

In ihrem Essay *A Room of One's Own* formuliert Virginia Woolf 1929 zwei Mindestanforderungen, die erfüllt sein müssen, damit eine Frau* selbstbestimmt am gesellschaftlichen Leben teilnehmen kann:¹ finanzielle Absicherung und ein eigenes Zimmer.² In Bezug auf das Zimmer bleibt offen, ob Woolf ein gemietetes Zimmer, ein Zimmer im Eigenheim oder in der Eigentumswohnung im Sinn hatte. Genau diese Frage ist aber für viele Menschen hoch relevant. Die gegenwärtig weit verbreitete Erfahrung von Wohnunsicherheit durch Kurzzeit-Mietverträge sowie durch Wohnkosten-Steigerungen in deutschen Städten zeugt von einer Wohnungskrise im Rahmen von Urbanisierungs- und Finanzialisierungsprozessen – und im Besonderen von einer Krise des bezahlbaren Miet-Wohnens.³ Diese ist das Ergebnis politischer Maßnahmen, die das Akquirieren von Privateigentum – privat wie global finanzialisiert – unterstützen und zugleich Mieter:innenschutz aktiv reduzieren.⁴ Bestehende Wohneigentumsverhältnisse und entsprechende Eigentumsrechte verstärken Unrechtsverhältnisse zwischen Mieter:innen und Eigentümer:innen. In Virginia Wolfs feministisch grundierter Forderung nach einem eigenen Zimmer steckt nicht zuletzt die Frage nach den Eigentumsverhältnissen hinsichtlich dieses Zimmers. Wir sehen hierin eine vielversprechende Idee des ‚Eigenen‘, auf die wir gegen Ende unserer Ausführungen eingehen werden.

Über Wohnen, Gender und Klasse zu schreiben, bedeutet, über Ungleichheiten zu schreiben. Wir konzentrieren uns dabei zunächst (und wenn nicht anders markiert) auf Vermögensungleichheiten auf dem deutschen Immobilienmarkt. Geht es um Immobilienvermögen, dann geht es um Zahlen und das Erzählen sowie Darstellen von Zahlen, die empörend und zugleich schwer vorzustellen sind. Denn was bedeutet es, wenn das reichste Prozent der deutschen Bevölkerung rund 35 Prozent des gesamten Vermögens besitzt, während ungefähr jede:r Fünfte kein Vermögen besitzt oder sogar verschuldet ist?⁵ Was bedeutet es, dass in Deutschland das Immobilienvermögen der reichsten zehn Prozent mehr als 450.000 Euro pro Person, für die ärmsten 50 Prozent hingegen kaum 10.000 Euro beträgt?⁶ Wie leben über 21 Prozent der deutschen Bevölkerung, die nach Abzug der Wohnkosten ein Einkommen von weniger als 60 Prozent des Medians zur Verfügung hat und somit als arm gilt?⁷ Und wie ist es angesichts dieser prekären Lage zu erklären, dass die Miet- und Immobilienpreiserhöhungen Eigentümer:innen innerhalb von zehn Jahren um etwa drei Billionen Euro reicher gemacht haben?⁸ Nicht zuletzt stellen wir uns als Planerinnen die Frage: Wie wirkt sich dieses Rendite-Versprechen auf die architektonische Gestaltung des in diesem Kontext geschaffenen Wohnraums aus?

Wir betrachten die Erhebung und Darstellung statistischer Datensätze aus einer kritischen Perspektive und fragen etwa, wie binäre Geschlechterkategorien diese durchziehen und ob queere Lebensweisen oder intersektionale Aspekte, wie Migration und Klasse, in ihnen ausreichend berücksichtigt werden. Neben Daten von öffentlichen und staatlichen Behörden entstehen vermehrt Daten aus Netzwerken von profitorientierten Akteur:innen wie Finanzierungsvermittler:innen, Banken und Eigentumsgesellschaften,⁹ deren Einfluss auf unsere Interpretation von Eigentums- und Vermögensdaten kritisch zu analysieren ist. Durch die Privatisierung von Wissensbeständen werden privilegierte Wohn- und Eigentumsverhältnisse reproduziert, während prekarierte Gruppen- und Klassenzugehörigkeiten verdeckt bleiben. Der Fokus unserer Betrachtung liegt darauf zu ergründen, wie solche Faktoren die Wohneigentumsstrukturen prägen und welche Ungleichheiten sichtbar werden – oder unsichtbar bleiben. In diesem Beitrag möchten wir der Bedeutung jener Daten über Vermögen und Immobilieneigentum für konkrete Lebens- und Wohnrealitäten nachgehen sowie danach fragen, ob sie sich in eine intersektionale Erzählung *eines Zimmers für sich allein* einbetten lassen.

Einkünfte durch Vermietung

Großes Vermögen beruht heute zu einem beträchtlichen Teil auf Immobilieneigentum.¹⁰ Wenn wir bedenken, dass durch das Eigentum an Wohnraum höhere Einkünfte erzielt werden können als durch Arbeit, wird die Relevanz von Immobilieneigentum bei der Generierung von Vermögen deutlich.¹¹ Der Autor und Jurist Nick Bano beschreibt in seinem Buch *Against Landlords* ebendieses Verhältnis zwischen dem Einkommen aus Kapital und dem aus Arbeit:

First, there is the rental profit [...]. Second, the tenant is paying off the landlord's debt by gradually buying the landlord's asset for them. And, third, under the conditions that have prevailed over the last forty years, the property is gaining an astonishing amount of value.¹² Eine nicht für den Eigenbedarf erworbene Wohnung schafft für Vermieter:innen also einerseits regelmäßige Einkünfte über Mietzahlungen – und diese Mieten können aufgrund des geringen Mieter:innenschutzes kontinuierlich und auch stark erhöht werden, was die Armutsgefährdung von immer mehr Menschen erhöht, die auf diese Mietwohnungen angewiesen sind.¹³ Andererseits kann auch die Werterhöhung einer Immobilie als Vermögenskomponente deutlich mehr ökonomische Rendite einbringen als das Einkommen aus eigener Arbeit. Insbesondere durch Bodenpreissteigerungen wird der Immobilienwert erhöht, indem Faktoren wie potenzielle Weiterverkaufspreise und damit einhergehende hohe Gewinnerwartungen den Immobilienwert auf dem Papier steigen lassen, ohne dass zwangsläufig realwirtschaftliche Werte geschaffen werden. Bei dieser ökonomischen Rendite besteht also eine erhöhte Abhängigkeit von spekulativen Mechanismen. Hierbei spielt die Grundrente eine maßgebliche Rolle: Sie ist das zu erwartende Einkommen, das über die Vermietung hergestellt werden kann und fällt den Eigentümer:innen zu.¹⁴ Neil Smith verweist mit dem Rent-Gap-Modell auf den ökonomischen Zusammenhang zwischen Grundrente und Gentrifizierungsprozessen, wonach die Lücke zwischen bisher realisierten und den potentiell möglichen Erträgen darüber entscheidet, ob eine Veränderung aktueller Mietsituationen wie zum Beispiel eine Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen oder Luxus-Sanierungen von Eigentümer:innen umgesetzt werden.¹⁵ In urbanen Ballungsräumen sind die Mieten im letzten Jahrzehnt dort am drastischsten erhöht worden, wo einkommensschwache Personen leben.¹⁶

Uns interessiert hier vor allem diese Verbindung einer Vermögenssteigerung durch Immobilienerwerb mit der verstärkten Prekarisierung von Mieter:innen.

