

DOI: 10.5771/0342-300X-2022-3-205

# Zwischen Wohnen und Nicht-Wohnen

## Dimensionen der neuen Wohnungsnot

Immer mehr Mieter\*innen sind mit vergessenen geglaubten oder neuartigen Wohnungsnot konfrontiert. Diese Alltagserfahrungen der Wohnungsnot bewegen sich in einer wissenschaftlich bislang kaum beleuchteten Grauzone, denn die Übergänge vom „guten Wohnen“ zum „Nicht-Wohnen“ sind fließend. Dieser Beitrag plädiert für einen breiten Begriff der Wohnungsnot und systematisiert die Grauzone „schlechten Wohnens“ – stets mit Blick auf die Schwelle zum „Nicht-Wohnen“. Dem liegt die Annahme zugrunde, dass Ordnungspolitik und Soziale Arbeit (die traditionellen „Verwalter“ von Obdach- und Wohnungslosigkeit) keine grundlegende Lösung bieten, denn Wohnungsnot ist ein Strukturproblem.

SASKIA GRÄNITZ

---

### 1 Einleitung

Menschen müssen Wohnen – sie müssen mindestens ein Dach über dem Kopf haben, welches physisch Schutz gegen die äußere Natur gewährt (Gleichmann 2000, S. 272). Aber abgesehen von diesem grundlegenden Bedürfnis nach einer Behausung, welches Triebmotor dessen zu sein scheint, was als existentielle Not im Begriff der Wohnungsnot mitschwingt, lässt sich *im Allgemeinen* nichts darüber aussagen, welche Bedürfnisse das Wohnen erfüllen soll – will man nicht in ahistorische Anthropologie ableiten (Häußermann/Siebel 1996, S. 12). Es wird also in diesem Beitrag nicht darum gehen, was Wohnen generell und immer schon bedeutet. Stattdessen geht es um konkrete Bedürfnisse konkreter Menschen und um die Frage ihrer Erfüllung oder Nicht-Erfüllung. In den Blick geraten dadurch auch die gesellschaftlichen Verhältnisse, welche sowohl die individuellen Bedürfnisse als auch die Bedingungen ihrer Erfüllung *historisch spezifisch* strukturieren. Für bürgerlich-moderne Gesellschaften lässt sich konstatieren, dass die Wohnung zum zentralen Ort „des privaten Rückzugs, der Selbstvergewisserung und der sozialen Reproduktion“ (Schönig/Vollmer 2020b, S. 180) geworden ist.

Dass unter den gegenwärtigen Verhältnissen augenscheinlich nicht alle Menschen „gut“ wohnen können,

hängt mit der Warenförmigkeit von Wohnraum und der politischen Regulierung der Wohnungsversorgung zusammen (Schönig/Vollmer 2020a). Die Ware Wohnraum unterscheidet sich strukturell von anderen Waren dadurch, dass die adäquate Versorgung aller Menschen mit leistbarem Wohnraum marktvermittelt nicht möglich ist (Holm 2011). Denn auf einem angespannten Immobilienmarkt werden keine „preiswerten“ Wohnungen angeboten, wenn es auch „teuer“ geht. Wohnraum ist also keine Ware wie jede andere, und zwar deshalb, weil Menschen wohnen *müssen*. Nicht zu wohnen ist im Normalfall keine Option. Eine derart geringe Nachfrageelastizität ermöglicht es Eigentümer\*innen mehr als bei anderen Waren (und auf anderen Märkten), die Mietpreise weit über das für mehr oder minder große Teile der Mieter\*innenschaft leistbare Niveau anzuheben (ebd.; Krätke 1995, S. 196ff.). Weil Menschen auf Wohnraum weniger verzichten können als z. B. auf ein neues Auto, passen sie sich mehr als bei anderen Gütern den Marktbedingungen an (Schönig et al. 2017, S. 32). Sie nehmen wachsende Mietbelastungen in Kauf oder versuchen, die Miete zu regulieren, indem sie „auf Wohnqualität verzichten und damit in ein günstigeres Teilsegment ausweichen“ (Schönig/Vollmer 2020b, S. 181). Jedoch ist der für Segregationseffekte ausschlaggebende Umzug in günstigere Wohnungen nicht die einzige Option. Mieter\*innen organisieren ihre Wohnungsnot nämlich manchmal auch innerhalb der teurer werdenden vier Wände selbst: Durch Herstellung ungesicherter, un-

genügender oder beengter Wohnverhältnisse versuchen sie, eigeninitiativ ihre Wohnung leistbar zu halten.

In diesem Beitrag erörtere ich, woran „schlechtes“ Wohnen im Kontext der aktuellen Wohnungskrise zu erkennen ist und wie es sich zu etablierten Wohnstandards verhält. Ich beziehe die Wohnungsfrage nicht auf rein quantitative Versorgungsaspekte, sondern widme mich den Qualitäten guten und schlechten Wohnens in rechtlicher, stofflich-hygienischer, materieller und sozialräumlicher Hinsicht (vgl. Holm 2019). Im Bereich „schlechten“ Wohnens und am Übergang zum „Nicht-Wohnen“ verortete ich das, was ich als *Grauzone der Wohnungsnot* bezeichne. Diese ist zwischen der Zone des als gesichert und standardisiert wahrgenommenen Wohnens und der rechtlich normierten Zone der Wohnungs- und Obdachlosigkeit angesiedelt. In der Grauzone fallen subjektive Deutungen „schlechten“ Wohnens mit objektivierbaren Kriterien der Not zusammen.<sup>1</sup> Ähnlich wie im Feld der Arbeit, wo sich die wachsende Zone der Prekarität von verstetigten Formen der Erwerbslosigkeit unterscheiden lässt (Castel 2000; Castel/Dörre 2009), kommt es auch im Feld des Wohnens zu einer Ausbreitung von Notlagen bis in die sogenannte Mittelschicht hinein. Wohnungsnot breiter zu denken als die vom Wohnungslosenhilfesystem verwaltete Zone der Wohnungs- und Obdachlosigkeit ist der Ausgangspunkt, um die soziale Frage des Wohnens wieder als gesamtgesellschaftliches Problem zu betrachten und die Auseinandersetzung mit der Wohnungskrise breitenwirksam auf die politische Agenda zu holen. Denn Wohnverhältnisse sind nicht in Stein gemeißelt, sondern hängen davon ab, wie Wohnen gesellschaftlich organisiert ist.

