

Philipp Kadelke

Mietwohnung oder Eigenheim?

Soziologie des Wohneigentumsstatus

BELTZ JUVENTA

Philipp Kadelke
Mietwohnung oder Eigenheim?

Philipp Kadelke

Mietwohnung oder Eigenheim?

Soziologie des Wohneigentumsstatus

BELTZ JUVENTA

Der Autor

Philipp Kadelke ist Soziologe und arbeitet als wissenschaftlicher Mitarbeiter (Postdoc) am Lehrstuhl für Soziologie mit dem Schwerpunkt soziale Ungleichheiten an der Technischen Universität Dortmund. Er forscht und lehrt zu den Themen soziale Ungleichheit, Wohnen, Rechtspopulismus und empirische Methoden.

Das Werk einschließlich aller seiner Teile ist urheberrechtlich geschützt. Der Text dieser Publikation wird unter der Lizenz **Creative Commons Namensnennung – Nicht kommerziell – Weitergabe unter gleichen Bedingungen 4.0 International (CC BY-NC-SA 4.0)** veröffentlicht. Den vollständigen Lizenztext finden Sie unter:
<https://creativecommons.org/licenses/by-nc-sa/4.0/deed.de>

Verwertung, die den Rahmen der **CC BY-NC-SA 4.0 Lizenz** überschreitet, ist ohne Zustimmung des Verlags unzulässig. Die in diesem Werk enthaltenen Bilder und sonstiges Drittmaterial unterliegen ebenfalls der genannten Creative Commons Lizenz, sofern sich aus der Quellenangabe / Abbildungslegende nichts anderes ergibt. Sofern das betreffende Material nicht unter der genannten Creative Commons Lizenz steht und die betreffende Handlung nicht nach gesetzlichen Vorschriften erlaubt ist, ist für die oben aufgeführten Weiterverwendungen des Materials die Einwilligung des jeweiligen Rechteinhabers einzuholen.



Dieses Buch ist erhältlich als:
ISBN 978-3-7799-8406-1 Print
ISBN 978-3-7799-8407-8 E-Book (PDF)
DOI 10.3262/978-3-7799-8407-8

1. Auflage 2025

© 2025 Beltz Juventa
in der Verlagsgruppe Beltz · Weinheim Basel
Werderstraße 10, 69469 Weinheim, service@beltz.de
Einige Rechte vorbehalten

Herstellung: Ulrike Poppel
Satz: Datagrafix, Berlin
Druck und Bindung: Beltz Grafische Betriebe, Bad Langensalza
Beltz Grafische Betriebe ist ein Unternehmen mit finanziellem Klimabeitrag
(ID 15985-2104-1001)
Printed in Germany

Weitere Informationen zu unseren Autor:innen und Titeln finden Sie unter: www.beltz.de

*Der Mensch gewinnt nur in der Einheit mit einem
konkreten Raum ein bestimmtes Wesen.
Aus: Der Mensch und der Raum
(Otto Friedrich Bollnow 1963, S. 507)*

Inhalt

Abkürzungsverzeichnis	11
Abbildungsverzeichnis	12
Tabellenverzeichnis	14
Gender-Disclaimer	16
Einleitung	19
1 Phänomenskizzen	45
1.1 Wohnen: Homo habitans – Der Mensch als wohnendes Wesen	45
1.1.1 Begriffsschärfungen: Wohnen und Wohnung	50
1.1.2 Wohnfunktionen in der Gegenwart. Eine Heuristik	52
1.1.3 Wohnen: Eine Leerstelle	62
1.2 Eigentum: Ius in re – Zur Institution des Privateigentums	64
2 Wissensbestand und Forschungsdesiderata	72
2.1 Internationaler Forschungsstand	72
2.1.1 Starting point: Der britische Wohneigentumsdiskurs	72
2.1.2 Wohnstatusbezogene Forschungsstränge: Ein Überblick	75
2.1.3 Forschungen zu Machtpotenzialen	81
2.1.3.1 Mentalitätskomponente	81
2.1.3.2 Beteiligungs- und Repräsentationskomponente	83
2.2 Nationaler Forschungsstand	88
2.2.1 Erste wohnstatusbezogene Zugänge	88
2.2.2 Forschungen zu Machtpotenzialen	90
2.2.2.1 Mentalitätskomponente	90
2.2.2.2 Beteiligungs- und Repräsentationskomponente	96
3 Theoretischer Rahmen	100
3.1 Raumtheoretische Perspektiven	100
3.1.1 Makroebene: Bedeutung und Wirkung des Raumes	101
3.1.2 Mesoebene: Architektursoziologische Perspektiven	105
3.1.3 Mikroebene: Wohnräume als Territorien	108
3.2 Das Konzept des sozialen Raumes (Bourdieu)	111
3.3 Das Konzept der Mentalität (Geiger)	119

4	Wohneigentum in Deutschland: Eine Frage der Wahl?	126
4.1	Historische Rückschau: Die Mietwohnung als Exigenz der Industrialisierung	126
4.2	Entwicklung der Wohneigentumsquote	132
4.3	Im Fokus: Ökonomische Dimension	138
4.3.1	Wohnimmobilienkosten	140
4.3.1.1	Preiskomponente A: Kaufpreis	140
4.3.1.2	Preiskomponente B: Kaufnebenkosten	146
4.3.1.3	Preiskomponente C: Zinskosten	146
4.3.1.4	Gesamtausgabevolumen	149
4.3.2	Objektive Erwerbserfordernisse	150
4.3.2.1	Vermögensseitige Erfordernisse	150
4.3.2.2	Einkommensseitige Erfordernisse	155
4.3.3	Subjektiv wahrgenommene Erwerbshindernisse	157
4.4	Im Fokus: Politische Dimension	161
4.4.1	Instrumente der Eigentumsförderung	162
4.4.2	Fördervolumina	166
4.4.3	Eigentumsförderung im Ländervergleich	173
4.4.3.1	Niederlande	174
4.4.3.2	Vereinigtes Königreich	176
4.4.3.3	Spanien	178
4.4.3.4	Norwegen	180
	Zusammenschau Kapitel 4	184
5	Sozioökonomische Profile der Wohnstatusgruppen	187
5.1	Soziodemografisches Profil	187
5.2	Ökonomisches Profil	189
5.2.1	Einkommenssituation	189
5.2.2	Vermögenslage	194
5.2.3	Subjektives Lageempfinden	202
	Zwischenschau Kapitel 5	205
6	(Wohn-)Erfahrungswelten der Wohnstatusgruppen	207
6.1	Wohnpräferenzen	208
6.1.1	Wohnstatus- und Gebäudepräferenzen	208
6.1.2	Kritische Einordnung der Messung von Wohnwünschen	210

6.1.3	Beliebtheitsaspekte des Wohneigentums	213
6.1.3.1	Motiv: Sicherheit	214
6.1.3.2	Motiv: Freiheit	220
6.1.3.3	Motiv: Status	221
6.2	Wohnidealisationen	224
6.3	Wohnverhältnisse	231
6.3.1	Wohnfläche und Gebäudetyp	232
6.3.2	Wohnungszustand und Wohnumwelten	237
6.3.3	Soziale Involviertheit und Ortsverbundenheit	243
6.3.4	Wohnkosten	250
6.3.4.1	Wohnkosten: Mieterhaushalte	251
6.3.4.2	Wohnkosten Eigentümerhaushalte	261
6.3.4.3	Wohnkosten: Vergleich	266
6.3.4.4	Subjektive Wohnkostenlast	270
6.3.5	Wohnzufriedenheit	273
	Zusammenschau Kapitel 6	279
7	Sekundärdatenanalytische Betrachtungen	282
7.1	Methodisches Vorgehen	282
7.1.1	Charakteristik der Datenquellen und Operationalisierung	283
7.1.1.1	ALLBUS und ISSP	283
7.1.1.2	SOEP	290
7.1.2	Überblick der statistischen Auswertungsverfahren	292
7.2	Befunde Machtkomponente I: Ungleichheitsmentalität	294
7.2.1	Ungleichheitsdeutungen	294
7.2.1.1	Wahrnehmung sozialer Ungleichheit	294
7.2.1.2	Bewertung sozialer Ungleichheit	304
7.2.1.3	Legitimation sozialer Ungleichheit	309
7.2.2	Umverteilungsaffinitäten	312
7.2.3	Gerechtigkeitsvorstellungen	323
7.3	Befunde Machtkomponente II: Politische Repräsentation	342
7.3.1	Präpartizipatorische kognitive Beteiligung	343
7.3.1.1	Politisches Interesse	343
7.3.1.2	Politische Selbstwirksamkeit	344
7.3.1.3	Kommunikatives Handeln	351
7.3.2	Wahlverhalten	353
7.3.2.1	Wahlbeteiligung	353
7.3.2.2	Parteiwahl	357
7.3.2.3	Parlamentarische Repräsentation	362

7.3.3	Mitbestimmungsaktivität	374
7.3.4	Index der politischen Repräsentation	384
7.4	Forschungsreflexionen	399
7.4.1	Methodische Limitationen	399
7.4.2	Forschungsdiesiderata	404
	Zusammenschau Kapitel 7	406
	Resümee und Ausblick	410
	Literaturverzeichnis	422
	Anhang	466

Abkürzungsverzeichnis

ALLBUS	Allgemeine Bevölkerungsumfrage der Sozialwissenschaften
BBSR	Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung
BFW	Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen
BMAS	Bundesministerium für Arbeit und Soziales
BRD	Bundesrepublik Deutschland
BSJO	Basic Social Justice Orientation
DBB	Deutsche Bundesbank
Destatis	Statistisches Bundesamt
DIW	Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung
EU	Europäische Union
EU-SILC	European Union Statistics on Income and Living Conditions
EVS	Einkommens- und Verbrauchsstichprobe
IfD	Institut für Demoskopie Allensbach
IVD	Immobilienverband Deutschland
KfW	Kreditanstalt für Wiederaufbau
LBS	Landesbausparkassen
LW	Laufende Wirtschaftsrechnung
MZ	Mikrozensus
NIMBY	Not In My Backyard
OECD	Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung
PP	Prozentpunkte
SOEP	Sozioökonomisches Panel

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Analytisches Modell	29
Abb. 2: Entwicklung haushaltsbezogene Wohneigentumsquote	133
Abb. 3: Entwicklung personenbezogene Wohneigentumsquote	134
Abb. 4: Wohneigentumsquoten OECD-Raum 2020	135
Abb. 5: Entwicklung Wohnimmobilienpreise in Deutschland	143
Abb. 6: Entwicklung Wohnimmobilienpreise im Ländervergleich	144
Abb. 7: Erschwinglichkeit von Wohnimmobilien im Ländervergleich	145
Abb. 8: Entwicklung der Inflationsraten im Ländervergleich	149
Abb. 9: Wohneigentumsquote Ostdeutschland nach Einkommen	160
Abb. 10: Subventionsvolumen Wohneigentumsförderung	168
Abb. 11: Subventionsvolumen und Kauffälle	169
Abb. 12: Maximalförderquoten von Wohnimmobilien	171
Abb. 13: Anteil Eigentumsförderung am BIP	174
Abb. 14: Armutsrisikoquote nach Wohnstatus	192
Abb. 15: Von Armut oder Exklusion Betroffene nach Wohnstatus	193
Abb. 16: Gerechtigkeitsempfinden nach Wohnstatus	203
Abb. 17: Gerechtigkeitsempfinden nach Wohnstatus und Einkommen	203
Abb. 18: Gerechtigkeitsempfinden nach Wohnstatus und Gebäudetyp	205
Abb. 19: Absicherungsgefühl im Alter nach Wohnstatus	219
Abb. 20: Entwicklung Wohnfläche nach Wohnstatus	234
Abb. 21: Gebäudetypverteilung nach Wohnstatus	236
Abb. 22: Entwicklung der Wohnkostenlast von Mietern	253
Abb. 23: Bruttokaltmietenquote am Haushaltsnettoeinkommen	255
Abb. 24: Entwicklung Mietwohnenkostenlast in Großstädten	256
Abb. 25: Entwicklung der Annuitätenquote	264
Abb. 26: Entwicklung der Wohnkostenlast der Eigentümer	266
Abb. 27: Wohnkostenquoten im Vergleich	268
Abb. 28: Wohnkostenquoten nach Wohnstatus und Alter	269
Abb. 29: Subjektive Belastung durch Wohnkosten	270
Abb. 30: Eigentumserwerb und Wohnzufriedenheit	274
Abb. 31: Wohnzufriedenheit nach Wohnstatus und Gebäudetyp	275
Abb. 32: Perzipierte Gesellschaftsformen nach Wohnstatus	295
Abb. 33: Bewertung der sozialen Unterschiede nach Wohnstatus	305
Abb. 34: Bewertung der Ungleichheit nach Wohnfläche	307
Abb. 35: Bewertung der Ungleichheit nach Einkommen	308
Abb. 36: Haltung zum Sozialstaat nach Gebäudetyp	315
Abb. 37: Haltung zum Sozialstaat nach Einkommen	316
Abb. 38: Sozialstaatliche Ausbaupräferenz nach Einkommen	317

Abb. 39: Wunsch staatlicher Ungleichheitsreduktion	319
Abb. 40: Haltungen zu Gerechtigkeitsprinzipien nach Wohnstatus	325
Abb. 41: Gerechtigkeitscluster nach Wohnstatus	332
Abb. 42: Politisches Interesse nach Wohnstatus	344
Abb. 43: Wahlbeteiligung nach Wohnstatus bei Bundestagswahlen	354
Abb. 44: Multivariater Wohnstatuseffekt auf Wahlbeteiligung	357
Abb. 45: Parteiwahl bei Bundestagswahlen nach Wohnstatus	359
Abb. 46: Wahl von Kleinstparteien bei Bundestagswahlen	361
Abb. 47: Links-Rechts-Orientierung bei Bundestagswahlen	362
Abb. 48: Linksorientierung nach Wohnstatus und Gebäudetyp	365
Abb. 49: Linksorientierung nach Wohnstatus und Wohnfläche	366
Abb. 50: Linksorientierung nach Wohnungsmerkmalen	368
Abb. 51: Linksorientierung der Eigentümer nach Immobilienwert	369
Abb. 52: Linksorientierung im Sozialgruppenvergleich	372
Abb. 53: Parlamentarische Wohnstatusrepräsentation	373
Abb. 54: Parteimitgliedschaft nach Wohnstatus	375
Abb. 55: Gewerkschaftsmitgliedschaft nach Wohnstatus	377
Abb. 56: Index politischer Repräsentation nach Wohnstatus	389
Abb. 57: Repräsentationsungleichheit nach Wohnstatus	391
Abb. 58: Indexpunkte nach Wohnstatus und Gebäudetyp	392
Abb. 59: Repräsentationsindex im Sozialgruppenvergleich	393
Abb. 60: Indexpunkte nach Wohnstatus und Einkommen 2018	394

Tabellenverzeichnis

Tab. 1: Wohneigentum und soziales Engagement nach Bereichen	96
Tab. 2: Wohneigentumsquoten Herkunftsland vs. Zielland	138
Tab. 3: Wohneigentumsquoten ausgewählter Länder seit 1950	139
Tab. 4: Immobilienbezogene Zinskostenlast in Deutschland	147
Tab. 5: Nominalzinssätze Immobilienkredite im Ländervergleich	148
Tab. 6: Gesamtausgabevolumen für Wohneigentum in Deutschland	149
Tab. 7: Maximale Eigenkapitalquoten im Ländervergleich	150
Tab. 8: Eigenkapitalbedarf in Deutschland seit 1950	152
Tab. 9: Wohneigentumsquoten nach Einkommensklassen	190
Tab. 10: Wohneigentumsquoten nach Einkommensquintilen	191
Tab. 11: Einkommensreichtum nach Wohnstatus	194
Tab. 12: Wohnfläche nach Wohnstatus und Gebäudetyp	233
Tab. 13: Wohnkostenkonzepte	252
Tab. 14: Wohnkostenanteil am Haushaltseinkommen	267
Tab. 15: Wohnzufriedenheit nach Wohnstatus im Zeitverlauf	274
Tab. 16: Perzipierte Gesellschaftsform nach Immobilienwert	297
Tab. 17: Ungleichheitsdeutungen nach Wohnstatus	299
Tab. 18: Ungleichheitsdeutungen nach Wohnstatus im Mehrfamilienhaus	300
Tab. 19: Perzipierte Aufstiegsfaktoren nach Wohnstatus	303
Tab. 20: Wohnstatuseffekt Bewertung der Ungleichheit	309
Tab. 21: Wohnstatustransition und Sozialstaatszufriedenheit	314
Tab. 22: Positionen zu politischen Themen nach Wohnstatus	320
Tab. 23: Wahrnehmungen sozialer Konflikte nach Wohnstatus	322
Tab. 24: Cluster von Gerechtigkeitsvorstellungen	331
Tab. 25: Mentalitätstypen nach Wohnstatus	336
Tab. 26: Mentalitätstypen nach Wohnstatus und Gebäudetyp	338
Tab. 27: Differenzen nach Mentalitätstypen, Wohnstatus und Gebäudetyp	338
Tab. 28: Komplexitätsempfinden nach Gebäudetyp	346
Tab. 29: Politisches Selbstbewusstsein nach Wohnstatus	347
Tab. 30: Zeitgap Wahl- und Befragungsjahr und Parteineigung	359
Tab. 31: Wohngebäude und Parteipräferenz	360
Tab. 32: Stichprobe vs. Grundgesamtheit Bundestagswahl 2017	363
Tab. 33: Wählerprofil Wohnhybridgruppe Bundestagswahl 2017	371
Tab. 34: Wohnstatuseffekt auf Parteimitgliedschaft	376
Tab. 35: Mitgliedschaften in Vereinen nach Wohnstatus	380
Tab. 36: Alternative Partizipationsweisen nach Wohnstatus	382
Tab. 37: Regression: Wohnstatustransition und politische Aktivität	384

Tab. 38: Merkmale des Index der politischen Repräsentation	387
Tab. 39: Heterogenität der Wohnstatusgruppen nach Machtpotenzialen	390
Tab. 40: Indexpunkte nach Wohnstatus und Sozialprofil 2018	394
Tab. 41: Index politischer Repräsentation	397
Tab. 42: Stichprobenumfang der Sekundärdatenquellen	466
Tab. 43: Samplebeschreibung ALLBUS	467
Tab. 44: Samplebeschreibung SOEP	467
Tab. 45: Samplebeschreibung ISSP	470
Tab. 46: Variablenmatrix aller Variablen der Mentalitätsdimensionen	472
Tab. 47: Regressionsanalytisch untersuchte Variablen	474

Gender-Disclaimer

Der Text verwendet geschlechtsneutrale Formulierungen mithilfe der Substantivierung von Partizipien, wissend, dass damit aktive Tätigkeiten beschrieben werden, wobei es Interpretationsspielraum gibt. Ist z. B. eine Studentin, die in der Vorlesung sitzt, aber am Smartphone spielt, keine Studierende? In Fällen in denen dies nicht sinnvoll ist, wird mit dem * gegendert. Dies ist u. a. der Fall, wenn eine Aktivität, die immer auch mit einer Rollenzuschreibung einhergeht (z. B. Arbeitnehmende, Vermietende), nur punktuelle (situative) Handlungen umschreibt. Es erscheint überzogen, die Entscheidung, z. B. bei einer Kommunalwahl nicht wählen zu gehen, mit der Rolle des Nichtwählenden zu versehen. Der Erwerb von Wohneigentum vollzieht sich i. d. R. in wenigen Stunden; die Charakterisierung etwa als Eigentumserwerbende erweckt den Eindruck einer Dauerhaftigkeit, die so nicht gegeben ist. So wird z. B. von Umfrageteilnehmer*innen und Panelteilnehmenden oder Interviewer*innen statt Interviewenden gesprochen, wenn gleich hier Stolpersteine liegen (wenn Interviewer hauptberuflich tätig sind). Substantivierungen werden vermieden, wenn sie im Sprachgebrauch ungewohnt sind, wie bspw. Einwohnende (stattdessen: Einwohner*innen).

Das Gendern erfolgt nicht blindlings. Begriffsbedeutungen werden mit dem Anspruch reflektiert, relevante soziologische Begriffe nicht um den Preis einer sprachlichen Inklusion aufzugeben. Beispielsweise werden Begriffe wie Akteure oder Typen nicht gegendert, wenn es sich überwiegend um Institutionen handelt, die kein biologisches Geschlecht tragen (z. B. der Deutsche Mieterbund oder die Wohnungslosenhilfe als Wohnungsmarktakeure).

Nicht jeder Begriff, der sich per se zum Gendern eignet, wird gegendert, wie z. B. Arbeiter, um die sprachliche Systematik (und ihre historische Bedeutung sowie konzeptionelle Systematiken, z. B. EGP-Schema, beizubehalten), da die übrigen (gebräuchlichen) Berufsgruppen (Angestellte, Selbstständige, Beamte, Erwerbsarbeitslose etc.) auch nicht nach ihrer geschlechtlichen Identität differenziert werden. Auch wäre eine schematische Genderung etwa mehrerer Autoren als Autor*innen bspw. dann falsch, wenn es sich a) um drei männliche Autoren handelt oder b) um mehrere männliche Autoren aber nur eine weibliche Autorin, da „*innen“ eine weibliche Mehrzahl ausdrückt.

Eine lockere oder nach empirischer Häufigkeit auftretende Genderung wird nicht verfolgt, (a), um gegenwärtige Verteilungen nicht sprachlich (wieder) zu zementieren (z. B. Erzieherinnen und Unternehmer) und (b), um empirische Minderheiten nicht sprachlich überzubetonen und damit die Mehrheit sprachlich auszuschließen (z. B. LKW-Fahrerin oder Altenpfleger).

Eine Ausnahme bilden die Begriffe Mieter und Eigentümer. Da sich Eigentümer nicht neutral formulieren lässt, aber beide Begriffe *sehr* häufig vorkommen, was in der *-Form den Lesefluss erschweren würde, wird hier nur das generische Maskulinum verwendet, aber alle geschlechtlichen Identitäten umschlossen. Hinzu kommt, dass die Sternschreibweise (Eigentümer*innen) eine individualistische Wahrnehmung befördert, obwohl beide Geschlechter oftmals zusammenleben und z. B. im Kontext eines Haushaltes eine Gemeinschaft bilden, die wiederum keinen Sexus trägt. Deswegen wird z. B. auch nicht die Rede von Hauskäufer*innen sein, da Käufer in aller Regel Paare sind und ein Paar kein biologisches Geschlecht trägt und weil es, z. B. bei einem schwulen Paar, eine Falschbeschreibung wäre.

Dieses Vorgehen wirkt kompliziert, und das ist es auch! Die Entscheidung für unterschiedliche kontextuelle Handhabungen und gegen eine schematische Genderregel ist das Ergebnis aus einem Abwägungsprozess, der mich über fünf Jahre begleitet hat. Mit dieser Vorgehensweise lassen sich m. E. beide angemeldeten Ansprüche vereinen: Auf der einen Seite wird die soziale Bedeutung einer gewachsenen Sprache und mit ihr die Möglichkeit gelingender Kommunikation – als Grundpfeiler gesellschaftlichen Zusammenhalts – ernst genommen. Auf der anderen Seite wird dem Anspruch Rechnung getragen, Sprache als historisch geronnenes Machtinstrument zu reflektieren, dass Denk- und Handlungsstrukturen nicht immer intendiert, aber genau deshalb womöglich umso wirkungsvoller prägt.

Einleitung

Liberalen Demokratien basieren auf dem Ideal der politischen Gleichheit, welche ein Mindestmaß an sozialer Gleichheit voraussetzt. Angesichts wachsender sozialer Ungleichheiten, die im 21. Jahrhundert Ausmaße „dynastischen Typs“ annehmen werden (Piketty 2015, S. 531), wird das demokratiekonstitutive Element *one-person-one-vote* zunehmend unterminiert (Bartels 2016; Dahl 2006; Dalton 2017). Steigende Machtasymmetrien konterkarieren das Gleichheitspostulat, das „zu den prägenden Kulturmustern der Moderne zählt“ (Schimank 2013, S. 92). Das (Un-)Gleichheitsniveau hängt dabei maßgeblich vom Grad ökonomischer Umverteilung ab, welcher in demokratischen Gesellschaften wie Deutschland politisch ausgehandelt wird. Das (Un-)Gleichheitsniveau ist eng an Verteilungsinteressen und politische Repräsentationen gebunden: „Kräfteverhältnisse[] zwischen verschiedenen gesellschaftlichen Gruppen und herrschenden Weltanschauungen [...] führen zu Ungleichheitsniveaus“ (Piketty 2022, S. 22). Im Kontext der leitenden ‚Meta-Frage‘ der vorliegenden Arbeit, welche Faktoren das Ungleichheitsniveau beeinflussen, liegt in der Analyse von Faktoren, die auf die Konstitution ungleichheitsbezogener Haltungen und politischer Handlungen wirken ein Erklärungsschlüssel. Unter Rückgriff auf Pierre Bourdieu wird angenommen, dass die soziale Position bei der Herausbildung von (Um-)Verteilungsinteressen und Mitbestimmungsansprüchen eine entscheidende Rolle spielt (Bourdieu 1983). Im Speziellen wird aus der positionsspezifischen Kapitalkomposition der Besitz von Wohneigentum ausgewählt und die Forschungsfrage aufgestellt, ob der Wohneigentumsstatus – ob Menschen zur Miete oder in den eigenen vier Wänden wohnen – in systematischer Weise mit bestimmten Haltungen zu Ungleichheitsfragen und Handlungsweisen im politischen Feld zusammenhängt. Die Kernthese lautet: Wohneigentum ist ein (Macht-)Faktor, der an der Konfiguration des Ungleichheitsgefüges mitwirkt.¹

Wohneigentum als Ungleichheitstreiber: Eine ökonomische Dynamik!

Dass Wohneigentum als eine zentrale Vermögenskomponente im Portfolio der deutschen Haushalte in die Reproduktion sozialer Ungleichheit eingewoben ist, ist aus ökonomischer Perspektive evident. Durch Erbschaften (oder

1 Die Begriffe Wohneigentumsstatus, Wohnstatus und Eigentumsstatus werden synonym verwendet.

Schenkungen, aber auch indirekten Einkommensvorteilen, Sparmöglichkeiten, Diversifizierung des Portfolios) wird der Abstand zwischen Mietern und Eigentümern über die Jahrzehnte und Generationen größer (Grabka/Halbmeier 2019, S. 742). In Deutschland spielt Wohneigentum in Bezug auf das Ausmaß sozialer Ungleichheit eine besondere Rolle: Während der Währungsschnitt im Jahr 1948 die Einkommen und Geldvermögen weitgehend egalisierte, blieben Wohnimmobilien unangetastet. Seitdem konnte rund ein Viertel der Haushalte mehrgenerationales Vermögen akkumulieren (Herrmann 2019, S. 37) bei einer vergleichsweise niedrigen Eigentumsquote (Destatis 2023d, Tab. 1). So zählt Deutschland zu den Ländern, in denen Wohneigentum besonders stratifiziert ist (European Central Bank 2020, S. 12). Die im europäischen Vergleich außergewöhnlich hohe Vermögensungleichheit (World Inequality Database 2023) geht wesentlich auf die geringe Verbreitung von Wohneigentum zurück. Hinzu kommt die Umverteilungslogik des Mietwohnens: Während eigentümergeitig der Großteil der aus den Einkommen finanzierten Wohnkosten auf dem Vermögenssaldo gutgeschrieben wird, fließen Mietzahlungen auf die Konten der Vermietenden, die i. d. R. selbstnutzende Eigentümer sind. Diese Organisationsweise tangiert den Winkel des sozialen Gefälles empfindlich: Kholodilin und Kohl (2021, S. 16 ff.) ermitteln in einer Simulation, dass sich der Einkommens-Gini um 0,02 Punkte verringern würde, wenn ein flächendeckender Mietendeckel eingezogen würde. Zum Vergleich: Die Einführung des Mindestlohns hat den Gini um 0,01 Punkte reduziert (Grabka 2022, S. 336). In keinem anderen europäischen Land wäre der Egalisierungseffekt so ausgeprägt wie in Deutschland, was zeigt, wie sehr das Mietwohnen das Ungleichheitsniveau beeinflusst.

Wohneigentum als Ungleichheitstreiber: Eine soziale Dynamik?

Der Fokus der vorliegenden Arbeit liegt auf der Frage, ob dem Wohneigentum, neben dieser ökonomischen Ungleichheitsdynamik, auch eine soziale Dynamik innewohnt, die auf das Ausmaß sozialer Ungleichheit ausstrahlt. Diese Frage ergibt sich aus der Beobachtung, dass die große Mehrzahl der Menschen in Deutschland die sozialen Ungleichheiten für zu groß erachtet (z.B. Mau/Lux/Gülzau 2020), aber Verteilungsmodi fortbestehen, die in der Tendenz Ungleichheiten verschärfen. Gibt es eine wohnpraktische oder wohnweltliche Komponente, die im Sinne einer soziologischen Mikrofundierung formatierend auf Haltungen und Handlungen ausstrahlt und damit auch auf das Ungleichheitsgefüge zurückwirkt? Wohneigentum wird demnach nicht nur als ökonomisches Gut untersucht, sondern auch als soziales Phänomen (vgl. McCabe 2016, S. 4). Mit Bourdieu wird aus einer raumtheoretischen Perspektive die Grundannahme aufgestellt, dass der Wohneigentumsstatus *spezifische (wohn-)weltliche Erfahrungsräume* bereithält, die aus dem Raum der Positionen erwachsen und, so die

These, auf den Raum der Perspektiven abstrahlen mit entsprechenden Folgen in der sozialen Praxis und erhöhten Reproduktionswahrscheinlichkeiten. Konkret: Es wird vermutet, dass bestimmte Ungleichheitshaltungen und politische Handlungsweisen im Wohnraum ‚heranreifen‘. Im sozialen Raum als Netz relationaler (Macht-)Beziehungen wird vermutet, dass Wohneigentümer (a) entsprechend ihrer besseren sozialen Position, die sich im Wohnen verräumlicht, materialisiert und damit erfahrbar und *vergleichbar* wird, ungleichheitsaffiner sind als Mieter und (b) mehr Möglichkeiten haben, ihre Ansichten durchzusetzen, was mit einer eigentümergeitigen Überrepräsentation im politischen Feld einhergeht. Um im Bild zu bleiben: Eigentümer sind häufiger die Bauplaner*innen der Ungleichheitsarchitektur. Dabei wird die Kernthese aufgestellt, dass Wohneigentum beim Durchsetzen eigener Interessen „Trumpf“ ist (Bourdieu 1985, S. 10); also zu jenen Kapitalien gehört, deren Besitz es ermöglicht, mit erhöhten Machtpotenzialen ausgestattet auf die Gestaltung sozialer Felder – hier des politischen – einzuwirken und damit auch auf die Konstitution des Ungleichheitsgefüges. Hierzu nur eine Zahl: Zwischen 80 % und 90 % der Abgeordneten im Deutschen Bundestag (20. Wahlperiode) leben im Wohneigentum (Deutscher Bundestag 2023a) bei einer Eigentumsquote von 42 % (Destatis 2023d, Tab. 1). Um in einem Bild von Bourdieu (1998b, S. 141) zu bleiben: Mieter und Eigentümer sitzen auf dem politischen Feld an einem Spieltisch, wobei Eigentümer die besseren Karten haben, um das Spiel, hier: die Verteilung von Ressourcen, für sich zu entscheiden.

Die soziale Bedeutung des Wohneigentums wird keineswegs künstlich von seinem ökonomischen ‚Unterbau‘ gelöst. Ökonomisches Kapital liegt „allen anderen Kapitalarten zugrunde“ (Bourdieu 1983, S. 196), gerade wenn man bedenkt, dass der Erwerb von Wohneigentum für die meisten Haushalte die größte finanzielle Anschaffung im Leben ist (Schröder et al. 2020, S. 519). Wohnstatusbezogene (Wohn-)Erfahrungen stehen in enger Wechselwirkung zu ökonomischen Aspekten, etwa bei der Wahl des Dämmmaterials oder in Fragen der Untervermietung nach dem Auszug der Töchter. Gleichwohl interessiert aus soziologischer Perspektive, ob sich auf dem ökonomischen Fundament des Wohneigentums, das maßgeblich über die Stellung im Raum der Positionen mitbestimmt, spezifische Denkmuster und (politische) Handlungsschemata ergeben, die, entsprechend der Elementarbedeutung der Wohnung, einer gewissen Eigenlogik folgen; die einen praktischen Sinn haben, unabhängig z. B. vom Immobilienwert oder der Wohngegend.

Die Literatur bestärkt diese Idee, da es empirische Hinweise auf genuine Eigentumseffekte gibt. So zeigt sich bspw. im Paneldesign, dass sich die Wohnzufriedenheit nach einem Wechsel von der Mietwohnung ins Eigenheim deutlich erhöht und unter Kontrolle wohnungsbezogener Merkmale wie der Nachbarschaft oder der Wohnungsausstattung auch Jahre nach dem Wechsel nachweisbar bleibt (Wolbring 2017). Der Wohnstatus scheint mehr als die Summe seiner Teile zu sein und eine eigene Sinngebung zu erfahren.

Die Forschungsarbeit wird von der Kernthese geleitet, dass der Wohneigentumsstatus eine eigenständige mentalitätsprägende und handlungsevozierende Kraft ist, die ungleichheitsperpetuierende Effekte entfaltet und damit ein Machtmittel ist. Welche theoretischen Perspektiven und empirischen Beobachtungen dem zugrunde liegen, wird im Fortgang der Arbeit mehrperspektivisch plausibilisiert. Die Einleitung gibt angesichts des komplexen Ineinandergreifens der verschiedenen Strukturebenen sozialer Ungleichheit einen vergleichsweise ausführlichen Überblick. Sie stellt die Relevanz des Forschungskomplexes heraus und skizziert forschungsleitende Grundannahmen. Dabei werden in der Beschreibung der Gliederung zentrale Fragen, Vorgehensweisen aber auch erste theoretische und empirische Herausforderungen angesprochen.

Die Wohnung: Ein Raum der Superlative

Um den Wohneigentumsstatus als machtpotente Ungleichheitsdeterminante zu plausibilisieren, ist es hilfreich, sich die Bedeutung des Wohnens als „existenzielle Praxis“ (Hannemann/Hilti/Reutlinger 2022, S. 11) zu vergegenwärtigen. „Mensch sein heißt: [...] wohnen“ (Heidegger 1951/1991, S. 90). So knapp formalisiert Heidegger das Wohnen als anthropologisches Grundbedürfnis. Die Wohnung als Ort des Wohnens ist ein Menschenrecht (Artikel 25) und erfüllt vielfältigste Funktionen (z. B. Sicherheits-, Integrations- oder Identitätsfunktion). Sieht man in Obdachlosigkeit keine ernsthafte Wohnalternative, ist die Wohnung ein (über-)lebensnotwendiges Gut. Dauerhafte Wohnungslosigkeit bedeutet gesellschaftlicher Ausschluss. An keinem anderen Ort verbringen Menschen (in Deutschland) so viel Lebenszeit wie in der Wohnung (Destatis 2015d, S. 11 ff.). Kein anderes Gut absorbiert einen so hohen Einkommensanteil wie die Wohnkosten und damit auch Lebenszeit (Destatis 2020b, S. 14). Der größte Teil der Siedlungsfläche in Deutschland wird durch Wohnflächen beansprucht (Destatis 2021c). Auf die Frage, was eigentlich der Lebensraum des Menschen ist, muss die Wohnung die Antwort sein. Der Forschungsfrage liegt also die Kernthese zugrunde, dass die Wohnung als elementare (Über-)Lebensbedingung nicht nur in gesellschaftliche Verhältnisse eingebettet ist, sondern als strukturierende Bedingungen an der Konstitution von Ungleichheitsgefügen mitbeteiligt ist.

Wohnen ≠ Wohnen: Die Wohnungsfrage als Mietwohnungsfrage

Mit Bourdieu steht zu erwarten, dass der Blick *auf* den sozialen Raum empfindlich vom (Wohn-)Raum abhängt, *aus* dem man blickt. Das Spektrum wohnungsbezogener Ungleichheiten ist groß: ob hell oder dunkel, leise oder laut, großzügig oder beengt, zur Miete oder im Eigentum: Wohnverhältnisse sind mit Blick auf

Lebenschancen zuträglicher oder abträglicher und strahlen je nach Wohnsetting auf verschiedene Lebensbereiche (z. B. Gesundheit, Mobilität) und Modi der Lebensführung aus (Kumkar et al. 2022). Soziale Ungleichheiten finden „in ungleichen Wohnverhältnissen ihren unmittelbaren Ausdruck“ (Spellerberg 2013, S. 998). „Im Wohnen manifestiert sich der soziale Status“ (Hannemann 2022, S. 27).

Housing has long been of interest to scholars of inequality and stratification because it structures social relations; determines access to resources; shapes exposure to racial and economic segregation, violence, and school quality; and is implicated in the unequal generation of wealth. [...] In all of these ways, *housing directly shapes life chances*. (DeLuca/Rosen 2022, S. 344, Herv. PK)

Ein Beispiel, bei dem sich Wohnstatusunterschiede prononciert herausstellen, ist die Wohnungsfrage; also wie alle Menschen mit angemessenem, sprich, mit mindestens dem Standard entsprechenden und bezahlbarem Wohnraum versorgt werden können (Siebel 2019). Sie ist zwar seit über 150 Jahren Gegenstand politischer Auseinandersetzungen (Engels 1872/1972b), aber ihre „Wiederkehr“ (Holm 2014) zu Beginn der 2010er Jahre kann als akute Phase beschrieben werden und ist „ohne Frage [...] die *soziale Frage* der Gegenwart“ (Hannemann 2022, S. 26, Herv. i. Orig.). Spars (2021, S. 9 ff.) beschreibt die derzeitige Situation als „Wohnungsfrage 3.0“ (Wohnungsfrage 1.0: Beginn der Industrialisierung, 2.0: Zerstörungen im Zweiten Weltkrieg). Aber: Die Wohnungsfrage ist im Kern eine *Mietwohnungsfrage*. Unkalkulierbare Mietsteigerungen, Verschlechterung der Wohnverhältnisse (z. B. Verkleinerung der Wohnfläche aufgrund gestörter Umzugsketten), Verlust sozialräumlicher Netzwerke (z. B. in Folge von Eigenbedarfskündigungen) oder (rechtliche) Auseinandersetzungen mit Vermietenden (etwa in Nutzungs- oder Sanierungsfragen) werden i. d. R. nicht mit dem Wohnen in der eigenen Immobilie assoziiert. Wohnungspolitische Maßnahmen sind weitgehend auf das Mietwohnen konzentriert (wie die Erhöhung von Wohngeld, kommunale Mietspiegelverpflichtungen, Programme zum Milieuschutz etc.). Eigentümer entziehen sich mittel- und langfristig dem Markt weitgehend, was zugleich eines der Haupterwerbsmotive ist (Ewald et al. 2023, S. 73). „Die Gesetze der Marktwirtschaft [sind] so simpel wie gnadenlos – wer nicht zahlen kann, soll auch nicht wohnen“ (Holm 2021, S. 7). Wohnungsmangel, Mietpreisexplosion, Crowding, Verdrängung oder Wohnen im Substandard sind nur einige Phänomene, die die Lage in einigen Regionen so anspannen, dass gar die marktförmige Organisationsweise des Wohnens in Frage gestellt wird, wie ein Volksentscheid zur Enteignung großer Wohnungskonzerne in Berlin im Jahr 2021 gezeigt hat. In der Bevölkerung ist die Sorge vor Wohnungsnot weitverbreitet (Naeye et al. 2020, S. 17). Noch nie wurde im Deutschen Bundestag seit Gründung der Bundesrepublik so oft über die Wohnungsfrage debattiert wie in den 2010er Jahren (Sagner/Stockhausen/Voigtländer 2020, S. 61 ff.).

Die Mietwohnungsfrage hat weitreichende Konsequenzen. Auf individueller Ebene steigen Primärkosten (was den Vermögensaufbau und intergenerationale Transfers erschwert) und Sekundärkosten (z. B. erhöhte Mobilitätsanforderungen, die zeitliche, gesundheitliche oder soziale Folgekosten zeitigen). Auf struktureller Ebene kommt es u. a. zu ineffizienten Wohnraumallokationen, sozial-räumlicher Entmischung und Fachkräftemangel, etwa, wenn sich die viel zitierte Krankenschwester arbeitsortnah keine Wohnung mehr leisten kann.

Wohneigentum: Begehrt und unerreicht

So verwundert es nicht, dass trotz ungleicher Wohnräume gleiche Wohnräume herrschen. Seit Jahrzehnten präferiert die große Mehrheit der Deutschen die eigene Immobilie (Kohl 2023, S. 75; Interhyp 2021b) und attestiert ihr vielzählige Vorteile gegenüber der Mietwohnung (Ewald et al. 2023, S. 73). Der Traum vom Eigenheim im Grünen fungiert „als Lebensziel, als Projektionsfläche, als Sehnsuchtsort“ (Menzl 2017, S. 119). It „became a symbol of respectability and prosperity in many milieus“ (Wagenknecht 2019, S. 31). Der Zinsanstieg 2022 in Kombination mit hohen Immobilienpreisen hat ein lautes mediales Echo hervorgerufen, da der Traum vom Eigenheim nun endgültig ausgeträumt sei (Schäfer 2018) und junge Familien vom Eigenheim ausgesperrt blieben (Beckert 2022). Bestrebungen, Flächenversiegelungen durch den Bau von Einfamilienhäusern einzuschränken, provozieren scharfe Kritik seitens der Eigentümerverbände und bestimmter Parteien (Spreier 2023). Die temporär wieder eingeführte Eigenheimzulage, das Baukindergeld oder das 2023 aufgelegte Förderprogramm „Wohneigentum für Familien“ indizieren das ungebrochene Streben nach Eigentum, das auch politisch flankiert wird (ausführlich Kapitel 4). Die Rede eines FDP-Abgeordneten – unter Applaus bei SPD und Grünen – bringt die Haltung zum Wohneigentum (und damit indirekt zum Mietwohnen) zum Ausdruck:

Der Erwerb von Wohneigentum ist ein existenzielles Bedürfnis. Wir sehen es als Aufgabe an, das gesellschaftliche Aufstiegsversprechen umzusetzen, indem wir dafür sorgen, dass jemand, der hart arbeitet und etwas zurücklegt, sich privates Wohneigentum leisten kann. Der Traum vom Wohneigentum darf nicht zum unerreichbaren Ziel werden. (Deutscher Bundestag 2022, S. 3823)

Das Streben nach Eigentum scheint rational, da Eigentümer in vielerlei Aspekten realiter bevorteilt sind (ausführlich Kapitel 6), etwa hinsichtlich der Wohnverhältnisse (z. B. größere Wohnflächen, häufigerer Zugang zu Außenflächen, geringere Wohnumweltbelastungen), ökonomischer Privilegien (z. B. geringere Wohnkosten, Möglichkeiten der intergenerationalen Weitergabe, Beileihung in Notfällen), Autonomie in wohnbezogenen Fragen (z. B. Gestaltung nach eigenen

Vorstellungen), erhöhte Unabhängigkeiten (z. B. von Vermietenden oder Marktgeschehnissen) sowie eine deutlich erhöhte Wohnzufriedenheit. Die Corona-Pandemie und der Ukraine-Krieg haben (bereits existierende) Ungleichheiten des Wohnens offengelegt, etwa hinsichtlich räumlicher Beengtheit (Stichwort Homeschooling während der Pandemie) oder Ausstattungsmerkmalen (Energieeinsparmöglichkeiten bei hohen Energiekosten). Anders als in den meisten anderen Ländern realisieren die Deutschen ihren Eigentumswunsch aber seltener. Die haushaltsbezogene Wohneigentumsquote liegt in Deutschland mit 44 % deutlich unter dem Durchschnitt der Europäischen Union (75 %) und der OECD-Länder (71 %). Nur in der Schweiz und in Kolumbien leben noch weniger Haushalte in ihren eigenen vier Wänden (OECD 2022b, S. 2). Dabei ist eine geringe Eigentumsquote keineswegs Ausdruck individueller Wohnpräferenzen: In kaum einem anderen Land ist die Koinzidenz von Einkommen und Wohneigentum so ausgeprägt wie in Deutschland (OECD 2022b, S. 4). Der Zugang zu Wohneigentum ist hierzulande weitgehend vorgezeichnet: Neun von zehn Eigentümerhaushalten sind selbst im Wohneigentum groß geworden (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR): 2022, S. 5). Diese Strukturgebundenheit (der sich in den Kapiteln 4 und 5 gewidmet wird) motiviert die Forschungsarbeit, Wohneigentum nicht nur als Konzentrat von Ungleichheit zu verstehen, sondern auch als Quelle.

Wohneigentum in der deutschen Forschung: Eine Leerstelle

Sozialwissenschaftler*innen setzen sich mit dem Wohneigentumsstatus spätestens seit den 1980er Jahren auseinander, wenngleich das Interesse in Deutschland gering ist (Kurz 2000, S. 27). Wohneigentum zählt bspw. weder zu den 12 Schlüsselthemen der sozialräumlichen Wohnforschung (Hannemann/Hilti/Reutlinger 2022) noch zu den 25 Themen, die im Handbuch Wohnsoziologie verhandelt werden (Eckardt/Meier 2021). Eine quantitative Inhaltsanalyse zur Häufigkeit ungleichheitsrelevanter Themen in der Kölner Zeitschrift für Soziologie und Sozialpsychologie und der Zeitschrift für Soziologie (2000–2018) ergab, dass sich in keinem der über 300 Artikel mit Ungleichheiten des Wohnens beschäftigt wurde (dafür aber z. B. in 66 Artikeln zu Bildungsungleichheiten) (Otte/Boehle/Kunißen 2021, S. 362 ff.). Insgesamt stellt die Wohnsoziologie eine Nischensoziologie dar (vgl. Hasse 2018, S. 4). Befassungen sind primär polit-ökonomisch und beschreibend ausgerichtet, wie etwa die regelmäßigen Analysen des Instituts für Wirtschaftsforschung zu den Determinanten der Wohneigentumsbildung (Sagner/Voigtländer 2019). Sinnbildlich hierfür steht auch der Reader zur (sozialwissenschaftlichen) Wohnungsforschung (Schipper/Vollmer 2020), in dem von 19 Beiträgen lediglich 2 soziologisch ausgerichtet sind. Genuin soziologische Fragen, etwa welche Folgen der Wohnstatus auf „Lebensweise, auf Verhalten und

Einstellungen, das Bewusstsein und [...] auf die Bildung kollektiver Akteure“ hat (Burzan 2011, S. 10), werden zaghaft gestellt. Untersuchungen zur Einbindung des Wohnstatus in andere Lebensbereiche, wie etwa der Einfluss von Wohneigentum auf das Scheidungsverhalten (Ostermeier/Blossfeld 1997), sind selten, was auch auf Verbindungen zu Mentalitäten oder politischen Aktivitäten zutrifft (Heide 2021).

Auch in der (inter-)nationalen Ungleichheitsforschung wird der Wohnstatus als „Facette sozialer Reproduktion“ (Chauvel/Hartung 2019) eher stiefmütterlich behandelt und interessiert weder als zu erklärendes Phänomen noch als sozio-ökonomisches Kontrollmerkmal selbst in Primärerhebungen jüngerer Datums (Bellani et al. 2021). „Stratification researchers have given little attention to the role housing tenure may play in shaping social inequality“ (Verberg 2005, S. 1). Zavisca und Gerber (2016, S. 361, Herv. PK) sichten den internationalen soziologischen Forschungsstand zum Wohneigentum und bilanzieren: „It is high time for sociology to recognize housing as a dimension of stratification and to recognize its potential consequences for [...] *politics*“.

Zwei Leerstellen fallen besonders auf. Erstens: Mieter und Eigentümer werden nicht als ‚Kontrahenten‘ oder potenziell konflikthafte Gruppen konzeptualisiert. Zweitens: Es mangelt an Erklärungen, um empirisch beobachtbare Wohnstatuseffekte deuten zu können. In der englischsprachigen Literatur haben sich einige Erklärungsansätze etabliert, die aber kaum theoretisiert sind, wie etwa die berühmte homevoter-hypothesis, der zufolge Eigentümer lokalpolitisch aktiver sind, um Immobilienwertverluste zu verhindern (Fischel 2001a). Eine Verengung des Deutungshorizontes auf das Monitoring der Immobilienpreisentwicklung als Antriebskraft für politische Beteiligung kann weder aus einer ökonomischen Perspektive überzeugen; man denke an den enormen Gebrauchswert der Wohnimmobilie, noch aus einer soziologischen Sicht; wie die Arbeit zeigen wird. Erklärungen, die weniger rationale und bewusste Faktoren heranziehen, sind selten (Clapham 2005). Welchen *Sinn* die Menschen den Wohnstatusformen beimessen ist eine weitgehend offene Frage.

Übersetzung der Forschungsfrage in die Strukturebenen sozialer Ungleichheit

Um die einzelnen Forschungskomponenten zu systematisieren, ist es hilfreich, den zu untersuchenden Zusammenhang in die Strukturebenen sozialer Ungleichheit einzupassen (Solga/Powell/Berger 2009, S. 16 ff.). Der Wohneigentumsstatus wird als erworbene Ungleichheitsdeterminante gefasst, der die Definitionskriterien der Knappheit, Begehrtheit, Vorteilhaftigkeit und systematischen Verteilung erfüllt (Burzan 2010, S. 525 f.), wie in den Kapiteln 4 bis 6 ausführlich dargelegt wird. Der Wohnstatus (als unabhängige Variable) hält

spezifische (wohn-)räumliche Erfahrungswelten bereit, die die Ausbildung typischer Geisteshaltungen und politischer Mitbestimmungsansprüche näher legen (Mechanismus). In der Konsequenz ergeben sich wohnstatusgebundene ungleiche Machtpotenziale (als Dimension bzw. abhängige Variable), an der Bauweise der Ungleichheitsarchitektur mitzuwirken. Beide Komponenten; Ungleichheitsmentalität und politische Repräsentation, werden nachfolgend als *Machtpotenziale* bezeichnet, wobei folgende Ausprägungen erwartet werden:

1. Mit dem Wohnstatus sind bestimmte Ungleichheitsdeutungen, Umverteilungsaffinitäten und Gerechtigkeitsvorstellungen verknüpft, die folgend als *Ungleichheitsmentalitäten* bezeichnet werden (Abb. 1).² Eigentümer – so die These – sind ungleichheitsaffiner als Mieter (indem sie z. B. die Funktionalität von Ungleichheit stärker betonen). Dieser These liegen vielzählige Beobachtungen der Ungleichheitsforschung zugrunde (u. a. Jaeger 2006; Svallfors 2012; Linos/West 2003), die ich grob als Begünstigten-Effekt umschreibe: Mit der sozialen Position steigt die Akzeptanz von Ungleichheit. Kurz: wer profitiert, affirmiert, wenn auch in unterschiedlicher Ausprägung je nach Bedingungskonstellation (z. B. Hadjar 2015; Sachweh 2010, Kap. 3). In der Literatur wird Eigentümern bspw. eine gewisse „loss aversion“ (Huber/Schmidt 2022, S. 1) zugeschrieben, die zu einer (mentalen) Verteidigung erreichter Privilegien führt, wie die hitzige Debatte zum Heizungsgesetz im Jahr 2023 beispielhaft gezeigt hat. Schon Friedrich Engels vermutete, dass der Wohnstatus Mentalitäten prägt. Ihm zufolge ersticke Wohneigentum progressive Weltansichten. Eigentümer würden zum „allerreaktionärste[n] Element der Gesellschaft“ (Engels 1872/1972b, S. 226). Mieter sind dagegen – so die These – eher an der Einebnung sozialer Ungleichheiten interessiert, was zu widerstreitenden Interessen führen kann, etwa, ob der Staat mehr umverteilen sollte oder nicht. Beim Berliner Volksentscheid zur Enteignung großer Wohnungskonzerne gab es auf Bezirksebene mit $r = .84$ einen eindeutigen Zusammenhang zwischen Mietquote und Enteignungswunsch. In den Bezirken, in denen das Vorhaben mehrheitlich abgelehnt wurde (Steglitz-Zehlendorf und Reinickendorf) sind die Eigentumsquoten am höchsten (Amt für Statistik Berlin-Brandenburg 2019, S. 32; Amt für Statistik Berlin-Brandenburg 2021).
2. Mit dem Wohnstatus sind bestimmte politische Handlungsweisen verknüpft, die als *politische Repräsentation* bezeichnet werden. Eigentümer haben – so die These – erhöhte Durchsetzungschancen ihrer Interessen, weil sie z. B. häufiger konservative und regierungstragende Parteien wählen, was als economic voting argument (Lewis-Beck/Nadeau 2011) beschrieben wird oder sich

2 Dabei erschöpfen sich interessenbezogene Wohnstatusdivergenzen keineswegs auf Fragen zu sozialer Ungleichheit (z. B. Migration, Klimaschutz, Verkehr usw.).

politisch häufiger engagieren (Fischel 2001a).³ Zwei Beispiele für Deutschland: Die Quote der Nichtwähler*innen bei der Bundestagswahl 2021 war unter Mietern fast dreimal so hoch wie bei den Eigentümern (eig. Ber., Sozioökonomisches Panel (SOEP) 2022). Knapp 70 % aller Personen mit einer Parteimitgliedschaft sind Eigentümer bei einer Eigentumsquote von 42 % (eig. Ber., Allgemeine Bevölkerungsumfrage der Sozialwissenschaften (ALLBUS) 2021).

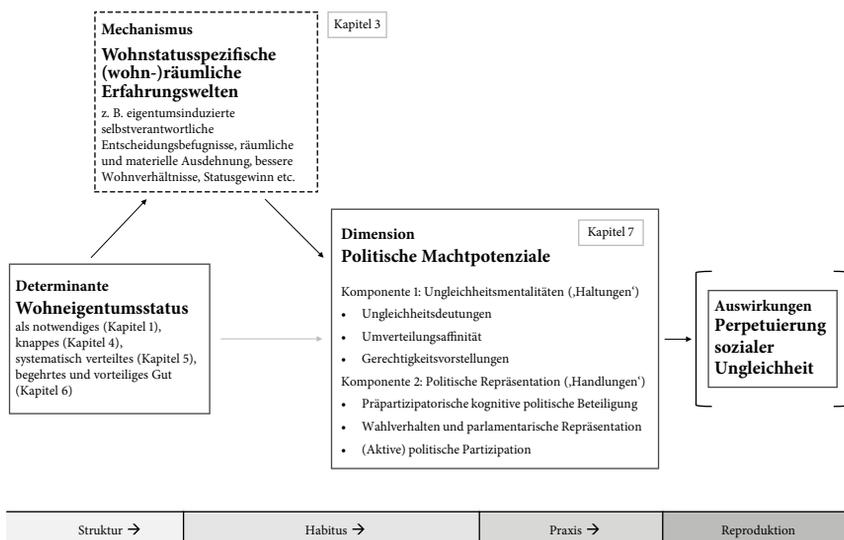
Die Ungleichheitsmentalität beschreibt das *Was*; ergo, welche ungleichheitsbezogenen Deutungen, Umverteilungsaffinitäten und Gerechtigkeitsvorstellungen in den Köpfen existieren, die dann eine größere oder kleinere Chance haben, realisiert zu werden. Die Responsivitätsforschung (Elsässer 2018) zeigt, dass Interessen – zunächst unabhängig davon, wer sie vertritt – unterschiedliche Wahrscheinlichkeiten der Umsetzung haben und damit selbst ein Machtfaktor sind (etwa die Forderung nach einem bedingungslosen Grundeinkommen vs. die Beibehaltung von Sanktionen im Grundsicherungsbezug). So muss nicht zwingend die präferierte Partei in Regierungsverantwortung sein, und trotzdem kann eine Einstellung oder Haltung zu einer bestimmten Frage größere Chancen haben, realisiert zu werden, wenn sie mehrheitsfähig ist. Die politische Repräsentation beschreibt das *Wie*; ergo, die Wege, die begangen werden, um Interessen zum Ausdruck zu bringen. Sie umfasst die Dimensionen der präpartizipatorischen kognitiven Teilhabe (z. B. die Häufigkeit politischer Gespräche im sozialen Umfeld), das Wahlverhalten und die aktive politische Partizipation (z. B. die Teilnahme an einer Bürgerinitiative). Aus diesen Dimensionen „as the key institutions of political equality“ (Choi 2021, S. 7) lässt sich ein quantifizierbares Repräsentationslevel ableiten, das zwar nicht zwingend zu Interessensrealisierungen führt; denkt man etwa an gescheiterte Volksbegehren, aber zumindest (längerfristig) die Wahrscheinlichkeit durch ein entsprechendes Agenda Setting erhöhen kann (etwa durch mediale Aufmerksamkeit). Deshalb wird vorsichtiger von Machtpotenzialen gesprochen und nicht etwa von Machtumfängen oder Machtausstattungen.⁴ Erwartet wird, dass Eigentümer über mehr Machtpotenziale verfügen, weil sie ungleichheitsbejahender sind und auf mehr Machtinstrumenten spielen als Mieter. Es werden beide Machtkomponenten betrachtet, da sich die Relevanz der einen erst aus der Relevanz der anderen ergibt. Wüsste man ‚nur‘, dass Mieter bspw. das Gleichheitsprinzip gerechter finden als Eigentümer, wäre dieser deskriptive Befund zwar interessant, lässt aber offen, welche Ungleichheitsfolgen

3 Ohne näher darauf eingehen zu können, wird in Einklang mit der empirischen Forschung zu politischen Ungleichheiten angenommen, dass die Verteidigung von Privilegien stärker politisiert als ein Veränderungsstreben.

4 Die Begriffe Machtpotenziale und Machtchancen werden synonym verwendet. In loser Form werden als Chiffre auch die Begriffe Haltungen (Ungleichheitsmentalitäten) und Handlungen (politische Beteiligung) benutzt.

dies hätte. Wüsste man ‚nur‘, dass Mieter bspw. seltener wählen als Eigentümer, registriert man zwar politische Ungleichheit, lässt aber offen, welche politischen Interessen systematisch unterrepräsentiert sind. Erst aus dem Zusammenspiel beider Komponenten erschließt sich die Bedeutung des Wohnstatus im Kontext der Ungleichheitskonfiguration.

Abb. 1: Analytisches Modell



Eigene Darstellung.

Für Deutschland ist hinreichend dokumentiert, dass Menschen umso stärker politisch involviert und repräsentiert sind, je besser ihre soziale Position ist (Elsässer 2018; Traber et al. 2022). Die dahinter liegenden Mechanismen sind dagegen kaum geklärt (vgl. Ansell/Gingrich 2022, S. 8f.). Entsprechend der Strukturebenen sozialer Ungleichheit wird in der vorliegenden Arbeit das Erklärungsangebot unterbreitet, dass das (Wohnstatus-)Wohnen als ein Mechanismus zwischen Sozialposition und Machtchancen fungiert. Leitend ist dabei die Vorstellung, dass der Wohnstatus die soziale Position (wohn-)praktisch ‚übersetzt‘ und wohnräumlich in besonderer Weise erfahrbar wird. In der Wohnungsforschung (und darüber hinaus) werden Abschwächungen in Wohnstatuseffekten unter Hinzunahme des Einkommens, z. B. zur Wahlbeteiligung der Wohnstatusgruppen, oftmals mit dem lässigen Verweis versehen, dass eben ‚eigentlich‘ das Einkommen entsprechende Zusammenhänge produziert. Diese Lesart, das sog. Proxy-Argument (Beckmann et al. 2020), kann man aber auch auf den Kopf stellen: Einkommen ist per se wertlos. Erst in seiner Konvertierung in (im-)materielle Güter erlangt es seine stoffliche und soziale Bedeutung, wobei die Wohnung hinsichtlich Notwendigkeit, Nutzungsdauer, Nutzungsintensität, Funktionalität und Kosten ein

besonderes Gut darstellt. Die Armutforschung bspw. verfolgt in einigen ihrer Ansätze genau dieses Ziel, Armutslagen zu (im-)materialisieren, also zu definieren ‚was es wirklich braucht‘, unabhängig von Betrag X (Dittmann/Goebel 2018). Man kann also auch umgekehrt sagen, dass das Einkommen eine Proxy-Variable einer bestimmten Ausstattung von Gütern, Ressourcen und Chancen ist. Die Inflation hat wie unter einem Brennglas gezeigt, dass nicht der Einkommensbetrag X als wertvoll angesehen wird, sondern der (im-)materielle Ausstattungsgrad Y. Ohne Frage: Einkommen spielt bei der Erklärung sozialer Phänomene eine herausragende Rolle. Allerdings nicht aus sich heraus, sondern weil es den Zugang zu (lebens-)notwendigen und erstrebten Gütern regelt. Einkommen ist nur Mittel zum Zweck, womit der Zweck, der erfüllt werden kann oder nicht, effektauslösend ist. Mit Bourdieu wird angenommen, dass erst eine (sozial-)räumliche ‚Übersetzung‘ qua Materialisierung der Sozialposition entsprechende Prägungskräfte freisetzt. Ähnliches gilt beim Vermögen. Statistisch messbare Vermögenseffekte bedürfen einer Erklärung. Es erscheint einleuchtend, dass z.B. der Besitz (oder die Erbschaft) eines Gemäldes andere individuelle und gesellschaftliche Bedeutungen und Folgen hat als der Besitz (oder die Erbschaft) eines Aktienfonds oder eben einer Wohnimmobilie. Bourdieu zufolge hat man „stets die Frage nach der effektiven Ursache der Wirksamkeit der ‚unabhängigen Variable‘“ zu stellen, da man sonst so tut, „als ob die festgestellte Beziehung [...] nicht für sich *erklärt* zu werden brauchte“ (Bourdieu 1987, S. 194, Herv. i. Orig.). Diesem Auftrag folgend wird in dieser Arbeit die soziale Bedeutung des Wohnstatus als spezifische Vermögenskomponente herausgearbeitet (sowie auch ein Stück weit des Einkommens, da beide Variablen korrelieren) und Wohneigentum als ursprüngliche Machtquelle konzeptualisiert, die in Einkommenseffekten zum Vorschein kommt.

Wohnstatusspezifische (Wohn-)Erfahrungsräume

Der Wohnstatus wird als Schlüssel verstanden, mit dem sich wohnweltliche Erfahrungsräume aufschließen lassen, innerhalb derer sich spezifische Prägungen von Haltungen und Handlungen vollziehen. Wie sehen diese Erfahrungsräume aus? Heuristisch kann dabei an mehrere Dimensionen gedacht werden.

Wohnlich: Hinsichtlich wohnstatustypischer Wohnverhältnisse ist beispielhaft an (räumliche) Entfaltungsmöglichkeiten zu denken, die vor allem das Einfamilienhaus (bzw. eine größere Wohnfläche) bietet, z. B. zur Ausübung von Freizeitbeschäftigungen (Gärtnern, Haustierhaltung, Hobby-Keller usw.). Die Differenzierung der Wohnraumnutzung (in bspw. Arbeitszimmer, Kinderzimmer, Hauswirtschaftsraum usw.) erleichtert den (Wohn-)Alltag und vermindert sozialen Stress getreu dem Motto: ‚Tür auf, Kind raus‘, womit auch Chancen der Umweltaneignung angesprochen sind. Außenflächen schaffen Erholungsräume (z.B. Terrasse, Home-Sauna, Home-Gym) und erweitern den Handlungsradius und Kompetenzhorizont

(etwa bei Anschaffung einer Werkbank). Nebenräume ermöglichen das materielle Konservieren von Erinnerungen und Identität, aber auch allmöglicher Dinge. Weiterhin ist das (oftmals) unfreiwillige Involviertsein in das Leben der Nachbar*innen eine Quelle prägender Wohnverhältnisse (z. B. Hellhörigkeit oder Wohnbauweise), das in mieterdominierten Mehrparteienhäusern aufgrund der höheren sozialen Dichte wahrscheinlicher ist und zu mehr Rücksichtnahme und Einschränkung zwingt (bspw. nicht selbstvergessen die Wohnungstür zuzuknallen oder das Tanztraining besser auszulagern). Es wird sich zeigen, ob der wohnräumliche Abstand zu Anderen den Blick auf die Anderen (und ihre Ansprüche auf gesellschaftliche Ressourcen) beeinflusst. Auch Sicherheitsaspekte, wie die Furcht vor Kriminalität, der Verschmutzungsgrad des Wohngebiets oder die Möglichkeiten sozialer Kontrolle spielen eine Rolle, auch in Abhängigkeit vom Heterogenitätsgrad der Nachbarschaft, die sich wiederum systematisch nach Wohnstatus unterscheiden und ungleiche Wohn(erfahrungs)welten vorhalten.

Eigentumsrechtlich: Aus der Eigenverantwortlichkeit für sämtliche Belange des Wohnens ergeben sich spezifische Verhaltensweisen, sei es im Umgang mit der Wohnanlage, mit Wissen um (im-)materielle Kosten der Instandhaltung oder Mitsprache- und Überprüfungssituationen, etwa, ‚nachdem die Handwerker da waren‘. Hierunter fallen auch verschiedene Selbstwirksamkeitserfahrungen, ob im Bauprozess, bei Modernisierungen oder anderen wohnbaulichen Erfordernissen oder Wünschen (wie der Neupflasterung der Einfahrt). Solche Räume der Selbstverantwortung und Erfahrungen räumlicher Eingriffsmacht können sich auf andere Bereiche übertragen, wie eine erhöhte Ablehnung kollektiver Einmischung, da man es ohne kollektive Hilfe ‚geschafft hat‘, ja sogar *trotz* des Staates geschafft hat, der sich, entgegen dem Freiheitsversprechen des Eigentums, regelmäßig regulatorisch einmischt, etwa in Fragen baulicher Vorgaben, kommunaler Regelungen oder Steuerlasten. Zum anderen belasten die Wohnkosten der Eigentümer die Haushaltsbudgets weniger und auch die Kostenstabilität ist erhöht, denkt man an die in Deutschland übliche Zinsbindungsdauer von 15 Jahren (Hofer 2021, S. 11; Immoscout24 2022a) und die dominierende Fertigbauweise. Dagegen geben acht von zehn privaten Kleinvermieter*innen an, die Miete in laufenden Mietverhältnissen regelmäßig zu erhöhen (Haus & Grund 2022, S. 4). Darüber hinaus haben Eigentümer mehr Kostenkontrolle sowohl in der Frage der Maßnahmenergreifung als auch in der Umsetzung, wohingegen Mieter kaum Mitsprachemöglichkeiten haben und vor vollendete Tatsachen gestellt werden (etwa welche Gebäudereinigungsfirma beauftragt wird). Zwar unterliegen beide Gruppen Marktentwicklungen, aber bei Mietern handelt es sich um das Gut Wohnen an sich, bei Eigentümern um Produktmärkte (die aber durchaus das Gefühl eines zumindest terminierten Kontrollverlustes hervorrufen können, etwa bei Lieferengpässen von Solarpanelen oder Kabelschächten). Eigentum eröffnet zudem den Erfahrungsraum der Selbstinvestition, denkt man an die Zahlungslogik: Während Mietkosten an i. d. R. unbekannte Dritte fließen, transformiert

sich im Eigentum der Großteil der vom Einkommen gezahlten Wohnkosten in Vermögen.

Sicherheit: Eigentum gibt u. a. in der Form Sicherheit, dass Eigentümer von der Sorge vor Mietmarktentwicklungen gefeit sind, die oftmals Kostensteigerungen ohne Leistungsverbesserung und Einschränkungen in anderen Lebensbereichen bedeuten. Steigende Bevölkerungszahlen (bspw. in Folge kriegsbedingter Migration) betreffen Eigentümer weniger, da sie nicht auf dem Mietwohnungsmarkt in Konkurrenz zu anderen stehen. Vermieterbezogene Abhängigkeiten, Abstimmungszwänge und Unstimmigkeitserfahrungen konstituieren ein Wohnsetting, das sich grundlegend vom Eigentumswohnen unterscheidet. Auch bleiben Eigentümer von Vermietungspraktiken verschont (wie Eigenbedarfskündigung, Kündigungssperrfristen), die nicht selten gerichtlich geklärt werden müssen. Die Unabhängigkeit von einem Vermieter zählt in Umfragen zu den meistgenannten Vorzügen des Eigentums. Wenn Mieter „Miethaie zu Fischstäbchen“ skandieren, äußert sich in dieser amüsanten Karikatur eine (lebensbedrohliche) Angst, da mit dem Verlust der Wohnung der soziale Tod aus der Ferne winkt. Die Bedeutung der Wohnimmobilie als Element der Altersabsicherung und als zeitweiliger Einkommenskompensator ist ebenfalls nicht zu unterschätzen (siehe Kapitel 6): Mieter haben z. B. bei gleichen Einkommen wie Eigentümer deutlich seltener das Gefühl, sich für Notlagen abgesichert zu fühlen (eig. Ber., ALLBUS 2021). Umgekehrt geben Eigentümer seltener als Mieter an, Probleme zu haben finanziell über den Monat zu kommen, selbst wenn beide Gruppen von Einkommensarmut betroffen sind (Watson/Webb 2009). Die Möglichkeit der Immobilienverrentung (z. B. durch Umkehrhypotheken) ermöglichen zusätzliche Einnahmen im Rentenalter. Anders als Einkommen ist Vermögen „shielded from adverse life events and acts as a shock absorber during those times“ (Cohen Raviv/Hinz 2022, S. 2). Es stellt sich die Frage, ob die Verfügbarkeit dieses „self-insurance‘ substitute“ (Johnston/Kurzer 2020, S. 286) mit bestimmten Sichten zu ungleichheitsbezogenen Themen einhergeht, etwa zur (sozial-)staatlichen Leistungsproduktion, da es, Lux und Mau zufolge (vgl. 2018, S. 159 f.), zu wenig wäre, diese nur aus der Rolle des Berufsstatus zu erfassen.

Status: Zudem variieren Statuserfahrungen. Die Wohnung „stellt sich als eines der wichtigsten Betätigungsfelder der spätmodernen Ästhetisierung des Lebensstils dar [...], vor sich und vor anderen“ (Reckwitz 2017, S. 16, Herv. i. Orig.). Vor allem das freistehende Einfamilienhaus wird zu einem personalisierten „Denkmal zu Lebzeiten“ (Kaschuba 2007, S. 21). Das bezieht sich auf den Baukörper als Statussymbol bzw. Repräsentationsanlage, genauso wie auf ästhetische Aspekte der Einrichtung oder Nutzungsweisen, aber auch auf assoziierte Werte und zugeschriebene Lebensmodelle, gerade, weil das Eigenheim als soziale Norm ungebrochen als Ausweis eines gelingenden Lebens gelesen wird (Kapitel 6). Zwar mindert in allen Einkommensgruppen das Mietwohnen die Wohnzufriedenheit, aber gerade in einkommensstarken Gruppen wirkt der Mietstatus besonders

abträglich (Borgoni/Michelangeli/Pirola 2018). Wohneigentum kann den (mehr-generationalen) Status sowohl kurzfristig absichern, etwa bei Arbeitslosigkeit, mittelfristig, z. B. bei temporärer (Unter-)Vermietung, als auch langfristig, durch die Möglichkeit der intergenerationalen Weitergabe. Auch der erhöhte Ausstattungsgrad bspw. an Gebrauchsgütern (wie allerlei Gartenutensilien) spiegelt Status und stoffliche Ausdehnung (die es zu bewahren gilt). In diesem Kontext ist auch an Phänomene wie soziale Anerkennung und Distinktionsbestrebungen zu denken sowie unbedingt auch an psychologische Aspekte wie Sinn, Erfüllung und Stolz. Denn: Auch Eigentümer ziehen in den seltensten Fällen direkt in die elterliche Wohnimmobilie, sondern müssen zu entsprechenden Marktbedingungen erwerben, was zu einer gewissen Bedeutungsaufwertung führt, es auch ‚geschafft‘ zu haben.

Sozial: Wohnräumliche Erfahrungen umfassen auch soziale Aspekte. Ob als Gastgeber*in einer Feierlichkeit, die Möglichkeit zur Pflege von Angehörigen oder der Grad der Privatheit z. B. durch Raumaufteilungen wie mehrgeschossiges Wohnen. Ferner eröffnen sich durch die geringeren Wohnkosten Entscheidungsspielräume, z. B. in bestimmten Phasen, etwa der Elternschaft, in Teilzeit zu arbeiten, sich beruflich umzuorientieren oder sich sozial oder politisch zu engagieren.

Wohneigentum ist ein einzigartiger Ort der Erfahrung, der sich nicht durch andere Kapitalien kompensieren lässt und sich auch in seinem Gebrauchswert von anderen Vermögensarten (die oftmals nur einen Tauschwert haben) unterscheidet. Diese Heuristik ist bewusst idealisiert und trifft selbstredend nicht auf jeden Eigentümer zu. Auch Eigentumswohnungen können hellhörig sein. Nachbarschaftsstreitigkeiten in der Reihenhaussiedlung können die Entfaltungsfreiheit einschränken. Weder Gebäudetyp, Wohnausstattungsmerkmale oder Wohnverhaltensweisen sind wohnstatusreserviert. Auch Eigentümer leben i. d. R. sozial nicht gänzlich isoliert. Gleichwohl stellt sich die entsprechende Charakteristik in der Vergleichsanordnung zu Mietern im empirischen Mittel so dar (Kapitel 6).

Die Idee vom Wohnraum als Prägungsort beruht auf der Annahme, dass die Wohnsozialisation nicht mit dem 18. Lebensjahr endet. Auch Mietsozialisierte können nach einem Wechsel ins Eigentum in die skizzierten Erfahrungsräume ‚eintauchen‘ (wie die selbstbestimmte Raumeignung, die Realisierung eines kulturell goutierten Wohnmodells oder zuträgliche Wohnverhältnisse). Es bedarf so gesehen keiner ‚Mindesteinwirkdauer‘, obgleich die Dauer nicht irrelevant ist.

Dass von wohnstatustypischen Wohnweisen ausgegangen werden kann, zeigt sich exemplarisch am Städtebauförderprogramm „Soziale Stadt“, wo der Aufbau von Eigentümerstrukturen (durch Neubau und Bestandsprivatisierung) in benachteiligten mieterdominierten Stadtteilen eine Strategie zur ‚Stabilisierung‘ von Kiezen ist. In einem Forschungsprojekt des Bundesamtes für Bauwesen und

Raumordnung wurde dieser Prozess in verschiedenen Regionen Deutschlands begleitet, wobei die Forschenden nicht nur beobachten konnten, dass Neueigentümer erhöhte Verantwortlichkeiten für das Wohnumfeld sahen, sondern dass ehemalige Mieter, die ihre Mietwohnung zu vergünstigten Konditionen kaufen konnten, ebenfalls verstärkt dazu beigetragen haben, an der Aufwertung des Erscheinungsbildes der Wohngebäude mitzuwirken, indem z. B. „verstärkt schmückende Blumenbänke, Reliefbilder oder ähnliches in den Hausfluren anzutreffen“ waren (Voigt/Pulm/Endesfelder 2003, S. 66).

Unter Bezugnahme auf Bourdieus Praxistheorie wird vermutet, dass aus solchen vermeintlich nebensächlichen präreflexiven (Wohn-)Praktiken Haltungen und Handlungen erwachsen, die sich auf andere Felder – auch das politische – übertragen können.

Die Wohnung als sozialpositionelles Destillat und Trumpfkarte

„Der eingenommene Platz [im sozialen Raum, PK] lässt sich definieren über die Ausbreitung, die Oberfläche und das Volumen, welche ein Individuum im physischen Raum aufweist“ (Bourdieu 1998a, S. 18). Über die Wohnung, die sichtbar, anfassbar, erlebbar und vorzeigbar ist, materialisiert sich die soziale Position im physischen Raum, wobei sich Ungleichheit in den physischen Raum einschreibt: „There is no space, in a hierarchical society, which is not hierarchized [...] especially through the effect of naturalization [...] in the physical world“ (Bourdieu 1996, S. 12f.). Die Position im „physischen Raum [gibt] hervorragende Indikatoren für [die] Stellung im sozialen Raum ab[.]“ (Bourdieu 1991, S. 26). Aufgrund der deutlich größeren Wohnfläche und des raumextensiven Gebäudetyps dominieren Eigentümer den gebauten Raum: 83 % der Wohngebäude in Deutschland werden von weniger als der Hälfte der Haushalte, überwiegend Eigentümern, bewohnt. 17 % der Wohngebäude werden von der Mehrheit der Haushalte, meist Mietern, bewohnt (Destatis 2020e). Die Hinzuzählung von Außenräumen würde die Dominanz noch steigern. Dominieren Eigentümer nicht nur den physischen, sondern auch den politischen Raum?

Das relationale Raumgefüge konstituiert sich durch Konflikte auf sozialen Feldern, wie dem politischen Feld, auf dem auch um Verteilungsfragen gekämpft wird. „Individuen und Familien [versuchen] unbewußt wie bewußt ihren Besitzstand zu erhalten oder zu mehren und [...] ihre Stellung innerhalb der Struktur der Klassenverhältnisse zu wahren oder zu verbessern“ (Bourdieu 1987, S. 210). Will man politische Ungleichheiten nicht als naturgegeben ansehen, ist „der Verweis auf die[] ungleichen Zugangsmöglichkeiten zum politischen Feld sehr wichtig“. Die „soziale[n] Bedingungen des Zugangs zu diesem Mikrokosmos“ müssen soziologisch aufgefunden gemacht werden (Bourdieu 2001, S. 43). Die Arbeit untersucht, ob der Wohnstatus eine solche Bedingung ist. „Ein

Feld ist ein Kräftefeld und ein Kampffeld zur Veränderung der Kräfteverhältnisse“ (Bourdieu 2001, S. 49). Die Wahrscheinlichkeit eines ‚Sieges‘ hängt von der Kapitalausstattung ab, die Bourdieu (1998b, S. 26) gar als „Waffe“ bezeichnet, um etwa die erreichte (Wohn-)Position intergenerational zu verteidigen. Eigentümer gehen in der Phase des Erwerbs davon aus, dass sich ihre Lebenszufriedenheit durch Wohneigentum zukünftig verbessern wird (Odermatt/Stutzer 2022). Es ist anzunehmen, dass Eigentümer durch entsprechende Praktiken versuchen werden, diesen antizipierten Zufriedenheitsgewinn zu realisieren, was Bourdieus Warnung entspricht, Wohneigentum nicht auf die ökonomische Dimension zu reduzieren. Wenn der Erwerb von Wohneigentum nur den ökonomischen Aspekt und „nicht das System der Reproduktionsstrategien beachtet [...], dann ist es unmöglich, seine volle Bedeutung und Funktion zu begreifen“ (Bourdieu 2002a, S. 51).

Allerdings wird die ‚Waffe‘ Wohneigentum im Kampf um soziale Positionen keineswegs strategisch gegen Mieter eingesetzt, da sich Mieter und Eigentümer nicht als Antagonisten wahrnehmen (anders als z. B. Arbeitgebende vs. Arbeitnehmende). Hierin liegt ein Vorzug Bourdieus Perspektive, da er den sozialen Raum relational als Netzwerk von Machtbeziehungen versteht, wodurch Verteilungsergebnisse neue, aber keineswegs gewollte Ungleichheiten (re-)produzieren. Zu subtil vollzieht sich die Prägung durch das Eigentum in der Wohnpraxis, als dass der Besitz einer solchen ‚Waffe‘ reflektiert würde. Da „jede Reproduktionsstrategie [...] auch eine Legitimationsstrategie“ ist (Bourdieu 1983, S. 199), wird davon ausgegangen, dass Eigentümer eher an der Aufrechterhaltung des Ungleichheitsgefüges interessiert sind, was für Mieter nicht intendierte Effekte haben kann (Merton 1936/2010b).

Ein Beispiel: In einem repräsentativen Survey Experiment zeigen Marble und Nall (2021) in den USA, dass liberale Eigentümer allgemeine wohnungspolitische Maßnahmen (z. B. Mietpreisregulierungen oder Mietzuschüsse) befürworten. Allerdings schwindet diese Bereitschaft, wenn es um konkrete Bauvorhaben großer Mehrfamilienhäuser in der eigenen Wohngegend geht und das Treatment gesetzt wird, dass diese Neubauten zu Hauspreisverlusten führen könnten. Liberale Eigentümer stehen dann konservativen Eigentümern näher als (liberalen und konservativen) Mietern. Die nicht-intendierten Folgen wären bspw. ein knapperes Mietwohnungsangebot, gefolgt von höheren Mietpreisen. „The major divide in housing politics [...] is not between [...] ideological camps, but between homeowners and renters“ (Marble/Nall 2021, S. 1762). In der Wohneigentumsforschung hat sich zur Erklärung dieses „conservatizing effects“ (Kemeny 1980, S. 372), der zu eigentümerspezifischen Haltungen aber auch Verhaltensweisen führt (wie zum populären NIMBY-Phänomen („Not in my backyard“), Hankinson 2018), das economic self-interest argument etabliert, welches davon ausgeht, dass Eigentümer ihre vermögensbezogenen Benefits bestmöglich realisieren wollen und deswegen z. B. steuerfinanzierte (sozial-)staatliche Politiken eher

ablehnen, vor allem in der Tilgungsphase, aber auch, weil sie sich unabhängiger vom Sozialstaat fühlen (Hadziabdic/Kohl 2022, S. 933 ff.). Demgegenüber hat das socialization argument bislang kaum Aufmerksamkeit erhalten, demzufolge sich Weltansichten und politisches Handeln durch Faktoren des Wohnens verändern (Beckmann/Fulda/Kohl 2020b, S. 1), wobei unklar bleibt, ob ausschließlich die Primärsozialisation gemeint ist oder die ‚tenure-status-based secondary (housing) socialisation‘. Mit Bourdieu geht es genau darum, den Blick für unbedachte wohnstatusbezogene Erfahrungen und Routinen zu schärfen, die sich in der (Wohn-)Praxis in den Habitus einschreiben. Will man unterschiedliche Wahrnehmungs-, Denk- und Handlungsschemata nicht auf psychologische Faktoren zurückführen, ist Wachsamkeit gegenüber gesellschaftlichen Institutionen angeraten, die in der Alltagspraxis Räume der Mitsprache öffnen, wie eben dem Eigentum, und in andere Bereiche einsickern, ganz besonders in funktional differenzierten Gesellschaften, deren Abhängigkeitsketten länger, unsichtbarer und mürber werden.

Übersetzung der Forschungsfrage in den Bourdieu’schen Rahmen

Die Forschungsfrage lässt sich wie folgt in die Bourdieu’sche „Struktur-Habitus-Praxis-Reproduktionsformel“ einsetzen (Dangschat 2009, S. 323). **Struktur:** Ob Menschen zur Miete oder im Eigentum leben, ergibt sich nicht zufällig, sondern ist Ergebnis soziohistorisch gewachsener Wohnstrukturen (Kapitel 4). Besonders in Deutschland verräumlicht sich die soziale Position im Wohnstatus (Kapitel 5). Der Wohnstatus indiziert die räumliche Gesetztheit im sozialen und physischen Raum, etwa ob es sich um ein großzügiges freistehendes Einfamilienhaus mit den höchsten „Raumproften“ handelt, wie Bourdieu (1991, S. 31) sie nennt (z. B. ‚gute Adresse‘, weitläufiger Blick). **Habitus:** Dabei bestimmt die Position innerhalb der „Distributionsstruktur der Kapitalsorten“ Perspektiven, Vorstellungen und Interessen und auch, ob Positionen verteidigt oder verändert werden sollen (Bourdieu 1998b, S. 26 f.; Bourdieu 1991, S. 26). Der Wohnstatus als zentraler (wenn auch nicht einziger) Positionswegweiser strukturiert in seiner (wohn-)räumlichen Erfahrbarkeit den Habitus (opus operatum). „Das Eigentum eignet sich seinen Eigner an, indem es sich in Form einer Struktur zur Erzeugung von Praktiken verkörpert“ (Bourdieu 1993, S. 107) und verschafft der Eigentumsordnung ihre Legitimität. Bourdieu (vgl. 1991, S. 27) zufolge prägen die in den physischen Raum eingelagerten sozialen Ordnungsimperative mentale Strukturen. So weist Bourdieu den Wohnstatusgruppen unterschiedliche sozialräumliche Koordinaten zu. Die Grundannahme ist, dass sich aus dem Raum der Positionen entsprechende *koordinatengebundene Sichten* im Raum der Perspektiven ergeben. In der Forschungsarbeit

wird sich auf die Mentalität konzentriert, die, wie in Kapitel 3 erläutert wird, als ein Element des Habitus verstanden wird. **Praxis:** Die wohnstatusgebundenen Machtchancen wirken in der Praxis strukturierend (modus operandi), indem z. B. bestimmte Parteien gewählt werden. **Reproduktion:** Bourdieu zufolge ist der Erwerb von Wohneigentum nicht nur ein ökonomisches Investment, sondern auch ein soziales, „as it contains within it a wager on the future, or more exactly, a biological and social *reproduction project*“ (Bourdieu 2005, S. 21, Herv. i. Orig.). Um diese ‚Wette‘ zu gewinnen, können Eigentümer bspw. daran interessiert sein, Steuererhöhungen zu vermeiden (um Hauskredite zügiger zu tilgen) oder lokalpolitisch mitzuwirken, etwa bei der Mitgestaltung des (Wohn-)Umfeldes. Kurz: Erhebt sich also aus dem Raum der Positionen (Wohnstatus) ein entsprechendes Muster im Raum der Perspektiven (Mentalitäten), die in der sozialen Praxis (politische Beteiligung) zu einer Verstetigung sozialer Ungleichheit führt?

Übersicht der Gliederung der Arbeit

Konfiguriert der Wohneigentumsstatus bestimmte Haltungen und Handlungen und strahlt damit auf die Konstitution des Ungleichheitsgefüges aus? Anders als Sozialkategorien wie Geschlecht, Alter oder Bildung zählt der Wohnstatus bislang nicht zum Kanon soziologischer Ungleichheitsmerkmale. Erst im sechsten Armuts- und Reichtumsbericht wird die Wohnung, neben Einkommen, Vermögen und Erwerbsarbeit, als eine grundlegende und eigenständige Dimensionen sozialer Lagen berücksichtigt (Groh-Samberg/Büchler/Gerlitz 2020). Und auch in der Bevölkerung herrscht weitgehend die Vorstellung, dass jeder die Freiheit habe, ein eigenes Haus besitzen zu können (Institut für Demoskopie Allensbach (IfD) (2019a, S. 31). Will man aber das Ausmaß sozialer Ungleichheit nicht als naturgegeben ansehen, hat man in der Soziologie „die ständige Aufgabe, die Geschichte zu rekonstruieren, die hinter den vermeintlich natürlichen Unterschieden steht“ (Bourdieu 2001, S. 43). Um der von Bourdieu betonten Strukturgebundenheit Rechnung zu tragen und Fragen des Wohnens nicht voreilig in die Sphäre entstrukturierter individueller Geschmackswelten zu verschieben, wird in den Kapiteln 1 bis 6 ein Argumentationsbündel geschnürt, das den Wohneigentumsstatus schrittweise als Ungleichheitsdeterminante plausibilisiert. Diese Grundlegung ist mehr als nur ein „theoretischer Rahmen“, da es um eine grundsätzliche Darlegung des Wohnstatus als Ungleichheitsmerkmal geht und sich die Arbeit auch unabhängig von der Grundthese als ein Übersichtswerk zu einer Soziologie des Wohneigentumsstatus versteht. In Kapitel 7 wird dann geprüft, ob mit der wohnstatusgebundenen Verortung im Raum der Positionen auch die vermuteten Haltungen und Handlungen einhergehen. Die Kapitel 1 bis 3 zeigen, dass die Wohnung ein notwendiges Gut ist und dass es nicht egal ist, wie man wohnt

(Kapitel 1). Die Kapitel 2 und 3 erhellen, dass der Wohnstatus in multiple Lebensbereiche eingewoben ist und dass der (Wohn-)Raum prägend wirkt. Durch die Rekonstruktion des Wohnstatus in seinen historischen und polit-ökonomischen (Kapitel 4), sozialstrukturellen (Kapitel 5) und wohnweltlichen Dimensionen (Kapitel 6) wird sichtbar, dass Wohneigentum eine knappe (Kapitel 4), ungleich verteilte (Kapitel 5), begehrte und vorteilige Ressource ist (Kapitel 6). Mit diesem Wissen kann das Wohnen zur Miete oder im Eigentum als eine strukturierte Struktur verstanden werden, wobei sich in Kapitel 7 die Frage anschließt, ob die in die Mentalität eingelagerte Struktur selbst zu einer strukturierenden Struktur wird, in der Form, dass sich aus den Wohnerfahrungen bestimmte ungleichheitsbezogene Denkschemata im Raum der Perspektiven ergeben, die im politischen Feld Praxisformen nach sich ziehen, die auf die Distributionsstruktur zurückwirken.

Inhalte und Ziele der Einzelkapitel

In Kapitel 1 wird der Wohneigentumsstatus entflochten, um für die Ubiquität des Wohnens im Lebensvollzug und die Notwendigkeit der Wohnung zu sensibilisieren (1.1), gefolgt von einer knappen Skizze zum Privateigentum (1.2). Beide Phänomene eröffnen Räume: Wohnraum und Entscheidungsraum, die in ihrer Kombination spezifische Erfahrungsräume bilden. In Kapitel 2 wird die internationale (2.1) und nationale Forschungsliteratur konsultiert (2.2). Dabei verdichten sich die Indizien, *dass* der Wohnstatus eine mentalitäts- und handlungsprägende Kraft ist, die auf vielzählige Lebenskontexte ausstrahlt, wenngleich es nicht nur Lücken für Deutschland gibt, sondern es auch an nicht-ökonomischen Erklärungsansätzen mangelt bzw. der Mechanismus eher diffus bleibt, *wie* der Wohnstatus als eigenständiges Merkmal empirische Effekte produziert. Nach Phänomenumriss und Forschungsstand wird in Kapitel 3 der theoretische Rahmen der Arbeit vorgestellt (3.1) und mit Bourdieu die Verbindung vom Wohnraum zum sozialen Raum hergestellt (3.2). Es wird ein Erklärungsangebot vorgelegt, den Wohnstatus als Ort zu verstehen, der die Position im sozialen Raum wohnräumlich erfahrbar macht und Mentalitäten im Sinne Theodor Geigers (3.3) prägt und Handlungsweisen näher legt. In Kapitel 4 wird neben einer Skizze zur Genese des Mietwohnens (4.1) der Zugang zu Wohneigentum in Deutschland in historischer und ländervergleichender Perspektive ökonomisch (4.2) und politisch (4.3) betrachtet. Erst diese Rekonstruktion gestattet es, „das Problem der Mechanismen anzugehen, durch welche die Beziehungen zwischen den Strukturen und den Praktiken [...] gestiftet werden“ (Bourdieu 1979, S. 149 f.). „Ignoring the system of reproduction [...] would be to strip the product and the economic act of all the historical properties, effective in certain historical conditions“ (Bourdieu 2005, S. 20).

Im Ergebnis wird deutlich, dass der Zugang zur eigenen Wohnimmobilie hierzulande seit Jahrzehnten sozial selektiv ist, weswegen sich Deutschland, anders als andere Länder, nicht zu einer homeowner society entwickelt hat (z. B. aufgrund hoher Kreditzugangsbarrieren). Zugespitzt lässt sich sagen: Wer kann, der hat. Für die Mehrzahl der Mieter bleibt der Traum vom Eigenheim unerfüllt, woraus sich ein Teil der Bedeutungsqualität des Wohneigentums speist. Beim Wohnen zur Miete oder im Eigentum handelt es sich also keineswegs nur um Unterschiedlichkeiten. Im Sinne von Bourdieu ist der (vermeintlich frei gewählte) Wohnstatus als Determinante keineswegs Startpunkt eines sozialen Zusammenhangs, sondern bereits Ergebnis strukturierter Strukturen (siehe analytisches Modell, Abb. 1).

Deshalb wird in Kapitel 5 ein Blick auf die sozioökonomische Lage der Vergleichsgruppen geworfen, um zu zeigen, dass Mieter und Eigentümer durch typische Soziallagen charakterisiert sind bzw. unterschiedliche Kapitalvolumina und Kapitalstrukturen aufweisen. Eigentümer bilden – zumindest im Aggregat und in dieser Vergleichsanordnung – eine privilegiertere Gruppe bzw. positionieren sich im sozialen Raum entsprechend ihres Gesamtkapitals in einer anderen Zone als Mieter, so, wie es schon Bourdieu (1987, S. 212 f.) für das Frankreich der 1960er Jahre beobachtete. Einkommensarmut ist bspw. ausschließlich ein Mieterphänomen. Eigentümer als bessersituierte Gruppe haben, so die Vermutung, am Modus der Zuweisung von Positionen weniger auszusetzen und tragen in ihrem Streben nach Sicherung ihrer (höheren) Gesamtkapitalausstattung zur Festigung der Sozialstruktur bei. Das umfasst auch ihr symbolisches Kapital, da mit dem Eigenheim bestimmte Wertevorstellungen einhergehen (wie Verzichtbereitschaft, Familienorientierung oder Naturverbundenheit bis hin zur Vorstellung des ‚richtigen‘ Lebens). Dieser Durchlauf hilft, Selektionseffekte und systematische Konfundierungen zu reflektieren, die auch für die Sekundärdatenanalyse wichtig sind.

In Kapitel 6 wird detektiert, dass der Ist-Zustand der Verteilung von Wohneigentum nicht dem gewünschten Soll-Zustand entspricht, da Wohneigentum seit Jahrzehnten über alle Sozialgruppen hinweg eindeutig präferiert wird, u. a., weil ihm Attribute wie mehr Sicherheit oder mehr Freiheit zugeschrieben werden (Kapitel 6.1). Dies gilt nicht nur in Deutschland, sondern länderübergreifend: Die Globale Finanzkrise hat eindrucksvoll gezeigt, wie stark die Nachfrage nach Wohnimmobilien steigen kann, wenn es erschwingliche Kreditprodukte gibt. Im Sinne des Thomas-Theorem ist es dabei irrelevant, ob die zugeschriebene Vorteilhaftigkeit faktisch zutrifft (z. B. kann die Freiheit von Eigentümern eines Reihenmittelhauses in einer Gegend hoher sozialer Kontrolle eingeschränkter sein als in einem toleranten Mehrfamilienhaus). Es wird davon ausgegangen, dass diese Lücke zwischen Ist und Soll bzw. Wohnräumen und realen Wohnräumen mentale Strukturen prägt, denn: „Eine jede soziale Lage ist mithin bestimmt durch die Gesamtheit dessen, was sie *nicht* ist“ (Bourdieu 1987,

S. 279, Herv. PK). Die Analyse des Wohnstatus schließt zugleich seine kritische Hinterfragung ein (Kapitel 6.2), auch, um kritischen Abstand zum Forschungsgegenstand zu gewinnen. Im Sinne von Bourdieu (2002a) wird gefragt, inwiefern der Traum vom Eigenheim ideologisch parfümiert ist. „An anthropological analysis of what is invested in houses should also take into account the inherited fund of [...] mythologies“ (Bourdieu 2005, S. 21). Die Forschungsarbeit will das Wohneigentum nicht als ‚bessere‘ Wohnform naturalisieren. Nicht alle Wohneigentümer wohnen in den besten Lagen und modernsten Häusern, genauso wie auch Mieter großzügig und infrastrukturell gut gelegen wohnen können. Auch Eigentümer sind Marktschwankungen ausgesetzt, sei es am Zinsmarkt oder auf Produktmärkten (z. B. für Wärmepumpen oder Haustechnik). Auch können Wohnbedürfnisse womöglich mit alternativen Wohnformen wie dem Genossenschaftswohnen befriedigt werden. Trotzdem kommt man nicht umhin festzustellen, dass das Streben nach Eigentum keineswegs nur ideologisch (oder irrational) getrieben ist, da Eigentümer, das zeigt Kapitel 6.3, im Durchschnitt in besseren Wohnverhältnissen leben als Mieter, bspw. auf größeren Wohnflächen, in Gebäuden in besseren Zuständen oder in Wohngebieten mit geringeren Umweltbelastungen. Auch berichten Eigentümer von einer höheren Wohn- und Lebenszufriedenheit, *unabhängig* von Wohnungsmerkmalen oder der sozialen Lage. Ebenso ist der Aspekt der Wohnkosten nicht zu unterschätzen, nicht nur, weil die Mietkosten in der Langfrist steigen und Eigentümerkosten sinken, was zu ungleichen Wohlfahrtsgewinnen führt, sondern auch, weil Eigentümer mehr Kostenkontrolle und Mitspracherechte haben, wohingegen Mieter dauerhafte Wohnungsmarktsubjekte sind und deshalb womöglich andere Perspektiven auf die Verteilungsordnung einnehmen.

Für die meisten Mieterhaushalte stellt sich nicht die Frage: Mietwohnen oder Eigentumswohnen? Sondern: Mietwohnen oder Nichtwohnen. Warum also sollte der Wohnstatus als Konzentrat und wohnräumlicher Übersetzer privilegierter Positionen keinen Einfluss auf Ungleichheitssichten und Mitspracheseלבständlichkeiten haben?

Kapitel 6.3 liefert durch die Entflechtung von Wohnverhältnissen und Wohnstatus Anhaltspunkte, die vermuteten Machtpotenziale nicht irrtümlicherweise auf den Besitztitel zurückzuführen. Stehen etwa der Grad der sozialen Nähe oder Sicherheitserfahrungen womöglich ‚hinter‘ dem Eigentumstitel? Die plakative Behauptung dürfte Zustimmung finden, dass es für die Formatierung von Ungleichheitsmentalitäten und politischen Repräsentationen durchaus mitentscheidend ist, ob man in Berlin-Marzahn in einem 20-Geschosser wohnt oder in Potsdam in einer Stadtvilla am Griebnitzsee. So weit, so klar. Aber ist es hierfür relevant, ob die Stadtvilla angemietet und die Plattenwohnung besessen wird? So weit, so unklar.

Auf Grundlage dieses dicht gewebten Argumentationsnetzes erfolgt in Kapitel 7 eine vertiefte quantitative Sekundärdatenanalyse im Längsschnitt (ALLBUS,

ISSP, SOEP). Es gilt herauszufinden, ob die Wohnstatusgruppen, um mit Bourdieu (1998b, S. 23) zu sprechen, nicht nur auf dem Papier bestehen, sondern sich durch ähnliche Denk- und Handlungsschemata auszeichnen bzw., ob es einen Zusammenhang von der Objektivität erster und zweiter Ordnung gibt. Dabei wird der (Item-spezifische) größtmögliche Zeithorizont inspiziert, was Trendanalysen z.T. seit 1980 ermöglicht. Die Arbeit nimmt sich bewusst die Zeit, die Mentalität in ihrer Vielschichtigkeit mehrdimensional zu untersuchen, um Muster zu erkennen, genauso wie die politische Repräsentation nicht auf eine Ebene reduziert wird. Nach der Präsentation der Datenquellen, der Operationalisierung und der statistischen Vorgehensweise (Kapitel 7.1) erfolgen die Auswertungen bi-, tri- und multivariat, wobei zuerst die Haltungskomponente der Ungleichheitsmentalitäten (7.2) untersucht wird, gefolgt von der Handlungskomponente der politischen Repräsentation (7.3). Ungleichheitsmentalitäten, als erste Komponente der Machtpotenziale, werden dreidimensional erfasst (Abb. 1): Ungleichheitsdeutungen (mit den Subdimensionen Wahrnehmungen, Bewertungen und Legitimationen von sozialer Ungleichheit), Umverteilungsaffinitäten (mit den Subdimensionen Haltungen zum Sozialstaat und Umverteilungspräferenzen) und Gerechtigkeitsvorstellungen. Die politische Repräsentation, als zweite Komponente der Machtpotenziale, umfasst die Dimensionen präpartizipatorische kognitive Beteiligung (z. B. politische Selbstwirksamkeit), Wahlverhalten und aktive politische Partizipation sowie politische Repräsentation, wobei konventionelle und alternative Partizipationskanäle erfasst werden (bspw. Online-Petitionen).

Entsprechende Hypothesen werden dem jeweiligen Untersuchungsabschnitt vorangestellt. Um den Bedeutungskern des Eigentumstitels herauszuschälen, wird der Wohnstatus nach klassischen sozioökonomischen Merkmalen kontrolliert und, wenn es die Daten zulassen, in seine wohnbezogenen Einzelteile zerlegt, auch, um die Art möglicher Interaktionen zu bestimmen. Dazu werden (a) die von mir so bezeichneten Wohnhybridgruppen untersucht (sprich: Eigentümer, die im Mehrfamilienhaus leben, und Mieter, die in einem Einfamilienhaus leben), (b) Wohnungsmerkmale (wie die Wohnfläche) berücksichtigt, und (c) eigentümerinterne Differenzierungen nach Immobilienwert vorgenommen. Gleichwohl ist dieses Vorgehen eine Einladung an die Leser*innen, mit darüber nachzudenken, wie weit eine solche Zergliederung gehen kann und soll, ohne den emergenten Charakter des Wohneigentums zu verlieren.

Die Forschungsarbeit wird von der Grundannahme getragen, dass Wohnstatus, Ungleichheitsmentalitäten und politische Repräsentationen *gerichtet* verkettet sind, sprich, dass spezifische Denk- und Handlungsschemata ursächlich wohnstaturevoziert sind. Diese Kausalrichtung kann allerdings nur ansatzweise kontrolliert werden, da hierfür wohnbiografische Daten im Paneldesign vorliegen müssten. „Germany particularly lacks a panel dataset that connects changes in a household’s housing situation with changes in political attitudes“

(Beckmann/Fulda/Kohl 2020b, S. 8). Streng genommen sind die Zusammenhänge also als Assoziationen zu lesen, nicht als Effekte. Unterschiede in den Haltungen zum Sozialstaat könnten z. B. auch daher rühren, dass sozialstaatskritische Personen eher Wohneigentum erwerben. Selektionseffekte sind zwar denkbar, allerdings sprechen die gemeinhin geteilten Wohnwünsche und die stetige Nachfrage nach Eigentum (in allen industrialisierten Ländern) eher dagegen. Dies gilt umso mehr vor dem Hintergrund, dass die Eigentumsquoten in Ländern wie Schweden oder den Niederlanden über die Jahrzehnte kontinuierlich angewachsen sind, obwohl diese Länder sowohl durch ein starkes Mietrecht als auch durch ein liberales Kreditwesen gekennzeichnet sind; also größtmögliche Entscheidungsfreiheit bei der Wahl des Wohnstatus bieten (André/Dewilde/Luijckx 2017, S. 246; siehe Kapitel 4).

Den Analysen schließt sich eine kritische Reflexion methodischer Limitationen an (Kapitel 7.4) sowie eine Bilanzierung der Befunde, aus der weiterhin offene Fragen abgeleitet werden. Die Arbeit möchte das Forschungsfeld zum Wohneigentumsstatus (explorativ) aufmachen und einen Impuls setzen, sich in der Wohnungsforschung auch Fragen kausaler Zusammenhänge in ihrer empirischen Realisierung verstärkt zuzuwenden.

Forschungsthematische Anknüpfungspunkte

Die vorliegende Arbeit untersucht den Zusammenhang zwischen Ungleichheiten des Wohnens und politischer Ungleichheit in der Rückkopplung auf das Ungleichheitsgefüge. Folgende thematische Anknüpfungspunkte bietet die Arbeit:

1. Die Befassung mit dem Wohnen hilft, das Wohnen „als eigenständige sozialwissenschaftliche Forschungsperspektive zu klassifizieren und auszubauen“ (Hannemann/Hilti/Reutlinger 2022, S. 10), wobei sich dem Wohneigentumsstatus gewidmet wird, der in Deutschland bislang wenig Aufmerksamkeit erhalten hat. „In den verschiedenen sozial- wie geisteswissenschaftlichen Diskursen über das Wohnen spielt die Frage [...] welche Macht von Situationen des Wohnens auf den Menschen ausgeht, keine herausgehobene Rolle“ (Hasse 2009, S. 222).
2. Mit der Betrachtung von Wohneigentum aus ungleichheitssoziologischer Perspektive erfährt das Phänomen des Eigentums in seiner wohn- und sozialräumlichen Wirkungskraft Aufmerksamkeit, wo doch die deutschsprachige Soziologie eine gewisse „Eigentumsvergessenheit“ kennzeichnet (Rosa/Rosenthal/Bauer-Wabnegg 2020, S. 9).
3. Daran anknüpfend wird die subjektive Bedeutung von Vermögen differenziert, indem Wohneigentum als spezifische Vermögenskomponente betrachtet

wird. Damit wird eine Lücke adressiert, da es immer noch ein Desiderat der soziologischen Forschung ist, wie sich Vermögen und einzelne Vermögenskomponenten „klassenhabituell prägend auswirken, Praxen beeinflussen oder gar die Ausbildung von Klassenidentitäten befördern“ (Waitkus 2023, S. 114f.), gerade wenn man bedenkt, dass die selbstgenutzte Wohnimmobilie einen besonderen Gebrauchswert hat.

4. Die Berücksichtigung der ökonomischen Lage hilft, herauszufinden, ob der Wohnstatus ‚nur‘ ein Proxy für die ökonomische Lage ist (Beckmann/Fulda/Kohl 2020b, S. 7) oder aber eine eigenständige Bedeutung hat. Damit provoziert die Arbeit auch die Frage, inwiefern sich die soziologische Ungleichheitsforschung mit dem i. d. R. nicht weiter begründungspflichtigen Verweis auf Einkommens- und Vermögenseffekte zufriedengeben kann oder aber entsprechende Effekte ausbuchstabieren muss.
5. Die Arbeit legt ein Erklärungsangebot vor, die (wohn-)räumliche Praxis als Schlüssel zur Herausbildung messbarer Wohnstatusunterschiede zu begreifen und weitet damit den bislang verengten Blick auf rein ökonomische Ursachen.
6. Machtpotenziale erschließen sich aus einer Vielzahl von Faktoren (z. B. soziales Umfeld, Bildung). Die Wohnung ist dabei ein bislang kaum bedachter Machtfaktor. Begreift man Wohneigentum als Machtquelle, ergibt sich eine direkte Verbindung zu politischer Ungleichheit. Zwar sind Fragen ungleicher Partizipation „a mainstay of political sociology research“ (Armingeon/Schädel 2015, S. 1), aber „welche Rolle Eigentum in der Transformation sozialer in politische Ungleichheit spielt, ist nur am Rande untersucht“ (Reiser/Vogel 2020, S. 209).
7. Neben der Plausibilisierung des Wohnstatus als Ungleichheitsdeterminante erlaubt die empirische Testung zugleich seine kritische Hinterfragung. Die Dekomposition (hier im Sinne von statistischen Drittvariablenkontrollen) nach Wohnungsmerkmalen hilft herauszufinden, ob tatsächlich der rechtliche Titel ausschlaggebend ist oder aber die mit ihm landläufig assoziierten Wohnverhältnisse. Dadurch setzt die Arbeit auch einen Impuls, sich soziologisch näher damit zu beschäftigen, welche soziale Bedeutung das freistehende Einfamilienhaus hat und welche Ursachen der ungebrochene Wunsch nach dieser Wohnform hat. „Still, our knowledge about what lies behind the popularity of the single-family house is scant“ (Kley/Stenpaß 2020, S. 8). Forschungen zu Wohnideologien, wie sie Bourdieu für Frankreich vorgenommen hat, können hier anknüpfen.
8. Mit der systematischen Aufarbeitung des Wissens zu sozioökonomischer Lage und Wohnverhältnissen der Wohnstatusgruppen, die es meines Wissens so in Deutschland bislang nicht gibt, lässt sich über den Forschungskontext hinausgehend abschätzen, inwiefern der Wohnstatus, erstens, eine sinnvolle Ergänzung des empirischen Kontrollvariablenreigens sein kann, und zweitens, wie sich der Wohnstatus in Modelle sozialer Ungleichheit einpasst, etwa

ob er ähnlich geeignet ist wie prominente Dichotomien bzw. „Spaltungslinien“ (Lessenich/Nullmeier 2006, S. 15) wie Frau vs. Mann, Ost vs. West oder Alt vs. Jung.

Den Ausgangspunkt der Forschungsarbeit bildet eine Beschäftigung mit den Phänomenen des Wohnens und des Privateigentums. Erst ein näheres Verständnis von Wohnraum und Entscheidungsraum schärft den Blick für wohnstatusgebundene Erfahrungsräume und ihre Folgen im Sinne der hier vermuteten sozialen Ungleichheitsdynamik.

1 Phänomenskizzen

Um der Antwort auf die Forschungsfrage näher zu kommen; ob der Wohneigenumsstatus an der Konfiguration sozialer Ungleichheit mitbeteiligt ist, muss zunächst dargelegt werden, ob der Wohnstatus die ihm unterstellten Effekte überhaupt auslösen kann. Dazu wird der Pfad einer Plausibilisierung des Wohnstatus als Prägungsraum eingeschlagen. Kapitel 1 sensibilisiert für die soziale Bedeutung der Wohnstatuselemente ‚Wohnen‘ und ‚Eigentum‘. Dazu wird der Wohnstatus entflochten und in Kapitel 1.1 die einzigartige Bedeutung des Wohnens und der Wohnung im Lebenszusammenhang herausgestellt. Von diesem kontextuellen Grundstein werden Verbindungslinien zu Eigentum, Mentalität und Mitbestimmung gezogen. Neben dem Wohnraum als *Lebensraum* wird in Kapitel 1.2 das Privateigentum als *Entscheidungsraum* thematisiert. Aus dem Zusammenspiel dieser beiden Räume, erschließt sich der wohnstatusgebundene wohnweltliche *Erfahrungsraum*, der die selbstgenutzte Wohnimmobilie zu einer eigenständigen nicht-kompensierbaren Kapitalie macht.

1.1 Wohnen: Homo habitans – Der Mensch als wohnendes Wesen

Wenn es in der Alltagssprache heißt, der Fuchs wohne in seinem Bau, die Schnecke in ihrem Haus und der Bär in seiner Höhle, dann bringt diese Übertragung eines Wortes aus dem Lebensbereich des Menschen eine Anthropomorphisierung unseres Denkens über das Wohnen zum Ausdruck. Mit dem ‚Wohnen‘ der Tiere wird lebensweltlich etwas assoziiert, das dem Wohnen der Menschen in gewisser Weise ähnlich ist. [...]. Dem Vergleich [...] liegen keine analytisch reflektierten Ähnlichkeiten, sondern Gefühle zugrunde. [...] Wohnen bedeutet den Menschen *gefühlsmäßig* mehr, als sie in Worten darüber zu sagen vermögen. (Hasse 2012, S. 475, Herv. i. Orig.)

Der Mensch bewohnt so viele verschiedenartige Lebensräume und Klimazonen wie keine andere Spezies auf dem Planeten: Wald, Wüste, Gebirge, Flachland, Dschungel, Polarregionen, Sumpfbereiche, Steppen. „Überall ist er zuhause, ohne dass man angeben könnte, welcher von diesen sein ‚eigentlicher‘, sein ‚natürlicher‘ Lebensraum wäre“ (Gehlen 1940/1986, S. 81). Lorenz (1983, S. 190f.) beschreibt solche Arten (zu denen auch Kolkraben und Ratten gehören), als „Spezialisten auf[s] Nichtspezialisiertsein“.

Trotz – oder wegen – dieser „Umweltneutralität“ (Gehlen 1940/1986, S. 112) hat sich der Mensch zu allen Zeiten und Orten um seine Wohnverhältnisse bekümmert. „Ein wichtiger Einfall war das Bauen von Behausungen, die den Menschen vor ihm abträglichen Witterungseinflüssen schützen“ (Flade 1987, S. 13). „Ob benannt Höhle, oder Windschirm, Heim, Haus oder Hof, Schloß oder Wohnhaus, Herrenhaus, Unterschlupf, Obdach oder Bude, stets handelte es sich darum, ein ‚Dach über dem Kopf‘“ zu haben (Silbermann 1963, S. 7).

In gewisser Weise hat der Mensch schon immer gewohnt, zumindest dann, wenn man Wohnen als Interaktionssystem begreift, „das den Menschen sowohl physisch und psychisch wie auch soziokulturell an bestimmte Räume bindet“ (Teuteberg 1985, S. 23). Dabei variieren Wohnweisen und Formen des Zusammenlebens je nach gesellschaftlichen Verhältnissen, Zwängen und Präferenzen; „vom Leben in der Höhle bis hin zum Leben im Schloss“ (Spellerberg 2013, S. 996). „Im Wohnen kommt ein anthropologischer Zug menschlichen Lebens zur Geltung“ (Hasse 2009, S. 21). Wohnen „gehört zu den elementaren Bedürfnissen des Menschen und weckt Assoziationen wie Sicherheit, Schutz, Geborgenheit, Kontakt, Kommunikation und Selbstdarstellung“ (Hannemann 2014, S. 37). In der Gestalt „des Wohnens (Schaffung von Schutz-, Schon-, Sicherheits- und Kompensationsräumen)“ (Hasse 2012, S. 479) spiegeln sich Grundbedürfnisse wider.

Heidegger stellte die einzigartige Bedeutung des Wohnens in seinem einflussreichen und viel zitierten Vortrag „Bauen, Wohnen, Denken“ heraus: „Das Wohnen ist die Weise, wie die Sterblichen auf der Erde sind“ (1991, S. 91). Und weiter: „Mensch sein heißt: als Sterblicher auf der Erde sein, heißt: wohnen“ (Heidegger 1951/1991, S. 90).⁵ „Wohnen‘ und ‚leben‘ sind keine Gegenbegriffe, sondern zwei Falten einer existenziellen Situation“ (Hasse 2018, S. 5). Wohnen beschreibt ein Phänomen, das mit allen anderen Lebensbereichen direkt oder indirekt verbunden ist. „Das Hausen [...] ist eine *conditio humana* und bildet eine der anthropologischen Grundkonstanten“ (Teuteberg 1985, S. 1).⁶

Schon in der Steinzeit bauten sich die Menschen aus unterschiedlichen Materialien (z. B. Holzzweigen, Mammutknochen, Felle) Zelte und Hütten, die in ihrer Grundkonstruktion dem heutigen Haus ähneln: Dächer, Wände und Türen bilden einen den Menschen umschließenden Raumkörper. Selbst Nomadenvölker, die nur eine begrenzte Zeit an einem Ort verweilten, errichteten temporäre

5 Es fällt kaum auf, wenn Umfragen der Immobilienwirtschaft zu Wohnwünschen so betitelt werden: „Wohntraumstudie 2018 – So möchten die Deutschen leben“; wenn also Wohnen und Leben synonym verwendet werden (Interhyp 2018).

6 Im Kontext des Wohnens sprechen Häußermann und Siebel (2000a, S. 12) allerdings von „Unsinn“, ginge man von ahistorischen Befindlichkeiten bei der Analyse des Wohnens aus. Als einzige epochen-, kultur- und schichtspezifische Gemeinsamkeit bleibt die physische Schutzfunktion der Wohnung. Trotzdem wird Wohnen als anthropologisches Bedürfnis verstanden. Zwar ist unstrittig, dass Bedürfnisse kulturell gefärbt sind, aber eben ‚nur‘ in ihrer Farbgebung variieren, nicht in ihrer Existenz.

Wohnräume, die ähnliche Funktionen erfüllten wie das Haus des 21. Jahrhunderts: Ob die Jurte mongolischer Nomaden (Asien), die Enkaji der Massai (Afrika), die Hogans der Navajo-Indianer (Nordamerika) oder die Kote der Samen (Europa) – sie geben Zeugnis über das menschliche Bedürfnis, einen Raum zu schaffen, der sie gegenüber der Außenwelt abschirmt, unabhängig von den kontinentalen Lebensbedingungen. Dabei erfüllt der Wohnraum nicht nur das Bedürfnis nach Schutz, sondern regelt auch das Leben der Gemeinschaft etwa durch die Anordnung der Zeltreihen über die Einsehbarkeit von Hütten oder der Verzierung mit seltenen Ledern (vgl. Bammer/Figlhuber 1984, S. 12 ff.).

Schneider und Spellerberg (1999, S. 78) bezeichnen die Wohnung nach der Kleidung als die „dritte Haut der Menschen“. Das Bedürfnis nach Wohnen kann man nicht aufschieben. Die strengste Strafe die das deutsche Rechtssystem kennt ist die Gefängnisstrafe, also der dauerhafte Freiheits- und damit auch Wohnungsentzug (vgl. Weichhart 2009, S. 4). Wie existenziell die Wohnung ist, wird deutlich, wenn Menschen ihre Wohnung oder ihren Wohnort etwa in Folge von Umweltkatastrophen oder Kriegen verlieren. Diese Ereignisse werden als schwere Schicksalsschläge begriffen, da die Wohnung mehr ist als nur ein Dach über dem Kopf. Keine Wohnung zu haben bedeutet (gegenwärtig) zur Gruppe der Exkludierten zu gehören. Obdachlosigkeit geht mit der niedrigsten Position in der sozialen Rangordnung einher und hat weitreichende Folgen auch auf die psychische Gesundheit (Goodman/Saxe/Harvey 1991).⁷

Wie relevant der Wohnraum in der Lebenspraxis ist, zeigt sich an drei Superlativen. **Raum:** Betrachtet man den Anteil der Wohnfläche in Deutschland an der gesamten Siedlungs- und Verkehrsfläche, beansprucht diese mit 27 % den größten Raumanteil, gefolgt von Straßen (18 %), Wegen (13 %), Industrie- und Gewerbeflächen (12 %) und Sport-, Freizeit- und Erholungsflächen (10 %) (Destatis 2021c). **Zeit:** Überdies gibt es keinen anderen Raum, in dem der (moderne) Mensch so viel Lebenszeit verbringt wie in der Wohnung. Aus der vom Statistischen Bundesamt (2015d, S. 11 ff., eig. Ber.) durchgeführten Zeitverwendungserhebung ergibt sich, dass Menschen täglich im Schnitt 15 Stunden in ihrer Wohnung verbringen.⁸ Es ist nicht übertrieben zu behaupten, dass die Wohnung der Lebensmittelpunkt des Menschen ist und jeden anderen Raum im Hinblick auf die Aufenthaltsdauer

7 Der enorme Erfolg der TV-Show „Ich bin ein Star – Holt mich hier raus!“ erklärt sich auch durch das Kokettieren mit dem Nichtvorhandensein einer Wohnung.

8 Zur Ermittlung wurden die Aktivitäten „Persönlicher Bereich, physiologische Regeneration“ und „Haushaltsführung und Betreuung der Familie“ addiert. Weitere Aufenthalte innerhalb der Wohnung sind auch in anderen Kategorien denkbar, z. B. „Soziales Leben und Unterhaltung“ oder „Sport, Hobbys, Spiele“. Selbstredend variiert die Zeitverwendung nach sozialen Merkmalen; bspw. verwenden junge Menschen (18–29 Jahre) weniger Zeit für die Haushaltsführung als ältere Menschen (ab 65) (Destatis 2015d, S. 19, eig. Ber.).

übertrifft.⁹ Die Aufenthaltsdauer wird sich zukünftig noch verlängern, etwa durch Homeoffice. Die damit einhergehende Intensivierung der Beziehung zwischen Subjekt und Wohnraum führt zu der Annahme, dass die Bedeutung der Wohnung im Lebenszusammenhang gegenwärtig kaum überschätzt werden kann. **Geld:** Ein Superlativ wird auch bei den finanziellen Aufwendungen erreicht: Es gibt keinen anderen Ausgabeposten im Budget der Haushalte, der so stark zu Buche schlägt wie die Wohnkosten. Auf Basis der laufenden Wirtschaftsrechnung (LWR) absorbieren die Ausgaben für Wohnen, Energie und Wohnungsinstandhaltung im Jahr 2019 ca. 25 % des Haushaltsnettoeinkommens, weit vor den Folgeposten Nahrungsmittel und Verkehr mit jeweils 10 % (Destatis 2020b, S. 14, eig. Ber.). Rechnet man die Ausgaben für wohnungsbezogenen Konsum hinzu (z. B. Innenausstattung oder Haushaltsgegenstände), beträgt der Wohnkostenanteil 29 % (und sogar 40 %, legt man als Bezugsgröße nicht das Haushaltsnettoeinkommen zugrunde, sondern die privaten Konsumausgaben, also bereinigt um Rücklagenbildung, Schuldentilgung u. Ä.). Dieser hohe Anteil ist zeitlich stabil: Schon 1999 vereinnahmten die Wohnkosten 38 % der Konsumausgaben (Destatis 2002, S. 18). Rechnet man diese Ausgaben in Arbeitszeit um, wird ein erheblicher Teil der täglichen Arbeitszeit darauf verwendet, Wohnraum zu finanzieren. Die Wohnung ist also nicht nur in der erwerbsarbeitsfreien Zeit Aufenthaltsort Nummer eins, sondern bindet im Schnitt mehr als ein Drittel der Arbeitszeit.

Wohnen ≠ Wohnen

Es braucht keine weite Reise, um festzustellen, dass Wohnweisen und Wohnungen sehr unterschiedlich sind. Ob groß oder klein, hell oder dunkel, oben oder unten, hoch oder niedrig, warm oder kalt, gepflegt oder ungepflegt, ruhig oder laut, große oder geringe soziale Distanz, mit oder ohne Ausblick, mit oder ohne Außenraum, grün oder grau, zentral oder peripher, teuer oder billig, gehoben oder minderwertig, gesundheitsförderlich oder gesundheitsschädlich, gekauft oder gemietet: Wohnungen sind – und waren – heterogen. „Schon die Hochkulturen des Altertums kannten eine hochgradige Differenzierung und Verfeinerung der Wohnbedürfnisse und Wohnmöglichkeiten“ (Spiegel 1996, S. 43).

Wohnmerkmale wie Lage, Stadtteil, Wohnsiedlungsform, Infrastruktur, Nachbarschaft, Größe, Grundriss oder Ausstattung bilden in unterschiedlichen Zusammensetzungen nicht nur multiple Wohnlandschaften, sondern gehen mit spezifischen sozialen Lagen einher. Im Wohnen manifestiert sich der soziale Status: „Lage und Standort (Viertel, Straße), Wohnform (Villa, Mietshaus),

9 Die Schlafdauer ist hier inbegriffen, die zumindest die bewusste ‚Einwirkdauer‘ schmälert. Andere Aspekte wie temporäre Lebensphasen (Krankheit, Elternzeit usw.) oder Lebensabschnitte (Kindheit, Ruhestand) verlängern dagegen die Aufenthaltsdauer im Wohnraum. Der Wert bezieht sich auf den Wohnraum als solchen, in Rechnung stellend, dass Wohnungen gewechselt werden.

Wohnumfeld sowie Architektur haben [...] immer auch die gesellschaftliche Stellung der Bewohner abgebildet“ (Hannemann 2014, S. 37). In der Analyse der höfischen Gesellschaft etwa kennzeichnet Elias (1969, S. 68) „Wohnstrukturen als Anzeiger gesellschaftlicher Strukturen“. Aus der „differenzierte[n] Durchbildung des Äußeren als Instrument der sozialen Differenzierung“ (Elias 1969, S. 98) kann durch die Form der Häuser die Hierarchie von König, Schwertadel, Klerus, Beamten sowie mittleren und unteren Schichten der absolutistischen Ständegesellschaft abgeleitet werden. Die Architektur „kommuniziert gesellschaftliche Differenzierungen“ (Fischer/Delitz 2009, S. 12). Die „Größe, der Prunk und die Ornamentierung eines Hauses können als funktionsanaloger Ausdruck der gesellschaftlichen Schichtung gewertet werden“ (Schubert 2009, S. 54).

„Die Organisation der materiellen Reproduktion einer Gesellschaft, ob z. B. agrarische oder industrielle Produktion vorherrscht, ist für das Wohnen [...] von grundlegender Bedeutung“ (Häußermann/Siebel 2001, S. 761). Dabei nehmen wohnbezogene Ungleichheiten unterschiedliche Gestalt an. Mittelalterliches ländliches Wohnen bedeutete, dass lediglich die Bauern und ihre Familien eigene Betten oder gar eigene Räume hatten. Mägde, Knechte und Landarbeiter*innen schliefen auf Strohsäcken in Scheunen oder Ställen (vgl. Häußermann/Siebel 2000a, S. 75).¹⁰ Im 19. Jahrhundert hausten in Europa auf der einen Seite lohnabhängige Familien in überbelegten Wohnungen, auf der anderen Seite lebten Wohlhabende in Stadtvillen und Bürgerhäusern: „Die sozialen Ungleichheiten fanden in den ungleichen Wohnverhältnissen ihren unmittelbaren Ausdruck“ (Spellerberg 2013, S. 998). Dabei war das Mietwohnen hauptsächlich ein Arbeiterphänomen.¹¹ Aber selbst das Mietwohnen, das höchst gesundheitsschädigend war (z. B. aufgrund der hohen sozialen Dichte oder der schlechten Luftzirkulation) war sozial strukturiert: So lebten in Berlin im Jahr 1885 ca. 12 % der ungelerten Arbeiter in Kellern, wohingegen es nur 4 % der Staatsbeamteten waren. Im Dachgeschoss lebte jeder vierte ungelernete Arbeiter, aber nur 13 % der Staatsbeamteten (Niethammer 1976, S. 70).

Die ‚feinen Leute‘ wohnten immer im Vorderhaus, während sich Arbeiter und Gesinde mit den dunklen Terrassen, Hinterhöfen und Gängen bescheiden mußten. Reiche wohnten immer dort, wo die Luft am saubersten, die Ruhe am gesichersten, die Nachbarn am auserwähltesten waren. (Dangschat 1997, S. 619)

Das Wohnen ist aber nicht nur Produkt der Organisationsweise des gesellschaftlichen Stoffwechsels. Eckardt (2021, S. 35) versteht das Wohnen „als ein Feld der

10 „Gerade die Erfahrungen mit dieser Art ländlichen ‚Wohnens‘, die die Zuwanderer in die Stadt mitbrachten, sind ja ein Teil der Erklärung dafür, warum trotz aller Kritik [...] die katastrophalen Wohnverhältnisse [...] mit erstaunlicher Geduld von den Bewohnern ertragen wurden“ (Häußermann/Siebel 2000a, S. 75).

11 In Braunschweig (1882) oder dem nördlichen Ruhrgebiet (1893) lag der Mieteranteil innerhalb der Arbeiter bei über 90 % (Niethammer 1976: S. 73–76).

intersektionalen Verschränkung unterschiedlicher gesellschaftlicher Dynamiken der Ungleichheit“, das Unterschiede z. B. „entlang der Linien von Eigentum-Miete“ vertieft (Eckardt 2021: S. 35).

Hinter dem Wohnbegriff verbergen sich zwei analytische Komponenten, die sich zwar aufeinander beziehen, aber auch separat betrachtet werden können und nun kurz entflochten werden. Einerseits das *Wohnen* als kulturelle Tätigkeit (z. B. Raumnutzung oder Einrichtungsstile) (vgl. Blücher 1969), andererseits die Beschreibung der *Wohnung* bzw. des Wohnraumes als angebbares Raumelement (z. B. Bauweise, Lage), der eine bestimmte „häusliche Mikrogeographie“ (Barbey 1984, S. 85) einschließt (etwa Temperatur oder Belichtung).

1.1.1 Begriffsschärfungen: Wohnen und Wohnung

Wohnen

Der Begriff Wohnen hat seinen Ursprung im Mittelhochdeutschen. Es bedeutet u. a. bleiben, verharren, verweilen. Später auch behaglich oder heimlich (Flade 2020, S. 16). Etymologisch lassen sich seine Bedeutungen auf gernhaben und wünschen zurückführen (Hannemann 2022, S. 26). Eine exakte Bestimmung des Wohnbegriffes erweist sich als schwierig, da „im Grunde fast alle Phänomene menschlichen Daseins hier eingehen“ (Teuteberg 1985, S. 2). Diese Variabilität ergibt sich „aus baulichen, geographischen, ökonomischen, sozialökologischen, soziologischen, psychologischen [...] Faktoren, [...] die in einem komplexen Geflecht von Interdependenzen zueinander stehen“ (Schmitt et al. 2006, S. 33). Die Komplexität wird dadurch erhöht, dass Wohnen historisch und kulturell unterschiedlich vollzogen wird, weswegen es „eine *eindimensionale geschichtliche Entwicklung* des Wohnens *nicht* gegeben hat“ (Spiegel 1996, S. 43, Herv. i. Orig., Hervorhebungsform harmonisiert).

Wohnen als enge Mensch-Umwelt-Beziehung beinhaltet physische, psychologische und soziale Transaktionen, über die Menschen ihre Wohnumwelt gestalten und in ein Zuhause verwandeln, über die sie ihr alltägliches Leben und ihre sozialen Beziehungen organisieren, über die sie sich verorten und ihrem Leben Sinn und Bedeutung verleihen. (Flade 2020, S. 20)

Allerdings warnt Gläntzer (vgl. 1980, S. 9 ff.) vor einer Überdehnung des Wohnbegriffes. Auch eine Addition einzelner raumgebundener Wohnhandlungen sei nicht zielführend, da sie in Summe noch kein emergentes Phänomen ergeben.¹²

12 So spricht man eher davon, dass man in einem Hotel übernachtet oder im Gefängnis lebt, als dass man dort wohnt, obwohl Raumnutzung und Wohninterieur ähnlich sind.

Er versteht unter Wohnen die Struktur der nicht zur Arbeit (im Sinne von Erwerbsarbeit) zählenden soziokulturellen Handlungen, die in der privaten Nutzung von bestimmten Räumen realisiert werden. Diesen Handlungen ist ein spezifisches Inventar zugeordnet, mit dessen Hilfe sie verwirklicht, aber auch zugleich bestimmt werden.¹³ Dabei ist das Wohnen die meiste Zeit eine präreflexiver Handlungsvollzug, den wir trittsicher tagtäglich praktizieren. Es ist (wenn man nicht gerade umzieht) nichts Außergewöhnliches oder Spektakuläres, wobei unbedachte Tätigkeiten keineswegs sozial unbedeutend sind.

Wohnung

Die Wohnung ist das materielle Substrat des Wohnens. Wohnen verdinglicht sich durch einen räumlichen den Menschen umgebenden Baukörper, wobei die Stofflichkeit genauso wie der praktische Wohnvollzug keiner überzeitlichen Regularität folgt. Im Lexikon zur Soziologie heißt es: Wohnen ist ein „historisch und sozial wandelbarer Begriff für die Art und Weise der Unterkunft“ (Wehrheim 2011, S. 762). Die amtliche Statistik definiert eine Wohnung so:

Unter einer Wohnung sind nach außen abgeschlossene, zu Wohnzwecken bestimmte, in der Regel zusammenliegende Räume zu verstehen, die die Führung eines eigenen Haushalts ermöglichen und nicht vollständig für gewerbliche Zwecke genutzt werden. Wohnungen haben einen eigenen Eingang unmittelbar vom Freien, von einem Treppenhaus oder einem Vorraum. (Destatis 2016a, S. 4 f.).

An weitere Aspekte der äußeren Struktur (z. B. Gebäudetyp, Zustand) und inneren Struktur (z. B. Grundriss, Ausstattung) kann gedacht werden. Diese Definition umschließt auch mobile Wohnräume wie etwa ein Hausboot oder ein Wohnwagen, wengleich diese Wohnräume Ausnahmeerscheinungen sind, die das gesellschaftliche Normalwohnen (zumindest auf den ersten Blick) irritieren. Mit Berger und Luckmann (1969: S. 65) gesprochen hat die Wohnung einen „ontologischen Status [...], der unabhängig von menschlichem Sinnen und Trachten ist“, obgleich gilt: „Die Wohnung situiert auch die Wohnenden“ (Hasse 2018: S. 5). Die Wohnung ist kein bedeutungsfreier Raum, sondern ‚macht‘ etwas mit den Wohnenden: „Das Produkt wirkt zurück auf seinen Produzenten“ (Berger, Luckmann 1969: S. 49).

In der vorliegenden Arbeit werden beide Seiten der ‚Wohn-Medaille‘ zusammengedacht: Zum einen wird die Wohnung als ungleichheitsrelevante Ressource (knapp, vorteilhaft, begehrt) in den Blick genommen (hierzu ausführlich Kapitel 4 bis 6). Zum anderen wird erwartet, dass mit der eigentumsrechtlichen

13 Das Definitionskriterium der räumlichen Trennung von (Lohn-)Arbeit und Privatheit ist gleichwohl kontextgebunden (z. B. Trend zum Homeoffice) und unterstreicht die strukturgebundene Fluidität des Wohnens.

Verfügungsgewalt von Wohnraum spezifische Wohnerfahrungen gesammelt und Wohnroutinen entwickelt werden, die insofern machträftig sind, als dass sie prägend auf ungleichheitsbezogene mentale Infrastrukturen und auf politische Mitbestimmungsansprüche einwirken. Wenn nachfolgend vom Wohnen gesprochen wird, ist sowohl die Wohnung in ihrer Stofflichkeit als auch der kulturelle Tätigkeitsvollzug des Wohnens gemeint. Um für die vermutete ‚Tiefenwirksamkeit‘ des Wohnens zu sensibilisieren, werden anschließend zentrale Funktionen des Wohnens im Sinne einer Heuristik skizziert.

1.1.2 Wohnfunktionen in der Gegenwart. Eine Heuristik

The home is the center of life. It is a refuge from the grind of work, the pressure of school and the menace of the street. We say that at home, we can ‚be ourselves‘. Everywhere else, we are someone else. At home, we remove our masks [...] When we try to understand ourselves, we [...] [have to] begin by considering the kind of home in which we were raised. (Desmond 2016, S. 293)

Wohnen ist eine kaum hinterfragte Alltagsroutine und erscheint wenig spektakulär. Menschen bewegen sich tagtäglich in ihren Wohnräumen, ohne ihnen besondere reflexive Aufmerksamkeit zu schenken (sofern die Wohnung nicht z. B. durch ein Naturereignis zerstört wurde). Teuteberg (1985, S. 4) beschreibt Wohnen als einen „Komplex verschiedenster materieller und mentaler Einflüsse, [der] als täglich wiederkehrender Handlungsvollzug gedanklich kaum verarbeitet“ wird. Diese „Alltäglichkeit versperrt den Blick auf die Bedeutung des Wohnens für die Menschen“ (Flade 2006, S. 9). Zwar können Menschen unter bestimmten Bedingungen Wohnweisen wählen, aber das Wohnen ist auch „eine Wesensbestimmung des Menschen, die über sein Verhältnis zur Welt im Ganzen entscheidet“ (Bollnow 2004, S. 126), denkt man etwa an wohnsozialisatorische Einflüsse. Diese „Wesensbestimmung“ konfiguriert, so die These, auch Ungleichheitssichten und Partizipationsweisen.

