

Materielle Ungleichheit, „Mietenwahnsinn“ und Wohnungsnot

Hintergründe eines Kardinalproblems der Gesellschaftsentwicklung

Christoph Butterwegge

Zusammenfassung

Die Wohnungs- und Lebenssituation von Menschen ohne Vermögen und mit geringen Einkommen hat sich in den letzten 25 Jahren in Deutschland massiv verschlechtert. Gründe für diese Entwicklung liegen im staatlich begünstigten Immobilienboom, wachsender ungleicher Vermögensverteilung und damit einhergehenden steigenden Preisen sowie einem deutlich geringeren und verteuerten Wohnraumangebot. Dies geschah im Zuge der Neoliberalisierung und Finanzialisierung des Wohnungsmarktes. Die Problematiken sozialräumlicher Ungleichheit, Segregation, Wohnungslosigkeit und der Mangel an gesellschaftlicher Teilhabe haben sich in der Zeit der Corona-Pandemie zugespitzt. Dies trifft besonders auf sozial benachteiligte und marginalisierte Menschen zu. Verstärkter öffentlicher Wohnungsbau kann hier für Abhilfe sorgen.

Schlüsselwörter: Wohnungslosigkeit, soziale Ungleichheit, Segregation, Vermögensungleichheit, Reichtumsverteilung, gesellschaftliche Teilhabe, öffentlicher Wohnungsbau

Summary

The housing and living situation of people without assets and with low incomes has deteriorated massively in Germany over the past 25 years. The reasons for this development lie in the state-subsidized real estate boom, the growing unequal allocation of wealth and the associated rising prices as well as the significantly lower and more expensive housing supply. This happened in the course of the neoliberalization and capitalization of the housing market. The problems of socio-spatial inequality, segregation, homelessness and the lack of social participation have come to a head during the time of the corona pandemic. This is particularly true of socially disadvantaged and marginalized people. Increased public housing construction can provide a remedy here.

Keywords: homelessness, social inequality, segregation, wealth inequality, wealth allocation, social participation, public housing

Wenn ein Land ökonomisch, materiell und kulturell auseinanderdriftet, gehört sein Zerfall in sozialräumlicher Hinsicht zu den brisantesten Folgen. Mit der sich vertiefenden Kluft zwischen Arm und Reich nimmt auch die sozialräumliche Ungleichheit in Form der residentellen Segregation deutlich zu. Einerseits ziehen sich Wohlhabende, Reiche und Hyperreiche teilweise in Luxusquartiere (Gated Communities) hinter hohe Mauern zurück, wo sie häufig von privaten Sicherheitsdiensten bewacht werden; andererseits werden Arbeitslose und Arme wegen steigender Mieten vermehrt aus ihren angestammten Quartieren verdrängt,

was zu vermehrter Wohnungs- und Obdachlosigkeit führt. Weshalb diese Ungleichheit des Wohnens entstanden und zuletzt gewachsen ist, wird im Folgenden genauso behandelt wie die Frage, was man dagegen tun kann.

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

Der Bonner Ökonom Moritz Schularick hat zusammen mit Thilo N. H. Albers (Humboldt-Universität zu Berlin) und Charlotte Bartels

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

Markus M. Grabka und Christian Westemeier betrachteten den Zeitraum von 2002 bis 2012, in dem die Vermögensungleichheit anhaltend hoch blieb. Zuletzt lag das durchschnittliche Nettovermögen der Erwachsenen bei gut 83 000 Euro. Wegen der großen Differenz zum Median, welcher bei knapp 17 000 Euro lag und angibt, wie viel die mittlere Person in einer nach der Höhe ihres Nettovermögens geordneten Reihe besaß, war die Vermögensungleichheit sehr groß.

„Gut ein Fünftel aller Erwachsenen verfügte über kein persönliches Vermögen – bei sieben Prozent waren die Verbindlichkeiten sogar höher als das Bruttovermögen.“ (Grabka & Westemeier 2014, S. 156)

Unter den Staaten der Eurozone wies Deutschland vor Österreich die höchste Vermögensungleichheit auf.