Deutschland ist im europäischen Vergleich ein Mieter:innenland: Über die Hälfte der Bevölkerung mietet eine Wohnung. Überhöhte Mieten und Immobilienpreise sowie die zunehmende Bedeutung privater Vermögensvorsorge bei stagnierenden oder sogar sinkenden Löhnen der unteren Einkommensgruppen verstärken die ökonomische Benachteiligung einkommensschwacher, verschuldeter und vermögensloser Arbeiter:innen beziehungsweise Mieter:innen.¹⁷ Zugleich konnten sich im Boom des deutschen Immobilienmarkts Immobilieneigentümer:innen auf Kosten von Mieter:innen bereichern. Auf Seite der Eigentümer:innen bilden Privatpersonen und Gemeinschaften von Wohnungseigentümer:innen mit insgesamt rund 63 Prozent die größte Gruppe an Vermieter:innen von Mietwohnungen in Deutschland, gefolgt von privatwirtschaftlichen Wohnungsunternehmen (wie Vonovia) mit rund 14 Prozent; erst danach finden sich kommunale oder genossenschaftliche Wohnungsanbieter:innen.¹⁸ Als Gegenüber der Mieter:innen sehen wir also eine Klasse von Vermieter:innen: Sie halten Eigentumsrechte jenseits der Selbstnutzung. Diese Klasse umfasst private Eigentümer:innen wie auch profitorientierte Wohnungsunternehmen. Diese Vermieter:innen sollen nicht auf individueller Ebene moralisierend betrachtet werden, denn es gibt auch nicht-profit-orientierte Wohnungsvermieter:innen ebenso wie es im Feld der Einkommensgenerierung Arbeitskontexte gibt, die durch Ausbeutung geprägt sind. Dass selbst erarbeitetes und gespartes Einkommen am ehesten als legitime Grundlage für Vermögen charakterisiert wird,¹⁹ lässt sich kritisch diskutieren. In der Planung spielt der Begriff der ‹leistungslosen Gewinne› eine wichtige Rolle. Diese Gewinne beziehen sich auf die Wertsteigerungen des Bodenpreises, die durch öffentliche Investitionen in Infrastruktur oder Umwidmungen entstehen. Wenn die öffentliche Hand in den Nahverkehr investiert, Schulen oder Gemeinschaftszentren baut oder Ackerland in Bauland umwidmet, dann wird der Wert des Bodens erhöht. Dabei zahlt die Allgemeinheit, nicht die privaten Eigentümergesellschaften, welche ohne eigenes Zutun von den öffentlichen Investitionen und Wertsteigerungen profitieren.²⁰ Die Unterscheidung zwischen *earned income* (aus Arbeit) und *unearned income* (aus Kapitalerträgen) hilft in unserem Kontext des Wohnens, zunehmende strukturelle Ungleichheit und ihre Auswirkungen auf aktuelle urbane Entwicklungen in Hinblick auf die Kommodifizierung von Wohnraum zu verstehen.

Mieten im Existenzminimum

Das durch Deregulierungs- und Kommodifizierungsprozesse politisch geschaffene Machtgefälle zwischen profitorientierten Vermieter:innen und einkommensschwachen Mieter:innen zwingt letztere einmal mehr in engere räumliche Verhältnisse.²¹ Diese Kommodifizierungsprozesse zeigen sich in den letzten Jahrzehnten in Deutschland unter anderem entlang der Abschaffung der gesetzlich verankerten Wohnungsgemeinnützigkeit, der Privatisierung öffentlicher Wohnungsbestände und des Ausverkaufs öffentlicher Liegenschaften, einer stetigen Reduktion kommunaler Wohnungsbestände und dem Auslauf von Belegungs- und Preisbindungen bei sozial geförderten Wohnraum.²² Wohnbauunternehmen ebenso wie Akteur:innen im Planungskontext sehen als alternativloses Ergebnis steigender Mietkosten das Wohnen in Kleinstwohnungen, ähnlich wie dies in der Diskussion um die ‹Wohnung für das Existenzminimum› als Antwort auf die Wohnungskrise zu Beginn des 20. Jahrhunderts formuliert wurde.²³ Einkommens- und Vermögensfragen übersetzen sich dabei direkt

in Grundriss- und Raumfragen der architektonischen Praxis. Hier zeigt sich eine interessante Verbindung zu einer historischen Studie der Architektin Margarete Schütte-Lihotzky im Kontext der Auseinandersetzung mit der Planung von Wohnungen für das Existenzminimum während der Weimarer Republik. Schütte-Lihotzky war zunächst im Roten Wien, dann als Kollegin von Ernst May im Neuen Frankfurt, später in Moskau tätig. In ihrer Studie zur *Wohnung für die berufstätige Frau* von 1928 zeichnet sie unterschiedliche Wohnungstypen und ordnet sie unterschiedlichen Berufsgruppen zu: die Arbeiterin im kleinen Zimmer und geteilter Küche, die höhere Beamtin hingegen in einer Wohnung mit eigener Küche, Badezimmer und Terrasse. Einkommensunterschiede bestimmen hierbei ungeachtet des an sich emanzipatorischen Anspruchs der Studie die Größe, Qualität und Ausstattung der Wohnung.²⁴ 1928 lag die Mietkostenbelastung für Arbeiterinnen bei circa 20 Prozent des Einkommens, für Akademikerinnen bei circa 13 Prozent. 2023 hingegen liegt der Anteil der Wohnkosten am verfügbaren Einkommen für alleinstehende Frauen* deutlich höher, nämlich bei knapp 40 Prozent, für armutsgefährdete alleinstehende Frauen* bei knapp 60 Prozent.²⁵ Weil ein solcher erhöhter Wohnkostenanteil alleinerziehende Frauen* bis heute dazu zwingen kann, auf ihr eigenes Zimmer verzichten zu müssen, finden sich auch aktuell Wohnbauplanungen, die konkret auf diese Situation reagieren, indem sie etwa gezielt Schlafnischen in die Wohnzimmer von Wohnungsgrundrissen einplanen.²⁶ Über drei Viertel der Alleinerziehenden, vorrangig Frauen*, leben zur Miete. Während die durchschnittliche Wohnfläche pro Person über 56 Quadratmeter beträgt, sind es für die Gruppe der Alleinerziehenden nur 34 Quadratmeter pro Person.²⁷ Ein Jahrhundert nach Woolfs Forderung zeigt sich die Verschränkung der Dimensionen Geschlecht und Einkommen mit dem reduzierten Zugang zu Wohnraum beziehungsweise zu einem eigenen Zimmer ebenso wie mit der Unmöglichkeit zum Vermögensaufbau. Mehr noch: Sie bringt die Betroffenen effektiv auch in immer größere Abhängigkeit und wachsende Armut – als Effekt unter dem Schlagwort *housing poor* bekannt.

