hessischen Landtag. Witten.
- Bratt, Rachel/Stone, Michael/Hartman, Chester (2006): Why a Right to Housing is Needed and Makes Sense. In: Bratt/Stone/Hartman (Hrsg.): A Right to Housing: Foundation for a New Social Agenda, S. 1-19. Philadelphia: Temple University Press.
- Busch-Geertsema, Volker (2018): Wohnungslosigkeit in Deutschland aus europäischer Perspektive. In: APuZ – Aus Politik und Zeitgeschichte: Wohnungslosigkeit. Bonn.
- Eberhard-Schultz-Stiftung für soziale Menschenrechte und Partizipation (2019): Vollständiger Text der Videobotschaft von Leilani Farha. Jahresveranstaltung unserer Stiftung. https://sozialemenschenrechtsstiftung.org/images/bersetzung_Videobotschaft_Leilani_Farha.pdf (Zugriff: 28. Juli 2020).
- Eberhard-Schultz-Stiftung für soziale Menschenrechte und Partizipation (2020): Parallelbericht zum Zwischenbericht der Bundesregierung an den UN-Ausschuss für WSK-Rechte zum sozialen Menschenrecht auf Wohnen. Berlin.
- Eurostat (2020): Glossar: Materielle Deprivation. Eurostat Statistics Explained. https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Glossary:Material_deprivation/de#:~:text=Die%20Quote%20der%20materiellen%20Deprivation,oder%20gar%20notwendig%20angesehen%20 (Zugriff: 28. Juli 2020).
- Gerull, Susanne (2014): Wohnungslosigkeit in Deutschland. In: APuZ – Aus Politik und Zeitgeschichte: Wohnen. Bonn. <https://www.bpb.de/apuz/183448/wohnungslosigkeit-in-deutschland> (Zugriff: 28. Juli 2020).
- Gerull, Susanne (2016): Wege aus der Wohnungslosigkeit. Eine qualitative Studie aus Berlin: Alice Salomon Hochschule Berlin.
- Holm, Andrej (2019a): Besser Wohnen, ohne arm zu werden. In: GegenBlende Debattenmagazin des DGB. <https://gegenblende.dgb.de/artikel/++co++b1abc20c-6015-11e9-9249-52540088cada> (Zugriff: 25. Mai 2020).
- Holm, Andrej (2019b): Geschäftsmodell mit beschränkter Wirkung: Warum der soziale Wohnungsbau seinen Namen nicht verdient. In: LuXemburg online. <https://www.zeitschrift-luxemburg.de/geschaeftsmodell-sozialer-wohnungsbau/> (Zugriff: 28. Juli 2020).
- Holm, Andrej/Lebuhn, Henrik/Junker, Stephan/Neitzel, Kevin (2018): Wie viele und welche Wohnungen fehlen in deutschen Großstädten? Die soziale Versorgungslücke nach Einkommen und Wohnungsgröße. In: Hans-Böckler-Stiftung (Hrsg.): Working Paper Forschungsförderung 063.
- Housing First Berlin (2019): Kurzkonzzept. <https://housingfirstberlin.de/wp-content/uploads/2019/12/HFB-Kurzkonzzept.pdf> (Zugriff: 25. Mai 2020).
- Housing First Fonds (n.d.): Was ist der Housing-First-Fonds? https://www.housingfirst-fonds.de/#housing_first_fonds (Zugriff: 25. September 2020).

- Jähnen, Stefanie/Helbig, Marcel (2018): Wie brüchig ist die soziale Architektur unserer Städte – Trends und Analysen der Segregation in 74 deutschen Städten. WZB Berlin.
- Junker, Stefan (2018): Wohnverhältnisse in Deutschland. Mietbelastung, soziale Ungleichheit und Armut. Kurzgutachten im Auftrag des Sozialverband Deutschland e.V. SoVD Sozialverband Deutschland.
- Koschnitzke, Lukas (2017): 860.000 Menschen in Deutschland haben keine Wohnung. In: Zeit Online. <https://www.zeit.de/gesellschaft/zeitgeschehen/2017-11/wohnungslosigkeit-obdachlose-fluechtlinge-armut> (Zugriff: 25. September 2020).
- Kott, Kristina (2018): Armutsgefährdung und materielle Entbehrung. In: Bundeszentrale für politische Bildung, DIW und WZB (Hrsg.): Datenreport 2018. Ein Sozialbericht für die Bundesrepublik Deutschland, S. 231-238. Bonn.
- Müller, Sebastian (2012): Wie Wohnen prekär wird. Finanzinvestoren, Schrottimmobilien und Hartz IV. Sozialforschungsstelle der TU Dortmund.
- Praum, Carsten (2016): Der Mythos der Bezahlbarkeit. Zur wohnungspolitischen Relevanz von Faustregeln. In: *dérive* 65, S. 37-41.
- Ratzka, Melanie (2012): Wohnungslosigkeit. In: Albrecht/Groenemeyer (Hrsg.): Handbuch soziale Probleme, S. 1218-1252. Wiesbaden: Springer VS.
- Reeves, Paul (2014): *Affordable and Social Housing. Policy and Practice*. New York: Routledge.
- Reuter, Timo (2019): Bald könnte es 1,2 Millionen Menschen ohne Wohnung geben. In: Zeit Online. <https://www.zeit.de/wirtschaft/2019-02/obdachlosigkeit-wohnungslose-sozialpolitik-zuwanderung-wohnungsnot-deutschland-faq> (Zugriff: 28. Juli 2020).
- Spellerberg, Annette/Giehl, Christoph (2019): Wohnen in Armut. Landeszentrale für Politische Bildung Baden-Württemberg. In: *Bürger & Staat* 69 (2-3), S. 143-149.
- Terminski, Bogumil (2011): The Right to Adequate Housing in International Human Rights Law: Polish Transformation Experiences. *Revista Latinoamericana de Derechos Humanos* 22 (2), S. 219-241.
- United Nation Human Right Council (2019): Guidelines for the Implementation of the Right to Adequate Housing. A/HRC/43/43.
- Vereinte Nationen (1948): Resolution der Generalversammlung 217 A (III). Allgemeine Erklärung der Menschenrechte. A/RES/217 A (III).
- Zimmermann, Daniel (2018): Wohnen. In: Bundeszentrale für politische Bildung, DIW und WZB (Hrsg.): Datenreport 2018. Ein Sozialbericht für die Bundesrepublik Deutschland, S. 217-230. Bonn.

Kapitel 6

Politische Ökonomie des Wohnens

von Bafta Sarbo und Lukas Wolf

*»Kapitalistische Stadtentwicklung [ist] maßgeblich durch die beiden Faktoren Kapitalakkumulation und Klassenkampf bestimmt«
Wiegand 2014: 32*

6.1 Einleitung

Die Lehre der politischen Ökonomie des Wohnens knüpft die Wohnungsfrage eng an die Entwicklung der kapitalistischen Produktionsweise. Sie steht mit den Erklärungsansätzen der klassischen Ökonomie im Widerspruch. Denn sie zeigt auf, dass Wohnen mehr als eine marktförmige Ware ist. Damit kann der Wohnungsmarkt nicht als Markt im klassischen Sinne gelten.

In diesem Kapitel soll der Ansatz der politischen Ökonomie des Wohnens vorgestellt werden, indem ein Überblick über die Funktionsweise und Ausgestaltung des Wohnens in der kapitalistischen Gesellschaft gegeben wird. Dazu wird zunächst ihr theoretischer Hintergrund dargestellt. Es wird deutlich, dass Wohnimmobilien über den schlichten Gebrauch als Unterkunft hinaus ebenfalls ökonomisch verwertet werden, Einfluss auf die Strukturierung der Gesellschaft haben und ideologische Funktionen in der kapitalistischen Gesellschaft übernehmen. Zur Unterscheidung der einzelnen Dimensionen der politischen Ökonomie des Wohnens greifen wir in den anschließenden drei Abschnitten die Konzeption von Manuel Aalbers und Brett Christophers (2014) auf und untersuchen Wohnen aus der Perspektive der drei Modalitäten des Kapitals: Zirkulation des Kapitals, Kapital als soziales Verhältnis und Ideologie des Kapitals. Diese drei Aspekte werden als Themenschwerpunkte in den Kapiteln 7 (Markt), 8 (Ideologie) und 9 (Soziales Verhältnis) vertieft werden.

6.2 Theoretischer Hintergrund: Politische Ökonomie

Mit der Kritik der politischen Ökonomie haben Karl Marx und Friedrich Engels einen Ansatz formuliert, der sich von der damaligen politischen Ökonomie begrifflich abgrenzt. Dabei hatten sie vor allem die klassische Ökonomie im Blick, die nicht zwischen dem → Gebrauchswert und dem Wert von Waren unterscheidet (siehe Infobox) und dementsprechend auch nicht zwischen der

Wertformanalyse

Waren haben einen Gebrauchswert und einen Tauschwert. Der Gebrauchswert, d.h. die Nützlichkeit der Ware, ist nur qualitativ bestimmt, während der Tauschwert sich an der gesellschaftlich durchschnittlichen Arbeitszeit zur Herstellung dieser Ware bemisst. Die Zweiteilung der Ware basiert laut Marx auf dem doppelten Charakter der Arbeit, die diese Werte produziert: Erstens die *konkrete Arbeit*, die in allen Gesellschaften existiert und die Lebensgrundlage für das menschliche Überleben sichert, und zweitens die *abstrakte Arbeit*, die von konkreten Tätigkeiten abstrahiert und sie vergleichbar macht, indem sie auf gesellschaftlich durchschnittliche Arbeitszeit heruntergebrochen wird. Im Warentausch werden äquivalente Werte gegeneinander getauscht. Die Verallgemeinerung der Warenproduktion bedeutet eine Verteilung der Waren durch den Tausch auf dem Markt. Hierzu wird ein Tauschmittel benötigt, das den Wert aller Waren vergegenständlicht: das Geld.

Produktion von Lebensmitteln im Allgemeinen und der spezifisch kapitalistischen Produktion. Im Gegensatz zu den klassischen Ökonomen Adam Smith und David Ricardo stellen Marx und Engels die kapitalistische Produktionsweise als historisch gewordenes Verhältnis dar, das sich entsprechend der jeweiligen gesellschaftlichen Epoche entwickelt. Erst so werde eine Veränderbarkeit der Wirtschaftsstruktur und damit auch ihre sozialen Ursachen und Folgen vorstellbar. Mit dieser Perspektive argumentieren auch Aalbers und Christophers, dass eine politische Ökonomie des Wohnens notwendig ist, da Wohnen und Wohnbeziehungen heutzutage eine der wichtigsten und sichtbarsten Ausprägungen einer durch Eigentumsverhältnisse strukturierten sozialen Ordnung seien (vgl. Aalbers/Christophers 2014: 1). Heutzutage wird der Begriff der politischen Ökonomie ausschließlich auf die Theorie von Marx und Engels und darauf aufbauende Theorien bezogen. Die ursprüngliche und von Marx und Engels kritisierte politische Ökonomie der klassischen Ökonomie spielt heutzutage begrifflich keine Rolle mehr.

Politische Ökonomie der Wohnungsfrage

Marx und Engels haben die Frage des Wohnens nicht in den Mittelpunkt ihrer Werke gestellt, sie aber doch an einigen Stellen thematisiert. In »Die Lage der arbeitenden Klasse in England« (MEW 2) sowie »Zur Wohnungsfrage« (MEW 18) befasst sich Engels explizit mit der Wohnsituation der Arbeiter:innen als soziale Frage. Im ersten Text analysiert er die Wohnsituation der Arbeiter:innenklasse. Er bezieht sich dabei zum größten Teil auf den sozialen Aspekt des

Wohnens. So zeigt Engels anhand der Stadtkarte von Manchester die räumliche → Segregation der Viertel der Arbeiter:innen von denen der Mittelklasse und der Bourgeoisie (vgl. MEW 2: 276f.). Engels beschreibt, wie teilweise mehrere Generationen in einer Wohnung mit nur einem Zimmer leben, schlafen und arbeiten und manche sogar die Wohnungen an noch Ärmere untervermieten. Er betont den oftmals heruntergekommenen Zustand der baulichen Substanz, den Kot auf den Straßen und die Industrieabwässer in den Flüssen der Arbeiter:innenviertel (vgl. MEW 2: 256-297). Die Arbeiter:innen seien in einem »schädliche[n] und demoralisierende[n] System« untergebracht und gezwungen, »solche verkommenen Cottages zu bewohnen, weil er [der:die Arbeiter:in] keine besseren bezahlen kann (...) oder vielleicht auch gar, weil sie [die Cottages] dem Fabrikanten gehören und dieser ihn nur dann in Arbeit nimmt, wenn er eine solche Wohnung bezieht« (ebd.: 291; Anm. d.A.). Im Aufsatz macht Engels deutlich, dass sich die soziale Stellung der Arbeiter:innenklasse in den Wohnverhältnissen widerspiegelt und die Versorgung der Arbeiter:innen mit Wohnraum aus Sicht des Kapitals vor allem auch die Funktion übernimmt, die Reproduktion der Arbeitskräfte zu einem Mindestmaß zu sichern, sodass diese überleben und weiter arbeiten können.

Im Gegensatz dazu rücken in »Zur Wohnungsfrage« die ökonomischen Aspekte stärker in den Vordergrund. Im Aufsatz antwortet Engels auf die Artikel sogenannter Frühsozialist:innen, die das Verhältnis von Mieter:innen und Eigentümer:innen denen von Arbeiter:innen und Kapitalist:innen gleichsetzen. Dem widerspricht Engels und bezeichnet die Vermietung von Wohnungen stattdessen als einen gewöhnlichen Warenverkauf, der durchaus von »Prelerei« (MEW 18: 214f.) geprägt ist. Im Wesentlichen aber stellt die Miete einen für die Dauer der Überlassung der Wohnung gezahlten Zins auf »bereits vorhandenen, vorher erzeugten Wert[es]« (MEW 18: 216; Herv. i.O.) dar. Konkret beschreibt Engels, dass sich der Mietzins zusammensetzt »1. aus einem Anteil Grundrente; 2. aus einem Anteil Zins auf das Baukapital einschließlich des Profits für den Bauunternehmer; 3. aus einem Anteil für Reparatur- und Assekuranzkosten [Kosten für Versicherungsbeiträge, Anm. d.A.]; 4. aus einem Anteil, der das Baukapital inkl. Profit in jährlichen Ratenzahlungen abträgt (amortisiert), im Verhältnis, wie das Haus allmählich verschleißt« (MEW 18: 230). Mit diesen beiden kurzen Ausführungen legt Engels die Grundlage für eine ökonomische Einordnung des Wohnens aus der Perspektive der politischen Ökonomie. Deutlich werden darin die zahlreichen Besonderheiten, die das Wohnen im Gegensatz zu einer »gewöhnlichen« Ware aufweist. Mit dem gewählten Begriff des Mietzinses wird ebenso deutlich, wie Engels die zu zahlende Miete im Kapitalkreislauf einordnet: Als einen durch die:den Mieter:in gezahlten Zins auf die Menge des durch die:den Eigentümer:in eingesetzten Kapitals. Der andere wesentliche Anteil ist die Grundrente, die Marx

im dritten Band des Kapitals etwas weiter ausführt (vgl. MEW 25: 627ff.). Mit der Grundrente bezeichnet Marx den Ertrag, den die Eigentümer:innen von Grund und Boden nur für die Überlassung auf Zeit erhalten, ohne dass je ein:e Arbeiter:in diesen aufbereitet und damit Wert direkt hinzugefügt hat (Stütze 2018: 305f.; siehe Kapitel 7).

Engels selbst hat die Wohnungsnot in der Schrift »Zur Wohnungsfrage« als eine »der zahllosen *kleineren*, sekundären Übelstände, die aus der heutigen kapitalistischen Produktionsweise hervorgehen« (MEW 18: 214; Herv. i.O.) bezeichnet. Auch, wenn die Relevanz der Wohnungsfrage diese Einschätzung vor dem Hintergrund der aktuellen Situation übersteigt, zeigt sich, dass bereits in den allgemeinen Ausführungen zur politischen Ökonomie von Marx und Engels zahlreiche Verweise für eine spezifische politische Ökonomie des Wohnens liegen.

6.3 Wohnen als Kapital

Die zentrale Kategorie der polit-ökonomischen Analyse des Wohnens ist das → Kapital. Kapital meint hier aber nicht nur – wie etwa im klassisch-ökonomischen Verständnis – Waren, Rohstoffe und Werkzeuge, die zur Produktion von Gütern benötigt werden. Die politische Ökonomie fasst Kapital weiter und nimmt den gesellschaftlichen Kontext, d.h. auch die → Produktionsverhältnisse, mit in den Blick. Dementsprechend bezeichnet Marx Kapital auch als »*ein bürgerliches Produktionsverhältnis*, ein Produktionsverhältnis der bürgerlichen Gesellschaft. Die Lebensmittel, die Arbeitsinstrumente, die Rohstoffe, woraus das Kapital besteht, sind sie nicht unter gegebenen gesellschaftlichen Bedingungen, in bestimmten gesellschaftlichen Verhältnissen hervorgebracht und aufgehäuft worden? Werden sie nicht unter gegebenen gesellschaftlichen Bedingungen, in bestimmten gesellschaftlichen Verhältnissen zu neuer Produktion verwandt? Und macht nicht eben dieser bestimmte gesellschaftliche Charakter die zu neuer Produktion dienenden Produkte zu *Kapital*?« (MEW 6: 408, Herv. i.O.)

Damit umfasst der Begriff Kapital neben Produktionsmitteln (Werkzeuge, Rohstoffe, Geld) auch das gesellschaftliche Verhältnis, in dem das Kapital erst zu Kapital wird, sowie die Ideologie, die die gesellschaftliche Produktion von Kapital ermöglicht und stabilisiert. Auf diesem erweiterten Verständnis von Kapital als Produktionsverhältnis beruhen die von Aalbers und Christophers aufgestellten drei Modalitäten, die die Zirkulation von Kapital, Kapital als soziales Verhältnis sowie als Ideologie umfassen (vgl. Aalbers/Christophers 2014: 2f.).

Der Kreislauf der Kapitalverwertung

Die Zirkulation von Kapital beschreibt Marx in der »Kritik der politischen Ökonomie« als Grundvoraussetzung für die Produktion, den Verkauf und Gebrauch von Waren (vgl. MEW 13: 72ff.). Die Notwendigkeit eines äquivalenten Tauschmittels drückt sich im Vorhandensein von Geld aus (vgl. ebd.: 49). Waren werden durch den Einsatz von Kapital, also die Investition in Produktionsmittel und Rohstoffe, sowie menschliche Arbeitskraft produziert. Zu Beginn des Produktionsprozesses vorhandenes Geld (G) wird in Arbeitsmittel und Rohstoffe sowie in Arbeitskraft (in Form von Lohn oder Gehalt) investiert. Damit wird eine Ware (W) produziert, die mehr wert ist als die Summe des eingesetzten Kapitals. Dieser Mehrwert entsteht, weil Arbeiter:innen mehr Wert produzieren, als sie in Form des Lohns ausbezahlt bekommen. Wenn die mit Mehrwert angereicherte Ware dann auf dem Markt verkauft wird, bekommt der:die Unternehmer:in mehr Geld (G'), als er:sie zu Beginn eingesetzt hat: den Profit. Der Großteil dieses Geldes wird wiederum in die Produktion reinvestiert. Diesen Prozess nennt Marx Zirkulation bzw. Kreislauf des Kapitals (vgl. Belina 2014: 16).

Aus dem Blickwinkel der politischen Ökonomie stellt sich für diesen Beitrag nun die Frage, welche Rolle Wohnen in diesem → Kapitalkreislauf spielt. Im vorigen Abschnitt wurde Engels zitiert, der den Mietpreis aus vier Bestandteilen zusammengesetzt sieht, die sich letztlich auf den Wert des gebauten Hauses auf einem Grundstück beziehen. Er macht bereits deutlich, dass die Verwertung von Immobilien vor allem in Mietwohnungsmärkten weitaus komplizierter ist. Im Gegensatz zur einfachen Warenzirkulation, bei der eine einmal produzierte Ware zu einem vereinbarten Preis verkauft wird und in den Besitz des:der Käufer:in übergeht, ist sie vor allem durch drei Besonderheiten gekennzeichnet:

Erstens findet ihre Zahlung bruchweise statt. Als räumlich gebundenes, → fixes Kapital wird der Wert von Wohnungen in Mietverhältnissen nicht auf einmal und vollständig auf das Produkt übertragen, sondern geht »allmählich« und »bruchweise« auf die vermietete Wohnung über (vgl. MEW 24: 159f.). Da Mietwohnungen nicht verkauft werden, sondern Dritten die Nutzungsrechte gegen Geldzahlungen gewährt werden, wird die Wohnung in der politischen Ökonomie als zinstragendes Kapital beschrieben (vgl. Brede et al. 1976). Wie bei anderen Anlagemodellen erwarten Anlegende eine angemessene Verzinsung ihres Kapitals.

Eine *zweite* Besonderheit der Ware Wohnung ist eng mit der zeitlich gestreckten »bruchweisen« Zahlung verbunden. Im Gegensatz zu anderen Waren ist die Wertbestimmung einer Wohnung nicht mit der Erstellung abgeschlossen, sondern kann sich im Laufe der Nutzung verändern. So verliert die Gebäudesubstanz mit der Zeit durch Abnutzung an Wert, während der Boden auch teurer werden kann. Andererseits kann ein Haus regelmäßig instandge-

setzt und modernisiert werden, sodass sich auch der Warenwert der Wohnung verändern kann.

Drittens sind die Preise volatil und können sich im Laufe der Nutzungsdauer einer Wohnung deutlich verändern. Während beispielsweise in schrumpfenden Städten mit steigendem Leerstand Mietpreise sinken können, steigen sie unter den Bedingungen angespannter Wohnungsmärkte auch unabhängig von der Qualität und Ausstattung der einzelnen Wohnungen.

Es wird deutlich, dass Wohnimmobilien damit im Kapitalkreislauf über den Produktions- und Verkaufsprozess hinaus weitere Positionen besetzen. Sie eignen sich ebenso für Eigentümer:innen als langfristige Kapitalanlage. Der marxistische Geograf David Harvey hebt aus diesen Gründen die Bedeutung der gebauten Umwelt (zu der neben Fabriken auch Wohnimmobilien gehören) als *sekundären* Kapitalkreislauf hervor.

Kapitalist:innen können überschüssiges Kapital in die Produktion von spezifischen Waren des sekundären Kapitalkreislaufes verschieben, wenn sie dort langfristige Rendite erwarten können (Harvey 1978: 111ff.). Heute sind es in großen Teilen institutionelle Anleger:innen, die ihr Geld in der gebauten Umwelt anlegen. Eine Vielzahl an Finanzprodukten ermöglicht es auch Kleinanleger:innen, ihr Geld in Wohnimmobilien zu investieren (siehe Kapitel 7). Dies sei laut Harvey vor allem dann relevant, wenn in einer Überakkumulationskrise die Produktion von Waren des primären Kapitalkreislaufs, deren Wert direkt realisiert werden kann, keine rentable Anlage verspricht (ebd.). Gesamtwirtschaftlich könne dies eine Überakkumulationskrise nicht verhindern, höchstens hinauszögern. Denn der sekundäre Kapitalkreislauf ist vom primären abhängig, da die Werte nur realisiert werden können, wenn die Produktion von gebauter Umwelt auf zahlungskräftige Nachfrage trifft, wenn also an anderer Stelle Mehrwert produziert wird (vgl. ebd.: 9). Harvey schreibt in diesem Zusammenhang von einem → Spatio-Temporal Fix. In diesem würde Geldkapital in großer Masse und für lange Zeit vorgeschossen werden, indem es in gebaute Umwelt investiert werde, die als fixes Kapital in den Verwertungsprozess eingeht und dazu beiträgt, Profit, also Mehrwert, zu generieren (vgl. ebd.: 13). Für eine:n Kapitalist:in kann es in bestimmten krisenhaften Situationen daher kurzfristig vorteilhaft sein, den vorhandenen Profit nicht in die Produktion klassischer Güter zu stecken, sondern beispielsweise in neue Produktionsstätten zu investieren – in der Hoffnung, nach der Krise noch mehr Güter zu produzieren und den Gewinn zu einem späteren Zeitpunkt zu realisieren. Nach diesem Prinzip lohnt es sich in heutigen Krisen ebenfalls, den Profit in den Kauf und Bau von Wohnimmobilien zu investieren; mit der sichtbaren Folge, dass Kauf- und Verkaufspreise weiter steigen und sich eine Vermietung nur bei gestiegenen Mietpreisen rentiert.

Wohnen als soziales Verhältnis

Kapital ist über den Kreislauf hinaus ein zentrales Moment der Strukturierung der Gesellschaft. Eine Minderheit sind Besitzer:innen von Kapital, während die Mehrheit ohne Eigentum an Produktionsmitteln ist und den gesellschaftlichen Reichtum produziert. Das Kapital ist damit nicht nur durch die Produktion von Mehrwert für den Unternehmensprofit bestimmt, sondern durch die konstante Herstellung des sozialen Verhältnisses (siehe Kapitel 9), das für die Produktion notwendig ist: »Der kapitalistische Produktionsprozeß, im Zusammenhang betrachtet oder als Reproduktionsprozeß, produziert also nicht nur Ware, nicht nur Mehrwert, er produziert und reproduziert das Kapitalverhältnis selbst, auf der einen Seite den Kapitalisten, auf der anderen den Lohnarbeiter.« (MEW 25: 604).

Marx beschreibt im Kapital anhand des Begriffs des Warenfetischs, dass die gesellschaftlichen Beziehungen der Menschen durch den Warentausch vermittelt werden und damit als Verhältnis von Sachen erscheinen. Den Waren wird damit ein natürlicher Wert zugeschrieben, anstelle der Erkenntnis, dass Warenproduktion und -tausch Produkte menschlicher Arbeiten sind, die zu-

Doppelte Freiheit der Lohnarbeiter:innen und Klassen

Im Kapitalismus sind Arbeiter:innen im Marx'schen Sinne doppelt frei, das heißt sie verfügen über ihre Arbeitskraft ebenso wie über eine Ware. Sie sind ungebunden und damit in der Lage, sich frei zu verkaufen. Sie sind aber auch frei von Produktionsmitteln und damit gezwungen, ihre Arbeit zu verkaufen. Die Arbeiter:innen produzieren während des Arbeitsprozesses zum einen den Wert, den sie für ihr Leben und ihren Alltag brauchen. In einer arbeitsteiligen Gesellschaft produzieren sie aber nicht die Lebensmittel selbst, sondern einen äquivalenten Wert (vgl. MEW 23: 230). Darüber hinaus wird in der restlichen Arbeitszeit Wert produziert, der den Arbeiter:innen nicht in Form des Lohns ausbezahlt wird, sondern der sich von Kapitalist:innen als Mehrwert angeeignet wird (vgl. ebd.: 245). Die Festsetzung eines durchschnittlichen Ausbeutungsniveaus ist dabei historisch immer das Ergebnis von Klassenkämpfen gewesen. Der Mehrwert fließt den Unternehmen als Profit zu, der anschließend wieder in Lohnkosten investiert wird. So ergibt sich die gesellschaftliche Bewegung des Kapitals, an dessen Anfang eine Geldsumme steht, die in die Arbeitskraft sowie Produktionsmittel investiert wird und am Ende einen Mehrwert produziert (G-W-G'). Das Kapital ist dabei keine Anhäufung von Waren oder Geld, sondern ein gesellschaftliches Verhältnis, das durch Ausbeutung bestimmt ist.

einander ins Verhältnis gesetzt werden (vgl. MEW 24: 185f.). Angeschlossen daran will die Betrachtung vom Wohnen als soziales Verhältnis weg von einer Reduktion des Wohnens auf eine »Sache« und einer individualistischen Betrachtung. Denn Wohnen ist in mehrfacher Hinsicht Ausdruck der sozialen Verhältnisse, in denen Besitz und Nichtbesitz besonders durch das Eigentum von Wohnimmobilien und als räumliche Manifestation der gesellschaftlichen Reproduktion sichtbar gemacht werden.

Das soziale Verhältnis des Wohnens äußert sich in einem Interessengegensatz, der sich vor allem auf den Doppelcharakter der Ware Wohnung bezieht. Während für Immobilienbesitzer:innen vor allem die Verwertung des Wohnkapitals relevant ist, sind Bewohner:innen am Gebrauchswert des Wohnens interessiert. Dieser Interessengegensatz ist strukturiert durch ungleiche Machtbeziehungen, die sich ebenfalls etwa aus dem Besitz und Nichtbesitz ergeben.

Die Wohnverhältnisse sind allerdings über diesen Interessensgegensatz hinaus weiter ausdifferenziert. Es wird in der Forschung nach Nutzungsbedingungen, auch *types of tenure*, und → Wohnklassen unterschieden. Die Nutzungsbedingungen können demnach beispielsweise in selbstgenutztes Eigentum, privates oder soziales Mietwohnen und genossenschaftliches Wohnen unterteilt werden (vgl. Haffner 2011). Daneben gibt es die Kategorisierung von Wohnformen durch *Wohnklassen*. Es geht dabei nicht um die Gestaltung der Wohnverhältnisse, sondern um die Einteilung von sozialen Gruppen, die zwar von den Klassenverhältnissen der Produktion bestimmt sind, über das Kapitalverhältnis aber nicht abschließend erklärt werden können (siehe Kapitel 9). Wohnklassen nehmen darüber hinaus in den Blick, wie die Reproduktion sozialer Ungleichheit *durch* das Wohnverhältnis zustande kommt und unterscheiden daher z.B. in Mieter:innen von Sozialwohnungen oder Mieter:innen von Privatwohnungen (vgl. Rex/Moore 1967: 36) sowie Eigentümer:innen mit und ohne Hypothekenbelastung (vgl. Rex 1968: 215).

Neben der Ausdifferenzierung der Wohnformen gibt es weitere Formen der sozialen Ungleichheit, die die Wohnverhältnisse strukturieren. Es gibt → Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt, die den Zugang zu Wohnraum für bestimmte Gruppen erschwert (siehe Kapitel 4). Dies betrifft etwa Hartz-IV Empfänger:innen und Menschen mit Migrationshintergrund in besonderem Maße. Beides schlägt sich wiederum strukturell in räumlicher Segregation nieder. Durch Wohnen werden zum Teil auch unterschiedliche Zugänge zu gesellschaftlicher Teilhabe ermöglicht oder eben auch verwehrt, beispielsweise, wenn, wie es in einigen Ländern der Fall ist, der Aufenthaltsstatus an Wohneigentum geknüpft wird (vgl. Aalbers/Christophers 2014: 12).

Auch wenn die Mieter:innen in ihrer Abhängigkeit von ihren Vermieter:innen keine Klasse an sich bilden, ist das soziale Verhältnis von Eigentümer:innen und Mieter:innen durch einen Interessengegensatz in Bezug auf die un-

gleiche Verteilung des gesellschaftlichen Reichtums charakterisiert. Ob es sich hier um ein Ausbeutungsverhältnis handelt, ist in der Forschung umstritten. Engels lehnte in »Zur Wohnungsfrage« den Begriff der Ausbeutung ab und konstatiert, dass es sich eher um eine Übervorteilung der Arbeiter:innen handeln würde. Dagegen nennt Stefan Krätke die Übervorteilung bei Mietzahlungen »sekundäre Ausbeutung« (Krätke 1988: 32), die nicht auf der Produktion von Mehrwert beruhe. Aalbers und Christophers schränken dagegen ein, dass es in einigen Fällen zur Ausbeutung durch Wohnen kommen kann, zum Beispiel bei unternehmenseigenen Unterbringungen von Arbeitskräften wie den Massenunterkünften der Fleischindustrie (Aalbers/Christophers 2014).

In den klassischen Marx'schen Kategorien der politischen Ökonomie handelt es sich nicht um Ausbeutung, da diese ausschließlich in der Produktion stattfindet und nicht auf dem → Markt, also auch nicht auf dem Wohnungsmarkt. Einigkeit gibt es aber in der kritischen politischen Ökonomie darüber, dass es sich bei Wohnverhältnissen um Machtverhältnisse handelt. Die ungleiche Machtbeziehung zwischen Bewohner:innen und Besitzer:innen zeigt sich nicht zuletzt in der ungleichen Ressourcenverteilung und der politischen und institutionellen Vernetzung der Immobilienwirtschaft (vgl. Holm 2011: 16). Der Zugang zum staatlichen Gewaltmonopol wird zum Beispiel bei polizeilichen Räumungen von Besetzer:innen zur Durchsetzung des Rechts auf Privateigentum in Anspruch genommen. Der anderen Seite bleibt dagegen vor allem die Möglichkeit, sich als soziale Bewegung zu organisieren, um gesellschaftlichen bzw. politischen Druck aufzubauen. Diese Forderungen können sich dabei auf staatliche Regulierungen der Wohnungsversorgung, wie die Forderung nach einer gesetzlichen Mietpreisbegrenzung, beziehen. Entsprechend gibt es in vielen Staaten Unterstützungsprogramme, die die Wohnungsversorgung ermöglichen und damit eine wichtige Rolle in der Verteilung von Wohnraum einnehmen. Politische Umverteilung durch staatliche Subventionierung kann dabei zwar angemessen beim Wohnen ansetzen und soziale Ungleichheit verkleinern, die Gewährleistung von Wohnraum kann aber ebenso soziale Verhältnisse stabilisieren. Darin zeigt sich auch das Problem des Wohnens als Form der gesellschaftlichen Reproduktion. Nicht nur für Mieter:innen, sondern auch für die Kapitalist:innen ist es mindestens in zweifacher Hinsicht problematisch, wenn Wohnraum nicht mehr zugänglich und bezahlbar ist: Erstens weil zur Realisierung der Gewinne der Immobilienwirtschaft eine breite Nachfrage nach den produzierten und verwalteten Wohnimmobilien notwendig ist und zweitens, weil Wohnen ein elementarer Bestandteil der Reproduktion der Ware Arbeitskraft ist, die konstant gewährleistet sein muss. Darin zeigt sich auch die Spannung der Wohnung als Gebrauchswert und ihrer Verwertbarkeit, die den Wohnungsmarkt zu einem »unvollkommenen« Markt macht (Holm 2011: 14f.). Aus dieser Problematik ergibt sich auch die Anschlussfä-

higkeit des in mittlerweile breiten Kreisen geforderten »Rechts auf Wohnen« (Aalbers/Christophers 2014: 9). Es geht damit bei der Wohnraumversorgung nicht immer um den Abbau sozialer Ungleichheit, sondern auch darum, die gesamtgesellschaftliche Produktion überhaupt zu ermöglichen.

Wohnen und Ideologie

Als dritte Modalität soll hier die ideologische Rolle von Wohnen im Kapitalismus (siehe Kapitel 8) behandelt werden. Es sei darauf hingewiesen, dass es zahlreiche Ideologiedefinitionen gibt, die sehr gegenläufigen Argumentationen folgen und sich teilweise gegenseitig ausschließen (vgl. Eagleton 2000: 8f.). Diese Unterschiede an dieser Stelle auszuführen, würde über den Rahmen dieses Kapitels hinausgehen. Hier ausreichend ist die von Thomas Piketty genutzte Arbeitsdefinition. Dieser betrachtet Ideologien als ein »Gefüge von Ideen und Diskursen (...), die auf grundsätzlich plausible Weise beschreiben wollen, wie die Gesellschaft zu organisieren sei. (...) Ideologien sind mehr oder weniger schlüssige Versuche, Antworten auf eine Reihe extrem weit gefasster Fragen zu geben« (Piketty 2020: 17). Hier interessiert uns explizit die Ideologie der kapitalistischen Gesellschaft, in der es – wie in jeder Gesellschaft – neben dem »politischen Regime [, das heißt die] Gesamtheit der Regeln, die eine Gemeinschaft definieren (...) aber auch um die Frage des Eigentumsregimes [gehe], das heißt die Gesamtheit der Regeln, die über mögliche Eigentumsformen entscheiden, sowie der Rechtsmittel und Praktiken, die die Eigentumsverhältnisse zwischen den jeweiligen Gesellschaftsgruppen regeln und über die Einhaltung dieser Regeln wachen« (ebd.: 17).

Die Bedeutung der Eigentumsverhältnisse kapitalistischer Ideologien liegt auf der Hand: Grundlegendes Prinzip des Kapitalismus ist, dass Produktionsmittel im Eigentum einzelner Menschen und damit auch die Produktion von Gütern in privater Hand liegen. Beim Wohnen drückt sich der Stellenwert des Eigentums in dem Wunsch aus, in den sprichwörtlichen »eigenen vier Wänden« zu wohnen. Im anglo-sächsischen Sprachraum gibt es dementsprechend eine sprachliche Unterscheidung zwischen »home«, das heißt Wohnen im Eigentum und »dwelling«, also Wohnen zur Miete (vgl. Ronald 2008: 10). Diese Unterscheidung soll einen qualitativen Unterschied der beiden Wohnformen vermitteln und das Wohnen im Eigentum als erstrebenswert hervorheben. Im Folgenden betrachten wir die Schwierigkeiten dieser Annahme aus der Perspektive der arbeitenden Bevölkerung.

Bereits im späten 19. Jahrhundert mahnte Engels, dass eine Steigerung des Wohneigentums dazu führen könne, dass die Arbeiter:innen »ihren proletarischen Charakter verlieren und wieder gehorsame Duckmäuser« werden (MEW 18: 242). Dieser Gedanke scheint nicht abwegig und wird auch von späteren Autor:innen aufgegriffen (Harloe 1985: 264; Kemeny 1981, zitiert nach

Ronald 2008: 29). So war es Ziel der CDU geführten Nachkriegsregierungen, den Eigenheimsektor zu stärken, da diese Eigenheimbesitz als Quelle sozialer Stabilität sahen (vgl. Rimlinger 1971: 159/165, zitiert nach Harloe 1985: 264). Im wissenschaftlichen Diskurs der 1970er und 1980er Jahre wurde die Propagierung von Wohneigentum entsprechend auch als Strategie der politischen Rechten verstanden, die eine konservative Hegemonie schaffen wollten. Arbeiter:innen, die im eigenen Haus lebten, wurden in diesem Diskurs daher häufig als Opfer eines »falschen Bewusstseins« bezeichnet (vgl. Ronald 2008: 8f.): Sie seien fälschlicherweise davon ausgegangen, sich mit einem Eigenheim aus den Abhängigkeiten ihrer Klasse zu lösen.

In der Tat kann sich der Kauf eines Eigenheims für Personen der Arbeiter:innenklasse auch heute noch als nachteilig erweisen. Wer das Geld nicht auf der hohen Kante liegen hat, wird für den Kauf einen → Kredit aufnehmen müssen. Wenn sich dann Änderungen in den persönlichen oder gesellschaftlichen Verhältnissen ergeben (z.B. Jobverlust, Zinsanstieg), kann es schnell passieren, dass die Zinstilgung einen erheblichen Anteil an den monatlichen Kosten annimmt. Dies wiederum mache den Angestellten stärker von seinem Arbeitsverhältnis abhängig und könnte einen größeren Gehorsam im Betrieb nach sich ziehen, da ein möglicher Arbeitsverlust zusätzlich der Verlust des eigenen Zuhauses bedeuten könne (vgl. ebd.: 20).

Selbstgenutztes Wohneigentum kann somit zur sozialen Falle werden, anstatt die vermittelte und angestrebte Sicherheit zu bieten. Dies scheint umso problematischer, je stärker Wohneigentum Teil des Sozialstaates ist. Teilweise seien die beiden so stark verbunden, dass Sozialstaat und Wohneigentum nicht mehr voneinander zu trennen seien (vgl. Kemeny 1992: 80, zitiert nach Ronald 2008: 11). In Deutschland, wo die Wohneigentumsquote vergleichsweise gering ist (vgl. Behring/Helbrecht 2003: 343) und der Sozialstaat vergleichsweise gut ausgebaut ist, wird der Kauf von Wohnungen und Häusern zur Selbstnutzung über verschiedene Instrumente staatlich gefördert. Hierzu zählen beispielsweise die Wohnungsbauprämie bei Bauspardarlehen, das Baukindergeld oder die Förderung energetischer Sanierungen. Allerdings schließt der Besitz eines zur sozialen Absicherung gekauften Eigenheims die Förderung durch andere sozialstaatliche Maßnahmen wie Hartz-IV aus und kann damit auch zum Treiber von Armut werden. Ebenso wie → Eigentumsförderung wird in Deutschland allerdings auch das Wohnen zur Miete über Wohngeld und → Wohnberechtigungsscheine unterstützt.

Im Abschnitt »Wohnen als soziales Verhältnis« wurde bereits dargestellt, wie Kapital die Gesellschaft strukturiert. Der Marx'sche Klassenbegriff bestimmt die Klasse *an sich* über den Besitz oder nicht-Besitz von Produktionsmitteln. Die Bedingungen der Arbeiter:innenklasse sind jedoch auch daran geknüpft, inwieweit sich im Klassenkampf eine Klasse *für* sich selbst bildet, d.h.

inwieweit der arbeitenden Bevölkerung klar ist, dass sie eine gemeinsame Klasse mit geteilten Interessen bildet (vgl. Vester 2008: 737ff.). Die Herausbildung dieses Klassenverständnisses wird durch die Organisation des Wohnens beeinflusst. Einerseits durch die angesprochene »Entproletarisierung« der Angestellten und Arbeiter:innen durch das Eigenheim. Andererseits wird vermutet, dass die Verdrängung der arbeitenden Bevölkerung in außerstädtische Bezirke eine gemeinsame Bewusstseinsbildung als Klasse *für* sich erschwert (Aalbers/Christophers 2014: 13).

Mit einer Ausweitung des Eigenheimsektors geht außerdem eine Zersiedlung in kleine Vororte einher, welche gleichzeitig wirtschaftliches Wachstum und eine Veränderung der Konsumstruktur bewirken. Aufgrund mangelnder Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr wird in vielen Fällen die Anschaffung und Nutzung eines Autos notwendig. Darüber hinaus können neue Märkte erschlossen werden, die sich auf den Konsum in und am Haus beziehen (vgl. Harloe 1985: 275).

6.4 Fazit

Die politische Ökonomie des Wohnens ist weniger als konkrete Methode zu verstehen. Sie stellt vielmehr eine bestimmte Sichtweise auf das Wohnen dar, die in diesem Kapitel vermittelt wurde. Dieser folgend wurde überblicksartig gezeigt, wie das Wohnen innerhalb der kapitalistischen Produktionsweise als Kapital funktioniert. Auf Grundlage des klassischen Markts kann die Funktion der Verteilung von Wohnraum nicht erklärt werden. Das zeigt sich zum Beispiel an Fällen von Obdachlosigkeit, die darauf verweisen, dass es sich hier nicht einfach um mangelnde Nachfrage nach der Ware Wohnen handelt, sondern um ein gesellschaftliches Problem (siehe Kapitel 3 und 7). Als soziales Verhältnis drücken sich im Wohnen zum einen vorhandene soziale Ungleichheit aus, zum anderen reproduziert es bestehende Machtverhältnisse (siehe Kapitel 8). Die allgemeine Ideologie des Kapitals drückt sich nicht zuletzt auch durch die durchaus kontroverse Frage des Wohneigentums aus, das in kapitalistischen Gesellschaften immer wieder als Garant für Sicherheit propagiert wird (siehe Kapitel 9).

In der Darstellung des Wohnens anhand der drei Modalitäten des Kapitals, des Kapitalkreislaufs, des sozialen Verhältnisses und der Ideologie, die jeweils in den folgenden Kapiteln vertieft werden, ist deutlich geworden, inwiefern Wohnen als eine der zentralen Fragen im Kapitalismus auftritt. Insbesondere in der Wechselwirkung dieser drei Modalitäten, die auf ein Machtverhältnis und einen Interessengegensatz verweisen, lässt sich das gut beobachten. Sichtbar wird das in sozialen Kämpfen in der Stadt, die aus polit-ökono-

mischer Perspektive als Klassenkämpfe der Reproduktionssphäre verstanden werden können (vgl. Krätke 1988: 29). Diese machen eine soziale und politische Kontextualisierung des Wohnens unausweichlich. Gerade in den unterschiedlichen wohnungspolitischen Maßnahmen des Staates, also der Regulierung des Wohnmarktes, offenbaren sich unterschiedliche Kräfteverhältnisse, die darauf verweisen, dass sich die Widersprüche und Interessengegensätze im Wohnen innerhalb der bestehenden Eigentumsordnung nicht vollständig auflösen lassen.

Literatur

- Aalbers, Manuel/Christophers, Brett (2014): Centering Housing in Political Economy. In: *Housing, Theory and Society* 31 (4), S. 373-394.
- Behring, Karin/ Helbrecht, Ilse (2003): Mieter oder Selbstnutzer in Europa? Ursachen der unterschiedlichen Eigentümerquoten in ausgewählten europäischen Staaten. In: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.): *Informationen zur Raumentwicklung* 6, S. 343-353. Bonn: Franz Steiner Verlag.
- Belina, Bernd (2010): Krise und gebaute Umwelt. Zum Begriff des »sekundären Kapitalkreislaufs« und zur Zirkulation des fixen Kapitals. In: *Z – Zeitschrift marxistische Erneuerung* Nr. 83, S. 8-19.
- Belina, Bernd (2014): Karl Marx und Friedrich Engels – Kritik der Politischen Ökonomie und Stadt. In: Belina/Neumann/Strüver (Hrsg.): *Handbuch Kritische Stadtgeographie*, S. 15-20. Münster: Westfälisches Dampfboot.
- Belina, Bernd (2018): Kapitalistischer Wohnungsbau: Ware, Spekulation, Finanzialisierung. In: Schönig/Kadi/Schipper (Hrsg.): *Wohnraum für alle?! Perspektiven auf Planung, Politik und Architektur*. Sonderausgabe für die Bundeszentrale für Politische Bildung, S. 31-45. Bonn: Bundeszentrale für politische Bildung.
- Brede, Helmut/Dietrich, Barbara/Kohaup, Bernhardt (1976): *Politische Ökonomie des Bodens und Wohnungsfrage*. Frankfurt a.M.: Suhrkamp.
- Eagleton, Terry (2000): *Ideologie. Eine Einführung*. Stuttgart/Weimar: Metzler.
- Engels, Friedrich (1845): Lage der arbeitenden Klasse in England. *Die großen Städte*. MEW 2, S. 256-305. Berlin.
- Engels, Friedrich (1872): *Zur Wohnungsfrage*. MEW Bd. 18, S. 209-287. Berlin.
- Haffner, Marietta (2011): Types of tenure. Housing tenures in comparison? In: Hofinet (Housing Finance Information Network), S. 1-5.
- Harloe, Michael (1985): Die Reprivatisierung des Wohnungswesens. In: Krämer/Neef (Hrsg.): *Krise und Konflikt in der Großstadt im entwickelten Kapitalismus*, S. 254-281. Oldenburg: Geographische Hochschulmanuskripte.
- Harvey, David (1978): The urban process under capitalism. A framework for analysis. *International Journal of Urban and Regional Research* 2 (1), S. 101-131.
- Heinrich, Michael (2018): *Kritik der politischen Ökonomie. Eine Einführung*. Stuttgart: Schmetterling Verlag.
- Holm, Andrej (2011): Wohnung als Ware – Zur Ökonomie und Politik der Wohnungsverversorgung. In: *Widersprüche* 31 (121), S. 9-20.
- Krätke, Stefan (1988): *Politische Ökonomie des Wohnungsbaus und Stadtentwicklung*.

- In: Prigge/Kaib (Hrsg.): Sozialer Wohnungsbau im internationalen Vergleich, S. 25-37. Frankfurt am Main: Vervuert
- Marx, Karl (1867): Das Kapital. Kritik der politischen Ökonomie. Erster Band, MEW Bd. 23, Berlin.
- Marx, Karl (1867): Das Kapital. Kritik der politischen Ökonomie. Zweiter Band, MEW Bd. 24 Berlin.
- Marx, Karl (1867): Das Kapital. Kritik der politischen Ökonomie. Dritter Band, MEW Bd. 25. Berlin.
- Marx, Karl (1859): Zur Kritik der politischen Ökonomie. MEW Bd. 13, S. 3-160. Berlin.
- Marx, Karl/Engels, Friedrich (1845/1846): Die deutsche Ideologie. MEW Bd. 3, S. 5-530. Berlin.
- Marx, Karl/Engels, Friedrich (1848): Artikel aus der »Neuen Rheinischen Zeitung«. Lohnarbeit und Kapital. MEW Bd. 6, S. 397-423. Berlin.
- Piketty, Thomas (2020): Kapital und Ideologie. München: C.H. Beck.
- Plumpe, Werner/Köster, Roman (2019): Ökonomie, politische. In: Jäger (Hrsg.): Enzyklopädie der Neuzeit, Online (Zugriff: 12. Juli 2020).
- Rex, John (1968): The sociology of zone of transition. In: Pahl (Hrsg.): Readings in Urban Sociology, S. 211-231. Oxford: Pergamon Press.
- Rex, John/Moore, Robert (1967): Race, Community and Conflict: A Study of Sparkbrook. London: Oxford University Press.
- Ronald, Richard (2008): The Ideology of Home Ownership. Homeowner Societies and the Role of Housing. Basingstoke/New York: Palgrave Macmillan.
- Stützle, Ingo (2018): Die Grenze der Werttheorie: Politische Ökonomie der Grundrente und Marx' Kritik. In: PROKLA. Zeitschrift für Kritische Sozialwissenschaft 48 (191), S. 299-318.
- Vester, Michael (2008): Klasse an sich/für sich. In: Haug/Haug/Jehle (Hrsg.): Historisch-kritisches Wörterbuch des Marxismus Bd. 7 (1), S. 737-775. Hamburg: Argument.
- Wiegand, Felix (2014): David Harvey – die Urbanisierung des Kapitals. In: Belina/Neumann/Strüver (Hrsg.): Handbuch Kritische Stadtgeographie, S. 31-36. Münster: Westfälisches Dampfboot.

Kapitel 7

Wohnungsmarkt

von Leon Claus und Tim Sommer

»Die Steuerungsmechanismen, auf denen die Vorzüge einer marktwirtschaftlichen Wirtschaftsorganisation beruhen, sind auf dem Wohnungsmarkt (...) weitgehend außer Kraft gesetzt. Der Wohnungsmarkt ist deshalb nicht nur sozial blind, wie andere Märkte, sondern auch weitgehend funktionsunfähig«

R. Becker, Frankfurter Rundschau vom 13.12.1993, zitiert nach Krätke 1995: 200

7.1 Einleitung

Die Wohnungsversorgung ist in unserer Gesellschaft marktförmig organisiert. In diesem Kapitel werden verschiedene Theorien und Modelle vorgestellt, die die Entstehung, Funktionsweisen und Besonderheiten von → Wohnungsmärkten beschreiben und erklären.

Demnach werden im ersten Abschnitt Theorien und Forschungsansätze zur Genese und Funktionsweise von Wohnungsmärkten aus ökonomischer und soziologischer Perspektive vorgestellt. Dabei wird insbesondere auf das neoklassische → Marktmodell mit seiner allgemeinen → Gleichgewichtspreistheorie von Angebot und Nachfrage eingegangen. Hier steht die Frage im Vordergrund, welche Besonderheiten die »Ware Wohnung« auszeichnen und worin sich der Wohnungsmarkt von anderen Märkten unterscheidet. Im darauffolgenden Abschnitt werden zwei Modelle des Wohnungsmarktes vorgestellt: das sogenannte → Filtering-Konzept und die Theorie des segmentierten Wohnungsmarktes. Anhand dieser beiden Modelle wird exemplarisch erläutert, wie versucht wird, die Wirkungsweise von Wohnungsmärkten modellhaft darzustellen. Abschließend gibt das Kapitel einen Einblick in die veränderten Dynamiken und Akteurskonstellationen, die durch die → Finanzialisierung der Wohnungsversorgung ausgelöst werden.

7.2 Der Wohnungsmarkt

Öffentliche und auch wissenschaftliche Diskussionen zum Thema Wohnen kreisen zwangsläufig regelmäßig um den Wohnungsmarkt: Medienschlagzeilen sehen eine »gefährliche Kluft am Wohnungsmarkt« (Wille 2020), die Politik fordert »mehr Regulierung auf dem Wohnungsmarkt« (Welt 2020) und eine Reihe von Gesetzen beinhalten besondere Regelungen für »Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten« (BMJV 2019). Und auch in wohnungspo-

litischen Debatten ist der Wohnungsmarkt präsent: Die einen wollen »Druck aus dem Wohnungsmarkt nehmen« (CDU/CSU 2018) andere fordern Modelle und Instrumente, um »Wohnraum dem Markt zu entziehen« (Horlitz 2018).

So unterschiedlich die Positionen und Themen in diesen Diskussionen ausfallen, so enig scheint ihnen eine gemeinsame Vorstellung der Existenz eines Wohnungsmarktes. Ist die Rede von der Marktförmigkeit der Wohnungsversorgung, schwingt allerdings ein Essenzialismus mit, der den Wohnungsmarkt als feststehende Konstante der gesellschaftlichen Entwicklung ansieht und zu einer scheinbar unveränderlichen Rahmenbedingung des Wohnens definiert.

Aus einer sozialwissenschaftlichen Perspektive wissen wir, dass gesellschaftliche Strukturen und Institutionen immer auch das Ergebnis sozialer Handlungen und Entscheidungen sind, dass sie hervorgebracht werden und nicht einfach nur da sind. Welche Schlussfolgerungen sich aus dieser Perspektive für ein umfassendes Verständnis der → »Ware Wohnen« ergeben, ist Inhalt dieses Beitrags.

Die Entstehung des Wohnungsmarktes

Die gängige Bezeichnung »Wohnungsmarkt« impliziert bereits eine Verteilung der Wohnung als Ware unter den Bedingungen einer kapitalistischen Verwertungslogik. Im öffentlichen Diskurs und auch in vielen wissenschaftlichen Arbeiten werden die Marktgesetze als unveränderbare Voraussetzung der wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Bedingungen verstanden. Sozialwissenschaftliche Ansätze hingegen richten ihr Interesse auf die gesellschaftlichen Aspekte, unter denen sich Marktverhältnisse durchsetzen. Der Ursprung der Soziologie geht auf die Durchsetzung der modernen und bürgerlichen Gesellschaft im Zuge der → Industrialisierung und → Urbanisierung im 19. Jahrhundert zurück. Im Mittelpunkt des Erkenntnisinteresses: die Rationalisierung und Bedeutung einer marktförmigen Wirtschaft (vgl. Korte 2006: 12ff.). So beschreibt auch Max Weber in seinem Hauptwerk »Wirtschaft und Gesellschaft« den historischen Umbruch als Übergang zu einer Marktvergesellschaftung: »Allen bisher besprochenen Gemeinschaftsgebilden, welche regelmäßig nur eine partielle Rationalisierung ihres Gemeinschaftshandelns in sich schließen (...) tritt nun als der (Arche-)Typus alles rationalen Gesellschaftshandelns die Vergesellschaftung durch Tausch auf dem *Markt* gegenüber.« (Weber 1980 [1921]: 382) Der Markt als zentrales Ordnungsprinzip gesellschaftlichen Handelns wird bei Weber, aber auch bei Karl Marx als ein historisch neues Phänomen infolge ökonomischer Umwälzungen angesehen (vgl. Kocka 1966). Und die Politikwissenschaftlerin Sybille Münch beschreibt die rasante Urbanisierung des 18. Jahrhunderts als eine Bedingung für die Entstehung und die Dominanz von Wohnungsmärkten: »[Die Herausbildung eines Wohnungsmarktes] entwickelte sich ab dem 18. Jahrhundert, vor allem in Handels- und Gewer-

bestädten. Doch erst im 19. Jahrhundert – bedingt durch den rapiden Bevölkerungszuwachs und die massive Verstädterung – wird der Wohnungsmarkt, auf dem Wohnraum durch Kauf oder Miete erworben wird, zum dominierenden Mechanismus der Wohnungsversorgung.« (Münch 2005)

Insbesondere aus einer sozialgeschichtlichen Perspektive ist auch die Herausbildung des Wohnungsmarktes untrennbar mit der Entstehung und Durchsetzung des Kapitalismus verbunden. Die Historikerin Ellen Meiksins Wood führt die Etablierung des Kapitalismus und die beschleunigte Urbanisierung in England auf die Politik der Einhegungen im 16. und 17. Jahrhundert zurück (vgl. Wood 2015: 128). Dabei wurden über Jahrhunderte bestehende Gewohnheitsrechte der Nutzung aufgehoben und die bäuerliche Landbevölkerung vom Land vertrieben (vgl. Nuss 2019: 55ff.). Die Privatisierung des Gemeindelandes und die dadurch ausgelöste Landflucht wird von Karl Marx als wesentliche Voraussetzung für die Entstehung kapitalistischer → Produktionsverhältnisse angesehen und als »ursprüngliche Akkumulation« (MEW 23: 741) bezeichnet. Zum einen versteht er den Prozess als Konzentration von Reichtum in den Händen von wenigen, die dadurch überhaupt erst in die Lage versetzt werden, Geld in Produktionsprozesse zu investieren – zum anderen wird die ihrer Existenzgrundlage beraubte Landbevölkerung zum Verkauf ihrer Arbeitskraft gezwungen. Die mit der Industrialisierung einhergehende Verstädterung erzwang nicht nur einen schnellen und verdichteten Wohnungsbau, sondern auch neue Verteilungsmechanismen der Unterkünfte und Wohnungen. Die unter unsicheren Arbeitsverhältnissen schlecht bezahlten Arbeiter:innen konnten beispielsweise kein Wohneigentum erwerben und waren auf die Anmietung von Wohnungen angewiesen. Grundstückseigentümer:innen, Entwicklungsgesellschaften und Banken etablierten in vielen großen Industriestädten ein Zinshausystem in meist dicht bebauten Wohnanlagen. Durch Überbelegung der Wohnungen konnten dann – trotz der geringen Arbeitseinkommen – sichere und kontinuierliche Mieteinnahmen generiert werden (vgl. Häußermann/Siebel 2000: 59-81).

Die Ausdehnung von Industrie und Städten setzte zudem eine Veränderung der Nutzungsrechte für Grund- und Boden voraus. Die britischen Ökonomen Josh Ryan-Collins, Toby Lloyd und Laurie Macfarlane beschreiben in ihrer Geschichte des Privateigentums für England, wie sich erst mit den gesamtgesellschaftlichen Veränderungen im 17. und 18. Jahrhundert die heute übliche Form von grundbuchgesicherten Eigentumsrechten für Grundstücke durchgesetzt hat. Zuvor gab es eine Vielfalt an unterschiedlichen Eigentumsformen und Nutzungsrechten, die in den meisten Fällen einen Handel mit Grundstücken ausschloss (vgl. Ryan-Collins et al. 2017: 16ff.). Mit der durch Eigentumstitel gewährten Verfügungsgewalt über Grundstücke und Gebäude hat sich eine weitere zentrale Voraussetzung für den Wohnungsmarkt, wie er heute existiert, etabliert.

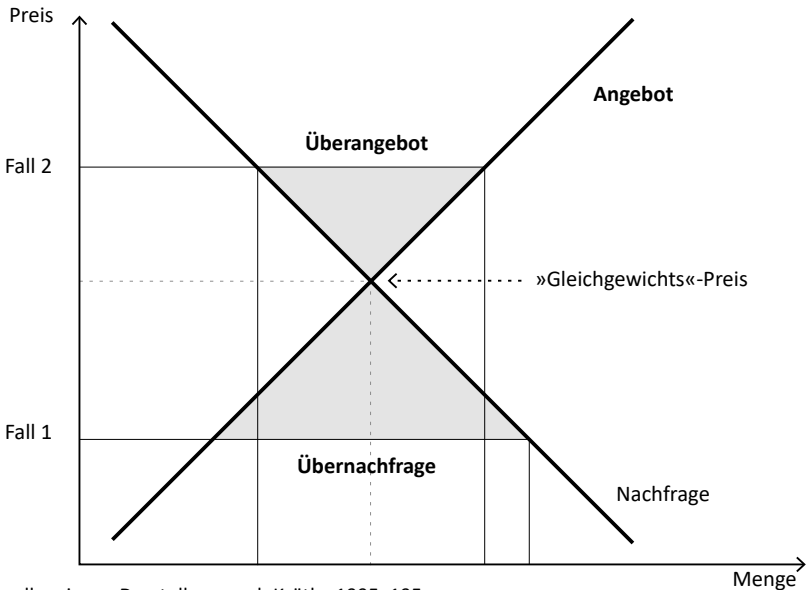
Funktionsweisen des Wohnungsmarktes

Mit der Durchsetzung von Marktverhältnissen bildeten sich ökonomische Theorien heraus, um die Marktverhältnisse zu beschreiben. Die meisten wissenschaftlichen Ansätze gehen davon aus, dass Märkte mit und durch rationale Entscheidungen aller am Markt Beteiligten geprägt sind. Das Marktprinzip habe dementsprechend auch für den Wohnbereich erhebliche Auswirkungen auf die Lebensrealitäten. Denn »wie, wo und ob man überhaupt wohnen kann, entscheidet sich daran, ob man eine geforderte Geldsumme für die Miete oder den Kaufpreis für ein Wohneigentum aufbringen kann« (von Frieling 2014: 141).

Das neoklassische Marktmodell einer sogenannten Grenznutzentheorie wurde in den 1870er Jahren von Ökonomen in verschiedenen europäischen Ländern entwickelt und hat sich weltweit als dominantes Erklärungsmodell von Märkten durchgesetzt (Bortis 2017; Krause 2002). Im Gegensatz zu den sozialhistorischen Arbeiten wird in der neoklassischen Ökonomie nicht erklärt, wie Märkte entstehen, sondern wie sie wirken. Die Grundannahme dieses Modells ist, dass sich der Markt durch Angebot und Nachfrage selbst reguliert. Es betrachtet einzelne Güter und deren → Preisentstehung. Der Markt gilt dabei als ein »abstrakter Ort des Tauschs« (Baur 2008: 274), der sowohl von der Gesellschaft, als auch vom Staat isoliert betrachtet wird. Hierbei entscheidet die Funktionsweise des Marktmechanismus zum Großteil, was, wie und für wen produziert wird (vgl. Krätke 1991: 194). Vorausgesetzt wird bei dieser Annahme des »vollkommenen Marktes«, dass alle Akteur:innen Zugang zum Markt haben, Marktteilnehmer:innen um knappe Güter konkurrieren und die Preise flexibel sind. Ein vollkommener Wettbewerb wird vorausgesetzt und durch die Anwendung des Modells des → Homo oeconomicus (in den Wirtschaftswissenschaften rationaler Agent und Nutzenmaximierer) begründet. Demnach entscheidet lediglich der Preis, an wen verkauft beziehungsweise von wem gekauft wird. Angenommen wird, dass dabei alle Marktakteur:innen über vollständige Informationen über Angebot, Nachfrage und Preisstrukturen verfügen (vgl. Baur 2008: 274). Folgt man der *allgemeinen Gleichgewichtstheorie*, dann sind solche Märkte am effizientesten, da einerseits stets der individuelle Nutzen maximiert wird. Andererseits findet die Ressourcenteilung innerhalb der Gesellschaft so statt, dass ein größtmöglicher Wohlstand erzielt wird. Weitere Annahmen beziehen sich auf die Gerechtigkeit von Märkten: Es wird angenommen, dass durch das Eigeninteresse von Akteur:innen gerechtes Verhalten gefördert werde. Zu jeder dieser Modellannahmen hat sich eine eigene soziologische Kritik gebildet. (Ebd.)

Doch woher kommt die Überzeugung, die Wohnversorgung allein als »Markt« zu betrachten und das Marktmodell als Wirklichkeit zu verstehen? Der Ursprung dieser Annahmen kann wissenschaftstheoretisch durch die Trennung der Soziologie von den Wirtschaftswissenschaften erklärt werden (vgl.

Abbildung 1:
Modell des vollkommenen Marktes (Angebot und Nachfrage)



Quelle: eigene Darstellung nach Krätke 1995: 195

Baur 2008: 273). Denn »erst im Zuge der Herausbildung der Einzelwissenschaften beschränkte sich die Soziologie auf das Thema ›Zivilgesellschaft‹, die Wirtschaftswissenschaften auf das Thema ›Markt‹« (ebd.: 273). Die Wirtschaftswissenschaften fokussierten sich seitdem zunehmend auf die »formalisierte Modellbildung der allgemeinen Gleichgewichtstheorie« (ebd.: 273), das heißt auf die Prinzipien von → Angebot und Nachfrage und das Modell des vollkommenen Marktes. Aus dieser Perspektive erscheinen staatliche Eingriffe und die sozialen Besonderheiten der Ware Wohnung als Störfaktoren, die die ökonomische Realität verzerren würden.

Aus soziologischer Perspektive stellt sich dieses Verhältnis umgekehrt dar. Die Besonderheiten der Ware Wohnung können vielmehr als die notwendigen Rahmenbedingungen verstanden werden, in denen sich ökonomische Aktivitäten erst entfalten. Ein staatlicher Eingriff wäre dann kein »Störfaktor« mehr, sondern vielmehr eine notwendige Rahmenbedingung, um entgegen der Annahme des »vollkommenen Marktes« dem systemischen → Marktversagen entgegenzuwirken (Holm 2011: 14f.).

