

DOI: 10.5771/0342-300X-2022-3-179

# Die Wohnungsfrage

Die Wohnungsfrage beinhaltet von Anfang an zwei Fragen: Was kann menschenwürdiges Wohnen heißen, und wie können alle mit entsprechendem Wohnraum versorgt werden? Beide Fragen lassen sich nicht endgültig beantworten. Angesichts des sozialen, ökonomischen und politischen Wandels müssen immer wieder neue Antworten gefunden werden. Aber was man die Unbeantwortbarkeit der Wohnungsfrage nennen könnte, bedeutet keineswegs, Wohnungspolitik sei hilflos angesichts von Wohnungsnot – im Gegenteil.<sup>1</sup>

WALTER SIEBEL

## 1 Die zwei Seiten der Wohnungsfrage<sup>2</sup>

Wohnungsmarkt und Wohnung als Ware sind historisch junge Phänomene. Sie treten im 18. Jahrhundert zunächst in Handels- und Gewerbestädten auf. Erst in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts mit der Konzentration der rasant wachsenden Bevölkerung in den großen Städten werden Kauf und Miete zu dominanten Mechanismen der Wohnungsversorgung. Das damit verbundene Elend nicht nur des großstädtischen Proletariats, sondern auch des Kleinbürgertums (Engels 1970 [1872/73], S.159) war Anlass für eine allmähliche Politisierung der Wohnungsfrage. Dabei ging es zum einen darum, zu bestimmen, was denn eine menschenwürdige Wohnung ausmache, und zum anderen, wie die Versorgung mit entsprechenden Wohnungen für alle sichergestellt werden könnte.

Auf beide Fragen schien in den 20er Jahren des vorigen Jahrhunderts die Antwort gefunden: der soziale Wohnungsbau als Lösung der Versorgungsfrage, der Typus des „bürgerlichen Wohnens“ als Lösung der Frage nach dem menschenwürdigen Wohnen. Dass die Frage der Wohnungsversorgung nicht gelöst ist, muss angesichts der aktuellen politischen Diskussionen über das Wohnen nicht eigens begründet werden. Aber auch die Frage nach dem menschenwürdigen Wohnen ist wieder offen.

Anfangs des 20. Jahrhunderts waren darauf zwei konträre Antworten formuliert worden: Die bürgerlichen

Wohnungsreformer wollten die private, kleinfamiliale, auf Erholung und Konsum konzentrierte Lebensweise in der abgeschlossenen Wohnung auch den Arbeitern zugänglich machen, ohne den Warencharakter der Wohnung anzutasten. Die Sozialisten dagegen propagierten im Interesse der Emanzipation der Frau kollektive Wohnformen, die Vergesellschaftung der traditionell „weiblichen“ Hausarbeit und die Eingliederung der Frauen in das System der Erwerbsarbeit (vgl. Bebel 1985 [1910]). Der entsprechende Wohnraum sollte als öffentliche Infrastrukturleistung bereitgestellt werden.

Die bürgerlichen Reformer haben sich durchgesetzt. Einer Allianz von Wohnungsreformern, Architekten und Fabrikherren schien die (Werks-)Wohnung für die Kleinfamilie das geeignete Mittel zur sittlichen Lebensführung und gegen „das Politisieren in der Kneipe“ (Krupp 1877, S.10). Doch ihre Erziehungsbemühungen wären nicht erfolgreich gewesen, wären ihnen nicht pragmatische Interessen der Arbeiter entgegengekommen. Die sozialistischen Reformer versprachen eine bessere Zukunft, aber

1 Ich verdanke der Diskussion einer ersten Fassung dieses Artikels unter den Autoren und Kommentatoren dieses Hefts vielfältige Anmerkungen und Kritiken. Insbesondere die ausführlichen Anregungen von Martin Kronauer und Uwe-Jens Walther haben mir sehr geholfen.

2 Das Folgende beruht auf einer überarbeiteten und erweiterten Fassung von Siebel (2019).

die würde dauern. Und wie sollte das Wohnen im Kollektiv, die gemeinsame Erledigung der Hausarbeit und ein Zusammenleben mit nicht zur Familie Gehörenden denen als attraktive Alternative erscheinen, die gezwungen waren, unter extremer Enge in einer „halboffenen Familie“ (Niethammer/Brüggemeier 1976, S. 65) zusammen mit Aftermietern, Schlaf- und Bettgängern zu wohnen? Die private Familienwohnung dagegen war die Wohnform derer, denen es erkennbar besser ging, und jeder hatte sie täglich vor Augen.

In den 1950er und 1960er Jahren ist die Antwort der bürgerlichen Wohnungsreformer massenhaft gebaute Realität geworden. Damals schien all das auch für Arbeiter selbstverständlich, was das bürgerliche Wohnen auszeichnete: das Leben in der Kleinfamilie von berufstätigem Mann, Hausfrau und Kindern, die strikte Trennung von Arbeit und Freizeit, die Polarität von Privatheit und Öffentlichkeit und das Einfamilienhaus draußen vor der Stadt als das ideale Gehäuse solchen Wohnens. Aber diese Lebensweise ist historisch gesehen sehr jung. Und schon in den 1970er Jahren begannen die Menschen, wieder aus diesem Modell auszuwandern in andere und differenziertere Lebensformen: Single-Wohnen, Alleinerziehende, unverheiratet zusammenlebende Paare, Wohngemeinschaften, *living apart together*, multilokales Wohnen usw. (Häußermann/Siebel 2000, S. 322ff.; Spiegel 1986).

## 2 Die Politisierung der Wohnungsfrage

Die Wohnungsfrage ist quer durch Europa etwa ab Mitte des 19. Jahrhunderts zunächst als Problem der Armenviertel wahrgenommen worden, dann im Zuge der Konzentration der Arbeiterschaft in den großen Städten als Arbeiterwohnungsfrage (Kronauer 2018). Dabei stand die Versorgung mit Wohnraum im Vordergrund. Arbeiter fanden allenfalls Zugang zu den Randbereichen des Wohnungsmarkts: „noch 1867 verfügten in Berlin von den nicht-selbständigen Erwerbstätigen nur etwa 30 Prozent über eine eigne Wohnung, fast 29 Prozent lebten bei ihren Arbeitgebern und ungefähr 25 Prozent in Untermiete“ (von Saldern 1995, S. 47). Noch gegen Ende des 19. Jahrhunderts wohnten gut 900 000 Berliner Mieter zu sechs oder mehr Personen pro heizbarem Zimmer. Zählt man dazu die fast 400 000 Bettgänger, die nur ein Bett gemietet hatten, das sich manche noch umschichtig mit anderen teilen mussten, „so beschreiben diese Zahlen die Wohnsituation von etwa der Hälfte der Berliner Mieter“ (Sachße/Tennstedt 1982, S. 281). In Wien wohnte zwischen 1850 und 1875 fast die Hälfte der Bevölkerung „ohne eigene Wohnung“ (Ehmer 1979, S. 138) bei ihrem Arbeitgeber oder als Untermieter bzw. Bettgänger.