## 2 Zum Begriff der Wohnungsnot

Die Zonen der Wohnungsnot werden in der internationalen Forschung oft als *Roofless*, *Houseless* sowie *Insecure & Inadequate Housing* bezeichnet. Diese Einteilung folgt einem Lebenslagen-zentrierten Definitionsansatz, der auch die Basis der Europäischen Typologie für Obdachlosigkeit, Wohnungslosigkeit und prekäre Wohnversorgung (ETHOS) bildet (FEANTSA 2005). Die in diesem Beitrag dargelegten Dimensionen der Wohnungsnot überschneiden sich mit den ETHOS-Kategorien *Insecure & Inadequate Housing*. Eine konzeptionelle Schärfung ermöglicht die Wohnungsnotfall-Definition der Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungslosenhilfe (BAGW) mit den Kategorien *bedrohte* und *unzumutbare* Wohnverhältnisse (BAGW 2011). Überdies beziehe ich mich auf Indikatoren aus der European Union Statistics on Income and Living Conditions (EU-SILC), zumal hierin quantitative Daten aus allen EU-Mitgliedstaaten dokumentiert werden.<sup>2</sup> Alle diese Definitionen liefern Anhaltspunkte, um die *Grauzone*

der Wohnungsnot konzeptionell zu rahmen. Meine nachfolgenden Ausführungen gehen jedoch über die existierenden Merkmalskataloge hinaus, weil ich empirisch auf weitere Lebenslagen gestoßen bin, die durch Not geprägt sind. Ich unterscheide sechs Dimensionen, die ich als *ungesichertes, ungenügendes, depriviertes, beengtes oder überbelegtes, pauperisierendes und bedrohtes* Wohnen bezeichne.

Normativer Ausgangspunkt meiner Konzeption (die früher oder später Fragen danach aufwirft, was ein „Normalwohnverhältnis“ auszeichnet) sind das in der Europäischen Sozialcharta formulierte Recht auf Wohnung sowie die in der BRD etablierten (kodifizierten oder informellen) Wohnstandards (Häußermann/Siebel 1996, S. 13ff.). Wohnraumbezogene Rechte, Normen und Standards können als Resultat staatlicher Regulierungen und sozialer Kämpfe im Kontext von kapitalistischer Wohnungsverversorgung und wiederkehrenden Wohnungskrisen begriffen werden (Schönig/Vollmer 2020b, S. 184), aber sie sind auch Ausdruck disziplinarischer Machttechnologien. Beispielsweise geht manches, was heute als normal gilt, auf die bürgerliche oder sozialistische Wohnungsreformbewegung der Jahrhundertwende zurück; vieles resultiert aus den Prinzipien des „Neuen Bauens“ der 1920er Jahre; anderes entspringt dem Sozialen Wohnungsbau in seinen unterschiedlichen Phasen (Häußermann/Siebel 1996, S. 48). Generell sind die Charakteristika modernen Wohnens in Form abgeschlossener Wohneinheiten mit funktional differenzierten Nutzungsbereichen nicht älter als 200 Jahre: In Abgrenzung vom vorindustriellen Arbeits-, Lebens- und Wohnzusammenhang des „Ganzen Hauses“ beschreiben Häußermann/Siebel (ebd., S. 22ff) die vom Bürgertum im 19. Jahrhundert durchgesetzte und im 20. Jahrhundert klassenübergreifend verbreitete Wohnung als einen von der Öffentlichkeit geschiedenen Privatraum. Die private Wohnung der Zweigenerationen-Kernfamilie ist das Resultat von Ein- und Ausgrenzungsprozessen, indem alle Erwerbstätigkeiten zeitlich und räumlich aus dem Wohnraum herausgelöst und haushaltsfremde Personen ausgeschlossen wurden (ebd., S. 23).

1 In meiner Dissertation habe ich die Grauzone der Wohnungsnot mittels qualitativer Empirie beforscht. Die Datengrundlage waren leitfadengestützte Interviews mit 14 Personen in den sozialstrukturell kontrastierenden Städten München und Leipzig. Da der Forschungsstand bezüglich der Frage, wie gegenwärtig in Deutschland unter Bedingungen der Wohnungsnot gewohnt wird, überschaubar ist, erschien ein exploratives Vorgehen mit kleinem Sample sinnvoll. Zu Methode und Empirie siehe den thematisch ähnlichen Aufsatz: Gränitz (2022).

2 Die EU-SILC-Statistik mit dem Sondermodul „Wohlbe finden, Wohnungsnot“ (EU-SILC Qualitätsbericht 2018, S. 5) verwendet – als eine von wenigen – Indikatoren für Wohnungsnot und liefert Anhaltspunkte zu Umfang und Struktur der Grauzone. Längs- und Querschnittsdaten ermöglichen international vergleichende Analysen.

Im 21. Jahrhundert sind diese bürgerlichen Wohn- und Lebensverhältnisse teilweise in Auflösung begriffen – und zwar zunächst durch den Strukturwandel, der in postindustriellen Gesellschaften die Sphärentrennung von Arbeit und Nicht-Arbeit revidiert (Stichwort Entgrenzung; vgl. Gottschall/Voß 2003) und die Bedeutung der Zweigenerationen-Kernfamilie nivelliert (Stichwort Individualisierung; vgl. Beck 1986). Der Idealtypus modernen Wohnens wird jedoch auch durch soziale Erschütterungen infrage gestellt (Stichwort Prekarisierung; vgl. Castel/Dörre 2009). Dass Wohnungen vom Typ „Drei-Zimmer-Küche-Bad-WC-Zentralheizung, deren Grundriss und Ausstattung in DIN-Normen detailliert festgeschrieben sind“ (Häußermann/Siebel 1996, S.16), gegenwärtig nicht mehr das Normalmaß darstellen, kann also in zweierlei Richtungen interpretiert werden: zum einen als Ausdruck veränderter Bedürfnisse und Bedarfe (infolge des Veraltens der bürgerlichen Kleinfamilie mit klassischem Ernährermodell) und zum anderen als Ausdruck einer neuen Wohnungsnot, die Standards erodieren lässt. Dass Entstandardisierung von Not herrührt, schien mir empirisch unstrittig in Fällen, wo eine Küche fehlte, Heizungen nicht funktionierten oder der Wohnraum keine Privatsphäre ermöglichte. Doch sind Abweichungen von Wohnstandards selten so eindeutig zu erkennen. Um Bedürfniswandel von Not zu unterscheiden, muss man genauer hinschauen. Im *Einzelfall* müssen objektivierbare Daten zu konkreten Wohnverhältnissen (wie Miethöhen, Quadratmeterpreise oder Wohnflächen) mit den Deutungen der Wohnenden und sozialstrukturellen Merkmalen verknüpft werden. Nur so lassen sich Wohnungsnot empirisch bestimmen.<sup>3</sup>

