

Christoph Butterwegge

Stadtentwicklung – die neue Soziale Frage

„Mietenwahnsinn“ und Wohnungsnot als Ergebnis wachsender Ungleichheit

Wenn ein Land wie die Bundesrepublik ökonomisch, materiell und kulturell auseinanderdriftet, gehört sein Zerfall in sozialräumlicher Hinsicht zu den brisantesten Folgen. Mit der sich vertiefenden Kluft zwischen Arm und Reich nimmt daher auch die sozialräumliche Ungleichheit in Form der residentiellen Segregation zwangsläufig zu. Einerseits ziehen sich Wohlhabende, Reiche und Hyperreiche teilweise in Luxusquartiere (Gated Communities) hinter hohe Mauern zurück, wo sie häufig von privaten Sicherheitsdiensten bewacht werden; andererseits werden Arbeitslose und Arme wegen steigender Mieten vermehrt aus ihren angestammten Quartieren verdrängt, was zu vermehrter Wohnungs- und Obdachlosigkeit führt. Angehörige der Mittelschicht geraten ebenfalls unter Druck, weil sie etwa nach einem beruflich notwendigen Umzug trotz ihres gesicherten Einkommens die hohe Miete für eine neue Wohnung nicht bezahlen können. Weshalb diese Ungleichheit des Wohnens entstanden und aufgrund der Covid-19-Pandemie noch gewachsen ist, wird im Folgenden genauso behandelt wie die Frage, was die „Ampel“-Koalition aus SPD, Bündnis 90/Die Grünen und FDP dagegen zu tun gedenkt und welche politischen Alternativen existieren.

Die materielle Ungleichheit wächst: Auseinanderentwicklung bei den Einkommen und den Vermögen

Der Bonner Ökonom Moritz Schularick hat zusammen mit Thilo N.H. Albers (Humboldt-Universität zu Berlin) und Charlotte Bartels (Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung, DIW) die Vermögensverteilung in Deutschland von 1895 bis 2018 untersucht. Demnach war die Vermögensungleichheit am stärksten im Kaiserreich ausgeprägt, wo das reichste Prozent der Bevölkerung auf knapp 50 Prozent des Gesamtvermögens kam (vgl. Albers, et al. 2020, S. 34, 39 und 54). Heute sei die Ungleichheit um die Hälfte geringer, im vergangenen Vierteljahrhundert habe sie jedoch wieder deutlich zugenommen. Während die obere Hälfte der Verteilung ihr Nettovermögen im Zeitraum zwischen 1993 und 2018 mehr als verdoppelte, besaß die ärmere Hälfte der Bevölkerung weniger als ein Vierteljahrhundert zuvor; ein Haushalt der reichsten zehn Prozent war im Jahr 1993 durchschnittlich 50-mal, im Jahr 2018 aber schon 100-mal reicher als ein Haushalt der unteren Hälfte. Was die Struktur des Privatvermögens betrifft, so bestand gut die Hälfte aus Immobilienbesitz und rund ein weiteres Viertel aus Produktivkapital.

Carsten Schröder, Charlotte Bartels, Konstantin Göbler, Markus M. Grabka und Johannes König haben frühere DIW-Untersuchungsergebnisse im Rahmen eines Forschungsprojekts für den Sechsten Armuts- und Reichtumsbericht der Bundesregierung aktualisiert. Dabei griffen sie auf eine Spezialstichprobe von Daten des Sozio-oekonomischen Panels (SOEP) zurück, nahmen eine Sonderbefragung von Vermögensmillionären vor und bezogen die Reichenliste eines Wirtschaftsmagazins ein, um auch Hyperreiche im Rahmen dieser Sonderauswertung zu berücksichtigen. Demnach entfallen heute 67,3 Prozent des Nettogesamtvermögens auf das oberste Zehntel der Verteilung, 35,3 Prozent des Nettogesamtvermögens konzentrieren sich beim reichsten Prozent der Bevölkerung und das reichste Promille kommt immer noch auf 20,4 Prozent des Nettogesamtvermögens (vgl. Schröder, et al. 2020, S. 517).

Aufgrund des Immobilienbooms im Gefolge der globalen Finanzkrise 2007/08 hat sich die sozioökonomische Ungleichheit verschärft. Da sich das Immobilieneigentum bei den Hochvermögenden konzentriert, haben die steigenden Preise für Häuser und Wohnungen zur Vertiefung der Kluft zwischen Arm und Reich beigetragen.

Wie die Ökonomen Till Baldenius, Sebastian Kohl und Moritz Schularick (2019, S. 19) belegten, hat das reichste Zehntel der Deutschen am stärksten vom jüngsten Immobilienboom profitiert und ist zwischen 2011 und 2018 allein durch die Preisexplosion auf diesem Markt inflationsbereinigt um knapp 1,5 Billionen Euro reicher geworden. Während die Mittelschicht, bei der Immobilienbesitz einen größeren Teil des Gesamtvermögens ausmacht, aufgrund der massiven Wertsteigerungen ebenfalls nicht unwesentliche Vermögenszuwächse verzeichnete, ging die untere Hälfte der deutschen Vermögensverteilung mangels Wohneigentums praktisch leer aus.

Während einige Unternehmerfamilien den Industriesektor und hyperreiche Finanzfürsten den Bankensektor und das Kreditwesen, damit jedoch auch andere Teile der Volkswirtschaft beherrschten, besaßen 40 Prozent der Bevölkerung laut DIW-Präsident Marcel Fratzscher (2016, S. 43) überhaupt kein nennenswertes Vermögen, auf das sie im Alter oder im Krankheitsfall zurückgreifen konnten. Demnach lebten über 30 Millionen Menschen gewissermaßen von der Hand in den Mund, waren sie doch nur eine Kündigung oder eine schwere Krankheit von der Armut entfernt.

Mit 16,1 Prozent erreichte die Armuts(gefährdungs)-quote 2020 einen Rekordstand im vereinten Deutschland. 13,4 Millionen Menschen hatten weniger als 60 Prozent des bedarfsgewichteten mittleren Haushaltsnettoeinkommens zur Verfügung, was für Alleinstehende 1.126 Euro im Monat entsprach. Die höchsten Armutsrisiken wiesen Erwerbslose mit 52 Prozent, Alleinerziehende mit 40,5 Prozent und Nichtdeutsche mit 35,8 Prozent auf. Kinder, Jugendliche und Heranwachsende waren ebenfalls stark betroffen. Zudem nimmt das Armutsrisiko der Senior(inn)en seit geraumer Zeit am stärksten zu. Während junge Menschen manchmal jahrzehntelang im Bereich des Wohnens, der Gesundheit und der Freizeitgestaltung sowie von Bildung und Kultur benachteiligt sind, wird Senior(inn)en der Lohn für ihre Lebensleistung verweigert.

Unberücksichtigt bleiben hierbei sowohl die Quellen (Kapital, Lohnarbeit und Grundeigentum) wie die Qualität der jeweiligen Einkommen, was den Bochumer Sozialwissenschaftlern Renate Dillmann und Arian Schiffer-Nasserie (2018, S. 29) als wesentlicher Mangel der Einkommensstatistik erscheint:

„Der ökonomische Zusammenhang zwischen der Einkommensart und der Einkommenshöhe ist kategorisch ausgeschlossen und der Gegensatz der Einkommensquellen zum quantitativen Unterschied vermeintlich qualitativ gleicher ‚Einkommensbezieher‘ verharmlost.“

Lohn- und Kapitaleinkünfte drifteten nach der Vereinigung von BRD und DDR immer stärker auseinander. Die hohen Zuwachsraten der Gewinneinkommen gingen zulasten der Lohnneinkommen, deren Anteil am Volkseinkommen rückläufig war (vgl. Mittelbach 2013, S. 380 ff.). Nach dem 3. Oktober 1990 erreichten nur ganz wenige Ostdeutsche das oberste Einkommensperzentil, dessen Anteil am Volkseinkommen dadurch zunächst er-

heblich sank, während die untere Hälfte einen Zuwachs verzeichnete (vgl. Bartels 2018, S. 56). Somit bewirkte die sukzessive Annäherung des ostdeutschen Einkommens- und Ungleichheitsniveaus an das westdeutsche eine vorübergehende Reduktion der Ungleichheit zwischen beiden Landesteilen, die „Inter-Gruppen-Ungleichheit“ schwächte sich ab und das gesamtdeutsche Ungleichheitsniveau sank, bis ab Mitte der 1990er-Jahre die Angleichung nachließ, sodass die Ungleichheit in Gesamtdeutschland wieder stieg (siehe Spannagel 2013, S. 174).