Trotzdem spielten Wohnungspolitik und Wohnungsbau als staatliche Aufgaben in der politischen Öffentlichkeit fast keine Rolle. Das änderte sich erst, als etwa ab 1880 „die Wohnungsnot [...] auch mittlere Schichten ergriff“ (Niethammer 2020, S. 221). Die politischen Organisationen der Arbeiterbewegung konzentrierten sich dagegen auf die Konflikte im Produktionsbereich. Die Wohnungsfrage erschien vor dem Ersten Weltkrieg nur einmal, 1901 in Lübeck, auf der Tagesordnung eines SPD-Parteitags. Dieses Desinteresse hatte mehrere Gründe:

- Die politische Marginalisierung der Wohnungsfrage spiegelte die politische Marginalisierung der Frauen. Das Alltagsleben von Frauen beschränkte sich sehr viel häufiger als das der Männer auf Wohnung und Wohnquartier. Wohnungsfragen galten als Frauenfragen. SPD und Gewerkschaften waren Männerorganisationen, in denen die Interessen von Frauen allenfalls am Rande thematisiert wurden.
- Mieterinteressen waren schwerer zu organisieren: Die Stellung der Mieter auf dem Wohnungsmarkt war äußerst schwach, daher ihre berechtigte Angst, bei politischen Aktivitäten gekündigt zu werden. Zudem erschwerten es die Unterschiede in den Lebenssituationen verschiedener Gruppen der Arbeiterschaft, ein vereinheitlichtes Interesse von Mietern zu formulieren. Lohnhöhe und Arbeitsplatzsicherheit unterschieden sich erheblich zwischen Qualifizierten und Ungelernten und infolge dessen auch deren Wohnsituationen.
- Die so bedingte Vernachlässigung der Wohnungsfrage wurde theoretisch überhöht durch eine „fatalistische Geschichtsauffassung“ (Rosanvallon 2017, S. 209), wonach jeder Versuch, unter den gegebenen Bedingungen etwas an der Lage der arbeitenden Klasse zu ändern – und sei es nur durch Verbesserung ihrer Wohnverhältnisse –, von vornherein zum Scheitern verurteilt sei: Um der Wohnungsnot „ein Ende zu machen, gibt es nur *ein* Mittel: die Ausbeutung und Unterdrückung der arbeitenden Klasse durch die herrschende Klasse überhaupt zu beseitigen“ (Engels 1970 [1872/73], S. 159; Hervorh. im Orig.).

### 2.1 Wohnungspolitik im Kaiserreich

Allerdings, ganz so friedlich ist es in der Wohnungsfrage nicht zugegangen. In Wien kam es schon vor dem Ersten Weltkrieg zu Mieterstreiks, und in den Berichten der Spitzel aus den Sportvereinen und Kneipen der Arbeiter in Hamburg wurde der hohe Stellenwert deutlich, den die Wohnungsfrage bei den Arbeitern hatte (Zimmermann 1997, S. 559). Trotzdem war die Wohnungsfrage bis zur Jahrhundertwende im Wesentlichen eine Angelegenheit bürgerlicher Philanthropen, Hygieniker und Sozialreformer.

Deren Aufmerksamkeit richtete sich zunächst auf die hygienischen Aspekte des Wohnelends und seine Folgen für die Gesundheit. Viele der Daten, auf die sich Friedrich

Engels (1972 [1845]) bei seinen Untersuchungen zur „Lage der arbeitenden Klasse in England“ stützte, stammten von Medizinern. Die Prävention gegen Seuchen und allgemein gegen Krankheiten lieferte schlagende Argumente, um Interventionen insbesondere der Kommunen in Stadtentwicklung und Wohnungsmarkt zu begründen, denn die in den Arbeiterquartieren ausbrechenden Epidemien bedrohten auch die bürgerlichen Viertel. Hinzu kam die Empörung humanitär Gesinnter und Christen über das Wohnungselend, gepaart mit Besorgnissen um den sittlichen Lebenswandel der Arbeiter angesichts des verbreiteten Untermieter- und Bettgängerwesens. Und schließlich fürchtete man, allzu krasse Wohnungsnot könnte dazu führen, dass die Eigentumsverhältnisse infrage gestellt würden.

Diese Mischung aus humaner und christlicher Verantwortung, moralischen Besorgnissen, politischen Ängsten und Befürchtungen um die eigene Gesundheit schuf die politische Grundlage für umfassende städtische Reformen, die von ihren Kritikern vorwurfsvoll, von ihren Vertretern selbstbewusst als „Munizipalsozialismus“ bezeichnet wurden. Allerdings betrafen die Reformen in erster Linie den Ausbau technischer Infrastrukturen und sozialer Einrichtungen, kaum den Wohnungsbau. Erst der Erste Weltkrieg brachte „zahlreiche Eingriffe in bislang als heilig erscheinende Besitzstände hervor“ (Zimmermann 1997, S. 633): Kündigungsschutz, Mietstopp, Umverteilung von Wohnraum und staatliche Förderung des Wohnungsbaus. Letztere allerdings konnte erst nach dem Ende von Krieg und Hyperinflation bestimmenden Einfluss gewinnen.

Vor dem Ersten Weltkrieg hatte sich die Praxis der Wohnungsreform weitgehend auf zwei Modelle beschränkt: Zum einen der Werkwohnungsbau, bei dem (Groß-)Unternehmen für ihre (Stamm-)Belegschaften Wohnungen bauten. 1914 waren 1,4 % aller Wohnungen in Deutschland Werkwohnungen. In Industrieregionen konnte der Anteil sehr viel höher sein, im Ruhrgebiet lag er mit 22 % am höchsten (Zimmermann 1997, S. 572). Die Gewerkschaften bekämpften den Werkwohnungsbau. Sie fürchteten, die Kopplung von Arbeits- und Mietvertrag werde die Streikbereitschaft der Arbeiter hemmen.

Zum anderen die Bau- und Wohngenossenschaften: Sie wurden von Anfang an von den Gewerkschaften unterstützt, denn sie suchten durch kollektive Selbsthilfe und Kollektiveigentum bessere Wohnqualitäten zu erschwinglichen Preisen und weitgehend geschützt vor Kündigung bereitzustellen. Und sie boten den Genossen Mitbestimmungsmöglichkeiten bei der Wohnungsverwaltung (ebd., S. 605f.). Vorbildhaft wirkten die Baugenossenschaften auch mit ihren sozialen Infrastruktureinrichtungen wie „Badeanstalten, Bibliotheken, Kindergärten, Genossenschaftshäuser, Waschküchen, Beratungsstellen“ (Rudolph-Cleff 1996, S. 82).

