

## Themenschwerpunkt

Ingrid Breckner\*

# Wiederkehrende Wohnungsnot und kritische wie konstruktive Beiträge sozialer Bewegungen

<https://doi.org/10.1515/fjsb-2023-0003>

**Zusammenfassung:** Dieser Beitrag thematisiert im ersten Abschnitt verschiedene Aspekte von Wohnungsnot im 21. Jahrhundert, die keineswegs neu sind, sondern in sich wandelnden Ausprägungen seit 150 Jahren immer wieder nachgewiesen wird. Der zweite Abschnitt fokussiert kritische und konstruktive Beiträge sozialer Bewegungen zu aktuellen Wohnungsnot. Abschließend wird auf Handlungsansätze eingegangen, die in Koproduktion unterschiedlicher Akteure einen Abbau von Wohnungsnot ermöglichen könnten.

**Abstract:** In the first section, this paper addresses different aspects of housing deprivation in the 21st century, which is by no means new, but has been repeatedly evidenced in varying manifestations for 150 years. The second section focuses on critical and constructive contributions of social movements to address contemporary housing hardship. Finally, it discusses approaches that could enable a reduction of housing needs in co-production of different actors.

## Vorbemerkung

„Was man heute unter Wohnungsnot versteht, ist die eigentümliche Verschärfung, die die schlechten Wohnverhältnisse der Arbeiter durch den plötzlichen Andrang der Bevölkerung nach den großen Städten erlitten haben; eine kolossale Steigerung der Mietpreise, eine noch verstärkte Zusammendrängung der Bewohner in den einzelnen Häusern, für einige die Unmöglichkeit, überhaupt ein Unterkommen zu finden. Und *diese* Wohnungsnot macht nur so viel von sich Reden, weil sie sich nicht auf die Arbeiterklasse beschränkt, sondern auch das Kleinbürgertum mit betroffen hat“ (Engels 1872: 213 f, Hervorhebung im Original).

Diese vor 150 Jahren auf der Basis empirischer Befunde aus England aufgeschriebenen Sätze gelten auch für Wohnungsnot in Deutschland, die durch eine lange

---

\*Kontakt: Prof. Dr. Ingrid Breckner, HafenCity Universität Hamburg, Fachgebiet Stadt- und Regionalsoziologie, Henning-Voscherau-Platz 1, 20457 Hamburg, E-Mail: [ingrid.breckner@hcu-hamburg.de](mailto:ingrid.breckner@hcu-hamburg.de)

und variationsreiche Geschichte gekennzeichnet sind. Zwar haben sich gesellschaftliche Rahmenbedingungen des Zugangs zu Wohnraum durch neue Akteurskonstellationen, ökonomische Produktions- und Verwertungslogiken von Boden und Wohnraum sowie die seit Beginn des 20. Jahrhunderts allmählich einsetzende rechtliche Regulierungen des Wohnungsmarktes verändert (Breckner 1985; Schönig/Vollmer 2020). Dennoch blieben über den gesamten Zeitraum hinweg vor allem in Großstädten mit ausgeprägtem Nachfrageüberhang immer wieder Bevölkerungsgruppen mit eingeschränkter Zahlungsfähigkeit, oder unerwünschten politischen Orientierungen und zugewanderte Fremde vom Zugang zu humanen Wohnverhältnissen ausgeschlossen. Einige von ihnen beteiligten sich – angesichts der erst zögerlich einsetzenden wohlfahrtsstaatlichen Interventionen auf dem Wohnungsmarkt – immer wieder kreativ oder verzweifelt am Protest gegen Wohnungsnot oder griffen – unterstützt durch die vor dem Ersten Weltkrieg einsetzende Genossenschaftsbewegung – zur Selbsthilfe<sup>1</sup> (Nitsche 1981; Novy 1983).

Dieser Beitrag zeigt anhand aktueller Ausprägungen von Wohnungsnot in Deutschland, dass bisher weder Protestbewegungen noch Strategien und Projekte zur Selbstversorgung – beispielsweise durch genossenschaftlichen Siedlungsbau, gemeinschaftliche Wohnprojekte oder Besetzung von Gebäuden – wesentliche strukturelle Ursachen solcher Notlagen zu beseitigen vermochten. Abschließend stelle ich einige Überlegungen zur Diskussion, wie Nöte des heutigen Wohnens zumindest vermindert oder sogar beseitigt werden könnten.