Seither hat eine „gigantische Umverteilung zugunsten der Kapitaleinkünfte“ stattgefunden, wie der Ökonom Heinz-J. Bontrup (2018, S. 127 und 129) errechnete:

„Hätte nämlich die Lohnquote in allen Jahren bei ihrem Höchstwert von 1993 [72,4 Prozent; Ch.B.] gelegen, so hätten die abhängig Beschäftigten von 1991 bis 2017 insgesamt 1.744,3 Mrd. EUR mehr an Einkommen verbuchen können. So haben realiter die Bezieher der Kapitaleinkünfte die gut 1,7 Bio. EUR erhalten.“

Denn die Lohnquote erreichte im Jahr 2007 mit 63,6 Prozent einen Tiefstand und erholte sich bis zum Jahr 2017 nur auf 68,5 Prozent. Obwohl die Anzahl der abhängig Beschäftigten im Jahr 2019 auf einen Rekordwert stieg, war die Lohnquote nicht höher als zur Jahrtausendwende.

Wie die Ungleichheit während und wegen der Covid-19-Pandemie wuchs

Aufgrund der Covid-19-Pandemie, der Kollateralschäden des wiederholten Lockdowns (weitgehender Stillstand des öffentlichen Lebens) sowie der davon verursachten oder zumindest verschärften Rezession hat die Verteilungsfrage in jüngster Zeit noch an Bedeutung gewonnen. Die österreichischen Ökonomen Franziska Disslbacher und Patrick Mokre (2020, S. 3) weisen deshalb in einem Beitrag über den Household Finance and Consumption Survey (HFCS) der Europäischen Zentralbank zu Recht darauf hin, dass man vor allem die Vermögensverteilung in nächster Zeit aufmerksam beobachten muss, weil ihrer Meinung nach die Gefahr besteht, dass sich die sozioökonomische Ungleichheit im Gefolge der Coronakrise weiter zuspitzt, wodurch sich der Graben zwischen Arm und Reich verbreitern würde.

Bereits während des ersten Lockdowns im Frühjahr 2020 wurde erkennbar, dass ein großer Teil der Bevölkerung bis weit in die Mittelschicht hinein trotz eines relativ hohen Lebens- und Sozialstandards sowie entgegen den Beteuerungen der politisch Verantwortlichen, die Bundesrepublik Deutschland sei eine „klassenlose“ Gesellschaft mit gesicherter Wohlständigkeit all ihrer Mitglieder, nicht einmal kurze Zeit ohne seine ungeschmählerten Regeleinkünfte auskommt (vgl. Butterwegge 2021, S. 136 ff.). Dies hat nicht bloß im Milieu der „Querdenker“ zur Entfremdung stark verunsicherter Bevölkerungsteile vom parlamentarischen Repräsentativsystem und zur größeren Zerrissenheit der Republik beigetragen. Denn wirtschaftliche, soziale und politische Ungleichheit hängen eng miteinander zusammen (vgl. hierzu: Butterwegge 2020).

Einerseits hat die pandemische Ausnahmesituation 2020/21 teilweise seit Langem bestehende Missstände, soziale Ungleichheiten und politische Versäumnisse aufgedeckt oder noch klarer zutage treten lassen, was mit der inflationistisch benutzten Metapher eines Brennglases ausgedrückt wurde. Andererseits verschärften die Pandemie selbst, die letztlich von den staatlichen Infektionsschutzmaßnahmen (bundesweiter Lockdown, Kontaktverbote sowie Einreise- und Ausgangsbeschränkungen) mit ausgelöste oder zumindest verstärkte Rezession und die stark auf Wirtschaftsunternehmen bzw. ihre sozialversicherungspflichtig Beschäftigten zugeschnittenen Hilfspakete, „Rettungsschirme“ und Finanzhilfen die sozioökonomische Ungleichheit weiter (vgl. Butterwegge 2022, S. 87 ff.).

Nie wurde deutlicher, dass die materielle Ungleichheit in einer „marktwirtschaftlichen“ bzw. kapitalistischen Gesellschaft beinahe automatisch zu gesundheitlicher Wohn- und Bildungsungleichheit führt. Die finanzschwächsten Bevölkerungsgruppen wie Obdach- und Wohnungslose, aber auch andere Bewohner/innen von Gemeinschaftsunterkünften wie Strafgefangene, Geflüchtete, (süd)osteuropäische Werkvertragsarbeiter/innen der Subunternehmen von Großschlachtereien bzw. Fleischfabriken und ausländische Saisonarbeiter/innen, Migrant(inn)en ohne gesicherten Aufenthaltsstatus, Menschen mit Behinderungen, Pflegebedürftige, Suchtkranke, Prostituierte, Erwerbslose, Geringverdiener/innen, Kleinstrentner/innen und Transferleistungsbezieher/innen (Empfänger/innen von Arbeitslosengeld II, Sozialgeld, Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung sowie Asylbewerberleistungen), gehörten keineswegs zufällig auch zu den immunschwächsten. Vielmehr erhöhen sozial bedingte Vorerkrankungen wie Adipositas (Fettleibigkeit), Asthma, Angina Pectoris, Diabetes mellitus (Zuckerkrankheit) oder COPD (Raucherlunge), katastrophale Arbeitsbedingungen (z.B. in der Fleischindustrie) sowie beengte und hygienisch bedenkliche Wohnverhältnisse das Risiko für eine Infektion mit SARS-CoV-2 bzw. für einen schweren Covid-19-Krankheitsverlauf.

Die gravierenden Ungleichgewichte beim Einkommen und beim Vermögen prägten fast alle Lebensbereiche der Menschen sowie deren subjektives Erleben und die psychosozialen Folgen der Pandemiekrise. Arbeitsbedingungen, Wohnverhältnisse und Gesundheitszustand (Anzahl, Art und Schwere der sozial bedingten Krankheiten) übten einen signifikanten Einfluss auf das Infektions-, Morbiditäts- bzw. Mortalitätsrisiko von Personengruppen aus, die schon deshalb ganz unterschiedlich von der Pandemie betroffen waren. Hieß es früher aufgrund der je nach Geschlecht rund zehn Jahre höheren Lebenserwartung von Wohlhabenden und Reichen „Wer arm ist, muss früher sterben“, so änderte sich diese Faustregel durch die Pandemie geringfügig: „Wer arm ist, muss eher sterben“ hieß es nunmehr, weil das Risiko, an der Coronavirus-Krankheit-2019 (Covid-19) zu sterben, für Wohlhabende und Reiche sehr viel niedriger war.

Wenn eine Familie auf zwei Zimmern in einer Hochhaussiedlung am Stadtrand wohnte, tat sie das wohl kaum der tollen Aussicht wegen, sondern weil ihr das Geld

für eine größere Bleibe in einer besseren Wohngegend fehlte. Letztlich war der Grund für das höhere Infektionsrisiko dieser Eltern nicht ein häufig überfüllter Aufzug und der Grund für die Bildungsbenachteiligung ihres Nachwuchses keineswegs das fehlende Kinderzimmer und die mangelnde Ruhe, welches ihn zwang, die Schulaufgaben bei weniger Ruhe in der Küche zu machen, sondern ein defizitäres Bankkonto.

Umgekehrt ließen sich der mehrmalige Lockdown sowie die Schließung von Schulen und Kinderbetreuungseinrichtungen im Eigenheim mit Garten erheblich leichter ertragen, und die Ansteckungsgefahr war für Besserverdienende, die häufig im Homeoffice arbeiten oder mit dem eigenen Auto statt in vollen Bussen und Bahnen zum Büro fahren konnten, sehr viel geringer. Und bezüglich der Bildung gilt in Abwandlung eines Sprichwortes: Wo eine Villa ist, ist auch ein Weg – zum Abitur, zum Studium und zur beruflichen Karriere (vgl. hierzu ausführlicher: Butterwegge / Butterwegge 2021, S. 105 ff. und 169 ff.).

Durch wochenlange Kontaktverbote, Ausgangsbeschränkungen und Einrichtungsschließungen wurde die ohnehin brüchige Lebensgrundlage der ärmsten Menschen (Bettler/innen, Pfandsammler/innen und Verkäufer/innen von Straßenzeitungen) zerstört, weil fehlende Passant(inn)en und die Furcht der verbliebenen davor, sich zu infizieren, manchmal zum Totalausfall der Einnahmen führten, was stärkere Verelendungstendenzen nach sich zog. Die finanzielle Belastung von Transferleistungsbezieher(inne)n, Kleinstrentner(inne)n und Geflüchteten nahm durch die Schließung der meisten Lebensmitteltafeln, von Hamsterkäufer(inne)n geleerte Regale mit preiswerten Grundnahrungsmitteln wie Nudeln oder Mehl und steigende Preise bei Frischeprodukten zu.