Zuletzt haben Carsten Schröder, Charlotte Bartels, Konstantin Göbler, Markus M. Grabka und Johannes König frühere DIW-Untersuchungsergebnisse im Rahmen eines Forschungsprojekts für den Sechsten Armuts- und Reichtumsbericht der Bundesregierung aktualisiert. Dabei griffen sie auf eine Spezialstichprobe von Daten des Sozio-oekonomischen Panels (SOEP) zurück, nahmen eine Sonderbefragung von Vermögensmillionären vor und bezogen die Reichenliste eines Wirtschaftsmagazins ein, um auch Hyperreiche im Rahmen dieser Sonderauswertung zu berücksichtigen. Demnach entfallen heute 67,3 Prozent des Nettogesamtvermögens auf das oberste Zehntel der Verteilung, 35,3 Prozent des Nettogesamt-

vermögens konzentrieren sich beim reichsten Prozent der Bevölkerung und das reichste Promille kommt immer noch auf 20,4 Prozent des Nettogesamtvermögens (vgl. Schröder et al., 2020, S. 517).

Aufgrund des Immobilienbooms im Gefolge der globalen Finanzkrise 2007/08 hat sich die sozioökonomische Ungleichheit verschärft. Da sich das Immobilieneigentum bei den Hochvermögenden konzentriert, haben die steigenden Preise für Häuser und Wohnungen zur Vertiefung der Kluft zwischen Arm und Reich beigetragen. Wie die Ökonomen Till Baldenius, Sebastian Kohl und Moritz Schularick (2019, S. 19) belegten, hat das reichste Zehntel der Deutschen am stärksten vom jüngsten Immobilienboom profitiert und ist zwischen 2011 und 2018 allein durch die Preisexplosion auf diesem Markt inflationsbereinigt um knapp 1,5 Billionen Euro reicher geworden. Während die Mittelschicht, bei der Immobilienbesitz einen größeren Teil des Gesamtvermögens ausmacht, aufgrund der massiven Wertsteigerungen ebenfalls nicht unwesentliche Vermögenszuwächse verzeichnete, ging die untere Hälfte der deutschen Vermögensverteilung mangels Wohnungseigentums praktisch leer aus.

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

Mit 15,9 Prozent erreichte die Armuts-(gefährdungs)quote 2019 einen Rekordstand im vereinten Deutschland. 13,2 Millionen Menschen in Deutschland hatten weniger als 60 Prozent des bedarfsgewichteten mittleren Haushaltsnettoeinkommens zur Verfügung, was für Alleinstehende 1 074 Euro im Monat entsprach. Die höchsten Armutsrisiken wiesen Erwerbslose (57,9 Prozent), Alleinerziehende (42,7 Prozent) und Nichtdeutsche (35,2 Prozent) auf. Kinder, Jugendliche und Heranwachsende waren ebenfalls stark betroffen, während das Armutsrisiko der Senior(inn)en seit geraumer Zeit am stärksten zunimmt. Während junge Menschen manchmal jahrzehntelang im Bereich des Wohnens, der Gesundheit und der Freizeitgestaltung sowie von Bildung und Kultur benachteiligt sind, wird Senior(inn)en der Lohn für ihre Lebensleistung verweigert.

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

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

Lohn- und Kapitaleinkünfte drifteten nach der Vereinigung von BRD und DDR immer stärker auseinander. Die hohen Zuwachsraten der Gewinneinkommen gingen zulasten der Lohnneinkommen, deren Anteil am Volkseinkommen rückläufig war (vgl. Mittelbach, 2013, S. 380 ff.). Nach dem 3. Oktober 1990 erreichten nur ganz wenige Ostdeutsche das oberste Einkommensperzentil, dessen Anteil am Volkseinkommen dadurch zunächst erheblich sank, während die untere Hälfte einen Zuwachs verzeichnete (vgl. Bartels, 2018, S. 56). Somit bewirkte die sukzessive Annäherung des ostdeutschen Einkommens- und Ungleichheitsniveaus an das westdeutsche eine vorübergehende Reduktion der Ungleichheit zwischen beiden Landesteilen. Die „Inter-Gruppen-Ungleichheit“ schwächte sich ab und das gesamtdeutsche Ungleichheitsniveau sank, bis ab Mitte der 1990er-Jahre die Angleichung nachließ, sodass die Ungleichheit in Gesamtdeutschland wieder stieg (siehe Spannagel, 2013, S. 174).