Gegen das neoklassische Marktmodell spricht vor allem die Tatsache, dass Märkte sozial, kulturell und politisch eingebettet sind (vgl. Granovetter 1985:

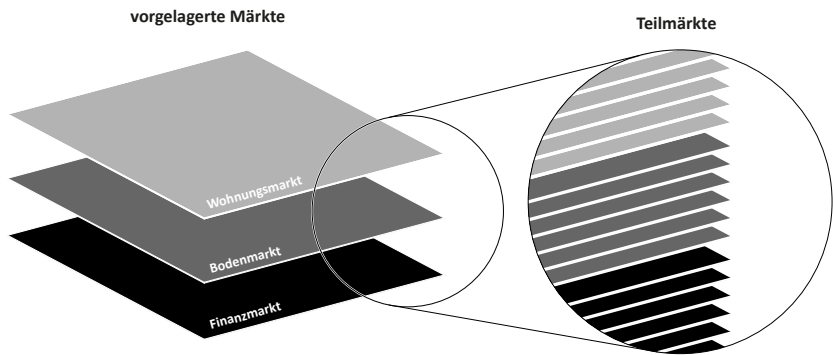
481ff.; Beckert 2007: 19f.). Dementsprechend können Märkte »weder getrennt von der Gesellschaft betrachtet werden, noch sind die Beziehungen der Akteure zueinander anonym, einmalig oder rein zweckrational« (Baur 2013). Der Wohnungsmarkt sollte demnach als ein »Modell«, ein fachspezifischer Idealtypus, verstanden werden und nicht als Realität. Die Bedeutsamkeit eines Modells »liegt im Weglassen irrelevanter Einzelheiten, was der Volkswirtin erlaubt, sich auf das Wesentliche der ökonomischen Wirklichkeit zu konzentrieren, die sie zu verstehen versucht« (Varian 2004: 1). Diese »irrelevanten Einzelheiten« (ebd.) können aus soziologischer Perspektive jedoch essenzielle Rahmenbedingungen darstellen und sollten berücksichtigt werden. Zudem entsprechen diese abstrakten Marktmodelle nicht den Prozessen der Realwirtschaft. »Die Reaktion der meisten Ökonomen ist ›Modellplatonismus‹ (...): Statt ihre Modellannahmen zu ändern, fordern sie, dass sich reale Märkte – und mit ihnen die Gesellschaft – an ideale Märkte anzupassen hätten ...« (Baur 2008: 275). Somit wird deutlich, dass es je nach wissenschaftlicher Disziplin unterschiedliche Sichtweisen auf das jeweilige Marktmodell gibt, was verschiedene Implikationen für die Organisation von Wohnraumversorgung hat.

Besonderheiten des Wohnungsmarktes und der Wohnung

Entgegen dem neoklassischen Marktmodell, das von Angebot und Nachfrage sowie einer darauf basierenden Preisbildung ausgeht, zeichnen sich sowohl der Wohnungsmarkt als auch das Gut der Wohnung durch einige Besonderheiten aus (vgl. Krätke 1991: 198). Deshalb gilt der Wohnungsmarkt auch als »unvollkommener Markt«. Vor allem am Beispiel der Mietwohnung – dem größten Wohnungsmarktsegment in Deutschland (vgl. von Frieling 2014: 142) – lassen sich diese Besonderheiten aufzeigen. Dabei sind vor allem die vier nachfolgenden Aspekte ausschlaggebend:

Erstens sind sowohl die Wohnung als auch der Boden immobil – sie lassen sich nicht von einem Ort zum anderen transportieren. Hinzu kommt, dass Boden nicht vermehrbar ist, er ist ein endliches Gut. Vereinfacht gesagt setzt sich eine Wohnung also aus der gebauten Substanz einerseits und dem Recht an der Bodennutzung andererseits zusammen. Gerade weil es ein Privileg ist, im alleinigen Besitz einer Wohnung zu sein, und weil Boden nicht vermehrbar ist, bildet eine kapitalistisch-orientierte Eigentumsordnung die Grundlage für → Spekulation am Immobilien- und Wohnungsmarkt (vgl. Harvey 2006: 348f.) (siehe Kapitel 6). *Zweitens* – und das trifft gleichermaßen auf den Boden zu – ist die Wohnung als solche nicht ersetzbar (vgl. Kunnert/Baumgartner 2012: 2). Jede:r braucht eine Wohnung. Es gibt also kein anderes Gut, das das Bedürfnis nach Wohnen befriedigen kann. *Drittens* wird eine Wohnung von einer Vielzahl unterschiedlicher Faktoren beeinflusst, die zusammengenommen die Qualität und den Standard einer Wohnung ausmachen. Bei einer Wohnung

Abbildung 2:
Vorgelagerte Märkte und Aufspaltung in Teilmärkte



Quelle: eigene Darstellung nach Schiffers 2009: 23

handelt es sich also um ein äußerst heterogenes Gut: Zum Beispiel spielen die Lage, die Größe, der bauliche Zustand, der Preis und die infrastrukturelle Anbindung eine entscheidende Rolle für die Qualität einer Wohnung. *Viertens* erfordert eine Wohnung in ihrer Herstellung einerseits eine besonders lange und aufwändige Produktionsdauer durch Planung und Bau. Gleichzeitig wird sie lange genutzt, sie ist also äußerst langlebig. Andererseits verlangsamen gerade die langen Zeiträume in der Planung den Neubau. In der Regel lässt sich der Wohnungsbestand einer Großstadt lediglich um 2-3% jährlich erhöhen (Harvey/Dinçer 2014: 94). Hinzu kommt, dass sich in der Regel auch die Finanzierung über einen sehr langen Zeitraum erstreckt. Wohnungsbau ist also kapital- und zeitintensiv und wird meist mithilfe von → Krediten finanziert.

Ist eine Wohnung einmal gebaut, kann sie auf dem (Miet-)Wohnungsmarkt angeboten werden. Doch dieser zeichnet sich ebenfalls durch einige Besonderheiten aus: *Erstens* spaltet sich der Wohnungsmarkt in verschiedene Teilmärkte auf, die sich wiederum aufgrund der unterschiedlichen Wohnungsqualitäten in regionale Teilmärkte unterteilen.

Zu den vorgelagerten Märkten gehört sowohl der → Boden- als auch der → Finanzmarkt. Zwischen diesen Teilmärkten besteht ein komplexes Abhängigkeitsverhältnis. *Zweitens* kann der Wohnungsmarkt aufgrund der bereits erwähnten langen Produktionsdauer und -kosten nur sehr langsam auf eine Änderung der Wohnungsnachfrage reagieren. Hinzu kommt, dass die Verfügbarkeit von Grundstücken nicht immer gegeben ist und der Bodenmarkt den Wohnungsmarkt daher in seinem Wachstum einschränkt. *Drittens* entscheidet auf dem Mietwohnungsmarkt der Vermieter, wer in eine Wohnung zieht. Deren persönliche Präferenzen führen zusätzlich zur Miethöhe dazu, dass Menschen

aus bestimmten Bevölkerungsschichten der Zugang zu qualitativem Wohnraum verwehrt bleibt – der Wohnungsmarkt ist also sozial blind. *Viertens* ist nur sehr selten davon auszugehen, dass Wohnungssuchende eine komplette »Marktübersicht« (Krätke 1991: 199) haben. Von einem transparenten Blick auf die aktuellen Wohnungsangebote kann daher nicht ausgegangen werden.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass es aufgrund der Besonderheiten der Wohnung als Ware in Kombination mit den Spezifika des Wohnungsmarktes schwer ist, von *einem* Wohnungsmarkt zu sprechen. Es gibt viel mehr regionale Teilmärkte, die die sozialen und lokalen Spezifika einer Region abbilden (vgl. Schönig u. a. 2017: 28). In einem ländlich geprägten Gebiet etwa können Leerstand, Abwanderung und der demografische Wandel zu einem Überangebot an Wohnungen führen (vgl. Schönig 2018), während in Ballungsgebieten die Nachfrage nach bezahlbaren Wohnungen enorm ist und kaum befriedigt werden kann (vgl. ebd.).

Besonderheiten der Ware Wohnung und des Wohnungsmarktes

Besonderheiten der »Ware Wohnung«

- Wohnungen und Boden sind immobil – weder Wohnung noch der Boden lassen sich von A nach B transportieren.
- fehlende Substituierbarkeit – die Wohnung ist nicht ersetzbar; es gibt kein anderes Gut, das das Bedürfnis Wohnen befriedigen könnte.
- Heterogenität der Wohnung – die Qualität einer Wohnung wird von einer Vielzahl unterschiedlicher Faktoren beeinflusst wie
 - Lage
 - Größe
 - Ausstattung und baulicher Zustand
 - Preis
 - infrastrukturelle Anbindung.
- Lange Produktions- und Nutzungsdauer sowie begrenzter Neubau – Planung und Bau einer Wohnung benötigen viel Zeit; die Nutzungsdauer erstreckt sich über mehrere Jahrzehnte; außerdem sind Wohnungsbau und Boden teuer, sie finanzieren sich in den meisten Fällen mithilfe von Krediten.

Besonderheiten des Wohnungsmarktes

- Aufspaltung in Teilmärkte – der Wohnungsmarkt ist erstens mit dem Finanzmarkt und zweitens mit dem Bodenmarkt verbunden (komplexes Abhängigkeitsverhältnis dieser beiden vorgelagerten Märkte); die

Heterogenität der Wohnung ergibt drittens diverse Teilmärkte, die das lokale Wohnungsangebot beeinflussen.

- Geringe Elastizität der Anpassung an Marktänderungen – der Wohnungsneubau kann nur verspätet auf Veränderungen in der Wohnungsnachfrage reagieren und aufgrund der Abhängigkeit von Grundstücken nur bedingt pro Jahr anwachsen.
- Persönliche Präferenzen der Anbieterseite – Vermieter:innen entscheiden, wer in die Wohnung einziehen darf; dabei kommt es aufgrund von sozialen oder ethnischen Präferenzen zu einer eingeschränkten Zugänglichkeit des Wohnungsmarkts und infolgedessen zu Diskriminierung, insbesondere von:
 - ärmeren Haushalten
 - Menschen mit Migrationshintergrund
 - Alleinerziehenden
 - Studierenden
 - People of Color.
- Unzureichende Markttransparenz – die vielen lokalen Teilmärkte und die diversen Spezifika der Wohnung führen zu einer unvollständigen »Marktübersicht« (Krätke 1991: 199) auf der Nachfrageseite, die eine nicht vollständige Marktkonkurrenz zur Folge hat.

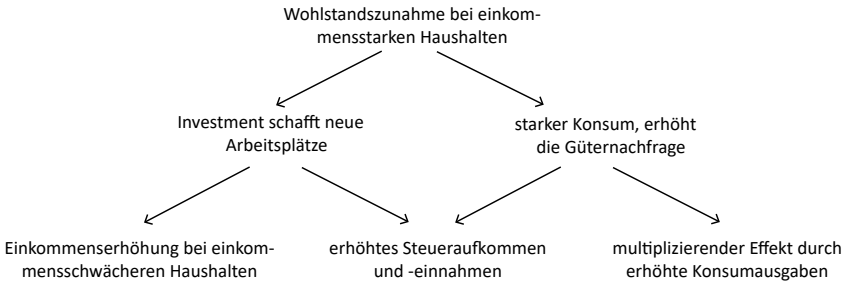
7.3 Wohnungsmarktmodelle

Ausgehend von den grundlegenden Logiken des Wohnungsmarktes wurden eine Reihe von Modellen entwickelt, die einzelne Wirkmechanismen erklären sollen. Exemplarisch für diese Erklärungsansätze werden das Filtering-Konzept und die Theorie des segmentierten Wohnungsmarktes vorgestellt.

Filtering-Konzept

Das Filtering-Konzept wurde in den 1940er Jahren in den USA entwickelt, um Effekte von Angebotsveränderungen auf Wohnungsmärkten zu erklären (Krätke 1995: 200). Basierend auf dem bereits erläuterten neoklassischen Marktmodell hat sich das Konzept der → Sickereffekte – im englischen → Trickle-Down-Effekte – etabliert (vgl. Herzog 2016; Fromm 2017). Die Vertreter:innen des Sickereffekte-Konzepts gehen davon aus, dass starkes wirtschaftliches Wachstum und steigender Wohlstand in wohlhabenden Schichten (zusätzliche) Investitionen fördere, die anschließend den Konsum in darunterliegenden Bevölkerungsschichten anregen würden; der Wohlstand sickert, so die Annahme, von oben nach unten durch. Werden diese Sickereffekte auf den Wohnungs-

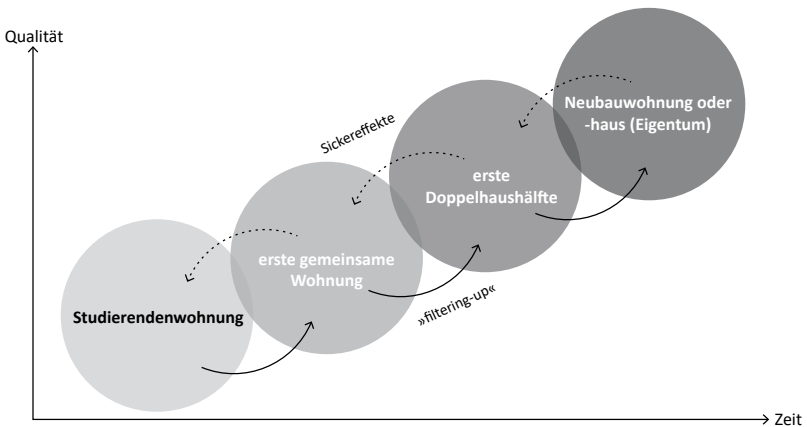
Abbildung 3: Sickereffekte (Trickle-Down-Effekt)



Quelle: eigene Darstellung, nach Pettinger 2017

markt übertragen, wird vom Filtering-Konzept gesprochen. Zwischen den beiden Begriffen sollte jedoch differenziert werden, da »Sickerungen immer nur nach unten hin stattfinden, wohingegen es gerade Kern des Ansatzes [des Filtering-Konzeptes] ist, dass Wohnungen auch nach oben »sickern« können (filtering-up)« (Sotelo 2001: 44).

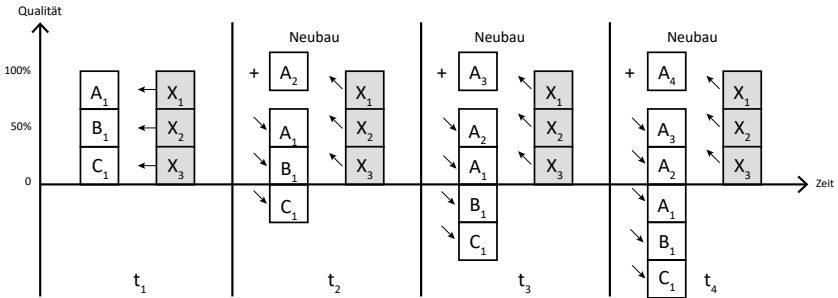
Abbildung 4: Umzugskette (idealtypisch)



Quelle: eigene Darstellung, nach Empirica 2016

Das Filtering-Konzept gibt vor, dass durch den Neubau von hochpreisigen Wohnungen für gehobene Einkommensklassen deren Wohnsituation sich verbessere – sie steigen also sprichwörtlich auf. Durch das Freiwerden einer Wohnung kann dann ein Haushalt einer darunterliegenden Einkommenschicht in

Abbildung 5: Filtering-Konzept



$\sum A_1 + B_1 + C_1$ = Gesamtheit des Häuserbestandes im Zeitpunkt t_1 , aufgeteilt in drei Qualitätsklassen.

$\sum x_1 + x_2 + x_3$ = Gesamtheit der Bevölkerung im Zeitpunkt t_1 , aufgeteilt in drei Einkommensklassen.

Alle Häuser, deren Qualität unter die Achse 0-t absinkt, werden abgerissen.

Quelle: eigene Darstellung, nach Westphal 1978: 540

eine besser ausgestattete Wohnung ziehen und somit ebenfalls seinen Wohnstandard und die Wohnqualität anheben. Dabei wird grundsätzlich davon ausgegangen, dass die Qualität und der Preis einer Wohnung mit der Zeit dauerhaft absinken würden.

Die Abbildung 5 zum Filtering-Konzept stellt den Prozess idealtypisch dar: Dabei befinden sich zum Zeitpunkt t_1 sowohl das Wohnungsangebot (aufgespalten nach unterschiedlichen Wohnqualitäten: A_1, B_1, C_1) als auch die Wohnungsnachfrage (aufgespalten nach unterschiedlichen Einkommen: X_1, X_2, X_3) im Gleichgewicht. Zum Zeitpunkt t_2 wird das Wohnungsangebot um den Neubau (A_2) ergänzt; die Bevölkerungsschicht X_1 ist in der Lage, den Neubau zu bezahlen und ebenfalls dazu bereit, die alte Wohnung zu verlassen. Den Bevölkerungsgruppen X_2 und X_3 wird es möglich, in die Wohnungen der Qualität A_1 und B_1 einzuziehen und so ihre Wohnqualität zu verbessern. Durch den Auszug aus den Wohnungen der Klasse C_1 fallen diese unter die marktkonformen Qualitätsanforderungen, sie werden nicht mehr nachgefragt und infolgedessen abgerissen. Im Zeitpunkt t_4 sind die Bevölkerungsgruppen X_1, X_2 und X_3 in die neugebauten Wohnungen A_4, A_3 und A_2 eingezogen und die Wohnungen A_1, B_1 und C_1 wurden abgerissen (vgl. Westphal 1978: 541).

Ramon Sotelo merkt an, dass sich das Filtering-Konzept gerade durch das Aufwerten von Wohnungen in eine höhere Qualitätsstufe auszeichne (vgl. Sotelo 2001: 44). Darüber hinaus geht das Filtering-Konzept davon aus, dass am Ende der Wohnungssuche der Erwerb einer Eigentumswohnung oder eines Einfamilienhauses steht (siehe Abbildung zum Filtering-Konzept) und stellt dies als Zielvorstellung einer Mehrheitsgesellschaft dar (siehe Kapitel 8). Dabei bleibt jedoch außen vor, dass bei Weitem nicht alle Menschen die finanziellen Möglich-

keiten besitzen, Wohneigentum zu erwerben. Auch wird davon ausgegangen, dass speziell einkommensschwache Haushalte vom Filtering-Konzept profitieren würden (vgl. Empirica 2016: 1). Besonders im Zusammenhang mit → Gentrifizierung wird das Konzept von Befürworter:innen als positiv bewertet: »Gentrifizierung funktioniert auch umgekehrt – nichts anderes besagt der Sicker Effekt: So wie hochwertige Sanierung von Bestandswohnungen preiswerten Wohnraum ›vernichtet‹, so schafft hochwertiger Neubau die freien Wohnungen für Einkommensschwächere im preiswerten Altbestand« (Ebd., Hervorh. entfernt d. A.). Deutlich wird, dass das Filtering-Konzept Argumente liefert, um den Neubau exklusiver Wohnungen und Eigenheime zu rechtfertigen. Daher haben sich in der Vergangenheit diverse Studien mit dessen Wirksamkeit befasst (vgl. Empirica 2016; F & B 2001). Wissenschaftler:innen haben in den beiden zitierten Studien die Auswirkungen von Neubau von Einfamilienhäusern in angespannten Wohnungsmärkten untersucht.

Der Blick auf die Herausgeber:innenschaft und die Unterstützer:innen der Studien erklärt allerdings den offensichtlich unkritischen Blick auf das Konzept: Im einem Fall ist die Auftraggeberin die LBS Westdeutsche Landesbausparkasse (siehe Infobox), die durchaus ein Interesse an der Stärkung der Eigentumsquote und dem Bau hochpreisiger Wohnungen haben dürfte. Und im Gutachten über Hamburg steht zwar die Senatorin für Stadtentwicklung und Umwelt der Hansestadt hinter der Studie. Sie wurde jedoch maßgeblich durch das private Forschungsunternehmen »Forschung und Beratung« durchgeführt, deren Kund:innenstamm bisher unter anderem aus Investor:innen, Kreditinstituten und Versicherungen besteht.

Kritik am Filtering-Konzept gibt es sowohl aus geografischer als auch soziologischer Perspektive (Krätke 1995; Westphal 1978). Doch auch innerhalb der Wirtschaftswissenschaften wird das Konzept kritisch hinterfragt (Sotelo 2001). Der Immobilienökonom Roman Sotelo erläutert beispielsweise ausführlich, dass das Konzept von einer dauerhaften Verschlechterung einer Wohnung ausgeht und hält dem entgegen, dass die Wohnqualität mit der Zeit nicht abnimmt, sondern im Gegenteil sogar steigen könne. (Vgl. Sotelo 2001: 56)

Neben dem Filtering-Konzept muss ein kritischer Blick auf das zugrundeliegende Marktmodell geworfen werden. Das Marktmodell geht von einem ausgeglichenen Wohnungsmarkt aus, indem sich Angebot und Nachfrage die Waage halten und sich dadurch ein optimaler Preis bildet (ebd.: 44-49). Doch diese Annahme trifft selten auf den Wohnungsmarkt zu: Besonders in angespannten Wohnungsmärkten übersteigt die Nachfrage nach bezahlbaren Wohnungen oft das Angebot. Darüber hinaus ist das Filtering-Konzept lediglich ein Erklärungsmodell, um den Wohnungsmarkt aus wirtschaftswissenschaftlicher Perspektive zu verstehen. Das Konzept geht nicht darauf ein, dass mit dem Auszug eines Haushaltes die Mieten in der Regel angehoben werden und so-

Beitrag des Eigenheimbaus zur Wohnraumversorgung in NRW

Die Studie mit dem Titel »Beitrag des Eigenheimbaus zur Wohnraumversorgung in NRW – Studie im Auftrag LBS Westdeutsche Landesbausparkasse« aus dem Jahr 2016 untersucht das Filtering-Konzept anhand von drei Fallbeispielen. Sie wurde von der LBS Westdeutsche Landesbausparkasse in Auftrag gegeben und durch *empirica Forschung und Beratung* begleitet und durchgeführt. Das Ziel der Studie ist die Untersuchung des Filtering-Konzeptes von »neu gebaute[n] Eigenheime[n]« (Empirica 2016: 2) an den Untersuchungsorten Köln, Dortmund und Münster.

Bemerkenswert sind die Aussagen der Studie zur Zielgruppe, die am meisten vom Filtering-Konzept profitieren würde. In der Zusammenfassung der Studie heißt es dazu: »Der typische Haushalt für den Eigenheimwerb besteht aus zwei berufstätigen Erwachsenen und einem oder zwei Kindern, weist ein Haushaltsnettoeinkommen von mindestens 3.000 € im Monat auf (...) und kauft ein Einfamilienhaus am Stadtrand oder im Umland. Das typische Motiv für den Umzug ist der Wunsch nach Eigentum und einer größeren Wohnung (...)« (Empirica 2016: 71).

Dieser Aussage nach entsprechen die Hauptprofiteur:innen einer (klassischen) Kleinfamilie. Das Bild der zwei gut verdienenden Partner:innen verdeutlicht, dass es sich bei den Profiteur:innen durchaus um Menschen einer (gehobenen) Mittelschicht handelt.

An anderer Stelle heißt es in der Studie mit Blick auf Menschen mit kleinen Einkommen: »Die untersuchten Umzugsketten belegen damit: Vom Sickereffekt neuer Eigenheime profitieren alle Schichten. Bereits in der dritten oder vierten Umzugskette können junge Haushalte mit durchschnittlichem Einkommen oder Geringverdiener eine freigewordene, kleine Mietwohnung beziehen, wodurch sich deren Wohnsituation ebenfalls verbessert« (Empirica 2016: 72). Die Studie geht dabei jedoch nicht darauf ein, dass es bei freiwerdenden Wohnungen in der Regel zu Mietsteigerungen kommt und diese damit für Menschen mit geringem Einkommen nicht mehr bezahlbar sind.

mit für Menschen mit geringerem Einkommen nicht oder nur unter Einschränkungen des Lebensstandards zugänglich werden.

Modernisierungsmaßnahmen führen, so kritisiert Krätke (vgl. 1995: 202) ausführlich, zu starken Preisunterschieden zwischen modernisierten Wohnungen und Wohnungen im unteren Qualitätsbereich. Menschen mit geringem Einkommen werde also durch das Filtering-Konzept kein besseres Wohnungsangebot zur Verfügung gestellt (vgl. ebd.: 202).

Die Bezahlbarkeit von Wohnraum für geringere Einkommen ist ein weiterer Aspekt, der im Filtering-Konzept nicht hinreichend gewürdigt wird. Dabei wird im Zusammenhang mit dem Filtering-Konzept auf eine verfehlte Wohnungspolitik verwiesen, die gerade durch den Neubau von hochpreisigen Wohnungen besonders im preisgünstigen Marktsegment keine Auswirkungen habe: »Je stärker die Anteile der ›armen‹ Bevölkerung an der Gesamtzahl der jeweiligen Bevölkerung sind, desto unwahrscheinlicher wird es, dass über den Filtering-Prozess und die dort stattfindenden Umzugsketten die Wohnungsqualität auch im unteren Wohnungsbereich verbessert wird. Denn wenn nur im obersten Bereich neu gebaut wird, dieser aber quantitativ kleiner ist, kann keine ausreichende Zahl von Umzugsketten in Gang gesetzt werden.« (Westphal 1978: 548)

Bei einer sehr hohen Nachfrage nach bezahlbaren, preisgünstigen Wohnungen, die in vielen Großstädten derzeit die Regel ist, greift der Effekt des Filtering-Konzeptes daher nur bedingt und ein Aufstieg in eine Wohnung besserer Qualität bleibt meistens aus.

Eine weitere Grenze des Filtering-Konzepts – aufbauend auf dem ökonomischen Marktmodell – besteht in der Tatsache, dass es lediglich endogene Marktprozesse in den Blick nimmt. Auch *exogene Variablen* (werden in einem Modell von außen vorgegeben und können nicht beeinflusst werden, Begriff aus den Wirtschaftswissenschaften) wie beispielsweise vorgelagerte Märkte, die eine entscheidende Wirkung auf den Wohnungsmarkt haben, werden nicht ausreichend behandelt. Das heißt sowohl der Finanz- als auch der Bodenmarkt werden in diesem Modell als »konstante Variable« gesetzt, wodurch wechselseitige Dynamiken zwischen diesen drei Märkten nicht einbezogen werden. Dass Boden, auf dem neue Wohnungen entstehen sollen, ein begrenztes Gut ist, was massiv zur Steigerung der Mieten und Wohnungspreise beiträgt, fällt damit beispielsweise unter den Tisch (vgl. Belina/Heinz 2019).

Hinzu kommt, dass strukturelle → Diskriminierung (siehe Kapitel 4) in diesem Modell nicht betrachtet wird. Im Gutachten »Beitrag des Wohnungsneubaus zur Wohnversorgung in Hamburg« heißt es zum Anteil von Menschen mit Migrationshintergrund: »Die Staatsbürgerschaft des Haushaltsvorstandes ist bei den Neubaubeziehern in 6% der Fälle nichtdeutsch. Dieser Wert liegt unter dem Hamburger Durchschnitt (Ausländeranteil) von rund 14%. Der geringere Anteil im Wohnungsneubau dürfte vor allem auf die zumeist geringeren Einkommen dieser Gruppe und daraus resultierende Marktzugangsschwierigkeiten im teureren Neubausegment zurückzuführen sein.« (F&B 2001: 19)

Sowohl Menschen mit Migrationshintergrund, wie das Zitat zeigt, als auch Menschen »mit einer von den Vorstellungen der ›Mehrheitsgesellschaft‹ abweichenden Lebensweise oder Haushaltsstruktur« (Krätke 1995: 206f.) werden strukturell auf dem Wohnungsmarkt benachteiligt und profitieren unterdurchschnittlich vom Filtering-Konzept.

Das Filtering-Konzept kann dabei helfen, grundlegende Marktmechanismen und -strukturen zu verstehen. Darüber hinaus liefert es einen Beitrag, um die sich bedingenden Dynamiken aus Angebot und Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt nachvollziehen zu können (vgl. Sotelo 2001: 57). Dennoch geht es von einem ausgeglichenen Wohnungsmarkt aus und stützt sich lediglich auf vereinfachende Modellannahmen. Dabei werden entscheidende Faktoren ausgeblendet. Das Filtering-Konzept bedarf also einer umfassenden kritischen Revision. Außerdem sollte nicht außer Acht gelassen werden, welche Interessen hinter den Befürworter:innen dieses Konzeptes stehen. Denn die Befürwortung des Filtering-Konzeptes hat konkrete Auswirkungen auf die Umsetzung wohnungspolitischer Maßnahmen – vor allem zieht es beispielsweise den Bau hochpreisiger Wohnungen einer Stärkung des sozialen Wohnungsbaus vor. Durch den Fokus auf hochpreisige Marktsegmente werden die Wohnbedürfnisse von Menschen mit geringeren Einkommen außer Acht gelassen. Dies hat weitreichende Folgen für die Menschen, die auf bezahlbaren Wohnraum angewiesen sind. (Vgl. Krätke 1995)

Segmentierter Wohnungsmarkt

Aus der Kritik am Filtering-Konzept und den daraus resultierenden Annahmen wie der sozialen Blindheit des Wohnungsmarktes oder der eingeschränkten Mobilität hat sich das Modell des segmentierten Wohnungsmarktes als Gegenmodell etabliert. Der segmentierte Wohnungsmarkt geht auf die spezifischen Teilmärkte des Wohnungsmarktes einer Stadt oder eines Quartiers ein: »Für den städtischen Wohnungsmarkt sind *Spaltungen* typisch: er gliedert sich mindestens in einen Teilmarkt mit Substandardwohnungen für sozial diskriminierte Gruppen mit relativ hohen Mieten, und einen Teilmarkt mit ›normalen‹ Wohnungen, der für diese Gruppen nicht zugänglich ist.« (Krätke 1995: 206, Hervorh. im Orig.) Dabei wird davon ausgegangen, »dass der Wohnungsmarkt ›sozial überformt‹ ist, das heißt, dass auch soziale Faktoren wie z.B. die Nationalität eines Wohnungsnachfragers die Miethöhe beeinflusst« (ebd.). Das bedeutet: Auch soziale Determinanten werden in die Wohnungsmarktbetrachtung miteinbezogen. Darüber hinaus wird sozialräumlichen Gesichtspunkten Rechnung getragen, indem davon ausgegangen wird, dass es keinen einheitlichen Wohnungsmarkt gibt – wie gegenteilig im Filtering-Konzept angenommen.

Weiter, so Krätke, bilde der segmentierte Wohnungsmarkt entsprechend des Viertels und der Lage der Wohnung sowie auf Grundlage sozialer und ethnischer Faktoren der Bevölkerungsstruktur verschieden hohe Mieten (vgl. ebd.). Während das Filtering-Konzept die tatsächliche Segmentierung nach sozialen Aspekten verkennt, werden diese Kriterien also im Modell des segmentierten Wohnungsmarktes betont. (Vgl. Ipsen et al. 1986: 18)

Während das Filtering-Konzept durch eine neoklassische und markt-dominante Perspektive geprägt ist, betrachtet die eher soziologische Perspektive verstärkt soziale Aspekte wie auch die Zugangsbeschränkungen zum Wohnungsmarkt, die es bestimmten Bevölkerungsgruppen erschwert, eine Wohnung zu finden: »Segmentierung von Wohnungsmärkten ist insofern Resultat der Existenz von definierten Grenzen zwischen einzelnen ethnischen Gruppen aufgrund ökonomischer, sozialer und kultureller Unterschiede. Über diese Barrieren hinweg ist der Fluss von Information, Gütern und Wanderungen der Bewohner weitgehend behindert.« (Ebd.: 19)

Dieser Aspekt findet im Filtering-Konzept keine Beachtung. Es wird weder darauf eingegangen, dass der Aufstieg in eine bessere Wohnung mit der Bereitschaft zur Wohnmobilität einhergeht, noch finden sich Aussagen darüber, dass es gerade Menschen mit geringem Einkommen sind, die die geringste Wohnmobilität aufweisen (vgl. Krätke 1995: 206).

Die im Modell des segmentierten Wohnungsmarktes beschriebene »soziale Überformung« äußert sich in einer ungleichen räumlichen Verteilung der Bevölkerung, die auch als → Segregation bezeichnet wird. Sie wird einerseits bedingt durch soziale oder kulturelle Faktoren wie Diskriminierung (vgl. Barwick/Blokland 2014: 230); andererseits produziert der Wohnungsmarkt durch seine kapitalistische Verwertungslogik selbst und dem Marktprinzip von Angebot und Nachfrage räumliche Ungleichheiten. Denn der Preis stellt auf dem Wohnungsmarkt ein *Ausschlusskriterium* dar. Das heißt, einkommensschwache Menschen sind auf dem Wohnungsmarkt benachteiligt und ihr Grundbedürfnis Wohnen kann – an bestimmte Orte gekoppelt – nicht befriedigt werden. Daher könne sich beispielsweise nicht jede:r eine Wohnung in der Innenstadt leisten (von Frieling 2014: 141f.). Der marxistische Stadtforscher David Harvey führt Segregation unter anderem auf die Existenz und die Verstrickungen des Boden-, Finanz-, und Immobilienmarktes zurück (vgl. Harvey 2009 [1973]). Demnach führen die verschiedenen → Kapitalkreisläufe zu einer »fortwährende[n] Segmentierung des Wohnungsmarktes« (Bürkner 2014: 109) – und somit auch zu Segregation (siehe Kapitel 6).

Selbstverständlich besitzen beide Modelle eindeutige Grenzen: Das Filtering-Konzept betrachtet lediglich die wirtschaftswissenschaftlichen Aspekte der Wohnungsversorgung und lässt sozialräumliche Aspekte außen vor. Anzumerken ist, dass es tatsächliche Auswirkungen auf die Realpolitik hat, während das Modell des segmentierten Wohnungsmarktes eher beschreibenden, analytischen Charakters ist. Von Letzterem können keine konkreten Handlungsempfehlungen abgeleitet werden. Außerdem fällt auf, dass das Konzept als solches seit einiger Zeit nicht mehr auf seine Aktualität überprüft wurde. Dennoch geben beide Modelle mit unterschiedlichen Schwerpunkten einen Einblick darin, wie der Wohnungsmarkt unter idealtypischen Bedingungen funktioniert.

7.4 Akteurskonstellation

Das Wohnungswesen kann als ein komplexes System angesehen werden, das die Kooperation und Interaktion von vielen verschiedenen Akteur:innen voraussetzt (vgl. Holm 2014: 29). Um Wohnungsneubau zu realisieren, bedarf es zunächst Auftraggeber:innen, die sich mit einer Projektidee um die Planung, den Bau und den Vertrieb des Gebäudes kümmern. Anschließend muss ein geeignetes Grundstück gefunden und die Eigentumsfrage geklärt werden. Bereits dieser Schritt erfordert eine große Menge an Geld und Zeit. Im nächsten Schritt wird ein geeignetes Investitionsmodell gesucht: Dabei kommt das Finanzwesen ins Spiel, welches in Form von Krediten einen Großteil des Kapitals zur Verfügung stellt. Im nächsten Schritt wird ein Architekturbüro mit dem Entwurf beauftragt und gleichzeitig werden baurechtliche Aspekte mit Stadtplaner:innen und der Stadtverwaltung geklärt. Am Ende dieser Entwicklung stehen Mieter:innen, die in die Wohnung einziehen und aufgrund der zu zahlenden Miete das Recht erhalten, die Wohnung zu nutzen (vgl. Heeg 2014: 146-148).

In der letzten Zeit hat der Einfluss des Finanzwesens auf den Wohnungsmarkt zugenommen und dazu geführt, dass Wohnungen wie Waren gehandelt werden. Um sich gegen diese Entwicklung zu positionieren, haben vor allem in Großstädten gemeinwohlorientierte Akteur:innen (darunter auch Genossenschaften) und ein breites Netzwerk aus wohnungspolitischen Initiativen vermehrt Druck auf lokale Regierungen ausgeübt und sich darüber Gehör verschafft (vgl. Vollmer/Kadi 2018; siehe auch Kapitel 11 in diesem Band). Diese Tatsache lässt sich durch eine globale Entwicklung erläutern: Durch die Globalisierung der Finanzmärkte haben sich auf dem Wohnungsmarkt eine Vielzahl an externen Kapitalanlegern wie institutionelle Investoren, Fondsgesellschaften oder Real-Estate-Investment-Trusts (REITs) eingefunden (vgl. Dörry/Werner 2009: 103). Durch diese Internationalisierung der Wohnungsmärkte steigt die Gefahr einer nicht an die »örtliche Bedarfslage« orientierten Entwicklung von Immobilien (vgl. Krätke 1995).

Neben der hohen Diversität der einzelnen Akteur:innen macht dieses Beispiel vor allem eines deutlich: Der Wohnungsmarkt als solcher wird entgegen neoklassischer und neoliberaler Marktmodelle weder von der von Adam Smith beschriebenen »unsichtbaren Hand« (Smith 1981 [1776]), noch allein durch die entsprechende Institution »Markt« über Angebot und Nachfrage gesteuert. Vielmehr wird die Wohnungsversorgung von den Interessen der einzelnen beteiligten Akteur:innen bestimmt. Dabei geht es oft um politische sowie ökonomische, in der Regel jedoch weniger um soziale Interessen. Während zum Beispiel der Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung und das Deutsche Institut für Urbanistik in ihren Gutachten zum gesamtdeutschen

Wohnungsmarkt aus den Jahren 2016 hervorheben, dass es ein Versagen des Wohnungsmarktes gibt, wird diese Aussage durch die Gutachten des Bundesverbands deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen negiert. Sie sehen den Wohnungsmarkt vielmehr als »ein europäisches Erfolgskonzept«, der »allen Einkommensschichten zur Verfügung steht« (GdW – Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. 2016: 2). Da Teile des privaten Wohnsektors systembedingt kein Interesse an »entspannten Wohnungsmarktverhältnissen« haben, sollte diese Perspektive jedoch kritisch hinterfragt werden (vgl. MEW 18: 236; vgl. Holm et al. 2017). Auch politisch wird die Frage nach den Ursachen und Gründen des Marktversagens unterschiedlich bewertet. Während linke Positionen primär von einem Versagen durch die systembedingten Marktmechanismen der reinen Profitlogik und der daraus resultierenden Handlungen der jeweiligen Akteur:innen ausgehen, bewerten neoliberale Positionen das Marktversagen oftmals als Folge falscher staatlicher Eingriffe und Regulierungspraktiken (vgl. Holm et al. 2017: 5).

Die jeweilige Sichtweise auf den Wohnungsmarkt ist also von der Art der Interessen des:der Akteur:in maßgeblich geprägt. Im Umkehrschluss bedeutet dies, dass es nicht *die eine* Perspektive auf den Wohnungsmarkt gibt, sondern eine Vielzahl interessen geleiteter Forderungen an die Wohnungspolitik. Der Markt kann als eine Art Plattform verstanden werden, auf der um Interessen gekämpft und konkurriert wird. Entsprechend der herrschenden Wirtschaftsordnung, die sich vornehmlich an einer kapitalistischen Warenproduktion und Verwertungslogik orientiert, geht es bei einer Vielzahl der Akteur:innen um »ein gemeinsames Interesse an der Bodenverwertung der Stadt« (Holm 2014: 29). Dieses Zitat verdeutlicht, dass es vielen Akteur:innen auf dem Wohnungsmarkt – seltener bei Genossenschaften, → kommunalen Wohnungsgesellschaften und gemeinwohlorientierten Akteur:innen – darum geht, mit der Stadt als gebaute Umwelt Profit zu machen (vgl. Harvey 1985). Der Überblick über die Akteur:innen auf dem Wohnungsmarkt macht sichtbar, wie abhängig die einzelnen Perspektiven von der jeweiligen Rolle und Interessen des:der Akteur:in ist.

7.5 Zur Finanzialisierung des Wohnungsmarktes

Wohnungsmärkte werden von Wirtschaftslogiken anderer Bereiche überformt, wodurch es notwendig wird, sich diesen Einfluss genauer anzuschauen. Der nachfolgend beschriebene Prozess der Finanzialisierung kann als ein Beispiel für diese Wechselwirkungen verschiedener Märkte verstanden werden. Er veranschaulicht zudem aktuelle Entwicklungen auf den Wohnungsmärkten in den letzten Jahrzehnten, beispielsweise die sich veränderte Anbieterstruktur.

Mit ursächlich für den veränderten Wohnungsmarkt waren das Aufweichen oder Abschaffen von institutionellen Rahmenbedingungen in den 1990er Jahren, die als investitionshemmend angesehen wurden. Dies führte zu einer Wohnungsversorgung mit weniger staatlicher Kontrolle. »Insgesamt leitend für den Wandel der Wohnungspolitik ist die ›Deregulierung‹, d.h. das Ziel einer stärker marktförmig organisierten Wohnungsversorgung.« (Häußermann/Siebel 2000: 165) Neben diesem Wandel der Wohnungspolitik erfolgte Anfang der 1990er Jahre ein weiterer Prozess, der den deutschen Wohnungsmarkt bis heute prägt – die Finanzialisierung (vgl. Heeg 2013: 75ff.) Im Hinblick auf den Wohnungsmarkt beschreibt Finanzialisierung, wie aus dem *Gebrauchsgut Wohnen* in den letzten 30 Jahren ein *abstraktes Finanzgut* wurde. Heutzutage werden Wohnimmobilien auf internationalen Finanzmärkten gehandelt und können in Form von Wertpapieren erworben werden.

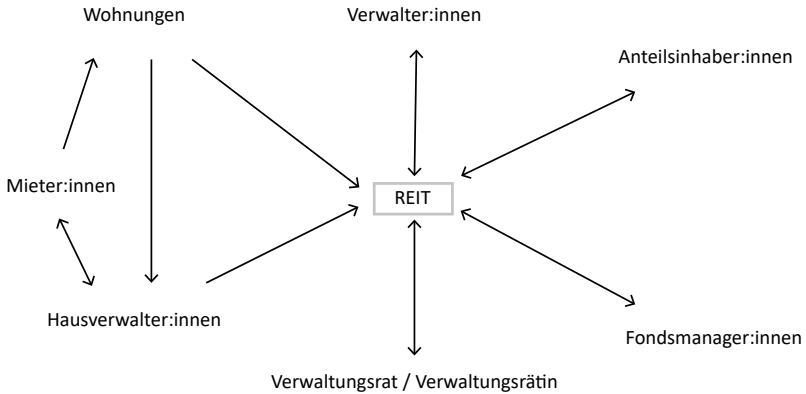
Der Wohnungsmarkt ist inzwischen stärker an die Finanzmärkte gekoppelt und schwer nachvollziehbare internationale Finanzströme bestimmen die lokalen Preise (Vornholz 2014: 2). Die dadurch auftretenden Veränderungen des Wohn- und Immobiliensektors liegen primär in *stärkeren Preisschwankungen* (Volatilitäten) (vgl. Dörry/Werner 2009: 96), dem Ausmaß der *Spekulation* sowie der *Distanz zu lokalen Marktgegebenheiten*. Zwar gibt es schon seit jeher Spekulation auf dem Wohnungsmarkt – wie beispielsweise als Folge des → Hobrecht-Plans in Berlin mit anschließender Wohnungsnot im 19. Jahrhundert. Das Ausmaß der Spekulation war jedoch aufgrund der lokalen Barrieren deutlich geringer. Zudem hat sich das Investitionsvolumen in die Ware Wohnung als Kapitalanlage in den letzten Jahrzehnten vervielfacht – so erfuhren die Jahresumsätze auf dem Berliner Immobilienmarkt seit 1990 einen rasanten Aufstieg. Während 1990 rund 3,7 Milliarden Euro umgesetzt wurden, sind es 2017 bereits 18,2 Milliarden (vgl. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen 2018: 86). Dies entspricht einer Steigerung von rund 490%. Daraus lassen sich zwei Tendenzen ablesen: das größere Interesse am Berliner Immobilienmarkt auf globaler Ebene und vermehrte Eigentümer:innenwechsel. Diese mehrfachen Transaktionen verdeutlichen den Warencharakter einer Wohnung. Sie sind außerdem nicht mehr vornehmlich in lokale, sondern in globale Immobilienmärkte verstrickt, die schwerer steuerbar sind.

Bis 1990 hingegen wurden Immobilien primär vor Ort nachgefragt (vgl. Claßen/Zander 2010: 377f.). Investitionen außerhalb der regionalen und lokalen Teilmärkte waren einerseits durch die schwierigen Marktzugangsbedingungen und andererseits durch fehlendes lokales Wissen auf globaler Ebene kaum möglich. Auch wenn sich der Immobilienmarkt weiterhin aus regionalen Teilmärkten zusammensetzt, hat sich der Zugang zu den Märkten unter den Bedingungen der Deregulierung und Liberalisierung der Finanzmärkte grundlegend verändert. Während ursprünglich hauptsächlich Banken als Kapitalgeber

fungierten, wurden durch die erleichterten Zugänge zu den Finanzmärkten alternative Finanzgeber wie Pensionsversicherungen etc. auf den Finanzmarkt gedrängt (vgl. Heeg 2014: 150). Gleichzeitig stieg infolge einer → Responsibilisierung das Interesse von Bürger:innen, in Immobilien zu investieren (Heeg 2017: 47f.). Responsibilisierung meint die »finanzwirtschaftliche Selbstregulierung der Individuen« (Heeg 2013: 78) wie beispielsweise die Riesterreute. Der Abbau des Sozialstaates führte zu einer steigenden Verpflichtung zur Selbstvorsorge und Selbstdisziplinierung. Dadurch entstand ein ökonomischer Fokus auf Wohnimmobilien in Form von Investitionen beziehungsweise Altersvorsorge. → Finanzialisierung und Responsibilisierung lassen sich hierbei nicht getrennt voneinander betrachten, vielmehr können sie als Folge einer → neoliberalen Politik verstanden werden, die, anstatt sozialen Ausgleich zu schaffen oder gesellschaftliche Umverteilung voranzutreiben, Maßnahmen zur Verbesserung ökonomischer Verwertungsbedingungen ergreift (vgl. ebd.: 77). Die vielen Bürger:innen, die sich nun selbständig um ihre Altersvorsorge kümmern, verfügen über große Mengen an Kapital, für das sie sich eine neue Anlagemöglichkeit suchen (vgl. Heeg 2014: 149). Da Immobilien seit jeher als relativ sichere Anlagen gelten, viele der Kleininvestor:innen sich aber keine gesamte Immobilie leisten können, wurden entsprechende Finanzprodukte wie → Real-Estate-Investment-Trusts (kurz REITs), geschlossene oder offene Immobilienfonds, Immobilienanleihen etc. entwickelt, die international handelbar sind (ebd.: 151). REITs sind ein »Immobilienaktienfonds« das heißt ähnlich wie bei einem Investmentfonds sammeln die Investor:innen Geld, um dieses anschließend in Immobilien zu investieren. Dieses Finanzprodukt wurde in den 1960er Jahren entwickelt, seine Zulassung in Deutschland erhielt es 2007. Charakteristisch für REITs ist, dass Aktienanteile an der Börse erworben werden und der:die Investor:in so zum:zur Miteigentümer:in des REITs wird.

Durch die neuen Finanzprodukte besteht die Möglichkeit mit weniger Eigenkapital in Immobilien zu investieren, wodurch die Zahl an privaten Kapitalanleger:innen im Wohnimmobilienbereich stark zugenommen hat. International agierende, institutionelle Investor:innen wie Fonds- und Immobilien AG's »erwecken zudem den Anschein, dass Anteilscheine schnell veräußerlich seien« (Heeg 2009: 130), was den Anleger:innen mehr Absicherung gibt. Da die Immobilien nun wie eine Aktie auf dem Finanzmarkt gehandelt werden können, wird das Gut Wohnung von seiner Funktion als identitätsstiftendem »Ort der Heimat« (Häußermann/Siebel 2000: 32) entkoppelt und nur noch als reine Zahl betrachtet. »In Bezug auf Immobilien bedeutet dies, dass Immobilien von einem Gebrauchsgut zu einem Finanzprodukt geworden sind. Zentrales Argument ist hierbei, dass der Attraktivitätsgewinn einer Immobilienanlage sich aus der Veränderung des Stellenwerts und der finanztechnischen Inwertsetzung von Immobilien ergibt.« (Heeg 2013: 76f.)

Abbildung 6: REITs - Real-Estate-Investment-Trusts



Quelle: eigene Darstellung

Die Auswirkungen der Finanzialisierung und Responsibilisierung auf den Wohnungsmarkt sind immens. In den 2000er Jahren wurde beispielsweise bundesweit der öffentliche Wohnungsbau durch Portfolioverkäufe beziehungsweise → En-Bloc-Privatisierungen (Paketverkäufe des öffentlichen Wohnungsbestandes an internationale Finanzinvestor:innen) veräußert. Für die Finanzinvestor:innen waren diese Investitionen vor allem deshalb attraktiv, da sie auf Zins- und Währungsdifferenzen setzten (vgl. Claßen/Zander 2010: 377ff.; Heeg/Dörry 2012: 48). Diese finanztechnischen Strategien werden auch als Hebel- oder Leverage-Effekt bezeichnet. Der Hebel- oder Leverage-Effekt basiert auf der Voraussetzung eines niedrigen Zinssatzes und einem hohen Einsatz von Fremdkapital, wodurch dann die Eigenkapitalrendite einer Investition entsprechend gesteigert werden kann (vgl. Claßen/Zander 2010, 378): Am Beispiel der En-Bloc-Privatisierungen auf dem Berliner Wohnungsmarkt in den 2000er Jahren lässt sich ablesen, wie stark der heutige Wohnungsmarkt an die Finanzmärkte gekoppelt ist. Aus den unterschiedlichen Investitionsstrategien der Investor:innen wird deutlich, welche Konsequenzen (wie z.B. Verdrängung oder abnehmende Wohnqualität) sich für die Bewohner:innen der Stadt Berlin ergeben (vgl. Claßen/Zander 2010: 377ff.; Holm 2010: 391ff.; Ufer 2011: 111ff., 2014: 71ff.).

Der Trend zur Investition in Wohnimmobilien wurde durch die Finanzkrise im Jahr 2008 noch weiter verstärkt. Diese Flucht ins → Betongold – als relativ sichere Kapitalanlage – löste weltweit ein Interesse an Wohnungen aus (vgl. Frieling 2014: 145f.; Metzger 2019: 122ff.). Heutzutage sind Immobilien zwar enger an die Finanzmärkte gekoppelt, jedoch gelten sie bei Investor:innen weiterhin »als relativ risikoarmes Geschäft« (Gondring 2010: 38). Auch wenn sich

sowohl die Struktur der Anleger:innen als auch die Investitionsstrategien im Rahmen der Finanzialisierung verändert haben, erarbeiten die Mieter:innen den Profit für die Vermieter:innen. Hierbei stellen die Mieter:innen jedoch schnell fest, dass sich eine immobilienwirtschaftliche Verwertung ihrer Wohnung nur an einer möglichen Rendite orientiert und nicht ihren eigenen Interessen entspricht (Metzger 2019: 126).

7.6 Fazit

Aus soziologischer Perspektive wurde die Entstehung von Wohnungsmärkten und Wohnungsmarktmodellen in den Blick genommen. Hierbei ist es von entscheidender Bedeutung, dass diese als fachspezifische Modellvorstellungen verstanden werden und nicht als Abbildung der Realität. Die Bewertung des Wohnungsmarktes hängt demnach stark von der fachlichen Perspektive ab. Das neoklassische Marktmodell und das darauf basierende Filtering-Konzept lassen die Besonderheiten der Wohnung und des Wohnungsmarktes außer Acht. Jedoch sind es gerade diese Merkmale, die die Rahmenbedingungen des Wohnungsmarktes konstituieren. Das Filtering-Konzept liefert ein grundsätzliches Verständnis von Nachfrageverhalten auf dem Wohnungsmarkt und argumentiert aus einer wirtschaftswissenschaftlichen Perspektive, blendet dabei aber soziale Faktoren und die Dynamiken auf vorgelagerten Märkten aus. Aus der Kritik am Filtering-Konzept resultierte das soziologische Modell des segmentierten Wohnungsmarktes, welcher die sozial-räumlichen Faktoren mitberücksichtigt und genauer auf soziale Barrieren des Wohnungsmarktes blickt. Bei der Betrachtung des Wohnungsmarktes aus soziologischer Perspektive konnte festgestellt werden, dass es im Hinblick auf alternative Marktmodelle noch Forschungsbedarf gibt. Auch wenn das Modell des segmentierten Wohnungsmarktes soziale Einflüsse mitberücksichtigt, ist es im deutschen Sprachraum seit circa 25 Jahren nicht mehr überarbeitet worden.

Besonders kennzeichnend für den heutigen Wohnungsmarkt sind, das wurde in diesem Kapitel deutlich, Veränderungen wie der Prozess der Finanzialisierung. Wohnungen werden heutzutage wie Aktien gehandelt. Diese Entwicklung führte zu einer veränderten Akteurskonstellation: Die mithilfe von Finanzprodukten wie Immobilienfonds beziehungsweise Real-Estate-Investment-Trusts auf dem Wohnungsmarkt agierenden internationalen Finanzinvestor:innen beeinflussen die lokalen Gegebenheiten. Dadurch wird das Gebrauchsgut Wohnung zur Ware. Statt der Wohnung als Lebensmittelpunkt und Symbol der Individualität steht die erzielbare Rendite im Vordergrund. Dabei gerät jedoch außer Acht, dass es die Mieter:innen sind, die die Rendite bezahlen.

Literatur

- Barwick, Christine/Blokland, Talja (2015): Segregation durch Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt. In: Marschke/Brinkmann (Hrsg.): Ich habe nichts gegen Ausländer, aber ...: Alltagsrassismus in Deutschland. Studien zu Migration und Minderheiten, Bd. 27. Berlin: LIT.
- Baur, Nina (2008): Markt. In: Baur/Korte/Löw/Schroer (Hrsg.): Handbuch Soziologie, S. 273-294. Wiesbaden: VS-Verlag.
- Baur, Nina (2013): Was ist eigentlich ein Markt? In: blog.sozioogie.de. <https://blog.sozioogie.de/2013/03/was-ist-eigentlich-ein-markt/> (Zugriff: 04. August 2020).
- Beckert, Jens (2007): Die soziale Ordnung von Märkten. In: MPIfG Discussion Paper, Nr. 07/6, Max Planck Institute for the Study of Societies. Cologne.
- Belina, Bernd/Heinz, Werner (2019): Die kommunale Bodenfrage – Hintergrund und Lösungsstrategien. In: Studien. Berlin: Rosa-Luxemburg-Stiftung. https://www.rosalux.de/fileadmin/rls_uploads/pdfs/Studien/Studien_2-19_Bodenpolitik.pdf (Zugriff: 29. Juli 2020).
- BMJV (2019): Die Regelungen zur zulässigen Miethöhe bei Mietbeginn in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten (Mietpreisbremse) in der gerichtlichen Praxis. https://www.bmjbv.de/SharedDocs/Downloads/DE/Ministerium/ForschungUndWissenschaft/MPB_Gutachten_gerichtlichePraxis_BMJV.pdf;jsessionid=A67F7E05B3B5F576649D252A1DD22DC1.1_cid324?__blob=publicationFile&v=3 (Zugriff: 20. Oktober 2020).
- Bortis, Heinrich (2017): Zurück zur politischen Ökonomie. Münster: Aschendorff-Verlag.
- Bürkner, Hans-Joachim (2014): Segregation. In: Belina/Naumann/Strüver (Hrsg.): Handbuch kritische Stadtgeographie. Münster: Westfälisches Dampfboot.
- CDU/CSU (2018): Druck aus dem Wohnungsmarkt nehmen. <https://www.cducusu.de/themen/innen-recht-sport-und-ehrenamt/druck-aus-dem-wohnungsmarkt-nehmen> (Zugriff: 20. Oktober 2020).
- Claßen, Gudrun/Zander, Christoph (2010): Handel mit Mietwohnungsportfolios in Deutschland. In: Informationen zur Raumentwicklung 5/6, S. 377-390.
- Deutscher Bundestag (2016): Öffentliches Fachgespräch zum Antrag der Fraktion DIE LINKE Bundesweiten Aktionsplan für eine gemeinnützige Wohnungswirtschaft auflegen. www.bundestag.de/blob/488894/f9854830c34e8fc-231cfec2192a0e789/protokoll-18-96-data.pdf (Zugriff: 27. Juli 2020).
- Dörny, Sabine/Werner, Nathalie (2009): Wohnungsknappheit und Büroüberschuss: Ausweg Gebäudeumnutzung. In: Heeg (Hrsg.): Wohnungs- und Büroimmobilienmärkte unter Stress. Deregulierung, Privatisierung und Ökonomisierung, S. 89-123. Frankfurt am Main: Institut für Humangeographie der Johann-Wolfgang-Goethe-Universität.
- Empirica (2016): Beitrag des Eigenheimbaus zur Wohnraumversorgung in NRW. Studie im Auftrag der LBS Westdeutsche Landesbausparkasse. Kurzfassung sowie Abbildung unter: https://www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen_Referenzen/PDFs/empirica-Sickerstudie.pdf sowie https://www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen_Referenzen/PDFs/LBS-Infografik_Sickereffekt.jpg. Berlin: empirica.

- Engels, Friedrich (1872): Zur Wohnungsfrage. MEW Bd. 18, S. 209-287. Berlin.
- F&B (Forschung und Beratung) (2001): Gutachten – Der Beitrag des Wohnungsneubaus zur Wohnversorgung in Hamburg. Ergebnisse einer empirischen Studie. Studie im Auftrag der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt (BSU) der Freien und Hansestadt Hamburg. Hamburg: BSU.
- Frieling, Hans-Dieter von (2014): Wohnraum. In Belina/Naumann/Strüver (Hrsg.): Handbuch kritische Stadtgeographie. Münster: Westfälisches Dampfboot.
- Fromm, Thomas (2017): Kapitalismus – Warum der Markt kein Blumenbeet ist. Deutschlandfunk. https://www.deutschlandfunk.de/kapitalismus-warum-der-markt-kein-blumenbeet-ist.1310.de.html?dram:article_id=400385 (Zugriff: 9. Juli 2020).
- GdW (Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.) (2016): Neue Wohnungsgemeinnützigkeit – Gut gemeint ist nicht immer gut gemacht. In: GdW kompakt. Berlin. https://www.gdw.de/uploads/pdf/publikationen/vollversion/Kompakt_Gemeinnuetzigkeit_12_09.pdf (Zugriff: 9. Juli 2020).
- Gondring, Hans Peter (2010): Real Estate Asset Management – Handbuch für Praxis, Aus- und Weiterbildung. Vahlen.
- Granovetter, Mark (1985): Economic Action and Social Structure. In: *AJS* 91, S. 481-510.
- Harvey, David (1985): *The Urbanization of capital: studies in the history and theory of capitalist urbanization*. Baltimore: Johns Hopkins.
- Harvey, David (2006): *The limits to capital*. London: Verso.
- Harvey, David (2009 [1973]): *Social justice and the City*. Athens, Georgia.
- Harvey, David/Dinçer, Yasemin (2014): *Rebellische Städte. Vom Recht auf Stadt zur urbanen Revolution*. Berlin: Suhrkamp.
- Häußermann, Hartmut/Siebel, Walter (2000): *Soziologie des Wohnens: eine Einführung in Wandel und Ausdifferenzierung des Wohnens. Grundlagentexte Soziologie*. Weinheim: Juventa-Verlag.
- Heeg, Susanne (2009): Was bedeutet die Integration von Finanz- und Immobilienmärkten für Finanzmetropolen? Erfahrungen aus dem anglophonen Raum. In: Heeg (Hrsg.): *Wohnungs- und Büroimmobilienmärkte unter Stress. Deregulierung, Privatisierung und Ökonomisierung*. Frankfurt am Main: Institut für Humangeographie der Johann-Wolfgang-Goethe-Universität.
- Heeg, Susanne (2013): Wohnungen als Finanzanlage. Auswirkungen von Responsibilisierung und Finanzialisierung im Bereich des Wohnens. In: *suburban. zeitschrift für kritische stadtforschung* 1 (1), S: 75-99. <https://zeitschrift-suburban.de/sys/index.php/suburban/article/view/5>. (Zugriff: 30. Juli 2020).
- Heeg, Susanne (2014): Immobilienmärkte. In: Belina,/Naumann/Strüver (Hrsg.): *Handbuch kritische Stadtgeographie*. Münster: Westfälisches Dampfboot.
- Heeg, Susanne (2017): Finanzialisierung und Responsibilisierung – Zur Vermarktlichung der Stadtentwicklung. In: Schönig/Kadi/Schipper (Hrsg.): *Wohnraum für alle?! Perspektiven auf Planung, Politik und Architektur*. Bielefeld: Transcript.
- Heeg, Susanne/Dörny, Sabine (2012): Immobilienwirtschaft und Stadtplanung als Forschungsfeld in der Geographie. In: Dziomba/Krajewski (Hrsg.): *Die Immobilienwirtschaft als geographisches Berufsfeld. Aktuelle Themen – Methoden – Einsatzbereiche* 14. Münster.
- Herzog, Lisa (2016): Warum Geld immer da bleibt, wo es ist. Deutschlandfunk Nova. <https://www.deutschlandfunknova.de/beitrag/hoersaal-trickle-down-effekt-wirt>

- schaftswachstum-gerechte-gesellschaft (Zugriff: 9. Juli 2020).
- Holm, Andrej (2010): Institutionelle Anbieter auf deutschen Wohnungsmärkten – neue Strategien der Wohnungsbewirtschaftung. In: Informationen zur Raumbewirtschaftung 5/6.2010, S. 391-402.
- Holm, Andrej (2011): Wohnung als Ware. Zur Ökonomie und Politik der Wohnversorgung. In: Widersprüche 31 (3), S. 9-20. <https://www.ssoar.info/ssoar/handle/document/40238> (Zugriff: 30. Juli 2020).
- Holm, Andrej (2014): Wiederkehr der Wohnungsfrage. In: APuZ – Aus Politik und Zeitgeschichte 20-21, S. 25-30. <http://www.bpb.de/shop/zeitschriften/apuz/183458/wohnen> (Zugriff: 30. Juli 2020).
- Holm, Andrej/Horlitz, Sabine/Jensen, Inga (2017): Neue Wohnungsgemeinnützigkeit. In: Studien 5/2017. https://www.rosalux.de/fileadmin/rls_uploads/pdfs/Studien/Studien_5-17_Neue_Wohnungsgemeinnuetzigkeit.pdf (Zugriff: 30. Juli 2020).
- Horlitz, Sabine (2018): Wohnraumversorgung dem Markt entziehen. <https://www.bpb.de/politik/innenpolitik/stadt-und-gesellschaft/216872/wohnraumversorgung-jenseits-des-wohnungsmarkts> (Zugriff: 20. Oktober 2020).
- Ipsen, Detlev/Glasauer, Herbert/Lasch, Vera (1986): Markt und Raum: die Verteilungswirkungen wohnungspolitischer Subventionsformen im städtischen Raum. In: Campus Forschung. Frankfurt am Main: Campus-Verlag.
- Kocka, Jürgen (1966): Karl Marx und Max Weber: ein methodologischer Vergleich. In: Zeitschrift für die gesamte Staatswissenschaft 122 (2), S. 328-357.
- Korte, Hermann (2006): Einführung in die Geschichte der Soziologie. Wiesbaden: VS Verlag für Sozialwissenschaften.
- Krause, Günter (2002): Die Geschichte der ökonomischen Theorien zwischen Mainstream und Alternative. In: Zeitschrift Utopie Kreativ, S. 783-803. https://www.rosalux.de/fileadmin/rls_uploads/pdfs/Utopie_kreativ/143/143.pdf (Zugriff: 20. Oktober 2020).
- Krätke, Stefan (1991): Strukturwandel der Städte: Städtesystem und Grundstücksmarkt in der post-fordistischen Ära. Frankfurt am Main/New York: Campus.
- Krätke, Stefan (1995): Der städtische Wohnungsmarkt in Stadt – Raum – Ökonomie: Einführung in aktuelle Problemfelder der Stadtökonomie und Wirtschaftsgeographie. In: Stadtforschung aktuell, Bd. 53, S. 192-210. Basel: VS Verlag für Sozialwissenschaften.
- Kunnert, Andrea/Baumgartner, Josef (2012): Instrumente und Wirkungen der österreichischen Wohnungspolitik. Wien: WIFO - Österreichisches Institut für Wirtschaftsforschung.
- Marx, Karl (1867): Das Kapital. Erster Band. MEW Bd. 23, Berlin.
- Metzger, Joscha (2019): Wohnimmobilien als Kapitalanlage. In: Bürger & Staat, 69 (2-3), S. 122-127.
- Münch, Sybille (2005): Die Entwicklung des modernen Wohnens. <https://www.schader-stiftung.de/themen/stadtentwicklung-und-wohnen/fokus/wohnen/artikel/die-entwicklung-des-modernen-wohnens> (Zugriff: 29. Oktober 2020).
- Nuss, Sabine (2019): Keine Enteignung ist auch keine Lösung. Die große Wiederaneignung und das vergiftete Versprechen des Privateigentums. Berlin: Dietz Verlag.
- Pettinger, Tejvan (2017): Trickle down economics. <https://www.economicshelp.org/blog/174/economics/trickle-down-economics/> (Zugriff: 30. Juli 2020).