Dass die Wohnungsfrage durch extreme soziale Ungleichheit gekennzeichnet ist, hat die Covid-19-Pandemie stärker ins öffentliche Bewusstsein treten lassen. Denn in einer Villa mit parkähnlichem Garten ließ sich der Lockdown sehr viel leichter ertragen und aus Elternperspektive die Rückkehr zum Regelbetrieb der Schulen und Kindertagesstätten viel entspannter abwarten, als dies einer wohnraumarmen Familie in zwei Zimmern am Stadtrand oder in einer Notunterkunft möglich war. Es würde daher auch kaum verwundern, wenn häusliche Gewalt und sexueller Kindesmissbrauch während des wiederholten Lockdowns zugenommen hätten, was aufgrund der hohen Dunkelziffer gerade zu einer Zeit, in der Betreuungseinrichtungen, Kontaktstellen und Beratungsbüros vielfach geschlossen waren, allerdings schwer feststellbar ist.

Räumungsklagen und Zwangsräumungen, von denen besonders überschuldete Transferleistungsempfänger/innen betroffen waren, häuften sich in den vergangenen Jahren. Sie wurden zu Beginn der Covid-19-Pandemie zwar für einen kurzen Zeitraum ausgesetzt, Mieterhöhungen blieben aber selbst damals erlaubt. Auf der Straße lebende Menschen, Mitglieder der Drogenszene und Bettler/innen litten unter der Covid-19-Pandemie, dem wiederholten Lockdown und der Rezession ganz besonders stark. Sie konnten weder den Ratschlag „Bleibt zuhause!“ befol-

gen noch den ökonomischen Auswirkungen entkommen. Teilweise wurde eine Schließung von Notunterkünften mit Mehrbettzimmern, Nachtasylen und Wärmestuben verfügt, ein Aufnahmestopp für stationäre Einrichtungen der Wohnungslosenhilfe verhängt oder die Arbeit der Beratungsstellen auf telefonische Kontakte reduziert.

Auf der geografischen Ebene zeigte sich zu Beginn der Pandemie eine positive Korrelation zwischen der sozioökonomischen und der gesundheitlichen Ungleichheit. Die wissenschaftliche Auswertung der Covid-19-Melddaten durch Mitarbeiter/innen des Robert Koch-Instituts und des Instituts für Medizinische Soziologie an der Heinrich-Heine-Universität ließ eine Übereinstimmung der Verteilung des Infektionsrisikos mit regionalen Mustern sozioökonomischer Ungleichheit erkennen. Höhere Inzidenzraten gab es anfangs vornehmlich in sozioökonomisch bessergestellten Landkreisen und kreisfreien Städten. Allerdings wandelte sich diese Tendenz im weiteren Verlauf des Ausbruchsgeschehens und kehrte sich in den am stärksten betroffenen Landesteilen Süddeutschlands (Bayern und Baden-Württemberg) ab Mitte April 2020 um. Offenbar waren zunächst Regionen mit geringerer sozioökonomischer Deprivation und Personen mit einem relativ hohen sozioökonomischen Status stärker betroffen, weil sowohl eine Reisetätigkeit – insbesondere Skireisen wie etwa nach Ischgl, dem bekannten Covid-19-Hotspot im österreichischen Tirol – als auch die Partizipation an gesellschaftlichen Ereignissen nun mal größere finanzielle Ressourcen erfordern (vgl. Wachtler, et al. 2020, S. 26).

Eine ähnliche geografische Verschiebung des Infektionsgeschehens fand auch kleinräumiger, d.h. innerhalb von Kommunen statt. So berichtete der *Kölner Stadt-Anzeiger* (v. 23.3.2021) unter dem Titel „Schwerpunkt im Rechtsrheinischen“ über eine Untersuchung des Fraunhofer-Instituts für Intelligente Analyse- und Informationssysteme (IAIS) auf der Basis anonymisierter, zwischen März 2020 bis Januar 2021 gewonnener Kontaktverfolgungsdaten des größten Gesundheitsamtes der Bundesrepublik. Wie die Verbreitung des Coronavirus in den 86 Kölner Stadtteilen ergab, wanderte der Erreger bis zum Juni 2020 gewissermaßen vom eher wohlhabenden Linksrheinischen ins Rechtsrheinische, wo die Arbeitslosenquote, die Armutsbetroffenheit und der Anteil von Migrant(inn)en höher, die Mieten aber niedriger sind.

Köln hatte im Frühjahr 2021 unter den 16 größten Städten der Bundesrepublik die höchste Sieben-Tage-Inzidenz (Zahl der Neuerkrankungen pro 100.000 Menschen in einer Woche). Der *Kölner Stadt-Anzeiger* (v. 26.4.2021) veröffentlichte eine Karte und eine Tabelle, die noch deutlicher zeigten, dass die Inzidenzwerte negativ mit dem Sozialstatus der einzelnen Stadtteile korrelierten. Denn sie reichten von null im noblen Villenviertel Hahnwald bis zu 717,1 im rechtsrheinischen Gremberghoven, einem Stadtteil mit einer sehr hohen Arbeitslosenquote. Mehrsprachige „Anti-Corona-Scouts“ und mobile Impfteams in „vulnerable Sozialraumgebiete“ zu schicken, wie das die Kölner Stadtverwaltung erst spät tat, war zwar notwendig, die Aufhebung der Impfpriorisierung nach dem Lebensalter stellte aber eine positive Diskriminierung

von Hochhaussiedlungen und sozial benachteiligten Wohnquartieren dar, ohne dass mit der extrem ungleichen Stadtentwicklung die strukturellen Ursachen des Problems beseitigt oder auch nur auf die kommunalpolitische Agenda gerückt worden wären.

Während der pandemischen Ausnahmesituation hat sich in aller Deutlichkeit gezeigt, dass die öffentliche Daseinsvorsorge und nichtkommerzielle Dienstleistungen, eine gute soziale, Bildungs- und Betreuungsinfrastruktur sowie ein funktionierendes Gesundheitssystem, aber auch ein der Profitlogik entzogenes Wohnungswesen nötig sind, wenn alle Gesellschaftsmitglieder vergleichbare Lebenschancen haben und den bestmöglichen Schutz vor (Infektions-)Krankheiten genießen sollen. Nur wenn aus dem Aufschrei nach Veröffentlichung der extrem unterschiedlichen Inzidenzwerte stadtentwicklungs-, wohnungsbau- und wohnungspolitische Konsequenzen auf kommunaler, aber auch auf der Bundesebene gezogen werden, kann die Coronakrise eine Chance zur Verbesserung der Lebensverhältnisse bisher unterprivilegierter Bevölkerungsgruppen bieten.

In einer modernen Klassengesellschaft gibt es nicht bloß unvorstellbar Reiche (Multimilliardäre) auf der einen und extrem Arme (Wohnungs- und Obdachlose) auf der anderen Seite des sozialen Spektrums. Vielmehr sorgt das bestehende Wirtschaftssystem auch dafür, dass manche Reiche auf Kosten der Armen immer reicher, die Armen jedoch gleichzeitig zahlreicher werden. Unter dem Druck der Coronakrise, die zu Einkommensverlusten durch Kurzarbeit, Geschäftsaufgaben und Arbeitslosigkeit geführt hat, kauften mehr Familien bei Lebensmittel-Discountern ein, um Haushaltsgeld zu sparen, wodurch die Besitzer solcher Ladenketten wie Aldi Nord und Aldi Süd, die ohnehin zu den vermögendsten Bürgern gehören, noch reicher geworden sind. Dieter Schwarz, Eigentümer von Lidl und Kaufland, hat sein Privatvermögen, das die *Welt am Sonntag* (v. 20.9.2020) auf 41,8 Milliarden Euro taxierte, in der Coronakrise laut dem US-amerikanischen Wirtschaftsmagazin *Forbes* um 7,5 Milliarden Dollar gesteigert.

Infolge der pandemiebedingten Einkommensverluste sind wahrscheinlich mehr Girokonten von prekär Beschäftigten, Kurzarbeiter(inne)n, Soloselbstständigen und Kleinstunternehmer(inne)n ins Minus gerutscht, weshalb gerade die finanzschwächsten Kontoinhaber/innen hohe Dispo- und Überziehungszinsen zahlen mussten. Dadurch wurden jene Personen, denen die Banken oder Anteile daran gehören, noch reicher, sofern das Privatkundengeschäft trotz der Pandemie halbwegs florierte. Obwohl manche Beobachter glaubten, die Pandemie habe das Land zerrissen, war das Coronavirus kein sozialer Spaltpilz. Unter den herrschenden Bedingungen wirkte es allerdings wie ein Katalysator des sozioökonomischen Polarisierungsprozesses, der das Land innerlich zerreißt, was einen Großteil seiner Bewohner/innen wiederum zermüht und gesundheitlich verschleißt.