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

„Hätte nämlich die Lohnquote in allen Jahren bei ihrem Höchstwert von 1993 [72.4 Prozent; Ch.B.] gelegen, so hätten die abhängig Beschäftigten von 1991 bis 2017 insgesamt 1 744.3 Mrd. Euro mehr an Einkommen verbuchen können. So haben realiter die Bezieher der Kapitaleinkünfte die gut 1.7 Bio. EUR erhalten.“

Denn die Lohnquote erreichte im Jahr 2007 mit 63.6 Prozent einen Tiefstand und erholte sich bis zum Jahr 2017 nur auf 68.5 Prozent. Obwohl die Anzahl der abhängig Beschäftigten im Jahr 2019 auf einen Rekordwert stieg, war die Lohnquote nicht höher als zur Jahrtausendwende.

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

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

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

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

Nie wurde deutlicher, dass die materielle Ungleichheit in einer „marktwirtschaftlichen“

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

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

Wenn eine Familie auf zwei Zimmern in einer Hochhaussiedlung am Stadtrand wohnte, tat sie das wohl kaum der tollen Aussicht wegen, sondern weil ihr das Geld für eine größere Bleibe in einer besseren Wohngegend fehlte. Letztlich war der Grund für das höhere Infektionsrisiko dieser Eltern nicht ein häufig überfüllter Aufzug und der Grund für die Bildungsbenachteiligung ihres Nachwuchses keineswegs das fehlende Kinderzimmer und

die mangelnde Ruhe, welches ihn zwang, die Schulaufgaben bei weniger Ruhe in der Küche zu machen, sondern das knappe Familienbudget.

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

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

In einer modernen Klassengesellschaft gibt es nicht bloß unvorstellbar Reiche (Multimilliardäre) auf der einen und extrem Arme (Wohnungs- und Obdachlose) auf der anderen Seite des sozialen Spektrums. Vielmehr sorgt das bestehende Wirtschaftssystem auch dafür, dass manche Reiche auf Kosten der Armen immer reicher, die Armen jedoch gleichzeitig zahlreicher werden. Unter dem Druck der Coronakrise, die zu Einkommensverlusten durch Kurzarbeit, Geschäftsaufgaben und Arbeitslosigkeit geführt hat, kauften mehr Familien bei Lebensmittel-Discountern ein, um Haushaltsgeld zu sparen, wodurch die Besitzer solcher Ladenketten wie *Aldi Nord* und *Aldi Süd*, die ohnehin zu den vermögendsten Bürgern gehören, noch reicher geworden sind. Dieter Schwarz, Eigentümer von *Lidl* und *Kaufland*, hatte sein Privatvermögen, das die *Welt am Sonntag* (20.09.2020) auf 41,8 Milliarden Euro taxierte, allein in den vergangenen zwei Jahren laut dem US-amerikanischen Wirtschaftsmagazin *Forbes* um 14,2 Milliarden Dollar gesteigert. Für die Aldi-

Erben Beate Heister und Karl Albrecht jun. ergab sich immerhin ein Zugewinn von 6,4 Milliarden Dollar, wie dem Artikel „Die Reichsten werden noch reicher“ von Johannes Pennekamp (2021) in der *Frankfurter Allgemeinen Zeitung* zu entnehmen war.

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

Residentielle Segregation als sozialräumliche Manifestation der Kluft zwischen Arm und Reich

Deutlich wie nie zuvor schlägt sich die Klassen- bzw. Schichtstruktur heute im Stadtbild nieder, wenn auch von lokalen Traditionen und manchen Besonderheiten gebrochen und durch andere Einflussfaktoren modifiziert. Spürbar ist die sozialräumliche Ungleichheit besonders in den prosperierenden Großstädten und Metropolregionen der Bundesrepublik.

„Die Stadt als Zentrum der individuellen Konsumtion und Lebensweise einer Mehrheit der Bevölkerung eines Landes ist der Spiegel der Klassengegensätze und ihrer Verschärfung im gegenwärtigen Finanzmarktkapitalismus wie in einem Brennglas geworden.“ (Krüger, 2020, S. 178)

Der Erfurter Hochschullehrer Marcel Helbig und Stefanie Jähnen, Mitarbeiterin des Wissenschaftszentrums Berlin für Sozialforschung (WZB), untersuchten die Entwicklung der residentuellen Segregation in deutschen Städten und stellten dabei fest, dass sich diese zuletzt erheblich verstärkt hat.

„Ähnlich wie in den USA ist die soziale Spaltung der Städte bei Kindern bzw. Familien mit

Kindern stärker ausgeprägt als bei der Gesamtbevölkerung.“ (Helbig & Jähnen, 2018, S. 1)

Besonders ungleich verteilen sich die in Haushalten mit SGB-II-Bezug aufwachsenden Kinder. Quartiere, in denen über 50 Prozent aller Kinder von Sozialgeld lebten, fanden Helbig und Jähnen in 36 der 74 Städte, die sie für ihre Studie ausgewählt hatten.