### 3 Dimensionen der Wohnungsnot

Wohnungsnot ist – wie das Wohnen im Allgemeinen und Wohnstandards im Speziellen – historisch geworden, wandelbar und sozial ungleich strukturiert. Das Ziel meiner Argumentation ist nicht, von den „unterschiedlichen Lebensverhältnissen der von verschiedenen Formen von Wohnungsnot betroffenen Menschen“ (Ludwig-Mayerhofer 2008, S. 503) zu abstrahieren oder Notlagen gegeneinander aufzuwiegen. Vielmehr verstehe ich die einzelnen Dimensionen als Kontinuen, mit denen sich Ausprägungen der Not einfangen und ins Verhältnis setzen lassen, ohne soziale Ungleichheiten und Diskriminierungen zu relativieren.

#### 3.1 Ungesicherte Wohnkonstellationen

Als ungesichert betrachte ich zuvorderst Wohnformen, die einer mietvertraglichen Grundlage entbehren oder vom

„Normalmietverhältnis“ abweichen (BAGW 2011; Holm 2019, S.103). Hierzu zählen atypische Wohnformen (wie Unterkünfte mit mangelhaftem oder ohne Mietvertrag) sowie Angebote auf dem „Zweiten Wohnungsmarkt“, der auch vom Wohnungslosenhilfesystem genutzt wird, um wohnungslose Haushalte unterzubringen (Busch-Geertsema 2011, S. 42; Möller 2018). Empirisch zeigte sich, dass rechtliche Ungesicherheit nicht das alleinige Problem ist. Auch ein befristeter Mietvertrag kann nämlich zur Folge haben, dass Wohnen als ungesichert empfunden wird. Die Dimension der Ungesicherheit bezieht sich also auf rechtliche wie zeitliche Aspekte. Wohnbiografisch schlägt sich dies in rasch wechselnden Episoden nieder. Wohnen wird zum Interim. Einer meiner Münchner Interviewpartner ist in 4,5 Jahren über 15-mal umgezogen und lebt aus dem Koffer.

Natürlich ist nicht jedes Unsicherheitsgefühl bedingt durch ungesicherte Wohnverhältnisse. Auch nicht jedes Interim ist ein Ausdruck von Wohnungsnot, denn Provisorien dienen oft zunächst der Überbrückung von biografischen Übergängen. Gerade zu Beginn eines neuen Lebensabschnitts (Studium, Arbeit, Wohnortwechsel) ist es in mobilitätsorientierten Gesellschaften weit verbreitet, befristet unterzukommen oder „mitzuwohnen“, um beispielsweise in einer neuen Stadt auf Wohnungssuche zu gehen. Wird die Zwischenmiete oder die Couch jedoch zur Normalität, weil die Suche zur Dauermobilität gerät, lässt sich die Frage aufwerfen, ob provisorische Wohnpraktiken auf Nöte im Kontext von Wohnungskrise und Prekarisierung reagieren (Götz et al. 2010). Zu achten ist hier auf die Verschränkung von objektivierbaren Merkmalen des Ungesichertseins mit subjektiven Empfindungen von Unsicherheit.<sup>4</sup>

Ob vor der Frist eines auslaufenden Wohnverhältnisses bereits ein neues Interim oder sogar unbefristeter und mietvertraglich gesicherter Wohnraum gefunden wurde, scheint der ausschlaggebende Faktor zu sein, um Wohnungsnot von anderweitig flexiblen Wohnbiografien abzugrenzen. Wo keine Perspektive besteht, nähert man sich der Schwelle zur Wohnungslosigkeit, die einige meiner Interviewpartner\*innen bereits selbstorganisiert überbrückt haben – beispielsweise durch Unterschlüpfen auf der Couch bei Bekannten oder Familienangehörigen. Wenn jedoch die Ressourcen oder das soziale Netz

3 In diesem Beitrag kann auf empirische Einzelfälle aus pragmatischen Gründen nicht eingegangen werden. Die nachfolgende Argumentation basiert auf rein konzeptionellen Ergebnissen aus Kapitel 4 meiner Dissertation.

4 Hier könnte durch Analyse größerer Fallzahlen in breiteren Samples differenziert werden nach Dauer, Länge und biografischer Wiederkehr von Phasen der Wohnungsnot. Beispielsweise unterscheiden Lee et al. (2010, S. 503) zwischen temporären, episodischen und chronischen Verlaufsmustern von „homelessness“.

fehlen, um solche Phasen eigenständig zu überbrücken, führt der Weg zwar nicht zwangsläufig auf die Straße, jedoch möglicherweise in kommunale Notunterkünfte oder Einrichtungen der Wohnungslosenhilfe. Beim ungesicherten Wohnen geht es also um eine Dimension der Wohnungsnot, die nahe an die Zone der Wohnungslosigkeit heranreicht. Es gibt auch definitorische Gemeinsamkeiten zwischen ungesicherten Wohnkonstellationen und der institutionellen Unterbringung von Wohnungslosen im Hilfesystem: der fehlende Mietvertrag und (meist) die zeitliche Befristung. Dies sollte jedoch nicht über einen grundlegenden Unterschied hinwegtäuschen: dass man institutionell (mehr oder weniger passiv) *untergebracht* wird, während man ungesicherte Wohnverhältnisse (mehr oder weniger aktiv) *eingeht*. Ungesichertes Wohnen scheint subjektiv mit mehr Handlungsmacht verknüpft als die Inanspruchnahme des Hilfesystems.