Residentielle Segregation als sozialräumliche Manifestation der Kluft zwischen Arm und Reich

Deutlich wie nie zuvor schlägt sich die Klassen- bzw. Schichtstruktur heute im Stadtbild nieder, wenn auch von lokalen Traditionen und manchen Besonderheiten gebrochen und durch andere Einflussfaktoren modifiziert. Spürbar ist die sozialräumliche Ungleichheit besonders in den prosperierenden Großstädten und Metropolregionen der Bundesrepublik. „Die Stadt als Zentrum der individuellen Konsumtion und Lebensweise einer Mehrheit der Bevölkerung eines Landes ist der Spiegel der Klassengegensätze und ihrer Verschärfung im gegenwärtigen Finanzmarktkapitalismus wie in einem Brennglas geworden.“ (Krüger 2020, S. 178)

Der Erfurter Hochschullehrer Marcel Helbig und die WZB-Mitarbeiterin Stefanie Jähnen untersuchten die Entwicklung der residentiellen Segregation in deutschen Städten und stellten dabei fest, dass sich diese zuletzt erheblich verstärkt hat. „Ähnlich wie in den USA ist die soziale Spaltung der Städte bei Kindern bzw. Familien mit Kindern stärker ausgeprägt als bei der Gesamtbevölkerung.“ (Helbig / Jähnen 2018, S. I) Besonders ungleich verteilt sind die in Haushalten mit SGB-II-Bezug aufwachsenden Kinder. Quartiere, in denen über 50 Prozent aller Kinder von Sozialgeld lebten, fanden Helbig und Jähnen in 36 der 74 Städte, die sie für ihre Studie ausgewählt hatten.

Hendrik Lebuhr, Andrej Holm, Stephan Junker und Kevin Neitzel haben für die Hans-Böckler-Stiftung auf der Grundlage von Mikrozensusdaten die Wohnverhältnisse in den 77 deutschen Großstädten untersucht und dabei vor allem die Situation verschiedener Einkommensgruppen berücksichtigt. Wie sich herausstellte, lebten Haushalte mit geringen Einkommen nicht bloß auf kleinerer Fläche pro Mitglied und in Wohnungen schlechterer Qualität, sondern hatten auch eine deutlich höhere Mietbelastung zu tragen: „Einkommensungleichheiten werden so in den Wohnverhältnissen nicht nur reproduziert, sondern sogar noch verstärkt.“ (Lebuhr, et al. 2017, S. 80) Die das Wohnen als einen zentralen Indikator der sozialen Lage und als einen Gradmesser der Ungleichheit begreifenden Verfasser der Studie sprachen von einer „gravierende(n) Polarisierung der Mietbelastungsquoten“, weil die zehn Prozent der Haushalte mit der günstigsten Mietkostenbelastung nur 13,6 Prozent ihres Haushaltsnettoeinkommens für die Bruttokaltmiete ausgaben, während es von den zehn Prozent mit den höchsten Mietbelastungen über 47,8 Prozent des Einkommens waren (ebd., S. 78). Die Mietkostenbelastung dieser Gruppe betrug das Dreieinhalbfache der Haushalte mit der günstigsten Mietbelastung.

Durch die Bundesrepublik verläuft ein tiefer Riss, der sie in ein gesellschaftliches Oben und Unten sowie in wohlhabende und abgehängte Regionen, Kommunen und Stadtviertel teilt. Zu beobachten ist außerdem, was man eine sozioökonomische Sezessionsbewegung nennen kann: Während die Einkommensschwachen, Geringverdiener/innen und Transferleistungsbezieher/innen abgehängt und in die Hochhausviertel am Rand der Großstädte abgedrängt werden, weichen die materi-

ell Bessergestellten in gute und separate Wohnviertel bis hin zu Gated Communities aus. Sie ziehen sich aus freien Stücken in eine Parallelwelt zurück, die Privilegierten vorbehalten bleibt, und der eine ganz andere Welt gegenübersteht, die nicht selbstgewählt ist und der Unterprivilegierte nur schwer entfliehen können.

Von der „Herstellung gleichwertiger Lebensverhältnisse“, die Art. 72 Abs. 2 *Grundgesetz* fordert, kann selbst mehr als drei Jahrzehnte nach der Vereinigung von BRD und DDR noch keine Rede sein. Ein sozialräumlicher Ausgleich, wie ihn dieser „politische Leitbegriff“ vorsieht, der laut Jens Kersten, Claudia Neu und Berthold Vogel (2019, S. 4) ein „Verfassungsauftrag für öffentliches Handeln“ ist, hat bisher nicht stattgefunden:

„Daseinsvorsorge und Infrastrukturen stehen nicht überall in angemessenem Umfang zur Verfügung, um die gesellschaftliche Teilhabe aller Bürgerinnen und Bürger zu gewährleisten. Dies gilt nicht nur für den ländlichen Raum, sondern auch für viele großstädtische Quartiere, die unter Segregation leiden.“

In den wirtschaftlich erfolgreichen Ballungszentren greifen vermehrt Wohnungsnot und Mietwucher um sich, weshalb es zumindest in den meisten Groß- und Universitätsstädten selbst Normalverdiener(inne)n schwerfällt, eine bezahlbare Wohnung zu finden. Verschärft wird das Problem durch eine sehr niedrige Wohneigentumsquote der Bundesrepublik, die so niedrig ist wie in keinem anderen Land der Eurozone (vgl. European Central Bank 2020, Table A1), was mit der extrem starken Konzentration des Vermögens zusammenhängen dürfte. In den Städten wohnen die allermeisten Menschen zur Miete, weil die Wohnungen entweder reichen Privatleuten oder großen Immobilienunternehmen gehören. Letztere treiben die Mietpreise in die Höhe, weil nur Mietanhebungen steigende Renditen für die Aktionäre solcher Konzerne ermöglichen, woran der Erfolg ihres Managements gemessen wird.

Ursachen der wachsenden Ungleichheit im Wohnbereich

Da die Einkommens- und erst recht die Vermögensverteilung viel ungleicher ist als die Verteilung der Miethöhen, finden Personen, Familien und Haushalte mit geringem Einkommen oft keine für sie bezahlbaren Wohnungen. „Deshalb verschärft der Wohnungsmarkt schon durch seine Preisstruktur die Einkommensungleichheit.“ (Lohauß 2019, S. 310) Über die Lage, Größe und Ausstattung der Wohnung bzw. des Eigenheims entscheidet die finanzielle Leistungsfähigkeit, was dazu führt, dass die Spaltung der urbanen Quartierswelt voranschreitet.

Die gegenwärtige Wohnungsmisere und der „Mietenwahnsinn“ sind aber nicht vom Himmel gefallen, sondern durch politische Entscheidungen erzeugt worden. Seit den 1980er-Jahren überließ die staatliche Wohnungs-, Wohnungsbau- und Stadtentwicklungspolitik privaten Investoren das Feld. CDU, CSU und FDP schafften zum 1. Januar 1990 das *Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz* ab. Damit hatte der Staat z.B. genossenschaftlichen Wohnungsbaugesellschaften bis Ende der 1980er-Jahre

bestimmte Steuervorteile gewährt, sie dafür jedoch zur Beschränkung auf eine Kostenmiete und zur Begrenzung von Gewinnausschüttungen verpflichtet. Vorher preisgebundene Wohnungsbestände gelangten daraufhin auf den Immobilienmarkt, wo es primär um hohe Renditen ging.

„Mit dem Fortfall der Gemeinnützigkeit wurden die öffentlichen Wohnungsgesellschaften zum Beutegut von kapitalistischen Immobilienunternehmen, die als sogenannte Heuschrecken die Wohnungsbestände aufkauften.“ (Krüger 2017, S. 225)

Mit vier Finanzmarktförderungsgesetzen schufen unterschiedlich zusammengesetzte Bundesregierungen seit 1990 ein günstiges Investitionsklima und ein ideales Betätigungsfeld für (institutionelle) Kapitalanleger nicht zuletzt im Bereich der Immobilien (vgl. Heeg 2018, S. 107 ff.). Mietwohnungen, die eine Mehrheit der Bevölkerung benötigt, um hierzulande menschenwürdig leben zu können, werden seither als Waren ge- und behandelt. Hingegen leidet der Soziale Wohnungsbau unter Schwindsucht, weil ihn die politisch Verantwortlichen nicht mehr vorantrieben. Mit der sog. Modernisierungumlage von 11 Prozent führten SPD und Bündnis 90/Die Grünen zum 1. September 2001 eine Beteiligung der Mieter an den Modernisierungskosten ein, und die am 1. Mai 2013 in Kraft getretene Mietrechtsreform der schwarz-gelben Koalition erleichterte Zwangsräumungen.

