

Die Wohnungsfrage als Teil der sozialen Frage

Nicht allgemeiner Wohnungsmangel, sondern das Fehlen erschwinglichen Wohnraums für erhebliche Teile der Stadtbevölkerung kennzeichnet die Wohnungsfrage heute. Das verbindet sie mit der zunehmenden Ungleichheit der Lebensverhältnisse und macht sie zu einem Teil der sozialen Frage. Sie manifestiert sich mit weitreichenden Folgen in der Ungleichheit der Mietbelastung, erheblichen Einschränkungen in der Wohnungswahl bis hin zur Bedrohung mit Vertreibung aus der Wohnung und zusätzlichen sozialen Belastungen im Wohnumfeld. Wohnverhältnisse, Arbeits- und Einkommensverhältnisse sowie die Qualität von städtischer Infrastruktur und Daseinsvorsorge greifen in der Wohnungsfrage ineinander und müssen in dieser Verschränkung angegangen werden.

MARTIN KRONAUER

1 Ist die Wohnungsfrage eine Knappheitsfrage?

Schlagzeilen wie „Hauptstadt fehlen 145 000 Wohnungen“ (Der Tagesspiegel 2020) legen nahe, dass die Wohnungsfrage in einer Wohnungsknappheit bestehe. So gesehen könnte es scheinen, als wäre es eine Mangelerscheinung, die die Bevölkerung einer Stadt als Ganze und in gleichem Maße betrifft. In den zerbombten Städten Nachkriegsdeutschlands war dies der Fall, heute kann von einer Wohnungsfrage in diesem Sinn nicht die Rede sein, schon gar nicht für Deutschland insgesamt. Wenn von Knappheit die Rede sein kann, dann nur von einer Knappheit an erschwinglichen Wohnungen für bestimmte Gruppen.

Verantwortlich dafür ist weniger die Zunahme der Bevölkerung als der steigende (jedoch ungleich verteilte) Wohlstand und der demografische Wandel.¹ Von 1991 bis 2019 stieg die Zahl der Privathaushalte in Deutschland um 17,7 %, die der Haushaltsmitglieder aber lediglich um 3,3 % (Bundeszentrale für politische Bildung 2021). Es wohnen also durchschnittlich immer weniger Menschen in einem Haushalt. Je kleiner ein Haushalt, desto höher die Wohnfläche pro Kopf, am höchsten ist sie bei den Ein-Personen-Haushalten, und die Zahl der Ein-Personen-Haushalte steigt kontinuierlich: aufgrund neuer Lebensweisen jenseits der Kleinfamilie und weil es bei zunehmender

Lebenserwartung immer mehr ältere Menschen gibt, die nach dem Auszug der Kinder immer länger in der Familienwohnung bleiben. Zwischen 2011 und 2020 nahm die durchschnittliche Wohnfläche pro Kopf von 46,1 m² auf 47,7 m² zu (Umweltbundesamt 2021). In Westdeutschland betrug sie im Jahr 1960 noch 19,4 m², d. h. eine Stadt, die 1960 eine Million Einwohner beherbergte, könnte 60 Jahre später nur noch etwas mehr als 400 000 Bewohner unterbringen.

Höhere Baukosten und weniger Neubau bei steigender Nachfrage müssen zu Preissteigerungen und damit zu Wohnungsnot bei ärmeren Haushalten führen, sofern deren Einkommen nicht entsprechend steigen. In den 20 Jahren von 1993 bis 2013 hat sich die Mietbelastung für die einkommensschwächsten und einkommensstärksten Haushalte gegenläufig entwickelt. Für die 20 % Haushalte mit den niedrigsten Einkommen stieg der Wohnkostenanteil von 27 % auf 39 %, während er für die einkommensstärksten 20 % der Haushalte zurückging (Thomsen et al. 2019, S. 6).

¹ Für diesen und den folgenden Absatz sowie seine hilfreichen Vorschläge zur Konzeption des Texts danke ich Walter Siebel. Mein Dank gilt zudem Gudrun Linne, Rainer Bohn, Lisa Vollmer, Uwe-Jens Walther sowie den Autorinnen und Autoren dieses Hefts für ihre Hinweise und kritischen Anregungen.

Die Wohnungsfrage ist eine der großen Städte. Dort war 2020 die Überbelegung von Wohnungen am höchsten (Statistisches Bundesamt 2021).² 4,4 Mio. Haushalte in den deutschen Großstädten lebten 2018 in Wohnungen, die zu klein oder, gemessen an ihrem Einkommen, zu teuer waren (Holm et al. 2021, S. 9). Dabei treffen zwei Faktoren entscheidend zusammen: das Wachstum vieler Großstädte seit der Jahrtausendwende und der gewollte Niedergang des sozialen Wohnungsbaus.

Vor allem in Städten mit wissensintensiven Industrien und Dienstleistungen und den entsprechenden Forschungs- und Ausbildungseinrichtungen nimmt die Bevölkerung zu. Dorthin ziehen junge, qualifizierte und sich qualifizierende Leute mit einem Faible für städtische Vielfalt sowie Familien, die in der Stadt die notwendige Infrastruktur vorfinden, die es beiden Eltern erlaubt, erwerbstätig zu sein (Siebel 2015, S. 167f.); hinzu kommen Migrantinnen und Migranten, die auf der Suche nach Arbeit und einem besseren Leben immer schon zunächst in die Städte gezogen sind.

Dieses Wachstum trifft wiederum auf einen Wohnungsmarkt, der dadurch charakterisiert ist, dass in Deutschland – im Unterschied zu anderen europäischen Ländern – bereits in den 1980er Jahren politisch entschieden wurde, den sozialen Wohnungsbau auslaufen zu lassen (ausführlich hierzu der Beitrag von Siebel in diesem Heft). Ohne Gegengewicht durch den sozialen Wohnungsbau muss der Wohnungsmarkt die soziale Ungleichheit, die bereits aus der ungleichen Entwicklung von Einkommen und Vermögen in den Städten resultiert, weiter verschärfen.

Die Wohnungsfrage allein als Knappheitsfrage zu betrachten und zu behandeln, lenkt deshalb ab. Es kommt den Vertretern der Interessen der Immobilienwirtschaft entgegen, die gegen Mietpreisbremsen und andere soziale Auflagen sowie die öffentliche Bereitstellung marktfernen Wohnraums anführen, es mangle dadurch an Anreizen für private Investoren, neue Wohnungen zu bauen, wodurch die Behebung der Krise behindert werde.

Diese Behauptung stützt sich auf die Annahme eines „Sickereffekts“, wonach auch hochpreisige Neubauwohnungen indirekt den ärmeren Haushalten zugutekämen, da der Haushalt, der eine neue Wohnung bezieht, eine schlechtere freimacht, die wiederum von einem anderen Haushalt bezogen wird, und so weiter. Wenn die Wohnbedürfnisse der wohlhabenden Haushalte erst einmal be-

dient seien, so die Annahme, dann würden Wohnungen frei, die über den Markt gewissermaßen „nach unten“ durchgereicht würden. Die Umzugsketten, in denen jeder seine Wohnsituation etwas verbessert hat, enden erst, wenn die schlechteste Wohnung, die der ärmste Haushalt verlassen hat, keinen Nachfrager mehr findet und abgerissen werden kann.