### 3.2 Ungenügender Wohnstandard

Als ungenügend bezeichne ich Wohnumgebungen, welche die Mindeststandards menschenwürdigen Wohnens sowohl in räumlicher als auch in hygienisch-gesundheitlicher Hinsicht unterschreiten. Gemeint sind Wohnräume, die z. B. „dunkel, feucht oder schimmelig“ (Riege 1994, S. 34) sind. Die hiermit verbundenen Gesundheitsrisiken waren häufig Thema in meinen Interviews. Die Problematik dürfte auch gesamtgesellschaftlich verbreitet sein, denn der erwähnten Lebenslagenstatistik (EU-SILC 2018, S. 37) zufolge sind ein Fünftel aller deutschen Mieterhaushalte von Feuchtigkeitsschäden betroffen – unter Alleinerziehenden sogar ein Viertel und unter armutsgefährdeten Alleinerziehenden fast ein Drittel. Häufig hängen Schimmel und marode Bausubstanz sowie Mängel im Heizungs- und Warmwassersystem mit nachlässigen und rechtlich mindestens zweifelhaften Vermietungspraktiken zusammen. Mehrere Interviewpartner\*innen berichteten sowohl mit Blick auf westdeutsche Großstädte als auch im Leipziger Kontext von Vermieter\*innen, die sich „um nichts kümmern“.

Fehlende Instandhaltung dient betriebswirtschaftlich der Kostensenkung im Bestand (Holm 2011), greift jedoch das Wohlbefinden und die Gesundheit von Mieter\*innen sowie die Bausubstanz an. Aus dem US-Kontext ist schon lange bekannt (Desmond 2016, S. 173ff), was spätestens seit der Finanz- und Wirtschaftskrise auch diesseits des Atlantiks zu einer Renditestrategie von Teilen des Immobilienkapitals avanciert: ungenügende Wohnumgebungen als Folge planmäßiger Desinvestition. „Zielgerichtet wird dabei an Instandhaltungsleistungen gespart bei einer gleichzeitig maximalen Ausschöpfung des Mieterhöhungsspielraums“ (Heeg 2013, S. 92). Zu unterscheiden von Desinvestition sind baulich verankerter Substandard<sup>5</sup> sowie der Mangel an Grundausstattung wie Heizung, Bad/WC oder Küche. Die Gebäude- und Wohnungszählung im Rahmen des Zensus 2011 ergab, dass bis dato „2,5 Mio.

Wohnungen nur Einzel- oder Mehrraumöfen haben, in fast 200 000 Wohnungen die Heizung gänzlich fehlt und knapp 700 000 Unterkünfte keine Toilette oder kein Bad haben“ (Rein 2016, S. 3). Mitunter hat Desinvestition Substandard zur Folge, z. B. wenn ein kaputtes WC oder eine defekte Heizungsanlage vom Vermieter nicht repariert wird. „Instandhaltungsstau, verschlechterter Hausverwaltungsservice und teilweise eine Verwahrlosung des Wohnumfeldes haben“ laut Holm mancherorts „Formen des ‚Discount-Wohnens‘ hervorgebracht“ (Holm 2019, S. 102f.), zu denen es für exkludierte Bewohner\*innen oft keine Alternative gibt. Allerdings ist Substandard nicht immer den formellen Vermieter\*innen anzulasten, sondern wird – wie meine Daten zeigen – unter dem Druck der Wohnungsnot von Mieter\*innen an Untermieter\*innen weitergereicht. Beispielsweise durfte ein Münchner Interviewpartner, der seit Jahren ohne Mietvertrag in befristeten „Mitwohnverhältnissen“ wohnt, in seiner aktuellen Zwischenmiete die Küche nicht mitbenutzen. Und bereits in einer früheren Untermiete bei einem älteren Mitbewohner, für den er auch Pflegeaufgaben übernehmen musste, empfand er die Küche als so „eklig“, dass er sie nicht nutzen wollte.

### 3.3 Deprivierte Wohnlagen

Ungenügende Wohnumgebungen sind oft gekoppelt an deprivierte Wohnlagen, denn durch Verdrängungsprozesse werden einkommensschwache und am Wohnungsmarkt diskriminierte Gruppen auf „die älteren, preiswerteren und oft schlechteren Wohnungsbestände verwiesen“ (Holm 2011, S. 16). Deprivation wurde in meinen Interviews in zwei Bereichen thematisiert, nämlich einerseits hinsichtlich der Lage im Stadtgebiet, andererseits hinsichtlich der Quartiersqualitäten. Die Dimension bezieht sich also auf sozialräumliche Aspekte wie Randlagen mit schlechter Anbindung und weiten Fahrtwegen oder „Ungünstlagen“ (Holm 2019, S. 104) z. B. mit Lärmbelästigung durch Straßenverkehr oder Bahntrassen. Zu unterscheiden ist zwischen objektiven und subjektiven Anteilen, welche ein Deprivationsempfinden begründen. Denn nicht alle Interviewpartner\*innen empfinden eine Kreuzung vor dem Haus als belästigend. Nicht alle ziehen dieselben stadträumlichen Grenzen bei der Frage, in welchem Bereich sie wohnen (bleiben) möchten und in welche Stadt-

5 Unter Substandard versteht man Bauweisen, die nicht den Mindeststandards entsprechen. Insbesondere nach den Weltkriegen wurden in Deutschland Schlichtbauten errichtet, die auf „Unterschreitung gängiger Flächen- und Ausstattungsstandards sowie architektonischer und städtebaulicher Ansprüche“ (Mattern 2018, S. 340) setzten. Merkmale dieser Bauweise „waren zum Beispiel das Fehlen eines Flurs hinter der Wohnungstür, sehr kleine Räume, schlechte Schall- und Wärmeisolierung sowie gemeinschaftlich genutzte Waschelegenheiten“ (ebd.).

viertel sie keinesfalls ziehen wollten. Sie empfinden den Stadtraum unterschiedlich, wenngleich sich in manchen Punkten alle einig sind. Nicht immer gründet Deprivation zudem auf eigenen Wohnenerfahrungen, sondern bezieht sich auch auf vage Erwartungen oder Befürchtungen. In dieser Dimension wird offensichtlich, was für die *Grauzone* im Allgemeinen gilt: dass Wohnungsnot stets aus der Verschränkung von objektiven Faktoren mit subjektiven Deutungen resultiert. Für die Bestimmung ungenügender Wohnumgebungen und depriverter Wohnlagen sind vor allem sozialräumliche und baulich-stoffliche Faktoren in den Blick zu nehmen. Denn sowohl im Raum als auch in der Materie schlagen sich soziale Ungleichheiten physisch nieder. Wohnungsnot werden hier – eher als bei ungesicherten Wohnkonstellationen – auch von außen sichtbar. Aber Raum und Materie sind nicht nur Orte des Niederschlags sozialer Verhältnisse, im Gegenteil: Sie strukturieren diese auch nachhaltig mit und haben einen Anteil an der fortwährenden Reproduktion sozialer Ungleichheiten im Kontext Stadt und Wohnen (Schönig/Vollmer 2020a). Gerade hier stellt sich die Frage nach politischer Veränderbarkeit, wofür staatliche Regulierungen ebenso bedeutsam sind wie soziale Kämpfe (Schipper/Vollmer 2020).