Die rot-grüne Koalition befreite Gewinne von Kapitalgesellschaften, die aus dem Verkauf von Tochterfirmen und Aktienpaketen anderer Kapitalgesellschaften resultierten, von der Körperschaftsteuer – eines der größten Steuergeschenke an die Unternehmen überhaupt.

„Daraufhin stießen etliche Unternehmen ihre Beteiligungen ab, welche in der Folge unter anderem von Private-Equity-Fonds gekauft wurden. Auch die Käufer von privatisierten Wohnanlagen waren meist Private-Equity-Fonds.“ (Metzger 2020, S. 131)

Folglich war die hierzulande später als in den angelsächsischen Staaten einsetzende Finanzialisierung des Immobilienmarktes kein Rückzug des Staates aus diesem Bereich, sondern ein rasanter Aufstieg besonders kapitalkräftiger Eigentümer, der von Parlament, Regierung und Verwaltung unterstützt wurde.

Philipp P. Metzger (2020, S. 228) hat die Finanzialisierung des Mietwohnungsmarktes in der Bundesrepublik mit jener in den USA verglichen und auf einen wesentlichen Unterschied hingewiesen: Während sie in den Vereinigten Staaten eine stärker individualisierte Form angenommen und zu einer „Eigentümnation privat verschuldeter Haushalte“ geführt habe, sei die Finanzialisierung in Deutschland auf eine Miernation getroffen, weshalb wenige große Unternehmen als Hauptakteure dominiert hätten, ohne dass sich Privathaushalte maßlos überschulden mussten.

Seit dem 1. Januar 2004 sind auch in Deutschland die in den USA kurz nach dem Zweiten Weltkrieg entstandenen Hedgefonds, seit dem 1. Januar 2007 auch die sog. REITs (Real Estate Investment Trusts) gesetz-

lich zugelassen, welche in den USA bereits 1960 eingeführt wurden. Dabei handelt es sich um steuerbegünstigte Immobilien-Aktiengesellschaften, denen zwar der Kauf von Bestandsimmobilien verboten war, durch deren Geschäftsmodell sich der Privatisierungsdruck aber weiter erhöhte. Obwohl stadtentwicklungs-, sozial- und demokratiepolitische Argumente, die Sebastian Klus (2020, S. 89) rekapituliert, gegen eine Privatisierung öffentlicher Wohnungsbestände sprachen, haben der Bund, aber auch manche Länder und viele Kommunen, dem neoliberalen Zeitgeist gehorchend, teilweise ihren gesamten Wohnungsbestand – häufig sogar zu Schleuderpreisen – an US-amerikanische Investmentgesellschaften, internationale Finanzinvestoren und börsennotierte Immobilienkonzerne verkauft. Dadurch beraubten sich die Gebietskörperschaften auf Jahrzehnte selbst der Möglichkeit, eine zielgerichtete Stadtentwicklungspolitik zu machen und vor allem die Wohnungsversorgung einkommensschwacher Bevölkerungsgruppen zu sichern.

Folgen der Privatisierung öffentlicher Wohnungsbestände und der Finanzialisierung des Mietwohnungsmarktes

Blickt man auf den heutigen Mietwohnungsmarkt, sind wesentliche Veränderungen gegenüber dem 19. und 20. Jahrhundert nicht mehr zu übersehen. Wurden die meisten Wohnungen früher von kleinen Privateigentümern über einen längeren Zeitraum mit dem Ziel gehalten, dass ihnen zahlungsfähige Mieter kontinuierlich ausreichend hohe Einnahmen garantierten, so hat sich die politische Ökonomie des Wohnens im Finanzmarktkapitalismus grundlegend gewandelt (vgl. dazu: Holm 2021). Immobilien sind zu einem Spekulationsobjekt geworden, das primär unter Renditegesichtspunkten betrachtet und mit einem möglichst hohen Profit schnell weiterveräußert wird.

Auf dem deutschen Mietwohnungsmarkt haben Wohnimmobilien-AGs zuletzt erheblich an Bedeutung gewonnen. Sie erreichen zwar nur einen Marktanteil von etwa 4 Prozent, dieser konzentriert sich jedoch auf die lukrativen Metropolregionen, weil Konzerne wie Deutsche Wohnen, LEG und Vonovia nicht in der Fläche präsent sind (vgl. Metzger 2020, S. 194). Der von „Deutsche Annington“ in „Vonovia“ umbenannte Immobilienriese gehört seit 2015 zu den 30 wertvollsten börsennotierten Konzernen, die im Deutschen Aktienindex (DAX) gelistet sind, und seit 2020 sogar zu den größten börsennotierten Konzernen Europas, gelistet im EURO STOXX 50. Seine exorbitanten Profite erwirtschaftete das Großunternehmen durch Wertsteigerungen seines wachsenden Immobilienbestandes, gezielte Luxussanierungen, rüde Methoden der „Entmietung“ und gesetzlich erlaubte Mieterhöhungen von bis zu 11 bzw. 8 Prozent nach Modernisierungsmaßnahmen.

Auch die Deutsche Wohnen, der vor allem in der Bundeshauptstadt und im Rhein/Main-Gebiet viele Miethäuser gehören, schaffte es nach Gewinneinbußen der Lufthansa während der Covid-19-Pandemie in den DAX. Seither drohten ihren Mieter(inne)n aufgrund der hohen

Renditeerwartungen ausländischer Investoren und großer Vermögensverwalter einerseits noch rigidere Praktiken des Immobilienkonzerns. Andererseits entschied sich die Unternehmensspitze aufgrund des Negativimages und des am 26. September 2021 erfolgreichen Berliner Volksbegehrens „Deutsche Wohnen & Co. enteignen!“ (vgl. dazu: Metzger 2021) offenbar für einen weniger rücksichtslosen Umgang mit den Mieter(inne)n. Hier dürfte auch ein Grund dafür liegen, dass Vonovia und Deutsche Wohnen nach der Billigung durch das Bundeskartellamt und die Aktionäre im dritten Anlauf per Megafusion den größten Immobilienkonzern Europas gebildet haben.

Die meisten Kapitalanleger fürchteten nach der globalen Finanz-, Weltwirtschafts- und europäischen Währungskrise 2007/08 ff. weitere Bankpleiten und Börsenzusammenbrüche, weshalb das „Betongold“ in der Folgezeit immer beliebter wurde. Aufgrund des Immobilienbooms nach dieser schockartigen Krisenerfahrung hat sich die sozioökonomische Ungleichheit in Deutschland verschärft. Da sich das Immobilieneigentum bei Wohlhabenden, Reichen und Hyperreichen (Hochvermögenden) konzentriert, haben die Wertsteigerungen bei Häusern und Wohnungen erheblich zur Vertiefung der Kluft zwischen Arm und Reich beigetragen.

Vor allem in attraktiven Stadtlagen stiegen die Immobilienpreise und in deren Gefolge die Mieten zum Teil drastisch. BlackRock & Co. haben als Eigentümer und Vermieter riesiger Wohnungskomplexe maßgeblich zur Mietenexplosion in deutschen Städten beigetragen (vgl. Buchter 2020, S. 26 ff.; Rügemeier 2020, S. 47 ff.). Neben seinem Engagement im Bereich der Gewerbeimmobilien stieg BlackRock auch in den Wohnungsbau ein. Internationale Finanzinvestoren haben fortan mit deutschen Immobilien spekuliert und diesen für die Bevölkerung existenzwichtigen Lebensbereich noch stärker ihrer Profitlogik unterworfen. Mit den Eigentümerstrukturen auf dem Mietwohnungsmarkt veränderten sich auch die Geschäftspraktiken der Vermieter. Während private Kleinvermieter/innen häufig nur dann Mieterhöhungen vornehmen, wenn nach langer Zeit ein Mieterwechsel erfolgt, schöpfen Immobilienkonzerne auch gegenüber Bestandsmieter(inne)n den rechtlichen Rahmen für Wohnungsmodernisierungen und Mieterhöhungen voll aus, um die Rendite ihrer (Groß-)Aktionäre zu erhöhen.