- Ryan-Collins, Josh/Lloyd, Toby/Macfarlane, Laurie/Muellbauer, John (2017): Rethinking the Economics of Land and Housing. London: Zed Books.
- Schiffers, Bertram (2009): Stadtumbau in Altbauquartieren. In: Küpper/Uttke (Hrsg.): PLANERIN 3/2009, S. 23-26, Berlin.
- Schönig, Barbara/Rink, Dieter/Gardemin, Daniel/Holm, Andrej (2017): Paradigmenwechsel in der kommunalen Wohnungspolitik? Variationen kommunalisierter Wohnungspolitik im transformierten Wohlfahrtsstaat. In: Barbehön/MüncH (Hrsg.): Variationen des Städtischen – Variationen lokaler Politik. Stadtforschung aktuell. S. 25-62, Wiesbaden: Springer VS.
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (2018): Immobilienmarktbericht 2017/2018 des Gutachterausschusses Berlin. <https://www.berlin.de/gutachter-ausschuss/marktinformationen/marktanalyse/artikel.175633.php> (Zugriff: 30.Juli 2020).
- Smith, Adam (1981 [1776]): Der Wohlstand der Nationen. Buch IV, II.
- Sotelo, Ramon (2001): Ökonomische Grundlagen der Wohnungspolitik. In: Schriften zur Immobilienökonomie, Bd. 16, Köln: Müller.
- Uffer, Sabina (2011): The uneven development of Berlin's housing provision. <https://core.ac.uk/download/pdf/4187646.pdf> (Zugriff 30. Juli 2020).
- Uffer, Sabina (2014): Wohnungsprivatisierung in Berlin – Eine Analyse verschiedener Investitionsstrategien und deren Konsequenzen für die Stadt und ihre Bewohner. In: Holm (Hrsg.): Reclaim Berlin. Berlin.
- Varian, Hal R. (2004): Grundzüge der Mikroökonomik. München.
- Vollmer, Lisa/Kadi, Justin (2018): Wohnungspolitik in der Krise des Neoliberalismus in Berlin und Wien. In: PROKLA. Zeitschrift für kritische Sozialwissenschaft 48 (191), S. 247-264. <http://www.prokla.de/index.php/PROKLA/article/view/> (Zugriff: 27. Juli 2020).
- von Frieling, Hans-Dieter (2014): Wohnraum. In: Belina/Naumann/Strüver (Hrsg.): Handbuch kritische Stadtgeographie. Münster: Westfälisches Dampfboot.
- Vornholz, Günter (2014): VWL für die Immobilienwirtschaft. Berlin.
- Weber, Max. (1980 [1921]): Wirtschaft und Gesellschaft. Grundriß der Verstehenden Soziologie. Tübingen: Mohr Siebeck.
- Welt (2020): Seehofer fordert mehr Regulierung auf dem Wohnungsmarkt. https://www.welt.de/newsticker/dpa_nt/infoline_nt/wirtschaft_nt/article205543833/Seehofer-fordert-mehr-Regulierung-auf-dem-Wohnungsmarkt.html (Zugriff: 20. Oktober 2020).
- Westphal, Helmut (1978): Die Filtering-Theorie des Wohnungsmarktes und aktuelle Probleme der Wohnungspolitik. In: Leviathan 6 (4): 536–557. <https://www.jstor.org/stable/23983060> (Zugriff: 17. Juni 2020).
- Wille, Robin (2020): Explodierende Kaufpreise, stagnierende Mieten. Die gefährliche Kluft am Wohnungsmarkt. In: Spiegel Online vom 11.02.2020. <https://www.spiegel.de/wirtschaft/immobilien-kluft-zwischen-miet-und-kaufpreisen-nimmt-zu-a-51b59e3c-888b-4571-84d5-2176cb587ce7> (Zugriff: 3. Juli 2020).
- Wood, Ellen Meiksins (2015): Der Ursprung des Kapitalismus. Eine Spurensuche. Hamburg: Laika Verlag.

Kapitel 8

Wohnen und Ideologie

von Felix Böhmer, Andrej Holm und Matthias Jacob

8.1 Einleitung

Aalbers und Christophers benennen in ihrer Konzeption einer politischen Ökonomie des Wohnens die Ideologie als dritte Modalität des → Kapitals. Neben dem Kapitalkreislauf und den dafür konstitutiven sozialen Verhältnissen sehen sie die Zentralität des Privateigentums und den Vorrang für Märkte als ideologische Institutionen, die sowohl von den kapitalistischen Verhältnissen hervorgerufen werden als auch diese ermöglichen (vgl. Aalbers & Christophers 2014). In diesem Kapitel werden verschiedene sozialwissenschaftliche Überlegungen vorgestellt, die diese ideologischen Aspekte des Wohnens beschreiben und analysieren. Im ersten Abschnitt wird ein grundsätzliches Begriffsverständnis von Ideologie eingeführt. Dabei wird zwischen *Ideologien*, *hegemonialen Narrativen* und *operativen Paradigmen* unterschieden. In den darauffolgenden Abschnitten werden diese drei Konzepte auf das Feld des Wohnens angewandt. Neben konzeptionellen Überlegungen zu den drei Aspekten werden jeweils Beispiele benannt, die die Strukturen und Wirkungsweisen von ideologischen Konstellationen aktueller → Wohnungspolitik illustrieren.

8.2 Ideologie, Hegemonie und Paradigmen

Um die Bedeutung und Funktionsweisen von *Ideologien* für die Wohnungsfrage zu beschreiben, werden zunächst Begriffe und Konzepte der Ideologiekritik vorgestellt und ihr Bezug zum Bereich der Wohnungspolitik dargelegt.

Ideologie

Ideologien können als »Überzeugungssysteme« mit gesellschaftlicher Relevanz verstanden werden (vgl. Jaeggi 2013: 268). Als Weltbilder, nicht hinterfragte Grundannahmen und Dogmen bestimmen sie den Blick auf die Wirklichkeit und wirken damit handlungsleitend. Ideologien sind dabei nicht nur der Rechtfertigung und dem Erhalt von Machtverhältnissen vorbehalten, sondern werden auch zur Anfechtung der herrschenden Machtverhältnisse genutzt.

In den meisten Arbeiten wird Ideologie jedoch in einem Verständnis von »falschen« Vorstellungen benutzt, die das Bild von den gesellschaftlichen Ver-

hältnissen verzerren und damit die »wirkliche Lage der Gesellschaft verdunkeln und damit stabilisierend« die bestehenden Verhältnisse stützen würden (Mannheim 2015: 36, zitiert nach Heller/Sagvosdkin 2020: 5). Ideologie ist diesem Verständnis nach nicht nur ein Set von Annahmen, Werten oder Weltbildern, sondern unmittelbar mit Machtfragen verbunden.

Ideologien zielen darauf, die jeweils eigenen Überzeugungen und Werte zu propagieren, die ihnen zugrunde liegenden Annahmen zu universalisieren (sodass sie keiner Überprüfung mehr bedürfen), konkurrierende Ansätze zu verunglimpfen und gesellschaftliche Realitäten zu verschleiern (vgl. Eagleton 1993: 12). Ideologiekritik in diesem Sinne verbindet Erkenntniskritik mit Herrschaftskritik und zielt nicht nur darauf, »Irrtümer zu korrigieren«, sondern auch »Täuschungen und Manipulationen aufzudecken« und danach zu fragen, wie diese genutzt werden, um Herrschaftsverhältnisse aufrechtzuerhalten (vgl. Rieger-Ladich 2018: 5). In Bezug auf das Wohnen können Ideologien als grundlegende Werte- und Überzeugungssysteme verstanden werden, die die jeweilige vorherrschende Form der Organisation des Wohnens als universell und alternativlos erscheinen lassen und die damit verbundenen Machtverhältnisse stützen.

Hegemonie

Während Ideologien auf der Ebene der Ideen verortet werden können, kann *Hegemonie* als Zustand und Prozess der gesellschaftlichen Verankerung solcher Ideen verstanden werden. Neben den Inhalten von hegemonialen Vorstellungen werden in sozialwissenschaftlichen Arbeiten auch die Mechanismen und Rahmenbedingungen untersucht, die bestimmten Vorstellungen zu einer breiten Akzeptanz verhelfen.

Das sozialwissenschaftliche Verständnis von Hegemonie geht unter anderem auf Antonio Gramsci zurück. Der italienische Philosoph und Mitbegründer der Kommunistischen Partei in Italien entwickelte ausgerechnet in seiner jahrelangen Haftzeit in den 1920/30er Jahren eine Theorie, die den Staat nicht in erster Linie als Zwangs- und Repressionsinstrument der herrschenden Klasse ansieht, sondern politische Macht als eine Kombination aus Zwang und Konsens beschreibt (vgl. Gramsci 1991).

»Herrschende Klassen *herrschen* nicht bloß durch Zwang, sondern sie *führen* wesentliche Teile der Gesellschaft, sie integrieren sie in ihre »Hegemonie.« (Opratko 2014: 7) Der Zustand der Hegemonie ist gegeben, wenn die »subalternen Klassen entweder ihre ausdrückliche Zustimmung zu den bestehenden Verhältnissen geben oder diese zumindest passiv hinnehmen.« (Nicoll 2012: 74)

Hegemonie in diesem Verständnis wird nicht nur als Zustand der erfolgreichen Einbindung, sondern auch als das Verfahren angesehen, wie in einer Gesellschaft Zustimmung organisiert und erlangt wird. In Abgrenzung von

traditionellen marxistischen Interpretationen werden die politischen Kräfteverhältnisse nicht einfach aus den ökonomischen Bedingungen abgeleitet, sondern als Ergebnis eines gesellschaftlichen Widerstreits sehr verschiedener Interessen gedeutet (vgl. Kebir 1991: 12).

Da soziale Antagonismen und politische Eigendynamiken eine dauerhafte Formierung von Herrschaftsverhältnissen immer wieder unterlaufen, gilt bei ihnen der »Kampf um eine hegemoniale Stabilisierung als der eigentliche Modus der Politik« (Nonhoff 2007: 11f.). Der argentinische Sozialwissenschaftler Ernesto Laclau und die belgische Politikwissenschaftlerin Chantal Mouffe benennen erstens mit der Einbindung möglichst vieler Interessengruppen, zweitens dem Aufbau von Äquivalenzbeziehungen zwischen diesen Gruppen (im Sinne von gegenseitigen materiellen Zugeständnissen) sowie drittens einer gemeinschaftsstiftenden Repräsentation drei zentrale Elemente einer hegemonialen Stabilisierung (vgl. Laclau/Mouffe 1991; Laclau 2000; 2005, zitiert nach Nonhoff 2007: 12f.). In der politischen Praxis gehen die Strategien der »Verallgemeinerung (...) durch Zugeständnisse« meist mit dem »Aufbau (...) einer Vielzahl an zivilgesellschaftlichen und staatlichen Apparaten« einher (Demirović 2008: 18).

Hegemonie in diesem Verständnis kann als Stabilisierung von Herrschaftsverhältnissen durch materielle Kompromisse zur Einbindung verschiedener sozialer Gruppen, als diskursive Universalisierung von Weltbildern der herrschenden Klasse und als politische Institutionalisierung dieser Konstellationen verstanden werden (vgl. Opratko 2014: 8). Dieses Verständnis von Hegemonie auf das Wohnen angewendet bedeutet dann die Durchsetzung, Aufrechterhaltung und institutionelle Verankerung von allgemein akzeptierten Grundannahmen, die auf eine möglichst breite Zustimmung für die jeweils vorherrschende Form der Organisation des Wohnungswesens zielen.

Paradigmen

Ideologien können als Ideen und Hegemonie als das Setting verstanden werden, in denen diese Ideen und die damit verbundenen Machtverhältnisse gesellschaftlich verankert werden. Die Prozesse der Koalitionsbildung und der Universalisierung bestimmter Vorstellungen und Annahmen können jedoch auch als gesellschaftliche Diskurse untersucht werden, in denen sich zeitweilige *Paradigmen* zu konkreten gesellschaftlichen Themen und Fragestellungen durchsetzen.

Die Begriffsgeschichte des Paradigmas geht auf wissenschaftstheoretische Überlegungen des Physikers Thomas Kuhn zurück, der Evolutionen der Wissenschaftsgeschichte als Paradigmenwechsel beschreibt (vgl. Kuhn 1967; 1978). Paradigmen werden dabei als Systeme von Annahmen und wissenschaftlichen Herangehensweisen verstanden, die eine theoretische, eine empirische, eine

methodologische und eine programmatische Komponente aufweisen (vgl. Rosenberg 2006: 616). Die erfolgreiche Durchsetzung eines neuen Paradigmas in der Wissenschaft setzt einen kollektiven Akt voraus – das gemeinsame Aufgreifen einheitlicher Inhalte und Methoden: »Ein Paradigma ist das, was den Mitgliedern einer wissenschaftlichen Gemeinschaft, und nur ihnen, gemeinsam ist. Umgekehrt macht der Besitz eines gemeinsamen Paradigmas aus einer Gruppe sonst unverbundener Menschen eine wissenschaftliche Gemeinschaft.« (Kuhn 1978: 390)

In zahlreichen sozialwissenschaftlichen Arbeiten wurden diese Mechanismen der Durchsetzung von handlungsleitenden Ideen von der Wissenschaftsentwicklung auf andere gesellschaftliche Entwicklungen übertragen (siehe exemplarisch: Berger/Luckmann 1980; Hark 2005; Nonhoff 2006). In sozialwissenschaftlichen Diskursanalysen wird davon ausgegangen, dass sich sowohl die Inhalte als auch die Formen ihrer Repräsentation insbesondere in sprachlichen und über Bilder vermittelten Kommunikationsakten zu handlungsleitenden Deutungsmustern verdichten. Durch in solchen Diskursen aufgerufene Begriffe werden »Kategorien aktiviert, die den Wörtern oder Bildern eine kulturell bestimmte Bedeutung geben« (Heller/Sagvosdkin 2020: 9). Einzelne Diskurselemente können sich dabei zu einem Paradigma verdichten und zu einer kollektiv geteilten Deutung der Wirklichkeit beitragen.

Im Bereich des Wohnens haben Diskurse und Paradigmen vor allem bei der Durchsetzung konkreter Politiken und Instrumente eine Bedeutung, da die Konzentration von Ressourcen (z.B. Fördergelder oder Steuervorteile) oder auch die Einschränkung von Gewinnmöglichkeiten (z.B. durch mietrechtliche Auflagen) in gesellschaftlichen Kräftefeldern unterschiedlicher Interessen durchgesetzt und gerechtfertigt werden müssen.

8.3 Wohnen und Ideologie

Wie bereits geschildert, verweisen Ideologien immer auf einen größeren gesellschaftlichen Zusammenhang und können, folgt man dem französischen Wirtschaftswissenschaftler Thomas Piketty, »als Gefüge von Ideen und Diskursen« zusammengefasst werden, »die auf grundsätzlich plausible Weise beschreiben wollen, wie die Gesellschaft zu organisieren sei« (Piketty 2020: 17). Als grundlegende Werte- und Überzeugungssysteme verweisen sie meist auf die jeweils vorherrschende Form der gesellschaftlichen Ordnung und stützen die damit verbundenen Machtverhältnisse.

Spätestens mit dem Zusammenbruch des Staatssozialismus in den 1990er Jahren ist das kapitalistische Wirtschaftssystem der Bezugsrahmen solcher gesellschaftlichen Ideologien. Die Geografen Manuel Aalbers und Brett Christo-

phers benennen als zentrale Merkmale einer Pro-Kapitalismus-Ideologie, die sie aus polit-ökonomischer Perspektive als eine von drei »Modalitäten« be-greifen, folgende Aspekte: erstens die absolute Zentralität von Privateigen-tum (als Anfangs- und Endpunkt aller kapitalistischen Aktivitäten), zweitens der Vorrang der Märkte (als überlegener Allokationsmechanismus) und drit-tens der Imperativ der Akkumulation (der einen beständigen Prozess der Ka-pitalverwertung impliziert) (vgl. Aalbers/Christophers 2014: 386).

In der politischen Ökonomie nach Aalbers und Christophers werden dem Wohnen zwei grundlegende ideologische Funktionen zugeschrieben: Wohnen ist einerseits *Verkörperung der kapitalistischen Ideologie*, weil in den grund-legenden Vorstellungen darüber, wie das Wohnen in unserer Gesellschaft or-ganisiert werden sollte, die benannten Bestandteile der Ideologie explizit und nachdrücklich verankert sind. Andererseits ist Wohnen *Stütze der kapitalisti-schen Ideologie*, weil im Bereich des Wohnens die Ideologie des Kapitals selbst fortlaufend reproduziert und gestärkt wird (vgl. ebd.). Da die alltäglichen Er-fahrungen einer marktförmigen Organisation des Wohnens die gängigen Vor-stellungen von Privateigentum, → Markt und Akkumulation prägen, werden die Zusammenhänge zwischen dem Wohnen und den Basiskonzepten der ka-pitalistischen Ideologie in den nächsten Abschnitten vertiefend vorgestellt.

Privateigentum

Das *Privateigentum* ist als Basisinstitution aller kapitalistischer Aktivitäten (vgl. Harvey 2002: 97) auch in den gesellschaftlichen Normen und Instituti-onen fest verankert. Die Prinzipien der Zuordnung von »mein« und »dein« werden beim Streit um die Schaufel im Sandkasten ebenso selbstverständ-lich inkorporiert wie bei den aus den Eigentumstiteln abgeleiteten Rechten des Hausbesitzes. Privates Eigentum ist vor allem ein gesellschaftlich sankti-onierter Anspruch auf Verfügungsgewalt über eine Sache, der das Recht be-inhaltet, andere von der Nutzung auszuschließen (vgl. Nuss 2019: 9f.). Schon in dieser Konstellation wird deutlich, dass Eigentum keine natürliche Eigen-schaft, sondern vor allem ein soziales Verhältnis ist, das in unserer Gesell-schaft rechtlich kodifiziert wird.

In der Bundesrepublik hat das Eigentum Verfassungsrang. Im Artikel 14 des Grundgesetzes heißt es: »Das Eigentum und das Erbrecht werden gewährleis-tet. Inhalt und Schranken werden durch die Gesetze bestimmt.« (Art. 14 GG, Abs. 2) Die Gewährleistung des Eigentums steht in der Verfassung vor der Ver-pflichtung, dass der Gebrauch des Eigentums dem Wohle der Allgemeinheit dienen soll (vgl. ebd.).

Inhalte und Grenzen des Eigentumsrechts haben sich im Lauf der Geschichte verändert. So galten die Eigentumsrechte bis zur Aufhebung der Sklaverei Ende des 18. Jahrhunderts in den USA auch für den Besitz von Sklav:innen (vgl.

Zinn 2007 [1980]: 169f.). Auch der Schutz des Eigentums an Grundstücken und Gebäuden hingegen gilt heute noch als gesellschaftlicher Standard. Das war nicht immer so. Erst mit der Entwicklung der modernen kapitalistischen Ökonomien und der sie begleitenden Aufhebung der alten Feudalgesellschaften wurden formale Eigentumsrechte für Grund und Boden durchgesetzt. Bis dahin musste die Verfügungsmacht über Flächen, Ländereien und Ansiedlungen nicht formal mit dem Eigentumsstatus begründet werden. Piketty berichtet von den Schwierigkeiten, die die sachgerechte Neuverteilung der Eigentumsrechte nach der Abschaffung der Privilegien Adel und Klerus durch die Französische Revolution im Jahr 1789 bereitete (vgl. Piketty 2020: 140). Auch Karl Marx beschreibt in seinem Konzept der »Ursprünglichen Akkumulation«, dass die Durchsetzung der kapitalistischen Verhältnisse an die Einhegung von Grund und Boden und an dessen eigentumsrechtliche Zuordnung gebunden war, da die Landnutzung sehr unterschiedlich organisiert war und vielfältige Formen des gemeinschaftlichen Grundbesitzes umfasste (vgl. MEW 23: 744ff.).

Diese historische Vielfalt von Landnutzungsrechten zeigt: »Die Struktur des Grundbesitzes ist nicht natürlich, sondern eine Frage des Rechts und der Gewohnheit und daher von Natur aus politisch. Im Vergleich zum Besitz anderer Vermögenswerte, wie etwa Gold, erfordert die Kontrolle von Land ein hohes Maß an gesellschaftlicher Akzeptanz.« (Ryan-Collins et al. 2017: 20)

Unabhängig vom konkreten Wohnstatus als selbstnutzende Eigentümer:innen, Mieter:innen oder Untermieter:innen gilt: Die Organisation des Wohnens ist zurzeit unzertrennlich mit bestehenden Eigentumstiteln verbunden: Eigentumstitel, die dazu berechtigen, anderen die Nutzung von Wohnraum zu gewähren oder diese auszuschließen. Zudem berechtigt das Eigentum an Grundstücken und Gebäuden dazu, eine → Grundrente zu erheben, also Geld für eine Nutzungsüberlassung zu verlangen. Diese gesellschaftliche und rechtliche Festschreibung von privatem Eigentum ist die Voraussetzung für die Verwandlung von Boden und Häusern in eine handelbare → Ware. Diese Kommodifizierung ermöglicht überhaupt erst die Anlage von Vermögen in der gebauten Umwelt.

Die unterschiedliche Verteilung von Grundbesitz ist der zentrale Mechanismus zur Aufrechterhaltung und Reproduktion von Strukturen der sozialen Ungleichheit. Piketty spricht deshalb im Zusammenhang mit dem »Proprietarismus« (Ideologie des Eigentums) von einer Ideologie zur Rechtfertigung eines Ungleichheitsregimes: »Jede menschliche Gesellschaft muss ihre Ungleichheiten rechtfertigen. (...) Jedes Zeitalter (bringt) eine Reihe von Diskursen und Ideologien hervor, um Ungleichheiten (...) zu legitimieren. (...) In den heutigen Gesellschaften übernimmt diese Rolle vor allem die proprietarische und meritokratische, den Unternehmergeist beschwörende Erzählung.« (Piketty 2020: 13) Solange das Eigentum selbst nicht infrage gestellt wird, da es

als quasi natürlicher Teil der gesellschaftlichen Ordnung wahrgenommen wird, gelten auch die aus den Marktprozessen erwachsenen Ungleichheiten als gerecht und alternativlos.

Marktvorrang

Die Überzeugung, dass eine marktförmige Struktur von Wirtschaft und Gesellschaft ein überlegener Mechanismus zur gesellschaftlichen Distribution und Organisation sei, ist die zweite ideologische Prämisse in kapitalistischen Gesellschaften, die eng mit dem Wohnen verknüpft ist. In Anlehnung an die Überlegungen des frühen Ökonomen Adam Smith zur Koordination arbeitsteiliger Prozesse wird der Markt regelmäßig als »unsichtbare Hand« (Smith 1974 [1776]: 371) dargestellt, die den Effekt habe, das Streben nach individuellem Eigennutz in Allgemeinwohl zu übertragen und so den größtmöglichen Wohlstand für die Gesellschaft hervorzubringen. Begründet wird diese Vorstellung durch die inzwischen dominierenden Modelle der neoklassischen Ökonomie, die davon ausgehen, dass rationale Handlungen zu einem durch → Preise vermittelten Gleichgewicht zwischen → Angebot und Nachfrage führen und so eine optimale Verteilung von Gütern und Dienstleistungen in der Gesellschaft sicherstellen. Empirische Gegenbefunde zu den Versprechungen des Marktes werden in neoliberalen Argumentationen in der Regel auf Störungen durch staatliche Eingriffe und Regulationen zurückgeführt. Staatliche Eingriffe sollten sich demnach allein auf solche Maßnahmen beschränken, die »zu einer besseren Allokation der Kosten und damit zur Wiederherstellung des Marktes führ(en)« (Meyer 2020: 33).

Im Bereich des Wohnens wird die Ideologie des *Marktvorrangs* sowohl als dominante Perspektive auf die Wohnversorgung als auch in Form konkreter politischer Strategien sichtbar. Im Alltag wie in wissenschaftlichen Konzeptionen gilt der Begriff des Wohnungsmarktes als Synonym für Wohnungsbestand und Wohnungswesen. Beschäftigten sich wohnungswirtschaftliche Standardwerke noch in den 1990er Jahren zentral mit den Fragen der »Wohnungswirtschaftspolitik« und der »Wohnung als Sozialgut« (Jenkins 1996) wird in aktuellen Veröffentlichungen die Ökonomie des Wohnens fast ausschließlich aus einer Marktperspektive betrachtet (vgl. Kühne-Büning et al. 2005). In der politischen Praxis der letzten 25 Jahre zeigen beispielsweise die umfangreichen → Privatisierungen von öffentlichen Wohnungsbeständen den Vorrang von Marktprozessen (vgl. Glatter 2007; Klus 2013).

Die durch den Abbau von Fördermitteln für den Sozialen Wohnungsbau sowie die Stärkung sogenannter → Subjektförderungen geprägte Liberalisierung der staatlichen Eingriffe bezeichnet der Politikwissenschaftler Björn Egner treffend als einen Übergang von der »Wohnungspolitik zur Wohnungsmarktpolitik« (Egner 2019: 98).

Marktfundamentalismus als Klassenkampf von oben

Der US-amerikanische Finanzinvestor und Philanthrop George Soros verschaffte mit seinem Buch »Die Krise des globalen Kapitalismus« (Soros 1998) dem Begriff des Marktfundamentalismus eine breite Öffentlichkeit. Zusammengefasst werden damit verschiedene politische Strategien und Überzeugungen, die gesellschaftliche Probleme vorrangig über Marktmechanismen lösen sollen. Der Marktfundamentalismus strebe dabei die »Abschaffung des kollektiven Entscheidungsprozesses« an und setze »ein Primat der Marktwerte über alle politischen und sozialen Werte« (Soros 1998: 28). Die amerikanischen Soziolog:innen Margaret Somers und Fred Block kommen in ihren Untersuchungen zu der Einschätzung: »In den letzten zwanzig Jahren hat sich der ›Marktfundamentalismus‹ von den Rändern der Debatte zur vorherrschenden politischen Perspektive in der Weltwirtschaft entwickelt.« (Somers/Block 2005: 260)

Für einen exemplarischen Einblick in die Gedankenwelt von marktfundamentalen Positionen hier ein Auszug aus dem Buch »Liberaldemokratie« des schweizerischen Juristen, Unternehmers und konservativen Politikers Max Meyer:

»Zahlreiche Interessen rechtfertigen solche Markteingriffe. Wir wissen, dass der freie Markt zu Ungerechtigkeiten führt, die es auszugleichen gilt. Daher sind Interessen aus dem sozialen Bereich zum Schutz der Armen und Schwachen oder von Minderheiten gerechtfertigt und drängen sich auf.

Anderweitige Markteingriffe basieren darauf, dass Menschen zur Bequemlichkeit neigen, den Aufwand zum Wandel ablehnen und nach Möglichkeiten suchen, sich außerhalb des Konkurrenzkampfes Vorteile zu verschaffen. Sie versuchen, den Markt zu ihren Gunsten zu regeln. Solche Markteingriffe nehmen dramatisch zu. Dabei müssen wir uns immer bewusst sein, dass jeder Markteingriff mit einer Wohlstandseinbuße aller bezahlt werden muss. (...)

Es gibt Organisationen, welche die Privilegien ihrer Mitglieder außerhalb des Wettbewerbs fördern möchten. Sie tragen in den meisten Fällen nicht zum Wohlstand aller bei. Im Gegenteil, sie nehmen Einfluss auf die Verteilung der Mittel jenseits der Marktmechanismen, indem ihre Klientel mehr erhält, als sie selbst erwirtschaftet.« (Meyer 2020: 34f.)

Für das Wohnen und andere gesellschaftliche Bereiche kritisieren Sozialwissenschaftler:innen die konzeptionelle Abtrennung der Vorstellungen des Marktes von der Gesellschaft, wie sie aus den dominanten Perspektiven der Wirtschaftswissenschaften gemeinhin übernommen wurden (vgl. Baur 2008:

276ff.). Doch die neoliberale »Idealisierung des Marktes« beschreibt eine Welt, »die nicht existiert und die sich radikal von der Welt unterscheidet, in der wir leben.« (Boldeman 2007: X). Genau diese Ausblendung von Alltagserfahrungen ermöglicht die Anerkennung des Marktes als zentraler Mechanismus der wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Entwicklung. Der ideologische Erfolg des Marktvorranges ist vor allem angesichts des Umstandes überraschend, dass es »(...) bislang (...) den Ökonomen nicht oder nur sehr unzureichend gelungen [ist], das Zusammenwirken der verschiedenen Koordinationsleistungen, die sich hinter dem Begriff der ›unsichtbaren Hand‹ verbergen, hinreichend zu erklären und sie zu einer sinnvollen marktwirtschaftlichen Theorie zusammenzufassen« (Hopp 2004: 1).

Indem die Überlegenheit der Märkte in gesellschaftlichen Diskussionen und politischen Entscheidungen als alternativlose Rahmenbedingung akzeptiert und gleichzeitig andere Mechanismen der Steuerung gesellschaftlicher und wirtschaftlicher Prozesse aus den Überlegungen ausgeschlossen werden, wird diese Überzeugung – trotz aller Unzulänglichkeiten und Zweifel – zur Ideologie.

Imperativ der Akkumulation

Neben dem Privateigentum und dem Vorrang der Märkte beschreiben Aalbers und Christophers den Imperativ der → Akkumulation als drittes Element einer mit dem Wohnen verknüpften Ideologie des Kapitalismus. Kapital wird dabei nicht als statisches Geldmittel oder Vermögensmenge verstanden, sondern als Prozess der erweiterten Mehrwertschöpfung, in dem Gewinne aus der Produktion immer wieder neu zur Vermehrung weiterer Gewinne eingesetzt werden. Die Akkumulation von neuem Kapital beschreibt Marx als die fortlaufende »Rückverwandlung von Mehrwert in Kapital« (MEW 23: 605). Der Zweck wirtschaftlicher Aktivitäten im Kapitalismus ist demnach nicht die Befriedigung konkreter Bedürfnisse, sondern die Mehrung der Gewinne selbst. Wenn Produktionsprozesse einen Mehrwert generieren und diese Gewinne erneut in den Produktionsprozess eingesetzt werden, ist ein ständiges Wachstum der Wirtschaftsaktivitäten und Gewinne das logische Ergebnis (vgl. Herrmann 2017: 17f.).

Obwohl dieses Wachstum in erster Linie den Interessen der Gewinnsteigerung einer zahlenmäßig kleinen Gruppe folgt, ist die Wachstumsorientierung gesellschaftlich fest verankert. Konjunkturprognosen, wirtschaftliche Wachstumsraten und das Bruttoinlandsprodukt gelten längst als Seismografen für die gesellschaftliche Entwicklung. Vor allem in Krisenzeiten finden umfangreiche Staatsausgaben zur Rettung der Wirtschaft für gewöhnlich breite Unterstützung. Die gedankliche Verknüpfung des eigenen Lebensstandards mit dem beständigen ökonomischen Wachstum steht für die erfolgreiche Umdeutung privater Gewinne in öffentliches Interesse.

Im Bereich des Wohnens erscheint die Ideologie der Akkumulation in zwei Varianten: als Logik der beständigen Preissteigerungen und als Primat des Neubaus. Insbesondere in wohnungspolitischen Diskussionen, aber auch in der Konstruktion von Mietrecht und Förderprogrammen werden regelmäßige Mietsteigerungen und steigende Hauspreise als unausweichliche Entwicklung angesehen. Im Gegensatz zu fast allen anderen Waren, die mit der zeitbedingten Abnutzung an Wert verlieren, gelten steigende Mietpreise als ökonomisch gesetzt und selbst in schrumpfenden Regionen mit einem Überangebot an Wohnungen bleiben Mietabsenkungen die Ausnahme (vgl. Dascher 2010: 487f.). Ähnliche Entwicklungen sind in Bezug auf Boden- und Hauspreise zu beobachten. Vor allem in wachsenden städtischen Regionen steigen die Preise seit vielen Jahren (vgl. Vogel 2019). Anders kann die Renditeerwartung bei langfristigen Investitionen in die bebaute Umwelt nicht realisiert werden. Die Logik der Akkumulation realisiert sich im Bereich des Wohnens durch eine scheinbar immerwährende Steigerung des allgemeinen Preisniveaus.

Einen zweiten Ausdruck findet die Akkumulationslogik im Primat der Neubauorientierung in wohnungspolitischen Debatten. In Abwandlung des »Trickle-Down-Mythos« (Arndt 1983), dem zufolge Gewinne für wenige zu Wohlfahrtseffekten für viele führen, wird auch teuren Neubauten ein soziales Versorgungspotenzial zugeschrieben. Durch die Umzüge in die neuen Wohnungen würden preiswertere Wohngelegenheiten frei werden und könnten zu günstigeren Konditionen genutzt werden, so die dominante Erzählung (siehe Kapitel 7).

Sowohl im Argument der unvermeidbaren Preissteigerungen als auch in der ungebrochenen Neubauorientierung offenbart sich der ideologische Charakter der Akkumulationslogik, weil es gelingt, Wachstum und Preissteigerungen als nahezu gesetzmäßige Erscheinungen der Ökonomie zu verankern und private Gewinninteressen zu verschleiern.

Die Grundmotive der kapitalistischen Ideologie bestimmen die grundlegenden Vorstellungen, wie das Wohnen in unserer Gesellschaft organisiert wird. Das Privateigentum als quasi natürliche Ordnung, der Markt als alternative Rahmenbedingung und die Logik der Akkumulation als gesetzmäßige Konstante stärken und reproduzieren die scheinbare Unvermeidlichkeit des Kapitalismus. Zum einen werden Bedingungen des Wohnens von diesen ideologischen Leitplanken der kapitalistischen Ökonomie bestimmt, zum anderen werden ebendiese ideologischen Vorstellungen durch die Alltagsverbundenheit der Wohnenerfahrungen immer wieder aufs Neue bestätigt.

8.4 Hegemoniale Vorstellungen des Wohnens

Im Unterschied zu den eher inhaltlich bestimmten Ideologien erklärt der Begriff der Hegemonie, *wie* spezifische Vorstellungen gesellschaftlich wirksam werden: und zwar durch Manifestation, Durchsetzung, Aufrechterhaltung und institutionelle Verankerung von allgemein akzeptierten Grundannahmen zur Organisation des Wohnungswesens.

Wohnen als Manifestation gesellschaftlicher Hegemonie

Das kontemporäre Wohnen ist nicht Ergebnis anthropologischer Konstanten, sondern Ausdruck gesellschaftlicher Verhältnisse. Je nach Art der gesellschaftlichen Verfasstheit und der hegemonialen Annahmen gestaltet sich das Wohnen unterschiedlich. In fast allen historischen Epochen haben sich dominante Vorstellungen über die richtige Art zu wohnen herausgebildet, die die sozialen Machtverhältnisse, Normen und die geschlechtliche Arbeitsteilung widerspiegeln. Wohnen wird daher als Materialisierung gesellschaftlicher Normvorstellungen verstanden.

Die Stadtsoziologen Hartmut Häußermann und Walter Siebel haben Vorstellungen über das Wohnen untersucht. Dabei gehen sie zum einen davon aus, dass die Wohnung das eigene Leben prägt, indem Verhaltensweisen unterstützt oder erschwert werden – zum anderen ist die Wohnung »auch symbolische Gestaltung von Vorstellungen über die richtige Art zu leben« (Häußermann/Siebel 1996: 15). Häußermann und Siebel machen einen Idealtypus aus, der das derzeitige Wohnen bestimmt. Dieser Idealtypus beschreibt eine hegemoniale Konstellation: »Der Idealtypus des modernen, kleinfamilialen Wohnens ist nicht nur in DIN-Normen und den subjektiven Wohnwünschen präsent. Er ist auch institutionalisiert in Gesetzen, Förderrichtlinien, Finanzierungsbestimmungen und in den Kategorien der amtlichen Statistik.« (Ebd.: 17)

Häußermann und Siebel machen folgende Elemente des Idealtypus aus: »die Zweigenerationenfamilie als soziale Einheit, die Trennung von Wohnen und beruflicher Arbeit, die Polarität von Privatheit und Öffentlichkeit und die individuelle Aneignung durch Kauf oder Miete« (ebd.: 19). Nicht jede Wohnung muss nach diesen Gesichtspunkten organisiert sein. Sobald sie die gesellschaftlichen Vorstellungen über das Wohnen und damit einhergehende Handlungsimplikationen dominant prägen, kann von Hegemonien gesprochen werden. Ein Beispiel hierfür ist die Bedeutung von Grundrissen und Wohnvorstellungen für die Aufrechterhaltung und Reproduktion ungleicher Geschlechterverhältnisse, die die Architektursoziologin Katharina Weresch (2005) in ihren historischen Analysen beschreibt (siehe dazu auch Kapitel 3).

Auch die Wohnungspolitik in sozialistischen Gesellschaften verweist auf eine ideologische Funktion des Wohnens, wenn etwa gesellschaftspolitische

Idealvorstellungen von Gleichheit in uniformen Bautypologien der Großwohnsiedlungen materialisiert werden. Sowohl das Bauprogramm der DDR ab 1973 als auch die starke Subventionierung der Mieten waren wichtige Bestandteile der Staatsdoktrin und stehen für den Versuch einer zentralisierten Bewältigung der Wohnungsfrage durch den sozialistischen Staat (vgl. Tesch 2000: 51 und 55). Auch in der Debatte um den Ein- oder Ausschluss von staatssozialistischen Bauprojekten in den Kanon der modernen Architektur der Nachkriegszeit zeigt sich die Relevanz ideologischer Fragen (vgl. Schretzenmayr 2011: 26; Hannemann 2005: 107ff.).

Das Schlagwort der »Property-Owning Democracy«, das in Großbritannien seit den 1980er Jahren die Privatisierung der öffentlichen Wohnungsbestände an die Mieter:innen propagandistisch begleitete, steht für die enge Verknüpfung des Wohnens mit jeweils hegemonialen Vorstellungen der Gesellschaft. Der Verkauf vormals kommunaler Wohnungen an ihre Mieter:innen ergab sich nicht nur aus wirtschaftlichen Überlegungen, sondern stand auch für ein sozialpolitisches Konzept, das die individuelle Verantwortung über Marktmechanismen gegenüber einer staatlich gesicherten Versorgung mit Wohnraum präferierte (vgl. Malpass 2008: 9 sowie Kapitel 11 in diesem Band).

Die folgenden Beispiele zeigen, dass die Durchsetzung von Hegemonien immer auch eine Frage gesellschaftlicher Machtverhältnisse ist.

Hegemoniale Durchsetzung und institutionelle Verankerung des Eigentumswohnens

Die gesellschaftliche Verankerung einer Orientierung am Eigentumswohnen eignet sich für die exemplarische Darstellung davon, welche Strategien zur Durchsetzung und Aufrechterhaltung einer bestimmten Vorstellung von der Organisation der Wohnungsversorgung genutzt werden und wie diese dadurch zur Hegemonie werden.

Der niederländische Wohnungsforscher Richard Ronald beschreibt in seinem Buch »*The ideology of home ownership*«, wie sich im Zusammenspiel mit neoliberalen Wohnungspolitiken eine Ideologie des Eigentums herausbildet und die Vorstellung vom selbstgenutzten Wohneigentum als höherwertige und erstrebenswerte Wohnform etabliert – und damit zur Hegemonie wird (vgl. Ronald 2008: 16).

Alltagsweltliche Beispiele für diese Vorstellungen lassen sich auch in der Werbung oder in den Medien finden. So auch im Programmhinweis eines privaten Fernsehsenders: »Die Doku-Soap ›Die Schnäppchenhäuser - Der Traum vom Eigenheim‹ begleitet Menschen, die ihr Ersparnis und all ihr Herzblut in das Projekt ihres Lebens investieren und den großen Schritt wagen, sich für wenig Geld und mit viel Enthusiasmus den Traum vom Eigenheim erfüllen wollen.« (RTL2 2020: Programmankündigung)

Die Hegemonie des Wohneigentums zeigt sich auch in den mit dem »Traum vom Eigenheim« verbundenen Assoziationen. Bei Untersuchungen englischsprachiger Wohneigentümer:innen zeigten diese eine besondere Betonung von Werten wie Status, ökonomisches Denken, Sicherheit, Kontrolle und Erwachsensein (vgl. Ronald 2008: 81), die Konstruktion rundum positiver Assoziationen.

Über das Versprechen einer selbstbestimmten und sicheren Wohnsituation hinaus wurde das Eigentumswohnen verstärkt mit der Aussicht auf einen ökonomischen Vorteil verbunden. In Deutschland verschoben sich in den letzten Dekaden die Argumentationsmuster für den Erwerb von Eigentumswohnungen von ursprünglich familienpolitischen Motiven der Eigenheimförderung zu vermögenspolitischen Zielen einer privaten Altersvorsorge (vgl. Haas 2020: 48). Der ehemalige Bundesbauminister Oscar Schneider (CSU) beschreibt rückblickend »die Eigentumsbildung im Wohnungsbau« als »vorrangiges Ziel der Wohnungspolitik« der bundesdeutschen Wohnungspolitik in den 1980er Jahren. Vor allem sei es darum gegangen, »auch (...) den mittleren Einkommenschichten in Großstädten den Zugang zu selbstgenutztem Wohneigentum zu ermöglichen« (Schneider 2014: 40). Aus der Perspektive der Hegemonie-Analyse können die positive Wahrnehmung des Wohneigentums, vor allem aber auch die explizite Ausrichtung an bestimmten Zielgruppen die Zustimmung von gesellschaftlichen Mehrheiten für eine Politik der Eigentumsorientierung erklären.

Die Neuausrichtung der Wohnungspolitik schließlich zeichnet sich in vielen Ländern durch die institutionelle Verankerung des Eigentumswohnens aus. Die von der britischen Premierministerin Margaret Thatcher Anfang der 1980er Jahre durchgesetzten Right-to-Buy-Privatisierungen der kommunalen Wohnungen in Großbritannien (vgl. Murie 2016), die weitgehende Verwandlung der vormals staatlichen Wohnungen in den postsozialistischen Gesellschaften in Eigentumswohnungen (vgl. Hegedüs 2013) und auch die Einführung der Eigenheimzulage als staatliche Subvention des Eigenheimbaus in den 1990er Jahren in Deutschland (vgl. Heinelt/Egner 2006: 215ff.; → Eigentumsförderung) stehen für einen länderübergreifenden Paradigmenwechsel der Wohnungspolitik und die Hinwendung zum Wohneigentum.

Die Eigentumsorientierung ist in den wohnungspolitischen Debatten weitgehend ungebrochen und hat in der Bundesrepublik mit dem Baukindergeld erneut einen materiellen Ausdruck erhalten. Seit 2018 werden 3,3 Milliarden Euro pro Jahr für den Erwerb oder Bau von Eigenheimen und Eigentumswohnungen zur Verfügung gestellt (vgl. Tilleßen 2019: 19). Das Beispiel zeigt: Eine breite Zustimmung für eine bestimmte Form der Wohnungspolitik wird nicht nur argumentativ begründet, sondern auch mit konkreten Instrumenten und Fördermitteln unterlegt.

Hegemonie der Sozialen Mischung

Ein zweites Beispiel für die hegemoniale Verankerung spezifischer Ideen und Weltbilder befasst sich mit der positiv aufgeladenen Vorstellung einer sozialen Durchmischung. Hier wird die soziale, bei manchen Autor:innen auch die »ethnische« Durchmischung von Wohnquartieren als Lösung für dort auftretende soziale Probleme gesehen. Die Soziologin Erika Spiegel fasst die Soziale Mischung als begriffliches Gegenstück zur Entmischung und zur → Segregation (Spiegel 2001: 75; zu Segregation siehe auch Kapitel 4).

In der Praxis der Wohnungspolitik wird das Argument der Sozialen Mischung vor allem aktiviert, wenn es darum geht, eine einseitige Orientierung an einer sozialen Wohnversorgung auszubremsen oder die staatliche Förderung von Eigentumswohnungen oder hochpreisigen Mietwohnungen zu rechtfertigen. Begründet werden solche Strategien mit dem Argument, die als soziale Problemgebiete angesehenen Viertel durch den Zuzug »Bessergestellter« zu stabilisieren. So versucht etwa die britische Regierung Stadtzentren durch den Zuzug von Mittelklasseangehörigen zu »stärken« (vgl. Lees 2008: 2452). Mit der Warnung vor sog. negativen → Nachbarschaftseffekten gelingt es so zum Beispiel, die Kürzung von Mitteln für den sozialen Wohnungsbau in eine Wohltat zugunsten der Benachteiligten umzudeuten. Während es in öffentlichen Debatten einen breiten Konsens gibt, dass zu viele Sozialwohnungen an einem Ort zu einem sozialen Problem führen können, gibt es kaum vergleichbare Warnungen vor der Konzentration der Wohlhabenden in den Villenvierteln oder → gentrifizierten Innenstadtbereichen (vgl. Spiegel 2001: 77; Lees 2008: 2460).

Auch in den fachpolitischen und akademischen Debatten steht die Soziale Mischung hoch im Kurs. Ein von Tilman Harlander, Gerd Kuhn und der Wüstenrot Stiftung vor einigen Jahren herausgegebenes Kompendium hat einen beeindruckenden Überblick über die Geschichte und Praxis einer Stadtplanung zur Annäherung an die Soziale Mischung vorgelegt (vgl. Harlander/Kuhn 2012). Beispiele aus Ost- und Westeuropa, den USA, Lateinamerika und einigen asiatischen Metropolen belegen die globale Orientierung der Stadtplanung an der Sozialen Mischung, aber eben auch die Schwierigkeit, sie tatsächlich durchzusetzen. Im Vorwort des Bandes bringen es die Herausgeber auf den Punkt: Die »sozial durchmischte Stadt (...) ist ein Ideal im engeren Sinne, also eine Vorstellung von einem Muster der Vollkommenheit, dem in Wirklichkeit gar nicht entsprochen werden kann« (Krämer/Kurz 2012: 8).

Worin die Vollkommenheit besteht, welche gesellschaftlichen, sozialen und individuellen Vorteile eine Soziale Mischung für verschiedene Menschen mit unterschiedlichsten Lebensrealitäten haben könnte, wird auf den 400 Seiten der Publikation nicht erörtert. Die Soziale Mischung als »Muster der Vollkommenheit« tritt uns als Alltagsmythos und Wert an sich gegenüber (Barthes 1964: 86ff.).

Das Ideal der Sozialen Mischung ist im Vergleich zur Eigentumsorientierung öffentlich weniger umstritten – also tatsächlich hegemonial. Seit der königliche Stadtplaner James Hobrecht im 19. Jahrhundert in Berlin die Belegung der dicht bebauten »Mietskasernen« mit unterschiedlichen sozialen Klassen vorschlug, hat sich die Soziale Mischung zu einem festen Ziel der Stadtplanung verdichtet. Bei Hobrecht hieß es: »Nicht die ›Abschließung‹, sondern ›Durchdringung‹ scheint mir aus sittlichen und darum aus staatlichen Rücksichten das Gebotene zu sein.« (zitiert nach Scarpa 1995: 205). Gut 100 Jahre später begründete die Soziologin Karin Zapf den geplanten Abriss von Arbeiter:innenquartieren als Chance »zur Aufhebung von Rückständigkeiten (...) in der sozialen Dimension« (Zapf 1968: 1350). Die Orientierung am »Durchschnitt« wurde zum Mantra der Stadtplanung. Auch heute noch werden Interventionen im Rahmen der Soziale-Stadt-Programme hauptsächlich mit einer vom Durchschnitt abweichenden Sozialstruktur begründet (vgl. Dohnke 2012: 143ff.). Trotz der jahrzehntelangen Kontinuität, die Soziale Mischung als breit akzeptiertes Planungsziel anzusehen, gehen die niederländischen Wohnforscher Ronald van Kempen und Gideon Bolt davon aus, dass Effekte der Sozialen Mischung in den öffentlichen Diskursen überbewertet werden und sich auf Möglichkeiten zur Verbesserung der Wohnsituation lediglich innerhalb von Nachbarschaften beschränken. Andere »positive Effekte von gemischten Nachbarschaften scheinen schwer zu finden. (...) Ideen und Ideale, die oft für gemischte Nachbarschaften formuliert werden, basieren im Allgemeinen nicht auf empirischen Ergebnissen.« (van Kempen/Bolt 2012: 451)

Auch in der Hegemonie der Sozialen Mischung zeigen sich die vorherrschenden Annahmen über die Funktionsweise der modernen Gesellschaft. Die Theorie einer nötigen Abwehr homogener Wohnviertel basiert u.a. auf der Annahme von Nachbarschaftseffekten. Die Lebenschancen von Individuen werden hierbei von ihrem Wohnort hergeleitet: »Wo du wohnst, beeinflusst deine Lebenschancen« (Slater 2013: 368). Dieser Vorstellung wird zu Recht entgegengehalten, dass hier die Ursachen von → Armut und Ausgrenzung individualisiert werden und von sozialen Verhältnissen in räumliche Problemkonstellationen verwandelt werden. Für den schottischen Stadtforscher Tom Slater sind Nachbarschaftseffekte sogar ein »Instrument der Anschuldigung« und eine »verschleierte Form des Klassenantagonismus« (ebd.: 379), weil nicht mehr die Ursachen, sondern nur noch die Symptome der Ungleichheit aufgehoben werden sollen (ebd.: 382).

Anders als die Hegemonie der Eigentumsorientierung zielt das Ideal der Sozialen Mischung nicht unmittelbar auf eine gewünschte Form der Organisation des Wohnungswesens. Dennoch hat sich der Mythos der Sozialen Mischung als wiederkehrende Begleitmelodie für Aufwertungs- und Kürzungspolitiken etabliert. Wo immer auch Proteste gegen die Verdrängung von ärmeren Haushal-

ten aufkommen, wird ihnen der Verweis auf die Soziale Mischung entgegengehalten, um den Zuzug von Besserverdienenden zu legitimieren (vgl. Holm 2009). Auch zur Kritik an verstärkter Hinwendung zu sozialen Wohnungsbauprogrammen wird die Soziale Mischung regelmäßig in Stellung gebracht, um vor der Entstehung von künftigen Problemvierteln zu warnen.

Exemplarisch für diese Positionen wird eine Studie zur Segregation in deutschen Städten (vgl. Helbig/Jähnen 2018) vom Wissenschaftszentrums Berlin (WZB) mit der Aussage vorgestellt: »Sozialwohnungen sind in Gebieten zu finden, in denen ohnehin die Armen wohnen. Das Ideal einer sozial gemischten Stadt ist schon lange dem Ziel gewichen, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.« (Ebd.) Statt den historischen Tiefstand des Fördervolumens für den sozialen Wohnungsbau zu thematisieren, wird die räumliche Verteilung der viel zu wenigen Sozialbauten kritisiert. Auch in den hegemonialen Diskursen zur Sozialen Mischung sind die Vorstellungen über das Wohnen und die gesellschaftliche Herrschaft miteinander verbunden. Eine individualisierte, marktorientierte Gesellschaft prägt eine wohnungspolitische Diskussion so weit, bis die Symptome der Ungleichheit als deren Ursachen erscheinen.

8.5 Operative Paradigmen

Paradigmen sind im Vergleich zu Ideologie und Hegemonie stärker an konkrete Akteur:innen gebunden und können auch als gemeinsam geteilte Annahmen, Herangehensweisen und Programme verstanden werden, die für die jeweils Beteiligten eine gemeinschaftsstiftende Funktion nach innen haben und ihren Zielen und Vorgehensweisen nach außen eine öffentliche Legitimität geben sollen. Je unübersichtlicher die gesellschaftlichen Verhältnisse und je komplexer die Konstellation der beteiligten Akteur:innen, desto wichtiger werden operative Paradigmen für die Herstellung und Durchsetzung von Handlungsfähigkeit im Politikprozess (vgl. Bodenschatz 1987: 9ff.).

Paradigmen passen sich mit der Zeit an die Veränderungen von Ideologie und Hegemonie an. Beispielsweise folgten auf die Ablösung des Fordismus durch den → Postfordismus in den 1970er und 1980er Jahren deutliche Paradigmenwechsel in vielen gesellschaftlichen Bereichen. Als Antwort auf den sich abflachenden Nachkriegsaufschwung wurde die → Neoliberalisierung der Stadtpolitik durch Vorstellungen der Privatisierung, Ökonomisierung und Deregulierung politisch durchgesetzt (vgl. Mullis 2011: 17ff.). Im folgenden Abschnitt wird nun dargestellt, wie Paradigmen die Durchsetzung ideologischer Überzeugungen in der Wohn- und Stadtpolitik ermöglichen. Anschließend wird anhand aktueller Beispiele aus der Bau- und Sozialpolitik gezeigt, welche Bedeutung Akteur:innen und ihre Narrative dabei einnehmen.

Interessenkoalitionen und ihre Narrative

Gegen Ende des 20. Jahrhunderts löste der strukturelle Wandel Kompetenzverschiebungen zwischen den verschiedenen politischen Ebenen aus, die mit einer Welle neoliberaler Maßnahmen einhergingen (vgl. Brenner 2004: 476ff.; Mullis 2011: 17ff.). Mit wachsender Komplexität und Bedeutung konfrontiert, versuchten lokale Regierungen und Verwaltungen weltweit fortan mithilfe wachstumsorientierter Stadtpolitik neue Handlungsspielräume zu erschließen. Die dafür notwendigen Maßnahmen wurden in vielen Kommunen unter anderem mit dem Ziel der Attraktivierung des Standortes aufgrund ihrer finanziellen Schieflage gerechtfertigt und als alternativlos dargestellt. Bis heute versuchen Städte, durch Liberalisierungsmaßnahmen Kapital an den jeweiligen Standort zu lotsen und dauerhaft zu binden (vgl. Harvey 1989: 11f.; Mullis 2011: 19ff.).

Konkret lassen sich diese Entwicklungen an der Hinwendung zu neuen Handlungskonzepten ablesen, die jeweils für beschränkte Zeiträume das Selbstverständnis der Stadtpolitik an vielen Orten prägten: Das New Public Management oder Public Private Partnerships gelten dabei ebenso als operative Paradigmen wie die Konzepte Creative City, Zero Tolerance oder Smart City. Diese Paradigmen führen eine Reihe von Stadtforscher:innen auf die Hegemonie neoliberaler Vorstellungen in der Stadtpolitik zurück und deuten die verschiedenen stadtpolitischen Modethemen der letzten Jahrzehnte als Ausdruck des Übergangs zur → Unternehmerischen Stadt. (vgl. Brenner 2004: 471; Harvey 1989: 4ff.; Heeg 2003: 335; Lebuhn 2007)

Dieser mit dem Überbegriff *Urban Governance* bezeichnete Politikstil schließt Akteur:innen aus Wirtschaft und Gesellschaft in den Politikprozess ein und erfordert einen höheren Organisationsgrad zur Herstellung politischer Handlungsfähigkeit. Diese Hürde wird erst durch ein gemeinsames Paradigma aller Koalitionspartner:innen überwunden. Aufgrund ihrer Zusammensetzung ist diesen Konstellationen ein wachstumsorientierter Charakter immanent (vgl. Bodenschatz 1987: 9ff.; Häußermann et al. 2008: 349f.; Mullis 2011: 20f.).

Molotch und Logan (vgl. 1987: 50ff.) zeigen für amerikanische Städte, dass eine solche Wachstumsorientierung nicht wie es das Narrativ verspricht, dem Gemeinwohl zugute kommt, sondern vielmehr den Kooperationspartner:innen die Durchsetzung ihrer Interessen ermöglicht. Der Großteil der Öffentlichkeit hingegen wird aus diesem Zirkel der Entscheidungsträger:innen ausgeschlossen. Durch das Aufzeigen der Diskrepanz zwischen Realität und Narrativ entlarven Molotch und Logan (vgl. 1987: 85) die Wachstumsorientierung als Ideologie unternehmerischer Stadtpolitik. Gleichzeitig wird hieran die zentrale Bedeutung des Narrativs für die Legitimierung politischer Schritte deutlich (vgl. Häußermann et al. 2008: 353; Molotch/Logan 1987: 85).

Während regionale Bündnisse in den USA zum politischen Alltag gehören, sind in der deutschen Politik derart umfangreiche Koalitionen eher ungewöhn-

lich. In Abgrenzung dazu ist deshalb in der deutschen Literatur der Begriff *Interessenskoalition* geläufig, zumal entsprechende Kooperationen eher themenbezogen zusammenarbeiten. Trotzdem helfen uns die amerikanischen Konzepte dabei, die Operationsweisen und Narrative solcher Allianzen auch für den deutschen Raum zu verstehen. (Vgl. Häußermann et al. 2008: 355ff.; Holm 2011: 15)

In Deutschland operieren beispielsweise *Immobilien-Verwertungs-Koalitionen* nach diesem Vorbild. Da der Wohnungsmarkt nicht ausschließlich über Marktlogik, sondern durch das Zusammenwirken verschiedener Akteur:innen mit Interesse an der städtischen Bodenverwertung hergestellt wird, liegt eine Interessenskoalition in diesem Bereich nahe. Die rituelle Unternehmensfreundlichkeit, die international ein lokalpolitisches *race to the bottom* nach sich zieht, begünstigt diese Entwicklung (vgl. Holm 2011: 15). Bodenschatz zeigt die Schaffung einer solchen Interessenskoalition exemplarisch anhand des Interessensblocks zur Berliner → Stadterneuerung und stellt drei Voraussetzungen für ihr Zustandekommen fest (vgl. Bodenschatz 1987: 9ff.):

Als erste Vorbedingung für die Herausbildung eines Interessenblocks nennt Bodenschatz die Existenz der »geeigneten Träger« für den jeweiligen Modus der Stadtentwicklungs- und Wohnungspolitik (ebd.). Ausgangspunkt dabei ist die Annahme einer gegenseitigen Abhängigkeit, da eine erfolgreiche Umsetzung der Einzelinteressen in komplexen Systemen wie der Wohnungspolitik eine Kooperation verschiedener Wirtschaftszweige und administrativer Zuständigkeiten voraussetzt. So sind Bau- und Sanierungsprogramme nicht nur auf das Zusammenspiel von Finanzierungsinstitutionen, Bauwirtschaft, Eigentümer:innen und die Expertise aus den Bereichen des Ingenieurwesens, der Architektur und der Stadtplanung, sondern auch auf eine politisch-institutionelle Einbettung des jeweiligen Vorhabens in Baurecht, Steuerrecht und Förderprogramme angewiesen.

Als zweite Prämisse für die Entstehung eines Interessenblocks benennt Bodenschatz ein gemeinsames Geschäftsinteresse (vgl. ebd.), welches sich im jeweiligen Typus der Stadterneuerung oder Wohnungspolitik herausbildet und die Grundlage der Kooperation bildet. Staatliche und private Akteur:innen haben unter den gegebenen Rahmenbedingungen gleichermaßen ein Interesse an einer Kooperation. In privatwirtschaftlich organisierten Sektoren ist der Staat zur Umsetzung seiner Ziele und Programme auf die Aktivierung und Einbindung privater Initiative angewiesen. In Wirtschaftsbereichen, die starken öffentlichen Regulierungen unterliegen oder von öffentlichen Anreizen und Förderprogrammen geprägt sind, haben private Akteur:innen ein Eigeninteresse an einer solchen Einbindung. Im Bereich der Wohnungsversorgung sind beide Aspekte gegeben, sodass sich immer wieder Interessenskoalitionen um ein gemeinsames Geschäftsinteresse formieren.

Als dritte Voraussetzung für einen stabilen Interessenblock hebt er die »öffentliche Legitimation privater Geschäftsinteressen« hervor (ebd.: 10). Da es im Wohnungssektor meist um langfristig planbare Rahmenbedingungen und den umfangreichen Einsatz öffentlicher Mittel geht, sind stabile Interessenskoalitionen für den Zusammenhalt nach innen und die Legitimation nach außen auf ein schlüssiges Narrativ der gemeinsam getragenen Orientierung angewiesen, um eine politische und öffentliche Zustimmung für die jeweiligen Maßnahmen zu sichern. Bodenschatz bezeichnet diese Legitimierung nach außen als »kulturelle Wertung« (ebd.: 11). Gemeint ist ein umfassendes, in den gesamtstädtischen Argumentationszusammenhang eingebettetes Narrativ, das durch fachliche Expertise, zum Beispiel durch Architekt:innen oder Fachplaner:innen, unterfüttert wird. So werden Koalitionsinteressen in ein gesamtstädtisches Interesse umformuliert und als solches vor der Öffentlichkeit politisch gerechtfertigt. Ziel ist es, das Narrativ der Koalitionär:innen als Leitbild im öffentlichen Diskurs zu etablieren. Narrative können sich durch »kulturelle Umwertung« (ebd.) von Begriffen und Institutionen ändern und auch unter veränderten Bedingungen die Interessendurchsetzung der Koalition gewährleisten.

Die Idee von Harald Bodenschatz, dass sich um einen bestimmten Typ der Stadterneuerung (z.B. → Flächensanierung oder Behutsame Stadterneuerung) »Interessengruppen unterschiedlicher Dimension und Bindung (...) für einen bestimmten Zeitabschnitt (...) zu einem Interessenblock« verfestigen (ebd.), kann auf andere Bereiche der Wohnungspolitik übertragen werden. Die Rolle der öffentlichen und politischen Institutionen in solchen Immobilien-Verwertungs-Koalitionen ist die Vermittlung zwischen den beteiligten Interessen, die Sicherung der Geschäftsgrundlage und die Durchsetzung einer »dominanten öffentlichen Wertung« des gemeinsamen Vorgehens (ebd.).

Anhand aktueller Beispiele aus der Bau- und Sozialpolitik soll in den nächsten Abschnitten zum einen nachvollzogen werden, wie Akteur:innen mittels gemeinsamer Interessen Handlungsfähigkeit herstellen und wie sich zum anderen ihre Narrative politisch durchsetzen.

Immobilien-Verwertungs-Koalitionen

Exemplarisch für die Formierung einer Immobilien-Verwertungs-Koalition um ein gemeinsames Narrativ kann die verstärkte Neubauorientierung der Wohnungspolitik beschrieben werden. »Bauen, Bauen, Bauen« ist zurzeit das Maß aller Dinge in wohnungspolitischen Diskussionen und weist die typischen Merkmale eines operativen Paradigmas auf. Das Neubau-Mantra vermittelt die Überzeugung, dass die Erstellung von neuem Wohnraum der beste Weg sei, gute und gerechte Wohnverhältnisse zu sichern und ist in den Diskursen von Politik, Wirtschaft und Medien fest verankert. Um die Neubauziele auch

praktisch umzusetzen, setzt die Bundesregierung im Zuge ihrer »Wohnraum-offensive« (BMI 2020) auf ein gemeinsames Bündnis von Politik, Privatwirtschaft und Zivilgesellschaft.

Im »Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen« sind »Bund, Länder, Kommunen, Wohnungs- und Bauwirtschaft, Gewerkschaften sowie Vertreter der Nachfrageseite und weitere gesellschaftlich relevante Akteure« (BBSR 2017: 11) vertreten. Ziel der Initiative ist es, durch Kooperation von Stadtverwaltungen und Wohnungsmarktakteur:innen konkrete Baumaßnahmen einzuleiten. Dadurch »erhielt die Immobilien- und Bauwirtschaft einen exklusiven Zugang zum Regierungshandeln« (Deutscher Bundestag 2017: 1). Neben der umfassenden Vernetzung der Koalitionspartner:innen gehören Subventionen, Gesetzesanpassungen sowie Steueranreize zu den häufigsten Instrumenten (vgl. ebd.: 62f.).

Durch diese Instrumente werden die Vernetzung und Geschäftsgrundlage des Bündnisses geschaffen, um darauf aufbauend den inhaltlichen Konsens nach innen – für den Bau neuer Wohnungen – zu erreichen. Während Einigkeit über die *Ziele* herrscht, unterscheiden sich die *Motive* der Koalitionär:innen in den Fragen der Profitmaximierung auf der einen und der öffentlichen Wohnraumversorgung auf der anderen Seite. Als Ergebnis dieses Prozesses entstanden zahlreiche Kooperationen zwischen öffentlichen und auch privaten Unternehmen und Institutionen, die sich regional in ihrer Umsetzung und ihren Auswirkungen unterscheiden. Eine generelle Einschätzung über die Qualität der einzelnen Kooperationen ist deshalb nicht möglich. Aus den Positionen, Zielen und Maßnahmen des Bündnisses (vgl. ebd.: 8) wird aber ein marktliberaler Charakter deutlich, der darauf ausgelegt ist, entsprechende Paradigmen als politische Handlungsmodelle zu institutionalisieren.

Aus dieser Strategie ergibt sich in Zeiten von kontinuierlichem Städtewachstum ein Kreislauf aus steigendem Wohnraumbedarf und steigender Bautätigkeit. Dabei hinkt die Politik ihren Zielen stets hinterher, ohne Forderungen nach bezahlbarem Wohnen näherzukommen. So können auf Basis der Akkumulationslogik auch in Zukunft weitere Baumaßnahmen legitimiert und vor dem Hintergrund des akuten Handlungsdrucks und der Alternativlosigkeit des Vorgehens gerechtfertigt werden. So erweist sich das Paradigma des »Bauen, Bauen, Bauen« als eine für das Gemeinwohl weder ökonomisch noch ökologisch nachhaltige Strategie. Den Koalitionspartner:innen hingegen wird auf diese Weise sowohl die Durchsetzung ihrer Kapitalinteressen als auch die Sicherung ihrer politischen Mehrheit gewährleistet.

Zusammengenommen zeigt sich im Mantra des »Bauen, Bauen, Bauen« ein operatives Paradigma neoliberaler Ideologie, wie es zu Beginn dieses Abschnitts skizziert wurde: Zum einen entspricht das »Bündnis für bezahlbares Bauen und Wohnen« der Operationsweise der dort dargestellten Inte-

ressenskoalitionen. Diese äußert sich zum einen durch den mit Vernetzung und Kapitalanreizen geschaffenen Zusammenhalt nach innen. Zum anderen transportiert die Koalition unter dem Stichwort »Bauen, Bauen, Bauen« ihr wachstumsbasiertes Paradigma nach außen. Da sich dieses Mantra als Hege-monialnarrativ durchgesetzt hat, werden die seit Jahren beschworenen Mittel wohl auch in Zukunft die Wachstumsinteressen der Immobilien-Verwertungs-Koalition vertreten.

Eigenheim und Wohngeld als Narrative der Sozialpolitik

Am Beispiel der verstärkten Ausrichtung der Wohnungspolitik an sozialpolitischen Konzepten der Responsibilisierung wird deutlich, dass Narrative auch unabhängig von konkreten Interessenkoalitionen ihre Wirksamkeit entfalten können. Responsibilisierung bezeichnet zunächst den allgemeinen Trend, vormals gesellschaftliche Pflichten wie soziale Absicherung oder Altersvorsorge an das Individuum auszulagern. Dieser äußert sich im Bereich des Wohnens in der »gestiegenen Wertschätzung von Wohneigentum« (Heeg 2013: 77; siehe Kapitel 11). Die Eigentumsorientierung wird durch drei Argumente legitimiert: Erstens sollen Nachbarschaften durch einen hohen Eigentümer:innenanteil stabilisiert werden, da diese an der Werterhaltung ihres Wohnumfeldes interessiert sind. Zweitens soll durch Eigentum Vermögen angereichert werden, das nach Amortisierung der → Kredite als Altersvorsorge dient. Zuletzt wird mit der Lebenszufriedenheit von Eigentümer:innen geworben. Durch die Erhöhung der Eigentumsquote soll zum einen das Privateigentum als Basisinstitution kapitalistischer Ideologie und zum anderen die private Daseins- und Altersvorsorge verwirklicht werden (vgl. ebd.: 82f.)