## 1 Wohnungsnot im 21. Jahrhundert: Ausprägungen und Betroffene

Wohnungsnot der Gegenwart werden in Deutschland wie in anderen europäischen Ländern erfahrbar, wenn die Bezahlbarkeit von Mietkosten und Wohnungseigentum bei größeren Bevölkerungsgruppen nicht mehr gewährleistet ist. Diese Gefährdung beginnt, so eine derzeit gängige wohn- und sozialstatistische Konvention, sobald die Belastung durch Mietkosten 30 % des Nettoeinkommens<sup>2</sup>

---

1 Das Spektrum von Selbsthilfeinitiativen reicht von dem unter anderen durch Architekt\*innen unterstützen und durch Sparvereine finanzierten Siedlungsbau über genossenschaftliche Handlungsansätze bis zu den inzwischen weitgehend legalisierten Hausbesetzungen der 1980er Jahre und Baugemeinschaften, die seit den 2000er Jahren versuchen, sich den Nöten auf einem zunehmend finanzialisierten Wohnungsmarkt (Heeg 2020) zu entziehen.

2 Die Annahme einer verträglichen Belastung durch Wohnkosten in Höhe von 30 % des Einkommens stellt eine grobe Verallgemeinerung ohne detaillierte empirische Evidenz dar. Dabei bleibt

eines Haushaltes übersteigt oder wenn Eigentümer\*innen ihren mit Banken vereinbarten Schuldendienst nicht mehr leisten können. Solche Nöte lassen sich nur für eine begrenzte Zeit durch Sparmaßnahmen in anderen Konsumbereichen oder zusätzliche Einkommensquellen ausgleichen. Gelingt das nicht, droht die Kündigung aufgrund von Mietschulden oder der Verlust von Wohneigentum durch Zwangsversteigerung. Wohnungsnot dieser Art zeigen sich in unterschiedlichen Siedlungstypen: Überdurchschnittliche Belastungen durch Wohnkosten treten insbesondere auf überhitzten großstädtischen Wohnungsmärkten auf, die durch anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum und überdurchschnittliche Preise für Boden und Wohnraum gekennzeichnet sind. Während die Mietbelastungsquote einschließlich Betriebs- und Heizkosten im Jahr 2018 bundesdurchschnittlich bei 27,2 % lag (Krieger et al. 2021), ergab eine Untersuchung der Hans Böckler Stiftung in 77 Großstädten, „dass knapp die Hälfte der Mieter\*innenhaushalte (...) mehr als 30 % ihres Einkommens für das Wohnen ausgeben musste“ (Holm et al. 2021:10; Breckner 2022). 8,6 % aller Eigentümer\*innen mit Immobilienschulden gaben im Jahr 2018 eine Überlastung durch Wohnkosten an – bei Mieter\*innen lag dieser Anteil jedoch in geförderten Marktsegmenten mit 16 % und bei Marktmieten mit 21 % deutlich höher (Krieger et al. 2021: 268).

Betroffen von Überlastung durch Wohnkosten sind insbesondere Menschen mit niedrigen und inzwischen auch mittleren Einkommen – von Auszubildenden und Studierenden über Beschäftigte in Niedriglohngruppen, Teilzeitbeschäftigten und größeren Haushalten mit nur einem Erwerbseinkommen bis hin zu Erwerbslosen, Kranken und Haushalten mit einer unzureichenden Alterssicherung.

Angesichts der aktuellen Energiekrise führen auch Mängel in der technischen Ausstattung von Wohnungsbeständen in städtischen wie in ländlichen Räumen zu höheren Kosten für Heizung und Kühlung, die Haushalte mit einem begrenzten und kaum erweiterbaren Budget nicht ohne Weiteres tragen können. Ob und in welchem Umfang die in Aussicht gestellten staatlichen Entlastungen diese Mehrkosten kompensieren werden, bleibt abzuwarten.

Haushalte mit überdurchschnittlichen Wohnkosten könnten theoretisch ihre Wohnfläche reduzieren oder in Gebiete mit niedrigeren Preisniveaus umziehen, um diesen Kostenfaktor zu senken. Dieser Ausweg erweist sich jedoch keineswegs für alle Betroffenen als praktikabel: Ein Umzug ist oft nicht ökonomisch tragbar. Neben den unmittelbaren Umzugskosten kann sich auch der Weg zu dem nicht frei wählbaren Arbeitsplatz verlängern, wodurch Pendelkosten entstehen. Ausserdem

---

unberücksichtigt, dass die Lebenshaltung bei höheren Einkommen durch eine solche Wohnkostenbelastung deutlich weniger eingeschränkt ist als bei Haushalten mit mittlerem oder niedrigem Einkommen.