Ein weiterer Hauptpreistreiber auf dem deutschen Mietwohnungsmarkt ist Airbnb, ein US-amerikanisches Internetportal zum Vermieten von Wohnungen an Tourist(inn)en, welches ursprünglich „Airbedandbreakfast“ (Luftmatratze und Frühstück) hieß und dessen Geschäftsmodell für eine spürbare Reduktion des Wohnungsbestandes in begehrten Orten der Bundesrepublik gesorgt hat, sofern diese nicht – wie etwa Düsseldorf – die Zweckentfremdung eines Teils ihres regulären Mietwohnraumbestandes durch Verabschiedung einer Wohnraumschutzsatzung verhinderten.

Nach den Immobilienpreisen stiegen keineswegs nur in bevorzugten Stadtlagen auch die Mieten für Normal- und Geringverdiener/innen. Längst müssen viele Haushalte einen Großteil ihres Einkommens für Mietzahlungen

aufwenden, was ihnen nur einen geringen Spielraum für Anschaffungen und andere notwendige Ausgaben lässt. Mieter/innen wurden gewissermaßen enteignet, weil sie in dieser Phase extrem niedriger Hypothekenzinsen keine adäquaten Einkommenszuwächse verzeichneten. „Wenn Miet- und Bodenpreise (trotz billigen Geldes) steigen, wird das Einkommen lohnabhängiger Mieterinnen und Mieter in Kapital- und Bodenvermögen transferiert. Das heißt, dass sich die Enteignung der Mieter insofern verschärft, als eine Umverteilung von unten nach oben stattfindet.“ (Hubeli 2020, S. 100)

Gleichzeitig sinkt die Zahl der Sozialwohnungen seit mehreren Jahrzehnten kontinuierlich. Momentan fallen jährlich dreimal mehr Sozialwohnungen aus der Mietpreis- und Belegungsbindung heraus, als neu hinzukommen. Gab es zur Jahrtausendwende immerhin über 2,5 Millionen öffentlich geförderte Wohneinheiten, waren es nach Angaben der Bundesregierung am 31. Dezember 2019 bloß noch 1,14 Millionen. Mit der am 1. September 2006 in Kraft getretenen Föderalismusreform hat sich der Bund zunächst ganz aus diesem Bereich zurückgezogen. Zwar wurden die den Ländern für eine Übergangszeit zugesagten Kompensationsmittel im Gefolge der „Flüchtlingskrise“ 2015/16 mehr als verdoppelt, dadurch ließ sich der Niedergang des Sozialen Wohnungsbaus aber nicht aufhalten.

Andrej Holm bemängelt allerdings zu Recht, dass Sozialwohnungen in Deutschland nur für eine gewisse Zeit der Mietpreis- und Belegungsbindung unterliegen. Er hält den Sozialen Wohnungsbau nicht für ein effektives Förderinstrument, weil das Zweifache des Baupreises an die finanzierenden Banken einerseits und die Eigentümer zwecks Sicherung der Eigenkapitalverzinsung andererseits fällig werde: „Die öffentliche Hand zahlt doppelt für etwas, das schon nach wenigen Jahren einem Privatmann oder einer Investitionsgesellschaft gehört.“ (Holm 2014, S. 163)

Gegenmaßnahmen von einer Bodenreform über die Mietpreisbremse bis zum öffentlichen Wohnungsbau

Raumordnungs-, Stadtentwicklungs- und Wohnungspolitik dürfen nicht an den Kapitalverwertungsinteressen von (Groß-)Investoren, müssen vielmehr an den Bedürfnissen der (potenziellen) Bewohner/innen von Stadtteilen orientiert sein. Ertragserwartungen von Finanzinvestoren und Wohnbedürfnisse von Mieter(inne)n sind weitgehend unvereinbar. Nirgendwo versagt das kapitalistische Wirtschaftssystem so eklatant wie bei der Wohnungsversorgung.

Da sich der Markt als unfähig erwiesen hat, eine adäquate Wohnungsversorgung für alle Bevölkerungsschichten sicherzustellen, muss sie als öffentliche Aufgabe begriffen und vom Staat aus Gründen der sozialen Verantwortung für seine Bürger/innen gewährleistet werden, dass niemand wegen seines geringen Vermögens und seines zu niedrigen Einkommens auf der Strecke bleibt. Statt die „immobilienwirtschaftliche Landnahme“ deutscher Städte zu fördern, müssen Parlamente, Regierungen und Verwaltungen laut Andrej Holm (2014, S. 171 f.) den „Ausstieg aus einer profitorientierten Wohnungspolitik“ vollziehen. Dies

fällt den politisch Verantwortlichen immer schwerer, weil die Macht der Immobilienwirtschaft und der großen Wohnungsunternehmen ständig wächst.

Der ehemalige Münchner Oberbürgermeister und spätere Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau Hans-Jochen Vogel hat bis zu seinem Tod im Juli 2020 immer wieder die zentrale Bedeutung des Bodens und der Bodenpreise hervorgehoben. Da es sich beim Grund und Boden um eine „Grundvoraussetzung menschlicher Existenz“ handle, die man nicht „dem unübersehbaren Spiel der Marktkräfte“ überlassen könne, müsse hier politisch angesetzt werden, wolle man das Problem der Preisexplosion im Wohnungsbereich lösen, meinte Vogel (Vogel 2019, S. 48):

„Die Wertschätzung des knappen und unentbehrlichen Gutes Boden darf sich nicht länger in spekulativen Gewinnerwartungen ausdrücken, sollte vielmehr im Sinne einer nachhaltigen und gemeinwohlorientierten Nutzung erfolgen, die den Boden als wesentliche Grundlage der Daseinsvorsorge sowohl für die heutige Bevölkerung als auch für die kommenden Generationen anerkennt.“

Folgerichtig schlug der SPD-Politiker eine Kommunalisierung vor, d.h. die Überführung wohnbaurelevanter Grundstücke in Gemeindeeigentum. „Sie scheiden damit aus den Markt-Gütern aus, deren Preis mit der Absicht des Wertzuwachses und des Vermögensgewinnes nach den Regeln von Angebot und Nachfrage in die Höhe getrieben werden. Denn ihre Wertsteigerung kommt nur noch den Gemeinden zugute.“ (Vogel 2019, S. 71) Zu einer neuen und gerechten Bodenordnung gehörte für Vogel, dass eine Gemeinde wohnungsrelevantes Eigentum nicht mehr an Privatleute verkauft, sondern bloß noch in Erbpacht vergibt, damit sie die Kontrolle über den Boden behält.

Ergänzend befürwortete Vogel (2019, S. 33) die Einführung eines Planungswertausgleichs, was er mit „ganz elementaren Gerechtigkeitserwägungen“ begründete: „Es kann nicht angehen, dass Bodeneigentümer für jeden öffentlichen Eingriff Entschädigung erhalten, die Gewinne, die ihnen durch öffentliche Entscheidung, also beispielsweise durch die Zuerkennung von Baurecht, erwachsen, aber für sich behalten können.“ Mit einer Bodenwertzuwachssteuer könnte man die Spekulation mit Grundstücken weniger lukrativ machen und leistungslose Gewinne abschöpfen. Durch erweiterte Satzungsbefugnisse würden die Kommunen in die Lage versetzt, die Stadtentwicklung effektiver im Sinne des Gemeinwohls mitzugestalten.

Mit einer halbherzigen „Mietpreisbremse“ für Teilwohnungsmärkte, die CDU, CSU und SPD zum 1. Juni 2015 eingeführt, aufgrund unbefriedigender Erfahrungen mit diesem Instrument zweimal „nachgeschärft“ und gleichzeitig bis zum 31. Dezember 2025 verlängert haben, ist das Problem des Wohnungsmangels für Einkommensschwache jedenfalls nicht zu lösen. Die mancherorts geradezu skandalösen Zustände auf dem Mietwohnungsmarkt können nur durch eine grundlegende Kurskorrektur der Wohnungspolitik beseitigt werden.

Da sich Räumungsklagen und Zwangsräumungen ausgerechnet in den Großstädten mit ihren angespannten Mietwohnungsmärkten seit geraumer Zeit mehrten (vgl. Holm 2014, S. 121), ist die Verankerung eines „Grundrechts auf Wohnraum“ in der Verfassung überfällig, für das Frank-Walter Steinmeier zu Beginn der 1990er-Jahre in seiner juristischen Dissertation *Das polizeiliche Regime in den Randzonen sozialer Sicherung. Eine rechtswissenschaftliche Untersuchung über Tradition und Perspektiven zur Verhinderung und Beseitigung von Obdachlosigkeit* plädiert hat. Staat und Behörden müssten, forderte der spätere deutsche Außenminister und Bundespräsident Steinmeier (1992, S. 394 f.), per Grundgesetzauftrag „zum Bau und Erhalt preisgünstigen Wohnraums für breite Bevölkerungskreise“ verpflichtet werden, und es dürfe keine Wohnung z.B. wegen aufgelaufener Mietschulden geräumt werden, bevor nicht „zumutbarer Ersatzwohnraum“ zur Verfügung stehe.

