

# Die neue Wohnungsfrage

MARTIN KRONAUER, WALTER SIEBEL

Im Februar verschickte die Vorsitzende des DGB Nordrhein-Westfalen einen Brandbrief zur Lage am Wohnungsmarkt: „Von einem Aufbruch oder gar einer Trendwende kann keine Rede sein. Der Bestand an Sozialwohnungen nimmt weiter ab und führt zu einer immer dramatischeren Situation auf dem NRW-Wohnungsmarkt. Bezahlbarer Wohnraum wird immer mehr zur Mangelware. Hier versagt Politik auf ganzer Linie.“

Muss es nicht erschrecken, wenn nach 100 Jahren Wohnungspolitik, nach 75 Jahren Frieden, wachsendem Reichtum und Ausbau des Sozialstaats in einer der reichsten Demokratien der Welt von einer „dramatischen Situation am Wohnungsmarkt“ gesprochen werden muss, und zwar nicht nur in NRW, sondern in ganz Deutschland? Dabei schien doch die Frage der ausreichenden Versorgung mit Wohnraum bereits Mitte der 1970er Jahre gelöst. Die Anzahl der Wohnungen und der Haushalte war rechnerisch ausgeglichen, viele Wohnungen fanden weder Mieter noch Käufer, und wenn sozialer Wohnungsbau überhaupt noch notwendig sein sollte, dann als Teil sozialpolitischer Fürsorge für Arme und Diskriminierte. Was also hat die Wohnungsfrage erneut auf die politische Tagesordnung gesetzt, und dies in einer Dringlichkeit, die sie geradezu zum Zentrum einer neuen sozialen Frage erklärt? In diesem Heft werden empirische Belege für eine gravierende neue Wohnungsnot in den deutschen Großstädten vorgestellt, die Ursachen diskutiert, die sie hervorgebracht haben, und Ansätze für eine bessere Wohnungspolitik skizziert.

Was ist neu an der „neuen Wohnungsnot“? Es ist Not in einer Gesellschaft, die mit Fug und Recht auch hinsichtlich der Wohnraumversorgung als Überfluggesellschaft beschrieben werden könnte. Gegenwärtig entfallen statistisch gesehen über 47 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf jeden Bewohner der Bundesrepublik, genug, um jeden und jede mit einer Zwei-Zimmer-Küche-Bad-Wohnung auszustatten. Wohnungsnot heute ist kein Knappheits-, sondern ein Verteilungsproblem und als solches ein kontinuierliches Phänomen marktförmig organisierter Wohnungsverorgung. Die neue Wohnungsnot ist also zunächst einmal die alte: Das Grundproblem der Wohnungsverorgung ist immer noch, dass der Wohnungsmarkt menschenwürdige Wohnungen nur zu Preisen bereitstellt, die die Zahlungsfähigkeit eines Teils der Haushalte übersteigen. Neu ist aber, dass dieses alte Marktversagen immer weitere Bevölkerungsgruppen bis hinein in die bürgerliche Mittelschicht betrifft. Das erklärt die wachsende politische Aufmerksamkeit, die die Wohnungsfrage erfährt. Neu ist ferner die Tatsache, dass die Wohnungspolitik selber – besser: der Rückzug der Wohnungspolitik und die Kommodifizierung der Wohnungsverorgung – zu den wesentlichen Gründen für die Wohnungsnot gezählt werden muss. Schließlich haben sich die Rahmenbedingungen des Wohnungsmarktes geändert: Auf der Angebotsseite durch seine Integration in die internationalen Finanzmärkte und damit den Auftritt neuer Akteure, auf der Nachfrageseite durch geänderte Lebensweisen, die Zuwanderung etc.

Wohnungsnot erscheint auch in neuen Formen. Gränitz spricht in diesem Heft von einer „Grauzone der Wohnungsnot“ jenseits von Ob-

dachlosigkeit. Vor 1900 zeigte sich Wohnungsnot z. B. in extrem häufigen, erzwungenen Wohnungswechseln, u. a. weil die Mieter kurz vor dem Wochenende, wenn die Miete fällig wurde, die Wohnung schon wieder verlassen, weil sie die Miete nicht bezahlen konnten. Heute kann Wohnungsnot als das Gegenteil auftreten, als erzwungene Sesshaftigkeit. Vor allem in den Großstädten haben sich in den letzten Jahren die Bestandsmieten und die Erst- und Neuvermietungspreise weit auseinanderentwickelt. Im Extremfall München beträgt der Unterschied über 6 €/m<sup>2</sup>. Das bedeutet, dass selbst Durchschnittsverdiener erhebliche Probleme beim Finanzieren der Miete bei Erstbezug haben, dass aber auch Umzüge unterbleiben, so nötig sie auch sein mögen. Was für Haushalte mit durchschnittlichen Einkommen eine erhebliche Einschränkung ihrer positiven Wahlmöglichkeiten bedeutet, hat für einkommensschwächere Haushalte die noch sehr viel drastischere Konsequenz, dass sie sich angesichts steigender Mieten nicht einmal sicher sein können, weiter in ihrer Wohnung leben zu können.

Wohnungsnot ändert auch deshalb ihr Gesicht, weil die Funktionen des Wohnens sich ändern. Die industrielle Urbanisierung hatte die Einheit des Alltags zerrissen. Arbeitsort und Wohnort, Arbeitszeit und Freizeit traten auseinander, und diese räumliche und zeitliche Trennung von Wohnen und Arbeiten ist zur Grundstruktur der Städte geworden. Aber das strikte Gegenüber von Produktion und Reproduktion beginnt sich aufzulösen. Damit verschwimmen auch die räumlichen und zeitlichen Grenzen zwischen Wohnen und Arbeiten. Sollten sich diese Trends fortsetzen, so wird das die städtische Lebensweise und die Struktur der Städte grundlegend verändern. Bisher schon verbrachten die Menschen einen Großteil der wachen Zeit ihres Lebens in der Wohnung und ihrer näheren Umgebung. In dem Maße, in dem die berufliche Arbeit wieder enger mit dem Wohnen verflochten sein wird – und mit der Alterung der Bevölkerung –, werden Wohnung und Wohnumgebung zu noch wichtigeren Orten im Leben der Menschen. Wohnungspolitik hatte es bisher vor allem mit Fragen der sozialen Gerechtigkeit zu tun, in Zukunft wird es in der Wohnungs- wie in der Stadtpolitik in einem umfassenden Sinn auch darum gehen, wie wir leben wollen. ■

## KONZEPT UND KOORDINATION DES SCHWERPUNKTHEFTES

**MARTIN KRONAUER**, Dr. phil., Professor i. R. für Gesellschaftswissenschaft an der Hochschule für Wirtschaft und Recht Berlin.

@ kronauer@hwr-berlin.de

**WALTER SIEBEL**, Dr., Professor (em.) für Soziologie mit dem Schwerpunkt Stadt- und Regionalforschung an der Carl von Ossietzky Universität Oldenburg.

@ walter.siebel@uol.de