Die These, dass sich Wohnungslose in ihren Vorstellungen zu sozialer Ungleichheit und ihrer politischen Repräsentation von Nicht-Wohnungslosen unterscheiden, dürfte ohne tiefergehende empirische Prüfung zutreffen. Diffiziler wird es, wenn es nicht um Unterschiede des *ob* geht, sondern des *wie*, also wie man wohnt, etwa zur Miete oder im Eigentum. Um diese (vermeintlichen) Feinheiten greifbarer zu machen, werden zehn Funktionen des modernen (westlichen) Wohnens tentativ und illustrativ ohne Anspruch auf Vollständigkeit zusammenggetragen.¹⁴ Sie vermitteln (durchaus idealisiert) einen ersten Eindruck,

14 „Moderne“ beschreibt an dieser Stelle den Gegenwartstyp westlicher Gesellschaften, der sich im 18. und 19. Jahrhundert herausgebildet hat; ungeachtet zeitgenössischer gesellschaftstheoretischer Standortbestimmungen.

wie bedeutsam die Wohnung als wenig bedachter Raum im Lebensvollzug ist, sodass es plausibel erscheint, dass die Wohnung auch mentalitätsformatierend und beteiligungsstimulierend ‚wirken‘ kann. Entlang der Einzelfunktionen erfolgt noch keine systematische Differenzierung zwischen Mietern und Eigentümern (hierzu ausführlich Kapitel 5 und 6). Gleichwohl zeichnen sich bereits erste Ungleichheiten in der Erfüllung von Wohnfunktionen je nach Wohnstatus ab.¹⁵

(1) Sicherheitsfunktion

Die Wohnung erfüllt das Grundbedürfnis nach Sicherheit und Schutz. Sie schützt vor Klima- und Witterungseinflüssen, sie schirmt gegen Lärm und Schadstoffemissionen ab, sie verhindert fremde Einblicke und verringert die Gefahr, Verbrechen zum Opfer zu fallen. Die grundgesetzlich verankerte Unverletzlichkeit der Wohnung ist Ausdruck dieses dringenden Bedürfnisses nach einem Schutzraum und damit der Wahrung der Menschenwürde. In ihrer abschirmenden Gestalt werden in ihr die elementarsten Tätigkeiten verrichtet. So wie die (ungewollte) Berührung des Körpers als Verletzung der eigenen Person empfunden werden kann, so ist es auch beim unerlaubten Eindringen in den Wohnraum. Die Wohnung ist Zufluchtsort und Refugium; ein Ort, an dem man sich auch im Dunklen zurechtfindet, „ein Nest in der Welt. Wir leben darin in einem angeborenen Vertrauen“ (Bachelard 1960, S. 115). Die Bedeutsamkeit der Wohnung als Lebenszentrum wird deutlich, wenn man Wohnungslose zu Wort kommen lässt: „Wenn alles reißt und du kein Geld hast – du hast ein Zuhause. Irgendwas zu essen hast du da immer“ (Hasse 2009, S. 90). Allerdings soll die Wohnung nicht *romantisiert* werden. Die Wohnung kann auch Ort „barbarische[r] Machtentfaltung“ sein (Hamm/Neumann 1996, S. 239). „Für manche ist es ein Ort der Gemütlichkeit, für andere die Hölle, wo sie häusliche Gewalt erfahren“ (Nierhaus 2020, S. 7). Mallett (2004) kritisiert, dass sich in der Wohnungsforschung eine gewisse Engführung der Konzeptdeutung des Wohnens eingeschlichen hat: „Home is often described in the literature as a haven or refuge“ (Mallett 2004, S. 70). In die Wohnung wird eine ‚Heile Welt‘ „hineinprojiziert“ (Tränkle 1972, S. 79). Sie wird als ‚safe space‘ idealisiert, obwohl die Wohnung auch Ort von Deprivation, Zwanghaftigkeit, Rückzug, Einsamkeit, Gewalterfahrung und Quelle von Unzufriedenheit sein kann.

15 Die Einzelfunktionen sind nicht immer trennscharf voneinander abzugrenzen. Die Reihenfolge der Darstellung impliziert keiner empirisch abgesicherten Relevanzsetzung.

(2) Rückzugsfunktion

Die Wohnung ist der Raum des sich unbeobachtet Fühlens, der Intimität und Verletzlichkeit, des ‚bei sich Seins‘. In ihr wird das Normenkorsett abgelegt.¹⁶ In einer Studie zu Sinndeutungen des Wohnens stimmen 91 % der Befragten der Aussage zu, dass das Entscheidende einer Wohnung ist, „dass man sich dort auch mal so verhalten kann, wie einem gerade ist“ (Harth/Scheller 2012, S. 79). Stellt man sich ein apfelgroßes Loch in einer Wand zur Nachbarswohnung vor, würde sich das Privatheitsempfinden drastisch reduzieren, ähnlich wie eine sperrangelweit offenstehende Wohnungstür, die Eltern dazu verleitet, ihren Kindern unmissverständlich klarzumachen, dass sie doch zunächst die Tür hinter sich schließen sollen, bevor sie ins Kinderzimmer rennen. Schon in der Antike wurden Fenster, die zur Straße zeigten, bewusst klein gehalten, um dem Bedürfnis nach Privatheit Rechnung zu tragen (vgl. Flade 2006, S. 185). Die Wohnungstür zu schließen heißt, die ‚Welt draußen lassen‘. Die Methode der Staatssicherheit der DDR, Wohnungen unangekündigt zu durchsuchen oder abzuhören, wird als schwerwiegende Menschenrechtsverletzungen verurteilt (Stasi-Unterlagen-Archiv 2023).¹⁷ In der Redensart ‚My home is my castle‘ wird dieser unbedingte Schutzcharakter deutlich, die im 17. Jahrhundert aufkam und das Recht markierte, staatliche Gewalt in der Wohnung abzuwehren (Brühlmeier 2010). Eine Burg symbolisiert wie kein anderes Bauwerk einen so deutlichen Abwehranspruch. Heute ziert diese Redensart bunt bedruckte Fußmatten, Türschilder oder Garderobenvorrichtungen. Es gibt keinen anderen Raum, in dem das Sicherheitsstreben und auch die Unverfügbarkeit des Menschen so praktisch vollzogen wird wie beim Zuschließen der Wohnungstür.

(3) Regenerationsfunktion

Die Wohnung ist – insofern der Rückzug gesichert ist – auch Ort der Regeneration und Erholung. Menschen ‚verbrauchen‘ und ‚verschleifen‘ durch alltägliche Anforderungen im Erwerbs- und Sozialleben. „Im psychologischen wie im physischen Sinne brauchen wir ein Zuhause als Kompensation für unsere Verletzlichkeit“ (Botton 2010, S. 107). Das setzt Erholungsräume voraus. So ist die Wohnung z. B. auch Ort der Genesung im Krankheitsfall. Neun von zehn Personen stimmen der Aussage zu, dass die Wohnung der Gegenpol von Anspannung, Arbeit und Pflichterfüllung ist (Harth/Scheller 2012, S. 79). So wird der Faktor Ruhe am häufigsten genannt, wenn es um Wohnqualität geht, noch vor Größe oder Lage (Harth/Scheller 2012, S. 68). Dies ist insofern nicht verwunderlich, da

16 Zumindest reflektierter Normen. Aber: Auch das Wohnen ist durch bestimmte Wohnnormen geprägt und legt (internalisierte) Wohnverhaltensweisen nahe (z. B. dem Paketzustellenden nicht nackt die Tür zu öffnen).

17 Der Erfolg der Reality-Show „Big Brother“ erklärt sicherlich auch dadurch, dass genau dieser geschützte Rückzugsort gut ausgeleuchtet ist.

die Wohnung auch der Ort des Schlafens ist und die Lebensqualität maßgeblich von der Schlafqualität abhängt.

(4) Strukturierungsfunktion

Die Wohnung hat eine „Ankerfunktion“ (Flade 2006, S. 17). Menschen bewegen sich nicht beliebig im Raum, sondern erkunden und erschließen die Welt von der Wohnung aus. Daran hat sich trotz erhöhter Mobilitätsanforderungen und veränderter Mobilitätsnormalitäten nichts geändert. Für die meisten Haushalte ist die Wohnung der sozialräumliche Lebensmittelpunkt (vgl. Hannemann 2022, S. 27). Durch das Bauen von Behausungen gewann der Mensch einen festen Bezugspunkt, „auf den alle seine Wege bezogen sind, von dem sie ausgehen und zu dem sie zurückkehren“ (Flade 1987, S. 13). „Das Haus als Mitte der Welt“ (Bollnow 2004, S. 123) ist „der Ausgangs- und Endpunkt des Unterwegsseins“ (Flade 2006, S. 63). Je weiter man sich von der Wohnung entfernt, „desto ‚ungewöhnlicher‘ wird alles, was wahrgenommen wird“ (Wichard 2014, S. 13). Sie strukturiert mit ihrer baulichen Fixierung das tägliche Handeln und ermöglicht die Etablierung von Handlungsrountinen. „In einer alltagsmobilen Gesellschaft ist die Wohnung nicht nur Bleibe, sondern auch Symbolisierung des Bleibewunsches“ (Rolshoven/Winkler 2009, S. 101). Die Wohnung ist Fixpunkt, in der sich Weltverhältnisse durch die Unterscheidung zwischen einer ‚Innen-‘ und ‚Außenwelt‘ bzw. -struktur herausbilden.

(5) Sozialisationsfunktion

Die Wohnung und die sie umgebende Wohnumwelt ist auch Sozialisationsfaktor und beeinflusst die persönliche Entwicklung. Dabei ist zum einen an Merkmale der Wohnaußenstruktur zu denken, wie die Lage und damit verbundene Infrastrukturen (z. B. Spielräume), nachbarschaftliche Einbindungen oder Wohnumweltbelastungen. Zum anderen ist an sozialisationsrelevante Merkmale der Wohnbinnenstruktur zu denken, wie die Wohnungsgröße (bspw. Haustierhaltung, hausgebundene Werkstätten, Rückzugsräume wie ein Dachboden) oder die Funktionalität der Raumaufteilung (z. B. offene Wohnküche, Kinderzimmer, Etagenwohnen). Ferner werden Wohnverhaltensweisen erlernt, wie ein spezifisches Raumverhalten (etwa, dass man sich im Supermarkt nicht wie zuhause benimmt), Notwendigkeiten und Kompetenzen der Haushaltsführung oder die Herausbildung des Abschätzungsvermögens, wem Zutritt zur Wohnung gestattet wird. Sozialräumliche Sozialisationsaspekte wie die Aneignung von Raum und Umwelt, die Entwicklung raumbezogener Bedürfnisbefriedigungsstrategien, das Erleben von Nähe und Distanz und die Freiheit, über dieses Verhältnis entscheiden zu können, prägen Sichten und Verhalten Heranwachsender (vgl. Dirisamer 1984, S. 90 ff.). So zeigt sich u. a., dass Kinder in urbanen Gebieten deutlich seltener und

kürzer ‚draußen‘ spielen als Kinder in weniger dicht besiedelten Gebieten, was das spielerische Einüben von Sozialität erschwert, oder, dass chronischer Straßenlärm die kognitive Entwicklung verzögern kann (vgl. Flade 2006, Kap. 6). Kinder, die in Hochhäusern in den oberen Stockwerken wohnen, kommen seltener mit anderen Kindern zusammen, u. a. da die Ruf- und Sichtweite eingeschränkt ist (vgl. Flade 2020, S. 164f.). Über die Kindheit hinaus spielt die Nachbarschaft auch eine Rolle bei der „adult’s secondary socialization“ (Hadziabdic/Kohl 2022, S. 945), etwa welche Verhaltensweisen Zugänge zu Ressourcen eröffnen (z. B. Kinderbetreuung durch Nachbar*innen, Zugriff auf soziale Netzwerke, z. B. Handwerker*innen).

(6) Integrationsfunktion

Die Wohnung ist der Schlüssel zu gesellschaftlicher Integration. Ohne sie, ist die Erfüllung der gesellschaftlichen Norm einer eigenständigen Lebensführung kaum denkbar. Studien zeigen, wie stark sich Wohnungslose desintegriert fühlen (Hasse 2009, S. 79). Zentrale normalbiografische Wendepunkte äußern sich wohnungsbezogen, wie etwa die erste eigene Wohnung, die das Ende der Kindheit einläutet, oder der Brauch des Richtfestes, der die Fertigstellung des Eigenheims zelebriert. Ein, sagen wir 40-jähriger Mann, der noch ‚bei Mutttern‘ lebt, fällt als ‚unnormale‘ oder zumindest seltsam auf, mit z. T. desintegrativen Folgen zumindest in Teilsystemen wie dem der Intimbeziehungen. Die Wohnung ist auch der Ort, wo soziale Kontakte und Beziehungen, die über die Kernfamilie hinausgehen, aufgebaut, gefestigt und gelebt werden, wo Sozialität geübt und die Dualität von Privatheit und Öffentlichkeit erlernt wird. Sie bildet in Goffmans Metapher die „Hinterbühne“ (Goffman 2003, S. 104f.), wo Rollen überprüft und komplementiert, aber auch neue Rollen eingeübt werden, bevor man sie auf der „Vorderbühne“ präsentiert und die ‚Gesellschaftsfähigkeit‘ unter Beweis stellt. Durch das ‚Hereinlassen‘ Anderer in den privaten Schutzraum kann Grundvertrauen in das soziale Umfeld aufgebaut werden, sei es als Gastgeberin eines Kindergeburtstags oder der Beherbergung eines Arbeitskollegen. Gleichsam erhöht die Aufnahme Anderer in den Wohnraum die soziale Einbindung, die über Begegnungen in Nicht-Wohnräumen hinausgeht (und sei es nur zum nachbarschaftlichen Pflanzengießen in der Urlaubszeit). Der Spruch ‚Meine Tür steht immer offen‘ bringt dieses besondere Vertrauensverhältnis zum Ausdruck, dass wiederum integrierend in die Nachbarschaft wirken kann.

(7) Identitätsfunktion

Die Wohnung ist Teil der Lebensgeschichte (oder zumindest eines Lebensabschnittes) und wird „ein Raum gewordenes Stück [des] Menschen selbst“ (Bollnow 2004, S. 152). „In keinem anderen Raum befinden sich persönlich bedeutende Dinge in einer so großen Dichte“ (Hasse 2009, S. 229). Im fixen Baukörper wird Vergangenheit konserviert: „Allein der Raum ist beständig genug, um ohne

zu altern oder einen seiner Teile zu verlieren, fort dauern zu können“ (Halbwachs 1939/2013, S. 340). Bachelard (1960, S. 33 f.) bezeichnet den Wohnraum als Ort, in dem Gedanken, Erinnerungen und Träume „untergebracht“ werden, in dem sich das Selbst materialisiert und wieder erkennt, was in Redewendungen wie ‚Die Wohnung ist der Spiegel zur Seele‘ oder ‚Sag mir, wie du wohnst, und ich sag dir, wer du bist‘ zum Ausdruck kommt. Bollnow (2004, S. 160) nimmt an, dass „der Mensch nur in der Einheit mit einem konkreten Raum ein bestimmtes Wesen gewinnt“, was sowohl für gute als auch schlechte Wohnverhältnisse gilt und damit das Wohnen als wichtigen Bedingungsfaktor von Lebenschancen unterstreicht. Die Übernahme des Mobiliars bspw. der Großmutter für die erste eigene Wohnung ‚produziert‘ Identität, indem sich wohnräumlich herausbildet, was eigene Präferenzen und Bedürfnisse sind. Geschke (2013, S. 160) zufolge formen Wohnbedingungen den Charakter, „indem sie bestimmte Eigenschaften verstärken und andere Wesenszüge hemmen“. Das Bedürfnis des Menschen, „sich trotz vieler und ständig wechselnder Rollen und dem Durchlaufen unterschiedlicher Lebensphasen als gleichbleibend und identisch, als ‚Selbst‘ zu fühlen“ (Flade 1987, S. 56), kann die Wohnung befriedigen. Die Wohnung ist eine Collage des Lebensweges und spiegelt ihren Bewohnenden genau diesen Weg ununterbrochen. Wohnen ist an „ein Gefühl des Hingehörens an einen Ort und dessen Gegend gekennzeichnet“ (Hasse 2009, S. 33), welches sich in Ortsverbundenheit und Heimatgefühl zu erkennen gibt. Wohnortswchsel bzw. die Aufgabe eines Lokalkolorits werden als markante biografische Wendepunkte erlebt. Biografische Rückblenden erfolgen nicht selten entlang der Wohnungsgeschichte (unabhängig davon, ob ein Wohnungswechsel Verbesserungen oder Verschlechterungen gebracht hat). Der unfreiwillige Verlust einer Wohnung wird als einschneidend erfahren (z. B. in Folge einer Eigenbedarfskündigung). Klingenberg (2022) zeichnet anhand von Interviews und Wohnungsbegehungen russischsprachiger Migrant*innen in Deutschland nach, wie Menschen mit bestimmten Wohnweisen versuchen, räumliche und kulturelle Identitäten zu konservieren. Mit der Frage „Rooflessness or Rootlessness?“ weist Somerville (1992) genau auf diesen Nexus von Wohnung und Identität hin. Auch kann die Wohnung das Bedürfnis nach identitätsstiftender Selbstverwirklichung stillen, etwa durch spezifische Wohnweisen (bspw. Tiny-House, Hausboot), die z. T. mit spezifischen Lebensstilen verknüpft sind oder durch wohnraumgekoppelte Tätigkeiten (z. B. Gartenarbeit, Tierzucht). Gegenwärtig sieht Reckwitz im Wohnen einen Baustein des singulären Lebensstils. Das Wohnen „avanciert zu einer Quelle spätmoderner Identität“ (Reckwitz 2017, S. 314). Die Wohnung ist der Ort, an dem das Subjekt ganz „es selbst“ sein kann, von dem eine ebenso beruhigende wie anregende, gewissermaßen selbstbestätigende Atmosphäre“ (Reckwitz 2017, S. 316) ausgeht.

(8) Gestaltungsfunktion

„Wohnen ist nichts Passives“ (Hasse 2018, S. 4). „„Making‘ a home is an ongoing, active process which is neither automatic nor straightforward“ (Rolfe et al. 2023, S. 114). Die Wohnung ermöglicht Aktivitäten und individuelle Gestaltungen der Wohn(um)welt, indem Menschen in eine Beziehung zu ihrer materiellen und symbolischen Umwelt treten und diese individuell arrangieren. Die Möglichkeit zur Errichtung, Einrichtung und Gestaltung spendet Selbstwirksamkeitserfahrungen, die in funktional differenzierten Gesellschaften anderenorts schwer(er) zu realisieren sind. Dem Bedürfnis nach Gestaltung wird im wahrsten Sinne des Wortes Raum gegeben. Dazu zählt neben dem eigenständigen Neubau auch die Einrichtung und Dekoration sowie die Naturgestaltbarkeit im Garten (oder auf dem Balkon oder wenigstens auf dem Fensterbrett) und die Veränderung von Raumaufteilungen wie das Verrücken eines Kleiderschranks oder ein Wanddurchbruch. Sie gibt der Entfaltung von Kreativität Raum, indem das Interieur entsprechend der subjektiven Wünsche so angeordnet werden kann, dass „häusliche Mikrogeographien“ (Barbey 1984, S. 85) geschaffen und Eingriffsmacht erfahren wird, und zwar *ohne größere zeitliche Verzögerung* wie etwa bei der Kindererziehung oder beim beruflichen Engagement. Es sind diese „home-making practices“ (Blunt/Dowling 2006, S. 213), die nicht nur die emotionale Bindung an den Wohnraum erhöhen, sondern die auch Vertrauen in Gestaltbarkeit geben und ggf. auch auf andere Bereiche ausstrahlen wie den politischen. Seinen kulturellen Niederschlag findet dieser Gestaltungsdrang z. B. in umfangreicher Ratgeberliteratur (wie „Fühl dich wohl in deinem Zuhause: Die Grundregeln für die eigenen vier Wände“ (Ramstedt 2020)). Dabei werden auch ästhetische Bedürfnisse gestillt. Hasse (2009, S. 34) spricht in diesem Zusammenhang von der Aneignung eines physischen Raumes durch die Gestaltung eines „atmosphärischen Herumraumes“. Dabei muss nicht zwingend an große Eingriffe wie den Einbau einer neuen Küche gedacht werden. Selbst ein neues Arrangement von Wohnaccessoires oder das Umhängen von Bildern verändern die häusliche Kulisse und sind Kennzeichen des Gestaltungswunsches (und der räumlichen Inszenierung des Selbst), den der Wohnraum befriedigen kann. Wie unstillbar dieser Drang ist, zeigen die Konsumausgaben privater Haushalte für Möbel, Leuchten, Geräte und anderes Haushaltszubehör: Der relative Anteil der Ausgaben am monatlichen Haushaltsnettoeinkommen liegt seit 2003 stabil bei ca. 5 % (Destatis 2020d, S. 16; Destatis 2010a, S. 24). So gesehen vollzieht sich im fixierten Raumkörper Wohnung stetiger Wandel, allerdings in Eigenregie.

(9) Statusfunktion

Die Wohnung kommuniziert auch sozialen Status. In ihr materialisiert sich die gesellschaftliche Stellung. Die Wohnung ist „expressive Hülle“ (Delitz 2009b,

S. 62), Prestigeobjekt, Distinktionsmittel; Quelle von Selbstverwirklichung, Selbstdarstellung und sozialer Anerkennung etwa durch Wohnlage, Bauweise oder Einrichtungsstil (näheres in Kapitel 6). Die Wohnung ist eine Inszenierung „*vor sich und vor anderen*“ (Reckwitz 2017, S. 16, Herv. i. Orig.).

(10) Wohlfühlfunktion

Die Wohnung hat ein emergentes Wesen, das sich nicht auf einzelne Elemente (wie Wohnfläche) oder einzelne Funktionen reduzieren lässt, sondern in der Gesamtkomposition ein spezifisches Raumempfinden auslöst, was bspw. im freudigen Gefühl ‚endlich zuhause‘ zum Vorschein kommt.

Funktionen in der Gesamtbetrachtung

Dieser kursorische Durchlauf zentraler Funktionen verdeutlicht, wie universell die Wohnung in Lebenskontexte eingebunden ist und wie viele Erwartungen an den Wohnraum gestellt werden, was sogleich ein hohes Enttäuschungspotenzial wachruft. Wenn Hasse (2009, S. 222, Herv. i. Orig.) zutreffend schreibt, dass das Wohnen nicht als „harmonische[s] Leben in einer *Heimat* als Sinnzentrum und Brutraum gelingender Identitätsbildung“ sozialromantisch verklärt werden sollte, bedeutet dies nicht, dass die Funktionen nicht trotzdem positive Norm und als solche in ihrer Rolle als Vergleichsfolie überhaupt erst schlechte, gefährliche oder mangelhafte Wohnverhältnisse sichtbar machen. Dass Idealfunktionen realiter unvollkommen sind, ist kein Indiz dafür, dass die Funktionen nicht trotzdem relevant sind. Selbst Wohnungslose entwickeln Praktiken, um einige der genannten Wohnfunktionen zu realisieren. Bei der Suche eines Rückzugsortes berücksichtigen sie klassische Wohnungsmerkmale: Unter einer Brücke oder Fernwärmerohren zu schlafen, bietet Schutz vor Witterungsbedingungen (Schutzfunktion) und ermöglicht Privatheit (Rückzugsfunktion). Wohnungslose versuchen, an immer derselben Stelle zu übernachten, um sich einen Ort zu schaffen, an den sie zurückkehren können (Strukturierungsfunktion) (Borstel/Sonnenberg/Szczepanek 2021). Auch in Notunterkünften sind Minimalformen des Wohnens zu beobachten, bspw., wenn Menschen um ihr Bett Gegenstände wie Bilder oder Stofftiere platzieren, um den Raum zu personalisieren (vgl. Nierhaus 2020, S. 7) (Identitäts- und Gestaltungsfunktion). Schmitt et al. (2006, S. 101 ff.) rekonstruieren auf Basis qualitativer Interviews verschiedene Wohnorientierungstypen, die bestimmte Wohnfunktionen stärker betonen als andere, wie etwa die Gemeinschaftsorientierten oder die Selbstverwirklichungsorientierten.¹⁸ Zwar erfahren Wohnfunktionen sozialgruppenspezifische Gewichtungen, aber es ist keineswegs so, dass Einzelfunktionen bedeutungslos wären.

18 Wenngleich die Studie keine Informationen zu sozioökonomischen Hintergründen liefert.

Mit dem Wohnstatus gehen bestimmte Möglichkeiten einher, Wohnfunktionen besser oder schlechter nutzen zu können. Dabei kann z. B. an die eigentümerseitige Unabhängigkeit von Vermietenden oder Marktentwicklungen (zumindest nach Ende der Tilgungsphase) gedacht werden, was zu einem erhöhten Sicherheitsempfinden führen kann (Sicherheitsfunktion).¹⁹ Aber auch an eine erhöhte örtliche Verbundenheit durch intergenerationale Weitergabe (Identifikationsfunktion), an mehr Möglichkeiten zur Sammlung von wohnungsbezogenen Selbstwirksamkeitserfahrungen z. B. durch Mitsprache etwa bei der Raumaufteilung oder handwerklicher Tätigkeiten (Gestaltungsfunktion), an verbesserte Entfaltungsmöglichkeiten von Interessen (wie dem Erlernen von Musikinstrumenten oder Haustierhaltung) (Sozialisationsfunktion) oder an wirksamere Erholung etwa durch den Zugang zu Grünflächen (Regenerationsfunktion) kann gedacht werden. Die Ausschöpfung des Nutzens von Wohnungsfunktionen hängt eng mit Wohnverhältnissen zusammen, die wiederum mit dem Wohnstatus korrelieren (Kapitel 5). Demzufolge scheint es plausibel, davon auszugehen, dass wohnräumliche Erfahrungen daran geknüpft sind, *wie* sich Wohnfunktionen erfüllen lassen, und damit – rückgebunden an die Kernthese – an der Herausbildung von Machtpotenzialen mitbeteiligt sind.

Zum Bedeutungswandel des Wohnens

Zwar spielen Wohnweisen und Wohnungen in der „Biografie der Menschheit“ (Burghardt 1980, S. 16) stets eine elementare Rolle, aber Wohnungsfunktionen als solche und ihre jeweiligen sozialen Bedeutungen, Relevanzen und Praktiken variieren soziohistorisch und soziokulturell. So hat sich bspw. die Rolle der Küche in der Wohnung hinsichtlich Größe und Lage innerhalb der letzten 150 Jahre mehrfach verändert, vom Zentrum zur Peripherie zurück ins Zentrum (vgl. Dangschat 2022, S. 217).

Zeitdiagnostisch wird vermutet, dass die Wohnung als (mentalitäts-)prägender Ort mit der Entstehung des Kapitalismus im 18. Jahrhundert (Herrmann 2013) und den sozialen Folgen (wie die Etablierung der Kleinfamilie oder städtisches Wohnen) an Bedeutung gewinnt, vor allem beschleunigt durch Individualisierung, Neoliberalisierung, Technisierung und Digitalisierung (ab den 1970er Jahren). Dieser Diagnose liegt die Vermutung zugrunde, dass Räume umso prägender werden können, (a) je mehr Lebenszeit in ihnen verbracht wird und (b), je nachdem, welche Tätigkeiten in ihnen nachgegangen wird. Schon der Begriff ‚Wohnkultur‘ deutet an, dass in der Wohnung auch Handlungen vollzogen werden, die dem „Profanen und Notwendigen enthoben“ sind (Schroer 2010, S. 198).

19 Auch wenn Eigentümer zumindest während der Tilgungsphase abhängig vom Geldmarkt sind, und der Immobilienwert von externen Faktoren beeinflussbar bleibt (z. B. Bau einer Schnellstraße).

Im Vergleich des Wohninterieurs etwa noch zu Beginn der 1990er Jahre werden (a), z. B. mehr Freizeitbeschäftigungen in die vier Wände verlagert: ob Homegym, Homesauna, Heimkino, Pool, der dekorative Kaminofen für gesellige Abende oder das Trampolin für die Kleinen. Die Digitalisierung erhöht den Aktionsradius im Wohnraum: Die Wohnung wird zum Restaurant, zum Fahrkartenschalter, zur Bank, zur Shoppingmall, zum virtuellen Treffpunkt mit Freunden usw. Die „Weltreichweite“ (Rosa 2020, S. 16) wächst im Raumkörper der Wohnung, ohne vor die Wohnungstür treten zu müssen.²⁰ Wie tiefgreifend dieser Wandel ist, zeigt sich z. B. daran, dass die Anzahl der freizeitbezogenen Wege rückläufig ist (Nobis et al. 2019, S. 60) oder der stationäre Einzelhandel schrumpft.²¹ Auch etabliert sich die Wohnung als Ort der (zeitweisen) Erwerbsarbeit (Homeoffice) (Kunz 2022). Wenn jedoch mehr Lebenszeit in der Wohnung verbracht wird, stellen sich Fragen der ungleichen Zutraglichkeit von Wohnverhältnissen umso dringlicher. Um es deutlich zu machen: Menschen, die 12 Stunden in praller Sonne auf dem Feld ackern, stören sich vermutlich weniger daran, dass ihre Wohnung zur Nordseite ausgerichtet ist als Teleheimarbeitende. Auch kommt es (b) zu Bedeutungsverschiebungen der Wohnung, wenn sich wohnungsbezogene Handlungen verändern, z. B. bei der Hausarbeit: ob Geschirrspüler, Saugroboter oder Thermomix – der Einzug der Technik in die eigenen vier Wände befreit von Hausarbeit und schafft freie Zeit (die gleichwohl nicht als solche im Sinne erhöhter Disponibilität wahrgenommen werden muss). Auch stellt sich die Wohnung „als eines der wichtigsten Betätigungsfelder der spätmodernen Ästhetisierung des Lebensstils dar“ (Reckwitz 2017, S. 16).²² Damit ist nicht gesagt, dass die Wohnung objektiv heute wichtiger ist als gestern. Aber subjektiv erfährt sie eine Aufwertung als Ressource und Bedingung eines gelingenden Lebens, womit sie auch als Positionsmarker im Sozialgefüge an Bedeutung gewinnt.

Die Ausführungen machen die Bedeutsamkeit der Wohnung im Lebensvollzug deutlich, weswegen es plausibel erscheint, sie als Prägungskraft aufzufassen. Trotzdem wird dem Wohnen als soziale Tätigkeit innerhalb der Wohnung in der

20 Eine Kritik der schnellen Verfügbarkeit von Welt findet sich prominent bei Rosa (2005; 2019). Auch der sog. Cocooning-Effekt wird diskutiert, der einen Rückzug der Menschen in das häusliche Privatleben beschreibt. Wie sich die Pandemie auf ein längerfristiges ‚Eingeln‘ auswirkt, wird die Zeit zeigen.

21 So erhöht sich der Onlineanteil am Umsatzvolumen im gesamtdeutschen Einzelhandel kontinuierlich. Betrug er 2010 noch weniger als 5 %, machte er zuletzt 2020 bereits 13 % aus (Handelsverband Deutschland 2021a, S. 8). Die Einkaufsfrequenz im Offline-Handel sinkt seit 2014 stetig (Handelsverband Deutschland 2021b, S. 8).

22 Eine systematische Analyse (der Wandlungen) einzelner Wohnfunktionen wird an dieser Stelle nicht verfolgt, erscheint aber als erstaunliche Leerstelle in der (Wohn-)Soziologie. Das Wohnen bietet m. E. instruktives empirisches Material, etwa um soziologische Gegenwartsdiagnosen herauszufordern.

Soziologie bislang vergleichsweise wenig Aufmerksamkeit geschenkt, wie im Anschluss umrissen wird.

1.1.3 Wohnen: Eine Leerstelle

Der Soziologe wird beim Wigwam auf die nomadisierende Lebensweise von Jägern und Hirtenvölkern zu sprechen kommen und angesichts des Wohnhochhauses über die komplexe Infrastruktur der Stadt nachdenken, die es dem [...] Single ermöglicht, in seiner Wohnwabe ohne das soziale Netz der Stammesgesellschaft zu überleben, ohne Büffel zu erlegen, Wasser am Fluß zu schöpfen und Holz für das Lagerfeuer zu sammeln. Kurz: ein Soziologe interessiert sich [...] für das soziale Substrat des Wohnens. (Häußermann/Siebel 2000a, S. 11)

Blücher stellte 1969 angesichts der überschaubaren Arbeiten und „wegen der komplexen Natur des Wohnens“ fest, dass die Wohnsoziologie „als kategorial wenig gesichertes Gebiet gelten“ müsse (Blücher 1969, S. 1306). Bis heute lassen sich einschlägige wohnsociologische Schriften, zumindest im deutschsprachigen Raum, an wenigen Händen abzählen. In der Soziologie ist das Wohnen kaum thematisiert (vgl. Hasse 2018, S. 4). Zwei Forschungsstränge prägen die Forschungen: In Folge zweier Weltkriege überwiegen zunächst Arbeiten zu den Wohnverhältnissen (z. B. Wohnfläche, Zimmeranzahl usw., die nicht nach Wohnstatus differenziert sind) (Herlyn/Herlyn 1976; Glatzer 1980; Harth/Scheller/Tessin 2000). In Folge des einsetzenden Massenkonsums, einer sich professionalisierenden Werbeindustrie und der Verbesserung der Wohnverhältnisse stellen sich vermehrt Fragen nach Wohnwünschen und Wohnungsstilen. Hierzu zählen die empirischen Studien von Silbermann (1963) zum Wohnerlebnis der Deutschen (z. B. Nutzung von Wohnräumen oder Orientierungen bei der Einrichtung) sowie daran angelehnte Folgeuntersuchungen (Silbermann 1991; Harth/Scheller 2012).²³ Silbermann (1991, S. 35) findet u. a. heraus, dass der Fernseher neben Pflanzen und Gardinen der häufigste Einrichtungsgegenstand deutscher Wohnzimmer am Ende der 1980er Jahre war. Anknüpfend an Fragen subjektiver Wohnerlebnisse werden Aspekte von Wohnkulturen beleuchtet (etwa das Verhältnis von Wohnweisen und sozialer Konformität) (Tränkle 1972). Schmitt et al. (2006) entwickeln anhand alltäglicher Wohnpräferenzen Wohnorientierungstypen (ähnlich auch Menzl 2017). Im Lichte der Lebensstilforschung werden Einrichtungsstile und Wohnwünsche erforscht (Spellerberg 1997; Schneider/Spellerberg 1999), wobei der Wohnstatus keine explizite Rolle spielt (Ausnahme Tränkle 1972, Kap. 4.2).

23 Auch zu nennen ist die soziologische Pionierarbeit von Elisabeth Pfeil zu den Wohnwünschen der Bergarbeiter im Ruhrgebiet und Aachener Revier (1954).

Auch Überblickswerke bleiben selten (Breckner/Schauber/Schmals 1981; Häußermann/Siebel 2000a; Eckardt/Meier 2021). Eckardt und Meier (2021, S. 20) konstatieren, „dass eine erneute Beschäftigung mit der Soziologie des Wohnens dringend ist. Während die Wohnungspolitik seit einigen Jahren ein wichtiges gesellschaftliches Thema ist, schweigt die Soziologie dazu weitgehend“ (Eckardt/Meier 2021, S. 20). Eine Wohnsoziologie als spezielle Soziologie existiert bislang nur rudimentär (Hillmann 2007, S. 984). Geschke (2013, S. 163) spricht von einer „erstaunlichen Übersichtlichkeit der jüngeren wissenschaftlichen Literatur, welche explizit die Tätigkeit des Wohnens zu ihrem zentralen Gegenstand“ hat (Ausnahmen: Hasse 2012; Spiegel 1996; Hasse 2009). Allerdings ist es keineswegs so, „als wäre das Wohnen noch nie bedacht worden“ (Hasse 2009, S. 15). So wie das Wohnen selbst in multiple Kontexte eingewoben ist, so läuft es in der soziologischen Forschung in angrenzenden Themenfeldern als nicht-explizierte ‚Hintergrundvariable‘ mit, wie in den Bereichen Familie, Geschlecht oder Mobilität (siehe Kapitel 2). In der Raum-, Stadt- und Architektursoziologie finden sich am ehesten Wohnbezüge, etwa im Kontext von Segregation, Gentrifizierung oder Raumplanung. Allerdings werden nichtsprachliche Artefakte untererfasst, wie die Architektur im Allgemeinen und die Wohnung im Besonderen, „in ihrem Körperbezug“ (Delitz 2009a, S. 13).

In der Summe gibt die Soziologie „nur vage Auskunft über das Wohnen“ (Hasse 2012, S. 475), hier beispielhaft ‚gemessen‘ am Vorkommen in Überblicks- und Einführungswerken. So zählt Wohnen weder zu den 100 Grundbegriffen der Soziologie und Sozialtheorie (Farzin/Jordan 2015) noch zu den knapp 300 Stichwörtern, die sich zur Einführung in zentrale soziologische Fragestellungen eignen (Endruweit/Trommsdorff/Burzan 2014). Wohnen zählt weder zu den 25 „am intensivsten diskutierten Themenfeldern der Soziologie“ (Baur et al. 2008) noch zu den 102 „Grundbegriffen der Soziologie“ (Kopp/Steinbach 2018). Im Handbuch spezieller Soziologien führen 40 Einzelbeiträge in die weit verzweigte Landschaft soziologischer Teildisziplinen ein, wozu die Wohnsoziologie nicht zählt (Kneer/Schroer 2010). Erst in seitenstärkeren Handwörterbüchern (oder Lexika) (> 800 Seiten) finden sich Einträge zum Wohnen (Mau/Schöneck-Voß 2013; Schäfers/Zapf 2001; Fuchs-Heinritz 2011). In einem Companion der Soziologischen Revue zum „current state of sociology“ im deutschsprachigen Raum, sind 44 Topics vertreten „[which] span the entire range of sociological research areas“ (Hollstein et al. 2021, S. 1), wobei das Wohnen fehlt.

Den internationalen Forschungsstand zusammennehmend bilanzieren Zavisca und Gerber (2016, S. 348): „Housing is an underdeveloped domain of inquiry in sociology [...] Most of this work is published outside of sociology, in housing studies, urban studies, public policy, and economics journals“. Besonders der Eigentumsstatus spielt im Kontext des Wohnens eine nachgelagerte Rolle. In der internationalen Enzyklopädie des Wohnens (Smith 2012) mit über

500 Beiträgen aus unterschiedlichen sozialwissenschaftlichen Disziplinen spielt der Wohneigentumsstatus in Verbindung zu Einstellungen oder politischen Aktivitäten keine Rolle. Aufgrund starker Querbezüge zu anderen Disziplinen (z. B. Smith 2012; Blunt/Dowling 2006; Somerville 1997) finden wohnsoziologische Theorien (Saunders/Williams 1988; Kemeny 1992; Ruonavaara 2018) Eingang in multidisziplinäre Wohnungsforschung, die sich auch hierzulande zu etablieren beginnt (vgl. Schipper/Vollmer 2020, S. 9 f.).²⁴ Pattillo (2013, S. 510) erklärt die nachrangige Behandlung des Wohnens wie folgt: „Because homes and apartments are first and foremost physical entities, not social relationships or institutions“. Indem die mit dem Wohnstatus typischerweise einhergehenden Wohnenerfahrungen als sozial wirksame Machtquelle untersucht werden, nimmt die Forschungsarbeit nicht die sonst übliche Abtrennung von Sachen und dem ‚eigentlichen‘ Sozialen vor (vgl. Delitz 2009a, S. 12).

Im nächsten Schritt wird das Eigentum als zweite Komponente des Wohnstatus beleuchtet.

1.2 Eigentum: *ius in re* – Zur Institution des Privateigentums

Privateigentum als Unterform der Rechtsnorm des Eigentums bezeichnet die institutionalisierte Verfügungsgewalt über Güter in der Hand von *nicht* gemeinschaftlich gebundenen Einzelnen (Lucke 2001, S. 148) und zählt zu den ökonomischen Kerninstitutionen westlicher Gesellschaften. Es beschreibt das Verfügungsrecht über materielle und immaterielle Eigentumsobjekte von kulturell definiertem Wert, wie eben der Wohnimmobilie (vgl. Krause 2007) und zählt zu den Schlüsselvariablen der soziologischen Ungleichheitsforschung.²⁵

Privateigentum und Entscheidungsgewalt

Wohneigentum wird als Machtmittel verstanden, da mit dem Privateigentum bestimmte Sicherheiten und Freiheiten rechtlich verbrieft sind, die, unabhängig

24 Diese Entwicklung ist zu begrüßen, da sich eine Reihe instruktiver und anschlussfähiger Forschungen zum Wohnen in benachbarten Disziplinen finden, wie etwa der Ökonomie (Bentzen 2016), Anthropologie (Cantaaw/Caplan/Timm 2019), Geschichtswissenschaft (Eibach et al. 2015), Architektur (Hnilica/Timm 2017), Kunstwissenschaft (Nierhaus/Heinz 2020), Literaturwissenschaften (Wichard 2014), Erziehungswissenschaft (Meuth 2018) oder der Sozialen Arbeit (Beck 2021), auch: Bundeszentrale für politische Bildung (2019); Schönig/Kadi/Schipper (2017).

25 Andere Eigentümerkonstellationen sind z. B. Genossenschaftseigentümer, Miteigentümer oder Kollektiveigentümer (Burghardt 1980, S. 37 ff.). Gesellschaftlich relevant wird der Eigentumstitel besonders dann, wenn über knappe und begehrte Eigentumsobjekte verfügt wird.

von der sonstigen sozialen Lage, mentalitätskonfigurierend und partizipationsanregend wirken können. Weshalb dem Wohneigentum eine Machtpotenz zugeschrieben wird, stellen die folgenden Ausführungen heraus.

„Das Wesensmerkmal des Eigentums ist die Freiheit, über den Umgang mit einer Sache nach Belieben zu entscheiden“ (Wesche 2014, S. 451). Aus dem Privateigentum erwachsen autonome Entscheidungsspielräume, „ein Gefüge aus Imperativen, Erlaubnissen und Ermächtigungen, die gegen Eingriffe von Nichteigentümern geschützt sind“ (Burghardt 1980, S. 11). Privateigentum ist zumindest theoretisch Quelle von Unabhängigkeit, eröffnet Handlungsräume, bietet Sicherheit und erlaubt Kontrolle (Lucke 2001, S. 151). Privateigentum ist i. S. der Rechtswissenschaften ein Herrschaftsrecht, da es andere legitimerweise vom Zugang ausschließt. „Privateigentum rechtfertigt sich aus der Befreiung von Abhängigkeiten“ (Wesche 2014, S. 467). Privateigentum als soziales Verhältnis ist als Freiheitsrecht kodifiziert, zugleich aber auch Exklusivrecht und entscheidet über Inklusion und Exklusion (vgl. Engartner 2017, S. 83). Privateigentum ist ein potenzieller Machtfaktor und wird so zur „gesamtgesellschaftlichen Strukturterminante“ (Burghardt 1980, S. 61).

Weber zufolge (vgl. 1922/1976, S. 531) zählt Privateigentum zu den zentralen Strukturachsen im Schichtungsgefüge. Bei ihm heißt es: „Es ist die allerelementarste ökonomische Tatsache, daß die Art, wie die Verfügung über sachlichen *Besitz* [...] verteilt ist, schon für sich allein spezifische Lebenschancen schafft“ (Weber 1922/1976, S. 531, Herv. i. Orig., Hervorhebungsform harmonisiert). Und weiter: „Besitz‘ und ‚Besitzlosigkeit‘ sind daher die Grundkategorien aller Klassenlagen“ (Weber 1922/1976, S. 532). Bourdieu zufolge hält sich Eigentum als Institution selbst am Leben, indem es sich seinen Eigner aneignet und „sich in Form einer Struktur zur Erzeugung von Praktiken verkörpert“ (Bourdieu 1993, S. 107).

Die Verfügungsgewalt über ein Gut ist ein Menschenrecht (Art. 17) und hat in der Bundesrepublik Verfassungsrang (Art. 14). Privateigentum erlaubt zeitlich die unbegrenzte Appropriation einer Sache, über die im Rahmen der sozialen, rechtlichen und ökonomischen Grundlagen eines Sozialsystems auf unterschiedliche Art und Weise verfügt werden kann z. B. durch Nutzung, Abwandlung, Verwertung, Vererbung oder Veräußerung (Schäfers 2010b, S. 57 f.).²⁶ Eingriffe in das Privateigentum wie Okkupierung, Beschädigung oder Diebstahl erlauben Bestrafung. Im BGB § 903 heißt es: „Der Eigentümer einer Sache kann, soweit nicht das Gesetz oder Rechte Dritter entgegenstehen, mit der Sache nach Belieben verfahren und andere von jeder Einwirkung ausschließen“. In Art. 14 GG

26 Auf den juristischen Unterschied zwischen Eigentum und Besitz wird in dieser Arbeit nicht weiter eingegangen. Beide Begriffe werden synonym verwendet, da sie beide die Herrschaft über eine Sache beschreiben, auch wenn sie im juristischen Sinne unterschiedliche Verfügungskategorien beschreiben.

und Art. 15 GG wird dieses Machtpotenzial mit einer Sozialbindung versucht einzuhegen. Damit ist sogleich die Kernfrage der Soziologie berührt, wie soziale Ordnung – zumal in demokratisch organisierten Gesellschaften – möglich ist, wenn einige Bevölkerungsgruppen qua Gesetz über exklusive Entscheidungsbefugnisse verfügen und andere nicht. „Eigentum ist nicht bloß ein rechtlich kodifizierter, wirtschaftlich relevanter Sachverhalt, sondern bildet einen Brennpunkt sozialstruktureller, politischer und kultureller Prozesse“ (Rosa/Rosenthal/Bauer-Wabnegg 2020, S. 17). Beispiele hierfür sind mannigfaltig: Sei es etwa die Verlagerung von Produktionsstätten im Interesse der Unternehmenseigentümer oder die Blockade von Bauvorhaben (wie z. B. dem Ausbau von Bahntrassen) durch Wohneigentümer, wobei die Interessen der Eigentümer stärker wiegen können als die Interessen der Allgemeinheit (bzw. hier den Angestellten oder den Bahnreisenden). Auch schützt Privateigentum an der Wohnung vor staatlichen Eingriffen, etwa wenn man an den Bezug von Grundsicherungsleistungen denkt. Erst im Jahr 2022 (also 17 Jahre nach Einführung von Hartz IV) urteilte das Bundessozialgericht, dass die Jobcenter bei unverhältnismäßig großen Wohnungen den Verkauf der Immobilie einfordern können (Hempel 2022).

Das Privateigentum ist aber nicht nur in der Verfassung verankert, sondern wurzelt tief im Normensystem und wird durch „Eigentumsgebrauchsweisen und die reziproken Formen des Eigentumsgehorsams“ (Burghardt 1980, S. 61) performativ reproduziert.²⁷ Schon Kinder lernen, dass es Eigentum gibt, etwa dass Tim nicht ungefragt mit Saskias Barbiepuppe spielen darf, da sie ihm nicht gehört. Der Sozialphilosoph Amartya Sen entwirft in seiner viel zitierten Gerechtigkeits-theorie der Verwirklichungsgerechtigkeit ein Gedankenexperiment, wobei er die Lesenden auffordert im folgenden Setting eine gerechte Entscheidung zu treffen:

Stellen Sie sich vor, Sie müssten entscheiden, welches der drei Kinder Anne, Bob und Carla die Flöte haben soll, um die sie sich streiten. Anne verlangt das Instrument für sich, da sie als Einzige von den Dreien Flöte spielen könne. [...] Bob verteidigt seinen Anspruch auf die Flöte mit dem Hinweis, er als Einziger von den Dreien so arm sei, dass er keine eigenen Spielzeuge besitze. [...] Clara erklärt, dass sie viele Monate lang fleißig gearbeitet hat, um die Flöte selbst zu bauen. (Sen 2010, S. 41)

Auf 500 Seiten werden Argumente gerechter Verteilungskriterien hin- und hergewendet, um zu urteilen, wem die Flöte rechtmäßig zusteht. Die Frage, ob die Flöte überhaupt einem der drei Kinder gehören muss, wird als Lösungsvorschlag

27 Die normative Kraft des Eigentums kommt bspw. im sog. Erbschaftseinstellungs-Paradox zum Ausdruck. Die Ablehnungsraten einer Erbschaftssteuer liegen weit über 50 % – auch in den Gruppen, die wenig oder gar nichts erben bzw. vererben und von der Einführung eher profitieren würden (Groß/Lang 2018).

nicht diskutiert.²⁸ Dies provoziert die Frage, inwiefern das Streben nach Eigentum, ähnlich wie das Wohnbedürfnis, eine raum-zeitliche Konstante ist, die die „Biographie der Menschheit“ (Burghardt 1980, S. 16) prägt?

Exkurs Privateigentum: Eine anthropologische Konstante?

Hinweise auf die Existenz von Privateigentum gibt es in bislang allen untersuchten Kulturen und historischen Epochen. Beim Wunsch, besitzen zu wollen scheint es sich um ein anthropologisches Grundbedürfnis zu handeln, das von der Kultur-anthropologie und der Ethnologie auch für wenig differenzierte Gesellschaften nachgewiesen ist (Lucke 2001, S. 149). Seit der Sesshaftwerdung und der damit verbundenen Landnahme ist Eigentum ein grundlegendes Prinzip sozialer Ordnung (Schäfers 2010b, S. 57). Anthropolog*innen und Historiker*innen sind sich aber auch weitgehend einig, dass Eigentumsobjekte „geschichtlich eingebunden“ (Burghardt 1980, S. 13) sind und damit raum-zeitlich variieren. Gehlen (1960, S. 164) führt aus, dass sich der Drang nach Eigentum schon in ‚primitiven‘ Gesellschaften beobachten lässt etwa in Form von Schmuckgeschenken, Grabgaben oder verkauften Zauberformeln, die ein Indikator für den menschlichen Anspruch auf Besitz sind, der keine Grenzen kennt, da sich Besitzansprüche auf nahezu alles erstrecken: Ob Sklaven, Frauen, Grund und Boden, Ideen, Immobilien, Saatgut oder Flächen auf dem Mond. Er geht davon aus, dass der Wunsch nach Eigentum, des ‚Bei-sich-behalten-wollens‘, eine Funktion der „Daseinsstabilisierung“ erfüllt, da aus der Möglichkeit der Alleinentscheidung Fremdbestimmung ausgeschlossen werden kann, die stets Widerstandspotenzial birgt. Gehlen (1960, S. 164) bezeichnet diese Eigenschaft des Eigentums als „Interventionsfestigkeit“, die dem nach Sicherheit trachtenden Menschen Stabilität zusichert.

Privateigentum als gesellschaftliches Verhältnis und Machtquelle wird seit Jahrhunderten diskutiert, da es soziale, ökonomische, rechtliche, politische, kulturelle und philosophische Dimensionen aufweist. Schäfers (2010b, S. 57) zufolge sah schon Aristoteles im Privateigentum eine Voraussetzung für ein glückseliges Leben. In der Neuzeit wird die Idee des Privateigentums – assoziiert mit den Attributen Freiheit, Unabhängigkeit und Sicherheit – naturrechtlich begründet und prominent bei Locke um den Gedanken erweitert, dass der Mensch sich selbst gehöre und ihm deswegen auch die Früchte seiner Hände Arbeit zustünden. „Was immer er also dem Zustand entrückt, den die Natur vorgesehen und in dem sie es belassen hat, hat er mit seiner *Arbeit* gemischt und ihm etwas Eigenes hinzugefügt. Er hat es somit zu seinem *Eigentum* gemacht“ (Locke 1689/1977, S. 217, Herv. i. Orig.). Diese ‚Rechtfertigungsformel‘ (Natur + Arbeit = Eigentum) hat die Entstehung der bürgerlichen Gesellschaft wesentlich vorangetrieben, hoffte

28 Wobei sich diese Frage nicht nur aus dem Beispiel von Sen ergibt, sondern dieser stellvertretend für einen umfassenderen sozialphilosophischen Diskurs ausgewählt wurde.

das aufstrebende Bürgertum durch eigentumsbezogene Zugriffsrechte auf mehr Unabhängigkeit gegenüber dem Adel (Neckel 2008, S. 67 ff.). Dahinter stand die Hoffnung, dass sich das Machtgefüge zwischen Herrschenden und Beherrschten verschieben könnte. Rousseau dagegen sieht das Privateigentum nicht als Mittel der Freiheit, sondern als Mittel der Einschränkung, dass soziale Ungleichheit hervorruft. „Ihr seid verloren, wenn ihr vergeßt, daß die Früchte allen gehören und daß die Erde niemandem gehört!“ (Rousseau 1755/2010, S. 74). Dabei kritisiert Rousseau zuallererst das Eigentum an Boden bzw. an Ressourcen, die nicht beliebig vermehrbar sind, als Quelle von Ungleichheit (vgl. Berger 2009, S. 133 f.), was das Wohnen als Landnahme umfasst. Damit prägt er eine dynamische Deutung, da sich eigentumsorientierte Gesellschaften in ihren Ungleichheitsstrukturen reproduzieren, wobei Privateigentum selbst als Machtmittel im Kampf um soziale Positionen eingesetzt wird, sowohl in seiner Abwehrfunktion (etwa von staatlichen Eingriffen, z. B. im Erbrecht) als auch seiner Verteidigungsfunktion der Eigentumsordnung, da man, zumindest im Bereich des Wohnens, an ihr partizipiert. Spätere Arbeiten, allen voran die Klassentheorie von Marx, betonen den Ausbeutungscharakter des Privateigentums. Zwar konzentriert sich die Analyse von Marx auf den Besitz von Produktionsmitteln, gleichwohl endet seinem Verständnis nach Ausbeutung dort nicht: „Ist die Ausbeutung des Arbeiters durch den Fabrikanten so weit beendet, daß er seinen Arbeitslohn bar ausgezahlt erhält, so fallen die anderen Teile der Bourgeoisie über ihn her, der *Hausbesitzer*, der Krämer, der Pfandleiher usw.“ (Marx/Engels 1848/1972, S. 469, Herv. PK). Damit sind die ideologischen Pole des Privateigentums benannt, die den Rahmen aufspannen, innerhalb dessen bis heute die Verteilungsfrage ausgehandelt wird.

Die Kernthese geht in klassentheoretischer Perspektive davon aus, dass sich Eigentümer und Nichteigentümer in ihren Interessenlagen unterscheiden, wobei (a), der Grad widerstreitender Interessen vom jeweiligen Eigentumsgut und damit verbundenen Dependenzkonstellationen abhängt und (b), Eigentumsformen mit unterschiedlichen Machtchancen einhergehen, etwa der Besitz eines Großkonzerns, einer Garage oder eines Patentes. Die Machtpotenz des Wohneigentums liegt, so die These, nicht wie beim Großkonzernbesitzer in der Androhung, Arbeitslose zu produzieren, sondern in der Wohnpraxis, die zu einer gewissen Ungleichheitsaffirmation beiträgt, sei es durch die Erfahrung von Selbstverantwortlichkeit und einer gewissen Staatsunabhängigkeit oder dem Streben nach Anerkennung. Diese Machtpotenz ist deutlich diffuser, weniger konfrontativ und längerfristiger; was aber nicht gegen ihre Existenz spricht, sondern zum genaueren Hinsehen anregt.

Gleichwohl schützt Privateigentum nicht gänzlich vor Eingriffen. Im zeitlichen Kontext variieren eigentumsrechtliche Nutzungsmöglichkeiten, sei es durch rechtliche Vorgaben etwa bei der Heizungsart oder der fallspezifischen Ausdeutung der grundgesetzlich verankerten Sozialbindung des Eigentums (Art. 14). Die Enteignung von Wohneigentümern in Braunkohlerevieren geben Zeugnis,

dass der Eigentumstitel kein dauerhaftes Herrschaftsrecht sein muss. Seit dem Ende des Zweiten Weltkrieges wurden in Deutschland etwa 300 Ortschaften devastiert (Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland 2023). Allerdings werden die Eigentümer entschädigt und erhalten Beihilfen, anders als Mieter, die unfreiwillig, etwa aufgrund von Eigenbedarfskündigungen, umziehen müssen. Ohne diesen Gedanken in dieser Arbeit weiter vertiefen zu können, erwächst die vermutete Verteidigungshaltung gegenüber dem Staat (hier als Instanz ökonomischer Umverteilung) möglicherweise auch aus dem Spannungsfeld des theoretischen Versprechens der Unabhängigkeit und seiner praktischen Einmischung. Ebenso variiert der Grad der Selbstbestimmung der theoretisch zugesicherten Entscheidungsfreiheit *zwischen* Eigentümern, etwa ob es sich um ein Einfamilienhaus handelt oder eine Eigentumswohnung im Mehrfamilienhaus. Trotz dieser Differenzierungen wird vermutet, dass Wohneigentümer en gros das herrschende System stärker affirmieren als Mieter, da ihre Ungleichheitssichten durch eigentumsspezifische Erfahrungen geprägt sind, denn Eigentümer haben auch in Eigentümergemeinschaften, im Gegensatz zu Mietern, Mitspracherechte und können Veto einlegen.

Allerdings müssen Mieter nicht per se ungleichheitsavers eingestellt sein. Der ausgeprägte und gruppenübergreifende Wunsch nach Wohneigentum (Kapitel 6) zeigt vielmehr, dass die Eigentumsordnung durchaus goutiert wird. Es geht also nicht zwingend um die Ablehnung der Zuteilungslogik, sondern um die Kritik an den Zuteilungsergebnissen. Dies ergibt sich schon daraus, dass (Wohn-)Eigentum Funktionen erfüllt, die innerhalb der Systemlogik als vorteilig zu bewerten sind: Immobilien sind die wertbeständigste Kapitalanlage, die etwa im Vergleich zu Aktien- oder Geldvermögen besonders krisen- und inflationssicher sind (*Wertsicherungsfunktion*). Getätigte Investitionen (bspw. Erneuerung der Außenfassade) erhöhen (in aller Regel) den Marktwert. Damit findet eine haushaltsinterne Umschichtung von Einkommen in Vermögen statt, eine Möglichkeit, die Mieter nicht haben, etwa beim Einbau einer neuen Küche oder Neutapezierung (*Vermögensaufbaufunktion*). Der Besitz von Wohneigentum erleichtert den Zugang zu weiteren Krediten anders als etwa ein wertvolles Armband. Dadurch können Mittel akquiriert werden, um Vermögenseinkommen zu generieren, z. B., um den Dachboden zum Zwecke der Untervermietung auszubauen (*Einkommensfunktion*). Wohneigentum kann direkt vererbt werden oder indirekt hilfreich sein, etwa wenn Eltern ihren Kindern das notwendige Startkapital (etwa im Sinne einer Anschubfinanzierung) für die eigenen vier Wände zuschießen können (*Vererbungsfunktion*). Damit angesprochen ist der sog. Matthäus-Effekt, demzufolge denjenigen, die viel haben, (noch) mehr gegeben wird (prominent illustriert bei Merton 1968/2010a). In den Fällen, in denen keine Darlehen zu tilgen sind, übernimmt Wohneigentum auch eine *Einkommenskompensationsfunktion*, da ein gewisser Anteil der regelmäßigen Einkünfte anderweitig genutzt werden kann, bspw. um erhöhte Sparleistungen zu tätigen oder Arbeitszeiten verkürzen.

So arbeiten unter weiblichen Berufstätigen bspw. 7 von 10 Mieterinnen in Vollzeit, aber nur 4 von 10 Eigentümerinnen, mit entsprechenden Zeitgewinnen (eig. Ber. ALLBUS 2022). Schließlich kann Vermögen auch als Machtmittel dienen (Bundesministerium für Arbeit und Soziales (BMAS) 2017, S. 144). Konzentriert es sich auf wenige Personen, wachsen die Chancen Entscheidungen tonangebend zu beeinflussen. Hierbei ist zuerst an Betriebsvermögen zu denken, etwa wenn Entscheidungen gegen den Willen der Belegschaft getroffen werden oder an sonstigen Immobilienbesitz, wenn Vermietende Druck auf ihre Mieter ausüben. In dieser Arbeit wird die These verfolgt, dass auch Wohneigentümer, obwohl sie zahlenmäßig eine große Gruppe sind, erhöhte Machtpotenziale haben, die sich aus dem Immobilienvermögen ergeben, allein schon, um die genannten Funktionen realisieren zu können (z. B. durch die Ablehnung einer Erbschaftssteuer) oder auch um antizipierte Zufriedenheitsgewinne zu realisieren (z. B. durch die Ablehnung staatlicher Vorgaben etwa bei der Heizungsart).

Eigentum: Eine weitere Leerstelle

Braun (2019, S. 1) konstatiert, dass das Privateigentum „ein Stiefkind der Soziologie“ ist. Dieser Befund überrascht, da Eigentum im Alltag allgegenwärtig ist. Im Vergleich dazu hat sich die Soziologie (im deutschsprachigen Raum) verwandten Konzepten wie der Erbschaft (Beckert 2004), dem Markt (Stehr 2007; Berger 2009) oder dem Geld (Kellermann 2014; Simmel 1900/2009) stärker gewidmet. „Obwohl Eigentum in den Anfängen der Soziologie [...] eine wichtige Rolle spielt, hat sich daraus keine umfassende Forschungstradition entwickelt“ (Braun 2019, S. 1). Wenn überhaupt, wird sich dem Privateigentum vornehmlich im Kontext sozialstaatlicher Privatisierung gewidmet (Bieling/Deckwirth/Schmalz 2008; Richter 2009; Engartner 2017). Im Jahr 2021 wurde ein Sonderforschungsbereich eingerichtet, der die Eigentumsdebatten in den Rechts- und Wirtschaftswissenschaften durch eine genuin soziologische Eigentumsforschung ergänzt, mit dem Ziel, „eine Eigentumsvergessenheit [zu] überwinden, die sich nach den einschlägigen Bemühungen von Gründervätern wie Émile Durkheim und Karl Marx in der Soziologie ausgebreitet hat“ (Rosa/Rosenthal/Bauer-Wabnegg 2020, S. 9).

Die vorliegende Arbeit erhellt vier Aspekte das Privateigentum betreffend: Es wird gezeigt, wie sich Wohneigentum sozialstrukturell verteilt, mit welchen Wohnverhältnissen es assoziiert ist, wie innerhalb von Eigentumsverhältnissen über Eigentumsverhältnisse gedacht wird und ob Eigentum mit erhöhten Machtchancen einhergeht. Ferner wird der Eigentumsstatus kritisch hinterfragt; wie groß seine originäre Kraft ist, oder ob wohnstatusassoziierte Merkmale in ihrer Gesamtkomposition vermeintliche Eigentumseffekte produzieren. Die Betrachtung des Wohnstatus rückt überdies die individuelle und gesellschaftliche Bedeutung von Vermögen in den Fokus. Standardmäßig erklärt bzw. ‚kontrolliert‘

die Ungleichheitsforschung soziale Phänomene durch die meritokratische Triade Einkommen, Bildung und Beruf. Vermögen oder gar einzelne Vermögenskomponenten bleiben unterbelichtet. In der vorliegenden Arbeit wird der Scheinwerfer auf die mit Abstand wichtigste Vermögenskomponente in den deutschen Haushalten gerichtet (Grabka/Halbmeier 2019, S. 742).

Auf dem Weg, Antworten auf die Frage zu finden, ob der Wohneigentumsstatus das Ausmaß sozialer Ungleichheit mitbestimmt, sind Argumente zusammenzutragen, die den Wohnstatus als unabhängige Variable plausibilisieren. Kapitel 1 hat gezeigt, dass man die Wohnung als Ort der Prägung kaum unterschätzen kann. Fragt man nach dem Lebensraum des Menschen, kann nur die Wohnung die Antwort sein. Sie erfüllt vielfältigste (über-)lebensnotwendige Funktionen, womit auch das erste Definitionskriterium eines Ungleichheitsmerkmals – die Notwendigkeit eines Gutes – erfüllt ist. Dabei ist es nicht egal, wie man wohnt, etwa zur Miete oder im Eigentum, da mit dem Verfügungsrecht über den Wohnraum bspw. bestimmte Abwehr- und Absicherungsansprüche geltend gemacht werden können, die erst die umfassende Realisierung wichtiger Wohnfunktionen ermöglichen. Eigentumsevozierte Entscheidungsräume lassen sich weder durch andere Vermögensarten (z. B. einen hochwertigen Fuhrpark) noch durch Positionsmarker (z. B. hohes Einkommen) oder wohnungsbezogene Aspekte (z. B. große Wohnfläche) kompensieren. Das Eigentumswohnen (und damit auch das Mietwohnen als Nichteigentumswohnen) bildet einen originären Erfahrungsraum, der – so die Kernthese – bestimmte Mentalitäten und Mitbestimmungsansprüche erwarten lässt. Zur weiteren Plausibilisierung wird in Kapitel 2 der (inter-)nationale Wissensbestand zum Forschungskomplex systematisch aufgearbeitet.

2 Wissensbestand und Forschungsdesiderata

Die Aufbereitung des Wissensbestandes erfolgt separat nach internationalen (Kapitel 2.1) und nationalen (Kapitel 2.2) Forschungen, da Erkenntnisse aufgrund länderspezifischer Wohnstrukturen (oder in komparativen Studien in Aggregatbetrachtungen) nur bedingt auf die Bundesrepublik übertragbar sind. Mit dem internationalen Forschungsstand wird aus Gründen der zeitlichen Entwicklung begonnen, zumal sich so der elaborierte Forschungshorizont eröffnet, von dem aus sich die Forschungslücken in Deutschland präziser herausstellen lassen, wobei sich auf die zwei Komponenten der Machtpotenziale – Ungleichheitshaltungen und Mitbestimmungsweisen – konzentriert wird. Um die Verstrickung des Wohnstatus in verschiedenste Lebensbereiche aufzuzeigen, wird zunächst seine Genese in der sozialwissenschaftlichen Forschung skizziert, da Fragen zur Ungleichheitsreproduktion in der Wohneigentumsforschung von Beginn an eine Rolle spielten.

2.1 Internationaler Forschungsstand

2.1.1 Starting point: Der britische Wohneigentumsdiskurs

Der Wohneigentumsstatus als Ungleichheitskategorie wurde im Vereinigten Königreich in stadtsoziologischen Untersuchungen vergleichsweise früh beforscht. Rex und Moore (1967) finden in ihrer (multimethodischen) Studie heraus, dass sich die sozialräumliche Segregation bestimmter Nationalitäten entlang von sog. housing classes vollzieht. Damit sind sechs verschiedene Wohnstatusgruppen gemeint – „in a scale of desirability“ (Rex/Moore 1967, S. 275) – die sich aus dem Zusammenspiel von Eigentumsstatus, Hypothekenlast, Wohngebäude und Gebäudezustand ergeben (Rex/Moore 1967, S. 274). Allerdings liegen die Wohnklassen teilweise quer zum berufsbezogenen Klassengefüge, womit die Autoren einen wichtigen Grundstein zur diversifizierten Betrachtung von Klassenlagen legen. Weitere Aufmerksamkeit erfuhr der Eigentumsstatus in den 1970er Jahren bezüglich der Frage, ob der Zugang zu Wohneigentum konstitutiv für die Entstehung der Mittelschicht ist. Denn während große Bevölkerungsteile vom beruflichen und ökonomischen Aufstieg erfasst wurden, blieb der Wohnstatus davon relativ unberührt (Savage et al. 1992, Kap. 5). Ronald (2008, S. 18) zufolge war der Wohneigentumsstatus zu jener Zeit „the most salient division in society“.

In den 1980er Jahren entzündeten sich rege Auseinandersetzungen entlang der Fragen, ob der Wohnstatus soziale Klassen reproduziert, ob der Wohnstatus zu einer räumlichen Klassenkonfiguration beiträgt und ob Wohneigentum die Wahrnehmung der Klassenlage dahingehend beeinflusst, dass sich typische Klassenmerkmale (wie etwa die politische Ausrichtung) auflösen könnten (Boterman 2012, S. 323 f.). Anstoß war, dass Arbeiter in nennenswerten Größenordnungen zu den Tories wechselten. Erklärt wurde dieser Wandel durch die stark steigende Anzahl von Wohneigentümern ganz besonders unter den Arbeitern, ermöglicht durch generöse Wohneigentumsförderungsprogramme des Thatcher-Kabinetts (siehe Kapitel 4.4), mit dem Ziel, das Land in eine ‚Eigentümergebiet‘ zu verwandeln. Allein zwischen 1979 und 1990 hat sich die Wohneigentumsquote von 56 % auf 67 % erhöht (Kohl 2018c). Für die konservative Regierung galt das Credo: Wohneigentumsförderung ist die beste Sozialpolitik (vgl. Sturm 2016, S. 172 ff.). Konservative sahen im Wohneigentum nicht die Ursache sozialer Disparitäten, sondern eine Chance auf deren Abmilderung.

Die Idee, dass Wohneigentümer politisch konservativer sind, geht auf die sog. *Embourgeoisement* These zurück, die Friedrich Engels auch auf das Wohnen anwendet. Er zeigt sich hinsichtlich der Idee, die Wohnungsfrage durch einen erleichterten Zugang von Arbeitern zu Wohneigentümern zu lösen, besorgt. Er zitiert ein spanisches Blatt, in dem es heißt, dass die Großgrundbesitzer mit der Zurverfügungstellung von günstigem Wohneigentum „eine Klasse kleiner Grundeigentümer schufen, die seitdem das allerreaktionärste Element der Gesellschaft und das stete Hindernis gegenüber der revolutionären Bewegung des städtischen Proletariats geworden ist“ (Engels 1872/1972b, S. 226). Mit dem Besitz von Wohneigentum verknüpft Engels nicht weniger als die Klassenzugehörigkeit: „Der Arbeiter, der ein Häuschen im Wert von tausend Talern besitzt, ist allerdings kein Proletarier mehr“ (Engels 1872/1972b, S. 240).

Diese Vermutung, dass spezifischen Eigentumserfahrungen mit bestimmten Weltansichten einhergehen, wird mit der massenweisen Verbreitung von Wohneigentum auch unter Arbeitern im letzten Viertel des 20. Jahrhunderts erneut aufgegriffen und verschiedentlich begründet, etwa, dass Eigentum an das System bindet, sei es während der Tilgungsphase oder in der Phase der Verteidigung dieses Privilegs (vgl. Gilderbloom/Markham 1995, S. 1589 ff.). „Crudely speaking, homeowners as a group (or ‚housing class‘) were argued to share common experiences through their housing consumption“ (Ronald 2008, S. 18).²⁹ Kemeny (1980, S. 372) bezeichnet diesen zugeschriebenen Wohnstatuseffekt als „conservatizing effect of owner occupation“. „Ownership of housing by the working class was means of the incorporation of capital values and a reduction of revolutionary

29 Eine sortierte Aufarbeitung des britischen Diskurses ist bei Häußermann und Kühler (1993) nachzulesen.

possibilities“ (Blunt/Dowling 2006, S. 11). Häußermann und Siebel (1981, S. 327) bezeichnen die (politisch forcierte) Wohneigentumsbildung als „Erziehung zum Kapitalismus“. „Extending homeownership to the working class serves to reinforce capitalist hegemony“ (Verberg 2000, S. 170). Kemeny (1992) schlussfolgert, dass sich Einstellungen zum Wohlfahrtsstaat zunehmend am Wohnstatus ablesen lassen werden: „Housing comprises such a large item in the household budget that tenure differences will have profound implications for resistance to or acceptance of public collective intervention“ (Kemeny 1992, S. 121). Daraus leitet sich das economic self-interest argument ab, das besagt, dass Eigentümer Politiken goutieren, die zum einen möglichst geringe Steuerlasten versprechen, um etwaige Hypotheken zügig bedienen zu können, und zum anderen kaum regulatorisch intervenieren, um Vermögensgewinne bestmöglich zu realisieren. Die These, dass Wohneigentum auch als Machtmittel zur Sicherung des Status Quo gelesen werden kann, wird also schon seit dem Aufkommen des Wohneigentumsstatus geäußert. „A central question in understanding the social role of home ownership became whether or not housing tenure represents an independent source of inequality sufficient to affect the distribution of social power“ (Ronald 2008, S. 20). Die political incorporation thesis differenziert diese Annahme etwas weiter aus: Der Wunsch, eigentumsassoziierte Benefits zu verwirklichen, ist umso stärker ausgeprägt, je größer die finanziellen Anstrengungen und Entbehrungen sind, was ganz besonders auf die Arbeiterklasse zutrifft (vgl. Verberg 2000, S. 170). Die These besagt weiter, dass Eigentümer nicht nur in ihren Haltungen konservativer und systemaffirmierender werden, sondern sich auch politisch aktiver einbringen, um ihren erreichten Status zu verteidigen (hierzu Saunders 1978) und an der Aufrechterhaltung des Status Quo mitwirken, um die mit dem Eigentum assoziierten ökonomischen und sozialen Gewinne (wie ein sorgenfreier Ruhestand oder Anerkennungszuwächse) realisieren zu können.

In den 1990er Jahren beherrschte die Wohnungsforschung die Frage, ob Wohneigentum als Vermögenskomponente soziale Disparitäten verschärft (Hamnett 1984; Watt 1993) oder nivelliert (Saunders 1990). „Saunders is correct that, for the first time in human history, millions of working people stand to inherit house property, but millions will also be excluded“ (Hamnett 1991, S. 535). Im Zuge dieser Auseinandersetzung wurden nicht nur Spaltungslinien zwischen Mietern und Eigentümern thematisiert, sondern auch die Spreizung innerhalb der größer werdenden Gruppe der Eigentümer, etwa hinsichtlich der Wohnqualität (Forrest/Murie/Williams 1990). Hamnett (1999) zeigt, wie stark die immobilienbezogenen Vermögenswerte zwischen besitzender Arbeiter- und Mittelklasse divergieren. Auch wird untersucht, mit welchen Schwierigkeiten kreditbelastete Wohneigentümer in Zeiten volatiler Immobilienmärkte zu kämpfen haben (Forrest/Kennett/Leather 1999).

Zusammenfassend lässt sich mit Blick auf die britische Befassung sagen: „Since the 1980s [...] it has been clear to scholars of social stratification that the

housing question has social relevance from a number of standpoints“ (Filandri/Olagnero 2014, S. 979). Einige Autoren bezeichnen das Wohneigentum als „crucial variable within housing studies“ (Haffner et al. 2013, S. 78). Die zunehmende Selektivität beim Zugang zu Wohneigentum, die vor allem jüngere Altersgruppen trifft, „provide a significant foundation for the re-evaluation of the relationship between housing and class“ (Benson/Jackson 2017, S. 230).

Nachfolgend wird der multithematische Forschungskorpus zu Effekten und Einflüssen von und auf Wohneigentum gestreift, was zeigt, dass in der Forschung von einer vielseitigen Verflechtung des Wohnstatus in Lebenskontexte ausgegangen wird und zugleich indiziert, dass mentale Strukturen und politische Repräsentationen keine Ausnahme bilden.

2.1.2 Wohnstatusbezogene Forschungsstränge: Ein Überblick

Wohneigentum im familiären Kontext

Ein Forschungsstrang thematisiert disparate herkunftsbedingte Zugänge zu Wohneigentum und damit verbundenen Ungleichheitsdynamiken, ausgehend von der Beobachtung, dass es zwischen dem Wohnstatus der Eltern und ihren (später erwachsenen) Kindern eine starke Korrelation gibt (Cohen Raviv/Hinz 2022).

Ökonomische Transmissionen: Eine erste Linie betrachtet den Zugang zu und die Verteilung von Wohneigentum durch intergenerationale Transfers oder Schenkungen (Helderman/Mulder 2007). „A significant body of research, documenting intergenerational financial transfers for homeownership“ (Druta/Ronald 2017, S. 785). Länderübergreifend verdichten sich die Befunde dahingehend, „that parental homeownership is a strong predictor of housing-related transfers (money and property)“ (Lennartz/Helbrecht 2018, S. 319). Dabei werden Disparitäten sowohl zwischen den Wohnstatusgruppen (u. a. Filandri/Bertolini 2016; Dewilde/De Decker 2016; Mathä/Porpiglia/Ziegelmeyer 2014) als auch innerhalb dieser betrachtet (Arundel 2017): „Among owners, accumulation patterns are highly unequal, based on the timing, location, and conditions of purchase“ (Hochstenbach 2022, S. 331). So lässt sich im Ländervergleich unter Konstanthaltung multipler Mikro- und Makro-Faktoren beobachten, dass junge Eigentümer (im Alter zwischen 25 und 40 Jahren), die eine Erbschaft oder Schenkung erhalten haben, wesentlich häufiger bereits entschuldet sind (Cohen Raviv/Hinz 2022, S. 14). In Folge der Globalen Finanzkrise werden kohortenspezifische Zugänge zu Eigentum schwieriger, und damit selektiver (z. B. durch strengere Kreditvergaberichtlinien) (u. a. Wind/Lersch/Dewilde 2017; Ong Vitorj/Phelps 2023). McKee et al. (2017) sprechen mit Blick auf die anglophonen Länder von der „Generation Rent“ und der „Fallacy of Choice“. Das kontemporäre Aufeinandertreffen unterschiedlicher Generationen am Wohnungsmarkt (in

ähnlichen Marktsegmenten) wird als sog. intergenerational conflict hypothesis rubriziert (Naegele et al. 2020; Hoolachan/McKee 2019). „It pits younger voters – who are increasingly renters locked out of the housing market – against older voters, and their inheritors. It is this inequality that may shape future political conflict in Western Europe“ (Fuller/Johnston/Regan 2020, S. 316). Auch die intergenerationale Ähnlichkeit von immobiliengebundenen Vermögenswerten wird untersucht. So zeigt Smits (2010, S. 463) für die Niederlande: „Strong similarities are found between the value of the parents home and that of their adult children“. Ähnliches sehen Galster und Wessel (2019) in Norwegen. In ländervergleichenden Studien zeigt sich in multivariater Testung auf Basis von Paneldaten, dass mit der Dauer, die Kinder im Wohneigentum leben, ihre Eigentumswahrscheinlichkeit steigt (Lersch/Luijckx 2015), wobei der Wohnstatus der Eltern in Ländern mit hohen Kaufpreisen – wie Deutschland – eine umso größere Bedeutung hat (Mulder et al. 2015).

Nicht-ökonomische Transmissionen: Eine zweite Linie beschäftigt sich mit Wohnbiografien, oft firmierend unter den Labels der sog. housing careers oder housing pathways (Beer et al. 2011; Clapham 2005), wobei „non-economic mechanisms of homeownership transmission“ (Lersch/Luijckx 2015, S. 328) im Vordergrund stehen. Die Sozialisationshypothese (Henretta 1984) besagt etwa, dass die Wahl des Wohnstatus maßgeblich von der elterlichen Prägung abhängt, indem bestimmte Wohnweisen und Statusaspirationen habituswirksam werden, auch mit dem Ziel der intergenerationalen Statuskontinuität (vgl. Lersch/Luijckx 2015, S. 328 f.). Dies gilt umso mehr, da selbst in den Ländern in denen Wohneigentum dominiert, die eigenen vier Wände weiterhin als „symbol of achievement“ gelten (Mulder/Smits 1999, S. 323). Auch der eigentumsbezogene Wissenstransfer in der Sozialisations- und Erwerbsphase spielt eine Rolle. Boterman (2012, S. 336) beobachtet auf angespannten Wohnungsmärkten (in Amsterdam und Kopenhagen): „Social capital and particular forms of cultural capital are sometimes more important than economic capital“, etwa wenn es um das Finden geeigneter Immobilien geht oder das Geschick in Verhandlungsprozessen (vgl. Boterman 2012, S. 334). Auch elterliche Kenntnisse (z. B. zu Tilgungsmodalitäten oder Formalitäten) können hilfreich sein (Lennartz/Helbrecht 2018). Nethercote (2019, S. 360) spricht mit Eigentümern der australischen Mittelklasse über Umgangsweisen mit Immobilienschulden und stellt eine „immaterial inheritance“ fest: Nicht nur ökonomisches Kapital wird vererbt, sondern, bezogen auf die Modi des Hauserwerbs, auch kulturelles, in Form von „confidence, competence and aspiration“ (Nethercote 2019, S. 372), was auch Ungleichheiten innerhalb der Eigentümer zur Folge hat.

Elterliche Perspektive: Eng damit verknüpft ist eine dritte Linie, die sich für elterliche Perspektiven interessiert, z. B. im Hinblick auf finanzielle Unterstützungsmotive beim Eigentumserwerb. Lennartz und Helbrecht (2018, S. 327) schöpfen aus qualitativen Interviews in Berlin, dass die elterliche Haus(mit-)finanzierung

auch strategisch motiviert ist: „Most [parents] expected children to stay in touch regularly, and in some cases transfers were used to nudge locational decisions and keep children close by“. In Großbritannien zeigen Druta und Ronald (2017, S. 783), „that gifting for homeownership is an ‚ideal gift‘, allowing givers to exercise moral control over the receivers by supporting a normalized tenure choice“. Die Unterstützung der Eltern bei der ‚Wahl‘ des Wohnstatus ist nicht nur eine Strategie zur Sicherung des ökonomischen Familienstatus (Kohli/Künemund 2003), sondern ist auch eine Strategie, um bestimmte Werte und Verhaltensweisen weiterzugeben. Im Wohneigentum können sich gewisse Familienmentalitäten konservieren, die auch zur Ausbildung bestimmter Strategien führen können, wie die erhöhte Einbindung in das politische Geschehen oder die Wahl bestimmter Parteien, um die familiäre Sozialposition zu sichern.³⁰

Wohneigentum und Erwerbsarbeitslosigkeit

In Anbetracht der erhöhten Arbeitslosigkeit in den Industriestaaten während der 1990er Jahre hat Oswald (1996) die prominente These aufgestellt, dass Wohneigentum wie ein volkswirtschaftlicher Hemmschuh wirkt: „The housing market lies at the heart of the European unemployment problem“ (Oswald 1999, S. 2). Die mit dem Eigentum einhergehende Immobilität führe Oswald zufolge zu einem „mis-match between workers skills and the available jobs“ (Oswald 1999, S. 2), und zwar mit weitreichenden negativen Konsequenzen sowohl auf individueller als auch gesellschaftlicher Ebene. Blanchflower und Oswald (2013) sprechen gar von „der Gefahr zu hoher Eigentümerquoten“.

Bis heute ist das „Oswald Puzzle“ (Van Ewijk/Van Leuvensteijn 2009, S. 3) nicht vollständig gelöst. Zwar finden sich im Ländervergleich unter Bezugnahme makroökonomischer Kennziffern Evidenzen für Oswalds These, aber Coulson und Fisher (2009, S. 264) beobachten bspw. in den USA auf Basis mehrstufiger Modellberechnungen gar einen gegenteiligen Effekt: „In sum, we find that productivity is greater with higher levels of homeownership“. Ähnliche Sachlagen werden auch anderenorts beobachtet, z. B. in Australien (Campbell/Parkinson/Wood 2014). Für die USA resümieren Dietz und Haurin (2003, S. 421) in einer Metastudie: „Clearly homeownership reduces household mobility, but this effect alone is not sufficient to cause increased unemployment“. Innerhalb von Ländern und unter Bezugnahme soziodemografischer und regionaler Kennziffern zeigt sich länderübergreifend ein negativer Effekt des Eigentums auf die Arbeitslosigkeitswahrscheinlichkeit (Studienüberblicke finden sich bei Horsewood/Dol 2013,

30 Was zugleich zu innerfamiliären Abhängigkeiten führt. Zwar sind Eigentümer nicht abhängig von Vermietenden, aber in der Tilgungsphase oftmals von den Eltern. Lennartz und Helbrecht (2018, S. 329) sprechen in diesem Zusammenhang von einer „semi-dependence“. Allerdings ist diese Abhängigkeit in Deutschland ein Sonderfall, da weniger als 5 % der Ersterwerber Kredite bei Verwandten aufnehmen (Ammann 2019, S. 11).

S. 12 ff. und Aarland/Reid 2019). Auch deuten Studien darauf hin, dass die Phase der Arbeitslosigkeit unter Eigentümern, bei Berücksichtigung individueller Aspekte (wie Bildung oder Alter) und regionaler Aspekte (wie Bevölkerungsdichte, Wirtschaftsleistung), *trotz* der wohnungsbezogenen Immobilität nicht länger als bei Mietern (Lerbs 2011) und in einigen Ländern sogar kürzer ist (z. B. Van Vuuren 2009; Munch/Rosholm/Svarer 2006). In Belgien sind nur kreditbelastete Eigentümer kürzer arbeitslos als Mieter: „Outright owners by contrast remain unemployed the longest. Not having to pay rent or to repay a mortgage seemingly decreases the search intensity of an individual“ (Baert/Heylen/Isebaert 2014, S. 264). Die Höhe des Hauskredits scheint nachrangig zu sein (Kantor et al. 2015). In eine ähnliche Richtung weisen die Befunde von Meekes und Hassink (2017), da vor allem kreditbelastete Eigentümer nicht nur schneller wieder in den Arbeitsmarkt eintreten, sondern auch höhere relative Einkommenseinbußen in Kauf nehmen (können) im Vergleich zu entschuldeten Eigentümern. Diese Forschungslinie zeigt, dass der Wohnstatus auch auf die Sphäre der Erwerbsarbeit abfärbt, insofern, dass Eigentümer hinsichtlich der Erwerbchancen keineswegs benachteiligt sind, trotz erhöhter Immobilität. Je nach Tilgungslast können sich nicht-monetäre Freiheiten ergeben, etwa bei der Wahl des Arbeitgebers (da Einkommenseinbußen verkraftbar sind) oder von Arbeitszeitmodellen, woraus Mitbestimmungsansprüche erwachsen, die in andere Bereiche ausstrahlen oder Zeitressourcen frei werden, z. B., um sich politisch zu engagieren.

Wohneigentum und Sozialisation

Weiterhin hat man sich (besonders ausgiebig in den USA) der Frage gewidmet, welche Auswirkungen der Wohnstatus auf Kinder und Heranwachsende hat. Eine Vielzahl von Studien belegt, jeweils unter Kontrolle multipler Einflussgrößen, dass Heranwachsende aus Eigentümerfamilien z. B. bessere kognitive Leistungen erbringen (Haurin/Parcel/Haurin 2002) oder weniger auffälliges soziales Verhalten zeigen, bspw. nicht so oft die Schule abbrechen, weniger Leerlaufzeiten zwischen Schulende und Ausbildungsbeginn haben (Harkness/Newman 2003) oder seltener im Teenageralter schwanger werden (Green/White 1997). Einen sortierenden Überblick geben Holupka und Newman (2012, S. 567 ff.) sowie Rohe und Lindblad (2013, S. 27 ff.). In einer Replikationsstudie aus dem Jahr 2012, die zuerst 1997 unter dem Titel „Measuring the benefits of homeownership: Effects on children“ erschien, konstatieren die Autoren: „Our findings reaffirm the idea that homeownership, in and of itself, predicts positive outcomes for children“ (Green/Painter/White 2012, S. 33). Eine Überblicksstudie, die den internationalen Forschungsstand aufarbeitet und auch südamerikanische Länder mitberücksichtigt konkludiert: „Many studies find a positive association between homeownership and children’s cognitive development, prosocial behavior, academic performance, and graduation rates“ (Zavisca/Gerber 2016, S. 354).

Aaronson (2000) kann unter Einbezug mehrerer Vermögenskomponenten (wie Barvermögen und Wertpapieranlagen) nachweisen, dass die selbst genutzte Immobilie die Chance der Kinder erhöht, einen High School Abschluss zu erreichen. „This suggest that the home equity effect may be more than a wealth effect“ (Aaronson 2000, S. 362). Allerdings deuten andere Studien daraufhin (z. B. Leventhal/Newman 2010), dass sich der ‚homeownership effect‘ abschwächt oder gar verschwindet, wenn Merkmale in Rechnung gestellt werden, die relativ eng mit dem Wohnstatus verknüpft sind wie nachbarschaftliche Eingebundenheit (Mohanty/Raut 2009), Wohnungstyp (Barker/Miller 2009) oder elterliches residentiell Mobilitätsverhalten (Galster et al. 2007). Diese Erkenntnisse (hierzu auch Dietz/Haurin 2003) dienen sogleich als Auftrag, den Eigentumsstatus in den eigenen Analysen nach Merkmalen zu testen, die ‚hinter‘ ihm stehen könnten, um dem ‚reinen‘ Wohnstatuseffekt auf die Spur zu kommen.

Wohneigentum und Wohlfahrtsstaat

Ein weiterer Forschungsstrang befasst sich im Rahmen der Typologisierung von Housing Regimes mit dem Verhältnis von Wohneigentum und Wohlfahrtsstaat. Bereits zu Beginn der 1980er Jahre formulierte Kemeny (1981) angesichts des aufziehenden Neoliberalismus seine viel zitierte trade-off hypothesis, mit der er den Prozess beschreibt, wie der (britische) Staat massive Subventionsleistungen erbringt, um Menschen auch mit geringen Einkommen Wohneigentum zugänglich zu machen, weg von der öffentlichen Daseinsvorsorge hin zur privaten „homeownership-based welfare“ (Ronald/Kadi/Lennartz 2015, S. 52) (hierzu auch: Doling/Ronald 2010; Ronald/Kadi 2017; Sherraden 1991). In Folge von Kürzungen im Sozialsystem sprach Castles (1998, Herv. PK) gar von einem „really big trade-off“ (auch Kemeny 2005). Empirische Testungen bestätigen die Hypothese weitgehend: Je geringer die wohlfahrtsstaatlichen Ausgaben, desto höher die Wohneigentumsquoten (z. B. Conley/Gifford 2006; Stamsø 2010; Doling/Horsewood 2011). Gunter und Kohl (2020) weisen jedoch auf methodische Lücken hin und beobachten in jüngerer Zeit eine Abschwächung dieses negativen Nexus. Darüber hinaus hat die Globale Finanzkrise offenbart, dass die selbstgenutzte Wohnimmobilie keineswegs „cornerstone“, sondern auch „wobbly pillar“ (Malpass 2008) sein kann.³¹ Infolge dessen haben Forschende Formen der Finanzialisierung im Immobiliensektor analysiert und u. a. festgestellt, dass Kreditprodukte nicht allein aus den Abteilungen der Produkt-Creator der Banken entspringen, sondern auch durch politische Konfigurationen ermöglicht wurden, womit der

31 Die Bezeichnung „wobbly pillar“ wurde von Torgersen (1987) geprägt, als er im Kontext international vergleichender Wohlfahrtsstaatenforschung feststellte, dass Wohnungspolitik quer zu anderen sozialpolitischen Bereichen wie Rente oder Bildung liegen und die Zuordnung zu Wohlfahrtstypen auf „wackeligen“ Beinen steht.

Staat das Nachfrageverhalten indirekt mitsteuert (Aalbers 2016; Scanlon/Lunde/Whitehead 2008; Schelkle 2012; siehe Kapitel 4). Dieser Forschungsstrang macht zwei Aspekte für die Forschungsfrage kenntlich: Die wohlfahrtsstaatliche Transformation zu mehr privater Vorsorge erhöht die Bedeutung von Wohneigentum als „alternative social insurance“ (Conley/Gifford 2006, S. 58) und vertieft die Spaltung zwischen den Vergleichsgruppen sowohl in der praktischen Absicherung als auch dem subjektiven Unsicherheitsempfinden. Hieraus leiten Lux und Mau ab (2018, S. 159 f.), dass es nicht ausreicht, Einstellungen „zur staatlichen Leistungsproduktion ausschließlich aus ihrer Rolle als Arbeitnehmer [...] abzuleiten, sondern man muss auch Fragen [...] privater Vorsorgestrategien mit einbeziehen“. Zum anderen wird deutlich, dass günstige Kreditprodukte *länderübergreifend* auf rege Nachfrage stoßen, was das immanente Streben nach Wohneigentum unterstreicht.

Wohneigentum und subjektives Wohlbefinden

Schließlich werden die Wohnstatusgruppen nicht nur nach objektiven Wohnkriterien differenziert, sondern auch nach subjektiven Parametern wie der Wohnzufriedenheit (Balestra/Sultan 2013; Borgoni/Michelangeli/Pirola 2018; McCabe 2018). Dabei stellt sich unisono und länderübergreifend heraus, dass Eigentümer mit ihrer Wohnsituation zufriedener sind als Mieter (Filandri/Olagnero 2014). Waldron (2021, S. 1225) plädiert angesichts erhöhter ökonomischer Krisenfrequenzen, steigenden Ungleichheiten und sozialstaatlichem Stillstand und den Erfolgen rechtspopulistischer Parteien dafür, wohnungsbezogenen Unzufriedenheiten verstärkt in den Blick zu nehmen, um zu verstehen „how such experiences are influencing social attitudes, political values and preferences“.

Auch Wohnungsmerkmale wie Gebäudetyp oder Wohnfläche wirken sich positiv auf die Wohnzufriedenheit aus (Borgoni/Michelangeli/Pirola 2018, S. 13 f.). Deshalb wird auch danach gefragt, in welcher Weise Wohnbedürfnisse Extrakt von Wohnideologien sind und auf subjektive Wohnzufriedenheiten und Wohnpraktiken zurückwirken, etwa wenn die antizipierte Wohndylle gestört wird (prominent: Kemeny 1981 und Ronald 2008, aktuell: Arundel/Ronald 2021; Bate 2018). Boschmann (2018) sieht bspw., dass ethnische Vielfalt im Wohngebiet die Zufriedenheit niederländischer Eigentümer stärker schmälert als die der Mieter (Boschman 2018, S. 1137). Wohneigentum muss keineswegs nur Quelle von Glück sein, da es möglicherweise einiger Anstrengung bedarf, den ‚Traum vom Haus‘ wahr werden zu lassen. So liegt es nahe, dass sich Eigentümer hierfür strategisch ausrichten, etwa beim Engagement in der Kommunalpolitik oder der Abwehr (vermeintlich) kostenintensiver Umverteilungsmaßnahmen.

Zunehmend werden in der Wohneigentumsforschung eigentümerinterne Differenzierungen vorgenommen, etwa entlang von Immobilienwerten (z. B. Arundel 2017; Kolb/Skopek/Blossfeld 2013), Einkommenssituation (Turner/Luea 2009;

Wood et al. 2013; Stephens/Van Steen 2011) oder Wohnzufriedenheiten, die insgesamt in der Erkenntnis münden: „Homeowners cannot be regarded as a privileged category per se“ (Filandri/Olagnero 2014, S. 978). Diese Erkenntnis wird in der vorliegenden Arbeit berücksichtigt, indem die Eigentümer bspw. nach ihrem Immobilienwert differenziert werden oder aber die Wohnhybridgruppen berücksichtigt werden.

Der Forschungsdurchlauf ergibt, dass die selbstgenutzte Wohnimmobilie in multiple Lebenszusammenhänge eingebunden ist und, dass es plausibel erscheint, ihr eine gewisse Prägungskraft einzuräumen. Im nächsten Absatz werden Studien kondensiert zusammengetragen, die dezidiert Mentalitäten und Mitbestimmungsaspekte zum Thema haben.

2.1.3 Forschungen zu Machtpotenzialen

Die nachfolgende Titelauswahl konzentriert sich auf die zwei hier zu untersuchenden Machtebenen (siehe Kapitel 3). Auf Mentalitätsebene interessieren Einstellungen zu sozialer Ungleichheit, Sozialstaat und Gerechtigkeitsprinzipien. Im Fokus des Machthandelns steht die politische Partizipation, verstanden als Einflussnahme auf allen Ebenen des politischen Systems (Brachert et al. 2019, S. 128 f.). Darüber hinaus werden auch einige Befunde zum sozialen Engagement vorgestellt, z. B. die Arbeit in Vereinen oder Übernahme von Aufgaben innerhalb der Kommune, da beide Beteiligungsformen eng verknüpft sind (Erlach 2006, S. 139 ff.). Simonson et al. (2022a, S. 6) zeigen, dass die politische Beteiligungsquote bei sozial Engagierten doppelt so hoch ist wie bei Nicht-Engagierten.

2.1.3.1 Mentalitätskomponente

Forschungen, die sich mit verteilungsbezogenen Einstellungen beschäftigen, sind mannigfaltig: „There is a long tradition of research on the link between stratification and attitudes“ (Kalmijn/Kraaykamp 2007, S. 547). Hierbei sind die Erkenntnisse weitgehend gesichert: „Those who are most likely to benefit from inequality tend to be most likely to favor it“ (Curtis/Andersen 2015, S. 16; instruktiv auch Hadler/Eder/Mayer 2019 und Cavaille/Trump Kris-Stella 2015). „It is the case that the rich support redistribution less than the poor almost everywhere in industrialized democracies“ (Rueda/Stegmueller 2019, S. 6). Die Stärke des Begünstigten-Effekts variiert raum-zeitlich (Dion/Birchfield 2010). Ebenso spielt das Niveau (Jaeger 2013) und die Struktur der Einkommensungleichheit eine Rolle: So optieren bspw. Angehörige der Mittelschicht für mehr Umverteilung, wenn ihr Abstand zur Unterschicht kleiner ist als zur Oberschicht (Lupu/Pontusson 2011).

In Rekurs auf die Konservatismusthese sind Forschungen i. d. R. von der Vermutung geleitet, dass Eigentümer sozialstaatliche Umverteilung eher ablehnen als Mieter, da sie, erstens, getrieben von dem Wunsch einer zügigen Kredittilgung möglichst geringe Steuern zahlen wollen, aus denen der Sozialstaat finanziert wird, und zweitens, weil die Immobilie als ‚self-insurance‘ kollektive Absicherungen teilweise substituiert (vgl. Johnston/Kurzer 2020, S. 286). André und Dewilde (2016) bestätigen im west- und osteuropäischen Länderaggregat, dass Eigentümer unter Berücksichtigung von individuellen und makroökonomischen Kontrollfaktoren (wie Ungleichheitsniveau oder Größe des sozialen Mietsektors) sozialstaatliche Umverteilungspolitik stärker ablehnen als Mieter. Ferner sehen sie im Länderaggregat, dass der Wunsch nach Umverteilung in *beiden* Wohnstatusgruppen mit steigendem Einkommen abnimmt, wenn auch die Affirmation in der Mietergruppe in *allen* Einkommensgruppen höher ist (André/Dewilde 2016, S. 334). Solch ein Befund spricht gegen die Proxy-Annahme und für einen ‚reinen‘ Wohnstatuseffekt, da sich im Wohneigentum nicht bloß die Einkommenssituation räumlich materialisiert. Bayram und Gugushvili (2013, S. 14) differenzieren Eigentümer entsprechend ihrer Immobilienwerte und sehen (im europäischen Länderaggregat): Je wertvoller die selbstgenutzte Wohnimmobilie ist, desto größer ist die Ablehnung staatlicher Einkommensumverteilung. Allerdings sind diese Unterschiede minimal. Technisch gesprochen nesten sich die Eigentümer unabhängig vom Immobilienwert gegenüber den Mietern, die vergleichsweise umverteilungsauffin sind.

Ansell (2014) differenziert die Eigentümer systematisch nach Immobilienwert und subjektiven Preisentwicklungserwartungen. Er beobachtet in den USA (auf Paneldatenbasis), dass steigende Hauspreise (im Zeitraum zwischen 2000 und 2004) die Zustimmung zur Aussage erhöhen, dass die öffentliche Hand weniger Geld für die soziale Absicherung ausgeben sollte. Zukünftig erwartete Preissteigerungen gehen mit einer Ablehnung sozialstaatlicher Distribution einher: „These predicted effects of house price appreciation are quite dramatic“ (Ansell 2014, S. 388). Zu vergleichbaren Ergebnissen gelangt er auch für das Vereinigte Königreich (auf Paneldatenbasis zwischen 1991 und 2006): Faktische Hauspreissteigerungen führen zu einer erhöhten Ablehnung sozialstaatlicher Interventionen. Im Aggregat von 29 industrialisierten Länder stellen sich im Querschnitt ähnliche Effekte ein: Eigentümer lehnen sozialstaatliche Umverteilung stärker ab als Mieter, unabhängig vom Immobilienwert mit der Ausnahme von Eigentümern, deren Vermögen negativ ist etwa durch hohe Hypothekenlasten (Ansell 2014, S. 393 f.).³² Dieses Muster repli-

32 Allerdings ist anzunehmen, dass diese erhöhte Umverteilungsauffinität von besonders schuldenbelasteten Eigentümern eher ein Kontexteffekt ist, da die Befragung im Zeitraum zwischen 2008 und 2010 stattfand, also in der Phase der Globalen Finanzkrise. Zudem ist der Stichprobenumfang dieser Gruppe mit rund 700 Personen (aus 29 Ländern) als gering einzustufen.

ziert sich, wenn man die Wohnstatusgruppen nach ihrer politischen Ausrichtung differenziert: Zwar sind rechts orientierte Eigentümer umverteilungsaverser als links orientierte Eigentümer, aber diese sind wiederum umverteilungsaverser als Mieter (Ansell 2014, S. 396).

Davidsson (2018) sieht in Schweden, dass die Verortung von Wohneigentümern im rechten politischen Spektrum mit dem Immobilienwert steigt. Er sieht auch, dass der Wert der selbst genutzten Immobilie eine deutlich größere Rolle bezüglich der politischen Orientierung spielt als das Einkommen: Wohneigentum „function[s] as an economic asset that affects individual political preferences“ (Davidsson 2018, S. 309).

In einer weiteren erkenntnisbringenden Studie untersuchen Adler und Ansell (2020), in welcher Beziehung Hauspreise und Hauspreisentwicklungen zu rechtspopulistischen Neigungen stehen. Anhand des Brexit-Votums und den französischen Nationalwahlen 2017 zeigen sie, dass der Einfluss lokaler Hausmärkte auf die Entscheidung für den Brexit bzw. für den Front Nationale zu stimmen bedeutsamer ist als klassische Merkmale wie Bildung, Alter oder Geschlecht: „Empirically, the effect of local housing markets on Brexit support is extremely strong“ (Adler/Ansell 2020, S. 351). Je geringer der Hauspreis, desto eher wurde für den Ausstieg gestimmt. Allerdings wurden relevante Strukturmerkmale (wie z. B. Arbeitslosenquote oder Bevölkerungsdichte) nicht getestet, womit sich diese Forschung die Kritik gefallen lassen muss, den Hauspreis lediglich als Proxy für die ökonomische und räumliche Lage einzusetzen.

2.1.3.2 Beteiligungs- und Repräsentationskomponente

Wahlbeteiligung und Amtsträgerschaft

„While most models of voter behaviour continue to ignore housing markets, a small but growing literature has made strides in evaluating the impact of housing on voting“ (Adler/Ansell 2020, S. 347). Die meisten Studien konzentrieren sich auf die USA. In der Zeitfolge (und auf Ebene der Bundesstaaten) ist zuverlässig zu sehen, dass Eigentümer häufiger ihre Stimme abgeben als Mieter (einen Überblick gibt Geys 2006 im Rahmen einer Metastudie). Bei der Präsidentschaftswahl im Jahr 2020 belief sich der Wahlanteil der Eigentümer auf 71 %, unter den Mietern auf 55 %. Zum Vergleich: Frauen und Männer trennten 3 Prozentpunkte (PP), Weiße und Schwarze 5 PP (United States Census Bureau 2021). Je lokaler die Wahl, desto größer der Wohnstatusgap (Jiang 2018). Bei Wahliniciativen, die etwa Fragen zur Flächennutzung in der Wohnregion zum Thema haben, ist die Wahlbeteiligung der Eigentümer doppelt so hoch (Hall/Yoder 2022). Einstein, Ornstein und Palmer (2022, S. 4) arbeiten den Wohnstatus politischer Mandatsträger*innen in US-amerikanischen Städten mit mehr als 75.000 Einwohner*innen heraus und stellen fest, dass über 90 %

der Mandatsträger*innen (z. B. Amtsrichter*innen, Stadträt*innen, Senator*innen) im Wohneigentum leben. Die tatsächliche Eigentumsquote liegt in den 173 untersuchten Städten aber nur bei 51 %. Diese Überrepräsentation hat verschiedene Folgen, womöglich einen selbstverstärkenden Effekt: Benedictis-Kessner et al. (2023) haben Probanden in 57 US-amerikanischen Städten (mit mindestens 75.000 Einwohner*innen) gebeten, zu entscheiden, welche Gruppe bei einer öffentlichen Versammlung zum Thema Wohnungsbau gehört werden und zuerst sprechen sollte. Mit großem Abstand würden Eigentümer *und* Mieter langjährig ansässige Eigentümer (zuerst) anhören, auch wenn die Probanden vorab darüber informiert wurden, dass Mieter und Eigentümer in solchen lokalpolitischen Veranstaltungen sehr ungleich Gehör finden. Wohneigentum scheint mit einer Art zugeschriebenem Vorrecht einherzugehen, (zuerst) sprechen zu dürfen, weit vor Mietern, Baufirmen oder kommunalen Angestellten (Benedictis-Kessner/Einstein/Palmer 2023, S. 9 f.).

Wird der Eigentumsstatus multivariat getestet, erweist er sich z.T. erklärungskräftiger als der klassische sozioökonomische Merkmalsreigen (stellvertretend für viele: Solt 2010; Manturuk/Lindblad/Quercia 2009). Der positive Effekt des Eigentums auf die Wahlteilnahme bestätigt sich in vielen west- und osteuropäischen Ländern: Im Schnitt ist die Wahlwahrscheinlichkeit bei Eigentümern um ca. 10 % erhöht (André/Dewilde/Luijckx 2017, S. 257). Highton (2000) unternimmt den seltenen Versuch herauszufinden, inwieweit die Wohndauer die ‚eigentliche‘ Erklärung für die erhöhte Wahlbeteiligung ist, die ‚hinter‘ dem Eigentumsstatus steht, und stellt fest, dass sich der Eigentumstitel auch unter Testung der Ansässigkeitsdauer als wirkungsvoll erweist (Highton 2000, S. 114; ähnlich McCabe 2013). Dabei ist die höhere Wahlbeteiligung keineswegs ausschließlich auf die ökonomische Besserstellung der Eigentümer zurückzuführen: Hält man bspw. das Einkommen konstant, geben einkommensschwache Eigentümer trotzdem ihre Stimme häufiger ab als einkommensschwache Mieter (Manturuk/Lindblad/Quercia 2009, S. 224 f.). Hält man z. B. die Lebenszufriedenheit konstant, machen unzufriedene Eigentümer häufiger von ihrem Wahlrecht Gebrauch als unzufriedene Mieter (Holian 2011).

Die Indizien sprechen dafür, dass der Wohnstatus autonom ‚wirkt‘. Manturuk (2012) geht davon aus, dass in das Wohneigentum ein „sense of control“ eingelassen ist, der den Anspruch und die Selbstverständlichkeit erhöht, den eigenen Interessen auch im politischen Raum Gehör zu verschaffen. Hall und Yoder (2022), die für Ohio (USA) im Längsschnitt zeigen, dass nichtwählende Mieter nach dem Wechsel ins Wohneigentum eine deutlich höhere Wahlwahrscheinlichkeit als zuvor haben, sprechen gar von einem „homeowner turnout boost“ (Hall/Yoder 2022, S. 351).

Die Studien verbindet die Idee, dass sich das Wahlverhalten (aber auch darüberhinausgehende Partizipation) *bei* oder *nach* Eigentumserwerb verändert, sowohl aus wohnsozialisatorischen Gründen (sog. socialisation argument) als auch

aus ökonomischen Gründen (sog. economic voting). Dabei ist auch denkbar ist, dass politisch Interessierte eher Wohneigentum präferieren (sog. selection effect hypothesis) (Beckmann/Fulda/Kohl 2020b, S. 7). Gleichwohl unterstellt die Selektionshypothese, dass Wohneigentum nur für bestimmte Gruppen attraktiv ist, wogegen jegliche empirische Evidenz spricht (hierzu Kapitel 4 und 6).

Weitere Partizipationskanäle

Länderübergreifend ist dokumentiert, dass Personen mit höherem sozialen Status häufiger politisch partizipieren (Somma/Bargstedt 2018, S. 472). Über die Wahlbeteiligung hinaus haben einige Studien (überwiegend für Nordamerika) mit explizitem Bezug zum Wohnstatus aufgezeigt, dass Wohneigentümer auch in anderen Bereichen aktiver sind als Mieter.³³ Das betrifft z. B. politisches Wissen (DiPasquale/Glaeser 1999), die Kontaktierung eines politischen Mandatsträgers (Engelhardt et al. 2010), politische Spenden (Steinberger 1981), die Teilnahme an Stadtratssitzungen (Yoder 2020) oder eine Parteimitgliedschaft (Verberg 2000). Eigentümer geben auch häufiger an, dass sie Menschen in ihrem Umfeld kennen, die politisch aktiv sind (Grinstein-Weiss et al. 2013).

Lundqvist (1998) detektiert in Schweden zwischen 1979 und 1991 einen stabilen Unterschied im Partizipationsniveau der Wohnstatusgruppen. Zwar interessieren sich beide Gruppen gleichermaßen für das politische Geschehen, aber Eigentümer konsumieren häufiger Nachrichten und führen öfter politische Diskussionen in ihrem sozialen Umfeld (Lundqvist 1998, S. 224f.). Noch größer wird der Partizipations-Gap, wenn man auf die Parteimitgliedschaften blickt: Während 13% der Eigentümer Mitglied in einer Partei sind, sind es bei den Mietern nur 6%. Entscheidend ist nun, dass Lundqvist auch nach Gebäudetyp differenziert und folgendes feststellt: Eigentümer *und* Mieter von Einfamilienhäusern weisen bezüglich einer Parteimitgliedschaft nahezu identische Werte auf (13% vs. 12%), genauso wie Eigentümer *und* Mieter, die in Mehrfamilienhäusern wohnen (8% vs. 6%). Diese Verteilungen provozieren die Frage, inwiefern es der Rechtstitel ist, der politische Machtpotenziale freisetzt oder ob wohnraumbezogene Merkmale entscheidend sind, so wie der Gebäudetyp, die zwar meistens, aber nicht zwingend mit dem Wohnstatus zusammenfallen. Verberg (2000) konstruiert aus acht Einzelitems (z. B. Teilnahme an politischen Veranstaltungen, Versuch, Freunde von der präferierten Partei zu überzeugen oder politischer Nachrichtenkonsum) eine Skala des „national political involvement“ (Verberg 2000, S. 177, Herv. i. Orig.) und konstatiert für Kanada, dass Eigentümer – ganz besonders entschuldete Eigentümer – stärker politisch involviert sind als Mieter.

33 Ein Überblick zur Studienlage bieten Dietz/Haurin (2003, S. 427 ff.) und Rohe/Lindblad (2013, S. 32 ff.).

Wohnstatusbezogene Divergenzen ergeben sich in den genannten Studien aus Aggregatbetrachtungen. Für Kalifornien und Texas arbeitet Yoder (2020) im Längsschnitt auf Individualebene heraus, dass sich nach einem Wechsel vom Mieterstatus zum Wohneigentümer das Aktivitätslevel bei lokalpolitischen Veranstaltungen erhöht (gemessen über die Anzahl der Beiträge während der Veranstaltungen), genauso wie die Wahlteilnahme und Spendenbereitschaft.

Methodisch anders gelagert, untersuchen Been, Madar und McDonnell in New York den Anteil von Wohneigentümern bei Veranstaltungen zur öffentlichen Vergabe von Grundstücken zur Bebauung und stellen eine überproportionale Beteiligung von Eigentümern fest, obwohl der Anteil von Wohneigentümern in New York sehr gering ist. Sie resümieren: „Homevoters are more powerful in urban politics than scholars, policymakers, and judges have assumed“ (Been/Madar/McDonnell 2014, S. 227). Einstein, Ornstein und Palmer resümieren machtbezogene Wohnstatusungleichheiten wie folgt (2022, S. 2): „Research on housing policy suggests that state, local, and federal policies reflect the economic and political interests of these highly participatory homeowners“. In Summe weisen die Studien in eine Richtung: „Studies show significant differences in political outcomes for homeowners when compared to tenants with hardly any exceptions“ (Hadziabdic/Kohl 2022, S. 5). Erklärungen für diesen Zusammenhang liegen dagegen eher lose vor: „Much work is still needed to tease out what it is about homeownership that motivates owners to participate at higher rates“ (Rohe/Lindblad 2013, S. 36).

Soziales Engagement

Aus dem (US-amerikanisch dominierten) Forschungsstand geht hervor, dass das soziale Engagement bei Eigentümern stärker ausgeprägt ist. Sie sind in ihrer Freizeit bspw. häufiger in Sportvereinen, Religionsgemeinschaften oder Bürgerorganisationen aktiv als Mieter (u. a. Rossi/Weber 1996; McCabe 2013; Perkins/Long 2002). Das gilt auch für Eigentümer in mittleren und unteren Einkommenslagen (Engelhardt et al. 2010; Manturuk/Lindblad/Quercia 2010). Es ist evident, dass Wohneigentümer stärker in ihr nachbarschaftliches Umfeld eingebunden sind als Mieter (Austin/Baba 1990; Greif 2015; einen Überblick bieten Grinstein-Weiss et al. 2011). So geben Eigentümer bspw. häufiger an, Personen in der Nachbarschaft zu kennen, die im Krankheitsfall Medikamente oder Lebensmittel vorbeibringen oder im Notfall 500 \$ leihen würden (Grinstein-Weiss et al. 2013, S. 45). Ein Feldexperiment (Tulsa, USA), bei dem einkommensschwache Haushalte über vier Jahre begleitet wurden, zeigt, dass sich in der Gruppe, die von der Mietwohnung ins Eigentum gewechselt ist, die nachbarschaftliche Einbindung (zumindest kurzfristig) erhöht hat (z. B. Betreuung der Nachbarskinder) (Engelhardt et al. 2010, S. 254).

Studien zeigen, dass sich Eigentümer, neben dieser wohnörtlichen Integration, auch verantwortlicher für ihr Wohnumfeld fühlen als Mieter (u. a. Boyte 1981; Galster 1987; Fischel 2001a), was weithin als NIMBY-Phänomen beschrieben wird: Not In My Back Yard (Fischel 2001b). Gemeint sind Verhaltensweisen von Eigentümern, die ein verstärktes Interesse an der Gestaltung (und damit auch Protektion) ihrer Wohnumwelt haben. In Folge hoher Investitionen sind Eigentümer – so die Idee – am Werterhalt ihrer Immobilie interessiert bzw. weisen eine „loss aversion“ auf (Huber/Schmidt 2022, 1), weswegen sie, anders als Mieter, Entwicklungen mitbestimmen wollen (z. B. Vergaberegularien von Bauland, Planung von Umgehungsstraßen, touristische Erschließung usw.), auch, um potenzielle Gefahren (z. B. Wertverlust durch Verdichtung oder Sicherheitsverlust durch den Bau eines Obdachlosenheimes) abzuwehren (dazu Rohe/Stewart 1996; Scally 2013; Feldman/Turner 2014). Auch ästhetische Veränderungen am Wohnort befördern das politische Einmischen, etwa durch Blockaden beim Bau von Windkraftanlagen (z. B. Reusswig/Lass/Bock 2020).

Die Mitbestimmung des Lebensumfeldes erhöht wiederum die Verbundenheit mit dem Wohnort – ein sich selbst verstärkender Prozess. Dieser erhöhte Grad des Involviertseins bezeichnet Fischel (2001a) als *homevoter hypothesis*. Empirisch wird der größere Einfluss von Eigentümern auf politischer und ganz besonders auf lokalpolitischer Ebene immer wieder bestätigt (z. B. Yoder 2020; Holian 2011; Dehring/Depken/Ward 2008).

Homeowners are acutely aware that local amenities, public services, and taxes affect [...] the value of the largest single asset they own. As a result, they pay much closer attention to such policies at the local level than they would at the state or the national level. (Fischel 2001a, S. 4)

Diese Eingebundenheit hat auch soziale Schließungen zur Folge (Einstein/Glick/Palmer 2020). Duke (2010) zeigt für einige US-amerikanische Städte, dass sich Eigentümer mehrheitlich gegen Wohnbauprogramme aussprechen, die zu einer sozialen Durchmischung ihres Wohnviertels führen würden. Selbst liberale Eigentümer, die staatliche Wohnungspolitik per se stärker befürworten als republikanische Eigentümer, lehnen Neubauprojekte zur Schaffung günstigen Wohnraums in ihrer näheren Umgebung stärker ab als Mieter und unterscheiden sich kaum von konservativen Eigentümern (Marble/Nall 2021). Zu vergleichbaren Ergebnissen gelangt auch Hankinson (2018): Befragte sollten aus unterschiedlichen (fiktiv neu zu bauenden) Wohngebäudetypen entscheiden, ob sie dem Bau zustimmen würden oder nicht (Conjoint Methode). Im Ergebnis lehnen Eigentümer Neubauten umso vehementer ab, je näher der Neubau an ihrer eigenen Wohnung liegen würde und je größer der Anteil von Sozialwohnungen wäre. Selbst Neubauten, die zu Fuß 20 Minuten entfernt liegen, erfahren mehrheitlich

Ablehnung. Bei Mietern zeigt sich dagegen, dass die Zustimmung zu einem nahegelegenen Neubau mit vergünstigten Mieten erhöht ist. Hankinson (2018, S. 481) spricht deshalb auf Mieterseite eher von einem YIMBYism (Yes In My Back Yard). Gleichwohl gibt es eine Mietergruppe, die Neubauten (zumindest in der direkten Umgebung) skeptisch sieht, nämlich jene, die die höchsten Mieten zahlen. Eigentümer unterscheiden sich in ihrer Ablehnung eines Gebäudeneubaus hinsichtlich ihres Einkommens kaum, was darauf hindeutet, dass es spezifische eigentumsevozierte Motivlagen zu geben scheint (Hankinson 2018, S. 488).

Mit dem Wohneigentum scheint der Anspruch zur Mitgestaltung zu wachsen.³⁴ In den Niederlanden machen Kleinhaus und Elsinga (2010, S. 23) die Beobachtung, dass Mieter, die im Rahmen eines Förderprogrammes ihre Mietwohnung gekauft haben, nach dem Erwerb seltener davon berichten, dass ihr Leben zu einem großen Teil durch zufällige Umstände bestimmt wird. Damit sind erneut die erhöhten Selbstwirksamkeitserfahrung angesprochen, die dem Wohneigentum innewohnen. Mit der erhöhten Einbindung in das Wohnumfeld geht auch ein erhöhtes Vertrauensniveau einher (z. B. McCabe 2012), welches bei Eigentümern nicht nur in Bezug auf die Nachbarschaft ausgeprägter ist, sondern auch in die Polizei oder Arbeitskolleg*innen. Auch dieser Konnex bleibt belastbar, wenn man Eigentümer-Subgruppen mit ähnlichen Mietergruppen vergleicht: „I find that low-income homeowners report a greater sense of control and trust in their neighbors than comparable renters“ (Manturuk 2012, S. 409).

Den internationalen Kenntnisstand zusammennehmend spricht einiges dafür, dass Eigentümer ihre Interessen stärker durchsetzen wollen und können als Mieter. Zwar variieren die einzelnen Beteiligungsweisen in ihrem Machtumfang, aber in der Summe spielen Eigentümer die Beteiligungsklaviatur offensichtlich souveräner. Diese Befunde sind jedoch nicht 1:1 auf Deutschland übertragbar, da der hiesige Mietsektor, anders als in den angelsächsischen Ländern, keine Residualgröße ist. Welches Wissen für die Bundesrepublik vorliegt und welche Lücken sich daraus für die vorliegende Arbeit ableiten, wird im nächsten Abschnitt zusammengetragen.

2.2 Nationaler Forschungsstand

2.2.1 Erste wohnstatusbezogene Zugänge

In Deutschland wächst das sozialwissenschaftliche Interesse am Wohneigentum erst zu Beginn der 1990er Jahre.³⁵ Beispielhaft beschränkte sich die Ungleichheit

34 Was auch von der Form der Umweltaneignung abhängt, ob es sich z. B. um Eigenbau oder Fertighaus handelt.

35 Mit der Ausnahme von Tränkle (1972, Kap. 4).

beim Wohnen im damaligen Standardwerk zur sozialen Ungleichheit von Bolte und Hradil (1988) auf die Wohnverhältnisse *unabhängig* vom Eigentumstitel. Auch die sich vergleichsweise früh etablierende interdisziplinäre Wohnungslosenforschung thematisiert den Besitztitel kaum (z. B. Sowa 2022; Borstel/Sonnenberg/Szczepanek 2021), obwohl (oder weil) Wohnungslosigkeit in der Regel ein Mieterphänomen ist (Lotties 2020). Bezüge in der Stadt- und Regionalforschung sind i. d. R. auf das Mietwohnen konzentriert. Meier (2018, S. 20) zufolge stehen privilegierte Gruppen – zu denen Eigentümer in städtischen Räumen meist zählen – „seltener im Fokus der Stadtsoziologie“. Eine quantitative Inhaltsanalyse zur Häufigkeit der Behandlung von ungleichheitsrelevanten Themen in der Kölner Zeitschrift für Soziologie und Sozialpsychologie und der Zeitschrift für Soziologie (zwischen 2000 und 2018) ergibt, dass sich in keinem der über 300 Artikel mit Ungleichheiten des Wohnens beschäftigt wurde (aber z. B. 66 Artikel mit Bildungsungleichheiten) (Otte/Boehle/Kunißen 2021, S. 362 ff.).

Vor allem im Kontext von familiensoziologischen Fragestellungen und der Lebenslaufforschung erfährt der Wohneigentumsstatus nach und nach Beachtung: Wagner (1993) findet z. B. heraus, dass in Eigentümerhaushalten weniger Ehen geschieden werden als in Mieterhaushalten. Ostermeier und Blossfeld (1997) stellen fest, dass Wohneigentum das Scheidungsrisiko signifikant verringert (ähnlich auch Kalter 1999, Krapf/Wagner 2020). In einem Kohortenvergleich erweist sich die Wohnimmobilie hinsichtlich der Ehedauer besonders erklärungsmächtig, weit vor Bildungsstand, Religiosität oder Kinderzahl (Wagner/Schmid/Weiss 2015, S. 227 f.). Wohneigentümer haben eine erhöhte Wahrscheinlichkeit, ein zweites Kind zu bekommen (Huinink 1995, S. 333). Im Kontext von Gesundheit beeinflusst der Mieterstatus – unter Kontrolle weiterer Wohnungsmerkmale – die Einschätzung des subjektiven Gesundheitszustandes negativ (Pollack/Knesebeck/Siegrist 2004). Lancee und Radl (2014) entschlüsseln auf Basis von Paneldaten, dass die Wahrscheinlichkeit, sozial engagiert zu sein (z. B. in Vereinen oder sozialen Einrichtungen), mit *keinem* anderen sozioökonomischen Merkmal (etwa Familienstand oder Kohortenzugehörigkeit) so eng zusammenhängt wie mit dem Wohneigentumsstatus.

Wenige Studien haben sich mit ungleichen Zugangschancen zu Wohneigentum beschäftigt, wie etwa dem Erbschaftshintergrund (Lauterbach/Lüscher 1996), der beruflichen Stellung (Kurz 2000) oder der Kohortenzugehörigkeit (Wagner/Mulder 2000). Sie stellen fest, dass elterlicher Hausbesitz den Zugang Wohneigentum erleichtert. Wohnstatusbezogene Ungleichheiten werden auch von Häußermann und Siebel (2000a, Kap. 13) sowie Kurz und Blossfeld (2004) aufgearbeitet. Kolb (2010, S. 49) bilanziert, dass „die Verteilung von Wohneigentum in Deutschland bislang kaum untersucht“ ist und arbeitet gruppenspezifische Prävalenzraten heraus. Dabei stellt sie u. a. fest, dass die Vermögensunterschiede zwischen Ost- und Westdeutschen zu einem beträchtlichen Teil auf den Wohnstatus zurückgehen, nicht nur, weil Wohneigentum im Osten seltener verbreitet

ist, sondern auch, weil der durchschnittliche Immobilienwert geringer ist, womit Kolb für Ungleichheiten hinsichtlich der Immobilienwerte sensibilisiert (auch Kolb 2013). Aus einem Vergleich zwölf ost- und westeuropäischer Länder geht hervor, dass hierzulande Erbschaften und Schenkungen besonders eng mit der Höhe des Immobilienwertes korrelieren, mit entsprechenden Vererbungsdynamiken (Kolb/Skopez/Blossfeld 2013).

Neuere Studien, die sich mit dem Wohnstatus und Ungleichheitsdynamiken beschäftigen, sind politökonomisch ausgerichtet und zeigen beispielhaft, wie die Entwicklungen am Immobilienmarkt die Ungleichheit zwischen den Wohnstatusgruppen verschärft (Baldeus/Kohl/Schularick 2020). Gohl et al. (2019) finden heraus, dass Eigentümer in Deutschland im Vergleich zu Mietern deutlich pessimistischer sind, was kurzfristige und langfristige Hauspreisentwicklungen anbelangt, woraus sich ein mitunter eher protektionistisches Verhalten speisen kann, das den Eigentümern im Sinne der Konservatismusthese zugeschrieben wird. Um den Blick nicht auf individuelle Wohnpräferenzen zu verengen, zeichnet Kohl (2017b) historisch nach, dass das Mietwohnen hierzulande, entgegen dem internationalen Trend, auch deshalb noch immer die dominante Wohnform ist, weil die Vergabe von Bauland in Deutschland besonders restriktiv erfolgt. Während der Wohneigentumsstatus international vereinzelt als Kontrollvariable in quantitative Erhebungen integriert wird, bleibt er hierzulande meist ausgespart (u. a. Baarck et al. 2022, eine Ausnahme: Schneickert/Delhey/Steckermeier 2019), auch, weil der Wohnstatus nicht zur Standardvariable in einschlägigen sozialwissenschaftliche Mehrthemensurveys zählt (z. B. European Social Survey, GESIS Panel).

2.2.2 Forschungen zu Machtpotenzialen

2.2.2.1 Mentalitätskomponente

Zum Zusammenhang von Wohnstatus und Mentalitäten liegen erste Befunde vor, die nachfolgend beschrieben werden, um offene Fragen zu schraffieren und die Kernthese zu profilieren.

Häußermann und Küchler (1993) gehen in Folge der regen britischen Diskussion über den sozialstrukturellen Effekt des Eigentumsstatus der Frage nach, welchen Einfluss Wohneigentum auf die Parteipräferenz in Deutschland hat. Auf Grundlage von kumulierten ALLBUS-Datensätzen (1980–1990) ermitteln sie, dass jeder zweite Eigentümer CDU/CSU wählt, während nur jeder Dritte Mieter den Unionsparteien seine Stimme gibt (Häußermann/Küchler 1993, S. 40). Unter Kontrolle multipler Lagemerkmale erhöht der Besitz von Wohneigentum die Wahrscheinlichkeit, CDU/CSU oder FDP zu wählen, um 8 Prozentpunkte und wirkt damit stärker als z. B. die Berufsgruppenzugehörigkeit oder der Urbanisierungsgrad, aber geringer als die subjektive Schichtestufung (15 PP) oder

das Alter (13 PP) (Häußermann/Küchler 1993, S. 44). Allerdings können Haltungen zu sozialer Ungleichheit nur indirekt aus den Parteipräferenzen abgeleitet werden. Zur Erhebung der Parteipräferenz kann lediglich auf die Sonntagsfrage zurückgegriffen werden. Für den ALLBUS zeigen eigene Inspektionen, dass in der Sonntagsfrage Parteien des linken Spektrums mehr Zuspruch erhalten als in der tatsächlichen Wahl. Auch wird der Wohnstatuseffekt aufgrund des kumulierten Datensatzes für ein Jahrzehnt möglicherweise verzerrt dargestellt, zumal nicht nach wohnungsbezogenen Merkmalen kontrolliert wird.

Eine Studie von Lux und Mau (2018) kommt der Grundidee meiner Forschungsarbeit recht nahe. Auf Basis des SOEP finden sie heraus, dass der Wechsel vom Mieterstatus zum Eigentümerstatus (zwischen 1997 und 2002) mit veränderten sozialpolitischen Präferenzen einhergeht: Personen lehnen nach einem Wechsel ins Eigentum eine staatlich organisierte Absicherung im Alter eher ab als Personen, die weiterhin zur Miete wohnen (Lux/Mau 2018, S. 157). Zentral ist auch, dass die Marktaffinität bei langjährigen Eigentümern höher ist als bei frisch gebackenen. Das stützt die Kernthese, dass der Wohnstatus mentalitätskonfigurierend wirkt, im Sinne einer Ablehnung (sozial-)staatlicher Interventionen, und zwar umso länger die ‚Einwirkdauer‘ ist. Die Konservatismusthese findet hier empirische Entsprechung, da es bei individueller Ressourcenmehrung zu einer Schwächung etatistischer Orientierungen kommt. Im Gesamtmodell ist der Nettoeffekt des Wohnstatus größer als der von soziodemografischen Merkmalen wie Geschlecht, Alter oder Familienstand, aber kleiner als die Wohnregion (Ost/West) oder der Bildungsabschluss. Inhaltlich beschränken sich die Autoren auf eine einzige sozialpolitische Einstellungsvariable; ob der Staat oder der Markt für die Altersvorsorge zuständig sein sollte. Dieses sozialpolitische Feld ist vergleichsweise unstrittig, anders als etwa Leistungsbezüge bei Erwerbslosigkeit oder Besteuerungsfragen. Der hier gemessene Eigentumseffekt ist also nur begrenzt geeignet, um sozialpolitische Grundhaltungen abzuleiten bzw. auf Ungleichheitsmentalitäten zu schließen.

Beckmann, Fulda und Kohl (2020b) testen mit Makrodaten (u. a. Wahlkreisdaten, Immobilienpreisentwicklungen) und Mikrodaten (ALLBUS), wie politische Verortung, Parteipräferenz und sozialpolitische Einstellungen mit dem Wohnstatus und Haus- bzw. Mietpreisentwicklungen unter Kontrolle von Drittvariablen zusammenhängen. Die Daten bestätigen, dass Wohneigentümer sich häufiger im rechten Spektrum verorten und bei Bundestagswahlen öfters konservative Parteien wählen als Mieter. Im Zeitverlauf verschimmt dieses Muster leicht, da Eigentümer zunehmend SPD wählen und linksgerichtete Wähler*innen in die mieterdominierende Gruppe der Nichtwähler abwandern. In Ostdeutschland sind die Parteipräferenzen besonders stark an den Wohnstatus gebunden, insofern, dass die Wahrscheinlichkeit deutlich steigt, dass die Partei Die Linke von Mietern gewählt wird und die AfD und FDP von Eigentümern (Beckmann/Fulda/Kohl 2020a, S. 7 ff.). Dabei zeigen sich wohnstatusspezifische

Parteiorientierungen im Sinne des economic voting arguments: In Regionen, in denen die Mieten (zwischen 2008 und 2016) überdurchschnittlich gestiegen sind, steigt die Wahrscheinlichkeit, dass Mieter Die Linke wählen. In Regionen, in denen sich die Häuserpreise unterdurchschnittlich entwickeln, steigt die Wahrscheinlichkeit an, dass Eigentümer die AfD wählen (Beckmann/Fulda/Kohl 2020b, S. 2). Beide Wohnstatusgruppen ‚adressieren‘ bei wohnbezogenen ökonomischen Sorgen die ihnen jeweils nahestehende Partei. Weiterhin macht die Autorenschaft die wichtige Beobachtung, dass der Grad der immobilienbezogenen Verschuldung für die Parteausrichtung unbedeutend zu sein scheint (Beckmann/Fulda/Kohl 2020a, S. 10), woraus sich ableitet, dass der Besitz einer Immobilie eine *eigene* Qualität hat und nicht nur ein Proxy der Vermögenssituation ist. Auf sozialpolitischer Ebene plädieren Eigentümer auch in Deutschland im Vergleich zu Mietern im Entscheidungsfall mehrheitlich für Steuersenkungen anstatt für den Ausbau des Sozialstaates (Beckmann/Fulda/Kohl 2020a, S. 11).

Allerdings bleiben relevante Aspekte unbeachtet, etwa Gerechtigkeitsvorstellungen oder politische Aktivitäten. Die Parteausrichtung wird nicht anhand der konkreten Wahlhandlung gemessen, sondern mit der Sonntagsfrage, was zu einer Verzerrung führt, da die Sonntagsfrage im ALLBUS einen erheblichen Links-Bias aufweist, womit die Eigentümereffekte *unterschätzt* werden (hierzu Kapitel 7.4). Auch wurden zur Ermittlung regionaler Immobilienpreise nur Mieten ab einem Preis von 10 Euro/m² herangezogen, was zu einer weiteren Unterschätzung der Wohnstatusdifferenzen führt. Einige Koeffizienten entspringen aus kumulierten Querschnittsdatensätzen aus vier Jahrzehnten, was die Aussagekraft trüben kann.

Heide (2021) eruiert mit ALLBUS-Daten (aus 2014), dass Mieter eine höhere Affinität zu staatlicher Regulation haben als Eigentümer (z. B., dass der Staat dafür sorgen muss, dass jeder Arbeit hat). Ähnlich wie in anderen (internationalen) Studien erweist sich der Eigentumsstatus hinsichtlich der gewünschten Extensität staatlicher Interventionen statistisch relevanter als soziodemografische Merkmale wie Geschlecht oder Familienstand und ähnlich ‚wichtig‘ wie Bildungsabschluss oder Einkommen (Heide 2021, S. 168 f.). Zusätzlich spielt der Immobilienwert eine Rolle: Je höher der (selbst eingeschätzte und kategorial erfragte) Immobilienwert, desto weniger staatliche Einmischung wünschen sich die Eigentümer (Heide 2021, S. 172). Differenziert man die Einstellungspräferenzen innerhalb der Wohnstatusgruppen nach Regionstyp, zeigen sich zwei entgegengesetzte Muster: Für Mieter gilt, dass mit zunehmenden Verdichtungsgrad der Wunsch nach staatlichen Interventionen zunimmt. Für Eigentümer gilt, dass mit zunehmendem Verdichtungsgrad der Wunsch nach staatlicher Lenkung eher abnimmt (Heide 2021, S. 181). Daraus ergeben sich Regionen, in denen wohnstatusbezogene Spannungen deutlicher ausgeprägt sind als in anderen. Vor allem in hochverdichteten Agglomerationsräumen treffen besonders eingriffszugeneigte Mieter auf besonders eingriffsabgeneigte Eigentümer. Diese Beobachtung stärkt die economic self-interest thesis, da Mieter in besagten Gebieten durch besonders

hohe Mieten belastet sind und Eigentümer sowohl hohe Immobilienwerte aufweisen als auch einen besonders hohen Schuldenstand aufgrund eben der hohen Preise in den Metropolregionen.³⁶

Offen bleiben weiterhin verschiedene Aspekte von Ungleichheitseinstellungen, z. B. Deutungen von Zuteilungsmechanismen oder grundlegenden Gerechtigkeitsvorstellungen, sowie Fragen der politischen Ungleichheit. Auch ist nicht geklärt, ob der gefundene Wohnstatuseffekt tatsächlich ein Besitztiteffekt oder aber ein Wohnverhältniseffekt ist.