gehen durch Umzug alltagsentlastende soziale Netzwerke verloren, die an neuen Wohnorten erst allmählich wieder aufgebaut werden können. Vor allem Haushalte mit mehreren Kindern und Alleinerziehende nehmen des öfteren eher Überbelegung des vorhandenen Wohnraums in Kauf, um das vertraute Wohnumfeld nicht zu verlieren. In Deutschland lebten im Jahr 2020 durchschnittlich knapp 8,5 Millionen Personen oder 10,3 % der Bevölkerung, vor allem Alleinlebende und Alleinerziehende mit Kindern, in überbelegten Wohnungen (Statistisches Bundesamt 2021).<sup>3</sup> In den Städten lag dieser Anteil sogar bei 15 % (ebd.). Gleichzeitig existiert auch Unterbelegung von Wohnraum, wenn Menschen bei einer Verkleinerung des Haushaltes (z. B. durch Auszug der Kinder, Trennung/Scheidung oder Sterbefälle) keinen bezahlbaren kleineren Wohnraum in der vertrauten Wohnumgebung finden können. Ein angespannter Wohnungsmarkt wirkt in beiden Fällen als Mobilitätsbarriere: Menschen ziehen aus überbelegten Wohnungen nicht aus, wenn sie eine größere Wohnung nicht bezahlen können und verbleiben in unterbelegten Wohnungen, wenn eine kleinere Wohnung teurer ist als die bisherige oder der Umzug in ein günstigeres Gebiet mit einer Verschlechterung der Versorgungsinfrastruktur, längeren Fahrzeiten und einem Verlust sozialer Kontakte einhergehen würde. Diese Phänomene zeigen, dass die im Jahr 2021 in Deutschland verfügbaren 43 Millionen Wohnungen (ebd.) weder hinsichtlich der Größe noch des Preisniveaus der Zahlungsfähigkeit und Haushaltsstruktur der Nachfrage entsprechen.

Dramatische Wohnungsnot ist nach wie vor bei Haushalten zu verzeichnen, die ohne rechtliche Absicherung in Unterkünften, temporären Wohnangeboten oder Heimen mit eingeschränkten Nutzungsrechten und Kommunikationsbeschränkungen wohnen müssen. Hierzu gehören Kinder und Jugendliche, die nicht in Familien versorgt werden können, Auszubildende, Studierende und ältere Menschen in Heimen sowie untergebrachte wohnungslose und geflüchtete Menschen. Sie verfügen nicht selbstverständlich über ein eigenes Zimmer und müssen sich oft auch Küche und Bad mit anderen Nutzer\*innen teilen (Meuth 2017; Ibis 2022; Uchtmann 2022; Mundt 2022; Breckner/Engelhardt 2022; Kundhardt/Sinning 2022). Die Privatsphäre ist zudem häufig durch institutionelle Regulierungen der Nutzung eingeschränkt. Aufgrund des Zusammentreffens sehr unterschiedlicher Nutzer\*innen treten in solchen Einrichtungen öfters Konflikte auf, die es erschweren, sich an solchen Orten zu Hause zu fühlen. Noch viel ausgeprägter sind Wohnungsnot in Fällen von Obdachlosigkeit: Menschen, die auf der Straße leben, sind in der Regel in ständiger Angst vor Vertreibung aus öffentlichen Räumen, die mehr oder weniger Sicherheit sowie Schutz vor Nässe und Kälte bieten. Selbst in der kalten Jahreszeit

---

<sup>3</sup> Eine Wohnung gilt laut Statistischem Bundesamt als überbelegt, „wenn sie über zu wenige Zimmer im Verhältnis zur Personenzahl verfügt“ (ebd.).

stehen allenfalls zeitlich befristet Notunterkünfte zur Verfügung. Eine sichere Verwahrung des spärlichen Privateigentums – beispielsweise in kostenlosen Schließfächern – ist kaum gegeben. Sowohl Wohnungslose als auch obdachlose Personen sind Diffamierung, Gewalterfahrungen und zunehmenden gesundheitlichen Risiken ausgesetzt. Gesundheitliche Belastungen erleben indes auch Personen, die zwar Zugang zu einer Wohnung haben, deren Wohngebäude jedoch aufgrund ihrer Lage oder durch mangelnde Instandhaltung nicht ausreichend vor Hitze, Kälte, Lärm- und Schadstoffemissionen schützen.

## 2 Wohnungsnöte: Protestformen sozialer Bewegungen und andere Praktiken

Soziale Bewegungen thematisieren das breite Spektrum zeitgenössischer Wohnungsnöte in unterschiedlichen Formaten und Akzentuierungen. Mieter\*innenbewegungen organisieren Demonstrationen und Veranstaltungen, erkämpfen sich zunehmend erfolgreich mediale Präsenz oder versuchen, mit gezielter Beratung von Haushalten Abhilfe zu schaffen. Vereinzelt nutzten sie in jüngerer Vergangenheit auch Instrumente direkter Demokratie wie Bürgerbegehren oder Bürgerentscheide, um durch politischen Druck Verhandlungen und Verträge mit wohnungspolitischen Akteuren zu erzwingen: Nachdem in Berlin im Jahr 2021 die Einführung eines Mietendeckels scheiterte, war ein Volksentscheid mit der Forderung der Enteignung spekulativer Wohnungseigentümer erfolgreich, wurde jedoch noch nicht umgesetzt. In Hamburg hatten zwei Initiativen unter dem Motto „Keine Profite mit Boden und Miete“ seit Dezember 2019 insgesamt 28.400 Unterschriften gesammelt und mit einem Volksabstimmungsverfahren gedroht.