Gender, race and class: Kritik des Gender Wealth Gap

Die (Re-)Produktion von Vermögensungleichheiten findet vorrangig im Diskurs der Ungleichheits- und Reichtumsforschung Beachtung und der Gender Wealth Gap wird zumeist quantitativ untersucht.²⁸ Wir erweitern den Blick auf den Zusammenhang von Wohneigentum und Vermögen aus Perspektive der kritischen Wohnraumforschung. Mit dem Anschluss an feministische Ansätze der 1970er Jahre sowie den Ansatz der Intersektionalität geht es uns darum, neben Klasse auch Geschlecht und Herkunft als Faktoren bei der Entstehung respektive Herstellung von Vermögensungleichheiten und von ungleichen Möglichkeiten mitzuberücksichtigen – wobei die ungleichen Möglichkeiten strukturell aus der Ungleichheit infolge der Privatisierung von Wohnraum resultieren, besonders wenn in diese als profitorientierte Anlage investiert wird. Auf Seite der Mieter:innen allerdings ist die Bezahlbarkeit von Wohnraum eine wichtige Grundvoraussetzung für ein selbstbestimmtes Leben ohne Existenzängste. Ein solches Leben wird durch strukturelle Entrechtung, die zum Beispiel mit Wohnungslosigkeit oder dem Erhalt von Bürgergeld einhergeht konkret verunmöglicht: Kein Zugang zu einer Meldeadresse oder einem Konto, Reiseverbot, Ausschluss von bestimmtem Wohnraum. Unser Fokus auf Unterschiede zwischen privilegierten und marginalisierten Gruppen ermöglicht eine radikaldemokratische Perspektive im Kontext der Wissensproduktion zu Stadt und Ökonomie.²⁹

Ungleiches Vermögen beruht auf Ungleichheiten bei Einkommen, Eigentum und Erbschaft im Lebensverlauf und über Generationen hinweg.³⁰ Statistische Daten erfassen meist aber nur das Nettovermögen, also die Summe von Finanzvermögen (z. B. Aktien, Bausparverträge) und Realvermögen (z. B. Immobilien, Betriebsvermögen) minus Schulden (z. B. Hypotheken). Zudem beziehen sie sich in der Regel auf Haushalte, die das Statistische Bundesamt definiert «als jede zusammenwohnende und eine wirtschaftliche Einheit bildende Personengemeinschaft sowie Personen, die allein wohnen und wirtschaften».³¹ Diesem engen Verständnis einer solchen Wohn- und Wirtschaftsgemeinschaft, das vor allem auf kleinfamilienförmige Bindungen verweist, stehen jedoch vielfältige Formen des gemeinsamen Wirtschaftens entgegen. Personen, die ohne familiäre Beziehungen zusammenwohnen, werden als separate Haushalte betrachtet. Zudem finden Wohnformen, die weder der Kategorie «Familie» noch der Kategorie «Single» zugeordnet werden können, keine statistische Berücksichtigung.

Zusammenwohnen, zusammen wirtschaften – die Wohnung ist der Ort der Reproduktionsarbeit, die immer noch vorrangig von Frauen* geleistet wird. Oder wie Silvia Federici das Manifest *Wages against Housework* 1975 einleitet: «They say it is love. We say it is unwaged work.»³² Die Soziologinnen Céline Bessière und Sibylle Gollac beschreiben 2023 in ihrem Buch *The Gender of Capital*: «Remnants of patriarchal and familial ideology, the categories «household» and «tax family» prevent us from seeing the gender wealth gap – like a fig leaf covering the disquieting fact that women are poorer than men.»³³

Kurz gefasst ist bestehendes Vermögen als Faktor zur weiteren Vermögensbildung deutlich relevanter als Einkommen; deshalb nehmen wir neben dem Gender Pay Gap besonders den Gender *Wealth* Gap in den Blick. Das öffentlich geförderte Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung (DIW) betreibt mit dem *Sozioökonomischen Panel* eine Langzeitstudie mit Wiederholungsbefragungen und schafft damit Datensätze, die differenzierte Aufschlüsse zur Vermögensverteilung auch innerhalb eines Haushalts liefern – allerdings beschränkt auf binäre Geschlechterkonstellationen. Der aktuelle durchschnittliche Gender Wealth Gap von rund 45.000 Euro bei Renteneintritt bedeutet, dass Frauen* über ein rund 30 Prozent niedrigeres Vermögen verfügen als Männer*.³⁴ Das geringere Vermögen von Frauen* ist hauptsächlich zurückzuführen auf ein geringeres Einkommen im Lebensverlauf, auf diskontinuierliche Erwerbsverläufe, unbezahlte Reproduktionsarbeit und Tätigkeiten in Berufen, die keine Vermögensbildung ermöglichen. Immobilienvermögen findet sich vorrangig bei Unternehmer:innen, Vertreter:innen technischer Berufe oder Manager:innen, also bei den Angehörigen männlich dominierter Berufsgruppen.³⁵ Nichtbezahlte reproduktive Arbeit im Haushalt und für die Familie wird besonders tragend in Scheidungen: So behalten nach einer Trennung Männer* weitaus häufiger das Eigentum an der gemeinsamen Wohnung³⁶ und auch in Mietverhältnissen läuft der Vertrag meist auf den Mann*.³⁷

Die binär angelegten Datensätze zum Gender Wealth Gap sind auch nicht mit weiteren Dimensionen wie Herkunft und Klasse verschränkt. Der angloamerikanische Diskurs um ungleiche Vermögensverteilungen legt zunehmend den Fokus auf ethnische Zuordnungen, auf den sogenannten Racial Wealth Gap.³⁸ Laut den Daten zum Migrant Wealth Gap in Deutschland belaufen sich die Vermögen von Haushalten mit Migrationsgeschichte, deren Mitglieder aus einkommensschwachen Herkunftsländern stammen, durchschnittlich auf weniger als ein Drittel des Vermögens von

Haushalten ohne Migrationsgeschichte.³⁹ Dies bedeutet ein durchschnittliches Nettovermögen von 70.000 Euro für einen Haushalt mit Migrationsgeschichte in der ersten Generation im Vergleich zu einem Haushalt ohne Migrationsgeschichte mit rund 220.000 Euro.⁴⁰ Eine intersektionale Verschränkung der unterschiedlichen Wealth-Gap-Analysen würde die besondere Prekarität der Wohnsituation migrantischer Frauen* aufzeigen. Alleinstehende Frauen* mit niedrigem Vermögen sind häufiger Mieter:innen mit hoher Mietbelastung auf einem Wohnungsmarkt, der trotz rechtlichem Schutz von rassistischer Diskriminierung durchzogen ist.⁴¹

Eigentumsförderung als öffentliche Unterstützung struktureller Ungleichheit

Georges Teyssot ist in seinem Buch *Die Krankheit des Domizils* der Agenda konservativer, eigenheim-orientierter Wohnpolitik zwischen 1800 und 1930 nachgegangen und hat dabei auch eine Verbindung zwischen der Verschuldung durch Eigentum und der damit einhergehenden politisch forcierten Sesshaftigkeit und Abhängigkeit von Wohneigentümer:innen hergestellt.⁴² Paradoxaerweise ist eine mehr oder weniger verschuldende Bindung an Eigentum dabei mit dem Versprechen von Freiheit gekoppelt.⁴³ Auch eine Klasse von potenziellen Wohneigentümer:innen in Deutschland erhofft sich unter den gegenwärtigen Unsicherheitsverhältnissen durch den Erwerb von Eigentum Freiheit und Sicherheit, insbesondere durch das Eigenheim beziehungsweise im urbanen Raum durch die Eigentumswohnung – und ihr Erwerb wird durch Förderprogramme finanziell unterstützt und zugleich als persönliche Vorsorgenotwendigkeit instituiert.