Die geringe Finanzkraft ihrer Hauptklientel setzte allerdings dem genossenschaftlichen Wohnungsbau

enge Grenzen. Das änderte sich 1889 mit der Änderung des Genossenschaftsrechts, wodurch die Haftung der Genossen beschränkt wurde. Zusätzlich erlaubte es die Bismarcksche Sozialgesetzgebung den Invaliden- und Altersversicherungsanstalten, als Kreditgeber für die Genossenschaften zu fungieren. In der Folge stieg die Zahl der Genossenschaften schneller. Trotzdem verfügten die 1914 in Deutschland existierenden 1402 Baugenossenschaften mit insgesamt 105 000 Wohnungen nur über weniger als 1 % des Wohnungsbestandes (Zimmermann 1997, S. 605).

## 2.2 Weimarer Republik: das „goldene Zeitalter der Wohnungspolitik“

Nach Gründung der Weimarer Republik machte sich auch die SPD die Wohnungsfrage zu eigen. Artikel 155 der Weimarer Verfassung hatte es zur staatlichen Aufgabe erhoben, eine den „Bedürfnissen entsprechende Wohn- und Wirtschaftsheimstätte zu sichern“, und mit der Einführung des allgemeinen Wahlrechts hatte die SPD auf allen politischen Ebenen bestimmenden Einfluss gewonnen. Die Zahl der Baugenossenschaften konnte sich innerhalb von sieben Jahren fast verdreifachen: von 1388 (1919) auf 3915 (1926) (Grünfeld 1928, S. 332f.). Als Gründer fungierten nicht nur die Organisationen der Arbeiter, sondern auch andere Parteien, Organisationen der Beamten, Kommunen, Stiftungen und Kirchen. Schon Ende der 20er Jahre gab es über 4000 Baugenossenschaften in Deutschland. Doch der Höhenflug dauerte nicht lange. Im „Dritten Reich“ wurden die Genossenschaften gleichgeschaltet und dem Führerprinzip unterworfen, ihre über die reine Wohnungsversorgung hinausgehenden Aktivitäten wurden beschnitten und ihre Bewohner auf alle denkbaren Arten schikaniert.

Mit den Baugenossenschaften war zum ersten Mal „das Grundprinzip der Gemeinnützigkeit“ (Rudolph-Cleff 1996, S. 81) formuliert worden: Finanzielle Förderung und Steuerprivilegien gegen Beschränkungen der Verwertungsmöglichkeiten des eingesetzten Kapitals (maximale Rendite 4 %, Zweckbindung der Erlöse und Festschreibung des Anteilswerts). Diese Prinzipien bildeten auch die Grundlage des sozialen Wohnungsbaus in der Weimarer Republik wie in der Bundesrepublik. Insgesamt erreichte im ersten Jahrzehnt der Weimarer Republik der öffentlich geförderte Wohnungsbau bis zu 90 % der Baufertigstellungen (Harlander 2018, S. 2955). Doch auch im „goldenen Zeitalter der Wohnungspolitik“ (Häußermann/Siebel 2000, S. 125) gelang es nicht, die weiterhin krasse Wohnungsnot zu beseitigen. Das lag daran, dass sehr viel mehr geheiratet wurde, was wiederum die Zahl der Haushalte schneller steigen ließ, als Wohnungen neu gebaut werden konnten (ebd., S. 128). Es lag – abgesehen von diskriminierenden Auswahlverfahren – aber auch daran, dass die im sozialen Wohnungsbau erhobene Kostenmiete die Zahlungsfähigkeit der unteren Arbeiter-

schichten überstieg (ebd., S.150) – Probleme, die sich in der Bundesrepublik wiederholen sollten.

### 3 BRD: der Niedergang des sozialen Wohnungsbaus und die Kommodifizierung der Wohnungsversorgung<sup>3</sup>

Die Transformation der Genossenschaften zur „Neuen Heimat“ durch die Nationalsozialisten wurde in der Bundesrepublik nicht rückgängig gemacht. Die Gewerkschaften traten in ihre Eigentumsrechte ein, ohne dieses von den Nationalsozialisten geschaffene Großunternehmen umzustrukturieren (Niethammer 2020, S.228). Genossenschaften gerieten in der Nachkriegszeit in Verruf, Modell der Kollektivierung des privaten Wohnens zu sein. Die Wohnungspolitik setzte stattdessen auf individuelles Eigentum und Miete. Erst seit den 80er Jahren mit der Alternativbewegung konnten Baugenossenschaften langsam aus ihrer Randexistenz wieder etwas heraustreten (von Saldern 1995, S.391).

Dagegen setzte sich nach 1945 die Erfolgsgeschichte des sozialen Wohnungsbaus zunächst fort. Bis 1960 entfiel die Hälfte der insgesamt neu gebauten fünf Millionen Wohnungen auf den öffentlich geförderten Wohnungsbau (ebd., S.265), bei den Mietwohnungen sogar 60%. Aber der soziale Wohnungsbau in der BRD war von Anfang an mit der Absicht verbunden, ihn – wenn die Wohnungsfrage einmal gelöst sein sollte – wieder abzuschaffen. Auch deshalb wurden Förderung und Sozialbindung befristet, sodass nach Ablauf der Frist die Wohnung automatisch in den privaten Markt übergang.

Mitte der 70er Jahre war das Verhältnis von Haushalten und Wohnungen in Deutschland rechnerisch ausgeglichen (Städtebaubericht 1975, S.13), es kam sogar zu „unverkäuflichen und unvermietbaren Wohnungshalden“ (Harlander 2018, S.2958). Dies, aber auch die zunehmende Kritik an den städtebaulichen und architektonischen Qualitäten des sozialen Wohnungsbaus sowie an seiner mangelhaften sozialen Zielgenauigkeit (Fehlbelegung), nahm

die Bundesregierung zum Anlass, den Ausstieg aus dem sozialen Wohnungsbau zu beginnen (ebd.). In der Folge ging der Neubau von Sozialwohnungen zurück, während immer mehr ältere Sozialwohnungen ihre Bindung verloren. Beides zusammen ließ das marktferne Segment der Wohnungsversorgung kontinuierlich kleiner werden.

Gleichzeitig schrumpfte auch der private Wohnungsbau. Im Jahr 1960 waren noch 574 000 Wohnungen fertiggestellt worden, davon fast die Hälfte (263 200) im sozialen Wohnungsbau. 1982 waren es insgesamt nur noch 347 100 Wohnungen, und der Anteil des sozialen Wohnungsbaus war auf 90 000 (25,9%) gesunken. Im Jahr 1996 wurden noch 82 000 Sozialwohnungen fertiggestellt (von Beyme 1999, S.128), 2006 nur noch 9377. Aber die Mieten stiegen, in den neu gebauten Sozialwohnungen teilweise sogar schneller als auf dem freien Markt, u. a. weil das Kostendeckungsprinzip bei der Mietberechnung wenig Anlass bot, die Produktion zu rationalisieren. Das zusammen mit einer kontinuierlichen Verbesserung von Ausstattung und Größe der Wohnungen, politisch gesetzten höheren technischen Standards sowie generell steigenden Baukosten und Grundstückspreisen führte dazu, dass neue Sozialwohnungen immer stärker subventioniert werden mussten, um für die klassische Klientel des sozialen Wohnungsbaus – Facharbeiter, kleine Angestellte und Beamte – bezahlbar zu bleiben, ganz zu schweigen von Einkommensschwächeren, die schon in der Weimarer Republik kaum Zugang zu Sozialwohnungen hatten. Die Bau- und Bodenkosten verteuerten auch den privaten Wohnungsneubau, und als die aus dem Jahr 1936 stammende Mietpreisbindung für Altbauten aufgehoben wurde, stiegen auch in diesem Segment die Mieten (Kühn-Büning et al. 1999, S.166f.).