Diese Entwicklung wurde im Bereich der Wohnungspolitik durch eine wachsende Bedeutung der *Subjektförderung* (in Abgrenzung zur → *Objektförderung*) begleitet. Damit sind direkte Zahlungen an Individuen wie Wohngeld und Kosten der Unterkunft (KdU) gemeint (siehe Kapitel 10). Dadurch sollen »Bedürftige zur eigenständigen Teilhabe am Markt befähigt werden« (Die Unterzeichnenden 2018: 206) – eine Vorstellung, die die »Verpflichtung zur Selbstvorsorge und Selbstdisziplinierung« (Heeg 2013: 77) impliziert. Unter der Annahme der Selbstregulation des Marktes wurde der Ausbau der Subjektförderung in das Ende der Sozialwohnungsförderung und in die Privatisierung öffentlicher Wohnungsbestände eingebettet. Zusammen bewirkten diese Maßnahmen, »dass Immobilien zu einer Investmentmöglichkeit wurden, bei der finanzielle Motive (...) entscheidend sind« (ebd.: 82). Diese sogenannte → *Finanzialisierung* war neben der parallelen »Reorientierung in den Denkweisen bezüglich der Finanzierbarkeit des Wohlfahrtsstaates« (ebd.: 78) Teil der Entstehung eines finanzdominierten → *Akkumulationsregimes* im Bereich des Wohnens (vgl. Heeg 2013: 77ff.).

Damit sich wachstumsorientierte Sozial- und Wohnungspolitik zu einem Paradigma verdichtet, muss ihre kulturelle Legitimation nach außen hin vorbereitet werden. Konkret dient beispielsweise das Gutachten »Soziale Wohnungspolitik« des wissenschaftlichen Beirats der Bundesregierung als Grundlage für die »Akzeptanz der marktwirtschaftlichen Ordnung« (BBSR 2017: 19). Zu seinen Empfehlungen zählen unter anderem: Anreize für privaten Neubau, Ausbau der Subjektförderung und Zurückfahren der Objektförderung.

Dem Paradigma entsprechend empfiehlt der Beirat der Bundesregierung, Probleme auf dem Wohnungsmarkt mittels marktliberaler Lösungsstrategien zu bekämpfen. Als wissenschaftliche Institution schafft der Beirat damit die kulturelle Legitimation der Konzepte. Obwohl gerade das Wohngeld im Verdacht steht, lediglich private Renditeerwartungen zu subventionieren (Die Unterzeichnenden 2018: 206f.), spricht der Beirat im Kontext des sozialen Wohnungsbaus von einer »Fehlleitung von Subventionen« (BMWi 2018: 19), um die Präferenz für die Subjektförderung zu begründen. In Korrespondenz zum Paradigma der Responsibilisierung schließt das aktuelle Verständnis der sozialen Wohnraumförderung neben dem klassischen Sozialwohnungsbau auch die »Unterstützung (...) bei der Bildung von selbst genutztem Wohneigentum« (WoFG §1) mit ein.

Sowohl die verstärkte Eigentumsorientierung als auch das Primat der Subjektförderung haben sich in den wohnungspolitischen Debatten der letzten Dekaden nicht nur als erfolgreiche Diskursfiguren etabliert, sondern die Wohnungspolitik substantiell verändert (siehe Kapitel 10). Durch die Marktorientierung des → Wohlfahrtsstaates wird das über Jahrzehnte aufgebaute Sozialstaatsprinzip der Bundesrepublik untergraben. Unter Annahme des → Trickle-Down-Effekts orientieren sich Maßnahmen zunehmend an einer Klientel, die dem Wettbewerb am freien Markt ohnehin gewachsen ist. Für Personen, die keine eigenverantwortliche Vorsorge treffen können, wurde die soziale Sicherheit im Bereich des Wohnens trotz steigender Aufwendungen im Rahmen der Subjektförderung in den letzten Jahren sukzessive abgebaut (vgl. Die Unterzeichnenden 2018: 211ff.).

Als Einheit betrachtet verdichten sich Responsibilisierung und Subjektförderung zu einem Paradigma, das als Exekutive neoliberaler Ideologie operiert. Trotz teils verheerender sozialpolitischer Folgen schafft das Narrativ kulturelle Legitimation und treibt die Kommodifizierung des Wohnens voran. Der wissenschaftliche Beirat operiert als institutioneller Fürsprecher, der die notwendigen Instrumente kraft seines Renommées nach außen hin repräsentiert und verteidigt. Der Mechanismus des Zusammenwirkens beider Instrumente fördert die Privatisierung der Daseinsvorsorge und bedroht die wohlfahrtsstaatlichen Errungenschaften der letzten Jahrzehnte. Im Bereich des Wohnens fördert die damit einhergehende Eigenheimorientierung die marktförmige Or-

ganisation des Wohnens. Diese Entwicklung unterstreicht einen neuen Blick auf die Welt des Wohnens, der abermals die Prävalenz des Tausch- gegenüber dem → Gebrauchswert unterstreicht (vgl. Heeg 2003: 335).

Die vorangegangenen Abschnitte zeigen, wie Ideologie im Bereich des Wohnens hegemoniale Zustimmung erlangt und sich in operativen Paradigmen und Interessenkoalitionen materialisiert. Mit der Orientierung an Neubau, Wohneigentum und Subjektförderung wurde das Zusammenspiel von Geschäftsinteressen und den Narrativen ihrer Legitimation für drei aktuelle Themen der Wohnungspolitik vorgestellt. Die operativen Paradigmen bieten den Beteiligten nicht nur eine gemeinsame Orientierung, sondern sichern vor allem die öffentliche Legitimität der vorgeschlagenen Ausrichtung der Wohnungspolitik. Ziel der Narrative ist es, den eigenen Vorschlägen und Zielen den Nimbus eines allgemeinen Nutzens zu geben und abweichende Ansätze wegen des akuten Handlungsdrucks oder der vermeintlichen Alternativlosigkeit auszuschließen. Einer Interessenkoalition ist es auf dieser Weise möglich, ihre Geschäftsinteressen ungestört zu verfolgen und kapitalistische Prinzipien des Marktvorranges und der Akkumulation zu stärken.

8.6 Fazit

Zusammenfassend bleibt festzuhalten: Im Bereich des Wohnens manifestieren sich ideologische Annahmen, hegemoniale Strategien und operative Paradigmen. Diese setzen das Wohnen ins Verhältnis zur Gesellschaft und den jeweiligen Machtverhältnissen. Als Ideologie bezeichnet werden dabei die grundlegenden Werte- und Überzeugungssysteme, die eine marktförmige Organisation des Wohnens als universell und alternativlos erscheinen lassen und die gängigen Vorstellungen von Eigentum, Marktvorrang und Wachstum reproduzieren. Mit dem Begriff der Hegemonie wird zum einen der Zustand einer gesellschaftlichen Dominanz von diesen ideologisch geprägten Wohnvorstellungen beschrieben, zum anderen die Strategie, wie eine breite gesellschaftliche Zustimmung durch Einbindung verschiedener Interessen und Institutionalisierungen organisiert wird. Als operative Paradigmen im Bereich des Wohnens wurden temporäre Narrative vorgestellt, die in komplexen Strukturen verschiedener Akteur:innen ein gemeinsames Handeln ermöglichen und gesamtgesellschaftlich legitimieren. Neben den ökonomischen Kapitalkreisläufen (siehe Kapitel 7) und den sie konstituierenden sozialen Verhältnissen (siehe Kapitel 9) wird Ideologie in der Perspektive der politischen Ökonomie als eine dritte Modalität des Kapitals angesehen.

Dabei prägen die Hegemonien auch tiefer gehende Annahmen über die Gesellschaft wie die Rolle des Eigentums oder den wirksamen Umgang mit Ar-

mut. Sie drücken sich im Wohnen aus und prägen die Wohnformen – wie und was gebaut wird, wie die gebaute Umwelt genutzt wird und wer sie besitzt.

Literatur

- Aalbers, Manuel/Christophers, Brett (2014): Centering Housing in Political Economy. In: *Housing, Theory and Society* 31 (4), S. 373-394.
- Arndt, Heinz Wolfgang (1983): The »Trickle-down« Myth. In: *Economic Development and Cultural Change* 32 (1), S. 1-10.
- Barthes, Roland (1964): *Mythen des Alltags*. Frankfurt am Main: Suhrkamp.
- Baur, Nina (2008): Markt. In: Baur/Korte/Löw/Schroer (Hrsg.): *Handbuch Soziologie*, S. 273-294. Wiesbaden: VS-Verlag.
- BBSR (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung) (2017): Lokale Bündnisse für bezahlbares Wohnen und Bauen in ausgewählten Handlungsfeldern. https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/sonderveroeffentlichungen/2017/lokale-buendnisse-dl.pdf?__blob=publicationFile&v=2 (Zugriff: 26. November 2020).
- Berger, Peter/Luckmann, Thomas (1980): *Die gesellschaftliche Konstruktion der Wirklichkeit. Eine Theorie der Wissenssoziologie*. Frankfurt am Main: Fischer.
- BMI (Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat) (2020): *Die Wohnraumoffensive*. <https://www.die-wohnraumoffensive.de/home/> (Zugriff 16. November 2020).
- BMWi (Bundesministerium für Wirtschaft und Energie) (2018): *Soziale Wohnungspolitik. Gutachten des Wissenschaftlichen Beirates beim Bundesministerium für Wirtschaft und Energie (BMWi)*. https://www.bmwi.de/Redaktion/DE/Publikationen/Ministerium/Veroeffentlichung-Wissenschaftlicher-Beirat/gutachten-wissenschaftlicher-beirat-soziale-wohnungspolitik.pdf?__blob=publicationFile&v=4 (Zugriff: 14. September 2018).
- Bodenschatz, Harald (1987): Platz frei für das Neue Berlin! Geschichte der Stadterneuerung in der größten Mietskasernenstadt der Welt seit 1871. Berlin: Transit.
- Boldeman, Lee (2007): *The cult of the market: economic fundamentalism and it's discontents*. Canberra: ANU E Press.
- Brenner, Neil (2004): Urban governance and the production of new state spaces in western Europe, 1960–2000. In: *Review of International Political Economy* 11 (3), S. 447-488.
- Dascher, Kristof (2010): Eine kleine Politische Ökonomie der Wohnungsmieten und -leerstände in Ostdeutschland. In: *Wirtschaftsdienst* 90 (7), S. 487-491.
- Demirović, Alex (2008): Neoliberalismus und Hegemonie. In: Butterwegge/Lösch/Ptak (Hrsg.): *Neoliberalismus. Analysen und Alternativen*, S. 17-33. Wiesbaden: VS Verlag für Sozialwissenschaften.
- Deutscher Bundestag (2017): Antwort der Bundesregierung. <http://dipbt.bundestag.de/dip21/btd/18/109/1810956.pdf> (Zugriff 21. November 2020).
- Die Unterzeichnenden (2018): Für eine wirklich soziale Wohnungspolitik: Wissenschaftler_innen fordern Schutz der Bestandsmieten, Gemeinnützigkeit und Demokratisierung. In: *sub\urban. zeitschrift für kritische stadtforschung*, 6 (2/3), S. 205-222.
- Dohnke, Jan (2012): Monitoringsysteme der sozialen Stadtentwicklung – Stand und zukünftige Herausforderungen. In: *Jahrbuch Stadt/Region 2011/12*, S. 143-169, Op-

- laden: Barbara Budrich Verlag.
- Doling, John/Ronald, Richard (2010): Home ownership and asset-based welfare. In: *Journal of Housing and the Built Environment* 25 (2), S. 165-173.
- Eagleton, Terry (1993): *Ideologie. Eine Einführung*. Stuttgart/Weimar: Metzler.
- Egner, Björn (2019): Wohnungspolitik seit 1945. In: *Bürger & Staat*, 69 (2-3), S. 94-101. Stuttgart: Landeszentrale für Politische Bildung Baden-Württemberg.
- Glatter, Jan (2007): Die Privatisierung der kommunalen Wohnungsbestände in Dresden. In: *RaumPlanung* Nr. 131, S. 79-84.
- Gleichmann, Peter (1976): Wandel der Wohnverhältnisse, Verhäuslichung der Vitalfunktionen, Verstädterung und siedlungsräumliche Gestaltungsmacht. In: Waldhoff (Hrsg.) (2006): *Soziologie als Synthese*. VS Verlag für Sozialwissenschaften.
- Gramsci, Antonio (1991): *Gefängnishefte*. Herausgegeben von Bochmann/Haug. Hamburg: Argument-Verlag.
- Haas, Heide (2020): Paradigmenwandel der Wohnungspolitik. In: Depenheuer/Hertzsch/Voigtländer (Hrsg.): *Wohneigentum für breite Schichten der Bevölkerung*, S. 35-49. Berlin: Springer.
- Hannemann, Christine (2005): *Die Platte: Industrialisierter Wohnungsbau in der DDR*. Berlin: Verlag Hans Schiler.
- Hark, Sabine (2005): *Dissidente Partizipation. Eine Diskursgeschichte des Feminismus*. Frankfurt am Main: Suhrkamp.
- Harlander, Tilman/Kuhn, Gerd (2012): *Soziale Mischung in der Stadt. Case Studies – Wohnungspolitik in Europa – Historische Analyse*. Stuttgart: Krämer.
- Harvey, David (1989): From Managerialism to Entrepreneurialism. The Transformation in Urban Governance in Late Capitalism. In: *Geografiska Annaler* 71 (1), S. 3-17.
- Harvey, David (2002): The Art of Rent: Globalization, Monopoly and the Commodification of Culture. In: *Socialist Register* 38, S. 93-110.
- Häußermann, Hartmut/Läpple, Dieter/Siebel, Walter (2008): *Stadtpolitik*. Frankfurt am Main: edition suhrkamp.
- Häußermann, Hartmut/Siebel, Walter (1996): *Soziologie des Wohnens: eine Einführung in Wandel und Ausdifferenzierung des Wohnens*. Weinheim: Juventa.
- Heeg, Susanne (2003): Städtische Flächenentwicklung vor dem Hintergrund von Veränderungen in der Immobilienwirtschaft. In: *Raumforschung und Raumordnung* 61 (5), S. 334-344.
- Heeg, Susanne (2013): Wohnungen als Finanzanlage. Auswirkungen von Responsibilisierung und Finanzialisierung im Bereich des Wohnens. In: *sub|urban. zeitschrift für kritische stadtforschung* 1, S. 75-99.
- Hegedüs, József (2013): Housing Privatization and Restitution. In: Hegedüs/Lux/Teller (Hrsg.): *Social Housing in Transition Countries*, S. 33-49. New York/London: Routledge.
- Heinelt, Hubert/Egner, Björn (2006): Wohnungspolitik – von der Wohnraumzwangsbewirtschaftung zur Wohnungspolitik. In: Schmidt/Zohlnhöfer (Hrsg.): *Regieren in der Bundesrepublik Deutschland. Innen- und Außenpolitik seit 1949*, S. 203-220. Wiesbaden: VS Verlag für Sozialwissenschaften.
- Helbig, Marcel/Jähnen, Stefanie (2018): Wie brüchig ist die soziale Architektur unserer Städte? Trends und Analysen der Segregation in 74 deutschen Städten. In: *WZB-Discussion Paper P 2018–001*. Berlin: Wissenschaftszentrum Berlin für Sozi-

alforschung.

- Heller, Hannah/Sagvosdkin, Valentin (2020): Ideologie und Erzählung: Die Bedeutung des marktfundamentalen Metanarrativs in den Wirtschaftswissenschaften. In: Working Paper Series 60.
- Herrmann, Ulrike (2017): »Das Kapital« und seine Bedeutung. In: APuZ – Aus Politik und Zeitgeschichte, Nr. 19-20, S. 17-22.
- Holm, Andrej (2009): Soziale Mischung. Zur Entstehung und Funktion eines Mythos. In: Forum Wissenschaft 26 (1), 23-26.
- Holm, Andrej (2011): Wohnung als Ware. Zur Ökonomie und Politik der Wohnungsvorsorgung. In: Widersprüche. Zeitschrift für sozialistische Politik im Bildungs-, Gesundheits- und Sozialbereich, 31 (121), S. 9-20.
- Hopp, Stefan (2004): Die unsichtbare Hand – und vier Versuche, sie sichtbar zu machen. Eine kritische Analyse der allgemeinen Gleichgewichtstheorie und ausgewählter ideengeschichtlicher Vorläufer. Dissertation, eingereicht an der Otto-Friedrich-Universität Bamberg.
- Jaeggi, Rahel (2013): Kritik von Lebensformen. Frankfurt am Main: Suhrkamp.
- Jenkins, Helmut (1996): Kompendium der Wohnungswirtschaft. München: Oldenbourg.
- Kebir, Sabine (1991): Antonio Gramscis Zivilgesellschaft: Alltag, Ökonomie, Kultur, Politik. Hamburg: VSA.
- Klus, Sebastian (2013): Die europäische Stadt unter Privatisierungsdruck. Konflikte um den Verkauf kommunaler Wohnungsbestände in Freiburg. Wiesbaden: Springer VS.
- Krämer, Stefan/Kurz, Philip (2012): Soziale Mischung in der Stadt – Ein Forschungsprojekt der Wüstenrot Stiftung. In: Harlander/Kuhn (Hrsg.): Soziale Mischung in der Stadt. Case Studies – Wohnungspolitik in Europa – Historische Analyse, S. 8-11. Stuttgart: Krämer.
- Kuhn, Thomas (1967): Die Struktur wissenschaftlicher Revolutionen. Frankfurt am Main: Suhrkamp.
- Kuhn, Thomas (1978): Die Entstehung des Neuen: Studien zur Struktur der Wissenschaftsgeschichte. Frankfurt am Main: Suhrkamp.
- Kühne-Büning, Lidwina/Nordalm, Volker/Steveling, Lieselotte (2005): Grundlagen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft. Frankfurt am Main: Fritz Knapp Verlag.
- Laclau, Ernesto (2000): Identity and Hegemony: The Role of Universality in the Constitution of Political Logics. In: Butler/Laclau/Žižek (Hrsg.): Contingency, Hegemony, Universality. Contemporary Dialogues on the Left, S. 44-89. London/New York: Verso.
- Laclau, Ernesto (2005): On Populist Reason. London/New York: Verso.
- Laclau, Ernesto/Mouffe, Chantal (1991): Hegemonie und radikale Demokratie. Zur Dekonstruktion des Marxismus. Wien: Passagen.
- Lebuhn, Henrik (2007): Neoliberale Technokratie und Stadtpolitik. Zur Herrschaftsfunktion von New Public Management am Beispiel Berlins. <https://derive.at/texte/neoliberale-technokratie-und-stadtpolitik-zur-herrschaftsfunktion-von-new-public-management-am-beispiel-berlins/> (Zugriff: 26. November 2020).
- Lees, Loretta (2008): Gentrification and Social Mixing: Towards an Inclusive Urban Renaissance? In: Urban Studies 45 (12), S. 2449-2470.
- Malpass, Peter (2008): Housing and the New Welfare State: Wobbly Pillar or Cornerstone? In: Housing Studies 23 (1), S. 1-19.
- Mannheim, Karl (2015): Ideologie und Utopie. Frankfurt am Main: Klostermann.

- Marx, Karl (1867): *Das Kapital: Erster Band*. MEW Bd. 23. Berlin.
- Meyer, Max (2020): *Liberaldemokratie. Wohlstand zwischen Freiheit und autokratischer Führung*. Wiesbaden: Springer.
- Molotch, Harvey/Logan, John (1987): *Urban Fortunes: The Political Economy of Place*. Berkeley, CA: University of California Press.
- Mullis, Daniel (2011): *Die Stadt im Neoliberalismus. Von der Produktion einer Ideologie zur Perspektive dagegen*. In: Holm/Lederer/Naumann (Hrsg.): *Linke Metropolenpolitik. Erfahrungen und Perspektiven am Beispiel Berlin*, S. 14-33. Münster: Westfälisches Dampfboot.
- Murie, Alan (2016): *The Right to Buy? Selling off public and social housing*. Bristol: Policy Press.
- Nicoll, Norbert (2012): *Gramsci, Hayek und die unbestreitbare Nützlichkeit einer hegemonialen Strategie*. In: *Emanzipation 2 (1)*, S. 72-86.
- Nonhoff, Martin (2006): *Politischer Diskurs und Hegemonie. Das Projekt ›Soziale Marktwirtschaft‹*. Bielefeld: Transcript.
- Nonhoff, Martin (2007): *Diskurs, radikale Demokratie, Hegemonie – Einleitung*. In: Nonhoff (Hrsg.): *Diskurs – radikale Demokratie – Hegemonie: Zum politischen Denken von Ernesto Laclau und Chantal Mouffe*. Bielefeld: Transcript.
- Nuss, Sabine (2019): *Keine Enteignung ist auch keine Lösung: die große Wiederaneignung und das vergiftete Versprechen des Privateigentums*. Berlin: Dietz Verlag.
- Opratto, Benjamin (2014): *Hegemonie: politische Theorie nach Antonio Gramsci*. Münster: Westfälisches Dampfboot.
- Piketty, Thomas (2020): *Kapital und Ideologie*. München: C.H. Beck.
- Rieger-Ladich, Markus (2018): *Mundgeruch und Achselschweiß. Ideologiekritik nach Marx*. In *Ethik und Gesellschaft*, Nr. 1.
- Ronald, Richard (2008): *The Ideology of Home Ownership Homeowner Societies and the Role of Housing*. New York: Palgrave Macmillan.
- Rosenberg, Rainer (2006): *Paradigma und Diskurs*. In: *Weimarer Beiträge: Zeitschrift für Literaturwissenschaft, Ästhetik und Kulturwissenschaften* 52 (4), S. 602-622.
- RTL2 (2020): *Die Schnäppchenhäuser – Der Traum vom Eigenheim*. <https://www.rtl2.de/sendungen/die-schnaepchenhaeuser-der-traum-vom-eigenheim> (Zugriff 01. Dezember 2020).
- Ryan-Collins, Josh/Lloyd, Toby/Macfarlane, Laurie (2017): *Rethinking the Economics of Land and Housing*. London: Zed Books.
- Scarpa, Ludovica (1995): *Gemeinwohl und Macht. Honoratioren und Armenwesen in der Berliner Luisenstadt im 19. Jahrhundert*. München: Saur.
- Schneider, Oscar (2014): *Die Entwicklung der Wohnungseigentumspolitik*. In: *Depenheuer/Voigtländer (Hrsg.): Wohneigentum. Herausforderungen und Perspektiven*, S. 23-42. Berlin/Heidelberg: Springer.
- Schretzenmayr, Martina (2011): *Wohnungsbau in der ehemaligen DDR*. In: *ARCH+* 203, S. 25-29.
- Slater, Tom (2013): *Your Life Chances Affect Where You Live: A Critique of the Cottage Industry of Neighborhood Effects Research*. In: *International Journal of Urban and Regional Research* 37 (2), S. 367-387.
- Smith, Adam (1974 [1776]): *Der Wohlstand der Nationen: Eine Untersuchung seiner Natur und seiner Ursachen*. München: Beck.

- Somers, Margaret R./Block, Fred (2005): From Poverty to Perversity: Ideas, Markets, and Institutions over 200 Years of Welfare Debate. In: *American Sociological Review* 70(2), S. 260-287.
- Soros, George (1998): Die Krise des globalen Kapitalismus. Offene Gesellschaft in Gefahr. Berlin: Alexander Fest Verlag.
- Spiegel, Erika (2001): Soziale Stabilisierung durch soziale Mischung. In: *Forum Wohnen und Stadtentwicklung* 2, S. 75-80. https://www.vhw.de/fileadmin/user_upload/08_publicationen/verbandszeitschrift/2000_2014/PDF_Dokumente/2001/FW_2_2001_Soziale_Stabilisierung_durch_soziale_Mischung_Spiegel.pdf (Zugriff 1. Dezember 2020).
- Tesch, Joachim (2000): Wurde das DDR-Wohnungsbauprogramm 1971/1976 bis 1990 erfüllt? In: *UTOPIE kreativ, Sonderheft 2000*, S. 50-58.
- Tilleßen, Philipp (2019): Sachstand zur Umsetzung des Baukindergeldes. In: Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat (BMI) (Hrsg.): *Werkstattgespräch Wohneigentumsförderung und Eigentumsbildung*, S. 19-21.
- van Kempen, Ronald/Bolt, Gideon (2012): Social Consequences of Residential Segregation and Mixed Neighborhoods. In: Clapham/Clark/Gibb (Hrsg.): *The SAGE Handbook of Housing Studies*, S. 439-460. London: SAGE.
- Vogel, Hans-Jochen (2019): Mehr Gerechtigkeit! Wir brauchen eine neue Bodenordnung – nur dann wird auch Wohnen wieder bezahlbar. Freiburg (Breisgau): Herder Verlag.
- Weresch, Katharina (2005): *Wohnungsbau im Wandel der Wohnzivilisierung und Genderverhältnisse*. Hamburg/München: Dölling und Galitz Verlag.
- Zapf, Katrin (1968): Wohnbevölkerung im Sanierungsgebiet. In: *Stadtbauwelt*, Heft 18, S. 1350-1352.
- Zinn, Howard (2007 [1980]): *Die Geschichte des amerikanischen Volkes*. Berlin: Schwarzer Freitag.

Kapitel 9

Wohnen als Soziales Verhältnis

von Andrej Holm und Kaspar Metzkwow

9.1 Einleitung

Im Zentrum dieses Kapitels stehen die gesellschaftlichen Beziehungen, die aus der marktförmigen Organisation des Wohnens hervorgehen. Wohnen wird hier nicht als Gebrauch einer Ware oder als Projektionsfläche politischer Ideologien (siehe dazu Kapitel 7 bzw. 8) beschrieben, sondern als *Soziales Verhältnis*. Der Begriff grenzt sich einerseits von einer Reduktion des Wohnens auf seine wirtschaftlichen Aspekte ab, bei der Alltagserfahrung und soziale Beziehungen außen vor bleiben. Wohnen als Soziales Verhältnis verweist andererseits auf gesellschaftliche Machtkonstellationen, die das Wohnen prägen, die jedoch einer individualisierten Betrachtung der darin eingebetteten zwischenmenschlichen Beziehungen oft entgehen (vgl. Aalbers/Christophers 2014; Le Bec/Wolf 1997).

Das Kapitel gibt aus der Perspektive der politischen Ökonomie einen Einblick in Konzepte und Systematisierungen, die das Wohnen als Soziales Verhältnis beschreiben. Der erste Teil führt den Begriff des Sozialen Verhältnisses ein und zeigt, wie dieser auch auf das Wohnen angewendet werden kann. Im zweiten Abschnitt werden verschiedene wissenschaftliche Konzeptionen zu Wohnverhältnissen und Wohnklassen vorgestellt. Es wird diskutiert, ob im Bereich des Wohnens von anderen gesellschaftlichen Verhältnissen unabhängige soziale Strukturen hervorgebracht werden. Mit dem Begriff der → Entfremdung wird im letzten Abschnitt untersucht, welche Auswirkungen die beschriebenen sozialen Verhältnisse auf die Beziehung des Menschen zum Wohnen selbst haben.

9.2 Wohnen als Soziales Verhältnis

Wenn konventionelle Studien der Wohnforschung soziale Verhältnisse des Wohnens aufgreifen, dann meist zur Beschreibung von konkreten Wohnsituationen oder direkten Beziehungen zwischen Personen. Beschrieben werden beispielsweise haushaltsbezogene, statistisch erfassbare Daten, wie der Haushaltstyp, das Verhältnis von Einkommen und Miete oder die Wohnungsausstattung (vgl. Zimmermann 2018). Derart »messbare« Wohnverhältnisse er-

scheinen dabei etwa in Verbindung mit unterschiedlichen Lebensstilen (vgl. Spellerberg 1997: 27ff.) oder, wie im Falle des »Better Life Index« der OECD, als Teilaspekt international vergleichbarer Lebensqualität (OECD 2020). Andere Studien nehmen mit Wohnverhältnissen die interpersonellen Netzwerke in Nachbarschaften und das Zusammenleben in Wohnprojekten in den Blick (vgl. Schnur 2012; Philippsen 2014).

In den Sozialwissenschaften werden »Beziehung« und »Verhältnis« auch jenseits des Wohnens oft synonym genannt. Aus der Perspektive der politischen Ökonomie werden die beiden Begriffe jedoch klar unterscheiden. Beziehungen meinen die konkreten und einzigartigen Interaktionen zwischen Menschen. Verhältnisse hingegen sind abstrakt und durch gesellschaftliche Machtkonstellationen und ökonomische Strukturen miteinander verbunden.

Soziales Verhältnis als Antagonismus

Aalbers und Christophers (2014) bezeichnen aus ihrer politökonomischen Perspektive heraus das Soziale Verhältnis als eine der drei »Modalitäten des Kapitals« und stellen damit einen unmittelbaren Bezug zu den Arbeiten von Karl Marx und Friedrich Engels her (ebd.: 3).

In kapitalistischen Ökonomien, so Marx, sind soziale Verhältnisse von Ausbeutung und Abhängigkeit geprägt. Ausbeutung bedeutet dabei, durch Arbeit »fremdes Eigentum zu schaffen« und »fremde Arbeit durch Eigentum zu kommandieren« (MEW 42: 164). Im Gegensatz zur Zwangsarbeit beruht die Ausbeutung im Kapitalismus auf scheinbar freiwilliger Vertragsbasis (MEW 25: 562). Tatsächlich bleibt allerdings denen, die lediglich ihre Arbeitskraft zu verkaufen haben, nur die »Unterwerfung unter die Diktate des Kapitals« (ebd.: 666).

Soziale Verhältnisse sind diesem Verständnis nach von interpersonellen Beziehungen zu unterscheiden, weil sie sich unabhängig von konkreten Menschen konstituieren. Wer Maschinen, wer lediglich Arbeitskraft konkret besitzt, ist für die Existenz des sozialen Verhältnisses unerheblich. Es ist die Trennung zwischen Arbeit und → Kapital, die eine kapitalistische Produktion sowie die Abschöpfung des Mehrwerts ermöglicht und diesen Zustand beständig reproduziert (ebd.: 604f.).

Soziale Verhältnisse sind demnach antagonistische Konstellationen, die erstens unmittelbar aus den ökonomischen Bedingungen einer ungleichen Verteilung von Eigentum hervorgehen, die zweitens aus den Eigentumsverhältnissen heraus Machtpositionen begründen und die drittens im ökonomischen Prozess beständig reproduziert werden.

Engels mag in seiner Schrift »Zur Wohnungsfrage« die Vermietung als »ganz gewöhnliche[s] Warengeschäft zwischen zwei Bürgern« beschreiben (MEW 18: 216), die spezifischen Konstellationen zwischen Eigentum und Miete sind dennoch und unmittelbar auf die ökonomischen Bedingungen zurückzuführen.

ren. Auch das Verhältnis zwischen Mieter:innen und Eigentümer:innen wird durch die ungleiche Verteilung des Eigentums bestimmt. Die eine Seite besitzt die Wohnung, die andere Seite möchte sie nutzen. Auch in Bezug auf die Wohnungen, zumindest in Mietwohnungsmärkten, gilt demnach: Zwischen denen, die sie haben, und denen, die sie brauchen, besteht ein ungleiches gesellschaftliches Verhältnis.

Zwar kann das Wohnverhältnis im konkreten Fall durch persönliche Beziehungen geprägt sein, zentral bleiben aber der scheinbar freiwillige Vertragsabschluss und der ökonomische Austausch. Abhängigkeit besteht im Normalfall nicht zwischen konkreten Personen, sondern zwischen deren Funktion als Anbieter:in oder Nachfrager:in von Wohnraum.

Insbesondere die ungleichen Eigentumsverhältnisse begründen ein Machtgefälle. Die Eigentumsrechte erheben die Besitzenden von Immobilien unter freien Marktbedingungen in die Position, über Auswahl der Mieter:innenschaft und die Mietkonditionen zu bestimmen. Zugleich sichert der Zahlungsfluss der Miete die bestehenden Verhältnisse und konstituiert in vielen Fällen das Eigentum, da in der Regel erst durch die Mieterträge die Refinanzierung des Eigentums erfolgt. Zumindest für Mietwohnungsmärkte gilt: Mieter:innen schaffen mit ihren regelmäßigen Zahlungen fremdes Eigentum. Die Konditionen zu dessen Nutzungen werden trotzdem nicht von ihnen, sondern durch die Eigentümer:innen festgelegt.

Anders als beim Sozialen Verhältnis zwischen Kapital und Arbeit sind die Verhältnisse des Wohnens jedoch nicht in den Produktionsverhältnissen begründet, sondern entstehen in der Sphäre der Warenzirkulation. »Wenn aber der Arbeiter von seinem Krämer oder Bäcker am Preis oder an der Qualität der Ware betrogen wird, so geschieht ihm das nicht in seiner spezifischen Eigenschaft als Arbeiter. (...) Die Prellerei mag ihn, wie überhaupt die ärmere Klasse, härter treffen als die reicheren Gesellschaftsklassen, aber sie ist nicht ein Übel, das ihn ausschließlich trifft, das seiner Klasse eigentümlich ist.« (MEW 18: 214f.) Das Wohnen hat als Ware allerdings Besonderheiten, die bei der Wohnungsvermietung soziale Verhältnisse hervorbringen, die sich deutlich vom Kauf eines Brotes unterscheiden.

Wertformen der Ware Wohnung: Gebrauchswert und Tauschwert

Wie alle anderen Waren auch besitzt die Wohnung verschiedene Wertformen: Neben dem Warenwert sind das → Tausch- und → Gebrauchswert. Der Warenwert umfasst in der Betriebswirtschaft alle Kosten, die bei der Erstellung der Ware anfallen. In der marxistischen Arbeitswerttheorie bemisst sich der Wert an der gesellschaftlich notwendigen Arbeit, die zur Herstellung einer Ware erbracht werden muss. Abweichend davon erzielen Waren in → marktwirtschaftlichen Ökonomien einen als Tauschwert bezeichneten Marktpreis.

Klassische ökonomische Modelle leiten diesen hauptsächlich aus dem Verhältnis von Angebot und Nachfrage für die jeweilige Ware ab (siehe Kapitel 7). Liegt dieser Tauschwert über den Erstellungskosten, kann ein Gewinn erzielt werden. Der Gebrauchswert schließlich beschreibt den gesellschaftlichen und individuellen Nutzen eines Gutes und kann sich in Abhängigkeit von individuellen Bedürfnissen und Wünschen unterscheiden (vgl. Heinrich 2005: 38).

Für das Soziale Verhältnis zwischen Eigentümer:innen und Mieter:innen ist besonders der Gegensatz von Tauschwerten und Gebrauchswerten entscheidend. Madden und Marcuse sprechen von einer dauerhaften Spannung zwischen der »Wohnung als Zuhause und der Wohnung als Immobilie« (Madden/Marcuse 2016: 11).

Der Gebrauchswert beschreibt den praktischen Nutzen der Wohnung als Zuhause. Als Ankerpunkt des eigenen Lebens bietet die Wohnung mehr als nur Schutz vor Wind und Wetter, weshalb ihr Nutzen auch von ihrer Größe, Ausstattung, ihrem Zustand und ihrer Lage abhängig ist. Präferenzen und Bedürfnisse diesbezüglich unterscheiden sich individuell nach Alter, Lebenssituation oder -stil und verändern sich über den Lebenszyklus (vgl. van Ham 2012). Für viele Mieter:innen zählt auch die Höhe des → Mietpreises selbst zu den Gebrauchswerten, denn die Mietkostenbelastung bestimmt insbesondere bei geringen Einkommen die Lebensqualität.

Um den Tauschwert geht es, wenn von Immobilien, Mieterträgen und Preisentwicklungen die Rede ist. In dieser wirtschaftlichen Perspektive werden Wohnungen und Häuser vor allem als Quelle für Mieterträge oder Verkaufspreise angesehen. Für ökonomisch rational agierende Eigentümer:innen ist dabei wichtig, dass die insgesamt erzielten Einnahmen über den Erstellungs- und Bewirtschaftungskosten – inklusive zu bedienender → Kredite – liegen. Jeder Mietpreis, der über dieser kostendeckenden Miete liegt, generiert einen Überschuss zugunsten der Eigentümer:innen.

Die Wertformen der Wohnung folgen unterschiedlichen Logiken und sind an die sich gegenüberstehenden Positionen des sozialen Verhältnisses geknüpft. Mieter:innen wollen gut und sicher wohnen, streben also einen hohen Gebrauchswert an. Den Tauschwert, zumindest sofern er den Mietpreis berührt, möchten sie möglichst gering halten. Die Interessenlage von Eigentümer:innen ist reziprok. Zur Steigerung des Gewinns reduzieren sie die Gebrauchswert schaffenden Ausgaben und maximieren durch hohe Preise den Tauschwert. Die Gebrauchswertorientierung von Mieter:innen und die Tauschwertorientierung von Eigentümer:innen generieren eine systematische Spannung zwischen beiden Seiten.

Ausbeutung oder Umverteilung

Die Konflikte zwischen Eigentum und Miete begleiten die Wohnungsfrage seit Beginn der kapitalistischen → Urbanisierung. Fast ebenso lange ist auch der Charakter der sozialen Verhältnisse zwischen Eigentümer:innen und Mieter:innen umstritten.

Gerade weil es ein dauerhaftes, systematisch mit der Verteilung von Eigentum verknüpftes und Ungleichheiten produzierendes Verhältnis ist, gibt es immer wieder Stimmen, die im Bereich des Wohnens einen mit dem Verhältnis von Kapital und Arbeit vergleichbaren Antagonismus behaupten. Friedrich Engels hat sich schon 1872 in seiner Schrift »Zur Wohnungsfrage« mit solchen Positionen auseinandergesetzt.

Er antwortet darin unter anderem auf den Sozialreformer und Anhänger Proudhons, Arthur Mülberger. Dessen Ausspruch »Was der Lohnarbeiter gegenüber dem Kapitalisten, das ist der Mieter gegenüber dem Hausbesitzer« bezeichnet er als »total falsch« (MEW 18: 215). Zum besseren Verständnis dieser vehementen Haltung wird im Folgenden kurz auf den Begriff der Ausbeutung und dessen Verwendung in der politischen Ökonomie eingegangen.

Unter kapitalistischen Bedingungen beschreibt Marx die Ausbeutung als »zivilisierten und raffinierten« Prozess der Abschöpfung von Mehrarbeit (MEW 23: 386). Der Wert der tatsächlich geleisteten Arbeit – so seine Annahme – liegt über dem Preis der Arbeit (Lohn). Der durch sie geschaffene Mehrwert könne also vom »Kapital ohne Äquivalent« angeeignet werden (MEW 25: 827). Auch wenn es einige Analogien im Wohnbereich gibt und der Preis der Wohnung über den Kosten der Herstellung liegen kann, fehlt doch das für die politische Ökonomie entscheidende Moment der Ausbeutung.

Wohnverhältnis und Mietpreis mögen ungerecht gestaltet sein. Eine unbezahlte Mehrarbeit wird bei der Mietzahlung jedoch nicht abgepresst. Überhöhte Mietpreise richten sich vielmehr auf die Anteile der bezahlten Arbeit und sind so Teil der gesellschaftlichen Mechanismen zur ungleichen Verteilung der gesellschaftlich erschaffenen Mehrwerte. Insofern kann das ökonomische Verhältnis von Eigentümer:innen und Mieter:innen als ein Interessengegensatz bei der ungleichen Verteilung des gesellschaftlichen Reichtums angesehen werden – nicht aber als Ausbeutung.

Zur Politisierung der Wohnverhältnisse

Obwohl Engels die Wohnungsfrage als Folge der kapitalistischen → Produktionsweise sieht und die Möglichkeit einer separaten Lösung zurückweist, ist seine Streitschrift von 1872 ein Akt der Politisierung der Wohnungsfrage. Er belässt es nicht bei der Feststellung, dass die Vereinbarung des Mietpreises ein juristisch einwandfreier Akt ist, sondern geht auf die ungleichen Handlungsspielräume und ihre Folgen ein. In seiner deprimierenden Darstellung sieht er für

Ausschnitt aus Friedrich Engels »Zur Wohnungsfrage« (1872)

Der Text von Engels aus dem Jahr 1872 prägt bis heute die wohnungspolitischen Diskussionen. So klingen seine Überlegungen im Original: »Die Wohnungsnot der Arbeiter und eines Teils der Kleinbürger unserer modernen großen Städte ist einer der zahllosen kleineren, sekundären Übelstände, die aus der heutigen kapitalistischen Produktionsweise hervorgehen. Sie ist durchaus nicht eine direkte Folge der Ausbeutung des Arbeiters, als Arbeiter, durch den Kapitalisten. Diese Ausbeutung ist das Grundübel, das die soziale Revolution abschaffen will, indem sie die kapitalistische Produktionsweise abschafft.« (MEW 18: 214). »Nicht die Lösung der Wohnungsfrage löst zugleich die soziale Frage, sondern erst durch die Lösung der sozialen Frage, d.h. durch die Abschaffung der kapitalistischen Produktionsweise, wird zugleich die Lösung der Wohnungsfrage möglich gemacht.« (Ebd.: 243)

jeden wohnungspolitischen Vorstoß eine Antwort der um jeden Cent ihrer Profite kämpfenden Eigentümer:innen voraus, stets sitzen sie am längeren Hebel.

Der marxistische Lösungsansatz, zuerst die Produktionsverhältnisse umzustoßen, mag für die damaligen Mieter:innen keine Hilfe gewesen sein. Die Beschreibung der Wohnverhältnisse als Soziales Verhältnis allerdings machte sie greifbar, verständlich und damit politisierbar. Nicht die unsichtbare Hand des Marktes, sondern aus den ökonomischen Bedingungen hervorgebrachte Interessenlagen und Handlungslogiken brachten unmenschliche Umstände und absurde Mieten hervor.

Engels' Absage an eine → Wohnungspolitik ging – sicher bedingt durch die konkreten historischen Realitäten im 19. Jahrhundert – auf ein statisches Bild vom Staat als politischer Überbau der Kapitalinteressen zurück: »Dass der heutige Staat der Wohnungsplage weder abhelfen kann noch will, ist sonnenklar. Der Staat ist nichts als die organisierte Gesamtmacht der besitzenden Klassen, der Grundbesitzer und Kapitalisten gegenüber den ausgebeuteten Klassen, den Bauern und Arbeitern. Was die einzelnen Kapitalisten (...) nicht wollen, das will auch ihr Staat nicht.« (MEW 18: 257)

Neuere Perspektiven auf den Staat und seine Rolle bei der Gestaltung gesellschaftlicher Bedingungen fallen differenzierter aus. Auch aus der Perspektive der politischen Ökonomie und der postmarxistischen Philosophie wird dem Staat heute eine größere Gestaltungsrolle eingeräumt. So entwickelte sich im Rahmen der sogenannten → Regulationstheorie ein komplexes Verständnis von Wirtschaft, Politik und hegemonialer Kultur (vgl. Demirović/Krebs/Sablowski 1992), das eine weiter gehende Flexibilität staatlichen Handelns

einschließt. Bereits der italienische Marxist Antonio Gramsci hat in seinen Arbeiten zum Konzept der Hegemonie den Staat als Ausdruck von veränderbaren gesellschaftlichen Kräfteverhältnissen angesehen. Er ging davon aus, »dass die herrschende Gruppe sich auf konkrete Weise mit den allgemeinen Interessen der untergeordneten Gruppen abstimmen wird und das Staatsleben als ein andauerndes Formieren und Überwinden von instabilen Gleichgewichten zu fassen ist« (Gramsci, Gefängnishefte 7, zitiert nach Candeias 2007: 20).

Diese Einbeziehung von »allgemeinen Interessen der untergeordneten Gruppe« ist in den meisten westeuropäischen Ländern und auch in Deutschland spätestens seit der Gründung der ersten Mieter:innenorganisationen, dem Erlass von Mietschutzgesetzen und einer breiten Wohnungsreformbewegung Ende des 19. Jahrhunderts sichtbar geworden (Häußermann 2000: 169; Häußermann/Siebel 1996: 85ff.). Dabei lassen sich zwei miteinander verbundene Reformausrichtungen erkennen, die sich unmittelbar auf das soziale Verhältnis zwischen Eigentum und Miete beziehen: Zum einen die Versuche, einen nicht-profitorientierten Sektor der Wohnungsversorgung einzurichten und zum anderen staatliche Eingriffe zur Regulierung der → Mietverhältnisse. Die Etablierung eines öffentlichen, genossenschaftlichen und gemeinnützigen Wohnungsbaus sucht den Grundkonflikt zwischen Tausch- und Gebrauchswert durch den Aufbau von gemeinwirtschaftlichen Unternehmen aufzuheben. Die staatlichen Eingriffe im Bereich des Bau-, Städtebau- und Mietrechts zielen dagegen darauf, ungleiche Machtpositionen von Eigentümer:innen und Mieter:innen auszugleichen und den Antagonismus von Tausch- und Gebrauchswert administrativ zu regulieren (vgl. Holm 2011: 11).

Die Geschichte der Wohnungspolitik (siehe Kapitel 2 und 10) zeigt aber auch, dass sich die ungleichen Eigentumsverhältnisse und Interessenlagen nicht auflösen lassen und sich soziale Kämpfe um die Wohnbedingungen zu einer dauerhaften Begleiterscheinung der kapitalistischen Stadtentwicklung entwickelt haben.

9.3 *Tenure* und Wohnklassen

Bisher wurde Wohnen als Soziales Verhältnis auf die abstrakten und systematischen Gegensätze von Mieter:innen und Vermieter:innen reduziert. In Wirklichkeit lassen sich jedoch eine Vielzahl distinkter Wohnverhältnisse beobachten. Diese werden im kommenden Abschnitt durch den Begriff der *Housing Tenures* entlang unterschiedlicher Rechts- und Nutzungsformen systematisiert. Im Anschluss daran wird am Begriff der → Wohnklassen diskutiert, inwieweit sich entlang dieser beobachtbaren Verhältnisse trotz Engels' theoretischer Einwände ein eigenes Klassenverhältnis des Wohnens herausbildet.

Typisierung von Wohnverhältnissen

Die Einteilung beobachtbarer Wohnverhältnisse in unterschiedliche Typen wird insbesondere in statistischen Analysen aufgegriffen. Unterschieden wird meist nach Wohnform, Rechtsform oder Arten von Anbieter:innen (vgl. Donner 2000: 4ff.).

Ob man dabei Einfamilienhaus und Wohnblock gegenüberstellt, selbstgenutztes Eigentum von Untermiete unterscheidet oder Genossenschaften von börsennotierten Unternehmen – stets wird vorausgesetzt, dass sich solche kategorialen Unterschiede direkt auf das Wohnen auswirken.

Für die Untersuchung des Wohnens als Soziales Verhältnis sind vor allem Systematisierungen der Rechts- und Nutzungsformen von Belang, weil diese das Wohnverhältnis gewissermaßen in eine juristische Form gießen. In der internationalen Forschung werden sie als »types of housing tenure« (Barlow/Duncan 1988; Ruonavaara 1993) beschrieben, wobei *tenure* historisch eigentlich nicht auf Wohn- sondern auf Landrechte zurückgeht.

Feudalherren verkauften ihr Land nicht, sondern vergaben es mit Rücknahmeoption an Untergebene, die so dauerhaft von ihnen abhängig blieben. Der Übergang zur industriellen Gesellschaft mit bürgerlichen Eigentumsrechten machte es erforderlich, diese Rechtsverhältnisse neu zu regeln und zu kodifizieren. Der Wandel erfolgte nicht als Sprung von einem System in ein anderes. Bezüglich der Nutzung, Belegung und Gestaltung des Landes und der Möglichkeit, diese Nutzungen zu »zu kontrollieren und von ihnen zu profitieren« (Cheal 1990: 308), existierten wie auch heute noch unterschiedlichste rechtliche Arrangements parallel nebeneinander (Barlow/Duncan 1988: 219ff.).

Obleich *types of tenure* heute eher im Bereich des Wohnens verwendet wird, ist die alte Idee darin erhalten geblieben. Nach wie vor werden unterschiedliche rechtliche Arrangements beschrieben, welche die Nutzung von Wohnraum regeln.

Als Grundformen im Bereich des Wohnens haben sich dabei das individuelle Wohneigentum, das gemeinschaftliche Eigentum und das Mietwohnen etabliert. In den Kategorisierungen von Wohntypologien wurden die *types of tenures* um Aspekte der Anbieter:innentypologie und der staatlichen Regulation erweitert.

Aus den Kombinationen zwischen den juristischen Nutzungskonditionen, den verschiedenen Gruppen von Anbieter:innen und dem Regulierungsgrad lässt sich eine Vielzahl von Typen der Wohnverhältnisse ableiten. Als Grundformen haben sich nach Haffner (2011) die Bereiche des selbstgenutzten Eigentums, der privaten und der sozialen Mietwohnungen sowie des genossenschaftlichen Wohnens durchgesetzt.

Der Wiener Wohnforscher Christian Donner (2000) nutzt ähnliche Kategorien, differenziert aber die sozialen Mietwohnungen noch in öffentliche,

Tabelle 1: Ausgewählte Typisierungen für Housing Tenure

Marietta Haffner (2011)	Christian Donner (2000)	Jim Kemeny (1995)
Soziale Mietwohnungen	Öffentliche Mietwohnungen Gemeinnützige Mietwohnungen Geförderte Mietwohnungen	Sozialwohnungen Öffentliche oder staatliche Mietwohnungen
Private Mietwohnungen	Private Mietwohnungen	Unregulierte private Mietwohnungen Regulierte private Mietwohnungen
Genossenschafts- wohnungen	Genossenschafts- wohnungen	Genossenschaftliche Mietwohnungen Genossenschaftliches Wohneigentum
Selbstgenutztes Eigentum	Selbstgenutztes Volleigentum Selbstgenutztes Anteilseigentum Selbstgenutztes Gemeineigentum Selbstgenutztes Teileigentum	Selbstgenutztes Eigentum

Quelle: eigene Darstellung nach Haffner 2011; Donner 2000; Kemeny 1995

gemeinnützige und geförderte Wohnungen und unterscheidet beim selbstgenutzten Wohneigentum in Voll-, Anteils-, Teil- und Gemeineigentum. Eine weitere Unterteilung findet sich bei dem britischen Soziologen Jim Kemeny (1995), der für den Mietwohnungsmarkt eine Trennung zwischen regulierten und unregulierten Wohnungen vorschlägt.

Angesichts der unterschiedlichen Rahmenbedingungen, in denen das Wohnen in verschiedenen Ländern organisiert ist, können sehr schnell sehr umfangreiche Typologien entstehen. In einer vergleichenden Studie in neun europäischen Ländern wurden über 40 verschiedene *types of housing tenure* identifiziert (vgl. Siksiö 1990: 155, zitiert nach Ruonavaara 1993: 4). Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass sich die Bedeutungen der verschiedenen Wohntypologien unterscheiden und im Zeitverlauf verändern können. So las-

sen sich etwa aus dem Status des Eigentumswohnens zwischen deutschen Eigenheimbesitzer:innen und rumänischen Haushalten in privatisierten Plattenbauten mit massiven Instandsetzungsdefiziten nur wenige gemeinsame Merkmale ableiten. Auch der Charakter von »Sozialwohnungen« unterscheidet sich zwischen den Ländern.

In Deutschland bezeichnet der Begriff den temporären und an die Art der genutzten Förderlinie gebundenen Status der Wohnung. Dieser Status ist zeitlich begrenzt und unabhängig von der Art der Anbieter:innen. In den Niederlanden beispielsweise ist es andersherum: Sozialwohnungen zeichnen sich hauptsächlich dadurch aus, dass sie von nicht-profitorientierten Wohnungsvereinigungen angeboten werden (vgl. Donner 2000: 201 und 429). Zudem weisen einige Studien darauf hin, dass *types of tenure* ihren Charakter ändern können, etwa wenn die Nutzungsrechte von Genossenschaftswohnungen in Schweden in der Vergangenheit vermietet wurden und heute über Besitzanteile der Bewohner:innen verkauft werden (vgl. Haffner 2011: 2). Die Abschaffung der Wohnungsgemeinnützigkeit in der Bundesrepublik zeigt zudem, dass ganze Kategorien von Anbieter:innen aufgelöst werden können (vgl. Jenkis 1988).

Forscher:innen plädieren daher für ein weniger essenzialistisches Verständnis der *types of tenure* und schlagen vor, die Wohnverhältnisse immer in den konkreten historischen Kontexten zu betrachten und substantielle Merkmale statt empirisch starrer Kategorien zu nutzen.

Die britischen Ökonomen James Barlow und Simon Duncan (1988: 226ff.) benennen die substantiellen Merkmale für eine Wohntypologie im Interventionsmodus der staatlichen Eingriffe, in den Formen der Wohnungserstellung so-

Bewirtschaftungsperspektiven und ihre Auswirkungen auf die Wohnverhältnisse

In Mietwohnungsbeständen können drei grundsätzliche Bewirtschaftungsweisen unterschieden werden: Die → Rentenlogik setzt auf eine regelmäßige und langfristige Verzinsung des in den Wohnungsbeständen gebundenen Eigenkapitals. Die *Renditelogik* zielt auf eine rasche Verwertung von Investitionen, die aus dem eingesetzten Kapital einen Mehrwert generieren soll. Die *Anlagelogik* soll auf der Basis von Kursgewinnen eine regelmäßige Dividende sichern. Während die Rentenbewirtschaftung unmittelbar substanzbezogen erfolgt, entfernt sich die ertragsbezogene Renditeökonomie vom Gebäude. Die bilanzbezogene Anlagestrategie schließlich entkoppelt sich sogar von den Bewirtschaftungsergebnissen. Die Übersicht fasst die Auswirkungen der Bewirtschaftungsperspektiven auf verschiedene Aspekte der Wohnverhältnisse zusammen.

Kriterium	Rentenlogik	Renditelogik	Anlagelogik
Ertragshöhe	Moderate Erträge, die sich hauptsächlich aus den Mieten ergeben	Hohe Erträge, die sich aus Mieten und Verkaufseinnahmen ergeben	Volatile und bilanzabhängige Kursgewinne und Ausschüttungen
Zeithorizont	Langfristig, durch kontinuierliche Bewirtschaftung	Kurzfristig, durch gewinnbringenden Verkauf und Ertragsoptimierung	Flexibel, je nach Anlagestrategie
Kapitalaufwand	Relativ hohe Anfangsinvestition und langfristig geringe Bewirtschaftungskosten	Hoch, schnelle Käufe und Investitionen nach Marktlage müssen gewährleistet sein	Flexibel, Investmentfonds erlauben oft auch Kleinstbeträge als Anlage
Fremdkapitalanteil	Hoher Fremdkapitalanteil bei Kauf oder Erstellung und kontinuierliche Reduzierung durch mietfinanzierten Vermögensaufbau	Hoher Fremdkapitalanteil, um schnelles Wachstum zu generieren und hohe Eigenkapitalrendite zu sichern	Moderater Anteil an Fremdkapital vor allem in Phasen des Wachstums der Bestände
Geschäftseinfluss auf Bewirtschaftung	Relativ hoch, da Bewirtschaftung selbst übernommen wird oder Hausverwaltung direkt beauftragt wird	Hoch, weil Gewinne durch aktive Eingriffe in der Bewirtschaftung und Verkäufe erzeugt werden	Geringer Einfluss der Anleger:innen, intensive operative Steuerung durch Geschäftsführung
Erforderliche Professionalisierung	Eher gering, durch Hobbyvermietung bzw. kleine Hausverwaltungen	Starke Professionalisierung, da Markt- und Bewirtschaftungspotenziale nicht nur erkannt, sondern auch zeitnah durchgesetzt werden sollen	Relativ hoch, um über Externalisierung oder eigene Verwaltungsstrukturen Skaleneffekte zu ermöglichen
Geschäftslogik	Verzinsung des im Gebäude gebundenen Vermögens. Finanzierung als Mittel, zum Vermögensaufbau	Rendite aus Investitionen – Wohnungsbestand als Mittel, um Kapital gewinnbringend zu investieren	Dividende aus Kapitalanlage – Wohnungsbestand als austauschbares Medium, um Kapital gewinnbringend anzulegen

Quelle: eigene Darstellung nach Haila (1988); Aalbers (2016)

wie im Standard und Zustand der Wohnungen. Der finnische Soziologe Hannu Ruonavaara (1993, 11f.) hingegen sieht die Zugangsbedingungen, die Modalitäten der Mietpreisfestlegung und das Verhältnis zwischen Vermieter:innen und Mieter:innen als zentrale Merkmale einer systematischen Differenzierung von Wohnverhältnissen. Unabhängig von den juristischen Nutzungskategorien kommt es darauf an, ob Wohnungen über den Markt oder nach anderen Kriterien verteilt werden.

Die Versuche der empirischen Wohnforschung *types of (housing) tenure* zu bestimmen, können als Ansatz verstanden werden, die Bedeutung von Sozialen Verhältnissen im Bereich des Wohnens zu reflektieren. Entscheidend für die Stellung der Bewohner:innen sind nicht nur die ökonomischen Konstellationen, sondern auch komplexe Arrangements aus politischen, finanziellen, sozialen und juristischen Aspekten, in denen konkrete Wohnsituationen gestaltet werden. Neben der vertraglichen Regelung der Nutzungsrechte sind es vor allem regulative Eingriffe des Staates und verschiedene Anbieter:innen, die einen Einfluss auf die Wohnsicherheit, Wohnkosten und Gestaltungsspielräume nehmen. Dabei werden sowohl verschiedene Konstellationen des Wohneigentums (Volleigentum, Teileigentum, Gemeinschaftseigentum) als auch des Mietwohnens (in privaten/öffentlichen oder regulierten/unregulierten Beständen), nach verschiedenen Eigentümer:innentypen mit unterschiedlichen Bewirtschaftungsstrategien (gemeinwirtschaftliche Bewirtschaftung, Renten- und Renditeökonomien, Finanzialisierung etc. – siehe Infobox und Übersicht auf der vorhergehenden Seite) unterschieden. Die wissenschaftlichen Debatten über die Kategorien der *types of tenure* zeigen, dass sich die gesellschaftlichen Kontexte, in denen das Wohnen organisiert wird, im Laufe der Zeit verändern können und keine immerwährenden, starren Festlegungen erlauben. Die Sozialen Verhältnisse des Wohnens, die auf einer abstrakten Ebene als Spannung zwischen Gebrauchs- und Tauschwert beschrieben werden können, entfalten sich immer in spezifischen historischen Situationen und belegen gerade in ihrer Kontextabhängigkeit ihren gesellschaftlichen Charakter (siehe Kapitel 2).

Wohnklassen

Neben den *types of tenure* gab es in der Geschichte der Wohnforschung regelmäßig Versuche einer empirischen oder auch theoretischen Bestimmung von Wohnklassen. Anders als bei den *types of tenure* steht dabei nicht die Gestaltung der Wohnverhältnisse, sondern die daraus abgeleitete Konstruktion sozialer Gruppen im Zentrum der Diskussionen (vgl. Harding/Blokland 2014; Pahl 1975).

Die bekanntesten Klassenbegriffe in den Sozialwissenschaften gehen auf Karl Marx und Max Weber zurück. Während im Marxismus die Klassen unmittelbar aus den Produktionsverhältnissen über das Eigentum beziehungsweise das Nichteigentum an Produktionsmitteln als antagonistische Relation

definiert werden (MEW 3: 22), entwickelte Max Weber einen Klassenbegriff als idealtypisches Konstrukt zur Beschreibung der Aggregation von Individuen mit ähnlichen Lebenschancen. Im Gegensatz zu Marx, der die Klassen aus den Produktionsverhältnissen ableitet, bezieht sich Webers Klassenbegriff auf die »Marktchancen« und damit auf die Ebene der Distribution und Konsumtion (Saunders 1987: 135).

Der marxistische Klassenbegriff mit seiner Verankerung in den Produktionsverhältnissen ist für die Beschreibung von Wohnklassen nicht geeignet. Mit dem Weberschen Klassenbegriff hingegen lassen sie sich fassen. John Rex und Robert Moor haben in ihrer 1967 veröffentlichten Studie »Race, Community and Conflict« die Bedeutung der Wohnverhältnisse und der ethnischen Segregation für die Entstehung und Reproduktion von sozialen Ungleichheiten untersucht und fünf Wohnklassen identifiziert: Besitzer:innen von Eigentumswohnungen, Mieter:innen von Sozialwohnungen, Mieter:innen von Privatwohnungen, Besitzer:innen von Unterküften sowie die Mieter:innen von Unterküften (Rex/Moore 1967: 36). In späteren Veröffentlichungen wurde die Systematik noch verfeinert und beispielsweise um Eigenheimkäufer:innen mit → Hypothekenbelastung, Sozialmieter:innen in langlebigen Gebäuden und in »Slum«-Bauten erweitert (vgl. Rex 1968: 215). Ausgangspunkt der Klassentypologien ist die Frage des Zugangs zur Wohnversorgung: »Es gibt einen Kampf der Klassen um die Wohnraumversorgung«, der im Sinne Webers dort entsteht, »wo die Menschen in einer Marktsituation einen unterschiedlichen Zugang zum Eigentum [haben]. (...) Es wird daher so viele potentielle Wohnklassen in der Stadt geben, wie es Zugangsmöglichkeiten zum Wohnraum gibt.« (Rex/Moore 1967: 273f., zitiert nach Saunders 1987: 134).

Dieser unterschiedliche Zugang zur Wohnungsversorgung werde zwar von den Verhältnissen der Produktion und damit durch Einkommen und Vermögen bestimmt, bringe aber Unterscheidungen hervor, die mit der Lohnarbeit nicht erschöpfend erklärbar seien. Wohlverdienende Arbeiter:innen, so die Idee, könnten durchaus zu Vermieter:innen werden. Ihre Position und ihre Interessen am Wohnungsmarkt unterschieden sich damit diametral von anderen Arbeiter:innen ohne Wohneigentum, obwohl sie im marxistischen Sinne derselben Klasse angehörten.

Trotz der Kritik, die Wohnklassen seien nicht systematisch aus den ökonomischen Verhältnissen begründet und wegen der unzähligen möglichen Wohnformen letztendlich beliebig (Saunders 1987: 135ff.), geben die Überlegungen von Rex und Moore (1967) einen wichtigen Hinweis auf die Bedeutung von unterschiedlichen Positionierungen im Wohnungsmarkt. Über die materiellen Ressourcen hinaus werden die Sozialen Verhältnisse des Wohnens von den spezifischen Rechts- und Eigentumsverhältnissen, staatlichen Regulationen sowie Wohnungsanbieter:innentypen bestimmt.

Obwohl die Wohnversorgung als Teil der gesellschaftlichen Konsumtion gesehen werden kann, vermitteln sich die konkreten Wohnbedingungen nicht nur aus allgemeinen Marktverhältnissen. Ein Blick auf die vielfältigen Dimensionen der gesellschaftlichen Ausgrenzung zeigt, dass eine umfassende Analyse von Ein- und Ausschlüssen im Bereich des Wohnens um eine → intersektionale Perspektive ergänzt werden sollte (siehe Kapitel 4).

Klassenkampf ohne Klassen?

Auch wenn sich aus dem Wohnen keine Klassenzugehörigkeiten ableiten lassen, ist es doch als Soziales Verhältnis zu verstehen und wird regelmäßig zum Gegenstand sozialer Kämpfe. So beschreibt der marxistisch geprägte Philosoph und Soziologe Henri Lefebvre die Bedeutung des Raums nicht nur als Austragungsort, sondern auch als Startpunkt und Ziel gesellschaftlicher Konflikte. Raum, also auch Wohnraum, ist für ihn gesellschaftlich produziert und stützt beziehungsweise untergräbt bestimmte Soziale Verhältnisse. Das Ringen darum, an der Produktion des Raums und natürlich am Produkt teilzuhaben, ist deshalb ein wichtiges Feld politischer Kämpfe. Lefebvre bestreitet die Macht der Arbeitsverhältnisse nicht, stellt ihnen aber die Verhältnisse des Alltags zur Seite (vgl. Lefebvre 2015; Gottdiener 1993).

David Harvey (2013) schließt daran an. Gesellschaftliche Auseinandersetzungen der → Moderne seien meist städtische Kämpfe gewesen, von der Pariser Commune bis zu Occupy Wallstreet. Noch energischer als Lefebvre verbindet Harvey als Geograf den (städtischen) Raum und die von Marx und Engels untersuchten Logiken kapitalistischer Produktion (→ kapitalistische Raumproduktion). Er zeigt, wie die gebaute Umwelt sowohl für die kapitalistische Ökonomie als auch für soziale Positionierungen in der Gesellschaft zum Dreh- und Angelpunkt der Entwicklung wird und gerade deshalb immer wieder im Zentrum sozialer Kämpfe steht.

Auch wenn die Mieter:innen in ihrer Abhängigkeit von ihren Vermieter:innen keine eigenständige »Klasse gegenüber dem Kapital« bilden, erfüllen sie als soziale Bewegung eine Reihe von Bedingungen, die als typisch für die Konstitution einer »Klasse für sich selbst« gelten (vgl. MEW 4: 181). Michael Vester verweist in seinen Studien auf die Merkmale von Klassen, die aus den ökonomischen Verhältnissen hervorgebracht werden, durch eine gemeinsame Situation und gemeinsame Interessen gekennzeichnet sind und sich in sozialen Auseinandersetzungen zusammenfinden und so als Klassen konstituieren (vgl. Vester 2018). Diese Konstitution als *Klasse für sich selbst* folgt einer Forschungsperspektive, die politische Koalitionen nicht allein aus den ökonomischen Verhältnissen und den daraus abgeleiteten Interessen erklärt, sondern davon ausgeht, »dass die Klasse nicht nur erzeugt wird, sondern sich durch Kämpfe, Koalierung und Gegenmachtbildung auch selbst erzeugt« (ebd.).