Gegen diese Vorstellung spricht eine Reihe triftiger theoretischer Einwände, und es fehlt ihr auch die empirische Bestätigung (ausführlich dazu Häußermann/Siebel 1996, S. 148ff.). Zu unrealistisch sind die zugrundeliegenden theoretischen Annahmen (u. a. vollkommene Markttransparenz, homogener Wohnungsbestand, gleiche Wohnbedürfnisse, vollkommene Mobilität der Bevölkerung), und zu sehr blendet sie die Realität von Wohnungsmärkten aus, auf denen Akteure mit ungleichen Ressourcen aufeinandertreffen. Die Eigentümer von Immobilien haben gerade bei angespannten Wohnungsmärkten viele Optionen, neu geschaffenen Wohnraum an die Meistbietenden zu verkaufen oder zu vermieten, ohne dass dies auch nur indirekt Haushalten mit niedrigen Einkommen zugutekäme. Die Wohnungsfrage lautet deshalb: Wer kann sich welche Wohnung leisten? Und was sind die Folgen für gesellschaftliche Ungleichheit?

2 Wohnungsfrage und soziale Frage

Die Wohnungsfrage ist somit Teil einer sozialen Frage. Sie allein ist allerdings nicht *die* soziale Frage. Denn diese, und mit ihr die Wohnungsfrage, resultiert aus einer zunehmenden Ungleichheit von Einkommen und Vermögen sowie zunehmender Ungleichheit am Arbeitsmarkt und in den Beschäftigungsverhältnissen. In allen diesen Dimensionen zeigt sich, dass die Lebensverhältnisse in Deutschland insbesondere seit der Jahrtausendwende und vor allem in den Städten auseinanderdriften (vgl. Kronauer 2020, S. 100ff.).³ Dazu hat beigetragen, dass sich staatliches Handeln in den letzten Jahrzehnten mehr an der Logik von Märkten und den Interessen derer, die Marktmacht ausüben können, als an sozialem Ausgleich orientiert hat. Dies gilt auch und gerade für die Wohnungspolitik. Deshalb lässt sich die Wohnungsfrage auch nicht iso-

2 Laut einer Pressemitteilung des Statistischen Bundesamts vom 4. November 2021 lebten in Deutschland im Jahr 2020 insgesamt 8,5 Mio. Menschen (10,3% der Bevölkerung) in überbelegten Wohnungen, in denen zu wenige Zimmer gemessen an der Zahl der Haushaltsmitglieder zur Verfügung standen. Die Überbelegung war am stärksten in den großen Städten, weniger ausgeprägt in den Kleinstädten und Vororten und am geringsten auf dem Land. Besonders betroffen waren Alleinlebende (für sie gilt als

Mindeststandard eine Wohnung mit zwei Zimmern), Alleinerziehende und deren Kinder (Statistisches Bundesamt 2021).

3 Die „soziale Frage“ verstehe ich nicht als Randgruppenfrage, sondern fasse darunter – im Anschluss an Robert Castel (2000) – die Dynamik und sozialen Folgen eines Auseinanderdriftens der Gesellschaft.

liert beantworten. Wer sie angehen will, wird zugleich die Ursachen für die Entstehung der sozialen Frage angehen müssen, deren Teil sie ist.

In gewisser Hinsicht folge ich mit dieser Argumentation einer alten Tradition in der Arbeiterbewegung. Hatten nicht SPD und Gewerkschaften ursprünglich die Wohnungsfrage als zweitrangig gegenüber der sozialen Frage der Ausbeutung in kapitalistischen Produktionsverhältnissen behandelt? Und befanden sie sich dabei nicht in Übereinstimmung mit Friedrich Engels' Schrift zur Wohnungsfrage? Erst im Lauf der Zeit, als die „primäre“ soziale Frage noch immer nicht gelöst war, aber die „sekundäre“ Wohnungsfrage keinen Aufschub duldete, wurde sie Gegenstand gewerkschaftlichen und sozialdemokratischen Handelns (siehe den Beitrag von Siebel in diesem Heft). Heute wiederum, da die Wohnungsfrage erneut gestellt wird, gerät die „primäre“ soziale Frage, zu der sie gehört, allzu leicht aus dem Blick.

Ich werde deshalb zunächst darlegen, inwiefern die Wohnungsfrage heute Teil der sozialen Frage ist und was sie verbindet. Anschließend gehe ich darauf ein, an welchen Punkten auch die Städte – bei aller Beschränkung ihrer politischen Handlungsmöglichkeiten – ansetzen könnten, um sie zumindest zu entschärfen.

3 Die sozialen Folgen der Wohnungsfrage

Auf dreierlei Weise ist die Wohnungsfrage heute mit der sozialen Frage verbunden: durch die Ungleichheit der Mietbelastung und deren Folgen, die Ungleichheit bei den Möglichkeiten der Wohnungswahl und die Folgen sozialräumlicher Segregation.

3.1 Ungleichheit der Mietbelastung

Die Ungleichheit in der Mietbelastung ist ein besonders starker Indikator für soziale Ungleichheit in den Konsummöglichkeiten und in den Möglichkeiten der Haushaltsführung. Denn im Unterschied zu anderen Ausgaben sind diejenigen für die Miete nicht disponibel. Auf Wohnen kann man nicht verzichten. Das zwingt insbesondere Haushalte mit geringem Einkommen und einer hohen Mietbelastung zu Einsparungen in anderen Bereichen, die die aktuelle Lebensqualität betreffen, aber auch zukünftige Lebenschancen beeinflussen können (beispielsweise Ausgaben für die Bildung der Kinder oder für Mobilität, von der Arbeitsmarktchancen abhängen). Oder aber es treibt Haushalte ohne oder mit nur geringen finanziellen Rücklagen – und dazu gehören 40 % der Haushalte in Deutschland (Fratzscher 2016, S. 49) – in die Verschuldung.

Haushalte mit geringem Einkommen geben einen höheren Anteil davon für Mieten aus als Haushalte mit überdurchschnittlichem Einkommen (das „Schwabesche Gesetz“). Heute gilt das in einem hohen Maße. Wie die jüngste von der Hans-Böckler-Stiftung beauftragte Studie zu diesem Thema zeigt, lag die durchschnittliche Mietbelastung (bruttowarm) in den deutschen Großstädten im Jahr 2018 bei den Haushalten mit einem Einkommen an oder unterhalb der Armutsrisikogrenze⁴ bei 46 % des verfügbaren Einkommens, in den Einkommenskategorien oberhalb des Medians zwischen 25,5 und 19,6 % (Holm et al. 2021, S. 28). Insgesamt zahlte fast die Hälfte (49,2 %) der Haushalte im Mietverhältnis mehr als die generell als Belastungsgrenze angesehenen 30 % ihres Einkommens für Miete, knapp 26 % der Haushalte mehr als 40 % und knapp 12 % sogar mehr als die Hälfte ihres Einkommens (ebd., S. 10).