Hendrik Lebuhn, Andrej Holm, Stephan Junker und Kevin Neitzel haben für die Hans-Böckler-Stiftung auf der Grundlage von Mikrozensusdaten die Wohnverhältnisse in den 77 deutschen Großstädten untersucht und dabei vor allem die Situation verschiedener Einkommensgruppen berücksichtigt. Wie sich herausstellte, lebten Haushalte mit geringen Einkommen nicht bloß auf kleinerer Fläche pro Mitglied und in Wohnungen schlechterer Qualität, sondern hatten auch eine deutlich höhere Mietbelastung zu tragen:

„Einkommensungleichheiten werden so in den Wohnverhältnissen nicht nur reproduziert, sondern sogar noch verstärkt.“ (Lebuhn et al., 2017, S. 80)

Die das Wohnen als einen zentralen Indikator der sozialen Lage und als einen Gradmesser der Ungleichheit begreifenden Verfasser der Studie sprachen von einer „gravierende(n) Polarisierung der Mietbelastungsquoten“, weil die zehn Prozent der Haushalte mit der günstigsten Mietkostenbelastung nur 13,6 Prozent ihres Haushaltsnettoeinkommens für die Bruttokaltmiete ausgaben, während es von den zehn Prozent mit den höchsten Mietbelastungen über 47,8 Prozent des Einkommens waren (a.a.O., S. 78). Die Mietkostenbelastung dieser Gruppe betrug das Dreieinhalbfache der Haushalte mit der günstigsten Mietbelastung.

Durch die Bundesrepublik verläuft ein tiefer Riss, der sie in ein gesellschaftliches Oben und Unten sowie in wohlhabende und abgehängte Regionen, Kommunen und Stadtviertel teilt. Zu beobachten ist außerdem, was man eine sozioökonomische Sezessionsbewegung nennen kann: Während die Einkommenschwachen, Geringverdiener/innen und Transferleistungsbezieher/innen abgehängt und in die Hochhausviertel am Rand der Großstädte abgedrängt werden, weichen die materiell Bessergestellten in gute und separate Wohnviertel bis hin zu Gated Communitys aus. Sie ziehen sich aus freien Stücken in eine Parallelwelt zurück, die Privilegierten vorbehalten bleibt, und der eine ganz andere Welt gegenübersteht, die nicht selbstgewählt ist und der Unterprivilegierte nur schwer entfliehen können.

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

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

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

Ursachen der wachsenden Ungleichheit im Wohnbereich

Da die Einkommens- und erst recht die Vermögensverteilung viel ungleicher ist als die Verteilung der Miethöhen, finden Personen, Familien und Haushalte mit geringem Einkommen oft keine für sie bezahlbaren Wohnungen.

„Deshalb verschärft der Wohnungsmarkt schon durch seine Preisstruktur die Einkommensungleichheit.“ (Lohauß, 2019, S. 310)

Über die Lage, Größe und Ausstattung der Wohnung bzw. des Eigenheims entscheidet die finanzielle Leistungsfähigkeit, was dazu führt, dass die Spaltung der urbanen Quartierswelt voranschreitet.

Die gegenwärtige Wohnungsmisere und der „Mietenwahnsinn“ sind aber nicht vom Himmel gefallen, sondern durch politische Entscheidungen erzeugt worden. Seit den 1980er-Jahren überließ die staatliche Wohnungs-, Wohnungsbau- und Stadtentwicklungspolitik privaten Investoren das Feld. CDU, CSU und FDP schafften zum 1. Januar 1990 das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz ab. Damit hatte der Staat z. B. genossenschaftlichen Wohnungsbaugesellschaften bis Ende der 1980er Jahre bestimmte Steuervorteile gewährt, sie dafür jedoch zur Beschränkung auf eine Kostenmiete und zur Begrenzung von Gewinnausschüttungen verpflichtet. Vorher preisgebundene Wohnungsbestände gelangten daraufhin auf den Immobilienmarkt, wo es primär um hohe Renditen ging.