Ansätze dieser Selbsterzeugung als Klasse werden in den aktuellen Mobilisierungen im Kampf um bezahlbare Mieten sichtbar. Die Wohnungsfrage hat in den letzten Jahren andere städtische Proteste in ihrer Bedeutung abgelöst und eine »eigenständige Mieter:innenbewegung« hervorgebracht (Vollmer/Rink 2019: 346). Im Rückgriff auf die Klassentheorien könnte die erstarkende → Mieter:innenbewegung als eine *Klasse für sich selbst* beschrieben werden, ohne *Klasse an sich* zu sein. Begreift man das Klassenverhältnis als eine spezifische Form Sozialer Verhältnisse, steht das Wohnen darin nur mit einem Bein. Während es aus der analytischen Perspektive der politischen Ökonomie nur ein einfaches Soziales Verhältnis darstellt, kann es in seinen praktischen Folgen zu einem Klassenverhältnis heranwachsen.

9.4 Entfremdung des Wohnens

Die vorangegangenen Abschnitte beleuchteten das Wohnverhältnis relativ abstrakt als Ausdruck von ökonomischen Strukturen und Machtkonstellationen und stellten verschiedene Konzepte vor, diese Wohnverhältnisse empirisch zu differenzieren. In diesem Abschnitt soll es nun darum gehen, wie Wohnverhältnisse subjektiv erlebt werden. Dabei geht es nicht um die Beschreibung der individuellen Wohnzufriedenheit, sondern um die Frage, ob und wie die eigene Wohnsituation selbst bestimmt werden kann. Madden und Marcuse beschreiben die Unsicherheit und mangelnde Kontrolle über die eigenen Wohnverhältnisse als »Residential Alienation« – also als »Entfremdung des Wohnens« (Madden/Marcuse 2016: 53ff.). Wir stellen in diesem Abschnitt zunächst verschiedene theoretische Konzepte von Entfremdung vor und diskutieren im Anschluss verschiedene Aspekte, die eine Entfremdung im Bereich des Wohnens umfassen.

Entfremdung als besondere Beziehung

Den heute gebräuchlichen Entfremdungsbegriff prägte Marx mit einem Blick auf die Arbeitswelt. Lohnarbeit trenne das Produkt vom Menschen, welcher es nicht um seiner selbst willen, sondern allein für den Lohn herstelle und welches ihm danach entrissen werde. Nicht dem Produkt, sondern auch dem von anderen bestimmten, allein auf Gelderwerb ausgerichteten Arbeitsprozess stünde der Mensch dabei fremd gegenüber (vgl. MEW 40: 82ff.). Die zeitgenössische Philosophin Rahel Jaeggi weicht mit ihrer Weiterentwicklung des Begriffs den Arbeitsfokus auf und stellt das Erlebte in den Vordergrund. Entfremdet ist für sie eine Beziehung – zu Dingen, anderen Menschen, sich selbst –, die keine Aneignung erlaubt und in der die »Fähigkeit zur Verwirklichung von wertvollen Zielen« (Jaeggi 2005: 53) fehlt. Aneignung ist nicht einfach Besitz,

sondern eine Beziehung, die eine sinnvolle (Mit-)Gestaltung des eigenen Lebens erlaubt (ebd.: 57). Während es für Jaeggi wie bei Marx die kapitalistische Produktionsweise ist, welche derart »beziehungslose« Beziehungen hervorbringt, weist der Soziologe Hartmut Rosa auf die Bedeutung technischen und sozialen Wandels hin. Dessen Geschwindigkeit und Unkontrollierbarkeit bewirke »eine tiefgreifende, strukturelle Verzerrung der Beziehungen zwischen Selbst und Welt, also der Art und Weise, in der ein Subjekt »in die Welt gestellt« ist (Rosa 2013: 123). Aneignung, der langsame Aufbau sinnhafter Beziehungen, werde verunmöglicht (vgl. ebd.: 127).

Auch die Beziehung zu Wohnungen und Wohnorten wurde bereits aus diesem Blickwinkel diskutiert, allerdings in der Regel ohne direkte Verwendung des Entfremdungsbegriffs. Davidson (2009) spricht von *displacement* und kritisiert, dass solche »Ent-Ortungen« stets als geografische Bewegung gedacht werden. In Anschluss an Heidegger und Lefebvre besteht er darauf, dass Wohnen mehr bedeute als ein Dach über dem Kopf. Es involviert die Teilhabe an der (Re-)Produktion des Ortes, die für Lefebvre nicht nur materielle Eingriffe, sondern auch seine Benutzung, Darstellung und Bedeutungszuschreibung umfasst. Seine Schlussfolgerung: *Displacement*, das Fehlen dieser Teilhabe, sei auch ohne *dislocation*, also ohne Bewegung im Raum möglich. So zeigt eine ethnografische Studie im Aufwertungsgebiet Prenzlauer Berg in Ostberlin, dass ältere Bewohner:innen ganz ohne eine Verdrängung aus dem Stadtteil eine Entfremdung von der Nachbarschaft verspüren (vgl. Marquart 2006). Andere Autor:innen verhandeln dieses Verhältnis als *belonging*. Beziehungen von Menschen zu Orten haben dabei für sie unterschiedliche Dimensionen, etwa persönliche Erinnerung, soziale Beziehungen, kulturelle Symboliken, ökonomische und legale Sicherheit oder die Kenntnis ungeschriebener Regeln (vgl. Antonsich 2010; Duyvendak 2011; Mee/Wright 2009). All diese Dimensionen erlauben die Erfahrung von Zugehörigkeit, aber auch ihren Verlust. Bezogen auf die Wohnsituation gilt dies auch für die »Wohnung als Zuhause«. *Belonging* wird erlebbar, wenn Wohnwünsche und Wohnumstände in Übereinstimmung liegen und selbst gestaltet werden können.

Im Folgenden wird untersucht, wie diese besondere Beziehung zur Wohnung und zum Wohnen durch die sozialen Verhältnisse geprägt wird. Entfremdung wird dabei als direkte Folge der marktförmigen Organisation des Wohnens herausgestellt.

Entfremdung von Produkt und Prozess und ihre Folgen

Mit dem Begriff der *residential alienation* greifen Madden und Marcuse die philosophischen Ansätze der Entfremdung auf und übertragen sie auf die Wohnsituation. »Sich Zuhause fühlen« wird dabei als das Gegenteil der Entfremdung vom Wohnen beschrieben (Madden/Marcuse 2016: 55). Als typi-

sche Entfremdungserfahrungen im Wohnbereich benennen sie Prekarität, Unsicherheit und Entmachtung (ebd.: 59). *Residential alienation* lässt sich dabei unter den kapitalistischen Marktbedingungen auf zwei Ebenen verorten: Zum einen gegenüber der Wohnung und zum anderen als Entfremdung des Wohnens selbst.

Wie alle Erzeugnisse der Arbeit tritt die Wohnung dem Menschen als käufliche Ware und dadurch fremd gegenüber. In den meisten Fällen kann nur zwischen fertigen Waren gewählt werden, die nur sehr eingeschränkte Möglichkeiten einer eigenständigen Anpassung an individuelle Bedürfnisse bieten. Je knapper das Wohnungsangebot und rigider die Planung, desto geringer sind die Spielräume, im Sinne Jaeggis die eigene Umwelt und damit sich selbst mitzugestalten. Statt sich dem wandelbaren menschlichen Bedürfnis anzupassen, diktiert die angebotene Wohnung selbst, wie gelebt werden kann und wie nicht (siehe Kapitel 8). Entfremdung im Sinne von Austauschbarkeit ist damit nicht nur Merkmal von Marktprozessen des Kaufens und Verkaufens, sondern auch eine Voraussetzung jeden Privateigentums (ebd.: 56). Sie wird hier zum unmittelbaren Effekt der Kommodifizierung: Da Wohnungen als Ware mehrheitlich als Instrumente der Profitabilität oder technokratischen Kontrolle betrachtet werden, bleiben soziale Aspekte und die Bedürfnisse der Bewohner:innen regelmäßig auf der Strecke.

Auch der *Prozess des Wohnens* ist entfremdet. Madden und Marcuse (vgl. ebd.: 58f.) sprechen von Wohnen als kreativer und universeller Prozess, in dem sich der Mensch die Welt zum Zuhause macht. Auch für den britischen Planer John Turner ist das Wohnen vor allem eine dauerhafte Praxis der Aneignung, die eine auch materielle Gestaltung der Gebäude miteinschließt (vgl. Turner 1972: 151ff.). Wie in den erzwungenen Arbeitsabläufen unter dem oben beschriebenen Kommando des Kapitals unterliegt auch die Nutzung der Wohnräume fremden Auflagen. In Abhängigkeit der vertraglichen Regelungen zur Nutzung von Wohnungen kann diese Fremdbestimmung bis in den Bereich der Lebensführung hineinreichen, wenn etwa die Nutzung von Musikinstrumenten, die Haltung von Haustieren oder auch die Aufnahme von Untermieter:innen reglementiert wird. Doch die Entfremdung beschränkt sich nicht auf Mietvertragsauflagen und Hausordnungen, sondern betrifft insbesondere in Mietwohnverhältnissen auch elementare Aspekte wie die Miethöhe oder den Ausstattungsgrad. So können Eigentümer:innen – innerhalb der Grenzen des Mietrechts – regelmäßig Mieterhöhungen ohne Standardverbesserungen erheben, Modernisierungsmaßnahmen durchführen, die zu Mietsprüngen führen oder auch Instandsetzungen unterlassen, um Kosten zu sparen. Die stärkste Einschränkung der Selbstbestimmung im Bereich des Wohnens ist sicherlich die Möglichkeit der Kündigung und Räumung, die nicht nur die Bedingungen der Nutzungen beschränkt, sondern die Nutzung als solche beendet.

Für beide Aspekte der Entfremdung gilt, dass die ökonomischen und rechtlichen Verhältnisse eine tatsächliche Aneignung der Wohnung und eine Selbstbestimmung des Wohnens beschränken und die Kontrolle über die eigenen Wohnverhältnisse minimieren. Der Grad der verbleibenden Kontrolle kann sehr unterschiedlich ausfallen, sodass sich die Entfremdung des Wohnens auf verschiedene Weise ausdrücken kann. Wo nicht einmal die grundsätzliche Verfügung über die Wahl und Fortführung des Wohnverhältnisses besteht, dominiert die Unsicherheit. Insbesondere Menschen, die wegen Mietrückständen, versäumten Kreditraten oder auch durch Eigentümer:innenwillkür von Zwangsräumungen bedroht sind, erfahren Entfremdung als *ontologische Verunsicherung*, als existenzielle Angst, einen der wichtigsten Lebensanker zu verlieren (vgl. Desmond 2016; Madden/Marcuse 2016: 67f.).

Aber auch unterhalb der Schwelle existentieller Verunsicherung bleibt Wohnen zu großen Teilen ein fremdbestimmtes Verhältnis. Wie beschrieben tritt die Wohnung dem Menschen mit fertigem Grundriss, festgelegtem Preis und vorgegebener Hausordnung gegenüber. Man stellt sie nicht nur – und das gilt oft auch für Eigenheime – nicht selbst her. Ihre Gestaltung wird auch in den wenigsten Fällen an konkrete Bedürfnisse angepasst, sondern richtet sich an Ertragsersparungen und ein abstraktes Kundensegment. Der bezogene Wohnraum bleibt im Falle der Miete – oder der Kaufhypothek – anderer Leute Eigentum, das nur in engen Grenzen verändert und im schlimmsten Falle auch wieder entzogen werden kann. Selbst im abbezahlten Eigenheim können Preisverfall, erhöhte Abgaben oder Entscheidungen der Eigentümer:innenversammlung den Traum von der Selbstbestimmung schnell zunichtemachen (vgl. Madden/Marcuse 2016: 76).

Um das Verhältnis der Entfremdung zu überwinden, müsse das Wohnen letztlich dem Profitinteresse entzogen werden (ebd.: 83). Solange Häuser gebaut und verwaltet werden, um damit Gewinne zu erwirtschaften, bleiben die Bedürfnisse der Bewohner:innen auf das beschränkt, was sich in Miet- oder Kaufzahlung ausdrücken lässt. Viele wohnungspolitische Protestbewegungen gehen in ihren Forderungen deshalb über Fragen der Bezahlbarkeit und Sicherheit des Wohnens hinaus und streben die Überwindung der Entfremdung des Wohnens an (siehe Kapitel 12).

9.5 Fazit

Die hier vorgestellten Perspektiven beschreiben das Wohnen als Soziales Verhältnis und leiten die konkreten Wohnsituationen und auch die systematischen Interessenunterschiede zwischen Vermieter:innen und Mieter:innen aus den ökonomischen Bedingungen ab. Die Wohnverhältnisse beruhen nicht auf Aus-

beutung, verstärken aber die Reproduktion der Ungleichheit durch eine beständige Umverteilung zugunsten der Eigentümer:innen.

Durch die Besonderheit der Ware Wohnung – so die Perspektive der Politischen Ökonomie – konstituieren die Gegensätze von Tausch- und Gebrauchswert nicht nur eine dauerhafte Spannung zwischen dem »Wohnen als Immobilien« und dem »Wohnen als Zuhause« (ebd. 2016: 4), sondern reproduzieren das systemisch bedingte Macht- und Abhängigkeitsverhältnis zwischen denen, die Wohnungen besitzen und denen, die sie nutzen wollen.

Aus der Perspektive der Bewohner:innen wird dabei das Wohnen als doppelt entfremdet beschrieben, da die Wohnung unter Marktbedingungen ein austauschbares Produkt sei und die Wohnbedingungen selbst nur in beschränktem Maße selbstbestimmt werden können.

Die hier vorgestellten Studien zeigen, dass sich die konkrete Ausgestaltung der sozialen Verhältnisse im Wohnen in konkreten historischen Bedingungen entfaltet und eine Reihe von Variationen aufweist. In der Wohnforschung werden verschiedene *types of tenure* und Wohnklassen unterschieden, um die Komplexität der gesellschaftlichen Ungleichheiten im Bereich des Wohnens zu beschreiben. Eine Überwindung dieser Ungleichheiten und Widersprüche setzt eine → Dekommodifizierung des Wohnens voraus – also seine Organisation jenseits der kapitalistischen Gewinn- und Konkurrenzlogik (siehe Kapitel 6 und 12).

Literatur

- Aalbers, Manuel (2016): *The Financialization of Housing: A Political Economy Approach*. London: Routledge.
- Aalbers, Manuel/Christophers, Brett (2014): *Centering Housing in Political Economy*. In: *Housing, Theory and Society* 31 (4), S. 373-394.
- Antonsich, Marco (2010): *Searching for Belonging – An Analytical Framework*. In: *Geography Compass* 4 (6), S. 644-659.
- Barlow, James/Duncan, Simon (1988): *The Use and Abuse of Housing Tenure*. In: *Housing Studies* 3 (4), S. 219-231.
- Candeias, Mario (2007): *Gramscianische Konstellationen: Hegemonie und die Durchsetzung neuer Produktions- und Lebensweisen*. In: Merkens/Diaz (Hrsg.): *Mit Gramsci arbeiten: Texte zur politisch-praktischen Aneignung Antonio Gramscis*, S. 15-32. Hamburg: Argument.
- Cheal, David (1990): *Social construction of consumption*. *International Sociology* 5 (3), 299-317.
- Davidson, Mark (2009): *Displacement, Space and Dwelling: Placing Gentrification Debate*. In: *Ethics, Place & Environment* 12 (2), S. 219-234.
- Demirović, Alex/Krebs, Hans-Peter/Sablowski, Thomas (Hrsg.) (1992): *Hegemonie und Staat: Kapitalistische Regulation als Projekt und Prozeß*. Münster: Westfälisches Dampfboot.

- Desmond, Matthew (2016): *Evicted. Poverty and Profit in the American City*. New York: Crown Publishers.
- Donner, Christian (2000): *Wohnungspolitik in der Europäischen Union: Theorie und Praxis*. Wien: C. Donner.
- Duyvendak, Jan W. (2011): *The Politics of Home: Belonging and Nostalgia in Western Europe and the United States*. Houndmills/Basingstoke/Hampshire/New York: Palgrave Macmillan.
- Engels, Friedrich (1872): *Zur Wohnungsfrage*. MEW Bd. 18, S. 213-287. Berlin.
- Gottdiener, Mark (1993): *A Marx for Our Time: Henri Lefebvre and the Production of Space*. *Sociological Theory* 11 (1), S. 129.
- Haffner, Marietta (2011): *Types of tenure. Housing tenures in comparison?* In: Hofinet (Housing Finance Information Network), S. 1-5. <http://hofinet.org/themes/theme.aspx?id=106> (Zugriff: 10. Dezember 2020).
- Haila, Anne (1988): *Land as a financial asset. The theory of urban rent as a mirror of economic transformation*. In: *Antipode* 20 (2), S. 79-101.
- Harding, Alan/Blokland, Talja (2014): *Urban theory: A critical introduction to power, cities and urbanism in the 21st century*. London: Sage.
- Harvey, David (2013): *Rebellische Städte: Vom Recht auf Stadt zur urbanen Revolution*. Berlin: Suhrkamp.
- Häußermann, Hartmut (2000): *Wohnen*. In: Allmendinger/Ludwig-Mayerhofer (Hrsg.): *Soziologie des Sozialstaats: Gesellschaftliche Grundlagen, historische Zusammenhänge und aktuelle Entwicklungstendenzen*, S. 167-199. Weinheim: Juventa-Verlag.
- Häußermann, Hartmut/Siebel, Walter (1996): *Soziologie des Wohnens: Eine Einführung in Wandel und Ausdifferenzierung des Wohnens*. Weinheim: Juventa-Verlag.
- Heinrich, Michael (2005): *Kritik der politischen Ökonomie: Eine Einführung*. Stuttgart: Schmetterling Verlag.
- Holm, Andrej (2011): *Wohnung als Ware: Zur Ökonomie und Politik der Wohnungsverorgung*. In: *Widersprüche* 31 (121), S. 9-20.
- Jaeggi, Rahel (2005): *Entfremdung: Zur Aktualität eines sozialphilosophischen Problems*. Berlin: Suhrkamp.
- Jenkis, Helmut (1988): *Abschaffung der Wohnungsgemeinnützigkeit: Steigen die Mieten? Der langfristige Kredit*. In: *Zeitschrift für Finanzierung, Kapitalanlage und Immobilienwesen* 39 (16), S. 535-538.
- Kemeny, Jim (1995): *From Public Housing to the Social Market: Rental Policy Strategies in Comparative Perspective*. London: Routledge.
- Le Bec, Jean-Yves/Wolf, Frieder O. (1997): *Gesellschaftliche Verhältnisse*. In: Haug (Hrsg.): *Historisch-kritisches Wörterbuch des Marxismus Bd. 3*, S. 422-427. Berlin: Argument.
- Lefebvre, Henri (2015): *Die Produktion des Raums*. In: Dünne/Günzel/Doetsch/Lüdeke (Hrsg.): *Raumtheorie: Grundlagentexte aus Philosophie und Kulturwissenschaften*, S. 330-342. Frankfurt am Main: Suhrkamp.
- Madden, David/Marcuse Peter (2016): *In Defense of Housing: The Politics of Crisis*. London/New York: Verso.
- Marquardt, Tanja (2006): *Käthes neue Kleider: Gentrifizierung am Berliner Kollwitzplatz in lebensweltlicher Perspektive*. Tübingen: Tübinger Vereinigung für Volkskunde.
- Marx, Karl (1844): *Ökonomisch-Philosophische Manuskripte*. MEW Bd. 40. Berlin.

- Marx, Karl (1858): *Ökonomische Manuskripte 1857/1858*. MEW Bd. 42. Berlin.
- Marx, Karl (1867): *Das Kapital*. Erster Band. MEW Bd. 23. Berlin.
- Marx, Karl (1867): *Das Kapital*. Dritter Band. MEW Bd. 25. Berlin.
- Marx, Karl (1885): *Das Elend der Philosophie*. MEW Bd. 4. Berlin.
- Marx, Karl/Engels, Friedrich (1845): *Die Deutsche Ideologie*. MEW Bd. 3, S. 5-530. Berlin.
- Mee, Kathleen/Wright, Sarah (2009): *Geographies of Belonging*. In: *Environment and Planning A* 41 (4), S. 772-779.
- OECD (Organisation for Economic Co-operation and Development) (2020): *Housing*. <http://www.oecdbetterlifeindex.org/topics/housing/> (Zugriff: 14. September 2020).
- Pahl, Raymond E. (1975): *Whose City? And Further Essays on Urban Society*. Harmondsworth: Penguin Books.
- Philippson, Christine (2014): *Soziale Netzwerke in gemeinschaftlichen Wohnprojekten: Eine empirische Analyse von Freundschaften und sozialer Unterstützung*. Dissertation 2013. Opladen: Budrich.
- Rex, John (1968): *The sociology of zone of transition*. In: Pahl (Hrsg.): *Readings in Urban Sociology*, S. 211-231. Oxford: Pergamon Press.
- Rex, John/Moore, Robert (1967): *Race, Community and Conflict: A Study of Sparkbrook*. London: Oxford University Press.
- Rosa, Hartmut (2013): *Beschleunigung und Entfremdung: Entwurf einer Kritischen Theorie spätmoderner Zeitlichkeit*. Berlin: Suhrkamp.
- Ruonavaara, Hannu (1993): *Types and forms of housing tenure: Towards solving the comparison/translation problem*. In: *Scandinavian Housing and Planning Research* 10 (1), 3-20.
- Saunders, Peter (1987): *Soziologie der Stadt*. Frankfurt am Main/New York: Campus-Verlag.
- Schnur, Olaf (2012): *Nachbarschaft und Quartier*. In: Eckhardt (Hrsg.): *Handbuch Stadtsoziologie*, Bd. 24, S. 449-474. Wiesbaden: VS Verlag für Sozialwissenschaften.
- Siksiö, Ola (1990): *Learning from tenure – An international comparison on the meaning of tenure in nine European countries – East and West*. *Housing Evaluation* 118, S. 151-173.
- Spellerberg, Annette (1997): *Lebensstile und Wohnverhältnisse*. Discussion Paper FS-III 97-403. Berlin: Wissenschaftszentrum Berlin. <http://bibliothek.wz-berlin.de/pdf/1997/iii97-403.pdf> (Zugriff: 14. September 2020).
- Turner, John (1972): *Housing as a verb*. In: Turner/Fichter (Hrsg.): *Freedom to Build: Dweller Control of the Housing Process*, S. 148-175. New York: Macmillan.
- van Ham, Maarten (2012): *Housing Behaviour*. In: Clapham/Clark/Gibb (Hrsg.): *The SAGE handbook of housing studies*, S. 47–65. Los Angeles: SAGE.
- Vester, Michael (2018): *Klasse an/für sich*. In: *Luxemburg online* 1. <https://www.zeitschrift-luxemburg.de/klasse-an-und-fuer-sich/> (Zugriff: 14. September 2020).
- Vollmer, Lisa/Rink, Dieter (2019): *»Mietenwahnsinn stoppen!« Netzwerke und Mobilisierungen der Mieter:innenbewegung in deutschen Großstädten*. In: *Forschungsjournal Soziale Bewegungen* 32 (3), S. 337-349.
- Zimmermann, Daniel (2018): *Wohnverhältnisse*. In: www.bpb.de (Hrsg.): vom 14. November. <https://www.bpb.de/nachschlagen/datenreport-2018/private-haushalte-einkommen-konsum-wohnen/278241/wohnerverhaeltnisse> (Zugriff: 14. September 2020).

Kapitel 10

Gegenstand, Akteur:innen und Instrumente der Wohnungspolitik

von Paula Landmesser und Kaspar Metzkwow

»Mit dem heutigen Tag beginnt die Arbeit – die Bundesregierung wird versuchen, das richtige Maß an Freiräumen für private Investitionen und wo notwendig Regulierung zu erbringen – ich finde, das ist uns bisher schon gut gelungen«
Angela Merkel zum Auftakt der Wohnraumoffensive 2018

10.1 Einleitung

Wohnen ist hochgradig reguliert und eine Arena politischer Auseinandersetzungen. Auch wenn die Mechanismen der Wohnungsversorgung oft als → Markt beschrieben werden, unterliegen die konkreten Bedingungen der Errichtung, der Bewirtschaftung und der Verteilung von Wohnungen vielfältigen staatlichen Eingriffen. Weil wohnungspolitische Maßnahmen sowohl wirtschaftliche als auch soziale Aspekte betreffen, sind sie fast immer Gegenstand von Interessenkämpfen und von gesellschaftlichen Machtverhältnissen geprägt. Aus sozialwissenschaftlicher Perspektive interessieren die Ziele und Wirkungsweisen der Instrumente, wohnungspolitische Akteur:innen und ihre institutionelle Einbindung sowie der Wandel des Politikfeldes im Laufe der Zeit.

Die Notwendigkeit der Wohnungspolitik wird aus der besonderen Stellung des Wohnens für die Lebensführung abgeleitet. Wohnen ist ein unersetzliches Grundbedürfnis. Man kann weder darauf verzichten noch kann man es aufschieben. Das eigene Zuhause gibt nicht nur Schutz vor Wind und Wetter. Es ist auch Voraussetzung zur Erfüllung anderer Bedürfnisse und zur Teilnahme am gesellschaftlichen Leben (vgl. Madden/Marcuse 2016: 12). Wohnen gilt deshalb als Sozialgut, dem politisch ein eigener Wert zugeschrieben wird. Sofern Menschen sich nicht selbst mit Wohnraum versorgen können, beteiligt sich der Sozialstaat an dessen Bereitstellung (vgl. Kunnert/Baumgartner 2012: 2ff.; Hannemann 2014: 36).

Als Wohnungspolitik beschrieben werden »alle politischen und verbandlichen Aktivitäten sowie staatlichen Maßnahmen, die sich mit der Wohnraumversorgung der Bevölkerung, dem Neubau, der Modernisierung und der Erhaltung von Wohnungen befassen« (vgl. Schubert/Klein 2011: 332). Als Kernbereiche der Wohnungspolitik gelten in der Regel die Wohnraumverteilung, die Regelung bestehender Wohnverhältnisse sowie die Herstellung von neuem Wohnraum. Ob bei letzterem neben der Bereitstellung von Fördermitteln,

Baugrundstücken und steuerlichen Anreizen auch Bauvorschriften, Bodennutzungspläne, und städtebaurechtliche Bestimmungen als Instrumente der Wohnungspolitik gezählt werden, ist umstritten.

Aus sozialwissenschaftlicher Perspektive liegt für dieses Kapitel eine Definition nahe, die nicht die Teilbereiche, sondern die Zielsetzung von Wohnungspolitik zum Ausgangspunkt nimmt. In Anlehnung an Heinz Lampert (vgl. 1994: 312) gelten hier jene öffentlichen Maßnahmen als Wohnungspolitik, die direkt auf *die Versorgung von Menschen mit Wohnraum* und *die Sicherung ihrer Wohnverhältnisse* zielen. Das betrifft auch Eingriffe, welche die Tätigkeit nichtstaatlicher Akteur:innen am Wohnungsmarkt im Sinne sozialer Zielsetzungen beeinflussen sollen (vgl. Egner 2014: 13; Lund 2017: 2).

Das Kapitel führt zunächst in sozialwissenschaftliche Debatten zu Instrumenten der Wohnungspolitik und deren Systematisierung ein. Im Vordergrund steht jedoch nicht die Darstellung spezifischer Gesetze. Es geht vielmehr um das Aufzeigen unterschiedlicher Ansätze beim Erreichen wohnungspolitischer Ziele. Politische Eingriffe sind stets von den Personen und Institutionen abhängig, die sie einfordern, beschließen und umsetzen. Der dritte Abschnitt behandelt deshalb Akteur:innen der Wohnungspolitik und zeigt auf, wie deren Zusammensetzung und Verhältnisse das politische Geschehen beeinflussen. Der vierte Abschnitt skizziert die jüngere Geschichte deutscher Wohnungspolitik. Ihr ständiger Wandel wird in den Kontext wechselnder Problemlagen und sich ändernder politischer Verhältnisse und Ideologien gestellt.

10.2 Instrumente

Wohnungspolitik umfasst ein weites Spektrum an Einzelinstrumenten mit verschiedenen Nahzielen, Wirkungsweisen und Eingriffstiefen, welche auf unterschiedlichen administrativen Ebenen umgesetzt werden. In der Forschung wurde deshalb eine Reihe von Ansätzen zur Systematisierung solcher Instrumente entwickelt. Eine Übersicht möglicher Ordnungskriterien mit den daraus ableitbaren Kategorien gibt Tabelle 1.

In diesem Kapitel werden exemplarisch zwei der aufgelisteten Ordnungsraster behandelt: die Intensität sowie die Logik der wohnungspolitischen Eingriffe. Die Intensitätsskala ist besonders inklusiv, lässt also eine Einordnung sehr verschiedener Instrumente in ein gemeinsames Schema zu. Die Ordnung nach Eingriffslogiken ist deutlich spezifischer und kann weniger Instrumente fassen, ermöglicht aber eine bessere Einordnung wohnungspolitischer Instrumente und Debatten in Deutschland → Mietenregulation

Tabelle 1: Unterschiedliche Ordnungsmodelle von Wohnungspolitik

Kriterium	Forschungsfragen	Beispiele
Zielgruppe	An wen richtet sich die Maßnahme?	Familien, Haushalte bestimmter Einkommensgruppen, Wohnungssuchende mit besonderen Bedarfen, ...
Gegenstandsbereich	Welche Bereiche des Wohnens sind betroffen?	Neubau, Bestandsentwicklung, Vertragsverhältnisse, ...
Administrative Zuständigkeit	Wer entscheidet und setzt um?	Bund, Land, Kommune
Implementationsmechanismen	Welche juristischen Werkzeuge werden genutzt?	Gesetz, Verordnung, Leitlinie, Programm, Förderrichtlinien, Stadtentwicklungspläne, Verbot, Auflage
Charakter der Wohnungspolitik	Welche politischen Schwerpunkte werden verfolgt?	prohibitive, distributive, produktive Aspekte der Wohnungspolitik
<i>Intensität/Tiefe der Intervention</i>	<i>Wie stark wird in den Markt eingegriffen?</i>	<i>Kein Eingriff, Informieren/Aktivieren, Regulation, Steuererleichterung, Subvention, Konkurrenz</i>
<i>Eingriffslogik</i>	<i>Auf welche Seite des Marktes wird eingewirkt?</i>	<i>Objektseitige Förderung, Subjektseitige Förderung, Regulation des Marktverhältnisses, Eigentumsförderung</i>

Quelle: eigene Zusammenstellung

Intensitätsskala

Die von Andrea Kunnert und Josef Baumgartner (2012) vorgeschlagene Intensitätsskala bildet ein vergleichsweise breites Instrumentenspektrum ab. Diese werden danach geordnet, wie stark ihr Eingriff in den Wohnungsmarkt zu bewerten ist, wobei am unteren Skalenende ein unregulierter Markt steht. Die Vorstellung eines solchen Marktes ist allerdings rein theoretisch, weil Wohnen in modernen Gesellschaften immer Regulationen erfährt, selbst, wenn nur vorgeschrieben wird, wo gebaut werden darf.

Kein Eingriff bedeutet, die Herstellung und Verteilung von Wohnraum und die Regelung der Wohnverhältnisse weitestgehend privaten Akteur:innen zu überlassen. Diese treten sich zwar als freie Vertragspartner:innen, aber nicht mit den gleichen Verhandlungsressourcen gegenüber. Weil Regulation nie vollständig abwesend ist, bezieht sich die Nichteinmischung in der Regel nur auf Teilbereiche der Wohnungspolitik. Das Vereinigte Königreich etwa greift zwar kaum in den privaten Mietenmarkt ein, federt dies aber mit einem staatlichen Wohnungssektor und Eigentumsförderung ab (vgl. Boreham 2019; Kemp/Kofner 2010).

Informieren und *Aktivieren* zielt als zweite Stufe auf den ungleichen Zugang der Marktteilnehmer:innen zu Informationen. Das deutsche Mietrecht etwa sieht eine ortsübliche Vergleichsmiete vor, die in vielen Städten als amtlicher Mietspiegel realisiert wird. Dieser verhilft Mieter:innen zwar weder automatisch zu ihrem Recht, noch entlastet er sie finanziell. Er stärkt aber ihre Verhandlungsposition, indem er verbindliche Informationen bereitstellt, auf die sie sich beziehen können (vgl. BBSR 2020).

Regulierungen bilden die dritte Stufe und umfassen in Deutschland vor allem Miet- und Baurecht. Der Staat greift weiterhin nicht in den Markt ein, setzt der Tätigkeit der Teilnehmer:innen aber durch Ver- und Gebote Grenzen. Dies reicht von »kleinen« Eingriffen wie der Festsetzung von Kündigungsfristen bis zu vorgeschriebenen Miethöhen. Regulationen gelten als kostengünstiges Instrument. Ihre Kontrolle muss allerdings durch Personal in den Verwaltungen abgesichert werden (vgl. Kühne-Büning 2005: 262f.; RBB24 2019; Die Unterzeichnenden 2018: 210).

Steuererleichterungen und die darauffolgende Stufe der *Subventionen* greifen materiell in den Markt ein. Der Verzicht auf zukünftige Steuereinnahmen gilt im Vergleich zur direkten Bereitstellung von Geldern als weniger invasiv. Letztlich werden aber auf beiden Stufen Marktteilnehmer:innen mit staatlichen Mitteln ausgestattet, um bestimmte Aktivitäten zu ermöglichen. Die dazugehörigen Instrumente werden im Verlauf des Kapitels näher diskutiert (vgl. Kunnert/Baumgartner 2012: 10f.).

Konkurrenz bildet die höchste Stufe. Der Staat wird selbst als Bauherr oder Wohnungsanbieter am Markt tätig, etwa durch landeseigenen Wohnungsbau. Private Anbieter:innen werden umgangen und man erhofft sich mit den meist günstigeren Konkurrenzangeboten auch ihre Miethöhen zu beeinflussen. Die Rolle als Anbieter:in gibt einerseits Freiräume bei der Erreichung sozialer Ziele. Sie ist andererseits mit erheblichen Kosten und Verwaltungsaufwand verbunden (vgl. Lieberknecht 2016; Hoekstra 2009: 49).

Die Abfolge der vorgestellten Stufen ist idealtypisch. Wohnungspolitische Eingriffe kombinieren oft Elemente verschiedener Skalenstufen. Der Mietspiegel etwa informiert nicht nur, sondern bildet die Berechnungsgrundlage für zulässige Miethöhen bei Neuvermietung. In speziellen Fällen wird zudem ein nach dieser Skala schwacher Eingriff so vehement ausgeführt, dass er größere Wirkung erzielt als ein Instrument einer höheren Stufe. Beispielhaft dafür stehen politisch festgelegte → Mietpreise als besonders strenge Mietenregulationen.

Systematisierung nach Eingriffslogik

Das in der deutschen Literatur dominante Ordnungsmodell orientiert sich an den hierzulande gebräuchlichen Instrumenten der Wohnungspolitik. Unterschieden werden sie nach ihrer Eingriffslogik – also der Art und Weise, wie

wohnungspolitische Probleme in diesen Instrumenten konzeptualisiert und angegangen werden. Solche Logiken sind idealtypisch. Die vier im Folgenden vorgestellten Logiken werden deshalb jeweils durch mehrere Instrumente umgesetzt, wobei einige der Maßnahmen mehr als eine Logik gleichzeitig bedienen. Das gilt besonders für die an letzter Stelle präsentierte Eigenheimförderung, die in den Instrumenten der davor thematisierten Subjekt- und Objektförderung eingeschrieben ist (vgl. Kühne-Büning 2005; Häußermann 2000; Egner 2014).

Weil letztgenannte Eingriffslogiken vor allem mit dem Mietwohnungsmarkt verbunden werden, bleibt Eigenheimförderung als scheinbares Anhängsel medial unterthematziert. Wohnungspolitik wird primär als Mietenpolitik verhandelt. Eigenheimförderung wird als Sichtweise und Strategie in Bezug auf wohnungspolitische Probleme betrachtet und ist daher eigenständig behandel- und problematisierbar.

Regulation durch Mietrecht

Regulationen betreffen unterschiedliche, mit der Wohnraumversorgung verbundene Felder, darunter Vorgaben zur Flächennutzung oder zum Wohnungsbau. Dieser Abschnitt behandelt das Mietrecht, mit dem der Staat das Zusammentreffen von → Angebot und Nachfrage am Wohnungsmarkt regelt. Im Gegensatz zu anderen Instrumenten stellt er dabei keine finanziellen Mittel bereit und wird überwiegend reaktiv tätig. Die Mietparteien müssen also ihre Rechte im Streitfall selbst einfordern und es wird vorausgesetzt, dass sie dazu das Wissen und die Möglichkeiten haben (vgl. BMJV 2020; Holm et al. 2017: 17).

Dies ist oft nicht der Fall. In juristischen Fragen sind Vermieter:innen meist selbst professionalisiert oder greifen auf Hausverwaltungen zurück. Sie verfügen über Informationen zu vermieteten Wohnungen, die sie Mieter:innen nicht aushändigen müssen. Mieter:innen wissen so oft nicht einmal, dass sie übervorteilt werden und was dagegen zu tun ist. Auch fehlen ihnen oftmals Zeit und Geld, um einen Streitfall erfolgreich vor Gericht zu bringen. Zuletzt sind Mieter:innen auf ihre Wohnung angewiesen und befinden sich somit in einem Abhängigkeitsverhältnis. Aus Angst vor einem geschädigten Wohnklima oder dem Wohnungsverlust verzichten sie oft auf die Durchsetzung ihrer Rechte (→ Mietverhältnis; vgl. Gluns 2019: 274; Kunnert/Baumgartner 2012: 5).

Das Problem wird an der 2015 durch den Bund eingeführten Mietpreisbremse deutlich. Diese soll Neuvermietungspreise auf ein ortsübliches Niveau begrenzen. Mieter:innen müssen selbst einen überhöhten Preis erkennen und mit einer Rüge aktiv werden. Allerdings mussten Vermieter:innen bis 2019 nicht selbständig Auskunft über die zur Berechnung notwendige Vormiete geben. Auch durften sie bis 2020 das vor der Rüge zu viel gezahlte Geld behalten. Weil der Verstoß gegen das Gesetz lukrativ und risikofrei zugleich war, liegen

Mieten in großen Städten noch heute deutlich über dem mit der Bremse erwartbaren Niveau (vgl. Die Unterzeichnenden 2018: 210; Kholodilin et al. 2018).

Auch für deutlich stärker vor Preissprüngen geschützte, laufende Verträge existieren Schlupflöcher. Erhöhungsgrenzen können durch energetische Sanierung umgangen werden. Diese zum Klimaschutz geschaffene Ausnahme kam zuletzt durch ihren häufigen Missbrauch in die Debatte. Trotz Schwachstellen bietet das deutsche Mietrecht im internationalen Vergleich große Rechtssicherheit. Schriftliche, fristlose Mietverträge bilden die Regel und Mieterhöhung und Kündigung sind streng reguliert. Dass Mieter:innen in Auseinandersetzungen um ihre Miete oder den Verbleib in ihrer Wohnung oft trotzdem unterliegen, hängt vor allem mit der im Mietverhältnis eingeschriebenen sozialen Ungleichheit zusammen, welche das juristische Verhältnis überlagert (vgl. Kemp/Kofner 2010; Pallaver 2019; siehe auch Kapitel 9).

Objektförderung als angebotsseitiges Instrument

Privatakteur:innen stellen Wohnraum in der Regel nur dann bereit, wenn sie damit Gewinne erzielen können, wobei sie zahlungskräftige Mieter:innen bevorzugen. Ein Teil der Bevölkerung wird dadurch gar nicht oder nur unzureichend mit Wohnraum versorgt. Im Rahmen der → Objektförderung bringt der Staat deshalb finanzielle Mittel auf, um ein ausreichendes Angebot leistbaren Wohnraums zu gewährleisten. Er wird dabei durch staatliche Gesellschaften selbst aktiv oder fördert private Anbieter:innen. Im Gegenzug zu finanziellen Zuwendungen richten diese ihre Bewirtschaftung an staatlichen Zielen aus. Das geschieht durch politische Vorgaben, etwa bezüglich der zulässigen Miethöhe oder der Vergabekriterien für Wohnungen (vgl. Gluns 2019; Egner 2014: 14; Häußermann 2000: 179f.).

Ein solches Arrangement ist auch in der BRD typisch, deren zentrale Objektförderungsmaßnahme der *soziale Wohnungsbau* ist. Die dafür im Laufe der Zeit genutzten Fördermodelle schließen vergünstigte Kredite ebenso ein wie Steuerabschreibungen und direkte Zuschüsse. Gemeinsam ist ihnen, dass die Differenz zwischen einer politisch bestimmten Sozialmiete und der für verlustfreie Bewirtschaftung notwendigen Kostenmiete aus öffentlichen Geldern beglichen wird. Endet die Förderung nach etwa 30 bis 50 Jahren, ist die Wohnung frei vermietbar.

Dem direkten Einfluss auf die Schaffung leistbaren Wohnraums stehen einige Nachteile gegenüber. Die Fördersystematik entpuppte sich als anfällig für Steuersparmodelle und überteuertes Bauen. Die begrenzte Förderdauer beschreiben Holm et al. (2016: 53) als »soziale Zwischennutzung«. Man nehme Eigentümer:innen letztlich all ihre Kosten und Risiken ab und verzinse sogar ihr eingesetztes Kapital, um ihnen dann das abbezahlte Haus zu überlassen (vgl. Holm 2019).

Kritik richtet sich auch gegen die Idee von Sozialwohnungen selbst. Sie würden die Wohnortwahl einschränken und führten bei räumlicher Konzentration zu »sozialen Ghettos« (BMWl 2018: 10). Durch steigende Einkommen der Bewohner:innen würden Sozialwohnungen zudem auch von Menschen belegt, die darauf gar kein Anrecht mehr hätten (vgl. Einem 2016a: 21). Dieser Einwand versteht geförderten Wohnungsbau als schmales, nur auf arme Bevölkerungsteile ausgerichtetes Instrument. Demgegenüber steht die nach Kriegsende formulierte und in Österreich noch praktizierte Idee, geförderte Wohnungen breiten Teilen der Bevölkerung zugänglich zu machen (vgl. Kunert/Baumgartner 2012; Holm et al. 2016: 49).

Subjektförderung als nachfrageseitiges Instrument

Objektförderung basiert auf der Feststellung, dass der Markt kein angemessenes bezahlbares Angebot bereitstellt. → Subjektförderung adressiert dieses Versagen nachfrageseitig. Als Problem wird die fehlende Zahlungsfähigkeit der Wohnungssuchenden identifiziert, welche demzufolge direkt finanziell unterstützt werden. Wohnungsbau ist bei dieser Herangehensweise vorrangig privaten Akteur:innen überlassen. Durch die insgesamt erwartete Kaufkraftsteigerung sollen diese auch einkommensschwache Gruppen versorgen können, ohne ihre Preise auf ein unwirtschaftliches Niveau zu drücken (vgl. Kühne-Büning 2005: 268 und 273ff.; Häußermann 2000: 185).

Begünstigte können in diesem Modell den Wohnort selbst wählen. Sie umgehen, so die Argumentation, die Gefahr der sozialen Stigmatisierung, welche mit dem Status als Sozialmieter:innen oder der Adresse in einer Sozialbausiedlung einhergehen kann. Mietzuschüsse können leicht an sich ändernde Einkommensverhältnisse angepasst werden. Sie gelten als treffsicherer und flexibler als Sozialbauwohnungen, die nach einmaligem Bezug bei Verlust des Förderanspruchs kaum entziehbar sind (vgl. BMWl 2018: 10f.; Einem 2016b: 51).

Zentrales Instrument der Subjektförderung in der BRD ist das *Wohngeld*. Der Zuschuss muss, wie die Zugangsberechtigung zum sozialen Wohnungsbau, selbst beantragt werden. Dass 2017 schätzungsweise 86% der Berechtigten keine Förderung beantragten, kann direkt auf diese Hürde zurückgeführt werden (vgl. BMWl 2018: 12). Schon eine mittlere Auslastung würde die Kosten des Instruments vervielfachen, was seine bisherige Einschätzung als kostengünstig relativiert.

Um Mieterhöhungen nicht selbst Vorschub zu leisten, ist die Zuschusshöhe begrenzt. Wo Mietpreise schnell steigen, können sich deshalb Menschen trotz Wohngeld nicht versorgen. Die daraufhin notwendige Anpassung des Wohngeldes riskiert ein Weiterreichen immer höherer Beträge von öffentlichen in private Kassen, ohne dass dabei langfristige, soziale Zugewinne entstehen (vgl. van Suntum et al. 2016: 313; Holm et al. 2017: 16f.; Die Unterzeichnenden 2018: 213).

In Grund- und Alterssicherung (Hartz IV) wird das Wohngeld durch die *Kosten der Unterkunft* ersetzt (vgl. Gluns 2019: 271; Einem 2016b: 57). Mietkosten bis zu einer festgesetzten Höhe werden übernommen und unter Umständen vom Jobcenter direkt überwiesen. Als angemessen festgelegte Miethöhen und Wohnungsgrößen variieren zwischen den Kommunen und erlauben in der Regel nur den Bezug kleiner Wohnungen im untersten Preissegment.

Wer zu viel zahlt, begleicht die Differenz selbst und muss gegebenenfalls sogar unter Zwang die Wohnung wechseln. Solche Umzüge sind nicht nur belastend, sondern bedeuten oft auch den Verlust wichtiger sozialer Kontakte und einen weiteren Schritt in Richtung → Armut. An Märkten ohne ausreichend günstige Angebote werden sie zur unmöglichen Aufgabe, die in Überbelegungen oder den Verzicht in anderen lebenswichtigen Bereichen mündet (vgl. Müller 2012; Häußermann 2000: 185).

Eigentumsförderung als Ausstieg aus dem Mietenmarkt

Während Angebot und Nachfrage von Wohnraum am Mietwohnungsmarkt durch unterschiedliche Personen vertreten werden, fallen sie bei selbstgenutztem Eigentum zusammen. Dessen Förderung ist subjekt- und objektseitig zugleich. Im Unterschied zu den bisherigen Maßnahmen zielt die Eigentumsförderung allerdings nicht auf die Verhältnisse am Mietenmarkt, sondern auf den Ausstieg aus genau diesem Segment, und stellt deshalb eine eigene Förderlogik dar. Der Besitz des Zuhauses soll das Wohnen selbstbestimmter und unabhängiger machen. Sind Kredite abbezahlt, sinken die Wohnausgaben und man verfügt über Privatvermögen, das als Hypothek eingesetzt oder direkt aufgebraucht werden kann. Dem Staat verspricht dies langfristig eine Entlastung der Sozialsysteme (vgl. van Suntum et al. 2016: 317f.).

Eigentumsförderung ist in der BRD ein politisches Kernanliegen, das gleichzeitig über mehrere Instrumente realisiert wird. Dazu zählen auch solche, die bisher als Subjekt- oder Objektförderung vorgestellt wurden. Über den sozialen Wohnungsbau wurde neben Mietwohnungen stets der Bau von Eigenheimen gefördert, welche 1950 bis 2009 40% der über das Programm errichteten Wohneinheiten ausmachten. Wohngeld kommt neben Mieter:innen auch Selbstnutzer:innen mit hoher Kreditbelastung zugute (vgl. Holm et al. 2016: 50; BMI 2020a: 7).

Neben vergünstigten Krediten und kleineren Zuschüssen, etwa als Aufstockung von Sparverträgen, wird Eigentum in der BRD vor allem über das Steuerrecht gefördert, welches im Laufe der Jahre unterschiedliche Abschreibungen für Hauskredite erlaubte (vgl. Kühne-Büning 2005: 269ff.). Diese beziehen sich auch auf Mietshäuser und bilden eine Art indirekte, nicht an soziale Ziele gebundene Objektförderung. Eine Ausnahme war die 1995 bis 2005 aktive Eigenheimzulage, der 2018 das bescheidenere Baukindergeld folgte (vgl. KfW

Gegenüberstellung der Skalen

Intensitätsskala	Logiken des Eingriffs	Instrumente
Kein Eingriff		freie Mietenhöhen in einzelnen Segmenten
Informieren und Aktivieren		Feststellung ortsüblicher Vergleichsmieten
Regulation	Regulation	Mietrecht inklusive Mietenbegrenzung, Bau- und Planungsrecht
Steuererleichterungen	Objektförderung (inklusive Eigentumsförderung)	Einkommenssteuerabschreibung für Eigenheime und Mietshäuser
Subvention	Subjekt- und Objektförderung (inklusive Eigentumsförderung)	Sozialer Wohnungsbau, Wohngeld und Eigenheimzulage
Konkurrenz	Spezielle Form der Objektförderung	Kommunaler Wohnungsbau

Die Übersicht setzt die Ordnungsvorschläge wohnungspolitischer Instrumente in Beziehung miteinander. Regulation als Eingriffslogik erhält ihre eigene Intensitätsstufe. Subjekt-, Objekt- und Eigentumsförderung versammeln sich auf den beiden Stufen, welche mit staatlicher Finanzierung verbunden sind. Die BRD setzt also unabhängig von der Eingriffslogik vor allem auf die Ausstattung von Marktakteur:innen mit Geld, um soziale Effekte zu erzielen. Die geteilten Stufen zeigen auch die Verflechtung von Instrumenten und Logiken. Eigenheimförderung ist zwar als Logik, also als Sichtweise auf wohnungspolitische Probleme, klar von den anderen abgrenzbar. Auf der Intensitätsskala oder bei den angeführten Instrumenten lässt sich dies aber nicht abbilden.

2020; Holm/Schreer 2019: 44). Der Zuschuss sollte die Förderung einfacher und günstiger machen, trieb aber Kosten weiter nach oben.

Kritik an den unterschiedlichen Instrumenten bezieht sich auf deren Kosten, die geringe Treffsicherheit und ihren Einfluss auf die soziale Ungleichheit. Besonders Zuschüsse würden von Anbieter:innen schlicht auf deren Preise aufgeschlagen. Geringverdienende könnten sich trotz Förderung kein Eigenheim leisten, finanzierten aber durch ihre Steuern die Vermögensbildung der Mittelschicht. Diese setze die Förderung oft direkt in Sparvermögen um. Die resultierende Ungleichheit, so Häußermann (2000: 187f.), würde durch Vererbungseffekte und niedrigere Wohnkosten im Generationenverlauf weiter verstärkt (vgl. Egner 2014: 16; Gluns 2019: 260; Rohrbach 2003).

Die Ausbreitung des Eigentums stößt zudem an Grenzen. Verlässt jeweils die vermögendste Gruppe den Mietenmarkt, werden die Kosten, die verbleibende Mieter:innenschaft auch ins Eigentum zu heben und dort zu halten, immer höher. Die Hoffnung, das teure und in seiner Ausrichtung auf Kleinfamilie und Hausbau nicht mehr unbedingt zeitgemäße Instrument führe langfristig zur fiskalischen Entlastung und muss also mit Vorsicht behandelt werden (vgl. Doling/Ronald 2010; Sprenger/Triebswetter 2003: 60; Ronald 2008; siehe Kapitel 8).

10.3 Akteur:innen der Wohnungspolitik

Die beschriebenen Maßnahmen der Wohnungspolitik werden von Personen eingefordert, beschlossen und umgesetzt. Der folgende Abschnitt widmet sich deshalb relevanten Akteur:innen des Feldes und ihrer Einbindung in institutionelle Zusammenhänge. Wegen der großen Bedeutung privater Anbieter:innen werden neben öffentlichen auch nicht-staatliche Akteur:innen beleuchtet (vgl. Heinelt/Egner 2006).

Politik und Verwaltung als Feld staatlicher Akteur:innen

Wohnungspolitik wurde im ersten Abschnitt als staatlicher Eingriff im Sinne der Wohnraumversorgung und der Sicherung von Wohnverhältnissen definiert, der sich an einen von Privatakteur:innen dominierten Markt richtet. Der Staat erschien dabei bisher als geschlossener, außerhalb der Gesellschaft stehender Akteur. Dies erfordert aus zwei Gründen eine Differenzierung. Erstens sind staatliche Organe Teil der Gesellschaft. Politische Entscheider:innen werden meist gewählt und in ihrer Tätigkeit von Lobbygruppen, Parteien, politischen Aktivist:innen, aber auch durch Medien und Wissenschaft beeinflusst. Nicht eine neutrale Instanz, sondern Menschen mit Interessen und Gesellschaftsbildern machen Politik. Zweitens gibt es viele dieser Menschen und sie arbeiten auf unterschiedlichen Positionen innerhalb des staatlichen Systems. Damit sind meist eigene Befugnisse und Ressourcen, aber auch Interessenlagen miteinander verbunden. Weil viele der im Folgenden beschriebenen Problematiken für die Herbeiführung und Umsetzung von Entscheidungen gleichermaßen gelten und beide nicht immer klar trennbar sind, werden Politik und Verwaltung hier gemeinsam behandelt (vgl. Gluns 2019: 266).

Konflikt und Kooperation im Mehrebenensystem

Im deutschen Föderalstaat sind die Kompetenzen der Wohnungspolitik auf die verschiedenen Ebenen Bund, Länder und Kommunen verteilt. Die Ebenen haben getrennte Zuständigkeiten, sind aber bei der Erfüllung ihrer Aufgaben

aufeinander angewiesen (vgl. Heinelt/Egner 2006: 212). Wohngeld etwa wird von den Ländern gezahlt, die sich aber die Hälfte davon vom Bund erstatten lassen können (vgl. Holm et al. 2017: 10).

Die föderale Struktur dient der Berücksichtigung regionaler Interessen. Ihre Komplexität und die darin eingeschriebenen politischen und fiskalischen Interessen erschweren allerdings oft die Zusammenarbeit unterschiedlicher Akteur:innen (vgl. Expertenkommission 1995: 342ff.). Zu systemisch angelegten Interessenskonflikten kommt der Umstand hinzu, dass Bund, Land und Kommune teils von unterschiedlichen Parteien regiert werden und divergierende politische Programme verfolgen (vgl. Gluns 2019: 266f.).

Auch verhindert die föderale Struktur nicht, dass lokale Interessen auf höherer Ebene unterschiedlich stark vertreten werden. So findet Eigenheimförderung im ländlichen Raum großen Zuspruch, während Großstädte mit hohen Bodenpreisen und Mieter:innenanteilen eher Mietgrenzen präferieren. Weil aber Großstädte die Minderheit der deutschen Bevölkerung stellen, tendiert der Bund zur Umsetzung ländlich orientierter Politiken (vgl. Schubert/Klein 2011).

Teils lässt das System in solchen Fällen Spielräume für lokale Ausgestaltungen, die sich in den Flickenteppich regional, ideell und politisch geprägter Eingriffe einfügen. Teils kommt es aber zu Konflikten, wie im Fall des Berliner Mietendeckels. Das 2019 erlassene Gesetz stellt die mietrechtliche Kompetenz des Bundes infrage, indem es für die Stadt unter anderem einen fünfjährigen Mietstopp anordnet. Begründet wurde der Alleingang mit den, trotz durch der vom Bund erlassenen Mietpreisbremse, rasant steigenden Mietpreisen in der Stadt (vgl. SenJVA 2020).

Politisch-Administrative Zuständigkeiten einzelner Ebenen

Wohnungspolitik berührt unterschiedliche Politikfelder, was auf Bundesebene auch an der Ressortzuordnung sichtbar wird. Wohnungsbau hatte in der frühen BRD ein eigenes Ministerium und wurde dann mit dem Städtebau zusammengelegt. 1998 wechselte er zum Verkehr und 2013 ins Umweltministerium. Seit 2018 ist Wohnen Sache des Innenministeriums, wodurch nach der technisch-planerischen Rahmung wieder sein politischer Charakter hervortritt (vgl. Gluns 2019; BMI 2020b).

Auf Bundesebene werden politische Richtungsentscheidungen getroffen. Länder können sich über den Bundesrat direkt an der Politik beteiligen, während Kommunen über Interessenverbände verfügen. In der Umsetzung von Bundesgesetzen haben untere Ebenen in einigen Fällen Spielräume, etwa bei der Ausgestaltung der Kosten der Unterkunft (KdU) Regelungen. Andere Bereiche, wie das Mietrecht, sind nur vom Bund veränderbar (vgl. Gluns 2019: 266; Expertenkommission 1995: 342f.).

Auch auf Länderebene verteilt sich wohnungspolitische Kompetenz auf verschiedene Ressorts. Weil das Wohnungswesen in die konkurrierende Gesetzgebung fällt, sind Landesgesetze denen des Bundes nachgeordnet. Die Länder setzen dessen Vorgaben um, prüfen das Handeln der Kommunen und werden selbst legislativ tätig, wo keine Bundesvorgaben bestehen (vgl. Gluns 2019: 266). Will der Bund keine Papiertiger schaffen, die von den Ländern blockiert werden, muss er ihnen Gestaltungsspielräume zubilligen und sie an politischen Entscheidungen beteiligen (vgl. Heinelt/Egner 2006: 206).

Kommunen bilden das untere Hierarchieende und müssen Bundes- sowie Landesvorgaben umsetzen. Sie besitzen die geringste Entscheidungsmacht, sind aber für Bürger:innen die greifbarste Handlungsinstanz (vgl. Gluns 2019: 267). Weil Entscheidungen über den Nutzungstyp und die Bebauung konkreter Flächen lokales Wissen erfordern, haben die Kommunen in diesem Bereich Freiheiten, die sie teils kreativ nutzen. In Berlin wurde seit 2016 vermehrt das Vorkaufsrecht angewendet. In politisch ausgewiesenen Gebieten dürfen die Bezirke in private Kaufverträge einspringen, wenn Kaufinteressent:innen sich nicht zur Einhaltung von Sozialstandards verpflichten. Der meist mithilfe landeseigener Gesellschaften realisierte Kauf erlaubt Bezirken, trotz mietenpolitischer Ohnmacht, über das Baurecht (→ Bauordnung) regulatorische Effekte zu erzielen (vgl. Gluns 2019: 267; SenSW 2020).

Verbandliche Aktivitäten und kollektive Interessenvertretung als Feld nicht-staatlicher Akteur:innen

Die eingangs von Klaus Schubert und Martina Klein (2011) vorgelegte Definition zählt neben staatlichen Maßnahmen auch politische und verbandliche Aktivitäten zur Wohnungspolitik. Sie verweist so auf die Bedeutung nicht-staatlicher Akteur:innen. In ihrer privaten und wirtschaftlichen Tätigkeit konstituieren diese überhaupt erst den Wohnungsmarkt, auf den die Politik einwirkt. Je nach wirtschaftlicher Bedeutung gestalten sie den Kontext staatlichen Handelns mit. Als kollektive, politische Akteur:innen wirken sie direkt auf dieses Handeln ein. Sie beeinflussen die politische Meinungsbildung und konkrete Entscheidungsprozesse, etwa durch Protest und politische Statements, gezielte Lobbyarbeit oder die Bereitstellung wissenschaftlicher Expertise. Die direkte Mitgestaltung von Wohnungspolitik ist über partizipative Instrumente und Wahlentscheidungen möglich.

Wohnungswirtschaft als Vertretung der Angebotsseite

Die Wohnungswirtschaft befasst sich mit der Produktion, Finanzierung, Bewirtschaftung und Vermarktung von Wohnraum. Akteur:innen unterscheiden sich in Bezug auf Ziele, Praxen und Möglichkeiten und stehen oft zueinander in Konkurrenz. Einig sind sie sich in dem Ziel, mit Wohnraum Geld zu verdie-

nen, was sie zur gemeinsamen Repräsentanz der Angebotsseite des Marktes macht. Ihre Vertretung übernehmen vor allem Verbände wie der Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen (vgl. Egner 2004: 166f.).

Unterschieden werden kann zwischen öffentlicher und gemeinwohlorientierter Wohnungswirtschaft. Öffentlicher Wohnungsbau wird in der BRD hauptsächlich von Unternehmen im Besitz der Kommune oder des Landes geleistet und stellt etwa 2,5 der knapp 20 Millionen Mietwohnungen. Gegenüber einer Behörde bietet die private Rechtsform größere unternehmerische Freiheiten. Gleichzeitig kann der Staat als Eigentümer Einfluss auf die Bewirtschaftung nehmen. Öffentliche Unternehmen gelten deshalb als wichtige politische Partner, die im Sinne der oben beschriebenen Skalenstufe der Konkurrenz ein direktes Einwirken auf die Wohnungsversorgung zulassen (vgl. Statistisches Bundesamt 2020; GDW 2020).

Obgleich die Rechtsform der → Wohngemeinnützigkeit in der Bundesrepublik 1989 abgeschafft wurde (siehe Infobox auf S. 186), existieren weiterhin private Unternehmen, welche sich dem Gemeinwohl verpflichtet sehen. Die empirisch bedeutsamste Form bilden mit mehr als zwei Millionen Wohnungen die Genossenschaften, bei denen Mieter:innen gleichzeitig auch Anteile am Unternehmen halten (vgl. Walk 2019). Sie werden demokratisch verwaltet und arbeiten meist mit Gewinnbeschränkungen. Zwar sind sie juristisch nicht der Allgemeinheit, sondern ihren Mitgliedern verpflichtet. Faktisch nehmen Genossenschaften aber eine wichtige Rolle bei der Bereitstellung günstigen und qualitativ hochwertigen Wohnraums ein (vgl. GDW 2019).

Während in beiden Fällen das Wohninteresse der Mieter:innen hohen Stellenwert hat, tritt es im Zweifel hinter dem der Wohnwirtschaft eigenen Verwertungsinteresse zurück. So unterstützten Berliner Genossenschaften 2019 überraschend die Kampagne gegen den Mietendeckel, der sie mit ihren geringen Mieten kaum betraf (Berliner Mietergemeinschaft 2019). In den 2000er Jahren stellten auch die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften Berlins die Verwertung in den Vordergrund, als sie politisch zur Haushaltssanierung auf Gewinnmaximierung aufgefordert wurden (vgl. Holm 2011).

Nachfrageseitige Vertretung von Mieter:innen und Selbstnutzer:innen

Auf der Nachfrageseite des Wohnungsmarkts finden sich in erster Linie Mieter:innen und solche, die es noch werden wollen. Als große Gruppe stehen ihnen eigene Mittel zur Verfügung, darunter Demonstrationen, Wähler:innenmobilisierung und → Volksentscheide (siehe auch → Partizipationsprozesse sowie Kapitel 12). Zur Vertretung ihrer Interessen organisieren sich Mieter:innen in Verbänden und Vereinen, welche auch Informationen zu wohnungspolitischen Prozessen und Rechtsberatungen bereitstellen. Durch ihre Wohnungswahl nehmen auch sie direkt Einfluss auf den Wohnungsmarkt. Da

Wohnortentscheidungen nicht kollektiv und frei, sondern individuell und im Rahmen wirtschaftlicher und sozialer Möglichkeiten getroffen werden, kann dieser Einfluss allerdings politisch kaum geltend gemacht werden und ist erst im Nachhinein statistisch konstruierbar (vgl. Mieterschutzbund 2020; Vollmer 2015; Mattern 2018).

Eine besondere Gruppe bilden Menschen, die im selbstgenutzten Eigentum leben oder den Erwerb eines Eigenheims anstreben. In Deutschland werden sie hauptsächlich vom Verband »Haus und Grund« vertreten, welcher in direkter Verbindung zur Wohnungswirtschaft steht. Obgleich sie Wohnraum weder schaffen noch vermieten, treten sie also politisch meist als Teil der Angebotsseite auf. Als eigenständige Gruppe werden sie nur in Einzelfällen aktiv (vgl. Haus&Grund 2020).

Der Abschnitt zeigt auf, wie unterschiedliche Akteur:innen innerhalb und außerhalb staatlicher Institutionen am Entstehen und der Umsetzung von Wohnungspolitik beteiligt sind. Interessengegensätze bestehen nicht nur zwischen gesellschaftlichen und politischen Gruppierungen, sondern sind auch in der Logik staatlicher Institutionen angelegt. Laut Heinelt und Egner (2006) erhöhen im deutschen Fall das föderale System und die große Bedeutung privater Anbieter:innen die Komplexität wohnungspolitischer Prozesse. Statt Advokat:innenkoalitionen, bei denen sich Akteur:innen relativ langfristig zur Verfolgung umfassender Politiken zusammenschließen (vgl. Sabatier/Jenkins-Smith 1993: 127), dominieren zudem spontan und entlang einzelner Eingriffe gebildete Gesinnungsgemeinschaften. Ergebnis davon sei eine »Fragmentierung« der Wohnungspolitik, wie sie bereits mit dem Begriff des Flickenteppichs und dem Verweis auf die Gleichzeitigkeit unterschiedlicher Förderlogiken deutlich wird (vgl. Heinelt/Egner 2006: 212).

10.4 Wohnungspolitik im Wandel

Die Instrumente und Akteur:innenkonstellationen müssen im Kontext sich verändernder Machtverhältnisse, Problemlagen und Ideologien betrachtet werden. Denn Wohnungspolitik ist sowohl von pragmatischer Problemlösung als auch von der Umsetzung dominierender Vorstellungen über »richtige« Politik und »gutes« Wohnen geprägt. Dabei lösen sich unterschiedliche Eingriffslogiken ab, die jeweils von den historischen Kontexten (siehe Kapitel 2) geprägt sind.

Eine über bauliche sowie planerische Verordnungen hinausgehende Wohnungspolitik existiert in Deutschland seit Beginn der Weimarer Republik. Möglich wurde sie durch die sozialdemokratische Regierung, die die grassierende Wohnungsnot nach Kriegsende als wichtiges soziales und womöglich stabi-

Blick über den Tellerrand

Diese Einführung orientiert sich am deutschen Beispiel, besitzt aber stellenweise internationale Reichweite. Vieles, etwa die Veränderlichkeit von Politik oder ihre Abhängigkeit von Akteur:innen und Institutionen, ist als abstraktes Wissen transferierbar. Allgemeine Strategien wie die Eigentumsförderung finden sich zumindest in Systemen mit ähnlicher politischer Tradition. Konkrete Instrumente sind schwer übertragbar, selbst wenn Länder vergleichbare Wohnungspolitiken betreiben. Die folgenden drei Instrumente bergen Potenziale für die deutsche Wohnungspolitik (Donner 2011):

Schwedens kommunale Wohnungsvergabestellen sollen öffentliche und private Mietwohnungen gleichermaßen vergeben. Die in Deutschland bei Genossenschaften verbreitete Praxis zielt auf bedarfsgerechte und diskriminierungsarme Verteilung. Die Benachteiligung marginalisierter Gruppen bei der Wohnungsvergabe und deren mangelnder Zugang zu angemessenem Wohnraum sind in Deutschland ein ungelöstes Problem (vgl. Christophers 2013).