Hadziabdic und Kohl (2022) greifen eine zentrale methodische Schwachstelle der bisherigen Wohneigentumsforschung auf, indem sie im Längsschnitt (SOEP) zwischen 1984 und 2018 nachverfolgen, ob sich, im Sinne der Konservativstheorie, nach einem (erstmaligen) Wechsel von der Mietwohnung ins Eigentum intra-individuelle Veränderungen der Parteipräferenz (bei Kontrolle von Standardvariablen und Zeit-Dummies) beobachten lassen. Dabei ergibt sich ein unklares Bild: Auf der einen Seite lässt sich beobachten, dass der Wohnstatuswechsel zu keiner erhöhten Zuwendung zur CDU führt und sogar die SPD für frisch gebackene Eigentümer attraktiver wird, was zunächst gegen den „conservatizing effect of homeownership“ spricht (Hadziabdic/Kohl 2022, S. 946). Auf der anderen Seite zeigen die Daten einen konsistenten Trend, dass rechtsgerichtete Parteien (AfD, Die Republikaner, Die Rechte, NPD (seit 2023: Die Heimat)) für Eigentümer Jahr um Jahr attraktiver werden. Hinzu kommt, dass sich die größte Veränderung hinsichtlich der Parteipräferenz nach dem Wohneigentumserwerb dahingehend vollzieht, dass die Wahrscheinlichkeit steigt, keine dezidierte Parteipräferenz aufzuweisen. Da im SOEP weit über 50% der Panelist*innen *keine* Parteineigung aufweisen (Brenke/Kritikos 2017), haben die Befunde nur beschränkte Aussagekraft. Überdies werden Kleinstparteien nicht in der Analyse berücksichtigt (z. B. Freie Wähler, Die Basis, Die Partei usw.), obwohl diese bei der Bundestagswahl 2021 fast 9% erreichten (Bundeswahlleiter 2022, S. 13). Auch hält die Ergebnisdeutung die programmatische Ausrichtung der Parteien konstant, wobei ideologische Ausrichtungen und personelle Besetzungen dagegensprechen. Es ist anzunehmen, dass die SPD in ihrer Entwicklung hin zur ‚Partei der Mitte‘ auch ein eher konservatives Wähler*innenreservoir gebildet hat. Es ließe sich sogar fragen, ob die Schwächung des linken Profils der SPD nicht auch durch die ‚Vereigenheimlichung‘ der Mitglieder und des Elektors mit vorangetrieben wurde. Ein empirischer Befund, der dafürspricht, ist, dass die Präferenz, die Partei Die Linke zu wählen, vom Umzug in die eigene Immobilie völlig unberührt bleibt. Wenn Eigentümer also trotz Eigentum linker werden

36 Einschränkung ist zu sagen, dass sich die regionale Analyse von Heide (2021) auf die sog. BIK-Regionen konzentrieren, wobei er die sieben Größenklassen zu drei Kategorien zusammenfasst. Überdies bleibt aufgrund der spezifischen Gliederungssystematik fast ein Drittel der Gemeinden in Deutschland untererfasst.

würden, sollte es zumindest minimale Veränderungen auch auf Seiten der Linken geben. Hinsichtlich der Parteipräferenz variieren die Eigentümer in Abhängigkeit von der wohnungsbezogenen Schuldenlast.³⁷ Kreditfreie Eigentümer, also i. d. R. Personen, die Eigentum entweder geerbt haben oder mit ausreichend Startkapital versorgt waren, und Eigentümer, die besonders hohe Hypothekendarlehen schultern müssen, entwickeln nach der Transition eine erhöhte Präferenz für rechtsgerichtete Parteien und die CDU; zwei ökonomische Pole also, die sich in der Herausbildung rechter Parteipräferenzen ähneln und die Konservatismusthese stützen. Allerdings ist bei den Eigentümern, die schwach bis mittel verschuldet sind, eine erhöhte Hinwendung zur SPD zu beobachten (Hadziabdic/Kohl 2022, S. 939 ff.).³⁸ Allerdings gilt auch hier: Die erhöhte SPD-Neigung muss nicht zwingend die Konservatismusthese entkräften, da sich auch bei Differenzierung nach Darlehensstand zeigt, dass die Partei Die Linke in keiner Eigentümergruppe nennenswert profitiert.

Mit Blick auf die Effektstärken nach der Wohnstatustransition melden Hadziabdic und Kohl (2022, S. 932) Zweifel an, dass der Wohnstatuswechsel ein „game-changer“ sei, der politische Einstellungskoordinaten neu ausrichte. Vielmehr ist der Wohnstatuswechsel ein „important ingredient in the *long-term shifts* of respondents’ political views“ (Hadziabdic/Kohl 2022, S. 944, Herv. PK), was insofern eher die SozialisationsThese stützt.

Trotz dieser instruktiven und wichtigen Erkenntnisse bleiben etliche Fragen offen: So konzentriert sich die Analyse (sekundärdatenanalytischen Limitationen geschuldet) auf die Parteipräferenz, nicht auf das Wahlverhalten. Ebenso fehlt eine Absicherung des Effektes in die entgegengesetzte Richtung, also der Wechsel vom Eigentum in die Mietwohnung. Haltungen zum Sozialstaat, Gerechtigkeitsvorstellungen und politische Aktivitäten bleiben Leerstellen. Auch fehlt eine Abgrenzung zu Mietern, inwiefern auch diese in der Zeitfolge stärkere Parteibindungen herausbilden. Weiterhin lassen die Daten nicht erkennen, ob es sich im Vergleich zu anderen Lebensereignissen (wie einer Heirat) um starke oder schwache fixed effects handelt. Die Nichtberücksichtigung des Einkommens (aufgrund hoher Missings) kann zu Fehlschätzungen führen. Darüber hinaus untersucht die Studie keine Haltungen zu sozialer Ungleichheit, die z. T. auch quer zu den Parteineigungen liegen können.

Zusammengenommen deuten die fünf Studien darauf hin, dass Eigentümer im politischen Spektrum weiter rechts stehen, Mieter weiter links. Eigentümer lehnen sozialpolitische Umverteilungspolitiken eher ab als Mieter. Neben methodischen Schwächen (wie relativ alte Daten, da der Wohnstatus in relevanten

37 Zur Differenzierung wurden vier Kategorien gebildet: Eigentümer ohne Kreditschulden sowie schuldenbelasteten Eigentümer eingeteilt in Terzile auf Basis des Anteils der Kreditrate am Einkommen.

38 CSU, Grüne und FDP waren nicht Teil der Untersuchung.

Mehrthemenssurveys nur unregelmäßig erfasst wird, oder fragwürdigen Differenzierungen wie z. B. die kategoriale Abfrage des Immobilienwertes im ALLBUS) verbinden drei Leerstellen die Studien.

Erstens sind die Analysen im Feld der Wahlforschung angesiedelt (Hadziadic/Kohl 2022; Beckmann/Fulda/Kohl 2020b; Häußermann/Küchler 1993) und haben keine ungleichheitssoziologische Ausrichtung, die aus den beobachteten Unterschieden in einer dynamischen Perspektive fragt, ob die wohnstatusbezogenen Unterschiede, die die Studien allesamt beobachten, auch mit unterschiedlichen Chancen einhergehen, diese Ansichten politisch umzusetzen und damit zur Konstitution des Sozialgefüges beitragen. Zweitens wird der Wohneigentumsstatus als solcher nicht nach wohnstatustypischen Wohnungsmerkmalen (wie Wohnfläche) differenziert, um zu testen, ob es tatsächlich der Besitztitel ausschlaggebend ist oder aber die mit ihm verbundenen Wohnverhältnisse. Drittens konzentrieren sich die Studien auf sozialpolitische Fragen (Heide 2021; Lux/Mau 2018), wohingegen in der hiesigen Analyse Haltungen zu Ungleichheit deutlich vielschichtiger aufgearbeitet werden, gerade auch durch den Bezug zu Gerechtigkeitsfragen, da das ohnehin dünn besiedelte Gebiet der soziologischen empirischen Gerechtigkeitsforschung (Müller/Wegener 1995; Torp 2010) keinen Aufschluss über Gerechtigkeitsorientierungen von Mietern oder Eigentümern gibt (ein Überblick: Liebig/Sauer 2013; Beispielstudien: Wegener/Liebig 2010; Legewie 2008). Diese drei offenen Stellen – eine ungleichheitstheoretische Rückbindung, die empirische Testung des Besitztittels und mehrdimensionale Ungleichheitsmessungen – adressiert die vorliegende Arbeit.

Weiterhin lassen sich aus einigen internationalen komparativen Studien Hinweise für Deutschland filtern. Rueda und Stegmueller (2019) beobachten (mit dem SOEP für das Jahr 2002), dass der Eigentumsstatus in Bezug auf die Frage, wer für die Beschaffung und Erhaltung von Arbeitsplätzen zuständig sein sollte; der Staat oder private Kräfte, Eigentümer stärker auf private Kräfte setzen, Mieter auf den Staat. Der Eigentumseffekt ist in diesem Variablensetting stärker als Einflüsse des Einkommens, des Alters oder der Wohnregion (Ost/West) (Rueda/Stegmueller 2019, S. 71). Zu ähnlichen Befunden gelangen auch André und Dewilde (2016): Im Vergleich von 24 europäischen Ländern (darunter einigen osteuropäischen) untersuchen sie den Einfluss des Wohnstatus auf die Frage, ob der Staat Maßnahmen ergreifen sollte, um Einkommensunterschiede zu verringern und stellen fest, dass Eigentümer diese Frage deutlich häufiger ablehnen als Mieter. Der kontrollierte Beta-Koeffizient beträgt hierzulande $B = .27$ und ist nur in den Niederlanden noch größer. In Schweden bspw. beträgt $B = .04$, in Ungarn $.08$ oder in Portugal $.11$ (André/Dewilde 2016, S. 332). Im Vergleich fünf europäischer Länder (stellvertretend für wohlfahrtsstaatliche Idealtypen) zeigen Bayram und Gugushvili (2013, S. 15), dass Wohneigentümer hierzulande in besonderem Maße der Aussage „We need larger income differences“ zustimmen. Die drittvariablenbereinigte Differenz zwischen den Wohnstatusgruppen beträgt auf einer

zehnstufigen Skala 0,4 Punkte, wohingegen es bspw. in Frankreich und Schweden nur 0,2 Skaleneinheiten sind.

2.2.2.2 Beteiligungs- und Repräsentationskomponente

In der Arbeit wird angenommen, dass Machtchancen erhöht sind, wenn Instrumente politischer Partizipation gespielt werden, wobei die Art und Anzahl der Instrumente mitentscheidend sind. Grundlegend werden drei Dimensionen politischer Beteiligung differenziert und empirisch beleuchtet (Kapitel 7.3). Dabei handelt es sich um die präpartizipatorische kognitive Beteiligung (z. B. politisches Interesse), das Wahlverhalten und die politische Aktivität (z. B. (Mit-)Initiierung eines Volksbegehrens). Nachfolgend wird die Literatur dahingehend gesichtet.

Ein für die Forschungsfrage besonders wichtiger Befund geht aus einer Umfrage der Landesbausparkassen (LBS) zum ehrenamtlichen Engagement hervor. Tab. 1 gibt den bereichsbezogenen Faktor wieder, um den die Engagement-Wahrscheinlichkeit bei Eigentümern höher ist als bei Mietern. Eigentümer übernehmen nicht nur häufiger in ihrer Freizeit ein Ehrenamt, sondern sind besonders im politischen Bereich überrepräsentiert, was die These stützt, dass sie ihren politischen Interessen mehr Gehör verschaffen.

Tab. 1: Wohneigentum und soziales Engagement nach Bereichen

Bereich	Kirche	Bildung	Feuerwehr	Kultur	Sport	Politik
Faktor	1,6	1,8	2,0	2,4	2,8	3,0

Eigene Berechnung nach Brettschneider (2017, S. 3). Datenbasis: Repräsentativumfrage der LBS 2016.

Hadziabdic und Kohl (2022) zeigen, dass das politische Interesse der Panelteilnehmenden nach Einzug in die eigenen vier Wände kontinuierlich *steigt*, wobei der Zuwachs bei mittel bis stark verschuldeten Eigentümern besonders ausgeprägt ist. DiPasquale und Glaeser (1999) greifen den US-amerikanischen Diskurs zu den positiven Outcomes der Eigentümerschaft auf und untersuchen (als bislang einzige) mithilfe des SOEP für das Jahr 1995, ob Wohneigentum und politisches (und nachbarschaftliches) Engagement zusammenhängen; Merkmale die sie als „good citizenship“ bezeichnen. Auszählungen ergeben, dass sich Eigentümer häufiger politisch einbringen als Mieter (15 % vs. 8 %), indem sie sich entweder in Parteien, in der Kommunalpolitik oder in Bürgerinitiativen beteiligen (DiPasquale/Glaeser 1999, S. 379 f.), ohne allerdings Aussagen über die Regelmäßigkeit treffen zu können. Unter Einbezug klassischer Kontrollvariablen behauptet sich der Eigentumseffekt als robust, wenngleich die Studie nicht verrät, welche inhaltlichen Positionen von den engagierteren Eigentümern vertreten werden. Auch diese Studie zeigt, dass der Wohnstatus stärker mit politischer Aktivität korrespondiert als mit sozialem Engagement z. B. in Vereinen oder sozialen Diensten.

Politische Partizipation hängt weiterhin vom Ausmaß der Perzeption subjektiver Einflusschancen ab, der sog. *political efficacy* (Lüdemann 2001). Wird von einer erhöhten Wirksamkeit ausgegangen, dann erhöht sich die Wahrscheinlichkeit politischer Involvierung stärker als etwa durch Bildung, Einkommen oder Geschlecht. Die politische Wirksamkeit wiederum wird durch zwei Prädiktoren in besonderer Weise positiv beeinflusst, die eng mit dem Wohnstatus verbunden sind: die Integration in die Nachbarschaft und die Dauer der Ortsansässigkeit (Erlach 2006, S. 184).

Vor allem einkommensstarke und bildungsreiche Personen gehen in Deutschland einem Ehrenamt nach (z. B. Sport, Soziales oder Umweltschutz) (Simonson et al. 2022b). Nach dem Wohnstatus wird dabei nicht differenziert. Allerdings korrelieren jene Merkmale mit einem erhöhten Engagement, die auch eng mit dem Wohneigentum verknüpft sind, wie ein höheres Einkommen, ein besserer Schulabschluss oder ein bestimmter Regionstyp (Simonson et al. 2022b). In Baden-Württemberg sind 51 % der Eigentümer, aber nur 35 % der Mieter ehrenamtlich tätig (Brettschneider 2015, S. 36). Schneider und Spellerberg (1999, S. 132) machen die Beobachtung, dass die Lebensstilgruppe, die sich am häufigsten sozial engagiert, zu 71 % – und damit überdurchschnittlich oft – im Wohneigentum lebt. Lancee und Radl (Lancee/Radl 2014, S. 846f.) sehen multivariat, dass Wohneigentum wie *kein* anderes Merkmal die Wahrscheinlichkeit erhöht, sich freiwillig zu engagieren. Die Engagementwahrscheinlichkeit ist bei Eigentümern um 0,3 Skaleneinheiten (auf einer 4-stufigen Skala) erhöht, wohingegen sich bspw. Teilzeitbeschäftigte im Vergleich zu Vollzeitbeschäftigten um 0,2 Skaleneinheiten unterscheiden, oder Ostdeutsche von Westdeutschen um 0,1 Skaleneinheiten. Der Erwerb von Wohneigentum wirkt aber auch in intraindividuelle Perspektive auffällig stark. Im Fixed Effects-Modell schlagen die Koeffizienten nur bei der Geburt eines Kindes und einem Alter ab 55 Jahren noch stärker aus als beim Erwerb von Wohneigentum.

Auf Handlungsebene deutet das vorhandene Wissen darauf hin, dass Eigentümer auch in Deutschland im politischen *und* sozialen Bereich aktiver sind, was nicht nur die Kernthese stützt, dass Wohneigentum in gewisser Weise stimulierend und aktivierend auf Beteiligungs- und Mitspracheansprüche wirkt, sondern auch, dass Eigentümer darauf aufbauend mit ihren Ansichten und Interessen im politischen, aber auch sozialem Raum überrepräsentiert sind.

Kapitel 2 hat gezeigt, dass es einen Grundstock an Forschungsliteratur gibt, in der dem Wohneigentum eine Prägungskraft im Sinne einer unabhängigen Variable zugeschrieben wird. Länderübergreifend wird angenommen, dass es in vielerlei Hinsichten nicht egal ist, ob man zur Miete oder im Wohneigentum lebt; sei es in Bezug z. B. zum Gesundheitszustand, zum Erwerbsstatus oder zum subjektiven Wohlbefinden. Auf Haltungsebene deuten die Forschungen weitgehend in die erwartete Richtung: Mit dem Wohnstatus gehen bestimmte Einstellungen zu sozialer Ungleichheit einher, in der Form, dass Eigentümer weniger

umverteilungsaffin sind als Mieter und sich parteipolitisch häufiger rechts orientieren. Auf Handlungsebene sind Eigentümer aktiver als Mieter, etwa bei der Wahlbeteiligung oder der Bekleidung politischer Ämter. „The existing literature suggest that homeownership has a modest impact on social and political behavior“ (Dietz/Haurin 2003, S. 430). Allerdings betragen die Unterschiede trotz statistischer Signifikanzen oftmals nur einige Nachkommastellen. Auch bleiben Fragen der Wirkrichtung weitgehend unklar, ob nicht etwa politisch Aktive eher Wohneigentum erwerben. Neue Studien zeigen, dass Eigentümer keine homogene Gruppe sind, sondern sich etwa in Einstellungsfragen unterscheiden z. B. nach Immobilienwert oder Schuldenstand. Allerdings sind die Differenzen *innerhalb* der Wohneigentümer meist geringer als *zwischen* den Wohnstatusgruppen, was gegen die Proxy-These spricht, der zufolge der Wohnstatus lediglich ein alternativer Indikator der ökonomischen Lage sei.

Hierzulande ist die Studienlage übersichtlich. Auf Ebene der Ungleichheitsmentalität erschöpfen sich die wohnstatusbezogenen Forschungen bei Fragen zu Einstellungen zur Sozialpolitik, wobei Wahrnehmungen, Deutungen und Bewertungen von Ungleichheit sowie Gerechtigkeitsvorstellungen unerforscht sind. Auf Ebene der politischen Repräsentation bleiben die Analysen auf Parteieigungen (nicht Wahlverhalten) begrenzt. Aspekte der politischen Partizipation (wie politische Selbstwirksamkeit, Mitgliedschaft in Vereinen etc.) sind Leerstellen. Für beide Ebenen gilt, dass es bislang keine Betrachtungen im Zeitverlauf gibt, die verstehen helfen, ob der Wohnstatus (a) ein zeitkonstanter Marker ist und (b), ob er auf Mikroebene in Ungleichheitsdynamiken eingewoben ist. Überdies bleibt die Grundsatzfrage unbehandelt, ob tatsächlich der Eigentumstitel prägend wirkt oder mit ihm verbundene Wohnungsmerkmale.

Zudem ergibt die Literaturdurchsicht, dass die erforschten Zusammenhänge wenig theoretisiert sind. Weitgehend wird, mal mehr, mal weniger explizit, auf Begründungen rationalen Handelns rekurriert, in der Form, dass Eigentümer umverteilungsaverser sind und sich (lokal-)politisch stärker einbringen, um in erster Linie Immobilienwertverluste zu verhindern. Aus einer soziologischen Sicht kann eine solche Engführung kaum überzeugen. Engagieren sich Eigentümer nur deshalb nachbarschaftlich, um Vermögenszuwächse auf dem Papier zu generieren? Lehnen Eigentümer bspw. den Bau einer Windkraftanlage nur deshalb ab, um den Wert ihrer Immobilie zu sichern? Oder spielen nicht auch z. B. ästhetische, kulturelle oder wohnpraktische Motive eine Rolle? Seltener Erklärungsansätze, die wohnbiografisch argumentieren, lassen ungeklärt, warum auch Nichteigentumssozialisierte nach Eigentumserwerb veränderte Haltungen oder Handlungen aufweisen. Die hier eingenommene Perspektive bietet einen neuen Ansatz, Wohnstatuseffekte raumtheoretisch zu erklären.

Die Konsultation der Forschungsliteratur ergibt, dass der Wohneigentumsstatus eine durchaus beachtete Sozialkategorie ist. Noch im Jahr 2005 konstatierte Verberg (2005, S. 2): „Housing tenure is seldom included as a measure in national

studies that include key stratification variables“. Mittlerweile ist das Themenspektrum wohneigentumsbezogener Forschung breit gefächert und verzweigt sich zusehends. Aber: „[Only a, PK] few sociologists treat housing as a key independent variable“ (Zavisca/Gerber 2016, S. 347). Dem nimmt sich die vorliegende Arbeit an, weshalb im nächsten Kapitel der theoretische Rahmen aufgespannt wird, innerhalb dessen sich Perspektiven eröffnen, wie der Wohnstatus als Einflussfaktor wirken kann.

3 Theoretischer Rahmen

Warum sollte es im Hinblick von Umverteilungsinteressen einen Unterschied machen, ob man zur Miete oder im Eigentum wohnt? Um eine Antwort geben zu können, werden in Kapitel 3.1 raumtheoretische Überlegungen ins Feld geführt, die argumentieren, *dass* der Raum im Allgemeinen und der Wohnraum im Speziellen als unabhängige Variable konzipiert werden kann. In Kapitel 3.2 wird Pierre Bourdieus Praxistheorie aufgerufen. Mit Bourdieu lassen sich die Forschungselemente Wohneigentumsstatus und Machtpotenziale so verbinden, dass sich raumsoziologisch erschließt, *wie* der Wohnstatus wirken kann und damit auch auf die Reproduktion sozialer Ungleichheit zurückwirkt. Daran anknüpfend wird das Konzept der Mentalität nach Theodor Geiger vorgestellt, da die Mentalität als spezifisches Habituselement konzeptionell im Zentrum der empirischen Analyse steht (Kapitel 3.3).

3.1 Raumtheoretische Perspektiven

Die Kernthese der Arbeit ist, dass der Wohneigentumsstatus auf den Tonus der Wirklichkeitssichten einwirkt und Mitbestimmungsansprüche prägt. Wie bereits dargelegt, entwickelt sich die Wohnsoziologie nur zögerlich und ist theoretisch ‚unterzuckert‘. Deshalb werden raumtheoretische Perspektiven zu Rate gezogen, da es zum Wohnen keine direktere Verbindungslinie gibt als den Raum (vgl. Schäfers 2010a, S. 42). Im ersten Schritt wird auf der Makroebene der Mensch-Raum-Bezug als solcher thematisiert. Im zweiten Schritt wird auf Mesoebene eine architektursoziologische Perspektive eingenommen, die räumliche Erfahrungen an die Stofflichkeit des Baukörpers rückbindet und für den Mensch-Wohngebäude-Bezug sensibilisiert. Im dritten Schritt wird auf der Mikroebene der Ansatz des territorialen Machtverhaltens konsultiert, der eine Verbindung zu konkreten Verteidigungshandlungen herstellt. Die folgenden Ausführungen verstehen sich als Versuch, die ausgewählten theoretischen Bausteine so zusammensetzen, dass sie in ihrer Verdichtung die Kernthese stützen, Wohneigentum als Machtquelle zu begreifen.³⁹

39 Ein weiteres Argument, das dafürspricht, dem Wohngebäude eine gewisse Macht zu unterstellen, lässt sich aus der Akteur-Netzwerk-Theorie (ANT) ableiten. So geht Latour (2007) davon aus, dass gesellschaftliche Strukturen auch durch Dinge i. w.S. vermittelt werden. In ihrer Stofflichkeit besitzen Dinge das Potenzial, Teilelemente der Vergesellschaftung zu sein. Latour bezeichnet Dinge als nicht-menschliche Akteure, als sog. Aktanten, die gleichberechtigt in Interaktionen eintreten. Dabei geht er so weit zu sagen, dass Dinge nicht nur Instrumente sind, sondern ein ‚Eigenleben‘ entwickeln, sie sind „vollwertige Akteure in

3.1.1 Makroebene: Bedeutung und Wirkung des Raumes

„Die Leinwand, auf der die Prozesse menschlichen Daseins eingeschrieben sind, wird definiert durch die beiden Dimensionen Zeit und Raum“ (Dear/Wolch 1991, S. 236). Schon soziologische Klassiker wie Durkheim, Halbwachs oder Simmel haben den Raum in ihren Überlegungen gestreift (vgl. Schroer 2019, S. 136 ff.) und in ihm nicht nur eine Projektionsfläche gesehen, auf der Gesellschaft abläuft. Schroer (vgl. 2019, S. 137) zufolge kann mit Halbwachs die funktionale Differenzierung der Moderne auch als räumlich differenzierte Ordnung gelesen werden. Die Fabrik oder das Büro steht für das ökonomische Feld, die Schule für das Feld der Erziehung, das Museum für das Feld der Kunst usw. „So unterteilt jede Gesellschaft den Raum auf ihre Weise [...], so daß sie einen festen Rahmen aufstellt, in dem sie ihre Erinnerungen einschließt und wiederfindet“ (Halbwachs 1939/2013, S. 339).

Wie weitreichend die Idee des Raumes in Sinnstrukturen eingeschrieben ist, akzentuiert das folgende Zitat:

Wir sind mit der Rede vom Weltraum, Lebensraum und europäischen Raum ebenso vertraut wie mit der über den Konferenzraum, den Vorratsraum oder den Strafraum. Wir kennen Raumausstatter und Raumpfleger, die Raumfahrt und Raumschiffe, sprechen von Raumangel und Raumersparnis, Raumempfinden und Raumschauung. Wir leben an bestimmten Orten, nehmen *Platz* und *räumen* (etwas) ein [...] Täglich betreten wir Räume, halten uns in ihnen auf und verlassen sie wieder. Wir empfinden Räume als eng oder weit, hell oder dunkel, unterscheiden zwischen offenen und geschlossenen, gefährlichen und sicheren Räumen. Angst Räume werden gemieden, rechts-freie Räume geschaffen, Freiräume gefordert. (Schroer 2019: VII, Herv. i. Orig.)

Obwohl „Raum als *conditio sine qua non* [...] ein Apriori des Sozialen ist“ (Schäfers 2014, S. 33, Herv. i. Orig.), fristete er als soziologische Grundkategorie lange Zeit ein eher „subkutanes Dasein“ (Schroer 2006a, S. 116) bzw. wurde eher als „Randbedingung des Handelns“ begriffen (Giddens 1984, S. 161), obwohl „räumliche Konfigurationen des sozialen Lebens ebenso von grundsätzlicher Bedeutung für die Sozialtheorie [sind] wie die Dimension der Zeitlichkeit“ (Giddens 1984, S. 422). Dabei ist es, ähnlich wie beim Wohnen, nicht so, dass nie die

unserem Kollektiv“ (Latour 2000, S. 211). Aus dieser Perspektive drängt es sich förmlich auf, auch die Wohnung als Aktant zu begreifen mit einer „eigentümlichen Bewegung vielgestaltiger Assoziationen und Assemblagen“ (Ziemann 2012, S. 105), was die Annahme, dass dieser Akteur auch Einfluss auf seine Interaktionspartner hat, nahe legt. Gleichwohl wird die ANT nicht als theoretische Grundlage herangezogen, da ihr Fokus zum einen weniger stark auf der Perpetuierung sozialer Ungleichheiten liegt, zum anderen die Mentalität als vermittelndes Konstrukt zwischen Struktur und Praxis weniger erklärungsleitend ist. Außerdem soll der Eigentumstitel losgelöst vom Gegenstand (die Wohnung bzw. das Wohnhaus) selbst überprüft werden, was weniger im Sinne der ANT ist.

Rede vom Raum gewesen wäre. Der Raum wird „als derart selbstverständlich vorausgesetzt, dass eine nähere Auseinandersetzung mit ihm unnötig erscheinen musste“ (Schroer 2019, S. 10). Läßle (1991, S. 163) spricht von einer gewissen „Raumblindheit“, sicherlich auch, da nahezu jedes soziale Phänomen mit Raumstrukturen in Verbindung gebracht werden kann, also eine gewisse Spezifität – zumindest auf den ersten Blick – fehlt. Der Zweite Weltkrieg kontaminierte den Raumbegriff und machte ihn zum „conceptus non gratus“ (Günzel 2013, S. 204). Drepper (vgl. 2003, S. 105 f.) zufolge kann man bspw. Luhmanns Systemtheorie gar als Anti-Raum-Theorie lesen: „Die Relevanz des Raumes wird im Zuge der gesellschaftlichen Entwicklungen überwunden“ (Luhmann 1997, S. 76), obgleich sich in seinen Begriffen wie System/Umwelt oder Innen/Außen Raumimplikationen einschleichen. „Nur wer sich so ziert, weckt die Aufmerksamkeit“ (Drepper 2003, S. 105 f.). Der Raum schien vornehmlich den Geographen vorbehalten:

Um die Autonomie des Sozialen unter Beweis zu stellen, soll das Soziale von jeder möglichen Determination [...] durch Raum abgelöst gedacht werden können. [...] Wenn die räumlichen Bezüge des Handelns doch einmal thematisch wurden [...] dann durfte dem ‚Raum‘ keinesfalls der Status einer erklärenden Variable zugeschrieben werden. (Döring/Thielmann 2009, S. 24)

In den 1980er Jahren wird die Wiederkehr des Raumes eingeläutet, etwa wenn Foucault (1991, S. 66) von der „Epoche des Raumes“ oder Soja (2009) vom spatial turn spricht, wobei es nicht nur darum geht, Raumverhältnisse zu beschreiben, sondern den Raum auch als „Arena der Machtverflechtungen, der Interessen und des politischen Kampfes“ zu verstehen (Austen 2014, S. 15), was in der vorliegenden Arbeit für den Wohnraum getan wird.

Im Kern können drei Positionen unterschieden werden, wie der Raum in soziale Zusammenhänge eingebunden ist. Diese werden nachfolgend skizziert, mit dem Ziel, das arbeitsleitende Verständnis von (Wohn-)Raum als unabhängige Variable zu theoretisieren.

Absolutes Raumverständnis

Lange herrschte die Vorstellung vom Raum als physische Einheit, die dem menschlichen Tun vorausgeht, wobei Räume wie Container oder Gehäuse begriffen wurden, deren Existenz unhinterfragt blieb. Raum „wurde als etwas Totes, Fixiertes, Undialektisches, Unbewegliches begriffen“ (Foucault 2003, S. 46). So gesehen besitzt der Raum eine „eigene Realität“ (Löw 2001, S. 264), die sich weitgehend unabhängig von menschlichem Tun vollzieht. Der Raum existiert ontisch, er ist „vorsozial“ (Delitz 2009b, S. 51); ein „Konglomerat fester Partikel, das irgendwo vorhanden“ ist (Kuhm 2003, S. 13). Im Kausalsprech wirkt der Raum als *unabhängige* Variable, womit sich Einflüsse auf Individuen durch den Raum erklären

lassen, wobei nicht nur „physikalische Raumstrukturen als solche determinieren [...], sondern die Bedeutungen und Wertigkeiten, die Menschen bestimmten [...] Orten attribuieren“ (Kruse/Graumann 1978, S. 190). Handlungsweisen werden durch räumliche Arrangements vorstrukturiert. Simmel (1908/2013, S. 539) zufolge übersetzt sich „die Bildung einer Einheit aus einer Vielheit“ immer auch in räumliche Gebilde, die er zugleich als Machträume deutet: „In der Art [...] wie die Raumpunkte sich fixieren oder verschieben, gerinnen gleichsam die soziologischen Beziehungsformen der Herrschaft zu anschaulichen Gestaltungen“ (Simmel 1908/2013, S. 538). Dabei sind kirchliche oder staatliche Herrschaftsräume nur besonders offensichtliche Machträume. In seiner Bestimmung großstädtischer Geisteshaltungen geht er davon aus, dass der Stadtraum bestimmte Geisteshaltungen (Intellektualität, Blasiertheit, Reserviertheit) bzw. Mentalitätslagen hervorruft (Simmel 1903/2006). Auch in kleineren Raumeinheiten sind solche Raumeffekte denkbar: Zimmer etwa erfüllen bestimmte Funktionen, die alternative Nutzungsoptionen schwer denkbar machen. Räume ‚sagen‘, wie sich zu verhalten ist; in sie sind spezifische ‚Gebrauchsanweisungen‘ eingelassen. Der Raum macht etwas mit uns. Eine Hochzeit verläuft anders in der Kirche als in der U-Bahn. Sportliche Betätigung verläuft im Fitnessstudio anders als an einer Raststätte.

Konstruktivistisches Raumverständnis

Das konstruktivistische Raummodell begreift Raum als hervorgebrachtes Produkt. Die Vorstellung von Raum als Behälter sei bereits eine soziale Konstruktion: „(Social) space is a (social) product“ (Lefebvre 1991, S. 30). Räume tragen Spuren kultureller Formung (vgl. Hamm/Neumann 1996, S. 53 ff.) und sind „nicht nur ein hübscher Bilderrahmen für Interaktionen, der Akteure in ihren Möglichkeiten begrenzt“ (Schroer 2019, S. 182). Räume sind das Resultat aktiver, kreativer Raumschöpfung. Ältere Belege verweisen darauf, dass das Wort Raum die Handlung des Rodens und Freimachens einer Wildnis für die Schaffung eines Siedlungsplatzes bezeichnet (Bollnow 2004, Kap. 2). Im Kausalsprech ist der Raum in dieser Perspektive *abhängige* Variable. Die Geschlechterforschung hat bspw. eindrucksvoll aufgearbeitet, wie sich wohnräumliche Architekturen im 20. Jahrhundert an den Geschlechterrollen orientierten: „*Doing Gender is Doing Home*“ (Strüver 2021, S. 197, Herv. i. Orig.). Foucault (vgl. Foucault 1991, S. 67) hat eindringlich geschildert, dass wir in Räumen leben, die mit Qualitäten aufgeladen sind. (Macht-)Räume wie Schulen, Krankenhäuser oder Gefängnisse erziehen, heilen oder richten ab und wirken in diesem Sinne kausal auf Subjekte.

Relationales Raumverständnis

Der absoluten und konstruktivistischen Position steht eine dritte gegenüber, die versucht, sowohl einem Raumvoluntarismus als auch einem Raumdeterminismus

vorzubeugen (vgl. Schroer 2019, S. 15), indem die Gleichzeitigkeit von Materialität und Sozialität betont wird. Der Mensch als „Raum bildende[s] und Raum aufspannende[s] Wesen“ (Bollnow 2004, S. 23) versieht Räume mit spezifischen Funktionen, Bedeutungen und Eigentumsformen. So gesehen ist der Raum abhängige Variable, dessen Form durch den Einfluss menschlichen Handelns entsteht. Er ist die Landkarte, die durch menschliches Tun Form annimmt. Aber diese Landkarte gibt auch vor, wie sich Menschen im Raum bewegen bzw. welche Erwartungen sie an Räume stellen. Aus dieser Warte eröffnet und begrenzt Raum als unabhängige Variable menschliches Tun (vgl. Dear/Wolch 1991, S. 239f.). Der konstruktivistischen Position wird zugestanden, dass Räume durch Kommunikation und Handlungen hervorgebracht werden. Gleichwohl ist der Raum nicht unberührt von Stofflichkeiten, die in menschliches Handeln übergehen: „Wenn es also das Produzieren von Raum gibt, dann gibt es auch das Produkt Raum“ (Schroer 2019, S. 14). „Sozial produzierter Raum beeinflusst (soziales) Handeln und (soziales) Handeln (re-)konstruiert und verändert Raum“ (Wehrheim 2018, S. 370). Raum ist abhängige und unabhängige Variable zugleich. Sozialräume bilden „ständig (re)produzierte Gewebe sozialer Praktiken“ und „dabei zugleich einen relativ stabilen und damit das soziale Tun prägenden Verbund“ (Kessl/Reutlinger 2022, S. 36f.).

Dem Wohnraum wird in mehreren Hinsichten eine besondere Strahlkraft unterstellt. Er ist mit seinen Nutzungsoptionen sowie Nutzungsintensität und Nutzungsdauer (Kapitel 1) unübertroffen, weswegen vermutet wird, dass er modifizierend auf den Menschen wirkt. Mit Blick auf den Wohnstatus wird angenommen, dass sich die wohnräumliche Wesensbestimmung in mehreren Hinsichten unterscheidet, etwa hinsichtlich dem Raumeignungsgrad (etwa im Neubau: Mitbestimmung bei Raumaufteilung oder im Bestand: Ausbau des Dachbodens, Anbau eines Wintergartens usw.), der Raumbindung („mein‘ Haus, ‚mein‘ Garten), der Raumnutzungsmöglichkeiten (z.B Untervermietung, Hobbyraum, familiäre Unterstützung), der Raumbesetzungsdauer (etwa aufgrund eines geringeren Umzugsdrucks bspw. bei Veränderung der Haushaltskonstellation oder bei Erwerbsarbeitslosigkeit) oder auch – mit Bourdieu gesprochen – der Raumprofite, wie der Raumumwelt (soziales Wohnumfeld), der Raumgröße (mehr Fläche) und der Raumlage (ruhige Wohnlage, ‚schöner Blick‘).

Menschen (er)leben ihre Erfahrungen räumlich. [...] Immer zeigt sich, dass Raum haben und Raum geben zentrale, identitätsdeterminierende Lebenswerte des Menschen sind. [...] Es zeigt sich damit aber vor allem auch, dass der Rolle des Wohnens eine Schlüsselrolle im Zusammenhang mit der Verknüpfung von Raum- und Personenbildung zukommen muss. (Geschke 2013, S. 306)

Mieter und Eigentümer machen – so die Grundannahme – unterschiedliche wohnräumliche Erfahrungen, die zu spezifischen Denk- und Handlungsweisen führen. Für die empirische Analyse wird von einer gerichteten Einflussnahme

ausgegangen, wenngleich der Raum zugleich in ungerichteten Verflechtungszusammenhängen steht.

3.1.2 Mesoebene: Architektursoziologische Perspektiven

Auf Makroebene lautete die Frage, was ‚tut‘ der Raum? Auf Mesoebene lautet die Frage nun, was ‚tun‘ Gebäude? Ist es plausibel anzunehmen, dass bauliche Gestalten ‚kommunizieren‘ und auf Haltungen und Handlungen Einfluss nehmen können?

Die Architektur „ist die durchdringende baukörperliche ‚Gestalt‘ der Gesellschaft“ (Fischer/Delitz 2009, S. 9). „Mit Bauten verändert der Mensch die vorgefundene Welt in der sichtbarsten Weise [...] und schafft für alle Lebensvollzüge die ihm angemessen erscheinenden Räume“ (Schäfers 2014, S. 5). Die Architektur bringt Bühnen hervor, auf denen sich Gesellschaft abspielt; sie ist das materielle Substrat der „Weltterrichtung“ (Steets 2015, S. 106). Sie informiert über das Spezifische einer Gesellschaft. Zum Beispiel vollzieht sich der touristische Erstkontakt einer Stadt eindrücklich über die Sinnofferten der Architektur (durch Baustile oder Anordnungen) (vgl. Fischer 2009, S. 408). Die Architektursoziologie als „Organ“ (Fischer 2009, S. 401) der Raumsoziologie interessiert sich im doppelten Sinne für die Architektur der Gesellschaft: Einerseits beschäftigt sie sich reflexiv mit dem Produkt des gebauten Raumes, etwa mit Fragen zur Entstehung oder Nutzung von Räumen (vgl. Schubert 2006, S. 3429), andererseits mit ihrer Funktion als sozial konstitutives Element (Fischer/Delitz 2009, S. 13).

Schäfers (2014, S. 33) zufolge „begrenzt, erweitert, animiert oder behindert“ der gebaute Raum menschliche Aktivitäten. Gehlen nimmt an, dass bestimmte Handlungen in Räume eingeschrieben sind und spricht von Soll-Suggestionen: „In einem hochstilisierten Barocksaal bewegt sich niemand unbefangen [...] die modernen Besucher stecken die Hände in die Hosentaschen“ (Gehlen 1956/2004, S. 26). Foucault lokalisiert in Bautypen von Gefängnissen oder Schulen die Geburt der modernen Gesellschaft, da in die Architektur der Gebäude Normen eingelassen sind, die disziplinierend auf Körper einwirken (vgl. Foucault 2005, S. 324 ff.): „Steine können sehr wohl gelehrt machen“ (Foucault 1994, S. 222). „So wie Kleider Leute machen“, so formieren Bauwerke „die hinein- und hinaus-schlüpfenden Personen“ (Fischer 2009, S. 400). „Jedes Haus signalisiert mit seinen Schwellen und Türen Hausrecht und Gastrecht, jede Fassade kommuniziert eine profilierte Lebenssphäre“ (Fischer 2009, S. 403).

Zwei architektursoziologische Ausdeutungen unterstützen die Annahme der Prägungskraft von (Wohn-)Gebäuden. **Erfahrbarkeit und Ubiquität:** Die Erfahrbarkeit von Gebäuden ist eine einzigartige: Während ein Bild zweidimensional ist, bewegt sich der Mensch *im* Bauwerk. Baukörper sind eine Raumbühne, „die das Subjekt umschließt und damit das Subjekt-Objekt-Verhältnis unterläuft“ (Fischer 2009, S. 397). Ein Gebäude, so auch das Wohngebäude, ist kein Ding,

wie etwa ein Fahrrad, auf das man sich setzt. Es ist ein Raumkörper, aus dem man blickt und tritt. Diese einzigartige Erfahrbarkeit des architektonischen Mediums gilt für das Wohngebäude umso mehr, da sich die Erfahrung der Gesetztheit in einen umgebenden Baukörper tagtäglich vollzieht.⁴⁰ „Architektur vermittelt am Objekt *im* Objekt die Anschauung [...] zur Welt“ (Fischer 2009, S. 397, Herv. i. Orig.). Die Architektur ist in ihrer Omnipräsenz allen anderen Medien voraus: Sie ‚sendet‘ permanent. Während die Musik verklingt, verharrt das Bauwerk (vgl. Fischer 2009, S. 397). Dieses ‚nicht abschalten Können‘ nährt die Vorstellung, dass (Wohn-)Gebäude Einfluss auf die in ihnen Lebenden nehmen.

Macht und Status: Die Architektur „kommuniziert gesellschaftliche Differenzierungen [...] und Sozialverhältnisse“ (Fischer/Delitz 2009, S. 12). Simmel (1908/2013, S. 174) zufolge drücken sich Herrschaftsverhältnisse grundlegend in den „gebaute[n] Gesamtverhältnisse[n]“ aus. Herrschaftsformen finden ihren räumlichen Ausdruck (vgl. Simmel 1908/2013, S. 537), indem räumliche Konfigurationen und Bauwerke (wie Kirchen) als „feste[] Sitze jener zentralisierenden Macht gelten“ können. Da Macht als soziales Verhältnis kontinuierlich produziert werden muss, greifen ihre Inhaber „zur äußerlichen Fesselung“ (Simmel 1908/2013, S. 540). Ikonische Bauwerke wie der Kölner Dom, die Frankfurter Banken-Skyline oder der Deutsche Bundestag kommunizieren ihren Machtanspruch durch ihre bauliche und räumliche Dominanz. Elias’ Untersuchung der Prachtarchitektur der höfischen Gesellschaft in Frankreich zeigt, wie sich entlang der Grundrissstrukturen der Palais auf Machtdifferenzen schließen lässt (vgl. Elias 1969, Kap. 3). Seine Analyse führt zu dem Schluss, dass architektonische Räume Handlungen evozieren und verfestigen: „Und wenn auch Art oder Typus dieser Beziehungen gewiß niemals bis ins Letzte und Wesentliche durch räumliche Kategorien ausdrückbar sind, so sind sie doch immer *auch* durch räumliche Kategorien ausdrückbar“ (Elias 1969, S. 70, Herv. i. Orig.). Ähnlich argumentiert auch Bourdieu, demzufolge es architektonische Räume sind, „deren stumme Gebote sich unmittelbar an den Körper richten“ und sich in Denkstrukturen einlagern (Bourdieu 1991, S. 28). Ihm zufolge erfordern bestimmte architektonische Räume eine „Ehrerbietung“ (Bourdieu 1998a, S. 21), weshalb es die Architektur vermag, Machtverhältnisse zu stabilisieren und zu normalisieren. Die Materialität des gebauten Raumes wirkt an der Konstituierung sozialer Strukturen permanent mit. Salopp gesagt, wird soziale Ungleichheit in den Baukörpern ‚mitverbaut‘. Bourdieu spricht in diesem Zusammenhang vom Naturalisierungseffekt, „der die sozial geschaffenen Unterschiede wie natürlich bestehende Unterschiede erscheinen lässt“ (Bourdieu 1991, S. 31). Es sind architektonische Räume, die den Menschen Tag für Tag „Sinnofferten zuwinken, die sie als Sinnprämissen ihres eigenen Erlebens und Handelns annehmen sollen“

40 Höchstens noch der PKW erlaubt eine ähnliche Erfahrung, was seine Beliebtheit miterklären kann.

(Fischer 2009, S. 407). Die Architektur verrät, durch welche sozialen Lagen die Nutzenden geprägt sind. Sie kommuniziert den sozialen Status, das (mehr oder weniger) Individuelle und Ästhetiken (z. B. durch Baumaterial, Umfeldqualitäten): sie ist „expressive Hülle“ (Delitz 2009b, S. 62). Es sind feine Unterschiede, wie Höhe, Massivität oder die Durchsichtigkeit eines Hauszaunes, Größe und Form des Hauseingangs oder die zur Straße zeigenden Fenster, die distinktiv wirken. Bauliche Abstände und Einsehbarkeiten informieren über Nahbarkeit und Unnahbarkeit und die Art sozialer Beziehungen. Wohnviertel weihen „jeden einzelnen seiner Bewohner symbolisch, indem es ihnen erlaubt, an der Gesamtheit des akkumulierten Kapitals aller Bewohner Anteil zu haben“ (Bourdieu 1998a, S. 25).

In Bezug auf den Wohnstatus wird vermutet, dass die baukörperlichen Effekte unterschiedlich ausfallen, geht man zunächst vom statistischen Normalfall aus, dass Eigentümer in freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern leben und Mieter im Mehrfamilienhaus (Destatis 2020e). Beim Hausneubau haben Eigentümer höchste Einflussmöglichkeiten, über die äußere und innere Form des baulichen Lebensraumes und seiner Ästhetik (und Prestigeträchtigkeit) mitzubestimmen, was bei „einer der schwerwiegendsten und folgenschwersten ökonomischen Entscheidungen des gesamten Lebenszyklus eines Haushalts“ (Bourdieu 2002a, S. 49f.) sowohl kurzfristig als auch langfristig positiv auf das Wirksamkeitsempfinden ausstrahlen dürfte.⁴¹ Zwar gilt dies für den schlüsselfertigen Neubau oder den Bestandskauf von Häusern oder Wohnungen in etwas geringerem Maße, aber je nach Haushaltsbudget (unter Beachtung rechtlicher Regularien z. B. beim Denkmalschutz) liegen Veränderungen und Gestaltungen in den Händen der Eigentümer (z. B. Anbau eines Wintergartens, Fassade streichen, Badsanierung, Anbringung von Trockenbauwänden).⁴² Das Mietshaus steht in der Regel schon. Wünsche bei der Bauweise, Praktikabilität oder Ästhetik bleiben unberücksichtigt. Etwaige Änderungen benötigen nicht nur die Erlaubnis der Vermietenden, sondern sind, zumindest rein ökonomisch betrachtet, ein Verlustgeschäft, da Mieter deutlich häufiger umziehen (Deutsche Post 2021, S. 7). Mit dieser erhöhten Gesetztheit in den Baukörper wird die Selbstwirksamkeit auf Mieterseite geringer eingeschätzt. Auch regelmäßige Instandhaltung und Inwertsetzung erfordern ein aktives Tun das sich bei Mietern i. d. R. auf die Inneneinrichtung beschränkt, während für Eigentümer ein

41 Daten und Untersuchungen zu wohnstatusspezifischen Wohndauern bzw. Wohnungswechseln sind rar. In der Literatur überwiegt der Befund, dass Eigentümer seltener umziehen, was zum einen auf kulturelle Prägungen zurückgeführt wird. Die in Deutschland verbreitete Annahme, „ein Haus für 100 Jahre“ (Behring/Helbrecht 2003, S. 350) gilt in anderen Ländern nicht so stark. Zum anderen werden ökonomische Hindernisse benannt: Die in Deutschland besonders hohen Transaktionskosten bei Verkauf und Kauf führen zu einem eher trägen Umgang mit der Immobilie (Sagner/Voigtländer 2021b).

42 Dies ist allerdings kein Automatismus. Nicht jeder Eigentümer klettert freiwillig aufs Dach. Wohl aber ist der Radius wohnraumbezogener Entscheidungssituationen größer.

deutlich größerer Katalog an Arbeiten mit einem größeren Handlungsradius anfällt (z. B. Zaunanlage wechseln, Montage von Solarpanelen usw.).

Versteht man mit Bourdieu das Haus/die Wohnung als bauliche Lokalisierung der Sozialposition im physischen und sozialen Raum, erscheint es für die Selbst- und Fremdwahrnehmung (in Fragen etwa der Statusverteidigung) nicht unerheblich, ob der Wohnraum bzw. der Punkt, an dem ein Akteur seinen Platz findet, architektonisch überhaupt sichtbar ist. Der Obdachlose, den man kaum lokalisieren kann „hat sozusagen keine gesellschaftliche Existenz“ (Bourdieu 1998a, S. 19) – und damit auch keinerlei Machtchancen. Nun sind Bewohnende eines Mehrfamilienhauses – i. d. R. Mieter – nicht so machtlos wie Obdachlose, aber ihr Wohnraum ist – nimmt man eine Vogelperspektive ein – weniger sicht- und zuordenbar als bei Eigentümern. Mit Größe und Volumen der Position im physischen Raum, so der Verdacht, wächst die Selbstverständlichkeit, den Platz bzw. diese Position zu verteidigen. Damit angesprochen ist die Idee des Territoriums, mit der eine *aktiver* Perspektive der Besetzung bzw. ‚Verteidigung‘ von Wohnraum auf Mikroebene eingenommen werden kann, die sich möglicherweise auch auf eine aktivere Teilnahme an der Gestaltung des gesellschaftlichen Raumes bspw. durch politische Teilhabe überträgt.

3.1.3 Mikroebene: Wohnräume als Territorien

In den Sozialwissenschaften, „die ihre strenge Abgrenzung zur Biologie pflegen und kultivieren“ (Hamm/Neumann 1996, S. 235), ist der Begriff des Territoriums belastet. Instinkte oder genetisch bedingte Verhaltensweisen werden mit der Begründung des Biologismus oder Determinismus weitgehend abgelehnt. Hamm und Neumann (vgl. 1996, S. 235 f.) greifen das Konzept des Territoriums zwar auf, deuten es aber als sozial hervorgebracht: Territorien sind Orte, an denen sich Menschen (a) über einen längeren Zeitraum aufhalten und an denen (b) existenz-erhaltene Tätigkeiten verrichtet werden. Auf Territorien werden (c) durch symbolische Akte Besitzansprüche geltend gemacht, welche im Falle der Bedrohung auch verteidigt werden. Außerdem gibt es (d) Spielräume für die Gestaltung des Territoriums. Mit diesen Merkmalen kann auch der Wohnraum als Territorium definiert werden: Wohnen kann als „Prototyp territorialen Verhaltens“ (Hamm/Neumann 1996, S. 236) verstanden werden.

Territorien als Raumaufteilung

Zunächst gilt die Erkenntnis, dass der Mensch zu seiner Entfaltung Raum benötigt. Der Akt der Raumeignung ist ein zutiefst basaler. Kruse und Graumann (vgl. 1978, S. 209) zeigen etwa in sozialpsychologischen Beobachtungen, wie Studierende in Bibliotheken versuchen, ‚ihren‘ Arbeitsplatz in ihr eigenes

Reich umzufunktionieren, auch um das Signal zu senden: Dieser Platz ist besetzt. Zahlreiche weitere Situationen sind im Alltag beobachtbar, wie etwa das Belegen von Strandliegen mit allerlei Badeutensilien. In der Analogie ‚Das Boot ist voll‘ kommt das Wissen um diese Raumsammenkonstanz alltagssprachlich zum Vorschein. So erklärt sich möglicherweise auch der Wunsch oder zumindest die Faszination extraterrestrischer Raumeignung. Aus dem notwendigen Anspruch auf Raum, der (flächenmäßig) begrenzt ist, erwachsen Auseinandersetzungen, die, menscheitsgeschichtlich betrachtet, in der Regel konfliktreich ausgetragen wurden. Die Idee des Territoriums kann so gesehen als eine konflikttheoretische Variante der Raumtheorie gedeutet werden.

Das Wohnterritorium als Machtraum

Die Bildung von Territorien – und damit verbunden die Abwehr gegen Andere – kann als (mal mehr mal weniger subtiler) Akt der Machtausübung verstanden werden. Die „Zurschaustellung angeeigneten Raums stellt denn auch die Form par excellence der ostentativen Zurschaustellung von Macht dar“ (Bourdieu 1991, S. 26). Kein König benötigt Schlossgärten oder ganze Parkanlagen. Macht verräumlicht sich „im Anspruch auf zahlreiche, große, deutlich markierte Territorien“ (Hamm/Neumann 1996, S. 236). Die Geschichte ist voller Belege für den Zusammenhang von räumlicher Ausdehnung und Macht, wobei die Raumausdehnung nicht nur in die Weite, sondern auch in die Höhe stattgefunden hat.

Der Verteidigungsanspruch auf Raum und der damit einhergehende Ausschluss Anderer offenbart sich im Wohnen in vielerlei Symbolen: der Name am Hauseingang, der Türspion, die verriegelte Wohnungstür, Videoüberwachungsanlagen, das Warnschild mit der Aufschrift ‚Hier wache ich‘, beleuchtete Hauseinfahrten bis hin zu strafrechtlichen Regelungen des Hausfriedensbruches und eben auch die Institution des Privateigentums. Territorien sind Räume, die vergleichsweise aktiv „gegen feindliche Kräfte verteidigt“ werden (Bachelard 1960, S. 29). Dabei liegt der Arbeit die Erwartung zugrunde, so man das Wohnterritorium als Machtraum versteht, dass dessen Verteidigung nicht am Gartenzaun endet, sondern durch die Erfahrung von territorialer Raumbesetzung auch in das politische Feld diffundiert. Die Erfahrung der territorialen Raumbesetzung weitet sich – zumindest potenziell – auf den gesellschaftlichen Raum aus, etwa wenn es darum geht sich vor Eingriffen bspw. durch den Staat oder bestimmten Menschengruppen zu schützen.

Territorien gebundene Machterfahrungen nach Wohnstatus

Der Grad territorialen Verhaltens hängt unmittelbar mit dem für sich beanspruchten Zugriffsrecht zusammen. Um das Bibliotheksbeispiel noch einmal aufzugreifen: Man stelle sich vor, eine zweite Person würde fragen, ob sie den Arbeitsplatz in der zweiten Tageshälfte nutzen könne. Die Antwort dürfte

unterschiedlich ausfallen, je nachdem, ob Studentin A den Arbeitsplatz auch nur willkürlich aufgesucht hat oder ob sie ihn (womöglich gegen ein Entgelt) bei der Bibliotheksleitung angemietet hat, oder gar gekauft hat (hypothetisch). Vergleichbares kann man sich für Sitzplatzreservierungen im Zug vorstellen. Die Anspruchshaltung auf Raum („Entschuldigen Sie, das ist mein Platz“) und damit die Aufrechterhaltung der Ordnungslogik, dass Zugriffsrechte auf Raum über Bezahlung organisiert sind, dürfte umso größer sein, je größer die Selbstverständlichkeit ist, mit der man auf Raum zugreift bzw. Raum für sich beansprucht. Für das Wohneigentum wird die gleiche Logik angenommen, insofern, dass Eigentümer aufgrund des ihnen zugesicherten Territoriums, auf dem „ihre Regeln gelten“, andere territoriale Erfahrungen sammeln als Mieter.

- Verfügungsrecht: Der Eigentumstitel sichert Raumansprüche rechtlich ab und erlaubt den Ausschluss Anderer. „Macht bedeutet die Möglichkeit, andere vom Betreten der eigenen Territorien abhalten zu können“ (Hamm/Neumann 1996, S. 236). Der Eigentumstitel hilft, andere des Platzes zu verweisen und den Raum als besetzt zu markieren, sowohl im konkreten Setting (bspw. der Grundstückszaun) als auch im Kontext der globalen Raumverfügung (individueller Anteil am ortsbezogenen Raum). Mieter können fremde Personen nicht des Grundstückes verweisen, bis zur Wohnungstür herrscht Machtlosigkeit. Im Streitfall haben Mieter bei Fehlverhalten kein verbrieftes Recht auf ihre Wohnung, anders als Eigentümer, deren Fehlverhalten nicht mit dem Entzug von Territorium sanktioniert wird. Zwangsversteigerungen in Folge der Nichtbedienung von Krediten sind in Deutschland ein Nischenphänomen (FAZ 2022; Institut für Finanzdienstleistungen 2023).
- Verantwortung: Während Eigentümer automatisch in die Lage versetzt sind, ihr Wohnterritorium ‚verteidigen‘ zu müssen (etwa gegen das Fremdnutzen der Müllcontainer), zerstreut sich diese Verantwortung in Mehrfamilienhäusern. Wer fühlt sich verantwortlich, bspw. die Vermieterin darüber zu informieren, dass die Mülltonnen unsachgemäß befüllt werden? Ähnliches gilt auch im Kontext der Instandhaltung. Eigentümer müssen reagieren, etwa wenn der Wasserdruck gering ist. In Mehrfamilienhäusern ist die Verantwortlichkeit geteilt und damit auch diffuser.
- Anerkennung: Mit Größe und Bebauungsweise des Territoriums variiert – so die Vermutung – einerseits die Anspruchshaltung, in anderen Bereichen Einfluss nehmen zu können und zu wollen, andererseits der Anerkennungsgrad. Das eigene Haus als Wohndesiderat der Bevölkerung – um es in den Worten von Fischer (2009, S. 407) zuzusagen – „winkt“ die Sinnofferte zu, es geschafft zu haben.⁴³

43 Man denke an die unterschiedliche Größe (oder Lage) von Bürozimmern, deren Größe (oder Lage und Helligkeit) etwas über Relevanz und Machtumfang innerhalb der betrieblichen Stellung aussagt.

- **Exklusivität:** Unterstellt man eine ähnliche Wohnfläche der Wohnstatusgruppen oder gar eine kleinere im Eigenheim, so bleibt die Exklusivität, mit der der Boden okkupiert wird, eine andere als bei Mietern: Das Dach, die Eingangstür, der Zaun, verbaute Materialien – sie stehen nicht einer wandelnden Anwohnerschaft eines Mehrfamilienhauses zur allgemeinen Verfügung, sondern sind ausschließlich für den Eigentümer gedeckt, eingebaut, gezogen oder verputzt.
- **Sichtbarkeit:** Wenn Eigentümer in die heimische Straße einbiegen, sehen sie (und Andere) das Haus oder zumindest die hohen Mauern, die das Gesamtgrundstück umgeben, auch aus der Ferne. Das Territorium ist offensichtlich markiert. Im Gegensatz zum Mieter, dessen Wohnung nur eine Fensterfront unter vielen ist oder womöglich gar nicht sichtbar ist, weil alle Fenster zum Innenhof ausgerichtet sind.
- **Distanz:** Das Wohnterritorium der Eigentümer bietet einen gewissen Abstand zu anderen Territorien und dem öffentlichen Raum. Während in der Mietwohnung nur die Wohnungstür zwischen Innen- und Außenwelt trennt, bietet Wohneigentum einen gewissen Sicherheitsabstand zum öffentlichen Leben; eine Art Pufferzone, die somit auch politische Weltansichten dahingehend beeinflusst, dass dem Privaten mehr Vertrauen geschenkt wird als dem Öffentlichen.

Diese eigentumsspezifischen alltäglichen Territoriererfahrungen führen, so meine These, auch in anderen Feldern, wie eben dem politischen, zu einer erhöhten Selbstverständlichkeit und auch Zuversicht, wirkungsvoll in den (gesellschaftlichen) Raum eingreifen zu können. „Das Erwerben von Besitz sei gleichsam ein Wachstum der Persönlichkeit über das Maß des Individuums hinaus“ (Simmel 1900/2009, S. 499). Diese über-individuelle räumliche Ausdehnung korrespondiert mit dem Anspruch auf Verteidigung und einem erhöhten Selbstverständnis auch in anderen Bereichen abwehrend einzugreifen.

Raumtheoretische Überlegungen machen deutlich, dass menschliches Tun immer auch räumlich strukturiert ist und konfigurierend wirkt. Was für Räume wie z. B. einen Fahrstuhl oder einen Sex-Club umgehend einleuchtet, wird auch für den Wohnraum angenommen, wenn auch in subtilerer Form. Welche mentalitätsprägenden und handlungsevozierenden räumlichen Erfahrungen die Wohnung ermöglicht, variiert je nach Wohnstatus, sowohl in Bezug auf den Grad der durch das Eigentumsrecht geschützten räumlichen Selbstaneignung als auch bezüglich auf die Wohnverhältnisse (bspw. Baustil, Lage, Außenflächen), was, folgt man Pierre Bourdieu, auch gesellschaftliche Folgen hat.

3.2 Das Konzept des sozialen Raumes (Bourdieu)

Die Forschungsfrage wird von Bourdieus Konzept der sozialen Praxis und damit auch des sozialen Raumes und des Habitus ungleichheitstheoretisch

gerahmt. Bourdieu eröffnet wertvolle Perspektiven, die nachfolgend konturiert werden.

There is no space, in a hierarchical society, which is not hierarchized [...] especially through the effect of naturalization [...] in the physical world. (Bourdieu 1996, S. 12 f.)

(Wohn-)Alltagspraxis als stiller Machtfaktor

Bourdieu sensibilisiert wie kaum ein anderer Soziologe für die unbedachten, routinierten und alltäglichen Praktiken, denen er gerade *wegen* ihrer Unsichtbarkeit einen sozialen Sinn zuschreibt: „Weil die Handelnden nie ganz genau wissen, was sie tun, hat ihr Tun mehr Sinn, als sie selber wissen“ (Bourdieu 1993, S. 127). Geht man mit Bourdieu (1979, S. 139 ff.) davon aus, dass Handlungsvollzüge strukturgebunden sind, ist das praktische Handeln stärker in die Reproduktion von sozialer Ungleichheit verwickelt als es den Anschein hat (Bourdieu 1985). Die unterstellten wohnstatusspezifischen (Wohn-)Erfahrungen als tagtägliche Handlungsmodi gelangen überhaupt erst durch diese Wachsamkeit gegenüber den „verborgenen Mechanismen der Macht“ (Bourdieu 1992) als Treiber von Ungleichheitsdynamiken in den Blick.

Räumliches Verständnis sozialer Ungleichheit

Bourdieu zieht eine direkte Verbindungslinie zwischen dem physischen und dem sozialen Raum, was ihn für eine Analyse von Wohnraumeffekten prädestiniert: „Social space is an invisible set of relationships which tends to retranslate itself [...] into physical space“ (Bourdieu 1996, S. 12). Grundlegend beschreibt er den sozialen Raum als eine Anordnung von sozialen Positionen in Abhängigkeit von der Kapitalausstattung. „Das Kapital ist eine [...] Kraft, die dafür sorgt, daß nicht alles gleich möglich oder gleich unmöglich ist“ (Bourdieu 1983, S. 184). Die Stellung im sozialen Raum ergibt sich aus dem Kapitalvolumen und der Kapitalstruktur der jeweiligen Kapitalarten in ihrer Komposition (vgl. Bourdieu 1987, S. 195 f.).⁴⁴ Die Position eines Akteurs im „physischen Raum [gibt dann] hervorragende Indikatoren für seine Stellung im sozialen Raum ab[.]“ (Bourdieu 1991, S. 26). Bourdieu bricht die (damalige) Einführung der Konzentration auf den Besitz von Produktionsmitteln oder des Einkommens als Klassenmerkmal auf und diversifiziert den Kapitalbegriff.⁴⁵ Ihm zufolge ist es nur möglich, die Struktur der Gesellschaft zu erkennen, „wenn man den Begriff *des Kapitals in allen seinen*

44 Was Bourdieu (1987, S. 175) so formalisiert: „[(Habitus) x (Kapital)] + Feld = Praxis“.

45 Was nicht bedeutet, dass etwa bei Marx ausschließlich ökonomische Faktoren eine Rolle gespielt hätten. Engels hierzu: „Wenn nun jemand das dahin verdreht, das ökonomische Moment sei das *einzig* bestimmende, so verwandelt er jenen Satz in eine nichtssagende, abstrakte, absurde Phrase“ (Engels 1913/1986, S. 463, Herv. i. Orig.)

Erscheinungsformen einführt“ (Bourdieu 1983, S. 184, Herv. i. Orig.). Damit rücken vielzählige Faktoren in das Blickfeld soziologischer Ungleichheitsforschung, wie hier der Wohneigentumsstatus. Zwar liegt ökonomisches Kapital allen anderen Kapitalarten zugrunde, erst recht der Wohnimmobilie, aber die „transformierten und travestierten Erscheinungsformen des ökonomischen Kapitals [sind] niemals ganz auf dieses zurückzuführen“, sondern haben „spezifischste[] Wirkungen“ (Bourdieu 1983, S. 196). Dieser Punkt ist wichtig, denn er kann gegen das oben genannte Proxy-Argument gewendet werden, demzufolge Wohneigentum lediglich ein alternatives Maß der ökonomischen Stellung darstelle. Vielmehr kann dem Wohneigentum ein ‚Eigenleben‘ bzw. eine (soziale) Bedeutung unterstellt werden, die eine ausreichende Ausstattung mit ökonomischem Kapital überhaupt erst erstrebenswert macht. Ökonomisches Kapital hat nicht per se irgendeine Wirkung, sondern die erworbenen Güter und in Anspruch genommenen Dienstleistungen lösen bei Vorhandensein oder Nichtvorhandensein entsprechende (statistisch beobachtbare) Einkommenseffekte und Positionierungen aus. Dies gilt für die eigene Wohnung umso mehr, handelt es sich bei ihr um den größten Ausgabeposten und ein existenzielles Gut. Schließlich sieht Bourdieu in der Kapitalausstattung ein dynamisches Moment. Ihm zufolge ist der Grad der Konvertierbarkeit „der Ausgangspunkt für Strategien, die die Reproduktion des Kapitals (und der Position im sozialen Raum)“ befördern (Bourdieu 1983, S. 197). Beim Wohneigentum ist sowohl an die Bildung von kulturellem Kapital zu denken (z. B. verkörperlichtes Kulturkapital, wie die selbstverständliche Raumnahme) als auch soziales Kapital (z. B. durch eine stärkere Einbindung in die Nachbarschaft oder lokalpolitische Beziehungen). Auch symbolisches Kapital ist hinzuzurechnen, das Besserstellungen legitimieren oder Vormachtstellungen naturalisieren kann (z. B. im Erkennen großzügigen Wohnens im Einfamilienhaus als Form eines ‚guten‘, gelingenden oder erstrebenswerten Lebens, was Kritik oder gar Gegnerschaft unwahrscheinlicher werden lässt).

Wohneigentum als Positionsmarker im sozialen Raum

Die Position im sozialen Raum findet ihren (wohn-)räumlichen Niederschlag und wird durch die (bauliche) Materialisierung als Statusmarker *sichtbar*, und zwar sowohl vor sich selbst als auch vor anderen und damit auch abgrenzbar; eine Qualität, die ganz besonders dem Wohngebäude als Ungleichheitsmerkmal innewohnt, anders als etwa bei Verbrauchsgütern, Bildungstiteln oder sozialen Netzwerken. Die Statuserkennung z. B. anhand eines bestimmten Smartphone-Typs oder einer Schuhmarke braucht ein geschultes Auge. Das Haus verrät „aufs Entschiedenste das soziale Sein seines Besitzes, seine ‚Mittel‘, wie man sagt“, der sich „in sichtbarem Besitzstand objektiviert und damit Anhaltspunkt bietet für die symbolische Besitznahme durch die anderen, die ihn im sozialen Raum situieren können“ (Bourdieu 2002a, S. 49).

Bourdieu (vgl. 1991, S. 30 ff.) überträgt die kapitalgebundene Positionierung im sozialen Raum konkret auf das Wohnen und beschreibt drei Dimensionen von Wohnverhältnissen, sog. Raumprofite, die die ungleiche Verfügungsgewalt über den Raum kennzeichnen.⁴⁶ **Situationsrenditen** beschreiben Merkmale der Wohnung selbst (z. B. Hellhörigkeit), der Wohnlage in Bezug auf das infrastrukturelle Angebot (z. B. zu Gesundheitseinrichtungen), Umweltbelastungen (wie Luftqualität) und der nachbarschaftlichen Zusammensetzung. **Positions- oder Rangprofite** umfassen Distinktionsgewinne, die durch eine ‚gute Adresse‘ erzielt werden, und Zeitgewinne, die sich aus der Wohnlage und damit geografischen Entfernungen ergeben. Bourdieu sieht in kurzen Wegen eine relevante Ungleichheitsdimension: „Die Macht über den Raum [...] ist dementsprechend immer zugleich auch Macht über die Zeit“ (Bourdieu 1998a, S. 22). Dies ist relational zu verstehen: Damit einige kurze Wege haben können, müssen andere längere Wege auf sich nehmen. Versteht man Lebenszeit als relevanteste, weil nicht vermehrbare Ressource, unterstreicht dies die Bedeutung des Wohnraums. **Okkupations- und Raumbeliegungsprofite** beschreiben die quantitative Verfügungsgewalt über Raum, etwa durch eine geräumige Wohnung, weitläufige Grundstücke oder dem Panorama eines schönen, unverbauten Blickes. „Der mehr oder weniger ostentative Konsum von Raum ist ja eine der Formen der Zurschaustellung von Macht par excellence“ (Bourdieu 1998a, S. 19). Damit denkt auch Bourdieu an das oben angesprochene territoriale Verhalten.⁴⁷

Die zu erzielenden Raumprofite sind aber nicht nur Ergebnis der Kapitalausstattung und erlauben Rückschlüsse auf die Sozialposition, sondern sie wirken durch Raumsymboliken (etwa eine ‚ordentliche‘ oder ‚aufgeräumte‘ Wohnanlage) im Sinne des Naturalisierungseffekts auf die Ordnung zurück und tragen zur Verschleierung sozial hergestellter Realitäten bei, dass einige eben besser wohnen als andere. Bourdieu betont hierbei die symbolische Macht, die der Raumaneynung innewohnt: „Der angeeignete Raum ist einer der Orte, an denen Macht sich bestätigt und vollzieht, und zwar in ihrer sicher subtilsten Form“ (vgl. Bourdieu 1991, S. 27 f.). Auch beim Wohnen macht Bourdieu also keine Ausnahme und lokalisiert in (wohn-)räumlichen Ansprüchen Momente der Reproduktion sozialer Ungleichheit. So spricht er davon, dass sich der Umfang der Raumerfüllung auch durch seine „Sperrigkeit“ ablesen lässt (Bourdieu 1998a, S. 18). Um

46 Bourdieu unterscheidet in seinen Ausführungen zum Wohnraum nicht systematisch zwischen dem Wohneigentumsstatus. Stattdessen assoziiert er mit dem ‚besseren‘ Wohnen, mal mehr, mal weniger explizit, das Eigentumswohnen im Haus, was entsprechend der Wohnverhältnisse und der Wohneigentumsquoten im Frankreich der 1970er Jahre nachvollziehbar ist.

47 Bourdieu hat die ungleiche Raumokkupation nicht weiter vertieft, obwohl das Raumvolumen sein Raummodell grundlegend tangiert, da sich die Positionen, die er als gleich große Punkte im Koordinatensystem abträgt, auch flächenmäßig unterscheiden, denkt man an die größere Wohnfläche der Eigentümer (Destatis 2023d).

im Bild zu bleiben: Wenn ein bestimmter Raum belegt ist, steht man anderen im Weg, kommen andere an einem nicht vorbei, zwingt man zum Ausweichen oder zur Koordination. Damit ist angesprochen, dass der Konflikt die Gestalt des sozialen Raumes bestimmt.

Gesellschaft als Netz von Machtbeziehungen

Bourdieu's Verständnis des sozialen Raumes als Netz von Machtbeziehungen hilft in besonderer Weise, den Wohnstatus als Machtmittel zu begreifen. Bourdieu sieht soziale Gruppen in einer fortwährenden konflikthaften Auseinandersetzung um Positionen im sozialen Raum und spricht von Kämpfen, „welche die Wirklichkeit bewahren oder verändern wollen“ (Bourdieu 1993, S. 258). Antrieb sieht er in der Verteidigung von Privilegien.

Mit der Sozialposition gehen Bourdieu (1987, S. 196) zufolge ungleiche „Machtpotentiale“ einher, Positionen auf verschiedenen sozialen Feldern, wie auch dem politischen, verteidigen zu können. Bourdieu bemüht hierzu das Bild des Spielfeldes (Bourdieu 1998b, S. 141), wobei die Spielteilnehmer*innen mit unterschiedlichen Einsätzen ins Spiel gehen, je nach Kapitalausstattung, wobei es Kapitalien respektive Machtmittel gibt, die in bestimmten Feldern „Trumpf“ sind (Bourdieu 1985, S. 10), etwa der Besitz von Produktionsmitteln auf dem ökonomischen Feld. Bestimmte Kapitalausstattungen bezeichnet er gar als „Waffen“ (Bourdieu 1998b, S. 26) in den Kämpfen um Erhalt oder Veränderung. In Bezug auf das Verhältnis von Wohnen und Macht sieht Bourdieu (1998a, S. 21) eine offenkundige Verbindungslinie: „Dadurch, daß der Sozialraum nicht nur den räumlichen Strukturen, sondern auch den Denkstrukturen [...] eingeschrieben ist, ist der Raum auch der Ort, wo Macht sich behauptet und manifestiert“.

Konflikte und grundlegende Spannungen in Verteilungsfragen zwischen sozialen Klassen entstehen zwangsläufig aufgrund der unauflösbaren Relation der Gruppen zueinander. Das Streben einer Gruppe X nach mehr (oder zumindest nicht weniger) hat Folgen für die Gruppe Y. Hier liegt eine weitere Qualität von Bourdieu (vgl. 1998b, S. 17), da er mit seinem Verständnis der Gesellschaft als *relationales Ensemble* das Verständnis sozialer Interdependenzen erheblich weitet und den Blick für weniger offensichtliche, unbewusste und auch ungewollte Gegnerschaften freilegt, anders als z. B. beim klassischen Antagonismus zwischen Arbeitgebenden und Arbeitnehmenden. Verteilungskonflikte und die Aufrechterhaltung des Ungleichheitsgefüges ergeben sich auch aus unterschiedlichen Relevanzsetzungen. Dieser Aspekt ist für die vorliegende Arbeit wichtig, da somit Konflikte als Konflikte beschreibbar werden, ohne, dass sich die entsprechenden Konfliktgruppen als gegnerisch wahrnehmen müssen. Diese Art von Konflikten entstehen in Parteiendemokratien zwangsläufig, wenn die Entscheidung für Partei X aus einer Relevanzsetzung für das Thema Y erfolgt, aber nicht zwingend aus

einer Ablehnung von Thema Z. Die Entscheidung der Eigentümer, z. B. häufiger für die CDU zu stimmen, kann aufgrund der Relevanzsetzung für das Thema Innere Sicherheit erfolgen, wobei umverteilungsbezogene Politiken nicht zwangsläufig abgelehnt werden müssen. Da sie (ungewollt) in einem Bedingungsverhältnis zu Mietern stehen, hat ihr Verhalten Konsequenzen, indem sie etwa zum Fortbestand von Ungleichheitsstrukturen beitragen, die Mieter stärker überwinden wissen wollen.

Durch die wechselseitige Bedingtheit rückt Bourdieu sogleich den dynamischen Aspekt von (Macht-)Konflikten in den Fokus, da Veränderungen einen stetigen positionellen Abgleich zur Folge haben, ob die Ergebnisse und Spielregeln der Verteilung weiterhin akzeptabel sind. Welche Machtmittel zum Einsatz kommen, variiert je nach Konfliktfeld, wobei Wohneigentum als eine solche „Waffe“ auf dem politischen Feld begriffen wird, da es aufgrund seiner Vorteilhaftigkeit in mehreren Hinsichten verteidigungswürdig ist und bestimmte Fähigkeiten bzw. Spielkniffe fördert und Mieter, um im Bild zu bleiben, mit mehr Luschen im Kartenblatt am Spieltisch sitzen. Aufgrund von Felddynamiken gibt es allerdings keine Garantie für eine bestimmte Kapitalie dauerhaft machtpotent zu sein. Auch deshalb spricht Bourdieu an einigen Stellen von „Machtpotentiale[n]“ Bourdieu (1987, S. 196), um einen Determinismus auszuschließen. Dieses eher vorsichtige Verständnis von Macht liegt auch der Kernthese zugrunde, inwiefern Wohneigentum ein Machtmittel ist. So ist eine Einmischung in das politische Geschehen kein Garant für die Verwirklichung eigener Bestrebungen oder des Gehörtwerdens. Die Beteiligung an einer Wahl führt nicht automatisch zur Vertretung durch eine Regierungspartei. Selbst eine Regierungsbeteiligung der präferierten Partei führt nicht automatisch zur Durchsetzung von Wahlversprechen je nach Parteikonstellationen. Phänomene wie Politikverdrossenheit, Politikermisstrauen oder Populismus erwachsen gerade aus diesem Umstand, dass *trotz* Beteiligung auch Ohnmacht empfunden wird. Die Initiierung eines Volksbegehrens kann am Mindestquorum scheitern. Selbst ein erfolgreicher Volksentscheid muss nicht zwingend politisch umgesetzt werden (wie die Schließung des Flughafens Berlin-Tegel) oder mit einem zeitlich sehr langen Verzug (etwa die Resozialisierung von Wohnungsbeständen). Mit dem Begriff Potenzial wird eine Wahrscheinlichkeit zum Ausdruck gebracht, die als erhöht eingeschätzt wird, je stärker die politische Einbringung ist, ohne mit einer Garantie ausgestattet zu sein. Das unterscheidet Machtpotentiale vom Konzept der politischen Einflussnahme, welches sich stärker auf persönliche oder institutionelle Einflussnahmen bezieht (z. B. durch Lobbyismus). Aber selbst eine erhöhte Repräsentation z. B. durch engagierte Mieter, führt nicht zwangsläufig zur Durchsetzung der gruppenassoziierten Wünsche. Studien zeigen uneindeutige Befunde, inwiefern Angehörige minderrepräsentierter Gruppen (z. B. Frauen, Arbeiter, Minderheiten) in politischen Ämtern ihre Themen und Ansichten stärker durchsetzen (Ansell/Gingrich 2022, S. 7 f.).

Sozialposition und Denkstrukturen

Was in den Ausführungen zur Konflikthaftigkeit unterstellt wurde, ist, dass sich (sozial-)räumliche Strukturen in Denkstrukturen einlagern. Der Raum ist keine bedeutungslose Hülle (Kapitel 3.1), sondern seine „heimlichen und stillen Ordnungsrufe“ verwandeln sich in „Denkstrukturen und Prädispositionen“ (Bourdieu 1998a, S. 21). Bourdieus Überlegungen gehen dahin, dass er dem Raum eine gewisse Kraft zuschreibt, an Ungleichheitsformatierungen mitbeteiligt zu sein, denn „die Position, die jemand im sozialen Raum einnimmt [...] bestimmt auch seine Vorstellungen von diesem Raum und die Positionen, die er in den Kämpfen um dessen Erhalt oder Veränderung bezieht“ (Bourdieu 1998b, S. 26). Aus der Stellung im Raum der Positionen leiten sich gewisse Vorstellungen und Sichtweisen im Raum der Perspektiven ab (vgl. Barlösius 2011, S. 123 ff.). Somit liegt es nahe, zu fragen, ob der Wohnstatus mit bestimmten Sichten einhergeht, zumal Bourdieu (1987, S. 212f.) den Wohnstatus als eigenständiges Merkmal im Raum der Positionen in unterschiedlichen Zonen abträgt. Daraus ergeben sich die Fragen, welche koordinatengebundenen Sichten Mieter und Eigentümer auf ungleichheitsbezogene Fragen im Raum der Perspektiven haben und welche Effekte bei ungleichen Machtchancen im politischen Feld daraus für die Raumkonstitution resultieren.

(Wohn-)Räumliche Erfahrungen als Habituselement

Grundlegend beschreibt Bourdieu den sozialen Raum als ein „systematisches Ensemble von Gütern und Eigenschaften“ (Bourdieu 1998b, S. 21), womit er den Raum der Positionen („Güter“) und den Raum der Perspektiven („Eigenschaften“) zusammendenkt und beide im „Kernstück“ seiner Soziologie der sozialen Praxis vereint: dem Habitus (Krais/Gebauer 2014, S. 5). Der Habitus ist zu verstehen als die in die Körper eingeschriebenen Denk- und Handlungsmuster, die sich im Prozess der Sozialisation und der Stellung im sozialen Raum herausbilden, woran das Wohnen mitbeteiligt ist. Habitusformen sind „Systeme dauerhafter und übertragbarer *Dispositionen*“, die „als Erzeugungs- und Ordnungsgrundlagen für Praktiken und Vorstellungen“ fungieren (Bourdieu 1993, S. 98, Herv. i. Orig.). Der Habitus ist Extrakt aus strukturierten Erfahrungen, Gewohnheiten, Einstellungen und Lebensweisen, ein Handeln das im Sinne einer „Spontaneität ohne Willen und Bewußtsein“ erfolgt (Bourdieu 1993, S. 105). Der Habitus steht im Zentrum der Praxistheorie, da er zwischen Struktur und Praxis changiert. Der Habitus ist das „Erzeugungsprinzip aller Formen von Praxis“ (Bourdieu 1987, S. 283).

Praxistheorie wird diese Verkettung deshalb genannt, da habitualisierte Praktiken als Normalfall der sozialen Praxis als Schlüssel zur Erklärung sozialer Ordnung verstanden werden, womit Bourdieu den Versuch unternimmt, soziologische Dichotomien wie Makro vs. Mikro oder Struktur vs. Handlung aufzuheben (vgl. Schäfer 2016, S. 11). „Die Praxistheorie verortet das Soziale in dem

Dazwischen vielfältiger Beziehungen in Raum und Zeit, die sich weder auf Normen noch auf rationale Wahlen reduzieren lassen“ (Schäfer 2016, S. 13). „Der Habitus ist nicht nur strukturierende, die Praxis wie deren Wahrnehmung organisierende Struktur, sondern auch strukturierte Struktur“ (Bourdieu 1987, S. 279). So gelesen erweitert Bourdieu die Marx'sche Formel „Das Sein bestimmt das Bewusstsein“ um den Zusatz ‚und das Bewusstsein bestimmt das Sein‘, was Barlösius (2011, S. 182) als „Kreismodell“ bezeichnet.⁴⁸ Der Habitus ist auch differenzierend: Er „macht[] Unterschiede“ (Bourdieu 1998b, S. 21). Auf das Wohnen bezogen lässt sich einerseits sagen, dass der Habitus das Habitat macht, aber auch, dass das Habitat den Habitus macht (vgl. Schroer 2006b, S. 111).

Dangschat (2009, S. 323) bringt Bourdieus Konzepte mit der „Struktur-Habitus-Praxis-Reproduktionsformel“ begrifflich auf den Punkt. Das Einsetzen der Forschungsfrage in diese ‚Formel‘ liest sich wie folgt: Führt der Wohneigentumsstatus (Struktur), zu spezifischen (raumevozierten) Wahrnehmungs- und Handlungsweisen (Habitus), die der Schlüssel zu erhöhten Machtchancen sind und in der (politischen) Praxis Ungleichheitsstrukturen reproduzieren? Dabei wird vermutet, dass der Wohnstatus und die mit ihm verknüpften (Wohn-)Erfahrungen auf die Entwicklung des Habitus einwirken, wobei sich im hiesigen Fall auf die Mentalität als eine Habitusdimension konzentriert wird (mehr zum Verhältnis von Habitus und Mentalität in Kapitel 3.3). Zwei Aspekte machen den Habitus als Praxiselement zur Erklärung fortbestehender Disparitäten ausgehend vom Wohnstatus nützlich:

- Reflexivität: Der Habitus ist „einverlebte, zur Natur gewordene und damit als solche vergessene Geschichte wirkende Präsenz der gesamten Vergangenheit, die ihn erzeugt hat“ (Bourdieu 1993, S. 105). Die von den Akteuren „eingesetzten kognitiven Strukturen sind inkorporierte soziale Strukturen“ (Bourdieu 1987, S. 730), die die Menschen „immer mitschleppen“ (Bourdieu 1987, S. 188, Herv. i. Orig.). Im reflexiv nur mühsamen Zugang zum Habitus liegt eine besondere Macht verborgen, da sich die soziale Praxis „hinter dem Rücken seines Trägers“ vollzieht (El-Mafaalani/Wirtz 2011, S. 12). In anderen Worten: Im Habitus ist ein Machtreservat angelegt, über das kaum bewusst verfügt wird, aber praxiswirksam über Anordnungen im sozialen Raum mitbestimmt. Diese theoretische Setzung des Habitus als kaum reflektierte Wahrnehmungs-, Denk- und Handlungsdispositionen erlaubt die Annahme, dass die Mentalität, als eine Dimension des Habitus, mehr ist als eine bald revidierte Meinung und sich nach dem Erwerb von Wohneigentum nicht nur kurzfristig verändert.

48 Allerdings kann man Marx nicht unterstellen, dieses Wechselspiel nicht auch gesehen zu haben. In seiner Prognose der Revolution der Arbeiterklasse macht er genau diese Rückwirkung des Bewusstseins auf das handelnde Subjekt zum zentralen Momentum.

- Wandlungsfähigkeit: Zwar nimmt Bourdieu einerseits an, dass die Gesellschaft von Anfang an in den Körpern eingesenkt ist, sodass wir uns relativ unfrei zu ihr verhalten können. Andererseits widerspricht er einem Determinismus. „Der Habitus ist ein System von Grenzen [...] aber innerhalb dieser Grenzen ist er durchaus erfinderisch, sind seine Reaktionen keineswegs immer schon im Voraus bekannt“ (Bourdieu 1992, S. 33). Der Habitus ist keineswegs fixiert, sondern agiert feldspezifisch in unterschiedlicher, aber bedingter Weise. Ihm steht „die unvorhergesehene Neuschöpfung ebenso fern wie [die] simple[] mechanische[] Reproduktion ursprünglicher Konditionierungen“ (Bourdieu 1993, S. 103).⁴⁹ Der Habitus ist, ähnlich wie ein Rohentwurf, in Einzelheiten veränderbar, „aber Ausmaß und Leichtigkeit [...] hängt in hohem Maße von seiner Eigenart und dem Modus seines Erwerbs ab“ (Flaig 2004, S. 361).

Diese begrenzte Offenheit ist für die Grundannahme wichtig, da unterstellt wird, dass der Erwerb von Wohneigentum auch unabhängig von der (Wohn-)Sozialisation prägend wirkt. Wäre der Habitus bereits ausgehärtet, wäre diese Annahme kaum plausibel. Wie bereits notiert, wird sich im Forschungskontext für die Mentalität als ein Element des Habitus interessiert, wie nachfolgend erläutert wird.

3.3 Das Konzept der Mentalität (Geiger)

Idee und Charakteristika

Das in dieser Arbeit verwendete Mentalitätskonzept geht auf Theodor Geiger zurück. Der Mentalitätsbegriff wurde zunächst Ende des 19. Jahrhunderts als Kampfbegriff der französischen Rechten eingesetzt, um auf Bewusstseinsunterschiede aufmerksam zu machen, „die echter, wärmer, erdverbundener sein sollten als die kalte Vernunft“ (Gebhardt/Kamphausen 1994, S. 13). Geiger (1932) ist der erste Soziologe, der den Mentalitätsbegriff systematisch gebraucht und ihn in seinem Modell der sozialen Schichtung empirisch unterfüttert. Geiger löst sich in Anbetracht der sich ausdifferenzierenden Gesellschaft von der Vorstellung ausschließlich vertikaler Disparitäten und zieht (in Anlehnung an Weber) eine horizontale Achse in das Schichtgefüge ein, mit dem Ziel, die Gesellschaft differenzierter beschreiben zu können. Schichten können auch diffundieren, etwa im Hinblick auf „soziale Haltungen, Lebensstile und gesellschaftspolitische Antriebe“ (Geiger 1933, S. 151). Damit ist Geigers Konzept der Mentalität angesprochen. Geißler (1985, S. 404) pointiert Geigers Gedanken: „Erst das

49 Zur Kritik am Konzept des Habitus bspw. Rehbein/Saalmann (2014) oder Schäfer (2013, Kap. 2.10).

Vorhandensein typischer Mentalitäten rechtfertigt es überhaupt, eine Anzahl von Personen als Schicht zu bezeichnen“. Geiger verbindet in diesem Sinne Elemente der Klassentheorie mit Elementen einer subjektorientierten Mentalitätsforschung (vgl. Schäfers 2013, S. 308 f.). Im Kern geht es Geiger, so bilanzieren Korte und Ernst (2011, S. 143), „um eine Differenzierung der Klassentheorie“ mit dem Fokus auf Mentalitäten, „die Lageeinteilungen erst über sozialstatistische Kategorien hinaus sinnvoll werden lassen“ (Burzan/Kohrs/Schad 2019, 3).

Geiger definiert Mentalität wie folgt: „Lebenshaltung, Gewohnheiten des Konsums und der sonstigen Lebensgestaltung, Freizeitverwendung, Lesegeschmack, Formen des Familienlebens und der Geselligkeit – tausend Einzelheiten des Alltagslebens bilden im Ensemble den Typ des Lebensduktus und dieser ist Ausdruck der Mentalität“ (Geiger 1932, S. 80). Die Mentalität ist eine „geistig-seelische Disposition“; sie ist die „unmittelbare Prägung des Menschen durch seine sozialen Lebenswelt und die von ihr ausstrahlenden, an ihr gemachten Lebenserfahrungen“ (Geiger 1932, S. 77). Teil dieser Lebenserfahrungen sind auch *Wohnerfahrungen*, die – so die Vermutung – mentalitätsprägend wirken.

Mentalität = Habitus?

Zunächst scheinen Mentalität und Habitus ähnliche Konzepte zur Klassifizierung sozialer Gruppen zu sein. Vester et al. (2001, S. 167) betonen, dass Geiger beide Begriffe annähernd austauschbar nutzt. Etwa heißt es bei ihm, dass sich der Schichtbegriff an Merkmalen orientiert, „die für den Habitus prädestiniert sind“ (Geiger 1932, S. 13). In gewisser Weise gibt Geiger „eine Arbeitsanleitung für die späteren Arbeiten Bourdieus“ (Waltz 2012, S. 20).⁵⁰ In fünf grundlegenden Aspekten haben beide Autoren ähnliche Vorstellungen.

- Beide Konzepte gehen von einer dynamischen Korrespondenz zwischen sozialen und mentalen Strukturen aus. Bei Geiger (1932, S. 4 f.) heißt es bspw., dass Schichten „soziale Blocks“ sind, die einen bestimmten „Mentalitätstypus repräsentieren“, wobei es keine festen Bindungen gibt, sondern die Mentalitätszugehörigkeit in einen gesamtgesellschaftlichen Prozess eingebunden ist (vgl. Geiger 1962, Kap. 7). Bourdieu argumentiert: „Als Vermittlungsglied zwischen der Position oder Stellung innerhalb des sozialen Raumes und spezifischen Praktiken, Vorlieben usw. fungiert das, was ich ‚Habitus‘ nenne“ (Bourdieu 1992, S. 31), wobei sich der Habitus in feldspezifischen Kämpfen stets behaupten muss – und damit Modifikationen, z. B. durch den Wechsel ins Wohneigentum, möglich sind.

50 Wenngleich der Habitusbegriff nicht originär auf Geiger zurückgeht, sondern bereits in der Antike unter dem Begriff der *hexis* als relativ dauerhafte Eigenschaft firmierte (Fröhlich/Rehbein 2014, S. 124).

- So wie der Habitus feldspezifische Ausprägungen annimmt, so zeigen vielzählige Studien bereichsbezogene Mentalitäten (z. B. Familienmentalitäten in der Mittelschicht (Schad/Burzan 2018), sozial-ökologische Mentalitäten (Eversberg 2020), Transformationsmentalitäten von Automobilarbeiter*innen (Tullius/Vogel/Wolf 2021) oder Verschwörungsmentalitäten (Dilling et al. 2022)).
- Auch sind sie sich einig, dass sich Mentalität und Habitus nicht deterministisch aus der Klassenlage ableiten. Vielmehr gilt das Prinzip der Wahrscheinlichkeit, wenngleich beide der ökonomischen Lage weiterhin einen hohen Stellenwert beimessen: Geiger zufolge sind soziale Lage und Mentalität nicht gleichursprünglich: Die Mentalität ist die „psychische Antwort auf die Lage“ (Geiger 1932, S. 113). Bei Bourdieu prägt die Kapitalausstattung einen klassentypischen Habitus. Trotzdem sehen sie in Mentalität und Habitus das Resultat aus „einer Art Alchimie, eines Umwandlungsprozesses“ (Bourdieu 1992, S. 32 f.), der Raum für Inkonsistenzen eröffnet. Mentalitäten können nicht monokausal erklärt werden, sondern sind Konglomerat multipler Erfahrungen, die zu „komplexen Typen des sozialen Habitus“ führen (Geiger 1932, S. 13).
- Mentalität und Habitus existieren a) unabhängig vom Individuum, sind b) zeitlich nicht fixiert, werden c) intergenerational weitergegeben und wirken d) sozial kohäsiv. Mentalitäten spannen geistige Binnenräume auf, innerhalb derer geteilte Weltansichten das Denken und Handeln bestätigen, erleichtern und strukturieren (vgl. Geißler 2014, S. 93 ff.). Daraus ergeben sich gruppenspezifische Denkmuster und Handlungsweisen, etwa in der Kindererziehung, dem Konsumverhalten oder der politischen Partizipation.
- So wie der Habitus als Gewohnheit sich die längste Zeit dem Zugriff durch das Bewusstsein entzieht, sind auch Mentalitäten als Tonus des Denkens wenig bis kaum reflektierte Formen der Wirklichkeitsdeutung (Ackermann 1990, S. 142). Mentalitäten als Deutungsstrukturen entstehen aus der gewohnheitsmäßigen Orientierung an gedanklichen Leitplanken. Die Mentalität ist die Summe routinierter Sinngewissheiten, die in Haltungen und Überzeugungen gerinnen. Die Mentalität hat eine Orientierungsfunktion und hilft schnell zu entscheiden „was Richtig und Falsch, Gut und Böse ist“ (Sellin 1985, S. 580), wobei sie widersprüchlich und inkonsistent sein kann. Der Normalfall ist ein eher „ein konservativer Umgang mit der Wirklichkeit, nicht das Infragestellen, sondern das Verteidigen unseres angenommenen Wissens“ (Schulze 1992, S. 264).

Trotz dieser Gemeinsamkeiten beschreiben beide Konzepte nicht das Gleiche. In der Literatur herrscht weitgehend Einigkeit, dass der Habitusbegriff als Oberbegriff fungiert und die Mentalität darin inkludiert ist (vgl. Willems 2012, S. 101). „Während der Habitus die Grundhaltung beschreibt, bezeichnet Mentalität nur einen Teil von ihm, vor allem die ‚mentalen‘ Einstellungen und nicht zuletzt die

moralischen Vorstellungen“ (Vester et al. 2001, S. 167). Der Habitus ist dagegen weiter gefasst: Er ist Geschmacksempfindung, Körperbewegung, Redeweise, Ton der Stimme, Lebensführung. Man könnte sagen, dass die Mentalität die Übernahme von Strukturen in den *Köpfen* ist, der Habitus ist die Übernahme von Strukturen in den *Körper*. Während die Mentalität auf geistiger Ebene angesiedelt ist, beschreibt der Habitus eine Art einverleibter, Körper gewordenen „Tiefengrammatik“ (Fröhlich 2014, S. 38). Der Habitus „ist ein inneres Gesetz, welches großenteils die Antwort ist auf die früh geübte Anpassung an äußere Zwänge“ (Flaig 2004, S. 360). Die Mentalität kann als Paragraf dieses „Gesetzes“ gelesen werden.⁵¹

Diesem Muster, dass die Mentalität eine Dimension in größeren Gebilden ist, begegnet man in der empirischen Forschungspraxis häufiger: Weber-Menges (2004, S. 36) bspw. beschreibt Lebensstile als Zusammenspiel aus Einstellungen, Mentalitäten, Präferenzen und Lebensweisen. Vester et al. (2001) messen soziale Milieus u. a. über Mentalitäten, Geselligkeitstypen und Lebensideale. Rubik et al. (2019, S. 73) beschreiben soziale Milieus als Gruppen, „die ähnliche Werthaltungen, Mentalitäten und Prinzipien der Lebensführung haben“. In zwei für die Grundannahme wichtigen Aspekten unterscheiden sich die Konzepte allerdings.

Plastizitätsunterschiede

Zunächst zeigen die Mentalitätsgeschichte und mentalitätsorientierte Sozialforschung, dass sie in bestimmten Phasen und Orten Wandlungen durchläuft und stets ‚aktualisiert‘ und modifiziert wird (Tullius/Vogel/Wolf 2021, S. 8). Alheit (vgl. 2009, S. 23 f.) etwa misst der historischen Tiefenwirkung zwar eine entscheidende Rolle bei, aber er sieht auch eine interaktive Dimension der Mentalität, wie etwa das bewusste Spiel mit Klischees, die bestimmte Mentalitäten reflektieren, etwa der Charme der Franzosen oder die genussfeindliche Arbeitsmoral der Deutschen. In einer Untersuchung zu Mentalitätsfigurationen unterschiedlicher Generationen in postsozialistischen Ländern sieht Alheit, dass Mentalitäten nach räumlichen Neukonfigurationen „selbstverständlich veränderbar“ sind (Alheit 2009, S. 23).

Auch die empirische Mentalitätsforschung hat ein relativ großzügiges Verständnis von Mentalität. Georg (1998, S. 230) zufolge können Mentalitäten z. B. „grob mit Wertorientierungen und bereichsspezifischen Einstellungen operationalisiert werden“ (Georg 1998, S. 230), die sich primär auf gesellschaftspolitische Bereiche und moralische Vorstellungen konzentrieren (Vester et al. 2001, S. 167). Tullius, Vogel und Wolf (2021, S. 5) beschreiben Mentalitäten als

51 Trotzdem gibt es Studien, die Mentalität und Habitus weitgehend synonym verwenden (z. B. Eversberg 2020; Bremer 2004).

„Haltungen, Vor-Einstellungen und Grundorientierungen“. Damit ist angedeutet, dass sich eine Reihe von „sozialen Orientierungssystemen“ (Flade 2006, S. 53) auf das Mentalitätskonzept beziehen (z. B. Vorstellungen, Einstellungen, (Werte-)Orientierungen, Haltungen), die die soziale Orientierung ermöglichen und Sinnggebung erleichtern (Flade 2020, S. 141), obwohl sie eine je eigene Bedeutung haben, weil sie im Grad der Reflexivität z. T. deutlich variieren. Meinungen etwa sind sprachlich verfasst und i. d. R. leicht kommunizierbar. Akteure verfügen vergleichsweise bewusst über ihre Meinungen, die situationsbedingt auch variabel sind. Vorstellungen und Einstellungen sind demgegenüber schon eher symbolisch verfasst und lassen sich weniger explizit bewusst machen. Haltungen äußern sich im Handeln selbst und sind noch stärker präreflexiv, womit die Wahrscheinlichkeit sinkt, dass Akteure ihre Haltungen verändern können (vgl. Flaig 2004, S. 357). Allerdings sagt der Grad der Reflexivität noch nicht automatisch, dass Einstellungen oder Haltungen nicht durch äußere Faktoren beeinflussbar wären. Salopp gesagt: man bekommt es nur nicht mit.

Als Minimalkonsens lässt sich festhalten, dass die Mentalität ‚tiefer‘ geht als Meinungen und Einstellungen, die ihr gegenüber „vergleichsweise oberflächliche verbalisierte Ausdrucksformen [...] im sozialen Handeln“ sind (Tullius/Vogel/Wolf 2021, S. 6). In der quantitativen Forschung hat man zuweilen den Eindruck, dass mit dieser konzeptionellen Abgrenzung eher leger umgegangen wird und Mentalitäten oftmals auch über Meinungs- oder Einstellungstems gemessen werden. Dilling et al. (2022, S. 229) messen bspw. Verschwörungsmentalitäten u. a. mit dem Item, wie zufrieden die Menschen mit der Demokratie sind. Eversberg (2020, S. 25) misst sozial-ökologische Mentalitäten u. a. mit dem Item, ob die Befragten bereit wären, mehr Geld für umweltfreundliche Produkte auszugeben. Vester et al. (2001, S. 546) messen milieuspezifische Mentalitäten u. a. über das Item, ob es der Sinn des Lebens ist, Spaß zu haben und sich das leisten zu können, was einem gefällt.

Diese vielfältigen Messmöglichkeiten können als Schwäche eines eher unpräzisen Konzepts gelesen werden, dass mit vielen Variablen ‚bestückt‘ werden kann. „Ähnlich wie alle Begriffe, die auf kollektive Bewußtseinszustände abheben, wie zum Beispiel der des Nationalcharakters, der nationalen oder regionalen Identität, des Habitus oder der Geistesgewohnheiten, bleibt auch er eher dunkel, verwaschen und unpräzise“ (Gebhardt/Kamphausen 1994, S. 13). Flaig (2004, S. 356) spricht in diesem Zusammenhang von den „Aporien“ des Mentalitätskonzeptes. „Allzu vieles wurde in der Schublade ‚Mentalität‘ verstaut“. Mentalität ist ein „diffuser, vielleicht aber gerade deshalb so attraktiv[er]“ Begriff (Gebhardt/Kamphausen 1994, S. 13).

Gleichwohl kann diese Variabilität auch als Stärke gelesen werden, da das Mentalitätskonzept Orientierungssysteme unterschiedlichen Reflexivitätsgrades bündelt und eine Mittelposition zwischen Meinungen und Habitus einnimmt. Weber-Menges (2004) etwa notiert diesen Dreiklang aus Meinungen,

Mentalitäten und Habitus (sowie Lebensführung) ganz selbstverständlich. Und auch in der empirischen Mentalitätsforschung dienen Meinungs- und Einstellungsitems im Kern dazu, Muster zu erkennen, die auf tieferliegende Geisteshaltungen schließen lassen: *viele* Variablen = *tiefer* Bedeutung. So wird auch in dieser Arbeit vorgegangen, auch wenn diese Gleichung keineswegs aufgehen muss.

Gesellschaftspolitische Interessenslagen

Mentalität und Habitus sind eng mit Fragen von Macht verbunden, wenngleich das Mentalitätskonzept auf politische Interessen fokussiert und damit stärker der Forschungsfrage entspricht. Geiger stellt eine direkte Verbindung zwischen Geisteshaltungen und politischen Interessen her: „Soziale Haltungen, Lebensstile und *gesellschaftspolitische Antriebe* stehen in positivem Bezug zu sozialen Lagen“ (Geiger 1933, S. 151, Herv. PK). In der Mentalität gerinnen spezifische Interessenslagen, die ihm zufolge treibende Kräfte des politischen Wandels sind. Er beobachtet, wie schichttypische Wirtschaftsinteressen die politischen Weichenstellungen beeinflussen (Geiger 1932, S. 4). Geiger verbindet die Mentalitätsanalyse mit der Machtanalyse, da ihm zufolge Schichten im politischen Wettbewerb um Machtentfaltung stehen. Mentalitäten sind in „letzter Konsequenz jenes ‚kollektive Unbewußte‘, das die Geschichte lenkt“ (Gebhardt/Kamphausen 1994, S. 15). Dabei rechnet er der politischen Ideologie eine herausragende Rolle zu. „Soziallagen schaffen gemeinsame Mentalitäten, die wiederum zu einer bestimmten Wahrscheinlichkeit führen, einer Ideologie (oder einem ideologischen Lager) anzugehören“ (Waitz 2012, S. 19). Ackermann (1990, S. 143) zufolge ist die Mentalität „die Matrix für Ideologien“. Geiger verortet die Mentalität als Zwischeninstanz von Lage und Ideologie: „Kraft schichttypischer Mentalität bin ich für diese oder jene Doktrin empfänglich: sie ist mir adäquat. Mentalität ist, im Bilde gesprochen, *Atmosphäre* – Ideologie ist *Stratosphäre*“ (Geiger 1932, S. 77 f., Herv. i. Orig.). Hier sieht Geiger einen kollektiven Moment: Um eigene Interessen durchsetzen zu können, „bedarf es einer Kollektivideologie, die der Schichtlage adäquat ist“ (Geiger 1930, S. 643). Die Mentalität als Träger von Ideologien, die sich aus lagespezifischen Interessen ergeben, ist ein Machtfaktor. „Interessen (materielle und ideelle), nicht: Ideen, beherrschen unmittelbar das Handeln der Menschen“ (Weber 1920/1947, S. 252).

Mit Geiger kann auf einen Ausschnitt des Habitus ‚gezoomt‘ werden, der die These zulässt, dass Wohneigentum mentalitätsprägend wirken kann, weil dies eine gewisse Formbarkeit voraussetzt, die in der Mentalität eher angelegt ist als im Habitus. Gleichzeitig ist die Mentalität keine schnell revidierte Meinung. Sie ist längerfristiger Träger einer auch durch das Wohneigentum stimulierten oder aktivierten Geisteshaltung. Auch hat Geiger eine ausdrücklichere Beziehung zwischen Mentalitäten und politischen Handlungen hergestellt. Hinzu kommt, dass die Mentalität eher als subjektive Dimension zur ergänzenden Beschreibung

von Schichten dient, während Bourdieus Habituskonzept Erklärungsgehalt zugeschrieben wird. So gesehen werden die empirischen Analysen zu Ungleichheitsmentalitäten in Form statistischer Verteilungen konzeptionell gestützt beschrieben, aber mit Bourdieu in einen erklärenden Rahmen gesetzt.

Kapitel 3 hat den theoretischen Grundstein gelegt und die Sinne geschärft, wachsam für die (sozial-)räumliche (Wohn-)Praxis zu sein, da Räume mit Bedeutungen aufgeladen sind, die formatierend auf Haltungen und Handlungen wirken und damit den sozialen Raum selbst prägen. Bourdieus Zuordnung der Wohnstatusgruppen im sozialen Raum beruht auf empirischen Beobachtungen für das Frankreich der 1960er Jahre. Um dem Wohneigentum auch in Deutschland den Status einer positionsrelevanten Kapitalie mit entsprechenden Raumkoordinaten zuzuweisen, also als Merkmal, das eine Zuweisung zu sozialen Positionen – mit entsprechenden Perspektiven auf den Raum und Mitgestaltungsambitionen im Raum – bestimmt oder zumindest wahrscheinlicher macht, wird in den folgenden Kapiteln empirisch nachgezeichnet, dass man den Wohnstatus auch in Deutschland als Ungleichheitsdeterminante begreifen kann, da es sich bei ihm um eine knappe (Kapitel 4), systematisch verteilte (Kapitel 5) und vorteilhafte sowie begehrte Ressource handelt (Kapitel 6) (siehe Abb. 1). Kapitel 1 hat bereits gezeigt, dass das Kriterium der Notwendigkeit der Wohnung erfüllt ist. Diese Überprüfung hilft, Selektionseffekte und systematische Drittvariableneinflüsse zu reflektieren.

4 Wohneigentum in Deutschland: Eine Frage der Wahl?

Prägt der Wohnstatus Haltungen und Handlungen oder führen diese erst zum Erwerb von Wohneigentum? Um das Leben zur Miete oder im Eigentum nicht in die Sphäre entstrukturierter Geschmackswelten zu verschieben, sondern in seiner Strukturgebundenheit ernst zu nehmen, wird sich in Kapitel 4 mit dem Ungleichheitskriterium der Knappheit beschäftigt. Hierzu wird die Entwicklung des Mietwohnens in seiner historischen Entstehung (Kapitel 4.1) und der Wohneigentumsquote nachgezeichnet (Kapitel 4.2). In einem Ländervergleich wird der Frage nachgegangen, wie sich der Zugang zu Wohneigentum in Deutschland seit 1950 gestaltet hat, und zwar sowohl hinsichtlich der ökonomischen Anforderungen (Kapitel 4.3) als auch der politischen Unterstützung (Kapitel 4.4). Diese Betrachtung ist von immenser Bedeutung, da sich der Wohneigentumsstatus als exklusives Gut und damit als Ungleichheitsdeterminante erst durch diesen Analyseschritt umfänglich erschließt. Dabei wird immer wieder auch für wohnstatus-typische (wohn-)räumliche Erfahrungswelten sensibilisiert.

4.1 Historische Rückschau: Die Mietwohnung als Exigenz der Industrialisierung

Um das moderne (Miet-)Wohnen zu profilieren, dient das Wohnen im Mittelalter als Kontrastfolie. Das sog. Ganze Haus war in Europa das häufigste Wohnmodell und zählt zum „Epochensignum“ der Vormoderne, „dessen strukturelle Veränderungen als Markierung des Übergangs zur Moderne“ gilt (Schmidt-Voges 2015, S. 1). Zwar variierten die Häuser (neben den Burgen und Schlössern des Adels) z. B. nach Material und Bauweise in Abhängigkeit von Region, ökonomischen und politischen Erfordernissen oder Statusdemonstrationsbemühungen etwa bei der Fassadengestaltung, aber ob Wohnstallhäuser, Hallenhäuser oder Bürgerhäuser: Vielzählige Aktivitäten fanden in einem Raum (bzw. in Bürgerhäusern in wenigen Räumen) statt: Essen, Schlafen, Wärmen, Vorratshaltung, Fortpflanzung, Tieraufzucht, Produktion und Handel (vgl. Schmidt-Voges 2015). Auf dem Land gehörte ein Bauernhof zur Wohnanlage, in den Städten oftmals ein Geschäft oder eine Werkstatt. Der Haushalt bestand neben der Kernfamilie (die sich aufgrund der hohen Sterblichkeit oftmals zu Patchworkfamilien entwickelten) auch aus entfernten Verwandten und Nicht-Verwandten, wie Mägden, Knechten, Dienboten, Lehrlingen oder Tagelöhnern (Spiegel 1996, S. 42). Das Haus kann als soziale Grundeinheit der vormodernen Gesellschaft verstanden

werden (vgl. Glaser 2022, S. 56).⁵² Zugang zu Wohnraum erhielt man durch Erbe, Dienstverhältnis oder Eigenbau.

Häußermann und Siebel (2001, S. 761 f.) grenzen das moderne Wohnen idealtypisch dadurch ab, dass, erstens, die soziale Einheit des Wohnens nur noch die Kleinfamilie ist, zweitens, dass die Wohnung das Gegenstück zur beruflichen Arbeit und Ort der Freizeit wird, wodurch sich drittens Räume der Privatheit und Intimität eröffnen. Viertens wird die Wohnung zur ökonomischen Ware, die durch Miete oder Kauf auf Wohnungsmärkten gehandelt werden (und seltener vererbt *und* direkt bezogen werden).⁵³ Aus dem vierten Punkt ergibt sich der Wohneigentumsstatus, der darüber informiert, ob zur Miete gewohnt wird oder nicht. Die amtliche Statistik definiert Mieter als Personen, die eine „Mieteschulden und dafür ein Nutzungsrecht für einen Raum in der Wohnung oder für die ganze Wohnung erhalten“ (Destatis 2019 f, S. 172). Eigentümer schulden keinem Dritten ein Entgelt zur Nutzung fremden Eigentums zu Wohnzwecken. Solch eine Differenzierungslinie hat es historisch bis zur Geburt der Moderne nicht gegeben.

Mietwohnen im 19. Jahrhundert

Die Notwendigkeit, Wohnraum mieten oder kaufen zu müssen, ist historisch gesehen eine junge Erscheinung. Bis ins 12. Jahrhundert wurde das Ganze Haus als symbiotischer Teil des Landes, auf dem man lebte, wahrgenommen. Erst mit dem System der Grundherrschaft setzte eine langsame Trennung von Subjekt und Wohnobjekt ein. Zwar entwickelten sich frühe Formen des Mietwohnens in Gestalt von mehrgeschossigen Mietshäusern bereits in den römischen und griechischen Großstädten, aber diese sog. *Insulae* wurden nur von einer kleinen Bevölkerungsgruppe bewohnt und verschwanden im Mittelalter wieder (vgl. Bammer/Figlhuber 1984, S. 27 ff.). Die Kommodifizierung von Wohnraum – und damit von Lebensraum – wurde erst im Zuge der Industrialisierung zum Massenphänomen (Haffner/Hegedüs/Knorr-Siedow 2018, S. 12)⁵⁴ und markiert einen Strukturbruch in der Organisation des Wohnens.

Standen zuvor für die Masse der Bevölkerung lediglich Schlafgelegenheiten zur Verfügung – auf dem Lande beim adligen Grundbesitzer oder Bauern, in der Stadt beim

52 Schmidt-Voges (2015, S. 17) zufolge deuten neuere Erkenntnisse an, dass die strenge Einheit von Arbeit und Wohnen unter einem Dach differenzierter betrachtet werden muss.

53 Als fünftes Merkmal wären die zunehmende Technisierung und Digitalisierung der Wohnung hinzuzufügen, die die räumliche Trennung von Arbeit und Freizeit wieder aufzulösen beginnt.

54 Neuere Studien deuten darauf hin, dass es auch schon vor dem 19. Jahrhundert Frühformen eines Mietwesens gegeben hat, wobei die Mietzahlung indirekt durch Fronarbeit erbracht wurde (Wendenroth 2019).

Hausherren, in dessen Diensten man stand – so wurde der Auflösung feudaler bzw. patriarchalischer Sozialbeziehungen eine eigene Wohnung zur Notwendigkeit. (Häußermann/Siebel 2001, S. 762)

„Auf der Suche nach Arbeit zog Deutschland um“ (Hilt 2020), was zu einer historisch einmaligen Urbanisierung führte. Die Stadt war nicht mehr ausschließlich bürgerliche Residenz, sondern wurde zur Wohnstätte des Proletariats (Barbey 1984, S. 15). Kleine Marktplätze verwandelten sich ‚über Nacht‘ in Großstädte: Gelsenkirchen im Ruhrgebiet wuchs zwischen 1871 und 1910 von 8.000 auf 170.000 Einwohner*innen (Hilt 2020). Verbesserte Hygiene und medizinische Fortschritte beförderten ein rasches Bevölkerungswachstum. Während das Gebiet des Deutschen Reiches um 1800 noch 23 Millionen Einwohner*innen zählte (Osterhammel 2012, S. 9), waren es 1910 bereits 65 Millionen (Bundeszentrale für politische Bildung 2012, S. 4). Auch andere europäische Länder verzeichneten starke Bevölkerungszuwächse, aber in Deutschland konzentrierte sich das Bevölkerungswachstum und das Drängen in die Städte besonders auf die Phase der Industrialisierung zwischen 1871 und 1914.⁵⁵ Noch in der Mitte des 19. Jahrhunderts lebten fast 80 % der Bevölkerung auf dem Land (Rottke/Markmann 2017, S. 46). Während in Großbritannien die Industrialisierung fast ein Jahrhundert früher einsetzte, musste im Deutschen Reich in einem deutlich kleineren Zeitfenster auf die Bildung großstädtischer Ballungsräume reagiert werden. Die politische Antwort auf die soziale Frage, die sich auch in grassierender Wohnungsnot offenbarte (und Phänomene wie das sog. Schlafgängerwesen hervorbrachten), war der Massenwohnungsbau, wie die Berliner Mietskasernen oder die Zechenkolonien im Ruhrgebiet (Rottke/Markmann 2017, S. 49 ff.).⁵⁶ Diese konnten quantitativ die große Nachfrage am zügigsten stillen. Auch wenn historische Daten zur Wohneigentümerstruktur nur bruchstückhaft vorliegen, wird angenommen, dass am Ende des 19. Jahrhunderts in Städten wie London, Berlin, Budapest oder Wien mehr als 90 % der Bevölkerung zur Miete lebten (Haffner/Hegedüs/Knorr-Siedow 2018, S. 12). Die Mietwohnung wird zum „Kulturgut einer urbanen Gesellschaft“ (Schlich 1995, S. 687). Städtische Wohnsiedlungen entstanden in erster Linie für die Bevölkerungsgruppen, die nicht über die finanziellen Mittel zum Eigentumserwerb verfügten oder ihren Grundbesitz nicht halten konnten (oder wollten). In den Arbeitskasernen konnte von Wohnqualität keine Rede sein: Die Wohnverhältnisse waren beengt, es fehlte an Tageslicht, Frischluft und sanitären Anlagen mit der Folge erhöhter gesundheitlicher Risiken (vgl. Teuteberg/Wischermann 1985, Kap. 3).

55 Während die Bevölkerung zwischen 1800 und 1870 jährlich um durchschnittlich 250.000 Menschen anwuchs, erhöhte sich dieser Wert zwischen 1870 und 1910 auf über 600.000 (eig. Ber. auf Basis der genannten Quellen).

56 So beherbergte beispielhaft jeder vierte Berliner Haushalt im Jahr 1890 einen Schlafgänger oder vermietete Zimmer innerhalb der Wohnung unter (Niethammer 1976, S. 116).

Arbeiter [in Liverpool im Jahr 1843/44, PK] wohnen in engen, dunklen, feuchten und schlecht ventilierten Kellern [...], die nach allen vier Seiten zugebaut sind und nur einen schmalen, meist überwölbten Zugang haben, die also gar keine Ventilation zulassen [und] meist sehr schmutzig [sind]. (Engels 1845/1972a, S. 268)

Bammer und Figlhuber (1984, S. 59) zufolge hat dies nicht nur gesundheitliche Folgen, sondern auch soziale: Räumliche Enge, wie in den Mietskasernen, die zum Teil sechs Hinterhöfe hatten und bis zu 257 Wohnungen umfassten (Brettin 2022), behinderte „die Bildung einer differenzierten Sensibilitätsstruktur“ und „einer familiären Zärtlichkeitskultur, was beides im Bürgertum bereits als Norm“ galt. Stattdessen war Alkoholismus unter Arbeitern weit verbreitet (Bammer/Figlhuber 1984, S. 59). Die menschenfeindlichen Wohnbedingungen, denen die Arbeiter im 19. Jahrhundert ausgesetzt waren, sind ein eindrückliches Beispiel dafür, wie prägend Wohnverhältnisse sein können, was auch für vorindustrielle Wohnweisen gilt, etwa wenn man an die enorme Feinstaubbelastung durch offenes Feuer im Ganzen Haus denkt.

Mietwohnen im 20. Jahrhundert

Der Kauf von Wohnungen war für die überwiegende Zahl der Menschen aufgrund fehlender Finanzmittel keine Option. Auch entwickelte sich der Mietwohnungsbau rasch als lukratives Geschäftsmodell privater Investoren. Zudem verfolgten Unternehmer mit der Zurverfügungstellung von Werkwohnungen das Interesse, ihre Arbeiter an sich zu binden. Doch es gibt weitere Ursachen, die mietfördernd und eigentumshemmend wirkten, weshalb sich die Mietwohnung als dominante Wohnform in Deutschland bis zum Vorabend des Ersten Weltkrieges durchsetzte (Kohl 2016, S. 65): So gestaltete sich etwa die Wohnfinanzierung als überaus schwierig. Ab den 1860er Jahren etablierten sich große Hypothekenbanken, die vorzugsweise Kredite für den Bau von mehrgeschossigen Mietshäusern vergaben und weniger für den privaten Hausbau. Bausparkassen, die diese Funktion übernahmen, wurden erst nach 1945 relevant. Auch blickten deutsche Städte vielerorts auf eine jahrhundertalte öffentliche Organisationsstruktur, die es erschwerte, „einfach zu bauen“. Bauland außerhalb des Stadtkerns wurde nur zögerlich freigegeben, da mit der Ausweitung der Stadtgrenzen infrastrukturelle und verteidigungsbedingte Mehrkosten verbunden waren. Man setzte auf die Erhöhung der Wohndichte, was mit Mietwohnungen einfacher zu realisieren war.

Nach dem Ende des Ersten Weltkrieges flammte das Wohnproblem erneut auf, da es in den Jahren zwischen 1914 und 1918 zu einem Baustillstand kam und noch immer etwa eine Million Wohnungen fehlten (Schulz 2015, S. 269). Rohstoffknappheit, zurückkehrende Truppen, die Konzentration der Bevölkerung in den Städten und ausbleibende Investitionen waren einige Gründe des Wohnungsmangels. Dieser verbesserte sich erst mit den Staatsinterventionen

der Weimarer Republik, die die Wohnungsfrage als *die* zentrale soziale Aufgabe ihrer Zeit verstand und die bis dahin unregulierte Wohnungswirtschaft weitreichend reglementierte (etwa durch Vorgaben qualitativer Mindeststandards). In den Zwischenkriegsjahren etablierten sich vielfältige Formen des Wohnungsbaus auch jenseits des kapitalistischen Marktes: Es entstanden tausende Wohnungsbaugenossenschaften und gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaften, auch, weil Privatinvestoren im Zuge der Hyperinflation zu Beginn der 1920er Jahre investitionsunfähig wurden (vgl. Rottke/Markmann 2017, S. 54 ff.). Aus diesen und weiteren Gründen flossen erhebliche öffentliche Mittel in den mehrgeschossigen Wohnungsbau, um zügig und kostengünstig Wohnraum zu schaffen, was die Massenbauweise erneut stärkte, während das Wohneigentum in Anbetracht geringer Masseneinkommen und der anhaltenden Wohnungsknappheit als Wohnalternative (zumindest in den Städten und seinen Vororten) unbedeutend blieb. So entstanden in den Zwischenkriegsjahren die ersten Wohnblocksiedlungen, wie z. B. in Wien, die man als „Arbeiterfestungen“ bezeichnete, die z. T. über 1.000 Wohneinheiten umfassten (vgl. Bammer/Figlhuber 1984, S. 66). Zwar wurde die staatliche Eigentumsförderung 1920 mit dem Reichsheimstättengesetz implementiert, sie blieb aber stark unterfinanziert und hatte eher symbolischen Charakter, als dass sie den Wohnungsbestand nennenswert erhöhte (Deutscher Bundestag 2020). Bis hierhin sind die Weichen gestellt, dass sich Deutschland zu einer dauerhaften ‚Mieternation‘ entwickeln würde.⁵⁷

Nach Ende des Zweiten Weltkrieges wiederholte sich die Situation des eklatanten Wohnungsmangels. Während 1919 für 1.000 Einwohner*innen 216 Wohnungen zur Verfügung standen, waren es 1950 – trotz enormer baulicher Anstrengungen in den Zwischenkriegsjahren – nur noch 214 Wohnungen (Schulz 1986, S. 171 f.). In vielen Städten wurde mehr als 50 % der Bausubstanz zerstört (Saldern 1995, S. 229). Die ausgelösten Fluchtbewegungen spitzten die Lage zu: Kriegs- und migrationsbedingt fehlten 1946 ca. 5,5 Millionen Wohnungen (Egner 2014, S. 13). 21 Millionen Menschen suchten eine (neue) Bleibe (Rink 2021, S. 86). Die Wohnungspolitik blieb wie schon während des 19. Jahrhunderts eine riesige „Wanderungsverarbeitungsmaschine“ (Münch 2006).

Nach der ‚Stunde Null‘ mussten Trümmerlandschaften quer durch das sich auflösende Deutsche Reich wiederaufgebaut werden. Unter enormem Zeitdruck wurden in den Nachfolgejahren mehr als 5,9 Millionen Wohnungen errichtet, um die akute Wohnungsnot schnellstmöglich zu lindern. Dabei wurde der staatlich geförderte Mietwohnungsbau zur tragenden wohnungspolitischen Säule und

57 Aus den vorhandenen Daten lässt sich schließen, dass die Mietquote in den Zwischenkriegsjahren im internationalen Vergleich mit schätzungsweise 70 % – 80 % überaus hoch lag und damit über dem Niveau von Großbritannien, Frankreich oder den Niederlanden und deutlich über dem Niveau skandinavischer, anglophoner und osteuropäischer Länder (Kohl 2018c).

verstetigte den hohen Anteil an Mieterhaushalten. Im Zeitraum zwischen 1950 und 1975 wurden alleine in Westdeutschland über 14 Millionen Mietwohnungen fertig gestellt (Baldenius/Kohl/Schularick 2020, S. 198). „Given the vast scale of destruction [...], it was common sense that this housing scarcity could not be eliminated quickly enough by private-sector commitment alone“ (Voigtländer 2009, S. 358).

Aufgrund der Quantität des entstandenen Mietwohnungswesens beherbergten die Mietshäuser auch große Teile der Mittelschicht: Drei von vier Haushalten lebten in den 1950er Jahren in Mietwohnungen (Kohl 2018c). Im Gegensatz zu anderen europäischen Ländern entwickelte sich die Mietwohnung in Deutschland (in beiden Landesteilen) nicht (so schnell) zur Wohnform ‚zweiter Klasse‘. Die Parteien wollten die Mehrheit der Bevölkerung mit einer sozialen Mietpolitik binden: „Die Wohnung sollte nicht (wieder) zur ‚Ware‘ werden“ (Häußermann/Siebel 2000a, S. 146). Der Ausbau des Mietrechts absorbierte antikapitalistische Stimmungen, zumal unter den Vorzeichen der Systemkonkurrenz. Gleichwohl trat der Staat als Eigentümer von Wohnraum im Westen des Landes nur am Rande auf. Um die Versorgungslücken nach 1945 schnellstmöglich zu schließen, förderte der westdeutsche Staat zwar auch kommunale Wohnungsbau-gesellschaften und Genossenschaften, legte sein Hauptaugenmerk, anders als die DDR, jedoch auf private Akteure, um durch Förderprogramme Privatkapital in den Wohnungssektor zu lenken (Borgaes/Koopmann 1978, S. 390). Diese hatten im Zuge des Wiederaufbaus erhebliche Investitionen getätigt und nicht nur quantitativ Wohnraum geschaffen, sondern auch qualitative Wohnstandards flächendeckend (zumindest in Westdeutschland) angehoben (z. B. Zentralheizung, Warmwasserspeicher oder Zweifachfensterverglasungen). Dies machte hohe Investitionen notwendig, die nur unter Voraussetzung der Amortisierung getätigt wurden. Die regierenden Parteien standen also nicht nur in der Pflicht, mieterfreundliche Politik zu betreiben, sondern auch den Privatinvestoren Planungssicherheit zu gewährleisten. So war etwa die Einführung des Wohngeldes 1965 nicht nur eine sozialstaatliche Unterstützungsleistung für einkommensschwache Mieterhaushalte, sondern auch eine Absicherung der Vermietenden gegen Mietausfälle (Voigtländer 2009, S. 362). Der Anteil privater Investoren an der Bautätigkeit belief sich 1960 auf 76 % (Münch 2006). Im Ergebnis nutzen gegenwärtig fast 80 % der Mieter entgeltlich fremdes Eigentum von privaten Anbietern zu Wohnzwecken (Die Bundesregierung 2021, S. 47). Neben Wohnungsbausubventionen im Mietsektor wurden zumindest in der BRD auch Förderprogramme für die Bildung von Wohneigentum aufgelegt, wenngleich die Mittelvolumina im internationalen Vergleich gering ausfielen und sich die Verbreitung von Wohneigentum nur graduell vollzieht (ausführlich Kapitel 4.3 und 4.4).

Der rasche historische Durchlauf zeigt, dass die Mietwohnung seit Mitte des 19. Jahrhunderts drei Mal als historische ‚Notlösung‘ fungierte (besonders schnelle Bevölkerungskonzentration, Bauhindernisse, besonders schwere

Kriegszerstörungen) und so zum Massenphänomen wurde. Mit der Wiedervereinigung kam eine weitere historische Spezifität hinzu, die das Anwachsen der Eigentumsquote dämpfte. Wohneigentum wurde zeitweise zur Ausnahme, wenngleich die Nachfrage nach der eigenen Wohnimmobilie seit Gründung der BRD, wie nachfolgend rekonstruiert wird, stetig wächst.

4.2 Entwicklung der Wohneigentumsquote

Wohneigentumsquoten können auf drei verschiedene Weisen ausgegeben werden, je nachdem, welche Menge betrachtet wird (Haushalte, Personen oder Gebäude). Abb. 2 ist eine Zusammenstellung verschiedener Quellen, die die Entwicklung der Wohneigentumsquote seit 1950 dokumentiert (wenngleich eine Periodizität erst in den 1990er Jahren einsetzt).

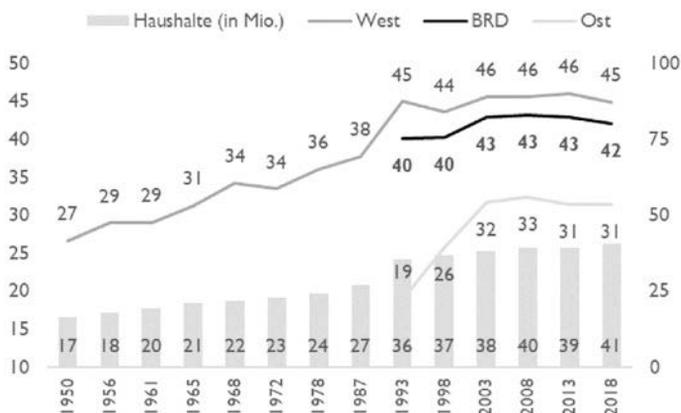
Auf Haushaltsebene leben gemäß der Einkommens- und Verbrauchsstichprobe (EVS) am aktuellen Rand 42 % der Haushalte in Deutschland in den eigenen vier Wänden (Abb. 2a). Zwischen 1950 und dem Jahrtausendwechsel lässt sich ein stetiger Zuwachs an Selbstnutzern registrieren. Seitdem stagniert der relative Eigentümeranteil.⁵⁸ Angesichts steigender Immobilien-, Energie- und Geldpreise ist in näherer Zukunft keine Trendumkehr zu erwarten. Das SOEP liefert ebenfalls Daten zur Entwicklung der Wohneigentumsquote auf Haushaltsebene, wobei die Erhebung differenzierter, regelmäßiger und methodisch konsistenter erfolgt. Der Entwicklungstrend ist sehr ähnlich, obgleich im Jahr 2020 mit knapp 46 % etwas mehr Haushalte ihre Wohnung ihr Eigen nennen (eig. Ber. SOEP 2022). Neben bevölkerungsrepräsentativen Surveys informiert auch die im Rahmen des Zensus durchgeführte Gebäude- und Wohnungszählung (und die darauf aufbauende Mikrozensus-Zusatzerhebung) über die Eigentumsquote, wobei hier der Anteil der Selbstnutzer an allen bewohnten Wohnungen in Wohngebäuden ausgegeben wird. So berechnet liegt die Eigentumsquote ähnlich wie im SOEP tendenziell etwas höher wie etwa im Jahr 2018 mit 47 % (Abb. 2b).⁵⁹

58 Auch die absoluten Kauffälle sind rückläufig: Erwarben im Jahr 2000 über 750.000 Haushalte Eigentum, hat sich dieser Wert bis 2021 Jahre halbiert (BBSR 2022, S. 4; Voigtländer/Sagner 2019, S. 14f.).

59 Methodische Eigenheiten führen zu einem uneinheitlichen und relativ breit gestreuten Befundspektrum, z. B., ob nur bewohnte Wohnungen oder der Gesamtbewohnungsbestand im Nenner steht oder, ob Haus- und Grundbesitz erfasst wird. Die Haus- und Grundbesitzquote beträgt bspw. 48 % (Destatis 2019e).

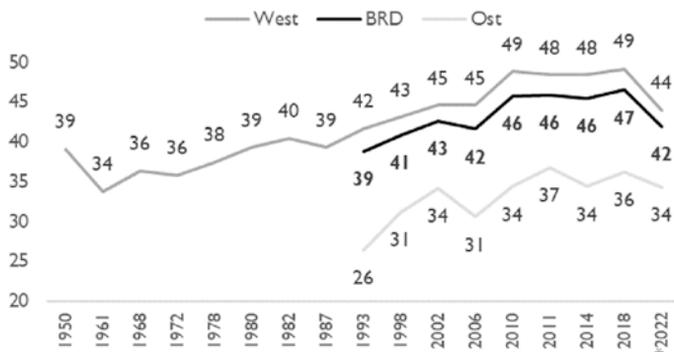
Abb. 2: Entwicklung haushaltsbezogene Wohneigentumsquote

a) Basis: Haushalte (Einkommens- und Verbrauchsstichprobe)



Eigene Darstellung auf Basis folgender Quellen: 1950–1972: Glatzer (1980, S. 246); 1978–1987: Kurz (2001, S. 248); 1993: Destatis (1999, S. 19); 1998–2018: Destatis (2021d). Datenbasis: Gebäude- und Wohnungszählung (1950, 1956, 1961, 1968, 1987); Gebäude- und Wohnungsstichprobe (1965, 1972, 1978); EVS (1993–2018).

b) Basis: Bewohnte Wohnungen in Wohngebäuden (Mikrozensus)

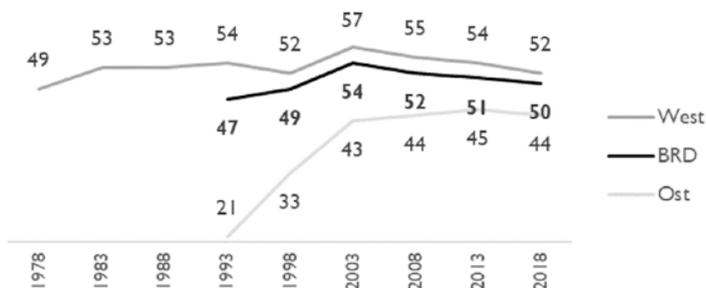


Eigene Darstellung und Berechnung auf Basis folgender Quellen: 1950–1993: Destatis (2009, S. 290); 1998–2018: Destatis (2019b); 2022: Destatis (2023d, Tab. 11); 2011: Destatis (2015c, S. 16). Datenbasis: GWZ (1950, 1956, 1961, 1968, 1987); GWS (1965, 1972, 1978); EVS (1993–2018). Hinweis: Einige Veränderungen ergeben sich aus methodischen Revisionen. Ohne Wohnheime.