Die zuständigen Landesbehörden ließen sich auf Verhandlungen mit ihnen ein, um ein Volksbegehren oder gar einen Volksentscheid zu diesem Thema zu verhindern. Nach zwei Jahren mündeten die Verhandlungen zwischen Vertreter\*innen des Hamburger Senats und Vertreter\*innen der Volksinitiativen im November 2022 in eine hoch umstrittene Vereinbarung, die noch in der Bürgerschaft beschlossen werden muss (Schirg 2022: 14). Der zentrale Fokus liegt auf der Festlegung einer jährlich zu realisierenden Quote von 1.000 Sozialwohnungen im ersten Förderweg mit 100-jähriger Mietpreisbindung, der Reservierung von 20 % der auf städtischen Flächen errichteten Sozialwohnungen für vordringlich Wohnungssuchende und auf der weitgehenden Vergabe städtischer Grundstücke im Erbbaurecht mit 100-jähriger Laufzeit. Gegen diese weitreichenden Regulierungen protestiert die lokale, vor allem auch die genossenschaftliche Wohnungswirtschaft: Deren Vertreter\*innen drohen mit Rückzug aus dem Bau neuer Wohnungen und befürchten Probleme der

Quartiersentwicklung durch die hohe Konzentration geförderten Wohnraums auf städtischen Grundstücken (ebd.).

Zunehmend werden in Bewegungen von Mieter\*innen mittlerweile auch Stimmen einzelner betroffener Personenkreise hörbar: Alte Menschen engagieren sich beispielsweise in Netzwerken, protestieren gegen ihre spezifischen riskanten Wohnverhältnisse oder organisieren gemeinschaftliche Wohnprojekte, in denen sie sich das Leben an vertrauten Wohnorten leisten und sich gegenseitig unterstützen können (Genz 2019; Wallrath 2014). Auch Wohnprojekte für Frauen verweisen in Deutschland auf geschlechtsspezifischen Handlungsbedarf im Umgang mit Wohnungsnot (https://www.frauenwohnprojekte.de/; Becker/Linke 2015). Die künstlerische Besetzung eines gescheiterten Investorenprojekts führte in Hamburg zum Erhalt eines Teils der alten Gängeviertel durch geförderte Erneuerung – schlussendlich auch unter genossenschaftlicher Regie (Ziehl 2020). Wohnungsnot von Geflüchteten begegnen zivilgesellschaftliche und wohnungswirtschaftliche Akteure mit Angeboten von Kirchenasyl, zivilgesellschaftlicher Bereitstellung von Wohnraum in Wohnprojekten, begleiteter Wohnungssuche oder einer probeweisen Vermietung von Wohnraum mit anschließender Entfristungsperspektive (Breckner/Engelbrecht 2022).

Im Vergleich zu Mieter\*innen zeigen überschuldete Eigentümer\*innen von Wohnraum in deutschen sozialen Bewegungen gegen Wohnungsnot eher geringe Präsenz. Sie erleben ihre Nöte des Wohnens häufig als persönliches Scheitern und finden deshalb schwerer Zugang zu politischen Protestformen. Haushalte in prekären Einkommensverhältnissen versuchen häufig zunächst mit Mehrfacherwerbs-



tätigkeit, Zuverdiensten, temporärer oder teilweiser Vermietung eigenen Wohnraums Nöte des Wohnens zu lindern und verfügen deshalb über wenig Zeit, sich in sozialen Bewegungen oder in der lokalen Wohnungspolitik zu engagieren. Festgestellt wurde auch das Ausweichen aus Wohnungsnot auf Campingplätze (Hilti 2013) oder neuerdings in Tiny Houses. Sofern solche Haushalte sich in Beratungsstellen melden, können letztere auf politischen und rechtlichen Wegen für weniger sichtbare Wohnungsnot sensibilisieren. Zugewanderte Bevölkerungsgruppen in Wohnungsnot mobilisieren eher ihre eigenen Netzwerke, um sicheres Wohnen, häufig im Eigentum zu gewährleisten (Çelik 2020). Damit entziehen sie sich den vielfach stattfindenden Diskriminierungspraktiken gegenüber Fremden auf dem Wohnungsmarkt (Berliner Fachstelle gegen Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt, Fair mieten – Fair wohnen, o. J.) und tragen mit ihren Modernisierungsinvestitionen zum Erhalt vernachlässigter Stadtgebiete bei (Çelik 2020).