Solche Entwicklungen treffen die Mehrheit der deutschen Haushalte, denn 55% von ihnen wohnen zur Miete, nur 45% in selbstgenutztem Eigentum (da aber Haushalte mit Wohneigentum im Durchschnitt größer sind als Mieterhaushalte, lebt eine knappe Mehrheit der Deutschen im Wohneigentum). Überproportional belastet von den Preissteigerungen sind die Einkommensschwächeren (siehe den Beitrag von Kronauer in diesem Heft). Die Wohnungspolitik hat wenig dazu beigetragen, diesen Prozess aufzuhalten, im Gegenteil, sie betrieb eine Strategie der „Kommodifizierung der Wohnungsversorgung“, d. h. Fi-

3 Der in vielem radikal andere Weg, den die DDR eingeschlagen hat, um die Wohnungsfrage zu lösen, würde einen eigenständigen Artikel verlangen. Dazu nur einige Stichworte: Verankerung des Rechts auf Wohnen in der Verfassung, Aufhebung des Privateigentums an Boden, staatliche Organisation der Wohnungsproduktion und administrative Zuteilung von Wohnraum, Mieten weit unter den Herstellungs- und Betriebskosten, kurz: Wohnung als soziale Infrastruktur (vgl. Häußermann/Siebel 2000, S.167ff.; Harlander 2018, S.2959ff.). Erkauft wurde das u. a. mit einer radikalen Standardisierung der Wohnungen,

in denen – konträr zu den Konzepten der Frühsozialisten und Bebels – die kleinbürgerliche, familiale Lebensweise in Beton gegossen war, sowie städtebaulichen und Gebäudequalitäten „am unteren Rand der Standards des sozialen Wohnungsbaus in den anderen europäischen Ländern“ und enormen Subventionen (Niethammer 2020, S.229). Auch bezüglich der Antworten auf die Wohnungsfrage gilt, was Herbert Marcuse über Kapitalismus und real existierenden Sozialismus geschrieben hat: Die beiden Systeme haben sich gegenseitig die jeweils vergessenen Seiten eines komplexen Problems vorgehalten.

nanzierung, Produktion, und Verteilung von Wohnraum wurden mehr und mehr dem Markt überlassen:

Erstens wurden die Zwangsregulierungen des Wohnungsmarkts (Einfrieren der Altbaumieten), die mit zum Verfall der Altbauten beigetragen hatten, aufgehoben, eine vorzeitige Rückzahlung der öffentlichen Darlehen wurde ermöglicht und die Förderung des sozialen Wohnungsneubaus heruntergefahren. In der Folge konnte die geringe Zahl der Neubauten die auf jährlich 100 000 Wohnungen geschätzten Verluste an sozial gebundenen Wohnungen durch auslaufende Bindungen „in keiner Weise kompensieren“ (Harlander 2018, S. 2961).

Zweitens wurde an Stelle der „Objektförderung“ (sozialer Wohnungsbau) die „Subjektförderung“ durch das Wohngeld eingeführt. Im Unterschied zur Objektförderung, die ein marktfernes Wohnungssegment schafft, soll die Subjektförderung die Wohnungsnot lindern, ohne die Marktmechanismen zu behindern, indem es ärmeren Wohnungssuchenden eine freiere Wahl auf dem Wohnungsmarkt ermöglicht. In der Praxis erleichtert es aber auch Mietsteigerungen, beseitigt nicht die Diskriminierung nach sozialen und kulturellen Merkmalen und schafft allenfalls indirekt etwas zusätzlichen Wohnraum.

Drittens: Der mehr oder weniger gewollte Niedergang des gemeinnützigen Wohnungsbaus und die schweren Fehler (bis hin zu Veruntreuungen öffentlicher Gelder) des Managements kulminierten im Zusammenbruch der Neuen Heimat 1986 (Strobl 2019, S.17). Nicht zuletzt vor diesem Hintergrund wurde 1989 das Wohnungsgemeinnützigkeitengesetz aufgehoben. Damit fand die Politik der Kommodifizierung der Wohnungsversorgung ihren Höhepunkt. Mit Ausnahme der Baugenossenschaften verloren die ca. 1800 gemeinnützigen Wohnungsbauunternehmen mit 3,4 Mio. Wohnungen ihre Steuerprivilegien.

Die Zahl der Sozialwohnungen (Miete und Eigentum) von ehemals 7,5 Mio. ist auf knapp über 1 Mio. im Jahr 2020 gesunken. Damit liegt in Deutschland der Anteil des marktfernen Segments am gesamten Wohnungsbestand unter 5 %, während er beispielsweise in den Niederlanden 34 %, in Österreich 26 % und in Dänemark 22 % ausmacht (OECD 2016, zit. nach Fuller 2019, S. 26). Die Reste des sozialen Wohnungsbaus fungieren als Teil der Fürsorgepolitik für Randgruppen. Wohnungspolitik als Korrektiv des Marktes (hinsichtlich der Preise und der Standards) wirkt im Wesentlichen nur noch mit den Mitteln des Rechts. Finanzierung, Bau, Bewertung, Verteilung und das Management von Wohnungen sind weitgehend dem Markt überlassen. Die Wohnungsversorgung „breiter Schichten“ der Bevölkerung ist in der BRD nicht mehr Bestandteil einer „moralischen Ökonomie“ (Thompson 1971), in der politisch gesetzte Standards und nicht der Markt darüber entscheiden, was in einer Gesellschaft als menschenwürdige Wohnung akzeptiert wird.

Die ehemals gemeinnützigen Wohnungsunternehmen, soweit sie noch über sozialgebundene Bestände verfügen, sind zu Verwalten schrumpfender Bestände

in unattraktiven Bauformen (Hochhäuser) und an peripheren Standorten geworden. Dorthin zieht, wer keine Wahl hat: Geringverdiener, Arme, Arbeitslose, Zuwanderer. Auch die Kommunen sehen sich gezwungen, ihre „Problemfälle“ dort unterzubringen. Die Bildung sozialer Brennpunkte in deutschen Städten ist nicht zuletzt ein ungeplanter Nebeneffekt des geplanten Rückzugs der öffentlichen Hand aus dem Wohnungsmarkt. So hat die Erfolgsgeschichte des sozialen Wohnungsbaus ein Ende von trauriger Ironie gefunden: Als er zum ersten Mal in seiner langen Geschichte in relevantem Maß den Schwächsten und Diskriminierten auf dem Wohnungsmarkt zugutekam (von Saldern 1995, S.362), fanden diese sich in Siedlungen und Bauformen wieder, die ihnen weithin sichtbar das Stigma „Ghetto“ aufluden.