Dabei sind die Kosten für die Herstellung und den Erwerb von Wohnraum unter anderem wegen der Boden-⁴⁴ und Baupreissteigerungen sehr hoch.⁴⁵ Der ‹Traum vom eigenen Heim› wird weiterhin aktiv subventioniert – die Öffentlichkeit lässt sich das einiges kosten: Die geschätzten Kosten für die Steuerzahler:innen beliefen sich in der Summe der Programme ‹Baukindergeld› und der vorangegangenen ‹Eigenheimzulage› auf rund 148,5 Milliarden Euro von 1995 bis 2020. Mit den beiden genannten Programmen wurden etwa 5 Millionen vormalige Mieter:innenhaushalte beim Erwerb von Wohneigentum bezuschusst. Die Eigenheimzulage war ‹eine der teuersten Subventionen in der Geschichte der Bundesrepublik›.⁴⁶ Solche Programme reproduzieren die biopolitische Vorstellung von Kleinfamilien besonders in Siedlungsformen außerhalb der Städte; nicht-kleinfamiliäre Formen des Zusammenlebens sind darin nicht abgebildet.

Getragen durch die Eigentumsideologie und das mit Teyssot eingeführte problematische Freiheitsversprechen, das nur für wenige gilt, soll die erweiterte Akkumulation von Wohneigentum ein wichtiger Baustein individueller Vermögensvorsorge sein: als Anlage und Absicherung angesichts eines unsicheren Rentensystems.⁴⁷ Wo Wohneigentum über den eigenen Bedarf hinweg vorhanden ist oder angeschafft werden kann, profitieren diejenigen, die Wohnraum vermieten können, auf Kosten der Mieter:innen (abhängig vom jeweiligen Mieter:innenschutz, der wie vielerorts in Deutschland derzeit sehr schwach ausgeprägt ist). Die Vermietenden profitieren neben der Miete, der Kredittilgung und der Werterhöhung der Immobilie von einem vierten Faktor – den staatlichen Subventionen. Flankiert werden die von Bano genannten privat-profitsteigernden Faktoren noch durch die eigentumsfördernde und marktorientierte Wohnungspolitik, die nicht nur von Mieter:in zu Vermieter:in, sondern darüber hinaus auch von öffentlichem Vermögen zu Privatkapital umverteilt. Der Staat unterstützt zum Beispiel über Wohngeld gering oder

nicht vermögende Mieter:innen darin, Mieten, die für sie zu hoch sind, überhaupt bezahlen zu können – also darin, überhaupt Mieter:innen sein zu können.⁴⁸ Die Ausgaben für Wohngeld zur Unterstützung der Miete sowie Aufwendungen für Unterkunft und Heizung auch für Wohneigentümer:innen betragen 2021 insgesamt 18,5 Milliarden Euro.⁴⁹ Dabei aber werden diejenigen, die am wenigsten haben, weiter diskriminiert: Wohngeld wird einkommens- und mietabhängig gezahlt, viele Haushalte, die Anspruch haben, erhalten es aber nicht – aufgrund ihres Bezugs von anderen sozialen Transferleistungen.⁵⁰ Zudem entlastet das Wohngeld kaum: Die Mietbelastung bleibt oft bei über 40 Prozent des Einkommens und verfehlt damit die von Andrej Holm, Stephan Junker und Kevin Neitzel als noch leistbar bestätigte Grenze von 30 Prozent.⁵¹ Einpersonenhaushalte haben nach dem Erhalt von Wohngeld maximal 556 Euro zum Leben, was knapp über dem Grundsicherungsniveau liegt. Also verfehlen die Zahlungen nicht nur eine Verbesserung der Wohnsituation, die öffentlichen Ausgaben fließen vielmehr direkt als «Wohngeldzahlungen [...] über die Mietzahlungen an die Vermieterinnen und Vermieter und haben letztendlich den Charakter einer Wirtschaftsförderung ohne soziale Gegenleistung».⁵²

Wer mietet von wem?

The simple fact that underpins the bitterness we feel about our housing situation is that the more disadvantaged [...] [are] transferring wealth to the better-off. Renters prop up house prices, as each month they justify the speculative value of housing assets by paying an ever-increasing amount to renters. Whiter, older people in wealthier areas benefit at the cost of everyone else.⁵³

Mit diesen Worten fasst Bano in *Against Landlords* die wachsende Ungleichheit aufgrund von Wohneigentum prägnant zusammen. Ungleicher Immobilienbesitz als Kern aktueller Klassengegensätze – darauf zielt auch die Soziologin Nora Waitkus in ihrem Artikel *Ungleicher Besitz. Perspektiven einer klassensoziologischen Untersuchung von Vermögen* ab. Nachdem die Immobilienpreise in den vergangenen Jahrzehnten deutlich stärker gestiegen sind als die Einkommen, bilden sich laut Waitkus drei Besitzklassen – nämlich Kapitalist:innen/Investor:innen, Eigenheimbesitzer:innen und Mieter:innen – ab. Diese Definition dient ihr dazu, «die Stratifizierung der Vermögen auf der Grundlage eines einfachen Modells von drei Besitzklassen zu beschreiben, die vor allem auf der Grundlage des Eigentums bzw. Nicht-Eigentums an Immobilien gebildet wurden».⁵⁴ In der Besitzklasse der Kapitalist:innen finden sich vor allem Männer*, sind Millionäre laut Carsten Schröder und Kolleg:innen in Deutschland doch zu fast 70 Prozent männlich, außerdem je älter, desto reicher, meist gut ausgebildet, Westdeutsche und eher ohne Migrationsgeschichte.⁵⁵

