

# Abstracts

WSI-MITTEILUNGEN 3/2022, SEITEN 179–187

WALTER SIEBEL

## Die Wohnungsfrage

Die Wohnungsfrage entstand im 19. Jahrhundert unter den so grundlegend geänderten Verhältnissen der industriellen Urbanisierung und ist heute wieder von brennender Aktualität. Sie beinhaltet von Anfang an zwei Fragen: Was kann menschenwürdiges Wohnen heißen, und wie kann die Masse der Wohnungssuchenden mit entsprechendem Wohnraum versorgt werden? Beide Fragen lassen sich nicht endgültig beantworten. Sie stellen sich im Zuge sozialer und politischer Veränderungen immer wieder neu. Aber was man die grundsätzliche Unbeantwortbarkeit der Wohnungsfrage nennen könnte, bedeutet keineswegs, dass Wohnungspolitik keinen Unterschied macht. Deshalb unterscheidet der Autor vier Phasen der Wohnungspolitik und die korrespondierenden – auch politisch bedingten – Veränderungen des Wohnungsmarkts in Deutschland: Ansätze einer Politisierung der Wohnungsfrage vor dem Ersten Weltkrieg, das „goldene Zeitalter der Wohnungspolitik“ in der Weimarer Republik, der allmähliche Rückzug der Politik und der Abbau eines marktfernen Segments der Wohnungsverorgung in der BRD und die Finanzialisierung des Wohnungsmarkts seit 2000. Am Schluss stehen Argumente zur „Unbeantwortbarkeit der Wohnungsfrage“ und Überlegungen zur Rolle der Gewerkschaften. ■

WSI-MITTEILUNGEN 3/2022, PP 179–187

WALTER SIEBEL

## The Housing Question

The housing question was formulated in the face of the fundamental societal changes of industrial urbanisation in the 19th century. Today, it has gained high priority yet again. From the very beginning, the housing question has encompassed two aspects: how to define standards of decent housing and how to make such adequate housing available for all people? Both questions

cannot be conclusively answered. The questions are repeatedly renewed in the course of social and political change. However, what one might call the “unanswerability of the housing question” does not imply that housing policy has no affect. The article describes four different phases of housing politics in Germany to demonstrate this: The politicisation of the housing question before 1914, the “golden age of housing politics” in the Weimar Republic, the withdrawal of state housing interventions and the commodification of housing in the FRG, and the financialisation of the housing market since 2000. Finally, the author propounds some arguments regarding the “unanswerability of the housing question” and puts forward reflections on relevant issues for labour union politics. ■

WSI-MITTEILUNGEN 3/2022, SEITEN 188–196

MARTIN KRONAUER

## Die Wohnungsfrage als Teil der sozialen Frage

Die Wohnungsfrage besteht in einer Verknappung von erschwinglichem Wohnraum für erhebliche Teile der Bevölkerung in den deutschen Großstädten. Sie ist Teil der neuen sozialen Frage, des Auseinanderdriftens der Gesellschaft. Denn sie verschärft die sozialen Folgen der ungleichen Entwicklung von Einkommen und Vermögen. Das zeigt sich in der Ungleichheit in der Mietbelastung, in Einschränkungen in der Wohnungswahl bis hin zum drohenden Verlust der Wohnung, und in der Konzentration einkommensschwacher Haushalte in Nachbarschaften, die zusätzlich benachteiligen. Der Beitrag argumentiert, dass Arbeits- und Einkommensverhältnisse, Wohnungsangebot und Daseinsvorsorge bei der Wohnungsfrage ineinandergreifen; er diskutiert, welche Verantwortung den Kommunen zukommt, sie anzugehen. ■

WSI-MITTEILUNGEN 3/2022, PP 188–196

MARTIN KRONAUER

## Housing as Part of the Social Question

The housing question in German cities manifests itself in the shortage of affordable housing for an ever-increasing section of inhabitants. It is part of the new social question: the growing divide in German society. The housing issue exacerbates the social consequences of the unequal development of income and wealth. It is to be observed in the inequality of rental levels, restrictions in the choice of housing and includes exposing individuals to the risk of eviction. In addition, low-income households are concentrated in neighbourhoods that contribute to their disadvantages. The article argues that issues of housing, employment and income, public infrastructure and services together constitute the housing question and have to be tackled accordingly. It also discusses the responsibilities which the local authorities will be faced with when having to deal with the situation. ■