Zweckmäßiger als eine Wiederbelebung des Sozialen Wohnungsbaus in seiner überkommenen Form wären die Ausweitung des öffentlichen Wohnungsbaus, sinnvollerweise ergänzt durch eine soziale Mietpreisgestaltung, sowie eine Wiederherstellung der Wohnungsgemeinnützigkeit, um die Aktivitäten genossenschaftlicher und kommunaler Wohnungsbaugesellschaften staatlicherseits zu stimulieren. Andrej Holm, Sabine Horlitz und Inga Jensen (2017, S. 22 ff.) nennen fünf Prinzipien einer Neuen Wohnungsgemeinnützigkeit, wie sie es nennen: 1. Gewinnbeschränkung und Orientierung an den Aufwendungskosten; 2. die Inhaber/innen eines Wohnberechtigungsscheins und besonderer Diskriminierung unterliegende Personen wie Menschen mit Migrationshintergrund oder Geflüchtete, Alleinerziehende, kinderreiche Familien oder aus therapeutischen Einrichtungen entlassene Menschen als Zielgruppe gemeinnütziger Wohnungsunternehmen; 3. die Leistbarkeit der Wohnkosten und einkommensabhängige Miethöhen; 4. die Zweckbindung der Mittel und revolvierender Fonds; 5. Mietermitbestimmung.

Würden die Kommunen in Deutschland finanziell dazu in die Lage versetzt, könnten sie durch eigene Bautätigkeit mehr Wohnungen für auf einem preisbildenden Markt eher Chancenlose schaffen. Außerdem sollten die bestehenden Gestaltungsspielräume der kommunalen Wohnungspolitik von den Städten konsequenter genutzt werden. Beispielsweise kann die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen durch Soziale Erhaltungs- bzw. Milieuschutzsatzungen und Nutzung des kommunalen Vorkaufsrechtes ebenso erschwert werden wie die Verdrängung einkommensschwacher Bevölkerungsschichten aus den Innenstädten mittels Luxusmodernisierungen.

Die am 8. Dezember 2021 gebildete „Ampel“-Koalition aus SPD, Bündnis 90/Die Grünen und FDP sieht die Wohnungsfrage zwar als ein wichtiges Problem an, sucht ihm aber in erster Linie durch die Ausweitung des Angebots zu begegnen. Unter dem Titel „Mehr Fortschritt wagen“ verspricht der Koalitionsvertrag (2021, S. 88) einen „Aufbruch in der Bau-, Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik“, ohne diesem hohen Anspruch gerecht zu werden. Man will mit 400.000 Wohnungen

pro Jahr für deutlich mehr Neubauten als bisher sorgen. Eine öffentliche Förderung ist für ein Viertel dieser Wohnungen vorgesehen, allerdings nicht festgelegt, wie viele davon im Rahmen des Sozialen Wohnungsbaus der Mietpreis- und Belegungsbindung unterliegen und wie viele aus Mitteln der Eigenheimförderung subventioniert werden sollen. Was im Koalitionsvertrag hauptsächlich als Mengenproblem erscheint, hat in Wirklichkeit eher qualitativen als quantitativen Charakter.

„Wohnungsneubau ist zeitaufwändig sowie kapitalintensiv und die Verfügbarkeit von Boden begrenzt. Allein deshalb kann ‚Bauen, bauen, bauen‘ das Problem hoher Wohnkosten nicht lösen, schon gar nicht kurzfristig.“ (Diesselhorst, et al. 2022, S. 19)

Da hilft auch die Ankündigung wenig, durch Entbürokratisierung (Beschleunigung von Planungs- und Genehmigungsverfahren), Digitalisierung und Standardisierung der entsprechenden Prozesse (modulares und serielles Bauen) das Tempo bei der Stadtentwicklung zu erhöhen. Jonathan Diesselhorst, Inga Jensen und Patrick Schreiner (ebd.) fürchten zudem nicht ohne Grund, dass die vermehrte Bautätigkeit durch Etablierung eines neuen Substandards auf Kosten gesunder Wohnverhältnisse gehen könnte, und konstatieren deshalb: „Die Zeit der Mietskasernen ist vorbei, und sie darf nicht wiederkehren.“

Weiter heißt es im Abschnitt „Bauen und Wohnen“ des Koalitionsvertrages von SPD, Bündnisgrünen und FDP (2021, S. 88), dass die neue Bundesregierung ein „Bündnis bezahlbarer Wohnraum“ mit allen wichtigen Akteuren zu schließen gedenkt:

„Wir werden zeitnah eine neue Wohngemeinnützigkeit mit steuerlicher Förderung und Investitionszulagen auf den Weg bringen und so eine neue Dynamik in den Bau und die dauerhafte Sozialbindung bezahlbaren Wohnraums erzeugen. Sie soll nach den Grundsätzen der Wirtschaftlichkeit die Struktur der etablierten Wohnungswirtschaft ergänzen, ohne diese zu benachteiligen.“

Zu begrüßen ist, dass der Koalitionsvertrag die Forderung nach einer neuen Wohngemeinnützigkeit aufgreift. Unverständlich ist jedoch die Einschränkung, dass man Nachteile für die privaten Immobilienunternehmen vermeiden will. Denn es geht schließlich darum, etwa Genossenschaften, die Wohnraum preisgünstiger anbieten, bestimmte Vorteile zu gewähren. Jonathan Diesselhorst, Inga Jensen und Patrick Schreiner (2022, S. 20) vermuten, dass SPD, Bündnisgrüne und FDP gemeinnützigen Wohnraum im Rahmen des europäischen Beihilfe- und Binnenmarktrechts, welches staatliche Subventionen verbietet und einen gleichen Marktzugang für alle Unternehmen vorschreibt, auf bedürftige Haushalte begrenzen wollen, für die Ausnahmen gelten: „Jenseits bestimmter Einkommensgrenzen wütet dann weiter der Markt. Ein Möglichkeit mit ähnlichem Effekt wäre, die Gemeinnützigkeit auf angespannte Wohnlagen zu begrenzen.“

Die bestehenden Mieterschutzregelungen sollen nicht verschärft, sondern nur evaluiert und verlängert werden. Hingegen wird die Möglichkeit zur Anhebung der Wohnungsmiete im Bestand zumindest dort weiter eingeschränkt, wo bereits sehr hohe bzw. überhöhte Mietpreise die Regel sind:

„In angespannten Märkten werden wir die Kappungsgrenze auf elf Prozent in drei Jahren absenken. Wir verlängern die Mietpreisbremse bis zum Jahre 2029. Wir werden qualifizierte Mietspiegel stärken, verbreitern und rechtssicher ausgestalten. Zur Berechnung sollen die Mietverträge der letzten sieben Jahre herangezogen werden.“ (Koalitionsvertrag 2021, S. 91)

Mietobergrenzen oder ein „Mietmoratorium“, wie von SPD und Bündnisgrünen im Bundestagswahlkampf gefordert, wird es laut Koalitionsvertrag in dieser Legislaturperiode jedoch nicht geben.

Hier wie auch sonst hat sich im Wesentlichen die FDP als kleinster Koalitionspartner durchgesetzt. Entsprechend gedämpft fällt die Bilanz des Dokuments bei Jonathan Diesselhorst, Inga Jensen und Patrick Schreiner (2022, S. 21) aus:

„Der Koalitionsvertrag bleibt mit Blick auf die zukünftige Wohn- und Baupolitik an vielen Stellen hinter dem Notwendigen zurück. Wo er tatsächliche Verbesserungen andeutet, lässt er entscheidende Details ungeklärt.“

Dies dürfte nicht zuletzt der Tatsache geschuldet sein, dass SPD, Bündnisgrüne und FDP hinsichtlich der Sozialpflichtigkeit des Privateigentums (an Immobilien, Grund und Boden), der Besteuerung des Vermögens sowie der Verteilungsgerechtigkeit unterschiedliche, wenn nicht gegensätzliche Positionen vertreten, aus denen sich nur schwer ein inhaltlich überzeugender Regierungskompromiss machen lässt.