Wenn nun rund ein Drittel aller Haushalte in Deutschland von privaten Vermieter:innen mietet, lassen sich einige Gefällestrukturen darstellen, beginnend mit einem Altersgefälle. Die Eigentümer:innen dieser Wohnungen sind im Durchschnitt 61 Jahre alt, ein Viertel ist älter als 74 Jahre.⁵⁶ Die Chance auf Wohneigentum steigt mit einer festen Partnerschaft, einem größeren Haushalt, höherer Bildung, während eine Migrationsgeschichte in der Regel negativ mit dem Besitz von Wohneigentum korreliert.⁵⁷ Rund ein Viertel der Haushalte mit Migrationsgeschichte besitzen Wohnimmobilien, bei Haushalten, in der die jüngere(n) Generation(en) keine Migrationsgeschichte aufweisen, sind es doppelt so viele.⁵⁸ Ein Finanzierungsvermittler gab 2021 eine Pressemitteilung zu Genderunterschieden im Immobilienerwerb heraus. Demnach kaufen sich Männer* im Schnitt nahezu doppelt so häufig eine eigene Wohnung

wie Frauen*. Drei Viertel dieser Frauen* wiederum sind Selbstnutzer:innen, ein Viertel kauft auch oder nur zur Vermietung als Kapitalanlage. Unter den Männern* finden sich mit rund 30 Prozent mehr Kapitalanleger.⁵⁹ Fast alle, nämlich 93 Prozent, der reichsten Haushalte in Deutschland sind auch Immobilieneigentümer:innen. Dies gilt im Gegenteil dazu lediglich für 2 Prozent der vermögensschwachen Haushalte.⁶⁰ Damit zeichnet sich ein gar nicht so überraschendes Bild des durchschnittlichen deutschen Vermieters ab: Er ist eher männlich, alt, *weiß* – und reich. Wie alle gesellschaftlichen Zustände unterliegt auch die hier genannte Ungleichheit einer prozesshaften Dynamik, die durch die genannten gegenwärtigen strukturellen Bedingungen von Immobilieneigentum wächst.⁶¹

Das Eigene im Kollektiven

Im Artikel 25 der Allgemeinen Erklärung der Menschenrechte ist das Recht auf angemessenes Wohnen festgelegt. Wohnen ist ein menschliches Grundbedürfnis, wird allerdings – bis auf einen kleinen kommunalen Wohnversorgungssektor – nicht als öffentliche beziehungsweise soziale Infrastruktur verstanden,⁶² wie dies etwa mit der Infrastruktur zur Wasserversorgung der Fall ist. Die Kommodifizierbarkeit von Wohnraum ist ein zentraler Parameter der Vermögensbildung, was soziale und ökonomische Unterschiede verstärkt. Mieter:innen übernehmen in Form der unreguliert hohen Mieten nicht nur die laufenden Kosten, sondern tragen damit auch zum Erhalt des Eigentums wie auch zum Vermögenszuwachs der Eigentümer:innen bei. Gender/Migrant/Class Wealth Gaps zeigen jeweils, dass Geschlecht, Migrationsgeschichten und niedrige Einkommen sowie das Fehlen von Vermögen strukturell den Zugang zu sicheren Wohnverhältnissen beeinträchtigen. Mehr noch: Die aktuell immer noch zunehmende und auch politisch motivierte Privatisierung von öffentlichem Wohnraum und die damit einhergehende Überführung der Wohnungen in die Marktlogik verschärft die Wohnungskrise. Und diese trifft, wie oben dargestellt, nicht alle im gleichen Ausmaß, sondern diejenigen stärker, die schon von Ungleichverhältnissen durch *gender*, *race* und *class* betroffen sind – ein Umstand der besonders eindrücklich bei bell hooks nachzulesen ist.⁶³

Die Spannungen, die sich durch Aneignung und Erhaltung von Vermögen und damit von Macht ergeben, sind in Eigentumsverhältnisse eingebettet, die eine gesamte soziale Ordnung ins Spiel bringen.⁶⁴ Im Kontext kritischer Eigentumsforschung analysiert, ist das Eigentumsverhältnis von Grund und Boden, welcher nicht persönliches Eigentum, also nicht zur eigenen Nutzung bestimmt ist, sondern als profitorientiertes Privateigentum der Einkunftsgenerierung und Vermögenssteigerung dient, zugleich Resultat von Gewalt und gewaltsam.⁶⁵ John Locke gilt als Begründer der Legitimation des modernen Eigentums und dessen Philosophie als Ausgangspunkt der Ideengeschichte konservativer bürgerlicher Ökonomie.⁶⁶ Die Brutalität von Einhegung und Parzellierung in Europa sowie der kolonialen Landnahmen, musste philosophisch und politisch gerechtfertigt werden. Locke argumentiert, dass der Boden von Gott an alle gegeben wurde, zum rechtmäßigen Grundeigentümer würde derjenige, der die eigene Arbeitskraft mit der Erde vermischt.⁶⁷ Dem liegt die Vorstellung zugrunde, dass der grundlegende Besitz des Menschen dessen Körper ist, der für die Arbeit benutzt werden kann. Durch «natürlich gegebene» Rechte wird das Produkt der Arbeit – in diesem Fall der Boden – zu Eigentum als Erweiterung von Freiheit und sozialem Status.⁶⁸ Eigentum ist nicht die Beziehung zwischen Wohnungseigentümer:in und Wohnung, sondern der Wohnungseigentümer:in zum Rest

der Welt.⁶⁹ Durch das exklusive Verfügungsrecht darf die Eigentümer:in mit einer Wohnung «nach Belieben verfahren und andere von jeder Einwirkung ausschließen».⁷⁰ Eva von Redecker interpretiert diese Gesetzesgrundlage kritisch: «Modernes Eigentum berechtigt den Besitzer nicht nur zu Kontrolle und Gebrauch, sondern auch zu Missbrauch und Zerstörung desselben».⁷¹ Der liberale Gedanke verknüpft Eigentum mit Freiheit, als freie Gewalt, als exklusives und absolutes Verfügungsrecht. Wie sehr dieses Verfügungsrecht von öffentlicher Seite unterstützt wird, wurde dargelegt. Aber auch die Verfügbarkeit wird unterstützt, etwa durch Kaufoptionen von öffentlich geförderten Wohnungen. Über die Akkumulation von (Wohn-)Eigentum – sei es durch Eigenheim oder durch Wohneigentum als Kapitalanlage, wird Menschen Freiheit und Sicherheit versprochen.⁷² Diejenigen, die die Zugangskriterien erfüllen, werden zudem beim Kauf einer Immobilie durch Förderprogramme finanziell unterstützt.

Die Tür hinter sich schließen zu können, ein Zimmer für sich allein gestalten und nutzen zu können und sich dabei des Zimmers – auch ohne dessen Eigentümerin zu sein – sicher zu sein, dafür braucht es allerdings keinen Kaufvertrag. Denn Wohnsicherheit kann auch in unterschiedlichen kollektiven Eigentumsstrukturen verwirklicht werden; sie entsteht durch bezahlbare Mieten, gestärkten Mieter:innenschutz und kann durch (neue) solidarische Modelle des kollektiven Eigentums gestärkt werden.