WSI-MITTEILUNGEN 3/2022, SEITEN 197–204

SUSANNE HEEG

## Finanzinvestoren auf dem deutschen Wohnungsmarkt

In den 1990er Jahren wurden große Teile des Bestands des ehemals öffentlich finanzierten und Sozialen Wohnungsbaus in Deutschland an Finanzmarktakteure verkauft, deren Geschäftsmodell anfangs vorrangig auf dem sog. Hartz-IV-Modell aufbaute. Inzwischen erfolgt eine Steigerung der Rendite durch eine „Optimierung“ des Bestandes. Dazu gehören ständige Mieterhöhungen, Modernisierungen, Verwaltungsautomatisierung und Standardisierung der Betriebsabläufe. In dem Beitrag werden die Vermarktlichung und Finanzialisierung des Gemeinnützigen Wohnungsbestandes nach 1990 untersucht. Dazu werden grundlegende Änderungen im Management der (ehemals) Gemeinnützigen Wohnungsbauunternehmen so-

wie die – durch Finanzmarktliberalisierungen ermöglichte – Öffnung des Wohnungsfeldes für Finanzmarktakteure in den Blick genommen. Dies dient dazu, die Durchsetzung neuer Verwertungslogiken in großen finanzmarktbasierten Wohnungsunternehmen und ihr Verhältnis zu Mieter\*innen zu analysieren, die zu passiven Kund\*innen geworden sind. ■

WSI-MITTEILUNGEN 3/2022, PP 197–204

SUSANNE HEEG

## Financial Investors on the German Housing Market

During the 1990s, the formerly publicly financed and social housing in Germany was sold on a large scale to financial market players whose business models were initially based primarily on the so-called Hartz IV concept. In the meantime, returns are increased by “optimising” the housing stock. This includes constant rent increases, modernisation, administrative automation and the standardisation of operating procedures. The article examines the marketisation and financialisation of the non-profit housing stock after 1990. For this purpose, fundamental changes in the management of the (formerly) non-profit housing companies as well as the opening of the housing field for financial market actors – made possible by financial market liberalisation – are taken into account. This serves to analyse the implementation of new logics of exploitation in large financial market-based housing companies and their relationship to tenants, who have become passive customers. ■

WSI-MITTEILUNGEN 3/2022, SEITEN 205–212

SASKIA GRÄNITZ

## Zwischen Wohnen und Nicht-Wohnen Dimensionen der neuen Wohnungsnot

Die Wohnungsfrage ist zurück. Verdrängung und Segregation, steigende Wohnkostenbelastung und gezielte Entmietung, ein wachsender Zwischen- und Untermietmarkt und die Ver-

schlechterung der Wohnqualität durch Desinvestition sind nur einige der Indizien für die diesem Beitrag zugrundeliegende These, dass sich eine „Grauzone der Wohnungsnot“ unter dem Radar der Sozialstatistik bis in die sogenannte Mittelschicht hinein ausbreitet. Auch die Schwelle zur Wohnungslosigkeit rückt näher. Der Beitrag systematisiert qualitative Aspekte von Wohnungsnot entlang der Dimensionen des ungesicherten, ungenügenden, deprivierten, beengten oder überbelegten, pauperisierenden und bedrohten Wohnens. All diese Formen der Wohnungsnot zeichnen sich dadurch aus, dass zwar ein „Dach über dem Kopf“ vorhanden ist, aber etablierte Standards guten Wohnens verletzt werden. Um die soziale Frage des Wohnens in Zeiten der Wohnungskrise wieder breitenwirksam auf die politische Agenda zu holen, plädiert der Beitrag dafür, Wohnungsnot auch diesseits von institutionell verwalteter Wohnungs- und Obdachlosigkeit in den Blick zu nehmen. ■