### 3.4 Beengte Wohnverhältnisse und Überbelegung

Auch bei der Frage, wann Wohnraum als zu klein wahrgenommen wird, spielen wieder objektivierbare Faktoren und subjektive Deutungen zusammen. Aus der Perspektive der Wohnenden wird ein Raum „weniger als physisch ‚klein‘, denn als leiblich ‚eng‘ oder ‚beengend‘ erlebt“ (Hasse 2012, S. 496). Folglich werden Wohnungsgrößen und Raumanordnungen „erst aus der Perspektive des leiblichen Raumes“ (ebd.) problematisierbar. Neben dem subjektiven Erleben gibt es aber hinsichtlich angemessener Wohnflächen historisch etablierte und ständig neu verhandelte Mindeststandards, deren Unterschreitung als Überbelegung gilt. In jüngeren Definitionen wird veranschlagt, dass je Bewohner\*in ein Zimmer zur Verfügung stehen muss. In der Wohnungsnotfalldefinition der BAGW (2011, S. 2) findet sich eine präzisere Bestimmung, die nicht nur auf die Raumanzahl, sondern auch auf die Fläche bezogen ist: Als außergewöhnlich beengter Wohnraum (und folglich als unzumutbar) gilt hier bei Einpersonenhaushalten die „Unterschreitung der Mindestwohnfläche von 20 qm; bei Zweipersonenhaushalten von 29 qm oder alternativ: zwei Personen in Ein-Raum-Wohnung; bei Drei- und Mehrpersonenhaushalten: zwei und mehr Personen mehr als zur Verfügung stehende Wohnräume, die Küche nicht mitgerechnet“.

Eines meiner Interviews führte ich mit einem Paar, das seit fünf Monaten zu zweit auf 35 qm lebte. Ich bewertete das als Wohnungsnotlage nicht primär aufgrund der Größe, sondern weil es nur einen einzigen Raum mit offener Küche gab. Ein-Zimmer-Apartments müssten aufgrund der zunehmenden Integration von Küchenzeilen in

Wohn- und Schlafbereiche stärker unter die Lupe genommen werden. Auf Basis der Europäischen Lebenslagenstatistik (EU-SILC) erhebt beispielsweise das Statistische Bundesamt (Destatis 2020) nicht nur „zu wenige Zimmer im Verhältnis zur Personenzahl“, sondern zählt Einzimmerwohnungen prinzipiell als überbelegt. Demzufolge müssten Alleinlebenden „mindestens zwei Zimmer, etwa Wohn- und Schlafzimmer, zur Verfügung stehen, damit ihre Wohnungen nicht als überbelegt gelten“ (ebd.). Infolge des hohen Anteils an „überbelegt Alleinlebenden“ kam diese Statistik für die BRD 2019 auf eine relativ hohe Überbelegungsquote von 7,8 %. Für Alleinerziehende lag der Wert bei 19 % und in der armutsgefährdeten Bevölkerung noch höher: Über ein Fünftel der armutsgefährdeten Personen lebten auf zu engem Raum (ebd.). In Haushalten mit geringerer Mietzahlungsfähigkeit kommt es öfter zu Überbelegung, denn es ist eine naheliegende Strategie im Umgang mit der Wohnungskrise, bei steigenden Quadratmeterpreisen die Wohnfläche zu reduzieren – sei es durch Untervermietung innerhalb der eigenen Mietwohnung, durch Anmietung und Nutzung selbst der kleinsten Zimmer oder durch Teilung von Räumen und Zusammenrücken.

### 3.5 Pauperisierende Wohnbedingungen

Die Nöte des ungesicherten, ungenügenden, deprivierten und beengten Wohnens sind strukturell verursacht – aber sie sind auch das Ergebnis individueller Versuche, unter zunehmend exkludierenden Marktbedingungen überhaupt Wohnraum zu finden bzw. durch „Verdrängung aus dem Lebensstandard“ (Blasius 2004, S. 21) eine Wohnung zu halten. Diese Praktiken des Wohnungsnot-Managements werden limitiert von der persönlichen Mietobergrenze, denn „Umfang und Qualität des für einen Haushalt verfügbaren Wohnraums war (und ist) bei marktformiger Wohnungsversorgung abhängig von der Höhe des Einkommens und der Zahl der damit zu versorgenden Personen. Was nach Abzug der lebensnotwendigen Ausgaben (für Nahrung und Kleidung) übrig bleibt, determiniert Häußermann/Siebel (1996, S. 68) zufolge „die Position auf dem Wohnungsmarkt. Der übliche Indikator für diese Position ist der Prozentanteil des Einkommens (bzw. der gesamten Haushaltsausgaben), der für die Miete ausgegeben werden muß“. Wie hoch der Schwellenwert sein darf und soll, ist Gegenstand gesellschaftlicher Aushandlungsprozesse, seitdem im Zuge von Industrialisierung und Urbanisierung die Leistbarkeit von Wohnraum überhaupt erst zur sozialen Frage geworden war (Schönig/Vollmer 2020b, S. 180). Während man als Vermieter\*in regelmäßige Mieteinnahmen im Blick hat, schaut man als Mieter\*in, wieviel nach Abzug der Wohnkosten vom Einkommen übrig bleibt. Derzeit wird Leistbarkeit oft mit einer Kaltmietbelastung von 30 % oder mit einer Wohnkostenbelastung (bruttowarm) von 40 % bemessen, wobei diese Grenzwerte für Niedrigeinkommenshaushalte oft

schon „eine zu hohe Belastung darstellen“ (ebd., S. 182).<sup>6</sup> Laut Spellerberg (2017) ist in deutschen Städten die Kaltmietbelastung für arme Haushalte seit 2012 auf über 50 % angestiegen. Sowohl in München als auch in Leipzig traf ich auf Personen, die 60–70 % ihres Einkommens für die Warmmiete ausgaben. Zum Leben blieben monatlich teils nur 250 € übrig.