Was zeigen die sichtbaren Proteste und das stille Erleiden oder Bewältigen von Wohnungsnot? Die eingangs skizzierte Wiederkehr unterschiedlicher Facetten von Wohnungsnot, die auch im 21. Jahrhundert nichts von ihrer Dramatik verloren haben (Preuß 2022), belegt, dass staatliche Regulationen des Wohnungsmarktes bis heute punktuell bleiben. Deshalb sind sie strukturell allenfalls begrenzt wirksam, ebenso wie lautere oder leisere Proteste sozialer Bewegungen gegen entstandene Wohnungsnot. Zwar wurde versucht, spekulativem Leerstand von Baugrundstücken und Wohnraum durch zivilgesellschaftlich betriebene Leerstandsmelder Grenzen zu setzen. Eine konsequente Verfolgung und Bestrafung spekulativen Leerstands von Wohnraum und der Nichteinhaltung von Bebauungszusagen durch zuständige Behörden blieb jedoch angesichts des verbreiteten Personalmangels in der Wohnungsaufsicht und zu schwachen Instrumenten der Intervention seitens der öffentlichen Hand vielfach auf der Strecke.

Die Abschaffung der Wohnungsgemeinnützigkeit in Deutschland in den 1990er Jahren führte mit der gleichzeitigen Reduzierung der staatlichen Wohnbauförderung insbesondere in Großstädten mit hohem Nachfragedruck zu einer Verringerung des Bestandes preisgedämpften Wohnraums, weil viele ehemals gemeinnützige Unternehmen sich nicht mehr im vorherigen Umfang für langfristig bezahlbaren Wohnraum engagierten. Eine Vermeidung von Überschuldung bei Wohnungseigentümern mit geringem Eigenkapital war und ist nicht im Interesse finanzierender Banken, solange diese mit den Zinseinnahmen für verliehenes Geld gute Geschäfte machen. Wenn Wohnraum und Boden zudem als Kapitalanlage für nationale und internationale Investoren attraktiv bleiben, geraten auch diejenigen Wohnungsteilmärkte unter Druck, die vormals noch für mittlere Einkommensgruppen erschwinglich waren. Damit sich die Investition in ‚Betongold‘ lohnt, steht solcher Wohnraum häufig leer in Erwartung steigender Wiederverkaufspreise oder wird durch lukrative touristische Nutzungen zweckentfremdet, die durch staatli-

che Regulierungen nur marginal begrenzt werden konnten. Anhaltende Flucht-migration aus Kriegsgebieten und aus Ländern mit politischen, kulturellen und wirtschaftlichen Einschränkungen von Überlebensperspektiven erhöhen die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum, die durch staatliche und marktwirtschaftliche Angebote bei weitem nicht befriedigt wird.

### 3 Handlungsansätze zum Abbau von Wohnungsnot

Ein nachhaltiger Abbau von Wohnungsnot setzt voraus, deren strukturelle Ursachen ins Blickfeld zu nehmen, die immer wieder zu Engpässen vor allem auf dem Teilmarkt des Wohnraums für untere Einkommensschichten geführt haben. Denn selbst in Gesellschaften mit ausgeprägtem Wohlstand gibt es stets Menschen, die daran nicht teilhaben und sich mit niedrigem oder fehlendem Einkommen zumindest ein *Dach über dem Kopf* sichern müssen. Solange Wohnraum und Boden als Waren auf Kapitalmärkten gehandelt werden, ist keine Sensibilität von Marktakteuren gegenüber vulnerablen Gruppen auf dem Wohnungsmarkt zu erwarten.

Dies zeigt auch die vehemente und gut begründete Kritik an einem Fachgutachten zu *sozialer Wohnungspolitik* aus dem Jahr 2018, in dem mit wirtschaftspolitischen Argumenten sogar ein Abbau der Förderung von Sozialwohnungen gefordert wird (Sell 2018). Sozialpolitisch kundige Fachleute und soziale Bewegungen fordern hingegen die Einführung einer neuen Gemeinnützigkeit, die dazu beitragen kann, Boden und Wohnraum wenigstens teilweise kapitalistischen Marktdynamiken zu entziehen (Kuhnert 2018). Unterstützend dazu sollten Kommunen nach Auffassung des bundesweiten *Bündnisses Bodenwende* (vgl. hierzu auch den Beitrag in diesem Heft) sukzessive einen Bodenfonds aufbauen, den sie in Eigenregie bewirtschaften und auf solchen langfristig gesicherten städtischen Grundstücken bezahlbaren Wohnraum für all diejenigen Bevölkerungsgruppen errichten, die durch Marktpreise für das Wohnen strukturell – aufgrund ihres Alters, gesundheitlicher Belastungen, Erziehungspflichten und Niedrigeinkommen – überfordert sind (Reiß-Schmidt 2022). Für besonders vulnerable Gruppen (mit Gewalterfahrungen, Obdachlose, Wohnungslose usw.) sind mietrechtlich abgesicherte Notwohnungen mit sozialer Begleitung erforderlich, in denen sie ihre riskanten Lebenslagen bearbeiten und sukzessive in eine eigenständige Lebensführung zurückkehren können.