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

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

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

„Daraufhin stießen etliche Unternehmen ihre Beteiligungen ab, welche in der Folge unter ande-

rem von Private-Equity-Fonds gekauft wurden. Auch die Käufer von privatisierten Wohnanlagen waren meist Private-Equity-Fonds.“ (Metzger, 2020, S. 131)

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

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

Seit dem 1. Januar 2004 sind auch in Deutschland die in den USA kurz nach dem Zweiten Weltkrieg entstandenen Hedgefonds, seit dem 1. Januar 2007 auch die sog. REITs („Real Estate Investment Trusts“) gesetzlich zugelassen, welche in den USA bereits 1960 eingeführt wurden. Dabei handelt es sich um steuerbegünstigte Immobilien-Aktiengesellschaften, denen zwar der Kauf von Bestandsimmobilien verboten war, durch deren Geschäftsmodell sich der Privatisierungsdruck aber weiter erhöhte. Obwohl stadtentwicklungs-, sozial- und demokratiepolitische Argumente, die Sebastian Klus (2020, S. 89) rekapituliert, gegen eine Privatisierung öffentlicher Wohnungsbestände sprachen, haben der Bund, aber auch manche Länder und viele Kommunen, dem neoliberalen Zeitgeist gehorchend, teilweise ihren gesamten Wohnungsbestand – häufig sogar zu Schleuderpreisen – an US-amerikanische Investmentgesellschaften, internationale Finanzinvestoren und börsennotierte Immobilienkonzerne verkauft. Dadurch beraubten sich die Gebietskörperschaften auf Jahrzehnte selbst der Möglichkeit, eine zielgerichtete Stadtentwicklungspolitik zu machen und vor allem die Wohnungsversorgung einkommensschwacher Bevölkerungsgruppen zu sichern.

Folgen der Privatisierung öffentlicher Wohnungsbestände und der Finanzialisierung des Mietwohnungsmarktes

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

Auch die *Deutsche Wohnen*, der vor allem in der Bundeshauptstadt und im Rhein-Main-Gebiet viele Mietshäuser gehören, schaffte es nach Gewinneinbußen der *Lufthansa* während der COVID-19-Pandemie in den Dax. Seither drohten ihren Mieter(inne)n aufgrund der hohen Renditeerwartungen ausländischer Investoren und großer Vermögensverwalter einerseits noch rigidere Praktiken des Immobilienkonzerns. Andererseits entschied sich die Unternehmensspitze aufgrund des Negativimages und des am 26. September 2021 erfolgreichen Berliner Volksbegehrens „Deutsche Wohnen & Co. enteignen!“ offenbar für einen weniger rücksichtslosen Umgang mit den Mieter(inne)n. Hier dürfte auch ein Grund dafür liegen, dass *Vonovia* und *Deutsche Wohnen* im Mai 2021 bekanntgaben, nach der Billigung durch das Bundeskartellamt und die Aktionäre per Megafusion den größten Immobilienkonzern Europas bilden zu wollen, was ihnen im dritten Anlauf gelang.

Die meisten Kapitalanleger fürchteten nach der globalen Finanz-, Weltwirtschafts- und europäischen Währungs- und Finanzkrise 2007/08 und danach weitere Bankpleiten und Börsenzusammenbrüche, weshalb „Betongold“ in der Folgezeit immer beliebter wurde. Aufgrund des Immobilienbooms nach dieser schockartigen Krisenerfahrung hat sich die sozioökonomische Ungleichheit in Deutschland verschärft. Da sich das Immobilieneigentum bei Wohlhabenden, Reichen und Hyperreichen (Hochver-

mögenden) konzentriert, haben die Wertsteigerungen bei Häusern und Wohnungen erheblich zur Vertiefung der Kluft zwischen Arm und Reich beigetragen.

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

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

Nach den Immobilienpreisen stiegen keineswegs nur in bevorzugten Stadtlagen auch die Mieten für Normal- und Geringverdiener/innen. Längst müssen viele Haushalte einen Großteil ihres Einkommens für Mietzahlungen aufwenden, was ihnen nur einen geringen Spielraum für Anschaffungen und andere notwendige Ausgaben lässt. Mieter/innen wurden gewissermaßen enteignet, weil sie in dieser Phase extrem niedriger Hypothekenzinsen keine adäquaten Einkommenszuwächse verzeichneten.