Mit welchen Modellen könnte also den oben genannten Dimensionen von Privateigentum im Wohnen entgegnet werden? An diesem Punkt wollen wir verstärkt die sozioökonomischen Bedingungen in Hinblick auf ein eigenes Zimmer (*one's room*) in den Blick nehmen und uns somit einmal mehr dem *Eigenen* (*own*) zuwenden: Dieses Eigene definieren wir in unserem Wohnforschungszusammenhang als *Nutzungsrecht* – im Gegensatz zu Privateigentum als Verfügungsrecht. Verstärkter Mieter:innenschutz könnte jedenfalls für eine gewisse Reduktion des Abhängigkeitsverhältnisses sorgen. Vor allem aber sehen wir ein großes Potenzial in der Stärkung von kollektiv verwalteten Wohnräumen – das umfasst zunächst öffentlichen und genossenschaftlichen Wohnraum, solange er nicht profitorientiert angelegt ist und Mitsprachestrukturen beinhaltet. Wiewohl in öffentlichen und kollektiven Zusammenhängen diskriminierende und ausbeuterische Mietverhältnisse nicht ausgeschlossen werden können, sind mitgestaltende Teilhabe als Genossenschaftler:in oder die breite Auseinandersetzung um die gemeinnützige Aufgabe von öffentlichem Wohnraum zumindest demokratisch verhandelbar. Für eine potenziell vergesellschaftete Verwaltung großer Wohnbestände von Immobilienkonzernen wurde von Berliner Forscher:innen zuletzt zur Verwaltung von Wohngemeineigentum die Organisationsform einer Anstalt des öffentlichen Rechts (AöR) vorgeschlagen: also eine möglichst gleichberechtigte Teilhabe an der Sachverwaltung von Wohnraum durch Stadtgesellschaft, Mieter:innen, Beschäftigte und Senat.⁷³

Das Eigene und Eigentum wandelt sich im Verständnis, wenn wir es im Sinne Hannah Arendts als «eigentümlich» verstehen. Arendt sieht darin etwas Notwendiges, ein Recht, jedoch nicht Besitz oder Reichtum.⁷⁴ Unser Interesse gilt also dem Nutzen und nicht dem Besitzen von Wohnraum und somit kollektiven Eigentumsformen, die durch unbefristete Nutzungs- und Mietverträge Sicherheit, Dauerhaftigkeit und Bezahlbarkeit garantieren. Nicht zuletzt geht es darum, wie Mietmodelle in kollektivem Vermögen gegen den Gender Wealth Gap aktiv werden können: wie sie produktiv werden in Hinblick auf eine Aufhebung von intersektionalen Ungleichheiten von Wohn-Chancen, frei vom Zwang, privates Vermögen überhaupt

aufbauen zu müssen. Historisch haben kommunale Wohnbauprojekte (wie das Rote Wien und das Neue Frankfurt) ebenso wie die Genossenschaftsbewegung Alternativen zur privaten Wohnbauwirtschaft entwickelt. Bereits genannt wurde die Bewegung in Berlin und anderen deutschen Städten, globale Wohnbaukonzerne mit über 3000 Wohnungen zu vergesellschaften und als AöR, also als Einrichtung kommunaler Daseinsvorsorge zu organisieren. Einen Ausblick auf das Potenzial radikaldemokratischer Projektentwicklungsprozesse geben etwa Projekte wie das Miethäuser Syndikat: Wichtig ist diesen selbstinitiierten und eigenverwalteten Projekten, dass Teilnahme ohne Eigenkapital möglich ist und das Eigentum der Immobilien als Teil einer Syndikatsstruktur kollektiviert wird, während das Nutzungsrecht der Wohn- und Arbeitsräume durch unbefristete Verträge und durch bezahlbare Mieten bei den Bewohner:innen liegt. Darüber hinaus dient ein expliziter Prozentsatz der Mieten als Solidarbeitrag für die strukturelle Unterstützung weiterer Wohnbauprojekte, die sich im Rahmen dieses solidarischen Ökonomieverständnisses formieren. Das Miethäuser Syndikat in Deutschland handelt nach dem Prinzip «Die Häuser denen, die drin wohnen», ohne aber dass ein:e Einzelne dabei Eigentümer:in ist.⁷⁵

Immobilieigentum kann sich privat, gemeinschaftlich, öffentlich, kollektiv, staatlich, kommunal oder selbstorganisiert ausformen. Kritische Diskurse können den Blick darauf verändern, was Eigentum und dessen Konzentration bei Wenigen bedeutet. Ein gerechteres Verhältnis wäre eines, das es denjenigen, die am wenigsten begünstigt sind, auch ermöglicht, in den Genuss höchstmöglicher Wohnbedingungen zu kommen. Soziale Bewegungen, die ein Recht auf Stadt einfordern, können die Forderungen nach Mieter:innenrechten, radikaldemokratischer Teilhabe und einem Abbau von Vermögensungleichheiten verknüpfen. Wird das Privateigentum aktuell vorrangig naturalisiert und geschützt, muss in Zukunft auch verstärkt ein Fokus auf den Verpflichtungen der Eigentümer:innen zugunsten der Mieter:innen liegen: «Eigentum verpflichtet. Sein Gebrauch soll zugleich dem Wohle der Allgemeinheit dienen».⁷⁶

Anmerkungen

1 Wir kennzeichnen Frau mit *, um die soziale Konstruktion der Geschlechter hervorzuheben. Dabei aktualisieren sich Diskurse, wir bemühen uns um diskriminierungssensible Sprachformen und schließen uns Leon Rosa Reichle und Eva Kuschinski an, die schreiben: «Während wir finden, dass alle, die sich als solche verstehen, Frauen sind, müssen wir mit Statistiken arbeiten, die einen deutlich unterkomplexeren Ansatz verfolgen und benennen hier (Folgen von) strukturelle(n) Mechanismen, die mit aller Gewalt versuchen, geschlechtliche Vielfalt zu binarisieren. Vieles, was wir hier benennen, kann Cis- und trans* Frauen betreffen, einiges jedoch nur Cis-Frauen». Leon Rosa Reichle/Eva Kuschinski: Why housing is a feminist issue, oder warum die Wohnungsfrage feministisch zu stellen ist, in: Geo-Rundmail, 2020, S. 1.

2 Virginia Woolf: A Room of One's Own, in: dies.: The Common Reader. Second Series, London 1935, S. 5–172.

3 Stephan L. Thomsen u. a.: Mietwohnungs-knappheit in Deutschland: Ursachen, Instrumente,

Implikationen, in: Wirtschaftsdienst Zeitschrift für Wirtschaftspolitik, 2020, Nr. 6, S. 461.

4 Andrej Holm u. a.: Wem nutzen wohnungspolitische Maßnahmen? Mengeneffekte und soziale Reichweite beim Wohngeld, der Wohnraumförderung und der Mietpreisbremse in 77 deutschen Großstädten, in: Hans-Böckler-Stiftung, Working Paper Forschungsförderung, Nr. 93, Düsseldorf 2018, S. 34.

5 Carsten Schröder u. a.: MillionärInnen unter dem Mikroskop: Datenlücke bei sehr hohen Vermögen geschlossen – Konzentration höher als bisher ausgewiesen, in: DIW Wochenbericht, 2020, Nr. 29, S. 512–521, hier S. 512.