Anders als die haushaltsbezogene und wohnungsbezogene Eigentumsquote zeigt sich auf Personenebene, dass seit Ende der 1970er Jahre in etwa die Hälfte der Menschen in Deutschland in der eigenen Immobilie lebt (Abb. 3), da Eigentümerhaushalte häufiger Mehrpersonenhaushalte sind (auch Wagner, Mulder 2000: S. 49).

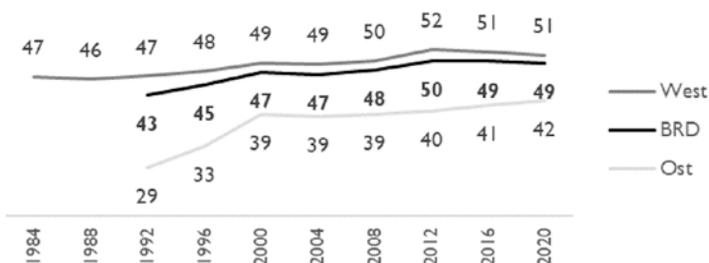
Abb. 3: Entwicklung personenbezogene Wohneigentumsquote

a) EVS 1978–2018



Eigene Darstellung nach Braun (2020, S. 14). Ohne Berlin.

b) SOEP 1984–2020

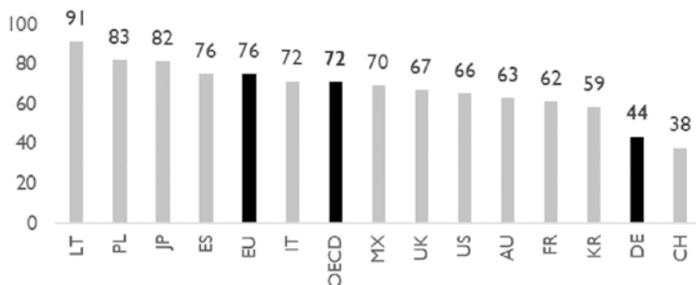


Eigene Berechnung und Darstellung, SOEP (2022).

Je nach Methodik und Basiseinheit variieren die Quoten nicht unerheblich. Von einer Minimalquote im Jahr 2018 von 42 % (EVS) über 47 % (MZ) bis hin zu einer Maximalquote von 53 % im ALLBUS (nicht abgebildet). Der Trend ist aber in allen Quellen nahezu identisch: Die Eigentumsquote hat seit dem Ende der 2000er Jahre ihren vorläufigen Höhepunkt erreicht.

Im europäischen Vergleich weist Deutschland (51 %) neben der Schweiz (42 %) die geringste (hier: personenbezogene) Wohneigentumsquote auf. Im Mittel wohnen in der EU27 sieben von zehn Personen im Eigentum (Eurostat 2023a). In „postsozialistischen Hocheigentums-gesellschaften“ (Kohl 2020a, S. 57) wie Rumänien oder Ungarn leben mehr als 90 % der Menschen in den eigenen vier Wänden, aber auch in westeuropäischen Ländern wie Norwegen oder Spanien sind es fast 80 %. Im Vergleich zu anderen OECD-Staaten leben in der Bundesrepublik wenig Menschen in den eigenen vier Wänden (Abb. 4).

Abb. 4: Wohneigentumsquoten OECD-Raum 2020



Eigene Darstellung nach OECD (2022b, HM1.3.1). Ebene: Haushalte.

Weshalb die Eigentumsquoten zwischen den einzelnen Ländern so stark variieren, ist eine intensiv beforschte Frage, aber: „There is still little consensus on why homeownership rates differ so greatly across OECD countries“ (Huber/Schmidt 2022, S. 3).

Zwei Erklärungsansätze

Zahlreiche Faktoren bestimmen die Wohneigentumsquote. In der Forschung können grob gesehen zwei Erklärungsansätze unterschieden werden: der strukturbeschreibende (makroskopische) Ansatz und der kulturelle (mikroskopische) Ansatz (Huber/Schmidt 2022, S. 3).

Der strukturbeschreibende Ansatz erklärt die Wohneigentumsquoten anhand makroökonomischer und politischer Faktoren. Makroökonomische Faktoren sind u. a. die Wirtschaftsleistung und der Lebensstandard (z. B. Fisher/Jaffe 2003), aber auch kurzfristige Erschütterungen: Malmendier und Steiny (2017) zeigen am Beispiel der Inflation für die Länder der Eurozone in historischer Perspektive (zwischen 1925 und 2010), dass mit der Häufigkeit von Phasen der Geldentwertung eine erhöhte Eigentumsquote korreliert. Die Entwicklung der Hauspreise spielen eine zentrale Rolle (Murphy 2009; Piazzesi/Schneider 2016) ähnlich wie die Organisation des Kreditwesens (z. B. Zugänge zu Hauskrediten, Tilgungsmodalitäten) (Lunde/Whitehead 2016; Kohl 2018b) und die Finanzialisierung des Immobilienmarktes (Aalbers 2016; Bohle/Seabrooke 2020). Politische Faktoren sind u. a. (pfadabhängige) Regulierungsweisen (Mau 2015, S. 54). Dabei kann es konkret um den Umfang staatlicher Förderprogramme gehen (Dol/Haffner 2010; Schelkle 2012; Holmans/Whitehead/Scanlon 2002), um steuerliche Vergünstigungen (Hilber/Turner 2014; Andrews/Caldera Sánchez 2011) oder um die Regulierung des Mietsektors (Ben-Shlomo 2011; Gwin/Ong 2008), wobei ideelle Prägungen des ‚guten‘ Wohnens der Konstitution und Konstruktion

von Wohnpolitiken oftmals vorausgehen, etwa ob Eigentum oder Mietwohnen bevorzugt wird (Christophers 2021). Aber auch demografische (Garcia/Figueira 2021) oder humangeografische Faktoren, wie z. B. der Urbanisierungsgrad (Fisher/Jaffe 2003), beeinflussen Eigentumsquoten. Diese vielfältigen Aspekte kombinierend sind zahlreiche Studien angetreten, um zentrale Eigentumsprädiktoren zu finden (z. B. Hilber 2007; Bourassa et al. 2015; Early 2004).

Auch hat sich ein Forschungsstrang herausgebildet, der sich mit der Charakterisierung typischer Housing Regimes beschäftigt, verstanden als Systeme „of housing provision, allocation and consumption“ (André/Dewilde 2016, S. 320), wobei auch Entwicklungsdynamiken untersucht werden, etwa inwiefern historisch unterschiedlich gewachsene Wohnversorgungsstrukturen im Kontext von Globalisierung und Europäisierung divergieren oder konvergieren (Dewilde 2017; Kemeny/Lowe 1998; Stephens 2016). Ein wichtiger Befund in diesem Zusammenhang ist, dass sich das Wohnsystem nicht in die Wohlfahrstypologie Esping-Andersen einpassen lässt (vgl. Aalbers 2016, S. 8 ff.; Hoekstra 2005). Während in anderen Bereichen tendenzielle Konvergenzen zu beobachten sind, erweisen sich länderspezifische Wohnstrukturen als „highly path dependent“ (Crook/Kemp 2014, S. 2).

Auf der anderen Seite steht der kulturelle Ansatz, der die Eigentumsquoten durch kulturell geformte Wohnpräferenzen erklärt und auch als Präferenzthese bezeichnet wird. Kley und Stenpaß (2020) etwa sprechen von intergenerationalen Transmissionen von Wohnungsvorlieben. Ihre These, dass Wohnvorlieben vererbbar sind, fußt auf der empirischen Beobachtung, dass das Aufwachsen in einem Elternhaus mit Garten die Wahrscheinlichkeit deutlich erhöht, selbst in ein Haus mit Garten zu ziehen. 86% der Erwerbspersonen von Wohneigentum zwischen 2018 und 2021 sind selbst im Wohneigentum aufgewachsen (BBSR 2022, S. 5). Im Rahmen einer qualitativen Fallstudie zur Ergründung unterschiedlicher Eigentumsquoten in sechs europäischen Ländern auf Basis von Experteninterviews konnten Behring und Helbrecht (2003) kulturell differente Wohnhaltungen schöpfen, wobei dem Eigentum ein jeweils unterschiedlicher sozialer und kultureller Stellenwert attestiert wird. In Deutschland herrsche die Mentalität vor, „ein Haus für 100 Jahre“ bauen zu wollen, um alle erdenklichen Wünsche und Ansprüche zu erfüllen. In Spanien sei das Haus eher eine „Herzenssache“; man baue schon in jungen Jahren, um zeitnah Raum für die Großfamilie zu schaffen und nimmt dafür auch niedrigere Qualitätsstandards in Kauf. In Großbritannien wiederum werde der Statusaspekt besonders betont, wenn es darum geht, die sog. housing ladder schnell zu erklimmen (Behring/Helbrecht 2003, S. 349 f.). So könnte argumentiert werden, dass die Deutschen womöglich deshalb eine Mieternation sind, da sie sehr wählerisch sind und sie die Mietwohnung einem nicht perfekten Traumhaus vorziehen. Gleichwohl berichten die Autorinnen auch von gemeinsam geteilten Vorstellungen, etwa die positive Assoziation zwischen

Eigentum und Sicherheit.⁶⁰ Mau (2015) erklärt dies durch Wertesysteme, die immer auch einen wohnideologischen Einschlag haben: „In countries where individualistic values predominate, private property tends to play a greater role, while in more collectivist countries the rental market does“ (Mau 2015, S. 54). Faller (2001) hält dem entgegen:

In der Debatte über die Wohneigentumsquote ist immer noch das Argument beliebt, dass die Deutschen auf das repräsentative und freistehende Luxusobjekt fixiert sind. Demnach verzichten sie lieber ganz, als eine ihren finanziellen Möglichkeiten angemessene Lösung zu suchen. Dieser Verweis auf die Mentalität ist prima geeignet, von den Defiziten auf der Angebotsseite abzulenken. (Faller 2001, S. 269)

In einem Generationenvergleich untersuchen Huber und Schmid (2022), ob in die USA eingewanderte Europäer*innen in der zweiten Generation (geboren nach 1978) ähnliche Eigentumsquoten aufweisen wie die zum Zeitpunkt der Einwanderung native Bevölkerung und finden im Korrelat von 36 Nationen (darunter auch nichteuropäische Länder wie Chile, Süd-Korea oder Israel) einen mittelstarken Zusammenhang ($r = .32$): Der Anteil von Wohneigentümern innerhalb immigrierter Nationalitäten in der zweiten Generation entspricht tendenziell dem Anteil in den entsprechenden Herkunftsländern ihrer Eltern (Huber/Schmid 2022, S. 2), besonders dann, wenn die Angehörigen der zweiten Generation einen Partner oder eine Partnerin haben, die aus dem gleichen Ursprungsland stammt, was einen gewissen Durchschlag kultureller Prägungen nahelegt. Aber gibt es vier Länder, die aus diesem Muster ausscheren, da sich die Eigentumsquoten hier und da mit mindestens 20 Prozentpunkten *deutlich* unterscheiden, wozu auch Deutschland zählt (Tab. 2). Wenn sich also die Möglichkeit bietet, so wie in den USA, wo der Zugang zu Eigentum deutlich einfacher ist als in Deutschland (oder auch der Schweiz), dann ergreifen deutsche Immigrierte die Chance und ziehen ins Wohneigentum, obwohl sie deutlich häufiger mietwohnsozialisiert sind. Ein Einwand könnte lauten – darauf deutet die Differenz in Rumänien und eine ähnliche Ziellandquote aller 36 Länder mit einer durchschnittlichen Wohneigentumsquote von über 70 % hin – dass sich die Migrant*innen unabhängig von ihrer Herkunft den US-amerikanischen Wohnstrukturen anpassen *müssen*, was sogleich die Behauptung stützt, dass die Wahl des Wohnstatus *weder hier noch da* primär Ergebnis individueller Wohnwünsche ist.

60 Wobei qualitative Studien unterschiedliche Beobachtungen machen: Während Behring und Helbrecht (2002) davon berichten, dass deutsche Käufer sich besonders emotional an ihr Haus binden und ökonomische Kalküle nachrangig sind, sehen Elsinga et al. (2010, S. 34), dass besonders Deutsche ökonomische Gründe betonen.

Tab. 2: Wohneigentumsquoten Herkunftsland vs. Zielland

Rang	Land	Eigentumsquoten (Personenebene)		Δ PP
		Herkunftsland	Zielland (USA)	
1.	Schweiz	44	80	+ 36
2.	Deutschland	53	75	+ 22
3.	Österreich	58	77	+ 21
4.	Rumänien	97	77	- 20

Eigene Zusammenstellung nach Huber/Schmidt (2022, S. 6).

In einer vergleichbaren Untersuchung in Schweden setzt sich die herkunftsspezifische Eigentumsquote der Immigrierten fort, trotz vieljähriger Ansässigkeit (Haliassos/Jansson/Karabulut 2017). Auch individuelle Einstellungen zur Verschuldungsbereitschaft hängen mit der Wohneigentumsquote zusammen. In Ländern mit einer unterdurchschnittlichen Wohneigentumsquote sagen die Menschen überdurchschnittlich oft, dass eine Kreditfinanzierung gefährlich sei, wohingegen in Ländern mit überdurchschnittlichen Eigentumsquoten die Menschen unterdurchschnittlich oft sagen, dass eine Kreditfinanzierung riskant sei (Georgarakos/Lojschova/Ward-Warmedinger 2010, S. 49). Auch bestimmen subjektive Einschätzungen und Antizipationen zur Wirtschaftlichkeit von Eigentum (z. B. Erwartungen zu Wertsteigerungen) die Neigung zu Wohneigentum (Gohl et al. 2019). Weitere kulturell ausgerichtete Erklärungen sind, dass Sozialstaat und Mietrecht hierzulande zu gut ausgebaut seien, als dass sich Menschen veranlasst sähen, Wohneigentum zu bilden und das der soziale Druck (etwa durch Ächtung von Mietern) gering sei (Voigtländer 2009). Auch Haffner (2020, S. 24) betont den kulturellen Aspekt, wenn sie davon spricht, dass eine allgemeine „Wertschätzung für Wohneigentum“ die Kaufbereitschaft erhöhe.

In den nächsten zwei Kapiteln gilt es herauszufinden, in welchem Umfang Menschen ihren Wohnstatus realiter frei wählen können. Dazu wird beleuchtet, welche ökonomischen Voraussetzungen erfüllt sein müssen, um eine Wohnimmobilie zu erwerben (4.3) und unter welchen politischen Bedingungen die Eigentumsbildung bislang vollzogen werden konnte (4.4). Dabei wird reflektiert, dass Ökonomie und Politik zwar die zentralen Pfeiler sind, aber weitere Aspekte wie Bevölkerungsentwicklung, Haushaltszusammensetzungen, Siedlungsstrukturen, Finanztätigkeiten und zunehmend auch ökologische Limitationen zu bedenken sind, will man die Verbreitung von Wohneigentum hinreichend erklären.

4.3 Im Fokus: Ökonomische Dimension

Der Erwerb von Wohneigentum erfolgt entweder über den direkten Bezug einer geerbten Wohnimmobilie oder über den Kauf am Immobilienmarkt.

Zwischen 1998 und 2021 haben 83 % zweiteres gemacht. Von dieser Gruppe wiederum kann nur ein Haushalt von zehn eine Immobilie zu 100 % mit Eigenkapital finanzieren. Das heißt: Sieben von zehn Haushalten, die ins Wohneigentum wechseln, müssen Fremdkapital akquirieren (Ammann 2019; BBSR 2022).

Um den geringen Verbreitungsgrad von Wohneigentum in Deutschland zu verstehen, werden die anfallenden Kosten (Kapitel 4.3.1) und die Finanzierungsbedingungen (Kapitel 4.3.2) im Zeitverlauf ergründet. Ein Ländervergleich hilft, die Einzigartigkeit des deutschen Falles zu kontrastieren. Dazu wird stellvertretend für jedes idealtypische (westliche) wohlfahrtsstaatliche Grundmodell ein Land als Vergleichsfolie herangezogen, wohl wissend, dass sich die Wohnstrukturen nur bedingt in dieses Schema einpassen lassen (siehe hierzu Wind/Lersch/Dewilde 2017). Die Niederlande werden zusätzlich als Vertreter eines konservativen Wohlfahrtsregimes aufgenommen, da, trotz ähnlicher sozialstaatlicher Entwicklungsverläufe, beträchtliche Unterschiede beim Zugang zu Wohneigentum bestehen, die den Stellenwert von politischer Eigentumsförderung und den Drang nach Eigentum verdeutlichen. In allen (hier betrachteten) Ländern hat sich der Anteil der Eigentümer seit 1950 erhöht, wenngleich in Deutschland die Mehrheit der Haushalte weiterhin zur Miete wohnt (Tab. 3).

Tab. 3: Wohneigentumsquoten ausgewählter Länder seit 1950

Land	1950	1970	1990	2010	2020	Δ PP
Deutschland	27	34	40	44	44	+ 17
Niederlande	28	35	45	57	58	+ 30
UK	32	50	66	67	67	+ 35
Spanien	46	63	78	82	78	+ 32
Norwegen	61	66	78	80	73	+ 12

Eigene Zusammenstellung nach Kohl (2018c, 1950–1990) und OECD (2022b, HM1.3.A1, 2010 und 2020). Ebene: Haushalt. Hinweise: Die Werte für Deutschland 1990 beziehen sich auf die westdeutsche Quote 1989. In Spanien und Norwegen sind die Quoten 2010 und 2020 häftig um Haushalte bereinigt, die beiden Kategorien nicht eindeutig zugeordnet werden können, was in beiden Ländern überdurchschnittlich oft der Fall. In Spanien gibt es – in Abgleich zu den anderen hier betrachteten Ländern – einen relativ hohen Anteil an Haushalten (7 %), die mietfrei wohnen. Personen also, die weder Eigentümer noch Mieter im klassischen Sinne sind, da sie oftmals im elterlichen Haus (bis in die vierte Lebensdekade hinein) mit einem eigenen Hausstand leben. In Norwegen handelt es sich um spezifische Modelle des Eigentumserwerbs, die eine Zuordnung phasenweise erschweren.

Warum ist dem so? Hierfür ist es ratsam, sich zuerst einen Überblick über die Kosten einer Wohnimmobilie zu verschaffen. „Für die meisten Familien ist der Wohneigentumserwerb die größte Investition ihres Lebens“ (Bentzien 2016, S. 53). Erst das Wissen um die Kosten lässt Rückschlüsse auf das Ausmaß der individuellen Wahlfreiheit zwischen den Wohnformen zu.

4.3.1 Wohnimmobilienkosten

Zuerst werden Kaufpreise und Kaufnebenkosten betrachtet, die zusammen den **Gesamtkaufpreis** ergeben. Zusätzlich werden die Finanzierungskosten beziffert, um schließlich das **Gesamtausgabevolumen (GAV)** zu veranschlagen.

4.3.1.1 Preiskomponente A: Kaufpreis

Der Kaufpreis beinhaltet sowohl die Gebäude- als auch die Grundstückskosten und ist die kostenintensivste Komponente beim Eigentumserwerb. Dargestellt werden reale Preise für 2020 (Basisjahr), erstens, um Marktüberhitzungen und Preisverzerrungen in der historischen Rekonstruktion nicht zu überschätzen (in Folge der multiplen Marktschocks nach 2020, Baukostenanstieg (z. B. steigende Materialkosten), Energiekrise, Zinswende) und zweitens, weil Daten erst mit einiger Verzögerung bereitgestellt werden.⁶¹

Zur Datenlage von Wohnimmobilienpreisen

Auf der Suche nach Preisinformationen haben sich erhebliche Lücken aufgetan. Das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung bemängelt etwa: „Die öffentlich verfügbaren Daten für den deutschen Immobilienmarkt [...] sind nicht zufriedenstellend“ (Kholodilin/Michelsen/Ulbricht 2014, S. 1232). Das Monitoring des Marktgeschehens erfolgt privatwirtschaftlich und nicht selten gegen ein Entgelt. „Daten über die Preisentwicklung von Immobilien sind in Deutschland im Vergleich zu anderen Ländern nur in spärlichem Umfang verfügbar“ (Kholodilin/Michelsen 2021a, S. 826). Es haben sich zahlreiche Produkte der Immobilienbeobachtung verschiedenster Akteure entwickelt, die sich in Anforderungen, Fragestellungen, Zielsetzungen, Datengrundlagen und Methoden unterscheiden (BBSR 2010, S. 2) und zu teilweise stark abweichenden Marktbeschreibungen kommen.⁶² So verwundert es nicht, dass Bentzien (2016, S. 168) hinsichtlich der Informationslage zu Wohnimmobilienpreisen resümiert, dass die Datenlage hierzulande „schlecht“ sei, wobei man genauer sagen muss, dass nicht die Datenqualität schlecht, sondern die Datenlage sehr unübersichtlich ist. Eine Aufarbeitung von Preisentwicklungen ist, um es in den Worten von Atterhöög (2006, S. 20) zu sagen, „a very time-consuming task“.

So kostet der durchschnittliche m² für eine Eigentumswohnung z. B. in Dortmund laut Preisspiegel der LBS (2021) 2.500 Euro, laut Immowelt (2021b)

61 Die Preise beziehen sich auf Häuser und Wohnungen, die zu Wohnzwecken verwendet werden. Gewerbeimmobilien werden nicht berücksichtigt.

62 Ein Überblick zum methodisch-konzeptionellen Sachstand des Marktmonitorings bieten u. a. das BBSR (2020, S. 9 ff.) oder Voigtländer et al. (2012, Kap. 5.2).

2.200 Euro und laut Preisatlas des Unternehmens Homeday (2021) 1.750 Euro. Diese Spannweite ergibt sich aus unterschiedlichen Methodensettings, von denen anschließend drei Aspekte vorgestellt werden, die das Unsicherheitsausmaß der Preisschätzung verdeutlichen.

Datengrundlage: Zunächst unterscheiden sich die Analysten der Immobilienbranche im Hinblick auf den Datencharakter. Die Daten etwa von Bulwiengesa beruhen auf Expert*inneneinschätzungen und Gutachterausschüssen für normierte Objekttypen (Deutsche Bundesbank 2020, S. 4). Die Daten des Verbandes deutscher Pfandbriefbanken (2021, S. 13 ff.) basieren dagegen auf Transaktionsdaten, die während der Vergabe von Krediten registriert werden. Das Beratungsunternehmen FUB IGES (2021) wiederum sammelt seine Daten aus amtlichen Quellen und Amtsgerichtsverfahren. Eine weitere Variante ist das Monitoring von Inseraten auf Immobilienportalen (Empirica 2021). Da es sich stets um Stichproben handelt, variieren auch die Auswahlverfahren und die z. T. verwendeten Gewichtungsfaktoren. **Definitivische Parameter:** Die Preisermittlung unterliegt auch definitivischen Setzungen, wenn es darum geht, Preise für „typische Objekte“ zu ermitteln. Hierbei kann an den Gebäudetyp (z. B. freistehendes Einfamilienhaus, Eigentumswohnung), spezifische Wohnparameter (z. B. Wohnfläche, mit oder ohne Grundstücksfläche, Baujahr, Ausstattung) oder das Marktsegment (Neubaumarkt oder Gebrauchtwohnungsmarkt) gedacht werden. **Lagemaße:** Die zugänglichen Quellen nutzen jeweils unterschiedliche Maße der zentralen Tendenz, um das Preisniveau zu beschreiben (im Preisspiegel der LBS wird der Modus angegeben, Homeday veröffentlicht arithmetische Mittelwerte, Immowelt (2021a) weist den Median aus.

Zur Umgehung dieser Ungenauigkeiten hat sich unter der Schirmherrschaft der Deutschen Bundesbank der Multi-Indikatoren-Ansatz etabliert, der sich aus mehreren Kanälen (auch den oben genannten) speist und zu einem Gesamtindikator verschmolzen wird, da „alle gegenwärtig veröffentlichten Preisindizes aufgrund von Datenlücken und methodischen Herausforderungen insbesondere im Zusammenhang mit der Heterogenität von Immobilienmärkten statistische Unsicherheiten aufweisen“ (Deutsche Bundesbank 2020, S. 4).

Dieses Problem wurde schon in den 1960er Jahren erkannt und ein Gutachterausschuss zur Ermittlung von Grundstückswerten beauftragt, um mehr Transparenz auf dem Immobilienmarkt zu schaffen. Aufgrund der Organisationsweise auf Länderebene und der Freiwilligkeit der Teilnahme lieferten die Daten jedoch kein zuverlässiges Bild der Gesamtlage. Auch ein Pilotprojekt vom Statistischen Bundesamt zur Harmonisierung von Wohnimmobilienpreisberichterstattungen konnte sich nicht bewähren (vgl. Bentzien 2016, S. 168 f.). Immerhin bündeln die vier seit 2009 vorgelegten Berichte der Bundesregierung zur Wohn- und Immobilienwirtschaft die Daten privater Immobilienanalysten (Die Bundesregierung 2021).

Besonders auffällig ist, dass vorrangig Preisindizes publiziert werden, Absolutwerte dagegen nur punktuell. Dies ist insofern problematisch, als dass die reale

Kostenlast unter diesen Umständen nur schwerlich eingeschätzt werden kann, was jedoch zur Entfaltung des Hauptargumentes essenziell ist. Deshalb werden nachfolgend mehrere Datenlieferanten konsultiert und die Daten verdichtet, um einen belastbaren Kaufpreis für das Jahr 2020 zu kalkulieren, vom dem aus die reale Kostenlast bis in die 1950er Jahre rekonstruiert werden kann.⁶³

Rekonstruktion des durchschnittlichen Wohnimmobilienpreises im Jahr 2020

Die Rekonstruktion mittlerer Wohnimmobilienpreise kann auf zwei Wegen erfolgen: Entweder durch Analysen von Preisdatenbanken oder Transaktionsdaten. Erstere unterschätzt den Kaufpreis, da auch nicht-verkaufte Immobilien (etwa zu günstigen Preisen in unattraktiven Lagen) einfließen. Zweitere überschätzt den Kaufpreis, da nur kreditfinanzierte Fälle berücksichtigt werden (was bei günstigeren Immobilien weniger obligatorisch ist). Auch variieren die Preise je nach Immobilienanalyst, die z. T. unterschiedliche Marktsegmente bedienen.

Preise nach Transaktionsdaten: Der Verband der Sparda-Banken gibt in seiner jährlichen Studie einen durchschnittlichen Kaufpreis für Wohneigentum von 354.000 Euro aus (Ewald et al. 2021, S. 97). Der Verband deutscher Pfandbriefbanken meldet einen durchschnittlichen Kaufpreis von 370.000 Euro (Hofer 2021, S. 5). **Preise nach Marktanalysen:** Bulwiengesa (2021, S. 4) taxiert den Durchschnittspreis (mithilfe eines multimethodischen Ansatzes) (bezogen auf 125 Städte) auf 410.000 Euro.⁶⁴ Interhyp (2021a, S. 7) berichtet einen durchschnittlichen Finanzierungspreis von 415.000 Euro. Immowelt (2021a) zufolge belaufen sich die gemittelten Angebotspreise auf 370.000 Euro.⁶⁵ Ähnliche Werte werden mit 378.000 Euro vom Immobilienverband Deutschland (2021a) ausgegeben. Laut DIW kostet eine Immobilie (in den 114 deutschen Großstädten) im Schnitt 344.000 Euro (Kholodilin/Michelsen 2021a, S. 825). **Umfragegestützt** geben Haushalte an, 400.000 Euro bezahlt zu haben (BBSR 2022, S. 15).

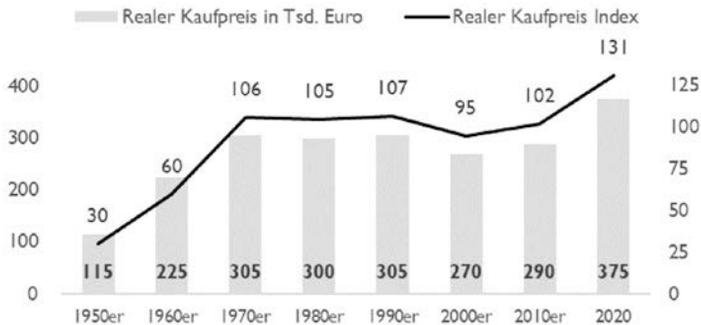
63 Die amtliche Statistik gibt nur indirekt Aufschluss über Wohnimmobilienpreise. So beläuft sich der durchschnittliche Preis für Bauland in Wohngebieten auf 210.000 Euro (Destatis 2021 f, S. 7). Die von den Bauherren veranschlagten Neubaukosten belaufen sich für Wohngebäude mit ein oder zwei Wohnungen auf 251.000 Euro (Destatis 2021a, S. 11). Diese Daten verraten nichts über finale Preise am Immobilienmarkt (z. B. je nach Ausstattungsgrad). Eine Differenzierung nach Wohnstatus, Nutzungsart (Selbst-, Fremdnutzung) und Wohnungstyp wird erst seit 2015 vorgenommen. Vorher wurden auch Preisentwicklungen von Mietobjekten miterfasst.

64 Die ausgewiesenen Quadratmeterpreise wurden mit der durchschnittlichen Wohn- bzw. Grundstücksfläche multipliziert (EFH: 850 m² (Haus XXL 2015), ETW: 87 m²) und gemittelt.

65 In der Berechnung werden die Haustypen „Bauernhaus“, „Villa“ und „Stadthaus“ aufgrund ihrer geringen Verbreitung und der randverteilten Preisstruktur nicht berücksichtigt. Außerdem erfolgt ein Preisabzug um 10 %, da es sich um Werte aus 2021 handelt.

Die Daten weisen eine erhebliche Bandbreite auf. Mit einiger Sicherheit lässt sich sagen, dass eine durchschnittliche Wohnimmobilie in Deutschland im Jahr 2020 in etwa 375.000 Euro kostete (ähnlich: Die Bundesregierung 2021, S. 64; Ewald et al. 2023, S. 21; Holm 2023, S. 101).⁶⁶ Mit diesem Wert kann nun der reale Kaufpreis (Basisjahr: 2020) rekonstruiert werden (Abb. 5).

Abb. 5: Entwicklung Wohnimmobilienpreise in Deutschland



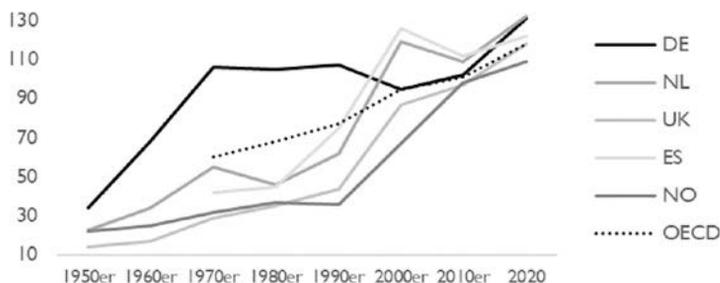
Eigene Berechnung und Darstellung auf Basis folgender Quellen: 1950–1960: Destatis (2021f, S. 43); (Knoll/Schularick/Steger 2015); 1970–2020: (OECD 2023). Hinweise: Abgebildet sind die jeweiligen Dekadennittelwerte. Für die 1960er Jahre wurde der nominale Preisanstieg von Bauland (als einzig verfügbarer Indikator) deflationiert und rückwirkend auch für die 1950er Jahre approximiert. OECD-Index: 2015 = 100. Werte gerundet und in konstanten (realen) Preisen (Basisjahr: 2020).

Die Kaufpreise für Wohnimmobilien bewegen sich nach einem steilen Anstieg in den zwei Nachkriegsjahrzehnten seit über 50 Jahren auf einem konstanten Niveau. Bis auf kurzfristige Ausschläge zu Beginn der 1980er Jahre und Mitte der 1990er Jahre oszillieren die inflationsbereinigten Hauspreise die längste Zeit unterhalb des Preisniveaus von 1970. Vor allem zwischen 1995 und 2010 sind die deflationierten Hauspreise peu à peu gesunken. Erstmals 2018 wurden Preise über dem Spitzenniveau von 1981 gemessen (Deutsche Bundesbank 2023a).

Wie lässt sich dieses Preisniveau im Ländervergleich einordnen? In Abb. 6 sind die Entwicklungen der inflationsbereinigten Immobilienpreise der ausgewählten Länder abgetragen.

⁶⁶ Die Aggregatbetrachtung vermittelt einen ungefähren Eindruck vom Preisniveau. Merkmale wie Lage, Fläche, Baujahr oder Ausstattung beeinflussen die Preise empfindlich, was zu sehr starken Streuungen führt. So liegt etwa der Angebotspreis für Ein- und Zweifamilienhäuser in München im Median bei 1,6 Millionen Euro in Halle (Saale) bei 300.000 Euro Engel & Völkers Research (2021).

Abb. 6: Entwicklung Wohnimmobilienpreise im Ländervergleich



Indexwert 2015 = 100, basierend auf den Dekadenmittelwerten realer Preise.

Index	1950	1960	1970	1980	1990	2000	2010	2020
DE	34	68	106	105	107	95	102	131
NL	23	34	55	46	62	119	109	132
UK	14	17	29	35	44	87	98	118
ES	.	.	42	45	75	126	112	122
NO	22	25	32	37	36	67	98	109
OECD	.	.	60	68	77	95	101	118

Eigene Berechnung und Darstellung nach Knoll/Schularick/Steger (2015) (1950–1960) und OECD (2023) (1970–2020).

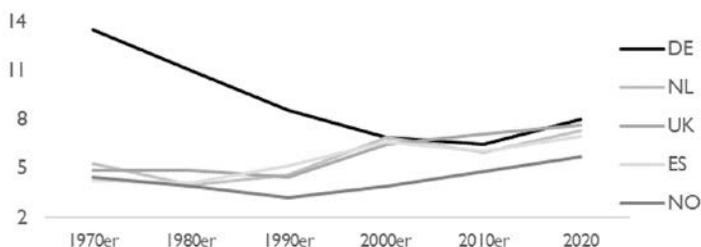
Während sich die Wohnimmobilienpreise in den Beispielländern ähnlich entwickeln, schert Deutschland aus. Bis zur Jahrtausendwende lagen die Preise z. T. deutlich über denen der Vergleichsländer und erreichten bereits in den 1970er Jahren das heutige Niveau, während andere Länder diese Preislagen nie oder erst Jahrzehnte später erreichten.

Für diese einzigartige Preisdynamik gibt es viele Ursachen, wie z. B. Urbanisierungsgrad, Verstädterungsdynamik oder Vermögenssituation (Kholodilin/Menz/Silverstovs 2008). Auch die Bauweise beeinflusst das Preisniveau: Je standardisierter der Wohnungsbau, desto geringer die Baukosten, was wiederum angebotsseitige Hemmnisse abbaut (Behring/Helbrecht 2003, S. 351). Der deutsche Bausektor blieb lange Zeit traditionell geprägt und private Bauherren beauftragten mittelständische Handwerksfirmen im Massivbau. In England wurde bspw. deutlich früher die serielle Massenproduktion eingesetzt. Schließlich hängt der Preis auch von der Verfügbarkeit von Bauland und Flächenvergabemodalitäten ab. Hierzulande ist der Zugang zu Bauland besonders streng reglementiert (Kohl 2016, S. 65), weswegen typische Vorortssiedlungen wie in England oder Spanien seltener sind.

Die alleinigen Kaufpreise verdecken allerdings die volkswirtschaftliche Gesamtlage, die mit dem Nachfragevolumen korrespondiert. Hierfür hat sich als Indikator das sog. Preis-Einkommens-Verhältnis etabliert. Es setzt das

durchschnittliche Jahreseinkommen in Bezug zum durchschnittlichen Kaufpreis einer Wohnimmobilie (OECD 2021a, S. 5 ff.). Der daraus resultierende Wert wird auch als Erschwinglichkeitsindex bezeichnet (Ben-Shlomo 2011, S. 13) und macht die Sonderstellung Deutschlands deutlich (Abb. 7).

Abb. 7: Erschwinglichkeit von Wohnimmobilien im Ländervergleich



Dargestellt sind die jeweiligen Dekadenmittelwerte (1970 = 1070er Jahre).

Preis 2020 in Tsd. Euro	1970	1980	1990	2000	2010	2020
DE	375	14	11	9	7	8
NL	335	5	4	5	7	7
UK	285	5	5	4	6	8
ES	165	4	4	5	7	7
NO	350	4	4	3	4	6

Eigene Berechnung und Darstellung nach OECD (2023); OECD (2021d). Hinweise: Zur Ermittlung der Erschwinglichkeit wurde das jährliche BIP pro Kopf in Relation zu den nominalen durchschnittlichen Hauspreisen gesetzt. Das verfügbare Haushaltseinkommen konnte nicht verwendet werden, da dieses erst seit 1996 harmonisiert erfasst wird. Die Hauspreise am aktuellen Rand wurden den Metadaten der OECD entnommen, die mit der Ausnahme von Spanien (Sociedad de Tasación 2020, S. 6) auf Erhebungen nationaler statistischer Ämter beruhen (OECD 2021f, auch in Abgleich mit Girouard et al. 2006). Aktuelle länderbezogene Erschwinglichkeitsstudien verifizieren die hier ermittelten Werte, z. B. Raffelhüschen 2019, S. 12; Ammann 2019, S. 12 (DE), Vesteda B. V. 2018, S. 5 (NL), Office for National Statistics 2021 (UK), Sociedad de Tasación 2021 (ES).

Während eine Wohnimmobilie in den 1970er Jahren in den Vergleichsländern maximal fünf Jahreseinkommen gebunden hat, mussten deutsche Eigentums-erwerber knapp 14 Jahreseinkommen aufbringen. Zwar konvergiert die Erschwinglichkeit zunehmend, trotzdem bleiben Wohnimmobilien in Deutschland weiterhin am wenigsten erschwinglich. Entsprechend der Entwicklung der realen Immobilienpreise (Abb. 5) ist anzunehmen, dass diese Sonderstellung auch schon vor 1970 existierte. Der Umstand, dass deutsche Käufer über Jahrzehnte deutlich mehr für ihr Eigenheim zahlen mussten als ihre europäischen Nachbar*innen erklärt, weshalb die Eigentumsquote hierzulande geringer und sozial stratifizierter ist als in anderen Ländern.

Gleichwohl ist das Erschwinglichkeitskonzept nur eine grobe Annäherung (Meen/Whitehead 2021, Kap. 2). Im Zähler steht der datenintensive Immobilienpreis, der aufgrund fehlender Messstandards hohe Spannen aufweist. Auch

werden weitere relevante Kostenkomponenten wie Zinsen oder Steuern ausgeblendet. Im Nenner steht die Durchschnittsbetrachtung der Einkommen (meist holzschnittartig gemessen über das BIP pro Kopf), die die Erschwinglichkeit systematisch unterschätzt, da überwiegend die obere Einkommenshälfte Wohneigentum erwirbt (Vornholz 2016, S. 65 f.). Diese und weitere Aspekte zusammengefasst, konstatiert die OECD (2021a, S. 5): „Price-to-income ratios can provide a snapshot [but] have their limits“.⁶⁷ Neben dem Kaufpreis fallen mit den Kaufnebenkosten weitere Ausgaben an, die die finanzielle Gesamtlast erhöhen.

4.3.1.2 Preiskomponente B: Kaufnebenkosten

Die Erwerbsnebenkosten setzen sich zusammen aus Steuerabgaben (Grund-erwerbssteuer), Registrierungsgebühren (Grundbucheintrag und Notargebühren) und (seit 2020 hälftigen) Maklerprovisionen. Bei Neubau kommen weitere Kosten hinzu, etwa Erschließungs- oder Vermessungskosten. Im Ländervergleich fallen die Kaufnebenkosten in Deutschland mit 10% am höchsten aus und fallen damit doppelt so hoch aus, wie in den Vergleichsländern (Global Property Guide 2020). Sie umfassen die genannten Posten sowie weitere länderspezifische Abgaben. Die Gesamtabgaben variieren auf Länderebene in Abhängigkeit multipler Merkmale (Region, Kaufpreis, Marktsegment, Einkommenssituation usw.). Zusätzlich zum Kaufpreis sind hierzulande also weitere rund 35.000 Euro aufzubringen (s. a. Voigtländer 2019, S. 7 f.; Kommer 2021, S. 40). Somit beträgt der durchschnittliche Gesamtkaufpreis einer Wohnimmobilie im Jahr 2020 ca. 410.000 Euro. Neben dem Gesamtkaufpreis muss als dritter Kostenposten die Zinslast einkalkuliert werden, die auf die gesamte Tilgungsdauer bezogen das Gesamtausgabevolumen *beträchtlich* erhöhen und das Nachfrageverhalten tan-gerieren kann, wie die Zinswende 2022 eindrucksvoll gezeigt hat.

4.3.1.3 Preiskomponente C: Zinskosten

Zinskosten in Deutschland

Die Finanzierung von Wohneigentum erfolgt überwiegend mit Fremdkapital, wofür ein entsprechender Geldpreis zu zahlen ist. Ähnlich wie beim Hauspreis kumulieren im Geldpreis makroökonomische Faktoren, weshalb der Preis für die Überlassung von Kapital überaus volatil und von Käufern nicht beeinflussbar ist. Auf mikroökonomischer Ebene wird die Höhe der Zinslast von vier Faktoren

67 Als Reaktion auf die Schwachstellen des Erschwinglichkeitskonzepts (deshalb auch „naives Erschwinglichkeitskonzept“ genannt) wurden komplexere Indizes konstruiert (Arnold/Landgraf 2017, S. 214 ff.; Bentzien 2016, Kap. 4), die sich aber bislang nicht durchsetzen konnten.

bestimmt: Darlehenshöhe, Eigenkapitalquote, Kreditlaufzeit und Wahl des Zinstypus. Daraus ergeben sich unterschiedliche Kreditlasten, je nachdem ob es sich z. B. um eine Zuschussfinanzierung oder Vollfinanzierung handelt. Seit Beginn der 1980er Jahre sind die Zinskosten in der Bundesrepublik gesunken (Tab. 4). Erst im Jahr 2022 endet die Niedrigzinsphase (Deutsche Bundesbank 2023c).

Tab. 4: Immobilienbezogene Zinskostenlast in Deutschland

Jahrzehnt	1950	1960	1970	1980	1990	2000	2010
Kaufpreis in Tsd. Euro	115	225	305	300	305	270	290
Zinssatz	6,4	6,7	8,3	8,5	7,4	5,5	3,4
Zinskosten in Tsd. Euro	35	70	135	180	170	110	80
Anteil am Kaufpreis in %	30	31	44	60	56	41	28

Eigene Zusammenstellung und Berechnung auf Basis folgender Quellen: 1950–1966: Universität Köln (1975, S. 279), 1967–2002: Deutsche Bundesbank (2021a), seit 2003: European Central Bank (2021). Hinweise: Die Ermittlung der durchschnittlichen Zinslast erfolgt unter folgenden Annahmen: (a) Die Eigenkapitalquote beträgt 30 %. Im Regelfall sind zwischen 20 % und 30 % erforderlich (Sagner/Voigtländer 2021b, S. 12). Untersuchungen zeigen jedoch, dass sich Käufer eher nach oben orientieren (bspw. Immoscout24 2022b; Ammann 2019, S. 11). (b) Es wird von einer Kreditlaufzeit von 25 Jahren ausgegangen (Postbank 2014). (c) Es wird der Einfachheit halber unterstellt, dass der Zinssatz bis zur vollständigen Tilgung konstant bleibt. Preise sind deflationiert. Die Kreditkosten und die inflationsbereinigte Zinslast wurde mithilfe eines Kredit- bzw. Inflationsrechners ermittelt. Dekadenmittelwerte und Zinskosten sind gerundet. In Abgleich etwa mit Kempermann et al. (2019, S. 42) bestätigen sich die hier generierten Daten. **Lesebeispiel:** Haushalte, die Wohneigentum z. B. in den 1970er Jahren erwarben, haben über eine Laufzeit von 25 Jahren Zinsen in der Gesamtsumme von rund 135.000 Euro (heutige Preise) entrichtet.⁶⁸

Die Aufschlüsselung für die vergangenen Jahrzehnte macht deutlich, dass die Zinskosten mit rund 40 % einen erheblichen Anteil am Kaufpreis ausmachen. Diese Größenordnungen helfen zu verstehen, weshalb etwa Bourdieu (2002a) von einer Eigenheimideologie spricht, die ihm zufolge in erster Linie dazu dient, Banken und deren kapitalstarke Kund*innen zu bedienen.

Zinskosten im Ländervergleich

Tab. 5 ist das Extrakt einer Zusammenstellung nominaler Zinssätze seit 1950 für Wohnimmobilienkredite auf Basis multipler länderspezifischer Quellen. Im Hinblick auf den Geldpreis weisen die hier untersuchten Länder im Zeitverlauf ähnliche Niveaus auf, obgleich Käuferhaushalte in Deutschland vor allem in den 1950er und 1960er Jahren höhere Geldpreise aufbringen mussten. Bereits in den 1990er Jahren setzt ein Konvergenzprozess ein. Die Frage, ob deutsche Käufer in Bezug auf die Zinskosten bevorteilt wurden, muss verneint werden. Eine etwaige

68 In Rechnung stellend, dass die Daten stark verdichtet sind und raum-zeitliche sowie individuelle Bedingungskonstellationen zu Abweichungen führen können (z. B. zeitweise stark variierende Inflationsraten oder die hier vorgenommene Konstanthaltung unterstellter Eigenkapitalquoten usw.).

Kompensation der besonders hohen Kaufpreise hätte es nur dann gegeben, wenn die Geldpreise hierzulande deutlich günstiger gewesen wären als anderenorts. Da sich der Zinssatz jedoch sogar in analogen Höhen befindet wie in den Referenzländern, unterstreicht dies den schweren Zugang zu den eigenen vier Wänden, da im deutschen Fall durchschnittliche (z. T. erhöhte) Geldpreise auf besonders teure Kaufpreise treffen.⁶⁹

Tab. 5: Nominalzinssätze Immobilienkredite im Ländervergleich

	1950	1960	1970	1980	1990	2000	2010	2020
DE	6,4	6,7	8,3	8,5	7,4	5,5	3,4	2,1
NL	3,8	5,5	8,6	8,4	6,8	5,0	4,1	2,7
UK	4,4	6,6	12,0	11,4	8,5	5,7	3,2	1,8
ES	.	4,8	8,7	14,4	9,5	4,5	2,0	1,2
NO	3,7	5,3	8,3	14,2	9,8	6,2	4,1	3,2

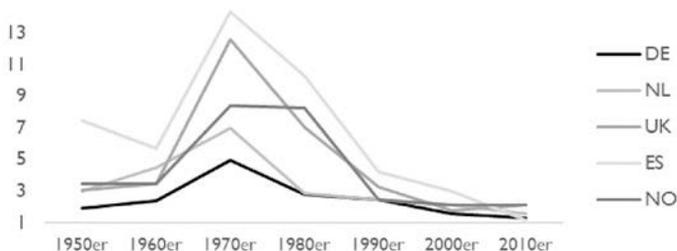
Eigene Zusammenstellung auf Basis folgender Quellen: **DE:** 1950–1966: Universität Köln (1975, S. 279), 1967–2002: Deutsche Bundesbank (2021a), ab 2003: European Central Bank (2021). **NL:** 1950–1958: Nederlandsche Bank (1999), 1959–1969 sowie 1999–2002: OECD (2021e), 1970–1998: Mulder (2004, S. 120), ab 2003: European Central Bank (2021). **UK:** 1950–1959: Internationaler Währungsfonds (2021), 1960–1994: OECD (2021e), ab 1995: Bank of England (2021). **ES:** 1962–1973: Vereinte Nationen (2010), 1974–2002: Internationaler Währungsfonds (2021), ab 2003: European Central Bank (2021). **NO:** 1950–1953: Norges Bank (2019), 1954–1979: Statistics Norway (2013), ab 1980: Statistics Norway (2021).

Hinweise: (a) Es gibt (bis 2003 und seitdem nur für den Euroraum) kein standardisiertes Dokumentationsverfahren nationaler Hauskreditzinsen. Länderspezifische Messmethoden schränken die Vergleichbarkeit der Daten ein. (b) Die regelmäßige Inventur von Zinsraten, die sich konkret auf Immobilienkredite beziehen, wurde zu unterschiedlichen Zeitpunkten eingeführt, wodurch die Geldpreise zum Erwerb von Wohneigentum nicht exakt wiedergegeben werden können. War dieser Indikator nicht verfügbar, wurde entweder auf den allgemeinen Kreditzinssatz zurückgegriffen oder, so dieser auch nicht verfügbar war, auf sog. Langfristzinsen, die an Staatsanleihen gebunden sind. Praktisch hat sich erwiesen, dass diese Messgröße ein reliabler Stellvertreterindikator zur Erfassung des Geldpreises ist, um den herum andere Kreditarten oszillieren. (c) Die Zinshöhe hängt entscheidend von der vereinbarten Zinsbindungsdauer ab. In den Ländern dominieren jeweils unterschiedliche Zinsbindungstypen, wenngleich hier zinsbindungsunabhängige Durchschnittswerte angegeben sind.

Schließlich ist noch die Entwicklung der Inflationsrate zu betrachten. Erst sie gibt final Aufschluss darüber, in welchem Umfang Kaufpreis und Geldpreis real zu tragen waren (Abb. 8).

69 Hinzu kommt, dass die Inanspruchnahme von Hypotheken in den Ländern variieren. So spielten etwa in Spanien und Norwegen kapitalmarktorientierte Wohnkredite bis in die 2000er Jahre eine untergeordnete Rolle, wohingegen Haushalte in Deutschland oder im Vereinigten Königreich deutlich häufiger Fremdkapital in Anspruch nehmen müssen (European Mortgage Federation 2008, S. 57f.; European Mortgage Federation 2018, S. 116f.).

Abb. 8: Entwicklung der Inflationsraten im Ländervergleich



Eigene Darstellung nach Worldwide Inflation Data (2021).

In der BRD war die Inflationsrate im gesamten Beobachtungszeitraum stets am niedrigsten, besonders bis in die 1990er Jahre. Das bedeutet, dass eine frühzeitige Entschuldung durch eine rasche Geldentwertung hierzulande kaum möglich war. In Spanien fiel die Inflationsrate bspw. bis in die 1990er Jahre deutlich höher aus, was zur Folge hatte, dass Kredite zügiger abgezahlt und Käufer entschuldet werden konnten.

4.3.1.4 Gesamtausgabevolumen

Die drei Kaufkomponenten zusammengenommen wird abschließend das Gesamtausgabevolumen bilanziert (Tab. 6). Die Kostenaufstellung zeigt, dass sich das Gesamtausgabevolumen in Deutschland seit 50 Jahren auf einem ähnlichen Level (um die 450.000 Euro) bewegt.

Tab. 6: Gesamtausgabevolumen für Wohneigentum in Deutschland

In Tsd. Euro	1950	1960	1970	1980	1990	2000	2010	2020
Kaufpreis	115	225	305	300	305	270	290	375
Nebenkosten	5	5	15	20	30	25	30	35
Zinskosten	35	70	135	180	170	110	80	40
GAV	155	300	445	500	475	405	400	450

Eigene Zusammenstellung. Hinweise: Werte entsprechen den jeweiligen Dekadenmittelwerten. Reale Preise (Basis: 2020). Die Kaufnebenkosten sind mit 10% veranschlagt, vor Einführung der Grunderwerbssteuer im Jahr 1983 hälftig. Zinssatz 2020: 1,5%. Werte sind gerundet.

Die Rekonstruktion realer Kaufpreise von Wohnimmobilien in Deutschland im Ländervergleich ergibt: Die ökonomischen Barrieren waren hierzulande lange Zeit deutlich höher. Während die hiesigen Kaufpreise bereits in den 1970er Jahren das rezente Niveau erreicht haben, sind die Preise in den Referenzländern erst nach der Jahrtausendwende spürbar angestiegen. Diese Aufarbeitung findet Bestätigung, da in einer internationalen Umfrage zu Hauspreisen im Ergebnis die deutschen Befragten (neben den Schweizer*innen) zwischen 1965 und 2000 die höchsten Preise berichteten (Mulder et al. 2015, S. 507). Auch hohe Zinskosten wirken

eigentumshemmend, da diese Kreditlaufzeiten verlängern, die wiederum nur durch erhöhte Sicherheiten genehmigt werden (z. B. sichere Beschäftigungsverhältnisse, Doppelverdienerhaushalt) und damit auch sozial exklusiv wirken (Kapitel 5). Der deutsche Wohnimmobilienmarkt ist bis zur Jahrtausendwende durch besonders ungünstige Erwerbskonstellationen gekennzeichnet: Überdurchschnittlich hohe Kaufpreise gehen mit hohen Kaufnebenkosten und Zinskosten einher, die beide auf eine geringe Teuerungsrate treffen. So verwundert es nicht, dass sich Deutschland nicht zu einer Eigentümergebietung entwickelt hat. Welche Voraussetzungen sind nun aber zu erfüllen, wenn man doch Wohneigentum erwerben möchte?

4.3.2 Objektive Erwerbserfordernisse

Um das Risiko für Kapitalgeber vor Zahlungsausfällen zu minimieren, müssen Käuferhaushalte liquide Mittel in die Finanzierung einbringen, da den Darlehensgebern der Zugriff auf das Immobilienvermögen allein nicht ausreicht. Zunächst wird das bereits erwähnte Eigenkapital in komparativer Weise beleuchtet, da die Vermögenssituation der Käuferhaushalte maßgeblich über die Qualifizierung als Kreditnehmer entscheidet.

4.3.2.1 Vermögensseitige Erfordernisse

Eigenkapitalquoten im Ländervergleich

Die Höhe des erforderlichen Eigenkapitals ist von Land zu Land verschieden. Tab. 7 listet die *typischen* maximalen Beleihungsobergrenzen auf.⁷⁰

Tab. 7: Maximale Eigenkapitalquoten im Ländervergleich

	Fremdkapitalanteil in %	Eigenkapitalanteil in %
Deutschland	70–80	20–30
Niederlande	90–100	0–10
UK	90–95	5–10
Spanien	75–85	10–25
Norwegen	85–90	10–15

Eigene Zusammenstellung auf Basis folgender Quellen: Van Hoenselaar et al. (2021, S. 20 f.); DE: Ben-Shlomo (2011, S. 20 f.); Just et al. (2017, S. 87), NL: Boumeester (2019, S. 13); Jäger/Voigtländer (2006, S. 30), UK: Bank of England (2020), ES: Bover/Torrado/Villanueva (2019, S. 8), NO: Finanzaufsicht Norwegen (2020). Hinweise: Die Quoten beziehen sich auf Beleihungsobergrenzen, die, entsprechend den Quellen, typischerweise gelten, aber fallbezogen und zeitlich variieren.

⁷⁰ Beleihungsobergrenzen variieren im Einzelfall und schwanken zeitlich. So stieg der Eigenkapitalanteil etwa in Folge der Globalen Finanzkrise auch in Ländern mit deregulierten Finanzmärkten z. T. drastisch an.

Dabei gilt: Je mehr Eigenmittel erforderlich sind, desto exklusiver ist der Zugang zu Hypothekendarlehen und damit zu Wohneigentum. „Mortgage loans are the main mechanism driving homeownership, especially for middle- and lower-class. [...] Thus, differences in access to mortgages [...] are fundamental sources of social inequality“ (Cohen Raviv/Hinz 2022, S. 4). In Deutschland ist der Eigenkapitalbedarf besonders hoch. Banken erwarten i. d. R. 20–30 %, um das Risiko für Kreditgebende zu minimieren (Sagner/Voigtländer 2021b, S. 12) und auch realiter bewegen sich die Eigenkapitalquoten seit 1992 in diesem Bereich (Hofer 2021, S. 8) und liegen am Ende der 2010er Jahre (je nach Studie und Datenbasis variierend) zwischen 18 % (Hofer 2021, S. 8; Kempermann et al. 2019, S. 10) und 28 % (Ammann 2019, S. 11). In den Niederlanden und im Vereinigten Königreich sind dagegen sogar Vollfinanzierungen und sog. bis zu 130-Prozent-Finanzierungen möglich. Das deutsche Wohnfinanzierungssystem wird dagegen als konservativ bezeichnet, da der Verschuldungsgrad der Käufer geringer gehalten wird als in anderen Ländern (Hüther et al. 2015, S. 15 ff.; Georgarakos/Lojschova/Ward-Warmedinger 2010, S. 40).⁷¹ So informiert bspw. die Sparkasse (2021) ihre Kunden bezüglich ihrer Kreditvergabekriterien mit der einfachen Formel: „Eigenkapital: Je mehr, umso besser“. Diese Vergabepaxis hatte zur Folge, dass sich der deutsche Immobilienmarkt von der Globalen Finanzkrise unberührt zeigte (Cornelius/Rzeznik 2016, S. 33).

Strenge Kreditvergabekriterien, die z. B. in der seit 2016 geltenden Wohnimmobilienkreditrichtlinie der EU festgeschrieben sind und Kreditinstitute dazu verpflichten, Angemessenheitsprüfungen für die Darlehensnehmerhaushalte durchzuführen, wirken eigentumshehmend: Die Höhe der Eigenmittel orientiert sich am Immobilienwert. Dieser ist, wie gesehen, seit Jahrzehnten vergleichsweise hoch. Ein hoher Eigenkapitalanteil trifft also hohe Immobilienpreise, was umfangreiche Liquidität voraussetzt. Für Eigentümer ohne entsprechende

71 Auch in Deutschland werden zunehmend Kreditprodukte angeboten, die eine 100-Prozent-Finanzierung oder sogar 110-Prozent-Finanzierungen ermöglichen. Dies ist dann möglich, wenn Bürgschaften hinterlegt werden können, wenn nicht in die Finanzierung eingebrachtes Vermögen vorhanden ist (z. B. Zweitimmobilie oder Lebensversicherung) und bei sehr hohen und sicheren Einkünften (wie Beamte, Ärzte) sowie einem Maximalalter von 35 Jahren. Auch erfolgt die Finanzierung nur, wenn die Immobilie in sehr gutem Zustand ist und sehr gut liegt. Weiterhin sind oftmals Sparprodukte (Zusatzversicherungen) als zusätzliche Sicherheiten zu erwerben (z. B. Santander 2023; Dr. Klein 2022a). Damit sind diese Finanzierungsmodelle besonders für junge Haushalte mit sehr hohen Einkommen und keinem Vermögen geeignet, wenngleich diese Kombination praktisch vergleichsweise selten auftritt. Zwischen 2012 und 2017 entfielen 5,6 % der darlehensgebundenen Kauffälle auf diesen Finanzierungstyp (Ammann 2019, S. 10; Hofer 2021, S. 8). Weitere alternative Finanzierungsmodelle wie etwa das sog. Fälligkeitsdarlehen bietet zwar auch Möglichkeiten zu Finanzierungsbeginn mit niedrigen Hürden zu starten, allerdings nur dann, wenn Teile der selbstgenutzten Immobilie zukünftig vermietet werden (wie z. B. der Ausbau des Dachgeschosses für Wandertouristen).

Erbschaften verlängert sich dadurch die Ansparphase, was den Zeitpunkt des Erwerbs verzögert und damit potenziell auch verteuert, da die Dauer der Erwerbsfähigkeit sinkt und Geldgeber größere Zahlungsausfallrisiken fordern (z. B. über zusätzliche Spareinlagen, kürzere Zinsbindungsfristen und Zinsaufschläge), die wiederum höhere Einkommen voraussetzen.

Erschwerend kommt in Deutschland dreierlei hinzu: Erstens können die Kaufnebenkosten (in aller Regel) nicht fremdfinanziert werden. Zweitens achten kreditgebende Institute darauf, dass eine Reserve für unvorhergesehene Ausgaben zurückgehalten wird (entweder in Höhe einer jährlichen Annuität oder wohnflächenbezogenen Schätzwerten, je nach Kreditinstitut). Drittens gilt hierzulande der sog. Beleihungswert als Maßstab für die Berechnung des Eigenkapitalanteils, nicht wie üblich der Marktwert. Der Beleihungswert ist so kalkuliert, dass der Kaufwert um akute Spitzen bereinigt wird, um etwaigen Verlusten durch volatile Preisentwicklungen vorzubeugen. Der Beleihungswert liegt üblicherweise 10–20 % unter dem Kaufpreis, was die maximale Kreditsumme schmälert und den Eigenmittelbedarf erhöht (Voigtländer/Bierdel 2017, S. 14).⁷² Tab. 8 informiert über den typischen Eigenkapitalanteil.

Tab. 8: Eigenkapitalbedarf in Deutschland seit 1950

In Tsd. Euro	1950	1960	1970	1980	1990	2000	2010	2020
Kaufpreis real	115	225	305	300	305	270	290	375
Eigenkapital	35	65	90	90	90	80	75	75
Nebenkosten	5	5	15	20	30	25	30	35
Reserve	5	10	10	10	10	10	10	15
Gesamtbedarf	45	80	115	120	130	115	115	125

Eigene Berechnung und Zusammenstellung. Hinweise: Die Schätzung des Eigenkapitalbedarfs erfolgt unter der Annahme einer Eigenkapitalquote von 30 %. Für die 2010er Dekade werden 25 % veranschlagt (Kempermann/Millack 2017, S. 9; Hofer 2021, S. 5), am aktuellen Rand 20 % (Ewald et al. 2021, S. 36; Dr. Klein 2021; Interhyp 2021a, S. 4). Als Vermögensreserve wird eine mittlere jährliche Annuität bei einer Tilgungsdauer von 25 Jahren zugrunde gelegt. Werte sind gerundet und in konstanten Preisen (Basis: 2020).

In Linie mit den konstant hohen Kaufpreisen summieren sich die Eigenkapitalanforderungen für den Kauf einer Durchschnittsimmobilie bereits seit den 1970er Jahren auf über 100.000 Euro. Im Jahr 2020 ist ein Startkapital von 125.000 Euro der Schlüssel zu den eigenen vier Wänden.⁷³ Zu vergleichbaren Werten gelangen

72 Dieser Aspekt wird in der Beispielrechnung nicht berücksichtigt, deutet aber an, dass der Eigenkapitalanteil praktisch (neben den zusätzlichen Umzugs- und Einrichtungskosten) noch etwas höher ausfallen dürfte.

73 Nicht berücksichtigt sind parallellaufende Wohnkosten (z.B. Mietzahlungen der alten Wohnung), Wohnungseinrichtungskosten (Küche, Terrassenmöbel usw.) und Umzugskosten. Der Deutschen Post Adress (2021, S. 22) zufolge geben Eigentümer bei einem Umzug im Schnitt 11.900 Euro aus.

auch Sagner und Voigtländer (2021a, S. 25), die auf Kreisebene zeigen, dass in über 100 Kreisen mehr als 75.000 Euro notwendig sind.⁷⁴ Interhyp (2021a, S. 4) veranschlagt das mittlere Eigenkapital auf Basis von Finanzierungsabschlüssen im Jahr 2020 auf 115.000 Euro (ähnlich auch Hofer 2021, S. 5).

Eine Analyse bestätigt in multivariater Optik, dass das Eigenkapital eine besonders wichtige Rolle beim Zugang zu Wohneigentum spielt (Lerbs/Oberst 2012, S. 27). Diese Unumgänglichkeit führte auch dazu, dass sich in Deutschland ein im internationalen Vergleich besonders intensives Sparverhalten herausgebildet hat. Während zu Beginn der 1950er Jahre lediglich 3 % der Haushaltseinkommen zurückgelegt wurden, hat sich parallel zu den rasant steigenden Immobilienpreisen und den damit einhergehenden Eigenkapitalanforderungen die Sparquote auf zeitweise über 15 % erhöht. In dieser Zeit wurde den Deutschen der Ruf als Sparweltmeister zuteil. Das Sparverhalten in den hier untersuchten Ländern schwankt bspw. deutlicher und liegt anders als hier größtenteils unterhalb von 10 % (OECD 2021b). Zwar kann die Sparquote nicht monokausal auf einen Sparzwang zur Eigenkapitalbildung zurückgeführt werden, aber fragt man Sparende nach ihren Motiven, rangiert der Wunsch nach Wohneigentum in der Gruppe der unter 45-Jährigen ganz oben, nur übertroffen von dem Motiv Rücklagen für Notsituationen bilden zu wollen (Deutsche Bundesbank 2016a, S. 46). Für jeden zweiten Sparenden ist der Wohneigentumserwerb Ansporn, nur übertroffen von Rücklagenbildung fürs Alter, auch wenn beide Antriebe nicht trennscharf sind (Beznoska/Demary/Voigtländer 2018, S. 7 f.).

Aufgrund des hohen Eigenmitteleinsatzes erwerben Deutsche ihre Wohnimmobilie im Ländervergleich spät (Angelini/Laferrère/Weber 2013, S. 85) und im Zeitverlauf immer später (Sagner/Voigtländer 2019, S. 30). Das Durchschnittsalter der Ersterwerber lag zwischen 2018 und 2021 bei 43 Jahren (Ammann 2019, S. 8; BBSR 2022, S. 8). In den Niederlanden realisieren die Haushalte den Wunsch nach Eigentum bereits mit 35 Jahren (NL Times 2017), im Vereinigten Königreich sogar mit 32 Jahren (Department for Communities and Local Government 2020).⁷⁵ Während in Ländern mit hohen Eigentumsquoten, wie Spanien, bereits drei von vier der 30-Jährigen im Eigenheim leben, wohnt in Ländern mit niedrigen Eigentumsquoten, wie Deutschland, nur etwa jeder Dritte 30-Jährige in den eigenen vier Wänden (Kindermann/Kohl 2018, S. 16 f.). Während Ende der 1990er Jahre in der Altersgruppe der 25- bis 34-Jährigen 23 % im Wohneigentum lebten, sind es 2017 nur noch 12 %. Auch in der Gruppe der 35- bis 44-Jährigen ist ein Rückgang zu beobachten (2000: 44 % vs. 2017: 37 %) (Voigtländer/Sagner 2019, S. 9 f.).

74 Ohne Berücksichtigung der Kaufnebenkosten und weiteren Reserven sowie unter der Annahme einer kleinen Wohnfläche (80 m²).

75 In den 2010er Jahren hat sich das Durchschnittsalter in den meisten Ländern erstmals seit der Nachkriegszeit erhöht. Die Altersabstände bei Ersterwerb konvergieren zwischen den Ländern, was u. a. an den Erfahrungen der Globalen Finanzkrise und den global steigenden Immobilienpreisen liegt.

Kreditinstitute bieten gleichwohl Finanzierungsprodukte an, um die Eigenmittel abzusenken, wie z. B. bei der Muskelhypothek. Dabei können handwerkliche Eigenleistungen als Eigenkapitalanteil angerechnet werden (z. B. Malerarbeiten oder Teppich verlegen), wenngleich für die meisten Tätigkeiten Qualifikationsnachweise erforderlich sind (z. B. Elektriker), auch für Personen aus dem Bekanntenkreis. Im Schnitt können durch Eigenleistungen bis zu 15.000 Euro in die Finanzierung eingebracht werden (Dr. Klein 2023a), was aber die einzubringenden Mittel nur geringfügig verringert. In handwerklichen Eigenleistungen wird ein wichtiger Grund gesehen, weswegen der Eigentümeranteil auch unter der Arbeiterschaft zumindest bis in die 1970er Jahre auf ähnlichem Niveau wie dem der Angestellten lag (Kurz 2000).

Wie hoch ist der Anteil der Haushalte, deren Vermögen vor dem Erwerb von Wohneigentum am Ende des vierten Lebensjahrzehnts bereits so hoch, dass die Eigenkapitalanforderungen erfüllt und Fremdkapital akquiriert werden kann?

Anteil potenzieller Startkapitalbesitzer

Der Anteil der Bevölkerung, der über ausreichend Vermögen verfügt, um eine durchschnittliche Immobilie zu erwerben, lässt sich schwer taxieren, denn „über die Eigenkapitalausstattung der deutschen Haushalte ist nicht viel bekannt“ (Michelsen 2017, S. 3). Das liegt zuvorderst daran, dass in den meisten verfügbaren Vermögensdaten das Immobilienvermögen – als bedeutsamster Vermögensposten im Portfolio der Haushalte – miteinkalkuliert ist.⁷⁶ Dadurch wird unkenntlich, welche Vermögenswerte *unabhängig* vom Wert der selbstgenutzten Immobilie und vor dem Eigentumserwerb vorhanden sind. Hinzu kommt, dass detaillierte Abfragen notwendig sind, um die Vermögenslage zum Zeitpunkt des Eigentumserwerbs zu beziffern. Auch spricht die Datenlage dagegen, eine solche Schätzung für frühere Jahrzehnte vornehmen zu können, wenngleich hier tiefere Quelleninspektionen notwendig wären. Dementsprechend sind Daten zur Gesamtvermögenssituation der Haushalte wenig aufschlussreich, um zu bestimmen, wie viele Haushalte die Eigenkapitalschwelle übertreten könn(t)en und damit eine Wahl des Wohnstatus haben. Eine Möglichkeit ist, das Finanzvermögen in den Blick zu nehmen, da dieses zumindest nicht direkt immobiliegebunden ist.

Finanzvermögen der deutschen Haushalte

Das Finanzvermögen umfasst Spareinlagen, Wertpapiere und Guthaben aus Versicherungen, die als Eigenmittel für den Erwerb von Wohneigentum eingesetzt

⁷⁶ So beläuft sich das Sachvermögen (wozu der Immobilienbesitz zählt) der Mieter im Median auf lediglich 7.000 Euro, das der Eigentümer auf 338.000 Euro (Deutsche Bundesbank 2023b, S. 48).

werden können. Das Finanzvermögen in Deutschland beträgt brutto im Median 26.000 Euro. Da Käuferhaushalte überwiegend Paarhaushalte sind, ist der Haushaltstyp zu berücksichtigen. Das Finanzvermögen von Paaren ohne Kinder beläuft sich auf 45.000 Euro, mit Kindern auf 25.000 Euro. Hinzu kommt, dass Käuferhaushalte bei einem Durchschnittserwerbssalter von 40 Jahren bereits zu diesem Zeitpunkt die entsprechenden Finanzmittel vorweisen müssen. In der Altersgruppe der 35- bis 44-Jährigen beläuft sich das Finanzvermögen bei Paaren im Median auf 44.000 Euro (Deutsche Bundesbank 2023b, S. 48). Ausgehend vom Nettogesamtvermögen verfügen nur die oberen 10 % der Haushalte über ausreichend Finanzvermögen, um die Eigenkapitalanforderungen von 125.000 Euro zu erfüllen (Deutsche Bundesbank 2019, S. 32 ff.).⁷⁷

Wenige Studien erlauben differenzierte Betrachtungen der Vermögenssituation von Mietern nach Alter, um abschätzen zu können, ob sich Mieter freiwillig gegen das Wohnen im Eigentum entscheiden. Auf Grundlage des SOEP kann für das Jahr 2017 gezeigt werden, dass lediglich 8 % der Mieterhaushalte im Alter zwischen 30 und 40 Jahren über ein Nettovermögen von mindestens 100.000 Euro verfügen. In der Altersgruppe der 40- bis 50-Jährigen sind es 11 % (Sagner/Voigtländer 2021a, S. 26; ähnlich Gründling/Grabka 2019, S. 502).⁷⁸ In Abgleich zu den rezenten Eigenkapitalerfordernissen, hat ein Mieterhaushalt von zehn (im Alter zwischen 30 und 50 Jahren) die Wahl des Wohnstatus (ähnlich Sagner 2020, S. 15).

4.3.2.2 Einkommenseitige Erfordernisse

Wie hoch muss das monatliche Haushaltsnettoeinkommen sein, um die Annuitäten tilgen zu können? Geht man vom obigen Durchschnittsimmobilienpreis abzüglich Eigenkapital (20 %) davon aus, dass für eine Wohnimmobilie im Jahr 2020 rund 375.000 Euro aufzubringen sind, und veranschlagt eine Tilgungsdauer von 25 Jahren, ergibt sich eine jährliche Rückzahlungssumme von 12.000 Euro (aus Einfachheitsgründen hier ohne Zinsen, die die jährliche Rückzahlungssumme noch erhöhen). Auf diesen Betrag werden jährlich weitere 1,5 % des Kaufwertes hinzugerechnet, um sowohl laufende Wohnkosten abzudecken als auch einen Puffer für etwaige Instandsetzungen oder Reparaturen aufzubauen (Kommer 2010, S. 37 ff.; Dr. Klein 2023b). Dies entspricht weiteren 6.000 Euro. So sind im Schnitt jährlich rund 18.000 Euro aufzubringen, was einer

77 Die Daten beziehen sich auf den Vermögensstand (im Median) aller Haushalte unabhängig vom Zeitpunkt des Eigentümererwerbs, weshalb die Finanzvolumina möglicherweise unterschätzt werden, wenn etwa kurz vor der Befragung Finanzvermögen für den Kauf aufgebraucht wurde.

78 Da in der Studie nicht nach Vermögensart differenziert wurde, können auch Sachvermögenswerte (wie die nicht bewohnte, frisch geerbte Immobilie) enthalten sein.

monatlichen Rate von rund 1.500 Euro entspricht.⁷⁹ Die kreditgebenden Finanzierungsinstitute prüfen, ob die sog. Ein-Drittel-Regel eingehalten wird. Sie besagt, dass die Wohnkosten ein Drittel des verfügbaren Haushaltseinkommens nicht überschreiten sollten (ähnlich wie auf dem Mietwohnungsmarkt) (Arnold/Landgraf 2017), auch wenn diese ‚Regel‘ mit steigendem Einkommen unerheblicher wird. In der Beispielrechnung muss ein Käuferhaushalt über ein monatliches Haushaltsnettoeinkommen von mindestens 4.500 Euro verfügen, um als kreditwürdig eingestuft zu werden.⁸⁰ Empirisch zeigen Transaktionsdaten, dass Käuferhaushalte im Jahr 2020 über ein Einkommen von 4.600 Euro verfügten (Hofer 2021, S. 5), im Jahr 2021 bei Interhyp (2021a, S. 4) 4.800 Euro; umfragegestützt knapp 4.400 Euro (BBSR 2022, S. 20). Vereinfacht gesagt: Potenzielle Käuferhaushalte müssen rund das Doppelte des Haushaltsnettoeinkommens (im Median) erzielen, was einer Zugehörigkeit zu den oberen 15 % gleichkommt (Deutsche Bundesbank 2023b, S. 56). Übersetzt man die nackten Zahlen in (einkommensbasierte) soziale Schichten, wird die Selektivität deutlicher: Nur der obere Teil der oberen Mittelschicht und die Oberschicht erfüllen die einkommensseitigen Voraussetzungen für den Kauf einer Wohnimmobilie.⁸¹

Über die Zeit wird der Zugang zu Wohneigentum exklusiver: In den 2000er Jahren verfügten Ersterwerber im Schnitt über ein Einkommen, das 40 % über dem des durchschnittlichen Mieterhaushaltes lag. In den 2010er Jahren stieg dieser Wert auf 50 % und liegt am aktuellen Rand bei 80 % (Voigtländer/Sagner 2019, S. 16). Jedoch wechselt nur ein Drittel des oberen Einkommensquintil ins Eigentum, was die Relevanz der Eigenkapitalausstattung unterstreicht. Auch einkommensstarke, aber vermögensschwache Personen sind vom Immobilienmarkt weitgehend ausgeschlossen. Hinzu kommt, dass besonders im deutschsprachigen Raum die Erwerbssicherheit eine zentrale Rolle beim Zugang zu Hypotheken spielt (Lersch/Dewilde 2015, S. 617). Dass diese Erfordernisse hemmend auf die Bildung von Wohneigentum wirken, artikulieren auch Eigenheiminteressenten, wie die weiteren Ausführungen zeigen.

79 Unter der Annahme, dass sowohl Eigenkapital und Kaufnebenkosten als auch Umzugs- und Einrichtungskosten nicht im privaten Umfeld ‚zusammengeliehen‘ wurden und zusätzlich abzuzahlen sind. Der Wert entspricht den in Kapitel 6.3 präsentierten Wohnkosten.

80 Zu ähnlichen Werten gelangen auch Voigtländer/Seipelt (2017, S. 15 f.) und Kempermann/Millack (2017, S. 24).

81 Das äquivalenzgewichtete Haushaltsnettoeinkommen (Grabka 2021, S. 311) ist wie folgt klassiert: < 60 % = Armutslage, 60–80 % = untere Mittelschicht, 80–150 % = mittlere Mittelschicht, 150–250 % = obere Mittelschicht, > 250 % = Oberschicht (in Anlehnung an das IW).

4.3.3 Subjektiv wahrgenommene Erwerbshindernisse

Über 80 % der Menschen in Deutschland sagen, dass sie, wenn sie „nicht auf Geld achten müssten“, am liebsten in einem Ein- oder Zweifamilienhaus leben wollten (Abraham/Günther/Zeeb 2016, S. 38). Immobilienwirtschaftliche Umfragen dokumentieren regelmäßig, dass primär ökonomische Gründe dem Eigentumserwerb entgegenstehen. So sagen etwa sieben von zehn Personen, dass die hohen Kaufpreise und Anschaffungskosten gegen den Erwerb sprechen, direkt gefolgt von der Sorge, Hypotheken nicht bedienen zu können. Die Bindung an einen Ort (28 %) oder die weniger flexible Anpassung einer Immobilie, etwa bei der Veränderung der Familienkonstellation (15 %), sind seltener Gründe, die gegen eine Immobilie sprechen (Ewald et al. 2023, S. 74; Kempermann et al. 2019, S. 35). Gezielte Mieterbefragungen gelangen zu ähnlichen Ergebnissen: Vier von fünf Mietern sagen, dass der hohe Kaufpreis gegen den Erwerb von Wohneigentum spricht (IfD 2019b, S. 21; ähnlich Brettschneider 2015, S. 27). Knapp die Hälfte sagt, dass man sich die Rückzahlungsraten nicht leisten kann (Immobilienverband Deutschland (IVD) 2020). Deziert nach den Eigenkapitalerfordernissen gefragt, sagen 73 % der Mieter, dass sie nicht genügend Eigenkapital haben (IVD 2020, ähnlich auch Zeit 2023). Folgerichtig geht in etwa die Hälfte der Mieter davon aus, niemals Wohneigentum zu erwerben (ING-DiBa 2020, S. 8). In Linie mit den seit jeher hohen Kaufpreisen sind diese subjektiven Einschätzungen nicht neu. Im Jahr 2000 konnten Mieter aus 13 Statements dasjenige auswählen, welches den Hauptgrund markiert, warum perspektivisch kein Kauf geplant sei. Die drei Hauptgründe waren: 1. Wohneigentum „ist zu teuer“ (29 %), 2. „Angst vor Verschuldung“ (23 %) und 3. „Schwierigkeit Eigenkapital aufzubringen“ (20 %). Geschmacksbedingte Gründe rangierten auf den hinteren Rängen wie z. B., dass das „Mieterdasein bequemer“ (8 %) oder das „Wunschobjekt zu teuer“ sei (7 %) (Faller 2001, S. 269; ähnlich Hentschel 1999, S. 674). In einer späteren Umfrage bilden nicht-ökonomische Faktoren ebenfalls das Schlusslicht des Gründe-Rankings wie bspw. das man eine starke Wohnortsbindung aufweist (Voigt/Pulm/Endesfelder 2003, S. 25). Auch sind sich zwei Drittel der Bevölkerung sicher, dass der Wohneigentumserwerb immer schwieriger wird (BFW ING-DiBa 2020, S. 7; 2019, S. 33). So verwundert es nicht, dass sich die große Mehrheit der Bevölkerung für eine stärkere staatliche Wohneigentumsförderung ausspricht (IfD 2019b, S. 29, IVD 2021b).

Das Nachfrageverhalten spiegelt dieses Problem: Der Anteil der Käuferhaushalte, die Eigentum im Neubau bilden hat sich zwischen 1979 und 2021 weit mehr als halbiert von 54 % an allen Erwerberhaushalten auf 21 %, wohingegen der Anteil des Gebrauchterwerbs von 19 % auf 56 % angestiegen ist (Ammann/Müther 2022, S. 6f.). Als Hauptgrund für den Bestandskauf wird der günstigere Preis genannt. Präferenzbezogene Aspekte, die für den Gebrauchtkauf sprechen, wie bspw., dass es in der gewünschten Wohnlage oder der gewünschten Größe

kein Neuobjekt gab, sind seltener ausschlaggebend (Ammann 2019, S. 7; BBSR 2022, S. 10).

Zwischenschau: Ökonomische Dimension

Der Erwerb von Wohneigentum in Deutschland ist ökonomisch voraussetzungsvoll. Immobilienpreise und Kaufnebenkosten sind hierzulande seit jeher auffallend hoch, Niveau und Entwicklung der Zinsen konnten dies nicht kompensieren und haben gerade in den jungen Jahren der Bundesrepublik zusätzlich kostensteigernd gewirkt.

Im Jahr 2020 müssen Käuferhaushalte sowohl ein Eigenkapital von 125.000 Euro (bei Erwerb einer Durchschnittsimmobilie) mitbringen als auch ein Haushaltsnettoeinkommen, das in etwa dem doppelten des mittleren Einkommens entspricht (4.500 Euro). Beide Voraussetzungen sind wichtige Erklärungsfaktoren, weshalb, trotz historischer Niedrigzinsen (zumindest bis 2021) und ausgeprägtem Wunsch, die Nachfrage nach Wohneigentum sinkt.⁸² Weit mehr als zwei Drittel aller Eigentümererwerber müssen nicht nur die Mindestanforderungen bei Vermögen und Einkommen erfüllen, sondern auch sichere Beschäftigungsverhältnisse aufweisen, um die Kreditvergabestandards zu erfüllen. Es ist kein Zufall, dass die Wohneigentumsquote auch zu einer Zeit ins Stocken gerät, in der das Normalarbeitsverhältnis zu erodieren beginnt.

Dass die ökonomischen Hürden hierzulande so hoch sind, ist Ergebnis eines historisch gewachsenen vergleichsweise restriktiven Finanzierungssystems. Wenig überraschend korreliert die Wohneigentumsquote positiv mit weniger restriktiven Kreditzugängen (Ben-Shlomo 2011, S. 22). „The German mortgage and housing markets remain distinctive in their performance compared to international standards“, mit der Folge: „Owner-occupation remains a privilege of wealthier classes“ (Helbrecht/Geilenkeuser 2012, S. 449). Während der Zugang zu Wohnkrediten in der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts in nahezu allen westlichen Ländern erleichtert wurde, hat die Bundesrepublik einen Sonderweg eingeschlagen: „Compared to other countries, their housing finance system remained conservative“ (Wind/Lersch/Dewilde 2017, S. 628). Es gibt kein anderes westliches Land, in dem sich der Verschuldungsgrad (verstanden als Anteil der Hypothekenschulden am Jahreseinkommen) der Haushalte seit 2000 nur so geringfügig erhöht hat wie hier, da die Banken (aber auch die Politik, Kapitel 4.4), anders als in den meisten anderen Ländern, kaum günstige Kreditprodukte angeboten bzw. Förderprogramme aufgelegt haben (Johnston/Kurzer 2020, S. 280). Diese Rigidität hat den (erfreulichen) Nebeneffekt, dass seit 2011 eine gescheiterte Immobilienfinanzierung in weniger als 2% der Fälle Hauptauslöser einer Haushaltsüberschuldung ist (Abraham/Günther 2022, S. 5; Institut für

82 Niedrige Zinsen haben für viele Jahre sogar den Vermögensaufbau erschwert.

Finanzdienstleistungen 2023). Die Zahl zwangsversteigertter Immobilien sinkt kontinuierlich: Im Jahr 2021 wurden rund 6.000 Fälle registriert (FAZ 2022). Zu Beginn der 2000er Jahre waren es knapp 50.000 Fälle (UNIKA 2014; Cornelius/Rzeznik 2016, S. 34 f.). Lediglich 1 % der Personen in Eigentümerhaushalten gibt an, gegenwärtig Zahlungsrückstände bei Hypothekenzahlungen zu haben (Destatis 2022a, S. 39). Auch im subjektiven Empfinden kreditbelasteter Eigentümer zeigt sich im Ländervergleich, dass mit dem Grad der Verschuldung der Anteil derer, die sagen, dass ihre Wohnkosten eine schwere Belastung darstellen, nur schwach ansteigt, anders als in den meisten anderen Ländern (Georgarakos/Lojschova/Ward-Warmedinger 2010, S. 50), was als Indikator für eine solide bzw. risikoarme Finanzierung gedeutet werden kann.

Der reglementierte Zugang zu Fremdkapital verhindert nicht nur die Eigentumsbildung, sondern verstärkt die Bedeutung des familiären Hintergrundes, sei es durch Direkthilfen, Privatdarlehen, Erbschaften/Schenkungen (verschiedener liquidierbarer Vermögenswerte) oder Zuteilungen von Sparguthaben/Bausparverträgen. Im Rahmen qualitativer Zwei-Generationen-Interviews zur Frage, in welchen Formen und Umfängen Eltern ihre Kinder (im Alter zwischen 25 und 39 Jahren) beim Einzug in die erste eigene Wohnung unterstützt und beeinflusst haben – „beyond a pure financial effect“ – (Lennartz/Helbrecht 2018, S. 330), wird von den Jungeigentümern erwähnt, dass sie, neben nichtökonomischen Hilfen, elterliche Transfers in Höhe von 20–50 % der Gesamtkosten erhalten haben, was dem obligatorischen Eigenkapital entspricht (Lennartz/Helbrecht 2018, S. 325).

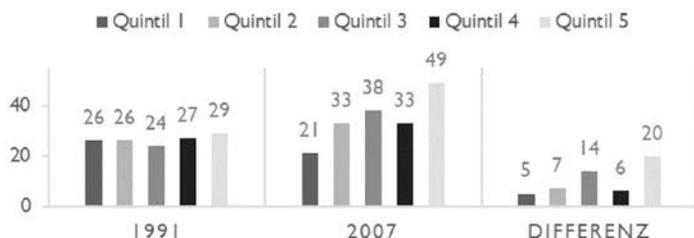
Die hiesige Immobilienfinanzierung ist zwar stabilitätsorientiert, aber vergleichsweise selektiv. So sinkt die Eigentumsquote in einem Kohortenvergleich stetig: Betrug die Eigentumsquote bspw. in der Gruppe der vor 1954 Geborenen im Alter von 30 Jahren über 40 %, liegt die Eigentumsquote der 30-Jährigen, die in den 1980er Jahren geboren sind nur noch bei knapp 20 % (Hartung/Spellerberg/Stefan 2023, S. 18). In der Zeitfolge wird die soziale Differenzierung beim Übergang in Wohneigentum größer. Der Anteil der Ersterwerbter, die ausschließlich eigene Finanzmittel einbringen, sinkt von Kohorte zu Kohorte (Angelini/Laferrière/Weber 2013, S. 86). Die trennende Linie verläuft Wagner und Mulder (2000, S. 57) zufolge zwischen den Geburtsjahrgängen 1940 und 1950, was mit der in den 1980er Jahren stagnierenden Eigentumsquote korrespondiert. So erklärt es sich, dass Erbschaften und Einkommen den Wohnstatus in jüngeren Kohorten immer besser prädiktieren, während Merkmale wie Familienstatus oder Wohngegend konstant bleiben (Kolb 2013, S. 157 f.). Die faktischen Eigenkapitalquoten sinken seit den 1990er Jahren kontinuierlich (Hofer 2021, S. 8), was auch eine Spreizung innerhalb der Eigentümer zur Folge hat, da sich Erben und fremdmittelfreie Erwerbter (die im Zeitverlauf anteilig und soweit es die Daten zulassen relevanter werden) gegenüberstehen, die mehr Schulden aufnehmen müssen. In einer aufschlussreichen Analyse zur Erschwinglichkeit von Wohneigentum resümiert

Bentzien (2016, S. 233), dass „ohne Zugang zu Drittmitteln wie ererbtem oder anderweitigem Vermögen keine freie Entscheidung zwischen Kauf und Miete“ möglich ist. Um sich den Traum vom Eigentum dennoch zu erfüllen, kann entweder auf günstigeren Objekttypen (z. B. Eigentumswohnung) oder auf Gebrauchtimmobilien ausgewichen werden. Beides lässt sich empirisch beobachten (Ewald et al. 2023, S. 64; Ammann/Müther 2022, S. 7).

Wenn es zutrifft, dass die Deutschen außerordentlich hohe Ansprüche an ihr Haus stellen, dann kann diese Haltung zumindest teilweise dadurch erklärt werden, dass der Hauskauf mit solch hohen Hürden verbunden ist, dass sich dieser Aufwand dann auch in dem Sinne lohnen muss, dass man „ein Haus für 100 Jahre“ erwirbt. Dies führt zur Ausgangsfrage dieses Kapitels zurück, inwieweit die Struktur des Wohnstatus Spiegel von Wohnpräferenzen ist. Die Rekonstruktion ökonomischer Erwerbserfordernisse zeigt, dass Menschen nicht automatisch so wohnen wie sie wohnen möchten, nur weil sie so wohnen, wie sie wohnen. Die Mehrzahl wünscht sich Wohneigentum und nennt entsprechend der ökonomischen Realitäten fehlende Finanzmittel als Haupthindernis. „The relative rigidity of the homeownership preferences across time and space reports about consumer preferences therefore does not make the cultural explanation of homeownership very attractive“ (Kohl 2017b, S. 11). Wenn vom Ist-Zustand der Wohnstrukturen der Schluss gezogen wird, „Deutschland bleibt Mieterland, Niederländer und Franzosen lieben das Eigentum“ (Bouwfonds Property Developments 2016, S. 59), handelt es sich wohl eher um einen naturalistischen Fehlschluss. Der Präsident des Immobilienverbandes Deutschland konstatiert: „Die Mieter in Deutschland sind verhinderte Eigentümer. Wenn Wunsch und Wirklichkeit zusammentreffen würden, dann würde die Wohneigentumsquote in Deutschland fast 75 Prozent betragen“ (IVD 2020), was im Umkehrschluss bedeutet: *Wer kann, der hat.*

Wie eminent das Streben nach Wohneigentum ist, hat sich eindrücklich in den Jahren nach der Wiedervereinigung gezeigt (Abb. 9).

Abb. 9: Wohneigentumsquote Ostdeutschland nach Einkommen



Eigene Darstellung nach Frick/Grimm (2009, S. 36). Datenbasis: SOEP.

Während im Jahr 1991 in allen Einkommensgruppen die Eigentumsquote ähnlich hoch war, hat sie sich in den Folgejahren sozial strukturiert entwickelt: mit

dem Einkommen steigt die Eigentumsquote – trotz z. T. jahrzehntelanger Erfahrung im Mietwohnen in der DDR.

Dass Wohnwunsch und Wohnwirklichkeit auseinanderklaffen kann zugleich nicht monokausal auf finanzielle Limitationen zurückgeführt werden. Das zeigt sich schon daran, dass die Eigentumsquote selbst in der Gruppe der Hocheinkommensbezieher*innen nicht über 80 % beträgt (Destatis 2019h, S. 26). So bringen bspw. bestimmte Lebensphasen bestimmte Wohnerfordernisse mit sich, die gegen Wohneigentum sprechen (etwa in der Ausbildungsphase, bei Multilokalität, hoher Arbeitsmobilität oder unsicheren Beschäftigungsverhältnissen).

Im Moment könnte ich mir nicht vorstellen, ein eigenes Haus zu besitzen. Ich bin noch jung und flexibel. Das will ich bleiben. Wer weiß, wo ich nochmal hinziehen werde. Das hängt alles noch in der Schwebel. // Interviewauszug. 29-jährige Mieterin in einer deutschen Großstadt. (Weber-Menges 2004, S. 177)

Allerdings geht mit einer lebenspraktischen Präferenz für die Mietwohnung keineswegs eine grundsätzliche Ablehnung von Wohneigentum einher, etwa wenn die Eigentumsabstänze erzwungen ist, da die „berufliche Selbstverwirklichung und die Arbeitsplatzstruktur hochspezialisierter Branchen die Realisierung alternativer Wohnstandorte erschwert“ (Menzl 2017, S. 126 f.). Der Präferenzaspekt entfaltet nur da seine Bedeutung, wo tatsächlich zwischen Mieten und Kaufen optiert werden kann. Ökonomisch gesehen, müssen Eigenheimaspiranten vermögens- und einkommenspotent sein, um die Markteintrittsbarrieren zu überwinden. Diese (zunehmende) Exklusivität nährt die Leitthese, dass Wohneigentum – so man es erreicht hat – mentalitätsrelevant ist, z. B. auch getragen durch Zugehörigkeitsgefühl, Statusgewinn bzw. Statusausweis, Stolz oder ein gestärktes Selbstbild.

Die Betrachtung der ökonomischen Dimension verrät aber nicht umfänglich, wie exklusiv der Zugang zu Wohneigentum praktisch ist, da der Zugang durch politische Fördermaßnahmen durchaus erleichtert werden kann. Wie stellt sich die Eigentumsförderung in Deutschland dar?

4.4 Im Fokus: Politische Dimension

Politiken der Wohneigentumsförderung beeinflussen je nach Förderart und Förderniveau die Zugangsmöglichkeiten zur selbstgenutzten Wohnimmobilie. Sie bilden neben der ökonomischen Dimension den Rahmen, innerhalb dessen sich die Wahlfreiheit des Wohnstatus aufspannt. Untersuchungen zeigen vielfach, dass Fördermaßnahmen zur Eigentumbildung „zu den bedeutendsten regulatorischen Rahmenbedingungen gehören“ (Landgraf 2017, S. 194). Kohl (2018b) arbeitet eindrucksvoll für 17 OECD-Staaten auf, wie entscheidend politische

Maßnahmen die Eigentumsnachfrage im gesamten 20. Jahrhundert gesteuert haben. Atterhög (2006) testet multiple Erklärungsfaktoren für das Nachfrageverhalten der Haushalte nach Wohneigentum und bilanziert (im Aggregat von 13 OECD-Staaten): „There is a strong correlation between home ownership and government support“ (Atterhög 2006, S. 26) (ähnlich auch Andrews/Caldera Sánchez 2011, Kap. 5; Holmans/Whitehead/Scanlon 2002).

Erst mit dem Wissen um das politische Förderniveau kann die Eigentumsstruktur als Resultat von Wohnstatuspräferenzen hinreichend erklärt werden. Erkenntnisinteresse ist, herauszufinden, in welchem Umfang der Staat Eigenheimerwerber finanziell unterstützt (hat) und in welchem Umfang wohnungspolitische Subventionen zur Nachfrage von Eigentum beigetragen haben. Um das herauszufinden, werden in den nächsten Abschnitten markante Haltelinien der Wohneigentumsförderungs politik seit 1950 abgelaufen. Entsprechend dem obigen Vorgehen wird ein Ländervergleich angestellt, der den deutschen Sonderweg kontrastiert. Dabei werden dezidiert Maßnahmen zur Stärkung des Wohneigentums betrachtet, wohl wissend, dass auch Mietenpolitik indirekt auf die Eigentumsstruktur wirkt.⁸³

4.4.1 Instrumente der Eigentumsförderung

Seit Gründung der BRD haben sich vier verschiedene Förderstrategien zur Wohneigentumsbildung herauskristallisiert. Dabei handelt es sich (in der Reihenfolge des Subventionsvolumens) um steuerliche Vergünstigungen (bspw. durch Abschreibungsmöglichkeiten), (direkte) Zulagen (z. B. Baukindergeld), Sparfördermaßnahmen (z. B. Eigenheimrente) und vergünstigte Kredite (KfW-Kredit). Alle Maßnahmen wurden im Laufe der Jahrzehnte modifiziert, temporär ausgesetzt oder gänzlich aufgehoben sowie um weitere Elemente (kurz- oder mittelfristig) ergänzt. Eine umfassende, besonders auch vor-bundesrepublikanische Aufarbeitung der Wohneigentumsförderungs politik kann hier nicht geleistet werden (dazu z. B. Harlander 2001). Die vier genannten Förderstrategien werden in ihrer zeitlichen Entwicklung seit 1950 (bis 1990 für die alte Bundesrepublik) beleuchtet, um Logik und Volumen der Eigentumsförderung herauszustellen und nachfragestimulierende Effekte zu bestimmen. Dabei können regionale Programme aufgrund der schieren Menge nicht berücksichtigt werden.⁸⁴

83 Maßnahmen zur Förderung privater Wohnungsbaufirmen bleiben aus Platzgründen ausgeklammert, obwohl diese auch indirekt auf Eigentumsstrukturen ausstrahlen (durch z. B. das Angebot günstiger Wohnhäuser).

84 Beispielsweise hat die Stadt Osnabrück jedem Neu-Eigentümer 1.000 Euro für Notar- oder Umzugskosten ausbezahlt (Cornelius, Rzeznika 2016: S. 58).

Steuervergünstigungen

Mit der Neufassung des Ersten Wohnungsbaugesetzes aus dem Jahr 1953 beginnt die bundesrepublikanische Geschichte der Wohneigentumsförderung. Kein anderes Element der Eigentumspolitik wurde so systematisch ausgebaut wie das der Steuervergünstigungen. Durch eine Regelung im Einkommenssteuergesetz (§ 7b EStG) konnten Ersterwerber von Wohneigentum einen Teil ihrer Kosten für einen begrenzten Zeitraum als Sonderausgaben steuerlich geltend machen. Ausschlaggebend hierfür waren die gesetzlich geregelten Abschreibungssätze und Höchstbezugsgrenzen, die bis zum Auslaufen dieser Maßnahme (1995) kontinuierlich angepasst wurden (Eigenheimerverband Deutschland e. V. 2021). Der Förderkreis wurde bspw. 1977 deutlich ausgeweitet als auch Bestandsimmobilien förderfähig wurden. 1981 wurde mit der Einführung einer Kinderkomponente eine weitere Steuervergünstigung in den Förderkatalog aufgenommen, um den sukzessiven Wegfall der Grundsteuerbefreiung zu kompensieren. Mit dem Wohneigentumsförderungsgesetz von 1987 konnte die Kinderkomponente bereits ab dem ersten Kind abgerufen werden. Die Absetzungsmöglichkeiten in § 7b EStG wurden durch § 10e EStG abgelöst und stärker vermögenspolitisch ausgerichtet, etwa indem die Höchstbezugsgrenzen deutlich nach oben gesetzt wurden (Bartholmai 2002, S. 356). Die Eigentumsförderung wurde zunehmend als wesentlicher Bestandteil einer privaten Altersvorsorge kommuniziert und legitimiert (Deutscher Bundestag 2018, S. 6).

Im Jahr 1992 wurden die Steuervergünstigungen erstmals gedeckelt, sodass nur noch jene Käuferhaushalte ihre Steuerschuld über den Weg der Abschreibung mindern konnten, deren Gesamteinkünfte nicht mehr als das 2,5-Fache des Durchschnittes überschritten (eig. Ber. nach Institut Arbeit und Qualifikation 2018). Damit wurde auf eine jahrzehntelange Kritik reagiert, dass die Fördermaßnahmen in ihrer Systematik zuvorderst einkommensstärkere Haushalte begünstigen. „Da die Abschreibung das zu versteuernde Einkommen mindert und die Einkommenssteuer progressiv steigt, wächst der Steuervorteil und damit der Förderungsumfang überproportional zum steigenden Einkommen“ (Borgaes/Koopmann 1978, S. 390). Dieser Effekt wurde als Progressionseffekt oder Mitnahmeeffekt bezeichnet. Steuererleichterungen konnten nur jene Haushalte realisieren, die das notwendige Startkapital aufbringen und die Annuitäten durch höhere Einkommen bedienen konnten. Indes hing der Förderbetrag trotz eingezogener Einkommensobergrenzen weiterhin vom persönlichen Steuersatz ab.

Für die Jahre 1978, 1983 und 1989 kann Ulbrich (1992, S. 123 f.) zeigen, dass im ersten Einkommensquintil weniger als 5 % der Haushalte steuerliche Vergünstigungen (nach § 7b EStG bzw. § 10e EStG) erhielten, wohingegen im obersten Quintil fast 50 % Steuerrückzahlungen im Zusammenhang mit dem Erwerb von Wohneigentum geltend machten. Entsprechend der Förderlogik fielen die Erstattungsbeträge zugunsten der Besserverdiener aus, wie Ulbrich (1980, S. 194)

für das Jahr 1973 herausfindet: Während das Finanzamt der unteren Einkommensgruppe (monatliches Haushaltsnettoeinkommen 1.000 DM – 1.200 DM) lediglich 400 DM zurückerstattete, waren es in der mittleren Einkommensgruppe (1.800 DM – 2.500 DM) schon 1.300 DM und bei den Einkommensstarken (> 5.000 DM) mehr als 2.200 DM pro Jahr.

Zulagen

Mit der Einführung der Eigenheimzulage (1996) kam es erstmals zu einer Abkehr dieser über Jahrzehnte eingeübten Förderlogik. „Durch Umstellung auf eine progressionsunabhängige Förderung ab 1996 soll vor allem auch sog. Schwellenhaushalten die Bildung von Wohneigentum ermöglicht werden“ (Deutscher Bundestag 2006).⁸⁵ Angehende Käuferhaushalte konnten jährlich eine Zulage beantragen, die für alle in gleicher Höhe gewährt wurde und nur entsprechend der Kinderzahl und Bauweise variierte (Obermann 1998, S. 132 ff.). Erneut wurden mit einer erhöhten Kinderzulage familienpolitische Akzente gesetzt. Beziehende kleinerer Einkommen sollten relativ gesehen stärker profitieren, zumal nur Haushalte zulagenberechtigt waren, deren Jahreseinkünfte maximal dem Zweifachen des Durchschnittseinkommens entsprachen. Praktisch stellte sich jedoch heraus, dass die Förderung nach dem Gießkannenprinzip die wohnstatusbezogene Stratifizierung kaum abschwächte. In der alten Bundesrepublik sind zwischen 1996 und 2006 vor allem Haushalte aus dem vierten und fünften Einkommensquintil ins Eigentum gewechselt, mit einer Steigerung der Eigentumsquote um 9 bzw. 6 Prozentpunkte. In den mittleren Einkommensquintilen hat sich Eigentumsquote kaum verändert. In den neuen Ländern kam es zwar in allen Quintilen zu Eigentumszuwachsen, aber während sie sich im obersten Fünftel um 21 PP erhöhte, veränderte sie sich bei den unteren 40 % mit einem Plus von 2 PP kaum (Deutscher Bundestag 2018, S. 12).

Die Kritik häufte sich, da die anvisierten Schwellenhaushalte nicht in dem Maße Eigentum bildeten wie erhofft. Nur 10 % der Haushalte mit einem Haushaltsnettoeinkommen unter 3.000 DM erhielten die Eigenheimzulage, aber 34 % der Haushalte mit einem Einkommen zwischen 5.000 DM und 7.000 DM (Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung 2002, S. 14), und das in Anbetracht dessen, dass die staatlichen Ausgaben zur Wohneigentumsförderung ein historisches Hoch erreichten und sich die Eigenheimzulage „zur teuersten Subvention, die jemals gezahlt wurde“ entwickelte (Egner 2014, S. 17). In Folge der finanzpolitischen Zielsetzung zur Haushaltskonsolidierung stand die Eigenheimzulage zur Disposition und wurde 2006 eingestellt. Lediglich das Baukindergeld wurde zwischen 2018 und 2021 zweitweise wiederbelebt.

85 Wenngleich eine exakte Definition von Schwellenhaushalten nicht erfolgte.

Weder das Prinzip der Steuergutschriften noch das Zulagensystem zielte auf den neuralgischen Punkt der Eigenkapitalbildung. Hierfür wurden separate Programme aufgelegt, die nachfolgend umrissen werden.

Sparförderung

Das dritte Förderelement ist die staatliche Sparförderung. Sie hat zum Ziel, die individuelle Sparleistung anzuregen, um die finanzielle Grundlage für die Bildung von Wohneigentum zu schaffen. Dies geschieht entweder durch Zulagen wie die Wohnungsprämie (WoPG), die Arbeitnehmersparzulage (§ 13 (2) VermBG) oder durch steuerliche Begünstigungen (Bausparförderung nach § 10 (1) Nr. 3 EStG).⁸⁶

Wer regelmäßig in einen Bausparvertrag einzahlt und wohnungsbauprämienberechtigt ist, erhält pro Jahr zusätzlich 70 Euro. Wer als Arbeitnehmer*in Anspruch auf die Arbeitnehmersparzulage hat und den Mindestsparbetrag zurücklegt, bekommt vom Staat pro Jahr 42,30 Euro geschenkt.⁸⁷ Der Effekt des Bausparens auf den Immobilienerwerb ist insgesamt als gering einzuschätzen. Haushalte, die frühzeitig einen Bausparvertrag abgeschlossen haben, erwerben Wohneigentum knapp ein Jahr früher als Haushalte ohne Bausparvertrag. Dabei sind allerdings alle Sparleistungen berücksichtigt, was bedeutet, dass der ‚reine‘ Bausparprämieneffekt den Einzug in die eigenen vier Wände um etwa einen Monat vorzieht (Kholodilin/Michelsen 2021b, S. 478 f.). Es ist anzuzweifeln, dass die staatliche Sparförderung eine tragende Säule der Eigentumbildung ist und diese bereitgestellten Mittel das Ansparen des notwendigen Eigenkapitals ernsthaft erleichtern.

Eine Sonderstellung nimmt die 2008 eingeführte Eigenheimrente (sog. Wohn-Riester) ein. Sie unterscheidet sich von den klassischen Fördermaßnahmen dadurch, dass sie auch genutzt werden kann, um einen bereits bestehenden Immobilienkredit zu tilgen, und zwar entweder als Zulage oder Steuerrückerstattung. Aufgrund komplexer Fördermodalitäten lässt sich der Finanzierungsumfang auf Haushaltsebene nur schwer beziffern. Voraussetzung der Inanspruchnahme der Zulagen ist ein Mindestsparbetrag von 4 % p. a. des Bruttoeinkommens (wobei die Höhe mit jedem Kind sinkt). Dabei wird die Tilgung eines Immobiliendarlehens als Sparleistung anerkannt. Der Staat gewährt 175 Euro Grundzulage für Erwachsene und 300 Euro für Kinder. Nimmt man exemplarisch an, dass zwei Erwachsene mit einem Kind ihre Immobilie bereits erworben haben und einen Wohn-Riester-Vertrag über 20 Jahre abschließen, um sich mit staatlicher Unterstützung

86 Die Arbeitnehmersparzulage wurde zwar schon 1961 eingeführt, war aber bis 1990 keine zweckgebundene Förderleistung. Seitdem ist sie jedoch darauf konzentriert, wohneigentumsbildende Sparleistungen anzuregen.

87 Legt man für beide Förderelemente eine Ansparzeit von 20 Jahren fest, ergeben sich Fördersummen von 846 Euro bzw. 1.400 Euro Angesichts der obligatorischen Eigenmittel haben diese Beträge symbolischen Charakter.

schneller zu entschulden, fließt ihnen final ein Betrag von 13.400 Euro (inkl. Starter-Bonus) zu. Solch ein beispielhafter Betrag legt es nahe, die Effekte der Fördervolumina der Sparförderungen nicht zu überschätzen.

Alle Sparförderungsmaßnahmen teilen die gleiche Grundlogik: Sie begünstigen jene, die sparen können, und die Unterstützung fällt umso höher aus, je mehr gespart werden kann. Mit Daten aus dem Jahr 1969 zeigt Häring (1974, S. 180 ff.), dass lediglich 20 % der Arbeiter einen Bausparvertrag abgeschlossen hatten, wohingegen 44 % der Beamten bausparten. Auch die ausgezahlten durchschnittlichen Jahresbeträge stiegen mit dem Einkommen. Es kam zu einer Bevorteilung jener Haushalte, die am wenigsten auf staatliche Hilfen angewiesen sind. Dadurch wird „der durch die progressive Staffelung beabsichtigte Umverteilungseffekt unterminiert“ und es kommt zu einer „vertikalen Umverteilung zugunsten der wohlhabenderen Bevölkerung“ (Häring 1974, S. 183). Zwar wurden (auch aufgrund steigender Kosten durch hohe Abrufungsraten) Einkommensobergrenzen und Maximalprämien eingeführt (erstmalig 1974), aber die Schieflage der staatlichen Begünstigungen bestand weiter fort (Ulbrich 1992, S. 123 f.). Auch die Arbeitnehmersparzulage begünstigt ausschließlich jene Arbeitnehmende, deren Arbeitgebende vermögenswirksame Leistungen einzahlen. Dabei gilt: Je höher das Einkommen, desto häufiger werden vermögenswirksame Leistungen gezahlt. In den unteren drei Dezilen zahlt weniger als ein Drittel der Arbeitgebenden vermögenswirksame Leistungen. In den drei oberen Dezilen zahlen dagegen zwei Drittel der Arbeitgebenden vermögenswirksame Leistungen mit entsprechend höheren Einzahlungsbeträgen (Beznoska/Demary/Voigtländer 2018, S. 28).

Vergünstigte Kredite

Das vierte und jüngste Förderelement ist die Vergabe zinsgünstiger Darlehen. Die öffentlich-rechtliche Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) vergibt seit 1948 zinsgünstige Kredite in Höhe (von zuletzt bis zu 100.000 Euro). Tilgungszuschüsse können zusätzlich gewährt werden, wenn bestimmte bauliche Maßnahmen bspw. zur Energieeffizienz ergriffen werden. Auch diese Fördervariante wirkt sozial selektiv, da neugebaute Effizienzhäuser deutlich teurer sind als Bestandsimmobilien, was jene Käuferhaushalte bevorteilt, die über das obligatorische Startkapital (in diesem preisintensiven Segment) verfügen (gegenwärtige maximale Tilgungsgutschrift in der höchsten Energieeffizienzklasse: 37.500 Euro (Immoverkauf24 2023)).

4.4.2 Fördervolumina

Das Ziel etwa der 1952 eingeführten Wohnungsbauprämie – „der umfangreichere, frühere und solidere Erwerb von Wohneigentum“ – wird bis heute verfolgt

(Deutscher Bundestag 2021). Im Zweiten Wohnungsbaugesetz aus dem Jahr 1956 heißt es in § 1: „Die Förderung des Wohnungsbaus hat das Ziel [...] für weite Kreise der Bevölkerung breitgestreutes Eigentum zu schaffen“. Programme, wie die Bausparförderung (1934–1995) wurden explizit aufgelegt, um den „Erwerb[] von Wohneigentum durch breite Bevölkerungsschichten“ (Deutscher Bundestag 1995) zu unterstützen. So entsteht der Eindruck, die deutsche Eigentumsförderungs politik blicke auf eine lange Tradition zurück, was sich dann beispielshalber so liest: Die „Eigentumsquote ist in den letzten Jahrzehnten kontinuierlich gestiegen, [da] die Förderung der Wohneigentumsbildung [...] ein zentrales Ziel der Wohnungspolitik dar[stellt]“ (Szypulski 2008, S. 106). In welchem Umfang staatliche Förderpolitik praktisch Türöffner zu Wohneigentum war, lässt sich allerdings weder aus (unzähligen) Absichtsbekundungen und Zielerklärungen abschätzen noch aus der Inzidenz aktiv gebuchter Fördereremente im Staatshaushalt.

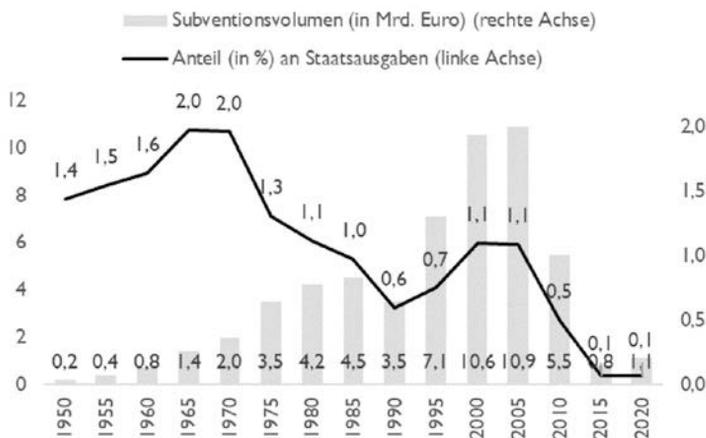
Die empirische Messung dessen, was Atterhög (2006) als „strong government support“ bezeichnet, erweist sich bei genauerer Betrachtung als schwierig. Atterhög (2006, S. 21 f.) etwa hat Expert*innen um Einschätzungen gebeten, wie großzügig einzelne Fördereremente ausgestaltet sind, und sie dann ländervergleichend skaliert (dieses Verfahren wird im Kontext des Ländervergleiches weiter unten aufgegriffen). Eine weitere Möglichkeit zur Bezifferung staatlicher Generosität besteht einfach darin, die einzelnen Förderinstrumente zu zählen (z. B. Salvi et al. 2016, S. 29 f.). Dieser Indikator lässt sich einfach bestimmen und informiert zumindest über den bekundeten politischen Willen, wenngleich er nichts über die Förderhöhe verrät und damit die kapitelleitende Frage, inwiefern politische Maßnahmen die Wahlfreiheit des Wohnstatus gefördert haben, nicht zufriedenstellend beantworten kann.

Eine andere Möglichkeit der Taxierung politischer Generosität besteht darin, dass Gesamtsubventionsvolumen aus allen Ausgabeposten der Eigentumsförderung zu bilden und an den öffentlichen Gesamtausgaben zu normieren (Abb. 10). Bis in die Mitte der 2000er Jahre vollzieht sich ein (weitgehend kontinuierlicher) Anstieg der absoluten Förderausgaben (rechte Achse).⁸⁸ Nach 2005 setzt dann ein rascher Rückgang der Ausgaben ein. Relativ zu den öffentlichen Ausgaben stellt sich die Fördertätigkeit anders dar: Bis zu Beginn der 1970er Jahre erhöht sich das Fördervolumen. Auf dem Höchststand fließen 2 % der öffentlichen Ausgaben in die Wohneigentumsförderung. Danach setzt ein schrittweiser Rückgang bis unter 1 % ein. Getrieben durch die erhöhte Nachfrage vor allem von Steuervergünstigungen der Ostdeutschen und der Einführung der Eigenheimzulage erfährt die Förderung zwischen Mitte der 1990er und 2000er Jahre eine Wiederbelebung. Seitdem ist der Finanzierungsumfang nur noch marginal: Während im

88 Die Delle 1990 erklärt sich auch durch die Wiedervereinigung, da sich die Staatsausgaben durch den Zusammenschluss beider Landesteile erhöhten, die Wohneigentumsnachfrage in Ostdeutschland (mit entsprechender Förderung) aber erst nach 1990 einsetzte.

Jahr 2020 nur 0,1 % der öffentlichen Ausgaben in die Eigentumsförderung floss, waren es bspw. 2,7 % für die Auszahlung von Kindergeld.

Abb. 10: Subventionsvolumen Wohneigentumsförderung



Eigene Darstellung auf Basis folgender Quellen: Staatsausgaben: Bundeszentrale für politische Bildung (2021), Subventionsvolumen: 1950–1960: Krummacker (1981, S. 92 f.), 1965–1985: Ulbrich (1992, S. 12), ab 1990: Subventionsberichte der Bundesregierung (Bundesministerium der Finanzen 2021). Hinweise: Berücksichtigt wurden ausschließlich zweckgebundene Fördermittel zur Eigentumsbildung (ohne z. B. Finanzhilfen für Modernisierungen).

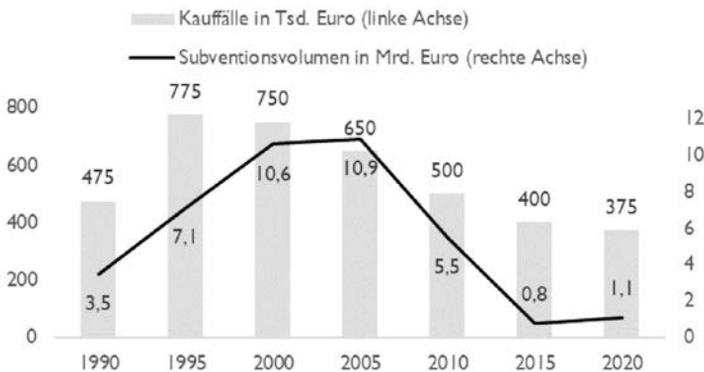
Gleichwohl ist diese Betrachtungsweise aus mehreren Gründen problematisch und führt auf eine falsche Fährte. So kommt ein steigendes Ausgabevolumen auch dadurch zustande, dass der Förderkreis erweitert wurde (etwa durch die Ausweitung von Steuervergünstigungen z. B. für Zweifamilienhäuser wie im Jahr 1958) oder die Nachfrage steigt aufgrund erleichterter Zugänge zu Fördermitteln (wie mit Einführung der Eigenheimzulage), ohne, dass die Förderung pro Kopf steigt. Umgekehrt kann ein sinkendes Ausgabevolumen mit einer steigenden Pro-Kopf-Förderung einhergehen, etwa wenn durch den Einzug von Einkommensgrenzen Haushalte aus der Förderung herausfallen, aber weiter Förderfähige bspw. erhöhte Kinderfreibeträge geltend machen können. Schließlich ist die Kalkulation der Subventionsextensivität auch unter definitorischen Gesichtspunkten diffizil, da bestimmte Fördermaßnahmen die Wohneigentumsschaffung zwar auch zum Ziel haben, aber nicht ausschließlich (wie die Arbeitnehmersparzulage oder Hilfen zur Modernisierung).

So erklärt es sich, dass empirische Wohnungspolitikindikatoren bislang „nicht verbreitet und damit Wirkungsanalysen politischer Instrumente selten“ sind (Kholodilin/Kohl/Niemeyer 2019, S. 1). „Still little is known about the effectiveness of such policies“ (Kaas et al. 2020, S. 1).

Eine weitere Möglichkeit besteht darin, das Gesamtsubventionsvolumen der Wohneigentumsförderung an den Kauffällen zu normieren, um so eine

durchschnittliche Unterstützungsleistung pro Haushalt zu ermitteln. Leider sind hierfür erst Daten ab 1990 verfügbar. Aus Abb. 11 lässt sich herauslesen, dass die Nachfrage nach Wohneigentum in den Jahren hoch ist, in denen auch die Subventionen steigen bzw. außerordentlich hoch sind (wobei sich ein gewisser Zirkelschluss nicht vermeiden lässt). Auch wird deutlich, dass die Nachfrage parallel zu rückläufigen Unterstützungsleistungen sinkt.

Abb. 11: Subventionsvolumen und Kauffälle



Eigene Darstellung. Kauffälle: 1990–2015: Voigtländer/Sagner (2019, S. 14), 2020: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (2022, S. 4). Subventionsvolumen: siehe Abb. 10.

Einschränkend ist zu sagen, dass auch diese Datenkombination Unschärfen hat, da sie unterstellt, dass sich die Einführung (oder Modifizierung) einer Maßnahme umgehend in Nachfrage übersetzt. Praktisch ist jedoch davon auszugehen, dass es zu einer zeitverzögerten Reaktion auf Seiten der Haushalte kommt (z. B., weil die obligatorischen Eigenmittel noch fehlen oder erst eine geeignete Immobilie gefunden werden muss).⁸⁹ Auch verrät diese Betrachtungsweise nichts über den Mittelzufluss an die Haushalte, da diese etwa in Abhängigkeit von der (maßnahmenspezifischen) Dauer und den abgerufenen ‚Finanztöpfen‘ variieren. Auch würde ein solcher Mittelwert unterstellen, dass alle Käuferhaushalte alle möglichen Vergünstigungen und Zulagen tatsächlich und regelmäßig abgerufen haben. Kurzum: Die Aggregatbetrachtung verrät wenig über das reale staatliche Unterstützungsausmaß auf Haushaltsebene.

Um dieses zu bestimmen, wäre ein Indikator hilfreich, der auf Ebene der Käuferhaushalte ansetzt und den Anteil beziffert, den der Staat am Gesamtausgabevolumen der Wohnimmobilie übernimmt. Erst mit dieser *haushaltsbezogenen Förderquote* ließe sich valide beurteilen, ob staatliche Hilfen Wahlmöglichkeiten beim Wohnstatus eröffnen, da haushaltsspezifische

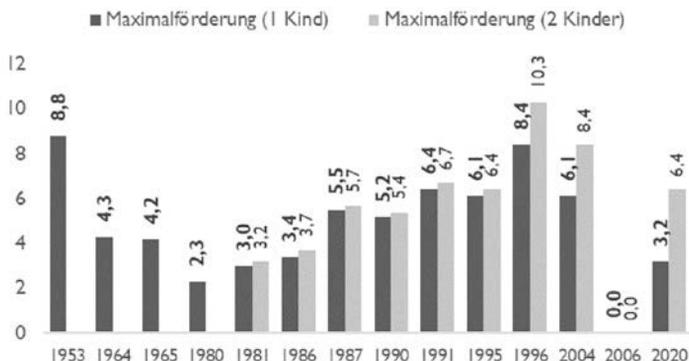
⁸⁹ Was die generelle Schwierigkeit beschreibt, politische Maßnahmen in ihren Nachfragekonsequenzen zu beurteilen.

Finanzierungskonditionen berücksichtigt würden. Eine solche kauffallbezogene Förderquote lässt sich allerdings nur schwer (re-)konstruieren, da hierzu zahlreiche und detaillierte Informationen vorliegen müssten wie Kaufpreis, Gebäudetyp (da z. B. Neubau umfassender gefördert wurde als Bestandskäufe, genauso wie divergente Höchstbezugsgrenzen etwa zwischen Einfamilienhaus oder Eigentumswohnung), haushaltsspezifische Finanzierungskonditionen (etwa Eigenkapitalanteil, Tilgungsdauer, Zinsrate usw.) und Einkommenssituation bzw. persönliche Steuerlast (gemindert um Werbungskosten, Freibeträge oder Sonderausgaben über lange Zeiträume hinweg inkl. etwaiger Veränderungen bei der Haushaltszusammensetzung etwa bei Bezug von Kinderzuschüssen). So verwundert es nicht, dass Evaluierungen wohnungspolitischer Instrumente „nur in sehr geringem Umfang von den zuständigen Behörden [...] vorgenommen“ werden (Mayer 1998, S. 215). Ulbrich (1980, S. 179 ff.) unternimmt auf Basis von Daten aus dem Jahr 1973 den Versuch, die steuerlichen Begünstigungen auf Haushaltsebene zu taxieren und legt minutiös dar, wie voraussetzungsvoll dieses Unterfangen ist. Eine Beschäftigung mit dieser Frage in historischer Perspektive steht noch aus.

Nachfolgend werden Grobmarker ermittelt, die zumindest ein Gespür für eine Größenordnung der Zuschüsse geben. In Abb. 12 sind im Zeitverlauf die Anteile abgetragen, die der Staat im Rahmen von Steuervergünstigungen und Zulagen vom Kaufpreis übernimmt. Weitere Hilfen wie die Bausparförderung sind nicht berücksichtigt, dürften den Anteil entsprechend der eher symbolischen Beträge aber nur minimal erhöhen (Kapitel 4.4.1). Zwar ist das Gesamtausgabevolumen relevanter (etwa durch die frühzeitig anfallenden Kaufnebenkosten), aber da dessen Rekonstruktion noch aufwändiger ist, wird hier auf den Kaufpreis abgestellt, wissend, dass die ausgewiesenen Förderquoten dadurch systematisch *höher* ausfallen. Aufgeführt ist die Förderquote eines Haushaltes bestehend aus zwei erwachsenen Personen und einem Kind (unter 27 Jahren). Aus dieser Betrachtungsweise geht zwar nicht hervor, was die Haushalte konkret an Fördergeldern erhalten haben, aber es indiziert zumindest das Ausschöpfungspotenzial. Für das Jahr 1953 sieht man bspw., dass 9% des Kaufpreises durch die Geltendmachung von Sonderausgaben vom Staat getragen wurden, wobei sich dieser Anteil im Jahr 1964 aufgrund der Preisentwicklungen mehr als halbiert hat. Weitere Hinweise sind der Abbildung zu entnehmen.

Die Daten gewähren Einblicke in sehr unterschiedliche Phasen der Eigentumsförderung. Während sich der Staat in der Anfangsphase seiner Subventionstätigkeit an 9% der Kosten durch Steuerrückzahlungen beteiligte – passend zur politischen Proklamation – ist die Förderquote danach über Jahrzehnte gesunken. Erst 1987 mit dem Gesetz zur Neuregelung der steuerlichen Förderung des selbstgenutzten Wohneigentums und der Eigenheimzulage erhöhte sich der Finanzierungsumfang deutlich aber nur kurzzeitig.

Abb. 12: Maximalförderquoten von Wohnimmobilien



Eigene Berechnung und Darstellung. Förderkomponenten sind entsprechend der jeweiligen Einzelmaßnahmen recherchiert (z. B. Bartholmai 2002; Obermann 1998; Deutscher Bundestag 2018), Immobilienkaufpreise: Abb. 5, Steuerabzüge: Ulbrich (1992, S. 119; 1980, S. 194). Hinweise: Zur Bestimmung der Werte wurden im ersten Schritt die Maximalabschreibungsbeträge ermittelt, die sich aus den Komponenten Höchstbezugsgrenze, Abschreibungssatz, Förderdauer und Kinderkomponente ergeben. Im zweiten Schritt wurde der (theoretische) Maximalabschreibungsbetrag um weitere Abzüge wie Werbungskosten, Freibeträge und Sonderausgaben gemindert, wobei Ulbrich eine Orientierungshilfe gab. Dieser Schritt ist wichtig – aber auch fehleranfällig – da persönliche Abzüge unbekannt sind, aber maßgeblich über den Ausschöpfungsgrad der Maximalförderung entscheiden. Im dritten Schritt wurden die realen Steuerzuschüsse am Kaufpreis relativiert. Wertverluste, die sich aus den langen Förderperioden zwangsläufig ergeben, sind nicht berücksichtigt. **Lesebeispiel:** Im Jahr 2020 betrug die staatliche Unterstützung bei einem Kind 3,2% des durchschnittlichen Kaufpreises.

Der Casus Knacksus der deutschen Eigentumsförderung: Eigenkapital

Aus den historischen Betrachtungen und empirischen Grobmarkern lassen sich folgende Erkenntnisse ableiten: Zwar hat die öffentliche Hand seit 1950 diverse Tools zur Eigentumsförderung angewendet, aber der Förderumfang war und ist, gemessen an den Staatsausgaben, die längste Zeit verhalten. In über 70 Jahren deutscher Wohneigentumspolitik hat sich der deutsche Staat in mehr als der Hälfte der Zeit mit weniger als 5% am Kaufpreis beteiligt.

Inspiziert man die Eigentumsquoten in ihrer Entwicklung als Beleg einer stülpernden Eigentumspolitik, treten drei Phasen besonders hoher und drei Phasen besonders schwacher Eigentumszuwächse hervor.⁹⁰ Phasen vermehrter Eigentumsbildung: Die haushaltsbezogene Wohneigentumsquote hat sich zwischen 1950 und 2018 um 15 Prozentpunkte erhöht, wobei der Anstieg nicht gleichmäßig verlaufen ist. Besonders in der zweiten Hälfte der 1960er Jahre (+ 3 PP), in der zweiten Hälfte der 1970er Jahre bis zu Beginn der 1980er Jahre (+ 5 PP) und

90 Wohl wissend, dass die Eigentumsquote nur semi-geeignet ist, da sie empfindlich von der Entwicklung der Bevölkerung und Haushalte abhängt und bspw. sinken kann, obwohl das Kaufvolumen steigt, wenn gleichzeitig mehr Haushalte in Mietwohnungen gegründet werden.

Mitte der 1990er Jahre bis kurz nach der Jahrtausendwende (+ 3 PP) wechselten vergleichsweise viele Haushalte ins Wohneigentum. Phasen stagnierender Eigentumsbildung: Demgegenüber stehen drei Phasen, in denen die Nachfrage nach Wohnimmobilien schwach war. Das betrifft die 1950er Jahre (+ 1 PP), die 1980er Jahre (+ 1 PP) und die Phase ab Mitte der 2000er Jahre bis heute (+ 1 PP).

Wie verhält sich im Vergleich dazu die Generosität des Staates? Blickt man auf die auffallbezogene Förderquote (Abb. 12) stechen zwei Phasen mit hoher Förderintensität hervor: die Jahre bis in die Mitte der 1960er Jahre und die 1990er Jahre bis zur Mitte der 2000er Jahre. Die überwiegende Zeit beteiligte sich die öffentliche Hand weniger großzügig an der Finanzierung von Wohneigentum. Ganz besonders in den 20 Jahren zwischen der Mitte der 1960er Jahre bis zur Mitte der 1980er Jahre und nach 2005 war (und ist) die Fördertätigkeit schwach.

Legt man nun die herausgearbeiteten Phasen beider Quoten übereinander, lässt sich nur schwerlich eine Systematik erkennen. Während etwa in den 1950er Jahren die Förderung stark ausfiel, war die Nachfrage eher verhalten. Umgekehrt war die Förderung in den 1970er Jahren eher schwach, die Nachfrage aber groß. Erst in der Zeit nach 1990 und vor allem nach dem Shift weg von Steuervergünstigungen hin zum Zulagensystem scheinen Förderpolitik und Immobilienerwerb Hand in Hand zu gehen. Dies gilt auch für Zeit nach der Jahrtausendwende, da sowohl Förderumfang als auch Nachfrage sinken (Voigtländer/Sagner 2019, S. 15).

So gesehen können politische Maßnahmen den Zugang zu Wohneigentum unterstützen und Nachfrage stimulieren, was aber kein Automatismus ist. „Es war spätestens seit den frühen 1990er Jahren offensichtlich, dass die Subventionen, die seit der Ära Adenauer geflossen waren, das eigentlich gesetzte Ziel, sehr viel mehr Deutsche zu Eigenheimbesitzern zu machen, nicht erreicht hatten“ (Egner 2014, S. 16). Und auch die aus dieser Erkenntnis entstandene Eigenheimzulage, die tatsächlich in einem gewissen Maße (und zeitlich vor allem auf die Jahre 1996–1999 begrenzt) auch mittlere Einkommensgruppen begünstigte (Sagner 2020, S. 13), hat mit der deutschen Grundförderlogik nicht gebrochen: Zuschüsse werden *vor* dem Erwerb (durch (symbolische) Bausparzuschüsse) und *nach* dem Erwerb durch Steuervergünstigungen oder Zulagen gewährt. Das politische Instrumentarium ist bislang nicht darauf ausgerichtet, den Flaschenhals *vor* bzw. zum Zeitpunkt des Erwerbs zu vergrößern, so wie es in anderen Ländern praktiziert wird. In Frankreich etwa übernimmt der Staat eine Bürgschaft für Eigenheimerwerbende, was die einzubringenden Eigenmittel deutlich absenkt. In den Niederlanden werden öffentlich geförderte Nachrangdarlehen vergeben, die den Eigenmittelbedarf deutlich absenken.⁹¹ Die Phase bei Erwerb ist bis heute ausgespart. Das 2023 eingeführte Neubau-Förderprogramm „Wohneigentum für Familien“ adressiert zwar mittlere

91 In einigen Bundesländern vergeben Förderbanken neuerdings sog. Nachrangdarlehen, die als Eigenkapitalersatz eingesetzt werden können, was den Eigenmittelbedarf um bis zu 50 % senken kann.

Einkommensgruppen, setzt aber in der Vergabe zinsgünstiger Kredite (wohlge-merkt für klimafreundliche Neubauten) auch erst in der Phase *nach* Erwerb an (KfW 2023). Die 2018 in Bayern für zwei Jahre eingeführte Eigenheimzulage (Einmalzuschuss von 10.000 Euro), wird ebenfalls erst nach Erwerb ausgezahlt. Gleiches gilt für das Baukindergeld (mit einer Maximalfördersumme von 12.000 Euro je Kind). Wie zentral jedoch das Eigenkapital zur Steigerung der Eigentumsquote ist, kann aus zwei Zeitperioden besonders prägnant herausgelesen werden.

Mit dem Währungsschnitt in Folge der Einführung der Deutschen Mark 1948 wurden die Ersparnisse der deutschen Haushalte halbiert. Es ist kein Zufall, dass erst ca. 15 Jahre später – *trotz* eines großzügigen Angebots durch Steuervergünstigungen – die Nachfrage nach Wohneigentum sichtbar einsetzt; also nach einer gewissen Spardauer. Nach der Wiedervereinigung lag die Wohneigentumsquote im Osten des Landes bei 26 % und kletterte im ersten Wendejahrzehnt auf 31 %. Dieser Anstieg lässt sich vor allem auf die Restitutionsen des von der DDR verwalteten Wohneigentums an die früheren Eigentümer zurückführen. Über 1,3 Millionen Wohnungen und Eigenheime wurden an die ehemaligen Eigentümer rückübertragen (Rink 2020). Konservativ geschätzt lässt sich gut 1 Prozentpunkt der gesamtdeutschen Eigentumsquote auf dieses Ereignis zurückführen. 32 Jahre nach dem Mauerfall leben 34 % der ostdeutschen Haushalte im Wohneigentum. Das sich der Anteil nur geringfügig erhöht hat, liegt auch daran, dass es in der DDR begrenzte Sparmöglichkeiten gab. Mit der Einführung der DM wurden die ohnehin kleinen Ersparnisse halbiert. Bis heute mangelt es den meisten ostdeutschen Haushalten an Eigenmitteln, um Fremdkapital zu akquirieren.

Die deutsche Wohneigentumsförderungs politik hat hinsichtlich Logik und Umfang weniger dazu beigetragen, Wahlmöglichkeiten beim Wohnstatus zu schaffen. Für die längste Zeit hat sie eher die Ungleichheit zwischen den Wohnstatusgruppen vertieft und jene begünstigt, die auch ohne staatliche Hilfe erwerbspotent waren. Die Präferenzthese wird im Lichte der politischen Dimension nicht gestärkt. „The supposedly tautological statement ‚Whenever people desire to own, they own‘ may apparently false“ (Kohl 2017b, S. 10).

Dass politische Fördermaßnahmen die Eigentumsquoten substanziell beeinflussen können, zeigt der nächste Abschnitt, in dem die Eigentumspolitiken der fünf ausgewählten Länder (Tab. 3) vorgestellt werden. Dieser Arbeitsschritt stützt die Annahme, dass Mieter bei entsprechenden Förderangeboten Wohnimmobilien nachfragen.

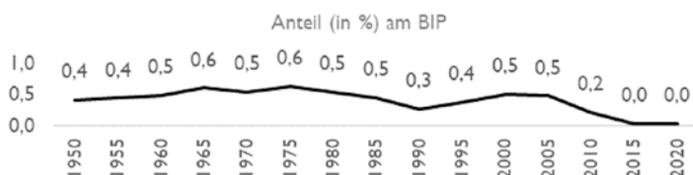
4.4.3 Eigentumsförderung im Ländervergleich

Es gibt unterschiedliche politische Ansätze, Wohneigentum in der Bevölkerung breit(er) zu streuen. In Deutschland hat das eingesetzte Förderinstrumentarium das Ziel verfehlt, das Gros der Haushalte in die eigenen vier Wände zu bringen.