Im Bereich der Wohnraumförderung des Bundes und der Länder ist die Befristung von Sozialbindungen geförderten Wohnraums zu überdenken. Denn alle vorliegenden empirischen Befunde zeigen, dass bei rückläufigem Bau von Sozialwohnungen und gleichzeitig auslaufenden Belegungsbindungen deren prozentualer

Bestand kontinuierlich sinkt. Intransparent ist schließlich auch die Mietengestaltung nach Ablauf der Sozialbindungen: Während Genossenschaften sich zumindest bemühen, durchschnittliche Mietsteigerungen in Grenzen zu halten, haben private Eigentümer\*innen ehemaliger Sozialwohnungen weitgehend freie Hand in der Mietengestaltung und können solche Bestände sogar veräußern, wenn das für sie lukrativ erscheint. Private Käufer\*innen solcher Bestände sind dann häufig institutionelle Akteure, die durch zurückhaltende Instandhaltung und Ausschöpfung aller Spielräume für Mieterhöhungen ihre Renditeerwartungen zu Lasten der Wohnenden absichern. Die aktuell sich zuspitzende Klima- und Energiekrise zeigt ebenfalls, dass weder Förderkonzepte noch die baurechtliche Genehmigung von Wohnungsneubau und Modernisierungsmaßnahmen im Wohnungsbestand bisher angemessen auf diese Herausforderungen reagiert haben. Vor allem der umfangreiche Wohnungsbestand weist erhebliche Defizite in der Klimaanpassung auf und ist nur bedingt und unter Aufwendung hoher Kosten zu modernisieren, die sich wiederum in Mieterhöhungen niederschlagen.

Ein Ausgleich von Wohnungsnot durch Neubau stößt an Grenzen infolge steigender Boden- und Baukosten sowie von Problemen durch unterbrochene Lieferketten, fehlendes Fachpersonal und Nachbarschaftsproteste gegen Veränderungen im unmittelbaren Wohnumfeld. Ob die Verteuerung von Energie zu einer Reduzierung des durchschnittlichen Verbrauchs an Wohnfläche und Klimafolgen zu erhöhter Bereitschaft der Entsiegelung von Freiräumen beitragen werden, bleibt abzuwarten. Über die Forderung zur Realisierung kreislaufwirtschaftlicher, umweltverträglicher Bauweisen sowie von gemeinschaftsfördernden Maßnahmen im quartierlichen Wohnumfeld besteht zwar weitgehend Konsens, die Umsetzung dieser Ziele beschränkt sich aber noch weitgehend auf wenige innovative Projekte. Sie bieten viele Anregungen für eine Verbesserung der Produktion und Bewirtschaftung von Wohnraum, die jedoch bisher nur punktuell im Rahmen einer systematischen Wohnforschung ausgewertet wurden (Schmid et al. 2019) und deshalb nur marginal und zufällig zur Verbesserung der Standards im Wohnungsneubau und in der Bestandsmodernisierung genutzt werden. Eine wohnungspolitische Zukunftsaufgabe bleibt auch die Effektivierung der Kontrolle des spekulativen Erwerbs und der spekulativen Bewirtschaftung von Boden und Wohnraum sowie deren Ahndung durch Geldstrafen bis hin zur Enteignung.

Nicht zuletzt bedarf es infolge der ausgeprägten Wanderungsdynamik auf europäischen Wohnungsmärkten eines Eingeständnisses europäischer Länder, auch in Zukunft Zielgebiet unterschiedlicher Einwanderungsbewegungen zu bleiben. Denn diese anhaltende Zuwanderung bedürftiger Menschen erhöht den Nachfragedruck insbesondere auf den kostengünstigen Wohnungsteilmärkten. Die Konkurrenz um bezahlbaren Wohnraum zwischen Einheimischen und Zugewanderten kann ihrerseits zur Erosion demokratischer Strukturen beitragen, die dann noch tiefgreifen-

dere Probleme aufwirft als bestehende Wohnungsnot. Vor diesem Hintergrund ist eine einheitliche humanitäre Regulierung von Einwanderung in Europa nicht nur wünschenswert, sondern demokratiepolitisch unabdingbar. Denn Wohnungsnot beinhalten das Potenzial zu gesellschaftlicher Spaltung und Radikalisierung, die Problemlösungen eher behindern als fördern.