---

## 4 Die Finanzialisierung des Wohnungsmarkts

Durch die Kommodifizierung wurde die Wohnungsversorgung in Deutschland der Logik eines nationalen Immobilienmarkts unterworfen, durch die Finanzialisierung der Logik der internationalen Finanzmärkte. Die Integration des deutschen Wohnungsmarkts in die internationalen Finanzmärkte ist ablesbar an der immer bedeutsameren Rolle, die Akteure der internationalen Finanzmärkte, finanzmarktbasierende Strategien und neue Finanzprodukte für die Entwicklung des Wohnungsmarkts spielen (hierzu ausführlich Heeg in diesem Heft). Dieser Prozess ist in Deutschland verstärkt seit der Jahrtausendwende zu beobachten. Anders als in den USA betrifft er hier aber vorwiegend den Mietwohnungsmarkt.

Mit der Aufhebung der Gemeinnützigkeit hatten die öffentlichen Hände begonnen, sich in großem Umfang von ihren Wohnungsbeständen zu trennen. Allein zwischen 1999 und 2011 haben Bund, Länder und Kommunen 911 000 Wohnungen verkauft. Sie gingen vorwiegend an international agierende Finanzinvestoren wie Blackstone, Cerberus/Goldmann Sachs oder Fortress. Diese haben ihre Bestände nach relativ kurzer Zeit weiterverkauft, meist an deutsche Immobilienunternehmen, wobei Renditen von 25 % und mehr erzielt wurden (Spars 2018, S. 110; Thomsen et al. 2019, S. 5). Damit verschoben sich die Gewichte der Akteure auf dem deutschen Wohnungsmarkt zugunsten privater gewerblicher Anbieter.

In Deutschland befindet sich fast die Hälfte aller 41,3 Mio. Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern und damit in überwiegend selbstgenutztem Privatbesitz. 20,8 Mio. Wohnungen stehen im Geschosswohnungsbau zur Verfügung. Davon gehören 11,8 Mio. privaten Kleinanbietern und selbstnutzenden Eigentümern. Es verbleiben knapp 9 Mio. Mietwohnungen im Besitz gewerblicher

Anbieter. Von diesen wiederum entfallen 5,1 Mio. auf Genossenschaften, Kommunale Träger, Kirchen und andere öffentliche Unternehmen (Spars 2018, S.107). Über den Rest von 3,9 Mio. Mietwohnungen verfügen privatwirtschaftliche Wohnungsunternehmen.

2021 haben die beiden größten und börsennotierten Wohnungsunternehmen, Vonovia und Deutsche Wohnen, fusioniert. Sie verfügten 2020 zusammen über 571 400 Wohneinheiten, das sind unter 3 % aller Geschosswohnungen und über 6 % aller Mietwohnungen im Besitz gewerblicher Anbieter. Angesichts dieser Zahlen kann von einer beherrschenden Stellung börsennotierter Unternehmen auf dem deutschen Wohnungsmarkt (noch) keine Rede sein, sieht man von wenigen lokalen Märkten ab, wo sie größere Anteile des Wohnungsbestandes besitzen (z. B. Berlin). Indirekt aber ist ihr Einfluss beträchtlich. Denn mit Kommodifizierung und Finanzialisierung ändern sich auch die Strategien des Immobilienmanagements, und die großen börsennotierten Unternehmen setzen dafür die Standards (vgl. Heeg in diesem Band). Außerdem haben diese Unternehmen von den öffentlichen Händen meist sanierungsbedürftige Wohnungen aus den 1950er bis 1970er Jahren übernommen. Hinzu kamen Werkwohnungen, die von Industrieunternehmen erworben wurden. Deshalb agieren die sieben größten Wohnungsunternehmen vorwiegend im unteren Bereich des Wohnungsmarkts. Das aber heißt, dass die Standards für erfolgreiches Management gerade in den Segmenten des Wohnungsbestandes gesetzt werden, in denen sich die besonders vulnerablen Mieter konzentrieren.

Große Wohnungsunternehmen verfolgen in der Regel langfristige Strategien der Wert- und Renditesteigerung. Aber die Erwartungen hinsichtlich der Rentabilität des investierten Kapitals nehmen zu. Zum einen erhöhen sich mit der Größe die Anforderungen an die Transparenz des Unternehmensmanagements. Das gilt erst recht für den Gang an die Börse. Ratings der Anleiheemissionen, Rechenschafts- und Berichtspflichten sowie ein Heer von Analysten führen dazu, dass die entferntesten Winkel des Unternehmens auf Möglichkeiten der Kostensenkung und Ertragssteigerung durchleuchtet werden. Auch die letzten Nischen, in denen sich – aus Fürsorge oder Nachlässigkeit – noch Reste einer Versorgungsorientierung gehalten haben, werden entdeckt und als Defizite der „Performance“ sanktioniert. So erhöht sich ständig der Druck, die Werte zu steigern und die Renditen zu verbessern.

Zum anderen wächst der Konkurrenzdruck, weil mit den nationalen und internationalen Deregulierungen der Finanzmärkte heute Anlagen in deutschen Immobilien auf einem Weltmarkt mit allen möglichen Anlagearten um Kapital konkurrieren. Die Rendite eines Immobilieninvestments in Deutschlands muss sich seitdem vergleichen lassen mit der Rendite eines Investments in eine südafrikanische Goldmine oder in ein Londoner Bürohochhaus.

Schließlich wächst der Druck, die Rendite zu steigern, durch die immer größere Distanz zwischen Anlageobjekt

und Anleger. Der private Käufer eines Einfamilienhauses hat relativ gute Kontrollmöglichkeiten hinsichtlich der Bonität seines Investments, der Käufer eines großen Portfolios braucht schon spezielle Expertise. Der Aktionär eines Wohnungsunternehmens muss sich bereits auf den Rat professioneller Anlageberater verlassen. Der Käufer schließlich eines immobiliengedeckten Wertpapiers, das von einem offenen Immobilienfonds, Real Estate Investment Trust (REIT) oder Real Estate Private Equity Unternehmen (REPE) ausgegeben wurde, hat nur noch sein Vertrauen in die Seriosität des Emittenten und die der Ratingagentur als Sicherheit, und das ist ein schwankendes Fundament, anders gesagt: ein hohes Risiko, wie sich in der Finanzmarktkrise 2008 gezeigt hat. Je höher die Risiken, desto höher die Erwartungen an die Rendite. Höhere Renditen aber müssen letztlich von den Immobiliengesellschaften (durch besseres Management) und von den Mietern (durch höhere Mieten) aufgebracht werden (BBSR 2017).