Mittels eines Ländervergleichs (Niederlande, Vereinigtes Königreich, Spanien, Norwegen) wird demonstriert, welches Potenzial in bestimmten Maßnahmen schlummern kann. Die jeweiligen Entwicklungen der Eigentumsquoten sind Tab. 3 zu entnehmen.

Bevor die länderbezogenen Wohnungspolitiken kursorisch umrissen werden, gibt schon eine einzige Zahl Aufschluss darüber, wie stark sich die Länder in ihrer Bereitschaft unterscheiden können, Wohneigentum zu fördern. So lag der Anteil der öffentlichen Eigentumssubventionen am BIP im Jahr 2013 in Deutschland bei 0% (Abb. 13). In den Niederlanden beträgt er dagegen 2,3%, gefolgt vom Vereinigten Königreich (0,6%), Norwegen (0,3%) und Spanien (0,1%) (Salvi et al. 2016, S. 33).⁹² Ein historischer Vergleich dieses Indikators zur Effektbestimmung von Wohnungspolitiken auf die Eigentumsstruktur wäre hilfreich, lässt sich aber aufgrund mangelnder (und harmonisierter) Daten bislang nicht ohne Weiteres bilden.⁹³

Abb. 13: Anteil Eigentumsförderung am BIP



Eigene Darstellung auf Basis der Quellen aus Abb. 10.

4.4.3.1 Niederlande

Die Niederlande sind insofern eine instruktive Vergleichsfolie, da sie trotz ähnlicher makroökonomischer Aufstellungen und sozialstaatlicher Entwicklungen andere Wege im Bereich der Wohneigentumspolitik eingeschlagen haben. Nach dem Ende des Zweiten Weltkrieges lag die Wohneigentumsquote in den Niederlanden auf ähnlichem Niveau wie in Deutschland. Seitdem ist die Zahl der Eigentümerhaushalte im Nachbarland deutlich stärker gestiegen.

Das Set aus Förderprogrammen des niederländischen Staates setzt – im Vergleich zu Deutschland – auf allen drei Ebenen des Eigentumserwerbs an und operiert mit deutlich mehr Instrumenten. Ähnlich wie in Deutschland gibt es Programme zur Bildung von Vermögen vor Erwerb durch die Bezuschussung

92 Dieser Wert informiert nur über die absoluten Ausgaben nicht über die Ausgaben pro Kopf, die nicht zwangsläufig mit hohen Staatsausgaben einhergehen müssen.

93 Initiiert durch die OECD befindet sich die Social Expenditure Database im Aufbau, in welcher staatliche Ausgaben nach Themenfeld bilanziert und historisch rekonstruiert werden, wengleich die Daten zu den Wohnungsausgaben (aufgrund sehr unterschiedlicher Finanzierungströme) noch keine soliden Vergleiche zulassen.

von Sparleistungen. Bei Erwerb profitierten die Niederländer*innen die längste Zeit von deutlich günstigeren Kaufpreisen. Das lag vor allem an den niedrigeren Baukosten, die u. a. auf eine erhöhte Produktivität der Bauwirtschaft, geringere bauliche Standardanforderungen und geringere Baulandpreise zurückzuführen sind. Die Baulandpreise waren über Jahrzehnte hinweg nur halb so teuer wie in der Bundesrepublik (vgl. Bentzien 2016, S. 72 ff.). Ausschlaggebend für die geringeren Kaufpreise waren auch politische Förderprogramme (wie „Platzsparendes Bauen“ oder „Smart Homes“), die hierzulande nie über den Status von Modellversuchen hinausgingen. Neben (baulichen) Maßnahmen wirken auch niedrigere Kaufnebenkosten (z. B. geringerer Grunderwerbssteuersatz) preisdämpfend.

Der wohl entscheidende Faktor für die höhere Nachfrage nach Wohneigentum wurzelt in der seit 1956 implementierten staatlichen Bürgschaft von Immobilienkrediten, der sog. national mortgage guarantee (Mulder 2004, S. 118). Bei unvorhergesehenen Zahlungsschwierigkeiten (durch Arbeitsplatzverlust, Berufsunfähigkeit, Trennung oder Tod des Partners bzw. der Partnerin) übernimmt der niederländische Staat die Kreditraten für bis zu drei Jahre (für Immobilien mit durchschnittlichen Preisen). Diese Maßnahme ist einmalig in Europa und senkt Zinskosten und Eigenkapitalhürden erheblich. Die typische Beleihungsobergrenze liegt bei 90 %, in vielen Fällen erfolgt eine Vollfinanzierung und phasenweise (vor allem Mitte der 1990er Jahre bis zur Globalen Finanzkrise) sogar 120-%-Finanzierungen, um die Binnenkonjunktur (durch Nachfrage etwa von Wohnungseinrichtungsgegenständen) zu stimulieren (Mulder 2004, S. 122).⁹⁴ Die Eigentumspolitik in den Niederlanden folgt der Devise: „Make income more important than savings“ (Mulder 2004, S. 135).

Auch in der Phase *nach* Erwerb erweist sich die niederländische öffentliche Hand als generös. Mit der Schuldzinsabzugsmöglichkeit haben Käuferhaushalte das Recht, (anfänglich) die Hälfte der Zinskosten steuerlich geltend zu machen. Eine Maximalabschreibungsdauer wurde erst 2013 eingeführt und auf 30 Jahre begrenzt (Sagner/Voigtländer 2021b, S. 18), wodurch sich für viele Haushalte faktisch die Möglichkeit ergeben hat, beinahe die gesamte Zinslast über Steuergutschriften zu finanzieren. Der Steuerkeil – also die Differenz zwischen Nominalzinssatz (vereinbarter Zinssatz) und Realzinssatz (nach Steuerrückerstattung) – ist in den Niederlanden mit 1,6 % außerordentlich hoch, gefolgt von Norwegen (1,2 %), Spanien (0,6 %), UK (0 %) und Deutschland (0 %) (Andrews/Caldera Sánchez 2011, S. 216).

Der Hypothekenzinsabzug hat auch den Vorteil, dass Käufer schwankenden Geldpreisen weniger ungeschützt ausgesetzt sind, da der Staat einen Teil mitträgt

94 Das Finanzierungssystem in den Niederlanden ist stärker kapitalmarktorientiert als in Deutschland. Bei der Kapitalmarktfinanzierung werden Forderungen aus Hypotheken verbrieft und weiterverkauft, meist an Investoren, die über ein breit gestreutes Portfolio verfügen, sodass auch risikoreichere Kreditgeschäfte abgeschlossen werden können (mit entsprechenden Risiken, wie die Globale Finanzkrise gezeigt hat).

(abhängig von der gezahlten Lohnsteuer). Neben dem Hypothekenzinsabzug können im Rahmen familienpolitischer Maßnahmen weitere Steuergutschriften realisiert werden. Auch können Eigenheimbesitzer bei entsprechender finanzieller Lage Wohngeld beantragen, wobei der Förderkreis aufgrund höherer Einkommensgrenzen weiter gefasst ist (Toussaint/Elsinga 2007, S. 180 f.).

In Summe treffen in den Niederlanden (die längste Zeit) günstigere Kaufpreise (und günstigere Kaufnebenkosten) auf geringere Kredithürden und großzügigere Steuererleichterungen im Rahmen des Schuldzinsabzuges, was ihnen den Ruf als „champions in mortgage borrowing“ eingebracht hat (Haffner/Van der Veen/Bounjouh 2016, S. 9). Dieses Toolkit an eigentumsförderlichen Programmen hat dazu geführt, dass heute sieben von zehn Niederländer*innen im Wohneigentum leben.

Die Niederlande sind in einer weiteren Hinsicht ein besonderer Fall. Neben einer großzügigen politischen Eigentumsförderung und vergleichsweise einfachen Zugängen zu Hauskrediten, gibt es auch ein starkes Mietrecht (Cohen Raviv/Hinz 2022, S. 11; Van Hoenselaar et al. 2021, S. 21; Cuerpo/Kalantaryan/Pontuch 2014, S. 8). Diese Kombination ist äußerst selten und trifft in etwas abgeschwächter Form auch auf Schweden und Frankreich zu (André/Dewilde/Luijckx 2017, S. 248). Diese Länder, die keinem Wohnstatus einen eindeutigen ökonomischen und politischen Vorzug geben, bieten in besonderer Weise valide Daten über Wohnstatuspräferenzen, wobei sich auch in Schweden (1950: 42 %, 2020: 59 %) und Frankreich (1950: 35 %, 2020: 62 %) die Eigentumsquoten nach 1950 deutlicher erhöht haben (Kohl 2018c; OECD 2022b).

4.4.3.2 Vereinigtes Königreich

Nach Kriegsende lebten im Vereinigten Königreich ähnlich wie in Deutschland und den Niederlanden drei von zehn Haushalten im Eigentum. Die Folgejahrezehnte sind dann von einem – in Westeuropa – einmaligen Anstieg der Eigentumsquote gekennzeichnet. Seitdem leben sieben von zehn Haushalten in den eigenen vier Wänden.

Diese Entwicklung wurde zunächst von einem günstigen makroökonomischen Umfeld stimuliert: Schnell wachsende Einkommen, niedrige Kaufpreise und erhöhte Inflationsraten machten britische Wohnimmobilien deutlich erschwinglicher als deutsche. Außerdem wurde der Zugang zu Krediten auf Hypothekenzinsen frühzeitig geschaffen, um die Eigenmittelquote abzusenken. In kaum einem anderen europäischen Land war die immobilienbezogene Verschuldungsquote (gemessen am Immobilienwert) so hoch wie im Vereinigten Königreich. Kurz vor der Finanzkrise etwa belief sich der durchschnittliche Beleihungsauslauf auf 110 %, wohingegen er in Deutschland unter 70 % lag (Johnston/Kurzer 2020, S. 285). Damit fallen – wie in den Niederlanden – günstigere Immobilien mit erleichterten Darlehenszugängen und höheren Darlehensbeträgen zusammen.

Darüber hinaus gibt es zwei Programme, die dezidiert darauf hinwirkten, den Zugang zu Eigentum auch ohne Startkapital zu ermöglichen. Mit dem britischen Housing Act von 1980 und dem darin enthaltenen Programm *Right to Buy* (RTB) bot sich für Mieter im Sozialwohnungsbau die Möglichkeit, ihren Mietwohnraum zu stark vergünstigten Konditionen zu kaufen. Die Preise hingen von der Kommune, der Wohndauer (mindestens drei Jahre) und dem Gebäudetyp ab. Retrospektiv wurde ermittelt, dass in den 1980er Jahren im Schnitt 44 % (Beckett 2015) und in den 1990er Jahren sogar 48 % der Kaufpreise von den Kommunen übernommen wurde (Davis/Field 2012, S. 12). Dabei gaben die Kommunen zusätzlich günstige Kredite an die Hand. Im ersten Förderjahrzeit erhöhte sich die Eigentumsquote um 10 Prozentpunkte (Ermisch/Halpin 2004, S. 257). Nachdem der Förderumfang in den 2000er Jahren zurückgefahren wurde, ist es seit 2012 unter dem Namen RTB 2.0 reaktiviert. Bis heute haben mehr als zwei Millionen Haushalte am RTB-Programm partizipiert (Government Services UK 2021).

Im Rahmen des Programmes *Help to Buy* vergibt der Staat seit 2013 Nachrangkredite, die als Eigenkapitalersatz in die Finanzierung einfließen können. Wenn Käuferhaushalte wenigstens 5 % des Kaufpreises in die Finanzierung einbringen, gewährt ihnen der Staat ein Darlehen in Höhe von bis zu 20 % des Kaufpreises, welches erst nach Tilgung vorrangiger Kredite fällig wird (Deutscher Bundestag 2016, S. 7 ff.). Flankiert wird diese Anschubhilfe durch allgemein geringere Kaufnebenkosten (Sagner/Voigtländer 2021b, S. 17).

In der Phase nach dem Kauf wurden weitere eigentumsfördernde Maßnahmen aufgelegt. Vergleichbar mit dem Schuldzinsabzug in den Niederlanden konnten Selbstnutzende im Vereinigten Königreich bis zum Jahr 2000 ihre Kreditzinsen steuerlich geltend machen und zwar *ohne* zeitliche Begrenzung (nicht wie etwa in Deutschland auf achte Jahre begrenzt) (Ermisch/Halpin 2004, S. 257). Entsprechende Höchstbezugsgrenzen in Rechnung stellend, die im Laufe der Jahrzehnte immer wieder modifiziert wurden, konnten die Zinskosten für etwa die Hälfte der Darlehenssumme erstattet werden. Allein in den 1980er Jahren entsprachen diese Steuermindereinnahmen im Schnitt mehr als 1 % des BIP (Kaas et al. 2019, S. 58). Bereits 1963 wurde die sog. kalkulatorische Miete abgeschafft. Bis dahin mussten Eigentümer entsprechend ihrer Immobilienwertes Einkommensteuerzahlungen leisten (da die eingesparten Mietkosten als Einkommen gezahlt wurden). Aufgrund dieser Abschaffung verringerten sich die laufenden Kosten (Ermisch/Halpin 2004, S. 257).

Die Eigentumspolitik im Vereinigten Königreich zeichnet sich dadurch aus, dass das Förderinstrumentarium in den Phasen bei und nach Erwerb ins Spiel kommt. Sie zeigt auch, wie zügig eine Mieternation zu einer Eigentüternation werden kann. Damit ist jedoch weder etwas über die Qualität des Wohnens im Eigentum gesagt noch über die Freiwilligkeit, da der britische Mietsektor aufgrund massiver Deregulierung z.T. verwahrloste und die Wohndeprivation

anstieg (Ben-Shlomo 2011, S. 46 ff.). Das RTB-Programm war getragen von dem (ideologischen) Motiv, sozialstaatliche Wohnungspolitik überflüssig zu machen. Unter Thatchers Ägide war der Weg der Wohnraumprivatisierung eine Schlüsselstrategie zur Einhegung eines neoliberalen Staatsverständnisses. Anders als in Deutschland wird das Mietwohnen deutlich stärker als Wohnen zweiter Klasse begriffen: „Owner-occupation is seen as a mark of social success, while renting [...] is more stigmatized“ (Bayrakdar et al. 2019, S. 979), was einen entsprechenden Druck ausübt, gerade auch für jüngere Kohorten (McKee/Soaita/Hoolachan 2020).

4.4.3.3 Spanien

Im Gegensatz zu Deutschland, den Niederlanden und dem Vereinigten Königreich lebten in Spanien im Jahr 1950 bereits fast die Hälfte der Haushalte im Wohneigentum. Das lag zuallererst daran, dass Spanien, im Vergleich zu den industrialisierten Kernstaaten, bis in die 1940er Jahre „trotz seiner Modernisierungsinselfn noch überwiegend ein rückständiges Agrarland“ mit einem geringen Urbanisierungsgrad war (Puhle 1994, S. 314).⁹⁵ In Folge des Spanischen Bürgerkrieges wurden vorzugsweise städtische Mietwohnungen zerstört, was eine ungekannte Wohnungsnot verursachte (Belsky/Retsinas 2004, S. 5). Anders als in Deutschland reagierte die Politik aber nicht mit der umgehenden Schaffung von Wohnraum in der Massenbauweise. Unter der Diktatur von Franco sollte das Wohneigentum in Form des Einfamilienhauses zur dominanten Wohnform werden, „to turn each worker into an owner“ (Alberdi 2014, S. 226). Dies hatte machtpolitische Gründe: Die Bevölkerung sollte vereinzelt und damit kontrollierbar gemacht werden (etwa auch um die Landflucht zu verhindern). Sie sollte dem Regime positiv gegenüberstehen und zugleich durch langjährige Kreditverpflichtungen an dieses gebunden werden. Die Familie sollte im Sinne des herrschenden Nationalkatholizismus als soziale Einheit gestärkt werden (Behring/Helbrecht 2002, S. 149 f.). Die zügige Versorgung mit Wohnraum vollzog sich allerdings schleppend. Bis 1954 wurde lediglich ein Drittel der benötigten Wohnungen geschaffen, da vordergründig der Staat als Bauherr auftrat (Belsky/Retsinas 2004, S. 6). Mit dem Housing Act von 1957 änderte sich dieses Vorgehen grundlegend. Um den privaten Hausbau zu stimulieren, übernahm der Staat bis zu 30 % der Baukosten und vergab großzügige Darlehen. In wenigen Jahren wurden mehr als 1,6 Millionen Wohnungen geschaffen. Im Jahr 1961 wurde das Subventionsvolumen nochmals kräftig erhöht. Fördergelder wurden nun auch zur Sanierung und zum Ausbau bestehender Gebäude ausgezahlt, da die qualitative Wohnausstattung in Spanien deutlich schlechter war als in Mitteleuropa. Die

95 Es ist evident, dass die Eigentumsquote in westlichen Ländern mit zunehmenden Urbanisierungsgrad sinkt.

Nachfrage nach den staatlichen Zuschüssen war außerordentlich hoch: Allein zwischen 1957 und 1975, dem Ende des Franco-Regimes, ist die Eigentumsquote um fast 20 Prozentpunkte nach oben geschneilt. Nahezu 50 % der heute in Spanien stehenden Wohngebäude wurden während der Franco-Diktatur errichtet, wovon fast zwei Drittel öffentlich subventioniert wurden (Belsky/Retsinas 2004, S. 7 ff.).

Eine weitere Besonderheit Spaniens betrifft die relative Gleichheit beim Zugang zu Wohnimmobilien (unabhängig von Lage, Ausstattung usw.), was u. a. daran lag, dass unter Franco der Mietmarkt so stark reguliert wurde, dass die Mietpreise faktisch eingefroren wurden und Vermietende keinerlei Gewinne realisieren konnten (Voigtländer 2009, S. 361). Dem folgte ein Verfall der Substanz und damit des Preises, wodurch auch ärmere Mieter zu Spottpreisen ihre Mietwohnung (gefördert) kaufen konnten.

Die erste demokratisch gewählte Regierung erstellte 1978 im Rahmen des Programmes Official Protected Housing einen Förderkatalog, der sich am westlichen Instrumentarium orientierte und darauf fokussierte, einkommensschwächeren Haushalten den Zugang zu Wohneigentum zu erleichtern. Der spanische Staat vergab zinsgünstige Darlehen, die ein Eigenkapital von lediglich 5 % erforderten, wobei hier auch die elterliche Immobilie in die Finanzierung eingebracht werden konnte (Belsky/Retsinas 2004, S. 10). Die Kommunen vergaben Bauland in Teilen kostenfrei oder zu sehr günstigen Konditionen (Alberdi 2014, S. 229). Mieter in Sozialwohnungen konnten ihre Wohnung zu Preisen von unter 50 % des (sowieso sehr niedrigen) Marktpreises kaufen. Die Zunahme der Eigentumsquote zwischen 1978 und 1986 von 70 % auf 76 % geht hälftig auf diese Subventionsmaßnahme zurück (Kaas et al. 2019, S. 59). Die Kaufnebenkosten sind z. B. aufgrund eines geringen Grundsteuerniveaus günstiger als in Deutschland. Nach dem Kauf konnten (und können) die Schuldzinsen von der Einkommenssteuer abgesetzt werden. Zwar wurden immer wieder neue Einkommensobergrenzen eingeführt, die aber so großzügig bemessen sind, dass gut 80 % der Spanier*innen in der einen oder anderen Weise Fördergelder erhielten. Auch Nachrangdarlehen wurden temporär und für bestimmte Gruppen eingeführt, bei denen der Staat bis zu 50 % der Darlehenssumme absicherte (Alberdi 2014, S. 232, S. 236). Dieses Potpourri aus Fördermaßnahmen hatte hohe staatliche Ausgaben zur Folge: In den 1990er Jahren gab der spanische Staat jährlich rund 2 % des BIP für Eigentums-subsidientionen aus (Kaas et al. 2019, S. 57). In Deutschland betrug dieser Anteil zu Höchstzeiten 0,6 %.

Neben generöser Eigentumspolitik kam in Spanien ein günstiges eigentumsförderliches makroökonomisches Klima hinzu: Steigende Einkommen trafen, zumindest bis in die 1980er Jahre, auf ein kaum reguliertes Bauwesen und eine rudimentäre staatliche Bodenverwaltung, was günstige Herstellungskosten zur Folge hatte. So gesehen waren bis Ende der 1970er Jahre klassische Eigenmittel überflüssig, da mit den staatlichen Zuschüssen der Grundstein für den Eigenbau

gelegt wurde; anders als in Deutschland, wo die Fertigbauweise (im Massivbau) deutlich früher einsetzte. So erklärt sich die wachsende Eigentumsquote, ohne dass die Hypothekenverschuldung pro Kopf zunahm (Kohl 2020a, S. 59). Zu dieser günstigen Konstellation kam in Spanien eine besonders hohe Inflation hinzu: Zwischen 1973 und 1984 lag die Inflationsrate stets über 10 % mit einem Rekordwert von 24 % im Jahr 1977 (Abb. 8). Dies führte zu einer deutlich schnelleren Entschuldung als etwa in Deutschland, wo die Nachkriegsmaximalinflationsrate im Jahr 1973 knapp 8 % betrug. Mit dem EU-Beitritt im Jahr 1986 folgte ein weiterer wirtschaftlicher Aufschwung und die Liberalisierung des Bankensystems erleichterte den Zugang zu günstigen Wohnkrediten. Der Immobilienmarkt erfuhr „einen regelrechten Boom“ (Ben-Shlomo 2011, S. 43), der 2002 seinen Höhepunkt erreichte, als 85 % der Haushalte in ihren eigenen vier Wänden lebten (Cabré Pla/Módenes Cabrerizo 2004, S. 235).

Spanien macht deutlich, mit welcher Vehemenz der Staat Wohneigentum fördern kann und in welchem Umfang die Bevölkerung diese finanziellen Hilfen annimmt aber auch annehmen muss, denn der spanische Fall zeigt auch, dass Eigentumssubventionen nur eine Seite der Medaille sind. Nach 1985 wurde der Mietmarkt stark dereguliert: Jegliche Mietobergrenzen wurden abgeschafft, Mietdauer und Kündigungsfristen konnten vom Vermietenden in Eigenregie bestimmt werden (Pareja-Eastway/Sánchez-Martinez 2014, S. 89), was den Druck erhöhte, sich in die eigenen vier Wände vor Mietwucher oder Kündigungswillkür ‚zu retten‘. „Home ownership in Spain is also a response to the negative consequences of the government“ (Cabré Pla/Módenes Cabrerizo 2004, S. 251).

Wenn Behring und Helbrecht (2003, S. 349) die hohe Eigentumsquote in Spanien damit erklären, dass Eigentum dort „Herzenssache“ sei, erscheint ein ‚ja, aber‘ angebracht. „High home-ownership rates in Spain are not the result of tradition; they are the product of the rapid social and economic changes that took place during the second half of the twentieth century“ (Cabré Pla/Módenes Cabrerizo 2004, S. 233).

4.4.3.4 Norwegen

Die Entwicklung der Wohnstatusstruktur in Norwegen ist wieder anders gelagert. Im Jahr 1950 wohnte bereits die Mehrheit der Norweger*innen im Eigentum. Das hatte mehrere Gründe, wovon der Urbanisierungsgrad ein bedeutender ist. Kein anderes europäisches Land war (und ist) so dünn besiedelt wie Norwegen, mit der Ausnahme von Russland (Our World in Data 2021). Auch die Industrialisierung und der damit verbundene Zuzug in die Städte konzentrierte sich in Norwegen hauptsächlich auf Oslo. Die Mietwohnung war (und ist) „an inferior mode of housing provision, and has been historically uncommon“ (Stamsø 2009, S. 206). Eine zweite Ursache liegt in der dezidiert eigentumsorientierten Politik der norwegischen Sozialdemokratie. Auf einem Kongress 1949 heißt es etwa:

Es ist schwer, etwas weniger zum privaten Unternehmertum Geeignetes zu finden als das Haus und Heim eines anderen zu besitzen. [...] Im zukünftigen Wohnungsbau müssen Häuser daher entweder von der Gemeinschaft der Bewohner – in Genossenschaften – oder im Kleinhaus von den Bewohnern selbst besessen werden. (Kohl 2017a, S. 9)

Mit dieser Position unterschied sich die norwegische Sozialdemokratie von anderen skandinavischen Arbeiterparteien. Während in Schweden und Dänemark ein großer sozialer Mietsektor aufgebaut wurde, sollte das Mietwesen in Norwegen zurückgedrängt werden: „The motivation for promoting home ownership for all was [...] anti-landlord sentiment in the labour movement“ (Sandlie/Gulbrandsen 2017, S. 53).

Der Fall Norwegen zeigt eindrücklich, dass Wohneigentum ideologisch flexibel einsetzbar ist. „Even if Norwegian housing policy did stress individual homeownership very heavily, it was constructed on solidaristic principles“ (Esping-Andersen 1985, S. 247). Während im Vereinigten Königreich Wohneigentum in einem (neo-)liberalen Sinne eingesetzt wurde, um den Sozialstaat zurückzudrängen, spielten in Spanien (und auch in Deutschland) eher konservative Motive eine Rolle, um die traditionelle Kleinfamilie zu stärken.

Mit der Gründung der Norwegian State Housing Bank (Husbank) im Jahr 1946 wurde das Ziel, Mieterhaushalte (auch mit geringeren Einkommen) mit Wohneigentum zu versorgen, über zwei Kanäle realisiert. Zum einen förderte die Husbank den Bau neuer Wohnhäuser durch strenge Preisregulierungen sowohl für Bauland als auch für Bestandsimmobilien, was die Immobilien erschwinglich und nur geringe Eigenmittel nötig machte. Bis heute haben Ersterwerber (bei entsprechenden Voraussetzungen) die Möglichkeit, einen Barzuschuss von bis zu 20 % des Kaufpreises zu beantragen, um die Hürde des Startkapitals abzusenken (Barlindhaug 2016, S. 278 f.). Bei der Vergabe von subventionierten Wohnungsbaudarlehen wurden die jährlichen Kosten gedeckelt, sodass maximal 20 % des jährlichen Bruttolohns in die Tilgung geflossen sind, der Rest staatlich getragen wurde. Auch die (ohnehin niedrigen) Zinskosten konnten (bei Einhaltung bestimmter baulicher Standards) über die Jahre hinweg in voller Höhe steuerlich geltend gemacht werden (Stamsø 2009, S. 208). Die Fördermittel wurden zeitweise auch ohne Bedürftigkeitsprüfungen ausgezahlt, was dazu führte, dass drei Viertel aller norwegischen Wohnungsbauten nach dem Zweiten Weltkrieg durch die Husbank finanziert wurden (Stamsø 2009, S. 207). Zum anderen wurde öffentlicher Wohnungsbestand in Eigentümergenossenschaften umgewandelt, wofür die Mieter ebenfalls direkte Zuschüsse erhielten. Diese Eigentumsform wird auch als „joint ownership“ (oder Miteigentümerschaft) bezeichnet und unterscheidet sich von einer klassischen Eigentümergemeinschaft dadurch, dass die Miteigentümer Mitglied in einer Genossenschaft sind und nicht als Einzelpersonen rechtlich agieren (Karlberg/Victorin 2004, S. 58 ff.). Fast 20 % der Wohneigentümer

in Norwegen sind Teil einer solchen Eigentümergenossenschaft (Housing Europe 2021, S. 101).

Norwegen zählte zwischen 1950 und 1980 zu den Ländern mit den höchsten Ausgaben im Bereich der Eigentumsförderung (Stamsø 2009, S. 207) und der höchsten Eigentumsquote mit fast 80 %. Mit Beginn der 1980er Jahre verändert sich die Förderprogrammatische: Zugänge zu Finanzhilfen wurden restriktiver, die vergleichsweise späte Liberalisierung des Bankensektors veränderte Darlehenszugänge und -konditionen und staatliche Preisschranken wurden dem Markt geöffnet (Barlindhaug 2016), was sich in eine stagnierende Eigentumsquote übersetzte. Vor allem aber die rapiden Preisanstiege seit der Jahrtausendwende erschweren den Zugang zu Wohneigentum trotz weiterhin im OECD-Vergleich überdurchschnittlich hoher Ausgaben zur Eigentumsförderung (Salvi et al. 2016, S. 33).

In Norwegen ist der Zuwachs besonders beeindruckend, da es umso schwieriger wird, Türen zu Wohneigentum zu öffnen, je mehr Menschen bereits in der selbstgenutzten Immobilie leben, da der anzusprechende Förderkreis überwiegend aus ökonomisch schwachen Haushalten besteht. Norwegen macht aber auch klar, dass es selbst bei hoher staatlicher Generosität ein gewisses Plateau zu geben scheint (so wie in Spanien), über das hinaus die Eigentumsquote kaum steigerungsfähig ist (rund 80 %), zumindest so lange Wohnimmobilien marktlich gehandelt werden.

Zwischenschau: Politische Dimension

Kapitel 4.4 ging der Frage auf den Grund, inwiefern politische Fördermaßnahmen die Verbreitung von Wohneigentum beeinflussen können, provoziert durch die Präferenzthese, der zufolge Wohneigentum vorrangig Ergebnis individueller Wohnpräferenzen sei. Die komparative Durchsicht von Eigentumspolitiken zeigt unterschiedliche Pfade: Während in Deutschland Steuererleichterungen tonangebend waren, zeichnen sich die Niederlande durch staatliche Teilbürgschaften aus. Während im Vereinigten Königreich öffentlicher Wohnungsbestand kostengünstig an Bestandsmieter verkauft wurde, stellte der spanische Staat Bauland zu extrem günstigen Konditionen zur Verfügung. In Norwegen wurden die Kaufpreise mehrere Jahrzehnte lang stark reguliert.

Neben länderspezifischen Förderelementen greifen die Subventionen auch in unterschiedlichen Phasen. In der Bundesrepublik konnten die Haushalte primär nach Erwerb mit staatlichen Hilfen rechnen. In den anderen Ländern greifen Maßnahmen bereits in der Phase bei Kauf (reduzierte Kaufpreise, geringere Kaufnebenkosten, Nachrangdarlehen oder Bürgschaften). Solche Maßnahmen und damit verbunden auch weniger restriktive Kreditvergaberichtlinien unterstützen vor allem eigenkapitalärmere Haushalte. Darüber hinaus wurde klar: Mietenpolitik ist Eigentumspolitik. Je nach Behandlung des

Mietsektors kann auch ein gewisser Druck entstehen, Wohneigentum erwerben zu müssen. In Spanien etwa haben strenge Preisregulierungen zu einem Verfall des Mietwohnungsbestandes geführt. Im Vereinigten Königreich haben zu niedrige gesetzliche Qualitätsstandards das Mietwohnen unattraktiv gemacht.

Aber nicht nur in der Logik der Fördermaßnahmen zeichnen sich Länderprofile aus, sondern auch im Finanzierungsvolumen. Während der Anteil der Förderung, gemessen am BIP, in Deutschland nie über 0,6 % lag, erreichte er in den Niederlanden oder Spanien zeitweise 2,3 %. Aufgrund konkreter Maßnahmen wie dem Right to Buy (UK), dem Housing Act (ES) oder der Errichtung der Husbank (NO) haben sich Eigentumsquoten in wenigen Jahren schnell erhöht, was den Schluss zulässt, dass Mieter auf politische Anstrengungen zur Eigentumsförderung reagieren und in nennenswerten Größenordnungen ins Eigentum wechseln, *trotz* vermeintlich landesspezifischer Wohnkulturen. Gewiss sind Eigentumsquoten nicht ausschließlich Ergebnis großzügiger oder restriktiver Ausgabepolitiken. Faktoren wie Wohlstandsentwicklung, Soziodemografie oder Siedlungsstruktur sind ebenso mit daran beteiligt, der Wohnstatusstruktur ihre Gestalt zu geben, obgleich der Ländervergleich zeigt, dass die politischen Weichenstellungen enorm wirkmächtig sind, unabhängig bspw. von Siedlungsstruktur (Niederlande vs. Norwegen) oder Wohlstandsniveau (UK vs. Spanien).

Zwar fehlen Daten, wie die Förderquote pro Kopf, aber das bislang Gesagte deutet doch zumindest an, dass die deutsche Eigentumspolitik weder anhand der Instrumente noch der Ausgaben ausreichend war, um als reelle Finanzierungshilfe massenwirksam zu werden. Dieser Eindruck wird auch durch zwei Studien bestätigt, die sich mit dem Einfluss von Eigentumspolitiken auf Eigentumsquoten beschäftigen. Atterhög (2006) konstruiert auf Basis von Expert*inneninterviews eine ländervergleichende Generositätsskala von „1“ „limitiert“ bis „5“ „sehr generös“. Der deutschen Wohneigentumspolitik wird für das Jahr 2000 ein unterdurchschnittlicher Score von 1,7 attestiert. Spanien und Norwegen liegen mit 2,3 und 2,8 jeweils über dem Durchschnitt (Atterhög 2006, S. 23). Die Expert*innen wurden zusätzlich gebeten, für die Jahre 1970, 1980 und 1990 ihre Einschätzung abzugeben und auch zu diesen Zeiten wird die deutsche Förderintensität als unterdurchschnittlich eingestuft.⁹⁶ Kaas et al. (2019, S. 56 ff.) vergleichen Eigentumspolitiken ausgewählter Länder für die Jahre nach 2000 entlang fünf verschiedener Förderdimensionen (Zinsschuldabzugsfähigkeit, Zuschussleistungen, Grunderwerbssteuer, Transaktionskosten, sozialer Wohnungsbau) und vergeben Scores auf Basis qualitativer

96 Allerdings schwanken die Expert*inneneinschätzungen stark (Atterhög 2006, S. 22). Auch können retrospektive Einschätzungen fehlerhaft sein, da Indikatoren wie die haushaltsbezogene Förderquote nicht vorliegen.

Einschätzungen („qualitative assessment of housing policies“, Kaas et al. 2019, S. 56). Der Maximalscore; also eine sehr eigentumsförderliche Politik, beträgt 15 Punkte, der Minimalscore 5.⁹⁷ Die Autorenschaft vergibt für Deutschland 5 Punkte, das Vereinigte Königreich erhält 12 Punkte, Spanien 11. Im Länder-sample zeigt sich ein positiver Zusammenhang von Förderumfang und Eigentumsquote (Kaas et al. 2019, S. 56).

Summa summarum scheint es im Kontext des Wohneigentumsstatus weniger einleuchtend, den Geschmack als Erklärungsfaktor für die niedrige Eigentumsquote nach vorne zu stellen, solange die politischen Rahmenbedingungen keine freie Wohnstatuswahl erlauben.

Zusammenschau Kapitel 4

„Die Schweiz ist ein Land der Mieter, weil die Schweizer sich entschieden haben, ein Volk der Mieter zu sein“ (Behring/Helbrecht 2002, S. 115). Stimmt man dieser Tautologie zu, erscheinen unterschiedliche Haltungen und Handlungen nicht weiter erklärungsbedürftig. Zwar könnte man immer noch nach bestimmten Ungleichheitsmentalitäten und politischen Beteiligungsweisen fragen, aber dass diese sich erst aus strukturgebundenen wohnstatusspezifischen (Wohn-)Erfahrungen ergeben, wäre weniger plausibel, da sie dem Eigentumserwerb zeitlich vorausgingen. Demgegenüber steht die Vermutung, dass der Wohnstatus nicht das Ergebnis einer freien Wahl ist, sondern sich überwiegend aus der sozialen Position ergibt.

Auf der Basis von Kapitel 4 lässt sich diese Vermutung bestätigen. Der Zugang zu Wohneigentum und damit die Freiheit bei der Wahl des Wohnstatus hängt maßgeblich von ökonomischen und politischen Rahmenbedingungen ab. Im Ländervergleich ist Deutschland durch eine besondere Erwerbskonstellation charakterisiert: Zum einen sind die ökonomischen Barrieren (z. B. Kaufpreise, Eigenkapital etc.) seit jeher außerordentlich hoch, zum anderen werden diese Hürden kaum durch politische Fördermaßnahmen abgesenkt. Zwar gab und gibt es finanzielle Unterstützungen zur Wohneigentumsbildung, aber die politischen Anstrengungen fallen mit Blick auf Subventionsvolumina in anderen Ländern z. T. deutlich ambitionierter aus. Das Gros der Mieter wohnt zur Miete, weil Wohneigentum zu teuer ist. Die selbstgenutzte Wohnimmobilie ist demzufolge im Sinne der Ungleichheitskriterien als knappes Gut zu verstehen. Vor allem das (meist fehlende) Startkapital ist der neuralgische Punkt, der eine freie Wohnstatuswahl weitgehend verhindert. Die international geringe und seit der Globalen Finanzkrise stagnierende Wohneigentumsquote gibt Zeugnis der rekonstruierten Erwerbshürden. In ihr spiegelt sich aber auch das Streben nach Wohneigentum in zweifacher Weise: Werden politische Förderprogramme aufgelegt, wie

97 Die Niederlande und Norwegen sind nicht Teil der Analyse.

die Eigenheimzulage oder das Baukindergeld, dann werden diese Mittel rege abgerufen (Die Bundesregierung 2021, S. 79). Und auch das (zunehmende) Ausweichverhalten auf günstigere Alternativen (Bestandskäufe, Reihenhaus usw.) indiziert das Streben nach Eigentum, auch unabhängig von Wohnungsmerkmalen wie dem Gebäudetyp. Ein beliebtes Argument, um die Eigentumsquoten durch Präferenzen zu erklären, lautet, dass die Deutschen zu risikoavers seien (Bentzien 2016, S. 4). Realiter gibt es aber aufgrund restriktiver Kreditvergabemodi kaum Möglichkeiten, risikoaffin zu handeln.

Wie bedeutsam politökonomische Rahmenbedingungen sind, zeichnen Crawford und McKee (2018) für Großbritannien nach. Sie identifizieren vier historische Phasen, in denen die Chancen auf Wohneigentum systematisch divergieren (social tenants, lucky owners, housing bubble buyers, generation rent). Sie zeigen, dass der Wunsch nach Wohneigentum stets ausgeprägt war, aber die Hürden je nach Phase unterschiedlich hoch, was gegen die Präferenzthese spricht. Die aktuelle Phase (seit 2008) bezeichnen die Autoren als „Generation Rent“; eine Generation, die trotz hoher Bildungsabschlüsse und mittlerer Einkommen angesichts hoher Kaufpreise auf den Mietmarkt drängen muss. In diesem Konnex sprechen sie in Anlehnung an Bourdieus Hysteresis-Konzept von einem „aspirational gap“ (Crawford/McKee 2018, S. 193); also dem Widerspruch zwischen subjektiven Erwartungshaltungen und den objektiven Möglichkeiten. In Deutschland existiert solch eine Lücke zwischen Anspruch und Wirklichkeit schon länger, mit Folgen für Perspektiven auf den Raum.

Zukünftig steht zu erwarten, dass der Zugang zu Wohneigentum noch exklusiver wird. Die Corona-Pandemie hat den Wunsch vieler (meist mietender) Städter*innen nach einem Haus am Stadtrand mit Garten und Arbeitszimmer verstärkt, was zu bereits beobachtbaren Preissteigerungen in den Speckgürteln deutscher Großstädte führt. Gleichzeitig werden die Kreditvergabekriterien restriktiver. In einer Bankenumfrage der EZB berichten deutsche Banken, dass 2020 der Anteil vollständig abgelehnter privater Immobilienkreditanfragen stark angestiegen ist (Hoyer/Rauffmann 2021, S. 17). Auch der Klimawandel dürfte dazu führen, dass Eigentum, etwa aufgrund strenger Baulandvergaberichtlinien oder Anforderungen an energieeffiziente Bauweisen, vor allem im Neubau (noch) teurer wird. Diese Entwicklungen werden von einem aufgebrachten Medienecho begleitet. Headlines in Printmedien lauten etwa:

- Schäfer (2018): „Der Traum vom Haus ist ausgeträumt“ (Wirtschaftswoche)
- Lembke (2019): „Fürs Eigenheim braucht es reiche Eltern“ (FAZ)
- Bakir (2020): „Eine Generation verabschiedet sich vom Eigenheim-Traum“ (Stern)
- Book, Jauernig (2021): „Eigenheime nur für Erben“ (Spiegel)
- Eckert, Zschäpitz (2022): „Jetzt wird die Immobilie zum Privileg der Oberschicht“ (Welt)

Diese Sorge, dass sich die gut situierte Mittelschicht mit dem Mietwohnen begnügen muss, verrät, dass es keineswegs egal ist, wie man wohnt. *Wären* die beiden Wohnformen gleichwertig, müsste die zunehmende Exklusivität des Eigenheims weniger bedrohlich wirken. Hieraus lassen sich zwei Fragen ableiten. Kapitel 5 widmet sich zunächst der Frage, durch welche sozialen Lagen die bisherigen Eigentümer und Mieter gekennzeichnet sind. In Kapitel 6 wird diskutiert, inwiefern es nicht egal ist, ob man zur Miete oder im Eigentum wohnt.

5 Sozioökonomische Profile der Wohnstatusgruppen

Wohneigentum ist eine knappe Ressource, das hat Kapitel 4 gezeigt. In Kapitel 5 wird der Frage nachgegangen, ob Wohneigentum systematisch verteilt ist. Diese weitere Plausibilisierung des Wohnstatus als Ungleichheitsdeterminante schafft ein Verständnis für die Verwobenheit von Wohnstatus und sozialer Position, die bestimmte Denk- und Handlungsschemata stiftet, geht man von der Prämisse aus, dass der Wohnstatus Soziallagen (wohn-)räumlich übersetzt. Auf Basis der Literatur und eigenen Berechnungen wird ein sozioökonomisches Portrait der Wohnstatusgruppen erstellt, da es hier eine erstaunliche Lücke gibt. In Kapitel 5.1 werden die Gruppen entlang soziodemografischer Faktoren beschrieben (Tab. 43 bis Tab. 45). In Kapitel 5.2 wird die ökonomische Lage differenziert nach Einkommen und Vermögen betrachtet. Dabei wird auch die subjektive Bewertung der eigenen Lage beachtet, um die eigenständige Bedeutung des Wohneigentums herauszustellen, die sich nicht kompensieren lässt.

5.1 Soziodemografisches Profil

Alter: Mieter (ab 18 Jahren) sind im Schnitt jünger als Eigentümer (49 Jahre vs. 58 Jahre) (Destatis 2019h, S. 28f.). Mit dem Alter steigt die Wohneigentumsquote: In der Altersgruppe der 20 bis 29-Jährigen lag die Eigentumsquote (im Jahr 2017) bei 4 %, in der Altersgruppe der 70 bis 79-Jährigen bei annähernd 60 %. Im Zeitverlauf wächst dieser Altersgap, da Wohneigentum seltener und später erworben wird. Lag der Eigentümeranteil unter jungen Haushalten (25–34 Jahre) Anfang der 1990er Jahre bei 20 %, hat er sich mittlerweile fast halbiert (Sagner/Voigtländer 2019, 5–6), was mehrere Gründe hat (z. B. Akademisierung, Migration), wobei der hohe Eigenkapitalbedarf ein wesentlicher sein dürfte.

Geschlecht: Hinsichtlich der Geschlechter gibt es kaum Unterschiede. Gemittelt über die Jahre zwischen 1984 und 2020 liegt die Eigentumsquote mit 48 % bei Männern etwas höher als bei Frauen mit fast 47 % (eig. Ber. SOEP 2022).

Migrationshintergrund: In Mieterhaushalten leben häufiger Menschen mit (direktem oder indirektem) Migrationshintergrund (M: 28 % vs. E: 16 %, eig. Ber. SOEP 2022, ähnlich auch ALLBUS 2022, siehe Tabellen 49 und 50). Anders gesagt: Knapp zwei der Menschen mit Migrationshintergrund sind Mieter*innen.

Personen im Haushalt: Mieter leben im Schnitt in kleineren Haushalten (1,7 Personen) als Eigentümer (2,4 Personen). Die Mietquote etwa in Einpersonenhaushalten liegt bei 74 % und sinkt auf 34 % in Vierpersonenhaushalten (Destatis 2019h, S. 19 f.).

Haushaltstyp: Mit der Personenzahl korrespondiert auch der Haushaltstyp: 81 % der Alleinerziehenden und 74 % der Alleinlebenden wohnen zur Miete, 55 % der Paare mit Kindern bspw. leben im Eigentum (Destatis 2019h, S. 31 f.), was auf verheiratete Paare noch deutlich häufiger zutrifft als auf unverheiratete Paare (Thomas/Mulder 2016, S. 948).

Wohnregion: Hinsichtlich der Wohnregion differieren die Wohneigentumsquoten beträchtlich: In Landgemeinden mit weniger als 2.000 Einwohner*innen leben fast 70 % im Wohneigentum, in Mittelstädten (50.000 bis 100.000) 42 %. In Großstädten (> 100.000) sinkt der Anteil auf 28 % (Sagner 2020, S. 5). Auch auf Bundesländerebene zeigen sich erhebliche Unterschiede: Während im Saarland zwei von drei Haushalten im Eigentum leben, ist es in Sachsen lediglich ein Haushalt (Destatis 2019b). Noch weniger sind es erwartungsgemäß in den Stadtstaaten wie in Berlin mit 16 %. In Ostdeutschland lebt etwas mehr als ein Drittel der Haushalte im Wohneigentum, in Westdeutschland knapp die Hälfte (Sagner/Voigtländer 2019, S. 5 ff.).

Berufsstatus: Hinsichtlich des Berufsstatus unterscheiden sich die Wohnstatusgruppen. Selbstständige und Beamte haben (im Aggregat der Jahre 2015–2020) mit je 61 % im Vergleich zu Angestellten (49 %) und Arbeitern (45 %) höhere Eigentumsquoten (eig. Ber. SOEP 2022, ähnlich Voigtländer/Sagner 2019, S. 12 f.). Klassifiziert man den Berufsstatus entlang des EGP-Klassenschemas, sind (neben den Landwirten) kleine Selbstständige mit Angestellten (66 %), die obere (56 %) und untere Dienstklasse (54 %) besonders häufig im Eigentum anzutreffen, seltener dagegen einfache Routinedienstleister (43 %), die Arbeiterelite (41 %) und an- und ungelernete (39 %) (eig. Ber. SOEP 2022). In multivariaten Testungen mit dem Wohnstatus als abhängige Variable absorbiert die berufliche Stellung zuverlässig einen signifikanten Anteil der Varianz (z. B. Kolb 2013, S. 131 f.; Kurz 2000, S. 36). Obwohl Wohneigentümer räumlich immobil sind, ist Arbeitslosigkeit ein Mieterphänomen: 91 % der Erwerbsarbeitslosen leben zur Miete (Destatis 2019h, S. 22 f.). Auch besetzen Eigentümer länger dieselbe Arbeitsstelle (Graaff/Van Leuvensteijn/Van Ewijk 2009, S. 71). Diese erhöhte Berufssicherheit überrascht kaum, da, wie gesehen, Hauskredite nur dann vergeben werden, wenn die Risikofaktoren gering sind.

Schulabschluss: Beim formalen Schulabschluss unterscheiden sich die Wohnstatusgruppen (im Jahr 2020) nicht grundlegend, wobei das Bildungsprofil der Mieter etwas heterogener ausfällt: Während die Hälfte über einen Realschulabschluss oder eine fachgebundene bzw. allgemeine Hochschulreife verfügen, trifft dies auf zwei Drittel der Eigentümer zu. Mieter haben nur etwas häufiger keinen

Schulabschluss (4 % vs. 1 %). Damit deutet sich an, dass Wohneigentum kein Gut ist, das in besonderer Weise mit kulturellem Kapital verknüpft ist (zumindest in dieser am Schulabschluss orientierten Engführung). Die Bildungsexpansion hat in beiden Gruppen in ähnlichem Umfang stattgefunden: Während 1984 jeweils 13 % ein (fachgebundenes) Abitur hatten, sind es 2020 knapp 30 % (Mieter) bzw. 34 % (Eigentümer) (eig. Ber. SOEP 2022). Auffällig ist, dass 81 % der Menschen ohne Schulabschluss und 69 % der Menschen mit einem „anderen Abschluss“ (z. B. ausländischer Abschluss) zur Miete wohnen (eig. Ber. SOEP 2022, ähnlich Sagner/Voigtländer 2019, S. 5 f.). Geringere Unterschiede im formalen Schulabschluss sind ein Indiz dafür, dass das Einkommen – i. d. R. positiv mit Bildung assoziiert – beim Zugang zu Wohneigentum *keine* ausschlaggebende Rolle spielt, wie weiter unten ausführlich besprochen wird. Kolb (2013, S. 131 ff.) zeigt etwa im multivariaten Modell, dass Faktoren wie z. B. Alter, Haushaltstyp oder Erbschaftshintergrund das Vorhandensein von Wohneigentum deutlich besser prognostizieren können als der Schulabschluss (ähnlich auch Wagner/Mulder 2000, S. 54).

Zusammengefasst sind Mieter im Durchschnitt jünger als Eigentümer, haben häufiger einen Migrationshintergrund, leben häufiger in Singlehaushalten in Großstädten und besetzen beruflich mehrheitlich mittlere und untere Positionen. Eigentümer leben häufiger in weniger urbanen Regionen in Paarhaushalten mit Kindern und besetzen beruflich höhere Positionen.

5.2 Ökonomisches Profil

Das Einkommen zählt in der Ungleichheitssoziologie als Schlüsseldimension: „In modernen Gesellschaften sind fast alle materiellen und viele immaterielle Güter durch Geld käuflich“ (Hradil 2010, S. 221), weswegen „die sozialen Lebenschancen in höchst elementarer Weise an das Kriterium der Zahlungsfähigkeit gebunden“ sind (Kraemer 2017, S. 56). Auch Bourdieu räumt der ökonomischen Lage eine Sonderstellung ein. Zwar haben auch andere Kapitalsorten spezifische (Ungleichheits-)Wirkungen (die Eigendynamiken entfalten können), aber auch ihnen liegt letztlich ökonomisches Kapital zugrunde (vgl. Bourdieu 1983, S. 195 ff.). Dies gilt im Falle des Wohneigentums umso mehr, da kulturelles und soziales Kapital weniger zugangentscheidend ist.

5.2.1 Einkommenssituation

Das durchschnittliche Haushaltsnettoeinkommen der Mieter beläuft sich (im Jahr 2021) auf 2.600 Euro, das der Eigentümer auf 5.200 Euro (Durchschnitt: 3.800 Euro) (Destatis 2022b, S. 38). Die Deutsche Bundesbank (2023:

56) ermittelt mieterseitig im Median ein jährliches Haushaltsnettoeinkommen von 25.000 Euro, Eigentümer ohne Hypothek erzielen 35.000 Euro, mit Hypothek 47.000 Euro (Deutsche Bundesbank 2023: 56).⁹⁸ Äquivalenzgewichtet beläuft es sich bei Mietern monatlich im Median auf 1.500 Euro, bei Eigentümern auf 2.300 Euro (Destatis 2018, S. 35). Jährlich sind es 19.000 Euro bzw. 26.000 Euro (Destatis 2020a, S. 24; eig. Ber. SOEP 2022). Eigentümer verfügen in etwa über das 1,4-Fache Einkommen der Mieter. Unter Berücksichtigung der in Studien oftmals implementierten kalkulatorischen Miete erhöht sich der Einkommensvorsprung der Eigentümer etwa im Jahr 2020 auf das 1,6-Fache (Mieter: 20.000 Euro Eigentümer: 32.000 Euro) (eig. Ber. SOEP 2022). Hinzu kommt, dass Eigentümer im Schnitt geringere Wohnkosten aufwenden müssen (Kapitel 6.2) und damit mehr Wohlfahrt aus ihren im Schnitt höheren Einkommen generieren können (Elsas/Rinlake 2022, S. 9).

Einkommen und Wohneigentumsquote

Aus Tab. 9 geht hervor, dass mit dem Einkommen die Eigentumsquote steigt. Während am aktuellen Rand nur 12 % der Armutsgefährdeten in den eigenen vier Wänden lebt, sind es fast 80 % derer, die mindestens das Doppelte des Medianeinkommens erzielen.

Tab. 9: Wohneigentumsquoten nach Einkommensklassen

Gruppen mit ... % des Medianeinkommens ¹	1995	2000	2005	2010	2015	2018
< 60 %	20	15	14	15	14	12
60–200 %	47	51	50	54	53	55
> 200 %	74	73	71	76	74	79
R in PP	54	58	57	61	60	67

Eigene Zusammenstellung nach BMAS (2021, Tab. 12). Datenbasis: SOEP. ¹ Einkommenskonzept: Äquivalenzgewichtetes Haushaltsnettoeinkommen.

Auch mittlere Einkommenslagen sind von diesem Gefälle durchzogen. Während in der unteren Mittelschicht (< 80 % des Haushaltsnettoeinkommens) (im Jahr 2010) weniger als ein Drittel Wohneigentum besitzt, sind es in der oberen

98 Da die Beträge auf Schätzungen der Befragten beruhen, ist vom Aggregations-Bias auszugehen, bei dem die Einkommen tendenziell unterschätzt werden, da nicht alle Einkommensbestandteile bedacht werden. Da Äquivalenzgewichtungen (z. B. mit der OECD-Skala) in der Kritik stehen (etwa, weil sie den Grad der Dispersion verkleinern: Garbuszus et al. 2018), sind auch ungewichtete Daten aufgeführt.

Mittelschicht (150–250 %) knapp 60 % (Korom 2017, S. 13).⁹⁹ Wie aus Tab. 10 hervorgeht, sinkt die Prävalenzrate im Zeitverlauf bei Einkommensbenachteiligten und steigt bei Einkommensbegünstigten, was zu einer Vergrößerung des Gaps führt. Eine Zusammenstellung, die bis 1965 zurückreicht, macht die zunehmende Spreizung von Wohneigentum nach Einkommen deutlich.

Tab. 10: Wohneigentumsquoten nach Einkommensquintilen

	1965	1978	1987	1993	1999	2005	2011	2017
Quintil 1	29	34	34	29	27	26	25	22
Quintil 5	38	45	52	52	54	53	61	63
Δ in PP	9	11	18	22	27	27	36	41

Eigene Zusammenstellung auf Basis folgender Quellen: 1965: Hentschel (1999, S. 670), 1978: Häußermann/Siebel (2000b, S. 129), ab 1987: Sagner/Voigtländer (2019, S. 5f.). Daten vor 1987 sind aufgrund einer anderen Datenbasis und einer fehlenden Äquivalenzgewichtung nur bedingt vergleichbar.

Eine „Diffusion des Eigenheims in die gesellschaftliche Breite“ (Polster/Voy 1991, S. 285) hat in Deutschland – im Gegensatz zu den meisten anderen industrialisierten Ländern – nicht stattgefunden (OECD 2021c, S. 4). In keinem anderen Land der Eurozone ist Eigentum so eng an das Einkommen gebunden wie in Deutschland (Mathä/Porpiglia/Ziegelmeier 2014, S. 20). Auch ist die Spreizung zwischen unterem und oberem Einkommensfünftel nirgends so ausgeprägt wie hierzulande bei einer einmalig niedrigen Eigentumsquote im unteren Einkommensfünftel (European Central Bank 2020, S. 9, ähnlich für OECD-Länder: Norris/Winston 2011, S. 30). Spiegelbildlich wächst auch die Einkommenslücke zwischen Mietern und Ersterwerbenden: In den 1990er Jahren hatten Ersterwerbende im Schnitt 40 % höhere Einkommen als Mieter. In den Jahren 2015–2017 hatten Ersterwerbende bereits 60 % höhere Einkommen (Voigtländer/Sagner 2019, S. 16).

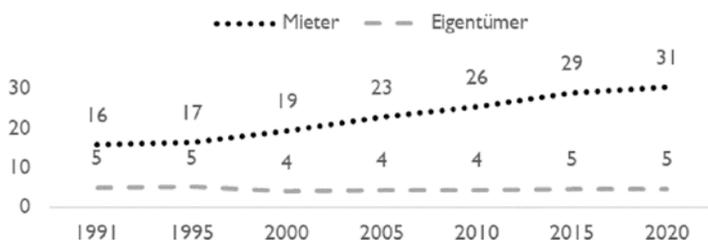
Dass Wohneigentum bis in die 1970er Jahre weniger polarisiert war, hatte mehrere Gründe, u. a. die sog. Muskelhypothek: Käufer konnten ihren Eigenkapitalanteil beim Hausneubau durch Eigenleistungen erhöhen und konnten im Zusammenspiel mit günstigen Bodenpreisen, vergleichsweise günstig Eigentum erwerben (Timm 2021). Die Muskelhypothek gibt es auch heute noch, obgleich kreditgebende Institute eher zurückhaltend sind und nur einfache Arbeiten als Eigenleistung anerkennen (z. B. Malern, Bodenbelag verlegen) bei insgesamt geringen Anrechnungssätzen (Dr. Klein 2023a).

⁹⁹ Je nach Quelle variiert die Prävalenzrate in den Einkommensgruppen, bildet aber einen immer ähnlichen Gradienten ab (u. a. Kempermann et al. 2019, S. 40; Junker 2018, S. 16; Böhmer/Kemper/Erhardt 2010, S. 5).

Einkommensarmut

Aus den wohnstatusbezogenen Einkommenslagen gehen auch ungleiche Armutsrisiken einher: Fast 90 % der Einkommensarmen sind Mieter. Eigentümer haben „mit der Armutsfrage so gut wie nichts zu tun“ (Aust et al. 2018, S. 35). Im Zeitverlauf entwickeln sich die Armutsrisiken der Wohnstatusgruppen auseinander (Abb. 14): Während sich der schon zu Beginn der 1990er Jahre dreimal so hohe Anteil armutsbedrohter Mieter in den vergangenen drei Dekaden verdoppelt hat, verändert sich der Anteil armutsbedrohter Eigentümer auf niedrigem Niveau kaum. Die Differenz zwischen den Wohnstatusgruppen stellt sich noch profiliert dar, wenn man die einkommensbezogene Armutsgefährdungsquote vor sozialstaatlichen Transfers betrachtet: vier von zehn Mietern leben in dieser Perspektive an der Armutsgrenze (eig. Ber. SOEP 2022). Mieter sind aber nicht nur häufiger von Armut betroffen, sondern verbleiben auch zeitlich deutlich länger in Armutslagen als Eigentümer (Sagner/Stockhausen/Voigtländer 2020, S. 55 ff.).

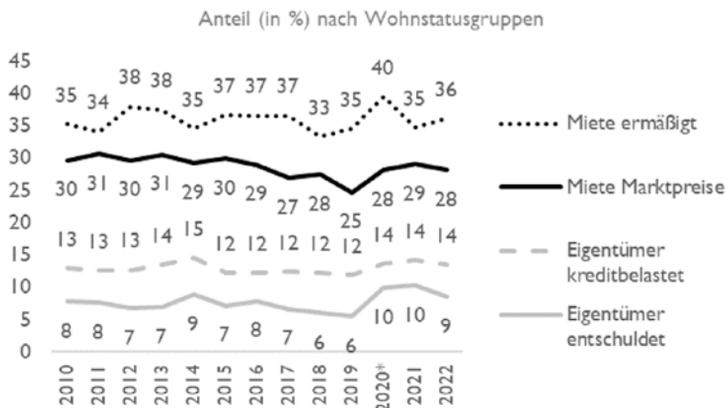
Abb. 14: Armutsrisikoquote nach Wohnstatus



Eigene Darstellung: 1991: Grabka/Goebel (2018, S. 458); 1995–2015: BMAS (2021, Tab. A01s); 2020: Eig. Ber. SOEP 2022. Datenbasis: SOEP. Hinweise: Die Armutsquote liegt bei 60 % des Medianeinkommens. In den Einkommen sind fiktive Mietersparnisse enthalten (imputed rent).

Die ungleichen Lebensumstände der Wohnstatusgruppen lassen sich auch am AROPE-Indikator ablesen (at risk of poverty or social exclusion), der neben dem Einkommen auch materielle Entbehrungen und die Erwerbsintensität umfasst (Kott 2021) und sich als Kennziffer in der Sozialberichterstattung etabliert hat. Auch in dieser Sicht sind Mieter deutlich öfters von Armut oder sozialer Exklusion betroffen als Eigentümer (Abb. 15).

Abb. 15: Von Armut oder Exklusion Betroffene nach Wohnstatus



Eigene Darstellung auf Basis von Eurostat (2023e) (2010–2014), Eurostat (2023c) (2015–2022). Datenbasis: EU-SILC. Hinweise: *Im Jahr 2020 erfolgte ein tiefgreifender Zeitreihenbruch: Der Befragungsmodus wurde diversifiziert (schriftliche Befragung ergänzt um online, telefonische und persönliche), die Teilnahme wurde verpflichtend, die Einkommen deutlich differenzierter erfasst (anstatt 5 Einkommenskategorien nun 24). Der Stichprobenumfang wurde verdoppelt und Stichprobenfehler mithilfe verbesserter Ziehungsverfahren verringert.

Ein dritter Indikator, der die Einkommenssituationen der Wohnstatusgruppen beschreibt, sich aber nur z. T. aus der Armutsgefährdung ableitet, ist die Wohngeldquote. Auf alle unterstützten Wohngeldhaushalte entfallen 93 % auf Mieterhaushalte (Destatis 2019g). Diese Unwucht hält sich seit der Einführung des Wohngeldes im Jahr 1965 stabil (Destatis 1990, S. 12; Destatis 2019g).

Die objektive Schlechterstellung von Mietern übersetzt sich auch in subjektive Einschätzungen bezüglich der finanziellen Lage. Watson und Webb (2009, S. 1797) eruieren für Deutschland auf Grundlage des Europäischen Haushaltspanels, welche Lagemerkmale die Einschätzung beeinflussen, Schwierigkeiten zu haben, finanziell über die Runden zu kommen. Der Hausbesitz ist einer der effektivsten Prädiktoren, weit vor klassischen Merkmalen wie Alter oder Geschlecht, aber auch vor sicheren Arbeitsverhältnissen oder der Erfahrung von Einkommensverlusten, auch weil Eigentum kompensatorisch wirken kann. Die Frage, ob man in der Lage wäre, unerwartet anfallende Ausgaben in Höhe von 1.100 Euro aus eigenen Finanzmitteln zu bestreiten, bejahen 60 % der Mieter und knapp 90 % der Eigentümer (Destatis 2021b, S. 29).

Einkommensreichtum

Während Einkommensarmut weitgehend Mieter betrifft, sind Wohneigentümer häufiger einkommensreich. Als einkommensreich gelten, nach gängigen Konventionen, Personen, die in Haushalten leben, die das Doppelte oder das Dreifache des Mediannettoäquivalenzeinkommens beziehen (BMAS 2021). Aus

Tab. 11 wird ersichtlich, dass Eigentümer häufiger hohe Einkommen erhalten. Im Zeitverlauf wächst die Diskrepanz der Wohnstatusgruppen.

Tab. 11: Einkommensreichtum nach Wohnstatus

Grenze	> 200 %			> 300 %		
	1995	2005	2015	1995	2005	2015
Jahr	1995	2005	2015	1995	2005	2015
Anteil Mieter	3,3	4,0	3,2	0,5	1,0	0,8
Anteil Eigentümer	9,3	12,0	11,4	1,8	3,0	2,9
Verhältnis	2,8	3,0	3,5	3,7	3,2	3,9

Eigene Zusammenstellung und Berechnung nach BMAS (2021, Tab. R01 sT1/T2). Datenbasis: SOEP.

5.2.2 Vermögenslage

Die empirische Ungleichheitsforschung hat sich in Deutschland offensiv an der meritokratischen Triade Einkommen, Beruf und Bildung abgearbeitet, aber weniger an der Ungleichheitsdimension des Vermögens. Zwar sind Beschäftigungen im Vermögenskontext etwa mit Blick auf die Elitensoziologie (Hartmann 2018; Graf/Möller 2015) oder der Erbschaftsforschung (Beckert 2013; Beckert/Arndt 2017) kein unerforschtes Gebiet, aber es ist zu konstatieren, dass, neben der geringen Anzahl an Studien zum Thema Vermögensungleichheiten, Untersuchungen zu *einzelnen* Vermögenskomponenten auch in ihrer Bedeutung für die Statusreproduktion selten sind (Kolb 2013, S. 13; Waitkus 2023, S. 102). Das liegt zum einen u. a. daran, dass die Vermögensungleichheit nach dem Ende des Zweiten Weltkrieges vergleichsweise gering ausfiel (Piketty 2015) und die Möglichkeiten einkommensbezogener Aufstiegsmobilitäten wissenschaftliche Aufmerksamkeit absorbierten. Zum anderen ist an die dürftige Datenlage zu denken. „Während wir statistisch den letzten Arbeitslosen in Oldenburg ‚kennen‘ [...] fehlt fast jeder Einblick in die Reichtumsverhältnisse“ (Rehberg 2006, S. 23).¹⁰⁰ Allerdings hat sich der Datenbestand jüngst verbessert, angestoßen durch die Reichtumsberichte der Bundesregierung (z. B. Lauterbach et al. 2016 oder Lauterbach/Druyen/Grundmann 2011) oder die kürzlich implementierte Zusatzstichprobe Hochvermögender im SOEP (Schröder et al. 2020).

Die häufigste Vermögenskomponente im Portfolio der Deutschen (im Alter ab 17 Jahren) sind Finanzvermögen: Über Geldvermögen verfügen 51 %, über Versicherungsvermögen 39 %. Danach folgt die selbstgenutzte Wohnimmobilie (38 %). Über Betriebsvermögen verfügen dagegen nur 4 % (Grabka/

¹⁰⁰ Burzan und Schad (2018, S. 23) zufolge hat man sich auch aus qualitativer Forschungsperspektive mit den Lebenswelten in privilegierten Lagen bislang selten gewidmet (mit wenigen Ausnahmen wie Druyen 2012).

Westermeier 2014, S. 159).¹⁰¹ Die selbstgenutzte Wohnimmobilie rangiert bezüglich des mittleren Vermögenswerts (mit 170.000 Euro) hinter sonstigem Immobilienbesitz (196.000 Euro) und Betriebsvermögen (244.000 Euro), obgleich die Prävalenzraten letzterer äußerst gering sind. Das durchschnittliche Geldvermögen beträgt 37.000 Euro, Versicherungsguthaben 21.000 Euro (Grabka/Halbmeier 2019, S. 744). Wohneigentum ist dem Volumen nach die wertvollste Anlageform im Portfolio der Deutschen (Deutsche Bundesbank 2016b, S. 71 f.).¹⁰² So verwundert es nicht, dass hohe Vermögenslagen deutlich stärker mit Wohneigentum assoziiert sind ($r = .37$) als mit Einkommen aus Erwerbsarbeit ($r = .13$) (gemittelt zwischen 1984 und 2018) (Groh-Samberg/Büchler/Gerlitz 2021, S. 19).

Auch Piketty's Analyse der Ungleichheit im 21. Jahrhundert rekurriert im Kern auf die Ungleichheit der Wohnstatusgruppen und die ungleichen Möglichkeiten des Vermögensaufbaus zwischen Erwerbsarbeit und Eigentumstitel: „Piketty's analyses [...] have put a spotlight on one specific – and contentious – dimension of wealth: housing“ (Arundel 2017, S. 177). Für den Zeitraum zwischen 2002 und 2017 können Bartels und Schröder (2020, S. 745) belegen, dass der Anteil der eigenen Wohnung an der Nettovermögensungleichheit zugenommen hat und dessen Beitrag zur Vermögensungleichheit neben sonstigen Immobilien und Betriebsvermögen am größten ist, auch hervorgerufen durch enorme Wertsteigerungen in den vergangenen Jahren. Perspektivisch dürfte die wohneigentumsbezogene Zuspitzung sozialer Ungleichheiten besonders in Deutschland weiter zunehmen: Während in Ländern mit hohen Eigentumsquoten steigende Immobilienpreise zu einer tendenziellen Verringerung der Polarität führt, da auch Mittelschichten profitieren, verschärfen geringe Eigentumsquoten die Polarität, da eine vergleichsweise kleine Gruppe von steigenden Werten profitiert.

Vermögenslage nach Wohnstatus

Auch beim Vermögen sind die Wohnstatusdisparitäten offenkundig: Mieterhaushalte verfügen über ein Mediannettovermögen von 16.000 Euro, Eigentümer mit Hypothek über 326.000 Euro und Eigentümer ohne Hypothek über 396.000 Euro

101 Unberücksichtigt blieben in der Analyse Sachvermögen wie Fahrzeuge oder Wertsachen. Der Deutschen Bundesbank (2016b, S. 71) zufolge verfügen 75 % der Haushalte über mindestens ein dieser beiden Komponenten.

102 Gleichwohl ist zu fragen, ob die selbstgenutzte Wohnimmobilie zur Einschätzung der Vermögenslage geeignet ist, da Immobilienvermögen nicht ad-hoc liquidiert und verkonsumiert werden kann, anders als etwa der Verkauf von Wertpapieren oder Wertgegenständen. Immobilienwerte sind hypothetische Werte, die nicht substituierbar sind („Gewohnt werden muss immer“). Im Englischen hat sich dafür die Bezeichnung „housing rich, but cash poor“ herausgebildet (Kolb/Skopek/Blossfeld 2013, S. 1011). Der Chef-Ökonom der Bank of England pointierte diese Sicht besonders provokant: „Housing wealth isn't wealth“ (zit. nach Buiter 2010).

(Deutsche Bundesbank 2023b, S. 47). Personen mit Individualvermögen von über 500.000 Euro sind deutlich häufiger Eigentümer als Mieter (6,4 vs. 0,8%). Personen mit jährlichen Vermögenseinkünften von mindestens 5.000 Euro sind ebenfalls öfter im Eigentum anzutreffen (14,3 vs. 2,3%) (BMAS 2021, Tab. R02, R03). Dass sich die Wohneigentümer so offensichtlich von den Mietern unterscheiden, liegt zuallererst an der Wohnimmobilie als i. d. R. wertvollsten und verbreitetsten Vermögenskomponente selbst.¹⁰³ Allerdings besitzen Eigentümer auch bei allen anderen Vermögensarten deutlich mehr als Mieter (z. B. Betriebsvermögen 79.000 Euro vs. 36.000 Euro bei einer Prävalenzrate von 12% bzw. 6%), Finanzvermögen (58.000 Euro vs. 12.000 Euro) oder wertvollen Gegenständen und Fahrzeugen (12.000 Euro vs. 6.000 bei einer Prävalenzrate von 91% bzw. 68%) (Deutsche Bundesbank 2023b, S. 48 ff.; ähnlich Waitkus 2023). Dieser Mehrbesitz (hinsichtlich Vorkommen und Volumen) in allen Vermögensarten wird auch als *tenure effect* bezeichnet (Lersch/Dewilde 2018). Zeitlich laufen die Nettovermögen typischerweise ab der vierten Lebensdekade auseinander: Während Eigentümer kontinuierlich Vermögen aufbauen (etwa durch Kredittilgung, Wertsteigerung oder Investitionen), baut sich das Mietervermögen deutlich langsamer und auf niedrigerem Niveau auf mit einer sukzessiven Spreizung in den Folgedekaden (Grabka/Halbmeier 2019, S. 741).

Auffällig ist weiterhin, dass es in erster Linie Wohneigentümer sind, die, neben der selbstgenutzten Wohnimmobilie, über weiteren Immobilienbesitz verfügen. Während knapp jeder zehnte Eigentümer Wohnraum zu Wohnzwecken an Dritte gegen Entgelt vermietet, erschließt sich diese Einnahmequelle nur für 2% der Mieter (Kadelke 2023a). Anders gesagt: Über 80% der Privatvermieter*innen leben selbst im Wohneigentum (eig. Ber. SOEP 2022).¹⁰⁴ Hinzu kommt, dass Eigentümer mit weiterem Immobilienbesitz in Wohnungen oder Häusern leben, die überdurchschnittlich wertvoll sind (eig. Ber. ALLBUS 2022).¹⁰⁵

Kolb (2013, S. 149f.) sieht multivariat, dass Immobilienbesitz maßgeblich über weiteren Immobilienbesitz entscheidet. Zwischen 1988 und 2007 nimmt die Bedeutung der elterlichen Eigentümerschaft noch zu und steht in der statistischen

103 So erklärt sich u. a. die hiesige im globalen Vergleich hohe Vermögenskonzentration mit einem Gini von 0,81. Unter Hinzunahme weiterer Quellen werden sogar 0,83 als realistisches Szenario ausgegeben (Schröder et al. 2020, S. 515). In den USA bspw. beträgt der Gini-Koeffizient 0,85 (Credit Suisse 2018, S. 114 ff.). In keinem anderen Land der neun größten Länder der Eurozone hängt das Ungleichheitsniveau so stark von den Vermögensdifferenzen zwischen Mietern und Eigentümern ab (Kaas/Kocharkov/Preugschat 2015, 6, 16).

104 Private Vermieter*innen werden hier verstanden als Personen, die sich mit der Vermietung nicht hauptberuflich beschäftigen. Genauere Erläuterungen: BBSR (2015, S. 29 ff.).

105 Die letzte Abfrage zur Vermögenssituation erfolgte 2014. Während der durchschnittliche Immobilienwert zwischen 100.000 Euro und 250.000 Euro liegt (kategorisch abgefragt), bewegt sich der Wert der selbstgenutzten Immobilie bei Eigentümern mit weiterem Immobilienbesitz zwischen 250.000 Euro und 500.000 Euro.

Vorhersagekraft noch vor z. B. Einkommen und Bildung. Zwar variieren die Mieteinnahmen der Privatvermieter*innen, aber die Mehrzahl der Eigentümer mit vermietbarem Wohnraum erzielt jährlich bis zu 10.000 Euro (BBSR 2015, S. 90; Destatis 2014, S. 19). Auf Basis des SOEP belaufen sich die jährlichen Durchschnittsgewinne auf knapp 9.000 Euro (Voigtländer/Seipelt 2017, S. 11). Diese Einnahmen können verkonsumiert, investiert oder an die Kinder weitergegeben werden; eine Chance, die Mieter deutlich seltener haben. Auch ist nicht davon auszugehen, dass Mietgewinne ausschließlich zur Altersvorsorge genutzt werden, da die ökonomische Lage auch *unabhängig* von sonstigem Immobilienbesitz als bessergestellt einzustufen ist (Kadelke 2023a).

Gleichwohl sind 90% der Selbstnutzer keine Privatvermieter*innen, was schon andeutet, dass trotz einer gewissen Homogenität in Bezug zu Mietern auch Eigentümer in sich strukturiert sind. Ungeachtet dessen können Eigentümer unabhängig von der jeweiligen Vermögenskomposition, wohnbezogene Vermögenswerte aufbauen und weitergeben.

Intergenerationale Weitergabe von Wohneigentum

Die Chancen, Eigentümer oder Mieter zu sein, sind nicht gleich, je nachdem, ob man ein Sohn oder eine Tochter von Eltern ist, die Eigentümer oder Mieter ihres Hauptwohnsitzes sind. (Bourdieu/Saint Martin 2002, S. 177)

Der Besitz von Wohneigentum geht in der Aggregatbetrachtung nicht nur Hand in Hand mit einer besseren Vermögensposition, sondern erlaubt auch die interfamiliäre Weitergabe von Vermögenswerten, die auf gesamtgesellschaftlicher Ebene eine im Zeitverlauf ungleichheitsverstärkende Kapitalakkumulation begünstigen. „Various studies have revealed that residential property is an essential factor for wealth accumulation“ (Kolb/Skopek/Blossfeld 2013, S. 1010).

Ich habe dieses Haus gekauft, um es an meine Kinder weiter zu geben. Auf diese Weise kann ich ihnen ein Startkapital geben, so dass sie dann in der Lage sind, ihre eigenen Häuser zu kaufen. (Befragte Person, 25–35 Jahre) (Helbrecht 2013, S. 205)

Die Wahrscheinlichkeit, Wohneigentum zu erwerben ist deutlich erhöht, wenn schon die Eltern im Eigentum gewohnt haben (Kurz 2000, S. 39f.). Ähnliches sehen Wagner und Mulder (2000, S. 56) in einem Kohortenvergleich: „Das Hauseigentum der Eltern ist hingegen ein Faktor, der in allen Kohorten den Kindern den Übergang ins Eigenheim erleichtert“. Sagner und Voigtländer (2019, S. 16ff.) finden Evidenz, dass Eigentümerkinder mit einer erhöhten Wahrscheinlichkeit und frühzeitiger selbst zu Eigentümern werden als Mieterkinder, auch unter Kontrolle der sozioökonomischen Lage der Kindergeneration. In der Gruppe der 40-Jährigen etwa, deren Eltern *keine* eigene Immobilie besitzen, beträgt die Eigentumsquote knapp 40%.

In der Gruppe der 40-Jährigen, deren Eltern eine eigene Immobilie besitzen, leben zwei Drittel in den eigenen vier Wänden (ähnlich auch Lauterbach/Lüscher 1996). Im Zeitverlauf (1991–2017) erweist sich der elterliche Wohnstatus als zuverlässiger Prädiktor für den Wohnstatus der Kinder (Sagner/Voigtländer 2019, S. 32).

Bayrakdar et al. (2019, S. 986) beleuchten, welche Faktoren den Erwerb von Wohneigentum in jungen Jahren begünstigen (zwischen 19 Jahren und 35 Jahren) und stellen fest (auch z. B. unter Berücksichtigung des Partnerstatus, der Geburt eines Kindes oder elterlichen Merkmalen), dass kaum ein anderes Merkmal in Deutschland die Wahrscheinlichkeit so eminent erhöht, Wohneigentum zu erwerben, wie die elterliche Wohnimmobilie. Dabei spielen vorrangig ökonomische Aspekte eine Rolle, aber auch (sozialisatorische) Wohnerfahrungen, elterliche Wohnerwartungen (im Sinne innerfamiliärer Statusabsicherung) oder Wissensbeständen etwa zu bestimmten Kaufstrategien (kulturelles Kapital) oder Beziehungen zur örtlichen Sparkasse (soziales Kapital). Hierzu ein Zitat einer 28-jährigen Eigentümerin:

So when you have this idea to buy an apartment, then you need somebody who knows how these things are going. Of course you can google everything, but someone with knowledge [...] will help a lot. And just knowing that your parents know quite a bit about buying houses [...] gives you a good feeling. (Lennartz/Helbrecht 2018, S. 326)

Die Mehrzahl der Begünstigten erbt in der fünften Lebensdekade (Baresel/Eulitz/Fachinger 2021, S. 66; Landesbausparkassen (LBS) 2014; Lauterbach/Lüscher 1996, S. 80 ff.). Mit dem Eintritt in die zweite Lebenshälfte können Vermögenswerte dann weiter aufgebaut werden, was der Folgegeneration den Zugang zu Wohneigentum erleichtert. Auch Gelderbschaften, welche bspw. durch eingesparte Mietkosten oder Untervermietung aufgebaut werden können, sind Schlüssel zu den eigenen vier Wänden. Einer Analyse der LBS zufolge sind Geld-Erben beim Immobilienkauf im Durchschnitt jünger als Immobilien-Erben (38 Jahre vs. 44 Jahre) (LBS 2006, S. 9). Zwischen 20% und 25% der Eigentümer haben ihren Wohnsitz geerbt oder geschenkt bekommen (Böhmer/Kemper/Erhardt 2010, S. 11; Deutsche Bundesbank 2012, S. 42; Nowossadeck/Engstler 2017, S. 292; Deutsche Bank 2018, S. 20; Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung 2022, S. 8).¹⁰⁶ Davon beziehen mehr als zwei Drittel die elterliche Immobilie direkt. Ein weiteres Viertel von Erst-erwerbenden finanziert die eigenen vier Wände überwiegend mit geerbtem Geldvermögen (was den Verkauf der elterlichen Immobilie einschließt) (LBS 2014). Grob gesagt spielen Erbschaften und Schenkungen für die Hälfte der Eigentums-erwerber eine direkte (mal größere, mal kleinere) Rolle. Allerdings dürfte auch für

106 Erbschaftstransaktionen (z. B. nach Erbgütern oder Wert des Erbes) werden nicht systematisch dokumentiert, weswegen die Daten eine Grobrichtung anzeigen. Der durchschnittliche Wert der vererbten Wohnimmobilie beträgt 236.000 Euro (im Median: 131.000 Euro) (Niehues/Stockhausen 2020, S. 105).

die andere Hälfte der Ersterwerber der familiäre ökonomische Hintergrund von Bedeutung sein, da ‚eigene‘ Ersparnisse (z. B. Guthaben von Bausparverträgen) oftmals auch elterlichen Ursprung haben.

Auch im internationalen Vergleich zeigen allerhand Studien, dass der Einfluss des elterlichen Wohnstatus hierzulande besonders oft Schlüssel zu Wohneigentum ist. In der Eurozone ist der Anteil der Eigentümer in Deutschland, die ihre Immobilie durch eine Erbschaft oder Schenkung erhalten haben, überdurchschnittlich hoch (Kindermann/Kohl 2018, S. 12; Niehues/Stockhausen 2020, S. 101).¹⁰⁷ In einer Analyse 13 europäischer Länder, darunter auch einigen osteuropäischen, ist die Wahrscheinlichkeit Wohneigentümer zu werden (unter Einbezug multipler Faktoren) nur in den Niederlanden und Polen noch stärker von intergenerationalen Transfers abhängig (Kolb 2013, S. 77 f.). Vergleichbare Ergebnisse, aber auf anderer Datengrundlage, ergeben sich in einem Vergleich zehn westeuropäischer Länder: In keinem anderen Land hängt der Zugang zur eigenen Wohnimmobilie so eng mit einer Erbschaft oder Schenkung zusammen wie in Deutschland (Angelini/Laferrère/Weber 2013, S. 87). Diese Befunde überraschen an dieser Stelle nicht mehr, ruft man sich die hiesigen Erwerbshürden in Erinnerung.

Erbschaften und Schenkungen sind aber nicht nur Türöffner zu Wohneigentum, sondern tangieren auch den Immobilienwert. Transferbegünstigte Ersterwerber kaufen höherpreisige Immobilien als Ersterwerber ohne Startkapital (z. B. Skopek 2015, S. 123 ff.; Engelhardt/Mayer 1998). Ländervergleichende Studien ermitteln multivariat, dass in keinem anderen (west- oder osteuropäischen) Land die Höhe des Immobilienwertes so eng an elterliche Transmissionen gebunden ist wie hierzulande (Kolb 2013, S. 81 f.; Mathä/Porpiglia/Ziegelmeyer 2014, S. 20). Aber nicht nur der Erhalt einer Erbschaft als solche wirkt sich positiv auf die Bildung von Wohneigentum aus, sondern auch die Höhe der Begünstigung. Im Vergleich von 20 europäischen Ländern finden Cohen Raviv und Hinz (2022) heraus, dass mit der Höhe der Erbschaft oder Schenkung die Wahrscheinlichkeit beträchtlich anwächst, frühzeitig entschuldet zu sein. Dieser Zusammenhang ist in Deutschland (und Österreich) besonders ausgeprägt und unterstreicht die Sonderposition Deutschlands hinsichtlich der Herkunft beim Wohnstatus.

Die Vererbung von Wohneigentum trägt qua ökonomischer Logik dazu bei, bestehende Ungleichheiten zu perpetuieren: „Mieterhaushalte, die in der Regel nicht erben, stehen Eigentümerhaushalten mit Erbe gegenüber“ (Korom 2017, S. 23). Der Matthäus-Effekt „findet demzufolge auch beim Thema Immobilienbesitz Bestätigung“ (Kolb 2013, S. 151). Dies rekuriert auf die Ausgangsfrage, ob diese ökonomische Dynamik auch von subjektiven Deutungen und Ansprüchen flankiert wird. Dafür spricht etwa, dass mit Wohneigentum der familiäre Status

107 Hierbei wurden nur direkte Erbschaften oder Schenkungen rechnerisch berücksichtigt, was das Ausmaß der Abhängigkeit familiärer Unterstützung tendenziell *unterschätzt*, da auch durch andere transferierte Vermögensformen die Bildung von Eigenkapital begünstigt.

abgesichert werden kann, woraus sich entsprechende Haltungen zu Umverteilungspolitiken ableiten sollten. Salopp formuliert verfügen Eigentümer über etwas, das es zu verteidigen gilt.

Wohnstatusinterne Heterogenitäten

Im Zentrum der Forschungsarbeit stehen Ungleichheiten zwischen den Wohnstatusgruppen. Allerdings sind Mieter und Eigentümer keineswegs homogene Gruppen, auch wenn die Empirie typische Merkmalshäufungen ausgibt. Zugespielt sind Eigenheimsiedlungen die ‚besseren Adressen‘, Mietwohngebiete die ‚schlechteren‘ (was schon die Begriffe „Siedlung“ und „Gebiet“ im Subtext transportieren, ausführlich Kapitel 6). Allerdings verdeckt dieser Holzschnitt wohnstatusinterne Disparitäten (und damit womöglich auch wohnstatusübergreifende Gemeinsamkeiten). Zwischen Villa, Reihenhaus und Eigentumswohnung kann ein breites Spektrum an Qualitäten, Preisen und Prestige liegen. Ähnliches gilt auch für Mieter, etwa zwischen einer modernisierten Dachgeschoss-Altbauwohnung in Prenzlauer Berg und einer Erdgeschoss-Plattenbauwohnung in Köln-Chorweiler. In den Referenzgruppen sind jeweils *alle* Sozialgruppen vertreten, sei es hinsichtlich des Einkommens, des Alters oder der Bildung (Destatis 2019h, S. 26). Der folgende Abschnitt reflektiert diese sozialstatistische Verkürzung und skizziert wohnstatusinterne Heterogenitäten, gleichwohl motiviert durch die Frage, ob der Eigentumsstatus über diese (und weitere) Differenzen hinweg in Bezug auf Ungleichheitsmentalitäten und politischer Mitbestimmung erhaben ist.

Ökonomische Situation

Beide Gruppen unterscheiden sich im Grad ihrer ökonomischen Heterogenität: Einkommensseitig sind die bedarfsgewichteten Haushaltsnettoeinkommen unter Eigentümern etwas gleichmäßiger verteilt als unter Mietern (Destatis 2021b, S. 24).¹⁰⁸ Zwischen 2001 und 2019 vollzog sich eine allgemeine Einkommensspreizung, die aber innerhalb der Mieter ausgeprägter ausfiel (2001–2011: BMAS 2015, S. 59; 2007–2019: Destatis 2022a). Vermögensseitig beträgt der Gini-Koeffizient (im Jahr 2012) der in diesem Falle individuellen Nettovermögen von Wohneigentümern 0,63, von Mietern 0,98 (BMAS 2015, S. 141). Studien bestätigen eine extremere Verteilung der Nettovermögen innerhalb der Mieter (u. a. Kindermann/Kohl 2018, S. 14; Beznoska/Niehues/Stockhausen 2018, S. 14).¹⁰⁹ Im Zeitverlauf nimmt die Vermögenskonzentration innerhalb der Mieter zu, wohingegen die

108 Der Gini-Koeffizient beträgt in der Mietergruppe 0,30; bei den Eigentümern 0,27. Diese Diskrepanz hält sich stabil seit 2011 (Destatis 2022a).

109 Was vor allem daran liegt, dass Mietern die Wohnimmobilie als bedeutsame Vermögenskomponente fehlt und sie auch in anderen Vermögensformen schlechter abschneiden (Kapitel 5.2).

Vermögen innerhalb der Eigentümer gleichmäßiger verteilt bleiben (Beznoska/Niehues/Stockhausen 2017, S. 28). International gesehen, sind die Vermögen innerhalb der Eigentümer auffällig ähnlich verteilt (Kindermann/Kohl 2018, S. 16; Kolb 2013, S. 75), was ein Indiz für die Exklusivität von Eigentum in der Bundesrepublik ist, dessen Ursachen in Kapitel 4 thematisiert wurden. Trotzdem indiziert ein Gini von 0,63 disperse Vermögenslagen auch innerhalb der Eigentümer. Nachfolgend werden immobilienbezogene Ungleichheiten inspiziert, die die Vermögensungleichheiten innerhalb der Eigentümer profilieren.

Zugangschancen zu Eigentum

Wohneigentümer unterscheiden sich hinsichtlich der Zugangschancen bzw. der Finanzierung ihrer Wohnimmobilie. Wird eine Immobilie geerbt, ist entweder keine Zahlung notwendig oder aber der Verkaufserlös kann in die Finanzierung einfließen. Dabei differiert die Höhe des einzubringenden Kapitals je nach Erbvolumen, weswegen die elterliche Weitergabe von Wohnimmobilien nicht per se eine Drittfinanzierung überflüssig macht. Ist keine Erbschaft oder Schenkung (auch von anderweitig liquidierbaren Vermögenswerten) vorhanden, steigt die Wahrscheinlichkeit, dass Eigentümerhaushalte Kredittilgungskosten zu tragen haben. Unterschiedliche finanzielle Belastungsniveaus und Rückzahlungsphasen sind die Folge.

Immobilienwert

Beim Immobilienwert als Indikator für wohnstatusinterne Disparitäten handelt es sich „um einen fast vollständig unerforschten Aspekt in der sozialwissenschaftlichen Forschung“ (Kolb 2013, S. 59).¹¹⁰ Das gesamtdeutsche Immobilienvermögen ist extrem ungleich verteilt. Die oberen 10% der Vermögensverteilung vereinen 60% des gesamten Immobilienvermögens auf sich. Die übrigen 40% verteilen sich (wiederum stark stratifiziert) auf die unteren 90% der Haushalte (Baldenius/Kohl/Schularick 2020, S. 212). Wind, Lersch und Dewilde (2017, S. 626) gehen so weit zu sagen, dass der Immobilienwert eine adäquatere Messung des sozioökonomischen Status darstelle als der Wohnstatus als solcher. Dieser Idee liegt die Beobachtung zugrunde, dass Immobilienwerte stark streuen: Auf Basis des SOEP zeichnet bspw. Kolb (2013) für das Jahr 2007 (in Westdeutschland) nach, dass knapp 2% der Eigentümerhaushalte in Immobilien leben, die weniger als 50.000 Euro wert sind. Knapp 50% leben in Immobilien mit Werten zwischen 200.000 Euro und 400.000 Euro. Weitere 13% leben in Immobilien die noch wertvoller sind (Kolb 2013, S. 137). Auf Basis der EVS 2018 lebt etwas mehr als die Hälfte der Eigentümer in Immobilien, die bei Verkauf, unter Berücksichtigung des Kaufpreises, der Wohnlage

110 Wenngleich sich ein wachsendes Interesse abzeichnet z. B. Heide (2021), Beckmann/Fulda/Kohl (2020b).

und Investitionen, bis zu 250.000 Euro erbringen würde. Weitere 34 % beziffern den Verkehrswert ihrer Wohnimmobilie auf bis zu 500.000 Euro. Weitere 15 % leben in einer Immobilie, die noch wertvoller sind (Destatis 2019d, S. 86).

Divergenzen treten auch auf Bundesländerebene auf: Mit Daten für das Jahr 2017 zeigen Bartels und Schröder (2020, S. 744), dass sich das durchschnittliche Immobilienvermögen in ostdeutschen Bundesländern zwischen 100.000 Euro und 150.000 Euro bewegt, während es bspw. in Bayern bei mehr als 350.000 Euro liegt. Korom (2017, S. 14) betrachtet die Verteilung immobiliegebundener Vermögenswerter innerhalb verschiedener Fraktionen der Mittelschicht und beziffert das Immobilienvermögen der unteren Mittelschicht im Median auf 108.000 Euro, das der oberen Mittelschicht auf 160.000 Euro (Median) (ähnlich z. B. auch Grabka/Halbmeier 2019, S. 742).¹¹¹ Diese gruppeninterne Spreizung fordert die Kernthese insofern heraus, als dass empirisch zu überprüfen ist, ob der Eigentumstitel eine originäre Bedeutung für die Konstitution bestimmter Mentalitäten und Partizipationsweisen hat, oder ob es, so wie es Wind, Lersch und Dewilde (2017) vermuten, hauptsächlich auf den Immobilienwert ankommt und weniger auf eigentumsassoziierte sozialräumliche (Wohn-)Erfahrungen.

5.2.3 Subjektives Lageempfinden

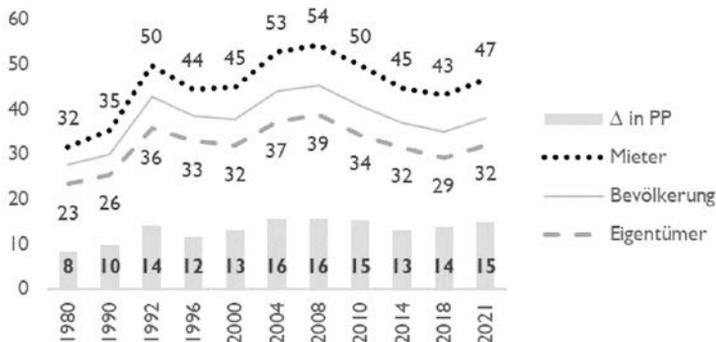
Zu einem Sozialprofil gehören neben objektiven Lageparametern auch subjektive Aspekte, die Aufschluss geben, ob sich objektive Lagen in subjektive Empfindungen übersetzen und damit Teil alltäglicher Wirklichkeitsdeutungen sind, die wiederum Perspektiven ordnen. Hierfür wird das subjektive Gerechtigkeitsempfinden inspiziert, da es explizit eine Bewertung der Lage erfordert, die die Gesamtlage anspricht (und damit Einkommen und Vermögen umfasst) und über Teilgerechtigkeiten hinausgeht (ob etwa eine Lohnerhöhung von 150 Euro angemessen erscheint).¹¹² Auch erfordert die Frage die Bildung von Relationen unter der Prämisse der Knappheit, sodass auch Anspruchshaltungen in die Antwort einfließen, anders als bei Fragen zur Einkommenszufriedenheit, bei der stärker individuelle Entwicklungen als Vergleichsmaßstab dienen und weniger die angenommene Beteiligung am kollektiven Wohlstand. Eigene Auswertungen mit dem ALLBUS ergeben, dass – gemittelt über den Zeitraum von 1980 bis 2021 – knapp die Hälfte der Mieter sagt, *nicht* den gerechten Anteil am Lebensstandard zu erhalten, wobei es in der Eigentümergruppe ein Drittel ist (Abb. 16). Im Zeitverlauf zeigt sich eine erstaunliche Kontinuität dieser ‚Gerechtigkeitslücke‘.

111 In internationaler Perspektive sind diese Streuungen auffällig gering (Kolb 2013, S. 75), was angesichts der bisherigen Aufarbeitungen zur ‚Exklusivitätsthese‘ wenig überrascht.

112 Die Frage lautet: „Im Vergleich dazu, wie andere hier in Deutschland leben: Glauben Sie, dass Sie Ihren gerechten Anteil erhalten?“, wobei vier Antwortoptionen zur Auswahl stehen (von „mehr als gerechten Anteil“ bis „sehr viel weniger als gerechten Anteil“).

Abb. 16: Gerechtigkeitsempfinden nach Wohnstatus

Anteil (in %), der sagt, *nicht* den gerechten Anteil zu erhalten

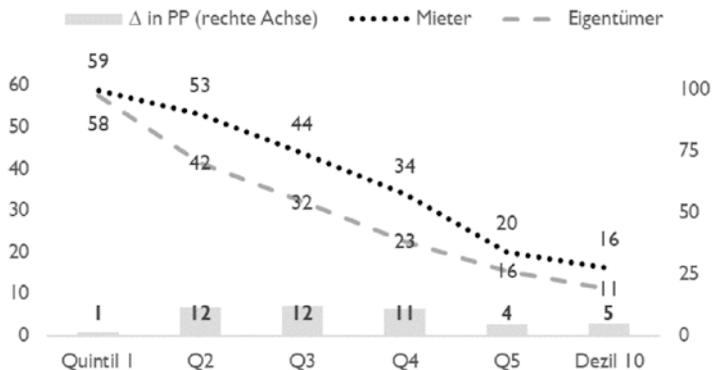


Eigene Berechnung und Darstellung. ALLBUS (2022; 2021). Daten gewichtet. Fallzahlen variieren wellenspezifisch (Minimum: 2.746, Maximum: 4.935, Ausnahme 1990: 1.351). Alle Zusammenhänge sind statistisch signifikant ($p < .05$). Hinweise: Die Antworten erhalte „etwas weniger“ und „sehr viel weniger“ sind kombiniert. Aufgrund unregelmäßiger Erhebungen sind die abgebildeten Messzeitpunkte möglichst uniform gewählt. Werte ab 1992 für Gesamtdeutschland.

Um empirische Unterschiede im Gerechtigkeitsempfinden nicht fälschlicherweise auf den Wohnstatus zurückzuführen, ist eine Differenzierung nach Einkommen notwendig, da dieses mit dem Wohnstatus korreliert. Beide Gruppen unterscheiden sich in *allen* Einkommensklassen, wobei Mieter auch bei vergleichbaren Einkommen ein erhöhtes Gerechtigkeitsdefizit artikulieren (Abb. 17).

Abb. 17: Gerechtigkeitsempfinden nach Wohnstatus und Einkommen

Anteil (in %), der sagt, *nicht* den gerechten Anteil zu erhalten



Eigene Berechnung und Darstellung. ALLBUS (2017; 2018; 2019; 2022; 2011). Daten gewichtet. Mittelwerte der letzten fünf Erhebungen seit 2010. Fallzahl: 14.915. Alle Zusammenhänge innerhalb der Wohnstatusgruppen sind in den jeweiligen Wellen statistisch signifikant ($p < .05$). Hinweise: Die Antworten erhalte „etwas weniger“ und „sehr viel weniger“ sind kombiniert. Das Einkommen entspricht dem bedarfsgewichteten Haushaltsnettoeinkommen und ist auf Höhe des Grundsicherungsregelsatzes (ohne Wohnkosten) getrimmt.

Eine ähnlich gelagerte Frage zum subjektiven Gerechtigkeitsempfinden wird seit 1999 turnusmäßig im SOEP erhoben, wobei die Panelisten zu folgender Aussage Stellung beziehen sollen: „Im Vergleich mit anderen habe ich nicht das erreicht, was ich verdient habe“. Wie die ALLBUS-Frage zielt diese Formulierung nicht auf das Erreichen bestimmter Ziele, sondern legt die Relevanzsetzungen in die Hand der Antwortenden. In Linie mit den Ergebnissen des ALLBUS sagen auch im SOEP (im Schnitt aller Messungen) mehr Eigentümer (63 %) als Mieter (53 %), dass erreicht zu haben, was sie verdient haben.¹¹³ Ebenso erhärtet sich der Befund, dass auch unter Konstanzhaltung des bedarfsgewichteten Haushaltsnettoeinkommens mehr Mieter vor allem im unteren und mittleren Einkommensdrittel sagen, nicht das zu bekommen, was sie verdient hätten. Exemplarisch stimmen der Aussage im mittleren Einkommensquintil (Q_{40} bis Q_{60}) auf Eigentümerseite fast 60 % zu, auf Mieterseite sind es 52 %. Eigentümer sind auch unabhängig vom Wert ihrer Immobilie häufiger als Mieter der Ansicht, das erreicht zu haben, was sie verdient haben. Selbst Eigentümer deren Immobilie wertmäßig zum unteren Fünftel zählt, sagen (im Jahr 2020) mit 59 % häufiger als Mieter (55 %), dass es eher oder voll auf sie zutrifft, das Verdiente erreicht zu haben. 70 % der Eigentümer mit den wertvollsten Immobilien sagen dies auch. Eigentum scheint ein wichtiger Bestandteil im persönlichen Gerechtigkeitsempfinden zu sein, weniger abhängig Immobilienwert.

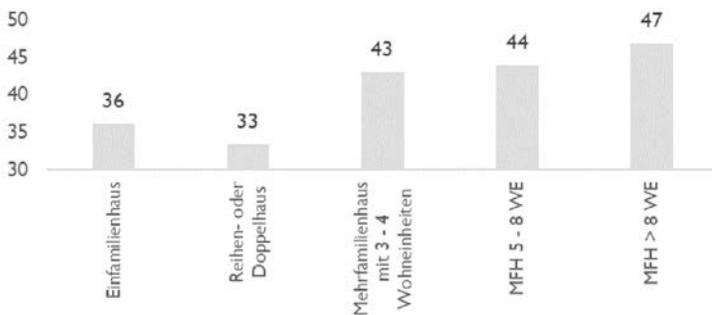
Weitere Statusmarker sind denkbar, die den Zusammenhang von Wohnstatus und Gerechtigkeitsempfinden beeinflussen. Der Aspekt des Gebäudetyps soll an dieser Stelle kurz aufgegriffen werden, da ganz besonders das freistehende Einfamilienhaus im Grünen in der Bevölkerung begehrt wird (Kapitel 6.1) und womöglich die eigentliche Erklärung für das ungleiche Gerechtigkeitsempfinden ist. Dieser Verdacht bestätigt sich, da mit der Anzahl der Köpfe unter einem Dach das Gefühl steigt, nicht den gerechten Anteil am Lebensstandard zu erhalten (Abb. 18). Der größte ‚Gerechtigkeitsprung‘ ist zwischen Ein- und Mehrfamilienhaus zu sehen (Δ 10 PP). Das Haus – egal ob freistehend oder gereiht – geht zunächst unabhängig vom Wohnstatus mit einem erhöhten subjektiven Gerechtigkeitsempfinden einher. Fächert man die Gebäudetypen nach Eigentumsstatus auf, bestätigt sich der obige Zusammenhang nur auf Mieterseite: Je mehr Wohneinheiten das Wohngebäude umfasst, desto ungerechter fühlen sich die Befragten behandelt. Die Abstufungen auf Mieterseite machen klar, dass es als Mieter für das Gerechtigkeitsempfindens nicht egal ist, ob man etwa in einer Doppelhaushälfte oder im Hochhaus wohnt (Δ 8 PP). Gleichwohl kann das Haus den mangelnden Eigentumstitel nicht kompensieren, da sich etwa Einfamilienhausmieter weiterhin deutlich ungerechter behandelt fühlen als Einfamilienhauseigentümer (Δ 11 PP). Eigentümer sind gegenüber dem Gebäudetyp nahezu indifferent, was

113 Die 7-stufige Antwortskala („Trifft überhaupt nicht zu“ bis „Trifft voll zu“) wurde trichotomisiert, wobei „1“ [1–3] für eine ablehnende, „2“ [4] für eine ambivalente und „3“ [5–7] für eine befürwortende Haltung steht, wobei sich die Werte auf Kategorie 1 beziehen.

den Eigentumstitel als Erklärungsfaktor unterstreicht: Wenn sich die Wohnung im Eigentum befindet, spielt der Wohngebäudetyp eine kleinere Rolle beim Gerechtigkeitsempfinden. Ist die Wohnung gemietet, ist das Ungerechtigkeitsempfinden nicht nur insgesamt größer, sondern auch der Gebäudetyp spielt eine stärkere (kompensatorische) Rolle.

Abb. 18: Gerechtigkeitsempfinden nach Wohnstatus und Gebäudetyp

Anteil (in %), der sagt, *nicht* den gerechten Anteil zu erhalten



Eigene Berechnung und Darstellung. ALLBUS (2021). Daten gewichtet. Werte über die Messzeitpunkte 2000–2018 gemittelt. Fallzahl: 28.313. Hinweis: Die Antworten „erhalte etwas weniger“ und „sehr viel weniger“ sind kombiniert.

Zwischenschau Kapitel 5

Kapitel 5 hat gezeigt, dass die Wohnstatusgruppen typische sozioökonomische Profile aufweisen und von einem sozialen Gradienten durchzogen sind. In der Aggregatbetrachtung besetzen Eigentümer hinsichtlich ihres ökonomischen Kapitals höhere Positionen. Die in Deutschland eng an das Einkommen und Vermögen gekoppelte Eigentumsquote speist sich genau aus diesen Disparitäten, die eine Eigendynamik treibt. Dabei übersetzen sich ökonomische Benefits nicht nur in einen erhöhten Kontostand, sondern befreien bspw. vom Zwang zur Vollerwerbsarbeit, etwa durch Teilzeitmodelle oder frühzeitige Renteneintritte mit den damit verbundenen Zeitznutzungsmöglichkeiten, etwa zum politischen Engagement. Die Empirie legt in Gleichklang mit Bourdieu nahe, den Wohnstatus nicht ins Reich individueller Wohnpräferenzen auszulagern, sondern seine Eingebundenheit in soziale Positionierungen strukturell zu fassen und daraus entsprechende Haltungen und Handlungen abzuleiten. Wohnweisen legen sich nicht frei flottierend über unterschiedliche soziale Lagen bzw. soziale Klassen(-fraktionen), sondern treten in bestimmten Konstellationen geballt auf (Bourdieu 1987). Dass Mieter bei gleichen Einkommen wie Eigentümer deutlich häufiger das Gefühl haben, nicht ihren gerechten Anteil zu erhalten, spricht einmal mehr dafür, Wohneigentum als eigenständigen Bedeutungsraum zu verstehen (Abb. 17).

Zugleich erschwert dieser Befund die ‚Beweisführung‘, den Wohnstatus als ursprüngliche Machtquelle zu verstehen, da sich vermeintlich wohnstatustypische Haltungen und Handlungen im Sinne einer Scheinkorrelation ursächlich womöglich aus der ungleichen Kapitalausstattung ergeben. Es ist genau diese Frage, die die Wohnungsforschung umtreibt. In dieser Arbeit wird argumentiert, dass das Einkommen nicht aus sich heraus wirkmächtig ist, sondern erst in seiner Transformation in Stofflichkeit sozial bedeutsam wird. So gesehen steht die Wohnung (etwa als teuerstes Gut im Haushaltsbudget) hinter dem Einkommen. Wenn Forschungen robuste Einkommenseffekte detektieren, dann eben auch, weil Menschen sich entsprechend ihrer Möglichkeiten bestimmte Wohnweisen leisten können. Noch enger ist die Verbindung zum Vermögen, da sich ein statistischer Vermögenseffekt umgehend die Frage gefallen lassen muss, wie er sich erklären lässt, etwa weil ein Vermögensgut Sicherheit, Anerkennung oder Zufriedenheit spendet. Um zum sozialen Bedeutungskern der selbstgenutzten Wohnimmobilie vorzustoßen, sind nachfolgend Wohnverhältnisse in den Blick zu nehmen, die die Sozialposition nicht nur spiegeln, sondern in (wohn-)räumlichen Erfahrungswelten erlebbar machen und damit dieser Vermögenskomponente erst ihren Sinn geben.

Welche wohnweltlichen Raumarrangements mit dem Wohnstatus einhergehen, wurde bereits stichpunktartig erwähnt (z. B. unterschiedliche Entscheidungsbefugnisse, verschiedene Realisierungen von Wohnfunktionen, innerfamiliäre Statusweitergabe usw.). In Kapitel 6 wird sich dieser Frage nun systematischer gewidmet, indem entlang mehrerer Wohndimensionen die Wohnwelten der Wohnstatusgruppen ausbuchstabiert werden.

6 (Wohn-)Erfahrungswelten der Wohnstatusgruppen

Die Forschungsfrage, ob der Wohneigentumsstatus in die Konfiguration des Ungleichheitsgefüges eingewoben ist, und zwar nicht nur in einer ökonomischen, sondern auch in einer sozialen Dynamik, die sich im politischen Feld durch bestimmte Interessen und Beteiligungen äußert, konzeptualisiert Wohneigentum als eigenständige Machtquelle. Dem liegt die Grundannahme zugrunde, dass der Wohnstatus und die mit ihm assoziierten Sozialposition spezifische (Wohn-)Erfahrungsräume bereithalten, die unterschiedliche Haltungen und Handlungen wahrscheinlicher werden lassen. Zur Plausibilisierung der Grundannahme wurden bereits einige Kriterien geprüft, die den Wohnstatus als Ungleichheitsdeterminante stützen, etwa dass es sich bei der Wohnung um ein notwendiges, knappes und systematisch verteiltes Gut handelt. Kapitel 6 zeigt, dass Wohneigentum auch begehrt und vorteilig ist. Erst durch die Kenntnis der empirischen Wohnwelten und den damit einhergehenden wohnstatusgebundenen Raumarrangements erschließen sich die antizipierten Raumprägungen umfänglich.

In Kapitel 6.1 wird gezeigt, dass Mietwohnen und Eigentumswohnen unterschiedliche Wertigkeiten erfahren. Es gibt intersubjektive Vorstellungen von besseren oder schlechteren Wohnformen, wobei das Eigentumswohnen die begehrte Wohnform ist. Die Grundannahme der mentalitätsprägenden Kraft des Wohnstatus speist sich auch aus diesem Spannungsverhältnis; vom Wollen aber nicht Können bzw. vom Wollen und Erreichen, und den sich daraus ergebenden (Status-)Erfahrungen, geht man davon aus, dass es einen Unterschied macht, ob man über das begehrte und knappe Gut verfügt oder nicht. Um die Beliebtheit des Eigentums kritisch zu reflektieren wird in Kapitel 6.2 im Sinne von Bourdieu (2002a) der ideologische Charakter des Eigenheims angesprochen, auch, um das freistehende Einfamilienhaus nicht als bestmögliche Wohnform wissenschaftlich zu naturalisieren. Aber: Auch wenn verklärte (Wunsch-)Vorstellungen im Einzelfall über Gebühr in das Eigenheim hineinprojiziert werden, ergibt die Betrachtung der Wohnverhältnisse in Kapitel 6.3, dass die Begehrtheit des Eigentums keineswegs nur ideologisch erklärt werden kann. Eine Aufschlüsselung verschiedener Wohndimensionen (z. B. Wohnfläche, Wohnkosten oder Wohnzufriedenheit) zeigt eindrücklich, dass der Eigentumswunsch begründet erscheint, da mit dem Eigentum bessere Wohnverhältnisse einhergehen. Dieses Kapitel sensibilisiert in besonderer Weise für den zugrundeliegenden Mechanismus der wohnräumlichen Erfahrungswelten, die sich aus dem Portrait zu den Wohnverhältnissen erschließen. Die Prämisse, dass mit dem Wohnstatus spezifische mentalitätsprägende und handlungsstimulierende (Wohn-)Erfahrungen

einhergehen, weil „Wohnverhältnisse in entscheidender Form die Qualität des Alltagslebens“ prägen (Schneider/Spellerberg 1999, S. 23), wird durch die Kenntnis der Wohnverhältnisse weiter plausibilisiert.

6.1 Wohnpräferenzen

6.1.1 Wohnstatus- und Gebäudepräferenzen

Aus diversen Repräsentativbefragungen geht regelmäßig hervor, dass die Bevölkerung Wohneigentum dem Mietwohnen vorzieht. 84 % der Befragten sagen, dass sie eine eigene Immobilie bevorzugen würden, wenn sie es sich aussuchen könnten. Lediglich 6 % möchten lieber zur Miete wohnen (Kaiser 2018). Sieben von zehn Deutschen sagen, dass es schon immer ihr Traum war, ein eigenes Haus zu besitzen (Ipsos 2022, S. 23). Der Wunsch der eigenen vier Wände ist keineswegs neu. Bereits Mitte der 1950er Jahre gab mehr als die Hälfte der Bevölkerung an, im Eigentum leben zu wollen (Glatzer 1980, S. 158). Mitte der 1960er Jahre äußerten diesen Wunsch bereits drei von vier Personen (Blücher 1969, S. 1309). Ende der 1970er Jahre sind 90 % der Auffassung, dass Wohneigentum die bessere Art ist zu wohnen. Seitdem hält sich der Wunsch auf diesem Niveau (Faller et al. 2001, S. 19; Abraham/Günther/Zeeb 2016, S. 37). Es hat den Anschein, als sei die Mietwohnung „das Ephemere, das Eigenheim das Erstrebte“ (Polster/Voy 1991, S. 271).

Umfrageergebnisse zu Wohnwünschen werden seltener nach **Wohnstatus** differenziert. Befunde neueren Datums legen es allerdings nahe, davon auszugehen, dass auch Mieter mehrheitlich Wohneigentum präferieren, z. B. 72 % (bei Assmann 2022, S. 5), 73 % (bei IVD 2021b) oder 75 % (bei Voigtländer/Hude 2017, S. 14). Lediglich 7 % der Mieter sagen, dass nichts für Wohneigentum spricht (Institut für Demoskopie Allensbach (IfD) 2019b, S. 19). Bei 30 % der Mieter ist der Wunsch nach Eigentum pandemiebedingt noch angewachsen (LBS 2020).

Der Eigenheimwunsch begrenzt sich nicht auf bestimmte **Regionen**: Ob auf dem Land oder in der Großstadt: Eigentum wird favorisiert (Interhyp 2019), genauso wie in allen **Altersgruppen**, ganz besonders unter jungen Menschen (Ipsos 2022, S. 28). 87 % der Jugendlichen (im Alter zwischen 14 und 19 Jahren) möchte zukünftig im Eigentum leben. Lediglich 9 % ziehen eine Mietwohnung vor (Verband der privaten Bausparkassen 2021, S. 11, ähnlich auch Spiegel 2023). In der Gruppe der 18- bis 29-Jährigen sind es sogar 95 % (IVD 2021b). Über 80 % der unter 45-Jährigen Mieter hat schon einmal mit dem Gedanken gespielt, Wohneigentum zu erwerben (Wüstenrot 2022). Das Streben nach Wohneigentum hat auch in der jungen Generation Kontinuität: Schon im Jahr 2004 sagten 8 von 10 Heranwachsenden unter 30 Jahren, dass sie später einmal im Wohneigentum leben möchten (LBS 2005, S. 11).

Was hatte man ‚dem kleinen Mann‘ nicht alles versprochen – ‚das Land Utopia, dem kommunistischen Zukunftsstaat, das Neue Jerusalem, selbst ferne Planeten. Er aber wollte immer nur eins: ein Haus mit Garten.‘ (Kaltenbrunner/Waltersbacher 2014, S. 3)

Parallel zum mehrheitlichen Wunsch nach Eigentum behauptet sich das freistehende Einfamilienhaus als favorisierter **Objekttyp**. Bereits Mitte der 1950er Jahre nannten drei Viertel der Befragten das Einfamilienhaus als Traumobjekt (Glatzer 1980, S. 255); ein Wert, der auch in den 1970er und 1980er Jahren gemessen wird (Jokl 1990, S. 20) und sich in dieser Größenordnung stabil behauptet (Interhyp 2015, S. 7). Im Jahr 2021 sagen 83 %, dass sie sich beim Kauf einer Wohnimmobilie für ein freistehendes Einfamilienhaus entscheiden würden (Dornieden Gruppe 2021, S. 4). Die Vorliebe für das Einfamilienhaus teilen auch Mieter, und zwar unabhängig von Alter, Geschlecht, Haushaltstyp oder Bevölkerungsdichte. Für alle Gruppen stellen große Mehrfamilienhäuser den am wenigsten präferierten Objekttyp dar (Voigtländer/Oberst 2021, S. 33). Sieben von zehn Mietern, die planen Eigentum zu erwerben, favorisieren ein Haus (Ewald et al. 2023: S. 77). Ob Ost oder West, mit oder ohne Kinder, Stadt oder Land: Das freistehende Einfamilienhaus ist der Gebäudefavorit (Dornieden Gruppe 2021, S. 5). Lediglich 13 % der Bevölkerung können es sich vorstellen, in einem Hochhaus zu leben (Ipsos 2022, S. 29).

Eine Befragung von Studierenden in Berlin ergab, dass die präferierten Objektarten das Einfamilienhaus (41 %) und die Villa mit Garten (36 %) sind. Weniger als ein Viertel erachtet Wohnanlagen mit maximal 10 Wohneinheiten als erstrebenswert. Größere Wohngebäude werden gänzlich abgelehnt. Damit einher geht auch der Wunsch nach viel Wohnfläche. Fast zwei Drittel der befragten Studierenden träumt von mehr als 120 m² Wohnfläche, vornehmlich gelegen am Stadtrand (vgl. Einem 2016). Das freistehende Einfamilienhaus ist auch in unterschiedlichsten Lebensstilgruppen die priorisierte Wohnform. Ob „hochkulturell Interessierte, sozial Engagierte“, „einfach Lebende, arbeitsorientierte Häusliche“ oder „hedonistische Freizeitorientierte“: Das freistehende Einfamilienhaus rangiert in Ost und West mit großem Abstand in allen neun Lebensstilgruppen auf dem ersten Platz ¹¹⁴ Wohngebäude werden umso attraktiver wahrgenommen, je weniger Wohneinheiten sich unter einem Dach befinden. Schon Wohngebäude mit fünf und mehr Wohneinheiten werden in *allen* Lebensstilgruppen von kaum mehr als 5 % als wünschenswert erachtet (Schneider/Spellerberg 1999, S. 168 ff.).

Das faktische Nachfrageverhalten spiegelt diese Präferenz: Während im Befragungszyklus 1994–1997 gut 36 % der Kauffälle auf das freistehende Einfamilienhaus entfielen und sich damit kein anderer Objekttyp häufiger verkaufte, sind es im Befragungszyklus 2018–2021 bereits 45 %, gefolgt von Doppelhaushälfte und

114 Entsprechend der Sekundärdaten auf denen die Analyse beruht sind in dieser Kategorie sowohl die Ausprägungen „Bauernhaus“ als auch „1–2 Familienhaus“ zusammengefasst.

Zweifamilienhaus (mit 19%), Eigentumswohnung (17%) und Reihenhaus (13%) (Ammann/Müther 2022, S. 7). Dieses Kaufverhalten verdeutlicht zweierlei: Den Wunsch nach dem freistehenden Einfamilienhaus *und* die Anziehungskraft von Eigentum, da auch andere Objekttypen nachgefragt werden (Kapitel 4). Wie angesprochen, ist die Frage nach dem Gebäudetyp eng mit dem Wohnstatus verbunden, da mit dem Wohnstatus typischerweise das freistehende Einfamilienhaus assoziiert wird. Voigtländer und Oberst (2021, S. 23) zeigen in einem instruktiven Auswahlexperiment, dass das freistehende Einfamilienhaus unter Testung acht weiterer Wohnungskriterien (z. B. Wohnfläche, Erreichbarkeit) das wichtigste Kaufentscheidungskriterien ist, sogar noch vor der Eigentumsform.

Diese Eindeutigkeit führt sodann zur Frage, aus welchen Gründen Eigentumstitel und Einfamilienhaus eine solche Beliebtheit genießen. Bevor sich dieser Frage zugewendet wird, sind einige Hinweise zu messmethodischen Schwachstellen zu geben, die in der Einordnung der Wohnwunschkonzeptionen zu berücksichtigen sind.

6.1.2 Kritische Einordnung der Messung von Wohnwünschen

Messmethodische Aspekte

Viele Wohnwunschkonzeptionen werden von Banken, Bausparkassen, Versicherungen oder Verbänden der Wohnungswirtschaft mit entsprechenden Interessen durchgeführt.¹¹⁵ Frageformulierungen und Antwortoptionen sind demnach kritisch zu prüfen.

Fragetyp: Eine Schwachstelle betrifft den hypothetischen Frage-Charakter; welche Wohnform bei freier Wahl bevorzugt würde. Diese Imagination erfordert kognitive Fähigkeiten, die nicht in gleicher Weise vorhanden sind, erst recht, wenn keine wohnpraktischen Vergleichsmaßstäbe vorliegen (Lenzner/Menold 2015, S. 4). Auch sind verzerrte Antworten denkbar, je weiter die hypothetische von der realen Situation entfernt ist (Porst 2009, S. 100), was bei Wohnträumen der Fall sein dürfte. Auf die Schwäche der Messung von Wohnwünschen wurde schon in der für die Wohnungsforschung wegweisenden Studie zu den Wohnwünschen der Bergarbeiter (Pfeil/Ipsen/Poppitz 1954) hingewiesen, dass eine standardisierte Abfrage von Wünschen zu Verzerrungen führen kann: „Ja, wenn Sie die Leute *fragen*, wie sie wohnen wollen, dann will natürlich jeder eine Villa“ oder: „Wenn Sie die Alternative stellen, ob Reihenhaus oder Einzelhaus, dann zieht natürlich jeder ein Einzelhaus vor“ (Pfeil/Ipsen/Poppitz 1954, S. 12,

115 Fast ein Fünftel der volkswirtschaftlichen Wertschöpfung entfällt jährlich auf die Immobilienwirtschaft, die damit größer als die Automobilwirtschaft oder der Einzelhandel ist (Just et al. 2017, S. 9).

Herv. i. Orig.). Gleichwohl weist die Autorenschaft daraufhin, dass ein empirischer Befund nicht deshalb ungültig ist, weil er erwartbar ist. **Intensität:** Die Abfrage von wohnungsbezogenen Wünschen erfolgt überwiegend auf nominalem Skalenniveau, was bedeutet, dass über die Intensität des Wunsches keine Aussage getroffen werden kann. **Dimensionalität:** Wohnwünsche werden i. d. R. eindimensional erfragt; welche Wohnform bei freier Wahl bevorzugt würde. Sowohl aus quantitativen als auch einigen wenigen qualitativen Studien ist bekannt, dass Wohnwünsche unter Einbezug mehrerer Dimensionen (Lage, Kosten, Ausstattung usw.) aufweichen bzw. substituiert werden. Auch sind Wohnwünsche widersprüchlich: Schmitt et al. (2006) sehen auf Basis von Leitfadenterviews, dass sich geäußerte Wünsche oft kaum miteinander vereinbaren lassen und bilanzieren süffisant: „Da die Sicherheit des Vertrauten, dort der Reiz der Begegnung mit dem Fremden. [...] Da der Gartenzaun- und zwerg, dort Straßencafé und -strich“ (Schmitt et al. 2006, S. 17). Hierzu passend schon Kurt Tucholsky:

Ja, das möchte: Eine Villa im Grünen mit großer Terrasse, vorn die Ostsee, hinten die Friedrichstraße, mit schöner Aussicht, ländlich-mondän, vom Badezimmer ist die Zugspitze zu sehn – aber abends zum Kino hast du nicht weit. Das Ganze schlicht, voller Bescheidenheit. (Kurt Tucholsky 1927: Das Ideal; Auszug)

Antwortoptionen: In den Umfragen fällt auf, dass die Zustimmung zum Einfamilienhaus und die Ablehnung des Mehrfamilienhauses umso ausgeprägter ist, je unkonkreter die Objektarten in den standardisierten Fragebögen benannt werden. Wird lediglich die Anzahl der Wohneinheiten zur Abstufung angegeben (z. B. „3–4 Wohneinheiten“), sind die Zustimmungswerte für das Mehrfamilienhaus geringer, als wenn Objektarten konkret benannt werden, z. B. Altbauwohnung, Penthouse oder Loft, dann erhöht sich die Zustimmung zum Mehrfamilienhaus.

Soziale Strukturiertheit: Die Herausbildung von Wohnwünschen ist sozial strukturiert. So hängt etwa die Häufigkeit, sich Gedanken über eine eigene Immobilie zu machen, von den Realisierungschancen ab (Böhmer/Kemper/Erhardt 2010, S. 7). In der Gruppe der angelernten Arbeiter denken nur 7 % über Wohneigentum nach, bei den leitenden Angestellten und Beamten sind es 22 %, bei den Selbstständigen 26 %. Bourdieu und Saint Martin (2002, S. 166) schreiben, „dass ein Minimalvolumen an ökonomischem Kapital nötig ist, um die Absicht, Eigentümer zu werden [überhaupt erst, PK] zu entwickeln“. Der Dissonanztheorie zufolge sind Menschen imstande, Wünsche und Bedürfnisse entsprechend ihrer sozialen Lage und damit ihren Realisierungschancen anzupassen, um die Kluft zwischen Wunsch und Wirklichkeit kognitiv möglichst gering zu halten (hierzu im Kontext von Wohnstilen Schneider/Spellerberg 1999, S. 165). Dieser Prozess führt möglicherweise zu einer Unterschätzung des Eigenheimwunsches, da der Resignationsstatus unter Mietern unbekannt bleibt. Es gilt nicht zwangsläufig:

Je trister die Wohnwirklichkeit, desto bunter die Wohnträume. Crawford und McKee (2018, S. 183) zufolge entspringen Wohnwünsche einer dialektischen Beziehung zwischen subjektiven Begehren und objektiven Realisierungschancen: „The most important aspect in this relation is not what people ‚aspire‘ to, but what ‚opportunities‘ exist to make the aspirations ‚thinkable“.

Trotz dieser Kritikpunkte zeigen Voigtländer und Oberst (2021) in ihrem innovativen Auswahlexperiment überzeugend, dass das freistehende Einfamilienhaus im Eigentum der Wohnfavorit der Deutschen ist. Es gibt gemeinhin geteilte Wunschvorstellungen vom guten Wohnen, weshalb die Erklärung der Wohnverhältnisse durch individuelle Wohnpräferenzen (z. B. gerne an einer stark befahrenen Straße zu wohnen) nicht hinreichend ist.

Kontextuelle Aspekte: Das Eigenheim als ‚wahres‘ Bedürfnis?

Ganz allgemein lässt sich sagen, dass Wohnwünsche aus dem Zusammenspiel ökonomischer, politischer, raum-zeitlicher und individueller Aspekte erwachsen (Preece et al. 2020). Durch kulturell normierte, produzierte und auch idealisierte Wohnleitbilder entstehen „Präferenzsysteme“ (Bourdieu/Saint Martin 2002, S. 153), die in Relation zur erfahrbaren alltäglichen Wohnpraxis gesetzt werden. Diese Wohnleitbilder sind ein „ein Gefüge aus unterschiedlichen Medien, Medienverbänden und Genres (Wohnbauarchitektur, Innenraumausstattung), Design, Wohnausstellungen, Interieurbilder in Kunst, Foto oder Film, illustrierte Zeitschriften, TV-Sendeformate, Internetportale, Facebook-Seiten“ (Nierhaus 2016, S. 15). Aus Sicht etwa der Kritischen Theorie ließe sich argumentieren, dass wir empirisch nicht die wahren Wohnbedürfnisse der Menschen erfassen, sondern den Erfolg von Marketingabteilungen immobilienwirtschaftlicher Akteure, die Spiegelbild „universeller Verblendungszusammenhänge“ (Adorno 1973, S. 201) zur Aufrechterhaltung eines totalen Verwertungsprozesses sind. Illustren Wohnarrangements Glauben schenkend leben im Eigenheim strahlend glückliche Normalfamilien (gerne mit Golden Retriever) in atmosphärisch weichgezeichneten Traumwelten und auffallend weißen Zähnen. Das Einfamilienhaus bietet für Architekten, Bauunternehmen, Banken, Baumärkte, Haushaltsgerätehersteller und Möbelfabrikanten einen lukrativen Absatzmarkt. „The housing that the individual *believes* they want is separated from the housing they *really* want“ (Ronald 2008, S. 31, Herv. i. Orig.).

Ungeklärt der Frage, was die wahren Wohnbedürfnisse sind bzw. ob es so was überhaupt gibt, gibt das Wissen um Wohnwünsche doch Einblick in wohnungsbezogene und darüberhinausgehende Sehnsüchte in der Gegenwartsgesellschaft. Wohnbegehren erwachsen aus Wohnerfahrungen in Wohnverhältnissen, die in den meisten Fällen ein Kompromiss aus Wunsch und Möglichkeiten sind (vgl. Spiegel 1996, S. 43). Wünsche erhellen Bedürfnislagen, die je nach Wohnstatus unterschiedlich befriedigt werden können und so – den Faden der

Forschungsfrage weiterführend – mit unterschiedlichen Mentalitätslagen und politischen Selbstverständnissen einhergehen können. Zwar sind Wohnwünsche „im Vergleich zu Wohnbedürfnissen weniger existentiell“ (Flade 2006, S. 47), aber auch Wünsche „bleiben im Hinterkopf haften. Sie prägen die Ansprüche künftiger Nachfrage, denn sie werden in der vagen Hoffnung gespeichert, den idealisierten Wohnungsbildern [...] später einmal – vielleicht schon mit dem nächsten Wohnungswechsel – näher zu kommen“ (Einem 2016, S. 150).

Wünsche bleiben aber nicht nur Gedankenspiele, sondern können handlungsrelevant werden. Umfragen zu Umzugsanlässen zeigen, dass Qualitätssteigerungen des Wohnraumes neben familiären Gründen die stärksten Motivatoren sind (mit 43 % bzw. 37 % genannt). Andere Gründe wie die Verringerung von Wohnkosten (17 %) oder ein Arbeitsplatzwechsel (12 %) sind deutlich seltener Anlass für einen Wohnungswechsel (Deutsche Post 2018, S. 8, ähnlich auch LBS West 2017, S. 42; Umzug AG 2014, S. 1).

Jedoch ist der Rückschluss zu vermeiden, dass das einzig wahre Zuhause das freistehende Einfamilienhaus sei und diejenigen, die sich diesen Traum (bislang) nicht erfüllen können, zwangsläufig und akut leiden. Es wird supponiert, dass der Widerspruch zwischen Wunsch und Wirklichkeit ausgehalten, ausgeblendet und sich in ihm eingerichtet wird. Gleichwohl – so die Erwartung – lagert sich das Spannungsverhältnis in mentalen Strukturen ein und bestimmt damit auch Gerechtigkeitsvorstellungen.

6.1.3 Beliebtheitsaspekte des Wohneigentums

Well you've got something to show for it, you know, er, for all your work and effort, you know, and an Englishman's home is his castle isn't it? [...] Well, um, it means that it's yours' and at the end of the day no-one can take it away from you or tell you what to do in it. // Interviewauszug. Britische Eigentümerin. (Gurney 1999, S. 1712, Herv. i. Orig.)

Eine breite Motivlage stützt die Attraktivität von Wohneigentum (im freistehenden Einfamilienhaus), wobei sich in Umfragen drei Hauptmotive herauskristalisieren: Sicherheit, Freiheit und Status (die auch im Zitat anklingen). Nachfolgend werden diese drei Gründe schraffiert, um verstehbar zu machen, wie positiv Wohneigentum konnotiert ist und dass die An- bzw. Abwesenheit von Eigentum Konsequenzen für Haltungen und Handlungen haben kann.¹¹⁶

116 Hierfür werden Befragungen exemplarisch verdichtet zusammengetragen. Eine konzeptgeleitete Forschung (oder auch Metastudie) steht diesbezüglich aus. Die überwiegend quantitativen Studien fokussieren bereits mit ihrem Design auf spezifische Motivatoren, weshalb sich ein gewisser Zirkelschluss nicht vermeiden lässt.

6.1.3.1 Motiv: Sicherheit

In Umfragen werden zwei Sicherheitsmotive besonders häufig als vorteilhaft genannt: Vermieterbezogene Gründe und ökonomische Sicherheiten.

Vermieterbezogene Gründe

Also der Zweck des Hauses für uns ist [...] die Unmöglichkeit, dass wir diesen Wohnraum verlieren, weil ein Vermieter uns kündigt. // Interviewauszug. Deutsches Eigentümerpaar im Alter zwischen 65 und 75 Jahren. (Helbrecht 2013, S. 203)

Vermieterbezogene Gründe betreffen den Schutz vor Kündigungen und dass man nicht von Mietsteigerungen betroffen ist. Jeweils sieben von zehn Personen nennen dies als Gründe, die für den Wohneigentumserwerb sprechen (Ewald et al. 2023, S. 73; IfD 2019b, S. 20; Kempermann et al. 2019, S. 34). Das wohnstatusspezifische Antwortverhalten fällt vergleichbar aus: Die Mehrzahl der Eigentümer sagt, dass sie gekauft hat, auch, um das Risiko zu umgehen, plötzlich ausziehen zu müssen (Brettschneider 2015, S. 29). 80 % der Mieter nennen den Schutz vor künftigen Mieterhöhungen als wesentlichen Vorteil des Wohneigentums, dicht gefolgt von der Sicherheit vor Kündigungen (Voigtländer 2007, S. 38).¹¹⁷ Schon in früheren Umfragen werden diese Gründe genannt (Tränkle 1972, S. 81), allerdings waren diese Sorgen deutlich seltener ausgeprägt: So sagten bspw. Mitte der 1990er Jahre nur vier von zehn Personen, dass sie Mieterhöhungen umgehen wollen (Jokl/Zehnder 1996, S. 394).

Wie der Abschnitt zu den Wohnkosten zeigen wird, ist die Sorge vor Mietsteigerungen nicht unbegründet. Das gleiche gilt für Furcht vor Kündigungen. Zwischen 2011 und 2022 hat sich bspw. der Anteil der Streitfälle in Mietrechtsprozessen zum Thema Eigenbedarfskündigung fast verdreifacht (Deutscher Mieterbund 2023; Berliner Mieterverein 2014).

Vermieterbezogene Gründe erschöpfen sich aber nicht in diesen beiden Aspekten. Vielmehr ist das Mietverhältnis ein genuin konfliktträchtiges Verhältnis, dass sich aus der Organisationsweise des Wohnens ergibt, insofern, dass Vermietende qua Rechtstitel die Befugnis haben, mit ihrem Eigentum theoretisch nach Belieben zu verfahren, obgleich die im Grundgesetz verankerte Sozialbindung des Privateigentums praktisch mieterseitige Ansprüche einräumt. Wie

117 Zwischen Mietern und Eigentümern gibt es bezüglich der sicherheitsbezogenen Vorteile kaum Unterschiede, obgleich Eigentümer Sicherheitsgewinne noch etwas stärker betonen. So sagen 82 % der Eigentümer, aber nur 68 % der Mieter, dass man im Eigentum die Sicherheit hat, nicht gekündigt zu werden (IfD 2019 b, S. 19). Hieraus lassen sich auf Mentalitätsunterschiede schließen, die auch schon vor dem Erwerb existieren, genauso wie denkbar ist, dass Mieter Mieter bleiben, weil sie weniger Angst vor Eigenbedarfskündigungen haben.

konfliktrichtig das Mietwohnen ist, zeigt etwa das Ausmaß rechtlicher Regulierungen.