Das breite Spektrum an Handlungsansätzen gegen Wohnungsnot in Kommunen, Genossenschaften und selbstverwalteten Wohnprojekten sowie die immer vehementeren Forderungen nach einer wirkungsvollen und kostendämpfenden Regulierung des privaten Segments von Miet- und Eigentumswohnungen verweist auf deren ausgeprägten Bedarf und gleichzeitig auf die Tatsache, dass bisher kein universell anwendbares Rezept zum Abbau von Wohnungsnot existiert. Die Interessenlagen, Kompetenzen, Ressourcen und politisch-administrativen Zuständigkeiten zentraler Akteure auf dem Wohnungsmarkt sind noch zu widersprüchlich und zersplittert, mit der Folge, dass sich bisher eher lokale Modellvorhaben als universelle Lösungen durchsetzen konnten.

Ein Ausweg aus diesem Dilemma könnte die bundesweite Anerkennung von Wohnraum als zentrale soziale Infrastruktur der Daseinsvorsorge sein (Breckner 2020), die bundes-, landes- und kommunalpolitisch in Koproduktion mit sozialen Bewegungen zu gestalten und aus einem staatlich abgesicherten Fonds zu finanzieren wäre. So könnte für alle Bevölkerungsgruppen, deren Einkommen nicht ausreicht, um sich auf existierenden Wohnungsteilmärkten mit Wohnraum zu versorgen, ein Rechtsanspruch auf humane Wohnverhältnisse abgesichert werden. Bislang proklamiert zwar z. B. die Bayerische Landesverfassung ein „Recht auf Wohnen“, das jedoch nicht justiziabel, d. h. vor Gericht nicht einklagbar ist. Mit Wohnraum als zentraler Infrastruktur der Daseinsvorsorge wäre auch der bestehende, realen Marktentwicklungen stets hinterherhinkende sozialpolitische Flickenteppich der Notversorgung mit Wohnraum mittels Wohngeld, Mietpreisbremsen und zeitlich befristeter Wohnraumförderung optimierbar. Prekäre Verhältnisse in teuren Unterkünften für ansässige und zugewanderte Wohnungslose könnten so verhindert werden.

**Dr. Ingrid Breckner** ist Professorin für Stadt- und Regionalsoziologie im Ruhestand an der Hafen-City Universität Hamburg und arbeitet freiberuflich an unterschiedlichen Fragen urbaner Wohnverhältnisse. Kontakt: [ingrid.breckner@hcu-hamburg.de](mailto:ingrid.breckner@hcu-hamburg.de).