WSI-MITTEILUNGEN 3/2022, PP 205–212

SASKIA GRÄNITZ

## Between Home and Homelessness Dimensions of New Housing Hardships

The housing question is back. Displacement and segregation, the increasing burden of housing costs, a growing sublet market and the deterioration of housing quality through disinvestment are just some of the indications for the thesis that a “grey zone of housing hardship” is spreading into the so-called middle class. The threshold to homelessness is also getting closer. The article classifies qualitative dimensions of insecure, inadequate, deprived, cramped or overcrowded, pauperised and endangered housing situations. All these types of housing hardship are characterised by the fact that, although there is a roof overhead, established standards of decent housing are being violated. In times of the housing crisis the article argues in favour of a broader concept of housing hardship, which includes living situations that are not even defined as homelessness, with the aim of bringing back the housing question to the political agenda. ■

WSI-MITTEILUNGEN 3/2022, SEITEN 213–222

MATTHIAS WALTERSBACHER

### Empirische Analysen zur Lage am Wohnungsmarkt in Deutschland

Der seit über zehn Jahren herrschende Boom am Immobilienmarkt hat zu problematischen Entwicklungen bei den Wohnkosten geführt. Die Mieten, die für Neu- und Wiedervermietung verlangt werden, sind stark gestiegen, und auch die Bestandsmieten folgen in vielen Großstädten dem Druck der angespannten Wohnungsmärkte. Der Beitrag beschreibt anhand verschiedener Indikatoren die Situation von Haushalten unter Wohnungsmangel. Detaillierter werden die hohen Vermietungsmieten bei der Wohnungssuche dargestellt, die insbesondere in den süddeutschen Regionen sehr groß sind. Des Weiteren geht der Autor auf die zur Verfügung stehende Wohnfläche je Person ein, einen klassischen Indikator zur Beschreibung der Wohnungsversorgung. Die Ergebnisse einer multivariaten Regression zeigen, dass die Haushaltsgröße den entscheidenden Faktor für die Wohnungsversorgung darstellt, gefolgt von der Unterscheidung zwischen Eigentümer- und Mieterhaushalten. Erstaunlicherweise sind die Unterschiede zwischen verschiedenen Kreistypen nicht entscheidend für die Erklärung der Streuung. Abschließend hebt der Beitrag hervor, dass in den letzten Jahren insbesondere größere Mieterhaushalte in den großstädtischen Regionen unter Druck geraten sind. ■

WSI-MITTEILUNGEN 3/2022, PP 213–222

MATTHIAS WALTERSBACHER

### Empirical Analyses of the Situation on the Housing Market in Germany

High housing costs have become a major problem on German real estate markets as a result of a decade-long housing boom. Rental levels for new lets have risen sharply and rents from existing tenancy agreements have increasingly bowed to the pressure of tight housing markets, resulting in increased rents in many ma-

jor cities. This article seeks to delve deeper into the situation of households suffering under the housing shortage by examining several selected housing indicators. First, it assesses rental increases in detail, which are particularly acute in the southern German regions. Second, it discusses the available living space per person, a classic indicator for describing housing provision. The results of a multivariate regression show that household size is the decisive factor for housing supply, followed by the distinction between owner households and tenant households. Surprisingly, however, the differences between diverse administrative districts are not decisive in explaining the dispersion. Lastly, the article shows that in recent years it is particularly larger tenant households in metropolitan regions that have come under pressure. ■