Die Ungleichheit in den Mietbelastungsquoten nimmt zu. Zwar ging zwischen 2006 und 2018 aufgrund von Einkommenssteigerungen die durchschnittliche Mietbelastungsquote leicht zurück, jedoch nicht für alle Einkommenskategorien in gleichem Maße. Mittlerweile machen die Haushalte mit einem geringen Einkommen über 40 % aller Haushalte aus, die in den deutschen Großstädten mehr als 30 % ihres Einkommens für Miete ausgeben müssen.⁵ Ihr Anteil hat zugenommen, während der Anteil der anderen Einkommensklassen an den Haushalten mit Mieten oberhalb der Belastungsgrenze zurückging. Deutlich weniger als 10 % der Haushalte mit einem Einkommen oberhalb des Medians mussten 2018 30 % oder mehr davon für Miete aufwenden, und je höher das Einkommen, desto geringer sind die relativen Aufwendungen (ebd., S. 29).

Auf den ersten Blick erstaunt der Befund, dass mit wachsender Bevölkerung in der betreffenden Stadt die durchschnittliche Mietbelastungsquote sinkt (ebd., S. 30). Die Autoren und die Autorin der Studie erklären dies damit, dass die wachsenden auch die wirtschaftlich prosperierenden Städte sind, in denen Einkommenszuwächse Mietsteigerungen kompensieren. Allerdings geht der Mikrozensus, auf dessen Daten die Untersuchung beruht, von den Bestandsmieten aus, berücksichtigt somit nicht gesondert die Mietsprünge bei Neuvermietung, sodass sich das Ausmaß der zunehmenden Mietbelastung verzögert bemerkbar machen kann (siehe hierzu den Beitrag von Waltersbacher in diesem Heft). Auf derselben Datengrundlage zeigt sich auch, dass ein Bevölkerungs-

4 Diese ist als 60 % des Medianeinkommens definiert. In der herangezogenen Studie handelt es sich um das Medianeinkommen der deutschen Großstädte.

5 Bereits zwischen 2004 und 2014 stieg die Mietbelastungsquote bei armen Haushalten im deutlichen Unterschied zur Mehrheitsbevölkerung stark an, wie Spellerberg/Giehl (2018, S. 274) auf anderer Datengrundlage belegen.

rückgang nicht seinerseits zu einem Rückgang der Mietbelastungsquote führen muss. Denn in den schrumpfenden Städten können die dort geringeren Einkommenszuwächse möglicherweise nicht mit den Mietsteigerungen schritthalten.

Die Böckler-Studie weist nach, dass die Polarisierung in der Entwicklung der Einkommen die wesentliche Ursache für die Ungleichheit in der Mietbelastung darstellt, die die Wohnungsfrage heute kennzeichnet. Im untersuchten Zeitraum nahm die Zahl der Haushalte sowohl im unteren als auch im oberen Einkommensbereich zu, während die Zahl der Haushalte mit mittleren Einkommen leicht zurückging (ebd., S. 37).⁶ Zugleich wuchs der Abstand zwischen dem Medianeinkommen der unteren und der oberen Einkommenskategorie (ebd., S. 36). Dabei bleibt zu berücksichtigen, dass Letztere ein sehr breites Spektrum von Einkommen umfasst, nämlich alle Einkommen, die 140% des Medianeinkommens der Gesamtheit überschreiten. Wirklicher Reichtum bei der ungleichen Verteilung der Einkommen kommt damit kaum in den Blick, ganz zu schweigen von der Ungleichheit der Vermögen, die sich besonders in der Verteilung von Wohneigentum niederschlägt.

Die Tendenz zu einer Polarisierung der Einkommen zeigte sich in der Bundesrepublik zum ersten Mal gegen Ende der 1990er Jahre. Sie wurde durch Gesetzesänderungen nach der Jahrtausendwende verstärkt, die soziale Absicherungen am Arbeitsmarkt und in den Sozialsystemen zurücknahmen, darauf abzielten, Kosten für den Sozialstaat einzusparen und die Menschen dahin zu drängen, sich aus eigener Kraft an den Arbeits- und Vorsorgemärkten zu behaupten. Das beförderte die Entwicklung prekärer Beschäftigungsverhältnisse und eines Niedriglohnsektors.

Die Polarisierung ist in den Städten stärker ausgeprägt als in den ländlichen Räumen und am stärksten dort, wo die Industriebeschäftigung zurückgeht und die Dienstleistungsbeschäftigung zunimmt (Goebel et al. 2012; Goebel/Gornig 2013): zum einen weil die Tarifbindung bei Dienstleistungsunternehmen geringer ist als in der Industrie – trotz der auch dort zu verzeichnenden Auflösungserscheinungen –, zum anderen weil im Bereich der Dienstleistungen die Einkommen weiter gespreizt sind. In den konsumorientierten Dienstleistungen, im Handel und der

Logistik finden sich die meisten prekären Beschäftigungsverhältnisse (in denen oft Frauen arbeiten), am anderen Ende stehen die sehr gut bezahlten Finanzdienstleister und Angestellten in gehobenen Managementpositionen. Die Polarisierung der Einkommen in den Großstädten ist Symptom des Auseinanderdriftens der Gesellschaft, und mit ihr entsteht die neue Wohnungsfrage.

3.2 Ungleichheit der Möglichkeiten bei der Wohnungswahl

Die Wohnungsfrage heute schränkt Menschen mit unterdurchschnittlichen Einkommen allerdings nicht nur in ihren disponiblen Ausgaben überproportional ein. Sie beschränkt sie darüber hinaus weit mehr als wohlhabendere Haushalte in ihren Möglichkeiten, darüber zu entscheiden, wo sie wohnen möchten.⁷ Hier liegt die zweite Verbindung zur sozialen Frage. Sie betrifft nicht allein die positiven Möglichkeiten eines erwünschten Wohnungswechsels. Haushalte mit niedrigen Einkommen sind darüber hinaus mehr und mehr den Wohnungsentscheidungen anderer ausgeliefert. Sie verlieren selbst noch die negativ definierte Souveränität, nicht von dort vertrieben zu werden, wo sie bereits wohnen und leben.