---

## 5 Die Unbeantwortbarkeit der Wohnungsfrage

Gebäude sind starre Gehäuse. Sie schreiben eine Lebensweise fest und können nur in engen Grenzen an neue Anforderungen angepasst werden. Und die Anforderungen ändern sich laufend. Das gilt nicht nur für technische Aspekte wie die Energiebilanz der Gebäude. Es ändern sich auch die Lebensweisen der Menschen und damit die Anforderungen an Lage, Größe, Ausstattung und Zuschnitt der Wohnungen. Die Zahl der Singles z. B. nimmt zu, und Singles wohnen vorwiegend in kleineren Etagenwohnungen in der Stadt und nicht im Einfamilienhaus am Stadtrand. Die Zahl der Baugenehmigungen für Ein- und Zweifamilienhäuser hat sich zwischen 1991 und 2019 mehr als halbiert, während die für Mehrfamilienhäuser um ein Drittel gestiegen sind (Frankfurter Allgemeine Zeitung v. 17.05.21, S. 22). Die in den 50er und 60er Jahren errichteten Wohnungen mit ihren strikt hierarchisierten Grundrissen (großes Wohnzimmer, kleine Schlafzimmern) eignen sich nicht für Wohngemeinschaften. Die damals bevorzugten „Arbeitsküchen“ sind viel zu eng für die wieder in Mode gekommene Wohnküche mit ihrer engen Verflechtung von Kochen, Essen und Zusammensein. Generell sind die Wohnweisen heute sehr viel weniger uniform als nach dem Krieg. Die Architekten müssen immer wieder neue Bauformen für geänderte Lebensweisen entwerfen und können doch nie eine endgültige Antwort finden.

Auch die zweite Frage der Wohnungsfrage ist nie endgültig beantwortbar. Wohnungen sind im Wortsinn Immobilien. Sie können nur in Ausnahmefällen transportiert werden. Deshalb sind Wohnungsmärkte über-

wiegend lokal organisierte Märkte. Menschen dagegen sind mobil. Die starken Wanderungsbewegungen z. B. von Ost nach West haben Leerstände in Görlitz hinterlassen und Wohnungsnot in München geschaffen. Zudem ist die Produktion von Wohnungen äußerst langwierig, weshalb Wohnungsmärkte auf Nachfrageverschiebungen sehr träge reagieren. Wer aber heute eine Wohnung sucht, dem helfen Wohnungen, die erst in sechs Jahren auf den Markt kommen, wenig. Mobilität lässt auch bei rechnerisch ausgeglichenen Wohnungsmärkten und sogar bei sinkender Bevölkerung immer wieder Wohnungsnot entstehen.

Aber was man die Unbeantwortbarkeit der Wohnungsfrage nennen könnte, hat noch einen tieferen Grund. Die Wohnungsversorgung ist Teil einer moralischen Ökonomie, in der Wohnungsnot normativ definiert ist. Was als Wohnungsnot angesehen wird, hängt davon ab, was in einer Gesellschaft als Wohnung akzeptiert wird (zur Definition von Wohnungsnot ausführlich Gränitz in diesem Heft). Selbst Versuche, eine absolute Wohnungsnot auf Basis des physischen Existenzminimums zu definieren, sind nicht frei von normativen Setzungen (Becker 2017, S. 99f.): Ab wann etwa sind Gesundheitsschäden z. B. durch fehlende Heizung oder feuchte Wände eine nicht mehr tolerable Bedrohung der physischen Überlebensfähigkeit? Weitergehend zählt das Bundesverfassungsgericht (Urteil des Ersten Senats vom 09. Februar 2010 – 1 BvL 1/09) zum Existenzminimum außer den Voraussetzungen der physischen Existenz auch ein Minimum an sozialer und kultureller Teilhabe.

In einer reichen Gesellschaft wie der bundesrepublikanischen ergibt es wenig Sinn, Not absolut zu definieren, etwa als Hunger oder Obdachlosigkeit. Als Not gilt, was hinter einem durchschnittlichen Lebensstandard in einem nicht mehr für tolerabel gehaltenen Maß zurückbleibt. Das gilt für die Definition von Armut ebenso wie für die Definition von Wohnungsnot. Heute wird als Unterversorgung gezählt, wenn nicht für jedes Haushaltsmitglied ein Zimmer verfügbar ist. Das wäre um 1900 für die Masse der Städte unvorstellbarer Luxus gewesen. Mit dem Wohlstand steigen die Standards, nach denen definiert ist, was noch als Wohnung akzeptabel erscheint. Mit dem Wohlstand und höheren Standards steigen aber auch die Wohnungspreise, nur die unteren Einkommen steigen in einer von sozialer Ungleichheit geprägten Gesellschaft selten im gleichen Maße. Also ergeben sich immer wieder Anlässe zu politischen Eingriffen.

Solange sich die Lebensweisen ändern, die Menschen von Ort zu Ort ziehen und die Wohnungsversorgung als Teil einer moralischen Ökonomie verstanden wird und solange die Utopie einer egalitären Gesellschaft nicht Wirklichkeit ist, müssen immer wieder Wohnungsnot auftreten, die zum Anlass von politischen Interventionen werden. In einer marktförmig und demokratisch organisierten und von Ungleichheit geprägten Gesellschaft sind beide Fragen der Wohnungsfrage immer nur vorübergehend beantwortbar.

## 6 Wohnen, Stadtentwicklung und die Rolle der Gewerkschaften

Über einen langen Zeitraum wurden Wohnen und Stadtentwicklung von Gewerkschaften und SPD als von der betrieblichen Arbeit getrennte, selbstständige Politikbereiche bearbeitet. Diese Trennung ist heute nicht mehr aufrechtzuerhalten. Dafür sprechen drei Entwicklungen:

Erstens die steigende Mietbelastung. Sie steigt besonders schnell in den Städten, und sie trifft u. a. die Beschäftigten in den städtischen Dienstleistungsberufen – mit der Konsequenz, dass gerade jene, die die Stadtmaschine am Laufen halten, sich das Leben in der Stadt nicht mehr leisten können. Sie werden an Wohnorte weit entfernt von ihren Arbeitsplätzen verdrängt, was abgesehen von den ökonomischen und zeitlichen Kosten langer Pendelwege zur Folge hat, dass sie, die das Funktionieren der Stadtmaschine ermöglichen, von ihren Diensten am wenigsten profitieren können. Ein wesentliches Element steigender Mietpreise in den Großstädten sind die exorbitanten Steigerungen der Bodenpreise. Eine Lösung der „Bodenfrage“ wird ein zentraler Bestandteil einer sozialen Wohnungspolitik sein. Dass die Bodenfrage auch noch aus ganz anderen Gründen angegangen werden muss (hierzu Pätzold/Reiß-Schmidt in diesem Heft), unterstreicht nur ihre Brisanz.