„Wenn Miet- und Bodenpreise (trotz billigen Geldes) steigen, wird das Einkommen lohnabhängiger Mieter/innen in Kapital- und Bodenvermögen transferiert. Das heißt, dass sich die Enteignung der Mieter/innen insofern ver-

schärft, als eine Umverteilung von unten nach oben stattfindet.“ (Hubeli, 2020, S. 100)

Gleichzeitig sinkt die Zahl der Sozialwohnungen seit mehreren Jahrzehnten kontinuierlich. Momentan fallen jährlich dreimal mehr Sozialwohnungen aus der Mietpreis- und Belegungsbindung heraus, als neu hinzukommen. Gab es zur Jahrtausendwende immerhin über 2.5 Millionen öffentlich geförderte Wohneinheiten, waren es nach Angaben der Bundesregierung am 31. Dezember 2019 nur noch 1.14 Millionen. Mit der am 1. September 2006 in Kraft getretenen Föderalismusreform hat sich der Bund zunächst ganz aus diesem Bereich zurückgezogen. Zwar wurden die den Ländern für eine Übergangszeit zugesagten Kompensationsmittel im Gefolge der „Flüchtlingskrise“ 2015/16 mehr als verdoppelt, dadurch ließ sich der Niedergang des Sozialen Wohnungsbaus aber nicht aufhalten.

Andrej Holm bemängelt allerdings zu Recht, dass Sozialwohnungen in Deutschland nur für eine gewisse Zeit der Mietpreis- und Belegungsbindung unterliegen. Er hält den sozialen Wohnungsbau nicht für ein effektives Förderinstrument, weil das Zweifache des Bau-preises an die finanzierenden Banken einerseits und die Eigentümer zwecks Sicherung der Eigenkapitalverzinsung andererseits fällig werde:

„Die öffentliche Hand zahlt doppelt für etwas, das schon nach wenigen Jahren einem Privatmann oder einer Investitionsgesellschaft gehört.“ (Holm, 2014, S. 163)

Gegenmaßnahmen von einer Bodenreform über die Mietpreisbremse bis zum öffentlichen Wohnungsbau

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

Da sich der Markt als unfähig erwiesen hat, eine adäquate Wohnungsversorgung für alle Bevölkerungsschichten sicherzustellen, muss sie als öffentliche Aufgabe begriffen und vom Staat aus Gründen der sozialen Verantwortung für seine Bürger/innen gewährleistet werden,

dass niemand wegen seines geringen Vermögens und seines zu niedrigen Einkommens auf der Strecke bleibt. Statt die „immobilienwirtschaftliche Landnahme“ deutscher Städte zu fördern, müssen Parlamente, Regierungen und Verwaltungen laut Andrej Holm (2014, S. 171 f.) den „Ausstieg aus einer profitorientierten Wohnungspolitik“ vollziehen. Dies fällt den politisch Verantwortlichen immer schwerer, weil die Macht der Immobilienwirtschaft und der großen Wohnungsunternehmen ständig wächst.

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

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

Folgerichtig schlug der SPD-Politiker eine Kommunalisierung vor, d. h. die Überführung wohnbaurelevanter Grundstücke in Gemeindeeigentum.

„Sie scheiden damit aus den Markt-Gütern aus, deren Preise mit der Absicht des Wertzuwachses und des Vermögensgewinnes nach den Regeln von Angebot und Nachfrage in die Höhe getrieben werden. Denn ihre Wertsteigerung kommt nur noch den Gemeinden zugute.“ (Vogel, 2019, S. 71)

Zu einer neuen und gerechten Bodenordnung gehörte für Vogel, dass eine Gemeinde wohnungsrelevantes Eigentum nicht mehr an Privatleute verkauft, sondern bloß noch in Erbpacht vergibt, damit sie die Kontrolle über den Boden behält.

Ergänzend befürwortete Vogel (2019, S. 33) die Einführung eines Planungswertausgleichs, was er mit „ganz elementaren Gerechtigkeitswägungen“ begründete:

„Es kann nicht angehen, dass Bodeneigentümer für jeden öffentlichen Eingriff Entschädigung erhalten, die Gewinne, die ihnen durch öffentliche Entscheidung, also beispielsweise durch die Zuerkennung von Baurecht, erwachsen, aber für sich behalten können.“

Mit einer Bodenwertzuwachssteuer könnte man die Spekulation mit Grundstücken weniger lukrativ machen und leistungslose Gewinne abschöpfen. Durch erweiterte Satzungsbefugnisse würden die Kommunen in die Lage versetzt, die Stadtentwicklung effektiver im Sinne des Gemeinwohls mitzugestalten.