Österreichs Wohngemeinnützigkeit bietet Unternehmen finanzielle Vorteile im Gegenzug für eine gewinnbeschränkte und gemeinwohlorientierte Bewirtschaftung von Wohnraum. Die Wirtschaftlichkeit des Unternehmens und die Bereitstellung von günstigem, qualitativ hochwertigem Wohnraum stehen hier nicht im Widerspruch. Ein ähnliches Modell existierte in Deutschland bis 1989 und wurde 2017 erneut im Bundestag diskutiert (vgl. Kunnert/Baumgartner 2012).

Das niederländische Punktesystem dient zur Feststellung der zulässigen Miethöhe bei etwa 75% aller Mietwohnungen. Neben Lage und Wert der Wohnung werden vor allem ihre konkreten Merkmale berücksichtigt. Im Vergleichsmietensystem Deutschlands entscheiden dagegen hauptsächlich umliegende Wohnungen über angemessene Mieten. Für die Durchsetzung ihres Rechts können sich Mieter:innen an eine eigene Kommission wenden (vgl. Van Duijne/Ronald 2018).

litätsgefährdendes Problem erkannte. Reagiert wurde mit einer Mischung aus Umverteilung, Subvention und Regulation, die den Staat ins Zentrum der Wohnungsversorgung stellte und vor allem Mieter:innen zugutekam. Steuern auf abbezahlte Mietshäuser flossen direkt in eine an Genossenschaften und gemeinnützige Träger gerichtete Bauförderung (→ Wohnen und Wohlfahrt). Flankiert wurde die mittelfristig auf massenhaften Neubau günstiger Miet-

wohnungen zielende Maßnahme durch die schnell wirkende Begrenzung der Mieten auf Vorkriegsniveau (vgl. Holm/Schreer 2019: 6f.; vgl. Ruck 1988: 150; Häußermann 2000: 170f.).

Das NS-Regime reduzierte die bereits durch die Weltwirtschaftskrise 1929/1930 infrage gestellte Bauförderung zur Stärkung des frei finanzierten Wohnungsbaus drastisch (vgl. Ringwald 2020: 15). Die verbleibenden Mittel zielten im Sinne der NS-Familien- und Bevölkerungspolitik auf Eigenheime und kleine Bauten. Staatliche und gemeinnützige Träger wurden zu »parastaatlichen Kontrollinstanzen« (Holm/Schreer 2019: 7) umfunktioniert. Zu den zeitweise gelockerten Mietregulationen kam eine Reihe von Gesetzen, welche Jüd:innen aus dem Wohnraum verdrängte und ihres Eigentums beraubte (vgl. ebd.; Bodenschatz 1987: 114ff.). Eine grundlegende Abkehr von der Weimarer Politik, die durch einen starken Staat, Regulation und Objektförderung geprägt war, fand nicht statt (vgl. Harlander 2018).

Die Zerstörung der Städte und der zusätzliche Wohnraumbedarf durch Vertriebene machten Wohnungsnot in West und Ost ähnlich wie nach dem Ersten Weltkrieg zum zentralen Problem. Die Besatzungsmächte beider Seiten griffen auf staatliche Bewirtschaftung und Mietpreisfestlegungen zurück → Wohnraumzwangsbewirtschaftung. Im weiteren Verlauf folgte umfangreiche Bauförderung. In der Ausgestaltung der Instrumente zeigen sich allerdings ideologische Unterschiede (vgl. Holm/Schreer 2019: 7).

Die DDR erklärte Wohnen im Sinne der sozialistischen Gesellschaftsordnung zum verfassungsmäßig zugesicherten Sozialgut, dessen Bereitstellung primär durch den Staat und nach politischen, nicht marktwirtschaftlichen Maßgaben erfolgt (vgl. Häußermann 2000: 191). Das Modell radikalisierte den Ansatz der frühen Weimarer Republik. Die nach dem Krieg festgelegte Mietenbegrenzung wurde nicht aufgehoben, was privaten Wohnungsbau unattraktiv machte (vgl. Rink 2020). Den Neubau leisteten genossenschaftliche und staatliche Unternehmen, welche in der Regel zins- und tilgungsfreie Kredite erhielten, also de facto staatlich finanziert wurden. Die Belegung der errichteten Mietwohnungen übernahmen staatliche Stellen. Eigenheimbau war möglich und wurde teilweise sogar gefördert, blieb aber als private Tätigkeit ein Randphänomen (vgl. Holm/Schreer 2019: 11; MDR 2020).

Während die SED in der DDR die Verstaatlichung der Wohnversorgung vorantrieb, setzte die CDU mit ihrer Rechtskoalition in der BRD eine auf Eigentum und → Marktwirtschaft ausgerichtete Linie um. Regulation und Objektförderung blieben vorerst zentral, wurden aber zur Gewinnung privaten Kapitals für den Wohnungsbau modifiziert. So war frei finanzierter Neubau ab 1949 von der Zwangsbewirtschaftung ausgenommen. Ab 1951 erlaubte er steuerliche Abschreibungen, die bis heute eine erhebliche indirekte Förderung profitorientierter Anbieter:innen bedeutet. Auch der 1950 aufgelegte soziale Woh-

nungsbau stand diesen Akteur:innen offen und schloss die Förderung von Eigenheimen ein (vgl. Holm/Schreer 2019: 8ff.; Egner 2019: 96).

Mit der durch massiven Fördermitteleinsatz erwirkten Entspannung des Marktes ging ein politischer Umschwung einher. Bauförderung wurde umgestellt und deutlich reduziert. Bereits 1956 rückten statt den nach dem Krieg notwendigen günstigen Mietwohnungen Eigenheime in den Fokus der staatlichen Förderung. Wurden in den 1950er Jahren fast zwei Millionen Mietwohnungen mit dem Programm errichtet, waren es in den 1980ern nicht einmal mehr 400.000 (vgl. Holm/Schreer 2019: 8ff.).

Gleichzeitig fand ab 1960 ein umfassender Abbau von Regulationen am Mietenmarkt statt, wodurch Bestandswohnungen zum Spekulationsobjekt wurden. Soziale Härten fing das 1965 eingeführte Wohngeld ab, welches bis heute zentrales Instrument der Subjektförderung ist. Auch Abschaffung der Wohngemeinnützigkeit 1989 und die → Privatisierungen großer Wohnungsbestände ab der Jahrtausendwende stehen exemplarisch für einen wohnungspolitischen Umschwung. Eine besondere Rolle spielte dabei die Integration der DDR-Wohnungswirtschaft in die BRD, in deren Kontext es in Ostdeutschland bereits in den frühen 1990er Jahren zu umfassender Privatisierung kam (vgl. Egner 2019: 97; Gluns 2019: 261; Holm/Schreer 2019: 11).

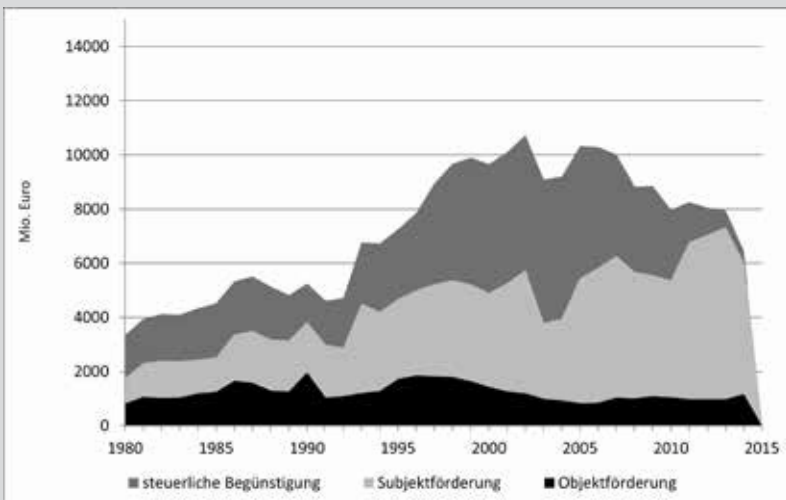
Die einzelnen Maßnahmen lassen sich zu einem paradigmatischen Wechsel bundesdeutscher Wohnungspolitik verdichten. Wohnraum wird durch Deregulation vom besonders geschützten Sozialgut zu einem Wirtschaftsgut (→ Wohnung als Ware), das an freien Märkten gehandelt wird. Die langsame Ablösung von Objekt- durch Subjektförderung verändert auch die Aufgabe des Staates. Statt breite Schichten der Bevölkerung mit Wohnraum zu versorgen, zielt dessen Unterstützung auf besonders schutzbedürftige Gruppen am Markt. Ideologisch stützt sich der Wandel auf die Hoffnung fiskalischer Einsparungen und die Annahme, dass eine möglichst effektive Verteilung von Gütern vor allem durch freie Märkte und unternehmerisches Handeln gewährleistet wird. Dass 2001 ausgerechnet eine SPD-geführte Bundesregierung die im Wohngeld eingeschriebene Eingrenzung der Zielgruppe auch für den sozialen Wohnungsbau beschloss, zeigt die parteiübergreifende Verbreitung des veränderten Politikverständnisses (→ Neoliberalisierung der Stadtpolitik; vgl. Egner 2019: 96; IWW 2017; Heinelt/Egner 2006: 218).

Der Einfluss ideologisch motivierter Zielsetzungen auf die Wohnungspolitik zeigt sich an der Eigenheimförderung. Sie ist besonders teuer und wurde zur Kostensenkung in den vergangenen Jahrzehnten mehrmals umgestellt. Obwohl ihr prominentestes Instrument, die Eigenheimzulage, 2006 abgeschafft wurde, existiert bis heute eine Vielzahl von Zuschuss- und Abschreibungsmöglichkeiten mit schwer zu überblickenden Kosten. Bayern führte 2018 sogar wieder eine eigene Zulage ein. Die Beliebtheit des Instruments steht im Gegensatz

Versteckte Kosten?

Gemeinhin gilt das Wohngeld als treffsicher und kostengünstig, der soziale Wohnungsbau dagegen als teuer und ineffektiv (vgl. BMWI 2018: 19). Ein Blick auf die Zahlen zeigt jedoch, dass die höchsten Kosten von steuerlichen Begünstigungen ausgehen (vgl. Egner 2019: 97). Dann folgt die Subjektförderung – wie ist das erklärbar? Die Kosten der Unterkunft (KdU) stellen als Teil der Hartz-IV-Leistungen ein eigenes Instrument dar und werden überwiegend von den Kommunen getragen. Obwohl sie – wie das Wohngeld – ein finanzieller Zuschuss zu den Wohnkosten sind, werden sie in vielen Darstellungen nicht berücksichtigt (vgl. Holm et al. 2017: 13). Rechnet man die Aufwendungen für Wohngeld und KdU zusammen, zeigen sich die tatsächlichen Kosten subjektseitiger Förderung.

Abbildung 1: Bundesausgaben zur Wohnraumversorgung 1980-2015



Quelle: Holm et al. 2017: 13; eigene Anpassung

zu seiner Effizienz. Trotz massiver Förderung stieg der Anteil der Eigenheimbesitzer:innen in den letzten 30 Jahren um nicht einmal zehn Prozent und gehört noch heute zu den niedrigsten in Europa (vgl. Bentzien 2016: 21f.; Holm/Schreer 2019: 39ff.). Eine ähnliche Diskrepanz zeigt sich beim Wohngeld, dessen Kosten durch Ausgliederung der Grundsicherung 2004 zum großen Teil auf die Kommunen abgewälzt wurden (siehe Infobox).

Die Problemorientierung der Maßnahmen erzeugt andererseits einen zyklischen Charakter von Wohnungspolitik. Im Zuge von Deregulation, Privatisierung und sozialstaatlichem Rückzug kam es vor allem in Großstädten zu rasanten Mietsteigerungen, denen mit wachsenden Protesten begegnet wird (→ Mieter:innenproteste). Wenig überraschend folgte 2015 mit der Mietpreisbremse die Einführung eines krisentypisch regulativen Instruments und in den Folgejahren eine neue Diskussion über eine Neuevaluation des sozialen Wohnungsbaus (vgl. Egner 2019: 98f.).

10.5 Fazit

Wohnungspolitik wurde definiert als die öffentlichen Maßnahmen, die direkt auf die Versorgung von Menschen mit Wohnraum und die Sicherung ihrer Wohnverhältnisse zielen. Ihre Notwendigkeit leitet sich aus der besonderen Bedeutung des Wohnens für die Erfüllung alltäglicher Bedürfnisse ab. Wohnen ist trotz seiner primär marktförmigen Verteilung ein hoch reguliertes Feld und Gegenstand vielfältiger Interessenkonflikte.

Wohnungspolitische Instrumente können anhand von unterschiedlichen Systematisierungen unterschieden werden. Weil mehrere Politikfelder auf das Wohnen einwirken, sind die Grenzen der Wohnungspolitik schwer zu umreißen. Es existiert jedoch ein Kernbereich aus klar wohnungspolitischen Maßnahmen, die sich unterschiedlich ordnen lassen. Dabei werden jeweils andere Aspekte herausgestellt und nicht jedes Instrument ist gleich gut abbildbar. Neben einer Skala, die die Maßnahmen nach der Intensität des Eingriffs ordnet, wurde eine Differenzierung nach Funktionslogik präsentiert. Das Modell unterscheidet Instrumente nach der Art, wie sie Handlungsbedarfe im Bereich des Wohnens überhaupt erst als Problem denken. In der BRD gebräuchliche Maßnahmen folgen dabei der Vorstellung eines selbstregulierenden Marktes, der durch Vorschriften und die Förderung einzelner Teilnehmer:innen temporär korrigiert wird.

Politik wird von Akteur:innen in bestimmten institutionellen Kontexten gemacht, sie ist von beiden geprägt. Die Gestaltung und Umsetzung von Wohnungspolitik obliegen primär öffentlichen Akteur:innen. Diese sind in ein kompliziertes, föderales Geflecht staatlicher Institutionen eingebunden. Zu den ohnehin bestehenden regionalen und politischen kommen also auch Interessengegensätze hinzu, die im Aufbau der Institutionen angelegt sind. Zudem nehmen auch nicht-staatliche Akteur:innen auf Wohnungspolitik Einfluss und sind als Marktteilnehmer:innen faktisch an ihrer Umsetzung beteiligt. Innerhalb dieses Systems bilden sich teils schnell wechselnde Interessenkollationen. Weil zudem Machtverhältnisse über die Zeit und zwischen politi-

schen Ebenen variieren, entsteht eine fragmentierte Wohnungspolitik. Instrumente unterschiedlicher, teils konfligierender Logik existieren gleichzeitig, ohne dass dies der im föderalen System intendierten Berücksichtigung regionaler Interessen dient. Langfristige und umfassende Politikansätze werden dadurch allerdings erschwert.

Aktuelle Wohnungspolitik hängt stets von akuten oder öffentlichkeitswirksamen Problemlagen ab. Deren periodisches Auftreten hängt teilweise an äußeren Faktoren, ist aber in der BRD auch in der zeitlich begrenzten Wirkung der Instrumente angelegt. Andererseits werden dominante Machtverhältnisse und Vorstellungen von guter Politik und erstrebenswerter Gesellschaftsform in die Maßnahmen eingeschrieben. In der jetzigen Politik wird Wohnen stärker als Wirtschaftsgut betrachtet, das an selbstregulierenden Märkten verteilt wird. Der Konflikt zwischen dem Gewinnstreben der Eigentümer:innen und dem Wohninteresse der Nutzer:innen wird nie gelöst, sondern in immer neue, von Kräfteverhältnissen abhängige Rahmen gegossen. Selbst die Eigentumsförderung, welche langfristige Lösungen verspricht, ist kaum effektiv und bringt bei näherer Betrachtung immer neue, teurere Probleme hervor.

Eine alternative Wohnungspolitik wäre an ihrer Fähigkeit zu messen, Wohnen dauerhaft als Sozialgut zu sichern und dabei eine sozial, ökologisch und wirtschaftlich nachhaltige Bewirtschaftung des Wohnraums sicherzustellen. Eine allein auf Gewinne ausgerichtete Bewirtschaftung, wie sie nach der Abschaffung der Wohngemeinnützigkeit 1989 nicht nur von privaten, sondern auch teils von staatlichen Unternehmen betrieben wurde, ist damit unvereinbar. Dass in aktuellen Debatten die Begrenzung von Mietpreisen, welche seit Beginn der Wohnungspolitik eher Regel als Ausnahme darstellt, als drohender Sozialismus gebrandmarkt wird (vgl. Klages 2019), zeigt die Dominanz des neoliberalen Paradigmas ebenso wie die fortwährende Beliebtheit der Eigentumsförderung. Doch das Modell weist erste Risse auf, nicht zuletzt durch die Forderungen der bundesweit erstarkenden Mieter:innenbewegungen.

Ob diese das aktuelle Paradigma nachhaltig infrage stellen können, hängt von ihrer politischen Organisations- und Mobilisierungsfähigkeit ab. Wie eine alternative Wohnungspolitik genauer aussehen könnte, beschreibt das zwölfte Kapitel.

Literatur

- BBSR (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung) (2020): Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln. Bonn: BBSR Sonderpublikation.
- Bentzien, Verena (2016): Erschwinglichkeit Von Wohneigentum in Deutschland. Wiesbaden: Springer Fachmedien.
- Berliner Mietergemeinschaft (2019): Genossenschaftsmitglieder wehren sich gegen Lobbyarbeit der Verbände. In: MieterEcho online vom 17. Oktober. <https://www.bmgev.de/mieterecho/mieterecho-online/genossen-gegen-lobby/> (Zugriff: 17. September 2020).
- BMI (Bundesministerium des Inneren, für Bau und Heimat) (2020a): Wohngeld 2020: Ratschläge und Hinweise. https://www.bmi.bund.de/SharedDocs/downloads/DE/publikationen/themen/bauen/wohnen/wohngeld-2020-ratschlaege-und-hinweise.pdf?__blob=publicationFile&v=3 (Zugriff: 27. Juli 2020).
- BMI (Bundesministerium des Inneren, für Bau und Heimat) (2020b): Bauen, Stadt & Wohnen. <https://www.bmi.bund.de/DE/themen/bauen-wohnen/bauen-wohnen-node.html> (Zugriff: 17. September 2020).
- BMJV (Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz) (2020): Kleiner Leit-faden Wohnraummietrecht. https://www.bmjv.de/SharedDocs/Publikationen/DE/Mietrecht.pdf?__blob=publicationFile&v=3 (Zugriff: 27. Juli 2020).
- BMWl (Bundesministerium für Wirtschaft und Energie) (2018): Soziale Wohnungspolitik: Gutachten des Wissenschaftlichen Beirats beim Bundesministerium für Wirtschaft und Energie. https://www.bmwil.de/Redaktion/DE/Publikationen/Ministerium/Veroeffentlichung-Wissenschaftlicher-Beirat/gutachten-wissenschaftlicher-beirat-soziale-wohnungspolitik.pdf?__blob=publicationFile&v=11 (Zugriff: 27. Juli 2020).
- Bodenschatz, Harald (1987): Platz frei für das neue Berlin! Geschichte der Stadterneuerung in der größten Mietskasernenstadt der Welt seit 1871. Studien zur neueren Planungsgeschichte 1. Berlin: Transit.
- Boreham, Ian (2019): Comparing affordable housing in the UK: April 2008 to March 2018. Report. London: Office for National Statistics.
- Christophers, Brett (2013): A Monstrous Hybrid: The Political Economy of Housing in Early Twenty-First Century Sweden. In: *New Political Economy* 18 (6): S. 886-911.
- Die Unterzeichnenden (2018): Für eine wirklich soziale Wohnungspolitik. In: *subUrban* 6 (2/3), S. 205-222. <https://zeitschrift-suburban.de/sys/index.php/suburban/article/view/411> (Zugriff: 27. Juli 2020).
- Doling, John/ Ronald, Richard (2010): Home ownership and asset-based welfare. In: *Journal of Housing and the Built Environment* 25 (2): S. 165-173.
- Donner, Christian (2011): Mietwohnungspolitik in Europa. Wien: Donner.
- Egner, Björn (2004): GdW – Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen. In: Egner/Georgakis/Heinelt/Bartholomäi (Hrsg.): *Wohnungspolitik in Deutschland. Positionen. Akteure. Instrumente*, S. 166-167. Darmstadt: Schader Stiftung.
- Egner, Björn (2014): Wohnungspolitik seit 1945. In: *APuZ – Aus Politik und Zeitgeschichte* 64 (20/21), S. 13-19.
- Egner, Björn (2019): Wohnungspolitik seit 1945. In: Bundeszentrale für politische Bildung (Hrsg.): *Gesucht! Gefunden? Alte und neue Wohnungsfragen*, S. 94-100. Bonn. Einem, Eberhard von (2016a): Das Verschlafene Jahrzehnt. In: Einem (Hrsg.): *Wohnen,*

- S. 17-40. Wiesbaden: Springer Fachmedien.
- Einem, Eberhard von (2016b): Mieten – Wohngeld – Kosten der Unterbringung. In: Einem (Hrsg.): Wohnen, S. 41-70. Wiesbaden: Springer Fachmedien.
- Expertenkommission (für Wohnungspolitik) (1995): Wohnungspolitik auf dem Prüfstand. Tübingen: Mohr.
- GDW (Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen) (2019): GDW Jahresstatistik 2018: Ausgewählte Ergebnisse. https://www.gdw.de/uploads/pdf/jahresstatistik_kompakt/GdW_Jahresstatistik_kompakt_2018.pdf (Zugriff: 14. November 2020).
- GDW (Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen) (2020): Kommunale Unternehmen. <https://www.gdw.de/der-gdw/unternehmenssparten/kommunale-unternehmen/> (Zugriff: 14. November 2020).
- Gluns, Danielle (2019): Wohnungspolitik als alte neue Herausforderung des Sozialstaats. In: Freise (Hrsg.): Zivilgesellschaft und Wohlfahrtsstaat im Wandel, S. 257-284. Wiesbaden: Springer Fachmedien.
- Hannemann, Christine (2014): Zum Wandel des Wohnens. In: APuZ – Aus Politik und Zeitgeschichte (20-21), S. 36-43.
- Harlander, Tilman (2018): Wohnungspolitik. In: Akademie für Raumforschung und Landesplanung (Hrsg.): Handwörterbuch der Stadt- und Raumentwicklung, S. 2953-2965. Hannover: Akademie für Raumforschung und Landesplanung.
- Haus&Grund (2020): Wir über uns – unser Fundament. In: Haus&Grund. <https://www.hausundgrund.de/> (Zugriff: 17. September 2020).
- Häußermann, Hartmut (2000): Wohnen. In: Allmendinger/Ludwig-Mayerhofer (Hrsg.): Soziologie des Sozialstaats: Gesellschaftliche Grundlagen, historische Zusammenhänge und aktuelle Entwicklungstendenzen, S. 167-199. Weinheim: Juventa.
- Heinelt, Hubert/Egner, Björn (2006): Wohnungspolitik – von der Wohnraumzwangsbewirtschaftung zur Wohnungsmarktpolitik. In: ZohnInhöfer/Schmidt (Hrsg.): Regieren in der Bundesrepublik Deutschland: Innen- und Außenpolitik seit 1949, S. 203-220. Wiesbaden: VS Verlag für Sozialwissenschaften.
- Hoekstra, Joris (2009): Two types of rental system? An exploratory empirical test of Kemeny's rental system typology. In: Urban Studies 46 (1), S. 45-61.
- Holm, Andrej (2011): Wohnungspolitik der Rot-Roten Regierungskoalition in Berlin. In: Holm/Lederer/Naumann (Hrsg.): Linke Metropolenpolitik: Erfahrungen und Perspektiven am Beispiel Berlin. Raumproduktionen 12, S. 92-112. Münster: Westfälisches Dampfboot.
- Holm, Andrej (2019): Geschäftsmodell mit beschränkter Wirkung: Warum der soziale Wohnungsbau seinen Namen nicht verdient. In: LuXemburg (2), S. 40-45.
- Holm, Andrej/Hamann, Ulrike/Kaltenborn, Sandy (2016): Die Legende vom Sozialen Wohnungsbau. Berliner Hefte zu Geschichte und Gegenwart der Stadt 2. Berlin.
- Holm, Andrej/Horlitz, Sabine/Jensen, Inga (2017): Neue Wohnungsgemeinnützigkeit: Voraussetzungen, Modelle und erwartete Effekte. Berlin: Rosa-Luxemburg-Stiftung.
- Holm, Andrej/Schreer, Claus (2019): Mieten-Explosion und Wohnungsnotstand. ISW Report 116/117. München: Institut für Sozial-Ökologische Wirtschaftsforschung.
- IWW (Institut für Wissen in der Wirtschaft) (2017): Neues Mietrecht ab dem 1. September – die wichtigsten Änderungen im Überblick. <https://www.iww.de/zp/archiv/mietrechtsreform-neues-mietrecht-ab-dem-1-september--die-wichtigsten->

- aenderungen-im-ueberblick-f34033 (Zugriff: 4. August 2020).
- Kemp, Peter A./Kofner, Stefan (2010): Contrasting Varieties of Private Renting: England and Germany. In: *International Journal of Housing Policy* 10 (4), S. 379-398.
- KfW (2020): Baukindergeld. Mit Zuschuss vom Staat ins eigene Zuhause. [https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Neubau/F%C3%B6rderprodukte/Baukindergeld-\(424\)/?redirect=484160](https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Neubau/F%C3%B6rderprodukte/Baukindergeld-(424)/?redirect=484160) (Zugriff: 04. August 2020)
- Kholodilin, Konstantin A./Mense, Andreas/Michelsen, Claus (2018): Mietpreisbremse ist besser als ihr Ruf, aber nicht die Lösung des Wohnungsmarktproblems. *DIW Wochenbericht* 85 (7), S. 107-117.
- Klages, Robert (2019): Manche tun so, als wäre es die Einführung des Sozialismus. In: *Tagesspiegel* vom 23. Oktober. <https://www.tagesspiegel.de/berlin/berliner-linken-politiker-zum-mietendeckel-manche-tun-so-als-waere-es-die-einfuehrung-des-sozialismus/25145468.html> (Zugriff: 22. November 2020).
- Kühne-Büning, Lidwina (2005): Strategien, Instrumente und Ansätze Wohnungspolitischer Interventionen. In: Kühne-Büning (Hrsg.): *Grundlagen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft: Vormalis Lehrbuch der Wohnungswirtschaft*, S. 259-282. Frankfurt am Main: Knapp.
- Kunnert, Andrea/Baumgartner Josef (2012): *Instrumente und Wirkungen der österreichischen Wohnungspolitik*. Wien: Österreichisches Institut für Wirtschaftsforschung (WIFO).
- Lampert, Heinz (1994): *Wohnungspolitik*. In: Lampert (Hrsg.): *Lehrbuch der Sozialpolitik*, S. 306-319. Berlin/Heidelberg: Springer.
- Lieberknecht, Christian (2016): Die Renaissance der Kommunalen Wohnungsunternehmen. *Forum Wohnen und Stadtentwicklung* (2), S. 78-81.
- Lund, Brian (2017): *Understanding housing policy. Understanding welfare: Social issues, policy and practice*. Bristol: Policy Press.
- Madden, David/Marcuse, Peter (2016): *In Defense of Housing: The Politics of Crisis*. London/New York: Verso.
- Mattern, Philipp (Hrsg.) (2018): *Mieterkämpfe: Vom Kaiserreich bis heute – das Beispiel Berlin. Realität der Utopie 3*. Berlin: Bertz + Fischer.
- MDR (2020): Staatliche Kredite Für Häuslebauer in der DDR: Der Traum Vom Eigenheim. <https://www.mdr.de/zeitreise/eigenheim-ddr-privateigentum-foerderung-100.html> (Zugriff am 22. November 2020).
- Mieterschutzbund (2020): Über Uns: Mieterschutzbund e.V. <https://www.mieterschutzbund.de/ueber-uns/geschaeftsstellen/> (Zugriff: 17. September 2020).
- Müller, Sebastian (2012): *Wie wohnen prekär wird. Sozialforschungsstelle Dortmund. Beiträge aus der Forschung* 181. Dortmund: Technische Universität.
- Pallaver, Greta (2019): *Sanierung ohne Verdrängung: Energetische Gebäudesanierung zwischen Klimakrise und Recht auf Wohnen*. RLS Analysen 59. Berlin: Rosa-Luxemburg-Stiftung. https://www.rosalux.de/fileadmin/rls_uploads/pdfs/Analysen/Analysen59_Klimaschutz.pdf. (Zugriff: 27. Juli 2020).
- RBB24 (2019): Berliner Zweckentfremdungsverbot prallt an Airbnb ab. <https://www.rbb24.de/wirtschaft/beitrag/2019/08/85-Prozent-missachten-Zweckentfremdungsverbot-Berlin-Airbnb.html> (Zugriff: 27. Juli 2020).
- Ringwald, Jonas (2020): *Sozialer Wohnungsbau im Kontext Deutscher Wohnungspolitik seit 1918: Einflussfaktoren auf die Neubautätigkeit im Sozialen Wohnungsbau*. Ver-

- öffentliche Abschlussarbeit. Freiburg im Breisgau: Katholische Hochschule. https://www.ssoar.info/ssoar/bitstream/handle/document/67924/ssoar-2020-ringwald-Sozialer_Wohnungsbau_im_Kontext_deutscher.pdf?sequence=1&isAllowed=y&lnkname=ssoar-2020-ringwald-Sozialer_Wohnungsbau_im_Kontext_deutscher.pdf (Zugriff: 21. November 2020).
- Rink, Dieter (2020): Wohnen. In: Bundeszentrale für Politische Bildung (Hrsg.): Dossier: Lange Wege der Deutschen Einheit. <https://www.bpb.de/geschichte/deutsche-einheit/lange-wege-der-deutschen-einheit/47280/wohnen> (Zugriff: 1. Oktober 2020).
- Rohrbach, Ines (2003): Eigenheimzulage: Ex-post-Analysen zu ausgewählten Reformvorschlägen. Informationen zur Raumentwicklung (6), S. 355-365.
- Ronald, Richard (2008): The Ideology of Home Ownership. London: Palgrave Macmillan UK.
- Ruck, Michael (1988): Die öffentliche Wohnungsbaufinanzierung in der Weimarer Republik. In: Schildt/Sywottek (Hrsg.): Massenwohnung und Eigenheim: Wohnungsbau und Wohnen in der Großstadt seit dem Ersten Weltkrieg, S. 150-200. Frankfurt: Campus Verlag.
- Sabatier, Paul/Jenkins-Smith, Hank (1993): Policy change and learning: An advocacy coalition approach. Boulder, CO: Westview Press.
- Schubert, Klaus/Klein, Martina (2011): Das Politiklexikon: Begriffe, Fakten, Zusammenhänge. In: Bundeszentrale für politische Bildung (Hrsg.): Schriftenreihe 1174. Bonn.
- SenJVA (Senatsverwaltung für Justiz, Verbraucherschutz und Antidiskriminierung) (2020): Gesetz zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung. Art.-Nr. 764920 06. In: Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin 76 (6) vom 22. Februar.
- SenSW (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen): 2020. Soziale Erhaltungsgebiete: Vorkaufsrecht. https://www.stadtentwicklung.berlin.de/staedtebau/foerderprogramme/stadterneuerung/soziale_erhaltungsgebiete/vorkaufsrecht.shtml (Zugriff: 17. September 2020).
- Sprenger, Rolf-Ulrich/Triebswetter, Ursula (2003): Berücksichtigung von Umweltgesichtspunkten bei Subventionen: Sektorstudie Wohnungsbau. Texte 31/03. München: ifo Institut für Wirtschaftsforschung. <https://www.umweltbundesamt.de/sites/default/files/medien/publikation/long/2341.pdf>. (Zugriff: 27. Juli 2020).
- Statistisches Bundesamt (2020): Gesellschaft und Umwelt: Wohnen. https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Wohnen/_inhalt.html (Zugriff: 14. November 2020).
- Van Duijne, Robbin J./Ronald, Richard (2018): The unraveling of Amsterdam's unitary rental system. In: Journal of Housing and the Built Environment (33), S. 633-651.
- Van Suntum, Ulrich/Gedaschko, Axel/Voigtländer, Michael/Schrooten, Mechthild/Theurl, Theresia (2016): Öffentliche Wohnraumförderung – auf dem richtigen Weg? In: Wirtschaftsdienst 96 (5), S. 307-325.
- Vollmer, Lisa (2015): Die Berliner Mieter_innenbewegung zwischen lokalen Konflikten und globalen Widersprüchen. In: Sozial.Geschichte Online (17), S. 51-82.
- Walk, Heike (2019): Genossenschaften als alte und neue Player. In: Freise/Zimmer (Hrsg.): Zivilgesellschaft und Wohlfahrtsstaat im Wandel, S. 123-142. Wiesbaden: Springer Fachmedien.

Kapitel 11

Gesellschaftliche Kontexte der Wohnungspolitik

von Almuth Richter und Hêlîn Demirkol

»Die Wohnungspolitik in den europäischen Staaten folgt überwiegend einem gemeinsamen Muster: Ausweitung des Staatseinflusses, wenn die Lage in der Wohnungsversorgung eine politische Legitimationskrise zu verursachen droht, generell aber wird die Linie verfolgt, dass die Wohnungsversorgung eine Sache der privaten Investitionen sein sollte. Der Sozialstaat macht sich damit selbst zum Kunden auf dem Wohnungsmarkt«

Häußermann 2000: 194

11.1 Einleitung

Wohnungspolitik entsteht nicht im luftleeren Raum, sondern steht im Zusammenhang mit größeren gesellschaftlichen Verhältnissen. Aufgrund der vielfältigen Verschränkungen mit wirtschaftlichen, finanzpolitischen und sozialen Aspekten wird das Wohnen mit sehr verschiedenen gesellschaftlichen Sektoren in Verbindung gebracht. Aus ökonomischer Perspektive galt die Bauwirtschaft lange Zeit als Schlüsselindustrie mit enormen Beschäftigungseffekten. Entsprechend wurde die Wohnungspolitik bis in die 1980er Jahre auch als Teil der Wirtschafts- und Arbeitsmarktpolitik angesehen (vgl. Krummacher 1981: 83). Vor allem feministische Forschungsarbeiten haben die Eigenheim- und Familienorientierung der Wohnungspolitik als Formierung der familiären Reproduktionsbedingungen kritisiert und als Teil der Bevölkerungs- und Biopolitik betrachtet (vgl. Dörhöfer 1978, 69f.). Aus der Perspektive der Stadtplanung und Geografie wird Wohnungspolitik im Zusammenhang mit Stadtentwicklung und Siedlungspolitik betrachtet (Rudolph-Cleff 1995; Mainz/Michels 2005: 36ff.). Und eine Reihe von eher politikwissenschaftlichen Wissenschaftler:innen beschäftigten sich in Studien mit dem Zusammenhang von Wohnungspolitik und Wahlentscheidungen (Häußermann/Küchler 1993; Pattie et al. 1995).

Trotz des breiten Spektrums an möglichen Bezugspunkten hat sich in den Sozialwissenschaften mehrheitlich eine Analyse der Wohnungspolitik als Teil der Wohlfahrts- und Sozialpolitik durchgesetzt (Kemeny 1995; Malpass 2005; Jaedicke/Wollmann 1990). Begründet werden kann das Verständnis der Wohnungspolitik als Teil der Sozialpolitik aus der existenziellen Bedeutung des Wohnens für die Lebensführung sowie der staatlichen Verantwortung für die

Wohnversorgung, die in den meisten Staaten – wenn auch mit unterschiedlicher Intensität – anerkannt wird.

Das folgende Kapitel soll dazu anregen, Wohnungspolitik im gesellschaftlichen Kontext zu betrachten. Diese ist kein neutraler, technischer Politikbereich, sondern, genauso wie andere Politikfelder, von politischen Trends und Strömungen geprägt. Um dies näher zu beleuchten, soll es zunächst um das Verhältnis von → Wohnen und Wohlfahrt gehen. Darauf aufbauend werden verschiedene Ansätze vorgestellt, die dieses Verhältnis systematisieren. Neuere Entwicklungen der Finanzierung von Wohnen wirken sich auch auf die Bedeutung von Wohnen für den Wohlfahrtsstaat aus. Wie dies in der Forschung untersucht wird, wird abschließend erläutert.

11.2 Wohnen und Wohlfahrtsstaat

Um den Zusammenhang von Wohnungspolitik und → Wohlfahrtspolitik zu beschreiben, werden zunächst einige Überlegungen zur Definition und Systematisierung von Wohlfahrtsstaaten vorgestellt. Anschließend werden Überlegungen aufgezeigt, die die Wohlfahrtsforschung mit der Wohnungspolitik verknüpfen.

Was ist Wohlfahrtspolitik?

In einem sozialwissenschaftlichen Verständnis werden unter dem Begriff der Wohlfahrtspolitik die Regierungsformen verstanden, in denen der Staat oder gut etablierte Netzwerke sozialer Institutionen eine Schlüsselrolle beim Schutz und der Förderung des wirtschaftlichen und sozialen Wohlergehens der Bürger:innen spielen. Wohlfahrtspolitik basiert dabei auf den Grundsätzen der Chancengleichheit, der gerechten Verteilung von Wohlstand und der öffentlichen Verantwortung für diejenigen, die nicht in der Lage sind, die Mindestleistungen für ein gutes Leben selbst zu sichern. Im deutschen Sprachgebrauch werden Wohlfahrtsstaat und Sozialstaat synonym gebraucht (vgl. Ullrich 2005: 16ff.).

In der klassischen Wohlfahrtsforschung werden Wohlfahrtsstaaten als Staaten definiert, in denen soziale Rechte neben → Markt und Demokratie zu einem der drei Kernelemente des »demokratischen Wohlfahrtskapitalismus« (Marshall 1964; 1981, zitiert nach Leisering et al. 2002: 4) zählen. In aktuellen internationalen Forschungsarbeiten werden Wohlfahrtsstaaten über die Leistung der Verbesserung des Wohls von schutzbedürftigen Gruppen durch soziale Versorgung, armen Gruppen durch Umverteilung und allen Bürger:innen durch soziale Absicherung definiert (vgl. Barr 2004: 7, zitiert nach van Kersbergen/Vis 2013: 2). Wohlfahrtsstaatliche Leistungen sind also zum Beispiel

unterstützende Maßnahmen im Krankheitsfall, im Alter oder bei Arbeitslosigkeit. Aber auch Regulierungen des Arbeitsmarkts und dessen Bedingungen oder die Schaffung eines allgemeinen Bildungswesens fallen in den Bereich des Wohlfahrtsstaats (vgl. Schulz 1993: 18). Die konkrete Ausgestaltung von Wohlfahrtsstaaten unterscheidet sich zwischen verschiedenen Ländern und Zeiten.

Der dänische Politikwissenschaftler und Soziologe Gøsta Esping-Andersen hat eine differenzierte Typologie entwickelt, die unterschiedliche Wohlfahrtsysteme nach ihren zentralen Mechanismen der Wohlfahrtsproduktion systematisiert (vgl. Esping-Andersen 1990).

Dazu untersuchte er in 18 Ländern die Eingriffstiefe der Wohlfahrtspolitik und identifizierte den Markt, die Familie und den Staat als zentrale Quellen der sozialen Absicherung. Aus den jeweils landesspezifischen Kombinationen vom Grad der → Dekommodifizierung und den dominierenden Mechanismen der Wohlfahrtsproduktion konzipierte er mit den liberalen, konservativen sowie sozialdemokratischen → Wohlfahrtsregimen drei Idealtypen, die einen Vergleich der Sozialpolitik zwischen verschiedenen Ländern erleichtern und zum allgemeinen Verständnis von Wohlfahrtspolitiken beitragen.

Der erste Typ, der *liberale Wohlfahrtsstaat*, vergibt Sozialleistungen nur nach Bedürftigkeitsprüfungen. Die Sozialleistungen sind gering angesetzt, es gibt nur wenige universale Leistungen. Der Markt ist der zentrale Akteur für den Wohlfahrtsstaat. Ein typisches Beispiel sind die USA.

Der *konservative Wohlfahrtsstaat* vergibt Sozialleistungen nach dem Versicherungsprinzip – die erhaltenen Sozialleistungen hängen von vorherigen Beiträgen ab. So werden Status und Schichten durch den Wohlfahrtsstaat stabilisiert bzw. aufrechterhalten. Generell basiert der konservative Wohlfahrtsstaat auf einer starken Stellung der Familie: Der Staat greift erst ein, wenn die Familie keine Unterstützung mehr leisten kann. Ein typisches Beispiel ist Deutschland.

Der *sozialdemokratische Wohlfahrtsstaat* vergibt Sozialleistungen prinzipiell an alle Bürger:innen. Gleichheit ist das leitende Prinzip, woraufhin alle Bürger:innen die gleichen Leistungen erhalten. Dies geht mit vergleichsweise hohen Steuersätzen einher. Im sozialdemokratischen Wohlfahrtsstaat ist der Staat zentraler Akteur. Ein typisches Beispiel ist Schweden (ebd.).

Rolle des Wohnens im Wohlfahrtsstaat – Wobbly Pillar oder Cornerstone?

Ob Wohnen als ein Element der Wohlfahrtspolitik angesehen werden sollte, ist umstritten. Es kann argumentiert werden, dass Wohnen ein Bereich ist, in dem der Staat soziale Absicherung bieten sollte – schließlich ist Wohnen ein menschliches Grundbedürfnis, das Fehlen eines sicheren Wohnorts kann existenzbedrohend sein. Tatsächlich wird Wohnen in den meisten Ländern jedoch nicht staatlich, sondern über den Markt organisiert. Wohnraumvergabe folgt

einer marktwirtschaftlichen Logik. Damit ist Wohnraum ein Wirtschaftsgut, mit dem auch Gewinne erzielt werden. Immobilien gelten seit jeher als sichere Vermögensanlage, was durch die → Finanzialisierung des Wohnungswesens seit den 1980er Jahren noch verstärkt wurde (siehe Kapitel 7).

Diese Doppelfunktion von existenziellem Gebrauchsgut und profitabilem Wirtschaftsgut prägt viele Diskussionen um Wohnungspolitik und spiegelt sich auch in der Rolle von Wohnen im Wohlfahrtsstaat. Je nachdem aus welcher Perspektive Wohnraum betrachtet wird, ergeben sich unterschiedliche Ansprüche an staatliches Handeln. So ist Wohnen einerseits ein soziales Recht, das vom Staat verteidigt und durchgesetzt werden soll – zum Beispiel in Form von Sozialem Wohnungsbau. Wohnraum ist andererseits – in einer neoliberalen Logik – auch ein marktförmig verteiltes Gut, das ge- und verkauft werden kann und in das der Staat nicht eingreifen soll (vgl. Lowe 2011: 3f.). Aus dieser Perspektive betrachtet hat der Staat insbesondere die Aufgabe, die Funktionsfähigkeit des Markts zu gewährleisten, Wohnen als Gebrauchsgut wird diesem Anspruch untergeordnet.

Im Vergleich zu anderen wohlfahrtsstaatlichen Leistungen wie Bildung oder Gesundheitsleistungen nimmt Wohnen eine Sonderstellung im Wohlfahrtsstaat ein. Wohnraumversorgung ist vergleichsweise stark durch den Markt geprägt, denn prinzipiell versorgen sich Bürger:innen selbst über den Markt mit Wohnraum. Für den Zugang zum öffentlich geförderten Wohnungsbau muss man eine Bedürftigkeitsprüfung durchlaufen und Einkommen, Familienstand etc. offenlegen. Und selbst dann ist nicht garantiert, dass man eine geeignete Wohnung findet. Andere Leistungen, zum Beispiel der Zugang zu öffentlichen Schulen, werden hingegen für alle ohne Prüfung der persönlichen Lebensumstände gewährleistet und bereitgestellt. Wohnraumversorgung ist auch nicht, wie beispielsweise Gesundheitsleistungen, über ein Versicherungssystem organisiert (vgl. Schulz 1993: 23f.).

Diese Charakteristika von Wohnen und Wohnraumversorgung sind der Grund, warum die Rolle von Wohnen in Wohlfahrtsstaaten nicht eindeutig bestimmbar ist. In der Vergleichenden Wohlfahrtsstaatsforschung wurde Wohnen oft gar nicht besprochen. Beispielsweise kommt Wohnen in Esping-Andersens Typologie von Wohlfahrtsstaatsregime nur am Rande vor (vgl. Lowe 2011: 4).

Das mag erstaunen, denn das Wohnungswesen erfüllt wesentliche Merkmale von Elementen von Wohlfahrtspolitik und ist nicht nur ein entscheidender Faktor für Gesundheit, Wohlbefinden, Arbeitsmarkt- oder Bildungschancen, sondern unterliegt in vielen Ländern einer staatlichen Regulation. Auch wenn das Wohnen bisher in der Wohlfahrtsforschung nur eine marginale Rolle spielte, nehmen inzwischen wohlfahrtspolitische Fragen einen festen Platz in der Wohnungsforschung ein. Eine ganze Reihe von internationalen Studien

und Publikationen thematisieren den Zusammenhang von »housing and welfare« (z. B. Harloe 1995; Kemeny 1995; Lowe 2011; Ronald 2013).

Um die Frage nach der Rolle von Wohnen im Wohlfahrtsstaat entspannte sich eine wissenschaftliche Debatte, in der Wohnen als »Cornerstone« (Malpass 2008: 9), d.h. als Grundpfeiler, oder als »Wobbly Pillar« (ebd.: 3), also als wackelige Säule des Wohlfahrtsstaats beschrieben wurde. Die Vertreter:innen der Wobbly-Pillar-These schätzen die Rolle von Wohnen im Wohlfahrtsstaat als eher nebensächlich ein. Aus ihrer Sicht ist die staatliche Wohnraumversorgung im Vergleich zu anderen wohlfahrtsstaatlichen Leistungen wie Gesundheitsversorgung oder Bildung nur ein kleiner Sektor, dem leichter die Finanzierung gekürzt werden kann und der daher als unbeständiges Element der Wohlfahrtspolitik angesehen werden muss. Als Beleg und zur Veranschaulichung wird gerne das »Right-to-Buy«-Programm in Großbritannien genutzt (vgl. Malpass 2008: 3; Lowe 2011: 138). Dieses 1980 eingeführte Programm ermöglicht es Mieter:innen, im öffentlichen Wohnungsbau (*council housing*) ihren Wohnraum zu kaufen. Die Maßnahme erhöhte die Zahl der Menschen mit Wohneigentum und verkleinerte gleichzeitig den öffentlichen Mietwohnungssektor drastisch (vgl. Jones/Murie 2006: 32ff.) – hier zeigt sich gut, dass Kürzungen in der staatlichen Wohnraumversorgung leicht umsetzbar sind und sich ganze Segmente der sozialen Wohnversorgung innerhalb weniger Jahre auflösen können.

Demgegenüber stehen die Vertreter:innen der Cornerstone-These, die das Wohnen nicht nur als Teil der Wohlfahrtspolitik verstehen, sondern dem Wohnen sogar einen weitreichenden Einfluss auf die Form des Wohlfahrtsstaates zusprechen. Einig sind sich beide Positionen darin, dass Wohnungspolitik und Wohlfahrtssysteme in einem Zusammenhang stehen und gemeinsam analysiert werden sollten.

11.3 Systematisierung von Wohnungspolitiken

Vor allem in der international vergleichenden Wohnungsforschung wurden seit den 1990er Jahren verschiedene Versuche unternommen, das Verhältnis von Wohnungspolitik und Wohlfahrtsregimen systematisch zu analysieren (Barlow/Duncan 1994; Harloe 1995; Balchin 1996a; Kemeny 1995).

Exemplarisch für deren verschiedene Ansätze einer Systematisierung von Wohlfahrtsbezügen der Wohnungspolitiken werden im Folgenden die Unterscheidung von dualen und einheitlichen Wohnungsmärkten, die Übertragung von Wohlfahrtstypologien auf die Wohnungspolitik sowie eine Typologie von Modalitäten der Wohnungsfinanzierung zusammengefasst.

Einheitliche und duale Mietsysteme

Laut Jim Kemeny, einem Vertreter der Cornerstone-These, erwachsen aus verschiedenen Mietmärkten spezifische Wohlfahrtsstaaten. Dabei unterteilt er zwei idealtypische Mietsysteme: der einheitliche Mietmarkt (*unitary rental market*) sowie das duale Mietsystem (*dualist rental system*) (vgl. Kemeny 1995: 49ff.).

Im *einheitlichen Mietmarkt* vermischt sich der öffentliche mit dem privaten Mietmarkt. Der öffentliche Mietmarkt ist groß und konkurriert mit dem privaten Mietmarkt. Durch die Konkurrenz mit dem geförderten, nicht-profitorientierten Sektor werden die Mieten auf dem privaten Mietmarkt niedrig gehalten. Kemeny vermutet sogar, dass in einem einheitlichen Mietmarkt der öffentliche Sektor den privaten Sektor komplett eliminieren könnte (vgl. ebd.: 56ff.).

Die Mietkonditionen sind durch die Konkurrenzsituation zwischen dem privaten und öffentlichen Mietmarkt aus Sicht der Mieter:innen besser, d.h. günstiger und auch sicherer als im dualen Mietsystem. Es entscheiden sich daher weniger Menschen für das Wohnen im Eigentum, sodass die Gruppe der Mieter:innen größer und heterogener ist. Einen zu weiten Teilen einheitlichen Mietmarkt findet man laut Kemeny in Deutschland (vgl. ebd.: 59) – wobei Kemeny das heute, 25 Jahre später und nachdem der soziale Wohnungsbau immer weiter eingeschränkt wurde, vermutlich anders beurteilen würde.

Das *duale Mietsystem* trennt zwischen öffentlicher und privater Vermietung. Hier gibt es einen privaten, wenig regulierten Mietmarkt und einen kleinen, sozialen Sektor, zu dem der Zugang über eine Bedürftigkeitsprüfung geregelt ist (vgl. ebd.: 56). Allgemein sind die Konditionen für Mieter:innen im dualen Mietsystem sowohl auf dem privaten als auch auf dem öffentlichen Markt unsicher. So sind Mietverhältnisse meist befristet. Außerdem beruht das Modell darauf, dass Mietkonditionen nicht verbessert werden und der Mietsektor relativ überschaubar bleibt. Stattdessen sollen Mieter:innen zum Eigenheim und damit zum Verlassen des Mietmarktes ermutigt werden (wie im »Right-to-buy«-Programm). Der Staat kann dadurch seine Ausgaben in der Wohnraumversorgung und perspektivisch auch in anderen wohlfahrtsstaatlichen Leistungen niedrig halten. Somit gibt es im dualen Mietsystem nur wenige Mieter:innen und eine homogene Mieter:innenstruktur: Es mieten vor allem Personen, die sich kein Wohneigentum leisten können. Kemeny nennt als Beispiele für das duale Mietsystem Großbritannien und Irland (vgl. ebd.: 59).

Der einheitliche Mietmarkt verfolgt also einen breiten Ansatz, während das duale Mietsystem zielgerichteter vorgeht und nur wenige bedürftige Mieter:innen unterstützt. Kemenys Mietsysteme stehen im Zusammenhang mit unterschiedlich strukturierten Wohlfahrtsstaaten: Länder mit einheitlichem Mietmarkt und niedrigen Wohneigentumsquoten neigen zu höheren Wohlfahrtsausgaben und Steuersätzen, mit denen der öffentliche Wohnungsbau

finanziert werden kann. In Ländern mit einem dualen Mietsystem und einer ausgeprägten Wohneigentumskultur ist der Wohlfahrtsstaat schlanker und die Steuersätze niedriger. Kemeny führt dies darauf zurück, dass ein schlanker Wohlfahrtsstaat besser zu den Bedürfnissen von Hausbesitzer:innen passt. Denn diese haben tendenziell vergleichsweise früh im Leben hohe Wohnkosten, später, beispielsweise nach Abbezahlen des Kredits, jedoch nur noch minimale Kosten. Sie sind insgesamt weniger auf wohlfahrtsstaatliche Leistungen angewiesen, auch weil sie z.B. eine niedrige Rente selbst ausgleichen können (vgl. Lowe 2011: 140ff.; Malpass 2008: 5).

Wohnungspolitische Wohlfahrtstypen

Neben der bereits dargestellten Unterscheidung zwischen dualen und einheitlichen Wohnungsmärkten (Kemeny 1995) gibt es auch Arbeiten, die versucht haben, die Wohlfahrtstypologie von Esping-Andersen auf den Bereich der Wohnungspolitik zu übertragen. So benutzt etwa der britische Stadtökonom Paul Balchin in dem von ihm herausgegebenen Sammelband zum Vergleich von Wohnungspolitiken in verschiedenen europäischen Ländern ganz explizit die Begrifflichkeit der sozialdemokratischen, konservativen und liberalen Wohlfahrtsregime (vgl. Balchin 1996b: 11ff.).

Sozialdemokratische Wohnungspolitiken sind demnach durch ein universelles Versorgungsverständnis und einen großen Anteil an Mietwohnungsbeständen gekennzeichnet, die oft strengen mietrechtlichen Regulierungen unterliegen. Staatlicher, genossenschaftlicher und gemeinnütziger Wohnungsbau existieren in sozialdemokratischen Systemen der Wohnungsversorgung neben privaten Angeboten, ohne sich an bestimmte Zielgruppen zu richten. Die Versorgung von breiten Schichten der Bevölkerung ist das Ziel der staatlichen und kommunalen Aktivitäten im Wohnungsbau. Als Beispiele für solche sozialdemokratischen Wohnungspolitiken galten bis in die 1990er Jahre die skandinavischen Länder Dänemark, Schweden und Finnland (vgl. ebd.: 14).

Als *konservative, auch korporatistische Wohnungspolitiken* werden solche beschrieben, die auf ein solidarisches Versorgungsprinzip setzen, diese Versorgung aber an staatlich definierte Gruppenzugehörigkeiten koppeln. Länder mit korporatistischen Versorgungssystemen sind durch ein Nebeneinander von privaten und sozialen Wohnungsbaubeständen geprägt, die z.B. zur Versorgung von Haushalten mit geringen Einkommen genutzt werden. Typische Instrumente bei der Gewährung des Zugangs zu den subventionierten Wohnungen sind Wohnberechtigungen, die meist auf der Basis von Einkommensgrenzen vergeben werden. Als typische Vertreter solcher konservativen Wohnungspolitiken galten in den 1990er Jahren Österreich und Deutschland mit ihren jeweils großen Anteilen an öffentlichen und sozialen Wohnungsbeständen (vgl. ebd.: 13f.).

Liberaler Wohnungspolitik sind durch eine grundlegende Marktdominanz gekennzeichnet, die durch ein Fürsorgenetz für die am Markt nicht durchsetzungsfähigen Gruppen abgedeckt wird. Oft dominiert in Ländern mit liberaler Wohnungspolitik das Wohnen im selbstgenutzten Eigentum. Private Mietwohnungen und insbesondere soziale und öffentliche Wohnungsbestände beschränken sich dabei auf die Versorgung von Haushalten, die sich (noch) kein Eigentum leisten können. Diese Residualisierung der sozialen Wohnungsbestände geht mit oftmals als problematisch eingestuften Segregationstendenzen sowie Stigmatisierungen der Sozialwohnsiedlungen einher. Als typische Beispiele für liberale Wohnungspolitik verweist Balchin in den 1990er Jahren auf Italien, Spanien, Großbritannien und Irland (vgl. ebd.: 14).

Als Schwierigkeit einer solchen Typisierung beschreibt er jedoch die Veränderung der Wohnungspolitik, die schon in den 1990er Jahren in fast allen Ländern durch einen Liberalisierungstrend gekennzeichnet waren. Durch Politik der Deregulierung, Liberalisierung und → Privatisierung in fast allen europäischen Ländern hat sich der Charakter der Wohnungspolitik verändert. Allein in Deutschland haben die Abschaffung der Gemeinnützigkeit, die weitgehende Einstellung der Förderprogramme für den sozialen Wohnungsbau und die massive Privatisierung von vormals öffentlichen Wohnungsbeständen die Wohnungspolitik deutlich verändert und können als Übergang zu einer »Wohnungsmarktpolitik« zusammengefasst werden (Egner 2019: 98).

Die zunehmende Marktorientierung der Wohnungspolitik ist eng mit dem veränderten Verhältnis zwischen Wohnungs- und Finanzmärkten verbunden. Vor allem die steigenden Zahlen des individuellen Eigentümererwerbs stehen für eine stärkere Verknüpfung der Wohnungsversorgung mit spezifischen Finanzierungskonditionen. Aus der Sicht der → Wohlfahrtsforschung wird der Übergang zum Eigentumswohnen als »*asset based welfare*« bezeichnet, weil die Option auf immobilienbasiertes Vermögen im Rahmen einer → Finanzialisierung des Immobilienmarktes an die Stelle anderer sozialer Sicherungssysteme tritt – trotz der damit verbundenen Risiken (vgl. Doling/Ronald 2010; Lennartz et al. 2017).

Typologie der Wohnungsfinanzierung

Mit der Liberalisierung des Finanzmarktes, die in Deutschland seit den 1990er Jahren beobachtet werden kann, änderte sich die Ausgangslage der Finanzierung von Immobilien fundamental. Während der Hauskauf klassisch über Bankkredite finanziert wurde, nimmt heute der Finanzmarkt starken Einfluss auf den Immobilienmarkt und die Immobilienfinanzierung. Eine Vielzahl an neuen Finanzprodukten hat Immobilien zu attraktiven Anlagemöglichkeiten gemacht und sie an den internationalen Finanzmarkt gekoppelt (vgl. Heeg 2013; siehe Kapitel 7). Diese zunehmende Bedeutung des Finanzmarkts wird auch in der Wohnungsforschung thematisiert.

Varieties of Capitalism (VOC)

»Varieties of Capitalism« (VOC, zu Deutsch: Spielarten des Kapitalismus) ist eine Theoriedebatte innerhalb der institutionalistisch orientierten politischen Ökonomie und geht auf Peter Andrew Hall und David Soskice (2001) zurück. Gegenstand des Ansatzes sind die Wirtschaftssysteme der als entwickelt beschriebenen Industrieländer. Im Zentrum der Analyse steht das Unternehmen (*industrial firm*), das Beziehungen zu anderen Institutionen aufbaut. Diese Beziehungen werden institutionelle Komplementaritäten genannt. Damit ist gemeint, dass die Institutionen eng aufeinander abgestimmt sind und ihre Funktionalität jeweils voneinander abhängt. Die Betonung auf die Beziehungen zwischen Institutionen stellt einen Gegensatz zum Erklärungsmodell des neoklassischen Mainstreams dar, in dem wirtschaftlicher Erfolg über ein wenig reguliertes, marktbasierendes Kapitalismusmodell des einzelnen Unternehmens erklärt wird (vgl. Lowe 2011: 152f.; Höpner 2010: 454f.). Trotz der Annahme einer – vor dem Hintergrund der Globalisierung – homogenen Entwicklung der Industriestaaten können zwei dominante Wirtschaftssysteme beobachtet werden: liberale Marktwirtschaften (LME) und koordinierte Marktwirtschaften (CME). In liberalen Marktwirtschaften ist das Unternehmen in einen freien Wettbewerbsmarkt eingebunden, in dem finanzielle Institutionen nicht oder kaum reguliert werden. In koordinierten Marktwirtschaften ist es für das Unternehmen erforderlich, kooperative Beziehungen mit einem Netzwerk aus anderen (sozialstaatlichen) Institutionen einzugehen (ebd.). Während die VOC-Debatte die Auswirkungen von Finanzmarktregulierungen auf das Unternehmen fokussiert, machen Herman Schwartz und Leonard Seabrooke darauf aufmerksam, dass auch der Bereich des Wohnens in verschiedenen Ländern unter unterschiedlichen Bedingungen der Finanzmarktregulierung gestaltet wird (vgl. Schwartz/Seabrooke 2008: 248; Lowe 2011: 154f.).

Herman Schwartz und Leonard Seabrooke stehen in der Forschungstradition, zwischen verschiedenen Wohlfahrtsregimen zu unterscheiden, argumentieren jedoch, dass der entscheidende Faktor dabei ist, wie das Eigenheim finanziert werden kann (vgl. ebd.: 248ff.). Sie nehmen das bereits bekannte Mietsystem-Schema von Kemeny auf, um eine Typologie von verschiedenen Wohnungssystemen zu entwickeln. Wie Kemeny gehen sie davon aus, dass die Eigentümer:innen-Rate, also wie viel Prozent der Bevölkerung im Wohneigentum wohnt, etwas über den Grad der Dekommodifizierung aussagt. Ein

geringer Anteil an Mieter:innen deutet auf einen schlanken Wohlfahrtsstaat hin. Zusätzlich zu dieser Variablen beschäftigen sich Schwartz und Seabrooke mit der Finanzierung von Wohnraum und stellen die Frage nach der Intensität der Hypothekenmarktregulierung. Hierfür übernehmen sie einen Erklärungsansatz aus der politischen Ökonomie, demzufolge es sogenannte Spielarten des Kapitalismus («Varieties of Capitalism«, VOC) (siehe Infobox auf der vorhergehenden Seite) gibt. Während in der VOC-Literatur zwischen liberalen und koordinierten Marktwirtschaften unterschieden wird, unterscheiden Schwartz und Seabrooke zwischen liberalen und repressiven Kreditvergabepolitiken (vgl. Schwartz/Seabrooke 2008: 245).

In Ländern mit repressiver Vergabepolitik sind vor allem traditionelle Kredite erlaubt, bei denen Banken die Kredite vergeben und das Risiko dafür tragen und berechnen. In diesem Fall müssen die Kreditnehmer:innen in der Lage sein, einen hohen Eigenanteil vorfinanzieren zu können – Wohneigentum kommt damit nur für Personen infrage, die bereits ein gewisses Vermögen haben. Andere Länder verfügen über liberalere Praktiken der Kreditvergabe. Beispielsweise erlauben sie eine sog. Verbriefung von Krediten. Wenn Kredite verbrieft werden, werden sie von Banken oder Kreditagenturen weiterverkauft und von einem:einer Käufer:in, meist von einer anderen Bank, in Wertpapiere umgewandelt. Damit kann die Bank oder Kreditagentur, die den Kredit ursprünglich vergeben hat, einen Großteil des Risikos weitergeben. In der Folge kann eine Bank, da für sie das Risiko nicht mehr so hoch ist, auch Menschen Kredite gewähren, die keine optimalen Voraussetzungen für die Abbezahlung des Kredits haben (vgl. Sommer 2012). Das Verbriefungsgeschäft war ein wichtiger Faktor in der → Subprime-Krise 2007-2009.

Auf dieser Basis der Eigentümer:innen-Rate einerseits und der Kreditvergabe-Praxis andererseits, haben Schwartz und Seabrooke die Typologie von vier Wohnfinanzierungssystemen (*korporatistisch-marktorientiert, staatlich-orientiert, liberal und familiär*) entwickelt. Die vier Typen unterscheiden sich in Hinblick auf die Umsetzung der Finanzialisierung (vgl. Schwartz/Seabrooke 2008: 244). Die *korporatistisch-marktorientierten* Staaten sind durch einen vergleichsweise geringen Anteil an Wohneigentum (47%) und relativ geringer Regulation des Wohnungsmarkts gekennzeichnet. *Staatlich-orientierte* Wohnfinanzierungssysteme weisen sowohl einen ausgeprägten Anteil an Wohneigentum (58%) als auch an sozialem Wohnungsbau, bei einer relativ stark regulierten Kreditvergabe-Praxis auf. Mit einem durchschnittlichen Anteil an Wohneigentum von über 70% und gering ausgeprägtem sozialen Wohnungssektor ist Wohneigentum in den Ländern des *liberalen* Wohnfinanzierungssystems die Standardform des Wohnens. Die höchsten Anteile an Wohneigentum finden sich in *familiären* Wohnfinanzierungssystemen. Soziale Mietwohnungen gibt es kaum. Auch der Hypothekenmarkt ist nicht stark entwickelt, da

Haushalte durchschnittlich über ein geringes Einkommen verfügen. Die Versorgung mit Wohnraum wird in diesen Ländern oft durch familiäre Strukturen abgefangen (vgl. Schwartz/Seabrooke 2008: 244; Lowe 2011: 158f.).

Deutschland gehört in dieser Typologie zu den Ländern, deren Wohnfinanzierung über einen korporatistischen Markt funktioniert. Weitere Länder dieser Gruppe sind Dänemark und die Niederlande. Diese Länder haben gemein, dass sie zu der Gruppe des einheitlichen Mietsystems nach Kemenys Typologie gehören und traditionell durch einen vergleichsweise stark ausgebauten sozialen Sektor gekennzeichnet sind. Über die Betrachtung der Variable des Hypothekensystems kann aufgezeigt werden, dass diese Gruppe jedoch auch durch einen wenig regulierten Kreditmarkt gekennzeichnet ist, auf dem beispielsweise Praktiken der Verbriefung erlaubt sind (vgl. Schwartz/Seabrooke 2008: 245). Damit wird der Einfluss des Kreditmarktes auf den Bereich des Wohnens in diesen Ländern deutlich. Die eindeutige Zuordnung dieser Länder zum einheitlichen Mietsystem, in dem Wohnen stärker als soziales Recht gilt, sollte also infrage gestellt werden (vgl. Lowe 2011: 156f.).