Im BGB werden in über 100 Einzelparagrafen Rechte und Pflichten der Vertragsparteien geregelt. Von Auskunftspflichten der Vertragsparteien vor Mietbeginn (z. B. Angaben zur Höhe der Nebenkosten), über Regelungen zur Haus- tierhaltung und Grenzwerten zur Mietminderung etwa bei Wohnungsmängeln, bis hin zu Widerspruchsmöglichkeiten bei Mieterhöhungen, Verfahrensabläufen bei Mietkündigungen oder Rückerstattungsmodalitäten von Mietkautionen. Hinzu kommt eine Fülle weiterer relevanter Verordnungen, etwa die Betriebskostenverordnung, Energieeinsparverordnung oder die Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche. Daneben gibt es weitere vertragsrelevante Formulare, sowohl für Mieter (z. B. Anleitungen zum richtigen Lüften in Wohnraum oder Vereinbarungen zur regelmäßigen Wartung von Rauchmeldern) als auch für Vermietende (etwa Energieausweis oder Auskunftspflicht zur Vormiete), die die wechselseitigen Ansprüche regeln. Die Fülle an Vorschriften ist das Ergebnis millionenfacher gerichtlicher Urteile, in denen die widerstreitenden Interessen zwischen Mieter und Vermieter in Recht gegossen werden. Das Standardwerk zum Mietrecht (Blank 2019) umfasst über 3.000 Seiten. Im Jahr 2021 gab es über 182.000 Gerichtsentscheidungen im Wohnraummietrecht, wovon knapp 8.000 Fälle in zweiter Instanz von Landesgerichten entschieden werden mussten (Deutscher Mieterbund 2023). Der Bundesgerichtshof erlässt im Mietrecht pro Jahr durchschnittlich 50 Urteile (Deutscher Mieterbund 2020). Dabei müssen diese Regeln keineswegs mehr Sicherheit bieten, bezeugen sie doch, dass permanent gegensätzliche Interessen abgewogen werden müssen. Auch dürfte die Unüberschaubarkeit der Vielzahl der Gesetze und Regularien dem Sicherheitsempfinden wenig zuträglich sein, was die Inanspruchnahme von Beratungsmöglichkeiten zeigt: Allein im Jahr 2022 haben die Jurist*innen in den örtlichen Mietvereinen mehr als 850.000 Rechtsberatungen durchgeführt, angeführt von den ‚Beratungsklassikern‘ Betriebskosten, Wohnungsmängel und Mieterhöhung (Deutscher Mieterbund 2023). Dabei ist anzunehmen, dass der gerichtliche Weg aufgrund ökonomischer und emotionaler Kosten vergleichsweise selten bestritten wird: „Man geht zum Anwalt, investiert nicht unerheblich in die Kosten des Streits, erhebt Klage, verteidigt sich, braucht Angriffs- und Verteidigungsmittel. Das ist vielfach Kriegsvokabular“ (Streyll 2015, S. 46). Auch werden die Gewinnchancen gering eingeschätzt: Mieter (79%) und Eigentümer (60%) sind mehrheitlich der Auffassung, dass die in Deutschland bestehenden Gesetze und Regelungen die Vermietenden begünstigen (IfD 2019b, Tab. 21). Die Institutionalisierung der Interessensgruppen (Deutscher Mieterbund und Haus & Grund als Dachvereine) zeugt von einem manifesten Konflikt zwischen Mietern und Vermietern, der nicht selten auch durch politische Entscheidungen entschärft werden muss.

Neben rechtlichen Konflikten, die für viele Wohneigentum attraktiver macht, lassen sich auch in der Wohnpraxis vielzählige Momente eines

Machtungleichgewichtetes identifizieren, die den Kaufwunsch nähren. Dabei kann an verschiedene Phasen des Mietverhältnisses gedacht werden, in denen Ungleichgewichte und Abhängigkeiten episodenhaft hervortreten (Kadelke 2023b). In der **Phase vor Vertragsabschluss** müssen bspw. persönliche Informationen an den Vermietenden übermittelt werden. Zwar müssen auch Käufer ihre ökonomische Situation bei einer Kreditfinanzierung offenlegen, jedoch hat sich in der Vermietungspraxis die Mieterselbstauskunft etabliert, die sich in einer rechtlichen Grauzone bewegt. Grundsätzlich dürfen Vermietende nur Fragen stellen, die das Mietverhältnis betreffen (§ 242 BGB), wenngleich die Auslegung solcher Fragen uneindeutig ist, wenn etwa nach Hobbys, Anzahl der Kinder, Verwandtschaftsverhältnissen, Haustieren oder Gründen des Umzuges gefragt wird. Auch die standardmäßige Abfrage der Schufa ist weniger obligatorisch, als es die Vermietungspraxis vermuten lässt. Zudem haben Vermietende einen Informationsvorsprung bezogen auf die Wohnung (wie die Leistungsfähigkeit der Heizung oder die Parkplatzsituation).¹¹⁸

Auch in der **Phase nach Vertragsabschluss** herrscht eine gewisse Vermieterabhängigkeit: Wie gut ist die Erreichbarkeit bei Problemen (z. B. defekter Stromkasten)? Wie schnell wird bei Mängeln reagiert und wie erfolgt die Kommunikation, etwa wann mit einem Heizungsreparateur zu rechnen ist? Wie zuverlässig erfolgt die Betriebskostenabrechnung? Welche Mängel werden übernommen, welche fallen unter Kleinreparaturen? Hinzu kommt die persönliche Nähe, wenn etwa in der gleichen Wohnanlage gelebt wird und Kontrollmöglichkeiten gegeben sind, auch bspw. durch die Einbehaltung eines Wohnungsschlüssels. Green, Barratt und Wiltshire (2016) sprechen in diesem Kontext von einem Spannungsfeld zwischen „control and care“. Power und Gillon (2022) identifizieren auf Basis von Leitfadeninterviews in Australien Handlungsweisen die Mieter an den Tag legen, „to performing the ‚good tenant‘“. In der **Phase nach Ende des Mietvertrages** sind weitere Dinge zu klären, wie die Auszahlung der Kautions- oder vermietetbezogene Erwartungen zum Übergabezustand. So überrascht es nicht, dass weit mehr als jeder Zweite auch deshalb Wohneigentum bevorzugt, weil man sich nicht mit Vermietern „herumärgern“ will (Ewald et al. 2023, S. 73; IfD 2019b, S. 20). Der Wunsch, ohne Vermieter wohnen zu wollen, hat demzufolge wohnpraktische Hintergründe und strukturelle, in dem Streben, sich den Unwägbarkeiten des Marktes entziehen zu können.

Die Skizze lässt erahnen, dass vermietetbezogene Aspekte nicht unbegründet sind. Zwar muss es nicht zwangsläufig zu Konflikten kommen, aber eigenverantwortliche Entscheidungen können seltener getroffen werden. Das letzte Wort hat der Vermieter. Vermieterbezogene Abhängigkeiten, Abstimmungszwänge

118 In einem vom Autor gemeinsam mit Nicole Burzan durchgeführten DFG-Forschungsprojekt zu Privatvermieter*innen in Deutschland wird sich genau dieser Thematik aus Vermieterperspektive zugewendet.

und Unstimmigkeitserfahrungen konstituieren ein Wohnsetting, dass sich vom Eigentumswohnen unterscheidet und zu spezifischen Haltungen und Handlungsweisen führen kann, ganz wesentlich davon abhängig, wie gut oder schlecht Anliegen bearbeitet werden, denn die zugeschriebene Sicherheit des Eigentums speist sich sicherlich auch aus der Vorstellung, mehr Sicherheit durch mehr (eigene) Kontrolle zu haben – unabhängig davon, ob diese Formel praktisch immer aufgeht.

You know, the landlord is always in the position of power [...] It's not particularly the money, it's the fact that, you know, someone else owns your home and you have to essentially do what they decide. You know, if I wanted to redecorate, I couldn't. You know, if I've got a problem with a washing machine or my oven, I can't do anything about it. I have to wait. // Interviewauszug. 22-jährige Britin. (McKee/Soaita/Hoolachan 2020, S. 1475)

Vermögensaufbau

It's an investment for the future, something that we can hopefully pass on to the children which we couldn't do if we were renting which is like dead money. // Interviewauszug. Britischer Eigentümer. (Gurney 1999, S. 1712, Herv. i. Orig.)

Das zweite Sicherheitsmotiv betrifft die wohnstatusbezogenen Zahlungslogiken. Smigla-Zywocki (2019) schöpft aus 15 narrativen Interviews im Nordwesten Deutschlands bezüglich der Zahlungslogik folgendes Deutungsmuster: „Paying rent is not understood as a payment for a received service or good, but as giving away money to a landlord, basically a gift without any return“ (Smigla-Zywocki 2019, S. 169). Das ‚wasted rent argument‘, als weitere Variante dieser Lesart, oder auch ‚money down the drain‘, stehen musterhaft für die allgemeine Vorstellung, dass das Mietwohnen finanziell benachteiligt (vgl. Ronald 2008, S. 55). Toussaint und Elsinga (2007, S. 297) resümieren auf Basis qualitativer Interviews in mehreren europäischen Ländern, die alle fünf Wohlfahrtsstaatentypen abdecken: „Many interviewees in all countries valued home ownership since homeowners put money in their own, instead of their landlord's, pockets“. Das weit verbreitete Verständnis lautet: „Money paid in rent to a landlord is wasteful“ (Cheshire/Walters/Rosenblatt 2010, S. 2599). Dabei ist auffällig, dass die Rückzahlung von Krediten, die im Kern der gleichen Logik folgt wie eine Mietzahlung – Fremdkapital gegen Gebühr in Anspruch zu nehmen – weniger problematisiert wird. Für den britischen Fall sprechen Soaita und Searle (2016) gar von einer „debt amnesia“.

Das Vermögensaufbaumotiv ist zentral und gewinnt an Bedeutung: Beurteilten Mitte der 1990er Jahre 40 % der Bevölkerung Wohneigentum als sichere Vermögensanlageform (Jokl/Zehnder 1996, S. 394), sagte Ende der 2000er Jahre

bereits jeder Zweite, dass die selbstgenutzte Wohnimmobilie im Vergleich zu anderen Geldanlagen besonders wertbeständig sei. Am Ende der 2010er Jahre sind dieser Auffassung zwei von drei Befragten (IfD 2019b, S. 20). Nur 15 % sind der Auffassung, dass sich der Kauf einer Wohnimmobilie finanziell nicht lohnt (Ewald et al. 2023, S. 68). Zwar spielt die Vermögensbildung nicht die alleinige Rolle, aber doch eine wichtige: „In first place a house was a roof over one’s head, but when house prices rose, interviewees seemed to become more and more aware that this roof was an investment too“ (Elsinga/Toussaint 2007, S. 298).

I just didn’t want to give away my money to anybody; I wanted to invest in something by myself in order to have something for old age. // Interviewauszug. Deutsche Hauseigentümerin im Alter zwischen 25 und 35 Jahren. (Helbrecht/Geilenkeuser 2010, S. 987, Herv. i. Orig.)

Voigtländer (vgl. 2007, S. 10 ff.) zufolge sind vor allem die Aspekte Altersabsicherung und die Sicherheit für Kinder ausschlaggebende Kaufgründe. „My mother-in-law used to say ‚It’s best to give while your hand is still warm‘, and this is what I did (Annemarie, 70 years old, retired)“ (Lennartz/Helbrecht 2018, S. 327).

Das Absicherungsmotiv rangiert in der Hitliste der eigentumsassoziierten Vorzüge stets auf den vordersten Rängen. Die Bedeutung von Eigentum als Beitrag zur Altersabsicherung nimmt zu, auch aufgrund der Forcierung privater Vorsorge in Folge der Neoliberalisierung (Butterwegge/Lösch/Ptak 2017). Zwei Drittel der Bevölkerung sagen, dass sie die eigene Immobilie für eine bessere Altersvorsorge halten als die gesetzliche Rente (Abraham/Günther/Zeeb 2016, S. 37). So überrascht es nicht, dass Eigentümer häufiger angeben, sich in Bezug auf ihre Absicherung im Alter, bei Invalidität oder Krankheit besser abgesichert zu fühlen als Mieter (Abb. 19a). Fast die Hälfte der Mieter, aber nur ein Viertel der Eigentümer fühlt sich nicht abgesichert, wobei die Unsicherheitsempfindungen bei einem allgemeinen Anstieg immer weiter auseinanderlaufen.¹¹⁹ Dass sich Mieter weniger abgesichert fühlen, könnte zunächst auf die niedrigeren Durchschnittseinkommen zurückgeführt werden. Allerdings zeigt ein Blick in Einkommensklassen, dass sich die Wohnstatusgruppen in ihrem Absicherungsempfinden *unabhängig* von der Einkommenshöhe unterscheiden (Abb. 19b). Zwar fühlen sich Mieter und Eigentümer, die zu den unteren 20 % gehören, besonders wenig abgesichert, aber die Einkommenskompensationsfunktion des Wohneigentums kommt in dieser Gruppe am stärksten zum Tragen. Zwar wächst das Sicherheitsgefühl mit dem Einkommen, aber die Wohnstatuslücke hat Bestand. Selbst bei

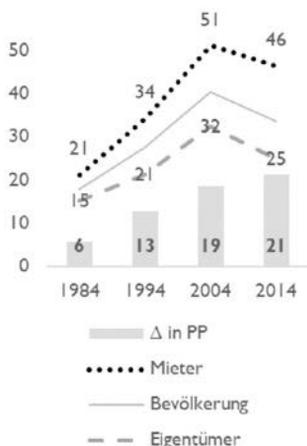
119 Eine ähnliche Frage im SOEP erlaubt eine Fortschreibung dieses Zusammenhangs ab 2015: Mieter machen sich deutlich mehr Sorgen bezüglich ihrer Altersversorgung. Im Jahr 2020 gaben zwei Drittel der Mieter aber nur knapp die Hälfte der Eigentümer an, sich „einige“ oder gar „große“ Sorgen zu machen (eig. Ber. SOEP 2022).

den oberen 10 % fühlt sich noch immer ein Viertel der Mieter nicht ausreichend abgesichert, was die Sicherheitsbedeutung der eigenen vier Wände unterstreicht.

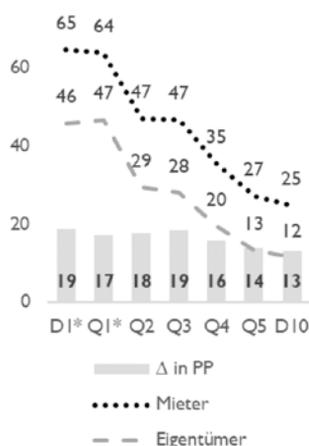
Abb. 19: Absicherungsgefühl im Alter nach Wohnstatus

Anteil (in %), der sagt, sich im Alter ökonomisch *nicht* abgesichert zu fühlen

a) Entwicklung 1984–2014



b) Einkommensklassen 2014



Eigene Berechnung und Darstellung, ALLBUS (2021). Daten gewichtet. Fallzahl a): 14.595, b): 2.671. Die Zusammenhänge sind in a) und b) (für die Quintile) statistisch signifikant ($p < .05$). Hinweise: Die Anteile beziehen sich auf Befragte, die sich bereits Gedanken zu dieser Frage gemacht haben. Haushaltsnettoeinkommen ist bedarfsgewichtet (OECD-Skala). Werte 1984: alte Bundesrepublik, *D = Dezil, Q = Quintil.

Das Gesagte zusammengefasst, bietet Wohneigentum auf mehreren Zeitebenen Sicherheit: In einer Lebensverlaufsperspektive bietet es kurzfristig und situativ Schutz vor Vermietenden und kann Einkommensausfälle kompensieren. Mittelfristig werden sinkende Wohnkosten bei sukzessivem Vermögensaufbau erwartet bei steigender finanzieller Planungssicherheit. Langfristig kann man sich volatilen Wohnungsmärkten entziehen und kann eine solide Altersabsicherung aufbauen, die auch an die Kinder weitergegeben werden kann, womit ökonomische Sicherheit und familiäre Beziehungen generationenübergreifend abgesichert werden können.

Since everybody has to live somewhere, households that do not own a home must rent, subjecting themselves to uncertain rental price increases in the future. By contrast, owners know in advance which housing costs they have to bear. (Voigtländer 2009, S. 368)

Eine ähnliche Beobachtung machen Manturuk, Riley und Ratcliffe (2012, S. 283 ff.): Sie untersuchen in Folge der Immobilienkrise in den USA das

psychische Wohlbefinden der Bevölkerung und sehen, dass sich Eigentümer, bei finanziell ähnlich hohen Einbußen, weniger gestresst fühlen als Mieter und dass diese mit ihrer finanziellen Situation, in vergleichbaren Lagen zu Mietern, zufriedener waren. Hier kommt die bereits beschriebene Kompensationsfunktion zum Tragen, die auch eine Erklärung für den Wunsch der meisten Menschen nach Wohneigentum ist und die auch die politische Förderung von Wohneigentum geleitet hat.

6.1.3.2 Motiv: Freiheit

Dem Wohneigentum werden verschiedene Freiheitsgewinne attribuiert, wie z. B. die Möglichkeit, sich entfalten zu können (Jokl/Zehnder 1996, S. 394) oder die Wohnung nach eigenen Vorstellungen gestalten zu können (Ewald et al. 2023, S. 73). Kataloge von Fertighausbauunternehmen zur individuellen Hauskonfiguration werden immer differenzierter und individueller, berichtet Jürgen Dawo, Gründer der erfolgreichsten Fertigbaufirma Deutschlands (Timm 2021).

If we want to change something architecturally, putting in an additional wall or something like that, we don't want to discuss this with the landlord. // Interviewauszug. Jüngerer deutsches Eigentümerpaar aus Nordrhein-Westfalen. (Smigla-Zywocki 2019, S. 175)

Zwar gibt es auch in Mietwohnungen Gestaltungsmöglichkeiten, obgleich eine Mieterin nach einer Umbaumaßnahme darauf hinweist, „that is was ‚a waste of money‘, either because they have to return the house or flat to its original state when they move out or because they do not benefit from the investment in the long term“ (Tegeder/Helbrecht 2007, S. 113).

Ebenfalls werden die besseren Wohnumstände für Kinder betont, etwa, dass Kinder mehr Platz haben und auch laut und kreativ sein können (Tegeder/Helbrecht 2007, S. 114) sowie ihrem Bewegungsdrang unkomplizierter nachgehen können (Hentschel 1999, S. 674; Brettschneider 2015, S. 29): ‚Tür auf, Kind raus‘ lautet das Motto. Entscheidend dabei ist auch ein gewisser biografischer Zirkelschluss. Gesprächspartner*innen, die selbst im Eigenheim aufgewachsen sind, möchten ihren Kindern das gleiche ermöglichen (Menzl 2017, S. 121 f.), wobei häufig auch der Naturbezug im Garten hervorgehoben wird. Dass die Wohnsozialisation einen prägenden Einfluss auf die Herausbildung von Wohnwünschen hat, ist hinreichend dokumentiert (z. B. Lersch/Luijckx 2015; Beer et al. 2011, Kap. 4; Rowlands/Gurney 2000).

Auf Basis problemzentrierter Interviews mit Eigentümern filtert Menzl (2017) als entscheidende Triebkraft die Hoffnung, mit der eigenen Immobilie mehr Freiräume zu gewinnen, etwa individuelle Wohnstile zu verwirklichen, wobei dieser Wunsch in der untersuchten Gruppe (großstädtisch geprägt und gut ausgebildet)

möglicherweise besonders ausgeprägt ist. Wagenknecht (2019) findet in diesem Zusammenhang auf Basis qualitativer Untersuchungen heraus, dass sich die Eigentümer, hinsichtlich des Wunsches das eigene Haus selbst zu erbauen, nach Region unterscheiden: Je urbaner die Region, desto eher wird schlüsselfertig gekauft, bzw.: Je weniger urban die Region, desto eher werden bauliche Eigenleistungen (in örtliche soziale Netzwerke eingebunden) erbracht und in den Interviews als besondere Qualität des Eigentums hervorgehoben (vgl. Wagenknecht 2019, S. 46 ff.). Aus den Gesprächen ergibt sich, dass Eigentümer, die nicht selbst gebaut haben, dies zuallererst aus finanziellen Gründen nicht konnten (Caplan/Wagenknecht 2019, S. 106), was grundlegende Raummitgestaltungsansprüche andeutet. Die Ambition vieler Eigentümer ist es, „ein raumgestaltetes zweites Ich“ zu erschaffen (Kaschuba 2007, S. 20). In einem Interview erwähnt eine ehemalige Mieterin eine nicht-materielle Währung, die sie erst im Eigentum ausgegeben hat: Herzblut. Rückblickend auf ihre damalige Mietwohnung sagt sie: „You don't invest your money in something that is not yours [...] It was mainly a beautification [...] Adding something of your own, you know?“ (Smigla-Zywocinski 2019, S. 178).

6.1.3.3 Motiv: Status

Gehlen (1960, S. 171) zufolge kann sich „das Würdegefühl sichtbar am besten und wirkungsvollsten im Eigentum niederschlagen“. „Ein Haus zu *haben* klingt distinktiv (anders), als im vierten Obergeschoß links zur Miete zu wohnen“ (Schilling 2003, S. 189, Herv. i. Orig.). Häußermann und Siebel (2000a, S. 229) zufolge, ist das Eigenheim „Ergebnis und sichtbarer Ausdruck der eigenen Leistungsfähigkeit, daß man es geschafft hat, Ausweis eines gelungenen beruflichen und familialen Lebens“. Ein Klassiker der deutschen Werbegeschichte spielt mit diesem Statusmotiv: „Mein Haus, mein Auto, mein Boot“ heißt es im bekannten Sparkassen-Werbespot. Angesichts „der Untrennbarkeit von Materialität und Symbolizität“ (Delitz 2009b, S. 21) kann der soziale und ökonomische Erfolg mithilfe des Wohneigentums als „Präsentierungsanlage“ (Seitter 2002, S. 153) zur Schau gestellt werden, anders etwa als eine individuell gefertigte Armbanduhr. Im Volksmund spricht man eher von einem herrschaftlichen Haus, denn von einer herrschaftlichen Wohnung. Es löst keine Verwunderung aus, dass erfolgreiche Netflix-Serien wie „Traumhaus-Makeover“ oder „Die außergewöhnlichsten Häuser der Welt“ keinen Bezug zur Mietwohnung herstellen.¹²⁰

Kumkar et al. (2022) registrieren in qualitativen Interviews, dass im Kontext von Statusarbeit der Erwerb von Wohneigentum eine zentrale Praktik der

120 Medienanalysen zu beliebten Filmen oder Serien erscheinen hier äußerst instruktiv, inwiefern mit spezifischen Wohnlagen typische Charaktere, Settings und Narrative dargestellt werden.

investiven Statusarbeit ist. Menzl (2017, S. 122 f.) entdeckt auf Grundlage mehrerer qualitativer Interviewserien von Mittelschichtsfamilien in der Region Hamburg, dass es für einige Haushalte ein wesentlicher Antrieb ist, eine prestigeträchtige Wohnlage zu wählen.¹²¹ Dass mit der Wohnung im Allgemeinen versucht wird, eine gewisse Außenwirkung zu erzielen, zeigt sich beispielhaft daran, dass acht von zehn Personen der Frage zumindest in Teilen zustimmen, dass man die Wohnung so einrichten sollte, dass man sich mit ihr auch sehen lassen kann (Harth/Scheller 2012, S. 87). In den Worten von Nierhaus (2016, S. 14, Herv. i. Orig.) ist die Wohnung ein „*Schau_Platz* von Vorstellungen und Darstellungen von Handlungen des Subjekts“.

In homeowner societies sind die eigenen vier Wände kulturelle Norm. Dauerhaftes Mietwohnen, oft geframt als Wohnen zweiter Klasse, wird als abweichend eingestuft. „Renters are often sidelined as ‚failed consumers‘“ (Power/Gillon 2022, S. 459). Die Idealisierung und Normalisierung von Eigentum führt dazu, dass Mieter „are seen as simply not as good as ‚us‘“ (Power/Gillon 2022, S. 461, s. a. Cheshire/Walters/Rosenblatt 2010; Gurney 1999). Norwegische Mieter berichten bspw., dass Eigentumslosigkeit ihrem Empfinden nach oftmals „with a perceived lack of moral worth and dignity“ assoziiert wird (Vassenden 2014, S. 777). Jüngere Mieter in Großbritannien sehen sich mit Stigmatisierung und Statusängsten konfrontiert (McKee/Soaita/Hoolachan 2020).¹²²

Homeownership can promote self-esteem because the homeowner assumes that others will grant him a certain status based on this factor alone [...] Homeownership may then give a feeling of ‚achievement‘. [...] Perceived self-esteem is an important factor in the housing satisfaction and the general wellbeing. (Elsinga/Hoekstra 2005, S. 403)

Der Zugang zu Wohneigentum ist in Deutschland weitgehend vorgezeichnet: Neun von zehn Eigentümerhaushalten sind im Eigentum groß geworden (BBSR 2022, S. 5). Gleichwohl bezieht nur etwa ein Eigentümerhaushalt von zehn direkt die elterliche Immobilie. Somit steht der Eigentümerwerb immer unter bestimmten Vorzeichen (z. B. Wohnungsangebote, Preise, Finanzierungskonditionen, Fertigstellungsdauer usw.), weswegen die Übergangsphase in die eigene

121 Ohne, dass in den Interviews ökonomische Schwierigkeiten berichtet wurden. Ein möglicher Grund liegt im Sample, dass sich auf ein vermögendes Milieu konzentriert. Auch die Form der offenen Interviews hat möglicherweise dazu beigetragen, dass nicht selbstläufig über Geld gesprochen wurde.

122 Wenngleich Hulse, Morris und Pawson (2019) in Australien herausfinden, dass einkommensstarke Mieter in städtischen Innenbereichen ihren Mieterstatus nicht ausschließlich als „disaster“ empfinden, sondern sich z. T. gezielt für diese Wohnform (zumindest in einer gewissen Lebensphase) entscheiden. Dieser Befund ist insofern wichtig, da die negativen Mietwohnungsbeschreibungen oftmals aus Interviews mit einkommensschwachen Mietern herrühren, was zu einer möglichen Verzerrung führt.

Immobilie auch unter Eigentümern durchaus mit einem Statusgewinn oder zumindest dem Statuserhalt konnotiert sein dürfte.

Damit angesprochen sind zwei Konzepte, die mit dem Status eng verwandt sind, da sie auf sozialen Vergleichen beruhen: Statusängste und soziale Anerkennung. Statusängste, also die Sorge, den gesellschaftlichen Idealen nicht zu entsprechen und deshalb mangelnde Wertschätzung zu erfahren (Botton 2005, S. 3 f.), sind mit Bezug auf den Wohnstatus zwar in *homeowner societies* erwartbarer und ausgeprägter, aber auch in Deutschland gehen Mieterstatus und erhöhte Statusängste zusammen. Im Vergleich vertikaler und horizontaler sozialer Kategorien zählt der Besitz von Wohneigentum, neben der beruflichen Stellung als Führungskraft und einem Alter ab 65 Jahren, zu den drei Merkmalen, die mit den geringsten Statusängsten einhergehen (Delhey/Steckermeier 2019, S. 122 ff.). Ähnlich zeigt sich, dass Mieter deutlich häufiger Anerkennungsdefizite äußern (Schneickert/Delhey/Steckermeier 2019). Warum Wohneigentümer deutlich mehr Anerkennung genießen, und wie sich diese Anerkennung äußert, ist in Deutschland kaum erforscht: Das Image, das Hauseigentümer genießen, ist selten Gegenstand soziologischer Analysen (vgl. Hinrichs 2010, S. 117).

Eigene Berechnungen auf Basis des ALLBUS zeigen, dass das Haus ein nicht zu unterschätzender Faktor zur Einschätzung der Position in der Statushierarchie ist. Werden Menschen gebeten, sich auf einer 10-stufigen Skala (1 = „unten“, 10 = „oben“) einzuordnen, verorten sich Mieter (seit 1980) stets häufiger in der unteren Skalenhälfte als Eigentümer (im Mittel: 40 % vs. 26 %). Zuletzt (2018) lokalisierten sich mehr als 28 % der Mieter, aber nur 15 % der Eigentümer auf der unteren Skalenhälfte (1–5). Spiegelbildlich dazu stufen sich Eigentümer oftmals weiter oben ein, *auch* bei Konstanzhaltung des Einkommens: Während sich fast ein Drittel der Mieter im untersten Einkommensfünftel im unteren Skalenbereich verortet (1–4), sind es bei den Eigentümern nur 12 % (Stichwort Kompensationsfunktion). Im einkommensstärksten Zehntel verorten sich 58 % der Mieter aber 61 % der Eigentümer „oben“ (8–10). Mietern scheint etwas zu fehlen, weswegen sie ihre Position in der Statushierarchie trotz vergleichbarer Einkommen im Schnitt niedriger einschätzen als Eigentümer, was zwar steigende Einkommen zum Teil kompensieren können, aber nicht vollständig.¹²³

Gleichwohl erwächst ein erhöhtes Staturempfinden nicht automatisch aus Eigentum: Kleinhans und Elsinga (2010) beobachten in den Niederlanden, dass Mieter, die ihre Mietwohnung kauften, nach dem Erwerb von einer *geringeren* Selbstachtung berichten, und erklären dies mit dem Wechsel der Bezugsgruppe. Innerhalb der Eigentümer geht der Besitz einer ehemaligen Mietwohnung in einem Mehrfamilienhaus mit einer niedrigeren Position einher, als zuvor

123 Die Frageformulierung lautet wie folgt: „In unserer Gesellschaft gibt es Bevölkerungsgruppen, die eher oben stehen, und solche, die eher unten stehen. Wir haben hier eine Skala, die von oben nach unten verläuft. Wo würden Sie sich auf dieser Skala einordnen?“

innerhalb der Mietergruppe in einer Wohnung in einem Mehrfamilienhaus gelebt zu haben.

In der Literaturrecherche ist auffällig, dass Wohnstatus und Gebäudetyp oftmals nicht differenziert werden, sei es in immobilienwirtschaftlichen Umfragen oder sozialwissenschaftlichen Forschungen. Es entsteht der Eindruck, Wohneigentum und freistehendes Einfamilienhaus sind eins, meist gelabelt als Eigenheim, obwohl doch nur die Hälfte aller Eigentümer in Deutschland in diesem Gebäudetyp lebt. Diese Verquickung ist möglicherweise auch Produkt einer Eigenheimideologie, die Wohnleitbilder formt und Teil der Erklärung ist, weshalb die Deutschen das Wohneigentum beinahe einstimmig präferieren, ohne dass genau gesagt werden kann, in welchem Umfang dieser Zuspruch auf Gebäudetyp oder Rechtstitel zurückgeht.

6.2 Wohnidealisierungen

Das Eigenheim im Grünen ist der „Sehnsuchtsort“ (Menzl 2017) der Deutschen. In nahezu allen Bevölkerungsgruppen wird Wohneigentum präferiert. Das Einfamilienhaus scheint „Konzentrat“ (Bachelard 1960, S. 91) von allem, was begehrt wird: „It materialises the political support of a way of living and dwelling, and it symbolises dreams of home, prosperity, and social status. This was and is a global phenomenon“ (Timm 2019, S. 15). Trotz (oder wegen) der erhöhten Taktung gesellschaftlicher Umbrüche lässt sich „keine Sättigungsgrenze beim Drang nach Wohneigentum“ (Polster/Voy 1991, S. 270) beobachten. Saunders (1990) argumentiert Zumbro (2014, S. 322) zufolge: „People have a natural preference for homeownership. He explains this natural preference in terms of people’s possessive instinct and the desire to mark out their own territory“. Einmal im Eigentum lebend, fällt die ‚Rückkehr‘ in eine Mietwohnung schwer: In einem Fokusgruppeninterview wurde diskutiert, wie ältere Eigentümer (> 70 Jahre) mit dem Problem umgehen sollten, dass ihre Rente nicht ausreicht, um die alle laufenden Kosten zu decken (Hoekstra/Dol 2021). In Deutschland, Ungarn, den Niederlanden, dem UK und Irland bevorzugten die Teilnehmer*innen von fünf vorgegebenen Lösungen, das Haus zu verkaufen und vom Erlös ein kleineres zu kaufen. Am zweithäufigsten wird die Lösung bevorzugt, das Haus zu verkaufen, aber als Eigentümer weiterhin in ihm zu wohnen.¹²⁴ Erst danach wird dem Paar geraten, das Haus zu verkaufen und in eine Mietwohnung zu ziehen (Hoekstra/Dol 2021, S. 1358).

Das Eigenheim „is deeply connected with ideals of growth, continuity, prosperity, freedom in one’s own garden, and domestic consumption of household

124 Hierbei handelt es sich um eine Umkehrhypothek, bei der Käufer (i. d. R. eine Bank) den Eigentümern eine monatliche Rate zahlt, obgleich die Gefahr besteht, sich erneut zu verschulden, gerade wenn man sehr alt wird.

and consumer electronics like the parents' generation did“ (Timm 2019, S. 20). Allerdings benötigt diese Anerkennung ‚kulturelle Rückendeckung‘. Die englische Bezeichnung von Wohneigentum als *Home Ownership*, anstelle von *House Ownership* „is perhaps itself symptomatic of the aura of sentiment which emanates from this *particular* form of property“ (Merton 1951, S. 166, Herv. i. Orig.). „Although the rhetoric around ownership as a tool for building communities and strengthening citizenship is commonplace, we rarely consider where this rhetoric came from“ (McCabe 2016, S. 140). Eine Erklärung liegt, mit Bourdieu (1987, S. 270) gesprochen, in den Konkurrenzkämpfen um Positionen (die der Wohnstatus mitbestimmt), „die durch die Gruppe an der Spitze vorgegeben werden“, weswegen alle „Gruppen in dieselbe Richtung rennen“, also nach dem großzügigen freistehenden Einfamilienhaus streben.

Dabei sind auch Eigentümer bspw. Gesetzen unterworfen, sei es bei der Berücksichtigung von Baunormen oder Umweltstandards bis hin zur Einschränkung bei der Gestaltung des Gartens durch Verbote bspw. zu Schottergärten. Rechtsstreitigkeiten sind keineswegs ausschließlich Mieterphänomen. Zwar sind Konflikte zu Vermietenden ausgeschlossen, aber auch Eigentümer haben Nachbar*innen, womöglich sogar sehr aufmerksame, mit denen man in Konflikt geraten kann, sei es bei Nichteinhaltung vorgesehener Mindestabstände zum Nachbargrundstück, bei Installation einer Solaranlage oder bei überragenden Ästen, die zu Laub-, Nadel- und Zapfenfall führen können. In Mehrfamilienhäusern besteht auch unter Eigentümern ein erhöhter Abstimmungsbedarf. Schließlich sind der Freiheit auch ökonomische Grenzen gesetzt, denn auch bei Eigenleistung kostet Carrara-Marmor einiges. Schmitt et al. (2006, S. 137) stellen in qualitativen Interviews fest, wie wenig das eigene Grundstück als ein Ort der Selbstverwirklichung selbstläufig thematisiert wird, obwohl dieser Aspekt angeblich so kaufentscheidend ist.

In der Wohnungsforschung wird seit jeher eine ideologische Komponente im Drang nach dem häuslichen Glück lokalisiert (Kemeny 1981; Ronald 2008; McCabe 2016). Burghardt (1980, S. 72) zufolge haben Eigentumsideologien im Allgemeinen, „den Charakter einer Überdeckung von höchstpersönlichen Interessen der Eigentümer durch Verweis auf rechtfertigende extrakognitive Faktoren wie Grundwerte: Freiheit, Identitätsfindung [...], Pflicht zur optimalen Nutzung im Interesse der Gesellschaft“. Ein einheitliches Verständnis einer Eigenheimideologie gibt es nicht. „The notion of home ownership ideology has, surprisingly, been poorly developed theoretically and empirically“ (Ronald 2008, S. 9). Als politische Ideologie wird die Eigenheimideologie zunächst im Vereinigten Königreich formuliert (Kemeny 1980; Kemeny 1981), die politischen Entwicklungen vor Augen, dass unter Ägide der Tories öffentlicher Wohnraum weitgehend privatisiert und milliarden-schwere Förderprogramme verabschiedet wurden, um Wohneigentum für große Bevölkerungsteile erschwinglicher zu machen (Kapitel 2). Ideell wurde die Transformation der britischen Gesellschaft in eine ‚Eigentümergebietung‘ dahingehend flankiert, „that democratized homeownership is beneficial for modern societies:

[...] it creates more stable democracies, fosters individual virtues, and counteracts revolutionary pressure through a broader distribution of wealth“ (Kohl 2018a, S. 1). „The ‚my home is my castle‘ syndrome is said to turn owners’ interest literally into the private garden, and away from public affairs“ (Lundqvist 1998, S. 218). Ronald (2008, S. 29) pointiert: „In short, home ownership fosters conservatism and incorporates households into the capitalist system“.125 Denn: „The spread of home ownership thought to increase a acceptance of private property in general, including the trend toward privatization“ (Mau 2015, S. 61).

In der historischen Rückschau zeigt Kohl (2018a, S. 3): „The political idea that bringing more people into homeownership is beneficial for individuals and societies is quite old“. Schon in agrarischen Gesellschaften herrschte die Idee, dass Landbesitz dem Gemeinwesen zuträglich sei und wünschenswerte Tugenden fördere. „The hard-working, independent owner-farmer was considered a better citizen and a soldier, a backbone of the ancient Republic of Rome before its fall“ (Kohl 2018a, S. 3). In Anbetracht der sozialen Umwälzungen in Folge der Industrialisierung und der Erstarkung neuer politischer Kräfte suchten Liberale und Konservative Lösungen für die Probleme ihrer Zeit und setzten den Vorboten des Sozialismus wohnungspolitisch die Idee des Einfamilienhauses entgegen (vgl. Kohl 2017b, S. 8). Im Wohneigentum mündeten kulturelle Traditionen des Individualismus und der Besitzstandwahrung (vgl. Ronald 2008, S. 6). Während das aufstrebende Bürgertum Besitz als Voraussetzung für ein selbstbestimmtes Lebens begriff, dass die Voraussetzung aktiver politischer Teilhabe ist, betonten Konservative die Stärkung der Kernfamilie und die Förderung wünschenswerter Tugenden, wie Verzichtbereitschaft, Sparsamkeit oder Disziplin; Haltungen die Weber (1904/2016) als entscheidende Triebkräfte zur Entstehung des modernen Kapitalismus identifizierte. Schaffe, spare, Häusle baue: Im Wohneigentum gerinnen die Tugenden der Leistungsgesellschaft.

Auch der American Dream ist eng an das Versprechen von Wohneigentum gebunden. „The value of homeownership is deeply ingrained in American public culture. For millions of families and individuals, the pursuit of homeownership has been a central feature of the fabled American Dream“ (Rohe/Watson 2007, Vorwort). Das Versprechen freien Grundbesitzes war ein ausschlaggebendes Argument für europäische Immigranten, Feudaleuropa den Rücken zu kehren (Kohl 2018a, S. 3). „Ideologically, home ownership has been portrayed as a political right seemingly more popular than voting“ (Shlay 2006, S. 511). Eigentümer wurden und werden als „better neighbors, citizens and Americans“ moralisch aufgewertet (McCabe 2016, S. 15). Diese Idealisierung taucht in qualitativen Forschungen immer wieder auf, wonach Wohneigentümern bestimmte Attribute

125 Saunders und Williams (1988, S. 87) geben zu bedenken: „There is, however, no necessary causal relation between home ownership and conservatism“, wie die Eigentumsförderung in Norwegen zeigte (Kapitel 4).

zugesprochen werden, wie ein erhöhtes Verantwortungsbewusstsein, verstärkte gemeinschaftliche und örtliche Einbindung und Träger bestimmter Werte und Lebensentwürfe (vgl. Power/Gillon 2022, S. 462).

In Deutschland werden die Wohnformen parteipolitisch nicht gleichwertig behandelt. Auf Basis einer Inhaltsanalyse von Wahlprogrammen seit 1945 konkludiert Kohl (2020b), dass das Mitte-Rechts-Lager die Eigenheimförderung der Mietwohnungsförderung vorzieht. Auf dem zweiten Parteitag der CDU im Jahr 1951 hieß es in der Entschließung des Sozialausschusses etwa: „Das Recht auf Eigentum ist ein Schöpfungsrecht [...] Eigentumslosigkeit führt zur Vermassung“ (CDU 1951, S. 168). Und weiter: „Über den Wohnungsbau sollten breite Kreise entwurzelter Volksschichten zu Eigentum kommen [...] Die Mietwohnung [ist] in steigendem Maße durch das Wohnungseigentum abzulösen“ (CDU 1951, S. 170). Im Jahr 1953 äußerte sich Bundeskanzler Adenauer zur Novelle des Wohnungsbaugesetzes so:

Die Schaffung von Eigenheimen muß als sozial wertvollster und am meisten förderungswürdiger Zweck staatlicher Wohnungsbau und Familienpolitik anerkannt werden. Das Eigenheim soll und darf kein Reservat kleinerer Schichten sein, im Gegenteil soll gerade der Besitzlose durch Sparen, Selbsthilfe und öffentliche Förderungsmittel zum Eigenheim gelangen und so der Proletarisierung und der Vermassung entrisen werden. (zit. nach Kohl 2017: S. 9)

Häußermann und Siebel (1981) zufolge übernimmt die (konservativ forcierte) Eigentumsförderungspolitik eine zentrale ideologische Funktion: „Indem sie Wohnungsversorgung letztlich zur Frage des privaten Eigentumserwerbs macht, weist sie nur den Weg individueller Anstrengung und befestigt so die Basisideologie einer Marktwirtschaft, wonach jeder seines (häuslichen) Glückes Schmied sei“ (Häußermann/Siebel 1981, S. 328).

Ab den 1980er Jahren beginnt sich auch die Sozialdemokratie aktiv für die Förderung von Wohneigentum einzusetzen. „Eigenheim und Auto markieren die Fundamente der modernen Lebensweise“ und dienen als ideelle „Orientierungsachsen“ in wachsenden Wohlstandsgesellschaften (Polster/Voy 1991, S. 264). Diese Parteigrenzen übergreifende Einigkeit stärkte das Eigenheim als erstrebenswertes Wohnideal. Eine von der Bundesregierung eingesetzte Expertenkommission zur Zukunft des Wohnens gibt 1994 Jahre die folgende Empfehlung:

Darüber hinaus wird die Erhöhung der Selbstnutzerquote als prinzipiell wünschenswert angesehen, weil das Erleben von Eigentum und der Gewinn an Unabhängigkeit im eigenen Heim Lerneffekte in Gang setzt, die für den Zusammenhalt des Gemeinwesens nützlich sind [sowie] eine Bejahung der Gesellschaftsordnung und eine größere Unabhängigkeit bei Einkommens- und Arbeitsplatzverlust und somit eine geringere Neigung zur Radikalisierung [zur Folge hat, PK]. (Zehnder 2006, S. 599 f.).

Haas (2020) zufolge lässt sich die deutsche Wohneigentumspolitik ideell in drei Phasen einteilen: In den 1950er und 1960er Jahren diente das Eigenheim dazu, das normative Ideal der Kleinfamilie im häuslichen Glück zu stärken. Für die CDU/CSU stand fest, dass „das Umziehen aus einer Mietwohnung etwa in ein Familienheim – wenn auch mit nur wenigen Quadratmetern Garten – der größte soziale Fortschritt für eine Familie ist“ (Mick 1965, S. 8054). Der CDU-Abgeordnete Brönner (1956, S. 7380) sah es so: „Das Familienheim ist und bleibt die Grundlage für eine gesunde und wachsende Familie“. Im „Familienheim mit einem Garten und im Eigentum [...] wird die Familie in größerem Glück leben als in irgendeiner abgeschrankten Mietwohnung“. Damit sollten kollektivistische Strömungen geschwächt werden. Wohneigentum galt als probates „Mittel zur Entproletarisierung“ (Haas 2020, S. 44). In der zweiten Phase (1970er und 1980er) wurde der vermögensbildende Vorteil des Eigentums besonders betont, etwa wenn der FDP-Abgeordnete Will dafür plädiert „eine[] Mehrung des Kleinkapitals, des Kleineigentums herbeizuführen“ (zit. nach Haas 2020, S. 41). Seitdem wird die selbstgenutzte Immobilie in der dritten Phase als besonders geeignetes Mittel zur privaten Altersvorsorge gerahmt. Rhetorisch wurde Wohneigentum *nie* als Exklusivgut gehandelt (obwohl es sich faktisch dazu entwickelt). Vielmehr sollte das Eigenheim im Grünen Ausdruck einer leistungsstarken und quantitativ starken Mittelschicht sein. Nur von ökologisch ausgerichteten Parteien gab (und gibt) es Vorbehalte an der konsensualen Eigentumsorientierung (Kohl 2020b, S. 921). Sie kritisieren die schädlichen Folgen der Ausweitung von Eigenheimen wie Flächenfraß, Bodenversiegelung, Energieverbrauch, Zersiedelung, Verkehrserzeugung oder erhöhtes Konsumverhalten (vgl. Hentschel 1999). „Es scheint dies ein typisches Symptom dafür zu sein, wie stark der private Bereich ideologisch gegen die Öffentlichkeit und öffentliche Interessen abgesetzt ist“ (Tränkle 1972, S. 84), wie die gegenwärtigen politischen und öffentlichen Debatten zur Bewältigung der Klimakrise eindrucksvoll belegen. Zwar werden mittlerweile beide Wohnformen von den politischen Parteien als weitgehend gleichwertig behandelt, aber Degan (2023) zeichnet auf Basis von Plenarprotokollen des Deutschen Bundestages nach, dass Wohneigentum auch heute noch gewisse Assoziationen weckt: „Eigentum ist Traumerfüllung. Eigentum ist Leistungsanreiz. Eigentum ist Sicherheit. Eigentum ist das, was die Menschen wollen“ (FDP-Abgeordneter). Einem AfD-Abgeordneten zufolge fördert Wohneigentum „Eigenverantwortlichkeit und gewährleistet eine graduelle Unabhängigkeit der Menschen. Eigentum fördert das Selbstbewusstsein der Menschen“ (beide zit. nach Degan 2023, S. 236). Zugleich hat die Förderung von Wohneigentum nicht nur ideologische, sondern auch pragmatische Hintergründe, wie etwa die Filteringtheorie, der zur Folge sich die Wohnraumversorgung für untere Einkommensgruppen verbessere, wenn obere Einkommensgruppen (mit finanziellen Anreizen) in Eigenheime ziehen und (Miet-)Wohnraum freigeben.

Bourdieu's Kritik an der Ideologie des Eigenheims

Als einer der wenigen Soziologen setzt sich Bourdieu in „Der Einzige und sein Eigenheim“ vor dem Hintergrund der „Vereigenheimung“ (Steinrück/Schultheis 2002, S. 10) der französischen Gesellschaft dezidiert mit der ideologischen Parfümierung des Eigenheimes auseinander. Bourdieu bezweifelt einen natürlichen Drang zum Wohneigentum, sowohl zum Eigentumstitel als auch zum Gebäudetyp. Drei Kritikpunkte entschleiern Bourdieu zufolge den Ideologiecharakter des Wohneigentums.

Ideologie: Zunächst mahnt Bourdieu, das Streben nach dem häuslichen Glück nicht auf psychologische Grundbedürfnisse zu reduzieren, sondern die soziohistorischen Bedingungen mitzubersichtigen (Steinrück/Schultheis 2002, S. 14). Im Frankreich der 1970er und 1980er Jahre sieht er eine Politik, „die darauf abzielte, den Herstellern von Häusern einen Markt zu eröffnen und dabei an ihren Besitz gekettete Eigentümer zu produzieren“ (Bourdieu/Saint Martin 2002, S. 181). Er kritisiert die Vergabepaxis von Hauskrediten, die eine Vielzahl einkommensschwächerer Haushalte in die Zwangsversteigerung trieb. Aber er räumt ein:

Die Sehnsucht nach dem Einfamilienhaus ist so groß, dass die unvernünftigen Käufe, die eine Überschuldung nach sich ziehen, wahrscheinlich noch häufiger wären, wenn die Kreditverkäufer nicht in der Lage wären, den Kreditnehmern ökonomische Zwänge aufzuerlegen. (Bourdieu 2002b, S. 138)

Im Kern zielt seine Kritik auf die neoliberale Landnahme des Wohnungssektors. Er gibt zu bedenken, dass die Wohnqualität im Eigenheim nicht automatisch besser sein müsse als in einer Mietwohnung (Bourdieu 2002b). „Die schlechte Isolierung, der fehlende Keller, der Lärm der Rasenmäher am Wochenende reduzieren die erstrebte Freiheit auf ein dem einer Mietwohnung sehr ähnliches Maß, noch dazu erkaufte mit häufig langen Wegzeiten“ (Steinrück/Schultheis 2002, S. 11). Für den deutschen Kontext bringen Toussaint und Elsinga (2007, S. 290 ff.) auf Basis qualitativer Interviews mit Mietern und Eigentümern in Erfahrung, dass Eigentümer häufiger finanzielle Unsicherheiten, Risiken und entsprechende Gegenstrategien zum Thema machen als Mieter. **Stratifizierung:** Bourdieu beobachtet trotz der klassenübergreifenden Diffusion von Wohneigentum eine räumliche und soziale Strukturierung innerhalb der Eigentümer und schlussfolgert, dass von einer „Demokratisierung“ durch Eigentum keine Rede sein kann (Bourdieu/Saint Martin 2002, S. 178). **Entpolitisierung:** In diesem Kontext sieht er gar die demokratische Teilhabe gefährdet, vor allem in ressourcenschwachen Eigentümerhaushalten, da alle Energie in die Abzahlung des Hauskredites investiert würde. „Nach innen zusammenschweißen, nach außen isolieren“ (Steinrück/Schultheis 2002, S. 17). Insgesamt befürchtet Bourdieu, dass der „Kult des

häuslichen Lebens“ einen Rückzug ins Private zur Folge habe, da Wünsche und Vorlieben „nicht mehr über die Türschwelle hinausreichen“ (Bourdieu 2002a, S. 45). Überdies schwäche die parteiübergreifende Hinwendung zum Wohneigentum die Unterscheidbarkeit der Volksparteien. Das Eigenheim als politisch bevorzugte Wohnform habe „mehr als alles andere dazu beigetragen, die Distanz und die Gegnerschaft zwischen der ‚Rechten‘ und der ‚Linken‘ im sozialen Raum und, von da aus, im politischen Feld abzuschwächen“ (Bourdieu/Saint Martin 2002, S. 156).

Auf Basis eines Literaturreviews konkludiert Bate (2018, S. 11) für den anglophonen Raum, dass auch die sozialwissenschaftliche Perspektive vergleichsweise einseitig ist: „Research that examines the meaning and making of home predominantly focuses on the cultures and practices of homemaking among owner-occupiers“, und, dass das Mietwohnen – mal mehr mal weniger explizit – dabei als defizitäre Wohnform kommuniziert wird.

Für die vorliegende Forschungsarbeit leitend ist, dass Bourdieu keinen Zweifel hat, dass Wohneigentum etwas mit den Menschen macht, prägend auf Einstellungen wirkt und auf viele Lebensbereiche ausstrahlt; auch auf das politische Feld. Auch er vertritt die These, dass Wohneigentum zu einer Ablehnung kollektivistischer Politiken führt. Ob die Vereigenheimung wirklich vorrangig ideologisch getrieben ist, muss an anderer Stelle diskutiert werden. Die Feststellung, die auch Bourdieu in seinen Forschungen macht, dass Menschen an unterschiedlichen Orten zu unterschiedlichen Zeiten unterschiedlich gewohnt haben, ‚beweist‘ nicht, dass es keine anthropologischen Wohnbedürfnisse gäbe, sondern indiziert lediglich die Anpassungsfähigkeit des Menschen. Es ist keineswegs ausgeschlossen, dass das freistehende Einfamilienhaus mehr als nur eine zeitgebundene Wohnvariante unter anderen ist. Jahrhundertlang haben Menschen in Gebäuden gewohnt, die dem Einfamilienhaus nahekommen. Schon in der Eisenzeit wurden Hausgrundrissfragmente dokumentiert (Frick/Frommelt 2011). Zwar ist es nicht Ziel der Arbeit, anthropologische Grundfragen zu klären, aber eine Kritik an der Kritik scheint angebracht, wenn die Eigentumskritik etwas lapidar mit dem Verweis auf die Wandelbarkeit des menschlichen Organismus ausfällt.

Ein Vergleich von Wohnwünschen in der ost- und westdeutschen Bevölkerung liefert hierzu interessante Erkenntnisse. Die Systemkonkurrenz im Kalten Krieg hat sich in besonderer Weise in der Wohnarchitektur und den Wohnweisen widerspiegelt (Häußermann/Siebel 2000a, Kap. 7 u. 8). „International standen sich amerikanisches Eigenheim und sowjetische Mietskaserne auch als Teil der zwei ideologischen Gesamtentwürfe der zwei Blöcke gegenüber“ (Kohl 2020a, S. 58). Während der Westen auf das individuelle Einfamilienhaus setzte, „kommunizierte [die Ostarchitektur, PK] die utopische Energie des sozialistischen Gesellschaftsprojektes“ (Delitz 2009b, S. 63). Schneider und Spellerberg (1999, Kap. 6) zeigen in ihrer Analyse zu den Wohnwünschen von Lebensstilgruppen,

dass das ideale Zuhause in Ost *und* West das freistehende Einfamilienhaus ist – und das nur sechs Jahre nach der Wiedervereinigung. Vier Jahrzehnte des Wohnens in der Massenbauweise und der ideologischen Aufwertung des Vielfamilienhauses haben nicht ausgereicht, um den Wunsch nach dem Einfamilienhaus zu brechen.¹²⁶ Ähnliche Ableitungen lassen sich auch aus den Daten von Frick und Grimm (2009) ziehen: Während die Anzahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude noch im Jahr 1993 im Osten des Landes keinerlei negativen Effekt auf die Wohnzufriedenheit ausübte, zählt die Wohneinheitenanzahl acht Jahre nach der Wiedervereinigung zu den Merkmalen, die die Wohnzufriedenheit der Ostdeutschen besonders schmälern (Frick/Grimm 2009, Anhang Tab. A-6). Die ideologische Kraft der Massenbauweise scheint dem Glanz des Einfamilienhauses wenig anhaben zu können.

Dies legt die Vermutung nahe, dass eine Ideologie (hier des Eigenheims), sollte sie den ‚wahren‘ Bedürfnissen zuwiderlaufen, nicht dauerhaft ein ‚falsches‘ Bewusstsein aufrechterhalten kann. Das Streben nach Wohneigentum könnte man Tränkle (1972, S. 80) zufolge nicht grundsätzlich als auferlegtes ‚falsches‘ Bedürfnis bezeichnen. Außerdem, so konstatieren Kley und Stenpaß (2020, S. 8), ist das soziologische Wissen sehr begrenzt, was genau das freistehende Einfamilienhaus so beliebt macht. Erst nach einer solchen Klärung sollte die ‚Ideologie-Karte‘ gezogen werden. Gleichwohl ist ihre finale Beantwortung für die Kernthese zweitrangig, da der Wohnstatus – wie gezeigt – eine soziale Bedeutung hat und deswegen im Sinne des Thomas-Theorems praktische Folgen hat, die es zu ergründen gilt, zumal, das zeigt das nächste Kapitel, die Wohnverhältnisse im Eigentum faktisch besser sind.

6.3 Wohnverhältnisse

Wohnverhältnisse eröffnen und begrenzen wohnliche und damit auch soziale Erfahrungsräume. Sie sind der physisch erfahrbare Ort, von dem aus man aus dem sozialen Raum auf den sozialen Raum blickt. In diesem Abschnitt wird beleuchtet, durch welche Wohnverhältnisse die Wohnstatusgruppen charakterisiert sind. Erstens wird kenntlich, dass mit dem Wohnstatus systematische (Wohn-)Erfahrungsräume zusammenhängen, sodass es plausibel erscheint, über den Weg wohnweltlicher Routinen von spezifischen Mentalitäten und Mitspracheansprüchen auszugehen. Zweitens hilft die ‚Zerlegung‘ des Wohnstatus in seine wohnbezogenen ‚Einzelteile‘, voreilige Schlüsse zu verhindern: Prägt tatsächlich der

126 Gleichwohl lag die Wohneigentumsquote in der DDR bis Ende der 1970er Jahre mit knapp 40% sogar etwas über dem westdeutschen Niveau und hat sich erst in den 1980er Jahren deutlich nach unten bewegt (Kohl 2018c). Die charakteristischen Wohnplatten konzentrierten sich vor allem in den wenigen Großstädten.

Besitztitel oder aber Aspekte wie Wohnfläche oder Baujahr? Die Entflechtung von Wohnverhältnissen und Wohnstatus stellt sicher, etwaige Zusammenhänge reflektiert (und statistisch kontrolliert) einzuordnen. Analog zur sozialen Lage besteht die Herausforderung in der überzeugenden Rückführung auf den Besitztitel. Gleichwohl ist dieses Vorgehen auch als Einladung zu verstehen, darüber nachzudenken, wie sinnvoll die Zerlegung sozialer Phänomene in (möglichst viele) Einzelteile (bzw. Variablen) ist, angesichts der Gefahr, sie ihrem womöglich emergenten Wesen zu berauben. Die Aufarbeitung verschiedener Wohndimensionen kann nur cursorisch erfolgen, um einen Eindruck der jeweiligen Wohnbedingungen zu geben, obgleich jede Dimension für sich bestimmte Fragen, Probleme, Widersprüche und Desiderata aufwirft und in bestimmten Weisen auf Haltungen und Handlungen ausstrahlt.

6.3.1 Wohnfläche und Gebäudetyp

Wohnfläche je Haushalt

In Deutschland leben die Haushalte dem Mikrozensus zufolge im Schnitt auf einer Wohnfläche von 96 m², wobei Mieterhaushalte auf knapp 75 m² wohnen, Eigentümer auf 126 m² (Destatis 2023d, Tab. 2). Zwischen 1991 und 2022 haben sich die Wohnflächen zwischen den Wohnstatusgruppen disparat entwickelt: Während die Fläche in Mieterhaushalten im Schnitt um 8 m² zugenommen hat (von 67 m² auf 75 m²), konnten Eigentümer mit 19 m² einen mehr als doppelt so großen Raumgewinn verbuchen (von 107 m² auf 126 m²) (BRD: von 83 m² auf 96 m²) (Destatis 2023d, Tab. 2; Klose/Schwarz 2019, S. 27).

Blickt man auf die Wohnfläche und ihre Entwicklung für die beiden wohnstatustypischen Gebäudeformen, verlaufen die Entwicklungen zwischen 1998 und 2018 noch disparater (Tab. 12): Während sich die Wohnfläche der Mieter in Mehrfamilienhäusern kaum verändert hat, sind die Wohnflächen der Eigentümer in Einfamilienhäusern größer geworden, bei einer mehr als doppelt so großen Fläche insgesamt. Interessant ist, dass auch Wohnungseigentümer deutlich großzügiger wohnen als Mieter desselben Gebäudetyps bzw. Hausmieter deutlich kleiner wohnen als Eigentümer. Ungleiche Wohnungsgrößen lassen sich also nicht ausschließlich auf bauliche Eigenschaften zurückführen, wenngleich ersichtlich wird, dass es auch wohnstatusinterne Flächenunterschiede gibt.

Tab. 12: Wohnfläche nach Wohnstatus und Gebäudetyp

Jahr	Mehrfamilienhaus (in m ²) ¹		Einfamilienhaus (in m ²) ²	
	Mieter	Eigentümer	Mieter	Eigentümer
1998	64	86	93	128
2008	64	86	99	132
2018	65	87	100 (100) ³	136 (141)
Δ	+ 1	+ 1	+ 7	+ 8

Eigene Zusammenstellung: 1998: Destatis (2004, S. 12); 2008 und 2018: Destatis (2019h, S. 14 f.).
 Datenbasis: EVS. ¹ Gebäude mit mehr als zwei Wohneinheiten, ² Umfasst freistehende, gereimte und doppelhaushältige Gebäude, ³ Freistehendes Einfamilienhaus.

Angesichts der oben angesprochenen sozialisatorischen Raumeffekte ist auch die Wohnfläche für Kinder von Belang. Kinder in Mietwohnungen in Gebäuden mit mehr als zwei Wohneinheiten haben im Schnitt 3 m² zur Verfügung. Kinder in freistehenden Einfamilienhäusern können sich dagegen auf über 10 m² entfalten (Destatis 2019h, S. 31 f.).

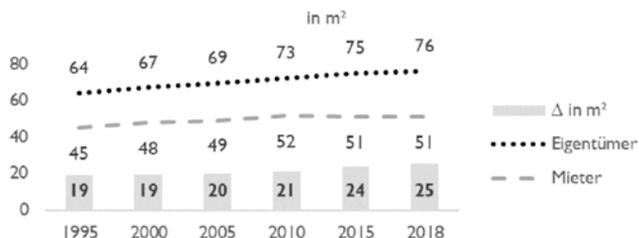
Wohnfläche pro Kopf

Da die Haushaltskomposition zwischen den Wohnstatusgruppen systematisch variiert ist, neben dem haushaltsbezogenen Wohnflächenkonsum die Wohnfläche pro Kopf relevant, die in der Bundesrepublik im Durchschnitt bei 56 m². Mieter wohnen auf 49 m², Eigentümer auf 65 m² (Destatis 2023d, Tab. 13). Die absolute Wohnflächendifferenz verringert sich, da Mieter häufiger alleinlebend sind.

Wohnfläche gewichtet

Eine zweite Möglichkeit, die Haushaltskomposition zu berücksichtigen, ist eine Bedarfsgewichtung der Personenzahl. Analog zur Einkommensgewichtung wird mit zunehmender Personenzahl ein unterproportionaler Wohnbedarf unterstellt. Hierbei hat sich die von Meyer-Ehlers entwickelte Skala zur optimalen Wohnflächenversorgung etabliert (Weber 2020, S. 271). Im Zeitraum zwischen 1995 und 2018 nimmt die äquivalenzgewichtete Wohnfläche insgesamt zu, wobei der Wohnflächenverbrauch von Eigentümern schneller wächst als von Mietern (Abb. 20). Überdies stagniert der Wohnflächenzuwachs auf Mieterseite seit Beginn der 2010er Jahre, wohingegen Eigentümer anhaltend mehr Platz realisieren.

Abb. 20: Entwicklung Wohnfläche nach Wohnstatus



Eigene Darstellung nach BMAS (2021, Tab. G14). Datenbasis: SOEP. Hinweise: Die Datenpunkte sind so gewählt, dass die Achsenabschnitte möglichst nicht gestaucht oder gestreckt sind. Die Wohnfläche ist äquivalenzgewichtet.

Während die zunehmende Flächendifferenz zwischen den Vergleichsgruppen am aktuellen Rand 25 m² beträgt, sind auch entlang anderer sozialstatistischer Kategorien ungleiche Wohnflächen kennzeichnend, z. B. in Bezug auf den Migrationsstatus (Δ 16 m²) oder das Alter (Δ 20 m²), obgleich die Diskrepanz entlang des Einkommens am stärksten ausfällt: Während von Einkommensarmut betroffene Haushalte auf 48 m² leben, sind es bei Haushalten mit dem mehr als dem doppelten des Medianeinkommens 92 m² (2018: $R = 44$ m²), was die enge Kopplung einmal mehr unterstreicht (BMAS 2021, Tab. G14). Darüber hinaus zeichnet sich vor allem in Wachstumsregionen ein wachsendes Flächengefälle zwischen Mietern und Eigentümern ab (Sturm et al. 2006, S. 9): Auf der einen Seite finanzstarke Eigentümer, die sich trotz der hohen Preise steigende Wohnflächen leisten können, auf der anderen Seite Mieter, die wieder enger zusammenrücken, was sich im sog. Crowding äußert, d. h., dass die Anzahl der im Haushalt wohnenden Personen die Anzahl der Wohnräume (mit einer Größe von mindestens 6 m²) überschreitet. Diese Form der Überbelegung ist ein Mieterphänomen: Fast jeder fünfte Mieter lebt in einem überbelegten Haushalt, was dagegen nur auf 3 % der Eigentümer zutrifft (Eurostat 2023b). Seit Ende der 2000er Jahre nimmt die Überbelegung in Mieterhaushalten wieder zu, vor allem in Städten mit mindestens 500.000 Einwohner*innen (vgl. Kohl/Sagner/Voigtländer 2019, S. 25 f.).

Exkurs: Zur Bedeutung von ‚Platz haben‘

Wie ausgeprägt der Wunsch nach Platz ist, zeigt der steigende Wohnflächenkonsum und erschließt sich auch spontan-situativ, z. B. wenn Geschwister aushandeln, wer das größere Zimmer beziehen darf oder wenn die Freude groß ist, dass aufgrund eines Fehlers im Buchungssystem ein doppelt so großes Hotelzimmer zum gleichen Preis bezogen werden kann. In Tiny-Häusern sind kluge Raumnutzungskonzepte gefragt, um auch auf kleinem Raum viel Platz zu haben. ‚Platz haben‘ bedeutet Rauminanspruchnahme zur Befriedigung individueller

Bedürfnisse (ob Ankleidezimmer, Hauswirtschaftsraum oder Wintergarten) und das Ausleben persönlicher Interessen, etwa wenn Hobbys (wie Heimwerken, Nähen, Gärtnern oder Fitness) nachgegangen werden kann; ohne die Hobbyutensilien immer wieder abbauen zu müssen. Viel Platz schließt die Möglichkeit ein, Erfahrungen (und damit Identität) zu konservieren (etwa, wenn das Zimmer des erwachsenen Kindes unverändert eingerichtet bleibt oder Abstellräume Platz bieten, Erinnerungsstücke zu verstauen). Je mehr Fläche zur Verfügung steht, desto eher besteht die Möglichkeit der Entfaltung eigener Interessen, ohne andere zu beeinträchtigen. Enge verlangt dagegen Rücksichtnahme und erzeugt Konflikte (vgl. Schimek 2018, S. 12 f.). Dieses Prinzip der persönlichen Ausbreitung, das nicht nur, aber auch wohnräumlich erlernt wird, kann, so die Vermutung, auch auf politische Aktivitäten ausstrahlen und dort erhöhte Mitspracheselbstverständlichkeiten befördern.

In einer Befragung zu Wohnbelastungen steht Platzmangel bei Mietern (mit 23 %) auf Platz 2 der Sorgenliste, nur übertroffen von hohen Wohnkosten. Bei Eigentümern ist zu wenig Platz weniger ein Problem (Platz 6 mit 9 %) (Immoscout24 2023). In einer Befragung umzugsgewillter Haushalte geben Mieter die Wohnungsgröße (mit 36 %) als Hauptgrund an, noch vor beruflichen oder privaten Gründen (keine Mehrfachnennungen möglich), wohingegen die Wohnungsgröße für Eigentümer (mit 12 %) weniger umzugsmotivierend ist (Sturm et al. 2006, S. 204 f.). Personen, die mit ihrer Wohnsituation zufrieden sind, nennen die Größe der Wohnung am häufigsten als Hauptgrund. Umgekehrt nennen Personen, die mit ihrer Wohnsituation unzufrieden sind, ebenfalls die Größe als Hauptgrund (Brettschneider 2015, S. 24). In einer offenen Abfrage, was eine ideale Wohnsituation ausmache, wird der Platzaspekt am häufigsten artikuliert (Ipsos 2022, S. 21 f.). Der Wunsch nach mehr Wohnfläche korrespondiert mit der eigenen Wohnungsgröße: Je kleiner die Wohnfläche pro Kopf ausfällt, desto häufiger der Wunsch nach mehr Platz (Sturm et al. 2006, S. 10).

Die Ausgangsbeschränkungen während der Corona-Lockdowns haben offenbart, wie vorteilig große Wohnungen sind. Je mehr Wohnfläche, desto mehr wohnungsferne Tätigkeiten können in die eigenen vier Wände verlagert werden. Das Trampolin im Garten ersetzt den gesperrten Spielplatz, auf der Terrasse kann trotz geschlossener Lokale unter freiem Himmel gespeist werden, das Gästezimmer kann zum Homeoffice, der Wintergarten zum Homegym umfunktioniert werden. Die Swimmingpool-Branche verzeichnete 2020 ihr erfolgreichstes Jahr (Meck/Scholl 2020).¹²⁷ In einer Umfrage zur Wohnsituation während der Pandemie rangiert der Wunsch, „insgesamt mehr Platz“ zu haben, bei Mietern mit

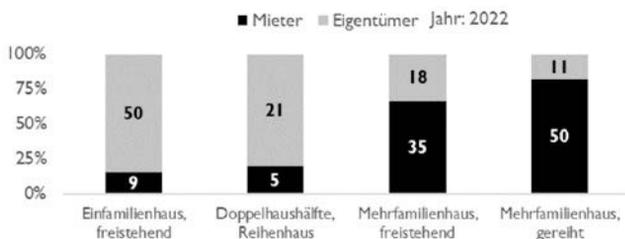
127 Mieter sind stärker als Eigentümer auf öffentliche und private außerhäusliche Infrastrukturangebote angewiesen, was das Verhältnis zur kollektiven Sicherung womöglich beeinflusst. Es wäre bspw. zu untersuchen, ob die Wohnstatusgruppen die Corona-Maßnahmen in ähnlicher Weise mitgetragen haben.

einer Zustimmungsrate von 42 % auf dem ersten Platz (vs. Eigentümer mit 13 %) (Ewald et al. 2021, S. 87).¹²⁸

Gebäudetyp

Neben der Wohnfläche manifestiert sich der Wohnstatus auch beim Gebäudetyp; dem bauwohnlischen Raumkörper. Während sieben von zehn Eigentümerhaushalten in Gebäudeformen leben, die typischerweise mit dem Eigentumswohnen assoziiert werden, sind knapp neun von zehn Mieterhaushalten in Mehrfamilienhäusern zuhause – entgegen den geäußerten Wohnwünschen (Abb. 21). Während Eigentümer mehrheitlich einen exklusiven Zugang zu ihrem Wohngebäude haben, ist es für Mieter der Normalfall, sich das Dach, unter dem sie leben, mit anderen zu teilen. 9 % der Mieter leben in einem Einfamilienhaus und 11 % der Eigentümer in ‚klassischen‘ Mietshäusern. Diese beiden Wohnhybridgruppen werden in der empirischen Analyse eine Schlüsselrolle spielen, da sich an ihnen der ‚reine‘ Effekt des Eigentumsstatus unter Kontrolle des Gebäudetyps gut abschätzen lässt.

Abb. 21: Gebäudetypverteilung nach Wohnstatus



Eigene Berechnung und Darstellung nach Destatis (2023d, Tab. 1). Datenbasis: Mikrozensus. **Lesbeispiel:** 50 % aller Eigentümerhaushalte lebten im Jahr 2022 im freistehenden Einfamilienhaus. Damit befinden sich 80 % dieses Gebäudetyps in Privatbesitz. Basis: 39,1 Millionen Haushalte (ohne Wohnheime).

Mit dem Gebäudetyp und der damit einhergehenden Nähe bzw. Distanz zur Nachbarschaft gehen unterschiedliche Möglichkeiten der (auch wohnsozialisatorischen) Lebensgestaltung einher, denkt man etwa an Möglichkeiten der Freizeitgestaltung (z. B. das Erlernen von Instrumenten, Gesang oder Tanz). Auch ist bspw. die Haltung von (größeren) Haustieren im Einfamilienhaus eher möglich. Der Aspekt der Tierhaltung ist nicht zu unterschätzen: In einer Umfrage, welche Kriterien eine Traumimmobilie erfüllen sollte, gibt es viele Wohnungsmerkmale, bei denen

128 Mehr Fläche ist aber nicht immer ‚besser‘: „More rooms, bigger spaces, and vaulted ceilings do not necessarily give us what we need in a home“ (Susanka/Obolensky 2008, S. 3). Häuser können z. B. nach dem Auszug der Kinder als zu groß empfunden werden, Wegzeiten innerhalb der Wohnung stoßen an praktische Grenzen etc.

die Befragten bereit sind, Abstriche zu machen, wie etwa bei der Raumaufteilung (68 %), der Größe und Lage (jeweils 66 %) oder der Nachbarschaft (56 %). Bei der Tierhaltung dagegen sinkt die Kompromissbereitschaft auf 36 %. Lediglich bei der Behaglichkeit sind die Befragten noch kompromissloser (Interhyp 2018, S. 12).

Die gebaute Wohnumwelt wird entsprechend den Gebäudetypen von Eigentümern dominiert: Von den 19 Millionen Wohngebäuden (ohne Wohnheime) entfallen 12,7 Millionen (also 67 %) auf Einfamilienhäuser, die, wie gesehen, überwiegend von Eigentümern bewohnt werden. Lediglich 3,2 Millionen Gebäude (also 17 %) umfassen mindestens drei Wohnungen, die, wie gesehen, überwiegend von Mietern bewohnt werden. Anders gesagt: 83 % der Wohngebäude (mit einer oder zwei Wohnungen) beherbergen lediglich 46 % der Haushalte – überwiegend Eigentümer, wohingegen die übrigen 17 % der Wohngebäude (≥ 3 Wohnungen) 54 % der Haushalte beherbergen – überwiegend Mieter (Krieger et al. 2021, S. 261; Destatis 2023d, Tab. 13).

Bourdieu's Theorie, dass sich die sozialräumliche Position auch im physischen Raum niederschlägt, bestätigt sich zumindest in dieser Aggregatbetrachtung, obgleich zu prüfen sein wird, ob mit der Dominanz im gebauten Raum auch eine Dominanz im politischen Feld einhergeht.

6.3.2 Wohnungszustand und Wohnumwelten

Gebäude- und Wohnungszustand

Die Wohnsituationen werden auch vom Baualter und den damit verbundenen Qualitäten etwa hinsichtlich des Zustandes geprägt. Grundlegend gilt: je später gebaut, desto höher der Standard (Lebuhn et al. 2017, S. 46), obgleich Modernisierungsaktivitäten z. B. in Gründerzeitquartieren Ausnahmen von der Regel darstellen. Differenziert nach Baujahr leben Mieter und Eigentümer mehrheitlich in Wohngebäuden, die vor 1990 gebaut wurden, wenngleich nur 19 % der Mieter aber immerhin 29 % der Eigentümer in Wohngebäuden leben, die nach 1990 errichtet wurden (Destatis 2023d, Tab. 13). Umfragegestützt sagen mehr Mieter als Eigentümer, dass ihr Wohngebäude gänzlich renovierungsbedürftig oder abbruchreif sei, wenn auch auf sehr niedrigem Niveau (4,1 % vs. 0,7 %) (BMAS 2021, Tab. G15). Eine teilweise Renovierungsbedürftigkeit melden mehr Mieter als Eigentümer (34 % vs. 21 %) (Frick/Grimm 2009, S. 11).¹²⁹ Mieter berichten deutlich häufiger von Wohnungsmängeln als Eigentümer (20 % vs. 8 %), wie etwa Feuchtigkeitsschäden (z. B. feuchte Wände oder Fäulnis in Fußböden oder Fenstern) (Destatis 2020a, S. 37).

129 Die Werte wurden nur separat nach alten und neuen Bundesländern ausgewiesen. Aufgrund der höheren Bevölkerungszahl sind hier die Werte für die alten Bundesländer angegeben.

Wohnungsausstattung

Hinsichtlich der Ausstattungsqualität überwiegen in Mietwohnungen einfache bis mittlere Ausstattungen, wohingegen im Eigentum eine mittlere bis gehobene Ausstattung vorzufinden ist (Weber-Menges 2004, S. 178). Beispielhaft heizen bereits 5 % der Eigentümerhaushalte mit Erdwärme, aber nur 1 % der Mieterhaushalte (Destatis 2023d, Tab. 18). Etwas mehr als 20 % der Mieter geben an, dass ihre Wohnung im Winter nicht richtig warm wird, bei Eigentümern sind es 5 %. Über 34 % der Mieter sagen, dass ihre Wohnung im Sommer sehr heiß wird, bei den Eigentümern sind es 14 % (Destatis 2011a, S. 36 f.).

Die Verfügbarkeit eines wohnungsbezogenen persönlichen Außenbereichs (z. B. Balkon oder Garten) nimmt eine herausragende Stellung in der Bewertung der Wohnqualität ein. Harth und Scheller (2012, S. 68 f.) zeigen beispielhaft, dass die Mehrzahl die Verfügbarkeit eines privaten Außenraums an ihrer Wohnung ganz besonders schätzen, noch vor Merkmalen wie Größe, Helligkeit oder Lage. In einem Auswahlexperiment zum Einfluss einzelner Wohnungsmerkmale auf eine (hypothetische) Kaufentscheidung sollten die Teilnehmer*innen, neben grundlegenden Komponenten wie Objektart oder Kosten, aus 30 Wohnungsmerkmalen auswählen, welche 6 sie für besonders wichtig erachten. Der Balkon ist die wichtigste Ausstattungskomponente noch vor bspw. der Zimmeraufteilung, dem sozialen Umfeld oder der Nähe zur Schule (Voigtländer/Oberst 2021, S. 31). In einer Studie zur Wohnzufriedenheit älterer Menschen (ab 65 Jahren) erweist sich das Vorhandensein eines Balkons bzw. eines Gartens als stärkster Prädiktor für eine erhöhte Wohnzufriedenheit, weit vor Aspekten wie einer guten Anbindung an den ÖPNV, nah gelegenen Einkaufsmöglichkeiten oder barrierefreien Zugängen (Hoffmann/Lozano/Alcántara 2021, S. 91). Bei umzugsgewillten Mietern und Eigentümern steht ein Balkon bzw. eine Terrasse auf der Wunschliste ganz oben, weit vor bspw. einem Autostellplatz oder einer Badewanne (LBS West 2017, S. 63 f.). Auch kommunale Wohnraumanalysen ergeben, dass sich Befragte mit Umzugswunsch, neben Kostenaspekten, zuallererst einen Balkon wünschen, noch vor einem guten Grundriss oder einem Keller (z. B. Stadt Dortmund 2018, S. 17). Auf die Frage, worauf Mieter in Anbetracht ihrer Erfahrungen mit Corona beim nächsten Umzug besonders achten würden, steht ein Außenbereich an erster Stelle, gefolgt von mehr Zimmern und einer besseren Nachbarschaft (LBS 2020). Eigentümer artikulieren den Wunsch nach einem Balkon bzw. mehr Garten deutlich seltener, weil sie diesen Freisitz häufiger realisieren können.¹³⁰

Über die Verteilung von wohnungsbezogenen Außenflächen nach Wohnstatus kann keine exakte Auskunft erfolgen, da die amtliche Statistik dieses Merkmal

130 Immerhin stellt das Kleingartenwesen als eher städtisches Phänomen eine gewisse Alternative dar. Allerdings sind hierzu ausführlichere Untersuchungen ratsam, welche Wohnstatusgruppen über Gartenparzellen verfügen, zu welchen Kosten usw.

nicht dokumentiert. Befragungsgestützt lässt sich approximieren, dass jeder dritte Mieterhaushalt balkonlos wohnt.¹³¹ Eigentümer dürften dagegen meistens über eine Freifläche verfügen. 95 % der Personen, die in einem freistehenden Ein- oder Zweifamilienhaus leben, haben nach eigenen Angaben Zugang zu einer eigenen Grünfläche, wohingegen dies nur auf 25 % bzw. 14 % der Befragten zutrifft, die in einem Mehrfamilienhaus mit fünf bis acht bzw. mit neun und mehr Wohneinheiten leben (Kley/Stenpaß 2020, S. 6).¹³² Überdies beklagen Mieter häufiger, dass ihre Wohnräume zu wenig Tageslicht erhalten (Destatis 2020a, S. 37).

Die Quote schwerer wohnungsbezogener Deprivation, definiert als Anteil der Bevölkerung, der in einer überbelegten Wohnung lebt und *zusätzlich* von einer unzureichenden Ausstattung betroffen ist (z. B. undichtes Dach, kein Bad oder WC in der Wohnung u. Ä.), ist zwar insgesamt sehr gering, trifft jedoch bei Vorkommen ausschließlich Mieterhaushalte; bei Mieten zu Marktpreisen in 4 % der Fälle, bei Mietern mit ermäßigten Mieten in 5 % der Fälle (im städtischen Gebiet sogar 7 %), wohingegen Eigentümer unabhängig von Siedlungsstruktur und Hypothekenlast nicht betroffen sind (0,2 %) (Eurostat 2021).

Eine weitere Dimension zur Einschätzung ungleicher Wohnqualitäten betrifft das Erleben der Wohnumwelt, wobei die drei Faktoren Lärmbelastung, Luftverschmutzung und Wohnsicherheit näher betrachtet werden.

Wohnumweltfaktor: Lärmbelastung

Zwar gibt es keine (mir bekannten) Lärmbelastungswerte (etwa in Dezibel) differenziert nach Wohnstatus, jedoch sind erhöhte Lärmstörungen umso häufiger, je dichter die Siedlungsfläche und damit auch der Mieteranteil ist. Dies schlägt sich auch in der subjektiven Lärmwahrnehmung nieder, die mit dem Urbanisierungsgrad ansteigt, wobei sich Menschen in erster Linie durch Straßenlärm und Geräusche der Nachbar*innen gestört fühlen (Niemann et al. 2014, S. 3 ff.). Regelungen zu Ruhezeiten sind Anzeiger der Notwendigkeit sozialer Übereinkünfte, um dem Ruhebedürfnis Rechnung zu tragen. Mieter empfinden häufiger Lärmbelästigung als Eigentümer (36 % vs. 21 %), sei es durch Nachbar*innen, Verkehrslärm, Geschäfte oder Industrie (Destatis 2020a, S. 37 f.).

131 Befragungsgestützt verfügen 17 % der Personen mit einem Mindestalter von 14 Jahren (70,6 Millionen) über keinen Balkon bzw. eine Terrasse (Arbeitsgemeinschaft Verbrauchs- und Medienanalyse 2021, S. 54). Unterstellt man, dass dieser Personenkreis (ca. 12 Millionen Personen) nahezu ausschließlich aus Mietern besteht, ergibt sich in Relation zu den veranschlagten Personen, die insgesamt zur Miete wohnen (35,3 Millionen) (Eurostat 2022), ein Anteil balkonloser Mieter von schätzungsweise einem Drittel.

132 Die Daten beziehen sich auf Westdeutschland für den Zeitraum 1984–2016. Wenngleich das Vorhandensein eines Balkons oder einer Außenfläche noch nichts sagt über Größe, Ausrichtung, Nutzbarkeit usw.

Untersuchungen zu den Auswirkungen von Straßenverkehr in städtischen Wohnlagen auf die Anwohner zeigen bspw., dass stark befahrene Straßen wie eine soziale Barriere wirken und die Identifizierung mit der Wohngegend erschweren. Je mehr Straßenverkehr das Wohnumfeld prägt, desto geringer ist z. B. die Bereitschaft, Verantwortung für das Aussehen und die Gepflegtheit der Wohnumgebung zu übernehmen oder ein Interesse an der Nachbarschaft zu entwickeln (Flade 1987, S. 140 f.). Damit ist ein weiterer Baustein angesprochen, der die Kernthese stützt, dass Eigentümer mehr Mitsprache einfordern, da das Eigentumswohnen auch eher Impulse setzt, ‚mitreden‘ zu wollen, was überhaupt erst die Basis ist, eigenen Interessen Gehör zu verschaffen. Eine hohe Verkehrsdichte verengt auch „Spielräume zur aktiven Aneignung [und] zur eigenwilligen Gestaltung“ von Raum und erschwert „die Identifikation mit einer Wohnung und einem Ort ebenso wie die Erfahrung selbstbestimmten Handelns, vor allem in der Sozialisation“ (Hamm/Neumann 1996, S. 239).¹³³ Kinder, aus Familien mit niedrigem Sozialstatus, die, wie oben gesehen, deutlich häufiger zur Miete wohnen, wohnen öfter an stark befahrenen Haupt- oder Durchgangsstraßen als Kinder aus besseren Lagen (BMAS 2017, S. 272). Kinder, die in verkehrsberuhigten Gegenden leben, was häufiger auf Eigentümersiedlungen zutrifft, verbringen mehr Zeit im Freien als Kinder aus Familien, die an stark befahrenen Straßen wohnen, was häufiger auf Mietwohnlagen zutrifft (Flade 2020, S. 126 f.).

Wohnumweltfaktor: Luftverschmutzung

Allgemein steigt die Luftverschmutzung mit der Bevölkerungsdichte, womit die Stadtbevölkerung – mehrheitlich Mieter – stärker von bspw. Feinstaub belastet ist. Dieses Muster setzt sich auch innerhalb von dicht besiedelten Regionen fort, wie Studien für Frankfurt am Main (BMAS 2017, S. 272) oder Berlin (Helbrecht/Schlüter 2019) zeigen. In Hamburg etwa sind schadstoffemittierende Betriebe besonders häufig in Wohnquartieren angesiedelt, in denen der Mieteranteil überdurchschnittlich hoch ist (BMAS 2017, S. 272). Subjektiven Einschätzungen zufolge leben 32 % der Mieterhaushalte, aber nur 18 % der Eigentümerhaushalte in Wohngegenden, wo es Verschmutzung, Ruß oder andere Umweltbelastungen durch Industrie, Straßen- oder Flugverkehr gibt (Destatis 2020a, S. 37 f.).

Epidemiologische Studien zeigen, dass Menschen mit niedrigem Sozialstatus in ihren Wohnlagen deutlich stärker verkehrs- und industriebedingten Umweltbelastungen wie Lärm oder Luftschadstoffen ausgesetzt sind als sozial

133 In einer Feldbeobachtung zu den Auswirkungen einer Verkehrsberuhigung in Nähe eines Spielplatzes konnte festgestellt werden, dass sich Anzahl der spielenden Kinder erhöhte, die Aufenthaltsdauer anstieg und sich sogar die Spielformen wandelten (Flade 2006, S. 136).

Bessergestellte (ausgewählte Studien: BMAS 2017, S. 537).¹³⁴ Für die Schweiz zeigen Diekmann und Meyer (2010, S. 447 f.) in ihrer Studie „Demokratischer Smog“, dass die Luftbelastung (durch die Messung von Stickstoffoxiden und Feinstaub) mit sinkendem Einkommen zunimmt, wobei in der Schweiz, genauso wie in Deutschland, die Mietquote mit geringen Einkommen hoch korreliert. Der Anteil der Personen, die sich durch Lärm- *oder* Luftverschmutzung stark oder sehr stark beeinträchtigt fühlen, liegt bei Mietern bei 11 % bei Eigentümern bei 7 % (BMAS 2021, Tab. G16). Gleichwohl hängen diese Werte u. a. vom individuellen Sensibilitätsniveau und Gewöhnungen ab und informieren nicht über faktische Belastungen.

An weitere Wohnumweltfaktoren ist zu denken. Beispielsweise berichten Mieter deutlich häufiger von Verschmutzungen der Wohngegend durch Müll (34 % vs. 14 %) oder bemängeln den Zustand wohnungsnaher Vorrichtungen wie etwa Haltestellen oder das allgemeine Straßenbild (Destatis 2011b, S. 51). Damit sind (wohn-)ästhetische Aspekte angesprochen, die ebenfalls eine nicht zu unterschätzende Rolle hinsichtlich von (Wohn-)Erfahrungen spielen, denkt man etwa an Statusaspekte. Auch ein Faktor wie die Lichtverschmutzung und die damit z. B. einhergehende mangelhafte Schlafhygiene prägt (Wohn-)Erfahrungen. Die Nettowahrscheinlichkeit, dass Mieter in Deutschland von einem schlechten Gesundheitszustand berichten, liegt im Vergleich zu Eigentümern deutlich höher, und zwar unter simultaner Testung von sozioökonomischen *und* wohnstatusasoziierten Merkmalen wie z. B. Gebäudetyp, Wohnungszustand oder Wohnfläche (Pollack/Knesebeck/Siegrist 2004, S. 220).¹³⁵ Auch haben (vor allem männliche) Mieter ein gesteigertes Mortalitätsrisiko im Gegensatz zu männlichen Eigentümern und Frauen in beiden (bei oftmals multikausalen Hintergründen) (Voges/Groh-Samberg 2011, S. 5).

Wohnumweltfaktor: Wohnsicherheit

Die polizeiliche Kriminalstatistik erfasst bei Wohnungseinbrüchen nicht den Wohnstatus der Opfer. Trotzdem deutet die Betrachtung indirekter Indikatoren darauf hin, dass die Wahrscheinlichkeit, Opfer eines Wohnungseinbruches zu werden, für Mieter höher ist als für Eigentümer. Dies ergibt sich zuallererst aus dem Umstand, dass die Zahl der Einbrüche nicht nur absolut, sondern auch relativ zur Bevölkerungsdichte steigt, genauso, wie die Mietquote mit der Bevölkerungsdichte zunimmt. Während bspw. im eigentümergeprägten Berchtesgadener Land 18 Wohnungseinbrüche auf 100.000 Einwohner*innen im Jahr 2021

134 Ganz vergleichbare Befunde finden sich auch in anderen Ländern (u. a. Rohe/Lindblad 2013, S. 22 ff.).

135 Auch in anderen Ländern beeinflusst Wohneigentum den selbstbewerteten Gesundheitszustand positiv. Australien z. B. Chittleborough et al. (2009); für die USA: Lawrence/Evangelou (2016, S. 10 ff.).

registriert wurden, waren es im mietergeprägten Mülheim an der Ruhr 192 Fälle (Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen 2023). Eine Sonderauswertung des Kriminologischen Forschungsinstituts Niedersachsen ergibt für fünf deutsche Großstädte, dass über zwei Drittel der Wohnungseinbrüche in Mehrfamilienhäusern verübt werden, gefolgt vom Einfamilienhaus (27 %) und Zweifamilienhaus (3 %) (Dreißigacker et al. 2016, S. 32). Die Einbruchquote orientiert sich nah an der Gebäudestruktur. So sind Bewohnende eines Hauses etwa in Berlin oder München keinem größeren Einbruchrisiko ausgesetzt als Mieter.¹³⁶

In einer Umfrage zu den emotionalen Folgen eines Wohnungseinbruchs gibt fast die Hälfte der Einbruchopfer an, sich langfristig unsicher in ihrer Wohngegend zu fühlen. Von langfristigen Gefühlen der Macht- und Hilflosigkeit berichten 40 % (Wollinger et al. 2014, S. 53). Einige Eigentümer formulieren einen Umzugswunsch nach einem Einbruch, wenngleich ihn Mieter etwas häufiger formulieren (18 % vs. 12 %) (Wollinger et al. 2014, S. 64). Auch das Sicherheits- und Präventivverhalten verändert sich nachhaltig: Fast drei Viertel der Betroffenen sagen, dass sie nun öfters kontrollieren, ob Türen und Fenster geschlossen sind. Zwei Drittel achten verstärkt darauf, welche Personen sich in der Nachbarschaft aufhalten und rüsten ihre Wohnung mit Sicherheitstechnik aus. Während vor dem Einbruch keine Person über Videokameras außerhalb oder innerhalb der Wohnung verfügten, installierte nach der Tat jede dritte Person Überwachungstechnik (Wollinger et al. 2014, S. 66 f.).

Die Ursachen für die vermehrten Einbrüche in Mehrfamilienhäusern sind vielfältig gelagert. Ein Grund liegt in der Ausstattung des Wohnraumes mit Sicherheitstechnik. So verfügen im Eigentum befindliche Einfamilienhäuser z. B. dreimal so häufig über abschließbare Fenstergriffe oder zusätzliche Sicherungen an Balkon- bzw. Terrassentüren wie in Mietwohnungen. Im eigenen Haus befinden sich mehr als doppelt so viele Bewegungsmelder, Außenbeleuchtungen, Rollläden oder Alarmanlagen (Gesamtverband der Deutschen Versicherungswirtschaft 2017, S. 9).¹³⁷ Einer Analyse des Landeskriminalamts Nordrhein-Westfalen (2017, S. 41) zufolge sind von Einbruch betroffene Mietobjekte deutlich schlechter gesichert als Eigentumsobjekte.

Gut 20 % der Mieter bejahen die Frage, ob es in ihrem Wohnumfeld Kriminalität, Gewalt oder mutwillige Beschädigungen an Gebäuden gibt, wohingegen nur knapp 7 % der Eigentümer von diesen Problemen berichten (Destatis 2020a, S. 38). Neben Gefahren, die von außerhalb kommen, ist auch an Gefahren von innen zu denken, etwa die Gefahr eines Wasserschadens, eines Brands oder einer

136 Gebäudetyp nicht nach Wohnstatus differenziert. Städte: Berlin, München, Stuttgart, Hannover, Bremerhaven.

137 Bezeichnenderweise, dies aber nur als Randnotiz, haben, zumindest in den USA, Eigentümer deutlich häufiger Schusswaffen (DiPasquale/Glaeser 1999, S. 369), obwohl, hier wie dort, Mieter häufiger Opfer von Einbrüchen sind.

Explosion; eine Gefahr, die mit der Anzahl der Wohneinheiten im Wohngebäude steigt. Die meisten Mieter sagen (83 %), dass sie ihre derzeitige Wohnung *nicht* gerne kaufen würden. Das hat zwar zuvorderst finanzielle Gründe, aber auch wohnungsbezogene Gründe, wie bauliche Mängel (u. a. schlechte Fenster oder ungenügende Wärmedämmung), ungünstige Lagen oder das soziale Umfeld (Voigtländer 2007, S. 18f.). Fast die Hälfte der Mieter berichtet von Wohnungsmängeln, wohingegen dies nur auf ein Viertel der Eigentümer zutrifft. Vier von zehn Mieterhaushalten, aber nur zwei von zehn Eigentümerhaushalten berichten von Problemen im Wohnumfeld (Destatis 2020a: S. 37–38).

6.3.3 Soziale Involviertheit und Ortsverbundenheit

Die soziale Involviertheit beschreibt, in welchem Umfang man in das Leben Anderer eingebunden ist. Je nach Grad der *unfreiwilligen* Involvierung kann die wichtige Funktion der Wohnung als Rückzugsort eingeschränkt sein, wobei Rückzug hier die sozialräumliche Abschirmung gegenüber latenten Störungen meint, die über manifeste Störungen (wie Lärm durch Bauarbeiten in der benachbarten Wohnung) hinausgehen, wie der Soundscape oder Smellscape. Das unfreiwillige Eingebundensein erscheint mir insofern eine weitere hervorzuhebende Wohndimension zu sein, da eine erhöhte soziale Involviertheit zu einer erhöhten Notwendigkeit von Rücksichtnahme gegenüber i. d. R. fremden Dritten führt, und damit wohnbezogene Erfahrungsräume eröffnet, die für Einstellungen zu Fragen der gesellschaftlichen Ordnung; wer soll was bekommen, nicht unbedeutend sein dürften. „Die Idee ist, dass, wenn Menschen dichter zusammenleben und zusammenwohnen, durch die entstehende Kontakthäufigkeit mehr oder minder zwangsläufig eine Form von Toleranz untereinander entsteht“ (Roskamm 2022, S. 197). In gewisser Weise entspricht die aufgestellte Grundannahme einer spezifischen Deutung der Kontakthypothese, wobei es hier nicht um Toleranz gegenüber bestimmten Gruppen geht, sondern um eine grundlegende Haltung zu Fragen der Verteilung von knappen Ressourcen in Abhängigkeit von Erfahrungen geteilter Wohnräume.

Da sich die soziale Involviertheit schwierig quantifizieren lässt (Roskamm 2022, S. 196), wird der Pfad der deskriptiv-statischen Aufarbeitung kurz verlassen und alltagsempirische Beobachtungen zusammengetragen. Naturgemäß hängt der Grad der sozialen Involviertheit von mehreren Faktoren ab, angefangen bei der Bausubstanz (z. B. Trittschalldämmung), über Architekturen (z. B. Ausrichtung und Anordnung der Balkone) und Grundrisse (z. B. Zimmernutzung) bis hin zur Struktur der Bewohnerschaft. Trotzdem dürfte die Wahrscheinlichkeit des unfreiwilligen Eingebundenseins in Mehrfamilienhäusern qua sozialer Dichte höher sein, weshalb zunächst exemplarische wohnalltägliche Sequenzen des Geschosswohnens – und damit vorrangig des Mietwohnens – geschildert

werden, die, auch mit einem gewissen Augenzwinkern, die vielfach unfreiwillige Einbindung indizieren.¹³⁸

Geräuschkulisse: Das Paar von gegenüber streitet sich laut- und wortstark im Hausflur; die junge Studentin über einem läuft in Absatzschuhen über die knarrenden Dielen; der alleinerziehende Vater unter einem schnarcht so laut, dass ans Einschlafen ohne Ohrstöpsel nicht zu denken ist; die beiden Zwergspitze von ganz oben kläffen bei jedem Geräusch im Treppenhaus, in der Hoffnung, dass Frau Wieland bald nachhause kommt; nebenan hört man den Sportstudenten unterdes verdächtig laut atmen. Im Hinterhaus gibt eine Gesangslehrerin bei angekipptem Fenster Unterricht; der tiefe Bass des Waschmaschinenschleuderganges wummert noch um 22:25 Uhr, wobei es auch der Staubsauger sein könnte, der unliebsam in die Ecken geknallt wird oder das Laufband von Susanne, die für den nächsten Halbmarathon trainiert. Eine Wohnung wird kernsaniert, was wochenlang entsprechenden Krach (und Dreck) verursacht. Ein Aushang kündigt an, dass es am Samstag aufgrund einer Geburtstagsparty lauter werden könnte. Morgens wird man vom Wecker des Nachbarn geweckt, der ihn vergessen hat auszuschalten und nun so lange klingelt, bis die Batterien leer sind. Der Krankenpfleger aus dem 3. OG hat Frühdienst und knallt seine Wohnungstür wie gewöhnlich so laut zu, dass ein Wecker überflüssig wird. Die rauschenden Wasserleitungen nach dem Toilettengang der Nachbarin oder die knallenden Mülltonnendeckel erinnern daran: Man ist nicht allein. Bei dieser Geräuschkulisse handelt es sich oftmals nicht um dezidierte Lärmbelästigung, sondern um einen allgemeinen Soundscape, der eine subtile, nicht intendierte Konfrontation mit dem Leben der anderen zur Folge hat und deutlich schwerer beseitigt werden kann als etwa dezidierte Ruhestörung. Flade (2020, Kap. 6.4) spricht hier von ambienten Stressoren. **Geruchsatmosphäre:** Beim Entspannen auf dem Balkon weht einem eine Wolke von Gräseruch in die Nase; der Käfig von Frettchen Freddy aus dem Erdgeschoss wurde schon länger nicht mehr gesäubert; schwitzige Turnschuhe der Kinder von Familie Skopek dünsteten des Treppenhausklima; im Ofen vergessene Brötchen aktivieren den lärmenden Rauchmelder. **Wohnästhetik:** Werbeblätter sammeln sich auf dem Fußboden im Hausflur; Sperrmüll wird am Straßenrand abgestellt; nicht zu vergessen die obligatorischen (ein- und auszugsbedingten) Streifspuren und Kerben an den Hausflurwänden von allem, was in die Wohnung transportiert werden muss. **Sicherheit:** Im Mehrfamilienhaus steht der Kinderwagen quer im Treppenhaus, in dessen Griffen man regelmäßig hängen bleibt; die Kellertür hat wieder jemand nicht abgeschlossen, obwohl dort das hochwertige Fahrrad abgestellt ist; die Hauseingangstür ist nicht richtig zu, weil sie jemand nicht fest genug zugezogen hat; der Wasserschaden des einen wird auch zum Problem des anderen; ein vergessener Herd kann zur Bedrohung werden.

138 Dieser Abschnitt ist auch eine Einladung, sich diesem unfreiwilligen Eingebundensein sozialwissenschaftlich als relevante Qualität des Wohnens zu widmen.

Knappheit: In Zeiten vermehrter Onlinebestellungen entsteht fast ein Wettrennen um begehrten Platz in der Altpapiertonne; die Parkplatzsuche sowohl fürs Auto als auch das Fahrrad kann Nerven kosten. **Gewohnheiten:** In der Biotonne wird regelmäßig Plastikmüll verklappt; schon das dritte Paket wird diese Woche für die Nachbarin bei mir abgegeben; die Fähigkeit der Haustreppenreinigung ist nicht jedem Nachbarn gegeben.

Selbstredend sind auch Eigentümer unfreiwillig in das Leben ihrer Nachbarn involviert, vor allem, wenn sie im Mehrfamilienhaus leben, aber auch z. B. in Reihemittelhäusern oder Doppelhaushälften treten mal mehr mal weniger latente Störungen auf (man denke etwa an den berühmten Streit am Gartenzaun). Selbst im freistehenden Einfamilienhaus kommen Rasenmäher oder Heckenscheren zum Einsatz, erzeugt das Beizen einer alten Kommode unangenehme Gerüche, benutzen Kinder im Nachbarsgarten jauchzend das Trampolin oder verläuft ein Grillabend lauter und länger als geplant.

Beide Wohnstatusgruppen leben nicht vollständig isoliert, wenngleich anzunehmen ist, dass Mieter häufiger unfreiwillig involviert sind. Dies gilt auch für Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern. Hier spielt bspw. das Baujahr eine Rolle, da Eigentumswohnungen in Geschossbauten deutlich häufiger jüngeren Baudatums sind (Destatis 2015c, S. 17) und damit mögliche Involvierungen (wie rauschende Wasserleitungen) reduziert sind.¹³⁹ Auch ist von einem besseren Ausstattungsgrad auszugehen, betrachtet man das Preissegment (BBSR 2020, S. 49) und die Regionen (Arbeitskreis der Gutachterausschüsse der Bundesrepublik 2021, S. 73 ff.), in denen Eigentumswohnungen überwiegend gebaut werden, worunter auch bestimmte Service-Leistungen fallen können (wie Concierge, Wachdienst oder Gebäudereinigung), die Konflikte kanalisieren und kontrollierend wirken, und damit zumindest einige Involvierungen mindern können (und zugleich bestimmte soziale Gruppen anziehen, die z. B. aufgrund erhöhter Mobilitätsanforderungen seltener zuhause sind usw.). Schließlich leben Wohneigentumseigentümer in Mehrparteienhäusern auf deutlich mehr Wohnfläche (pro Kopf Fläche Eigentümer: 59 m² vs. Mieter: 46 m²) (Destatis 2023d, Tab. 13), was Möglichkeiten gibt, Störungen eher aus dem Weg gehen zu können. Hierzu zählen auch Wohnungen (oftmals in Reihenhäusern), die sich auf mehrere Etagen verteilen. Insgesamt sind diese Annahmen in weiteren Forschungen zu Wohnverhältnissen der Wohnhybridgruppen zu verifizieren, da hierzu eine erstaunliche Forschungs- und auch Datenlücke klafft (etwa zu den Besitzverhältnissen bei Baufertigstellungen oder regionalen Transaktionsdaten).

Das Störpotenzial steigt nicht nur mit der sozialen Dichte, sondern auch mit der Heterogenität der Nachbarschaft. Missverständnisse oder Ärger treten umso

139 Schätzungsweise sind 40 % der Wohnungen (in Mehrfamilienhäusern) die nach 2000 gebaut wurden, von Eigentümern bewohnt, obwohl der Anteil der Eigentümer an allen Wohnungen in Mehrfamilienhäusern nur 20 % beträgt (Destatis 2023d, Tab. 13).

eher auf, je unterschiedlicher z. B. die Tagesabläufe, Belastungsempfindungen oder auch Bereitschaften zur und Verständnisse von Rücksichtnahme ausfallen. Treten Störungen auf, sind Eigentümer tendenziell eher in der Lage, diese zu beheben, da sich Störungen, etwa durch Hundegebell oder Grillrauch, leichter lokalisieren und beheben lassen als eine diffuse Soundwolke. Übereinkünfte (z. B. zu Ruhezeiten) lassen sich leichter kontrollieren und wirken sogleich kontrollierend, je weniger Haushalte beteiligt sind, denkt man etwa an Harmoniebedürfnisse. Mit zunehmender Wohndichte steigt die Anonymität und mit ihr ein erhöhtes Gleichgültigkeitsgefühl gegenüber dem sozialen Umfeld (Flade 2020, S. 171 f.). Eigentum zwingt eher zur Eigeninitiative, da im Mehrfamilienhaus zumindest die Wahrscheinlichkeit erhöht ist, dass sich andere kümmern werden (Mieter, Vermieter). So gesehen sammeln Eigentümer womöglich öfter die Erfahrung nachbarschaftlicher Wirksamkeit; jenes Gefühl, das auch für die Selbstverständlichkeit politischer Mitbestimmung und Wirksamkeitserfahrungen zuträglich ist. Ohne empirische Belege zu haben, stelle ich die Behauptung auf, dass das Phänomen der Nachbarschaftswache eher ein Eigentümerphänomen ist; also die aktive Ausübung von Kontrolle. Sicherlich kann ein zu eifriger neighborhood watch auch zu (eigentümerspezifischen) Nachbarschaftskonflikten in Eigenheimsiedlungen führen, obgleich einige wenige Forschungen eher darauf hindeuten, dass Nachbarschaftskonflikte in Mietgeden ausgeprägter sind (Liu/Wang/Cheshire 2023).¹⁴⁰

Der Wunsch, möglichst viel Rücksicht nehmen zu müssen, ist kaum ausgeprägt. Das zeigt das Nachfrageverhalten: Wird ein Haus gekauft, dann überwiegend ein freistehendes Einfamilienhaus (Ammann/Müther 2022, S. 7), auch unter Inkaufnahme anderweitiger Einschränkungen (z. B. schlechtere Infrastruktur). Wird eine Eigentumswohnung gekauft, dann überwiegend im freistehenden Mehrfamilienhaus, keinem gereihten (Destatis 2020e, Tab. 9). Die Wohnzufriedenheit älterer Menschen (ab 65 Jahren) ist in Mehrparteienhäusern deutlich geringer als in Wohnungen, die in Gewerbeimmobilien liegen (Hoffmann/Lozano/Alcántara 2021, S. 91), was als Indiz gelesen werden kann, dass eine gewisse soziale Distanz positiv wirkt. Gemäß einer Ereignisanalyse mit dem SOEP erhöht sich die Wohnzufriedenheit nach einem Umzug besonders dann stark erhöht, wenn als Umzugsgrund (neben der Wohnfläche) eine schlechte Nachbarschaft genannt wurde. Umzugsgründe wie eine nicht so gute Lage oder der Mietpreis erhöhen die Wohnzufriedenheit weniger (Wolbring 2017, S. 1368).

In einer Umfrage zum idealen Wohnen sollten Personen 4 aus 18 Wohnaspekten auswählen, die ihnen am wichtigsten sind: Das Ranking wird von der Kategorie „Angenehme Nachbarschaft“ angeführt, sogar noch vor Aspekten wie Wohnfläche (34%), gute Verkehrsanbindung (29%) oder kurze Wege (21%) (Ipsos 2022, S. 16 ff.). Zwar werden mit einer guten Nachbarschaft verschiedene Aspekte

140 Wenngleich der Grat zwischen wohnalltäglichen manifesten oder latenten Konflikten schmal ist und empirisch nicht einfach zu beobachten ist.

assoziiert, aber gerade der Störfaktor dürfte hiermit angesprochen sein, da Ruhe und Ungestörtheit, die keine standardisierte Antwortkategorie war, in der offenen Abfrage am zweithäufigsten als besonders wünschenswert artikuliert wurde. Die Wohnzufriedenheit hängt eng von der Nachbarschaft ab, und zwar umso mehr, je höher die Einkommen sind (Borgoni/Michelangeli/Pirola 2018, S. 22). Anders gesagt: Mit steigendem Einkommen wachsen die Ansprüche an die Nachbarschaft, was auch als Indiz gelesen werden kann, Kontrolle über den Involvierungsgrad haben zu wollen. In einer Studie in Großbritannien wird klar, dass die Wohnzufriedenheit der Eigentümer umso größer ist, je größer der Eigentümeranteil im Wohngebiet ist (Parkes/Kearns/Atkinson 2002, S. 2433). Übereinkünfte zu Verhaltensweisen und Ruhezeiten genauso wie Gerichtsprozesse zu Nachbarschaftskonflikten sind Anzeiger für das Bedürfnis nach Rückzug und Nichtinvolviertheit.

Zwar ist Werbung kein Gradmesser für ‚wirkliche‘ Bedürfnisse, aber sie muss durchaus einem gewissen Begehren entsprechen, um ansprechend zu sein: Caplan (2018) untersucht inhaltsanalytisch Kataloge von Fertighausherstellern und stellt fest, dass die abgebildeten Immobilien alle isoliert ohne direkte Nachbarschaft oder andere Häuser abgedruckt werden, „als ob sie nicht nur im jeweiligen Garten, sondern ohne den Kontext einer Straße oder Siedlung existierten“ (Caplan 2018, S. 20).

Eine Erklärung des Wunsches nach Abstand bieten die von Hall (1990) für den westlichen Kulturkreis herausgearbeiteten Distanzzonen. Ihm zufolge ist Distanz wie eine „invisible bubble“ zu verstehen, die jeden umgibt (Hall 1990, S. 13). In Studien konnte er vier Distanzzonen nachweisen, die unterschiedlich empfunden werden; von der intimen Distanz, die Körperkontakt einschließt (0–45 cm), über die persönliche (45 cm–120 cm) und sozialen Distanz (120 cm–350 cm), bis hin zur öffentlichen Distanz (über 350 cm) (Hall 1990, Kap. 5).¹⁴¹ Alle vier Zonen ergeben sich aus bestimmten Nähe-Distanz-Erwartungen. Der Gedanke ‚Komm mir nicht zu nahe‘ rührt aus diesem kulturspezifischen Bedürfnis nach Abstand. Es ist anzunehmen, dass die persönliche Distanz in beiden Wohnformen weitgehend gewahrt bleibt (außer eventuell bei Begegnungen im Treppenhaus), aber Mieter, unter der Prämisse, dass soziale Distanz über die Sinnesorgane wahrgenommen wird, wozu auch akustische Störungen zählen, häufiger von Eingriffen in ihre „Bubble“ betroffen sind, wenn man bedenkt, dass eine Wand selten dicker als 45 cm ist. Eigentümer sollten im Normalfall die ersten drei Zonen überspringen und Menschen ihres Wohnumfelds erst mit öffentlicher Distanz begegnen. Der soziale ‚Sicherheitsabstand‘ ist insgesamt größer. Anders gesagt: Der Abstand, mit dem man *zu* anderen blickt, ist größer, und damit möglicherweise auch, wie man *auf* andere blickt.

Die Wohnstatusgruppen sind unterschiedlich (unfreiwillig) sozial eingebunden, was mit unterschiedlicher Wohnqualität, Rücksichtnahme und Verantwortlichkeit einhergeht, was für die Ausbildung von Ansprüchen auf gesellschaftliche

141 Jede Zone untergliedert sich zudem in eine nahe und ferne Phase.

Ressourcen und Vorstellungen gerechter Verteilungen relevant sein sollte, genauso wie für Handlungsweisen, Raum (in seiner wohnlichen, aber auch gesellschaftlichen Dimension) mitgestalten zu wollen.

Eine weitere Dimension der Wohnverhältnisse betrifft die Ortsverbundenheit, die nicht nur einen weiteren Aspekt ungleicher Wohnwelten beschreibt, sondern mit einer erhöhten Wahrscheinlichkeit einhergeht, sich sozial und politisch zu engagieren (Erlach 2006; siehe Kapitel 2). Wohneigentümer haben eine höhere Bindung an ihren Wohnort als Mieter (Pfaff 2012, S. 462), was hinsichtlich des sozialen und politischen Engagements Machtungleichgewichte hervorrufen kann, denkt man etwa an den Aufbau sozialer Netzwerke bzw. ein erhöhtes Sozialkapital. Eine Ursache ist die unterschiedliche Wohndauer: 40 % der heutigen Eigentümer haben schon 1991 in ihrer aktuellen Wohnung gelebt, aber nur 13 % der Mieter (Abraham/Günther 2020, S. 7). Von den acht Millionen Menschen, die im Jahr 2020 umgezogen sind, entfallen mehr als 80 % auf Mieter (Deutsche Post 2021, S. 7). Einer Umfrage von Immowelt (2012) zufolge ziehen Mieter und Eigentümer in ähnlich hohem Maße bis zu fünfmal in ihrem Leben um. Bei 6 bis 10 und 11 bis 20 Umzügen liegen Mieter vor Eigentümern (ähnlich Pfaff 2012). Damit sind ungleiche Kosten verbunden: ökonomisch müssen Mieterhaushalte häufiger Umzugs- und Einrichtungskosten tragen, die den Vermögensaufbau erschweren.¹⁴² Auch emotionale Folgen sind dokumentiert: So beeinflusst die Umzugshäufigkeit in der Kindheit (bis zum 10. Lebensjahr) die Lebenszufriedenheit und das psychische Wohlbefinden nachhaltig negativ, auch nach Prüfung weiterer Faktoren wie Alter oder Bildungsstand, das zeigt eine US-amerikanische Studie (Oishi/Schimmack 2010, S. 985). Anhand einer Stichprobe von rund 1,5 Millionen dänischen Kindern, die zwischen 1971 und 1997 geboren sind, konnte gezeigt werden, dass mit jedem Umzug im Kindesalter das Risiko steigt, im Erwachsenenalter psychisch zu erkranken, drogenabhängig oder gewalttätig zu werden (Webb/Pedersen/Mok 2016).

Überraschenderweise hat man sich trotz der Aufmerksamkeit für Mobilitätsphänomene (wie soziale oder räumliche Mobilität) mit dem Phänomen des Umzuges bislang kaum befasst, wobei doch gerade hier soziale Positionen und Kapitalausstattungen wie unter einem Brennglas hervortreten und sich bspw. Relevanzen nicht-ökonomischer Kapitalsorten exemplarisch bemessen lassen.¹⁴³ Trotz dessen, dass für 80 % der Bevölkerung ein Umzug überwiegend Stress bedeutet (Deutsche Post 2021, S. 10), sind Umzüge auch mit Gewinnen verbunden,

142 Die Umzugskosten belaufen sich auf einige tausend Euro (z. B. Transport, Fahrzeug; aber auch Kaution, doppelte Mietzahlungen, Schönheitsreparaturen, notwendige Neuanschaffungen usw.) (Umzug AG 2014).

143 Untersuchungen stehen aus, z. B. zu Fragen, inwiefern die Wohnstatusgruppen mit unterschiedlichen Belastungen konfrontiert sind und wie sie damit (strategisch) umgehen, bei Eigentümern etwa die langwierige Suche nach einem Käufer und bei Mietern mögliche finanzielle Doppelbelastungen durch Kündigungsfristens usw.

etwa durch eine verbesserte Wohnqualität, berufliche Verwirklichung oder Abstand vom angestammten Umfeld. Häufige Kulissenwechsel können aber auch negative Folgen haben, wie eine geringere Ortsverbundenheit oder eine schwächere soziale Integration (wenn etwa nicht mehr mit der angestammten Clique routiniert gezockt werden kann und die (nicht nur monetären) Integrationskosten steigen).

Neben der residentiellen Mobilität unterscheiden sich die Wohnstatusgruppen auch hinsichtlich der Pendelmobilität. In ländlichen Gebieten, in denen Eigentümer überwiegen, müssen berufsbedingt größere Entfernungen (in km) zurückgelegt werden, wohingegen in urbanen Regionen, in denen Mieter dominieren, längere Wegzeiten (in Minuten) anfallen (Bauer-Hailer 2019, S. 13). Die tägliche Unterwegszeit (die Zeit, die täglich für das Zurücklegen von Wegen aufgebracht wird), ist in (mieterdominierten) Metropolen zwischen 2002 und 2017 im Mittel von 79 Minuten auf 91 Minuten angestiegen, in dörflichen Gegenden von 67 Minuten auf 73 Minuten. Erstere legen eine mittlere Wegstrecke von 12 km zurück, zweitere eine Wegstrecke von 14 km (Nobis et al. 2019, S. 31). Diese Unterwegszeiten ergeben sich nicht zuletzt aus unterschiedlichen Verkehrsinfrastrukturen und der damit verbundenen Reisegeschwindigkeit. In dörflichen Gegenden ist die Durchschnittsgeschwindigkeit am höchsten, in Metropolen am geringsten (Nobis et al. 2019, S. 33). In Kreisen mit sehr hohen Mietquoten ist der Anteil der Berufspendler mit langen Arbeitswegen (mehr als 50 km einfache Wegstrecke) überdurchschnittlich. In Kreisen mit hohen Eigentumsquoten ist der Anteil der Berufspendler mit langen Arbeitswegen unterdurchschnittlich (Oberst 2020, S. 81). Pfaff (2012, S. 468) ermittelt im multivariaten Modell (unter Berücksichtigung der Wohndauer regionalen Merkmalen), dass Wohneigentümer nicht häufiger als Mieter fernpendeln (regelmäßige einfache Wegstrecke > 50 km). Eigentümer haben trotz der wohnungsbezogenen Immobilität und der im Schnitt weniger großstädtisch geprägten Wohnregion keine zeitlichen Nachteile, Mieter keine Vorteile.¹⁴⁴

Wohnverhältnisse stehen in enger Verbindung zur Gesundheit. Wohn(umwelt)stressoren, denen Mieter im Mittel häufiger ausgesetzt sind, beeinflussen in vielfacher Weise die gesundheitliche Verfasstheit. Einer Vielzahl von Studien zufolge „geht eine hohe Wohnqualität mit einer besseren psychischen Verfassung einher“ (Flade 2006: S. 43). In einer beeindruckenden Metastudie (auf die USA bezogen) arbeitet Evans (2003, S. 536) auf, dass sich bspw. psychische Störungen in Gegenden mit vielen Hochhäusern häufen, u. a., weil beengte Wohnverhältnisse und der Mangel an außerhäuslichen Spielmöglichkeiten intrafamiliäre

144 Auf Differenzen z.B. bei der Freizeitmobilität kann nicht näher eingegangen werden. Eigentümer haben aber nicht per se längere Wege, nur weil sie seltener in Städten leben. So gibt es bspw. in Ost-Berlin (1,5 Millionen Einwohner*innen) ein einziges Freibad, während auf dem Grundstück immerhin ein Pool aufgestellt werden kann.

Spannungen erhöhen. Die negativen Folgen beengten oder lauten Wohnens auf die kognitive Entwicklung von Kindern sind vielfach belegt (Flade 2020: S. 160–166). Auch die soziale Beteiligung wie ein erhöhtes Aktivitätslevel im Bereich des ehrenamtlichen Engagements hängt maßgeblich vom Gesundheitszustand ab (Lancee, Radl 2014).

6.3.4 Wohnkosten

Die Wohnungsfrage, die im Kern eine Mietwohnungsfrage ist, stellt den Kostenaspekt ins Zentrum. Seltsamerweise bleiben Vergleiche zu Eigentümern in der sozialwissenschaftlichen Forschung (aber auch in Dokumentationen der amtlichen Statistik) selten, womit eine wesentliche Ungleichheitsdynamik unterbelichtet bleibt.

Die Wohnstatusgruppen unterscheiden sich (a) nicht nur hinsichtlich der Höhe der Wohnkosten(-belastungen) und den damit verbundenen Wohlfahrtsvorteilen, sondern (b) auch in der Kostenplanungssicherheit. Der Kaufpreis ist i. d. R. fix. Unvorhergesehene Kosten etwa beim Selbstbau sind zeitlich meist überschaubar, zumal der Selbstbau mittlerweile eine Nische darstellt. Auch die Zinskosten sind in Deutschland, wie gesehen, lange gebunden und werden nur selten mehrfach neu festgesetzt. Während die Wohnkosten für Eigentümer ein Ablaufdatum haben, ist für Mieter nicht abzusehen, wie sich ihre Wohnkosten entwickeln werden. Beispielhaft erhöhen acht von zehn privaten Kleinvermietenden die Mieten in laufenden Mietverhältnissen (Haus & Grund 2022, S. 4). Fast 60 % der Mieter machen sich große Sorgen bezüglich der Absicherung des Wohnstandards im Alter (BFW 2019, S. 31). Mietschulden sind der häufigste (Haupt-)Auslöser für den Verlust der Wohnung (Lotties 2020, S. 10). Während sich Mietpreise unet, anonym und unbeteiligt entwickeln, sind Kostenfaktoren im Eigentum (c) personalisierter, sowohl bei der Frage, *ob* etwas für den Eigenbedarf angeschafft werden soll und, wenn ja, *was* und zu welchem Preis (bspw. bei der Auswahl des Modells eines Kamins). Mieter haben oftmals keine Kontrolle, was Vermieter(-gemeinschaften) beschließen und ob entsprechende Kostenumlagen gerechtfertigt sind. Mietpreise steigen mit dem Verweis auf ‚den‘ Markt oftmals unabhängig von Qualitätssteigerung, sondern bei Qualitätsstagnation oder gar Qualitätsminderung, wohingegen Kosten im Eigentum i. d. R. einen konkreten Gegenwert haben (etwa bei Installation einer neuen Sicherheitstechnik oder der Neupflasterung der Auffahrt) und Mitsprache zumindest in gewisser Weise (wie bei Wohnungseigentümern im Mehrfamilienhaus) möglich ist. Zwar endet die Kontrolle der Eigentümer spätestens dann, wenn bestimmte Produkte (z. B. aufgrund von Baustoffknappheit) oder Dienstleistungen (etwa in Folge des Fachkräftemangels) knapp sind, aber zumindest gibt es ungefähre

Terminierungen, anders als bei Mietern, die in solche Prozesse meistens nicht einbezogen sind. Schließlich gelten für beide Gruppen unterschiedliche Zahlungslogiken (d). Während Mietzahlungen dem Mieterhaushalt entzogen werden, sind Wohnkosten für Eigentümer eine haushaltsinterne Umschichtung von Einkommen in Vermögen (abzüglich gewisser Anteile der laufenden Kosten), das erhalten oder gar gesteigert werden kann, was über Generationen hinweg ökonomische Unwuchten produziert und Statusabsicherungsansprüche evoziert, die in entsprechenden (Um-)Verteilungspräferenzen und Ungleichheitsmentalitäten münden können. Die erhöhte Sicherheit (durch mehr Planbarkeit und Kontrolle) wird als besonders mentalitätsprägend erachtet, gerade, weil Mieter und Eigentümer selbst den Sicherheitsaspekt stark betonen. Folgend werden die Wohnkosten der Wohnstatusgruppen zunächst separat und dann vergleichend betrachtet.

6.3.4.1 Wohnkosten: Mieterhaushalte

Auf die Fragen, wie hoch die Wohnkosten ausfallen und wie sie sich entwickelt haben, gibt es empirisch keine einfache Antwort. Das liegt daran, dass die Messung von Mietpreisen (meist in Euro/m² oder Preisindizes) und Mietkostenbelastungen (in absoluten Beträgen oder relativ zum Einkommen) empfindlich auf Informationsbedürfnisse, Messmethoden und Berechnungsverfahren reagieren. Zu denken ist z. B. an regionale Gliederungen (Analysen etwa auf Kreisebene), Mietvertragsarten (Erst-, Wieder- oder Bestandsvermietung), zeitliche Aspekte (Betrachtungszeiträume und Intervalle innerhalb dieser), die Auswahl hedonischer Wohnkriterien zur Taxierung durchschnittlicher Kosten und an die Wahl des Wohnkostenkonzeptes (Tab. 13).

Es existiert keine Standardmethode zur Erfassung von Wohnkosten. Das liegt u. a. an der Vielzahl der Akteure, die sich mit der Entwicklung von Mietpreisen beschäftigen, sodass zwar vielfältige Datenquellen zurate gezogen werden können, diese aber nur bedingt miteinander vergleichbar sind und nicht nur im Detail zu unterschiedlichen Ergebnissen gelangen (Voigtländer et al. 2012, Kap. 5.2). Hinzu kommt die Problematik fehlerbehafteter Angaben durch die Befragten. Zwar sind Antwortfehler ein allgemeines Problem der Umfrageforschung, jedoch hängt die Errechnung der Wohnkosten von einer Vielzahl von z. T. sehr feingliedrig erfassten Einzelindikatoren ab (sowohl zu allen Einnahmequellen des Haushaltes als auch zu allen wohnungsbezogenen Kostenposten). So haben beispielhaft im Jahr 2002 (Mikrozensus) nur 76 % der Mieterhaushalte verwertbare Angaben gemacht (Vorndran 2003, S. 1128). Nachfolgend wird sich vorwiegend auf das Konzept der relativen Mietkostenlast konzentriert. Absolute Beträge beziehen sich hinsichtlich des Preisniveaus weitgehend und quellenbezogen auf den Stand der Phase 2018–2021.

Tab. 13: Wohnkostenkonzepte

Nettokaltmiete	Quadratmeterpreis unabhängig von Betriebs- und Energiekosten. Auch als Grundmiete bezeichnet. Entspricht bei Eigentümern den monatlichen Annuitäten.
Bruttokaltmiete	Nettokaltmiete + kalte Nebenkosten (Wasser, Müllabfuhr, Hausreinigung, Fahrstuhl, Grünflächenpflege usw.) Bei Hauseigentümern auch Grundsteuer, Versicherungen, Erbpachtzins u. Ä., bei Wohnungseigentümern z. B. Hausgeld
Bruttowarmmiete	Bruttokaltmiete + Warmwasser und Heizung
Wohnkosten	Bruttowarmmiete + Energiekosten (über Warmwasser und Heizung hinaus) + Instandhaltungskosten (etwa Kleinreparaturen)

Eigene Darstellung.

Relative Wohnkostenlast

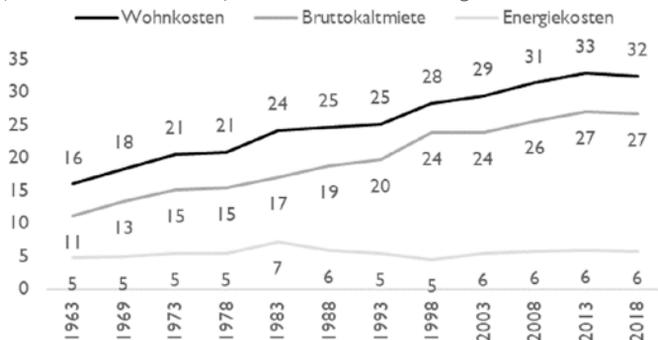
Die typische Maßzahl zur Beschreibung objektiver Wohnkosten ist der relative Anteil der Wohnkosten am Haushaltsnettoeinkommen (bzw. verwandten Einkommenskonzepten, hierzu instruktiv Sigismund 2013). Im Jahr 2022 gaben Mieterhaushalte im Durchschnitt 34 % ihres verfügbaren Einkommens (bzw. 735 Euro) für Wohnkosten aus bei einer Bruttokaltmietenlast von 28 % (bzw. 678 Euro) (Destatis 2023d, Tab. 4). Lange Zeitreihen sind im Wohnkostenkontext rar, da Daten nur fragmentiert und nicht harmonisiert vorliegen. Abb. 22 ist eine Komposition aus Daten der EVS (Abb. 22 a), die den Anteil verschiedener Kostenposten an den Konsumausgaben beziffert. In Abb. 22 b ist der Anteil der Bruttokaltmiete am Haushaltsnettoeinkommen (nicht bedarfsgewichtet) abgetragen (weitere Hinweise siehe Tabelle). Seit den 1960er Jahren hat sich der Wohnkostenanteil an den Konsumausgaben der Haushalte verdoppelt (1963: 16 % – 2018: 32 %), wobei die Kostensteigerungen primär auf die Bruttokaltmieten zurückgehen. Ein noch stärkerer Anstieg zeichnet sich bei Zugrundelegung des Haushaltsnettoeinkommens ab (1960: 11 % – 2022: 28 %) (Abb. 22 b). Auch eine Zeitreihe, die auf Daten der Laufenden Wirtschaftsrechnung beruht, dokumentiert zwischen 1960 und 2003 einen Anstieg des Bruttokaltmietenanteils von 100 % (GESIS 2007: S. 97).¹⁴⁵

¹⁴⁵ Methodisch-konzeptionell weichen die historischen Daten der LWR nicht unerheblich von den anderen Daten der amtlichen Statistik ab, da bspw. nur drei Haushaltstypen (z. B. 2-Personenhaushalt von Rentner) für die Grundgesamtheit stehen und der Wohnstatus unterschiedlich operationalisiert wurde (indem zeitweise Mieter zur Untermiete nicht hinzugezählt wurden).

Abb. 22: Entwicklung der Wohnkostenlast von Mietern

a) Einkommens- und Verbrauchsstichprobe 1963–2018

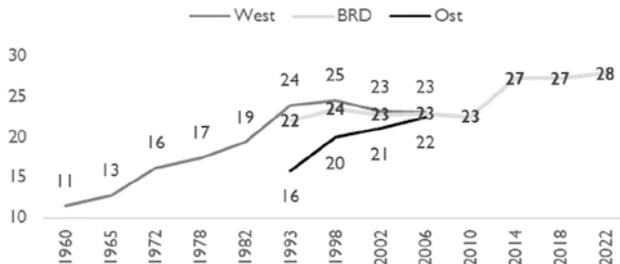
Anteil (in %) verschiedener Kostenkomponenten an den Konsumausgaben



Eigene Darstellung auf Basis folgender Quellen: 1963–1973: Destatis (1977, S. 14), 1978–1993: Destatis (2019c), 1998–2008: Destatis (2010a, 26, 56), 2013: Destatis (2015a, S. 50), 2018: Destatis (2020d, S. 49). Hinweise: Die Werte für die Jahre 1978 bis 1993 basieren auf EVS-Daten für Baden-Württemberg, da für die BRD aktuell keine Publikationen der statistischen Ämter vorliegen. Gleicht man die Daten aus BW mit der BRD für vorhandene Zeitpunkte ab (1973, 1998, 2003, 2008), sind die Werte nahezu identisch. Wohninstandhaltungskosten werden den Wohnkosten in dieser Ansicht nicht hinzugezählt. Es kam mehrfach zu konzeptionellen und methodischen Anpassungen, die die Vergleichbarkeit der Einzelwerte einschränken. Seit 2014 werden bspw. Mietern für wohnungsbezogene Garagen nicht mehr in der Kategorie „Verkehr“ gezählt, sondern in der Kategorie „Wohnen“. Werte bis 1988: Westdeutschland.

b) Gebäude- und Wohnungszählungen und Mikrozensus 1960–2022

Anteil (in %) der Bruttokaltmiete am Haushaltsnettoeinkommen



Eigene Darstellung und Berechnung auf Basis folgender Quellen: 1960–1993: Destatis (2000, S. 103); 1998–2014: Destatis (2019a); 2018: Destatis (2020e, Tab. 19); 2022: Destatis (2023d, Tab. 8). Datenbasis: Gebäude- und Wohnungszählungen (GWZ) (1960, 1993); Gebäude- und Wohnungsstichproben (GWS) (1965, 1972, 1978); Mikrozensus-Zusatzerhebung (1982 sowie ab 1998). Hinweis: Der Anstieg 2014 geht auf die veränderte Fortschreibungsbasis (Zensus 2011) zurück.

Für die Zunahme der Wohnkostenlast gibt es viele Gründe: **Nachfrageseitig** z. B. stieg bis Ende der 2000er Jahre der Wohnflächenkonsum. Der ostdeutsche ‚Aufholprozess‘, die anhaltende Haushaltsneubildung, das wiedereinsetzende Bevölkerungswachstum spielen eine wichtige Rolle, besonders aufgrund der Bevölkerungskonzentration in bestimmten Metropolregionen, die unterschiedlichste Agglomerationsvorteile bieten (z. B. hinsichtlich des Arbeitsmarktes,

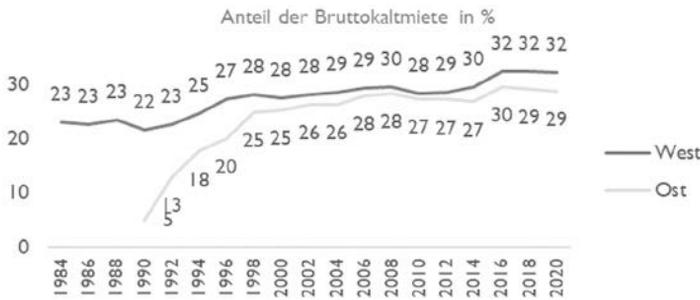
Gesundheits-, Bildungs- und Freizeitangebote, Communitybildung usw.) (vgl. Oberst 2020, S. 75). Aber auch die steigende Lebenserwartung oder der (temporäre) Rückgang von Wohnungslosigkeit sind mitverantwortlich. **Angebotsseitig** ist u. a. an die flächendeckende Verbesserung der Wohnqualität zu denken (Noll/Weick 2009), aber auch an den Rückgang des sozialen Wohnungsbaus, Zweckentfremdung, hohe Investitionshürden oder das Profitstreben Privatvermieter (Luxussanierungen, Indexmieten). Auch künftig bleibt die Wohnungsfrage virulent, wenn man an bevorstehende, vor allem durch den Klimawandel hervorgerufene Transformationen denkt, z. B. steigende Heizkosten, auf die Mieter nur begrenzt Einfluss haben, an die fortschreitende Digitalisierung (und die Etablierung des Homeoffice) oder an klimabedingte Migration (mit einer weiteren Verknappung des Wohnungsangebots). Auch steigt die Mietbelastungsquote (unabhängig von Quadratmeterpreisen), wenn die Realeinkommen (wie in den 2000er Jahren) sinken (Grabka 2021, S. 311) oder einkommensschwächere Haushalte in Größenordnungen Haushalte gründen (wie Studenten oder Geflüchtete).

Wohnkostenlasten verraten sogleich nichts über *indirekte* Kostensteigerungen. So sinkt die mittlere Wohnfläche bei Neuvermietungen seit 2009 (Sagner/Stockhausen/Voigtländer 2020, S. 30 f.). Das Phänomen des Crowdings wurde bereits angesprochen. Mattern (2018) sieht in der privatwirtschaftlichen Errichtung von Schlichtbauten (etwa in Folge der Flüchtlingskrise) oder der Ausbildung einer neuen Assetklasse, den sog. Mikroapartments (meist konzipiert für studentisches Wohnen), die Etablierung eines neuen Substandards (wie fehlende Räume, etwa ein Flur oder extrem kleine Wohnflächen) zu Marktpreisen. Darüber hinaus gibt es allerlei Möglichkeiten, Mieten vermietetseitig indirekt zu erhöhen, ohne, dass es sich im statistischen Monitoring niederschlägt (Öztunc/Roth 2014, S. 2). Dabei ist zu denken an separat vereinbarte Abschlagszahlungen für Küchen oder Möbel, gesonderte Mietverträge für Kellerräume oder Nebenabreden zur Übernahme von hauswirtschaftlichen Arbeiten (z. B. Treppenhausreinigung, Winterdienst, Grünflächenpflege, Wartung von Rauchmeldern oder Regenrinnen usw.). Auch Renovierungsarbeiten (bei Einzug etwa für einen Freimonat oder bei Auszug) oder Vereinbarungen zur Übernahme von Kleinreparaturen, die oberhalb der Sätze der Kleinreparaturklausel liegen, erhöhen die Miete indirekt. Auch der Trend, dass sich der Mietpreis von der Quadratmeterzahl entkoppelt und stattdessen die Zimmerzahl zugrunde gelegt wird, erhöht Mieten indirekt, genauso wie die systematische Ausnutzung der zehnpromzentigen Toleranzgrenze bei der Exaktheit der Wohnflächenangabe.