Zweitens die geänderte Rolle der Frau. Immer mehr Frauen führen ein berufsorientiertes Leben und sie benötigen dafür dieselben Voraussetzungen, die für Männer immer selbstverständlich waren, nämlich die Entlastung von der Familienarbeit. Da aber Hausmänner selten zu finden sind, wohnen berufsorientierte Frauen mit und ohne Partner lieber in den Städten, denn abgesehen davon, dass Frauen dort leichter Arbeit finden, bieten Städte mit ihrer Überfülle an Dienstleistungen und Gütermärkten all das, wofür man früher einen privaten Haushalt, geführt von einer Hausfrau, benötigte. Städte sind Maschinen zur Entlastung von der Familienarbeit (Siebel 2018, S. 109ff.). Je besser sie funktionieren, desto leichter gelingt es, Familie und Beruf zu vereinbaren. Die moderne Stadtmaschine löst das ein, was Bebel vor über hundert Jahren zur Befreiung der Frauen gefordert hatte: die Vergesellschaftung der Hausarbeit – nur dass ihre Leistungen, weil zu großen Teilen privatwirtschaftlich organisiert, nicht allen zugutekommen. Das Funktionieren der Stadtmaschine und der Zugang zu ihren Leistungen sind eine zentrale Voraussetzung für den Zugang zur Erwerbsarbeit und für berufliche Karrieren geworden.

Drittens die Entgrenzung von Wohnen und Arbeit. Die Wohnungsfrage begann mit dem Auszug der Arbeit aus der Wohnung. Jetzt kehrt die Arbeit zurück. Die Firma Siemens stellt in einer Gesamtbetriebsvereinbarung in Aussicht, dass künftig fast die Hälfte ihrer 290 000 Beschäftigten bis zu drei Wochentage von zu Hause aus oder

von anderswo, jedenfalls außerhalb ihrer Büros, arbeiten können. Nach einer Studie der Beratungsgesellschaft McKinsey könnte in den Industrieländern jeder fünfte Arbeitnehmer zwischen drei und fünf Tagen pro Woche zuhause arbeiten (Friese et al. 2020). Die Erfahrungen mit Homeoffice, die Arbeitgeber wie Arbeitnehmer gezwungenermaßen während der Corona-Epidemie machen, dürften diese Entwicklungen unterstützen, denn beide haben sich bisher überwiegend positiv dazu geäußert. Für die Arbeitnehmer verringern sich die Pendelzeiten, sie können Beruf und Familie besser aufeinander abstimmen, Arbeitgeber können Bürokosten einsparen. Aber es stellen sich auch neuartige Probleme.

Dem Gewinn an Familienzeit steht der Verlust an sozialen Kontakten mit den Kollegen gegenüber. Nicht jeder Arbeitnehmer, der ins Homeoffice geschickt wird, verfügt zuhause über die entsprechende technische Ausstattung, schon gar nicht werden immer genügend Arbeitszimmer zur Verfügung stehen, in denen Berufstätige ungestört und ohne ihrerseits andere zu stören arbeiten können. Die Kosten der räumlichen und technischen Anforderungen von Homeoffice können aber nicht allein den Arbeitnehmern aufgebürdet werden.

Berufstätige organisieren viele Aktivitäten wie Einkaufen, soziale Kontakte, Freizeit und Fitness etc. in der Umgebung ihres Arbeitsorts oder auf dem Weg zur und von der Arbeit. Wenn die Wohnung nicht mehr tagtäglich zur Arbeit verlassen wird, werden sich solche Interessen auf das nähere Wohnumfeld verlagern. In der Regel fehlen aber in den Wohnquartieren die entsprechenden öffentlichen und privaten Infrastrukturen und Freiräume. In dem Maße, in dem berufliche Arbeit und Wohnen miteinander vermischt werden, dürfte daher auch das Interesse an Mitbestimmungsrechten bei der Gestaltung des Wohnquartiers steigen. Die Genossenschaftsbewegung hatte immer schon für mehr als nur für bezahlbaren Wohnraum Sorge getragen, indem sie auch wohnungsnaher Infrastrukturen und Selbstverwaltungsmöglichkeiten schuf. Eine Wohnungspolitik der Gewerkschaften könnte an diese weite Definition der Wohnungsfrage anknüpfen.

Aber die Wohnungsfrage stellt sich heute aus Sicht der Arbeitnehmer noch in einem größeren Zusammenhang. Die strikten Trennungen von Arbeitszeit und Freizeit, Wohnung und Arbeitsplatz verschwimmen. Freizeit und Arbeitszeit, außerberufliches Leben und berufliche Arbeit, Öffentlichkeit und Privatheit sind keine eindeutig geschiedenen Lebenssphären mehr. Es zeichnet sich eine neue Einheit des Alltags ab, wie sie in vormodernen Zeiten die Regel war. Aber wird das die Utopie eines selbstbestimmten Lebens sein, wie sie Marx skizziert hatte: morgens Jäger, mittags Fischer, abends kritischer Kritiker? Unter den gegebenen Bedingungen hat die neue Einheit des Alltags ein Janusgesicht (Siebel 2018, S. 183f.). Die Abkehr vom fordistischen Modell der Industriearbeit mit seiner strikten Trennung von betrieblicher Arbeit und außerbetrieblichem Leben kann beides möglich machen: eine selbstbestimmte Einheit von Arbeit und Leben oder die Unterwerfung des außerberuflichen Lebens unter das Primat der beruflich organisierten Lohnarbeit. Mit der Aufhebung der Schranken, die bislang Arbeit und Leben getrennt gehalten hatten, werden auch die Nischen beseitigt, in denen man Schutz finden konnte vor den Leistungsanforderungen des Berufs. Die modernen Kommunikationsmittel und die Digitalisierung von Arbeitsabläufen erweitern die Möglichkeiten, die Arbeit zu kontrollieren, unabhängig davon, wo und wann sie stattfindet. Und diese Kontrollen können über die Arbeit hinaus in die private Sphäre der Arbeitnehmer ausgreifen. Der PC sieht und hört auch, was um den Arbeitsplatz herum geschieht. Homeoffice birgt die Gefahr, dass der Schutz der Privatsphäre durchbrochen wird.