6 Stefan Bach u. a.: Vermögensbildung in Deutschland: Immobilien Schwelle und Schlüssel zugleich, in: DIW Wochenbericht 2021, Nr. 27, S. 459–461, hier S. 459.

7 Greta Schabram u. a.: Wohnen macht arm. Die Berücksichtigung von Wohnkosten macht ein bislang unsichtbares Ausmaß an Armut sichtbar, in: Kurzberichte Paritätische Forschungsstelle, 2024,

- S. 6, <https://www.paritaet-hamburg.de/aktuelles/detail/neue-expertise-zu-wohnmarmut>, Zugriff am 19.02.2025.
- 8** Till Baldenius u. a.: Die neue Wohnungsfrage: Gewinner und Verlierer des deutschen Immobilienbooms, in: ECONtribute Policy Brief, 2019, Nr. 19, S. 3.
- 9** Monika Grubbauer: Herausforderungen und Perspektiven in der Wohnungsforschung, in: dies./Joscha Metzger (Hg.): Wohnen in Hamburg: Akteure, Instrumente und Konfliktfelder, Bielefeld 2023, S. 47–66, hier S. 51.
- 10** Nora Waitkus: Ungleicher Besitz. Perspektiven einer klassensoziologischen Untersuchung von Vermögen, in: Berliner Journal für Soziologie, 2023, Nr. 33, S. 99–135.
- 11** Harald Trapp: Kapital Heim, in: Arch+, 2018, Nr. 231, S. 34–39.
- 12** Nick Bano: Against Landlords. How to Solve the Housing Crisis, London 2024, S. 75.
- 13** Greta Schabram u. a. 2024 (wie Anm. 7)
- 14** Werner Heinz/Bernd Belina: Die kommunale Wohnungsfrage. Hintergrund und Lösungsstrategien, in: Rosa-Luxemburg-Stiftung Studien, Nr. 2, 2019.
- 15** Neil Smith: The New Urban Frontier. Gentrification and the Revanchist City, London 1996.
- 16** Baldenius u. a. 2019 (wie Anm. 8).
- 17** Ebd., S. 127.
- 18** Statista: Verteilung der Mietwohnungen in Deutschland im Jahr 2022 nach Eigentümer-typen, 2024, <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/1316126/umfrage/eigentuemersstruktur-der-mietwohnungen-in-deutschland/>, Zugriff am 10.11.2024.
- 19** Patrick Sachweh/Debora Eicher: Einstellungen zur Vermögenssteuer in Deutschland. Eine Vignettenanalyse anhand aktueller Umfragedaten, in: WSI-Mitteilungen, 2018, Nr. 71, S. 370–381.
- 20** Gabu Heindl u. a.: Agency Leerstand, Glossar Kassel, 2023, in: Leere Stadt. Eine Performance von andpartnersincrim, https://cdn.staatstheaterkassel.de/PH_Leere_Stadt_web_7c732b3979.pdf, Zugriff am 26.02.2025.
- 21** Gabu Heindl: Stadtkonflikte/Working Women Wohnen: Allerhand Dringliches für ein egalitäres Wohnrecht, in: Wojciech Czaja/Katja Schechtner (Hg.): Frauen Bauen Stadt. The City Through a Female Lens, Basel 2021, S. 160–165, hier S. 161.
- 22** Nina Manz/Kirsten Plöhn: Bodenfrage(n). Eine kritische Analyse des Eigentums in Theorie und Praxis, 2020, https://www.forum-bauland.nrw/wp-content/uploads/Bauland-Preis-2021_Nina-Manz_Kirsten-Plöhn.pdf, Zugriff am 20.02.2025.
- 23** Jacobus Göttel: Vorschlag für eine billigste Wohnung, in: Das Neue Frankfurt 6, 1928, S. 111.
- 24** Gabu Heindl: Working – Women – Wohnen. Wohn-, Arbeits- und Alltagsraum-Konzept für Frauen*: solidarisch, leistbar, Wien 2020, S. 54.
- 25** Eurostat: Anteil der Wohnkosten am verfügbaren Haushaltseinkommen, 2021, https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/ilc_mdcd01/default/table?lang=de, Zugriff am 27.10.2024.
- 26** Heindl 2020 (wie Anm. 24), S. 35.
- 27** Miriam Rehm: Vermögensverteilung und Wirtschaftskrisen, in: Wirtschaftsdienst, 2020, Nr. 100, S. 245–249, hier S. 247 <https://doi.org/10.1007/s10273-020-2626-2>.
- 28** Alyssa Schneebaum Miriam Rehm u. a.: The Gender Wealth Gap Across European Countries, in: Review of Income and Wealth, 2017, Nr. 64, S. 295–331.
- 29** Gabu Heindl: Stadtkonflikte – Radikale Demokratie in Architektur und Stadtplanung, Wien 2022.
- 30** Nora Waitkus/Lara Minkus: Investigating the Gender Wealth Gap Across Occupational Classes, in: Feminist Economics, 2021, Nr. 27, S. 114–147, hier S. 115.
- 31** Statistisches Bundesamt: Haushalt, 2024, <https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Bevoelkerung/Haushalte-Familien/Glossar/haushalt.html>, Zugriff am 27.10.2024.
- 32** Silvia Federici: Wages Against Housework, Bristol 1975, S. 1.
- 33** Céline Bessière/Sibylle Gollac: The Gender of Capital. How Families Perpetuate Wealth Inequality, Cambridge 2023, S. 29. Für eine erweiterte queere Perspektive siehe Francis Seock: Zugang verwehrt. Keine Chance in der Klassengesellschaft: wie Klassismus soziale Ungleichheit fördert, Zürich 2022.
- 34** Karla Cordova u. a.: Pension Wealth and the Gender Wealth Gap, in: European Journal of Population, 2022, Nr. 38, S. 755–810.
- 35** Waitkus 2023 (wie Anm. 10), S. 118.
- 36** Bessière/Gollac 2023 (wie Anm. 33), S. 65.
- 37** Was der Wohnungsverlust für Frauen* bedeuten kann, bringt die progressive Scheidungsanwältin Helene Klaar auf den Punkt: «Für Frauen ist die Scheidung meistens ein existenzielles Problem, für einen Mann ein finanzielles.» Zit. n. Heindl 2020 (wie Anm. 24), S. 12.
- 38** Stephan Kaufmann: Ökonomischer Rassismus, in: Frankfurter Rundschau, 2019, <https://www.fr.de/wirtschaft/oekonomischer-rassismus-11030870.html>, Zugriff am 27.10.2024.
- 39** Rudolf Faininger/Svenja Flechtner: Heterogeneous Migrant Wealth Gaps in Germany, 2024, <http://dx.doi.org/10.2139/ssrn.4746838>.
- 40** Ebd., S. 17.
- 41** Leon Rosa Reichle/Eva Kuschinski: Why housing is a feminist issue, oder warum die Wohnungsfrage feministisch zu stellen ist, in: Geo-Rundmail, 2020, S. 3–4.
- 42** Georges Teyssot: Die Krankheit des Domizils. Wohnen und Wohnbau 1800–1930, Braunschweig 1989.
- 43** Ebd., S. 106.
- 44** Nina Manz: Die Hamburger Wohnungsfrage als Bodenfrage. Die Bodenpreisentwicklung im Spannungsfeld zwischen Marktorientierung und sozialer Bodenordnung, in: Monika Grubbauer/Joscha Metzger (Hg.): Wohnen in Hamburg: Akteure,

Instrumente und Konfliktfelder, Bielefeld 2023, S. 235–248, hier S. 246.