11.4 Fazit

In diesem Kapitel wurde Wohnungspolitik im Kontext von Wohlfahrtsstaat und Finanzmärkten betrachtet. Dabei wird klar, dass Wohnungspolitik kein neutraler oder isolierter Politikbereich ist – gesellschaftliche und politische Entwicklungen schlagen sich auch in der Wohnungspolitik nieder. Hier spiegelt sich der allgemeine Trend zur Neoliberalisierung des Wohlfahrtsstaatsystems wider und auch die stärkere Verknüpfung mit der Finanzwirtschaft verändert den Wohnungsmarkt (vgl. Schwartz/Seabrooke 2008: 242f.).

Die vorgestellten Studien und Ansätze zur Analyse der Verschränkungen zwischen Wohnungspolitik und Wohlfahrtsstaat verweisen darauf, dass Wohnungspolitiken von den landesspezifischen Vorstellungen geprägt sind, wie Wohlfahrtsleistungen in einer Gesellschaft gewährleistet und organisiert werden. Zugleich prägen die Wohnverhältnisse das jeweilige Verständnis, wofür der Staat mit seinen Wohlfahrtsleistungen zuständig sein sollte. Insbesondere in Ländern, in denen die Wohnversorgung weitgehend individualisiert über den Markt erfolgt, ist auch der Wohlfahrtsstaat von liberalen Prinzipien geprägt und greift nur denen unter die Arme, die sich am Markt nicht selbst versorgen können. Mit dem Argument des »asset based welfare« (Doling/Ronald 2010) wird dabei der Zugang zum Wohneigentum zur Begründung für den Verzicht auf weitgehende soziale Sicherungssysteme benutzt, weil sich demnach nahezu alle Haushalte mit dem Vermögen aus Haus- und Wohnungsbesitz selbst vorsorgen könnten. Insbesondere in der Auflösung bisheriger Siche-

runssysteme der Wohlfahrtsstaaten wird der Zusammenhang von Wohnen und Wohlfahrt besonders sichtbar.

Literatur

- Balchin, Paul (Hrsg.) (1996a): *Housing Policy in Europe*. London: Routledge.
- Balchin, Paul (1996b): Introduction. In: Balchin (Hrsg.): *Housing Policy in Europe*, S. 1-22. London: Routledge.
- Barlow, James/Duncan, Simon S. (1994): *Success and failure in housing provision: European systems compared. Policy, planning, and critical theory*. Oxford: Pergamon.
- Barr, Nicholas (2004): *The Economics of the Welfare State*. Vierte Edition. Oxford: Oxford University Press.
- Doling, John/Ronald, Richard (2010): Home Ownership and asset-based welfare. In: *Journal of Housing and the Built Environment* 25 (2), S. 165-173.
- Dörhöfer, Kerstin (1978): Wohnverhältnisse und Bewohnerverhalten. In: *PROKLA. Zeitschrift für kritische Sozialwissenschaft* 8 (33), S. 65-87.
- Egner, Björn (2019): Wohnungspolitik seit 1945. In: *Bürger & Staat* (2/3), S. 94-100.
- Esping-Andersen, Gøsta (1990): *The three worlds of welfare capitalism*. Cambridge: Polity Press.
- Hall, Peter Andrew/Soskice, David (2001): *Varieties of Capitalism*. Oxford: Oxford University Press.
- Harloe, Michael (1995): *The people's home? Social rented housing in Europe & America*. Oxford/Cambridge: Blackwell.
- Häußermann, Hartmut (2000): Wohnen. In: Allmendinger (Hrsg.): *Soziologie des Sozialstaats: Gesellschaftliche Grundlagen, historische Zusammenhänge und aktuelle Entwicklungstendenzen*, S. 167-199. Weinheim, München: Juventa-Verlag.
- Häußermann, Hartmut/Küchler, Manfred (1993): Wohnen und Wählen. In: *Zeitschrift für Soziologie* 22 (1), S. 33-48.
- Heeg, Susanne (2013): Wohnungen als Finanzanlage: Auswirkungen von Responsibilisierung und Finanzialisierung im Bereich des Wohnens. In: *sub\urban. zeitschrift für kritische stadtforschung* (1), S. 75-99.
- Höpner, Martin (2010): Spielarten des Kapitalismus. In: Nohlen/Schultze (Hrsg.): *Lexikon der Politikwissenschaft*. München: C.H.Beck.
- Jaedicke, Wolfgang/Wollmann, Helmut (1990): Wohnungspolitik zwischen Staatsintervention und Markt. In: Beyme/Schmidt (Hrsg.): *Politik in der Bundesrepublik Deutschland*, S. 203-226. Wiesbaden: VS Verlag für Sozialwissenschaften.
- Jones, Colin/Murie, Alan (2006): *The Right to Buy: Analysis and evaluation of a housing policy*. Oxford: Blackwell.
- Kemeny, Jim (1995): *From Public Housing to the Social Market: Rental policy strategies in comparative perspective*. London/New York: Routledge.
- Krummacher, Michael (1981): Wohnungspolitik in der BRD – Leitlinien und Entwicklungsphasen. In: *PROKLA. Zeitschrift für kritische Sozialwissenschaft* 45 (11), S. 73-111.
- Leisering, Lutz/Davy, Ulrike/Berner, Frank/Schwarz, Uwe/Blömeke, Patrick (2002): *Vom produzierenden zum regulierenden Wohlfahrtsstaat: Eine international vergleichende und interdisziplinäre Studie des Wandels der Alterssicherung in Europa*.

Bielefeld: Universität Bielefeld.

- Lennartz, Christian/Ronald, Richard/Kadi, Justin (2017): Asset-based welfare and social investment: competing, compatible, or complementary social policy strategies for the new welfare state? In: *Housing, Theory and Society* 34 (2), S. 201-220.
- Lowe, Stuart (2011): *The Housing Debate*. Bristol: Policy Press.
- Mainz, Matthias/Michels, Winfried (2005): *Ökonomische Bewertung der Siedlungsentwicklung: Ansätze einer effizienten Siedlungspolitik*. Göttingen: V&R unipress.
- Malpass, Peter (2005): *Housing and the welfare state. The development of housing policy in Britain*. Basingstoke: Palgrave MacMillan.
- Malpass, Peter (2008): *Housing and the New Welfare State: Wobbly Pillar or Cornerstone?* In: *Housing Studies* 23 (1), S. 1-19.
- Marshall, Thomas Humphrey (1964 [1950]): *Citizenship and Social Class*. In: Marshall (Hrsg.): *Class, Citizenship, & Social Development. Essays by T.H. Marshall*, S. 71-134. Chicago, London: The University of Chicago Press.
- Marshall, Thomas Humphrey (1981 [1972]): *Value problems of welfare-capitalism. Afterthought – the »Hyphenated Society«*. In: Marshall (Hrsg.): *The Right to Welfare and other essays*, S. 104-136. London: Heinemann Educational Books.
- Pattie, Charles/Dorling, Daniel/Johnston, Ron (1995): *A Debt-owing democracy: the political impact of housing market recession at the British General Election of 1992*. In: *Urban Studies* 32 (8), S. 1293-1315.
- Ronald, Richard (2013): *Housing and welfare in Western Europe: transformation and challenges for the social rented sector*. In: *Journal of Land, Housing and Urban Affairs* 4 (1), S. 1-13.
- Rudolph-Cleff, Annette (1995): *Wohnungspolitik und Stadtentwicklung: Ein deutsch-französischer Vergleich*. Basel/Boston/Berlin: Birkhäuser Verlag.
- Schulz, Günther (1993): *Perspektiven europäischer Wohnungspolitik 1918 bis 1960*. In: Schulz (Hrsg.): *Wohnungspolitik im Sozialstaat: Deutsche und europäische Lösungen 1918-1960*, S. 11-45. Düsseldorf: Droste.
- Schwartz, Herman/Seabrooke, Leonard (2008): *Varieties of residential capitalism in the international political economy: old welfare states and the new politics of housing*. In: *Comparative European Politics* 6, S. 237-261.
- Sommer, Rainer (2012): *Die Subprime-Krise in den Vereinigten Staaten*. In: Bundeszentrale für politische Bildung (Hrsg.): *Dossier. Finanzmärkte*. <https://www.bpb.de/politik/wirtschaft/finanzmaerkte/55766/subprime-krise?p=all> (Zugriff 28. August 2020).
- Ullrich, Carsten (2005): *Soziologie des Wohlfahrtsstaates: Eine Einführung*. Frankfurt am Main/New York: Campus Verlag.
- van Kersbergen, Kees/Vis, Barbara (2013): *Comparative welfare state politics. Development, opportunities, and reform*. Cambridge: Cambridge University Press.

Kapitel 12

Wohnungspolitische Alternativen

von Marieke Prey und Jana Steinfeld

*»Wir schauen diesem Treiben in unserer Stadt nicht mehr untätig zu!
Wir lassen uns nicht verdrängen! Wir fordern eine Stadt, in der wir uns
auch in 20 Jahren noch eine Wohnung leisten können.*

*Bezahlbarer Wohnraum ist die Grundlage
einer funktionierenden Stadt
und kein Finanzprodukt!«*

Mieter:innenprotest Deutsche Wohnen 2020

12.1 Einleitung

Wohnungsnot, Wohnungskrise, Mietenwahnsinn, Mietexplosion – allein im deutschen Sprachgebrauch haben sich viele Namen für eine unzureichende Wohnraumversorgung herausgebildet. Aus den vorhergehenden Kapiteln ergibt sich, *dass*, aber auch *warum* sie mit bisher eingesetzten Mitteln nicht ausreichend bewältigt werden konnte. Im Folgenden werden alternative Strategien und Akteur:innen betrachtet, die auf verschiedene Weise versuchen die Wohnraumversorgung sozial gerechter zu gestalten. An vielen Orten formiert sich lautstarker Protest an der kapitalistischen Wohnraumversorgung und an der mangelnden politischen Regulation der Profitinteressen von Finanzmarktakteur:innen: Gegen zu hohe Mieten, für mehr nicht-kommerziellen Freiraum, für bessere und gerechtere räumliche Verteilung öffentlicher Infrastruktur, gegen → Gentrifizierung, Verdrängung, → Segregation und Stigmatisierung kämpfen in Strategie und Zusammensetzung vielfältige Protestinitiativen (vgl. Russell 2019; Vollmer 2018). Auch parteipolitisch wird ein Kurswechsel in der Wohnungspolitik immer mehrheitsfähiger (vgl. Holm 2020).

Kämpfe um (bezahlbaren) Wohnraum sind kein neues Phänomen. Gesellschaftliche Auseinandersetzungen um die »Wohnungsfrage« reichen weit zurück (siehe Kapitel 2). Ein prominentes Beispiel hierfür ist der Mietstreik in Glasgow von 1915, in welchem organisierte Arbeiter:innen für mehrere Monate ihre Mietzahlungen verweigerten und somit die allerersten mietenpolitischen Regularien und den Beginn des sozialen Wohnungsbaus in Großbritannien erstritten. Der Streik und die damit verbundenen Proteste wurden vor allem von organisierten Frauen, linken Parteien und Mieter:innenorganisationen getragen und entstanden aus einer akuten, auch durch den Ersten Weltkrieg bedingten, Notsituation, und einem ausgeprägten Klassenbewusstsein

(vgl. Gray 2018; Madden/Marcuse 2016: 106). Auch in Deutschland zeigt sich am im internationalen Vergleich relativ starken Mietrecht (siehe Glossar unter → Mietenregulation oder → Mietverhältnis sowie Kapitel 10) der Erfolg der Arbeiter:innenbewegung. Der Status quo der Ausgestaltung der Wohnraumversorgung ist also das Ergebnis von Kämpfen und Aushandlungen zwischen verschiedenen gesellschaftlichen Gruppen und Klassen und kann folglich auch wieder verändert und neu verhandelt werden (vgl. ebd. 2016: 4) (siehe Kapitel 9). Der Gedanke *alternativer* Wohnungspolitik setzt genau hier an und zielt auf eine andere Gestaltung von Wohnen.

Doch was macht eine alternative Wohnungspolitik aus? Worin unterscheidet sie sich von einer »herkömmlichen Wohnungspolitik«? Welche Dimensionen einer alternativen Wohnungspolitik für ein radikales Recht auf Wohnen lassen sich ausmachen und über welche Strategien und Instrumente versuchen progressive wohnungspolitische Akteur:innen ihre Ziele zu erreichen? Auf diese Fragen versucht der folgende Beitrag eine einführende Antwort zu geben.

12.2 Definition und Gegenstand alternativer Wohnungspolitik

»If a right to housing means anything, it must be the name of a movement to democratize, decommodify, and disalienate the housing system.« (Ebd.: 217) In Anlehnung an materialistische Gesellschaftstheorie unterscheiden Peter Marcuse und David Madden zwei Bedeutungen, die Wohnen heute einnimmt (vgl. ebd.: 11ff.): Einerseits die Funktion, die Wohnraum für seine Bewohner:innen als Zuhause, Rückzugsort und als Ort der Erholung (→ Gebrauchswert) erfüllt; andererseits den Wert, den Wohnen als Ware für deren Eigentümer:innen einnimmt: die Immobilie als Geldanlage (→ Tauschwert) (siehe Kapitel 6). In einer kapitalistisch vergesellschafteten Wohnraumversorgung sind private Investor:innen, Wohnungsunternehmen und einige private Eigentümer:innen, denen → Wohnungen als Ware vor allem als Einnahmequelle und Vermögensanlage dienen, aufgrund der Eigentumsverhältnisse gegenüber den Gebrauchsinteressen der Mieter:innen strukturell besser gestellt. Entgegen diesem Status quo versucht alternative Wohnungspolitik, die Nutzungsinteressen der Bewohner:innen in den Fokus zu stellen und orientiert sich am Abbau sozialer Ungleichheiten. Dazu gehört es, angemessenen Wohnraum für auf dem Wohnungsmarkt benachteiligte Gruppen (siehe Kapitel 3 und 4) bereitzustellen, die in Städte- und Häuserbau eingeschriebene Normierung von Lebensweisen und Rollenzuweisungen abzubauen, die Selbstbestimmung der Menschen über ihren Wohn- und Lebensraum zu stärken sowie den rapiden Mietpreissteigerungen, aggressiven → Entmietungsstrategien und Verdrängungsprozessen und vielem mehr entgegenzuwirken, die die kapitalistische Ge-

sellschaftsordnung produziert (siehe auch Kapitel 7). Um diese sozialen Ziele zu erreichen, muss Wohnraum der Waren- und Marktlogik entzogen werden (→ *Dekommodifizierung*). Wird Wohnraum als Ware verhandelt, bestimmt nicht die bewohnende Mieter:innenschaft über ihren Lebensraum, sondern andere. Madden und Marcuse (2016) beschreiben die aktuellen Zustände als → Entfremdung (*Alienation*) des Menschen im Wohnen. Um den Mieter:innen Sicherheit und Selbstbestimmung über ihr Zuhause zu ermöglichen, zielt eine alternative Wohnungspolitik darauf ab, die Rechte der Mieter:innen zu stärken und auf diesem Weg Entfremdung im Wohnen zu verringern (*Disalienation*), sowie eine demokratische Mitbestimmung der Bewohner:innen über ihre Wohnungen und Häuser zu ermöglichen (*Demokratisierung*).

12.3 Dimensionen alternativer Wohnungspolitik

Eine alternative Wohnungspolitik versucht ein radikales Recht auf Wohnen durchzusetzen (siehe auch Kapitel 5). Ihre Stoßrichtung lässt sich entlang der drei Dimensionen Dekommodifizierung, Disalienation und Demokratisierung aufspannen.

Dekommodifizierung

Der Warencharakter von Wohnraum ist im Zuge der → Finanzialisierung des Wohnungsmarkts (siehe Kapitel 5 und 6) verstärkt worden. Doch die Begrenzung des Angebots an Wohnungen und Boden in einer Stadt führt dazu, dass die *Ware Wohnen* nicht einfach wie andere Waren funktioniert, der Spekulation und fortwährenden Preissteigerungen kaum Grenzen gesetzt sind und der Wohnungsmarkt *funktionsunfähig* ist (vgl. Krätke 1995: 194ff.). Damit Wohnraum »Home, not real estate« (Madden/Marcuse 2016: 217ff.) sein kann, muss das Wohnen den Warencharakter, den es für profitgeleitete Akteur:innen einnimmt, verlieren. So kommen Madden und Marcuse zu dem Schluss, dass die Umkehrung des Warencharakters von Wohnen der Kern jeder Antwort auf die Wohnungskrise sein muss (vgl. ebd.: 201). Wohnungspolitische Steuerungsinstrumente hin zu einer Dekommodifizierung können Gesetze zu Mietpreisbegrenzungen, die Regulation der Finanzialisierung des Wohnungsmarkts, Grunderwerbssteuer, eine Begrenzung der Möglichkeiten für Spekulation, eine Vergabe von Förderprogrammen ausschließlich für Wohnungen mit dauerhafter Sozialbindung und einige weitere sein (vgl. Madden/Marcuse 2016: 201; Holm 2013: 9). Zentral für die langfristige und umfassende Dekommodifizierung ist vor allem die Eigentumsfrage: Wem gehört der Wohnraum? Wie ist das Verhältnis zwischen Mieter:in und Vermieter:in? Und schließlich, zur Herangehensweise der Bewirtschaftung: Wird mit Wohn-

raum profitorientiert umgegangen oder werden soziale, solidarische Ziele in den Mittelpunkt gestellt?

Für Wohnraum unter gemeinwirtschaftlichen Eigentumsbedingungen gibt es die Möglichkeit der Überführung in öffentliche, kollektive und alternative Eigentumsmodelle.

Ist Wohnraum *öffentliches* (→ kommunales) Eigentum, kann er dem Marktprinzip dauerhaft entzogen werden. Das ermöglicht die Festlegung sozial verträglicher Mieten. Dabei werden allerdings nicht automatisch alle Wohnungen in staatlichem Besitz der kapitalistischen Marktlogik entzogen, da gerade im Zuge einer → Neoliberalisierung von Stadt- und Wohnungspolitik auch → kommunale Wohnungsgesellschaften in einem Spannungsfeld unternehmerischer Prinzipien und politischer Ziele liegen (vgl. Uffer 2011). Für eine wirksame Dekommodifizierung von Wohnraum in staatlichem Besitz braucht es verbindlich festgelegte soziale Kriterien für Vermietung und Bewirtschaftung.

Wohnraum oder Boden *kollektiv* zu besitzen entspringt der Idee von *commons*, d.h. Gemeinschaftseigentum (vgl. Joubert/Hodkinson 2018: 190). Kollektives Eigentum an Boden wird beispielsweise in den USA in sog. → Community Land Trusts (CLTs) umgesetzt. Darunter werden gemeinnützige Zusammenschlüsse ähnlich einer Stiftung verstanden. Sie haben zum Ziel, Boden der Spekulation zu entziehen und für die soziale Wohnraumversorgung sowie gewerbliche, soziale und kulturelle Nutzungen verfügbar zu machen. In einer zweigeteilten Eigentumsstruktur wird das Eigentum an Grund und Boden vom Eigentum an den darauf errichteten Gebäuden getrennt. Der CLT ist Eigentümer des Bodens und verpachtet diesen über langfristige Erbbaurechtsverträge an die Nutzer:innen, die die Eigentümer:innen der baulichen Strukturen sind (vgl. Horlitz 2019). In Deutschland verfolgt die Stiftung *trias* die Idee von Boden als Gemeingut (Stiftung trias 2020). Und in Berlin wurde nach dem Modell der CLTs die *Stadtbodenstiftung* gegründet (vgl. Schöneberg 2020).

Zuletzt sind *alternative Eigentumsformen*, die eher als individuelle Lösungen im kleineren Maßstab funktionieren, eine Möglichkeit, um Wohnungen dem Markt zu entziehen. Beispielhaft hat das → Mietshäuser Syndikat (und in Österreich das habiTAT) als ein Netzwerk selbstverwalteter Hausprojekte ein eigenes Modell etabliert. Eine rechtliche Konstruktion, in der ein aus Bewohner:innen bestehender Hausverein und das Mietshäuser Syndikat zusammen eine Hausbesitz-GmbH gründen, schließt einen Verkauf jedes Hauses über das Vetorecht des Mietshäuser Syndikats aus. Die Bewohner:innen sind dabei sowohl Mieter:innen als auch ihre eigenen Vermieter:innen (vgl. Mietshäuser Syndikat 2020). Von Genossenschaften angebotene Wohnungen stellen eine weitere Alternative auf dem Wohnungsmarkt dar, sofern diese zu kostendeckenden Mieten Wohnraum zur Verfügung stellen (vgl. Balmer/Bernet 2017).

Disalienation

Die kapitalistischen Wohnverhältnisse führen dazu, dass viele Menschen kein Zuhause haben, in dem sie sich sicher und geborgen fühlen können. Stattdessen leiden sie unter der Angst vor → Wohnungslosigkeit, vor Kündigung, vor → Zwangsräumung und Zwangsvollstreckungen, vor Mieterhöhungsklagen und der Unsicherheit, ob sie die Miete weiter zahlen können, unter Entmietungsdruck, unter der Belastung in renovierungsbedürftigen oder viel zu kleinen Wohnungen unter schlechten Bedingungen zu wohnen – die Liste ist lang. Unsichere Wohnsituationen können sich negativ auf andere Lebensbereiche auswirken. Die betroffenen Menschen verbleiben beispielsweise gegen ihren Wunsch in einem Job oder einer Partnerschaft, um die aussichtslos erscheinende Suche nach einer neuen, bezahlbaren Wohnung zu vermeiden (vgl. Madden/Marcuse 2016: 56; Rothe 2019).

Diese Erfahrungen von über die Wohnsituation induziertem Stress und Unsicherheit erfasst das Konzept der *residential alienation* (Wohnentfremdung) von Madden und Marcuse (2016). In Anlehnung an das Marx'sche Konzept der Entfremdung von der Arbeit beschreiben sie damit die Störung in der Beziehung der Bewohner:innen zu ihrem Zuhause. »Unser Zuhause bildet dabei eine Erweiterung und einen Ausdruck unserer Kapazitäten selbst etwas zu schaffen. Ein Zuhause kann unendlich vielfältige Formen annehmen, aber dass wir uns ein Zuhause für uns schaffen, ist eine universelle menschliche Aktivität.« (ebd.: 58, Übers. d.A.). *Residential alienation*, erklären die Autoren weiter, geschieht, »weil die kapitalistische Klasse den Bau von Wohnungen und das Wohnen anderer für ihre eigenen Zwecke ausnutzt« (vgl. ebd.: 58-59, Übers. d.A.). Wohnentfremdung entsteht also durch das in der Organisation der kapitalistischen Ökonomie eingeschriebene Spannungsverhältnis zwischen Wohnen als Zuhause und Wohnen als Geldanlage (vgl. ebd.: 59). Sie ist in der gegenwärtigen Wohnsituation sozial ungleich verteilt und betrifft vor allem ärmere Bevölkerungsschichten. Die psychosozialen Folgen von Wohnentfremdung reichen von Angststörungen über gebrochenes Selbstvertrauen oder ein Gefühl eigener Machtlosigkeit bis hin zum Verlust des Familienzusammenhalts.

Disalienation als Perspektive einer alternativen Wohnungspolitik bildet das Gegenstück zur Wohnentfremdung und könnte auch mit *Wiederaneignung* übersetzt werden. Sie zielt auf die Herstellung von Sicherheit und Vertrauen sowie Selbstbestimmung und Entfaltungsfreiheit in stabilen Wohnverhältnissen. Als Dimension alternativer Wohnungspolitik meint sie die Schaffung sicherer, stabiler gesunder und unabhängiger Wohnsituationen und erfasst damit die psychosoziale Komponente der Wohnraumversorgung. Mietverhältnisse per se bedeuten eine Abhängigkeit der Mieter:innen von ihren Vermieter:innen. Die Stärkung des Mieter:innenschutzes, Regularien zur Mietbegrenzung und zur Vermeidung von Zwangsräumungen oder Kündigungen sowie Mitbe-

stimmungsrechte der Bewohner:innen sind Mittel, um der Erfahrung von Willkür durch Profitinteressen in den eigenen vier Wänden entgegenzuwirken (vgl. ebd.: 83). Die (Selbst-)Organisierung von Mieter:innen in gemeinsamen Initiativen kann ebenfalls als wirksames Element gesehen werden, die Ohnmacht über das eigene Wohnschicksal zu überwinden und eine Wiederaneignung der Selbstbestimmung voranzutreiben (vgl. ebd.: 104ff.).

Demokratisierung

Unabhängig davon, in welchen Eigentumsverhältnissen sich Wohnraum befindet, müssen Entscheidungen getroffen und Verwaltungsaufgaben erledigt werden: Vom Putzen des Hausflurs und Treppenaufgangs, über die Gestaltung gemeinsam genutzter Grünflächen und Reparaturen, bis hin zur Auswahl neuer Mieter:innen für freie Wohnungen. Im privaten Sektor übernehmen diese Aufgaben zumeist Hausverwaltungen oder Vermieter:innen selbst. Oft treffen sie dabei Entscheidungen, die aufgrund der Divergenz zwischen Gebrauchs- und Profitinteresse den Interessen der Mieter:innen entgegenstehen. Aber auch in Wohnungen, die sich in gemeinschaftlichem Besitz befinden, werden der Selbstbestimmung der Mieter:innen bisweilen enge Grenzen gesetzt (vgl. Möller 2017). In den kommunalen Wohnungsgesellschaften führten neoliberale Restrukturierungen (wie die Abschaffung der → Wohngemeinnützigkeit in den 1990er Jahren sowie die Erteilung einer Dividendenpflicht an die kommunalen Wohnungsgesellschaften) und steigender Konkurrenzdruck durch großformatige → Privatisierungen öffentlicher Wohnungsbestände ab den 1990ern (vgl. Uffer 2011) dazu, dass sich Profit- und Wettbewerbslogiken in der Unternehmensführung durchsetzten (siehe Kapitel 11).

Auch hier decken sich Vermieter:inneninteressen oft nicht mit denen der Bewohner:innen, sodass die einfache Kontrastierung öffentlich vs. privat zu kurz greift. In Genossenschaften sind die Entscheidungskompetenzen der Mitgliederversammlung ebenfalls oftmals eher gering, wenn stattdessen professionelle Vorstände die Genossenschaft führen (vgl. Höge 2008). Hausprojekte, in denen Selbstverwaltung großen Stellenwert besitzt, ragen hier heraus, allerdings gehen diese häufig mit dem Problem großer interner soziokultureller Homogenität und Exklusivität nach außen einher, sodass hier das Potenzial zur Verallgemeinerung begrenzt bleibt (vgl. Balmer/Bernet 2017: 275; Horlitz 2012).

Für eine Steigerung der Verfügungsgewalt und Mitbestimmung über den eigenen Wohnraum ist eine echte Demokratisierung als Dimension alternativer Wohnungspolitik notwendig (vgl. Holm 2013: 9). Um den Prozess der Demokratisierung von Wohnraum in seiner Vielschichtigkeit darzustellen, werden hier vier Aspekte aufgemacht, anhand derer sich Demokratisierungsprozesse unterschieden lassen:

Um erstens die Reichweite von Mitbestimmungsstrukturen theoretisch fassen zu können, wird oft auf Sherry Arnsteins Konzept der *Ladder of Participation* zurückgegriffen. Dies versucht über ein achtstufiges Modell das Ausmaß der tatsächlichen Mitbestimmung zu erfassen. Dadurch wird analytisch Scheinpartizipation, in der lediglich der Anschein erweckt wird, alle Beteiligten würden gehört, von echter Selbstkontrolle unterscheidbar, in der die Betroffenen einer Entscheidung an allen Punkten eines Entscheidungsprozesses von »Anbahnung« bis hin zur »Implementierung« die Kontrolle haben (vgl. Arnstein 1969). In stadtplanerischen → Partizipationsprozessen werden oftmals scheinbar Bewohner:innen in Entscheidungen einbezogen, die tatsächlichen Beteiligungsmöglichkeiten und -effekte stehen dabei jedoch infrage (vgl. Yiftachel 1994).

Auch die Reichweite der demokratischen Mitsprachestrukturen zum Beispiel in landeseigenen Wohnungsgesellschaften in Berlin ist weiterhin ein umkämpftes Feld. Trotz kürzlicher Errungenschaften wie der Einführung der Mieter:innenräte auf die Initiative eines Mietenvolksentscheides 2016 hin wird von Mieter:innenverbänden kritisiert, dass beide existierenden Mitsprachegremien in landeseigenen Wohnungsgesellschaften – der unternehmensweite Mieter:innenrat sowie die kiezweiten Mieter:innenbeiräte – zahnlos seien. Ersterem fehle es an politischen Zielsetzungen, klar definierten Aufgaben und rechtlicher Verankerung von Mitbestimmung. Letztere sollen zwar die Aufgabe erfüllen, »die Interessen der Mieter:innen ihres Wohnviertels gegenüber dem Wohnungsunternehmen in allen das Wohnquartier betreffenden Problemen« zu vertreten, besitzen hierfür jedoch nur ein Informations- und Vorschlagsrecht« (vgl. Die Landeseigenen 2018).

Darüber hinaus stellt sich zweitens die Frage, wer an welchen Entscheidungen beteiligt werden sollte. Denn nicht nur die Mieter:innen eines Hauses, sondern auch direkte Nachbar:innen oder andere Stadtbewohner:innen können von hausbezogenen Entscheidungen betroffen sein. Die Etablierung demokratischer Strukturen über die Häuser- und Nachbarschaftsebene hinaus erscheint daher ebenfalls notwendig. Zum Beispiel haben CLTs in ihrer Selbstverwaltungsstruktur ein entscheidungsbefugtes Gremium eingerichtet, welches sich zu je einem Drittel aus Nutzer:innen, aus Nachbar:innen und aus öffentlichen Personen zusammensetzt, um nachbarschaftliche wie gesellschaftliche Interessen einzubeziehen (vgl. Horlitz 2012).

Das Ausmaß an demokratischer Mitbestimmung hängt drittens auch von der Rechtsform ab. Aktuell sind die staatlichen bzw. landeseigenen Wohnungsgesellschaften als Unternehmen in Form einer GmbH oder AG (Aktiengesellschaft) organisiert. Andere Rechtsformen wie AÖR (Anstalt öffentlichen Rechts) werden daher gefordert (vgl. DWE 2020b), um mehr Kontrolle über die Umsetzung sozialer Richtlinien wie Belegungsquoten zu bekommen. Genossenschaf-

ten oder Hausprojekte, die im Besitz von Vereinen sind, bieten wieder andere Möglichkeiten einer Selbstverwaltung mit eigenen Schwierigkeiten und Herausforderungen. Auch über »äußere« Faktoren wie die Rechtsform lassen sich also verschiedene Demokratisierungsprozesse unterscheiden.

Schließlich sollte viertens angemerkt werden, dass gesellschaftliche Machtverhältnisse entlang von *race, class, gender*, Bildung, Herkunft und vielem mehr selbstverständlich auch unter Mieter:innen bestehen bleiben. Hier entsteht einerseits das Potenzial Mietfragen mit Kämpfen um soziale Teilhabe zu verbinden. Andererseits birgt das aber auch die Herausforderung, dass auch in Selbstverwaltungsstrukturen die in der Gesellschaft privilegierten Gruppen dominieren und benachteiligte Gruppen ausgeschlossen oder weniger bis gar nicht gehört werden (vgl. Hamann/Vollmer 2019: 368). So nutzen vor allem Menschen mit höherem ökonomischem und kulturellem Kapital Partizipationsangebote, während bestimmte soziale Gruppen ausgeschlossen und oder auf andere Weise marginalisiert werden (vgl. Holm/Lebuhn 2013: 195ff.; Vollmer 2018: 119ff.). Die Frage, inwiefern diese gesellschaftlichen Machtverhältnisse in demokratischen Strukturen reflektiert und bekämpft werden können, unterscheidet emanzipatorische Kämpfe von Selberrmachversuchen der weißen akademischen Mittelklasse.

12.4 Strategien für eine alternative Wohnungspolitik

David Madden und Peter Marcuse skizzieren die gesellschaftliche Tragweise einer konsequent sozialen Wohnungspolitik: »Die Bekämpfung von Ungerechtigkeit und Ungleichheit im Wohnen erfordert staatliche Maßnahmen sowie eine umfassende Mobilisierung der Bevölkerung. Ein echtes Recht auf Wohnraum impliziert radikale soziale Veränderungen.« (Madden/Marcuse 2016: 218; Übers. d.A.). Darüber wie eine dekommodifizierte, demokratisierte Wohnraumversorgung, die Sicherheit und Selbstbestimmung im Wohnen für alle gewährleistet, erstritten werden kann, existieren viele Ansichten, die sich in einer fast ebenso großen Anzahl von praktischen Suchbewegungen alternativer Wohnungspolitik ausdrücken. Für einen systematisierenden Überblick über die verschiedenen Initiativen und Ansätze werden hier fünf grundlegende Typen alternativer Wohnungspolitik unterschieden. Um sie in ihrer gesamtgesellschaftlichen Analyse einordnen zu können, werden diese anhand von vier Aspekten charakterisiert, anhand derer die folgenden Abschnitte gegliedert sind: anhand ihrer *Strategien*, über die die wohnungspolitische Transformation erreicht werden soll, der dafür herangezogenen *Instrumente*, der jeweils tragenden *Akteur:innen* sowie des jeweiligen *Verhältnisses zum Staat*. Die hier beschriebenen Typen sind weder erschöpfend noch in der Praxis trennscharf

Staatsverständnis und Staatskritik

Fast alle wohnungspolitischen Auseinandersetzungen beziehen sich durch Abgrenzung mit ihren Forderungen oder mittels eigener Institutionalisierungsbestrebungen auch auf staatliches Handeln und staatliche Strukturen. In der politischen Theorie und Praxis existieren viele verschiedene Verständnisse des Staates und Analysen über seine Funktion. Als (eine) zentrale Herrschaftsgewalt kommt ihr für die Verständigung darüber, wie gesellschaftliche Zustände geändert werden sollten, eine wichtige Rolle zu.

Die hier vorgestellten Ansätze Alternativer Wohnungspolitik reichen in ihrer Analyse von liberalen Staats- und Demokratietheorien bis zu materialistischen Staatsverständnissen. Während das liberale Staats- (und Demokratie-)Verständnis auf der Idee einer parlamentarischen Souveränität basiert, welche auf der Aggregation von politischem Willen aufbaut, analysiert die materialistische Staatskritik den Staat eingebettet in die politökonomischen Gesellschaftsverhältnisse. Auch innerhalb dieser größeren Strömungen gibt es zahlreiche Unterschiede. So verstehen manche materialistischen Staatstheoretiker:innen den Staat als Klassenstaat und Garant bürgerlicher Interessen, die als Ganzes erobert werden sollten (Wladimir Lenin), andere als Verdichtung von Kräfteverhältnissen, in welche strategisch interveniert und Institutionen stückweise gewonnen werden sollten (Nicos Poulantzas und Joachim Hirsch). Manche fokussieren auf die Bedeutung der Gewinnung von Hegemonie, also einer Art breiter gesellschaftlicher »Zustimmung« zur eigenen Perspektive, und beziehen sich gezielt auf oppositionelle Parteien als Träger der Veränderung (Antonio Gramsci); andere kritisieren dies und thematisieren die »Vermachtung« des staatlichen Apparats und die Pazifizierung des gesellschaftlichen Konfliktes, sobald er in parlamentarischen Kreisen zu lösen versucht wird (Johannes Agnoli).

Diese flüchtige Einführung in die weit zahlreicheren, tiefgründigeren und komplexeren Unterschiede in den Staatsanalysen verkürzt viele feinere Unterschiede zwischen den Sichtweisen. Auch politische Akteur:innen sind divers in ihrer Zusammensetzung und teilen selten explizit eine gemeinsame Staatsanalyse oder sind sich ihr vielleicht gar nicht bewusst. Hier dient sie als Orientierung und Sensibilisierung für unterschiedliche Analysen, um Gründe für Unterschiede in den Handlungsweisen und politisch-strategischen Ausrichtungen anzubieten.

Lesetipp für Interessierte: Zeiler, Moritz (2017): Materialistische Staatskritik. Stuttgart: Schmetterling Verlag.

zu unterscheiden. Stattdessen dienen sie an dieser Stelle zur Einordnung und Sichtbarmachung der Vielfalt der Strategien.

Sozialistische Wohnungspolitik

Die *Strategie* der sozialistischen Wohnungspolitik besteht in einer weitgehend öffentlichen Wohnraumversorgung und einer umfassenderen Regulierung des Wohnungsmarkts durch staatliche Angebote und Eingriffe (vgl. auch Egner/Rink 2020: 25ff.). Dafür werden als Instrumente finanzielle Förderungen, Rück- bzw. Vorkauf sowie Gesetze und Verordnungen im wohnungspolitischen Feld genutzt, die auf Bundes-, Landes- oder kommunaler Ebene umgesetzt werden. Die *Akteur:innen* dieser Strategie sind damit der Staat und die Kommunen, vor allem kommunale Regierungen, deren Verwaltungen und kommunale Wohnungsgesellschaften sowie (linke) Parteien. Das mit dieser Strategie verbundene *Verständnis von Staat* bedeutet für diese eine reale Verfügungsgewalt, die es zu nutzen gilt. Dabei kann die zugrunde liegende Staatsanalyse breit variieren: von einer Perspektive auf Staat als Aggregat des gesellschaftlichen Willens (liberales Staatsverständnis) bis hin zu einer, die den Staat als Verdichtung sozialer Kräfteverhältnisse versteht, die es zu gewinnen gilt (vgl. Poulantzas 2002 [1978]). Die Rolle, die ein Staat im Umgang mit dem Wohnungsmarkt einnimmt, wird dabei immer wieder neu ausgehandelt und von politischen Kräfteverhältnissen, regierenden Parteien, Ideologien und Wohlfahrtsstaatsmodellen beeinflusst (siehe Kapitel 10 und 11).

Die verschärfte Wohnungsnot sowie der zunehmende → Mietenprotest führten in den letzten Jahren wieder zu einer stärkeren Hinwendung linker Parteien zum Thema Wohnungspolitik. Die Instrumente staatlicher Regulierung des Wohnungsmarkts lassen sich entlang der Steuerungsmittel Geld, Recht und Eigentum einteilen (siehe Kapitel 11). In der Vergangenheit genutzte Instrumente haben dabei mehr oder weniger Wirksamkeit entfaltet. So hat in Deutschland der soziale Wohnungsbau, der mit seinen auslaufenden Bindungen aktuell als »soziale Zwischennutzung« gilt (Donner 2000: 200; Holm 2019), zuletzt ebenso wenig eine dauerhaft stabilisierende Wirkung auf den Wohnungsmarkt gebracht wie die bundesweit wirksame sog. → Mietpreisbremse (vgl. Holm 2017). Für einen sozial verträglichen Wohnungsmarkt werden daher alternative Instrumente teilweise neu erprobt oder wieder aufgenommen. Beispielhaft hierfür steht die Entwicklung der Berliner Wohnungspolitik seit Beginn der Rot-Rot-Grün-Regierung 2016, die einen Paradigmenwechsel in der städtischen Wohnungspolitik bedeutete. Es wird seitdem auf verschärfte Regularien der Mietbegrenzung, beispielsweise mit dem sog. Berliner → Mietendeckel, eine neue → Liegenschaftspolitik und die Stärkung von Mieter:inneninitiativen gesetzt (vgl. Holm 2020). Weitere Instrumente sind außerdem das → Zweckentfremdungsverbots-Gesetz, die Konzeptvergabe, das kommu-

nale → Vorkaufsrecht und Erbbaurechte. Teile der Vorhaben wurden bereits umgesetzt, andere stehen noch aus und haben ihre Wirksamkeit noch nicht entfaltet (vgl. Egner/Rink 2020; Holm 2020). Auf Deutschland bezogen gibt es die Idee der Einführung einer »Neuen Wohnungsgemeinnützigkeit« als Prinzip einer sozial ausgerichteten Wohnraumversorgung für bezahlbare Mieten, dauerhafte Sozialbindungen und eine soziale Stadtentwicklung (vgl. Kuhnert/Leps 2017; Holm et al. 2017). Staatliche Strategien im Sinne einer sozialistischen Wohnungspolitik stehen für eine Hinwendung zu mehr staatlichen Eingriffen in den Wohnungsmarkt und der Ausweitung kommunaler Wohnungs- und Grundstücksbestände, um Wohnraum der Spekulation und Warenlogik zu entziehen und damit eine soziale Wohnraumversorgung zu realisieren. Beispiele wie Berlin zeigen hier Möglichkeiten auf, die zwar vorerst nur kommunal genutzt werden. Es schwingt aber auch das Potenzial mit, auch auf andere Städte oder gar die Bundespolitik auszustrahlen.

Munizipalismus, munizipalistische Wohnungspolitik

Die *Strategie* des Munizipalismus ist es, an Problemen auf lokaler Ebene anzusetzen, um von dort aus Politik als Ganzes zu transformieren. Hierfür lassen sich soziale Bewegungen in kommunale Regierungen wählen, um dort unter anderem Forderungen nach sozialer Infrastruktur durchzusetzen und politische Strukturen zu demokratisieren. Als *Instrumente* werden dafür Wahlplattformen gegründet, die Ressourcen von Kommunalregierungen genutzt und in Parlamenten an Gesetzen mitgewirkt. Außerdem sind Organizing, also die Anregung einer gemeinsamen Organisation von Mieter:innen, Nachbarschaftsversammlungen und Instrumente sozialer Bewegungen wie Demonstrationen wichtiger Bestandteil dieser Strategie, die auf eine breite Mobilisierung der Bevölkerung setzt. *Akteur:innen* sind soziale Bewegungen im Zusammenspiel mit kommunalen Regierungen sowie Wahlplattformen und Parteien, die selbst aus organisierten Kämpfen hervorgegangen sind. Das hier zugrunde liegende *Verständnis von Staat* begreift diesen als eine Verdichtung von Kräfteverhältnissen, in dem es für soziale Veränderung eine breite gesellschaftliche Basis braucht, die Druck aufbaut. Gerade auf lokaler Ebene kann über lokale Massenmobilisierung Druck ausgeübt und damit oppositioneller Einfluss gewonnen werden, sodass staatliche Instrumente als strategischer Veränderungshebel genutzt werden können, die gesellschaftlichen Kräfteverhältnisse zu ändern.

Als »Neuer Munizipalismus« wird eine Idee bezeichnet, die in linken sozialen Bewegungen aktuell viel und auch kontrovers diskutiert und in mehreren Städten praktiziert wird. Wie die zuvor besprochenen »konventionellen« staatlichen Ansätze sollen auch hier über Gesetze, parlamentarische Öffentlichkeitsarbeit und finanzielle Steuerung reale Veränderungen erreicht wer-

den. Im Gegensatz zu dem klassisch auf Parteienpolitik setzenden Ansatz sozialistischer Wohnungspolitik zeichnen municipalistische Ansätze sich jedoch durch eine enge Verknüpfung zu sozialen Bewegungen aus. Wie sich das Verhältnis aus sozialer Bewegung und parlamentarischer Politik dabei genau ausgestaltet, unterscheidet sich von Ort zu Ort. Im bekannten Beispiel Barcelona ist die Wahlplattform *Barcelona en Comú* aus der sogenannten *15-M Bewegung* hervorgegangen und seit 2015 mit Ada Colau als Bürgermeisterin an der städtischen Regierung beteiligt (vgl. Russell/Reyes 2017; Zelik et al. 2016). Sie gilt daher als Beispiel für den sogenannten Plattform-Municipalismus. Zugleich wird von den daran beteiligten Aktivist:innen sowie Politiker:innen eine Vernetzung mit anderen lokalen Initiativen angestrebt, um translokal und transnational eine globale Bewegung zu bilden.

Municipalistische Bewegungen entstehen in Reaktion auf gegenwärtige ökonomische, soziale und politische Krisen und richten sich gegen Einsparungen in der Sozialpolitik. Dabei setzen sie an konkreten, lokalen Auseinandersetzungen, wie beispielsweise Zwangsräumungen oder Krankenversorgung an, um über urbane, milieuübergreifende Solidaritäten Themen wie politische Teilhabe und soziale Infrastruktur zu (re)politisieren. Städte werden dabei nicht als per se demokratischer, sondern eher als strategischer Ansatzpunkt des Municipalismus für die beabsichtigte Transformation vom politischen Prozess an sich gesehen (vgl. Russell 2019). Auch hierdurch unterscheiden sie sich vom zuvor vorgestellten staatlichen Versuch. Auf lokaler Ebene soll über eine Institutionalisierung von Forderungen sowie die Verbindung von kommunaler Regierung und sozialen Bewegungen Einfluss genommen werden, um eine Demokratisierung der Politik und der Gesellschaft sowie eine Vergesellschaftung der Wirtschaft von unten zu erreichen.

Eine municipalistische *Wohnungspolitik* versucht die bestehenden Ungleichheiten und die Wohnungskrise nachhaltig und grundsätzlich durch ein Zusammenwirken von lokalem Staat und sozialen Bewegungen anzugehen. Die municipalistischen Steuerungsversuche im Wohnsektor unterscheiden sich manchmal kaum von radikalen Programmen linker Parteien. Wohnungspolitik bietet als Feld aber vor allem auch gute Ansatzpunkte für municipalistische Bewegungen, da sie aufgrund ihrer räumlichen Struktur per se eine kommunale und lokale Komponente besitzt, eine gute Mobilisierung ermöglicht und das Potenzial bietet, soziale Bewegungen zu vereinen und gesamtgesellschaftliche Veränderungen über die reine Wohnraumversorgung hinaus zu erwirken (vgl. Glynn 2018; Hamann/Vollmer 2019; Holm et al. 2018; Madden/Marcuse 2016: 4ff.). In Berlin soll mit dem Paradigmenwechsel unter der Rot-Rot-Grün-Regierung seit 2016 die Zusammenarbeit mit und Stärkung von stadtpolitischen Initiativen zentraler Bestandteil der Wohnungspolitik sein (vgl. Holm 2020: 54f.). In Barcelona ist Wohnungspolitik über

Themen wie Mietsteigerungen, Verdrängung und der ausufernden Vermietung von Wohnraum zu touristischen Zwecken, beispielsweise über *airbnb*, und insbesondere die lokale Bewegungsgeschichte von *Barcelona en Comú* eine wichtige Komponente der municipalistischen Bewegung (vgl. Thompson 2020: 7). Es zeigen sich dabei aber sowohl in Berlin in der Auseinandersetzung mit starren Verwaltungsstrukturen als auch in Barcelona im Ausgleich vielfältiger Interessen innerhalb einer Metropole Herausforderungen in der angestrebten umfassenden Transformation. Oft stehen municipalistische Bewegungen vor dem Problem, einerseits aus der sozialen Bewegung zu kommen und einen radikalen Veränderungsanspruch zu vertreten. Gleichzeitig betreiben sie als Teil von kommunalen Parlamenten und Regierungen Realpolitik und können somit in Interessenskonflikte geraten, zum Beispiel wenn sich die municipalistische Stadtregierung gegen die Forderungen der (verhältnismäßig) gut bezahlten U-Bahn-Beschäftigten stellt (Zelik et al. 2016). Dies kann zu Enttäuschungen oder auch Kritik daran führen, dass die ursprünglichen Forderungen aufgegeben werden. An anderer Stelle hingegen werden auch reale Erfolge von *Barcelona en Comú* gelobt, wie z.B. die Erhöhung der Sozialausgaben (ebd.; vgl. auch Russell/Reyes 2017).

Literaturempfehlungen zum »Municipalismus«

Russell, Bertie/Reyes, Oscar (2017): Die Macht zurückholen – Acht Lehren aus Barcelona. In: LuXemburg online. [https://www.zeitschrift-luxemburg.de/die-macht-zurueckholen-acht-lehren-aus-barcelona/#\(Zugriff 09. Juli 2020\)](https://www.zeitschrift-luxemburg.de/die-macht-zurueckholen-acht-lehren-aus-barcelona/#(Zugriff%2009.%20Juli%202020)).

Sarnow, Martin/Tiedemann, Norma (2019): Rebel the Crisis? Neue Municipalismen in Süd- und Südosteuropa. In: *Forschungsjournal Soziale Bewegungen* 32 (2), S. 279-286.

Shea Baird, Kate (2016): Rebellische Städte. Die Bürgerinnenplattformen an der Macht. In: LuXemburg online. [https://www.zeitschrift-luxemburg.de/rebellische-staedte-die-buergerinnenplattformen-an-der-macht/\(Zugriff 11. August 2020\)](https://www.zeitschrift-luxemburg.de/rebellische-staedte-die-buergerinnenplattformen-an-der-macht/(Zugriff%2011.%20August%202020)).

Vollmer, Lisa (2017): Keine Angst vor Alternativen. Ein neuer Municipalismus. Über den Kongress »FearlessCities« in Barcelona 10./11. Juni 2017. In: *sub|urban. Zeitschrift für kritische Stadtforschung* 5 (3), S. 147-156.

Zelik, Raul/Bruchmann, Hanno/Candeias, Mario (2016): Rebellische Städte: Erfolg oder Frust? In: LuXemburg online. [https://www.zeitschrift-luxemburg.de/rebellische-staedte-erfolg-oder-frust/\(Zugriff 09. Juli 2020\)](https://www.zeitschrift-luxemburg.de/rebellische-staedte-erfolg-oder-frust/(Zugriff%2009.%20Juli%202020)).

Vergesellschaftung von unten oder: Revolutionäre Realpolitik

Die *Strategie* einer → Vergesellschaftung von unten oder auch der Revolutionären Realpolitik ist es, Wohnraum durch außerparlamentarischen Druck zu vergesellschaften und als eine soziale Infrastruktur zu organisieren, die gemeinsam genutzt und verwaltet wird. Um dies zu erreichen, werden als *Instrumente* beispielsweise Organizing, stadtpolitisches Campaigning, Bürger:innen- oder → Volksbegehren und -entscheide genutzt. Die *Akteur:innen* dieser Strategie sind Mieter:inneninitiativen, stadtpolitische Aktivist:innen und weitere außerparlamentarische linke Gruppen. Hierbei wird *Staat* verstanden als Verdichtung von Kräfteverhältnissen. Um darin soziale Veränderungen zu erwirken, braucht es, wie auch im Staatsverständnis, das dem Munizipalismus zugrunde liegt, eine breite gesellschaftliche Basis, die durch Zusammenschluss und Organisation Macht dagegen aufbaut. Indem soziale Infrastruktur (zurück)gewonnen wird, wird auch der Zugang zu gesellschaftlichen Ressourcen umverteilt, wodurch sich auch die gesellschaftlichen Kräfteverhältnisse verschieben. Die Akteur:innen dieser Strategie nutzen zwar auch staatliche Instrumente wie → Volksentscheide als Hebel für Veränderungen, positionieren sich im Gegensatz zum Munizipalismus aber klar außerparlamentarisch.

Auch außerparlamentarische Akteur:innen versuchen eine Alternative Wohnungspolitik voranzutreiben. Als dritter Ansatz geht es in der von einem Bündel von Akteur:innen anvisierten Strategie darum, eine Vergesellschaftung von Wohnraum durch Protest von unten zu erkämpfen. Ungefähr seit den 2010er Jahren keimte – als Reaktion auf die Folgen der Finanzialisierung von Wohnraum – innerhalb linkspolitischer Bewegungen und wissenschaftlicher Diskurse wieder die Forderung nach Dekommodifizierung und Demokratisierung von Wohnraum als zentrales gesellschaftliches Gut auf (vgl. Holm 2011; Holm et al. 2011: 45; Mattern 2018: 193): mal bezeichnet als *Rekommunalisierung* (vgl. Kommunal & selbstverwaltet wohnen 2020; Kotti & Co. 2020), als Schaffung *sozialer Infrastruktur* (vgl. Holm et al. 2011; Vrenegor/Osorio 2011), *Vergesellschaftung* (vgl. DWE 2020b, IL 2018) oder jüngst als → *Enteignung* (vgl. DWE 2020a). Soziale Infrastruktur wird als ein transformatives Projekt verstanden, mit dem die Abwendung von kapitalistischen Gesellschafts- und Produktionsverhältnissen verbunden ist. Für alle sollen Güter und Angebote öffentlich und dabei kostenlos oder kostengünstig zu Verfügung gestellt werden, um die wichtigsten Grundbedürfnisse zu erfüllen – in den Bereichen Gesundheit, Bildung und Kultur, Verkehr und Wohnen (vgl. Hirsch et al. 2013). Das derzeit prominenteste Beispiel für die Forderung nach Vergesellschaftung von Wohnraum ist wohl die Berliner Initiative Deutsche Wohnen und Co. enteignen! (siehe Infobox auf S. 224). Ihre Definition des Begriffes lautet folgendermaßen: »Vergesellschaftung bedeutet für uns (...) erstens die Überführung von privatem in öffentliches Eigentum, zweitens eine gemeinwohlorientierte Bewirtschaftung

tung dieses Eigentums – und drittens die demokratische Verwaltung des Ganzen. Denn über Gemeinwohl können wir als Stadtgesellschaft nur gemeinsam entscheiden« (DWE 2020b).

Für viele linke Aktivist:innen verbindet sich mit der Forderung nach Vergesellschaftung nicht nur eine Zielformulierung, sondern auch ein konkretes politisches Programm der »Revolutionären Realpolitik«, womit sie auf Rosa Luxemburgs Formulierung politischer Praxis rekurrieren: So soll am alltäglichen Problemthema Miete sichtbar gemacht werden, dass es konkrete linke Antworten auf drängende soziale Probleme gibt, und die Ideologie der unsichtbaren Hand des Marktes entlarvt werden. Indem hier die Grundfeste kapitalistischer Vergesellschaftung nachvollziehbar als Ursache eines Problems dargestellt wird, sollen radikale Veränderungsvorschläge auch anschluss- und mehrheitsfähig werden. Die breite Verankerung radikaler Perspektiven in der Gesellschaft jenseits der linken Szene, um umfassende Veränderungen anstoßen zu können und die parlamentarische Politik unter gesellschaftlichen Druck zu setzen, ist für diese Perspektive elementar (vgl. Autorinnenkollektiv 2018).

In diesem Sinne ist die politische Praxis des Organizing ein zentrales Element der Strategie der Vergesellschaftung von unten. Die Idee des Organizing wird von der Mietergemeinschaft Kotti & Co., die schon lange Rekommunalisierung und nun auch die Enteignung der Deutsche Wohnen fordert, in einer Selbstbeschreibung treffend beschrieben: »Es bringt Menschen zusammen und organisiert sie, bietet ihnen Auswege aus der eigenen Ohnmacht, erhöht ihren Einfluss auf die eigene Lebensrealität und politisiert, demokratisiert und verändert – ausgehend von den alltäglichen Lebenszusammenhängen – die Gesellschaft.« (Rubin/Rubin 2008). Hierdurch sollen vor allem diejenigen, die unter der Wohnungskrise am meisten leiden, dabei unterstützt werden sich für die eigenen Belange stark zu machen. Hierfür bereiten Aktivist:innen Infomaterial zum Veranstalten von Nachbarschaftsinitiativen auf, bieten Unterstützung bei der Moderation von Mieter:innentreffen oder bei Besuchen bei Anwält:innen oder Bezirksämtern an und helfen mit dem Aufbau von Vernetzungsstrukturen. Für betroffene Mieter:innen stellt die Organisation einen Ausweg aus prekärer Unsicherheit dar. Die Forderung nach einer Rekommunalisierung sowie die Nutzung »echter basisdemokratischer Hebel«, wie Klagen, Volksentscheide u.a. sind für sie notwendig, um die Realisierbarkeit konkreter Veränderungen und mögliche Wege dahin aufzuzeigen.

Die Strategie der Vergesellschaftung von unten zielt wie auch municipalistische Ansätze letztlich auf einen umfassenderen Wandel des politischen Prozesses über die Organisation der Wohnraumversorgung hinaus. Im Unterschied zu den beiden ersten Ansätzen wird gesellschaftlichem Druck eine noch größere Bedeutung beigemessen, um grundsätzliche Veränderungen in der Art und Weise wie unsere Gesellschaft eingerichtet ist, erreichen zu kön-

Initiative Deutsche Wohnen und Co. enteignen!

Eine Form, soziale Infrastruktur durch öffentliches Eigentum an Wohnungen zu erreichen, wird von der Initiative Deutsche Wohnen und Co. enteignen! in Berlin angestrebt: Mittels eines Volksentscheides fordern sie die Vergesellschaftung von Wohnraum, indem Bestände großer Wohnungsunternehmen (mit mehr als 3.000 Wohneinheiten in Berlin) enteignet und in eine Anstalt öffentlichen Rechts (AÖR) überführt werden und damit deren demokratische Verwaltung sichergestellt wird. Durch die Enteignung würden diese Wohnungen dem Marktprinzip entzogen und in Gemeineigentum überführt. Damit handelt es sich um die Idee von Wohnraum in öffentlichem Besitz, jedoch unter kollektiver Verwaltung (DWE 2020a). Die Stärkung und Organisierung von Mieter:inneninitiativen und -zusammenschlüssen werden dabei unterstützt, um Mieter:innen selbst handlungsfähig und sprechfähig zu machen und zusammen für ihre Interessen einzutreten (DWE 2019).

nen. So wird beispielsweise die Tatsache infrage gestellt, dass es erlaubt ist und als normal gilt, Wohnungen (oder Aktien daran) in großer Zahl zu besitzen und an der Erfüllung des Grundbedürfnisses anderer nach einem Dach über dem Kopf große Summen zu verdienen. Zugleich wird der Spielraum für solche grundlegenden Veränderungen durch parlamentarische Prozesse allein aufgrund der Perspektive auf den Staat als Verdichtung von Kräfteverhältnissen als weniger groß eingeschätzt.

Alternative Eigentumsformen

Die vierte *Strategie* ist der Versuch, die Dekommodifizierung und Demokratisierung von Wohnraum stückweise voranzutreiben, indem der Wohnungsmarkt durch alternative Eigentumsformen erweitert wird. Bei Expansion und steigender Verbreitung sollen diese bestenfalls eine so große Rolle spielen, dass sie maßgeblich regulierend oder sogar transformierend auf den Wohnungsmarkt einwirken können. Die *Instrumente* hierbei sind die Schaffung und Nutzung eben jener neuen Eigentums- und Rechtsformen gemeinschaftlichen Wohnens: genossenschaftlicher Wohnungsbau und Wohnen, selbstverwaltete Hausprojekte im Netzwerk, beispielsweise im Mietshäuser Syndikat (Deutschland) und habiTAT (Österreich.) und Commoning. *Akteur:innen* sind vor allem Genossenschaften, Mietshäuser Syndikat und habiTAT sowie Stiftungen im Sinne von CLTs. Das *Verständnis von Staat* ist hier allerdings schwer zu umreißen. Die Akteur:innen agieren nicht als, mit oder gegen den Staat, son-

dern möglichst am Staat vorbei und verfolgen das Ideal der Unabhängigkeit von staatlichen Maßnahmen und Instrumenten. Dabei sehen und nutzen sie die jeweils feststehenden institutionellen Rahmenbedingungen, setzen aber auf die Kraft der Selbstorganisation statt auf staatliche Interventionen. In einem taktischen Verhältnis zum Staat bedeutet dies etwa, dass Grundstücke, Fördermittel oder die Unterstützung zugewandter staatlicher Akteur:innen dann vom Staat genutzt werden, wenn sie die Voraussetzungen für das selbstorganisierte Wohnen beinhalten.

Die Entwicklung alternativer Eigentumsmodelle ist eine weitere Strategie, die einen eher privatrechtlichen Weg verfolgt und versucht, Alternativen zu klassischen Mietsverhältnissen auf dem Wohnungsmarkt anzubieten. Anstatt sich wie die anderen vorgestellten Wege mit der Ausgestaltung der Wohnraumversorgung als Ganzes zu befassen und sich an den damit verbundenen großen Widerständen aufzureiben, ist die Bestrebung, im Hier und Jetzt andere Formen des Zusammenlebens und Mietverhältnisses zu realisieren. Hier werden (neue) gemeinschaftliche Wohnformen umgesetzt und erprobt. Zu nennen sind hier vor allem das Mietshäuser Syndikat in Deutschland (mit dem österreichischen Pendant *habiTAT*) und Genossenschaften (die in Deutschland, Österreich und besonders in der Schweiz alternative Wohnmodelle anbieten). Ziel ist es, bezahlbaren Wohnraum bereitzustellen und so zur sozialen Wohnraumversorgung beizutragen. Das Mietshäuser Syndikat ist ein wachsender Zusammenschluss von Projekten in ganz Deutschland, die als selbstverwaltete Hausprojekte organisiert sind. Hier stehen maximale eigene Entscheidungskompetenzen, Selbstverwaltung von Wohnraum und günstige Mieten im Vordergrund. Die Projekte unterstützen und beraten sich gegenseitig im Netzwerk lokal und bundesweit (vgl. Mietshäuser Syndikat 2020). Genossenschaften funktionieren nach der Idee eines gemeinsamen Wirtschaftens und bieten als Wohnungs(bau)genossenschaften sicheren Wohnraum für ihre Mitglieder oder auch Externe. In Deutschland haben genossenschaftliche Wohnbestände derzeit einen Marktanteil von 9% am Mietwohnungsbestand, in Berlin sind es 12% (vgl. Savills Research 2019). Bei einer weiten Verbreitung von genossenschaftlichen und selbstverwalteten Wohnungsangeboten können diese die Angebotslage auf dem Wohnungsmarkt stabilisieren. Auch wenn ein solches Ausmaß bisher nicht erreicht ist, entwickeln Genossenschaften und Wohnprojekte neue, alternative Ideen und Strategien für ein soziales, solidarisches, alternatives, gemeinschaftliches Zusammenwohnen und Wirtschaften. Balmer und Bernet nutzen hierfür den Begriff der *solidarisch expansiven Wohnprojektstrategie*. Diese zielt auf die Ausweitung alternativer Wohnprojekte, um sie insgesamt mehr und insbesondere weniger gut vernetzten Gruppen verfügbar zu machen. Hierfür schlagen sie vier Maßnahmen vor: erstens sogenannte *friendly takeovers* von zum Verkauf angebotenen vermieteten

Häusern, was die darin lebenden Mieter:innen vor möglichen Entmietungen oder starken Mieterhöhungen durch neue profitorientierte Eigentümer:innen schützen soll, zweitens Etablierung von Mietshäusersyndikaten/ Dachgenossenschaften, um einen Finanz- und Wissenspool für Neugründungen zu schaffen, drittens die Nutzung und Einforderung von Konzeptvergabeverfahren für staatlichen Grund, um Genossenschaften eine Chance auf Erwerb zu geben, viertens Leerkäufe, um noch günstigen Leerstand vor der Inwertsetzung zu schützen (vgl. Balmer/Bernet 2017).

Für sich genommen scheint die Strategie alternativer Eigentumsformen im Gegensatz zu den ersten drei vorgestellten Ansätzen alternativer Wohnungspolitik eine eher evolutionäre Veränderungsperspektive zu verkörpern. In der Praxis und im Zusammenspiel mit anderen Strategien können alternative Wohn- und Eigentumsformen jedoch oft als Veranschaulichung und *best practice* Vorbilder genutzt werden, was Anstoß zu verallgemeinernden Gesetzen, Forderungen oder Praxen sein kann.

Sozialrevolutionäre Ansätze für ein Recht auf Stadt

Mittels gezielter (radikaler) Aktionen wird in dieser *Strategie* schließlich auf Probleme auf dem Wohnungsmarkt aufmerksam gemacht, Wohnraum und Nachbarschaften sollen erhalten und neuer bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden. Als *Instrumente* dienen Aktionen wie Besetzungen, Blockaden und andere Formen zivilen Ungehorsams und die Aneignung öffentlichen Raumes wie Ad-Bustings, Bannerdrops und Plakatieraktionen, solidarische Spendenaktionen und Suppenküchen, aber auch Onlinekampagnen und Informationsreihen. Die *Akteur:innen* sind verschiedene außerparlamentarische Gruppen (Beispiele aus Berlin: #besetzen, Zwangsräumung verhindern, Solidarische Aktion Neukölln, Hände weg vom Wedding, Kiezkommune etc.). Bei der Beschreibung ihres *Verständnisses von Staat* ist mit einer für alle vorgestellten Ansätze verallgemeinerbaren Perspektive Vorsicht geboten. Oft liegt hier jedoch eine eher skeptische Haltung gegenüber staatlichen Lösungen der Wohnungskrise und politischen Ämtern zugrunde. Stattdessen dominiert eine Praxis anarcho-syndikalistischer Tradition, durch kollektive Aktivität eine direkte Wirkung zur Lösung der als strukturell begriffenen Probleme auf dem Wohnungsmarkt zu erzielen.

Neben der zuvor vorgestellten Strategie einer Vergesellschaftung von unten gibt es noch zahlreiche weitere Ansätze und Initiativen zur Bearbeitung der Wohnungsfrage aus der außerparlamentarischen Linken: Gruppen, die unter dem Stichwort → »Recht auf Stadt« (vgl. Holm/Gebhardt 2011; Lefebvre 1973 [1968]) in stadtpolitischen Kontexten für eine radikale Verbesserung der sozialen oder wirtschaftlichen Situation marginalisierter Gruppen eintreten. Die Praxis kann sich gegen verschiedene Formen kapitalistischer

Stadtaneignung richten: die Verhinderung unliebsamer Bau- und Gewerbevorhaben und von Zwangsräumungen oder der Erhalt von (besetzten) Häusern und Gastronomie. Sie kann aber auch auf das aktive Schaffen einer solidarischen Stadt abzielen: durch den Aufbau von Nachbarschaftsstrukturen, die Bereitstellung von Gütern wie Suppenküchen und Sozialberatungen oder Besetzungen von Leerstand und ungenutzten Flächen, um diese Wohnungs- und Obdachlosen, Geflüchteten oder kranken Menschen zur Verfügung zu stellen (vgl. Vollmer 2018: 78ff.; Hände weg vom Wedding 2020; Zwangsräumung verhindern 2020). Oft wird diese Seite sozialrevolutionärer städtischer Praxis mit dem Begriff Transformative Community Organizing beschrieben, wobei es um eine politische Basisorganisation geht, in der die am stärksten von gesellschaftlichem Ausschluss Betroffenen angesprochen und eingebunden werden. Dadurch soll sich ihre Perspektive auf Probleme ändern. Letztlich sollen diese aber auch auf gemeinsame Forderungen abstrahiert und mit einer grundsätzlichen Kritik im größeren Maßstab verknüpft werden (vgl. Vollmer 2018: 97ff.; Maruschke 2014)

Wenngleich die Gruppen in ihren jeweiligen Analysen und Programmen heterogen bleiben, folgen viele den Grundprinzipien von Selbstbestimmung und Selbstorganisation, dem Ansetzen an konkreten lokalen Missständen mit unmittelbaren Aktionen sowie oftmals einer Fundamentalopposition gegenüber parlamentarischen Instrumenten. Im Unterschied zu vorhergenannten Strategien soll hier nicht der Umweg über das Erreichen veränderter Mehrheiten in der Gesellschaft oder der Politik gegangen werden, sondern es wird durch direkte Aktionen wie den Blockaden von Zwangsräumungen, der Schaffung von linken Freiräumen oder der Besetzung von Leerstand eine unmittelbar antikapitalistische Wirkung erzielt.