Welches Gesicht die neue Einheit tragen wird, ist eine Machtfrage, und die Gewerkschaften sind angesichts dieser Entwicklungen in keiner starken Position. Die berufliche Arbeit wird weiter individualisiert, sie wird zeitlich und räumlich dezentralisiert und sie ist immer weniger zu trennen von Fragen des Wohnens, der Stadtentwicklung, kurz von den Bedingungen der Lebensweise der Beschäftigten. Das macht eine kollektive Interessenorganisation nicht leichter. Aber wenn die Wohnbedingungen zu den Bedingungen der beruflichen Arbeit werden und umgekehrt die berufliche Arbeit zu Bedingungen des Wohnens und der Freizeit, dann müssen diese Zusammenhänge von den Gewerkschaften thematisiert werden. Damit würden die zentralen Probleme und Interessen der Beschäftigten auf neue Art wieder in den Mittelpunkt der gewerkschaftlichen Arbeit rücken. ■

## LITERATUR

- BBSR (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung)** (Hrsg.) (2017): Börsennotierte Wohnungsunternehmen als neue Akteure auf dem Wohnungsmarkt – Börsengänge und ihre Auswirkungen, BBSR-Online-Publikation Nr. 01/2017, Berlin/Bonn
- Bebel, A.** (1985 [1910]): Die Frau und der Sozialismus, Nachdruck der 50. Aufl., Frankfurt a. M.
- Becker, I.** (2017): Kritik am Konzept relativer Armut – berechtigt oder irreführend?, in: WSI-Mitteilungen 70 (2), S. 98–107, [https://www.wsi.de/data/wsimit\\_2017\\_02\\_becker.pdf](https://www.wsi.de/data/wsimit_2017_02_becker.pdf)
- von Beyme, K.** (1999): Wohnen und Politik, in: Flagge, I. (Hrsg.): Geschichte des Wohnens, Bd. 5: Von 1945 bis heute: Aufbau – Neubau – Umbau, Stuttgart, S. 83–152
- Ehmer, J.** (1979): Wohnen ohne eigene Wohnung. Zur sozialen Stellung von Untermietern und Bettgebern, in: Niethammer, L. (Hrsg.): Wohnen im Wandel, Wuppertal, S. 132–150
- Engels, F.** (1972 [1845]): Die Lage der arbeitenden Klasse in England, in: Marx-Engels-Werke (MEW), Bd. 2, Berlin, S. 225–506
- Engels, F.** (1970 [1872/73]): Zur Wohnungsfrage, in: Hillmann, G. (Hrsg.): Über die Umwelt der arbeitenden Klasse – Aus den Schriften von Friedrich Engels, Gütersloh, S. 159–236
- Friese, U. / Heeg, T. / Köhn, R.** (2020): Für immer zu Hause, in: Frankfurter Allgemeine Zeitung v. 05.12.20, S. C1
- Fuller, G. W.** (2019): The Political Economy of Housing Financialization, Newcastle
- Grünfeld, E.** (1928): Das Genossenschaftswesen, volkswirtschaftlich und soziologisch betrachtet, Halberstadt
- Harlander, T.** (2018): Wohnungspolitik, in: Akademie für Raumforschung und Landesplanung (Hrsg.): Handwörterbuch der Stadt und Raumentwicklung, Bd. 4, Hannover, S. 2953–2965
- Häußermann, H. / Siebel, W.** (2000): Soziologie des Wohnens, 2. Aufl., Weinheim/München
- Kronauer, M.** (2018): Stadt und soziale Frage – eine Problemskizze, in: Gestring, N. / Wehrheim, J. (Hrsg.): Urbanität im 21. Jahrhundert, Frankfurt a. M. / New York, S. 149–174
- Krupp, A.** (1877): Ein Wort an die Angehörigen meiner gewerblichen Anlagen, Essen, zitiert nach Führ, E. / Stemmerich, D. (1985): Nach gethaner Arbeit verbleibt im Kreise der Eurigen, Wuppertal, S. 314
- Kühne-Büning, L. / Plumpe, W. / Hesse J.-O.** (1999): Zwischen Angebot und Nachfrage, zwischen Regulierung und Konjunktur. Die Entwicklung der Wohnungsmärkte in der Bundesrepublik 1949–1989/1990–1998, in: Flagge, I. (Hrsg.): Geschichte des Wohnens, Bd. 5: Von 1945 bis heute: Aufbau – Neubau – Umbau, Stuttgart, S. 153–232
- Niethammer, L. / Brüggemeier, F.** (1976): Wie wohnten Arbeiter im Kaiserreich?, in: Archiv für Sozialgeschichte, XVI. Band, Bonn, S. 61–134
- Niethammer, L.** (2020): Rückblick auf den sozialen Wohnungsbau, in: Schipper, S. / Vollmer, L. (Hrsg.): Wohnungsforschung, Bielefeld, S. 215–234
- OECD (Organization for Economic Co-operation and Development)** (2016): Affordable Housing Database, <https://www.oecd.org/housing/data/affordable-housing-database>
- Rosanvallon, P.** (2017): Die Gesellschaft der Gleichen, Berlin

**Rudolph-Cleff, A.** (1996): Wohnungspolitik und Stadtentwicklung. Ein deutsch-französischer Vergleich, Basel

**Sachße, Ch. / Tennstedt, F.** (1982): Krankenversicherung und Wohnungsfrage, in: Asmus, G. (Hrsg.): Hinterhof, Keller und Mansarde. Einblicke in Berliner Wohnungselend, 1901–1920, Reinbek, S. 271–297

**von Saldern, A.** (1995): Häuserleben, Bonn

**Siebel, W.** (2018): Die Kultur der Stadt, 3. Aufl., Berlin

**Spars, G.** (2018): Die Etablierung großer Wohnungskonzerne und deren Folgen für die Stadtentwicklung, in: Bundeszentrale für politische Bildung (Hrsg.):

Dossier Stadt und Gesellschaft, Bonn, S. 106–116

**Spiegel, E.** (1986): Neue Haushaltstypen, Frankfurt a. M. / New York

**Städtebaubericht 1975** der Bundesregierung, 7. Wahlperiode, BT-Drs. 7/3583, Bonn

**Strobl, H.** (2019): „Hohe Häuser, lange Schatten“. Die Bauten des Gewerkschaftsunternehmens Neue Heimat, in: Lepik, A. / Strobl, H. (Hrsg.): Die Neue Heimat 1950–1982. Eine sozialdemokratische Utopie und ihre Bauten, München, S. 8–19

**Thompson E. P.** (1971): The Moral Economy of the English Crowd in the Eighteenth Century, in: Past & Present No. 50, S. 76–136

**Thomsen, S. L. / Vogt, D. / Brausewetter, L.** (2019): Wohnungsmarkt und Wohnungspolitik in Deutschland: Situation und Optionen. Leibniz Universität Hannover: Diskussionspapier, [http://diskussionspapiere.wiwi.uni-hannover.de/pdf\\_bib/dp-658.pdf](http://diskussionspapiere.wiwi.uni-hannover.de/pdf_bib/dp-658.pdf) (letzter Zugriff: 21. 11. 2020)

**Zimmermann, C.** (1997): Wohnen als sozialpolitische Herausforderung. Reformersches Engagement und öffentliche Aufgaben, in: Reulecke, J. (Hrsg.): Geschichte des Wohnens, Bd. 3: 1800–1918, Das bürgerliche Zeitalter, Stuttgart, S. 503–636

## AUTOR

**WALTER SIEBEL**, Dr., Professor (em.) für Soziologie an der Carl von Ossietzky Universität Oldenburg. Arbeitsschwerpunkte: Regional-, Stadt- und Wohnforschung.

 [walter.siebel@uol.de](mailto:walter.siebel@uol.de)