## Literatur

- Becker, Ruth/Linke, Eveline* 2015: Mehr als schöner wohnen. Frauenwohnprojekte zwischen Euphorie und Ernüchterung. Helmer.
- Berliner Fachstelle gegen Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt, Fair mieten – Fair wohnen o.J.*: Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt. <https://fairmieten-fairwohnen.de/diskriminierung-auf-dem-wohnungsmarkt/>
- Breckner, Ingrid* 2022: Komplexe Krisensituation – Riskantes Wohnen. In: *Planerin* 5/2022: Urbane (Un-)Gerechtigkeit. Wie sich die soziale Krise räumlich manifestiert, 8–10.
- Breckner, Ingrid/Engelbrecht, Constanze* 2022: „Probewohnen“ in Lübeck: Integration von Geflüchteten von Anfang an. In: Breckner, Ingrid/Sinning, Heidi (Hg.): *Wohnen nach der Flucht*. Springer VS, 157–220.
- Breckner, Ingrid* 2020: Soziale Infrastruktur. In: Breckner, Ingrid/Göschel, Albrecht/Matthiesen, Ulf (Hg.): *Handbuch Stadtsoziologie und Stadtentwicklung*. Nomos, 355–366.
- Breckner, Ingrid* 1985: Wohnungsnot und Gewalt. *Academics*.
- Çelik, Mehmet* 2020: Investitions- und Aufwertungsprozesse in ethnischen Quartieren deutscher Großstädte: Formen, Akteure/innen und Hintergründe = Investment and revaluation processes in ethnic quarters of major German cities: Forms, actors and backgrounds. Technische Universität Aachen. <https://publications.rwth-aachen.de/record/802148/files/802148.pdf>.
- Engels, Friedrich* 1872: Zur Wohnungsfrage. Separatdruck aus dem „Volksstaat“. In: *Marx Engels Werke*, Bd. 18. Dietz, 209–287.
- Genz, Carolin* 2019: Wohnen, Alter und Protest. Eine Ethnographie städtischer Protest- und Netzwerkpraktiken von Senior\_innen. Springer VS.
- Heeg, Susanne* 2020: Wohnungen als Finanzanlage. Auswirkungen von Responsibilisierung und Finanzialisierung im Bereich des Wohnens. In: Schipper, Sebastian/Vollmer, Lisa (Hg.): *Wohnungsforschung. Ein Reader*. transcript, 391–419.
- Hilti, Nicola* 2013: Lebenswelten multilokal Wohnender. Eine Betrachtung des Spannungsfeldes von Bewegung und Verankerung, VS Verlag für Sozialwissenschaften.
- Krieger, Sascha/Kortmann, Kerstin/Kott, Kristina/Schöneich, Cordula* 2021: Wohnen. In: *DESTATIS Datenreport 2021*, S. 259–269, download: [https://www.destatis.de/DE/Service/Statistik-Campus/Datenreport/Downloads/datenreport-2021-kap-7.pdf?\\_\\_blob=publicationFile](https://www.destatis.de/DE/Service/Statistik-Campus/Datenreport/Downloads/datenreport-2021-kap-7.pdf?__blob=publicationFile).
- Kuhnert, Jan* 2018: Sieben gute Gründe zur Verteidigung einer >Neuen Wohnungsgemeinnützigkeit< (NWG). In: Schönig, Barbara/Kadi, Justin/Schipper, Sebastian (Hg.): *Wohnraum für alle?! Perspektiven auf Planung, Politik und Architektur*. Bundeszentrale für politische Bildung, 165–177.
- Kunhardt, Jenny/Sinning, Heidi* 2022: Wohnprojekt Bunte 11 in Berlin Reinickendorf: Rahmenbedingungen, Strategien und Hindernisse der Integration von Rom\*nija. In: Breckner, Ingrid/Sinning, Heidi (Hg.): *Wohnen nach der Flucht*. Springer VS, 117–155.
- Meuth, Miriam* (Hg.) 2017: *Wohn-Räume und pädagogische Orte*. Springer VS.
- Mundt, Matthias* 2022: Kommunale Handlungsmöglichkeiten gegen Problemimmobilien und unseriöse Vermietung an Rom\*nija am Beispiel von Berlin. In: Breckner, Ingrid/Sinning, Heidi (Hg.): *Wohnen nach der Flucht*. Springer VS, 103–115.
- Nitsche, Rainer* 1981: Häuserkämpfe 1872, 1920, 1945, 1982. *Transit*.
- Novy, Klaus* 1983: *Genossenschafts-Bewegung. Zur Geschichte und Zukunft der Wohnreform*. *Transit*.
- Preuß, Roland* 2022: Die Wohnungsnot kommt in der Mittelschicht an. <https://www.sueddeutsche.de/politik/wohnen-mietwohnungen-mittelschicht-mangel-1.5672350>.

- Reiß-Schmidt, Stephan* 2022: Der gerechten Stadt den Boden bereiten. In: *Planerin* 5/2022: Urbane (Un-)Gerechtigkeit. Wie sich die soziale Krise räumlich manifestiert, 17–19.
- Schirg, Oliver* 2022: 100 Jahre Mietpreisbindung. In: *VNW Magazin* 5/2022, 13–16.
- Schönig, Barbara/Vollmer, Lisa* 2020: Wohnungsnot gestern und heute. In: Schipper, Sebastian/Vollmer, Lisa (Hg.): *Wohnungsforschung. Ein Reader*. transcript, 179–196.
- Sell, Stefan* 2018: Wie man in einem Gutachten über „soziale Wohnungspolitik“ das Soziale wegdefiniert und ein existenzielles Gut auf einen „Markt“ zu werfen versucht. <https://aktuelle-sozialpolitik.de/2018/08/29/wie-man-in-einem-gutachten-ueber-soziale-wohnungspolitik-das-soziale-wegdefiniert/>.
- Schmid, Susanne/Eberle, Dietmar/Hugentobler, Margrit* (Hg.) 2019: Eine Geschichte des gemeinschaftlichen Wohnens. Modelle des Zusammenlebens. Birkhäuser.
- Statistisches Bundesamt* 2021: 8,5 Millionen Menschen lebten in Deutschland 2020 in überbelegten Wohnungen, Pressemitteilung Nr. 506 vom 4. November 2021, Wiesbaden. [https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2021/11/PD21\\_506\\_63.html](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2021/11/PD21_506_63.html)
- Uchtmann, Malte* 2022: *Ankommen. Über die Architektur von Flüchtlingsunterkünften in Deutschland*. Kult Books.
- Wallrath, Jana* 2014: *Alternative Heimat. Über die Chancen von Wohnprojekten für das Leben im Alter*. disserta.
- Ziehl, Michael* 2020: *Koproduktion Urbaner Resilienz. Das Gängeviertel in Hamburg als Reallabor für eine zukunftsfähige Stadtentwicklung mittels Kooperation von Zivilgesellschaft, Politik und Verwaltung*. Jovis.