Wo bei niedrigen Erwerbseinkommen oder auch bei unrealistischen Bemessungsgrenzen im Transferleistungsbezug nach Zahlung der Wohnkosten kein auskömmliches Budget übrigbleibt, droht eine existentiellere Form der Not. Mein Interviewmaterial zeigt, dass der bloße Versuch, ein bestehendes Wohnverhältnis zu erhalten, in die Armut führen kann. Denn unter bestimmten Umständen ist es keine Alternative zum überteuerten Wohnen, (noch) schlechter zu wohnen. Bei einer Leipziger Interviewpartnerin verringerte sich in dem Maße, wie die Miete für ihre Einzimmerwohnung angehoben wurde, der Spielraum für sonstige Ausgaben. Sie musste monatlich 100 € aus dem ALG-II-Regelsatz für die Miete umschichten. Ihr Budget reichte zum Interviewzeitpunkt nicht mehr für soziale Teilhabe (Internet, Telefon) und angemessene Ernährung. Als pauperisierend bezeichne ich also Wohnbedingungen, die Verarmung zur Folge haben. Bei dauerhaft überhöhter Wohnkostenbelastung gibt es kaum Flexibilität, um dem Haushaltsbudget Sonderausgaben wie etwa Energienachzahlungen aufzubürden. Auch eine (weitere) Mieterhöhung kann in die Überschuldung führen. Laut BAGW sind Miet- und Energieschulden bei Klient\*innen des Wohnungslosenhilfesystems aktuell der häufigste Grund (19 %) für drohenden oder erfahrenen Wohnungsverlust (Neupert/Lotties 2018, S. 10). Somit bildet Pauperisierung, insbesondere wenn sie mit Entkopplung (also dem Verlust von Sozialbeziehungen) einhergeht, eine Schwelle in die Wohnungslosigkeit.

### 3.6 Bedrohte Wohnsituationen

Pauperisierende Wohnbedingungen können in bedrohte Wohnsituationen münden. Nach deutschem Mietrecht (§ 543 BGB) reichen zwei Monate Zahlungsverzug oder mehrfach verspätete Mietzahlungen für eine fristlose Kündigung, die zum Räumungstitel und letztlich zur Zwangsräumung führen kann (Berner et al. 2015). Mieter\*innen verlieren dann neben ihrer Wohnung auch die Kaution. Die letzte Dimension bezieht sich also auf unterschiedliche Stadien der Bedrohung bestehender Wohnverhältnisse (Busch-Geertsema/Ruhstrat 1997, S. 24). Angesichts vielfältiger Formen direkter Verdrängung durch Mieterhöhungen, Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen, Auslaufen von Sozialbindungen oder Abriss von günstigem Wohnraum sind Kündigungen ein Problem, das in Ballungsräumen längst nicht mehr allein arme Haushalte betrifft (Schipper/Latocha 2018, S. 54).

Ausschlaggebend scheint mir jedoch nicht nur der drohende Wohnungsverlust, sondern die Frage nach dem

Danach. Gibt es Aussicht auf ein Wohnverhältnis, das in keiner der Dimensionen von Wohnungsnot geprägt ist, und verfügen Betroffene über ökonomische und soziale Ressourcen zum Umzug, dann resultiert aus einer Eigenbedarfskündigung nicht gleich eine Bedrohung. Im Falle von Miet- und Energieschulden, die schnell zu einem negativen SCHUFA-Eintrag führen können, wird jedoch die Anmietung einer neuen Wohnung erschwert oder gar unmöglich. Wo also Ressourcen nicht ausreichen und wo vor allem auf dem lokalen Wohnungsmarkt leistbare Alternativen fehlen, bedeutet eine Kündigung mehr als einen Wohnungsverlust, der mit einem Umzug zu bewältigen wäre. Denn drohende Wohnungslosigkeit affiziert alle Bereiche der Lebenswelt – Arbeitsverhältnisse, Familienleben, Zeitstrukturen, soziale Beziehungen, das Verhältnis zum Staat, aber auch zum eigenen Körper und zur Psyche sowie letztlich zur eigenen Biografie und zur Zukunft (Desmond 2016).

Wo bedrohtes Wohnen öffentlich Thema wird, ist dies meist der Initiative von Betroffenen und Unterstützungsnetzwerken zu verdanken. Manchmal wird um den Erhalt des Wohnraums gekämpft, Kündigungen werden angefochten und Konflikte mit Vermieter\*innen juristisch geführt. Mitunter erfolgt eine Solidarisierung aus der Nachbarschaft oder Zivilgesellschaft und im Idealfall werden Kämpfe um Wohnraum nicht nur individuell, sondern kollektiv geführt. Seit über einem Jahrzehnt erhalten in vielen Metropolen dieser Welt und auch hierzulande wohnungspolitische Mobilisierungen Zulauf. In Berlin werden Zwangsräumungen politisiert und aktivistisch konterkariert (Berner et al. 2015). Historisch waren Bedrohungssituationen oft schon Impuls für Mieter\*innenbewegungen, deren Aktivitäten die kapitalistische Wohnraumversorgung seit jeher infrage stellten (vgl. Holm 2010; Riese 1990; Schipper 2018; Vollmer 2019). Jedoch ist Solidarisierung in Bedrohungssituationen kein Automatismus. Gefühle der Ohnmacht und Resignation können politisches Handeln lähmen und individualistische Strategien im Umgang mit Wohnungsnot befördern (Furrer et al. 2020, 2022). Mitunter wird die Angst vor Wohnungslosigkeit abgewehrt durch rassistische und sozialchauvinistische Ressentiments gegen all diejenigen, denen es noch schlechter geht. Außerdem hängt bedrohtes Wohnen nicht immer mit ökonomischen oder mierechtlichen Gründen zusammen, sondern kann auch durch häusliche Konflikte oder Gewalt ausgelöst werden. Dann ist es meist noch schwieriger, das Problem kollektiv zu bearbeiten.