Dabei sind gerade sie in besonderem Maße auf Ressourcen angewiesen, die sie in ihrem Wohnumfeld vorfinden oder mobilisieren können. Wahlmöglichkeiten bezüglich Wohnung und Nachbarschaft sind für sie zur Bewältigung des Alltags essenziell. Wie wichtig sie sind, zeigte eine Studie in Hamburg: Für Haushalte mit Kindern, die auf Sozialhilfe angewiesen waren, erwiesen sich die Wohnverhältnisse in der Großsiedlung und die dortige Nähe zu Verwandten als wichtige Ressource, während Alleinstehende das Wohnen im innerstädtischen „Kiez“ mit den dort vorhandenen Freundeskreisen bevorzugten. Die Quartiere unterschieden sich nicht nur in ihren Ressourcen, sondern auch in der sozialen Zusammensetzung der dort wohnenden Bevölkerung mit geringem Einkommen – ein Ergebnis auch von Wohnungswahl selbst unter eingeschränkten finanziellen Bedingungen (Kronauer/Vogel 2004).

Verdrängungsprozesse am Wohnungsmarkt, die „Gentrifizierung“⁸, entziehen den Bewohnern selbst noch diesen Entscheidungsspielraum, machen sie zu bloßen

6 Laut dem Monitor Nachhaltige Kommune der Bertelsmann Stiftung (2018, S. 9) mit dem Schwerpunkt Armut hat in den deutschen Großstädten zwischen 2007 und 2016 auch die administrativ durch das SGB II und das SGB XII erfasste Hilfsbedürftigkeit sowohl insgesamt als auch für Kinder, Jugendliche und alte Menschen zugenommen.

7 Neben dem und vielfach auch unabhängig vom Einkommen beschränken institutionalisierte ethnische Diskriminierung (z. B. durch Quotenregelungen bei der Wohnungsvergabe in Wohnungsunternehmen) und rassistische

Vorurteile die Wohnungswahl von Menschen mit Migrationsgeschichte; siehe hierzu Gestring et al. (2006); Münch (2010).

8 Den Begriff prägte die Engländerin Ruth Glass 1964. Sie beschrieb seinerzeit die sozialen Veränderungen eines Londoner Arbeiterviertels durch den Zuzug von Angehörigen der Mittelschicht. Dabei bediente sie sich einer Analogie zum 18. Jahrhundert, als Angehörige des grundbesitzenden niederen Adels, der „landed gentry“, auf ihre Liegenschaften in die Innenstädte zogen.

Objekten von Stadtentwicklungsentscheidungen und Marktmacht. Wie Menschen die Verdrängung aus ihrer Wohnung erleben und welche Wohnstrategien sie in der Folge entwickeln, hat eine Berliner Studie untersucht. Sie kommt zu dem Ergebnis, dass „diese Verdrängung vielfach als extrem große Belastung wahrgenommen [wird], weil mit dem Verlust des Quartiers viele nachbarschaftliche Bezüge, soziale Netzwerke und Unterstützungsleistungen, Vertrautheiten und auch existenzielle emotionale Sicherheiten verloren gehen. [...] Die Verdrängten versuchen [...] mit ausgeklügelten Bleibestrategien so lange wie möglich im Quartier zu verbleiben“ und nehmen dafür auch schlechtere Wohnbedingungen in Kauf (Helbrecht 2016, S. 12).

Wenn von „Gentrifizierung“ die Rede ist, dann ist meist eine mittlerweile auch von den Medien popularisierte Aufeinanderfolge von Bewohnergruppen eines Quartiers gemeint, die einander in einem Zyklus von „Invasion“ und „Sukzession“ (Verdrängung) ablösen. Der als typisch angesehene Prozess der Gentrifizierung erfolgt demnach in verschiedenen Phasen, in denen jeweils unterschiedliche Akteure zum Zug kommen (nach Friedrichs 2000). Dabei geht eine symbolische In-Wert-Setzung des Viertels der ökonomischen voraus.⁹

Die sogenannten Pioniere der ersten Phase haben wenig Geld, aber in der Regel kulturelles Kapital und ihre eigenen Lebensentwürfe, die sie verwirklichen wollen. Sie suchen und finden ihre Nische in der sozialen und ethnischen Vielfalt innerstädtischer Arbeiterviertel mit erschwinglichen Mieten. Ohne es zu intendieren, bereiten sie die Infrastruktur für die zweite Phase vor, machen das Viertel durch Kneipen, Galerien usw. für Außenstehende interessant. Dadurch ziehen sie weitere Pioniere an, aber auch die erste Generation der sogenannten Gentrifizierer, Paare mit höherer Schulbildung und höherem Einkommen, die bereits den Trend zur besseren Wohngegend wahrnehmen und nutzen wollen. In dieser Phase einer zunehmend „nachfragegetriebenen“ Gentrifizierung beginnen sich schon Immobilienmakler und Banken für das Gebiet zu interessieren. In der dritten Phase verstärkt sich der Zuzug der Gentrifizierer und es kommt zu Konflikten mit den Pionieren, die sich der Umwandlung „ihres“ Viertels widersetzen. Die Infrastruktur der Restaurants und Geschäfte ändert sich, auch die Gewerbemieten steigen und mit ihnen die Preise der angebotenen Leistungen. Modernisierungen nehmen zu, ebenso die Umwandlung

in Eigentumswohnungen, die sich auch frühere Pioniere zunutze machen. In der vierten Phase schließlich ziehen die einkommensstärksten Haushalte nach, „das Gebiet gilt als eine sichere Kapitalanlage“ (Friedrichs 2000, S. 61). In dieser Phase kann das Viertel, je nach Lage, selbst für Angehörige der Mittelklassen zu teuer werden, insbesondere beim Wohnungswechsel. Der dann einsetzenden „Hypergentrifizierung“ ist selbst die moderne „gentry“ finanziell nicht mehr gewachsen. Sobald es nicht mehr nur um die Verdrängung von Haushalten mit geringem Einkommen geht, erwecken Gentrifizierung und die Wohnungsfrage öffentliche Aufmerksamkeit.

Schon bei der „nachfragegetriebenen“ Gentrifizierung spielen allerdings nicht Lebensstile und kulturelle Vorlieben, sondern Investitionsentscheidungen die ausschlaggebende Rolle. Sie finden vor allem in innerstädtischen Quartieren statt, in denen wenig oder gar nicht mehr investiert worden war, solange der Bau von Eigenheimen und Sozialwohnungen an den Rändern der Kernstädte dominierte. Wer es sich leisten konnte, zog aus den Wohnungen aus, die mittlerweile den Ansprüchen nicht mehr genügten. In vielen Fällen nahmen Arbeitsmigrantinnen und -migranten den Platz der Fortgezogenen ein. Das war z. B. in Berlin-Kreuzberg der Fall, das wegen seiner Grenzlage als Sanierungsgebiet galt, städteplanerisch somit als ein Provisorium, das nur übergangsweise von den damals so genannten Gastarbeitern (die ebenfalls als ein Provisorium am Arbeitsmarkt angesehen wurden) genutzt werden sollte.