Trotz einiger Schätzunsicherheiten (und Zeitreihenbrüchen) kann mit einiger Gewissheit gesagt werden, dass sich der Wohnkostenanteil seit den 1960er Jahren für Mieterhaushalte bei phasenspezifischen Dynamiken *verdoppelt* hat. Nach der Jahrtausendwende hat sich die Dynamik in beiden Landesteilen abgeschwächt,

was auch Daten des SOEP zeigen (Abb. 23).¹⁴⁶ Allerdings verringert sich die Streuung der Mietlasten über die Jahre (Sagner 2020: S. 24), z. B., weil das Angebot günstiger Mietwohnungen (etwa durch das Auslaufen der Sozialbindungen) rückläufig ist oder günstige Regionen einen gewissen ‚Aufholeffekt‘ vollzogen haben. Abweichungen zur obigen (und weiteren Quellen) ergeben sich u. a., da es sich in Abb. 22 a z. B. um den Anteil der Bruttokaltmiete an den nicht bedarfsgewichteten Konsumausgaben handelt, hier am bedarfsgewichteten Haushaltsnettoeinkommen.

Abb. 23: Bruttokaltmietenquote am Haushaltsnettoeinkommen



Eigene Darstellung auf Basis folgender Quellen: 1984–1985: Kohl et al. (2019, S. 7); 1986–2013: SOEP Group (2015, S. 19); 2014–2020: eig. Ber. (SOEP 2022). Hinweise: Die Fortschreibung der Zeitreihe erfolgt gemäß der SOEP Group (2015, S. 3) mit einer Top-Codierung bei einer Belastungsquote von mehr als zwei Dritteln des bedarfsgewichteten Haushaltsnettoeinkommens.

Damit ist die Thematik der ungleichen Kostenbelastung *innerhalb* der Mietergruppe angesprochen, die sich in etwa drei gleich große Gruppen einteilen lässt: Etwa ein Drittel muss weniger als 20% des verfügbaren Einkommens für die Bruttokaltmiete aufwenden. Ein weiteres Drittel gibt zwischen 20% und 30% aus. Im übrigen Drittel fließt mehr als jeder dritte Euro in die Miete (Destatis 2023d, Tab. 8). Seit 1998 zeigt sich eine erstaunliche Stabilität dieser Dreiteilung (Destatis 2019a). Diese Kontinuität entspricht den obigen Quellen, die seit der Jahrtausendwende nur noch schwache relative Kostenzuwächse bei den Bruttokaltmieten registrieren. Weitet man den Zeithorizont und differenziert Mieter nach Einkommensquintilen, erschließt sich die Gestalt ungleicher Wohnkostenlasten innerhalb der Mieter umfanglicher (Abb. 24). Hierbei gilt vor allem in Großstädten: Je geringer das Einkommen, desto mehr (zusätzliches) Volumen nimmt die Bruttokaltmiete am dispositionellen Haushaltseinkommen ein (Holm et al. 2021, S. 27).

146 Vergleichbare Befunde, aber im Median ausgegeben, finden sich bei Sagner, Stockhausen und Voigtländer (2020, S. 24).

Abb. 24: Entwicklung Mietwohnkostenlast in Großstädten



Eigene Darstellung nach Kohl/Sagner/Voigtländer (2019, S. 10 und S. 15). Datenbasis: SOEP.

*Haushaltsnettoeinkommen bedarfsgewichtet. 1984: Westdeutschland.

Wenn die Bruttokaltmiete mehr als 30 % des Haushaltsnettoeinkommens bindet, spricht man von einer *kritischen Wohnkostenlast*, an der sich auch Vermietende orientieren und oftmals Einkommensnachweise fordern („1/3-Regel“), um etwaigen Zahlungsausfällen vorzubeugen. Analog zur Mietkostenlast ist der Anteil der Mieterhaushalte, die von einer kritischen Wohnkostenlast betroffen sind, bis 2006 stetig gewachsen und pendelt seitdem zwischen 35–40 % (Kohl/Sagner/Voigtländer 2019, S. 15 ff.), wobei bestimmte Gruppen, wie etwa Erwerbsarbeitslose (45 %), Personen mit geringen Einkommen (45 %), Jüngere (unter 25 Jahren) (35 %), Alleinlebende (33 %) und zunehmend auch Ältere (ab 65 Jahren) (31 %) (Destatis 2023d, Tab. 8) besonders betroffen sind. Bindet die Bruttokaltmiete mehr als 40 % des verfügbaren Einkommens, geht man von einer *Wohnkostenüberlastung* aus. Seit 1984 hat sich der Kreis der Überlasteten von 8 % auf 15 % im Bundesgebiet und von 8 % auf 19 % in Großstädten vergrößert (Kohl/Sagner/Voigtländer 2019, S. 16). Die EU bemisst die Überlastung an den Wohnkosten (inkl. Energie) und zählt jeden fünften Mieterhaushalt in Deutschland als überlastet (BMAS 2021, Tab. G13 T1), wobei Mieter zu Marktmieten am stärksten betroffen sind (Eurostat 2023d).

Mietpreisentwicklung auf Basis des Verbraucherpreisindex

Die Entwicklung der anteiligen Wohnkostenlast erweckt für die Zeit nach der Jahrtausendwende den Anschein, als wüchsen die Preise nur noch langsam (wobei Wohnbelastungsquoten streng genommen keine Aussage über Preissteigerungen pro m² zulassen). Dieser Eindruck täuscht, da Einkommenszuwächse von den Wohnkosten größtenteils absorbiert werden. Zwischen 1995 und 2021 hat sich das allgemeine Preisniveau – als Ergebnis aus anbieterseitigen Preisforderungen und nachfrageseitigen Konsummöglichkeiten – in der Bundesrepublik um 45 % erhöht. Die Wohnkosten (Erläuterung siehe Tab. 13) liegen mit 55 % oberhalb dieser Teuerungsrate, was primär auf Preissteigerungen im Bereich der kalten und warmen Nebenkosten zurückgeht. Der Zuwachs der Nettokaltmieten liegt mit 42 % dicht am Verbraucherpreisindex, was zeigt, dass die Mieten nahezu

im Gleichschritt mit der allgemeinen Teuerung mitwachsen (Destatis 2023b: S. 38–52 und S. 194–204). Als mit Abstand größter Ausgabeposten beeinflusst die Nettokaltmiete mit einem Wägungsgewicht von fast einem Fünftel die allgemeine Inflationsrate wie kein anderes Gut (Destatis 2023c). Für den Zeitraum etwa Mitte der 1990er Jahre bis in die Mitte der 2000er Jahre wurde der Verbrauchpreisindex maßgeblich von Mietpreisen getrieben, da der VPI ohne Wohnungsmieten z. T. über einen Indexpunkt unter dem Gesamtindex lag. Seitdem entwickeln sich die Verbraucherpreise und die Nettokaltmieten in ähnlichem Tempo, was nichts anderes bedeutet, als dass die Mieten steigen, nur im Vergleich zu anderen Konsumgütern nicht außerordentlich schnell. Zukünftig wird sich wenig daran ändern, da der VPI im Wesentlichen das Preisniveau der Bestandsmieten abbildet. Da aber jährlich 5–7 % des Mietwohnungsbestandes neu vermietet wird (Müller 2019, S. 2), strahlen diese i. d. R. deutlich höheren Mieten zeitversetzt und vermittelt über den Mietspiegel auf das Niveau der Bestandsmieten aus und werden sukzessive ‚massenwirksam‘; eine Art selbsterfüllende Prophezeiung.¹⁴⁷ Kurz: Die Neuvermietungspreise von heute sind die Bestandsmietpreise von morgen. Während die nettokalten Bestandsmieten im Bundesgebiet zwischen 2010 und 2020 entsprechend des VPI um 14 % angestiegen sind, waren es bei Neuvermietungen (Wieder- und Erstvermietungen) 46 % (Deutsche Bundesbank 2021b, S. 2). Der durchschnittliche Quadratmeterpreis im Neubau-segment hat sich bei Erstvermietung zwischen 2010 und 2020 verdoppelt (Gödecke-Stellmann/Schürt 2022, S. 11–15).

Hinter gemittelten Preissteigerungen verbergen sich regional unterschiedliche Entwicklungsniveaus. Während die Bestandsmieten nettokalt in Deutschland zwischen 2005 und 2020 um 21 % teurer wurden, beträgt der Anstieg beispielhaft in Bayern 27 %, in Sachsen 7 % (Destatis 2021e). Je kleiner die regionale Analyseinheit, desto kontrastreicher stellen sich Mietdynamiken dar. Einer Preisanalyse von Immowelt, in der über 250.000 Inserate aus den 14 größten Städten zwischen 2008 und 2018 ausgewertet wurden, ist zu entnehmen, dass der Quadratmeterpreis nettokalt im Median in Berlin um 104 % gestiegen ist, gefolgt von München (61 %) (Immowelt 2018).¹⁴⁸ Eine Analyse von Angebotsmieten in über 4.000 Gemeinden zeigt zwischen 2012 und 2019, dass sich der durchschnittliche Quadratmeterpreis nettokalt bei Neuvermietung bspw. im Sächsischen Großschönau-Hainwalde um lediglich 1 % erhöht hat, in Schönefeld bei Berlin um 61 % (Blickle et al. 2019). Und selbst innerhalb von Stadtgrenzen ist die Bandbreite groß und liegt etwa in Ost-Berlin bei Bestandsmieten im Jahr 2018 bei 5,37 Euro je m², in Darmstadt bei nur 32 Cent (Holm 2019, S. 23). Diese auszugsweise Darstellung

147 Der Mietspiegel erlaubt grundlose Mietpreissteigerungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete.

148 Entsprechend des Basiseffektes sind die Mieten in Berlin trotzdem günstiger als in München.

der Marktdynamik verdeutlich, wie heterogen sich Mietmärkte entwickeln und Mieter dementsprechend unterschiedliche Erfahrungen mit steigenden Kosten machen, zumindest in direkter Betroffenheit. Indes bleibt die Erkenntnis, dass Mieten nahezu überall teurer werden, und zwar da, wo die Mehrzahl zur Miete lebt.¹⁴⁹

Exkurs: Die Mietpreisexplosion als Legende?

Um die Mietpreisentwicklungen adäquat bestimmen zu können, hat sich eine Reihe von Berechnungsverfahren unterschiedlicher Akteure etabliert. Empirische Diagnosen reichen von der „Wiederkehr der Wohnungsfrage“ (Holm 2014, S. 25), die man „wohl verneinen muss“, (Sagner/Stockhausen/Voigtländer 2020, S. 76), bis hin zur „Mär“ (Mackenthun 2019) oder der „Legende der Mietpreisexplosion“ (Bencek/Klodt 2014). Nachfolgend wird ein spezifisches Analyseverfahren zur Schätzung von Mietpreisentwicklungen näher beleuchtet, da sich an ihm exemplarisch zeigen lässt, wie sehr empirischer Sachstand studiendesignabhängig ist.

Voigtländer und Sagner (2020) betrachten in 401 deutschen Kreisen die Entwicklung der Wachstumsdifferenz zwischen Bruttolöhnen und hedonischen Nettokaltmieten zwischen 2014 und 2018. In über 87 % der Kreise sind die Bruttolöhne stärker gestiegen als die Nettokaltmieten, weswegen die Mieten „damit relativ gesehen günstiger geworden sind“ (Voigtländer/Sagner 2020). Problematisch an dieser Methodik, die auch bei anderen Anwendung findet, ist dreierlei: (a) Da Mietpreissteigerungen lediglich Mieterhaushalte betreffen, führt eine Durchschnittsbetrachtung aller Arbeitnehmerentgelte (inklusive Eigentümer) zu einer systematischen *Überschätzung* der Lohnzuwächse, da, wie oben gezeigt, die Wohneigentümer im Schnitt obere Einkommensränge besetzen und damit auch höhere Einkommenssteigerungen verbuchen: Zwischen 1991 und 2016 verbuchte das oberste Dezil (überwiegend Eigentümer) ein reales Plus von 35 %. Im zweiten und dritten Dezil (überwiegend Mieter) sind die Realeinkommen mit 2 % bzw. 8 % geringer angestiegen (Grabka/Goebel/Liebig 2019, S. 345 f.). (b) Zudem wird die kreisbezogene Mietquote nicht berücksichtigt, obwohl diese z. T. stark differiert. Wenn beispielhaft in Weiden in der Oberpfalz die Mieten moderat steigen, die Mietquote dort aber lediglich 30 % beträgt, die Mieten in Potsdam bei einer

149 Durchschnittliche Preissteigerungen (in Euro/m²) unterschätzen die realen Preisanforderungen, da sie sich aus teuren Ballungsräumen und strukturschwachen Regionen speisen, wobei Mieter selten in letzteren Wohnraum nachfragen, sodass es sich um theoretische Preise handelt. Dieser Umstand ist nicht neu, wie ein Spiegel-Artikel aus dem Jahr (1972) in erstaunlicher Aktualität verdeutlicht: „Zwar veröffentlicht das Statistische Bundesamt in Wiesbaden Zahlen, die den Anstieg verharmlosen: Es verrührt die Mietsprünge in den Großstädten mit den behäbigen Preiserhöhungen auf dem Lande und kommt zu Durchschnitts-Chiffren, die nichts aussagen“.

Mietquote von 82 % dagegen stark steigen (Schenk 2019, S. 3), wird die praktische Belastung quantitativ unterschätzt. (c) Werden Kreise miteinander verglichen und fließen unabhängig von ihrer Einwohnerzahl in die Analyse ein, wird die Wohnkostenlast unterschätzt. Es gibt Kreise wie Berlin mit 3,6 Millionen Einwohner*innen und Kreise wie Weiden in der Oberpfalz mit 40.000 Einwohnern. Werden die Einwohnerzahlen nicht gewichtet, werden kleinere Kreise – meist mit geringerer Mietquote – übergewichtet, größere Kreise (mit höherer Mietquote) untergewichtet. Wenn also in der Mehrzahl der Kreise die Mieten nicht so schnell steigen wie die Einkommen, in diesen Kreisen aber Bevölkerungszahl und Mietquote gering sind, spiegelt das die Wirklichkeit der Mieterhaushalte kaum wider. In der Darstellung von Voigtländer und Sagner (2020) entsteht der Eindruck eines ausgeglichenen Verhältnisses zwischen Mietsteigerungen und Einkommenszuwachsen, was suggeriert, dass Mietpreisteigerungen so lange unproblematisch seien, so lange die Einkommen mitwachsen. Liegt die Mietpreisteigerungsrate unter der Einkommenszuwachsrate werden faktische Mietpreiserhöhungen als Mietsenkungen gedeutet.

Die Ausgaben der einen sind die zu versteuernden Einnahmen der anderen

Dass Mietpreise (und damit auch Mietgewinne) steigen, lässt sich auch über andere Wege empirisch nachzeichnen. Entsprechend der Einkommenssteuerstatistik zu Vermietungseinkünften nehmen die zu versteuernden Mieteinnahmen kontinuierlich zu (Destatis 2014, S. 16). Während im Jahr 2010 gut 18 Milliarden Euro versteuert wurden (Destatis 2016b, S. 5), gingen 2018 bereits 39 Milliarden Euro an die öffentliche Hand (Destatis 2022c, S. 7). Der relative Anteil vermietungsbezogener Einnahmen am Gesamtsteueraufkommen der BRD wächst stetig (Klose/Schwarz 2019, S. 28). Analog zu den Steuereinnahmen entwickeln sich auch die Mietrenditen. Die Nettorendite (abzüglich Tilgungen und Zinsen) von privaten Immobilienbesitzer*innen ist im Median in den Jahren zwischen 2002 und 2012 von 1,6 % auf 2,1 % angestiegen (Bach/Popien/Thiemann 2014, S. 15).

In Summe steigen die absoluten und realen Mietpreise, bei Mietbelastungsquoten, die seit Ende der 2000er Jahre zwar nur noch langsam anwachsen, was einige Analysten als Entwarnung sehen, gab es doch „in den letzten fünfzehn Jahren kaum nennenswerte Schwankungen“ (Braun/Thomschke 2017, S. 10), aber sogleich bedeuten, dass Einkommenszuwächse (etwa durch Lohnsteigerungen, Nebenverdienste oder Veränderungen der Haushaltskonstellation) vollständig absorbiert werden.¹⁵⁰ Während steigende oder anhaltend hohe Preise in anderen Konsumsparten kompensiert werden können, gibt es zum Wohnen keine Alternative, denn selbst bei funktionierenden Wohnungsmärkten können Einsparungen allenfalls mittelfristig erfolgen. Mit dem Mietwohnen geht ein erhöhtes

150 Mit weitreichenden volkswirtschaftlichen Konsequenzen.

Maß an Unsicherheit einher, womit der Sicherheitsaspekt angesprochen ist, der als entscheidendes Kaufmotiv von Erwerbenden artikuliert wird (Kapitel 6.1). Hinzu kommen die angesprochenen Möglichkeiten indirekter Mieterhöhungen. Mieter machen die Erfahrung, Marktgeschehnissen vergleichsweise ungeschützt ausgesetzt zu sein. Mit dem Markt lässt sich nicht verhandeln; Mietpreise sind relativ unelastisch (Horn 2023). Ein gewisses Ohnmachtsgefühl gegenüber einer entpersonalisierten Marktdynamik überträgt sich – so die Vermutung – auch auf eine allgemeine mentale Grundhaltung, die sich eher als ‚in die Struktur gesetzt‘ versteht und weniger die Struktur verändernd. Zwar skandieren Mieter „Miethaie zu Fischstäbchen“ oder „Mietenwahnsinn stoppen“, aber aus der Wohnungsfrage ist (bislang) keine politische Bewegung hervorgegangen.

Grundlegend drängt sich die Frage auf, was akzeptable Mietpreise sind. Praum (2016) zeichnet nach, wie sich seit dem 19. Jahrhundert immer neue ‚Daumenregeln‘ etabliert haben, die angeben, wie hoch akzeptable Mietkosten sein dürfen, bevor man von einer kritischen Wohnkostenlast oder gar Überlastung sprechen könne. Dabei handelt es sich stets um normative und in gewisser Weise willkürliche Festlegungen. In den 1880er Jahren etablierte sich die Faustregel *one week's wage for month's rent* (Praum 2016, S. 38). Diese Regel hat sich bis heute nicht nur auf ein Drittel (und in der Vermietungspraxis auch darüber hinaus) erhöht, sondern auch in der Form institutionalisiert, dass die Gewinnbeteiligung der Vermietenden an den Einkommen der Mieterhaushalte in dieser Höhe kaum noch hinterfragt wird (vgl. Praum 2016, S. 39 ff.; Sagner/Stockhausen/Voigtländer 2020, S. 17 f.).¹⁵¹

Dabei sind Preissteigerungen zuallererst durch Investitionen legitimiert (wie Wärmedämmung, Anbringung von Balkonen usw.). Allerdings investieren Vermietende nicht permanent und müssen nicht in jedem Fall inflationsausgeglichene Einkommen an ihre Angestellten zahlen (wenn es sich um private Kleinvermieter*innen handelt). Die Preissteigerungen der vergangenen Jahre gehen auf Bewertungsgewinne zurück, die bei hoher Nachfrage oder durch Investitionen *anderer* Vermietender möglich werden (die z. B. eine Fassade erneuern, den Dachstuhl ausbauen oder ein Café im Kiez eröffnen) (Baldenius/Kohl/Schularick 2020, S. 208 ff.). Mehrkosten müssen keine Mehrleistungen gegenüberstehen. Dieses Prinzip gilt z. B. auch für Indexmieten, die den Vermietenden einen jährlichen Inflationsausgleich garantieren oder die zunehmende Umgehung der Wohnfläche als Preisbasis. Es steht zu erwarten, dass sich Gerechtigkeitsempfindungen der Mieter z. B. hinsichtlich des Leistungsprinzips hiervon nicht unberührt zeigen. In Berlin hat sich in einem Volksentscheid eine Mehrheit (von schätzungsweise fast zwei Dritteln der Mieter) für die Enteignung großer

151 Man stelle sich die Irritation vor, wenn Mieterhaushalte für ein Jahr mietfrei wohnen könnten, um danach wieder ein Drittel ihres Einkommens an Vermietende abzuführen.

Wohnungskonzerne ausgesprochen, was zeigt, wie eng der Wohnstatus mit der Verteilungsfrage und entsprechenden Positionen verknüpft ist.

6.3.4.2 Wohnkosten Eigentümerhaushalte

Die Taxierung der Wohnkosten für Eigentümer erweist sich als deutlich schwieriger, da die Entwicklung der Mietkosten im Fokus der wissenschaftlichen Aufmerksamkeit steht. Eigentümerkosten werden, wenn überhaupt, uneinheitlich erfasst, z. B. hinsichtlich des Tilgungsstandes oder einzelner Kostenposten (z. B. mit oder ohne Instandhaltungsrücklagenbildungen, Versicherungsbeiträgen etc.) (Elsas/Rinlake 2022) und werden selbst in einschlägigen Publikationen zu Wohnkosten in der Bundesrepublik maximal cursorisch dargestellt, ganz anders als Mietkosten (z. B. Deutscher Bundestag 2023b; Die Bundesregierung 2021).

Im Normalfall setzen sich die Wohnkosten für Eigentümer aus fünf Komponenten zusammen: Hauspreis, einmalig anfallende Kaufnebenkosten, Zinszahlungen für Wohnungskredite, laufende Wohnkosten und Instandhaltungsrücklagen.

Um der Eigentümerlast auf die Spur zu kommen, können verschiedene Indikatoren bzw. Kostenkalkulationen zurate gezogen werden, die anschließend vorgestellt werden. Da sich in Kapitel 4 bereits ausführlich mit den historischen Finanzierungsbedingungen und der Entwicklung von Hauspreisen, einmaligen Kaufnebenkosten und Geldpreisen beschäftigt wurde, liegt der Fokus in diesem Absatz auf der Rekonstruktion laufender Wohnkostenanteile, obgleich hierzu einzelne Kostenkomponenten genauer inspiziert werden müssen.

Laufende Wohnkosten

Zuerst werden die laufenden Wohnkosten betrachtet. Sie umfassen generell Ausgaben für Grundsteuer, Versicherungen, Heizung, Wasser, Nebenkosten wie Abwasser, Müllabfuhr und Straßenreinigung, Reparaturen und ggf. Hausgeld oder Pachtgebühr bei Erbpacht. Diese Posten sind von allen Eigentümern zu tragen, unabhängig vom Hypothekenstatus, und am ehesten mit der Bruttokaltmiete zu vergleichen. Sie werden weitgehend verkonsumiert und tragen nur indirekt zum Vermögensaufbau bei. Eine Ausnahme stellen die laufenden Wohninstandhaltungskosten dar, da diese, anders als bei Mietern (die jährlich bis zu 250 Euro für Kleinreparaturen zu tragen haben), vermögensbildend (z. B. Installation einer neuen Außenlichtanlage) oder zumindest werterhaltend wirken können (etwa bei Austausch eines defekten Spülkastens). Tatsächlich angefallene Instandhaltungskosten zählen zu den laufenden Wohnkosten, Rücklagenbildungen zur Instandhaltung dagegen nicht. Ziel ist es nicht, die Wohnkostenlast centgenau zu beziffern, sondern eine Vorstellung von Größenordnungen zu geben.

Daten zu den regelmäßig anfallenden laufenden Kosten für Wohneigentümer sind weniger gut dokumentiert und konzeptionell unausgereift (etwa, welche Kostenkomponenten verrechnet werden, auch um eine Vergleichbarkeit zu Mietkosten zu gewährleisten). Immobilienwirtschaftliche Akteure gehen (im Sinne einer Bruttowarmmiete) von einem großzügigen Schätzwert von bis zu 4 Euro/m² aus (Hermes 2020). Detailliertere Beispielkalkulationen veranschlagen 3,50 Euro/m² (abzüglich z. B. Telekommunikationskosten) (u. a. Dr. Klein 2022b).¹⁵² Legt man die durchschnittliche Wohnfläche zugrunde, ergeben sich monatliche Kosten von rund 425 Euro. Empirisch zeigen Braun und Simons (2017, S. 12) auf Basis der EVS, dass Eigentümer je nach Alter zwischen 300 und 400 Euro monatlich für kalte Nebenkosten, Energiekosten und Wohninstandhaltung (in 2013) aufwenden. Auswertungen des SOEP ergeben, dass sich die laufenden Wohnkosten in Eigentümerhaushalten ab 65 Jahren auf rund 375 Euro (in 2016) belaufen (Romeu Gordo et al. 2019, S. 470), wengleich hier Instandhaltungskosten nicht berücksichtigt wurden. Immobilienwirtschaftlichen Daumenregeln gehen von 1 Euro/m² Wohnfläche aus, in der Empirie finden sich Beträge von ca. 50 Euro monatlich. Mit einiger Sicherheit lässt sich sagen, dass Eigentümer laufende Wohnkosten von rund **475 Euro** zu tragen haben.¹⁵³ Bei einer Entschuldungsquote von knapp zwei Dritteln (65 %: European Central Bank 2023, S. 62, 61 %: Destatis 2023d, Tab. 1, 59 %: OECD 2022b, Tab. 1.3.1) trifft diese Größenordnung auf die Mehrzahl der Eigentümer zu.

Annuitätskosten

Ist die Wohnimmobilie noch nicht entschuldet bzw. wurde nicht geerbt, erhöhen Annuitäten die Kostenlast. Sog. Erschwinglichkeitskonzepte sind eine probate Methode, diesen Kostenfaktor zu bestimmen. Sie schätzen mittels Musterimmobilien auf Basis von Makrokennziffern (Immobilienpreise, Zinsniveau und Einkommen) durchschnittliche Annuitätsanteile: je geringer der Anteil der Annuitäten am Einkommen, desto erschwinglicher die Wohnimmobilie. Solche „Berechnungen sind als ein ‚Was-Wäre-Wenn-Szenario‘ zu interpretieren“ (Sagner/Voigtländer 2021a, S. 5). Sie vermitteln einen hypothetischen Eindruck, wie sich das Verhältnis zwischen Einkommen und Kredittilgung im Querschnitt unter Konstanthaltung bestimmter Parameter bezüglich des Kaufobjektes und der Zahlungsmodalitäten darstellt. Dabei spiegeln sie nicht die faktischen

152 Die hier dokumentierten Beträge beziehen sich weitgehend auf Zeitspanne zwischen 2016 und 2021 und sind entsprechend der Inflation seit 2022 nicht deflationiert.

153 Diese Größenordnung bestätigen Daten der EVS, die allerdings nicht 1:1 vergleichbar sind: EVS 2018: 449 Euro EVS 2013: 452 Euro (Destatis 2015b, S. 34f.; Destatis 2020c, S. 33f.).

Belastungen der Haushalte wider und berücksichtigen keine laufenden Wohnkosten (Sagner/Voigtländer 2021a, S. 21 f.).¹⁵⁴

Braun und Thomschke (2017, S. 10) ermitteln beispielhaft eine gemittelte Kreditbelastung (Tilgung und Zins) von 28 % am Haushaltsnettoeinkommen (in 2015).¹⁵⁵ Anfang der 1990er Jahre beanspruchte der Wohnungskredit noch 65 %, was u. a. an höheren Immobilienpreisen und Geldpreisen lag (Kapitel 4.3).¹⁵⁶ Hier zeichnet sich bereits ein Trend ab, der gegensätzlich zur Mietpreisentwicklung steht. Jedoch räumen die Autoren ein, dass die Schätzungen aufgrund der Fülle, der vorab zu definierenden Musterkriterien ungenau sind. So wird die Kreditlast z. B. überschätzt, weil Preise vornehmlich in städtischen Regionen untersucht wurden, die im Schnitt teuer sind. Auch wurde die Eigenkapitalquote relativ gering angesetzt.

Einer räumlich feingliedrigen Analyse auf Kreisebene zufolge liegt der Anteil der monatlichen Annuitäten im Schnitt bei 24 % (in 2018) (Sagner/Voigtländer 2021 a, S. 23).¹⁵⁷ Allerdings wird die Kreditlast überschätzt, da die Kreise ungewichtet nach Eigentumsquote in die Berechnung eingeflossen sind, sodass die sehr hohen Preise in den Großstädten (die deutlich stärker mieterdominiert sind) den tatsächlichen Mitteleinsatz überschätzt. Unter Ausschluss der Großstädte sinkt die mittlere Annuität auf 22 %. Auch handelt es sich in der Studie um Einfamilienhäuser, die mit den höchsten Preisen einhergehen und weniger als die Hälfte aller Kauffälle ausmachen. Schließlich beschränkt sich das zugrunde gelegte Einkommen lediglich auf die Arbeitseinkommen, was zu einer potenziellen Unterschätzung der Einkommenssituation führt. Ferner wird ein mittleres Einkommen als Referenz gewählt, obwohl Eigentümerhaushalte im Schnitt oberhalb des Medians liegen. Diese Aspekte in Rechnung stellend ist davon auszugehen, dass, konservativ bemessen, Haushalte, die Wohneigentum kreditfinanziert erwerben, rund 20 % ihres Einkommens für Annuitäten aufwenden.

154 Quellen zu absoluten Annuitätsraten sind selten. Immoscout (2022a) berichtet von 900 Euro.

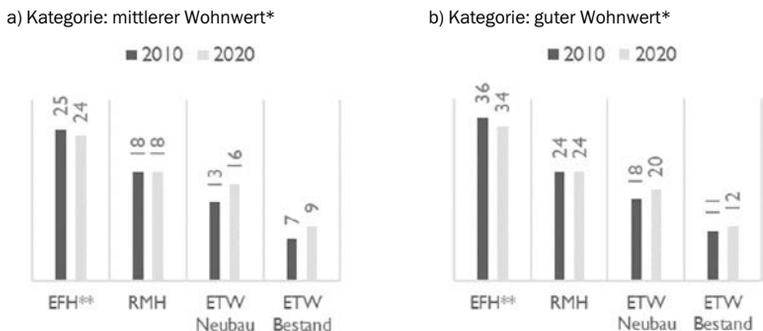
155 Modellspezifikationen: Kaufobjekt (Gebäudetyp: Einfamilienhaus oder Eigentumswohnung, Wohnfläche: 125 m² bzw. 80 m², Ausstattung: Standard), Zahlungsmodalitäten (Eigenkapitalquote 20 %, Anfangsannuität 10 Jahre danach dynamisiert), Erwerbshaushalte: mittlere Einkommen, Alter: 30–50 Jahre.

156 Da es nahezu unmöglich ist, 65 % des Einkommens für Annuitäten aufzuwenden, wird an dieser Stelle deutlich, wie teuer Wohneigentum in Deutschland war (bzw. ist), und dass mittlere Einkommensgruppen, die in der Musterrechnung zugrunde gelegt wurden, kaum Möglichkeiten hatten Eigentum zu erwerben.

157 Modellspezifikationen: Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von 125 m² im mittleren Preissegment. Die Eigenkapitalquote liegt bei 10 %, die Volltilgung erfolgt nach 30 Jahren, die Zinsbindung wird nach 10 Jahren aufgehoben. Im Preis inbegriffen sind die Kaufnebenkosten. Das Einkommen speist sich aus einem 4-Personen-Haushalt mit 1,5 Einkommen, welches als Medianeinkommen im Nenner steht.

Der Immobilienverband Deutschland errechnet auf Basis von Prozessdaten die Erschwinglichkeit und differenziert dabei nach vier Objektarten und Qualitätsniveaus (Abb. 25).¹⁵⁸

Abb. 25: Entwicklung der Annuitätenquote



Eigene Darstellung nach IVD (2021 a). Hinweise: *, „mittlerer Wohnwert“: Bezeichnet Objekte, die in Bausubstanz und Ausstattung einem durchschnittlichen Standard entsprechen und sich in einem allgemeinen Wohngebiet befinden. „guter Wohnwert“: Bezeichnet Objekte mit guter Ausstattung und Bausubstanz in ruhiger, guter Wohnlage. **Lesebeispiel:** Ein Käuferhaushalt mit Durchschnittseinkommen, der im Jahr 2010 ein freistehendes Einfamilienhaus mit mittlerem Wohnwert erwirbt, muss im Schnitt 25% für die Kredittilgung (ohne laufende Wohnkosten) aufbringen, bei Bezug von Baukindergeld für ein Kind. Im Jahr 2020 liegt der Anteil bei 24%.

Für den Zeitraum zwischen 2010 und 2020 wird sichtbar, dass sich die anteiligen Annuitäten beim Erwerb von Einfamilienhäusern oder Reihenmittelhäusern, *trotz* Preissteigerungen ab Mitte der 2010er Jahre, in beiden Qualitätsniveaus kaum verändert haben. Eigentumswohnungen beanspruchen zwar zunehmend einen größeren Einkommensanteil, wenngleich diese selbst im Neubau und in guter Qualität maximal 20% des verfügbaren Einkommens binden. Auch bei diesem Erschwinglichkeitsindex ist von einer *Überschätzung* der Annuitätslast auszugehen, z. B. da Käufer keine Durchschnittsverdienenden sind, die hier zugrunde gelegt sind. Berücksichtigt man das Nachfrageverhalten nach Objektarten (und die obigen Studien), ist eine Kreditbelastung von rund 20% sehr wahrscheinlich. Allerdings übersehen Erschwinglichkeitsindizes, dass im Trend sinkende Immobilienpreise nicht automatisch zu einer Entlastung der Eigentümer auf Haushaltsebene führen, da diese zu einem bestimmten Zeitpunkt und Preis gekauft haben. Auch sind Modelle dieser Art aufgrund ihrer Sensitivität gegenüber den Annahmen nur bedingt miteinander vergleichbar. Datenquellen (Transaktionsdaten, Expertendaten, Angebotspreise), hedonische Merkmale (z. B. Objektart, Fläche, Wohnstandard) oder Eigenkapitalquoten variieren z. T. stark. Auch Zähler und Nenner werden unterschiedlich bestückt, sei es mit monatlichen, jährlichen oder

158 Zu den Spezifizierungen siehe IVD (2021a).

lebenszyklischen Einkommen. Kostenmodelle dieser Art taxieren ebenso nicht die laufenden Wohnkosten. Um die Wohnkostenlast der Wohnstatusgruppen zu vergleichen, ist es ratsam auf Mikrodaten zurückzugreifen, die auf Haushaltsebene die tatsächlichen Wohnkosten erfassen.

Gesamtwohnkosten

Eine sehr wertvolle Zusammenstellung verschiedener Studien zur Wohneigentumsbildung seit 1983 durch das BBSR zeigt, dass der Anteil der Annuitäten von Ersterwerbfern in der Phase des Erwerbs seit 1983 rückläufig ist (Abb. 26 a). Zwischen 1983 und 1985 gaben Käuferhaushalte im ersten Jahr nach Bezug im Schnitt noch 36 % ihres Haushaltsnettoeinkommens für Tilgung und Zinsen aus (Ammann 2019, S. 13). Dieser Anteil ist bis 2017 auf 23 % gesunken. Im Zeitraum zwischen 2018 und 2021 liegt die Belastung bei 26 % (BBSR 2022, S. 20).¹⁵⁹ Der Verband deutscher Pfandbriefbanken ermittelt nicht umfragegestützt, sondern auf Transaktionsdaten, eine Kreditbelastungsquote im Jahr 2021 von 25 % (Anteil der Annuitäten am verfügbaren Haushaltseinkommen), wobei dieser Wert zu Beginn der 1990er Jahre noch bei fast 40 % gelegen hat und bis 2015 schrittweise (auf 22 %) gesunken ist (Hofer 2021: S. 10, 14).

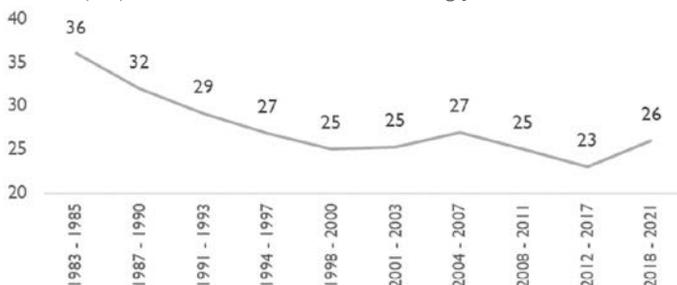
Eine Zeitreihe mit SOEP-Daten (Abb. 26 b) umfasst die laufenden Kosten, bezieht allerdings alle Eigentümerhaushalte unabhängig vom Tilgungsstatus in die Berechnung ein, was zeigt, wie komplex eine Kostenanalyse ist. Während Neuwerber ungefähr ein Viertel ihres Einkommens für Kreditkosten verwenden, belaufen sich die durchschnittlichen bruttokalten Wohnkosten auf ein Einkommenszehntel. Zum Vergleich: Dies entspricht weniger als der Hälfte dessen, was Mieter aufwenden müssen. Seit den 1980er Jahren sinken die relativen bruttokalten Wohnkosten in Westdeutschland, anders als die bruttokalten Mieten.¹⁶⁰

159 In dieser Optik werden die Wohnkostenbelastungen leicht überschätzt, da sich (a), die anteilige Belastung auf den Finanzierungsbeginn bezieht, wo Annuitäten i. d. R. am höchsten sind und weil (b), sehr hohe Einkommen (bei einer Höchstkategorie von „5.000 Euro und mehr“) untererfasst bleibt.

160 Auch wenn die empirischen Daten weniger in diese Richtung deuten, so ist im Einzelfall durchaus davon auszugehen, dass Neuerwerber (gerade bei hohen Kaufpreisen) mit vergleichsweise niedrigen Tilgungsraten in die Finanzierung einsteigen, was zu vermeintlich geringen oder im Aggregat gar sinkenden Belastungen führt.

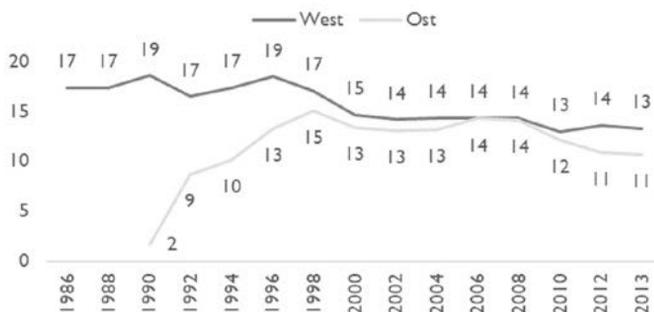
Abb. 26: Entwicklung der Wohnkostenlast der Eigentümer

a) Annuitätenanteil (in %) am Haushaltsnettoeinkommen im Bezugsjahr bei Ersterwerberrn



Eigene Darstellung nach Ammann (2019, S. 13) und BBSR (2022, S. 20). Hinweise: Die Zeitreihe besteht aus Aggregatdaten für die jeweils angegebenen Zeiträume. So bezieht sich z. B. die ausgewiesene Belastungsquote von 23 % auf das Mittel für die Jahre 2012–2017. Laufende Wohnkosten und wohnungsbezogene Rücklagenbildungen sind nicht berücksichtigt.

b) Bruttokalkkostenanteil (in %) am Haushaltsnettoeinkommen Eigentümer 1986–2013



Eigene Darstellung nach SOEP Group (2015, S. 19). Hinweis: Die Bruttokalkkosten umfassen die Tilgungs- und Zinszahlungen sowie die kalten Betriebskosten.

6.3.4.3 Wohnkosten: Vergleich

Wohnkostenvergleiche lassen sich mit Daten der amtlichen Statistik (EVS, MZ, LW) nur suboptimal anstellen. Das liegt daran, dass das Statistische Bundesamt internationalen Konventionen folgend das Konzept der fiktiven Miete anwendet (Klose/Schwarz 2019). Das bedeutet, dass den Eigentümern eine sog. imputed rent unterstellt wird (auch als kalkulatorische Miete bezeichnet). Dadurch sollen Wohlfahrtsvorteile durch eingesparte Mietzahlungen im Einkommen abgebildet werden (Elsas/Rinlake 2022, S. 9 f.).¹⁶¹ Basierend auf Angaben zur Wohnsituation (z. B. Wohnfläche, Baujahr oder Region) wird der fiktive Mietwert mittels

¹⁶¹ Wobei es Kritik an diesem Konzept gibt. Es wird etwa unterstellt, dass die eingesparten Mietkosten real zur Verfügung stehen und verkonsumiert werden können (kritisch: Noll/Weick 2013, S. 115 f.). Fiktive Miete unterstellen weiterhin, dass Eigentümer, wenn sie zur Miete wohnen würden, aktuelle Mietpreise zahlen würden.

ökonomischer Verfahren geschätzt. Von diesem Eigentümermietwert werden tatsächlich anfallende Wohnkosten (z. B. Nebenkosten oder Tilgungszahlungen) abgezogen; der Differenzbetrag sodann als Einkommen gebucht (Destatis 2020b, S. 9). Für die Analyse von Wohnkosten hat diese doppelte Buchung (als Einnahme und Ausgabe) den Nachteil, dass die Wohnkostenlasten eigentümerseitig systematisch überschätzt werden (Sigismund 2013, S. 28 ff.).

In Tab. 14 sind für die verfügbaren Daten der EVS die jeweiligen durchschnittlichen Anteile der Wohnkosten abgetragen, wobei die Spalten A und B vertraute Werte zeigen, in der Form, dass Mieter höhere Wohnkosten schultern müssen.¹⁶² In Spalte D sind die Kostenanteile der laufenden Wohnkosten angegeben, ohne den unterstellten Mietwert.¹⁶³ Eigentümerhaushalte wenden im Schnitt 11 % ihres verfügbaren Einkommens für laufende Wohnkosten auf. Addiert man Ausgaben für Bildung von Sachvermögen hinzu (Spalte C), worunter Immobilien fallen, geben schuldenbelastete Eigentümer (analog zu Abb. 26 a) im Schnitt knapp 23 % aus.

Tab. 14: Wohnkostenanteil am Haushaltseinkommen

Spalte	A	B	C	D
Jahr	Mieter (in %)	Eigentümer (in %)		
		Imputed Rent	Keine IR	Laufende Wohnkosten
2008	26,9	23,9	20,1	10,9
2013	28,3	26,1	21,2	12,4
2018	26,2	23,9	22,5	10,5

Eigene Berechnung nach Destatis (2010b, S. 42 f.); Destatis (2015b, S. 34 f.); Destatis (2020c, S. 33 f.). Datenbasis: EVS. Hinweise: Spalte C ergibt sich aus der Bereinigung des Haushaltsnettoeinkommens um den fiktiven Mietwert bei Addition der laufenden Wohnkosten und den Ausgaben für die Bildung von Sachvermögen.

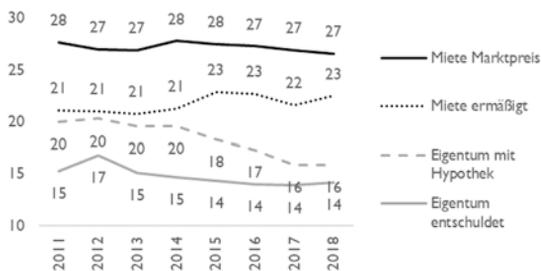
Leider können die Eigentümerkosten nicht wie die Mieterkosten über Jahrzehnte hinweg betrachtet werden. Dieser Lücke sollten sich zukünftige Forschungen widmen, um die Ungleichheitsdynamik der Wohnstatusgruppen retrospektiv einschätzen zu können. Die EU hat zumindest zwischen den Jahren 2011 und 2018 auch differenziert nach Tilgungsstand erfragt, wie hoch die Wohnkosten sind (Abb. 27). In ihrer Größenordnung bestätigen sich die bislang aufgearbeiteten Werte: Der Wohnkostenanteil der Mieter tendiert in Richtung 30 %, der der Eigentümer in Richtung 15 % (siehe Heiles/Wübbecke 2017, S. 650). Vor allem aber sind die Wohnkosten auch in der Gruppe der hypothekenbelasteten

162 Die Kopplung der Mietäquivalente an den Mietpreisen führt zu dem beschriebenen Effekt, dass Eigentümerkosten an die Entwicklung der Mieten gekoppelt werden, unabhängig von der realen Kostenlast (Spalte A und B).

163 Hierzu wurde die fiktive Miete nicht auf der Einnahmeseite gebucht und auf der Ausgabe-seite lediglich die tatsächlich anfallenden Wohnkosten.

Eigentümer nicht höher als die der Mieter, wie oftmals angenommen (hierzu auch OECD 2022a, S. 2). Während die Mietbelastung auf hohem Niveau verharrt und für Mieter in preisermäßigten Wohnungen sogar leicht steigt, sinkt die Eigentümerbelastung unabhängig von Annuitätsverpflichtungen. Es zeichnet sich eine zunehmende Spreizung der anteiligen Wohnkosten ab.

Abb. 27: Wohnkostenquoten im Vergleich



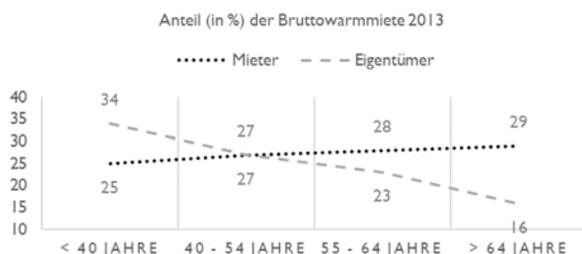
Eigene Darstellung nach BMAS (2021, G13 T2). Datenbasis: EU-SILC. Medianwert ausgegeben.

Die niedrigere Kostenlast der Eigentümer übersetzt sich in entsprechende Wohnbelastungsquoten. Beispielhaft wendet knapp die Hälfte der Mieterhaushalte mindestens 25 % ihres Haushaltseinkommens für Wohnkosten auf, wohingegen dies nur auf ein Fünftel der Eigentümer zutrifft, wobei erwartbar der Anteil der tilgungspflichtigen Eigentümer höher liegt als bei entschuldeten Eigentümern (2021: 15 % vs. 34 %), aber weiterhin unterhalb des Mieterniveaus.

Mieter geben häufiger einen höheren Anteil ihres Haushaltsnettoeinkommens für Wohnkosten aus. Am aktuellen Rand geben 4 von 10 Mietern mindestens ein Viertel ihres Einkommens fürs Wohnen aus. Demgegenüber stehen zwei entschuldete Eigentümer. Eigentümer, die neben laufenden Kosten und Instandhaltungskosten noch Anschaffungskosten zu tragen haben, sind erwartbar häufiger von erhöhten Wohnkosten betroffen, wenngleich sie immer noch weniger ausgeben müssen als Marktmietler. Ähnliche Verteilungsmuster ergeben sich auch bei Betrachtung anderer Belastungsgrenzen. Soziale Gruppen sind unterschiedlich von hohen Wohnkosten belastet. Ältere Mieter (ab 65 Jahren) beispielsweise geben im Schnitt 34 % ihres Einkommens für die gesamten Wohnkosten aus, Eigentümerhaushalte nur 15 % bei einer erheblichen Spreizung zwischen 1996 und 2016: Während die Quote der überlasteten Eigentümer (mit Wohnkosten > 40 %) von 3 % auf 5 % angestiegen ist, hat sie sich bei älteren Mieterhaushalten fast verdoppelt (von 22 % auf 38 %). Hohe Wohnkosten im Alter sind bislang weitgehend ein Mieterphänomen (Romeu Gordo et al. 2019, S. 471).

Bislang war den ausgewählten Daten gemein, dass sich die Wohnkostenlast an monatlichen Beträgen bemisst. Eine andere Variante zur Eruerung wohnstauspezifischer Wohnkosten ist ihre Projektion auf die Lebensspanne. Braun und Simons (2017, S. 8 ff.) ermitteln im Querschnitt den Anteil der Bruttowarmkosten nach Wohnstatus und Alter bei einem mittleren Haushaltsnettoeinkommen (zwischen 2. – 3.000 Euro). Eigentümer unter 40 Jahren geben mehr aus als Mieter. Im Alter zwischen 40 bis 54 Jahren tragen beide Gruppen ähnliche Kosten. Ab dem 55. Lebensjahr dreht sich die Belastungskurve und Mieter geben mehr aus. Während schuldenfreie Selbstnutzer etwa im Alter von 65 Jahren nur noch ein Sechstel ihres Einkommens fürs Wohnen einkalkulieren müssen, steigt der Anteil der Mieter auf knapp ein Drittel (Abb. 28).¹⁶⁴ Da die modellierten Einkommen unterhalb des Durchschnittseinkommens der Eigentümer liegen, fällt deren Kostenlast de facto niedriger und damit in Relation noch unausgeglichener aus.

Abb. 28: Wohnkostenquoten nach Wohnstatus und Alter



Eigene Darstellung nach Braun/Simons (2017, S. 10). Datenbasis: EVS. Hinweis: Unterstellt wird eine Fremdkapitalquote von 60%. **Lesebeispiel:** Eigentümer unter 40 Jahren geben im Schnitt 34 % ihres Haushaltsnettoeinkommens für Tilgungszahlungen sowie kalten und warmen Nebenkosten aus. Mieter dagegen nur 25 %.

Auf Basis des Deutschen Alterssurveys lässt sich zeigen, dass Mieterhaushalte (im Alter zwischen 40 und 54 Jahren) im Schnitt ein Drittel ihres dispositionellen Einkommens für Wohnkosten aufbringen müssen, Eigentümer nur ein Viertel. Zwischen dem 70. und 85. Lebensjahr steigt der Kostenanteil bei Mietern auf fast 40 %, Eigentümer geben nur noch jeden fünften Euro fürs Wohnen aus (Nowossadeck/Engstler 2017, S. 296). Auch Kommer (vgl. 2010, S. 212), der einen äußerst kritischen Vergleich der Wohnkosten anstellt und den von der Immobilienwirtschaft geschürten Mythos entzaubern möchte, dass Kaufen stets die günstigere Wohnvariante sei, kommt zu dem Schluss, dass nach 15 Jahren, spätestens nach 30 Jahren, die Zahlungsbelastung der Eigentümer unter das Niveau der Mieter fällt.

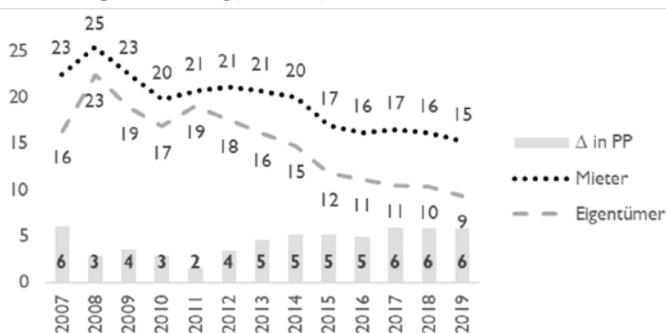
164 Schon auf Grundlage von EVS-Daten aus dem Jahr 1993 konnten Braun und Pfeiffer (2003, S. 10 f.) nahezu identische Kostenverlaufskurven identifizieren (ähnlich auch Voigt/Pulm/Endesfelder 2003, S. 29 ff.).

6.3.4.4 Subjektive Wohnkostenlast

Um die Gesamtkonstellation wohnstatusspezifischer (Wohn-)Erfahrungen zu erfassen, ist auch die subjektive Bewertung von Belang, die informiert, inwiefern sich objektive Kostenlasten in der Wahrnehmung und damit auch einem allgemeinen Wohlbefinden niederschlagen. Gemäß der objektiven Situation empfinden Mieter häufiger als Eigentümer eine große Belastung und seltener keine Belastung (Abb. 29). Gleichwohl sind schwer Belastete in beiden Wohnstatusgruppen eine kleiner werdende Minderheit, bei einer zunehmenden Spreizung.

Abb. 29: Subjektive Belastung durch Wohnkosten

Wohnkosten sind eine *große* Belastung (Anteil in %)



Eigene Darstellung nach Destatis (2022a). Datenbasis: EU-SILC. Frageformulierung: „Wenn Sie die gesamten Wohnkosten Ihres Haushalts betrachten, welche der folgenden Aussagen trifft auf Sie zu?“, Antwortoptionen: „Die Wohnkosten sind eine große, gewisse oder keine Belastung“.

Im SOEP wird die Belastung durch Wohnkosten in unterschiedlichen Varianten seit 2003 unregelmäßig erhoben, wobei sich bestätigt, dass Mieter stets von erhöhten Lasten berichten. Im Jahr 2020 artikulierten 47% der Eigentümer keine bzw. nur sehr geringe Belastungen (indem sie sich auf einer 11-stufigen Skala auf den Stufen 0–2 verorteten), was aber nur für 38% der Mieter zutrifft (Δ 11 PP). Mieter berichten öfters von starken Belastungen (Stufen 8–10) (M: 10%, E: 5%) (eig. Ber. SOEP 2022). Während sich 10% der Eigentümer von hohen Kosten belastet fühlen, sind es bei den Mietern 23% (Immoscout24 2023).

Als größter Ausgabeposten im Haushaltsbudget der Verbraucher beeinflussen hohe und im Langzeittrend steigende Wohnkosten auch die Einschätzungen zur eigenen wirtschaftlichen Lage im Allgemeinen. Zwischen 1984 und 2020 machen sich im Schnitt 40% Eigentümer keine Sorgen über ihre persönliche wirtschaftliche Situation, wohingegen es bei den Mietern nur 29% sind (Δ 11 PP) (eig. Ber. SOEP 2022). Trotz phasenweiser Schwankungen bleibt die Kluft zwischen den Wohnstatusgruppen konstant, obgleich seit 2017 Höchstmarken von z. T. 15 PP

erreicht werden. Spiegelbildlich dazu trennen die Wohnstatusgruppen auch in der Gruppe der sehr Besorgten im Mittel 10 PP, wobei fast jeder vierte Mieter aber nur jeder achte Eigentümer große Sorgen hat.

Innere Befindlichkeiten sind eine wichtige Komponente, u. a., um die Bedeutung und Interaktion mit äußeren Verhältnisse abzuschätzen. Jedoch sind sie auch trügerisch, da etwa Copingstrategien, Gewöhnungseffekte, Empfindungsverschiebungen und individuelle Unzufriedenheits- oder Belastungsschwellen (in zeitlicher Veränderung) in Rechnung gestellt werden müssen, um falsche Rückschlüsse zu vermeiden. So erklärt sich der Rückgang von Sorgen nicht zwangsläufig durch eine Verbesserung der objektiven Lage (wie einem entspannten Wohnungsmarkt), sondern durch individuelle Anpassungsstrategien, wie dem Herunterschrauben von Ansprüchen etwa an Wohnsituationen oder Konsumeinschränkungen.

Zwischenschau: Wohnkosten

Objektive und subjektive Maßzahlen ergeben, dass sich Mieter und Eigentümer hinsichtlich der Ungleichheitsdimension der Wohnkosten systematisch unterscheiden. Die skizzierten messmethodischen Diffizilitäten berücksichtigend, lässt sich mit einiger Sicherheit sagen, dass Mieter gegenwärtig im Schnitt rund 30 % ihres Einkommens für die Bruttowarmmiete aufwenden, hypothekengebaltete Eigentümer in etwa 20 % und tilgungsfreie Eigentümer um die 10 %.¹⁶⁵ In absoluten Beträgen müssen Mieter aktuell (großzügig gerundet) 700 Euro aufwenden, hypothekengebaltete Eigentümer in etwa 1.300 Euro und tilgungsfreie Eigentümer um die 500 Euro. Sowohl die relativen als auch die absoluten Zahlen entsprechen dem subjektiven Empfinden, demnach Mieter von deutlich höheren finanziellen Belastungen berichten als Eigentümer (Elsas/Rinlake 2022, S. 18). Entgegen der weit verbreiteten Annahme müssen Eigentümer den berühmten Gürtel nicht enger schnallen als Mieter.

Im Verlauf der letzten Jahrzehnte driften die Wohnkosten der Wohnstatusgruppen auseinander. Auf Mieterseite vereinnahmen die Wohnkosten – als ohnehin größter Ausgabeposten im Haushaltsbudget – einen zunehmenden Betrag am Einkommen. Auf Eigentümerseite sinken die Beträge unabhängig vom Darlehensstatus (was an der steigenden Entschuldungsquote liegt, aber auch an bspw. baulichen Faktoren, die sinkende Betriebskosten zur Folge haben oder an Zinskosten, die über lange Zeit gesunken sind).¹⁶⁶ Selbst stagnie-

165 Ähnliche Größenordnungen geben Elsas/Rinlake (2022, S. 14f.) für die bruttokalten Wohnkosten an.

166 Nicht jeder Anstieg des relativen Wohnkostenanteils muss mit einer subjektiven Belastung einhergehen. So können Eigentümerhaushalte sinkende Zinskosten in erhöhte Tilgungsraten umwidmen, um sich schneller zu entschulden. Mieterhaushalte können trotz erhöhter Wohnkostenlasten absolut gesehen etwa bei einer Einkommenssteigerung deutliche Zuwächse verbuchen.

rende Wohnkostenbelastungsquoten verursachen Mehrkosten, was zwar auch für Eigentümer gilt, aber – immerhin – auf niedrigerem und zumindest im Langzeittrend sinkenden Niveau. In diesem Sinne sind Eigentümer doppelt bevorteilt: Empirisch zeigt sich, dass die Eigentümerkosten im Aggregat (und kohortenspezifisch) rückläufig sind, und, dass sich die Wohnkosten (unabhängig von makroökonomischen Gesamtkonstellationen) qua Eigentumslogik im Lebensverlauf (spätestens mit dem Zeitpunkt der Entschuldung) absenken. Während Marktpreise permanent in Bewegung sind, sind Kauf- und Geldpreise über lange Zeiträume fixiert, was Phasen steigender Preise (wie zuletzt seit 2022) nicht ausschließt, aber auch Phasen stagnierender oder sinkender Preise kennt (siehe Kapitel 4).

Kurzum: Mieter haben bei geringeren und nur schwach wachsenden Einkommen (Romeu Gordo et al. 2019, S. 470) höhere Wohnkosten zu tragen (Junker 2018, S. 10) und können i. d.R. kaum Vermögen aufbauen, das sie intergenerational weitergeben können. Eigentümer haben bei höheren und stärker wachsenden Einkommen geringere Wohnkosten zu tragen und bauen vergleichsweise hohe Vermögen auf, die sie an ihre Kinder weitergeben können. Das betrifft auch immobilienunabhängige Vermögenswerte, die aufgrund eingesparter Wohnkosten gebildet werden können und Ungleichheiten vergrößern. Diese wohnstatusbezogene Ungleichheitsdynamik beschleunigt sich, wenn über lange Phasen hinweg die relativen Wohnkosten auseinanderlaufen, so wie in Deutschland seit den 1990er Jahren (Dustmann/Fitzenberger/Zimmermann 2018, S. 43 f.). Erst seit der zweiten Hälfte der 2010er Jahre werden steigende Kaufpreise registriert. Während im Jahr 2017 ca. sechs Jahreshaushaltsnettoeinkommen fällig wurden, um eine durchschnittliche Immobilie zu erwerben (Kempermann/Millack 2017, S. 7), sind es 2021 bereits sieben (Ewald et al. 2021, S. 34), wenngleich niedrige Zinsen den Gesamtkostenanstieg bis 2022 deutlich kompensierten. Damit angesprochen ist ein Preisparadox: Zwar verteuern und verlängern steigende Immobilienpreise Tilgungsdauern und/oder erhöhen Wohnkostenquoten, aber machen auch vermöglicher. Zugespitzt: Während steigende Kosten Mieter ärmer machen, machen Wertzuwächse Eigentümer (mit Ausnahmefällen) vermöglicher. Perspektivisch ist von keiner Schließung der Kluft zwischen den Wohnstatusgruppen auszugehen.

Aus den ungleichen Wohnkosten leiten sich mehrere Vermutungen hinsichtlich der Machtpotenziale ab. Mieter sind nicht nur dem Wohnungsmarkt dauerhafter und ungeschützter ausgesetzt, was Wünsche nach mehr (sozial-)staatlicher Regulierung nahelegt, sie erleben auch, dass trotz wohnungspolitischer Maßnahmen (wie Mietspiegel oder Mietpreisbremse) weder absolute Preise noch relative Kostenlasten sinken, wohl gemerkt bei einem essenziellen Gut, zu dem es keine Alternative gibt. Eine gewisse Unzufriedenheit

oder Enttäuschung ist naheliegend, denkt man an die empirischen Befunde, dass vor allem benachteiligte Gruppen weniger politisch partizipieren (Bödeker 2012; Schäfer 2015). Umgekehrt wird für Eigentümer erwartet, dass sie, als (Teil-)Profiteure der Eigentumslogik, gesellschaftliche Spielregeln gerechter empfinden und sie damit weniger veränderungswürdig erachten, auch aus der Erfahrung heraus, dass man es (mehr oder weniger) eigenverantwortlich geschafft hat, den größten Ausgabeposten (auch durch Anstrengung und Einschränkung) zu reduzieren.

Die bislang beschriebenen objektiven Dimensionen der Wohnverhältnisse (die z. T. auf subjektiven Einschätzungen beruhen) werden schließlich um subjektive Einstellungen ergänzt. Dieser Schritt ist wichtig, da der bisherige Durchlauf zentraler Wohnungsmerkmale linear erfolgte, obgleich Merkmale (z. B. kleinere Wohnfläche) in bestimmten Konstellationen entweder als nicht problematisch empfunden werden oder kompensiert werden können (etwa durch eine praktischere Raumaufteilung). Subjektive Bewertungen zur Wohnzufriedenheit geben Aufschluss, ob die objektiven Ungleichheiten eine subjektive Entsprechung finden.

6.3.5 Wohnzufriedenheit

Bevölkerungsrepräsentative Umfragen ergeben regelmäßig, dass die Zufriedenheit mit der Wohnsituation insgesamt hoch ist, obgleich Eigentümer zufriedener sind als Mieter. Während beispielhaft 61 % der Eigentümer in einer Umfrage angeben, sehr zufrieden mit ihrer jetzigen Wohnsituation zu sein, sind dies nur 21 % der Mieter. Spiegelbildlich dazu gibt es so gut wie keine Eigentümer, die mit ihrer Wohnsituation weniger oder gar nicht zufrieden sind (2 %), wohingegen immerhin 20 % der Mieter von Unzufriedenheit berichten. Dieses Verteilungsmuster lässt sich seit 2013 beobachten (Ewald et al. 2023, S. 70; Kempermann/Millack 2017, S. 33). Diese Diskrepanz von rund 30 Prozentpunkten bei den besonders Zufriedenen repliziert sich auch in anderen Erhebungen. Eine Repräsentativerhebung des Instituts für Demoskopie Allensbach (2019b, S. 11) ergibt, dass 54 % der Eigentümer und 21 % der Mieter mit ihrer Wohnsituation sehr zufrieden sind (Δ 33 PP) (ähnlich auch BFW 2019, S. 12). In diesen und weiteren Umfragen zeigt sich übereinstimmend, dass es fast keine unzufriedenen Wohneigentümer gibt (stets unter 5 %), dafür aber ungefähr jeder fünfte Mieter von *großer* Unzufriedenheit berichtet. Auf Basis der laufenden Bevölkerungsumfrage des BBSR bestätigt sich genau dieser Zufriedenheitsgap zwischen den Wohnstatusgruppen auch rückblickend (Tab. 15).

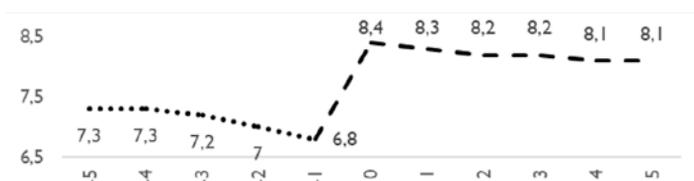
Tab. 15: Wohnzufriedenheit nach Wohnstatus im Zeitverlauf

Anteil (in %), derer, die mit ihrer Wohnsituation zufrieden sind*			
	Mieter	Eigentümer	Δ PP
1990	49	80	31
1995	50	82	32
2000	52	78	26
2004	53	84	31

Eigene Darstellung nach Sturm et al. (2006, S. 170 f.). Datenbasis: Laufende Bevölkerungsumfrage des BBSR. *Die Abfrage erfolgte 7-stufig. Die Ausprägungen „6“ und „7“ sind als „zufrieden“ zusammengefasst.

Eigene Auswertungen auf Basis SOEP (2022) ergeben ebenfalls höhere Wohnzufriedenheiten unter Eigentümern. Auf einer Skala (von „0“ = „ganz und gar unzufrieden“ bis „10“ = „ganz und gar zufrieden“) erreichen Eigentümer (gemittelt über die Jahre 1984 bis 2020) 8,3 Punkte, Mieter 7,2 Punkte. Dieser Wohnzufriedenheitsgap ist im gesamten Betrachtungszeitraum erstaunlich stabil, wobei sich Eigentümer im Bereich zwischen 8,2–8,5 bewegen, Mieter zwischen 6,9–7,4. Die Wohnzufriedenheit ist nach einem Umzug bei Haushalten, die von einer Mietwohnung ins Eigentum wechseln (mit 85 %) deutlich höher als von Mietern, die in eine neue Mietwohnung ziehen (mit 49 %) (Sturm et al. 2006, S. 16 f.). Eine Ereignisanalyse zeigt, dass sich die Wohnzufriedenheit auf der oben genannten Wohnzufriedenheitsskala nach einem Wechsel von der Mietwohnung ins Eigentum um 1,6 Skaleneinheiten erhöht (Abb. 30).

Abb. 30: Eigentumserwerb und Wohnzufriedenheit

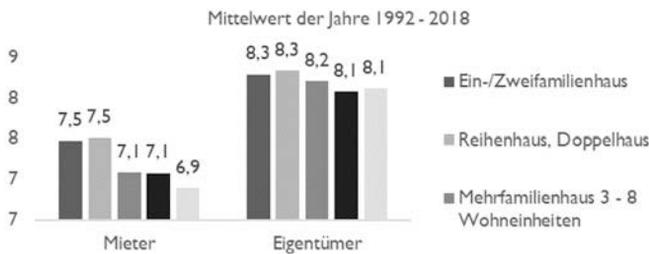


Eigene Darstellung nach Voigtländer/Sagner (2019, S. 19). Datenbasis: SOEP. 11-stufige Skala („0“ = „ganz und gar unzufrieden“, „10“ = „ganz und gar zufrieden“). Der Wert 0 auf der x-Achse entspricht dem Jahr des Immobilienerwerbs.

Interessanterweise sinkt die Wohnzufriedenheit in den Folgejahren nur leicht *entgegen* dem in anderen Bereichen oftmals beobachteten Adaptionseffekt (Wolbring 2017). Es zeigt sich sogar, dass die gestiegene Wohnzufriedenheit nach einem Wechsel ins Eigentum zwar über die Jahre wieder etwas sinkt, aber der Eigentumstitel hat im Vergleich zu anderen wohnungsbezogenen Merkmalen (wie Wohnfläche oder Inneneinrichtung) einen besonders nachhaltigen positiven Effekt (Wolbring 2017, S. 1369). Die Durchsicht macht klar, Wohnverhältnisse und Eigentumsstatus hängen zusammen. Dies stützt zwar die Grundannahme,

unterschiedliche haltungs- und handlungsprägende (Wohn-)Erfahrungen anzunehmen, erschwert aber die ‚Beweisführung‘, da Wohnstatusungleichheiten nicht genuin auf den Rechtstitel zurückgehen müssen, sondern womöglich auf Wohnattribute. Diesem Problem wird sich in Kapitel 7 gewidmet, obgleich sich schon bei der Wohnzufriedenheit in trivariater Perspektive abzeichnet, dass z. B. der Gebäudetyp die Wohnzufriedenheiten allenfalls moderiert (Abb. 31), da unter seiner Konstanthaltung eine Zufriedenheitslücke bestehen bleibt: Eigentümer mit einer Wohnung bspw. in einem Hochhaus sind mit 8,1 Punkten deutlich zufriedener als Mieter in der Vergleichsgruppe (6,9). Die Werte nesten sich um die jeweiligen Wohnstatusmittelwerte: Mieter eines Einfamilien- oder Reihenhauses haben eine leicht erhöhte Wohnzufriedenheit, wohingegen Mieter einer Wohnung in einem Hochhaus unterdurchschnittlich zufrieden sind. Insgesamt gilt: Je weniger Haushalte unter einem Dach leben, desto größer ist die Wohnzufriedenheit (ähnlich z. B. Destatis 2001, S. 503). Dies gilt in etwas abgeschwächter Form auch für die Eigentümer.¹⁶⁷

Abb. 31: Wohnzufriedenheit nach Wohnstatus und Gebäudetyp



Eigene Berechnung und Darstellung, SOEP (2022). Fallzahl: Mieter: 282.384, Eigentümer: 274.489. Hinweis: Die Wohnzufriedenheit ist auf einer 11-stufigen Skala abgefragt („0“ = „ganz und gar unzufrieden“ bis „10“ = „ganz und gar zufrieden“). Daten 1992–2018 kumuliert. Die Zusammenhänge sind statistisch signifikant ($p < .05$).

In multivariater Testung der Wohnzufriedenheit (von Westdeutschen zwischen 1990 und 2008) erhärtet sich der Eigentumsstatus als relevanter und autonomer Einflussfaktor: Unter Einbezug mehrerer Wohnungsmerkmale (z. B. Baujahr, Wohnfläche, Renovierungsbedürftigkeit) und sozioökonomischer Merkmale bindet der Eigentumstitel so viel Varianz wie kein anderes im Modell berücksichtigtes Merkmal (neben der Renovierungsbedürftigkeit) (Frick/Grimm 2009, S. 41). Weitere Forschungen weisen in die gleiche Richtung: Schneider und Spellerberg (1999) sehen (mit dem ALLBUS), dass sich der Eigentumstitel (auf einer 11er Skala) bei Kontrolle mehrerer Wohnindikatoren wie Gebäudealter,

167 Analysen zur Wohnzufriedenheit in ihrer Dekomposition von Wohnungsmerkmalen und in Relation zu anderen Bereichszufriedenheiten sind angedacht, um die Beziehung von Wohnverhältnissen und Rechtstitel zu klären.

Wohnfläche oder Wohnausstattung als varianzabsorbierende Größe behauptet, die besser geeignet ist die Wohnzufriedenheit zu prognostizieren, als etwa die Zugehörigkeit zu einer Lebensstilgruppe oder Vergleichsurteilen über das Wohnniveau im Freundeskreis (Schneider/Spellerberg 1999, S. 156). In Ostdeutschland tritt dieser Effekt noch deutlich hervor, was das Streben von Wohneigentum unterstricht, bedenkt man, dass die ‚Eigenheimideologie‘ in Ostdeutschland weniger präsent war.

Unter Testung multipler Wohnfaktoren (bspw. Wohnausstattung, Wohngeld, Wohnkosten) beeinträchtigt der Mieterstatus die Wohnzufriedenheit älterer Menschen (ab 65 Jahren) mit Abstand am meisten (Hoffmann/Lozano/Alcántara 2021, S. 91). Drei von vier Eigentümern würden ihren Freunden den Kauf einer Immobilie empfehlen. Gründe, die dagegensprechen, sind in erster Linie das Wohnumfeld betreffende Faktoren, nicht der Eigentumstitel als solcher. Im Vergleich dazu würde nur ein Drittel der Mieter ihren Freunden empfehlen, in ihre Wohnanlage zu ziehen (Voigtländer 2007).

Dass die Wohnzufriedenheit positiv vom Eigentumstitel beeinflusst wird, zeigt sich auch international. Eine Untersuchung in Großbritannien ergibt, dass Eigentümer *und* Mieter umso zufriedener sind, je größer der Anteil der Eigentümer im Wohngebiet ist bzw. je weniger sozialen Wohnungsbau es gibt (Parkes/Kearns/Atkinson 2002, S. 2433). In einer Gegenüberstellung zwölf westeuropäischer Länder findet Diaz-Serrano (2006, S. 36) heraus, dass der Wohnzufriedenheitsgap nur in Irland noch größer ist als in Deutschland: Auf einer 6-stufigen Skala trennt Mieter und Eigentümer ein ganzer Skaleneinheit, wohingegen es z. B. in den Niederlanden weniger als ein halber ist. Filandri und Olagnero (2014) konzipieren einen vierdimensionalen Wohnzufriedenheitsindex (bestehend aus Wohnfläche, Wohnumweltaspekten, Wohnungsausstattung und Bezahlbarkeit), wobei der Index in fast allen 15 untersuchten westeuropäischen Ländern bei Eigentümern höher ausfällt als bei Mietern (Filandri/Olagnero 2014, S. 986).

Im europäischen Aggregat zeigen Balestra und Sultan (2013, S. 24) unter Berücksichtigung zahlreicher wohnungsbezogener Faktoren (u. a. Wohnumweltbelastungen, nachbarschaftliches Umfeld oder Heizsituation), dass Wohneigentum die Wohnzufriedenheit erhöht. Die Effekte sind größer als solche anderer Wohnaspekte wie Lärmbelastung, Kriminalität oder Anzahl der Wohneinheiten im Wohngebäude, aber auch als soziodemografische Merkmale wie Alter, Geschlecht oder Bildung, und zwar sowohl in West- als auch Osteuropa (ähnlich auch Elsinga/Hoekstra 2005). Im Aggregat 23 europäischer Länder, darunter auch einigen osteuropäischen, stützen Borgoni et al. (2018) die bisherige Befundlage, da auch ihnen zufolge der Eigentumsstatus eine tonangebende Rolle bei der Wohnzufriedenheit spielt, weit vor Individualmerkmalen (wie Geschlecht oder Bildung) oder Haushaltsattributen (wie die Kinderanzahl). Aber auch andere Wohnaspekte (wie Überbelegung oder Wohnumweltstressoren) sind weniger bedeutend als der Eigentumstitel. Eine Besonderheit der Studie ist, dass die

Prädiktoren separat nach Einkommensquartil ausgegeben sind. Insgesamt reagieren *alle* Einkommensgruppen in ähnlicher Weise auf Wohnbedingungen mit ähnlichen Zufriedenheitswerten. Aber es gibt auch Unterschiede: Bemerkenswert ist, dass der Mieterstatus besonders in den oberen Einkommenslagen die Wohnzufriedenheit *trübt*, was auch ein Hinweis auf die statusbezogene Dimension des Wohneigentums ist (Kapitel 6.1). Auch wirken Lärm- und Luftverschmutzung in den oberen Einkommensklassen zufriedenheitsabträglicher (Borgoni/Michelangeli/Pirola 2018, S. 13 f.).

Diaz-Serrano (2009) sieht in der Summe 15 europäischer Länder, dass sich die Wohnzufriedenheit für Haushalte, die in den Jahren zwischen 1994 und 2001 den Wohnstatus vom Mieter zum Eigentümer gewechselt haben, deutlich erhöht hat. Selbst in den Haushalten, in denen die zuvor gemietete Wohnung gekauft wurde, erhöhte sich die Zufriedenheit (wenn auch nicht ganz so ausgeprägt wie bei denen, die eine andere Wohnung gekauft haben) (Diaz-Serrano 2009, S. 752). In einer früheren Studie sieht er, dass schlechte Wohnverhältnisse (wie Platzmangel oder Lärmbelastung) die Wohnzufriedenheit der Eigentümer weniger stark tangieren als die der Mieter (Diaz-Serrano 2006, S. 39). Seine Ausgangsfrage: „Disentangling the housing satisfaction puzzle: Does homeownership really matter?“ beantwortet er mit *ja*.

Die Befundlage zur Wohnzufriedenheit zeigt, dass der Eigentumsstatus einen eigenständigen Einfluss auf ausübt, auch wenn man ihn statistisch nach verschiedenen wohnungsbezogenen Merkmalen kontrolliert. So gesehen ist der Wohneigentumsstatus weder als die Summe einzelner Wohnteile zu verstehen noch als Substrat einer allgemeinen Besserstellung, sondern besitzt eine eigene Qualität bzw. Sinnggebung, die es in der empirischen Analyse zu testen gilt.

Exkurs: Lebenszufriedenheit

Es liegt nahe, davon auszugehen, dass die Lebenszufriedenheit, als zentrales Maß subjektiven Wohlbefindens, die „auf der Übereinstimmung zwischen den Erwartungen, Ansprüchen und Wertorientierungen mit der eigenen Lage bzw. der gesellschaftlichen Entwicklung“ beruht (Nüchter et al. 2010, S. 76), empfindlich vom Wohnen beeinflusst wird. Eine Prägungskraft von Haltungen und Handlungen erscheint umso plausibler, je stärker das Wohnen die allgemeine Lebenszufriedenheit tangiert.

Allerhand Studien, die allesamt mit dem SOEP gearbeitet haben, legen eine enge Verbindung nahe. Zwischen 1995 und 2015 zeigt Raffelhüschen (2019, S. 43), dass Eigentümer (gemessen auf einer 11 er-Skala von „0“ = „ganz und gar unzufrieden“ bis „10“ = „ganz und gar zufrieden“) durchgängig mit ihrem Leben zufriedener sind als Mieter: Der Zufriedenheitsscore der Eigentümer bewegt sich im Betrachtungszeitraum zwischen 6,9–7,5; bei Mietern zwischen 6,5–7,1. Die Verbesserung von Wohnverhältnissen (etwa durch Modernisierungen) scheinen

nicht auszureichen, um die Zufriedenheitslücke von 0,5 Punkten zu schließen bzw. den nichtvorhandenen Eigentumstitel zu kompensieren. Schneickert, Delhey und Steckermeier (2019, S. 611) führen in multivariater Perspektive eine erhöhte Lebenszufriedenheit in großen Teilen auf den Wohnstatus zurück, weit vor Individualmerkmalen wie Bildung, Geschlecht, Alter oder Migrationsstatus (ähnlich z. B. auch Van Suntum/Prinz/Uhde 2010, S. 46; Brettschneider 2015, S. 20).¹⁶⁸ Zumbro (2014) ergänzt sein Modell um Wohnungsmerkmale wie Wohnfläche, Wohngegend und Wohnungszustand und sieht, dass sich der Eigentumseffekt als belastbar herausstellt und die Lebenszufriedenheit weiterhin tangiert. Überdies macht die Studie Differenzen innerhalb der Eigentümer sichtbar: Befindet sich die Wohnung in einem teilweise oder gänzlich renovierungsbedürftigen Zustand, dann sinkt auch die Lebenszufriedenheit der Eigentümer. Ähnliches gilt, wenn das Eigentum in einem Industriegebiet liegt (Zumbro 2014, S. 330). Eigentümer sind also nicht prinzipiell mit ihrem Leben zufriedener, sondern auch hier wirken wohnungsbezogene Merkmale zufriedenheitskonfigurierend.¹⁶⁹ Aufgefächert nach Einkommensquintilen sieht Zumbro (2014, S. 332), dass Wohneigentum die Lebenszufriedenheit in unteren Einkommenslagen deutlicher anhebt als in oberen, womit statusbezogene Aspekte angesprochen sind.

Odermatt und Stutzer (2022) zeigen mithilfe einer Ereignisanalyse, dass der Erwerb von Wohneigentum einen kurz- und langfristigen positiven Effekt auf die Lebenszufriedenheit hat. Sie steigt bei Mietern nach einem Wechsel ins Eigentum (im Betrachtungszeitraum zwischen 1991 und 2009) im ersten Jahr um 0,4 Skalenpunkte. Mieter, die in ein Haus ziehen (nicht in eine Eigentumswohnung), verbuchen sogar ein Lebenszufriedenheitsplus von 0,5 Punkten (Odermatt/Stutzer 2022, S. 3745). Zum Vergleich: Das Zufriedenheitsplus beträgt im ersten Jahr nach der Geburt des ersten Kindes 0,3 Skalenpunkte (Myrskylä/Margolis 2014, S. 28) und im ersten Jahr nach der ersten Heirat 0,4 Punkte (Zimmermann/Easterlin 2006, S. 517).¹⁷⁰ In den Folgejahren lässt die Euphorie (wie bei allen lifetime events im Sinne der baseline-theory) nach, wenngleich die Lebenszufriedenheit (unter Berücksichtigung individueller Kontrollmerkmale) auch noch sechs Jahre

168 In einer Umfrage zum Glücksempfinden geben Eigentümer häufiger an, sich glücklich zu fühlen als Mieter (60 % vs. 43 %). Überraschenderweise sind Eigentümer und Mieter in ländlichen Regionen ähnlich glücklich (57 % vs. 53 %). In städtischen Regionen berichten dagegen Eigentümer häufiger von einem glücklichen Leben (64 % vs. 41 %) (Brettschneider 2017, S. 1). Dies ist unerwartet, da das Mietwohnen landläufig mit einem spezifischen Lebensstil assoziiert wird, der städtisches Leben als Gewinn vermuten lässt.

169 Vergleiche zu Mietern lassen sich aus der Studie nicht herleiten, etwa wie sich Mieter und Eigentümer in ihrer Lebenszufriedenheit unterscheiden, wenn sie in renovierungsbedürftigen Wohnungen leben.

170 Hier sollten weitere Forschungen anknüpfen, die Veränderung von Wohn- und Lebenszufriedenheit nach dem Wohnstatuswechsel auch in die umgekehrte Richtung zu testen. Auch steht ein Vergleich von relevanten Lebensereignissen auf kurz- und langfristige Sicht (etwa kohortenspezifisch) noch aus.

nach dem Wohnstatuswechsel signifikant über dem Niveau zu Mietzeiten liegt. Auch ist nach dem Einzug in die eigenen vier Wände die Zuversicht hoch, dass die zukünftige Zufriedenheit noch höher sein wird als zum Befragungszeitpunkt (Odermatt/Stutzer 2022, S. 12). Dieser Aspekt dürfte für die Erklärung möglicher Unterschiede in Ungleichheitshaltungen und politischen Ausrichtungen von Belang sein, da Strategien verfolgt werden, diesen antizipierten Zufriedenheitsgewinn (auch politisch) zu realisieren.

So eingängig die empirischen Befunde auch sind, so muss zugleich eingeräumt werden, dass die Zufriedenheitsmessung mit einer Reihe von Schwächen zu kämpfen hat. Im Sinn etwa der Set-Point-Theorie speist sich die Zufriedenheit überwiegend aus Persönlichkeitsmerkmalen, weswegen sich das Zufriedenheitsniveau auch bei ‚major life events‘ (wie Heirat, Renteneintritt oder Tod) relativ unberührt zeigt. Bedingt durch den Wunsch nach Kontinuität oszilliere sie konstant um einen Punkt (Richter 2014). Mit dem SOEP konnte im Rahmen einer Sequenzanalyse für sechs unterschiedliche Cluster gezeigt werden, dass sich die Lebenszufriedenheit auch über Jahrzehnte hinweg in den allermeisten Fällen nur kurzfristig in Bewegung setzte (Schräpler/Schräpler/Wagner 2019, S. 41 ff.).¹⁷¹ Nicht nur die Trägheit der Zufriedenheitswerte auf Individualebene ist auffällig, sondern auch die geringen Differenzen zwischen sozialen Gruppen. Ob Frauen oder Männer, Jüngere oder Ältere (Felbermayr/Battisti/Suchta 2017, S. 24 f.), Menschen mit oder ohne Migrationshintergrund (Metzing 2021: S. 294), Ostdeutsche oder Westdeutsche (Iglauer/Schupp 2021, S. 410): Die Unterschiede sind mit weit unter 0,5 Zufriedenheitspunkten gering und nur bei einigen wenigen Merkmalen wie z.B. Armutserfahrung (Böhnke 2009, S. 22) oder Vermögenslage (Schröder et al. 2020, S. 518) substanzieller. Die generelle Aussagekraft ist also zumindest anzuzweifeln. Da die Musik nur auf einem Teilstück der Zufriedenheitsskala spielt, zwischen sechs und acht, sind vermeintlich kleine Differenzen aber womöglich doch aussagekräftig. So gesehen zählt der Wohnstatus zu den bedeutsamen Merkmalen in der Erklärung von Lebenszufriedenheiten.

Zusammenschau Kapitel 6

Die Forschungsfrage, ob der Wohneigentumsstatus in die Konfiguration sozialer Ungleichheit eingewoben ist, wird von der Grundannahme geleitet, dass der Wohnstatus bestimmte Wohnwelten und damit entsprechende Erfahrungsräume

171 Hinzu kommen allgemeine Probleme quantitativer Befragungsdesigns, wie die Akquieszenz, die gerade bei Fragen der Lebenszufriedenheit zum Tragen kommen kann. Kognitive Tests zeigen, dass Befragte selten in der Lage sind auf vielstufigen Antwortskalen (wie die vielzitierte 11-stufige SOEP-Skala) die einzelnen Skalenpunkte sinnhaft zu deuten (Porst 2009, S. 85). Und auch die Fragebogenposition des Zufriedenheitsitems (im SOEP etwa als finale Frage) sowie Konditionierungseffekte bei langjähriger Teilnahme spielen eine Rolle.

bereithält, die zu unterschiedlichen Haltungen und Handlungen führen können. Diese Annahme wurde in den zurückliegenden Kapiteln plausibilisiert, da der Wohnstatus als notwendiges (Kapitel 1), knappes (Kapitel 4) und systematisch verteiltes Gut (Kapitel 5) als Ungleichheitsdeterminante verstanden werden kann und seine Einbindung in die Reproduktion von Ungleichheit wahrscheinlich ist. Kapitel 6 hat gezeigt, dass Wohneigentum entsprechend der Definitionskriterien sozialer Ungleichheit auch ein begehrtes und vorteiliges Gut ist. Eigentümer leben – im Schnitt – in zuträglicheren Wohnverhältnissen als Mieter. Ihre Wohnungen sind größer und heller, die Wohngebäude und Wohnräume haben weniger Mängel und sind besser ausgestattet. Eigentümer sind seltener von Luft-, Lärm-, Licht- und Müllverschmutzung betroffen, das Sicherheitsempfinden im Wohnumfeld ist erhöht, die Nachbarschaft ausgewählter, die soziale Dichte geringer. Ihr Gebäudezugang ist öfters exklusiv und sie haben erleichterten Zugang zu Grün- und Erholungsflächen. Eigentümer können sich ungestörter in ihre eigenen vier Wände zurückziehen, schlagen häufiger Wurzeln, müssen trotz gesundheitsförderlicher Wohnlagen keine längeren Arbeitswege auf sich nehmen und müssen anteilig weniger fürs Wohnen ausgeben. Diese Zuträglichkeit übersetzt sich in erhöhte Wohn- und Lebenszufriedenheiten und auch in reflektierte höhere Statuspositionen. Gleichwohl ergibt sich die Besserstellung der Eigentümer vor allem aus der Gegenüberstellung zu den Mietern, nicht weil qua Eigentumstitel die Wohnqualität immer hoch und die Kosten immer niedrig sind. Im Reihenmittelhaus in Nähe eines Autobahnkreuzes können sowohl laute Nachbarn als auch eine erhöhte Feinstaubbelastung die Wohnqualität beeinträchtigen. Auch unterscheiden sich Eigentümer z. T. stark hinsichtlich der Wohnkostenlast, etwa ob mit oder ohne Erbschaftshintergrund. Ähnliches gilt auch für Mieter, die nicht qua Mietstatus immer schlechter wohnen. Auch speist sich der eminente Wunsch nach Wohneigentum aus (ideologisch geprägten) Wohnleitbildern und normativen Überhöhungen, aber er speist sich eben auch aus der Wahrnehmung einer faktischen Besserstellung. „Homeowners have significantly greater housing quality, wealth, neighborhood quality and integration, and physical and mental health than renters“ (Finnigan 2014, S. 72).¹⁷² Wenn das Mietwohnen so vorteilig wäre, so Hinrichs (2010, S. 124), und es sich um einen wohnkulturellen Prozess handeln täte, „wäre kaum zu erklären, dass [der Mietmarkt, PK] in anderen westeuropäischen Ländern nicht“ wächst. Die bisherigen Aufarbeitungen legen die Frage nahe: Weshalb sollten Menschen Wohneigentum *nicht* präferieren? Empirische Einzelfälle können die strukturellen Besserstellungen in den Wohnverhältnissen nicht wett machen. Nahezu alle Eigentümer bejahen die Frage, ob sie

172 Obgleich dieser Umstand nichts *sui generis* mit dem Wohneigentum zu tun haben muss. Blickt man in andere Länder, sieht man, dass der Eigentumstitel keineswegs mit einer gehobenen sozialen Stellung einhergehen muss (zu Osteuropa etwa Lux/Sunega/Katrak 2013 oder Domanski 2008, zu Westeuropa Filandri/Olagnerio 2014).

sich erneut für Eigentum entscheiden würden (Wüstenrot 2022) bzw. sagen, dass sie ihre Kaufentscheidung nicht bereuen (Interhyp 2019, S. 6). Neun von zehn Ersterwerbbern, die im Wohneigentum groß geworden sind, entscheiden sich im Erwachsenenalter für das Eigentumswohnen und gegen das Mietwohnen (BBSR 2022, S. 5).

Der (Wohn-)Erfahrungsraum auf Mieterseite setzt sich also nicht nur aus weniger zuträglichen Wohnverhältnissen und einem Mangel an eigentumspezifischen Entscheidungsräumen zusammen, sondern auch aus einem Spannungsverhältnis zwischen Wunsch und Wirklichkeit. Zugespitzt formuliert: Mieter sind (meist) verhinderte Eigentümer. Was ‚macht‘ der Besitz bzw. Nichtbesitz von Wohneigentum mit Ungleichheitsvorstellungen und politischen Selbstverständnissen, wenn man zu einer Gruppe gehört, die (nicht) im Besitz eines gesellschaftlich antizipierten Gutes ist, und, welches nicht nur erreicht werden will, sondern auch (politisch, ideell und normativ) erreicht werden soll? Auch aus dieser Unverfügbarkeit speist sich die These, dass Mieter andere Umverteilungshaltungen haben. Eigentümer bekommen dagegen ihre im Schnitt und in dieser Vergleichsanordnung privilegierte Lage gespiegelt, haben mehr Gestaltungsfreiheiten, die zu Gestaltungsansprüchen führen, auch um privilegierte Positionen zu verteidigen (konkret etwa in der Abwehr lokaler Politiken, abstrakt in der Abwehr von Umverteilung). In dieser Verteidigungshaltung wird das Machtpotenzial des Wohneigentums verortet. Auf Basis dieser Mischung wohnstatusassoziierter (Wohn-)Umstände wird erwartet, dass Eigentümer auf Haltungsebene die Ungleichheitsordnung eher affirmieren als Mieter und auf Handlungsebene dazu beitragen, Ungleichheiten zu verstetigen. Wohnt dem Wohneigentumsstatus eine solche soziale Ungleichheitsdynamik inne? Kann man Wohneigentum als Machtmittel begreifen? Dieser Frage widmet sich Kapitel 7.

7 Sekundärdatenanalytische Betrachtungen

Mieter und Eigentümer besetzen im Raum der Positionen unterschiedliche Orte. Erwachsen aus der Kapitalstruktur, die maßgeblich vom Wohneigentum geprägt ist, ungleiche Möglichkeiten, die ‚Spiele‘ auf dem politischen Feld in Verteilungsfragen für sich zu entscheiden? Kann der Wohneigentumsstatus als Machtmittel verstanden werden? Die nachfolgende Sekundärdatenanalyse geht dieser Frage auf den Grund. Nach einer Vorstellung des methodischen Vorgehens (in Kapitel 7.1) wird entsprechend der hier vermuteten Verkettung (analytisches Modell: Abb. 1) zunächst untersucht, ob sich über dem Raum der Position auch ein Raum der Perspektiven erhebt, indem die Machtkomponente der Ungleichheitsmentalität beleuchtet wird (Kapitel 7.2). Nach der Haltungsebene erfolgt in Kapitel 7.3 die Analyse der Handlungsebene; inwiefern sich im politischen Feld hinsichtlich politischer Repräsentationen Machtasymmetrien beobachten lassen, die in ihrer Konsequenz Ungleichheitsstrukturen verfestigen. In Kapitel 7.4 werden die gewonnenen Erkenntnisse in ihren methodischen Limitationen kritisch reflektiert sowie weitere Forschungsdesiderata abgeleitet.

7.1 Methodisches Vorgehen

Zur Beantwortung der Forschungsfrage werden quantitative Sekundärdaten verwendet. Die Hauptherausforderung bei der Nutzung bereits vorhandener Daten besteht in der angemessenen Abbildung der inhaltlichen Forschungskomponenten (Burzan 2019). Die Überprüfung der Kernthese setzt viele Informationen voraus. Das betrifft auf Seiten der unabhängigen Variable den Wohnstatus sowie weitere wohnungsbezogene Merkmale (wie Gebäudetyp oder Immobilienwert), um den Eigentumsstatus nach wohnstatusassoziierten Merkmalen kontrollieren und damit auch gruppeninterne Differenzierungen vornehmen zu können, bspw., ob sich Mieter mit großer Wohnfläche von Mietern mit kleiner Wohnfläche in ihren Ungleichheitsdeutungen unterscheiden. Auf Seiten der abhängigen Variablen sind Items vonnöten, die eine mehrdimensionale Untersuchung von Ungleichheitsaspekten ermöglichen und nach einer Reihe politischer Aktivitäten fragen.

Die Durchsicht des (auch supranationalen) Datenbestandes ergibt, dass der Wohnstatus in den meisten Mehrthemensurveys nicht erhoben wird, wie etwa im GESIS Panel, dem European Social Survey (ESS), der European Values Study,

dem World Values Study oder dem Eurobarometer.¹⁷³ Die Minderbeschäftigung mit dem Wohnstatus spiegelt sich in seiner nicht-standardmäßigen Berücksichtigung in sozialwissenschaftlichen Surveys wider. In der Erhebung über Einkommen und Lebensbedingungen (EU-SILC) kann zwar auf den Wohnstatus geschlossen werden, allerdings fehlen Daten zu Ungleichheitseinstellungen und politischem Beteiligungsverhalten, was auch auf Daten der amtlichen Statistik zutrifft (z. B. Mikrozensus). Die Allgemeine Bevölkerungsumfrage der Sozialwissenschaften (ALLBUS) und das Sozioökonomische Panel (SOEP) erweisen sich hingegen als probat. Der ALLBUS wird als *Hauptquelle* konsultiert, da sich mit ihm die Forschungskomponenten am adäquatesten abbilden lassen. Auswertungen des SOEP haben flankierenden Charakter. Stellenweise werden die Analysen mit Daten des International Social Survey Programme (ISSP) angereichert. Im nächsten Schritt werden die Datenquellen kurz vorgestellt.¹⁷⁴

7.1.1 Charakteristik der Datenquellen und Operationalisierung

7.1.1.1 ALLBUS und ISSP

Der ALLBUS ist eine repräsentative Mehrthemenbefragung, die seit 1980 im Turnus von zwei Jahren durchgeführt wird und am Leibniz Institut für Sozialwissenschaften angesiedelt ist und, trotz „mancher Fehlerquellen, als eines der sorgfältigsten und bestdokumentierten Umfrageprojekte gelten“ kann (Diekmann 2016, S. 425).

Da ein Teil des Fragebogens aus Replikationsfragen besteht und Einzelitems aber auch Fragebatterien z. T. kontinuierlich, z. T. in lockerer Periodizität erhoben werden, kann man den ALLBUS als Längsschnittstudie beschreiben, der Trendanalysen ermöglicht. Befragt werden in Deutschland gemeldete Personen mit einem eigenständigen Haushalt, die das 18. Lebensjahr vollendet haben. Der Stichprobenumfang beträgt zwischen 3.000 und 3.500 Personen (bei einer Ausschöpfungsquote von zuletzt 29%), die auf Basis einer zweistufigen disproportional geschichteten Zufallsauswahl ausgewählt und (überwiegend) persönlich (CAPI) befragt werden (GESIS 2023a).¹⁷⁵ Wellenspezifische Stichprobenumfänge (für die drei hier verwendeten Sekundärdatenquellen) finden sich in Tab. 42. Die Erhebungen 1980–1990

173 Ausnahmen: ESS-Welle 2002 und GESIS Panel-Welle 2015.

174 Das inhaltlich einschlägige International Social Justice Project (ISJP) untersuchte in vier Wellen (zwischen 1991 und 2006) Einstellungen zu sozialer Ungleichheit und Aspekte politischer Involvierung (bei Erfassung des Wohnstatus). Aussagen zur jüngeren Vergangenheit sind allerdings nicht möglich und auch der Beobachtungszeitraum ist kürzer.

175 Hierfür haben z. B. im Jahr 2014 ca. 200 Interviewer*innen durchschnittlich 15–25 Befragungen mit einer Durchschnittsdauer von einer Stunde durchgeführt. Der Erhebungszeitraum beträgt im Schnitt fünf Monate.

umfassen ausschließlich Westdeutschland. Aufgrund der Corona-Pandemie wurde der Befragungsmodus im Jahr 2021 umgestellt auf das Ausfüllen eines Papier- oder Online-Fragebogens (PAPI oder CAWI) (mit einer einmalig hohen Fallzahl von rund 5.300 Personen). Dementsprechend ist in der Interpretation der Daten für das Jahr 2021 zu beachten, dass Verteilungen womöglich auch auf den Wechsel der Erhebungsmodi zurückzuführen sind. Vertiefte Informationen sind den jeweiligen Methodenberichten zu entnehmen (GESIS 2023a). Ausführliche Samplebeschreibungen für die drei verwendeten Datensätze zu jeweils drei Zeitpunkten finden sich im Anhang (Tab. 43 bis Tab. 45). Entsprechend des Erhebungsdesigns als Trendstudie können zeitliche Entwicklungen immer auch auf den Kompositionseffekt zurückgehen, da sich die Wohnstatusgruppen in ihren Merkmalszusammensetzungen verändern. Beispielsweise ist der Anteil alleinlebender Mieter 1980 geringer als 2021 (eig. Ber., siehe Tab. 43). Im Rahmen der Analysen des ALLBUS werden punktuell auch Ergebnisse des ISSP präsentiert. Das ISSP ist eine internationale Umfrage, die seit 1985 jährlich Menschen aus zuletzt 23 Ländern zu sozialwissenschaftlichen Themen befragt. Forschungspraktisch erfolgt die Befragung (in Form eines schriftlichen Selbstausfüllerbogens) direkt im Anschluss an die (persönliche) ALLBUS-Befragung, weshalb die Daten – obwohl der Wohnstatus im ISSP nicht erfragt wird – gematcht werden können. Inhaltlich ähneln sich ISSP und ALLBUS, wengleich die Stärke des ISSP in detaillierteren Abfragen zu Schwerpunktthemen liegt. Zum Beispiel wird im ALLBUS nach der Parteimitgliedschaft gefragt, im ISSP zusätzlich, ob es sich um eine aktive oder passive Mitgliedschaft handelt.¹⁷⁶ Der Stichprobenumfang beträgt je nach Welle zwischen 1.300 und 1.600 Personen (Tab. 45), da sich die ALLBUS-Teilnehmer*innen auf jeweils zwei unterschiedliche ISSP-Fragebögen aufteilen (sog. Splitverfahren).

Operationalisierung: Wohneigentumsstatus

Die Forschungsfrage lässt sich mit dem ALLBUS am umfänglichsten beantworten, da zu allen Forschungskomponenten geeignete Indikatoren vorliegen. Zur Erfassung des Wohneigentumsstatus wird die folgende seit 1980 lückenlos erhobene Frage herangezogen:

- „Die nächste Frage bezieht sich auf die Wohnung, in der Sie bzw. Ihre Familie hier wohnen. Sagen Sie mir bitte, was von dieser Liste auf Sie bzw. Ihre Familie zutrifft“, wobei die Befragten aus acht Kategorien auswählen können.¹⁷⁷

176 Es wird auf die Module „Bürger und Staat“, „Staat und Regierung“ und „Soziale Gerechtigkeit“ zugegriffen.

177 Die Zuordnung der Kategorien folgt der Vorgehensweise von Häußermann und Küchler (1993): Mieter = „Zur Untermiete“, „Dienst-, Werkswohnung“, „Sozialer Wohnungsbau“, „Sonstige Mietwohnung“, „Gemietetes Haus“. Eigentümer = „Eigentumswohnung“, „Eigenheim“.

Die Zuordnung zu den jeweiligen Kategorien erfolgte allerdings nicht fehlerfrei, wie in Kapitel 7.4 zu den methodischen Grenzen erläutert wird. Ein Hauptanliegen der Arbeit ist es, herauszufinden, inwieweit Unterschiede der Wohnstatusgruppen tatsächlich auf den *rechtlichen* Eigentumstitel zurückgehen, oder aber auf wohnstatusassoziierte Merkmale. Dem Forschungsstand entsprechend, werden gerade dem Gebäudetyp spezifische Wohnweisen zugeschrieben, die plausibel auf Sichtweisen und Berücksichtigungsansprüche ausstrahlen können. Eine Differenzierung nach Gebäudetyp erfolgt in zweifacherweise.

Grobdifferenzierung nach Gebäudetyp

Eine Grobdifferenzierung erlaubt einen Vergleich zwischen den prototypischen Wohnstatusgruppen: Mieter einer Wohnung in einem Mehrfamilienhaus und Eigentümer eines Einfamilienhauses. Zusätzlich werden zwei weitere Gruppen gebildet: Hausmieter und Wohnungseigentümer (in einem Mehrfamilienhaus), die nachfolgend als *Wohnhybridgruppen* bezeichnet werden. Sie helfen zu prüfen, ob tatsächlich der Eigentumstitel Machtpotenziale tangiert, oder ob es womöglich das Wohngebäude ist. Technisch gesprochen ermöglicht die Aufspaltung des binären Wohnstatus in vier Vergleichsgruppen die Konstanthaltung des Merkmals Eigentumsstatus bei Berücksichtigung des Gebäudetyps. Eine Irritation des Wohnstatus durch den Gebäudetyp liegt beispielhaft dann vor, wenn Hausmieter ähnlichere Einstellungen mit Hauseigentümern teilen als mit Wohnungsmietern. Die Fallzahl fällt entsprechend der Verbreitung dieser Wohnformen gering aus, was Schätzfehler erhöht.¹⁷⁸

Die Ableitung dieser vier Gruppen aus der obigen Fragestellung ist problematisch. Bei Eigentümern und Mietern eines Hauses kann nicht weiter differenziert werden, ob es sich um ein freistehendes Ein- oder Zweifamilienhaus, eine Doppelhaushälfte oder ein Reihenhaus handelt, da die Antwortkategorien keine genaueren Auswahlkriterien bereitstellen. Genauso wenig kann bei Mietern und Eigentümern einer Wohnung gesagt werden, ob es sich um ein kleines oder großes, gereihtes oder freistehendes Mehrfamilienhaus handelt.¹⁷⁹

178 Je Erhebung werden rund 100 Hausmieter und 150 Wohnungseigentümer befragt. Hausmieter weisen ähnliche Sozialprofile auf wie Wohnungsmieter, Wohnungseigentümer ähnliche Profile wie Hauseigentümer.

179 Weitere Differenzierungen etwa nach Bautyp (bspw. landwirtschaftliches Wohngebäude oder Stadtvilla), Baujahr oder Zustand sind ebenfalls nicht möglich.

Feindifferenzierung nach Gebäudetyp

Eine Feindifferenzierung nach Gebäudeform wurde zwischen 2000 und 2018 standardmäßig durch die Interviewer*innen vorgenommen.¹⁸⁰ Diese Feingliederung legt es zunächst nahe, Mieter und Eigentümer für die jeweilige Art des Gebäudes zu unterscheiden. Dies hätte aber z. T. sehr schwache Zellbesetzungen zur Folge (bspw. Wohnungseigentümer im Hochhaus). Auch lässt sich entsprechend des Zusammenhangs von Wohnstatus und Gebäudetyp (Kapitel 6.3) ein gewisser Zirkelschluss nicht vermeiden (etwa, da Bewohnende eines Mehrfamilienhauses mit mehr als acht Wohneinheiten meist Mieter sind). Im Analyseprozess musste stellenweise eine Informationsverdichtung vorgenommen werden, etwa aus Anschaulichkeitsgründen oder teilweise sehr geringen Zellbesetzungen, sodass aus der Feingliederung wieder eine gewisse Grobgliederung wurde. Die Feindifferenzierung hat dementsprechend *ergänzenden* Charakter und wird ähnlich wie andere Merkmale (z. B. Wohnfläche) punktuell zurate gezogen. Eine Besprechung datensatzspezifischer Limitationen erfolgt in Kapitel 7.4.

Die Feingliederung erweist sich darüber hinaus als hilfreich, da es mit ihr möglich ist, Untermieter und Werkwohnende mit einiger Sicherheit den Kategorien der Grobdifferenzierung zuzuweisen, was die Erhöhung der Fallzahl von durchschnittlich 100 Personen pro Welle zur Folge hat. Werden Verteilungen im Zeitverlauf präsentiert, ist dementsprechend zu beachten, dass sich die Mietergruppe zwischen 2000 und 2018 etwas anders zusammensetzt. Inspektionen ergeben allerdings, dass sich die Verteilungen nur im Nachkommabereich verändern. Weiterhin ermöglicht der ALLBUS (für einige Jahre) die Kontrolle des Wohnstatus nach weiteren (qualitativen) Wohnungsmerkmalen, wobei es sich um die Anzahl der Wohneinheiten je Gebäude, die Wohnfläche, den Zustand des Wohngebäudes, wohnumweltbezogene Belastungsfaktoren und die Beurteilung der Wohnumgebung handelt.

Operationalisierung: Ungleichheitsmentalität

Die Mentalität ist, im Sinne Geigers (Kapitel 3.3), als Denkgebäude zu begreifen, das auf Lebenserfahrungen und damit auch Wohnenerfahrungen basiert. Sie ist – um im Bild zu bleiben – vielgeschossig, verwinkelt und undurchsichtig. Daraus ergibt sich für die empirische Übersetzung, dass die Mentalität, wie oben skizziert, facettenreich bzw. indikatorenstark operationalisiert werden kann und

180 Freistehendes Ein- oder Zweifamilienhaus (inkl. landwirtschaftliches Wohngebäude); Ein- oder Zweifamilienhaus (Reihenhaus, Doppelhaus); Wohnhaus mit 3–4 Wohneinheiten; mit 5–8 Wohneinheiten; mehr als 8 WE, aber höchstens 8 Stockwerke; Hochhaus mit 9 Stockwerken und mehr.

muss, da es sich nicht ‚nur‘ um eine Meinung zu einem Thema handelt, sondern um eine Deutungsstruktur, die Meinungen und Einstellungen reguliert.

In dieser Arbeit werden drei Mentalitätsdimensionen betrachtet. Die erste Dimension der **Ungleichheitsdeutungen** umfasst die drei Unterdimensionen der Wahrnehmung, Bewertung und Legitimation von sozialer Ungleichheit. Die zweite Dimension der **Umverteilungsaffinitäten** betrachtet Positionen zum sozialstaatlichen Absicherungsniveau (z. B. Rentenversicherung). Die dritte Dimension fokussiert auf grundlegende **Gerechtigkeitsvorstellungen**, entlang welcher Verteilungsprinzipien relevante Ressourcen, Güter und Positionen zugeteilt werden sollen. Wenn im Forschungskontext von Mentalität die Rede ist, sind diese drei Dimensionen gemeint. Wortlaut und Antwortmöglichkeiten aller analysierten Items werden im Ergebnisteil der jeweiligen Auswertung vorangestellt und sind gebündelt Tab. 46 zu entnehmen sowie den jeweiligen Datenquellen (GESIS 2023b; GESIS 2023c; Sozioökonomisches Panel 2022).

Dass die Messung von Ungleichheitsmentalitäten dreidimensional erfolgt, hat neben dem inhaltlichen Interesse auch methodische Gründe. Da das Antwortverhalten in standardisierten Erhebungen empfindlich von einer Fülle von Faktoren abhängt (Frageformulierung, Antwortoptionen, Frageposition usw.), erlaubt die Prüfung vielzähliger Variablen eine gewisse ‚Querprüfung‘ und erhöht die Zuverlässigkeit der Befunde. Auch wird dem Mentalitätskonzept insofern Rechnung getragen, da die multithematische Ausrichtung dem Vorwurf begegnen kann, es handle sich bei quantitativer Mentalitätsforschung um oberflächliche Mentalitätsforschung, da man ‚bloß‘ Einstellungen misst. Einstellungen stehen nicht neben der Mentalität, sondern kondensieren aus den Tiefen der Mentalität und ergeben in ihrem Zusammenspiel Muster, die Rückschlüsse auf weniger reflexiv verfügbare Weltansichten zulassen.

Analysen von Einstellungen zu sozialer Ungleichheit zählen zum Inventar sozialwissenschaftlicher Forschungen, auch unter reger Nutzung der Daten des ALLBUS (u. a. Noll/Christoph 2004; Noll/Weick 2012) und des ISSP (bspw. Niehues 2014; Haller/Eder/Müller Kmet 2015). Auch Haltungen zum Sozialstaat (im größeren Kontext der elaborierten Wohlfahrtsstaatenforschung) werden regelmäßig untersucht (z. B. Dallinger 2008; Evans/Kelley 2018). Deutlich seltener erforscht sind Gerechtigkeitsvorstellungen. Zwar lassen sich Gerechtigkeitsvorstellungen indirekt aus Einstellungen zu sozialer Ungleichheit oder Wünschen zu sozialer Sicherung herleiten. Offen bleibt aber die Frage, mit welcher Begründung bspw. Ungleichheit legitimiert wird, etwa mit dem Verweis auf das Leistungsprinzip. Van Oorschot (2000) bringt den inhaltlichen Mehrwert der empirischen Gerechtigkeitsforschung, durch die Hinzunahme der Legitimationskomponente, auf den Punkt: „Who should get what, and why?“. Allerdings wurden Auseinandersetzungen mit Gerechtigkeitsfragen lange Zeit gemieden: „Gerechtigkeit wurde lange Zeit als rein normatives Problem angesehen“ (Liebig/Sauer 2013, S. 371). Auch wollte man sich dem Vorwurf einer nicht-objektiven Wissenschaft

entziehen (Liebig/Lengfeld 2002). Hierzulande ist die empirische Gerechtigkeitsforschung, gemessen am Forschungsbestand etwa zu Ungleichheitseinstellungen, kaum angetastet und stellt eine Nischensoziologie dar (prominente Ausnahmen: Müller/Wegener 1995; Liebig/Sauer 2016).

Die meisten Studien sind quantitativ ausgerichtet und basieren auf Daten des International Social Justice Project, das explizit zur Gerechtigkeitsforschung konzipiert wurde. Publikationen thematisieren z. B. den Zusammenhang von Gerechtigkeitsvorstellungen und Wahlverhalten (Mühleck 2009) sowie von Gerechtigkeitsvorstellungen und Erwerbsarbeitslosigkeit (Legewie 2008).¹⁸¹ Dabei zeigt die empirische Gerechtigkeitsforschung, dass es theoretische Gründe und empirische Hinweise gibt, „dass Gerechtigkeitseinstellungen keine stabilen, über den Lebenslauf persistente Persönlichkeitsmerkmale sind“ (Liebig/Sauer/Friedhoff 2015, S. 326), was eine gewisse Formbarkeit auch durch den Wohnstatus nahelegt. Faktorielle Surveys, die kontextabhängige Gerechtigkeitsurteile eruieren, machen für den hiesigen Forschungskontext zwei wichtige Beobachtungen (Liebig/Sauer/Friedhoff 2015). Erstens: Das Gleichheitsprinzip wird umso stärker befürwortet, je weniger Kontextinformationen vorliegen (was als Gleichheitsheuristik bezeichnet wird; Messick 1993). Beispiel: In einem faktoriellen Survey stimmten knapp 80 % der Frage zu, dass der Staat jedem einen Mindestlebensstandard garantieren sollte. Waren die in den Vignetten beschriebenen Beispielpersonen bspw. für ihre Notlage selbst verantwortlich, sollte die staatliche Unterstützung geringer sein als für jene, die unverschuldet in Not geraten sind (Liebig/Mau 2002). Zweitens: Wie in der Sozialforschung allgemein bekannt, wirkt die soziale Erwünschtheit auch bei Gerechtigkeitsurteilen verzerrend. Beispiel: Kontextunabhängig verneinen Personen, dass der Ehestatus bei der Einkommensbesteuerung eine Rolle spielen sollte. Im Vignettendesign bürdeten die Befragten unverheirateten Paaren eine höhere Steuerlast auf als Verheirateten (Liebig/Sauer/Friedhoff 2015, S. 327 f.). Diese und weitere Studien mahnen, dass itembasierte Auswertungen grundlegende Gerechtigkeitsüberzeugungen inadäquat abbilden, oder zumindest unter der Prämisse gedeutet werden müssen, dass globale und fallbezogene Verteilungsmaßstäbe voneinander abweichen können.

Im ALLBUS wurde 2014 erstmalig und (bislang) einmalig die sog. basic social justice orientation scale (BSJO) integriert (Wasmer et al. 2017, S. 22 f.). Sie umfasst die folgenden vier idealtypischen Gerechtigkeitsprinzipien: Anrechtsprinzip, Bedarfsprinzip, Gleichheitsprinzip, Leistungsprinzip. Jedem Gerechtigkeitsprinzip liegt eine spezifische Zuteilungsregel zugrunde, mit der begehrte Ressourcen verteilt werden.¹⁸² „The BSJO scale refers to a set of norms or princi-

181 Ausgenommen sind vielzählige psychologische Verhaltensexperimente zu Verteilungshandeln oder der experimentellen Verhaltensökonomie.

182 Von diesen „order-related justice attitudes“ sind „procedure-related“ und „outcome-related justice attitudes“ zu unterscheiden, die allerdings nicht Teil der Messskala sind (Hülle/Liebig/May 2018, S. 664).

ple that can be identified in the basic institutional structure of modern societies“ (Liebig/Hülle/May 2016, S. 6). Die 2014 implementierte Gerechtigkeitsbatterie wurde allerdings nur der Hälfte des ALLBUS Samples vorgelegt (rund 1.700 Personen), weshalb die Fallzahlen in den Wohnhybridgruppen schrumpfen (jeweils unter 100 Personen) und Schätzfehler steigen. Die gleiche Fragebatterie wurde auch 2018 im SOEP erstmalig aufgenommen.

Operationalisierung: Politische Repräsentation

Grundsätzlich lassen sich vier Ebenen politischer Einflussnahme unterscheiden (Somma/Bargstedt 2018, S. 471 f.): Beteiligungsrecht, Beteiligungsweisen, Rezeption, Responsivität. In den empirischen Analysen wird sich auf die Ebene der Beteiligungsweise konzentriert; also die Nutzung verschiedener Beteiligungskanäle, woraus sich zumindest auf die Wahrscheinlichkeit der Rezeptionen (inwiefern Politiker*innen Wünsche bestimmter Gruppen wahr- und ernstnehmen) und der Responsivität schließen lässt (inwiefern Politiker*innen bestimmte Maßnahmen umsetzen). Beteiligungsweisen sind, in Anlehnung an die Definition politischer Partizipation, Tätigkeiten, die Bürger*innen „freiwillig mit dem Ziel unternehmen, Einfluß auf politische Entscheidungen zu nehmen“ (Kaase 2002, S. 350) und „Ausdruck in *individuellen* oder *kollektiven Aktivitäten*“ finden (Gabriel 2019, S. 148, Herv. i. Orig.). Dabei geht es um die Nutzung unterschiedlicher Partizipationskanäle, mit dem Ziel, eigene Anliegen zu kommunizieren bzw. Interessen zu realisieren.

In der Partizipationsforschung werden Beteiligungsformen nach unterschiedlichen Kriterien systematisiert (Lütters 2019, S. 12 ff.). Legt man bspw. die historische Abfolge als Maßstab zugrunde, lassen sich konventionelle Beteiligungsformen von unkonventionellen unterscheiden, wobei erstere stärker parteigebunden (z. B. Parteimitgliedschaft, Wahlkampfshelfer*in) und zweite stärker protestorientiert sind und fernab von Parteipolitik stattfinden. Formen also (wie z. B. eine Petition einreichen), die vor der „partizipatorischen Revolution“ (Kaase 1984) in den 1960er Jahren als unkonventionell galten. Auch ist eine Zuordnung in klassische und alternative Partizipationsformen möglich, wobei hier die Bindungsintensität als Zuweisungsmerkmal ausschlaggebend ist (z. B. Mitgliedschaft, Mitgliedsbeiträge vs. sachverhaltsbezogene bzw. problemspezifische nicht satzungsgebundene Aktivitäten), womit der Institutionalisierungscharakter betont wird (zu Zuordnungsschwierigkeiten siehe Hadjar/Becker 2007, S. 412 f.). Niedermayer (2005, S. 194 ff.) wiederum unterteilt die Gesamtheit partizipativer Aktivitäten in sechs Formen, die sich nicht allein auf ein Kriterium reduzieren lassen. In empirischen Analysen werden weitere Klassifikationen vorgenommen, die sich z. B. aus dem Datenangebot (Reiser et al. 2021) oder der empirischen Struktur (Gopal/Verma 2017) ergeben.

In der Analyse werden drei Ebenen politischer Repräsentation aus einer Kombination der verschiedenen Systematisierungskriterien inspiziert. Präpartizipatorische **kognitive Beteiligung**: Zuerst werden der aktiven Beteiligung zeitlich vorgelagerte kognitive Teilhabelemente betrachtet (z. B. politisches Interesse). **Wahlverhalten**: Danach steht die konventionelle repräsentative Beteiligung in Gestalt des Wahlverhaltens (u. a. Wahlbeteiligung) als quantitativ meist genutzter Partizipationskanal im Fokus. **Mitbestimmungsaktivitäten**: Daran anschließend werden Mitgliedschaften in politisch ausgerichteten Organisationen beleuchtet, die (a) eine gewisse Formalisierung aufweisen oder (b) eher lose, meist zeitlich begrenzt sind und sich auf konkrete Problemstellungen anstatt auf ideologisch-politische Zugehörigkeiten beziehen (z. B. Demonstrationsteilnahme oder Unterschriftensammlung). Verdichtet kann man (a) und (b) in Anlehnung an Allenspach (2012) auch als verfasste und unverfasste Mitbestimmungsarten bezeichnen. Der ALLBUS erfasst ein breites Spektrum politischer Betätigung, die über die bisherigen Forschungen zur Wahlbeteiligung hinausgehen, etwa Mitgliedschaften in politisch ausgerichteten Organisationen oder die Einreichung einer Petition. Von der politischen Partizipation abzugrenzen sind Formen des bürgerschaftlichen Engagements im sozialen Bereich wie etwa ein Ehrenamt im Sportverein, die zuerst auf soziale Integration ausgerichtet sind und eine gewisse Dienstleistungsfunktion erfüllen (Woyke 2021, S. 750) und weniger politisch intendiert sind und eher indirekt politisierend wirken können.

7.1.1.2 SOEP

Das Sozioökonomische Panel ist die größte und älteste multidisziplinäre Längsschnittstudie in Deutschland, die am Deutschen Institut für Wirtschaftsforschung angesiedelt ist und seit 1984 jährlich durchgeführt wird (Schupp 2019, S. 1266). Dabei werden repräsentativ ausgewählte Haushalte und alle darin lebenden Personen im Alter ab 17 Jahren zu verschiedenen Themen befragt (z. B. beruflicher Werdegang, Gesundheitszustand, politische Einstellungen), wobei von der Hauptauskunftsperson Merkmale über den gesamten Haushalt erfragt werden (z. B. Wohnsituation) (Wagner et al. 2008). Die Datenerhebung erfolgt seit 1984 multimodal, wobei die CAPI-Methode (noch) überwiegt bei Zunahme der CAWI-Methode (Bohmann 2017, S. 23). Im Jahr 2020 umfasste das auf Zufallsauswahlen basierende Sample Angaben zu über 30.000 Personen in 20.000 Haushalten und zählt damit zu den größten Panel surveys weltweit (Giesselmann et al. 2019, S. 738). Der Hauptnutzen des SOEP für den hiesigen Forschungskontext besteht zum einen in der Möglichkeit, Effekte einer Wohnstatustransition multivariat zu testen. Zum anderen ist das Informationsspektrum zu Wohnverhältnisse breiter gefächert (z. B. Immobilienwert, Gebäudetyp), wodurch der ‚reine‘ Eigentumseffekt präziser ausgearbeitet werden kann. Gleichwohl beschränken

sich die Analysen auf Seiten der Machtpotenziale auf eine Hand voll Variablen, die inhaltlich geeignet sind. „Germany particularly lacks a panel dataset that connects changes in a household’s housing situation with changes in political attitudes“ (Beckmann/Fulda/Kohl 2020b, S. 8).

Operationalisierung: Ungleichheitsmentalitäten

Auf Mentalitätsebene bietet das SOEP im Vergleich zum ALLBUS weniger Möglichkeiten, die drei interessierenden Dimensionen zu messen. Dies bezieht sich vor allem auf die Möglichkeit von Entwicklungsanalysen, da die meisten Items nur ein- oder zweimalig erfasst sind, womit das SOEP-spezifische Erkenntnispotenzial nicht ausgeschöpft werden kann.

Ungleichheitsdeutungen lassen sich mit dem SOEP nur schwerlich messen. Im Jahr 2021 wurde erstmals das Fragemodul „Einstellungen zu sozialer Ungleichheit“ in die Haupterhebung aufgenommen (mit dem Ziel einer Replikation im Fünfjahresrhythmus) (Sozioökonomisches Panel 2021), allerdings liegen die Daten zum Zeitpunkt der Analyse noch nicht vor. Immerhin lässt sich durch die Aufnahme einer (eher psychologisch ausgerichteten) Skala zum sog. locus of control beobachten, inwiefern Menschen ihre Lage durch soziale Verhältnisse bestimmt sehen. Der locus of control „describes the extent to which individuals believe they can determine events in their own lives, or conversely, the extent to which they feel dependent on factors that are outside of their control“ (Richter et al. 2013, S. 32). **Umverteilungsaffinitäten** können zeitweise über die Frage nach der Zufriedenheit mit dem sozialen Sicherungsnetz erfasst werden. **Gerechtigkeitsvorstellungen** können sowohl mit der Frage nach der Zufriedenheit mit der sozialen Gerechtigkeit in Deutschland gemessen werden als auch mit einer Kurzversion der BSJO, die erstmals 2019 implementiert wurde.

Operationalisierung: Politische Repräsentation

Auf Ebene der präpartizipatorischen **kognitiven Beteiligung** erlaubt das SOEP die Messung des politischen Interesses und zweier Aspekte der externen politischen Selbstwirksamkeit, inwiefern sich durch politisches Engagement soziale Verhältnisse beeinflussen lassen und wie groß die Einflusschancen auf unterschiedlichen politischen Ebenen eingeschätzt werden. Der Messung des **Wahlverhaltens** sind – im Vergleich zum ALLBUS – enge Grenzen gesetzt. So wird die Wahlbeteiligung erst seit 2010 erfasst, die Angabe der gewählten Partei seit 2014. Darüberhinausgehende **Mitbestimmungsaktivitäten** können zweifach dadurch erfasst werden, ob sich Menschen politisch engagieren und ob sie Mitglied in Parteien oder Gewerkschaften bzw. Berufsverbänden sind.

7.1.2 Überblick der statistischen Auswertungsverfahren

Statistisch werden bi- und trivariate Zusammenhänge berechnet, Indizes gebildet sowie strukturprüfende (logistische und lineare Regressionen) und strukturentdeckende Verfahren (Clusteranalysen und Faktorenanalysen) angewendet, die in unterschiedlichen Formen berichtet und dargestellt werden.¹⁸³ Aufgrund des Skalenniveaus der unabhängigen Variable werden primär prozentuale Verteilungen berichtet, ergänzend Korrelationskoeffizienten, Regressionsparameter und Indexpunkte. Dem Signifikanzniveau wird im Auswertungsteil weniger Beachtung geschenkt, da aufgrund des Stichprobenumfangs nahezu *alle* bivariaten (und in weiten Teilen auch multivariaten) korrelativen Zusammenhänge $> .03$ (bzw. > 3 Prozentpunkten) signifikant ausfallen, was die Aussagekraft beeinträchtigt.¹⁸⁴ Der p -Wert wird noch immer „vielfach als Goldstandard für Inferenzschlüsse angesehen“ (Hirschauer et al. 2016, S. 558), die Kritik an seiner Wirkmächtigkeit wird jedoch auch aufgrund oftmals fälschlicher Deutung immer lauter (Wasserstein/Schirm/Lazar 2019; Passon/Twer 2020). Bei Summierungen von Prozentangaben kommt es zu Rundungsungenauigkeiten. Für alle Auswertungen sind die Daten entsprechend gewichtet, auch wenn es eine offene Diskussion ist, ob Gewichtungen zumindest im Kontext multivariater Analysen sinnvoll und notwendig sind (z. B. Arzheimer 2009; Kiesel 2019). In punktuellen Testungen wurden keine größeren Abweichungen gesehen.

Folgende Systematik kennzeichnet den Ergebnisteil: Zunächst interessieren bivariate Zusammenhänge zwischen dem Wohnstatus und den jeweiligen Indikatoren der Machtpotenziale. Sodann wird die Beziehung vorrangig nach Gebäudetyp (und punktuell nach weiteren Wohnungsmerkmalen und Einkommen) in trivariater Konstellation inspiziert, um herauszufinden, ob sich der vermutete Zusammenhang behauptet oder ob es sich um Scheinkorrelationen handelt, da z. B. das Wohnen im Einfamilienhaus eine Eigenlogik hat, die sich unabhängig vom Eigentumstitel entfaltet, etwa wenn Hausmieter ähnliche Mentalitäten aufweisen wie Hauseigentümer. Wenn es die Datensätze zulassen, wird eine verfeinerte Gebäudedifferenzierung vorgenommen, wobei Befunde nur punktuell und je nach Auffälligkeiten berichtet werden. Schließlich werden ausgewählte Zusammenhänge multivariat getestet, um zu prüfen, ob der Wohnstatus Kontrollen nach sozioökonomischen Parametern und Wohnungsmerkmalen standhält. Dabei wird jede Mentalitäts- und Partizipationsdimension mindestens durch eine multivariate Testung abgedeckt. Für die Auswahl, der multivariat zu testenden Variablen, waren folgende vier Aspekte ausschlaggebend: (a), eine besondere inhaltliche Relevanz der Variable, (b), eine geeignete Repräsentation einer Dimension stellvertretend inhaltlich ähnlich gelagerte Items, (c), wenn es

183 Insgesamt werden 14 Regressionsmodelle berechnet, siehe Tab. 47 im Anhang.

184 Signifikanzniveau: $p < .05$.

(forschungspragmatisch) die Datenstruktur erlaubt und (d), wenn es ein Mindestmaß an erklärungswürdiger Varianz gibt. Zwar hilft die Regression auch unabhängig vom Varianzvolumen herauszufinden, welche Variablen zumindest Teile der vielleicht nur geringen Varianz absorbieren und damit als vergleichsweise ‚wichtig‘ gelten, was von Interesse sein kann, eben, ob der Wohnstatus ein eigenständiger Erklärungsfaktor ist, aber ohne ein Mindestmaß an Varianz bleibt der Erkenntnisgewinn begrenzt. Final münden die Einzelaspekte in einen Index, der regressionsanalytisch ausgeleuchtet wird.

Mit dem SOEP kommen zwei Analysestrategien zum Einsatz, um die Dateninformationen vertieft auszuschöpfen, obwohl das Gros der inhaltlich einschlägigen Items nicht regelmäßig (oder nur über kurze Zeiträume) erfasst wird und Trendanalysen kaum möglich sind. Zum einen werden die Daten so gepoolt, dass (relativ) zeitkonstante aber nur selten erhobene Variablen für Zusammenhangsberechnungen genutzt werden können, die aufgrund diachroner Erhebungszeitpunkte sonst nicht möglich wären (Variable X erhoben 2015* Erhebung Variable Y erhoben 2017). Zum anderen werden lineare Regressionsmodelle (in Anlehnung an Lux/Mau 2018) so spezifiziert, dass mögliche Veränderungen eines Wohnstatuswechsels auf Einstellungen und Handlungen berechnet werden können, die zwar nicht dem klassischen within-design entsprechen, aber aussagekräftige Schätzungen zwischen Wohnstatuswechslern und Nichtwechslern ermöglichen. Erläuterungen zu den angewendeten Methoden sowie zur statistischen Vorgehensweise werden in den Folgekapiteln der Erstanwendung jeweils vorangestellt, genauso wie die Itemformulierungen und Zusammenhangserwartungen. Mit der Einbettung des Variablenpools in den jeweils größtmöglichen verfügbaren Zeithorizont von z. T. vier Jahrzehnten wird eine Plausibilisierung der Wirkungsverhältnisse angestrebt. Primär interessiert die Frage, ob die Wohnstatusdifferenzen über die Zeit konstant bestehen. Es geht nicht darum, zeitpunktspezifische Prävalenzen und Entwicklungsverläufe inhaltlich und/oder ursächlich zu deuten. Die Auswertungen gehen von gerichteten Zusammenhängen aus, jedoch wird nicht der Anspruch erhoben, jede Variablenbeziehung in dieses distinkte Wirkungsverhältnis einzupassen, auch, um für alternative Deutungen offen zu bleiben. Anstelle strenger Hypothesenprüfungen erfolgen annahmegeleitete Aufarbeitungen bislang unterbelichteter Zusammenhänge. Insofern generiert die Arbeit auch explorative Zusammenhänge, die für die weitere Modellierung komplexer(er) Kausalmodelle von Nutzen sind. Es werden viele und vielfältige Variablen geprüft, um Mosaiksteine zu einem Gesamtbild zusammensetzen. Dies hat einen empirischen und einen inhaltlichen Grund: Empirisch führen Faktorenanalysen nicht zu überzeugenden Faktorenlösungen. Inhaltlich ist es wenig plausibel, Konzepte wie Wahrnehmungen und Bewertungen sozialer Ungleichheit, sozialstaatliche Präferenzen oder Favorisierung von Gerechtigkeitsprinzipien leichtfertig zu Faktoren zu verschmelzen, in der Hoffnung latente, ‚dahinterliegende‘ Konstrukte zu entdecken, die den ‚netten‘ Nebeneffekt einer Komplexitätsreduktion haben.

7.2 Befunde Machtkomponente I: Ungleichheitsmentalität

Nachfolgend werden die drei Mentalitätsdimensionen Ungleichheitsdeutungen, Umverteilungsaffinitäten und Gerechtigkeitsvorstellungen empirisch ausgeleuchtet. Insgesamt wird erwartet, dass Eigentümer entsprechend ihrer Sozialposition und den damit einhergehenden (wohn-)räumlichen Erfahrungen eine eher affirmative Ungleichheitsmentalität aufweisen, Mieter dagegen eine eher aversive. Diese Erwartungen speisen sich zum einen aus den raumtheoretischen Erkenntnissen, dass der Wohnstatus als räumlicher ‚Übersetzer‘ der Sozialposition fungiert, sowohl im Hinblick auf (mehrgenerationale) Sekuritäten als auch auf spezifische Wohnverhältnisse und Wohnerfahrungen sowie daraus erwachsende Wohnpraktiken. Im Wohnen und den Wohnverhältnissen gerinnen subjektive Ungleichheitserfahrungen, die sich – so die Grundannahme – in unterscheidbare Mentalitätskonfigurationen übersetzen. Zum anderen gibt es die gesicherte empirische Erkenntnis, „dass diejenigen, die das Distributionssystem begünstigt, sozialer Ungleichheit positiver gegenüberstehen als diejenigen, die es benachteiligt“ (Noll/Christoph 2004, S. 98; ein Überblick: Sachweh 2010). Die erste Mentalitätsdimension umfasst die drei Subdimensionen: Wahrnehmungen, Bewertungen und Legitimationen sozialer Ungleichheit (eine Bündelung aller Mentalitätsmerkmale findet sich in Tab. 46).

7.2.1 Ungleichheitsdeutungen

7.2.1.1 Wahrnehmung sozialer Ungleichheit

Am Beginn der Analyse interessiert, wie stratifiziert das Ungleichheitsgefüge von Mietern und Eigentümern wahrgenommen wird. Das ISSP erhebt unter Hinzunahme visuellen Hilfen, wie die Wohnstatusgruppen die Form der Sozialstruktur perzipieren und welche Verteilungsform sie bevorzugen. Dazu sind fünf Diagramme abgebildet, die jeweils eine charakteristische Verteilung darstellen, indem sie im sozialen Gradienten variieren; von Typ A, einer stark antagonistischen Gesellschaft, bis hin zu Typ E, einer vergleichsweise egalitären Gesellschaft (Abb. 32 a).¹⁸⁵ Die Instruktionen sind wie folgt formuliert:

- „Welche Gesellschaftsform hat Deutschland heute? Welches Diagramm kommt dieser Gesellschaftsform am nächsten?“

185 Es werden nur die Ergebnisse für das Jahr 2009 berichtet, zumal es 1999 kaum Abweichungen gibt.

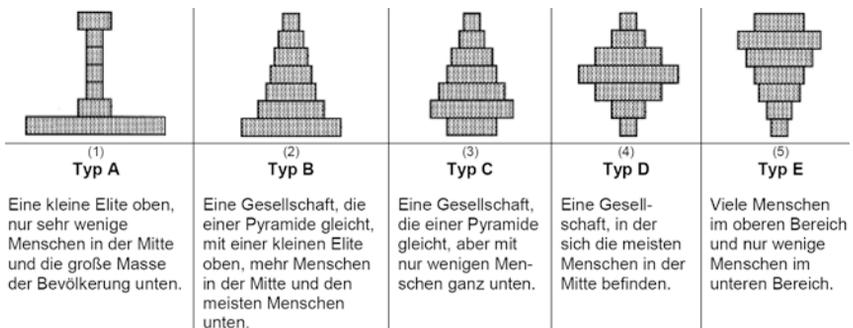
- „Und welche Gesellschaftsform sollte Ihrer Meinung nach die Gesellschaft in Deutschland haben? Welche Gesellschaftsform wäre Ihnen für Deutschland am liebsten?“

Die Wahrnehmungen zum sozialen Gradienten fallen in den Referenzgruppen ähnlich heterogen aus (Abb. 32 b und 32 c). Etwas mehr als ein Drittel nimmt die Sozialstruktur als pyramidenförmig wahr (Typ B), gefolgt von Typ C, der am ehesten der faktischen Verteilungsarchitektur entspricht. Beide Gruppen sind sich einig: Die deutsche Gesellschaft ist keine, in der viele im oberen Bereich und nur wenige im unteren Bereich stehen (Typ E). Jedoch gibt es einige Unterschiede zwischen den Wohnstatusgruppen (Abb. 32b): Mieter sehen die Gesellschaft etwas häufiger als idealtypische Klassengesellschaft (Typ A: Δ 5 PP). Eigentümer haben etwas häufiger das Bild einer typischen Mittelstandsgesellschaft (Typ D: Δ 2 PP). Nimmt man Typ A und B als besonders stratifizierte Gesellschaftsformen zusammen, sieht die Mehrheit der Mieter (57%) ein vergleichsweise starkes Gefälle; Eigentümer sind gespaltener (50%). Nimmt man Typ D und E als besonders gering stratifizierte Gesellschaftsformen zusammen, sind es Eigentümer, die etwas häufiger eine solche Verteilung sehen (Δ 3 PP). Trotzdem gehen mit unterschiedlichen Positionen im Raum hinsichtlich der Wahrnehmung des Verteilungsstruktur keine grundlegend unterschiedlichen Perspektiven auf den Raum einher.