WSI-MITTEILUNGEN 3/2022, SEITEN 223–234

MARKUS ELTGES, ANTONIA MILBERT

### Ungleichheiten der Lebensverhältnisse zwischen Stadt und Land

Wohnen endet nicht an der Wohnungstür. Wohnqualität hängt auch von den regionalen Lebensbedingungen ab. Deshalb werden in diesem Beitrag die unterschiedlichen Lebensverhältnisse in Stadt und Land sowie in West und Ost untersucht. Zusätzlich wird aber auch danach gefragt, wie sich die Lebensverhältnisse in Abwanderungsregionen von denen in Regionen mit Bevölkerungsgewinnen unterscheiden, denn die demografische Entwicklung ist nach wie vor Ursache und einer der wichtigsten Treiber für die räumlichen Differenzierungen der Lebensverhältnisse. Die Komponenten der demografischen Entwicklung – Außenwanderung, Binnenwanderung und natürliche Bevölkerungsbewegungen – werden zuerst zwischen Ost- und Westdeutschland, Stadt und Land sowie den eigens dafür gebildeten Demografietypen analysiert. Sodann folgt die Betrachtung von räumlichen Unterschieden der Bevölkerung hinsichtlich Alters- und Sozialstruktur, der Entwicklung der Arbeitsplätze, Wohnen

und Daseinsvorsorge. Die Bundesregierungen der 19. und 20. Legislaturperiode betonen die Bedeutung gleichwertiger Lebensverhältnisse und zielen auf den Abbau politisch nicht akzeptierter Ungleichheiten. Diese Aufgabe erfordert eine Koordination und Abstimmung der Fachpolitiken und der Landes- und Kommunalpolitiken unter Einbeziehung der Unternehmen und Sozialpartner. ■

WSI-MITTEILUNGEN 3/2022, PP 223–234

MARKUS ELTGES, ANTONIA MILBERT

### Inequalities in Living Conditions between Cities and the Countryside

The quality of life does not end at the front door. Living quality is also connected to the regional living conditions. For this reason, the article examines the different living conditions in cities and the countryside as well as in west and east Germany. In addition, the authors ask how the living conditions differ in regions where outward migration is prevalent from those with population gains, because demographic development is still the cause, and one of the most important drivers, of the spatial differentiation of living conditions. First, the components of the demographic trends – external and internal migration, natural population change – are analysed in more detail against the backdrop of west and east Germany, urban and rural areas as well as the demographic types, which are created specifically for this purpose. Then the following aspects are considered in regard to spatial differences: the age and social structure of the population, labour markets and the development of jobs and the situation of housing and services of general interest. The federal governments of the 19th and 20th legislative periods emphasise the importance of equal living conditions and aim to reduce politically unacceptable inequalities. This task requires the coordination between sector-specific policies, between federal and state policies and has also to involve commercial enterprises. ■

WSI-MITTEILUNGEN 3/2022, SEITEN 235–242  
DIETER LÄPPLE

## Wohnen, Arbeit und Klimawandel

### Thesen zu einem spannungsreichen Wechselverhältnis

Die aktuelle Wohnungsnot lässt sich nicht auf einzelne Ursachen – wie z.B. einen überbordenden Nachfragedruck – zurückführen. Die Wohnungsnot ist, wie der Autor in diesem Beitrag ausführt, das Resultat einer multiplen Krisenkonstellation, in der sich unterschiedliche Probleme überlagern und gegenseitig verstärken: Die Kommodifizierung der Wohnungsver-sorgung, die Herausbildung prekärer Beschäfti-gungsverhältnisse, die enormen Kostensprünge in der Bauwirtschaft, eine Finanzialisierung des Bodenmarkts, die starke Abhängigkeit von Bauen und Wohnen von fossilen Energiequel-len und die Einschränkung der Gestaltungskraft der Städte durch die marktliberalen Transfor-mationen. Nachdem sich Staat und Kommunen in den letzten Jahrzehnten sukzessive aus der Verantwortung für eine sozial gerechte Woh-nungsver-sorgung zurückgezogen haben, bedarf es eines Neuaufbruchs und einer Re-Politisie-rung der Wohnungsfrage. Eine Schlüsselrolle nehmen dabei die Städte und eine kommunale Bodenpolitik ein. Angesichts der großen He-rausforderungen durch die soziale Frage und die Frage des Klimawandels sind eine grund-sätzliche Neubestimmung der Rolle des Staates und der politische Wille erforderlich, die bereits verfügbaren Instrumente unter Einbeziehung der Bewohnerinnen und Bewohner auszu-schöpfen. ■