Interessant wurden diese Quartiere für Investoren erst wieder, als sich eine „Rentenlücke“ auftat, also eine Kluft zwischen den aktuell realisierten Mieten und den potenziell zu realisierenden Erlösen aus Grundstücken, Wohnungen und Häusern. Das geschah, als in den 2000er Jahren wieder eine Reihe von Großstädten ein Wachstum ihrer Bevölkerung zu verzeichnen hatte. Das Bestreben von Investoren, die nun aufgebrochene Rentenlücke profitabel zu schließen, treibt die Verdrängungsmaschine an.¹⁰

Um aus Immobilien hohe Profite zu schlagen, bedarf es inzwischen aber kaum noch der unwillentlichen Vorleistungen von Pionieren der Gentrifizierung, die einer Invasion den Boden bereiten. „Angebotsgetriebene“ Gentrifizierung ist auf das zeitraubende Schritt-für-Schritt-Verfahren nicht angewiesen. Mit der Finanzialisierung sind auf dem Wohnungsmarkt neue Akteure – Fonds und private Wohnungsgesellschaften – auf den Plan getreten,

9 Zum Folgenden siehe ausführlich Kronauer (2019), daraus sind Teile wörtlich übernommen.

10 Verdrängung kann auf dem Weg von Mietsteigerungen stattfinden, die indirekt über eine Aufwertung des Quartiers oder direkt nach Modernisierungsmaßnahmen des Eigentümers erfolgen, sie kann durch Abfindungen versüßt oder durch Schikanen erzwungen werden, sie kann auch ein Sekundäreffekt als Reaktion auf den Wegzug von Ver-

wandten oder Bekannten oder auf das Schließen von Betrieben und Geschäften sein, die sich die Mieten im Viertel nicht mehr leisten können, somit auf Veränderungen des sozialen Umfelds. Die jeweiligen Ursachen für den Wegzug sind empirisch schwer zu fassen, die Gesamteffekte wurden in der Berliner Gentrifizierungsstudie (Helbrecht 2016) durch die Erhebung und Korrelation von quartierbezogenen Wanderungsbewegungen und Indikatoren für Veränderungen am Wohnungsmarkt erschlossen.

die anlagensuchendes Kapital bündeln, strategisch in einer bislang nicht bekannten Weise Preise bestimmen und die Verdrängungsmaschine beschleunigen können (siehe hierzu die Beiträge von Heeg und Siebel in diesem Heft).

Zur „angebotsorientierten“ Gentrifizierung tragen ebenfalls städtische Sanierungsprojekte bei, die darauf angelegt sind, potente Steuerzahler anzuziehen (an denen die notorisch klamm gehaltenen Kommunen immer Bedarf haben), oder politisch initiierte Großprojekte, die auf den Wohnungsmarkt in ihrer Umgebung ausstrahlen. Kommunen können durch Interventionen am Wohnungsmarkt und durch Bauleitplanung den Gentrifizierungsdruck aber auch abschwächen. Darauf komme ich zurück.

3.3 Ungleichheit infolge sozialräumlicher Segregation

Verdrängung in Verbindung mit weiterer Verknappung von erschwierlichem Wohnraum (durch Mietsteigerung bei Modernisierung und Neuvermietung, Auslaufen von Mietpreisbindungen, Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen) verstärkt die sozialräumliche Segregation mit einer Tendenz zur räumlichen „Residualisierung“ der Armut. Haushalte mit geringem Einkommen konzentrieren sich dann noch mehr in den für sie überhaupt noch zugänglichen Wohnungsbeständen. Diese liegen in der Regel in Quartieren, die in Bezug auf Infrastruktur und verfügbare soziale Dienstleistungen (einschließlich der Schulen) schlechter ausgestattet sind als Quartiere mit wohlhabenderen Bewohnern. Das Quartier selbst fügt damit den sozialen Benachteiligungen, die aus anderen Quellen (wie z. B. Einkommen, Arbeitsmarkt, rechtlicher Status) herrühren, weitere Benachteiligungen hinzu. Darin besteht die dritte Verbindung der Wohnungsfrage zur sozialen Frage.

Seit den 1990er Jahren nimmt die sozialräumliche Segregation in deutschen Großstädten zu (Friedrichs/Triemer 2009; Friedrichs 2014; Helbig/Jähnen 2018). Interne wie externe Faktoren können dazu beitragen, dass Haushalte mit niedrigem Einkommen überproportional in bestimmten Quartieren anzutreffen sind: eine zunehmende Verarmung von dort bereits lebenden Bewohnerinnen und Bewohnern im Zuge der Einkommenspolarisierung, die Abwanderung von besser gestellten Haushalten aus dem Quartier und schließlich die Zuwanderung oder Zuweisung von Haushalten mit geringem Einkommen in das Quartier (wie weit dabei Verdrängung aus anderen Quartieren ursächlich ist, lässt sich quantitativ nur schwer feststellen). In der Phase wachsender absoluter Einkommenspolarisierung zwischen 2000 und 2006, in der die reichen Haushalte nicht nur zahlreicher, sondern auch reicher und die armen Haushalte zahlreicher und ärmer wurden (Goebel et al. 2012, S. 383), konzentrierten sich die Haushalte mit niedrigem Einkommen verstärkt in Quartieren, die nach ihren sozialen und baulichen Merkmalen als „prekär“ eingestuft wurden (Aehnel et al. 2009,

S. 410). Empirische Studien belegen, dass die räumliche Konzentration von Armut zusätzliche benachteiligende Effekte z. B. hinsichtlich der Verweildauer in Armut und Arbeitslosigkeit hat (für einen Überblick vgl. Keller 2018, S. 266). Wenn sich Marginalisierungen oder Ausgrenzungen am Arbeitsmarkt mit dem Abdrängen in benachteiligende Wohnverhältnisse und Quartiere verbinden, setzt dies einen Teufelskreis sozialer Ausgrenzung in Gang, der nur schwer zu durchbrechen ist (Kronauer 2005).

Eine Schlüsselstellung in der Verbindung der Wohnungsfrage mit der sozialen Frage nehmen heute die Schulen ein. Sie stehen im Zentrum eines doppelten Verdrängungswettbewerbs: um Bildung und um Wohnen. Die Qualität von Schulen spielt für Mittelklassenfamilien eine entscheidende Rolle bei der Wohnungs- und Nachbarschaftswahl. Entsprechen die Schulen in einem Quartier mit hohen Anteilen von armen Haushalten und von Haushalten mit einer Migrationsgeschichte nicht den eigenen Ansprüchen, haben sie die Möglichkeit, die Nachbarschaftsbindung bei der Einschulung durch einen fiktiven Adressenwechsel zu umgehen oder tatsächlich wegzuziehen. Im ersten Fall wird die Folge sein, dass die schulinterne soziale Segregation zulasten der Kinder aus ärmeren Haushalten sogar noch stärker ausfällt als die soziale Segregation in der Nachbarschaft (Baur 2013). Im zweiten Fall verschärft der Wegzug die soziale Segregation des Viertels. Mehr als die anderen Bewohner des Quartiers haben solche mit akademischem Bildungsabschluss und sozialem Einfluss aber auch die Möglichkeit, auf die Schulen selbst einzuwirken, nicht zuletzt durch die Gründung oder Förderung von Privatschulen. Das erhöht die soziale Segregation zwischen den Schulen und kann zudem einen Anstoß zur weiteren Gentrifizierung des Viertels geben. Die Wohnungsfrage als Teil der sozialen Frage erweist sich auch in diesem Punkt im Kern als eine Frage von Machtverhältnissen.