Häufig zeichnen sich die hier zusammengefassten Protestinitiativen und Gruppen auch durch eine auf persönlichen Kontakten basierende kleinere Organisationsstruktur aus. Um das gemeinsame Ziel einer solidarischen Stadtentwicklung und Wohnungspolitik zu erreichen, sind hin und wieder eine übergreifende politische Kollektivität und Abstraktion von der jeweiligen konkreten Betroffenheit und den Missständen notwendig. Die verschiedenen Akteur:innen stehen vor der Herausforderung von Zusammenschlüssen und gemeinsamer Artikulation von Forderungen, um somit eine größere Mobilisierung sowie Durchschlagkraft zu erreichen. Zusammenschlüsse auch internationaler Art können zu einer Praxis des Widerstands und der Solidarität über Orte und Zusammenhänge hinaus beitragen und eine gemeinsame Stimme einer Mieter:innenbewegung oder Recht-auf-Stadt-Bewegung schaffen und stärken. Sie bergen das Potenzial, neue Räume zu gewinnen und anzueignen und sie dem → Kapital zu entziehen (vgl. Vollmer 2015: 84ff.; Vollmer 2018: 84ff.).

12.5 Fazit

Den vorangegangenen Absätzen zufolge bestehen wohnungspolitische Alternativen aus einer Vielzahl verschiedener Suchbewegungen und Ansätze, welche von unterschiedlichen gesellschaftlichen Akteur:innen getragen werden. Die hier vorgestellten fünf Ansätze sind dabei in der Praxis oftmals weniger scharf voneinander zu trennen, überlappen sich in ihren Praxen und Akteur:innen und schließen sich keinesfalls gegenseitig aus, auch wenn ihnen bisweilen verschiedene Ideale und Logiken zugrunde liegen. Gemeinsamer Kern ist stets die Errichtung einer sozialen Wohnraumversorgung, die die Bedürfnisse der Bewohner:innen statt der Profitinteressen in den Mittelpunkt stellt. Um dies zu gewährleisten, lassen sich in Anlehnung an Madden und Marcuse drei maßgebliche politische Forderungen einer alternativen Wohnungspolitik aufmachen: Dekommodifizierung, Demokratisierung, Disalienation, welche wiederum auf verschiedene Weise vorangetrieben werden.

Mit Blick auf die hier skizzierten Ansätze wird schnell deutlich, dass Strategien wohnungspolitischer Alternativen auf unterschiedlichen Ebenen existieren – mit eigenen Potenzialen und Grenzen – und sich dabei bisweilen geschickt ergänzen. So scheinen einseitige Strategien, die zum Beispiel den Fokus allein auf staatliche Instrumente legen und in diesem Zuge Sachzwänge akzeptieren, ebenso wenig die Wohnungskrise zu beheben wie ein einzelnes Mieter:innen-treffen für sich. Stattdessen ermöglichen und bestärken sich Strategien gegenseitig, weil beispielweise eine progressivere Kommunalpolitik Hausbesetzungen eher duldet und zugleich die besetzten Häuser als Katalysatoren für eine progressivere Kommunalpolitik wirken können.

Gleichfalls ist zu betonen, dass wohnungspolitische Akteur:innen dabei keineswegs nur im wohnungspolitischen Feld aktiv sind. Viele verstehen einerseits ihre Mietenproteste und ihr wohnungspolitisches Engagement als Beitrag zu einer umfassenden gesellschaftlichen Transformation und nutzen andererseits die dort stattfindende Mobilisierung von Kräften für andere politische Auseinandersetzungen wie antirassistische, antifaschistische oder feministische Kämpfe: über Kämpfe um soziale Teilhabe in postmigrantischen Kiezen, die bessere Unterbringung von Geflüchteten, durch Bildungsarbeit in Mieter:innenorganizing-Projekten bis hin zu queerfeministischen Wohnprojekten (vgl. Madden/Marcuse 2016: 4ff.: 85ff.).

Abschließend lässt sich festhalten, dass die nachhaltige Transformation der Wohnraumversorgung auf (lokal)staatlicher Ebene grundsätzliche polit-ökonomische Veränderungen erfordert, die aber ohne Aktivitäten von unten nicht umsetzbar oder auch nur denkbar wären. »Langfristig ist die Dekommodifizierung der Wohnraumversorgung die einzige Verteidigung gegen Gentrification (...) Anständige Wohnung und Nachbarschaften sollten ein Recht und

kein Privileg sein. Natürlich ist dies nicht mit einer Reihe von Reformen zu erreichen; vielmehr wird es politische Umwälzungen brauchen, die tief greifender sein werden als die sozialen und räumlichen Veränderungen, wie wir sie heute kennen« (Williams/Smith 1986: 222, zitiert nach Holm 2011: 17).

Literatur

- Arnstein, Sherry (1969): A ladder of citizen participation. In: Journal of the American Institute of Planners 35 (4), S. 216-224.
- Autorinnenkollektiv (2018): Für eine neue revolutionäre Realpolitik. In: Debattenblog der interventionistischen Linken. <https://blog.interventionistische-linke.org/transformationsstrategien/fuer-eine-neue-revolutionaere-realpolitik> (Zugriff 9. September 2020).
- Balmer, Ivo/Bernet, Tobias (2017): Selbstverwaltet bezahlbar wohnen? Potentiale und Herausforderungen genossenschaftlicher Wohnprojekte. In: Schönig/Kadi/Schipper (Hrsg.): Wohnraum für alle?! S. 259-279. Bielefeld: Transcript.
- Deutsche Wohnen und Co. enteignen! (DWE) (2019): Zusammentun! Wie wir uns gemeinsam gegen den Mietenwahnsinn wehren können. www.deutsche-wohnen-protest.de/wp-content/uploads/2019/02/mieterinnen_protest_deutsche_wohnen_broschuere_zusammentun_2019.pdf (Zugriff 3. Juli 2020).
- Deutsche Wohnen und Co. enteignen! (DWE) (2020a): Deutsche Wohnen und Co. enteignen! www.dwenteignen.de (Zugriff 08. Juli 2020).
- Deutsche Wohnen und Co. enteignen! (DWE) (2020b): Vergesellschaftung und Gemeinwirtschaft. Lösungen für die Berliner Wohnungskrise. http://www.dwenteignen.de/wp-content/uploads/2020/01/Vergesellschaftung_Download_2.-Auflage.pdf (Zugriff 12. August 2020).
- Die Landeseigenen (Wohnungsbauunternehmen Berlins) (2018): Leitlinien für Mieterbeiräte. Broschüre. <https://inberlinwohnen.de/wp-content/uploads/2018/05/Mieterbeirat.pdf> (Zugriff 25. August 2020).
- Donner, Christian (2000): Wohnungspolitiken in der Europäischen Union. Theorie und Praxis. Wien: C. Donner.
- Egner, Björn/Rink, Dieter (2020): Lokale Wohnungspolitiken im Vergleich. In: Rink/Egner (Hrsg.): Lokale Wohnungspolitik. Beispiele aus deutschen Städten. Baden Baden: Nomos.
- Glynn, Sarah (2018): »Only alternative municipal housing«: Making the Case for Public Housing then and now. In: Gray (Hrsg.): Rent and its Discontents. A Century of Housing Struggle, S. 169-184. London/New York: Rowman & Littlefield.
- Gray, Neil (2018): Introduction – rent unrest: from the 1915 rent strikes to contemporary housing struggles. In: Gray (Hrsg.): Rent and its discontents. A century of housing struggle, S. 201-217. London/New York: Rowman & Littlefield.
- Hamann, Ulrike/Vollmer, Lisa (2019): Mieter*innenproteste in der postmigrantischen Stadt. Verhandlung von gesellschaftlicher Teilhabe in der mietenpolitischen Bewegung Berlins. In: Forschungsjournal Soziale Bewegungen 32 (3), S. 364-378.
- Hände weg vom Wedding (2020): Unser Selbstverständnis. <https://www.unverwert->

- bar.org/ueber-uns/unser-selbstverstaendnis/ (Zugriff 21. Oktober 2020).
- Hirsch, Joachim/Brüchert, Oliver/Krampe, Eva-Maria/Buckel, Sonja/Manzei, Alexandra/Resch, Christine/Sonnenfeld, Christa/Steinert, Heinz (AG links-netz) (Hrsg.) (2013): Sozialpolitik anders gedacht: Soziale Infrastruktur. Hamburg: VSA Verlag.
- Höge, Helmut (2008): Solidarische Ökonomie im Kapitalismus – Genossenschaften ein Ansatz? Genossenschaften Kritik. In: taz vom 31. August. https://blogs.taz.de/hausmeisterblog/2008/08/31/genossenschaftenkritik_19/ (Zugriff 24. August 2020).
- Holm, Andrej (2011): Wohnung als Ware: zur Ökonomie und Politik der Wohnungsversorgung. In: Widersprüche 31(121), S. 9-20.
- Holm, Andrej (2013): Wohnen als soziale Infrastruktur. http://old.links-netz.de/pdf/T_holm_wohnen.pdf (Zugriff 8. Juli 2020).
- Holm, Andrej (2017): Neue Gemeinnützigkeit und Soziale Wohnungsversorgung. In: Schönig/Kadi/Schipper (Hrsg.): Wohnraum für alle?! S. 259-279. Bielefeld: Transcript.
- Holm, Andrej (2019): Geschäftsmodell mit beschränkter Wirkung. Warum der soziale Wohnungsbau seinen Namen nicht verdient. In: LuXemburg online. <https://www.zeitschrift-luxemburg.de/geschaeftsmodell-sozialer-wohnungsbau/> (Zugriff 11. August 2020).
- Holm, Andrej (2020): Berlin: Mehr Licht als Schatten. Wohnungspolitik unter Rot-Rot-Grün. In: Rink/Egner (Hrsg.): Lokale Wohnungspolitik. Beispiele aus deutschen Städten, S. 41-61. Baden Baden: Nomos.
- Holm, Andrej/Gebhardt, Dirk (Hrsg.) (2011): Initiativen für ein Recht auf Stadt: Theorie und Praxis städtischer Aneignungen. Hamburg: VSA: Verlag.
- Holm, Andrej/Horlitz, Sabine/Jensen, Inga (2017): Neue Wohnungsgemeinnützigkeit. Voraussetzungen, Modelle und erwartete Effekte. Zweiter Teil der Arbeitsstudie im Auftrag der Rosa-Luxemburg-Stiftung. Berlin.
- Holm, Andrej/Kadi, Justin/Uitermark, Justus/Kumnig, Sarah/Sakizlioglu, Bahar/Palmero, Jaime (2018): Report I: Municipalism in practice. Progressive housing policies in Amsterdam, Barcelona, Berlin and Vienna. Aus dem Projekt: MUNIAC – Municipalism in Action: Progressive housing policies in Amsterdam, Barcelona, Berlin and Vienna. <https://www.tiss.tuwien.ac.at/fpl/project/index.xhtml?id=1626505> (Zugriff 23. September 2020).
- Holm, Andrej/Lebuhn, Henrik (2013): Die Stadt politisieren. Fragmentierung – Kohärenz und soziale Bewegungen in der »Sozialen Stadt«. In: Kronauer/Siebel (Hrsg.): Polarisierte Städte: soziale Ungleichheit als Herausforderung für die Stadtpolitik, S. 194-215. Frankfurt am Main: Campus.
- Holm, Andrej/Lederer, Klaus/Naumann, Matthias (Hrsg.) (2011): Linke Metropolenkritik. Erfahrungen und Perspektiven am Beispiel Berlin. Münster: Verlag Westfälisches Dampfboot.
- Horlitz, Sabine (2012): Housing beyond profit: A comparison of US and German Alternative Ownership Models: American Institute for Contemporary German Studies.
- Horlitz, Sabine (2019): Community Land Trusts – Ein Modell auch für Berlin? https://www.kw-berlin.de/files/REALTY_Sabine_Horlitz_DE.pdf (Zugriff 8. Juli 2020).
- Interventionistische Linke Berlin (IL) (2018): Rotes Berlin. Strategien für eine sozialistische Stadt. Berlin.
- Joubert, Tim/Hodkinson, Stuart (2018): Beyond rent strike, towards the commons:

- why the housing question requires activism that generates own alternatives. In: Gray (Hrsg.): *Rent and its Discontents. A Century of Housing Struggle*, S. 185-200. London/New York: Rowman & Littlefield.
- Kommunal & selbstverwaltet wohnen (2020): <https://kommunal-selbstverwaltet-wohnen.de/> (Zugriff 25. August 2020).
- Kotti & Co. (2020): <https://kottiundco.net/> (Zugriff 25. August 2020).
- Krätke, Stefan (1995): *Stadt. Raum. Ökonomie. Einführung in aktuelle Problemfelder der Stadtökonomie und Wirtschaftsgeographie*. Basel/Boston/Berlin: Birkhäuser Verlag.
- Kuhnert, Jan/Leps, Olof (2017): *Neue Wohnungsgemeinnützigkeit. Wege zu langfristig preiswertem und zukunftsgerechtem Wohnraum*. Wiesbaden: Springer VS.
- Lefebvre, Henri (1973 [1968]): *Le Droit à la ville suivi de Espace et politique*. Paris: Anthropos.
- Madden, David/Marcuse, Peter (2016): *In Defense of Housing*. London/New York: Verso.
- Maruschke, Robert (2014): *Community Organizing. Zwischen Revolution und Herrschaftssicherung – Eine kritische Einführung*. Münster: edition assemblage.
- Mattern, Phillip (2018): *Mieterkämpfe: Vom Kaiserreich bis heute – Das Beispiel Berlin*. Berlin: Bertz + Fischer.
- Mieter*innenprotest Deutsche Wohnen (2020): »Warum Mieterprotest?« <https://deutsche-wohnen-protest.de/warum-mieter-protest-berlin-selbstverstaendnis/> (Zugriff 25. August 2020).
- Mietshäuser Syndikat (2020): <https://www.syndikat.org/de/> (Zugriff 20. August 2020).
- Möller, Phillip (2017): Keine Macht den Mieteräten? Mangelndes Mitbestimmungsrecht und fehlende politische Unterstützung. In: *Mieter Echo* 391. <https://www.bmgev.de/mieterecho/archiv/2017/me-single/article/keine-macht-den-mieteraeen/> (Zugriff 8. Juli 2020).
- Poulantzas, Nicos (2002 [1978]). *Staatstheorie. Politischer Überbau, Ideologie, autoritärer Etatismus*. VSA: Hamburg.
- Rothe, Karin (2019): *Betongold. Wie der Immobilienhype durch mein Wohnzimmer marschiert*. In: *Bürger & Staat* 69 (2-3), S. 115-121. Stuttgart: Landeszentrale für Politische Bildung Baden-Württemberg.
- Rubin, Herbert J./Rubin, Irene (2008): *Community Organizing and Development*. Boston: Allyn & Bacon.
- Russell, Bertie (2019): *Beyond the Local Trap: New Municipalism and the Rise of the Fearless Cities*. In: *Antipode* 51 (3), S. 989-1010.
- Russell, Bertie/Reyes, Oscar (2017): *Die Macht zurückholen – Acht Lehren aus Barcelona*. In: *LuXemburg online*. <https://www.zeitschrift-luxemburg.de/die-macht-zurueckholen-acht-lehren-aus-barcelona/#> (Zugriff 9. Juli 2020).
- Savills Research (2019): *Eigentümerstruktur am Wohnungsmarkt. Wem die Mietwohnungen in Deutschland gehören*. <https://pdf.euro.savills.co.uk/germany-research/ger-2019/spotlight-eigentumerstruktur-am-wohnungsmarkt.pdf> (Zugriff 23. September 2020).
- Schöneberg, Philipp (2020): *Community Land Trust: Die Idee einer sozialen Bodenplattform*. <https://polis-magazin.com/2020/01/community-land-trust-die-idee-einer-sozialen-bodenplattform/> (Zugriff 9. Juli 2020).

- Stiftung trias (2020): Die Stiftung trias. <https://www.stiftung-trias.de/home/> (Zugriff 23. September 2020).
- Thompson, Matthew (2020): What's so new about New Municipalism? In: *Progress in Human Geography*, S. 1-26.
- Uffer, Sabina (2011): *The Uneven Development of Berlin's Housing Provision*. Doktorarbeit. London: London School of Economics and Political Science.
- Vollmer, Lisa (2015): Die Berliner Mieter_innenbewegung zwischen lokalen Konflikten und globalen Widersprüchen. In: *Sozial.Geschichte Online* 17, S. 51-82.
- Vollmer, Lisa (2018): *Strategien gegen Gentrifizierung*. Stuttgart: Schmetterling Verlag.
- Vrengor, Nicole/Osorio, Mael (2011): Sozialpolitik als Bereitstellung einer sozialen Infrastruktur – Was heißt das in Bezug auf das »Wohnen«? In: *linksnetz* (Hrsg.): https://www.buko.info/fileadmin/user_upload/doc/allgemein/wohnen_infrastruktur.pdf (Zugriff 24. August 2020).
- Williams, Peter/Smith, Neil (1986): From »renaissance« to restructuring: the dynamics of contemporary urban development. In: Smith/Williams (Hrsg.): *Gentrification of the City*, S. 204-224. Boston: Allen & Unwin.
- Yiftachel, Oren (1994): The dark side of modernism: Planning as Control of an ethnic Minority. In: Watson/Gibson (Hrsg.): *Postmodern Cities and Spaces*, S. 216-239. Oxford: Blackwell.
- Zeiler, Moritz (2017): *Materialistische Staatskritik*. Stuttgart: Schmetterling Verlag.
- Zelik, Raul/Bruchmann, Hanno/Candeias Mario (2016): *Rebellische Städte: Erfolg oder Frust?* In: *LuXemburg online*. <https://www.zeitschrift-luxemburg.de/rebellische-staedte-erfolg-oder-frust/> (Zugriff 9. Juli 2020).
- Zwangsäumung verhindern (2020): *Wer wir sind und was wir machen*. <https://zwangsraeumungsverhindern.nostate.net/wer-wir-sind-und-was-wir-machen/> (Zugriff 21. Oktober 2020).

Glossar

Akkumulationsregime – siehe Regulationstheorie.

Allgemeines Antidiskriminierungsgesetz (AGG) – untersagt seit Inkrafttreten 2006 explizit die Ungleichbehandlung von Personen aufgrund ihrer ethnischen Herkunft, Behinderung, Geschlecht, Alter, Religion oder Weltanschauung, sowie ihrer sexuellen Identität in bestimmten Lebensbereichen (zum Beispiel auch auf dem Wohnungsmarkt).

Angebot und Nachfrage – siehe Gleichgewichtstheorie.

Armut – beschreibt den nichtvorhandenen Zugriff auf ökonomische, materielle und soziale Ressourcen. Es wird zwischen absoluter Armut, welche die physische Existenz bedroht, und relativer Armut, welche die gesellschaftliche Teilhabe und den Zugang zu gesellschaftlichen und sozialen Ressourcen einschränkt, unterschieden.

Bauordnung – ist ein Regulationsinstrument, das städtebauliche Ziele durch Vorschriften, Verbote und Genehmigungsverfahren zu erreichen versucht und bestimmt, wann Baugenehmigungen erteilt werden. Bauordnungsrecht ist in Deutschland auf Landesebene geregelt. Der *Bebauungsplan* legt rechtsverbindlich fest, welche städtebaulichen Maßnahmen auf einem Grundstück erlaubt sind und bildet die Grundlage für weitere Maßnahmen.

Betongold – wird häufig als Begriff verwendet, um die Bewegung von Geldkapital in fixes Kapital in Gestalt von Immobilien zu beschreiben. Gerade in Zeiten von Überakkumulationskrisen, in denen kein schneller Mehrwertgewinn erwartet wird, ist die Anlage von Geld in Immobilien attraktiv. Steigende Investitionen in Gold gelten oftmals als Indikator für Wirtschaftskrisen. Die Wortschöpfung »Beton«-gold spielt hierauf an.

Bodenmarkt – siehe Markt.

Community Land Trusts (CLTs) – sind gemeinnützige Zusammenschlüsse ähnlich einer Stiftung und haben das Ziel, Boden der Spekulation zu entziehen und für die soziale Wohnraumversorgung sowie gewerbliche, soziale und kulturelle Nutzungen verfügbar zu machen. In einer zweigeteilten Eigentumsstruktur wird das Eigentum an Grund und Boden vom Eigentum an den darauf errichteten Gebäuden getrennt. Der CLT ist Eigentümer des Bodens und verpachtet diesen über langfristige Erbbaurechtsverträge an die Nutzer:innen, die die Eigentümer:innen der baulichen Strukturen sind. In der Selbstverwaltungsstruktur der CLTs setzt sich ein entscheidungsbefugtes Gremium zu je einem Drittel aus Nutzer:innen, aus Nachbar:innen und aus öffentlichen Personen zusammen, um die nachbarschaftlichen und gesellschaftlichen Interessen einzubeziehen.

Dekommodifizierung – ist der Vorgang, einer Sache ihren Warencharakter zu entziehen, das heißt sie unabhängig vom Markt zu machen. Für Wohnen bedeutet dies, Wohnraum und Boden, die im Zuge der Finanzialisierung des Wohnungsmarkts zu dort gehandelten Waren geworden sind (Kommodifizierung), aus dieser Waren- und Marktlogik herauszulösen, somit unabhängig von Spekulation zu machen und in Gemeinschaftseigentum zu überführen.

Diskriminierung am Wohnungsmarkt – beschreibt eine Benachteiligung auf dem Wohnungsmarkt von einzelnen Personen oder Gruppen aufgrund von Vorurteilen und bestimmten Moral- und Wertvorstellungen. Die Basis dafür bilden zugeschriebene gruppenspezifische Merkmale wie die ethnische oder soziale Herkunft, Geschlecht, sexuelle Orientierung, Religion und Ähnliches. Betroffenen Personen wird der Zugang zu Wohnraum erschwert oder verweigert. Ergebnis dieser Diskriminierungsform sind ungleiche Wohnverhältnisse und *Segregation*.

Eigentumsförderung – ist die Förderung von selbst genutztem Wohneigentum wie Einfamilienhäusern, durch verschiedene Instrumente der Objektförderung. In der BRD wurde Wohneigentum ab 1951 aktiv gefördert, vor allem durch die steuerlichen Vorteile der Wohneigentumsförderung (später Eigenheimzulage), aber auch durch Baukindergeld, Wohnungsbauprämie oder Bauspargmodelle. Begründet wird die Förderung neben der Vermögensbildung auch mit Sickerereffekten. Kritik daran zielt oft auf die ungleichheitsverstärkende Wirkung, hohe Kosten sowie auf Zersiedelung ab.

En-Bloc-Privatisierung – siehe Privatisierung.

Enteignung – meint die Entziehung des Eigentums an beweglichen oder unbeweglichen Sachen oder sonstigen Vermögensrechten durch einen staatlichen Hoheitsakt. Sie ist nur zum Wohl der Allgemeinheit zulässig und darf ausschließlich durch Gesetz oder aufgrund eines Gesetzes erfolgen, das Art und Ausmaß der Entschädigung regelt (in Deutschland nach Art. 14 und 15 GG).

Entfremdung des Wohnens (Residential Alienation) – bezeichnet die durch das profitorientierte Wohnungswesen hervorgerufene Angst, Unsicherheit und Prekarität. Betroffen sind diejenigen, die nicht selbstbestimmt über ihren Wohnraum verfügen können. Es wird davon ausgegangen, dass die Entfremdung vom eigenen Wohnraum tiefe psychosoziale Auswirkungen hat. Dieser Zustand kann zu mangelnder Identifikation mit bewohnten Räumen, beschränkter Selbstentfaltung und Unsicherheit über die Dauer des Aufenthalts führen.

Entmietung (Akkumulation durch Enteignung) – beschreibt die gezielte Verdrängung von Mieter:innen aus einer Wohnung oder einem Haus, beispielsweise um das jeweilige Objekt teurer vermieten oder verkaufen zu können. Vermieter:innen greifen dabei auf sehr unterschiedliche Methoden zurück, damit Bestandsmieter:innen ihren Mietvertrag selber kündigen und auszie-

hen: Abstellen der Heizung, langwierige Modernisierungsarbeiten verbunden mit Baulärm oder bewusster Leerstand einer Wohnung oder sogar eines ganzen Hauses. Der Ökonom David Harvey beschreibt dieses Vorgehen eingebettet in die allgemeine Kommodifizierung von Wohnraum als Akkumulation durch Enteignung (engl. *accumulation by dispossession*).

Filtering-Konzept – Das Filtering-Konzept ist ein neoklassisches Wohnungsmarkmodell aus den Wirtschaftswissenschaften. Es geht davon aus, dass neuer hochpreisiger Wohnraum auch niedrigpreisige Marktsegmente entlastet, indem aufstiegsorientierte Umzugsketten ausgelöst werden. Das Filtering-Konzept setzte einen ausgeglichenen Wohnungsmarkt voraus, in dem sich Angebot und Nachfrage die Waage halten. Das Modell findet in der Praxis keine empirischen Belege und dient eher zur Rechtfertigung von hochpreisigen (Luxus-) Neubauten, Wohnungen und Eigenheimen.

Finanzialisierung des Immobilienmarkts – bezeichnet die zunehmende wechselseitige Abhängigkeit des Immobilienmarktes vom Finanzmarkt. Durch die Deregulierung und Liberalisierung der Finanzmärkte können Wohnungen seit den 80er/90er Jahren auf dem Finanzmarkt wie Aktien gehandelt werden. Das Gebrauchsgut Wohnung wird zur Ware Wohnung und ihr Tauschwert ausschlaggebend. In diesem Zusammenhang wurden neue Finanzprodukte wie *Fonds/REITs/Private Equity* entwickelt, die sowohl schneller veräußerbar als auch mit weniger Eigenkapital zu erwerben sind. Durch diese Praxis nimmt *Immobilienpekulation* zu. Beispielsweise gibt es teils jahrelangen Leerstand von Wohnungen, um diese gewinnbringender veräußern zu können.

Finanzmarkt – siehe Markt.

Fixes und zirkulierendes Kapital – sind beides Bestandteile des *produktiven Kapitals* (P). Fixes Kapital beschreibt die im Produktionsprozess eingesetzten Produktionsmittel, die mehrere Produktionsperioden bestehen bleiben und ihren Wert nur bruchstückweise auf das produzierte Gut übertragen, wie Maschinen, Werkzeuge oder Fabrikhäuser. Zirkulierendes Kapital beschreibt all das, was bei der Produktion als Rohstoff oder Verbrauchsgut eingesetzt wird, sowie die Lohnkosten der Arbeitskräfte. Die theoretische Unterscheidung von fixem und zirkulierendem Kapital orientiert sich an der Dauer, die das Kapital benötigt, bis es wieder als Geldkapital frei wird.

Flächensanierung – auch Kahlschlagsanierung; siehe Stadterneuerung.

Fonds – siehe Finanzialisierung des Immobilienmarkts.

Fordismus – siehe Postfordismus.

Gebrauchswert – eines Dings oder einer Dienstleistung beschreibt dessen Nützlichkeit für eine Person. Hierbei geht es um das Befriedigen individueller Bedürfnisse durch die Qualität der Sache selbst, also ihre Konsumtion. Beim Tauschwert hingegen geht es darum, welcher quantitative Wert dem Ding oder der Dienstleistung für ihren Tausch als Ware zugeschrieben wird. Ge-

brauchs- und Tauschwert stammen aus der marxistischen Ökonomie und dienen explizit der Beschreibung der kapitalistischen Verwertungslogik.

Gentrifizierung – ist der Prozess baulicher, sozialer, funktionaler und symbolischer Aufwertung innerstädtischer Nachbarschaften. Dem zugrunde liegt der strukturelle Wandel hin zur Dienstleistungsgesellschaft, der die Attraktivierung (vernachlässigter) zentrumsnaher Quartiere für Gewerbe- und Wohnnutzung, die Verdrängung der Bestandsbewohner:innenschaft und die Herausbildung neuer (urbaner) Lebensstile zur Folge hat. Obwohl Gentrifizierung international stattfindet, unterscheiden sich Aufwertungs- und Verdrängungsprozesse je nach lokalem Kontext teilweise stark. Als vereinfachtes Phasenmodell dient der doppelte Invasions-Sukzessions-Zyklus, der die Verdrängung der unteren sozialen Schichten durch zunächst »Pioniere« (Künstler:innen und Studierende), später durch »Gentrifier« beschreibt.

Gleichgewichtspreistheorie – besagt, mit der Metapher der »unsichtbaren Hand«, dass es aufgrund des Eigennutzes der Marktsubjekte auf dem Markt stets ein Gleichgewicht von Angebot und Nachfrage gibt. Marktversagen erfolgt, wenn Angebot und Nachfrage nicht ausgeglichen sind und damit die eingesetzten Produktionsmittel nicht den größtmöglichen Profit für eine Volkswirtschaft erzielen. In einem solchen Fall wird oft der Eingriff des Staates notwendig.

Gütermarkt – siehe Markt.

Historisch konkrete Gesellschaftsformation – ist die zentrale Kategorie des Historischen Materialismus zur Analyse spezifischer Entwicklungsstadien und Sozialstrukturen von Gesellschaften. Sie umfasst die Gesamtheit der sozialen Verhältnisse (Klassen-, Produktions-, Geschlechterverhältnisse, gesellschaftliche Naturverhältnisse etc.) und erlaubt durch Berücksichtigung ihrer Wechselwirkungen die Analyse von gesellschaftlichen Transformationen.

Hobrechtplan – siehe Stadterneuerung.

Homo Oeconomicus – ist ein theoretisches Modell der Wirtschaftswissenschaften. Es beschreibt einen Marktakteur, der stets rational und zu seinem größtmöglichen eigenen Nutzen handelt. Dieser – auch Nutzenmaximierer genannt – würde sich beispielsweise auf einem Mietwohnungsmarkt je nach individuellen Präferenzen für die günstigste Wohnung oder die beste Lage entscheiden. Diese Annahme ist die Grundlage vieler klassischer ökonomischer Theorien. Heute ist sie in den Wirtschaftswissenschaften umstritten.

Hygiene – siehe Wohnzivilisierung.

Hypothekenschuld – siehe Kredite.

Industrialisierung – ist der Prozess des gesellschaftlichen Wandels von der agrarischen zur industriellen Produktion, der mit einem Urbanisierungsschub einhergeht. Bei der deutschen Industrialisierung im 19. Jahrhundert kam es durch die zunehmende Bevölkerungsdichte in Städten zum Bau von Mietska-

sernen – große Wohnhäuser mit vielen Arbeiter:innenwohnungen, deren Bewohner:innen auf engstem Raum und unter unhygienischen Bedingungen zusammenlebten. Teilweise entstanden »homogene« Stadtviertel, in denen fast ausschließlich Arbeiter:innen lebten, sogenannte Arbeiter:innenquartiere.

Immobilienpekulation – siehe Finanzialisierung des Immobilienmarkts.

Intersektionalität – beschreibt die Betrachtung von Ungleichheitserscheinungen nicht in Bezug auf ein isoliertes Merkmal, sondern im Hinblick auf die Verschränkung unterschiedlicher gesellschaftlicher Machtstrukturen. Das Wort ist im Englischen eine Anspielung auf das Bild einer Straßenkreuzung, an der sich unterschiedliche Machtstrukturen treffen.

Kapital/Kapitalkreislauf – meint als analytischer Begriff der politischen Ökonomie eine Wertsumme, die dem Zweck dient, mehr Wert zu generieren. Karl Marx fasste diese Eigenart von Kapital (im Gegensatz zu bloßem Wert) als allgemeine Formel des Kapitals (G-W-G) zusammen, welche die Bewegung des Kapitals von Geldkapital zu Warenkapital zu Geldkapital mit erwirtschaftetem Mehrwert ausdrückt. In diesem Sinne befindet sich Kapital in einem beständigen Kreislauf. Je nach Modus der Mehrwertgenerierung wird zwischen industriellem, zinstragendem und Handelskapital unterschieden.

Kapitalistische Raumproduktion – basiert begrifflich auf der Theorie des sozialen Raumes von Lefebvre. Räume sind gesellschaftlich produzierte und gelebte Praxis. In kapitalistischen Gesellschaften ist die Verteilung und Organisation von produziertem Raum grundlegend, da die Standortwahl die Umschlagszeit direkt beeinflusst.

Kapitalmarkt – siehe Markt.

Kommunales Eigentum/Kommunale Wohnungsgesellschaften – sind Wohnungsunternehmen, an denen die Kommune gesellschaftsrechtlich beteiligt ist. Kommunale Wohnungsunternehmen tragen maßgeblich zu Bau und Bereitstellung von Sozialwohnungen bei.

Konstantes und variables Kapital – unterscheiden sich über die Art der Wertbildung: Konstantes Kapital umfasst sowohl *fixes* als auch *zirkulierendes Kapital*, meint also alle im Produktionsprozess eingesetzten Güter, Maschinen sowie Rohstoffe, die ihren Wert auf die neue Ware übertragen, ohne dadurch einen Mehrwert zu schaffen. Variables Kapital hingegen meint die Lohnkosten der Arbeiter:innen, über welche die eigentliche Wertschöpfung der neuen Ware hergestellt wird. Der Lohn wird so kalkuliert, dass die neue Ware einen höheren Wert als das ursprünglich eingesetzte Geldkapital erzielt.

Kredite – spielen in der Wohnungswirtschaft eine wichtige Rolle, um Hausbau oder -kauf zu finanzieren. Kredite waren auch ein Auslöser der Finanzkrise 2008, als Kredite mit hohen Zinsen zur Eigenheimfinanzierung an Schuldner:innen mit schlechter Bonität (sog. *Subprime*-Segment) vergeben wurden. Mit den Immobilienpreisen brach auch das Geschäftsmodell zusammen.

Im Zuge der *Subprime*-Krise verloren viele der Schuldner:innen ihre Häuser, weil die Häuser oder Grundstücke als Sicherheit für den Kredit diente (*Hypothekenschuld*).

Leerstand – siehe Finanzialisierung des Immobilienmarkts.

Liegenschaftspolitik – wird als Unterbereich der Wohnungspolitik verstanden und organisiert Verwaltung, Bewirtschaftung und Handel von Immobilien sowie Grundstücken. Die Bodenpolitik ist damit eng verknüpft und beschäftigt sich gezielt mit dem Produktionsfaktor Boden.

Markt – ist der Ort, wo der Austausch von Waren stattfindet. Beim *Boden-* und dem *Wohnungsmarkt* handelt es sich um sogenannte unvollkommene Märkte, da die Güter, die gehandelt werden, sehr heterogen sind und die Marktteilnehmer:innen keinen vollständigen Überblick haben. Auf dem *Finanzmarkt* findet im Gegensatz zum *Gütermarkt* der Handel mit Finanzinstrumenten statt, ein Teil davon ist der *Kapitalmarkt*, auf dem langfristiger mit Geld gehandelt wird

Marktversagen – siehe Gleichgewichtstheorie.

Menschenrechte – leiten sich von der unantastbaren Menschenwürde ab und sind universell geltende, unteilbare und unveräußerliche Freiheits- und Autonomierechte. Sie sind moralisch begründet und stehen jedem Menschen allein aufgrund seines Menschseins zu. *WSK-Rechte* betreffen die wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Rechtsansprüche im Rahmen der Menschenrechte. Diese werden durch bürgerliche und politische Rechtsansprüche ergänzt. Aktuell wird gefordert, das *Recht auf (adäquates) Wohnen* als Menschenrecht zu implementieren, um aktuell wirkende Missstände zu bekämpfen.

Mietenregulation – umfasst Instrumente des Staates, welche die Mietpreise auf dem Wohnungsmarkt regulieren und die Bezahlbarkeit des Wohnraums für die Bevölkerung gewährleisten sollen. Neben der Objekt- und Subjektförderung bilden regulative Instrumente einen Hauptbestandteil der Wohnungspolitik. Beispiele für Mietenregulation sind das Mietrecht, der Mietendeckel und die Mietpreisbremse.

Mieter:innenproteste – Es gibt verschiedene Namen für die politischen Proteste, die die Höhe der Mieten, das Mietsverhältnis an sich, spezifische Räumungen oder Sanierungen oder die Stadtentwicklung als Ganzes zum Anlass oder Gegenstand ihrer Beschwerde machen. In Zusammensetzung, Ausdrucksform und politischer Meinung sind die Strukturen ebenso heterogen wie in Größe und Stärke. Gemeinsam ist ihnen nur der thematische Fokus auf das Wohnen und eine oftmals kritische Haltung gegenüber sozialer Ungleichheit.

Mietshäuser Syndikat (MHS) – ist ein wachsender Zusammenschluss von Projekten in ganz Deutschland, die als selbstverwaltete Hausprojekte organisiert

sind. Hier stehen maximale eigene Entscheidungskompetenzen, Selbstverwaltung von Wohnraum und günstige Mieten im Vordergrund. Die Projekte unterstützen und beraten sich gegenseitig im Netzwerk, lokal und bundesweit. Die Häuser sind jeweils als Haus-GmbH organisiert, die aus einem Hausverein der Bewohner:innen, der die Entscheidungsbefugnis für sämtliche Hausangelegenheiten hat, und dem MHS, das ein Vetorecht gegen den Verkauf des Hauses einlegen kann, besteht.

Mietverhältnis – Das Mietverhältnis für Wohnraum ist das vertraglich festgelegte Verhältnis zwischen Mieter:in und Vermieter:in. Rechtliche Grundlage ist das BGB. Das Mietrecht basiert auf der Annahme, dass zwischen Mieter:innen und Vermieter:innen ein ökonomisches Ungleichgewicht herrscht, das einen erhöhten Schutz für Mieter:innen notwendig macht. Vermieter:innen können das Mietverhältnis nur unter der Angabe von Gründen, etwa Eigenbedarf, auflösen. Mietverträge sind in Deutschland in der Regel unbefristet.

Moderne im Städtebau – Die Wohnungsnot der 1920er brachte eine Siedlungsbewegung mit wilden Laubenkolonien hervor. Der Siedlungsgedanke findet sich auch im Bauhaus, das die Versöhnung städtischer und ländlicher Charakteristika suchte. Institutionalisiert wurde der moderne Städtebau durch die *Charta von Athen*, die vom *Congrès Internationaux d'Architecture Moderne (CIAM)* 1933 verabschiedet wurde und eine Zonierung der Stadt in die vier Funktionsbereiche Wohnen, Arbeiten, Erholung und Bewegen separiert in Innenstadt, Gürtel und Peripherie vorsieht.

Nachbarschaftseffekte – basieren auf der Annahme, dass die Nachbarschaft die Lebenschancen ihrer Bewohner:innen beeinflusst. Zentral ist hierbei die sozialräumlichen *Segregation*: Im schlimmsten Fall führt diese zu Exklusionsprozessen und lässt benachteiligte Nachbarschaften entstehen, die wiederum auf ihre Bewohner:innen rückwirken. Die Rede ist dann von *negativen Nachbarschaftseffekten*. Forschungen aus Europa und den USA zeigen, dass es Nachbarschaftseffekte zwar gibt, diese aber eher schwach im Vergleich zu individuellen Effekten sind. Generell gilt die benachteiligte Seite als besser erforscht.

Neoliberalisierung der Stadtpolitik – kann unter dem Stichwort *Unternehmerische Stadt* zusammengefasst werden und beinhaltet die gemeinsame Ideologie einer marktförmigen Versorgung mit Gütern. Damit einher gehen Städtewettbewerb um globales Kapital (Unternehmensansiedlungen, Arbeitsplätze und einkommensstarke Haushalte) und die *Privatisierung* öffentlicher Unternehmen. Neoliberale Stadtpolitiken stehen in engem Zusammenhang mit der Krise der Wohnungsversorgung. In der Forschung wird die mannigfache Verwendung des Begriffs kritisiert.

Obdachlosigkeit – siehe Wohnungslosigkeit.

Objektförderung/Angebotsseitige Förderung – Staatliche Subventionsmaßnahmen und Zinsbeihilfen für Wohnungsunternehmen und - anbietende, die sozialen Wohnungsbau betreiben. Die Förderung von öffentlichen und genossenschaftlichen Wohnungsunternehmen fällt im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung ebenfalls darunter. Sozialwohnungen sollen Menschen zur Verfügung gestellt werden, deren Haushaltseinkommen unter einer bestimmten Grenze liegt. Die Höchstgrenze unterscheidet sich in Deutschland je nach Region.

Ordoliberalismus – Konzept für eine marktwirtschaftliche Wirtschaftsordnung, sowie Variante des Neoliberalismus, zurückzuführen auf den deutschen Ökonomen Walter Eucken (Mitbegründer der Freiburger Schule ab 1930er Jahre). Dem Ordoliberalismus zufolge soll der Staat die Bedingungen für eine freie, marktwirtschaftliche Wirtschaftsordnung schaffen und diese aufrecht halten, indem der Staat einen rechtlichen Rahmen für einen freien Wettbewerb schafft und damit die Freiheit der Bürger:innen auf dem Markt gewährleisten soll.

Partizipationsprozesse – beteiligen Bürger:innen an der Gestaltung des öffentlichen Raumes. Diese können sich von Einzelaktionen wie Urban Gardening bis hin zu bundesweiten Projekten bewegen.

Postfordismus – bezeichnet die Wirtschaftsform der 1970er Jahre, die die Massenproduktion und den Massenkonsum des *Fordismus* der westlichen Industrienationen ablöste. Der Postfordismus basiert auf einer flexiblen Produktion, in der frühere Märkte segmentiert und »neue Märkte« eröffnet werden. Dieser Umbruch markiert den Übergang zur Dienstleistungsgesellschaft, der mit einer Intensivierung einer globalisierten Produktionsweise einhergeht.

Preis – drückt den Tauschwert in Geld aus und bestimmt, für welche Menge Geld eine Ware gekauft werden kann. Die *Preisbildung* ist primär bestimmt durch den Wert einer Ware und sekundär durch eine Reihe von Marktfaktoren wie Angebot und Nachfrage. *Boden- und Immobilienpreise* sind bestimmt durch die Grundrente. Der *Mietpreis* ist der Zins, den der Vermieter für das Verleihen der Ware Wohnung erhält.

Prekariat/Prekäres Wohnen – Der Bevölkerungsteil, der in Armut lebt oder von Armut bedroht ist und nur geringe Aufstiegschancen hat, wird als *Prekariat* bezeichnet. Gründe sind vor allem anhaltende Arbeitslosigkeit und fehlende soziale Absicherung. In der soziologischen Forschung wird das Prekariat als Teil einer neuen Herrschaftsordnung beschrieben, in der Menschen einer grundlegenden Unsicherheit und damit einhergehenden negativen Folgen unterworfen sind und ausgebeutet werden. *Prekäres Wohnen* meint unzureichende, unsichere Wohnformen mit negativen Implikationen für die Betroffenen.

Private Equity – siehe Finanzialisierung des Immobilienmarkts.

Privatisierung – beschreibt die Überführung von öffentlichem Gut in Privateigentum. Privatisierung stellt ein neoliberales Instrument zur Steuerung des Wohnungsmarktes dar. Ein Beispiel ist die in den 1990er und 2000er Jahren bundesweite Veräußerung des öffentlichen Wohnungsbaus. Diese Form der Privatisierung wird als *En-Bloc-Privatisierung* bezeichnet. Demgegenüber steht die Mieter:innenprivatisierung oder der Mieter:innenverkauf, bei dem der:die Mieter:in seine:ihre angemietete Wohnung beispielsweise durch ein Vorkaufsrecht selbst erwirbt. Da der relative Anteil des öffentlichen Wohnungsbaubestandes einen erheblichen Einfluss auf das Wohnungsangebot einer Stadt hat, ziehen entsprechende Verschiebungen langfristige wohnungspolitische Folgen nach sich. *Rekommunalisierung* ist als gegenteiliger Prozess zur Privatisierung zu verstehen.

Produktionsweise – Die *Produktionsweise* bezeichnet in der marxistischen Ökonomie den geschichtlichen Stand der Organisation von Arbeit und Produktion sowie der Gesellschaft insgesamt. Beispielsweise kann zwischen einer kapitalistischen und einer feudalen Produktionsweise unterschieden werden. Die Produktionsweise ist als Einheit von *Produktionsverhältnissen* und *Produktivkräften* zu verstehen. Unter Produktivkräften werden sowohl die subjektiven, der Mensch und seine Arbeitskraft, als auch die gegenständlichen Produktivkräfte, also die Arbeitsmittel, die er braucht, zusammengefasst. Die Produktivkräfte und die Produktionsverhältnisse stehen in einem dialektischen Verhältnis zueinander. Die Produktivkräfte schaffen durch ihr Handeln die Produktionsverhältnisse. Diese bestimmen wiederum das Handeln der Produktivkräfte. Produktionsverhältnisse bezeichnen die Organisation der gesellschaftlichen Arbeit in einer bestimmten Produktionsweise. Unter die Produktionsverhältnisse fallen die Eigentumsverhältnisse, die Form der Arbeitsteilung und die Organisation der Produktion.

Produktionsverhältnisse – siehe Produktionsweise.

Produktives Kapital – In der kapitalistischen Warenproduktion wird Geldkapital (G) eingesetzt, um Arbeitskraft (A) und Produktionsmittel (Pm) zu kaufen, was zusammen produktives Kapital (P) bildet. So können Waren (W) produziert und verkauft werden, sodass eine neue, möglichst größere Menge Geldkapital (G') gewonnen wird.

Recht auf Stadt – ist ein von Lefebvre geprägter Ausdruck, der gleichermaßen von Aktivist:innen und Akademiker:innen genutzt wird. Das Recht auf Stadt wird als der notwendige Versuch ausgeübt, gemeinsam städtische Räume zu gestalten, Kräfte zu bündeln und die Artikulationsweise in der Stadt zu bestimmen. Das Konzept lädt zum Kampf um die Entwicklung städtischer Räume und aller darin stattfindenden Aktivitäten ein. 2012 erstellte Harvey Richtlinien für die Instrumente, mit denen ein solches Recht auf Stadt erkämpft werden kann. In Aktivist:innenkreisen geht das Recht auf Stadt mit der For-

derung einher, die Verwaltung der Häuser den Stadtbewohner:innen selbst zu überlassen. So wird ein kritisches Umfeld geschaffen, das die vom Kapitalismus auferlegte Vermarktung des städtischen Raumes herauszufordern sucht.

Recht auf Wohnen – siehe Menschenrechte.

Regulationstheorie – ist ein Ansatz der politischen Ökonomie, der die institutionelle und makroökonomische Ebene vereint und Prosperität und Krisen kapitalistischer Entwicklung als Produkte gesellschaftlicher Auseinandersetzungen versteht. Regulation umfasst in einem weiten Verständnis rechtliche, ideologische und ökonomische Interventionen. Die Reproduktion von Kapital erfolgt durch verschiedene Formen der Kapitalakkumulation, sogenannte *Akkumulationsregime*. Solche Regime, wie zum Beispiel der Postfordismus, bilden relativ stabile Phasen kapitalistischer Entwicklung ab und lassen sich anhand mehrerer Dimensionen wie der Organisation der Produktion, dem zeitlichen Horizont der Kapitalverwertung oder der Aufteilung der Profite kategorisieren.

REIT – siehe Finanzialisierung des Immobilienmarkts.

Rente – Die Rente (auch Grund-, Differenzial-, oder Bodenrente) ist ein Betrag, den Pächter:innen an Eigentümer:innen entrichten müssen. Die Höhe der Rente hat somit Auswirkungen auf Mietpreise und beeinflusst die Form der Bewirtschaftung des Bodens. Die kapitalistische Verwertung des Bodens führt insbesondere in Metropolen zu stetig steigenden Boden- und Mietpreisen.

Reproduktionsarbeit – ist ein Begriff aus der Frauen- und Geschlechterforschung, der Arbeit außerhalb der Erwerbstätigkeit umfasst. Dazu zählen unbezahlte Hausarbeit, Sorgearbeit (Care-Arbeit, beispielsweise Kinderbetreuung, Pflege von älteren und kranken Personen etc.), sowie ehrenamtliche und politische Arbeit. Als Arbeit werden solche Tätigkeiten gezählt, die die Erhaltung der Gesellschaft ermöglichen, wozu einerseits produktive Arbeit zählt (Produktion von Gütern und Dienstleistungen) und andererseits reproduktive Arbeit, wie die Sorgearbeit, die die Versorgung des Menschen zum Ziel hat.

Responsibilisierung – siehe Wohnen und Wohlfahrt.

Segregation – beschreibt die räumliche Trennung gesellschaftlicher Gruppen anhand von sozialen und kulturellen Unterschieden. Segregation ist prägend für Stadtbild und Stadtstruktur und erleichtert beziehungsweise erschwert den Zugang zu (öffentlichen) Ressourcen und Infrastruktur für die betroffenen Gruppen. Dies kann sowohl Resultat allgemeiner Wohnungsmarktprozesse als auch diskriminierender Praktiken sein.

Sickereffekte – siehe Filtering-Konzept.

Sorgearbeit – auch Care-Arbeit; siehe Reproduktionsarbeit.

Soziale und freie Marktwirtschaft – Die soziale und die freie Marktwirtschaft beschreiben zwei Formen der Marktorganisation innerhalb kapitalistischer

Ökonomien. Eigen ist beiden das Privateigentum an Produktionsmitteln und die Preisbildung am freien Markt. In der sozialen Marktwirtschaft greift der Staat jedoch regulierend in die verschiedenen Segmente des Marktes ein. Diese Regulierung bezieht sich unter anderem auf den Arbeitsmarkt, den Wohnungsmarkt, die Regulierung des Geldwertes, die Etablierung sozialer Sicherungssysteme und verschiedene Formen von Wettbewerbsbeschränkungen.

Spatio-Temporal Fix – ist ein durch den neomarxistischen Geografen David Harvey geprägter Begriff, der die zeitliche und räumliche Verschiebung von Kapital in die gebaute Umwelt bezeichnet. *Zirkulierendes Kapital* wird mit der Investition in den Bau von Immobilien räumlich gebunden und prägt die geografische Struktur (Spatio Fix). Gleichzeitig erfolgt die Realisierung des Profites in der Zukunft, da der Wert eines Gebäudes über die Zeit bruchweise abgetragen wird (Temporal Fix). In einer Überakkumulationskrise – wenn das Kapital nicht mehr gewinnbringend in der Güterproduktion eingesetzt werden kann – wird überschüssiges Kapital häufig in den Bau von Immobilien und Infrastruktur investiert. In der Krise verzögert der Spatio-Temporal Fix die Entwertung des Kapitals und hat damit eine krisenbearbeitende Funktion.

Stadterneuerung – beschreibt die Erhaltung, Umgestaltung und Weiterentwicklung bestehender Teile und Strukturen einer Stadt. Sie verfolgt das Ziel der Verbesserung der Wohn-, Arbeits- und Umweltbedingungen, wird aber auch als Instrument der Ordnungspolitik genutzt. Historische Beispiele für solche Interventionsparadigmen sind die »Hausmannisierung« von Paris, der Berliner »Hobrechtplan« und die Flächensanierung der Nachkriegszeit. In Deutschland ist die Stadterneuerung als Teil des besonderen Städtebaurechts im BauGB verankert, die Städtebauförderung dient in der BRD zur Finanzierung von städtebaulichen Maßnahmen. Stadterneuerung lässt sich weiter in die Teilbereiche Sanierung und Stadtumbau gliedern.

Subjektförderung/Nachfrageseitige Förderung – meint Wohngeld als staatliche Subventionsmaßnahme für eine bestimmte Personengruppe im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung. Wohngeldleistungen enthalten einen staatlichen Zuschuss zur Wohnungsmiete oder den Kosten selbst genutzten Eigentums der Bürger:innen, deren Haushaltseinkommen unter einer bestimmten Grenze liegt. Das Wohngeld gilt als Sozialleistung und kann nicht mit weiteren Sozialleistungen wie etwa dem Arbeitslosengeld II verrechnet werden.

Subprime-Krise – siehe Kredite.

Suburbanisierung – beschreibt das Abwandern der Bevölkerung aus einer Kernstadt in das Umland. Mit der Suburbanisierung entsteht als Folge der fordistischen *Produktionsweise* eine Neuordnung von Arbeitsplätzen und städtische Funktionen wie Dienstleistungen oder Infrastruktur. Das charakteristische Merkmal einer autogerechten Gestaltung des Stadtraums unterstützt des-

sen funktionale Gliederung in die Bereiche Wohnen, Arbeit und Konsum. In den USA begann der Prozess in den 1920er und 1930er Jahren, in Westeuropa in den 1950er und 1960er Jahren.

Tauschwert – siehe Gebrauchswert.

Trickle-Down-Effekt – siehe Filtering-Konzept.

Ungleiche Wohnverhältnisse – siehe Diskriminierung am Wohnungsmarkt.

Unternehmerische Stadt – siehe Neoliberalisierung der Stadtpolitik.

Urbanisierung – ist der Zustand und Prozess der Organisation des Wohnens und Lebens in städtischen Ballungsgebieten. Dabei umfasst der Begriff sowohl Haushaltsstrukturen, soziodemografische als auch sozioökonomische Dimensionen der Lebensrealität in dicht besiedelten Städten.

Vergesellschaftung/Kommunalisierung – bezeichnet die Überführung von Immobilien oder Boden in staatlichen bzw. kommunalen Besitz, beispielsweise durch Kauf oder Enteignung. Während in der DDR der Großteil aller Wohnraumbestände in staatlichem Besitz war, wurde dieser vor allem in den 1990er Jahren – in Ost und West – stark privatisiert. In Anbetracht angespannter Mietmärkte steht die Forderung nach Rekommunalisierung, auch in Zusammenhang mit Enteignungen, wieder verstärkt im Fokus, um sozialverträgliche Mieten und ein ausreichendes Wohnungsangebot sicherzustellen.

Verhäuslichung – siehe Wohnzivilisierung.

Volksentscheid – meint die Abstimmung wahlberechtigter Bürger:innen auf Landesebene als eine Form direkter Demokratie, die einem Volksbegehren voraus geht. Die so eingebrachten Gesetzesinitiativen haben so ihren Ursprung nicht im Parlament, sondern in der Wahlbevölkerung. Auf Bundesebene sind Volksentscheide nicht vorgesehen.

Vorkaufsrecht/kommunales Vorkaufsrecht – ist ein gesetzliches Sonderrecht, welches den potenziellen Zugriff auf ein Gut im Verkaufsfalle zusichert. Wird z.B. eine Immobilie bzw. ein Grundstück verkauft, kann die Vorkaufsberechtigte (Kommune, Bezirk oder andere Dritte) anstelle der ursprünglichen Käufer:in zu den vorher definierten Konditionen in den Kaufvertrag eintreten. Wohnungs- und stadtpolitisch dient das Vorkaufsrecht dazu, in sozialen Erhaltungsgebieten die Zusammensetzung der angestammten Wohnbevölkerung im jeweiligen Gebiet zu erhalten.

Wohlfahrtsregime – Der Regime-Ansatz beschreibt einen Aushandlungsprozess gesellschaftlicher Teilbereiche, der – entgegen der klassischen Annahme einer formal feststehenden Regulierung (Government) – eine Vielzahl von Akteur:innen einschließt und von Informalität sowie temporären Ergebnissen geprägt ist. Wohlfahrtsstaaten unterscheiden sich im internationalen Vergleich in Bezug auf Organisation und Versorgungsleistungen. Gøsta Esping-Andersen entwickelte eine Typologie der Wohlfahrtsregime: liberal, konservativ, sozialdemokratisch und (später) familiär.

Wohnberechtigungsschein (WBS) – ist ein wohnungspolitisches Instrument, mit dem der Zugang zu vergünstigten Mieten im sozialen Wohnungsbau geregelt wird. Einen WBS erhält, wer unterhalb einer gesetzlich festgelegten Einkommensgrenze verdient. Vermieter:innen erhalten staatliche Förderungen und verpflichten sich im Gegenzug, für eine zeitlich begrenzte Dauer zu festgelegten Preisen nur an Personen mit WBS zu vermieten.

Wohnen und Wohlfahrt – Im Wohlfahrtsstaat werden soziale Rechte institutionell umgesetzt. In Bezug auf Wohnen sind grundlegende Ziele die Wohnraumversorgung der Bevölkerung sowie die Herstellung sozialer Gerechtigkeit im Wohnungswesen. Gegenwärtig ist ein Rückzug des Staates im Feld des Wohnens zu beobachten. In der Forschung werden Konzepte wie *Finanzialisierung* (Immobilie als Finanzprodukt) und *Responsibilisierung* (Immobilie zur Selbstversorgung und Absicherung) besprochen.

Wohngemeinnützigkeit – beschreibt verschiedene Modelle nicht-profitorientierter Wohnraumorganisation. Dabei werden Wohnungsunternehmen beispielsweise durch Zweckbindung des Kapitals oder Begrenzung der Rendite in ihrer Geschäftstätigkeit beschränkt und genießen im Gegenzug Steuervorteile. In der BRD wurde die Wohngemeinnützigkeit 1990 abgeschafft, kehrt in den letzten Jahren als »Neue Wohngemeinnützigkeit« jedoch verstärkt in die Debatte zurück.

Wohnklassen – Kategorisierung von sozialen Gruppen jenseits der von der Produktion bestimmten Klassen bei Karl Marx. Wohnklassen – auch *types of tenure* – betrachten die Reproduktion von sozialen Ungleichheiten im Wohnen. Sie unterscheiden sich in Besitzer:innen von Eigentumswohnungen, Mieter:innen von Sozialwohnungen, Mieter:innen von Privatwohnungen, Besitzer:innen von Unterküften sowie die Mieter:innen von Unterküften. Darüber hinaus beinhaltet das Konzept eine Differenzierung zwischen Eigenheimkäufer:innen mit Hypothekenbelastung, Sozialmieter:innen in langlebigen Gebäuden und Slumbauten.

Wohnraumzwangsbewirtschaftung – bezeichnet wohnungspolitische Maßnahmen der Weimarer Republik, der NS-Diktatur, insbesondere jedoch der BRD nach 1945, welche dem massiven Wohnraummangel infolge von Flucht und Zerstörung begegnen sollten. Zentrale Maßnahmen waren dabei die Zuteilung privaten Wohnraums, ein starkes Abriss- bzw. Entfremdungsverbot und staatlich festgelegte Mietniveaus. Ab 1960 sollte die Zwangsbewirtschaftung abgebaut werden, wirkte aber zum Teil bis in die 1970er Jahre nach.

Wohnung als Ware – In marxistischer Theorie wird zwischen *Tausch- und Gebrauchswert* einer Ware unterschieden, also dem Wert einer Ware hinsichtlich ihrer alltäglichen Funktionalität (Gebrauchswert) und ihrem realen Geldwert (Tauschwert). Im Falle der Ware Wohnung bleibt der Gebrauchswert konstant, während der Tauschwert im Verlauf der Zeit ansteigt. Die Bezeich-

nung Wohnung als Ware weist auf diese Logik hin und kritisiert die Warenförmigkeit des sozialen Gutes.

Wohnungskrisen – beschreiben qualitative und quantitative Unzulänglichkeiten in der Wohnraumversorgung. Beispielhaft dafür stehen die Probleme der Hygiene und Überbelegung zur Zeit der Industrialisierung und Urbanisierung. Auch die neoliberale Wende hat durch Privatisierungsprozesse, steigende Wohnungslosigkeit und stetigen Abbau des sozialen Wohnungsbaus eine neue Wohnungskrise ausgelöst.

Wohnungslosigkeit – Menschen, die über keinen regulären Mietvertrag oder selbst genutztes Wohneigentum verfügen oder deren Wohnraum bedroht oder unzureichend ist, werden als wohnungslos definiert. Obdachlosigkeit meint, wenn die Betroffenen zusätzlich auf der Straße leben. Schätzungen zufolge sind circa 690.000 Menschen in Deutschland wohnungs- und 52.000 Menschen obdachlos. Als häufigste Ursachen und Auslöser für Wohnungs- und/oder Obdachlosigkeit werden – neben Schicksalsschlägen, Sucht und Krankheiten – Mietrückstände, fristlose Kündigungen und Zwangsräumungen angegeben.

Wohnungsmarkt – siehe Markt.

Wohnungspolitik – Das Feld der Wohnungspolitik umfasst den Wohnungsmarkt und das Wohnungswesen. Der Wohnungspolitik stehen unterschiedliche Maßnahmen, Instrumente und Gesetze zur Verfügung, um den Wohnungsmarkt regulieren zu können. Auch der staatlich geförderte Wohnungsbau ist Teilbereich der öffentlichen Wohnungspolitik.

Wohnzivilisierung – ist eine biopolitische Maßnahme, die das Wohnen, also das Verhalten in der Wohnung, formen soll. Vor allem im 19. Jahrhundert war es erklärtes Ziel des Bürgertums, die gesunde Wohnung und die *Hygiene* ihrer Bewohner:innen, insbesondere ärmerer Klassen, durch paternalistische Erziehung zur Sittlichkeit und durch Wohnungsinspektionen zu gewährleisten. Eine wichtige Rolle spielte hier auch die Verhäuslichung von vital-leiblichen Funktionen und die Entwicklung von Verhaltensstandards.

WSK-Rechte – siehe Menschenrechte.

Zweckentfremdungsverbots-Gesetz – ist in einzelnen Bundesländern wie Berlin oder Bayern ein Regulationsinstrument der kommunalen Ebene. Es findet sich auch in lokal gültigen Bebauungsplänen und anderen Rechtsvorschriften wieder. Ein Verbot von Zweckentfremdung folgt in der Regel dem Ziel, der Reduzierung des Wohnungsbestandes und damit verbundenen Mietsteigerungen entgegenzuwirken. In diesem Sinne wird es entweder verboten oder es wird unter Genehmigungsvorbehalt gestellt, Wohnraum für einen anderen Zweck als Wohnen zu verwenden. Dies adressiert meist gewerbliche Nutzungen, wie beispielsweise Ferienwohnungen.

VSA: Texte zur Wohnungsfrage



Heinz J. Bontrup
Wohnst du noch ...?
Immobilienwirtschaft und
Mieten kritisch betrachtet
152 Seiten | € 13.80
ISBN 978-3-89965-841-5

Die Mieten, nicht nur in Großstädten, steigen ins kaum mehr Bezahlbare, die Immobilienmärkte sind angespannt. Was sind die Ursachen und wie könnte die Wohnungspolitik die Probleme lösen?



Reinhold Gütter
Wohnungsnot und Bodenmarkt
Nachhaltige Alternativen für Wohnen und
Stadtentwicklung | Eine Flugschrift
104 Seiten | € 9.80
ISBN 978-3-96488-028-4

An drei historischen Beispielen und für sieben Metropolregionen werden Wohnungsmärkte und Wohnungspolitik analysiert und nachhaltige Lösungen faktenbasiert aufgezeigt.

Karl-Heinz Peters
Von der Gemeinnützigkeit zum Profit
Privatisierungsoffer Gehag – Herausforderung für alternative Wohnungspolitik
Mit einem Vorwort von Andrej Holm
120 Seiten | € 12.00
ISBN 978-3-89965-720-3

Die Geschichte eines beispielhaften gemeinnützigen Wohnungsunternehmens in Berlin und seines Untergangs.

VSA:

Prospekte anfordern!

VSA: Verlag
St. Georgs Kirchhof 6
20099 Hamburg
Tel. 040/28 09 52 77-10
Fax 040/28 09 52 77-50
Mail: info@vsa-verlag.de

www.vsa-verlag.de

VSA: Texte zur Wohnungsfrage



Pierre Bourdieu u.a.
Der Einzige und sein Eigenheim
Erweiterte Neuausgabe der
Schriften zu Politik & Kultur 3
Aus dem Französischen von Jürgen Bolder,
Franz Hector und Joachim Wilke
240 Seiten | € 20.50
ISBN 978-3-87975-862-3

»Eigener Herd ist Goldes wert« – die eigene Wohnung und mehr noch das eigene Haus bilden die Erfüllung und den Rahmen des bürgerlichen Familienlebens. Pierre Bourdieu und seine Mitarbeiterinnen haben diese scheinbare Idylle in einer umfassenden Untersuchung hinterfragt.

Prospekte anfordern!

VSA: Verlag
St. Georgs Kirchhof 6
20099 Hamburg
Tel. 040/28 09 52 77-10
Fax 040/28 09 52 77-50
Mail: info@vsa-verlag.de



Stephan Krüger
**Grundeigentum, Bodenrente
und die Ressourcen der Erde**
Die Relativierung der Knappheit und
Umriss eines linken Green New Deal
408 Seiten | mit farbigen Infografiken
€ 29.80
ISBN 978-3-96488-076-5

Grund und Boden als nicht vermehrbare natürliche Ressource ist für alle Menschen essentiell, wie sich vor allem an der Brisanz der Wohnungsfrage zeigt. Stephan Krüger bezieht in seine Analyse übergreifende Zusammenhänge der Bodennutzung und des Raumgefüges ein und entwickelt eine nachhaltige sozial-ökologische Transformationsstrategie.

www.vsa-verlag.de