45 Sabine Blum u. a.: Studie zu Maßnahmen für kostengünstig-nachhaltigen Wohnraum. Systematische Analyse von Forschungen zu Maßnahmen zur Senkung der Baukosten von Wohngebäuden, in: BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, 2023, https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/bbsr-online/2023/bbsr-online-14-2023-dl.pdf?__blob=publication-File&v=2, Zugriff am 20.02.2025.

46 Alexander Daminger: Wohneigentumsförderung. Analysen aus räumlicher Perspektive, in: WISTA – Wirtschaft und Statistik, 2023, Nr. 75, hier S. 16.

47 Susanne Heeg: Wohnungen als Finanzanlage. Auswirkungen von Responsibilisierung und Finanzialisierung im Bereich des Wohnens, in: *sub|urban. zeitschrift für kritische stadtforschung*, 2013, S. 75–99.

48 Andrej Holm u. a. 2018 (wie Anm. 4), S. 34.

49 Deutscher Bundestag: Unterrichtung durch die Bundesregierung. Wohngeld- und Mietenbericht 2021/2022, 28.06.2023, Drucksache 20/7165, <https://dserver.bundestag.de/btd/20/071/2007165.pdf>, Zugriff am 27.10.2024.

50 Andrej Holm u. a. (wie Anm. 4), S. 8.

51 Ebd.

52 Ebd., S. 9.

53 Bano 2024 (wie Anm. 12), S. 88.

54 Waitkus 2023 (wie Anm. 10), S. 112.

55 Schröder u. a. 2012 (wie Anm. 5), S. 517.

56 Pekka Sagner: Wohneigentumspuzzle, in: IW-Kurzbericht, 2022, Nr. 17, Institut der deutschen Wirtschaft, hier S. 1.

57 Nora Skopek u. a.: Einkommensreich – vermögensarm? Die Zusammensetzung von Vermögen und die Bedeutung einzelner Vermögenskomponenten im europäischen Vergleich, in: *Berlin Journal Soziologie*, 2012, Nr. 22, S. 163–187, hier S. 170.

58 Faininger/Flechtner 2024 (wie in Anm. 39), S. 28.

59 Interhyp: Blick durch die Genderbrille: Was Frauen und Männer bei Immobilienkauf und Finanzierung unterscheidet, 04.03.2021, in: Interhyp (Website), <https://www.interhyp.de/ueber-interhyp/presse/blick-durch-die-genderbrille-was-frauen-und-maenner-bei-immobilienkauf-und-finanzierung-unterscheidet/>, Zugriff am 27.10.2024.

60 Deutsche Bundesbank Monatsbericht 2023: Vermögen und Finanzen privater Haushalte in Deutschland: Ergebnisse der Vermögensbefragung 2021, S. 25–58, <https://www.bundesbank.de/resource/blob/908138/5fa52fcaa9ad19972391d3c-8c1bb82ce/mL/2023-04-vermoegensbefragung-data.pdf>, Zugriff am 27.10.2024.

61 In den 2000er Jahren hatten die Ersterwerberr:innen von Wohneigentum um 40 Prozent höhere Einkommen als durchschnittliche Mieter:innenhaushalte, im Jahr 2017 waren es fast 80 Prozent

mehr, vgl. Michael Voigtländer/Pekka Sagner: IW-Gutachten. Wohneigentum in Deutschland. Analyse der Wohneigentumsbildung; Gutachten für die Schwäbisch Hall AG, Köln 2019, in: Institut der deutschen Wirtschaft [Website], https://www.iwkoeln.de/fileadmin/user_upload/Studien/Gutachten/PDF/2019/Gutachten_Wohneigentum_in_Deutschland.pdf, Zugriff am 27.10.2024.

62 Andrej Holm: Wohnen als soziale Infrastruktur. Neue Perspektiven für den öffentlichen Wohnungssektor, in: *Forum Wohnen Stadtentwicklung* 4, 2022, S. 171–174.

63 bell hooks: *where we stand: class matters*, London/New York 2000.

64 Manuel Aalbers: *The Financialization of Housing*, London/New York 2016, S. 15

65 Eva von Redecker: *Revolution für das Leben. Philosophie der neuen Protestformen*, Frankfurt a. M. 2020; Sabine Nuss: Keine Enteignung ist auch keine Lösung. Die große Wiederaneignung und das vergiftete Versprechen des Privateigentums, Berlin 2019.

66 Sabine Nuss: Privateigentum: Schein und Sein – Essay, in: *Aus Politik und Zeitgeschichte* 70, 2020, Nr. 41, S. 4–7.

67 Hier wird nicht gegendert, da im Sinne John Lockes nur ein männlicher, englischer Protestant legitimer Bodeneigentümer sein konnte. Vgl. mit Bezug auf Anne Haila Manz/Plöhn 2020 (wie Anm. 22), S. 61.

68 Donald Krueckeberg: *The Difficult Character of Property: To Whom Do Things Belong?*, in: *Journal of the American Planning Association*, 1995, Nr. 6, S. 301–309, hier S. 303.

69 Manz/Plöhn 2020 (wie Anm. 22), S. 62

70 *Bürgerliches Gesetzbuch* § 903.

71 Redecker 2020 (wie Anm. 65), S. 22.

72 Anne Haila: *Urban Land Rent: Singapore as a Property State*, New Jersey 2016, S. 53.

73 Johanna Kuziak: *Socialization: A Democratic, Affordable and Lawful Solution to Berlin's Housing Crisis*, Rosa Luxemburg Stiftung [Website], Policy Paper, 2021, Nr. 1, <https://www.rosalux.de/en/publication/id/43538/socialization-a-democratic-lawful-solution-to-berlins-housing-crisis>, Zugriff am 27.02.2025.

74 Hannah Arendt: *Vita Activa oder vom tätigen Leben*, München [1960] 2007.

75 *Mietshäuser Syndikat: Solidartransfer*, [Website] <https://www.syndikat.org/solidartransfer/>, Zugriff am 26.02.2025.

76 Grundgesetz Artikel 14 Eigentum, Erbrecht, Enteignung § 2.

Dieser Text basiert auf dem Forschungsprojekt *A Room of Her* Own – Gender Wealth Gap und Wohneigentum am Fachgebiet Architektur Stadt Ökonomie*, Uni Kassel, gefördert durch Dimensionen der Kategorie Geschlecht – Frauen- und Geschlechterforschung in Hessen (HMWK).