Wenn aber die räumliche Konzentration von Armut ein Problem darstellt, könnte dann Gentrifizierung nicht auch ein Teil der Lösung sein?¹¹ Denn immerhin verändert sich durch den Zuzug wohlhabender Bewohnergruppen in ein innerstädtisches Wohngebiet mit zuvor überdurchschnittlichen oder gar überwiegenden Anteilen von einkommensschwachen Haushalten zunächst die soziale Mischung. Könnten daraus nicht auch positive Effekte für die alteingesessenen Bewohner erwachsen?

Dies würde zuallererst voraussetzen, dass der Zuzug bessergestellter Haushalte keine Verdrängungseffekte hätte, die soziale Mischung also längerfristig erhalten bliebe. Es wäre also politischer Wille gefordert, eine neue Balance von sozialer Mischung durch Eingriffe in den Wohnungsmarkt zu stabilisieren.

11 Die folgenden Ausführungen bis zu Teil 4 sind weitgehend aus Kronauer (2019) übernommen.

Soziale Mischung allein reicht allerdings nicht aus, um positive Effekte zu erzeugen. Dies gilt selbst dann, wenn es gelingt, sie über einen langen Zeitraum zu gewährleisten. Mit dem Zuzug einkommensstärkerer Haushalte verbessert sich in der Regel zwar die öffentliche Infrastruktur im Quartier. An der sozialen Lage einkommensschwacher Haushalte ändert die Nähe zu besser gestellten Haushalten zunächst aber wenig. Räumliche Nähe sorgt noch nicht von sich aus dafür, die soziale Distanz zu überbrücken, die Menschen voneinander trennt. Sie bildet auch nicht ohne Weiteres die Grundlage dafür, auf das Quartier und ihre Bewohner bezogene gemeinsame Interessen zu entwickeln und zu vertreten. Damit dies geschehen kann, bedarf es besonderer Anlässe und gezielter, organisierter und institutionalisierter Anstrengungen.

Den Schulen kommt dabei eine zentrale Bedeutung zu. Denn das Prinzip der Nachbarschaftsbindung der Schülerschaft in der ersten Schulstufe bietet die Möglichkeit, die (vor allem im internationalen Vergleich sichtbaren) Vorteile sozialer Mischung für gemeinsames Lernen zu nutzen und dabei die Eltern einzubeziehen. Dies setzte allerdings zweierlei voraus: die politische Gewährleistung einer hohen Qualität in diesen Schulen, damit die Eltern aus den Mittelklassen nicht das Prinzip der Nachbarschaftsbindung umgehen; und die politische Gewährleistung von erschwinglichem Wohnraum, der nicht dem Verdrängungsdruck ausgesetzt ist, für einkommensschwache Haushalte im Quartier, damit sie dort bleiben und ihre Kinder die Qualität der Schulen nutzen können.

Gelingt es, soziale mit funktionaler Mischung, Wohnen mit Gewerbe zu verbinden (oder eine solche Verbindung zu erhalten), ergeben sich weitere soziale und ökonomische Brückeneffekte. Das erfordert stadtpolitische Intervention nicht nur im Wohn-, sondern auch und gerade im gewerblichen Bereich.

4 Ansatzpunkte auf kommunaler Ebene, die Wohnungsfrage als Teil der sozialen Frage zu entschärfen

Welche Einflussmöglichkeiten haben die Kommunen auf die Wohnungsfrage, wie sie heute tatsächlich gestellt werden muss – als Frage, wer sich welche Wohnung leisten

kann? Diese Frage betrifft sowohl die Angebotsseite von Wohnraum als auch die Nachfrageseite, das Einkommen der Wohnungssuchenden.

Weder die Steuerpolitik noch die gesetzlichen Vorgaben der Arbeitsmarkt- und Sozialpolitik (wichtige Faktoren bei der Ungleichheit von Einkommen und Vermögen und der Ungleichheit der Beschäftigungsverhältnisse) liegen in der Hand der Kommunen, schon gar nicht ist es ihnen möglich, den einmal politisch entfesselten Geist der Finanzmärkte wieder in die Flasche zurückzudrängen. Selbst im Bereich der Wohnungspolitik ist ihr rechtlicher Handlungsrahmen vom Bund vorgegeben, wie das Urteil des Bundesverfassungsgerichts zum Berliner Mietendeckel bekräftigt hat. Hier stehen somit Akteure auf anderen politischen Ebenen in erster Linie in der Verantwortung, die Ursachen der sozialen Frage anzugehen, aus der auch die Wohnungsfrage resultiert – und die Kommunen, die mit den Folgen der sozialen Frage konfrontiert sind, müssen darauf drängen, dass sie dies tun. Sie tragen aber auch ihrerseits eine erhebliche Verantwortung zur Entschärfung der beiden Seiten der Wohnungsfrage.

Direkt auf den Wohnungsmärkten können Städte als Grundeigentümer intervenieren, die Baurechte auf Zeit vergeben und/oder an (soziale, ökologische) Bedingungen knüpfen. Verdrängungsdruck können sie mit Hilfe von Erhaltungssatzungen, Vorkaufsrechten¹², rechtlichen Maßnahmen gegen Spekulation und als Anbieter von Wohnraum in kommunaler Hand (sofern die kommunalen Wohnungsgesellschaften nicht dafür missbraucht werden, mit ihren Gewinnen Haushaltsdefizite auszugleichen, und ihrerseits Wohnungen diskriminierend vergeben) abschwächen.¹³ Das würde einen Kurswechsel hin zu einer wieder stärker an der Gemeinnützigkeit orientierten Politik bedeuten (siehe hierzu den Beitrag von Holm in diesem Heft). Dazu müssen die Kommunen aber auch finanziell in die Lage versetzt werden.¹⁴ Denn bei ihrer notorischen Unterfinanzierung stecken sie in der Klemme, möglichst profitable Bodennutzungen fördern zu müssen, um einen Teil davon als Steuern abzweigen zu können, damit zugleich aber auch die soziale Frage zu verschärfen, deren Folgen sie wiederum in erheblichem Maße zu tragen haben.