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

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

Zweckmäßiger als eine Wiederbelebung des sozialen Wohnungsbaus in der überkommenen Form wären die Ausweitung des öffentlichen Wohnungsbaus, sinnvollerweise ergänzt durch eine soziale Mietpreisgestaltung, sowie eine Wiederherstellung der Wohnungsgemeinnützigkeit, um die Aktivitäten genossenschaftlicher und kommunaler Wohnungsbaugesellschaften staatlicherseits zu stimulieren. Andrej Holm, Sabine Horlitz und Inga Jensen (2017, S. 22 ff.) nennen fünf Prinzipien einer Neuen Wohnungsgemeinnützigkeit, wie sie es nennen:

1. Gewinnbeschränkung und Orientierung an den Aufwendungenkosten;
2. die Inhaber/innen eines Wohnberechtigungsscheins und besonderer Diskriminierung unterliegende Personen wie Menschen mit Migrationshintergrund oder Geflüchtete, Alleinerziehende, kinderreiche Familien oder aus therapeutischen Einrichtungen entlassene Menschen als Zielgruppe gemeinnütziger Wohnungsunternehmen;
3. die Leistbarkeit der Wohnkosten und einkommensabhängige Miethöhen;
4. die Zweckbindung der Mittel und revolvingender Fonds;
5. Mietermitbestimmung.

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

Literatur

- Albers, T. N. H., Bartels, C. & Schularick, M. (2020, 8. März). The distribution of wealth in Germany, 1895–2018. (ECONtribute Policy Brief 1). Universität Bonn/Universität zu Köln.
- Baldenius, T., Kohl, S. & Schularick, M. (2019). *Die neue Wohnungsfrage. Gewinner und Verlierer des deutschen Immobilienbooms*. Macrofinance Lab. Universität Bonn.
- Bartels, C. (2018). Einkommensverteilung in Deutschland von 1871 bis 2013: erneut steigende Polarisierung seit der Wiedervereinigung. *DIW Wochenbericht*, 3, 51–58.
- Bontrup, H. J. (2018). *Wohnst du noch...? – Immobilienwirtschaft und Mieten kritisch betrachtet*. Hamburg: VSA.
- Buchter, H. (2020). *BlackRock. Eine heimliche Weltmacht greift nach unserem Geld* (2. Aufl.). Frankfurt a. M.: Campus.
- Butterwegge, C. & Butterwegge, Ch. (2021). *Kinder der Ungleichheit. Wie sich die Gesellschaft ihrer Zukunft beraubt*. Weinheim: Beltz Juventa.
- Butterwegge, Ch. (2020). *Die zerrissene Republik. Wirtschaftliche, soziale und politische Ungleichheit in Deutschland* (2. Aufl.). Weinheim: Beltz Juventa.
- Butterwegge, Ch. (2021). *Ungleichheit in der Klassengesellschaft* (2. Aufl.). Köln: PapyRossa.
- Dillmann, R. & Schiffer-Nasserie, A. (2018). *Der soziale Staat. Über nützliche Armut und ihre Verwaltung*. Hamburg: VSA.
- Disslbacher, F. & Mokre, P. (2020, 26.05.). HFCS – Licht im Dunkeln der Vermögensverteilung. *Makronom*. Abgerufen von <https://makronom.de/hfcs-licht-im-dunkeln-der-vermoegensverteilung-36058>
- European Central Bank. (2020.). The household finance and consumption survey – wave 2017. Statistical tables. Frankfurt a. M. Abgerufen von https://www.ecb.europa.eu/home/pdf/research/hfcn/HFCS_Statistical_Tables_Wave_2017.pdf?906e702b7b7dd3eb0f28ab558247efc5
- Fratzcher, M. (2016). *Verteilungskampf. Warum Deutschland immer ungleicher wird*. München: Hanser.
- Grabka, M. M. & Westermeier, Ch. (2014). Anhaltend hohe Vermögensungleichheit in Deutschland. *DIW Wochenbericht*, 9, 151–164.
- Heeg, S. (2018). Die gebaute Umwelt als Finanzanlage. Institutionelle Investoren als Stadtgestalter. In B. Emunds, C. Czingon & M. Wolff (Hrsg.), *Stadtluft macht reich/arm. Stadtentwicklung, soziale Ungleichheit und Raumgerechtigkeit* (S. 105–124). Marburg: Metropolis.
- Helbig, M. & Jähnen, S. (2018). *Wie brüchig ist die soziale Architektur unserer Städte? – Trends und Analysen der Segregation in 74 deutschen Städten* (Discussion Paper P 2018-001). Wissenschaftszentrum Berlin für Sozialforschung
- Holm, A. (2014). *Mietenwahnsinn. Warum Wohnen immer teurer wird und wer davon profitiert*. München: Knauer
- Holm, A., Horlitz, S. & Jensen, I. (2017). *Neue Wohnungsgemeinnützigkeit. Voraussetzungen, Modelle und erwartete Effekte* (2. Aufl.). Berlin: Rosa-Luxemburg-Stiftung.
- Hubeli, E. (2020). *Die neue Krise der Städte. Zur Wohnungsfrage im 21. Jahrhundert*. Zürich: Rotpunkt.
- Kersten, J., Neu, C., Vogel, B. (2019). Gleichwertige Lebensverhältnisse – für eine Politik des Zusammenhalts. *Aus Politik und Zeitgeschichte. Beilage zur Wochenzeitung Das Parlament*, 46, S. 4–11.
- Klus, S. (2020). Die Privatisierung kommunaler Wohnungsbestände als Herausforderung für die europäische Stadt. In B. Schönig & L. Vollmer (Hrsg.), *Wohnungsfragen ohne Ende? – Ressourcen für eine soziale Wohnraumversorgung* (S. 83–95). Bielefeld: transcript.
- Krüger, S. (2017). *Soziale Ungleichheit. Private Vermögensbildung, sozialstaatliche Umverteilung und Klassenstruktur*. Hamburg: VSA.