Quellen- und Literaturverzeichnis

- Albers, Thilo N.H. / Bartels, Charlotte / Schularick, Moritz (2020): The Distribution of Wealth in Germany, 1895–2018, Universität Bonn/Universität zu Köln, 8. März (ECONtribute Policy Brief 1)
- Baldenius, Till / Kohl, Sebastian / Schularick, Moritz (2019): Die neue Wohnungsfrage. Gewinner und Verlierer des deutschen Immobilienbooms, Macrofinance Lab, Universität Bonn, Juni 2019
- Bartels, Charlotte (2018): Einkommensverteilung in Deutschland von 1871 bis 2013: erneut steigende Polarisierung seit der Wiedervereinigung, in: DIW Wochenbericht 3, S. 51–58
- Bontrup, Heinz-J. (2018): Wohnst du noch ...? – Immobilienwirtschaft und Mieten kritisch betrachtet, Hamburg: VSA
- Buchter, Heike (2020): BlackRock. Eine heimliche Weltmacht greift nach unserem Geld, 2. Aufl. Frankfurt am Main / New York: Campus
- Butterwegge, Carolin / Butterwegge, Christoph (2021): Kinder der Ungleichheit. Wie sich die Gesellschaft ihrer Zukunft beraubt, Frankfurt/M. / New York: Campus

- Butterwegge, Christoph (2020): Die zerrissene Republik. Wirtschaftliche, soziale und politische Ungleichheit in Deutschland, 2. Aufl. Weinheim / Basel: Beltz Juventa
- Butterwegge, Christoph (2021): Ungleichheit in der Klassengesellschaft, 2. Aufl. Köln: PapyRossa
- Butterwegge, Christoph (2022): Die polarisierende Pandemie. Deutschland nach Corona, Weinheim / Basel: Beltz Juventa
- Diesselhorst, Jonathan / Jensen, Inga / Schreiner, Patrick (2022): Der Teufel steckt im Detail. Wohnen und Bauen im Koalitionsvertrag, in: Sozialismus.de 1, S. 18–21
- Dillmann, Renate / Schiffer-Nasserie, Arian (2018): Der soziale Staat. Über nützliche Armut und ihre Verwaltung, Hamburg: VSA
- Disslbacher, Franziska / Mokre, Patrick (2020): HFCS – Licht im Dunkeln der Vermögensverteilung, in: Makronom, 26.5.
- European Central Bank (2020): The Household Finance and Consumption Survey – Wave 2017. Statistical Tables, Frankfurt am Main, März
- Fratzcher, Marcel (2016): Verteilungskampf. Warum Deutschland immer ungleicher wird, München: Hanser
- Heeg, Susanne (2018): Die gebaute Umwelt als Finanzanlage. Institutionelle Investoren als Stadtgestalter, in: Bernhard Emunds / Claudia Czingon / Michael Wolff (Hrsg.), Stadtluft macht reich/arm. Stadtentwicklung, soziale Ungleichheit und Raumgerechtigkeit, Marburg: Metropolis, S. 105–124
- Helbig, Marcel / Jähnen, Stefanie (2018): Wie brüchig ist die soziale Architektur unserer Städte? – Trends und Analysen der Segregation in 74 deutschen Städten, Discussion Paper P 2018–001 Wissenschaftszentrum Berlin für Sozialforschung
- Holm, Andrej (2014): Mietenwahnsinn. Warum Wohnen immer teurer wird und wer davon profitiert, München: Knaur
- Holm, Andrej (2021): Objekt der Rendite. Zur Wohnungsfrage und was Engels noch nicht wissen konnte, Berlin: Karl Dietz Verlag Berlin
- Holm, Andrej / Horlitz, Sabine / Jensen, Inga (2017): Neue Wohnungsgemeinnützigkeit. Voraussetzungen, Modelle und erwartete Effekte, 2. Aufl. Berlin: Studien der Rosa-Luxemburg-Stiftung
- Hubeli, Ernst (2020): Die neue Krise der Städte. Zur Wohnungsfrage im 21. Jahrhundert, Zürich: Rotpunktverlag
- Kersten, Jens / Neu, Claudia / Vogel, Berthold (2019): Gleichwertige Lebensverhältnisse – für eine Politik des Zusammenhalts, in: Aus Politik und Zeitgeschichte. Beilage zur Wochenzeitung *Das Parlament* 46/2019, S. 4–11
- Klus, Sebastian (2020): Die Privatisierung kommunaler Wohnungsbestände als Herausforderung für die europäische Stadt, in: Barbara Schöning / Lisa Vollmer (Hrsg.), Wohnungsfragen ohne Ende? – Ressourcen für eine soziale Wohnraumversorgung, Bielefeld: transcript, S. 83–95
- Krüger, Stephan (2017): Soziale Ungleichheit. Private Vermögensbildung, sozialstaatliche Umverteilung und Klassenstruktur, Hamburg: VSA
- Krüger, Stephan (2020): Grundeigentum, Bodenrente und die Ressourcen der Erde. Die Relativierung der Knappheit und Umriss eines linken Green New Deal, Hamburg: VSA
- Lebuhn, Henrik (et al.) (2017): Wohnverhältnisse in Deutschland – eine Analyse der sozialen Lage in 77 Großstädten. Bericht aus dem Forschungsprojekt „Sozialer Wohnversorgungsbedarf“, Berlin/Düsseldorf: Hans-Böckler-Stiftung
- Lohauß, Peter (2019): Zur sozialen Polarisierung der Wohnungsmärkte in Deutschland im Kontext europäischen und globalen Wirtschaftswachstums, in: Armin Hentschel / Peter Lohauß, Wohnungsmärkte und Wohnungspolitik. Beiträge zur Kritik des Immobiliensektors, Marburg: Metropolis, S. 265–317
- Metzger, Philipp P. (2020): Die Finanzialisierung der deutschen Ökonomie am Beispiel des Wohnungsmarktes, Münster: Westfälisches Dampfboot
- Metzger, Philipp P. (2021): Wohnkonzerne enteignen! – Wie Deutsche Wohnen & Co ein Grundbedürfnis zu Profit machen, Wien / Berlin: Mandelbaum
- Mittelbach, Hans (2013): Lohn- und Kapitaleinkommen in Deutschland 1990 bis 2010. Zur Kritik neoklassischer und neoliberaler Modelle, Köln: PapyRossa
- Rügemer, Werner (2020): Die Kapitalisten des 21. Jahrhunderts. Gemeinverständlicher Abriss zum Aufstieg der neuen Finanzakteure, 2. Aufl. Köln: PapyRossa
- Schröder, Carsten (et al.) (2020): MillionärInnen unter dem Mikroskop: Datenlücke bei sehr hohen Vermögen geschlossen – Konzentration höher als bisher ausgewiesen, in: DIW Wochenbericht 29, S. 511–521
- Spannagel, Dorothee (2013): Reichtum in Deutschland. Empirische Analysen, Wiesbaden: Springer VS
- SPD / Bündnisgrüne / FDP (Hrsg.) (2021): Mehr Fortschritt wagen. Bündnis für Freiheit, Gerechtigkeit und Nachhaltigkeit. Koalitionsvertrag 2021–2025 zwischen der Sozialdemokratischen Partei Deutschlands (SPD), BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN und den Freien Demokraten (FDP), Berlin
- Steinmeier, Frank-Walter (1992): Bürger ohne Obdach – Zwischen Pflicht zur Unterkunft und Recht auf Wohnraum. Tradition und Perspektiven staatlicher Intervention zur Verhinderung und Beseitigung von Obdachlosigkeit, Bielefeld: VSH – Verlag Soziale Hilfe
- Vogel, Hans-Jochen (2019): Mehr Gerechtigkeit!, Wir brauchen eine neue Bodenordnung – nur dann wird auch Wohnen wieder bezahlbar, 2. Aufl. Freiburg im Breisgau: Herder
- Wachtler, Benjamin (et al.) (2020): Sozioökonomische Ungleichheit im Infektionsrisiko mit SARS-CoV-2. Erste Ergebnisse einer Analyse der Meldedaten für Deutschland, in: Journal of Health Monitoring 5 (S 7), S. 19–30

Prof. Dr. Christoph Butterwegge lehrte von 1998 bis 2016 Politikwissenschaft an der Universität zu Köln. Zuletzt sind seine Bücher „Ungleichheit in der Klassengesellschaft“, „Kinder der Ungleichheit. Wie sich die Gesellschaft ihrer Zukunft beraubt“ (zusammen mit seiner Frau Carolin Butterwegge) und „Die polarisierende Pandemie“ erschienen.