Auf die Beschäftigungsverhältnisse und die Einkommensverteilung – zentrale Aspekte der Nachfrageseite in der Wohnungsfrage – nehmen Kommunen zunächst Einfluss als öffentliche Arbeitgeber. Zudem gestalten sie die Wohn- und Lebensqualität in der Stadt als Gewährleister

12 Hier hat allerdings gerade ein sehr bedauerliches Urteil des Bundesverwaltungsgerichts die kommunale Handlungsfähigkeit eingeschränkt (BVerwG 4 C 1.20 – Urteil vom 09. November 2021).

13 Zu den derzeitigen rechtlichen Rahmenbedingungen siehe u. a. den Stadtentwicklungsbericht der Bundesregierung 2020 (BMI 2021a, S. 29ff.).

14 Dabei ist es an den Ländern, die sich in der jüngeren Vergangenheit beim sozialen Wohnungsbau keineswegs hervorgetan haben (Wieland 2013), die jüngste „Verwaltungsvereinbarung über die Gewährung von Finanzhilfen des Bundes im Bereich des sozialen Wohnungsbaus im Programmjahr 2021“ umzusetzen (BMI 2021b).

von Infrastruktur und sozialen Dienstleistungen. In beiden Funktionen haben sie sich seit den 1990er Jahren mit der Privatisierung oder Teilprivatisierung von Einrichtungen der Daseinsvorsorge zunehmend zurückgezogen, wiederum nicht zuletzt, um ihrer Verschuldung entgegenzuwirken. Damit wurde der öffentliche Dienst als Gegengewicht zu prekären Arbeitsverhältnissen im privaten Sektor weiter geschwächt. Auch Qualität und Preis der Leistungen haben sich nicht verbessert. Vielfach wurden Kommunen mittlerweile durch öffentlichen Druck und Skandalisierung der Verträge, die sie bei den Privatisierungen eingingen, (oder auch durch verspätete ökonomische Einsicht) dazu gezwungen, Schritte zu einer Rekommunalisierung etwa im Bereich der Energie- und der Wasserversorgung zu unternehmen (Wollmann 2013) oder, wie im Fall des Volksentscheids in Berlin, von Wohnungsbeständen privater Wohnungsgesellschaften. In der Verantwortung für die Durchsetzung sozialer Standards stehen die Kommunen nicht zuletzt auch als öffentliche Auftraggeber. Die EU Vergaberichtlinie 2014/24/EU hat dafür die Handlungsspielräume wieder erweitert. Auch hier gilt, dass die Kommunen, um die ihnen rechtlich zustehenden Möglichkeiten ausschöpfen zu können, finanziell gestärkt werden müssen.

Indirekt beeinflussen Kommunen Beschäftigungsmöglichkeiten und Einkommensverteilung schließlich durch die Ausrichtung ihrer Wirtschaftsförderungspolitik. Die Einkommenspolarisierung fällt in jenen Städten besonders stark aus, in denen die Industriebeschäftigung ab- und die Dienstleistungsbeschäftigung zunimmt – diese Tatsache zeigt, dass Strukturpolitik auch Verteilungspolitik einschließt und einschließen muss. Zu lange folgte die Stadtpolitik dem Mythos der postindustriellen Stadt (zur Kritik vgl. Läßle 2013 und 2020). Er blendet aus, dass auch „Dienstleistungsgesellschaften“ einer industriellen Basis bedürfen und Städte nur produktiv und „inklusiv“ sein können, wenn in ihnen Menschen mit einem breiten Spektrum von Qualifikationen Beschäftigung finden können. Es gilt deshalb, die bereits erkennbare Tendenz einer Rückkehr von Produktion in die Stadt – und zwar sowohl im „High-tech-“ als auch im „Low-tech“-Bereich (Gornig/Werwatz 2018) – stadtpolitisch zu flankieren und zu stärken (siehe auch den Beitrag von Läßle in diesem Heft).

Alle genannten und in der Wohnungsfrage miteinander verschränkten Politikfelder – Wohnen, Arbeit, Daseinsvorsorge – betreffen grundlegende Interessen abhängig Beschäftigter. Damit die Kommunen hier das Notwendige tun und dafür auch die notwendige Finanzierung erhalten, bedarf es deshalb auch und gerade der politischen Intervention von Gewerkschaften. Für sie würde das ein „Zurück zu den eigenen Wurzeln“ bedeuten, nämlich Interessenvertreterin der Lohnabhängigen nicht nur in den Arbeitsverhältnissen im Betrieb, sondern auch in den Lebensverhältnissen in der Stadt zu sein. ■