WSI-MITTEILUNGEN 3/2022, PP 235–242  
DIETER LÄPPLE

## Housing, Labour and Climate Change

### Theses on a Tense Relationship

The current housing problem cannot be re-duced to a single cause – such as, for example, a growing pressure of demand. The housing problem, as the author of this article argues, is the result of a multiple crisis constellation, in

which various problems occur simultaneously in a mutually reinforcing manner. Notably the commodification of rented housing, the in-crease of precarious jobs, the sharp cost jumps in the construction industry, a financialisation of the land market, the high dependency of the housing sector on fossil energy as well as the de-creasing planning capacity of cities as a result of neoliberal transformations. Since state and cit-ies in recent decades have been gradually with-drawing from their responsibility for decent and socially just housing provision, a new start-ing point and a re-politisation of the housing question is needed. Cities and a communal land policy should play a key role. But first, a polit-ical will to use the existing instruments and to integrate the residents in the decisions is need-ed. Faced with the great challenges of the social question and the question of climate change, not only is greater responsibility on the side of the state needed, but a fundamental redefinition of the role of the state is required. ■

WSI-MITTEILUNGEN 3/2022, SEITEN 243–250  
ANDREJ HOLM

## Projekte, Instrumente und Konzepte einer alternativen Wohnungspolitik

### Neue Wohnungsgemeinnützigkeit, neue Genossenschaften und Wohnen als soziale Infrastruktur

Soziale, ökologische und demografische He-rausforderungen des Wohnens betreffen die gesamte Gesellschaft, doch sie stehen einem überwiegend privat organisierten Wohnungsmarkt gegenüber. Die Durchsetzung von Ge-meinwohlzielen im Bereich des Wohnens setzt, wie der Autor in diesem Beitrag ausführt, die möglichst weitgehende Dekommodifizierung und Demokratisierung des Wohnungswesens voraus. Anhand von Erfahrungen des genos-senschaftlichen und gemeinsamen Bauens, von Formen des gemeinnützigen Wohnungsbaus und von Konzepten, das Wohnen als Soziale Infrastruktur aus Steuern zu finanzieren, zeigt er, dass eine soziale Wohnversorgung jenseits der Marktlogiken möglich ist. Voraussetzung

für die Durchsetzung von Projekten und Ideen einer sozialen Wohnversorgung ist die politi-sche Konfrontation mit der renditeorientierten Wohnungswirtschaft, das öffentliche Bekennt-nis zu einer öffentlichen Verantwortung für die soziale Wohnversorgung und der Aufbau neuer gemeinwirtschaftlicher Strukturen sowie eine Überwindung von Eigentums- und Marktideo-logien, die sowohl im Alltagsbewusstsein als auch im staatlichen Handeln die Vorstellungen des Wohnens bestimmen. ■

WSI-MITTEILUNGEN 3/2022, PP 243–250  
ANDREJ HOLM

## Projects, Instruments and Concepts of an Alternative Housing Policy

### New Forms of Common Public Interests, Cooperatives and Housing as Social Infrastructure

Social, environmental, and demographic hous-ing challenges affect all of society, but they face a predominantly privately organised housing market. The implementation of goals for the common good in the field of housing require – as the author demonstrates – the decommodi-fication and democratisation of housing to the greatest extent possible. Referring to experienc-es of cooperative and collective housing, forms of non-profit housing and concepts of organis-ing housing as social infrastructure, it is shown that a social and affordable housing provision beyond market logics is possible. The prerequi-site for the implementation of projects and ide-as of a social housing provision is the political confrontation with the profit-oriented housing industry, a public commitment to a public re-sponsibility for social housing supply and the establishment of new infrastructures for the well-being of society, as well as an overcoming of property and market ideologies which deter-mine the ideas of housing in the everyday con-sciousness as well as in state action. ■

ABSTRACTS ZU DEN BEITRÄGEN  
IN DEN RUBRIKEN AUS DER PRAXIS UND DEBATTE  
UNTER [WWW.WSI-MITTEILUNGEN.DE](http://WWW.WSI-MITTEILUNGEN.DE)