6 Während sich die Mietbelastung meist auf die Nettokaltmiete bezieht, errechnet sich die Wohnkostenbelastung an der sogenannten Bruttowarmmiete (also dem Gesamtbeitrag fürs Wohnen inkl. Neben- und Heizkosten).

## 4 Plädoyer für ein breites Konzept der Wohnungsnot

Um das Problem der Verunsicherung im Feld des Wohnens in seiner gesamten Bandbreite analytisch in den Blick zu bekommen, plädiere ich für einen sozialstrukturell und sozialräumlich sensibilisierten Begriff der Wohnungsnot, denn die *Grauzone des ungesicherten, ungenügenden, deprivierten, beengten oder überbelegten, pauperisierenden sowie bedrohten Wohnens* lässt sich nur relational (also gesellschaftlich spezifisch) begreifen. Das Wohnen in dieser Zone weicht hinsichtlich historisch gewachsener Maßstäbe von dem ab, was eine Gesellschaft als „normal“ begreift. Jegliche Versuche der Objektivierung (in Quadratmetergrößen, Mietbelastungsquoten, Gesundheitsstandards usw.) werden stetig neu verhandelt. Sie helfen allerdings bei der Operationalisierung, was Voraussetzung für eine statistische Erfassung und politische Bearbeitung des Problems ist. Quantifizierende Befunde zu gesamtgesellschaftlichen Strukturen und Entwicklungstendenzen in der *Grauzone der Wohnungsnot* könnten nur durch breitere Samples und Längsschnittstudien generiert werden. Bislang schlagen sich die hier skizzierten Wohnungsnotdimensionen jedoch kaum in Statistiken nieder. Bedrohtes Wohnen unterliegt als einzige in diesem Beitrag verhandelte Wohnungsnotdimension einem regionalen Screening – zumindest in den Großstädten, wo es mittlerweile fast überall Anlaufstellen der Wohnungsnotfallprävention gibt. Ansonsten gibt es in Deutschland keine Zahlen zum Ausmaß von Wohnungsnot diesseits des institutionalisierten Hilfesystems, und selbst für die Zone der Wohnungs- und Obdachlosigkeit sind die Schätzungen der BAGW bislang die einzige Datengrundlage. Es ist also anzunehmen, dass ein noch unbekanntes Terrain prekären Wohnens existiert, dessen Ausmaß und gesellschaftliche Relevanz in der öffentlichen Diskussion wie in der Politik unterschätzt werden. ■