LITERATUR

- Aehnel, R. / Goebel J. / Gornig M. / Häußermann H.** (2009): Soziale Ungleichheit und sozialräumliche Strukturen in deutschen Städten, in: Informationen zur Raumentwicklung 6/2009, S. 405–413
- Baur, C.** (2013): Die Verantwortung der Schulen für die Integration der Stadtgesellschaft in Deutschland, in: Kronauer, M. / Siebel W. (Hrsg.): Polariserte Städte. Soziale Ungleichheit als Herausforderung für die Stadtpolitik, Frankfurt a. M. / New York, S. 90–106
- Bertelsmann Stiftung** (Hrsg.) (2018): Monitor Nachhaltige Kommune. Bericht 2018. Schwerpunktthema Armut, Gütersloh, <https://www.bertelsmann-stiftung.de/de/publikationen/publikation/did/monitor-nachhaltige-kommune-bericht-2018>
- BMI (Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat)** (2021a): Stadtentwicklungsbericht der Bundesregierung 2020, Berlin
- BMI** (2021b): Verwaltungsvereinbarung über die Gewährung von Finanzhilfen des Bundes im Bereich des sozialen Wohnungsbaus im Programmjahr 2021 (VV Sozialer Wohnungsbau 2021) vom 8. Dezember 2020/25. Februar 2021, https://www.bmi.bund.de/SharedDocs/downloads/DE/veroeffentlichungen/themen/bauen/wohnen/verwaltungsvereinbarung-sozialer-wohnungsbau-2021.pdf?__blob=publicationFile&v=4 (letzter Zugriff: 13. 11. 2021)
- Bundeszentrale für politische Bildung** (2021): Bevölkerung und Haushalte, <https://www.bpb.de/nachschlagen/zahlen-und-fakten/soziale-situation-in-deutschland/61584/bevoelkerung-und-haushalte> (letzter Zugriff: 17. 11. 2021)
- Castel, R.** (2000): Die Metamorphosen der sozialen Frage, Konstanz
- Fratzscher, M.** (2016): Verteilungskampf. Warum Deutschland immer ungleicher wird, München
- Friedrichs, J.** (2000): Gentrification, in: Häußermann, H. (Hrsg.): Großstadt. Soziologische Stichworte, 2. Aufl., Opladen, S. 57–66
- Friedrichs, J.** (2014): Armut und räumliche Polarisierung: Bremen und Köln, in: Berger, P. A. / Keller, C. / Klärner, A. / Neef, R. (Hrsg.): Urbane Ungleichheiten. Neue Entwicklungen zwischen Zentrum und Peripherie, Wiesbaden, S. 45–64
- Friedrichs, J. / Triemer, S.** (2009): Gespaltene Städte? Soziale und ethnische Segregation in deutschen Großstädten, 2. Aufl., Wiesbaden
- Gestring, N. / Janßen, A. / Polat, A.** (2006): Prozesse der Integration und Ausgrenzung. Türkische Migranten der zweiten Generation, Wiesbaden
- Goebel, J. / Gornig, M. / Häußermann, H.** (2012): Bestimmt die wirtschaftliche Dynamik der Städte die Intensität der Einkommenspolarisierung? Resultate für deutsche Stadtregionen, in: Leviathan 40 (3), S. 371–398
- Gornig, M. / Goebel, J.** (2013): Ökonomischer Strukturwandel und Polarisierungstendenzen in deutschen Stadtregionen, in: Kronauer, M. / Siebel, W. (Hrsg.): Polariserte Städte. Soziale Ungleichheit als Herausforderung für die Stadtpolitik, Frankfurt a. M. / New York, S. 51–68
- Gornig, M. / Werwatz, A.** (2018): Anzeichen für eine Reurbanisierung der Industrie, in: DIW-Wochenbericht 47/2018, S. 1005–1011
- Häußermann, H. / Siebel, W.** (1996): Soziologie des Wohnens. Eine Einführung in Wandel und Ausdifferenzierung des Wohnens, Weinheim/München
- Helbig, M. / Jähnen, S.** (2018): Wie brüchig ist die soziale Architektur unserer Städte? Trends und Analysen der Segregation in 74 deutschen Städten. Wissenschaftszentrum Berlin für Sozialforschung (WZB): Discussion Paper P 2018-001, Berlin
- Helbrecht, I.** (Hrsg.) (2016): Gentrifizierung in Berlin. Verdrängungsprozesse und Bleibestrategien, Bielefeld
- Holm, A. / Regnault, V. / Sprengholz, M. / Stephan, M.** (2021): Die Verfestigung sozialer Wohnversorgungsprobleme. Entwicklung der Wohnverhältnisse und der sozialen Wohnversorgung von 2006 bis 2018 in 77 deutschen Großstädten. Hans-Böckler-Stiftung: Working Paper Forschungsförderung Nr. 217, 6/2021, Düsseldorf
- Keller, C.** (2018): Armut und Sozialraum, in: Böhnke, P. / Dittmann, J. / Goebel, J. (Hrsg.): Handbuch Armut, Opladen/Toronto, S. 258–269
- Kronauer, M.** (2005): Ausgrenzung und physisch-sozialer Raum, in: Anhorn, R. / Bettinger, F. (Hrsg.): Sozialer Ausschluss und Soziale Arbeit. Positionsbestimmungen einer kritischen Theorie und Praxis Sozialer Arbeit, Wiesbaden, S. 167–184
- Kronauer, M.** (2019): Gentrifizierung: Ursachen, Formen und Folgen, in: Bundeszentrale für politische Bildung (Hrsg.): Dossier Stadt und Gesellschaft, S. 125–130, <https://www.bpb.de/politik/innenpolitik/stadt-und-gesellschaft>
- Kronauer, M.** (2020): Kritik der auseinanderdriftenden Gesellschaft, Frankfurt a. M. / New York
- Kronauer, M. / Vogel, B.** (2004): Erfahrung und Bewältigung von sozialer Ausgrenzung in der Großstadt: Was sind Quartierseffekte, was Lageeffekte?, in: Häußermann, H. / Kronauer, M. / Siebel, W. (Hrsg.): An den Rändern der Städte. Armut und Ausgrenzung, Frankfurt a. M., S. 235–257
- Läßle, D.** (2013): Produktion zurück in die Stadt?, in: Kronauer, M. / Siebel, W. (Hrsg.): Polariserte Städte. Soziale Ungleichheit als Herausforderung für die Stadtpolitik, Frankfurt a. M. / New York, S. 129–150
- Läßle, D.** (2020): Arbeit in der Stadt, in: Breckner, I. / Göschel, A. / Matthiesen, U. (Hrsg.): Stadtsoziologie und Stadtentwicklung. Handbuch für Wissenschaft und Praxis, Baden-Baden, S. 219–232
- Münch, S.** (2010): Integration durch Wohnungspolitik? Zum Umgang mit ethnischer Segregation im europäischen Vergleich, Wiesbaden
- Siebel, W.** (2015): Die Kultur der Stadt, Berlin
- Spellerberg, A. / Giehl, C.** (2018): Armut und Wohnen, in: Böhnke, P. / Dittmann, J. / Goebel, J. (Hrsg.): Handbuch Armut, Opladen/Toronto, S. 270–281

Statistisches Bundesamt (2021): 8,5 Millionen Menschen lebten in Deutschland 2020 in überbelegten Wohnungen, Pressemitteilung vom 4. November 2021, https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2021/11/PD21_506_63.html (letzter Zugriff: 04.11.2021)

Der Tagesspiegel (2020): Hauptstadt fehlen 145 000 Wohnungen. Mieten in Berlin steigen kaum im Vergleich zum Vorjahr, <https://www.tagesspiegel.de/berlin/hauptstadt-fehlen-145-000-wohnungen-mieten-in-berlin-steigen-kaum-im-vergleich-zum-vorjahr/25681530.html> (letzter Zugriff: 27.06.2021)

Thomsen, S. L. / Vogt, D. / Brausewetter, L. (2019): Wohnungsmarkt und Wohnungspolitik in Deutschland: Situation und Optionen, Leibniz Universität Hannover, http://diskussionspapiere.wiwi.uni-hannover.de/pdf_bib/dp-658.pdf (letzter Zugriff: 21.11.2020)

Umweltbundesamt (2021): Wohnfläche, <https://www.umweltbundesamt.de/daten/private-haushalte-konsum/wohnen/wohnflaeche#zahl-der-wohnungen-gestiegen> (letzter Zugriff: 17.11.2021)

Wieland, J. (2013): Die Länder sind überfordert, in: Legal Tribune Online vom 19.08.2013, <https://www.lto.de/recht/hintergruende/h/sozialer-wohnungsbau-sozialwohnung-foederalismusreform> (letzter Zugriff: 13.11.2021)

Wollmann, H. (2013): Öffentliche Dienstleistungen zwischen munizipalem und privatem Sektor: „Comeback“ der Kommunen?, in: Kronauer, M. / Siebel, W. (Hrsg.): *Polarisierte Städte. Soziale Ungleichheit als Herausforderung für die Stadtpolitik*, Frankfurt a. M. / New York, S. 242–271

AUTOR

MARTIN KRONAUER, Dr. phil., Professor i. R. für Gesellschaftswissenschaft an der Hochschule für Wirtschaft und Recht Berlin. Forschungsschwerpunkte: Neue soziale Frage, Inklusion und Exklusion im internationalen Vergleich, Stadt und soziale Ungleichheit.

@ kronauer@hwr-berlin.de