- Krüger, S. (2020). *Grundeigentum, Bodenrente und die Ressourcen der Erde. Die Relativierung der Knappheit und Umrisse eines linken Green New Deal*. Hamburg: VSA.
- Lebuhn, H., Holm, A., Junker, S. & Neitzel, K. (2017). *Wohnverhältnisse in Deutschland – eine Analyse der sozialen Lage in 77 Großstädten. Bericht aus dem Forschungsprojekt „Sozialer Wohnversorgungsbedarf“*. Düsseldorf: Hans-Böckler-Stiftung.
- Lohauß, P. (2019). Zur sozialen Polarisierung der Wohnungsmärkte in Deutschland im Kontext europäischen und globalen Wirtschaftswachstums. In A. Hentschel & P. Lohauß (Hrsg.), *Wohnungsmärkte und Wohnungspolitik. Beiträge zur Kritik des Immobiliensektors* (S. 265–317). Marburg: Metropolis.
- Metzger, Ph. P. (2020). *Die Finanzialisierung der deutschen Ökonomie am Beispiel des Wohnungsmarktes*. Münster: Westfälisches Dampfboot.
- Mittelbach, H. (2013). *Lohn- und Kapitaleinkommen in Deutschland 1990 bis 2010. Zur Kritik neoklassischer und neoliberaler Modelle*. Köln: Papy-Rossa.
- Pennekamp, J. (2021, 25. Jan.). Die Reichsten werden noch reicher. *Frankfurter Allgemeine Zeitung*.
- Rügemer, W. (2020). *Die Kapitalisten des 21. Jahrhunderts. Gemeinverständlicher Abriss zum Aufstieg der neuen Finanzakteure* (2. Aufl.). Köln: Papy-Rossa.
- Schröder, C., Bartels, C., Göbler, K., Grabka, M. M. & König, J. (2020). MillionärInnen unter dem Mikroskop: Datenlücke bei sehr hohen Vermögen geschlossen – Konzentration höher als bisher ausgewiesen. *DIW Wochenbericht*, 29, 511–521
- Spannagel, D. (2013). *Reichtum in Deutschland. Empirische Analysen*. Wiesbaden: Springer VS.
- Steinmeier, F. W. (1992). *Bürger ohne Obdach – Zwischen Pflicht zur Unterkunft und Recht auf Wohnraum. Tradition und Perspektiven staatlicher Intervention zur Verhinderung und Beseitigung von Obdachlosigkeit*. Bielefeld: VSH – Verlag Soziale Hilfe.
- Vogel, H. J. (2019). *Mehr Gerechtigkeit! Wir brauchen eine neue Bodenordnung – nur dann wird auch Wohnen wieder bezahlbar* (2. Aufl.). Freiburg i. Br.: Herder.



Photo: ZDF/Kramers

Prof. Dr. Christoph Butterwegge
 Universität zu Köln
 Humanwissenschaftliche Fakultät
 Department Erziehungs- und Sozialwissenschaften
 – Politikwissenschaft –
 Gronewaldstraße 2
 D-50931 Köln
 butterwegge-politikwissenschaft
 @uni-koeln.de