### LITERATUR

- BAGW (Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungslosenhilfe)** (2011): Positionspapier – Wohnungsnotfalldefinition der Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungslosenhilfe e. V., Bielefeld
- Beck, U.** (1986): Risikogesellschaft. Auf dem Weg in eine andere Moderne, Frankfurt a. M.
- Berner, L. / Holm, A. / Jensen, I.** (2015): Zwangsräumungen und die Krise des Hilfesystems. Eine Fallstudie in Berlin, Berlin
- Blasius, J.** (2004): Gentrification und die Verdrängung der Wohnbevölkerung, in: Kecskes, R. / Wagner, M. / Wolf, C. (Hrsg.): Angewandte Soziologie, Wiesbaden, S. 21–44
- Busch-Geertsema, V.** (2011): „Housing First“, ein vielversprechender Ansatz zur Überwindung von Wohnungslosigkeit, in: Widersprüche 31 (121), S. 39–54
- Busch-Geertsema, V. / Ruhstrat, E.** (1997): Wohnungslosigkeit in Sachsen-Anhalt. Umfang und Struktur von Wohnungslosigkeit in einem ostdeutschen Bundesland und Strategien zu ihrer Vermeidung und Behebung, Bielefeld
- Castel, R.** (2000): Die Metamorphosen der sozialen Frage. Eine Chronik der Lohnarbeit, Konstanz
- Castel, R. / Dörre, K.** (Hrsg.) (2009): Prekarität, Abstieg, Ausgrenzung. Die soziale Frage am Beginn des 21. Jahrhunderts, Frankfurt a. M.
- Desmond, M.** (2016): Evicted. Poverty and Profit in the American City, New York
- Destatis** (2020): 6,4 Millionen Menschen lebten in Deutschland 2019 in überbelegten Wohnungen, Pressemitteilung Nr. N 079 vom 26. 11. 2020, Wiesbaden
- EU-SILC** (2018): LEBEN IN EUROPA (EU-SILC) – Einkommen und Lebensbedingungen in Deutschland und der Europäischen Union, Wiesbaden
- EU-SILC Qualitätsbericht** (2018): Gemeinschaftsstatistik über Einkommen und Lebensbedingungen – Leben in Europa 2018, Wiesbaden
- FEANTSA (European Federation of National Organisations Working with the Homeless)** (2005): ETHOS – European Typology on Homelessness and Housing Exclusion
- Furrer, H. / Hilti, N. / Lingg, E. / Meuth, M. / Roth, P.** (2020): Solidarisierung und Entsolidarisierung von Mieterinnen und Mietern im Kontext von bedrohtem Wohnen – Zum Umgang mit „Entmietungsstrategien“, in: Paulus, S. / Reutlinger, C. / Rutz-Spirodis, E. / Stiehler, S. / Hartmann, S. / Makowka, S. (Hrsg.): Mechanismen der Sozialen Frage. Hin- und Ableitungen zur Sozialen Arbeit, Berlin, S. 231–242
- Furrer, H. / Hilti, N. / Lingg, E. / Roth, P.** (2022): Soziale Beziehungen im Kontext bedrohten Wohnens, in: Sowa, F. (Hrsg.): Figurationen der Wohnungsnot. Kontinuität und Wandel sozialer Praktiken, Sinnzusammenhänge und Strukturen, Weinheim, S. 138–153
- Gleichmann, P.** (2000): Wohnen, in: Häußermann, H. (Hrsg.): Großstadt. Soziologische Stichworte, Opladen, S. 272–281
- Gottschall, K. / Voß, G. G.** (Hrsg.) (2003): Entgrenzung von Arbeit und Leben. Zum Wandel der Beziehung von Erwerbstätigkeit und Privatsphäre im Alltag, München
- Götz, I. / Lehnert, K. / Lemberger, B. / Schondelmayer, S.** (Hrsg.) (2010): Mobilität und Mobilisierung. Arbeit im sozioökonomischen, politischen und kulturellen Wandel, Frankfurt a. M.
- Gränitz, S.** (2022): Grauzonen der Wohnungsnot. Empirische Impulse zur Typologisierung unsicherer Wohnverhältnisse, in: Sowa, F. (Hrsg.): Figurationen der Wohnungsnot. Kontinuität und Wandel sozialer Praktiken, Sinnzusammenhänge und Strukturen, Weinheim, S. 48–72
- Hasse, J.** (2012): Wohnen, in: Eckardt, F. (Hrsg.): Handbuch Stadtsoziologie, Wiesbaden, S. 475–502
- Häußermann, H. / Siebel, W.** (1996): Soziologie des Wohnens. Eine Einführung in Wandel und Ausdifferenzierung des Wohnens, Weinheim/München
- Heeg, S.** (2013): Wohnungen als Finanzanlage. Auswirkungen von Responsibilisierung und Finanzialisierung im Bereich des Wohnens, in: sub|urban. zeitschrift für kritische stadtforschung 1 (1), S. 75–99
- Holm, A.** (2010): Wir bleiben alle! Gentrifizierung – städtische Konflikte um Aufwertung und Verdrängung, Münster
- Holm, A.** (2011): Wohnung als Ware. Zur Ökonomie und Politik der Wohnungsversorgung, in: Widersprüche 31 (121), S. 9–20
- Holm, A.** (2019): Wiederkehr der Wohnungsfrage, in: Bundeszentrale für politische Bildung (Hrsg.): Gesucht! Gefunden? Alte und neue Wohnungsfragen, Bonn, S. 98–111
- Krätker, S.** (1995): Stadt – Raum – Ökonomie. Einführung in aktuelle Problemfelder der Stadtökonomie und Wirtschaftsgeographie, Basel u. a. O.
- Lee, B. A. / Tyler, K. A. / Wright, J. D.** (2010): The New Homelessness Revisited, in: Annual Review of Sociology 36 (1), S. 501–521
- Ludwig-Mayerhofer, W.** (2008): Wohnungslosigkeit, in: Groenemeyer, A. / Wieseler, S. (Hrsg.): Soziologie sozialer Probleme und sozialer Kontrolle. Realitäten, Repräsentationen und Politik, Wiesbaden, S. 502–512
- Mattern, P.** (2018): Droht ein neuer Substandard? Oder: Was passiert, wenn der Wohnungsmangel nicht behoben wird, in: PROKLA 191, S. 227–245
- Möller, P.** (2018): Möbellose Menschen. Immer mehr Arbeitsmigrant/innen und Studierende sind auf atypische Mietverhältnisse in möblierten Wohnungen angewiesen, in: MieterEcho (Berlin) 394, S. 10–11
- Neupert, P. / Lotties, S.** (2018): Statistikbericht der BAGW – Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungslosenhilfe. Zur Lebenssituation von Menschen in den Einrichtungen und Diensten der Hilfen in Wohnungsnotfällen in Deutschland, Berichtsjahr 2018, Berlin
- Rein, S.** (2016): Datenbasis zum Gebäudebestand. Hrsg. v. BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, Bonn
- Riege, M.** (1994): Wohnungsnot und Wohnungspolitik, in: Breckner, I. / Kercher, K. (Hrsg.): Armut und Wohnungsnot. Von der Ohnmacht zu praktischen Handlungsalternativen, Münster, S. 11–25
- Riese, H.** (1990): Mieterorganisationen und Wohnungsnot. Geschichte einer sozialen Bewegung, Basel u. a. O.
- Schipper, S.** (2018): Wohnraum dem Markt entziehen? Wohnungspolitik und städtische soziale Bewegungen in Frankfurt und Tel Aviv, Wiesbaden
- Schipper, S. / Latocha, T.** (2018): Wie lässt sich Verdrängung verhindern? Die Rent-Gap-Theorie der Gentrifizierung und ihre Gültigkeitsbedingungen am Beispiel des Frankfurter Gallus, in: sub|urban. zeitschrift für kritische stadtforschung 6 (1), S. 51–76
- Schipper, S. / Vollmer, L.** (Hrsg.) (2020): Wohnungsforschung. Ein Reader, Bielefeld

**Schönig, B. / Rink, D. / Gardemin, D. / Holm, A.** (2017): Paradigmenwechsel in der kommunalen Wohnungspolitik? Variationen kommunalisierter Wohnungspolitik im transformierten Wohlfahrtsstaat, in: Barbehön, M. / Münch, S. (Hrsg.): Variationen des Städtischen – Variationen lokaler Politik, Wiesbaden, S. 25–62

**Schönig, B. / Vollmer, L.** (2020a): Wohnungsfrage(n) ohne Ende und überall?! Sechs Thesen für eine interdisziplinäre Wohnungsforschung, in: dies. (Hrsg.): Wohnungsfragen ohne Ende?! Ressourcen für eine soziale Wohnraumversorgung, Bielefeld, S. 7–33


**Schönig, B. / Vollmer, L.** (2020b): Wohnungsnot gestern und heute, in: Schipper, S. / Vollmer, L. (Hrsg.), a. a. O., S. 179–196

**Spellerberg, A.** (2017): Armut und Wohnen. Abstract zum Vortrag am 19. 06. 2017 auf der Tagung „Die Rückkehr der Wohnungsfrage. Ansätze und Herausforderungen lokaler Politik“, Darmstadt

**Vollmer, L.** (2019): Mieter\_innenbewegungen in Berlin und New York. Die Formierung politischer Kollektivität, Wiesbaden

#### AUTORIN

**SASKIA GRÄNITZ**, M. A., Wissenschaftliche Mitarbeiterin am Institut für Soziologie, LMU München. Forschungsschwerpunkte: Politische Soziologie sozialer Ungleichheit, Kapitalismusanalyse, kritische Gesellschaftstheorie, psychoanalytische Sozialpsychologie.

 [Graenitz@em.uni-frankfurt.de](mailto:Graenitz@em.uni-frankfurt.de)