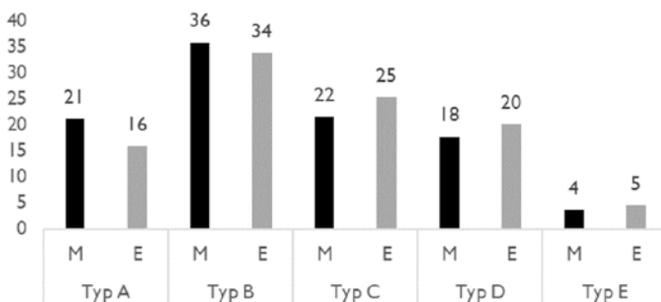
Nach Gebäudetyp aufgesplittet sehen vor allem Wohnungsmieter (mit 57%) eine vergleichsweise starke Stratifizierung, was auf Hausmieter (52%) und Eigentümer (50%) etwas weniger zutrifft. In einer Feindifferenzierung perzipieren Bewohnende eines freistehenden Einfamilienhauses am ehesten die Gesellschaft als Mittelschichts- oder Oberschichtsgesellschaft (Typ D und E), anders als Bewohnende eines Mehrfamilienhauses (mit mehr als zwei Wohneinheiten) (26% vs. 18%).

Abb. 32: Perzipierte Gesellschaftsformen nach Wohnstatus

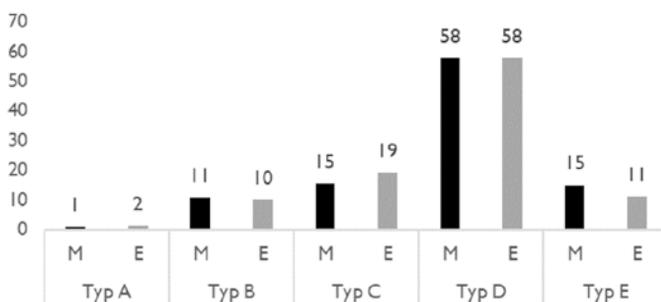
a) Im Interview vorgelegte Gesellschaftsformen



b) Anteile (in %) Ist-Zustand (2009)



c) Anteile (in %) Soll-Zustand (2009)



Eigene Berechnung und Darstellung, ISSP (ALLBUS 2011). M = Mieter, E = Eigentümer. Fallzahl: 1.232. Die Zusammenhänge a) und b) sind nicht signifikant ($p > .05$).

In der Frage der erwünschten Gesellschaftsform ähneln sich beide Wohnstatusgruppen, da sie mehrheitlich für eine weniger stratifizierte Gesellschaft plädieren (Abb. 32 c): Nimmt man die beiden egalitärsten Typen zusammen (Typ D und E), befürworten drei Viertel der Mieter und zwei Drittel der Eigentümer eine gleichmäßigere Verteilung. Eigentümer plädieren also trotz erhöhter Sicherheiten mehrheitlich für eine weniger hierarchische Sozialarchitektur, wenn auch nicht so stark wie Mieter (Typ E). Der Erwerb von Wohneigentum als Absicherung gegen Systemkontingenzen scheint also nicht zwangsläufig – anders als etwa Engels vermutete – mit einer Affinität oder Gleichgültigkeit eines steileren sozialen Gradienten einherzugehen.

Der ISSP ermöglicht für das Jahr 2009 eine Differenzierung der Eigentümer nach (selbst geschätztem) Immobilienwert (Tab. 16).

Tab. 16: Perzipierte Gesellschaftsform nach Immobilienwert

Typ	< 90 k	90–200 k	200–500 k	> 500 k	Eigentüermittel
Typ A	19	20	13	3	17
Typ B	38	33	30	41	35
Typ C	24	24	34	25	26
Typ D	15	18	22	28	19
Typ E	3	5	4	3	4
Summe	100	100	100	100	100

Eigene Berechnung. ISSP (ALLBUS 2011). Fallzahl: 503. Hinweise: Die Befragten konnten aus elf Kategorien auswählen (hier kombiniert). Jahr: 2009. Der durchschnittliche Immobilienpreis lag bei 200.000 Euro. **Lesebeispiel:** 19 % der Eigentümer mit geringem Immobilienvermögen (< 90 k) nehmen die Gesellschaft als sehr stratifiziert wahr (Typ A).

Die meisten Eigentümer (mit Angaben zum Immobilienwert) stufen die Gesellschaft unabhängig vom Immobilienwert als pyramidenförmig ein (Typ B, 35 %); mit einer kleinen Elite oben und den meisten Menschen unten. Eine Ausnahme bilden Eigentümer, deren Wohnimmobilie überdurchschnittlich wertvoll ist (200.000–500.000 Euro in Preisen von 2009): Sie nehmen das Gefälle etwas weniger steil wahr (Typ C). Die größten Differenzen gibt es bei Typ A, einem dichotomen Gesellschaftsbild und bei Typ D, einer klassischen Mittelschichtsstruktur: Während rund ein Fünftel der Eigentümer mit *unter*durchschnittlichen Immobilien (< 200.000 Euro) die Gesellschaft als eine Anordnung einer kleinen Elite und einer breiten minderprivilegierten Masse wahrnimmt, sehen Eigentümer mit überdurchschnittlich wertvollen Immobilien (> 500.000 Euro) diese Verteilung fast überhaupt nicht (Δ 17 PP). Andersherum sieht mehr als ein Viertel dieser Gruppe die Gesellschaft als Mittelschichtsgesellschaft, was jene mit besonders geringen Immobilienvermögen (< 90.000 Euro) seltener so sehen (Δ 13 PP). Die Wahrnehmungen der Eigentümer differieren entlang des durchschnittlichen Immobilienwertes: 56 % derer, die in unterdurchschnittlich bewerteten Immobilien wohnen, schätzen das Gefüge mehrheitlich stark stratifiziert ein (Typ A, B), was nur auf 43 % derer mit überdurchschnittlich bewerteten Immobilien zutrifft. Der Eigentumstitel führt also nicht unwillkürlich zu einer einheitlichen Sicht auf das Sozialgefüge. Wer in der Eigentümerhierarchie weiter unten steht, nimmt die Gesellschaft stratifizierter wahr. Aber: Es gibt *keine* Eigentümergruppe, die die Gesellschaft so ungleich perzipiert wie Mieter (mit 57 % für Typ A, B). Hinsichtlich der gewünschten Gesellschaftsform ist der Wert der selbstgenutzten Wohnimmobilie kaum von Belang, da sich fast alle Eigentümer für eine gleichmäßigere Struktur aussprechen (Typ C, D).¹⁸⁶

186 Die Zuverlässigkeit der Angaben zum Immobilienwert ist eingeschränkt. Die Responsequote beträgt nur 67 %, wobei von systematischen Verzerrungen auszugehen ist (z. B. je nach Alter der Immobilie). In einer qualitativen Studie findet Helbrecht (2013) heraus,

Neben der Wahrnehmung der Form der Ungleichheit ist auch die Wahrnehmung der Gründe für Ungleichheit zu analysieren, wobei zwischen strukturellen und individuellen Begründungsfaktoren zu differenzieren ist.

Strukturelle Begründungsfaktoren

Zur Erfassung, welche strukturellen Gründe die Wohnstatusgruppen vortragen, kann auf eine Fragebatterie des ALLBUS zurückgegriffen werden (Haarmann et al. 2006, S. 22 ff.):

- Klassengesellschaft: „In Deutschland bestehen noch die alten Gegensätze zwischen Besitzenden und Arbeitenden. Die persönliche Stellung hängt davon ab, ob man zu der oberen oder unteren Klasse gehört“
- Schichtgesellschaft: „In Deutschland gibt es noch große Unterschiede zwischen den sozialen Schichten, und was man im Leben erreichen kann, hängt im Wesentlichen davon ab, aus welchem Elternhaus man kommt“
- Offene Gesellschaft: „Deutschland ist eine offene Gesellschaft. Was man im Leben erreicht, hängt nicht mehr vom Elternhaus ab, aus dem man kommt, sondern von den Fähigkeiten, die man hat, und der Bildung, die man erwirbt“
- Politökonomischer Rahmen: „Was man im Leben bekommt, hängt gar nicht so sehr von den eigenen Anstrengungen ab, sondern von der Wirtschaftslage, der Lage auf dem Arbeitsmarkt, den Tarifabschlüssen und den Sozialleistungen“

Die Befragten konnten ihre Zustimmung/Ablehnung auf einer 4-stufigen Antwortskala (ohne Mittelkategorie) artikulieren. Repliziert wird diese Fragebatterie seit 1984 im Zehnjahresturnus. Gemäß den theoretischen Ausarbeitungen wird erwartet, dass Mieter die Gesellschaft eher als Klassen- oder Schichtgesellschaft begreifen bzw. äußere Umstände eher dafür verantwortlich machen, welcher Sprosse auf der sozialen Stufenleiter erklommen werden kann.

dass einige Interviewte es verwehrt einen Preis zu nennen, weil „ihr ‚Zuhause‘ für sie keinen Wohlstand repräsentiere“ (Helbrecht 2013, S. 203). Auch ist die Fragestellung vage. Im Intro heißt es: „In den nächsten Fragen geht es darum, wie viel Sie und Ihre eigene Familie besitzen“. Im Fragetext erfolgt der Hinweis zur Selbstnutzung eher verwirrend: „Wie viel Geld würde ungefähr übrigbleiben, wenn Sie das Haus oder die Wohnung, in der Sie und/oder Ihre eigene Familie wohnen, verkaufen würden?“. Die Fragestellung kann auch so gedeutet werden, dass es um den Immobilienbesitz der Familie geht (z. B. der Eltern). Immerhin machen 26 % der Mieter Angaben zum Immobilienwert und 12 % kreuzen an: „Kann ich nicht sagen“, anstelle von „Ich (wir) besitze(n) kein Haus/keine Wohnung“. Da es um den Wert nach Schuldabzug geht, kann es zu weiteren Fehlschätzungen kommen, wenn eine teure Immobilie jüngst erworben wurde und hohe Rückzahlungen ausstehen. Da der Befragungsslot (Mai bis September 2010) in der Phase der Globalen Finanzkrise lag, sind weitere Fehler denkbar.

In Tab. 17 sind die Verteilungen in ihrer Entwicklung abgetragen, in der Reihenfolge der größten Differenz zwischen Mietern und Eigentümern. Beide Wohnstatusgruppen unterscheiden sich hinsichtlich struktureller Ursprünge *nicht* prinzipiell voneinander. Mehrheitlich teilen sie die Auffassung, dass das, was man im Leben erreicht, von der Klassenzugehörigkeit, der Schichtherkunft, der Bildung und den politökonomischen Rahmenbedingungen abhängt, was eine gewisse Gleichzeitigkeit verschiedener z. T. widersprüchlicher Erklärungen dokumentiert. Allerdings gibt es Nuancen: Aus Mietersicht wird die soziale Stellung am ehesten durch die Klassenlage bestimmt. Die vier Datenpunkte zusammengenommen, teilen diese Auffassung knapp drei Viertel der Mieter und zwei Drittel der Eigentümer. Diese wiederum sehen die Gesellschaft offener als Mieter und halten Bildung für den zentralen Erfolgsschlüssel (76% vs. 70%). Mieter wiederum betonen die Schichtherkunft und die makroökonomische Konstitution etwas nachdrücklicher: So sagen 6 von 10 Mietern, dass das, was man im Leben erreicht, nicht so sehr von den eigenen Anstrengungen abhängt, sondern von der volkswirtschaftlichen Konstitution. Bei den Eigentümern sind es 5 von 10. Der statistische Zusammenhang ist zwischen Wohnstatus und Klassenzugehörigkeit am stärksten, wohlgermerkt auf niedrigem Niveau.

Tab. 17: Ungleichheitsdeutungen nach Wohnstatus

Soziale Position wird beeinflusst durch ...		1984	1994	2004	2014	Ø 1984–2014
		Zustimmung in %				(Cramérs V)
Klassenzugehörigkeit (Klassengesellschaft)	Mieter	68	75	75	72	72
	Eigentümer	62	63	68	68	65
	Δ PP	6	12	7	4	7 (.10***)
Bildung (Offene Gesellschaft)	Mieter	69	66	76	69	70
	Eigentümer	75	75	81	72	76
	Δ PP	7	9	5	3	6 (.07***)
politökonomischen Rahmen	Mieter	61	57	62	50	58
	Eigentümer	58	52	53	44	52
	Δ PP	4	5	9	6	6 (.06***)
Schichtherkunft (Schichtgesellschaft)	Mieter	57	63	60	69	62
	Eigentümer	51	58	56	68	59
	Δ PP	6	5	4	1	4 (.08***)

Eigene Berechnung. ALLBUS (2021). Fallzahl: 12.076. Die jahresspezifischen Stichprobenumfänge sind Tab. 48 zu entnehmen. Die Zusammenhänge sind statistisch signifikant ($p < .05$). Die Antworten stimme „voll“ und „eher“ zu sind kombiniert.

In der zeitlichen Folge erweisen sich die Ungleichheitsdeutungen als außerordentlich stabil. Lediglich die Schicht bzw. das Elternhaus wird nach Meinung der Menschen tendenziell wichtiger, wohingegen der makroökonomische Zustand (z. B. Konjunktur oder Arbeitsmarktlage) leicht an Relevanz verliert. Diese

Komponente ist zugleich die einzige mit größer werdenden Einschätzungsdifferenzen zwischen den Wohnstatusgruppen, sicherlich auch, weil sich Mieter nicht nur auf dem Arbeitsmarkt, sondern auch auf dem Wohnungsmarkt zunehmend den Marktkräften ausgesetzt sehen. Korreliert man die vier Erklärungsfaktoren mit dem Wohnstatus ergibt sich über die Jahrzehnte hinweg ein stabiler Wert von $V = .09$ ($p < .05$), was zeigt, dass die Wohnstatusunterschiede nicht flüchtiger Natur sind, sondern Ereignisse, Dynamiken und Wandlungsprozesse überdauern.

Eine Grobgliederung nach Gebäudetyp zeigt, dass Eigenheimer *nicht* wie erwartet in besonderer Dissonanz zu Mietern zu stehen, da die Diskrepanzen diffus ausfallen und je nach sozialem Bestimmungsgrund variieren. Bei der Klassenzugehörigkeit und den politökonomischen Verhältnissen herrscht höchste Uneinigkeit zwischen Wohnungsmietern und Wohnungseigentümern (Tab. 18): Zwischen 1984 und 2014 stimmten im Mittel 73 % der Wohnungsmieter, aber nur 59 % der Wohnungseigentümer der Aussage „voll“ oder „eher“ zu, dass die Klassenlage die Sozialposition bestimmt.

Tab. 18: Ungleichheitsdeutungen nach Wohnstatus im Mehrfamilienhaus

Zustimmung in %	Soziale Position wird beeinflusst durch ...					
	Klassenzugehörigkeit			politökonomischen Rahmen		
	Miete	Eigentum	Δ PP	Miete	Eigentum	Δ PP
1984	68	54	14	62	53	10
1994	75	60	15	57	48	8
2004	75	62	13	63	51	12
2014	72	59	13	51	47	4
Ø	73	59	14	58	50	9

Eigene Berechnung. ALLBUS (2021), Fallzahl: 5.393. Die jahresspezifischen Stichprobenumfänge sind Tab. 43 zu entnehmen. Die Zusammenhänge sind statistisch signifikant ($p < .05$). Die Antworten „eher“ und „voll“ zu sind kombiniert.

Betrachtet man die *Intensität* der Zustimmung werden die Muster in den Vorstellungswelten kontrastreicher: Während drei von zehn Wohnungsmietern emphatisch auf die Klassenlage verweisen, ist es bei den Wohnungseigentümern nur eine Person von zehn. Hier kristallisiert sich ein Muster heraus, das noch häufiger auftritt: Die Wohnstatusgruppen weichen in ihren Ungleichheitsdeutungen in der allgemeinen Tendenz nicht grundlegend voneinander ab, aber Mieter sind häufiger *überzeugter*, hier: von strukturellen Schranken sozialer Mobilität.

Flankiert wird dieser Befund durch Daten des SOEP. Mit der Frage: „Welche Möglichkeiten ich im Leben habe, wird von den sozialen Umständen bestimmt“ wird ein ähnlicher Kontext erfasst, wobei dieses Item die Ursache sozialer Strukturiertheit offenlässt. Die Verteilungen fallen vergleichbar aus: Zwischen 2005 und 2020 stimmten im Schnitt 53 % der Mieter und 49 % der Eigentümer zu, bei einer

stetigen Angleichung (2020: 51 % vs. 50 %).¹⁸⁷ Nach Gebäudetyp aufgeschlüsselt ergeben sich ebenfalls nur marginale Unterschiede, wobei erneut Wohnungsmieter (54 %) und Wohnungseigentümer (48 %) am weitesten entfernt liegen, was das Haus in dieser Frage als Potentiator ausschließt. Eine Eigentümerdifferenzierung nach Immobilienwert zeigt, dass im Schnitt der letzten vier Messungen (seit 2005) jeweils knapp die Hälfte sagt, dass Lebenschancen von sozialen Umständen abhängen – *unabhängig* vom Wert der selbstgenutzten Wohnimmobilie. Die im Kern aber doch eher geringfügigen internen Differenzierungen bei globaler Heterogenität deuten darauf hin, dass es in dieser Frage keine allgemein geteilte Auffassung gibt.

Da zur Frage der Bedeutung der sozialen Umstände mehrere Messungen vorliegen, wurden drei lineare Regressionsmodelle spezifiziert, die neben dem Wohnstatus sowohl den Wohnstatuswechsel als unabhängige Variable berücksichtigen als auch den Einstellungswert in der vormaligen Erhebung (sog. conditional-change Modelle). Lux und Mau (2018, S. 153) zufolge, die dieses Verfahren auch mit SOEP-Daten in einem ähnlichen Kontext anwenden, „können die Regressionskoeffizienten als Gruppendifferenz der Veränderungen der Einstellungen bei gleichem Ausgangsniveau der Einstellungen interpretiert werden“ (auch Finkel 1995). Die klassische Linearitätsannahme kann in diesen (und den folgenden Modellen) nicht sinnhaft aufgestellt werden, da die interessierende Prädiktorvariable (und auch die meisten Drittvariablen) dichotom ist/sind. Im Rahmen der Regressionsdiagnostik, die für alle auch noch folgende Regressionsmodelle erfolgte, wurden die obligatorischen Voraussetzungen einer linearen Regression überprüft. Diese umfassen die Suche nach Ausreißern (mithilfe grafischer Darstellungen und der fallweisen Diagnose), die Unabhängigkeit der Residuen, die Normalverteilung der Residuen (mithilfe grafischer Inspektionen: Histogramm der Residuen und parametrische Plots), Multikollinearität (Konditionsindex, Toleranz und VIF) und Homoskedastizität (durch das Plotten von standardisierten Residuen und prognostizierten Werten). Auch erfolgt die Aufnahme von Kontrollvariablen schrittweise, um die entsprechenden Veränderungen auf den Wohnstatus nachzuvollziehen. Aufgrund der Vielzahl der Variablen beträgt die Missingquote z. T. bis zu 10 %. Auf eine Imputation in dieser (und den folgenden) Regressionsrechnungen wird allerdings verzichtet, da Little-Tests weitgehend zeigen, dass die Antwortausfälle *nicht* zufällig sind (hierzu u. a. Urban/Mayerl/Wahl 2016). Eine zuverlässige statistische Substitution fehlender Werte kann nicht garantiert werden. Alternativ werden die Missings in Variablen mit größeren Antwortausfällen (meist beim Einkommen) als eigene Kategorie aufgenommen, allerdings nur dann, wenn die Antwortausfälle hoch sind, da eine Dummisierung der Einkommen (zur Vorbeugung von Autokorrelationen)

187 Die 7-stufige Antwortskala („Stimme überhaupt nicht zu“ bis „Stimme voll zu“) wurde trichotomisiert, wobei „1“ [1–3] für eine ablehnende, „2“ [4] für eine ambivalente und „3“ [5–7] für eine befürwortende Haltung steht, wobei sich die berichteten Werte auf die dritte Kategorie beziehen.

zu einem Informationsverlust führt. Regressionsanalysen dieser Art erfolgen weiter unten erneut. Deshalb sei an dieser Stelle schon auf drei Limitationen hingewiesen. (1) Streng genommen müssten die Kontrollvariablen ebenfalls als Ereignisvariablen konzipiert bzw. als feste Effekte modelliert werden, also wie hat sich etwa das Einkommen oder das Alter im Zeitraum zwischen 2012 und 2017 verändert, und wie wirkt diese *Veränderung* – nicht die zeitpunktspezifische Ausprägung – auf die Zufriedenheit. Damit einher geht (2) auch die Notwendigkeit, weitere Lebensereignisse (bspw. Hochzeit) mit aufzunehmen, die auch eng mit der Wohnstatustransition verbunden sein können, um sie als Störfaktor zu isolieren. (3) Aufgrund der Erfassung der abhängigen Variable im Fünfjahresrhythmus sind weitere Einflüsse denkbar, die unbeobachtet bleiben. Hier sind vertiefte Befassungen zu Modellierungsmöglichkeiten notwendig.

Unter Kontrolle sozioökonomischer Merkmale (Tab. 21) führt der Wohnstatustauschwechsel (z. B. zwischen 2015 und 2020) zwar zu einer signifikanten ($p > .05$) aber betragsmäßig nur geringfügigen Veränderung in der Frage, ob die sozialen Umstände Lebenschancen beeinflussen oder nicht, im Vergleich zur Gruppe mit dem gleichen Einstellungswert (im Jahr 2015), die weiterhin zur Miete wohnt. Hinsichtlich der Richtung entsprechen die Koeffizienten der Erwartung, dass Neu-Eigentümer etwas skeptischer sind. Beispielhaft sinkt ihre Zustimmung auf der 7er-Skala um 0,1 Punkte (bei Wechsel zwischen 2010 und 2015).

Individuelle Begründungsfaktoren

Neben strukturellen Begründungsfaktoren, wird im ALLBUS gefragt, welche individuellen Eigenschaften geeignet sind, um in der Bundesrepublik ‚nach oben‘ zu kommen, womit indirekt gemessen wird, für wie durchlässig bzw. offen die Sozialstruktur gehalten wird. Der Fokus verlagert sich in dieser Perspektive also von Struktur determinanten auf die Mikroebene, inwiefern z. B. Initiative und Durchsetzungsvermögen zu sozialer Mobilität führen kann. Erwartet wird, dass Mieter äußeren Umständen (z. B. „Glück, Zufall“ oder „aus der richtigen Familie stammen“) mehr Gewicht beimessen als Eigentümer, die individuellen Attributen (wie „Leistung, Fleiß“) einen höheren Stellenwert einräumen.

Diese (bereits fünfmal replizierte) Fragebatterie umfasst elf verschiedene Aufstiegsfaktoren und wird wie folgt eingeführt:

- „Wie kommt man in unserer Gesellschaft am ehesten nach oben?“, wobei vier Antwortmöglichkeiten (ohne Mittelkategorie) vorgegeben sind von „sehr wichtig“ bis „unwichtig“.

Betrachtet man die Antwortkategorien „wichtig“ und „sehr wichtig“ kombiniert für die fünf Messzeitpunkte (zwischen 1984 und 2014), gibt es drei Erfolgsfaktoren, die in beiden Wohnstatusgruppen mit über 95 % als unerlässlich gelten:

Bildung, Initiative und Leistungsbereitschaft (Tab. 19). Mieter und Eigentümer sind sich einig, dass die klassischen meritokratischen Kriterien am ehesten nach oben führen. Strukturelle Faktoren wie Geld oder Vermögen oder die richtige Familie werden dagegen von nur zwei Dritteln als (sehr) wichtig erachtet, ähnlich auch wie Glück und Zufall. Die Bedeutung individueller Bemühungen wird offenkundig als wichtiger erachtet als Herkunftsfaktoren, woraus sich schließen lässt, dass beide Gruppen Bewegung in der Sozialarchitektur für möglich halten. Auch bei den übrigen Aufstiegsfaktoren gibt es keine größeren Differenzen, wenngleich Mieter etwas häufiger negative Charaktereigenschaften (wie Rücksichtslosigkeit oder Bestechung) als vorteilig einschätzen.

Tab. 19: Perzipierte Aufstiegsfaktoren nach Wohnstatus

Aufstiegsfaktoren		Anteil (in%) im Aggregat 1984–2014						Cramérs V
		Sehr wichtig & wichtig			Sehr wichtig			
		M	E	Δ PP	M	E	Δ PP	
1.	(Aus-)Bildung	97	98	1	69	72	3	.04
2.	Initiative	96	97	1	54	53	1	.03
3.	Leistung, Fleiß	95	96	2	60	65	5	.06
4.	Intelligenz	94	96	1	49	51	2	.04
5.	Beziehungen	86	85	1	38	34	4	.05
6.	Geld, Vermögen	68	64	4	21	17	5	.06
7.	Glück, Zufall	67	66	0	19	15	4	.05
8.	Herkunftsfamilie	62	60	2	20	17	3	.05
9.	Rücksichtslosigkeit	51	47	4	12	10	1	.04
10.	Politische Betätigung	39	40	2	7	7	0	.03
11.	Korruption	26	24	2	7	5	2	.04

Eigene Berechnung. ALLBUS (2021). Fallzahl: 12.035. Die jahresspezifischen Stichprobenumfänge sind Tab. 43 zu entnehmen. Alle Koeffizienten (V) sind statistisch signifikant ($p < .05$).

Konzentriert man sich nur auf die Kategorie „sehr wichtig“, kristallisieren sich für den gesamten Zeitraum erneut einige Divergenzen heraus (Tab. 19). Eigentümer intonieren Leistung und Bildung (als meritokratische Ideale) nachdrücklicher als Mieter, die nicht-meritokratische Faktoren (wie Geld, Beziehungen und Glück) stärker betonen. Kondensiert in einem Koeffizienten sind sich Mieter und Eigentümer hinsichtlich der Faktoren Geld, Leistung und Glück am uneinigsten ($V = .06, p < .05$), was die These stützt, dass Eigentümer Eigenverantwortlichkeiten eher herausstellen, Mieter dagegen äußere Umstände.

In der Verlaufsperspektive gibt es kaum Veränderungen: Jene Faktoren, die schon 1984 als „sehr wichtig“ eingestuft wurden, sind auch 30 Jahre später essenziell, wenngleich es zwei Auffälligkeiten gibt: Bildung wird als Erfolgsfaktor in

beiden Gruppen zunehmend als sehr wichtig eingeschätzt, wobei dieser Bedeutungszuwachs bei den Eigentümern höher ist als bei Mietern (+ 5 PP vs. + 8 PP). Relevant für die spätere Auswertung der Handlungsebenen ist bereits an dieser Stelle der Befund, dass beide Gruppen in politischer Aktivität keinen wichtigen Erfolgsfaktor sehen. Die Grobdurchsicht auf Ebene der Wohngebäude bestätigt die obigen Befunde: Wohnungs- und Hausmieter verbinden ähnliche Ansichten, genauso wie Haus- und Wohnungseigentümer bei konstanter Diskrepanz.

Die Begründungen sozialer Ungleichheit sind auffällig widersprüchlich. Einerseits wird die Bundesrepublik von beiden Gruppen als Klassengesellschaft begriffen und Faktoren wie „die richtige Familie“ oder „Geld“ als Erfolgsbedingungen akzentuiert. Andererseits werden individuelle Faktoren wie Leistung und Fleiß oder Initiative und Bildung als unverzichtbar angesehen, um nach oben zu kommen – wenn auch von Eigentümern etwas häufiger. Strukturelle Schranken und Fluidität durch individuelle Verhaltensweisen koexistieren. Diese Ambivalenzen und Gleichzeitigkeiten werden in der empirischen Ungleichheitsforschung immer wieder beobachtet (z. B. Sachweh 2010; Miller 2008).

7.2.1.2 Bewertung sozialer Ungleichheit

Die nächste Subdimension der Ungleichheitsmentalität berührt den Aspekt der Bewertung von Ungleichheit, wobei antizipiert wird, dass Mieter die Verteilungslage weniger gerecht empfinden als Eigentümer. Folgendes Item wird konsultiert:

- „Ich finde die sozialen Unterschiede in unserem Land im Großen und Ganzen gerecht“, wobei die Befragten ihre Zustimmung/Ablehnung auf einer 4-stufigen Antwortskala (ohne Mittelkategorie) differenzieren können.¹⁸⁸

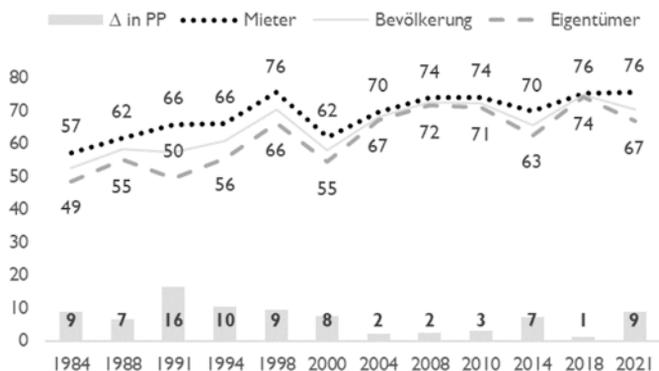
Mieter *und* Eigentümer bewerten die sozialen Unterschiede in der Bundesrepublik im gesamten Zeitraum zwischen 1984 und 2021 mehrheitlich als ungerecht (Abb. 33 a). Im Aggregat aller Messzeitpunkte bewerten 7 von 10 Mietern (69%) und 6 von 10 Eigentümern (62%) das Ausmaß der sozialen Unterschiede als zu groß. In beiden Gruppen hat die kritische Einschätzung des Ungleichheitsgefüges bis zur Jahrtausendwende zugenommen und kreist seitdem um dieses Plateau, wobei Eigentümer schrittweise auf das Mieterniveau aufschließen. Übersetzt man die Unterschiede in ein statistisches Zusammenhangsmaß, hier *Cramérs V*, ergibt sich zwischen dem Wohnstatus und der Ungleichheitsbeurteilung für alle Messpunkte mit $V = .10$ entsprechend der in den Sozialwissenschaften gängigen Daumenregeln

188 Das Item wird seit 1984 in loser Periodizität erhoben. Eine Schwachstelle der Variable ist, dass mit dem Einschub „im Großen und Ganzen“ die Thematik relativiert wird, da die Befragten indirekt zu einer gewissen Abstrahierung angeregt werden, losgelöst von etwaigen konkreten Erfahrungen. Die Position im Fragebogen als Abschlussfrage zum Komplex Ungleichheit wird dagegen als sinnvoll eingeschätzt.

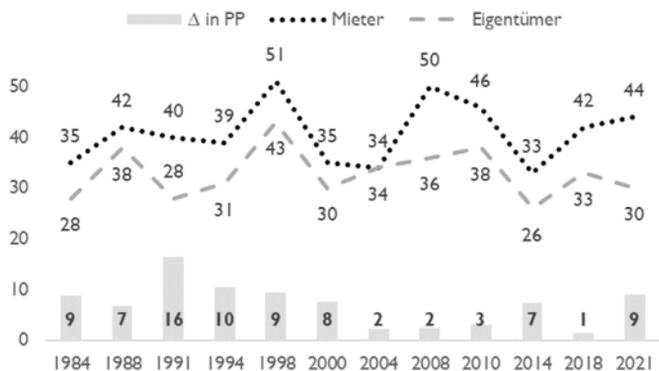
(z. B. Diaz-Bone 2019, S. 95; Kühnel/Krebs 2012, S. 322; Döring/Bortz 2016, S. 820) eine schwache, aber statistisch signifikante Beziehung ($p < .05$).¹⁸⁹

Abb. 33: Bewertung der sozialen Unterschiede nach Wohnstatus

a) Anteil (in %), der sagt, soziale Unterschiede sind *nicht* gerecht



b) Anteil (in %), der sagt, Unterschiede sind *überhaupt nicht* gerecht



Eigene Berechnung und Darstellung. ALLBUS (2021, 2022). Fallzahl: 39.027. Alle Zusammenhänge (außer 2004) sind statistisch signifikant ($p < .05$). Die Antworten stimme „eher nicht“ und „überhaupt nicht“ zu sind kombiniert. Werte 1984 und 1988 beziehen sich auf die BRD.

189 Streng genommen wäre an dieser Stelle das PRE-Maß *Lambda* das Maß der Wahl, was auf die meisten noch folgenden bivariaten Analysen zutrifft. Allerdings besteht ein Problem der Maßzahl darin, dass λ (a), gegenüber schiefen Randverteilungen nicht robust ist und (b), den Wert 0 annehmen kann, auch wenn nach dem Konzept der stochastischen Unabhängigkeit ein Zusammenhang besteht, wenn die Modalkategorie der abhängigen Variable dieselbe ist wie in der unabhängigen (Benninghaus 2007, S. 134; Völkl/Korb 2018, S. 177). Da dies in den untersuchten Variablen oft der Fall ist, wird sich gegen die Verwendung von λ entschieden und stattdessen *Cramér's V* berichtet. Da die Berechnungslogik von *V* nicht wie bei λ von der Kausalrichtung abhängt, ist die Berechnung einer theoretisch gerichteten Beziehung mit einem statistisch ungerichteten Maß vertretbar.

Allerdings verdeckt die Binärform, dass die *Intensität* der Ungerechtigkeitswahrnehmung variiert (Abb. 33 b). Am aktuellen Rand stimmen 44 % der Mieter, aber nur 30 % der Eigentümer der Aussage voll zu, dass die Unterschiede ungerecht sind. Für den Gesamtbetrachtungszeitraum ergibt sich ein Verhältnis von 41 % zu 33 %. Auch gibt es phasenweise Ausschläge, die eine genauere Inspektion erfordern, da Eigentumseffekte womöglich profilierter in ‚Krisenzeiten‘ zutage treten (z. B. 2008: Globale Finanzkrise, 2021: Corona).

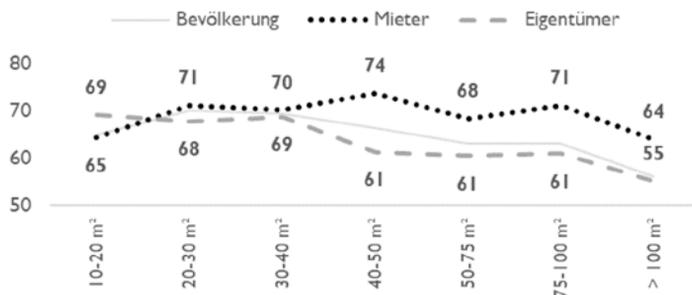
Im nächsten Schritt wird auf Basis trivariater Auszählungen geprüft, ob tatsächlich der Wohnstatus die vorhandenen Bewertungsunterschiede hervorruft oder ob möglicherweise der Gebäudetyp (als äußeres wohnstatusassoziiertes Wohnungsmerkmal), die Wohnfläche (als inneres Wohnungsmerkmal) oder die Einkommenssituation (als Lagemesser) ‚hinter‘ den Bewertungsunterschieden stehen.

Der Gebäudetyp spielt kaum eine Rolle, da sich sowohl Haus- und Wohnungsmieter (mit durchschnittlich 69 % bzw. 68 %) als auch Haus- und Wohnungseigentümer (mit durchschnittlich 61 % und 58 %) näherstehen. Anders gesagt: Die Differenzen zwischen den Wohnstatusgruppen sind größer als die Differenzen innerhalb. Das paarweise Auftreten der Mieter oberhalb und der Eigentümer unterhalb des Durchschnitts lässt sich für fast alle Messpunkte beobachten. Das Gerechtigkeitsurteil bezogen auf das Ausmaß sozialer Unterschiede scheint unabhängig vom Gebäudetyp zu sein. Dieser Befund wird auch dadurch getragen, dass sich Mieter und Eigentümer einer Wohnung in einem Mehrfamilienhaus am stärksten voneinander unterscheiden. Eine Feingliederung nach weiteren Gebäudetypen (z. B. Reihenhaus oder Hochhaus) ergibt keine nennenswerten Unterschiede, was unterstreicht, dass hier der rechtliche Titel ausschlaggebend zu sein scheint.¹⁹⁰ Da es möglicherweise nicht die äußere Form des Wohnraumes ist, die zu Bewertungsunterschieden führt, sondern die innere Form, wird die Wohnfläche als ein qualitatives Wohnungsmerkmal zurate gezogen, die nicht zwingend mit dem Gebäudetyp verbunden sein muss, etwa in einer großzügigen Eigentumswohnung. Zuletzt wurde die Wohnfläche im Jahr 2014 im ALLBUS erhoben (Abb. 34).

190 Bezogen auf die Gebäudefeindifferenzierung 2000–2018 beträgt der Korrelationskoeffizient $V = .04^{***}$.

Abb. 34: Bewertung der Ungleichheit nach Wohnfläche

Anteil (in %), der sagt, soziale Unterschiede sind *nicht* gerecht (Jahr 2014)



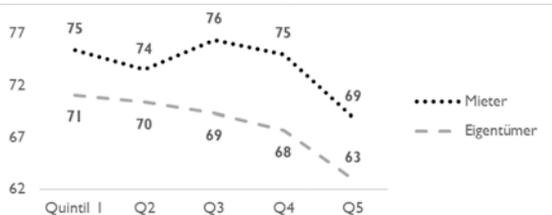
Eigene Berechnung und Darstellung, ALLBUS (2021), Fallzahl: 3.231. Zusammenhang nur in der Eigentümergruppe statistisch signifikant ($p < .05$). Die Antworten „stimme eher nicht“ und „überhaupt nicht“ zu sind kombiniert. Die offene Wohnflächenabfrage wurde kategorisiert und ist pro Kopf angegeben.

Unter Konstanthaltung der Wohnfläche bleiben die Eigentumsstatusdifferenzen bestehen: Mieter erachten die sozialen Unterschiede in fast allen Wohnflächenkategorien für ungerechter als Eigentümer. Es ist auffällig, dass sich Mieter in ihrer Gerechtigkeitseinschätzung ab einer Wohnfläche von 20 m² pro Kopf bis zu einer Wohnfläche von 100 m² pro Kopf kaum von dieser tangiert zeigen, wohingegen bei Eigentümern die Ungleichheitskritik ab einer Wohnfläche von 40 m² pro Kopf nachlässt. Die Indizien verdichten sich, dass der Wohnstatus eine eigenständige Einflussquelle auf Ungleichheitseinschätzungen ist, da vorhandene Differenzen auch bei Kontrolle von Gebäudetyp und Wohnfläche (und der Beurteilung der Wohnumgebung, die hier nicht berichtet wird) existent bleiben.¹⁹¹ Wie verhält sich die Verteilung unter Berücksichtigung des Einkommens? Ist der Wohnstatus ‚nur‘ Proxy der Einkommenslage, sollte sich der Gap weitgehend schließen. Abb. 35 zeigt etwas anderes: Bei Mietern verharrt die Ungleichheitskritik bis ins vierte Quintil auf gleichem Niveau. Erst Mieter, die zu den oberen 20 Prozent gehören, sehen die sozialen Unterschiede etwas weniger kritisch. In allen Einkommensklassen sind Mieter ungleichheitskritischer als Eigentümer, was ganz besonders auf Mieter im mittleren Einkommenssegment zutrifft. Der Wohnstatus hat demzufolge eine Eigenlogik und ist kein Proxy für wohnstatusassoziierte Wohnungsmerkmale oder die Einkommenssituation.

191 Gleichwohl sind die Referenzgruppen auch in sich strukturiert, was am Wert der selbstgenutzten Immobilie sichtbar wird: 77 % der Eigentümer mit geringem Immobilienvermögen (< 50.000 Euro in Werten von 2014) finden die Unterschiede hierzulande ungerecht, aber nur noch 43 % mit einem Immobilienvermögen > 500.000 Euro.

Abb. 35: Bewertung der Ungleichheit nach Einkommen

Anteil (in %), der sagt, soziale Unterschiede sind *nicht* gerecht



Eigene Berechnung und Darstellung. ALLBUS (2021, 2022). Fallzahl: 9.862. Die Werte ergeben sich aus den gemittelten Quintilswerten der letzten drei Erhebungen (2014, 2018, 2021). Die Antworten „stimme eher nicht“ und „überhaupt nicht zu“ sind kombiniert. Das Einkommen bezieht sich auf das äquivalenzgewichtete Haushaltsnettoeinkommen, dass auf Höhe des jeweils jährlich geltenden Grundsicherungsbetrages (ohne Wohnkosten) getrimmt ist.

Kann sich der Wohnstatus als eigenständige Quelle auch unter Einbezug weiterer relevanter sozialstatistischer Merkmale behaupten, wenn es um die Bewertung des rezenten Ausmaßes sozialer Ungleichheit geht? Dies wird nun für das Jahr 2021 multivariat überprüft (Tab. 20). Insgesamt fallen die standardisierten Regressionsgewichte gering aus, was primär an der geringen Gesamtvarianz der abhängigen Variable liegt (zur kritischen Interpretation von Beta-Gewichten u. a. Urban/Mayerl 2018, S. 96 ff.; Wolf/Best 2010, S. 625 ff.). Unter Berücksichtigung zentraler Lagemerkmale zählt der Wohnstatus zu den drei varianzaufklärungsstärksten Variablen. Dieser Befund ist überaus bedeutungsvoll, da viele der modellierten Variablen *systematisch* mit dem Wohnstatus interagieren, allen voran das Einkommen, aber auch das Alter, die Anzahl der Personen im Haushalt, der Migrationsstatus oder die Wohnregion.

Tab. 20: Wohnstatureffekt Bewertung der Ungleichheit

(Standardisierte) Zunahme der Zustimmung, dass soziale Unterschiede <i>gerecht</i> sind (Jahr 2021)				
	Merkmal	Ausprägung	B	p
1.	Einkommen	Quintil 5 (Ref. Quintil 1)	0,14	***
2.	Alter	in Jahren	0,12	***
3.	Wohnstatus	Eigentümer (Ref. Mieter)	0,09	***
4.	Migrationshintergrund	Migrationshintergrund (Ref. ohne)	0,08	***
5.	Wohnregion	Westdeutschland (Ref. Ost)	0,06	***
6.	Bildung	Abitur (Ref. Hauptschulabschluss)	0,05	***
7.	Geschlecht	Mann (Ref. Frau)	0,04	***
8.	Berufsstatus	Selbstständige (Ref. Arbeiter)	0,04	***
9.	Haushaltsgröße	Anzahl der Personen	0,02	ns ¹
10.	Wohnortsgröße	Kategoriale Einwohnerzahlen	0,02	ns
11.	Erwerbsstatus	Arbeitslos (Ref. Erwerbstätige)	0,01	ns

Eigene Berechnung. ALLBUS (2021). Fallzahl: 4.576. $R^2 = 5,4\%$, Modellsignifikanz: $p < .05$. Gemäß der Regressionsdiagnostik sind die obligatorischen Anwendungsvoraussetzungen einer linearen Regression erfüllt. Bei polytomen Merkmalen (Bildung, Berufsstatus, Erwerbsstatus) wird nur die jeweils größte Differenz tabelliert. Das bedarfsgewichtete Haushaltsnettoeinkommen wurde beim Grundsicherungs-niveau (ohne Wohnkosten) getrimmt. **Lesebeispiel:** Mit steigendem Einkommen erhöht sich die Zustimmung zur Aussage, dass soziale Unterschiede gerecht sind. Mit einem Regressionsgewicht von $B = .14$ hat das Einkommen den stärksten Effekt. ¹ns = nicht signifikant

7.2.1.3 Legitimation sozialer Ungleichheit

Neben den Subdimensionen Wahrnehmung und Bewertung interessiert nun, inwiefern die Wohnstatusgruppen sozialer Ungleichheit eine gewisse Legitimität (z. B. durch Funktionalität) zusprechen, da mit der Legitimität auch die Wahrscheinlichkeit ihrer Aufrechterhaltung steigt. Gemäß den theoretischen Vorarbeiten und gedeckt durch die bisherigen Befunde steht zu erwarten, dass Eigentümer Ungleichheit eher legitimieren als Mieter und ihr – aus Perspektive eines größeren sozialen und (wohn-)räumlichen Sicherheitsabstandes – auch eine erhöhte Funktionalität beimessen. Der ALLBUS erlaubt die Testung dieser These mit zwei Fragen, wobei die erste Frage den Zuspruch zu Rangunterschieden als Ergebnis individueller Chancennutzung erfasst und die zweite Frage den funktionalen Charakter von Ungleichheit im Sinne eines Leistungsanreizes anspricht. Die Frageformulierungen lauten wie folgt:

- „Die Rangunterschiede zwischen den Menschen sind akzeptabel, weil sie im Wesentlichen ausdrücken, was man aus den Chancen, die man hatte, gemacht hat“,

- „Nur wenn die Unterschiede im Einkommen und im sozialen Ansehen groß genug sind, gibt es auch einen Anreiz für persönliche Leistungen“, wobei die Befragungsteilnehmer*innen ihre Zustimmung/Ablehnung auf einer 4-stufigen Skala (ohne Mittelkategorie) differenzieren können.

Seit 1984 sind (mit wenigen Unterbrechungen) beide Fragen standardmäßig Teil der Umfrage, sodass für vier Jahrzehnte Auswertungen durchgeführt werden können.

Die Bevölkerung ist in der Frage der Akzeptanz von Rangunterschieden seit jeher gespalten: Die eine Hälfte (52 %) erachtet Rangunterschiede zuvorderst als Ergebnis individueller Chancennutzung. Die andere Hälfte (48 %) zweifelt daran. Über die Jahrzehnte hinweg zeigt sich eine erstaunliche Konstanz dieses Pegels, wengleich seit 2010 immer mehr Menschen Rangunterschiede für *inakzeptabel* halten. Ein Blick in die Wohnstatusgruppen zeigt die gleiche Gespaltenheit, obgleich es auf Mieterseite seit 1984 (fast) ausnahmslos eine (oft knappe) Mehrheit gibt (im Schnitt 52 %), die bezweifelt, dass das Ungleichheitsgebilde Resultat unterschiedlicher individueller Anstrengungen ist, wohingegen die Leistungsskeptiker eigentümerseitig stets in der Minderzahl sind (im Schnitt mit 46 %). Insgesamt ist die Verbindung mit einem Zusammenhangsmaß von $V = .06$ (über alle Messzeitpunkte gemittelt) gering, aber hat stets Bestand (mit zuletzt $V = .12$, $p < .05$).

Überführt man den Wohnstatus in ein lineares Regressionsmodell (mit Daten aus 2021) und prüft ihn unter der Hinzunahme der Drittvariablen aus Tab. 20, beweist er sich als eigenständiger Prädiktor: Wohnen die Befragungspersonen im Eigentum, erhöht sich die Wahrscheinlichkeit ihrer Akzeptanz sozialer Disparitäten auf der 4-stufigen Antwortskala um 0,1 Punkte. Zum Vergleich: Den stärksten absoluten Nettoeffekt hat hier der formale Schulabschluss. Bei Menschen mit Hauptschulabschluss ist die Ungleichheitsakzeptanz im Vergleich zu (Fach-)Abiturient*innen um 0,4 Skaleneinheiten *erhöht*. Nach Auspartialisierung fällt der Wohnstatuseffekt mit $B = .04$ unter sein bivariates Niveau ($V = .12$, p jeweils $< .05$). Trotzdem bleibt ein eigenständiger Varianzanteil übrig, der zeigt, dass der Eigentumsstatus nicht nur die Summe typischer Lagen ist, sondern die Ungleichheitsakzeptanz autonom tangiert.

Eine Grobdifferenzierung nach Gebäudetyp ergibt gemittelt über alle Erhebungen, dass 47 % der Hausmieter und 48 % der Wohnungsmieter Ungleichheit berechtigt finden. Auf Eigentümerseite ist die Ungleichheitsakzeptanz bei den Besitzern einer Eigentumswohnung mit 55 % im Schnitt noch etwas höher als bei Hauseigentümern (54 %). Das Wohngebäude scheint erneut keine größere Rolle zu spielen, da sich die Wohnhybridgruppen am Eigentumstitel ausrichten. Wirft man einen Blick in die einzelnen Antwortkategorien, fällt auf, dass sich Mieter und Eigentümer da unterscheiden, wo es um die *explizite Verneinung* der Aussage geht. Im Mittel begreifen seit 1984 jeweils 2 von 10 Wohnungs- oder

Hausmietern die Position im Sozialgefüge überhaupt nicht als Ergebnis individueller Chancenergreifung (Haus- und Wohnungseigentümer: 1 zu 10). Ähnlich wie schon bei der Bewertung des Ausmaßes sozialer Ungleichheit und den strukturellen Gründen (wie Klassenzugehörigkeit) sind Mieter nicht nur etwas ungleichheitskritischer, sondern artikulieren ihre Kritik auch deutlicher. Nimmt man eine Gebäudefeindifferenzierung (für den Zeitraum zwischen 2000 und 2018) *unabhängig* vom Wohnstatus vor, zeigen sich nur minimale Abweichungen (< 2 PP). Die Hinnahme von Ungleichheit scheint weniger vom Gebäudetyp abzuhängen als vielmehr vom rechtlichen Titel.

Vergleichbare Ergebnisse ergeben sich auch für die zweite Frage zur Legitimität von Ungleichheit, ob diese zur Aufrechterhaltung und Steigerung der Leistungsmotivation beitrage. Diese Ansicht teilen (im Schnitt aller Messungen von 1984 bis 2021) Mieter (mit 54 %) und Eigentümer (mit 60 %) mehrheitlich. Allerdings wächst der Zweifel an der Funktionalität von Ungleichheit in beiden Gruppen zusehends und bei den Mietern besonders deutlich (seit 2010 minus 20 PP, Eigentümer minus 16 PP). Der gemittelte Zusammenhang zwischen Funktionalität und Wohnstatus beträgt $V = .07$ ($p < .05$). Hinsichtlich der Intensität von Ungleichheitsrechtfertigungen gibt es nur marginale Differenzen. Wohnstatus und Gebäudetyp kombiniert schälen sich etwas deutlichere Abstufungen heraus: Eigentümer vermuten – unabhängig ob Haus oder Wohnung – häufiger einen durch Ungleichheit evozierten Leistungsanreiz (60 %), wohingegen Mieter – unabhängig ob Wohnung oder Haus – dies etwas seltener tun (54 %). Auch in dieser Frage scheint das Haus keine größere Rolle zu spielen. Bei einer feingliedrigen Gebäudedifferenzierung ergeben sich keine weiteren Auffälligkeiten. Die Funktionalität von Ungleichheit scheint also insgesamt strittig, mit einem Langzeittrend zu einer eher skeptischen Haltung, wobei Mieter stets skeptischer sind als Eigentümer.

Die Auswertungen zu den Ungleichheitsdeutungen als erste Mentalitätsdimension ergeben entsprechend den Erwartungen, dass Mieter die Gesellschaft etwas stratifizierter wahrnehmen, wofür sie häufiger als Eigentümer strukturelle Gründe angeben, Ungleichheit (dementsprechend) ungerechter empfinden und ihr auch eine geringe Legitimität zusprechen. Gleichwohl sind die Unterschiede zwischen den Wohnstatusgruppen gering. Wohneigentum geht nicht mit einer prononcierten Minderwahrnehmung oder Entproblematisierung von Ungleichheit einher. Hinsichtlich der Wunschverteilung bspw., streben auch Eigentümer eine höhere Gleichverteilung an. Auch wenn es keine fundamentalen Mentalitätsunterschiede zu gibt, sind Mieter in ihrer Kritik offensiver und verorten sich in den meisten Fragen häufiger an den Skalenrändern (indem sie bspw. sagen, dass soziale Unterschiede *überhaupt* nicht gerecht sind). Das Wohngebäude scheint nachrangig zu sein, da sich die Wohnhybridgruppen in ihren Wahrnehmungen, Bewertungen und Legitimationen weitgehend paarig zum Eigentumstitel verhalten.

7.2.2 Umverteilungsaffinitäten

Die zweite Mentalitätsdimension umfasst Haltungen zum Sozialstaat, wobei zwei Ebenen begangen werden: Einerseits wohnstatusspezifische Haltungen zur sozialstaatlichen Absicherung (etwa im Krankheitsfall), andererseits zur allgemeinen staatlichen Zielsetzung, Ungleichheit zu verringern, unabhängig von konkreten sozialrechtlichen Leistungsprüchen.

Es wird erwartet, dass Eigentümer dem Sozialstaat skeptischer gegenüberstehen, da sie, erstens, im Sinne der material self-interest explanation, Sozialleistungen seltener in Anspruch nehmen müssen, sich, zweitens, (zumindest absolut gesehen) mit einer erhöhten Finanzierungsbeteiligung konfrontiert sehen und Umverteilung immer auch die Bedrohung vorhandener Privilegien darstellen kann und, drittens, weil Wohneigentum durch die Sicherheits- und Kompensationsfunktion ein gewisses Unabhängigkeitsempfinden evozieren kann.

Hausbesitzer verfolgen mit ihrer investiven Strategie eine gewisse Autarkie. Ob aus Tradition, aus historischer Erfahrung, grundsätzlichem Mißtrauen gegen kollektive Sicherungssysteme oder anarchistischen Selbstständigkeitsstreben – Hausbesitzer haben in der Regel das Gefühl, letztlich unverletzbar zu sein, im Falle eines Falles für sich selbst sorgen zu können. (Häußermann 1985, S. 503)

Sozialstaatliche Absicherung

Das erste Item bezieht sich auf die sozialstaatliche Absicherungsfrage:

- „Der Staat muss dafür sorgen, dass man auch bei Krankheit, Not, Arbeitslosigkeit und im Alter ein gutes Auskommen hat“, wobei die Zustimmung/Ablehnung auf einer 4-stufigen Skala (ohne Mittelkategorie) abgestuft werden kann.

Mieter und Eigentümer sind sich einig: Ja, der Staat soll absichernd fungieren. Gemittelt über alle Messpunkte zwischen 1984 und 2021 stimmen 90 % der Mieter und 86 % der Eigentümer dieser Aussage („eher“ oder „sehr“) zu. Im Zeitverlauf lässt sich bis 2010 eine kontinuierliche Abnahme dieses Wunsches vor allem auf Eigentümerseite ablesen. Seit 2014 allerdings schließen Eigentümer wieder auf das stets erhöhte Mieterniveau auf (2021: Mieter: 94 %, Eigentümer: 90 %). Mieter sind in ihrer Zustimmung wieder überzeugter: Im Mittel der verfügbaren Daten stimmt die Mehrheit der Mieter (54 %) der obigen Aussage voll zu (Eigentümer: 45 %). Die jüngsten Daten, die innerhalb der Corona-Pandemie erhoben wurden, bekräftigen die Annahme erhöhter Sicherheitsabstände durch die eigene Immobilie, die Umverteilungswünsche weniger virulent werden lässt: Während 60 % der Mieter sozialpolitische Sicherungen mit Nachdruck gutheißen (mit einem Plus von 7 PP im Vergleich zur letzten Messung vor Corona) sind

es bei den Eigentümern weiterhin 46 % (wie bei der letzten Messung vor Corona). Diese Verteilung indiziert, dass sich Wohnstatusunterschiede in bestimmten (Krisen-)Phasen deutlicher zeigen als im gesellschaftlichen ‚Normalbetrieb‘ (so es einen solchen gibt). Um den nachgesagten Kompensationseffekt des Eigentums empirisch zu prüfen, können spätere Forschungen Wohnstatusunterschiede in Krisenphasen genauer ausloten.

Dass der Staat ein soziales Sicherungsnetz aufspannen soll, scheint unstrittig. Unklar ist, wie zufrieden die Wohnstatusgruppen mit der tatsächlichen Konstitution des Sicherungsnetzes sind. Seit 1987 erhebt das SOEP diesen Aspekt mit folgendem Item:

- „Wie zufrieden sind Sie mit der Krankenversicherung, der Arbeitslosen-, der Renten- und der Pflegeversicherung in der Bundesrepublik, also mit dem, was man das Netz der sozialen Sicherung nennt?“, wobei die Zufriedenheit auf einer 11-stufigen Skala differenziert werden kann (von „ganz und gar unzufrieden“ bis „ganz und gar zufrieden“).

Eigentümer positionieren sich gemittelt über den Gesamtbeobachtungszeitraum (sieben Messungen) bei 6,2 Punkten; Mieter bei 5,9 Punkten. Über die Jahrzehnte schließt sich die Zufriedenheitslücke kontinuierlich (1987: 0,4 Punkte, 2017: 0,1 Punkte). Für das Jahr 2017 erlaubt das SOEP eine Differenzierung der Eigentümer nach Immobilienwert: Je höher der (geschätzte) Wert der selbstgenutzten Wohnimmobilie, desto höher ist die Zufriedenheit (eig. Ber. SOEP 2022). Das Verfügungsrecht über den eigenen Wohnraum produziert demnach keine uniforme Zufriedenheit mit dem Sozialstaat. Eigentümer mit unterdurchschnittlichen Immobilien teilen eine ähnliche Zufriedenheit wie Mieter.¹⁹²

An dieser Stelle wird erneut ein lineares Regressionsmodell spezifiziert, das sowohl einen Wohnstatuswechsel vom Mieter zum Eigentümer als unabhängige Variable berücksichtigt als auch nach dem Einstellungswert vor Eigentumserwerb kontrolliert (Tab. 21). Eine solche Modellierung kann zeigen, „inwieweit sich zwei Gruppen hinsichtlich der Veränderung des gruppenspezifischen Mittelwertes der Einstellungen zwischen zwei Jahren unterscheiden, gegeben ein gleiches Ausgangsniveau der Einstellungen“ (Lux/Mau 2018, S. 153). Vermutet wird, dass der Wechsel in die eigenen vier Wände mit einer erhöhten Sozialstaatszufriedenheit einhergeht, u. a., weil mit einer verminderten Kritik (die mit der praktisch selteneren Inanspruchnahme zusammenhängen kann) Forderungen nach *mehr* Sozialstaat begrenzt werden (auch, um mögliche Kosten zu sparen im Sinne der Konservatismusthese).

192 Werte 2017: Eigentümer: 6,8 Skaleneinheiten, Mieter: 6,7. Eigentümer: Immobilienwert < Median: 6,6 Pkt., Immobilienwert > 2-Fache des Median: 7,2 Pkt., Immobilienwert > 3-Fache des Median: 7,3 Pkt.

Tab. 21: Wohnstatustransition und Sozialstaatszufriedenheit

Modell	M 1	M 2 a	M 2 b	M 3 a	M 3 b
Effekt	Brutto	Netto	Netto	Netto	Netto
Koeffizient	<i>b</i>	<i>b</i>	<i>B</i>	<i>b</i>	<i>B</i>
Wohnstatustransition zwischen 2012 und 2017 (Ref.: unverändert Mieter)					
Bestandseigentümer	.281	.053	.014***	.020	.005***
Neueigentümer	.300	.156	.017***	.177	.019***
Konstante	4,00	3,69		4,19	
Fallzahl	15.606	15.103		10.369	
R ² , Modellsignifikanz	0,5% ***	3,5% ***		15,7% ***	

Eigene Berechnungen. SOEP (2022). Antwortskalenmetrik der abhängigen Variable: 0 „sehr unzufrieden“ – 10 „sehr zufrieden“. Hinweise: Die Regressionsdiagnostik bestätigt die Voraussetzungen einer Modellspezifikation. Die Koeffizienten sind statistisch signifikant ($p < .05$). Modelle 2 (a/b) und 3 (a/b) sind um Standardkontrollvariablen ergänzt: Geschlecht, Alter, Migrationshintergrund, Wohnregion (Ost/West), Haushaltsgröße, Bevölkerung (Stadt (>100k)/Land), Schulabschluss, Labour Force Status (erwerbstätig, nichterwerbstätig, arbeitslos, in Ausbildung), Haushaltsnettoeinkommen (bedarfsgewichtet, getrimmt beim Existenzminimum ohne Wohnkosten). In Modell 3 (a/b) ist die Sozialstaatszufriedenheit aus der Erhebung (2012) aufgenommen. **Lesebeispiel:** Mieter, die zwischen 2012 und 2017 in den Eigentümerstatus gewechselt sind, haben unter Kontrolle sozioökonomischer Lageparameter und unter Berücksichtigung ihrer Einstellung im Jahr 2012 eine um 0,2-Skalenpunkte erhöhte Zufriedenheit mit dem sozialen Sicherungsnetz im Vergleich zu Mietern, die weiterhin zur Miete wohnen.

Modell 1 (Tab. 21) bestätigt diese Erwartung: Mietstatus-Wechselnde weisen eine höhere Sozialstaatszufriedenheit auf als im Mietstatus-Bleibende, mit einem Bruttoplus von 0,3 Zufriedenheitspunkten. Unter Kontrolle sozioökonomischer Standardvariablen verringert sich das Regressionsgewicht auf $b = .16$ (Modell 2 a). Entsprechend der standardisierten Koeffizienten (Modell 2 b) zeigt sich in Relation zu anderen Testmerkmalen, dass steigende Einkommen, erhöhte Schulabschlüsse und ein steigendes Alter mit einer erhöhten Sozialstaatszufriedenheit einhergehen, wenngleich ein signifikanter ‚Transitionseffekt‘ bestehen bleibt. In Modell 3 (a/b) wird zusätzlich die Sozialstaatszufriedenheit aus der vorherigen Befragung im Jahr 2012 aufgenommen. Dadurch können die Koeffizienten als Gruppendifferenz interpretiert werden, die ein gleiches Ausgangsniveau der Einstellung teilen. Auch in dieser Anordnung geht ein Wechsel Mieter zu Eigentümer mit einer leicht erhöhten Sozialstaatszufriedenheit einher. Analoge Modelle für die Jahre 2007 und 2012 zeigen vergleichbare Ergebnisse.

Eigentümer plädieren zwar auch für eine sozialstaatliche Absicherung, aber sind mit der Konstitution der Sicherungssysteme etwas zufriedener als Mieter. Sprechen sie sich im Entscheidungsfall für einen Ausbau aus? Eine hierfür geeignete Frage findet sich im ALLBUS, die zwischen 1984 und 2021 mehrfach gestellt wurde:

- „Wie ist Ihre Meinung: Sollten die Sozialleistungen in Zukunft gekürzt werden oder sollte es so bleiben, wie es ist, oder sollte man die Sozialleistungen ausweiten?“, wobei drei Antwortkategorien zur Auswahl stehen (kürzen, nicht verändern, ausweiten).

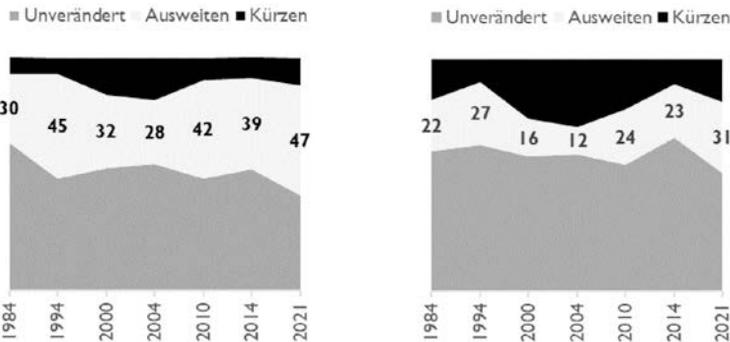
Im Vergleich zu den vorigen Aspekten vertreten die Referenzgruppen hier durchaus unterschiedliche Positionen. Mit einer durchschnittlichen Beziehungsstärke von $V = .14$ ($p < .05$) provoziert diese Frage die bislang größten konstanten Wohnstatusdifferenzen (Abb. 36).

Abb. 36: Haltung zum Sozialstaat nach Gebäudetyp

Anteile (in %) zum Umgang mit Sozialleistungen

a) Mieter einer Wohnung

b) Eigentümer einer Wohnung



Eigene Berechnung und Darstellung. ALLBUS (2021, 2022). Fallzahl: 18.796. Die jahresspezifischen Stichprobenumfänge sind Tab. 43 zu entnehmen. Alle Zusammenhänge statistisch signifikant ($p < .05$). Die abgetragenen Werte entsprechen dem Anteil, der sagt, dass der Sozialstaat *ausgebaut* werden sollte.

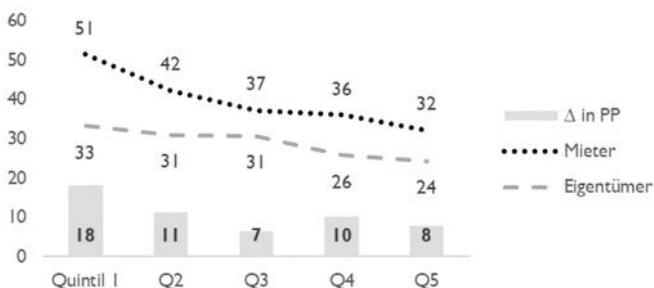
Zwar plädiert in beiden Gruppen gemittelt über die Jahrzehnte eine Mehrheit für die Beibehaltung des Ist-Niveaus (M: 51%, E: 58%), aber Mieter (Abb. 36 a) befürworten häufiger als Eigentümer einen Ausbau (helle Fläche, M: 37%, E: 25%), wohingegen sich Eigentümer (Abb. 36 b) häufiger für einen Abbau der Sozialleistungen aussprechen (schwarze Fläche, E: 17%, M: 12%). Das Bedürfnis nach mehr Absicherung ist in Zeiten der Pandemie besonders auf Mieterseite ausgeprägt: Während im Jahr 2014 knapp 39% der Mieter für einen Ausbau plädierten sind es 2021 über 46%. Bei den Eigentümern sind es unverändert 28%, was die Kompensationsfunktion des Eigentums erneut zeigt. Im Zeitverlauf bewegen sich die Werte der Eigentümer ($R = 12$ PP) in einem deutlich kleineren Spektrum als die der Mieter ($R = 19$ PP). Die hellen Flächen zeigen, dass Wohnungsmieter und Wohnungseigentümer bezüglich ihrer Ausweitungspräferenz gemittelt über die Jahre die zwei Pole bilden (38% vs. 23%), wobei Hausmieter zwischen Wohnungsmietern und Eigentümern stehen (31%), was andeutet, dass zumindest das Haus – auch wenn es gemietet ist – eher mit einer Zurückhaltung bezüglich der Ausweitung des Sozialstaates einhergeht.

Um sicherzustellen, dass es sich bei dem beobachteten Zusammenhang nicht um eine Scheinkorrelation handelt, wird die Haltung der Wohnstatusgruppen zum Sozialstaat trivariat nach Einkommensgruppen für letzten drei Messungen

gemittelt überprüft, auch um mögliche Corona-Abweichungen nicht überzubewerten. Die Lücke zwischen den Graphen in Abb. 37 zeigt, dass sich die Fürsprache sozialstaatlicher Extension *nicht* vollständig auf das Einkommen zurückführen lässt, sondern dass sich Mieter und Eigentümer bei gleichen Einkommen weiterhin unterscheiden.

Abb. 37: Haltung zum Sozialstaat nach Einkommen

Anteil (in %), der sagt, Sozialstaat *ausweiten*



Eigene Berechnung und Darstellung. ALLBUS (2021, 2022). Fallzahl: 7.695. Das Einkommen bezieht sich auf das bedarfsgewichtete Haushaltsnettoeinkommen, das auf Höhe des Grundsicherungsniveaus getrimmt wurde (ohne Wohnkosten). Mittel der Jahre 2010, 2014 und 2021.

Erwartungsgemäß ist der Wunsch nach einem Wohlfahrtsausbau in den unteren Einkommenslagen sowohl bei Mietern als auch Eigentümern besonders ausgeprägt, obgleich sich schon im unteren Einkommensquintil die Kompensationsfunktion der selbstgenutzten Immobilie zeigt: Während 51 % der einkommensärmsten Mieter für einen Ausbau plädieren, sind es bei den Eigentümern nur 33%. Entsprechend dem Begünstigungseffekt sinkt die Befürwortung eines sozialstaatlichen Ausbaus in *beiden* Gruppen mit steigendem Einkommen. Mieter sind also nicht per se pro Sozialstaat. Aber: Der Dissens bleibt auch in den oberen Einkommenslagen bestehen. Die einkommensreichsten 20 % der Mieter befürworten einen Ausbau mit 32% noch immer stärker als Eigentümer mit 24%. Dieser Gap bietet Raum für Erklärungen, wie die oben beschriebenen wohnstatusspezifischen Wohnerfahrungen, die – trotz hoher Einkommen – zu eher umverteilungsauffineren Mentalitäten führen.

Einigkeit und Eindeutigkeit beginnen auszufasern, wenn es um den Umfang des Sozialstaates geht. Das ISSP erlaubt für den Zeitraum zwischen 1990 und 2016 eine Aufschlüsselung nach den Bereichen Gesundheitswesen, Renten und Arbeitslosenunterstützung:

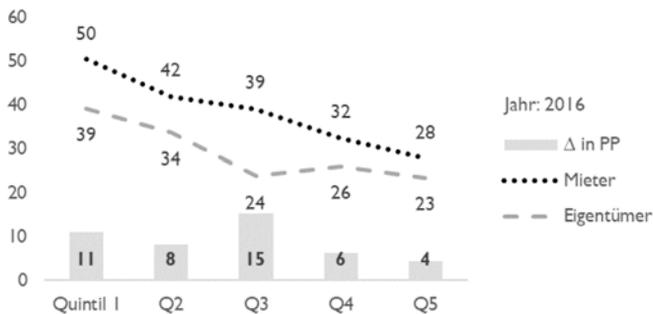
- „Bitte geben Sie nun für die folgenden Bereiche an, ob die Regierung dafür weniger oder mehr Geld ausgeben sollte. Bedenken Sie dabei, dass sehr viel höhere Ausgaben auch höhere Steuern erfordern können“, wobei die Wünsche

auf einer 5-stufigen Skala artikuliert werden können von „sehr viel mehr“ bis „sehr viel weniger ausgeben“ mit Mittelkategorie („jetzigen Stand halten“).

In allen drei Segmenten plädieren Mieter seit 1990 häufiger für Mehrausgaben als Eigentümer. Seit Messbeginn trennen Mieter und Eigentümer segmentübergreifend rund 10 Prozentpunkte. Die größten Meinungsverschiedenheiten gibt es hinsichtlich der Arbeitslosenunterstützung. Im Jahr 2016 sprechen sich 4 von 10 Mietern für Mehrausgaben aus, bei Eigentümern sind es 3 von 10. Erneut liegt der Anteil derer, die dafür plädieren, *sehr* viel mehr auszugeben, bei den Mietern in allen drei Sicherungsbereichen höher als bei Eigentümern. Beispielhaft wünschen sich 32% der Mieter, aber nur 19% der Eigentümer deutliche Mehrausgaben im Rentenbereich (2016). In der zeitlichen Entwicklung halten sich die Abstände stabil. Hinsichtlich des Gebäudetyp bestätigt sich die paarige Verteilung, da Mieter und Eigentümer, unabhängig vom Gebäudetyp, fast identische Werte aufweisen. Dass der Wohnstatus eine Rolle spielt beim Wunsch etwa nach einer besseren Arbeitslosenunterstützung, zeigt ein vertiefter Blick in Einkommensklassen (Abb. 38).

Abb. 38: Sozialstaatliche Ausbaupräferenz nach Einkommen

Anteil (in %), der sagt, etwas oder viel mehr für Arbeitslose auszugeben



Eigene Berechnung und Darstellung. ALLBUS (2017). Fallzahl: 468. Das bedarfsgewichtete Haushaltsnettoeinkommen ist beim Grundsicherungssatz (ohne Wohnkosten) getrimmt.

Zwar sinkt entsprechend des Begünstigten-Effekts mit steigenden Einkommen die Zustimmung zu höheren Arbeitslosenzahlungen, aber Mieter sprechen sich in *allen* Einkommenslagen häufiger für bessere Unterstützungen aus als Eigentümer.

Die bisherigen Variablen zur Messung sozialstaatlicher Haltungen haben den Finanzierungsaspekt unterschlagen. Ein ALLBUS-Item greift diesen Punkt zumindest im Ansatz auf:

- „Wenn die Bundesregierung entscheiden müsste zwischen Steuersenkungen oder mehr Geld für soziale Leistungen, was sollte sie Ihrer Meinung nach eher tun?“, wobei die Befragten sich für eine Antwort entscheiden müssen.

Diese Frage hat den Vorteil, dass erstmalig (und leider einmalig) widerstreitende Interessen abgewogen werden müssen, womit Verteilungskonflikte adressiert werden.

Im Durchschnitt der fünf Messungen (zwischen 1980 und 2021) spricht sich eine knappe Mehrheit der Mieter (51 %) für sozialstaatliche Mehrausgaben aus, wohingegen bei den Eigentümern eine Mehrheit von 55 % Steuersenkungen präferiert. Im Zeithorizont fällt auf, dass die Ausprägungen zeitgebunden variieren und nicht – wie viele andere hier gemessene Variablen – konstant über die Zeit sind. Die Wohnstatusdifferenzen sind mal größer mal kleiner und die Verteilungen insgesamt sprunghaft. Grobdifferenziert nach Gebäudetyp fällt auf, dass die paarige Verteilung von klassischem Wohnstatustyp und Hybridgruppe aufbricht: Während 52 % der Wohnungsmieter für erhöhte Sozialleistungen plädieren, sind es in den übrigen drei Gruppen jeweils 45 %. Hausmieter befürworten also auch wie Eigentümer Steuersenkungen. Auch wenn eine solche Abweichung von den bisherigen Auszahlungen nicht überzubewerten ist, zeigt sie doch, dass das Haus als spezifischer Wohnraumkomplex nicht gänzlich irrelevant zu sein scheint, was auch die nächste Frage zeigt. Dabei handelt es sich um die Sorge, dass eine zu umfängliche soziale Absicherung den Arbeitsanreiz schmälert, da sich in dieser Deutung auch eine gewisse Ungleichheitsfunktionalität offenbart, die oben kontextfrei untersucht wurde. Das ALLBUS-Item lautet hierzu wie folgt:

- „Wenn die Leistungen der sozialen Sicherung, wie Lohnfortzahlungen im Krankheitsfall, Arbeitslosenunterstützung und Frührenten, so hoch sind wie jetzt, führt dies nur dazu, dass die Leute nicht mehr arbeiten wollen“, wobei die Befragten ihre Zustimmung/Ablehnung auf einer 4-stufigen Skala (ohne Mittelkategorie) angeben können.

In beiden Gruppen sorgt sich zu allen Messzeitpunkten (zwischen 1984 und 2014) eine Minderzahl um mangelnde Arbeitsanreize wegen des Sozialstaates (M: 40 %, E: 44 %). Erneut bricht hier die paarige Verteilung auf: Vor allem Hausmieter sehen (mit 47 %) Nachteile des Sozialstaates bezüglich der Arbeitsmotivation, gefolgt von Hauseigentümern (44 %), Wohnungseigentümern (41 %) und Wohnungsmieter (39 %). In dieser Frage scheint also eher das Gebäude das Verbindungsglied zu sein, was zeigt, dass sich globale Verteilungsmuster im Detail nicht immer bestätigen lassen. Dies deutet darauf hin, dass das Haus – als spezifischer (Gebäude-)Komplex aus Wohnverhältnissen, Wohnenerfahrungen und Wohnpraktiken – eine Eigenlogik hat, die sich auch dann entfaltet, wenn das Haus nicht im Eigenbesitz ist.¹⁹³

193 Allerdings dürfen die Werte nicht überinterpretiert werden, da die Fallzahl der Wohnhybridgruppen im ISSP nochmals geringer ist. Im Jahr 2016 wurden nur 63 Mieter eines Einfamilienhauses befragt.

Greift man das Ausgangszitat dieses Unterkapitels von Häußermann (1985) auf, ist es keineswegs so, dass Eigentümer kollektiven Sicherungssystemen besonders skeptisch oder gar ablehnend gegenüberstehen. Ein Großteil der Eigentümer befürwortet den Sozialstaat und verlangt seinen bereichsspezifischen Ausbau. Trotzdem – und hier kann man Häußermann auf empirischer Basis zustimmen – ist die Zustimmung der Eigentümer zum Sozialstaat verhaltener. Im Entscheidungsfall würden sie beispielhaft Steuererleichterungen vorziehen und sehen einen zu gut ausgebauten Sozialstaat häufiger als berufliche Motivationsbremse.¹⁹⁴

Staatliche Umverteilung

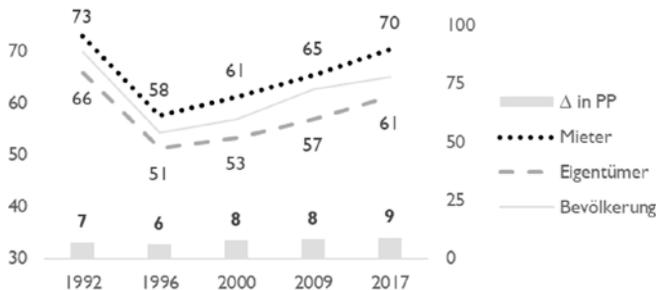
Auf der zweiten Ebene geht es nicht um Haltungen zum Leistungskatalog des Sozialstaates, sondern um das Ziel der Umverteilung von Einkommen zur Ungleichheitsreduktion. Beide Ebenen stellen unabhängige Ungleichheitssachverhalte dar. Hierfür kann zunächst auf eine Frage aus dem ISSP zurückgegriffen werden, die in folgendem Wortlaut erhoben wurde:

- „Es ist die Aufgabe des Staates, die Einkommensunterschiede zwischen den Leuten mit hohem Einkommen und solchen mit niedrigem Einkommen zu verringern“, wobei die Befragten den Grad ihrer Zustimmung/Ablehnung auf einer 5-stufigen Skala angeben können.

Im Durchschnitt der fünf Erhebungszeitpunkte (1992–2017) sagen 66 % der Mieter und 58 % der Eigentümer, dass der Staat die Einkommensunterschiede verringern sollte (Abb. 39).

Abb. 39: Wunsch staatlicher Ungleichheitsreduktion

Anteil (in %), der sagt, der Staat soll Einkommensunterschiede verringern



Eigene Berechnung und Darstellung. ISSP (GESIS 2022). Fallzahl: 10.501. Die jahresspezifischen Stichprobenumfänge sind Tab. 45 zu entnehmen. Alle Zusammenhänge sind statistisch signifikant ($p < .05$). Die Antworten „Stimme zu“ und „voll zu“ sind kombiniert.

194 Haus- und Wohnungsmieter sind entlang des Einkommens aufgrund der Fallzahl nicht weiter differenzierbar.

In beiden Gruppen wächst seit 1996 der Wunsch nach staatlicher Einkommensangleichung (Mieter + 13 PP, Eigentümer +10 PP), bei leicht steigendem Abstand zwischen den Wohnstatusgruppen. Ein Blick in die einzelnen Antwortkategorien schraffiert ein bereits bekanntes Muster: Mieter bringen ihre Zustimmung nachdrücklicher zum Ausdruck als Eigentümer. Im Jahr 2017 sagten 26 % der Mieter, aber nur 19 % der Eigentümer, dass der Staat Ungleichheiten reduzieren sollte. Aufgesplittet nach Gebäudetyp behauptet sich der Eigentumstitel entsprechend der paarigen Verteilung als robust.¹⁹⁵

Eine im ALLBUS im Jahr 2018 erhobene Frage ist inhaltlich ähnlich ausgerichtet, erweitert aber den Fokus vom Einkommen auf Wohlstand, was insofern relevant ist, da Eigentümer womöglich mit der Umverteilung von Einkommen weniger Probleme haben als mit der Umverteilung von Vermögen. Die Frage lautet wie folgt:

- „Einkommen und Wohlstand sollten zu Gunsten der einfachen Leute umverteilt werden“, wobei die Zustimmung/Ablehnung auf einer 5-stufigen Antwortskala anzugeben war.

66 % der Mieter und 60 % der Eigentümer befürworteten eine Umverteilungspolitik des Wohlstandes zugunsten der einfachen Leute (Tab. 22). Abermals stimmen etwas mehr Mieter vehementer für diese Umverteilung (30 % vs. 24 %).

Tab. 22: Positionen zu politischen Themen nach Wohnstatus

Anteil (in %), der den Aussagen <i>eher</i> oder <i>voll und ganz</i> zustimmt (2018)					
Themenkomplex		Fragestellung	M	E	Δ PP
1.	Ungleichheit	Wohlstand sollte umverteilt werden	66	60	6,5***
2.	Migration	Einwanderer sollten sich anpassen	77	82	4,5***
3.	Migration	Zuzug von Geflüchteten erlauben	46	50	4,0***
4.	Globalisierung	Öffnung Weltmärkte hilft allen	55	59	3,9***
5.	Umwelt	Härtere Umweltschutzmaßnahmen	87	84	3,2***
6.	Geschlecht	Frauen bei Bewerbungen bevorzugen	51	54	2,1***
7.	Sexualität	Gleichgeschlechtliche Ehe erlauben	79	77	1,5***
8.	Ökonomie	Politik sollte in Wirtschaft eingreifen	51	52	0,6
9.	Sicherheit	Härtere Strafen gegen Straftäter	68	68	0,5
10	Sozialstaat	Soziale Sicherung als Regierungsziel	82	82	0,1

Eigene Berechnung, ALLBUS (2021). Fallzahl: 3.326. *** $p < .05$.

195 In einer Alternativfrage, ob die Einkommensunterschiede zwischen „Arm und Reich“ abgebaut werden sollen, ergeben sich fast identische Diskrepanzen, aber auf einem höheren Zustimmungsniveau, was, als Randnotiz, die Bedeutung der Frageformulierung unterstreicht.

Zunächst erscheint eine Differenz von sieben Prozentpunkten nicht überwältigend. Allerdings ist die Umverteilungsfrage im Vergleich der zehn gesellschaftspolitischen Themen *die* strittigste Frage, was die Annahme stützt, dass eine Verbindung von Wohnstatus und Verteilungsfragen besteht. Hieraus kann sich eine soziale Ungleichheitsdynamik ableiten, wenn Eigentümer über mehr Machtpotenziale verfügen als Mieter. Ein Sozialgruppenvergleich zeigt, dass die Meinungsdifferenzen oftmals geringer sind, etwa zwischen Menschen, die auf dem Land oder in Metropolregionen leben (Δ 0 PP), Jungen und Älteren (Δ 1 PP), Menschen mit oder ohne Migrationshintergrund (Δ 1 PP), Selbstständigen oder Angestellten (Δ 1 PP) oder zwischen den Geschlechtern (Δ 4 PP). Größere Abstände sind nur beim Einkommen, Bildungsstand und der Wohnregion (Ost/West) zu beobachten.

In ähnlicher Weise wurde im ISSP (2010 und 2020) gefragt, welche zwei Themen von neun für Deutschland zurzeit am wichtigsten sind. Bei Themen wie Bildung oder Gesundheit stimmen Mieter und Eigentümer weitgehend überein. Allerdings gibt es *ein* Thema, bei dem sich Mieter und Eigentümer besonders uneinig sind, was auch als Thema den Kontext sozialstaatlicher (Um-)Verteilung am ehesten adressiert: 22 % der Mieter aber nur 13 % der Eigentümer zählen Armut im Jahr 2010 zu den dringlichsten Problemen.¹⁹⁶

Um die Bedeutung der Ungleichheitsthematik für die Wohnstatusgruppen entlang externer Vergleichsgrößen einzuschätzen, ist ein Vergleich zu anderen Themen sinnvoll. Im ALLBUS werden den Befragten 14 in Konflikt stehende Gruppen vorgelegt, mit der Bitte, die Intensität der Spannungen ihrem Empfinden nach einzuschätzen. Die Frage lautet wie folgt:

- „Es wird oft gesagt, dass es Interessenkonflikte zwischen verschiedenen Gruppen in Deutschland gibt. Die Konflikte sind aber nicht alle gleich stark. Sagen Sie mir bitte anhand der Liste, ob diese Konflikte Ihrer Meinung nach sehr stark, ziemlich stark, eher schwach sind, oder ob es da gar keine Konflikte gibt“.

Mieter und Eigentümer teilen sehr ähnliche Konfliktwahrnehmungen (Tab. 23). Kombiniert man zunächst die Antwortoptionen „sehr stark“ und „ziemlich stark“ (die semantisch aus Sicht der Befragten nur schwer zu unterscheiden sein dürften), ist die Rangfolge (nach Zustimmungsrate) in beiden Wohnstatusgruppen größtenteils identisch.

196 Themen wie Gesundheitswesen oder Bildung haben auch einen sozialstaatlichen Impetus, wengleich diese ein vergleichsweise weniger konkretes distributives Handeln erfordern.

Tab. 23: Wahrnehmungen sozialer Konflikte nach Wohnstatus

Anteil (in %), der sagt, dass die Konflikte <i>sehr</i> oder <i>ziemlich stark</i> sind (2021)		Nur: <i>sehr stark</i>		Δ PP	
		M	E		
Konflikte zwischen ...	M	E	M	E	
1. politisch links und rechts Stehenden	92	93	47	47	0
2. Arm und Reich	83	75	37	23	7
3. Kapitalisten und Arbeiterklasse	77	72	28	24	5
4. Politikern und den Bürgern	73	67	27	21	6
5. Ausländern und Deutschen	68	65	22	15	2
6. Christen und Muslimen	60	63	25	22	3
7. Beschäftigten und Arbeitslosen	56	49	16	9	7
8. Arbeitgebern und Arbeitnehmern	55	46	8	5	9
9. Hauptschulbildung und Akademiker	47	39	13	9	9
10. Westdeutschen und Ostdeutschen	36	31	7	4	5
11. Jungen und Alten	37	26	7	4	11
12. Mit Kindern und ohne Kinder	31	27	6	4	5
13. Männern und Frauen	32	20	8	3	12
14. Erwerbstätigen und Rentnern	26	17	5	3	9

Eigene Berechnung, ALLBUS (2022). Fallzahl: 3.199. Alle Differenzwerte > 0 statistisch signifikant $p < .05$.

Die vier am häufigsten wahrgenommenen Konfliktlinien verlaufen zwischen Links vs. Rechts, Arm vs. Reich, Kapitalisten vs. Arbeitern sowie Politikern vs. Bürgern. Spannungen werden also wieder zuallererst bei Fragen der Verteilung von ökonomischen Ressourcen und politischer Macht wahrgenommen. Konflikte hinsichtlich horizontaler Merkmale wie Ost vs. West oder Männer vs. Frauen stehen am Ende der Konflikthierarchie.

Insgesamt berichten mehr Mieter (mit durchschnittlich 55 %) von starken Konflikten als Eigentümer (mit 49 %). Während beispielhaft 32 % der Mieter Konflikte zwischen Männern und Frauen wahrnehmen, sind es bei den Eigentümern nur 20 %. In 12 der 14 Sozialdualismen registrieren mehr Mieter Auseinandersetzungen. Zudem nehmen Mieter die Konflikte spannungsreicher wahr als Eigentümer: Betrachtet man nur die Antwortkategorie der sehr starken Konfliktwahrnehmung, überwiegen Mieter in *allen* 14 Bereichen, mit dem größten Unterschied beim Konflikt zwischen Arm und Reich (Δ 14 PP), aber auch die gegensätzlichen Interessen zwischen Politikern und Bürgern werden von Mieterseite stärker empfunden als von Eigentümern (Δ 6 PP), womit zwei für die Forschungsfrage relevante Punkte hervorstehten, die verdeutlichen, dass Mentalitätsunterschiede genau im Kontext von Ungleichheit und politischer Macht Wohnstatusschlagseiten aufweisen. Nach Gebäudetyp grobdifferenziert haben Hausmieter zumindest bei den Konfliktlinien zwischen Links/Rechts

und Kapitalisten/Arbeiterklasse Auffassungen, die den Eigentümern etwas näherstehen.¹⁹⁷

Vergleicht man Ungleichheitseinstellungen nicht nur nach sozialen Merkmalen, sondern auch mit anderen relevanten gesellschaftlichen Themen, wird deutlich: Die Unterschiede zwischen den Wohnstatusgruppen sind insgesamt nicht sehr groß, aber wenn es ein umstrittenes Thema gibt, dann das der Umverteilung. Die bisherigen Auswertungen zeigen, dass der Wohnstatus stärker mit Umverteilungsaffinitäten zusammenhängt als mit Ungleichheitsdeutungen. Die dritte Mentalitätsebene spricht nun Gerechtigkeitsvorstellungen an, die in gewisser das Fundament bilden, auf dem sich Einstellungskomplexe errichten.

7.2.3 Gerechtigkeitsvorstellungen

Die dritte Mentalitätsdimension umfasst Gerechtigkeitsvorstellungen, die im Vergleich zu den vorherigen Dimensionen grundlegender Art sind. Sie liegen wie ein Raster über den bisherigen Deutungen und Affinitäten. Sowohl im SOEP (2019) als auch im ALLBUS (2014) kommen Variablen der basic social justice orientation scale zum Einsatz (Hülle/Liebig/May 2018), die die vier Leitprinzipien sozialer Gerechtigkeit umfassen (Liebig/Sauer 2013, S. 375):

- Gleichheitsprinzip; jeder sollte das Gleiche bekommen
- Leistungsprinzip; Verteilung erfolgt proportional zu den geleisteten Beiträgen
- Bedarfsprinzip; jeder soll bekommen, was er oder sie benötigt
- Anrechtsprinzip; Verteilung gemäß bestimmter Statusmerkmale

Die Ursprungsskala umfasst zwölf Items, wobei im ALLBUS eine reduzierte Variante mit acht Items zur Anwendung kommt und im SOEP eine Kurzversion mit vier Items, wobei im ALLBUS fünf Antwortkategorien (mit Mittelkategorie) zur Auswahl stehen und im SOEP sieben, auf denen die Befragten ihre Zustimmung/Ablehnung ausdrücken können. Dargestellt werden vorwiegend Befunde des ALLBUS, da die Gerechtigkeitspräferenzen dort etwas umfänglicher gemessen wurden. Verteilungsvergleiche der identischen Items zwischen den Surveys ergeben fast identische Werte, trotz unterschiedlicher Erhebungsjahre und Stichprobenpopulationen, sodass die Daten des ALLBUS als zuverlässig einzuschätzen sind. Dargestellt werden die Gerechtigkeitsprinzipien in Reihenfolge der größten

197 Eine Inspektion der Verteilungen für die Erhebung 2010 fördert sehr ähnliche Befunde zutage, da die ‚Top 4‘ die gleichen Konfliktgruppen umfassen und Mieter Konflikte häufiger und intensiver wahrnehmen, vor allem in Bezug auf die Spannungen zwischen Politikern und Bürgern sowie Armen und Reichen.

Dissonanzen. Auch werden die Wohnhybridgruppen genauer in Augenschein genommen und mithilfe einer Clusteranalyse Gerechtigkeitsprofile gebildet.

Der Generalerwartung folgend sowie die bisherigen Befunde in Rechnung stellend, wird angenommen, dass Mieter dem Gleichheitsprinzip und Bedarfsprinzip zugewandter sind als Eigentümer, die wiederum Leistungsprinzip und Anrechtsprinzip gerechter finden.

Gleichheitsprinzip

Das erste Item lautet wie folgt:

- „Gerecht ist, wenn alle die gleichen Lebensbedingungen haben“.

In der Beantwortung dieser Frage sind Mieter und Eigentümer gleichermaßen zwiespalten: Fast die Hälfte (mit jeweils 48 %) stimmt dieser Aussage „etwas“ oder „voll“ zu. Ein Viertel ist unentschlossen und ein weiteres Viertel lehnt gleiche Lebensbedingungen ab. Im gesamten Variablenkatalog der vorliegenden Arbeit gibt es *keine* andere Frage, die solch ein heterogenes Antwortverhalten innerhalb der Wohnstatusgruppen produziert bei einer fast maximalen relativen Streuung in beiden Gruppen ($IQV = .98$). Dieses fast deckungsgleiche Antwortmuster übersetzt sich in einen schwachen Korrelationskoeffizienten ($V = .05, p > .05$). Nach Gebäudetyp grob aufgesplittet stechen die Hausmieter hervor, da sie mit 39 % gleiche Lebensbedingungen seltener gerecht empfinden als die übrigen Gruppen mit jeweils knapp 50 %. Von den vier Gerechtigkeitsprinzipien evoziert das Gleichheitsprinzip den größten Dissens, was sich nicht nur aus Differenzen zwischen den Vergleichsgruppen ergibt, sondern auch aus wohnstatusinternen Uneinigkeiten.

Das zweite Gleichheitsitem produziert die größte Uneinigkeit *zwischen* den Wohnstatusgruppen im gesamten Variablenkatalog der Arbeit:

- „Es ist gerecht, wenn Einkommen und Vermögen in unserer Gesellschaft an alle Personen gleich verteilt sind“.

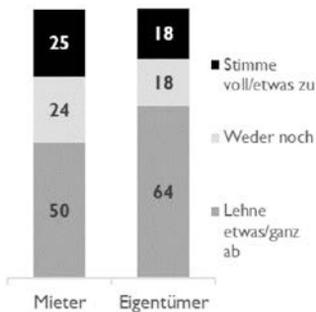
Mieter sind dreigeteilt (Abb. 40 a): Die Hälfte der Mieter hält eine Gleichverteilung von Einkommen und Vermögen für ungerecht. Ein Viertel ist unschlüssig und ein weiteres Viertel empfindet eine egalitäre Distribution als gerecht. Eigentümer erachten die Gleichverteilung ökonomischer Ressourcen dagegen einheitlicher und mehrheitlich (64 %) für ungerecht. Ähnlich verhält es sich im SOEP: Die Hälfte der Mieter (51 %) stimmt der Aussage (eher) nicht zu.¹⁹⁸ 30 % bewer-

198 Die 7-stufige Antwortskala („Trifft überhaupt nicht zu“ bis „Trifft voll zu“) wurde trichotomisiert: „1“ [1–3] ablehnende, „2“ [4] ambivalente und „3“ [5–7] befürwortende Haltung steht.

ten eine Gleichverteilung als (eher) gerecht. Ein weiteres Fünftel (19%) hat eine ambivalente Position. Auf Seiten der Eigentümer finden zwei Drittel (65%) eine Gleichverteilung von Einkommen und Vermögen ungerecht. Lediglich 20% halten diese Verteilungsregel für gerecht, 15% sind unentschieden. Nach Gebäudetyp aufgefächert nesten sich Mieter (Wohnung: 50%, Haus: 53%) und Eigentümer (Haus: 65%, Wohnung: 63%) entsprechend des Wohnstatus. Das Gebäude scheint hier nicht von Belang zu sein. Nach Immobilienwert differenziert ist die Ablehnung des Gleichheitsprinzips größer, je wertvoller die Immobilie ist. Im oberen Fünftel – gereiht nach Immobilienwert – lehnen drei Viertel der Eigentümer dieses Gerechtigkeitsprinzip ab. Ein weiteres Muster zeichnet sich ab: Wie bei den obigen Mentalitätsdimensionen respondieren Eigentümer einheitlicher als Mieter, was für Interessenskoalitionen etwa hinsichtlich der Parteipräferenz nicht unbedeutend ist.

Abb. 40: Haltungen zu Gerechtigkeitsprinzipien nach Wohnstatus

a) Gleichheitsprinzip (2014)



b) Bedarfsprinzip (2021)



Eigene Berechnung und Darstellung. ALLBUS

(2018). Fallzahl: 1.668, $p < .05$. ($V = .14$) Hinweise: (2022). Fallzahl: 5.026, $p < .05$ ($V = .18$).

Die Antworten stimme „etwas“ und „voll“ zu sind kombiniert.

Eigene Berechnung und Darstellung. ALLBUS

Ein wichtiger (auch methodischer) Befund ist, dass sich sichtbare Wohnstatusunterschiede dann ergeben, wenn es um die Gleichverteilung von Einkommen und Vermögen geht. Die bisherigen Fragen zu Ungleichheit, Sozialstaat und Gerechtigkeit haben den Vermögensaspekt nicht dezidiert angesprochen, sondern auf Stimuli wie Einkommen, Wohlstand, Lebensbedingungen, persönliche Stellung oder Rangunterschiede gesetzt. Hier liegt möglicherweise ein Schlüssel zur Antwort auf die übergeordnete Frage der Ungleichheitsperpetuierung durch den Wohnstatus: Unterschiede in den Mentalitäten werden besonders sichtbar, wenn es um das Vermögen geht. Das liegt womöglich daran, dass beide Gruppen i. d. R. erwerbsabhängig sind, aber Eigentümer beim Vermögen eine vorteilhafte Position zu verteidigen haben.

Leistungsprinzip

Dem Leistungsprinzip zufolge sollten Ressourcen, Güter und Positionen so verteilt werden, dass jene, die mehr leisten, mehr erhalten. Folgende ALLBUS-Frage wird hierfür ausgewertet (die sich in ihrer Formulierung symptomatisch an beruflicher Leistung orientiert):

- „Es ist gerecht, wenn Personen, die im Beruf viel leisten, mehr verdienen als andere“.

Diese Aussage erfährt in *beiden* Wohnstatusgruppen sehr hohe Zustimmung: 91 % der Mieter und 95 % der Eigentümer halten eine leistungsbezogene Entlohnung für gerecht (im SOEP, M: 92 %, E: 94 %). Dieser Zuspruch steht in Einklang mit den obigen Auswertungen, denen zufolge Leistung und Anstrengung als zentrale individuelle Erfolgsfaktoren gedeutet werden. Indes unterscheiden sich Mieter und Eigentümer – wiederholt – dahingehend, dass Mieter dem Leistungsgedanken etwas verhaltener gegenüberstehen: Während 74 % der Eigentümer es als *sehr* gerecht empfinden, wenn Personen, die im Beruf mehr leisten, mehr verdienen, sind es bei den Mietern 64 % ($V = .11, p < .05$). Aufgeschlüsselt nach Gebäudetyp sind Eigentümer eines Einfamilienhauses mit 96 % besonders vom Leistungsprinzip als Verteilungsregel überzeugt, Wohnungsmieter mit 91 % im Viergruppenvergleich etwas weniger.

Die zweite Frage zur Messung einer Zuneigung für das Leistungsprinzip lautet wie folgt:

- „Gerecht ist, wenn jede Person nur das bekommt, was sie sich durch eigene Anstrengungen erarbeitet hat“.

Genau wie beim ersten Leistungsitem fallen die Gerechtigkeitsempfindungen übereinstimmend aus ($V = .05, p > .05$), mit dem Unterschied, dass die Antworten hier beträchtlich streuen: Das Zustimmungsverhältnis liegt nicht wie oben bei 9 zu 1, sondern bei 6 zu 4. Diese Abweichung spiegelt sich auch empirisch, da beide Variablen des Leistungsprinzips nur schwach korrelieren und in Faktorenanalysen starke Querladungen zu anderen Gerechtigkeitsprinzipien aufweisen, anders als die übrigen Items der Gerechtigkeitsbatterie (Liebig/Hülle/May 2016, S. 12 ff.). Inwieweit beide Items zuverlässig das gleiche Konstrukt messen, ist fraglich. Unabhängig davon scheint es aber doch eine Mehrheit zu geben, die es gerecht findet, dass zuallererst die eigenen Anstrengungen darüber entscheiden sollten, was man bekommt, wenngleich sich abzeichnet, dass das Leistungsprinzip über die Sphäre der Erwerbsarbeit hinausgehend nicht mehr übergreifend gutgeheißen wird, weder von Mietern noch von Eigentümern. Wieder verteilen sich die Wohnhybridgruppen paarig.

Bedarfsprinzip

Das Bedarfsprinzip macht eine Verteilung von Ressourcen unabhängig von erbrachten Leistungen geltend. Gesellschaftlich ausgehandelte Standards einer Mindestausstattung stellen dabei den Maßstab dar. Die erste Frage lautet hierzu wie folgt:

- „Eine Gesellschaft ist gerecht, wenn sie sich um die Schwachen und Hilfsbedürftigen kümmert“.

Dieser Aussage stimmen fast alle Befragten zu: 96 % der Mieter *und* Eigentümer halten eine Gesellschaft für gerecht, in der sich um die Schwachen gekümmert wird. Im SOEP sind es jeweils 91 %. Diese Einigkeit ist nicht überraschend, da die maximal allgemein gehaltene Frage weder Knappheit noch Anspruchsrechte oder Kontextinformationen umfasst.

Um eine gewisse Oberflächlichkeit zu umgehen, die sich auch aus dem zweiten Item zum Bedarfsprinzip ergibt, stammt die zweite Frage zum Bedarfsprinzip nicht aus der BSJO-Skala, sondern aus einem sozialpolitischen Fragenkomplex, der im ALLBUS seit 1984 in unregelmäßigen Abständen erhoben wird:

- „Das Einkommen sollte sich nicht allein nach der Leistung des Einzelnen richten. Vielmehr sollte jeder das haben, was er mit seiner Familie für ein anständiges Leben braucht“ (vier Antwortkategorien, ohne Mittelkategorie).

Dieses Item ist erkenntnisversprechender, weil es den Befragten eine Abwägung abverlangt. Im Durchschnitt der Messpunkte bejaht eine Mehrheit der Mieter (58 %) die Aussage, wobei dies nur 44 % der Eigentümer tun (Abb. 40 b) Mieter stehen dem Bedarfsprinzip in dieser Frage näher als Eigentümer, was für die jüngsten Daten (2021) besonders augenscheinlich ist. In der Grobdifferenzierung stehen Wohnungsmieter und Hauseigentümer (wieder) besonders weit auseinander (2021: 59 % vs. 42 %). Für die gesamte Zeitspanne zwischen 1984 und 2021 weichen die Hausmieter insofern ab, als dass sie zwischen Wohnungsmietern und Eigentümern stehen. Es fällt auf, dass Hausmieter ähnlich wie Eigentümer Leistungselemente in die Verteilungsstrukturen eingebaut wissen wollen.

Anrechtsprinzip

Das vierte Prinzip fordert die Zuteilung von Ressourcen nach Herkunft oder gesellschaftlichem Status. Im ersten Item der BSJO-Skala wird die familiäre Herkunft als Quelle von Ansprüchen auf Ressourcen thematisiert:

- „Es ist gerecht, wenn Personen, die aus angesehenen Familien stammen, dadurch Vorteile im Leben haben“.

Die familiäre Abstammung als Rechtfertigung für exklusive Lebenschancen wird von Mietern und Eigentümern einhellig als ungerecht abgelehnt: Lediglich 7 % der Mieter und 5 % der Eigentümer stimmen dieser Aussage etwas oder voll zu ($V = .07, p > .05$). Im SOEP sind es 9 % der Mieter und 8 % der Eigentümer. Zwischen den prototypischen Wohnstatusgruppen und den Wohnhybridgruppen lassen sich keine Unterschiede detektieren.

Etwas uneindeutiger wird das Gerechtigkeitsverständnis bei der zweiten Frage, die Statusansprüche anspricht, die hier nicht zwingend herkunftsbedingt sein müssen:

- „Es ist gerecht, wenn diejenigen, die in einer Gesellschaft oben stehen, bessere Lebensbedingungen haben als diejenigen, die unten stehen“.

Mieter befinden diese Allokationsnorm etwas häufiger für ungerecht als Eigentümer (59 % vs. 54 %), obgleich das Statusprinzip keineswegs grundsätzlich abgelehnt wird. Immerhin jeder fünfte Mieter und Eigentümer unterstützt diese Art der Verteilung ($V = .05, p > .05$), sicherlich auch, da hier Positionsansprüche geltend gemacht werden, die auf eigener Leistung beruhen, was insofern einer Affirmation des Leistungsprinzips gleichkommt. In beiden Variablen des Anrechtsprinzips unterscheiden sich Mieter und Eigentümer in Abhängigkeit vom Gebäudetyp kaum voneinander. Beide Gruppen eint die weitgehende Ablehnung des Anrechtsprinzips, besonders wenn es um Herkunftsvorteile geht.

Folgende Erkenntnisse lassen sich für die Ebene der Gerechtigkeitsvorstellungen festhalten: Mieter und Eigentümer stimmen (mit jeweils 96 %) überein, dass ein gerechtes Verteilungssystem jene unterstützt, die auf Hilfe angewiesen sind (Bedarfsprinzip). Auch hinsichtlich des Leistungsprinzips herrscht Einigkeit: Der individuelle Einsatz soll belohnt werden, auch unter Inkaufnahme sozialer Ungleichheit, obgleich Eigentümer (95 %) noch stärker vom Leistungsprinzip überzeugt sind als Mieter (91 %). Konsensual werden Verteilungsergebnisse, die auf die familiäre Herkunft zurückgehen, als ungerecht empfunden (Mieter: 82 % vs. Eigentümer: 84 %). Dazu passt, dass immer noch 61 % der Mieter und 63 % der Eigentümer eine Verteilung dann für gerecht erachten, wenn Menschen nur das bekommen, was sie sich durch eigene Anstrengungen erarbeitet haben. Diffuser werden die Präferenzen, wenn es darum geht, ob höhere Positionen auch mit besseren Lebensbedingungen einhergehen sollten. Dieses statusbezogene Zuteilungskriterium wird von 59 % der Mieter und 54 % der Eigentümer abgelehnt. Wird allerdings das Leistungsprinzip gegen das Bedarfsprinzip gesetzt, entscheiden sich Eigentümer mehrheitlich für ersteres (56 %), Mieter für letzteres (58 %). Die größte Stimmenheterogenität provoziert das Gleichheitsprinzip. Eigentümer sind sich einig, dass eine Umverteilung von Einkommen und Vermögen nicht gerecht ist, wohingegen Mieter zwiegespalten sind (64 % vs. 51 %, $\Delta 14$ PP). In dieser Frage, die auch den Vermögensaspekt dezidiert anspricht, herrscht die größte

Uneinigkeit im Vergleich aller untersuchten Gerechtigkeitsmerkmale aber auch in der gesamten Arbeit. Die zweitgrößte Differenz besteht bei der konkreten Abwägung zwischen Bedarfs- und Leistungsprinzip: Eigentümer plädieren seltener für das Bedarfsprinzip, was implizit weniger Umverteilung erfordert (Δ 8 PP). Auch zeichnen sich Eigentümer dadurch aus, dass sie Statusvorteile etwas weniger kritisch sehen (Δ 4 PP). Diese drei Fragen tangieren die Konstitution des Ungleichheitsgefüges empfindlich und stützen die Kernthese, dass Eigentümer in der Verteidigung ihrer Position eher ungleichheitsaffirmativ sind. Aus Eigentümersicht erscheint es plausibel, Vermögen, Leistung und Status als Zuteilungskriterium stärker zu betonen als Mieter, da sich Leistung im Haus als Vermögenswert materialisiert und damit den sozialen Status (mit-)bestimmt und sichert.

In einigen Fragen fällt die Gruppe der Hausmieter auf, da sie zwischen Wohnungsmietern und Eigentümern stehen. Der größere Teil (61 %) ist gegen eine Gleichverteilung von Einkommen und Vermögen, wohingegen es bei Mietern im Mehrfamilienhaus nur 49 % sind. Auch die Bedarfsgerechtigkeit steht bei Hausmietern etwas weniger hoch im Kurs als bei Wohnungsmietern, da eine knappe Mehrzahl (53 %) im Zweifelsfall das Einkommen an der Leistung des Einzelnen ausrichten würde, nicht am familiären Bedarf (Wohnungsmieter: 48 %). Zudem findet sich bei den Hausmietern eine erhöhte Sympathie für das Anrechtsprinzip: 52 % finden es ungerecht, dass Obenstehende bessere Lebensbedingungen haben als Untenstehende, wobei dieser Ansicht 60 % der Wohnungsmieter sind.

Gemeinsamkeiten im Sozialprofil mit den Wohnungsmietern legen es nahe, dass das Haus als Raumkörper mit spezifischen (Wohn)Erfahrungen einen eigenständigen Effekt auf Mentalitäten hat¹⁹⁹, gerade wenn man davon ausgeht, dass sich Hausmieter in den gegebenen Ungleichheitsverhältnissen (etwa ohne Zugang zu ausreichend Startkapital und möglicherweise höheren Mietkosten, die oftmals eine größere Wohnfläche mit sich bringt) ‚eingerichtet‘ haben (ohne die Vorzüge des Eigentums genießen zu können) und eine gewisse distinkte Abwehr ‚nach unten‘ pflegen, auch im Sinne einer gewissen Verteidigung der Position, aus der man immerhin vom Haus aus auf die Gesellschaft blickt.²⁰⁰

199 Eine Grobinspektion zentraler Lageparameter ergibt für das Jahr 2014, dass Hausmieter eher den *Wohnungsmietern* als den *Hauseigentümern* ähneln. Ihr durchschnittliches bedarfsgewichtetes Haushaltsnettoeinkommen ist geringer als das der Hauseigentümer. Auch sind Hausmieter jünger (im Schnitt 44 Jahre vs. 52 Jahre) und leben auf kleineren Wohnflächen (46 m² pro Kopf vs. 59 m² pro Kopf). Der Anteil der Arbeiter und der Fachabiturient*innen ist bei Hausmietern am höchsten. Im Vergleich zu Hauseigentümern leben sie seltener auf dem Land (< 5.000 Einwohner*innen) und häufiger in Klein- und Mittelstädten (5.000–50.000) (ALLBUS 2021).

200 In jedem Fall ist eine explizite Analyse dieser Wohnhybridgruppe wünschenswert, um die in der Literatur unterstellte Bedeutung des Hauses und die hier untersuchte Bedeutung des Eigentumsstatus in ihrem spezifischen Zusammenwirken weiter zu entflechten.

In der empirischen Gerechtigkeitsforschung gilt als gesichert, dass es nicht *die* eine Verteilungslogik gibt, um deren Achse sich Verteilungsfragen drehen. Vielmehr werden gesellschaftliche Teilbereiche von jeweils unterschiedlichen Gerechtigkeitslogiken dominiert, „die mit den teilsystemischen Zielen jeweils kompatibel sind“ (Liebig/Sauer/Valet 2013, S. 289). Außerdem wird im Entscheidungsfall nicht nur ein Gerechtigkeitsprinzip – in Abhängigkeit von der sozialen Nähe und dem Feld – abgewogen: „Eine der zentralen empirischen Erkenntnisse besteht darin, dass offenbar eine Homologie zwischen der *Art der sozialen Beziehung* auf der einen Seite und den *ordnungsbezogenen Gerechtigkeitsvorstellungen* auf der anderen Seite besteht“ (Liebig/Sauer 2013, S. 375, Herv. i. Orig.). Gerechtigkeitsprinzipien stehen in situations- und bereichsspezifischen ‚Mischverhältnissen‘ (Miller 2008). Da die Variablen der BSJO-Skala keine Verteilungsszenarien oder (konfliktäre) Entscheidungssituationen (etwa im Vignettendesign) darbieten, bleiben die Befunde pauschal und erlauben keine Rückschlüsse, welche wohnstatusspezifischen Mixturen in Entscheidungssituationen auftreten. Um aber immerhin Mixturen zwischen den einzelnen Gerechtigkeitsprinzipien zu entschlüsseln, werden Cluster gebildet, auch um die Gerechtigkeitsvorstellungen komprimierter zu fassen.

Die Clusteranalyse ist ein multivariates strukturentdeckendes Verfahren, mit deren Hilfe ähnliche Objekte – hier Personen – mit ähnlichen Variablenausprägungen, ergo Gerechtigkeitsvorstellungen gebündelt und zu Gruppen bzw. Clustern zusammengefasst werden (Backhaus et al. 2018, Kap. 8). Im Anwendungsfall wird der Datensatz danach untersucht, ob es eine Typologie von Gerechtigkeitsvorstellungen gibt bzw. ob sich homogene Subgruppen bilden lassen, um dann in diesen die Verteilung nach dem Wohnstatus zu prüfen. Streng genommen gibt es nicht die eine Clusteranalyse. Vielmehr ist die Clusteranalyse ein Sammelbegriff für verschiedene statistische Verfahren zur Gruppenbildung (Stein/Vollnhals 2011, S. 1). Diese Verfahren variieren je nach Proximitätsmaß und Fusionsalgorithmus; also Maße, die zum einen die Ähnlichkeit bzw. Distanz zweier Objekte messen und zum anderen nach welcher Zählregel respektive Algorithmus die Objekte kombiniert werden. Je nach Distanzmaß und Gruppierungsverfahren kommt es z. T. zu sehr unterschiedlichen Ergebnissen, „was häufig den Eindruck der Beliebigkeit von Ergebnissen hinterlässt“ (Blasius/Baur 2019, S. 1392), auch weil einzelne Verfahren zu typischen Gruppengrößen neigen, bspw. neigt die Methode des entferntesten Nachbarn zur Bildung kleinerer Gruppen, das Ward-Verfahren zur Konstruktion etwa gleich großer Gruppen (ausführlich Backhaus et al. 2018, S. 469 ff.). Deshalb wurden zur Bestimmung optimaler Clusterzahlen mehrere Varianten getestet.²⁰¹ Auf Grundlage der Daten erscheint eine Vier-Cluster-

201 Im Anwendungsfall wurde das Distanzmaß der quadrierten euklidischen Distanz gewählt. Als hierarchisch agglomerativer Fusionsalgorithmus wird die Varianz-basierte Ward-Methode ausgewählt. Entsprechend dem Dendrogramm, der Zuordnungsübersicht und inhaltlichen Überlegungen wurden final vier Cluster extrahiert.

Lösung überzeugend. Tab. 24 trägt schematisch vier spezifische Konstellationen von Gerechtigkeitsprinzipien zusammen. Die Einschätzung der jeweiligen Zu-neigung („+“ oder „++“), Ablehnung („-“ oder „--“) oder Uneinigkeit („0“) entspringt keiner statistischen Zuordnungsregel, sondern ergibt sich im visuellen Vergleich der gruppentypischen Merkmalsverbindungen.

Tab. 24: Cluster von Gerechtigkeitsvorstellungen

Cluster	Streng leistungsorientiert	Leistungsorientiert	Leistungs- und gleichheitsorientiert	Gleichheitsorientiert
Gleichheit	--	-	+	++
Leistung	++	++	++	+
Bedarf	+	+	++	++
Anrecht	-	--	0	--
Fallzahl	331	633	280	370

Eigene Zusammenstellung. ALLBUS (2018).

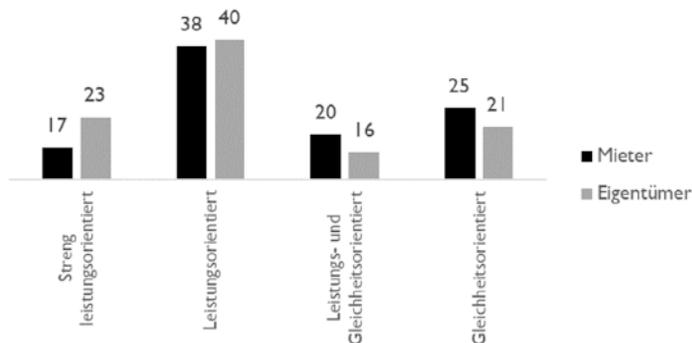
In Abb. 41 sind die jeweiligen Anteile der Wohnstatusgruppen je Cluster aufgeführt. Die Gruppe der **streng Leistungsorientierten** empfindet persönliche Anstrengungen als Zuteilungskriterium als besonders gerecht, woraus sich eine erhöhte Legitimität sozialer Ungleichheit und Besserstellung ableitet. Zwar soll im Notfall das Bedarfsprinzip greifen, aber im Zweifelsfall wird das Leistungsprinzip dem Bedarfsprinzip vorgezogen. Gleiche Lebensbedingungen werden als ungerecht empfunden, genauso wie die egalitäre Verteilung von Einkommen und Vermögen. Es sollen nicht nur die individuellen Leistungen in der Gegenwart zählen, sondern es ist durchaus legitim, intrafamiliäre Startvorteile mit auf den Weg zu geben, auch wenn dies zu mehr Ungleichheit führt. Nach Parteipräferenz unterschieden, wird diese spezifische Konstellation der Gerechtigkeitsprinzipien ganz besonders von der Wählerschaft der FDP und CDU vertreten. Gemäß den Erwartungen gibt es mehr Eigentümer, die diese Gerechtigkeitsvorstellung teilen: Während fast jeder vierte Eigentümer Gerechtigkeit stark leistungsorientiert denkt, sind es bei Mietern nur 17 %. Betrachtet man die Verteilung nicht zwischen den Gerechtigkeitsclustern, sondern innerhalb der Cluster, dann sind 59 % der stark Leistungsorientierten Eigentümer und 41 % Mieter. In keinem anderen Cluster ist die Diskrepanz so stark ausgeprägt wie in dieser Gruppe.

Die Gruppe der **Leistungsorientierten** priorisiert das Leistungsprinzip als Verteilungsmechanismus im Zweifelsfall bei der Bestimmung von Einkommenshöhen gegenüber dem Bedarfsprinzip. Auch empfinden sie eine Gleichverteilung von Einkommen und Vermögen als ungerecht. Allerdings lehnen sie herkunftsbedingte Vorzüge strikter ab als obige und empfinden gleiche Lebensbedingungen durchaus gerechter als die streng Leistungsorientierten. Nach Parteipräferenz

unterschieden, wird diese spezifische Konstellation der Gerechtigkeitsprinzipien ganz besonders von der Wählerschaft der Union und den Grünen vertreten. In dieser Gruppe befindet sich die Mehrzahl der Mieter (38%) und Eigentümer (40%), was mit einem fast ausgeglichenen Clusterverhältnis von 49% zu 51% einhergeht.

Abb. 41: Gerechtigkeitscluster nach Wohnstatus

Verteilung (in %) nach Gerechtigkeitsclustern (Jahr: 2014)



Eigene Berechnung und Darstellung. ALLBUS (2018). Fallzahl: 1.614. Distanzmaß = quadrierte euklidische Distanz, Fusionsalgorithmus = Ward-Methode. Mieter sind aufgrund einer deutlichen Disparität in der Stichprobe gewichtet.

Die Gruppe der **Leistungs- und Gleichheitsorientierten** befürwortet zwar das Leistungsprinzip, findet aber auch gleiche Lebensbedingungen gerecht. Bei der Festsetzung von Einkommenshöhen sollten nicht nur die Leistung zählen, sondern auch individuelle und familiäre Bedarfskontexte. Die Gleichverteilung von Einkommen und Vermögen wird zumindest ambivalent gesehen und die soziale Stratifizierung sollte nicht unbegrenzt ausfallen. Nach Parteipräferenz unterschieden, wird diese spezifische Konstellation der Gerechtigkeitsprinzipien ganz besonders von der Wählerschaft der SPD vertreten. In diesem Cluster befinden sich mehr Mieter (20%) als Eigentümer (16%), was einem Clusterverhältnis von 56 zu 44 entspricht. Die Gruppe der **Gleichheitsorientierten** empfindet eine Zuteilung von Ressourcen nach dem Leistungsprinzip zwar gerecht, betont aber das Gleichheitsprinzip insofern, dass Lebensbedingungen und ökonomische Ressourcen gleich(er) verteilt sein sollten. Herkunftsbedingte Lagevorteile werden als ungerecht empfunden und die Bedürfnisse sollten bei der Einkommensfindung eine wichtige Rolle spielen. Nach Parteipräferenz unterschieden, wird diese spezifische Konstellation der Gerechtigkeitsprinzipien ganz besonders von der Wählerschaft der Linken vertreten. Auch in diesem Cluster überwiegen Mieter (25% zu 21%), was einem Clusterverhältnis von 55 zu 45 entspricht.

Der Clusteranalyse zufolge unterscheiden sich Mieter und Eigentümer nicht grundsätzlich in ihren Gerechtigkeitsvorstellungen. Mieter sind aber, wie

vermutet, gleichheitsorientierter als Eigentümer. Stellt man die zwei leistungsorientierten Cluster den zwei eher gleichheitsorientierten Clustern gegenüber, haben fast zwei Drittel der Eigentümer eher leistungsorientierte Gerechtigkeitspräferenzen, wohingegen es bei den Mietern 55 % sind.²⁰²

Zwischenschau Machtkomponente I: Ungleichheitsmentalität

Im zurückliegenden Abschnitt wurde der Frage nachgegangen, ob und, wenn ja, wie sich Mieter und Eigentümer in ihren Mentalitäten unterscheiden, getragen von der Grundannahme, dass Mieter entsprechend ihrer sozialen Position ungleichheitskritischer sind als Eigentümer, die entsprechend ihrer eigentumsgebundenen (wohn)räumlichen Erfahrungen weniger ungleichheitsavers sind. Um die Frage hinsichtlich der Vielzahl der untersuchten Merkmale gebündelt beantworten zu können, erfolgt die Zwischenschau in zwei Schritten: Zunächst werden die inspizierten Variablen in Reihenfolge der Zusammenhangsstärke mit den jeweiligen Mehrheitsverteilungen und entsprechenden Differenzen zusammengetragen (Item-Ranking, Tab. 46). Im zweiten Schritt werden mithilfe von Clusteranalysen Mentalitätstypen gebildet, die alle drei Mentalitätsdimensionen einbeziehen, um die Verteilungen auch nach Gebäude und anderen soziologisch relevanten Merkmalen zu prüfen.

Item-Ranking

Folgende Erkenntnisse sind festzuziehen: Die Wohnstatusgruppen unterscheiden sich in allen drei hier untersuchten Mentalitätsdimensionen. Insgesamt sind Mieter – wie prognostiziert – ungleichheitskritischer als Eigentümer. Bezogen auf die drei Dimensionen stellen sich folgende Mentalitätskonstellationen ein: Mieter nehmen die Gesellschaft stratifizierter wahr, bewerten das Ausmaß sozialer Ungleichheit kritischer und wünschen sich eine gleichere Verteilung. Mieter führen das Ungleichheitsgefüge etwas häufiger auf strukturelle Faktoren zurück (bspw. Klassenlage), Eigentümer auf individuelle Faktoren (bspw. Leistung). Mieter attestieren Ungleichheiten eine etwas geringere Funktionalität im Sinne eines Leistungsanreizes als Eigentümer. Mieter wünschen sich einen umfassenderen Sozialstaat als Eigentümer und mehr Umverteilung von Einkommen und Wohlstand. Das Leistungsprinzip ist in beiden Gruppen sehr beliebt, das Anrechtsprinzip dagegen weniger. Mieter empfinden das Gleichheits- und Bedarfsprinzip gerechter. Auffallend uneinig sind sich Mieter und Eigentümer in Fragen sozialstaatlicher Absicherung und der Umverteilung von Vermögen. Der Wohnstatusgap ist bei Fragen erhöht, die vergleichsweise konfrontativ gestellt sind bzw.

202 Eine Wohngebäuedifferenzierung erfolgt aufgrund der geringen Zellbesetzungen der Hybridgruppen nicht.

einen Verteilungskonflikt adressieren, wie z. B. „Umverteilung“ (Rang 3, Tab. 46), „Klassenzugehörigkeit“ (Rang 6) oder „Arm und Reich“ (Rang 9). Sind die Fragen mit ähnlichem Inhalt deutungsöffener formuliert, verschwinden die Wohnstatusdifferenzen. Hierzu drei Beispiele:

- Während Mieter und Eigentümer übereinstimmen, dass alle die gleichen Lebensbedingungen haben sollten (Rang 29 der Mentalitätsitems), herrscht die größte Uneinigkeit darüber, ob Einkommen und Vermögen gleich verteilt sein sollten (Rang 1).
- Während Mieter und Eigentümer übereinstimmen, dass die soziale Sicherung prioritäres regierungspolitisches Ziel sein sollte (Rang 28), herrscht größter Dissens, ob die Sozialleistungen zukünftig ausgeweitet oder gekürzt werden sollten (Rang 2).
- Während Mieter und Eigentümer übereingehen, dass die Gesellschaft Schwachen und Bedürftigen helfen sollte (Rang 30), schwindet die Einigkeit, wenn es darum geht, ob Arbeitslose mehr Unterstützung erhalten sollten (Rang 4).

Eine Aufspaltung des Eigentumsstatus nach Gebäudetyp zeigt, dass auf mentaler Ebene der Haustyp durchaus relevant zu sein scheint. Von den 30 Items treten Eigentümer *immer* paarig auf; respektive ihr Abstand zueinander ist geringer als der Abstand zur Mietergruppe. Bei den Mietern allerdings sind es *Haus*mieter, die 16-mal Einstellungen aufweisen, die denen der Eigentümer ähnlicher ist (ermittelt aus prozentualen Näheverhältnissen) bzw. sich zwischen Wohnungsmietern und Eigentümern positionieren. Wenn man im Eigentum lebt, scheint es für die Konstitution von Mentalitäten weniger relevant zu sein, ob im freistehenden Einfamilienhaus oder im Mehrfamilienhaus. Auf Mieterseite ist dies nicht der Fall. Zwar teilen Hausmieter die ungleichheitskritische Haltung der Wohnungsmieter und plädieren auch für mehr Umverteilung. Aber vor allem mit Blick auf das Ausmaß sozialstaatlicher Absicherung und den Ursachen von Ungleichheit betonen sie ähnlich wie Eigentümer eher individuelle Merkmale und messen dem Leistungsprinzip einen größeren Stellenwert bei ähnlich hoher Ablehnung des Gleichheitsprinzips. Insofern flankieren die hiesigen Befunde die These der Wohnungsforschung, dass das Haus als eigentümlicher Raumkörper mit einer gewissen Abneigung von Egalität und kollektivistischen Sicherungssystemen einhergeht. Gleichwohl sind in fast allen Fragen die *Wohnungseigentümer* noch ungleichheitsaffirmativer als Hauseigentümer, was wiederum die Bedeutung des rechtlichen Besitztittels unterstreicht.

Betrachtungen im Zeitverlauf signalisieren eine Grundspannung zwischen Mietern und Eigentümern, da sich die meisten Divergenzen konstant und wenig ereignisgebunden behaupten (mit einer auffälligen Annäherung in den 2000er Jahren). Damit gewinnt auch die Nutzung des Mentalitätskonzeptes als ein Gefüge aus längerfristigen Vorstellungswelten an Plausibilität. Insgesamt

sind die messbaren (statistisch signifikanten) Unterschiede gering und liegen selten oberhalb von 10 Prozentpunkten (bzw. Assoziationsstärken $> .15$), wenngleich Mieter nicht nur häufiger ungleichheitsaverse Haltungen einnehmen, sondern diese auch nachdrücklicher bekunden. Allerdings ist der Gradmesser dessen, was ‚schwache‘ Zusammenhänge sind relativer Natur. Punktuelle trivariate und multivariate Testungen haben gezeigt, dass der Wohnstatus im Vergleich zu anderen klassischen sozioökonomischen Merkmalen ein eigenständiger Prädiktor ist.

Clusteranalyse

Zur Bündelung der Mentalitätsdimensionen werden auf Basis von Clusteranalysen Mentalitätstypen gebildet und in ihren Verteilungen inspiziert. Dabei können lediglich Daten aus dem Jahr 2014 genutzt werden, da nur zu diesem Zeitpunkt Gerechtigkeitsaspekte erfasst wurden. Jedoch ist dies vertretbar, da, das haben die bisherigen Betrachtungen im größeren Zeithorizont gezeigt, Mentalitäten eine relative Permanenz aufweisen.

Die Beurteilung der optimalen Clusterzahl erfolgt durch Inspektion von Verteilungsmustern innerhalb der gebildeten Gruppen. Diese Inspektion wird umso weniger handhabbar, je mehr Variablen in ihren gruppenspezifischen Ausprägungen miteinander verglichen werden. Deshalb wurden im ersten Schritt jene Variablen ausgewählt, die stärkere Verbindungen zum Wohnstatus aufweisen (Tab. 46) unter der Prämisse, dass alle drei Subdimensionen abgedeckt sind. Dabei kann die Ebene der staatlichen Umverteilung zum Zweck der Egalisierung nicht berücksichtigt werden, da hierfür im Jahr 2014 keine Variable vorliegt, was die Befunde nicht unerheblich beeinflussen dürfte. Anschließend wurde eine faktoranalytische Inspektion zur weiteren Informationsverdichtung vorgenommen, die allerdings keine überzeugenden Reduktionslösungen ergab. Final wurden elf Variablen zur Gruppenbildung herangezogen (fett und kursiv markiert in Tab. 46). Da die Gerechtigkeitsitems nur der Hälfte des Samples vorgelegt wurden, reduziert sich die Fallzahl auf rund 1.600 Personen. Auf Basis des partitionierendes k-Means-Verfahren erscheint eine Vier-Cluster-Lösung überzeugend. In Tab. 25 sind die Verteilungen der Mentalitätscluster abgetragen.

Gleichheitsorientierter Mentalitätstypus: Gleichheitsorientierte Personen kritisieren das faktische Ausmaß sozialer Unterschiede am deutlichsten und erklären die Ungleichheitsarchitektur zuallererst strukturell, indem der Herkunftsaspekt besonders betont wird. Sie verneinen einen direkten Zusammenhang zwischen Ungleichheit und Leistungsmotivation. Der Sozialstaat ist weiter auszubauen. Zwar soll sich die ökonomische Stellung auch an der Leistung orientieren, gleichwohl wünscht sich diese Gruppe mehr Egalisierung und auch eine erhöhte Orientierung am Bedarf. Eine Rückbindung an politische Parteien zeigt, dass fast

die Hälfte der Wählerschaft der Partei Die Linke bei der Bundestagswahl 2013 durch diese Mentalität ausgezeichnet ist, und auch der Anteil des Grünelektorats ist in dieser Gruppe überrepräsentiert. Diese gleichheitsorientierte Mentalität findet sich bei 25 % der Mieter und 17 % der Eigentümer. Das Wohnstatusverhältnis innerhalb dieses Clusters beträgt 59 zu 41.

Tab. 25: Mentalitätstypen nach Wohnstatus

Anteile in % (2014)	Bevölkerung	Miete	Eigentum	Δ PP	Clusterverhältnis M vs. E
Gleichheitsorientierte	20,3	24,7	17,3	7,4	59 : 41
Kritische Leistungsorientierte	33,4	27,7	37,4	9,7	43 : 57
Streng Leistungsorientierte	28,9	26,0	30,9	4,9	46 : 54
Gerechtigkeitspluralisten	17,4	21,7	14,3	7,4	60 : 40

Eigene Berechnung. ALLBUS (2021). Clusterverfahren: k-Means. Anzahl Clustervariablen: 11. Fallzahl: 1.520.

Ungleichheitskritische Leistungsorientierte: Personen dieses Mentalitätstypus teilen mit den Gleichheitsorientierten die Kritik am Ausmaß der Ungleichheit und deren Begründungen. Allerdings sehen sie Ungleichheit funktionaler und wünschen keinen weiteren Ausbau des Sozialstaates. Das Leistungsprinzip wird stärker betont, etwa da sich das Einkommen zuerst nach Leistungen und dann nach Bedarfen orientieren sollte. Auch wenn Personen dieser Gruppe herkunftsbedingte Vorteile kritisieren und eine sozialstaatliche Absicherung befürworten, lehnen sie eine Gleichverteilung ökonomischer Ressourcen ab. Leistungsorientierte Personen mit dem gleichzeitigen Wunsch begrenzter sozialer Ungleichheit binden 42 % der Stimmen für die Union und 37 % für die SPD. Diese ungleichheitskritische, aber stärker vom Leistungsgedanken geprägte Mentalität, findet sich bei 28 % der Mieter und 37 % der Eigentümer. In keinem anderen Cluster ist der Abstand so groß wie in diesem Cluster. Das Wohnstatusverhältnis beträgt 43 zu 57.

Streng Leistungsorientierte: Streng Leistungsorientierte sehen das Ungleichheitsniveau weniger problematisch als die anderen drei Gruppen. Zwar gibt es ihnen zufolge auch strukturelle Gründe, die zur Konstitution des Sozialgefüges beitragen, unabhängig von persönlichen Leistungen, wenngleich positive Ungleichheitseffekte hervorgehoben werden. Der Sozialstaat soll nicht weiter ausgebaut werden, auch um die Arbeitsmotivation hochzuhalten. Die besondere Emphase des Leistungsprinzips wird auch daran ersichtlich, dass ausschließlich Personen dieses Mentalitätstypus es für gerecht erachten, wenn Menschen, die oben stehen, auch ein Anrecht auf bessere Lebensbedingungen

haben. Eine Egalisierung der Einkommen und Vermögen wird abgelehnt, und auch das Einkommen sollte sich primär an Anstrengungen orientieren, nicht an Bedarfen. Ein Abgleich mit parteipolitischen Präferenzen zeigt, dass fast die Hälfte der FDP-Wähler*innen eine streng leistungsorientierte Mentalität aufweist, gefolgt von der Wählerschaft der Union (34 %). Diese Mentalität findet sich bei 26 % der Mieter und 31 % der Eigentümer. Das Wohnstatusverhältnis beträgt 46 zu 54.

Gerechtigkeitspluralisten: Gerechtigkeitspluralisten heben wie keine andere Gruppe strukturelle Bedingungsfaktoren als Positionszuweiser hervor. Sie kritisieren das Ausmaß der Ungleichheit, und die ökonomische Lage sollte sich ihnen zufolge auch an Bedarfskriterien ausrichten. Gleichwohl betonen sie das Leistungsprinzip und sind bezüglich einer Gleichverteilung von Einkommen und Vermögen zwiegespalten. Auch halten sie es für durchaus gerecht, wenn jene, die oben stehen, bessere Lebensbedingungen haben als jene, die unten stehen. Zwar sehen sie eine eindeutige Pflicht sozialstaatlicher Absicherung, fürchten jedoch als einzige Gruppe, dass eine zu große Generosität nachteilig sein kann. Die mentale Infrastruktur dieser Gruppe ist vergleichsweise differenziert (negativ gelesen: wenig stringent bzw. inkonsistent). In parteipolitischer Übersetzung findet sich diese Gruppe bei der AfD und den Linken am häufigsten. Eine Mentalität, die nicht ein Gerechtigkeitsprinzip besonders betont, findet sich bei 22 % der Mieter und 14 % der Eigentümer. Mit 60 zu 40 ist der Wohnstatusunterschied in keinem anderen Mentalitätstyp so ausgeprägt wie bei den Gerechtigkeitspluralisten.

In dieser Sichtweise repliziert sich der Hauptbefund, dass sich Mieter und Eigentümer im Hinblick auf ihre Ungleichheitsvorstellungen nicht grundsätzlich voneinander unterscheiden. Allerdings legt die Typologie konturierte Mentalitätsprofile frei: Während sich die vier Mentalitätstypen auf Mieterseite recht gleichmäßig verteilen, dominieren bei den Eigentümern die überwiegend leistungsorientierten. Ungleichheitskritische und streng leistungsorientierte sind bei 68 % der Eigentümer, aber nur bei 54 % der Mieter anzutreffen.

Wie verteilen sich die Mentalitätstypen nach Wohnstatus und Gebäudetyp? Sollte das Wohngebäude – Mehrfamilienhaus oder Einfamilienhaus – keine Rolle spielen, müssten Wohnungs- und Hausmieter bzw. Haus- und Wohnungseigentümer similäre Mentalitätsmuster aufweisen (Tab. 26). Für die vier Wohngruppen ist keine 2:2-Struktur festzustellen (Mieter vs. Eigentümer), sondern eine 1:3-Struktur bzw. genauer eine 1:1:2-Struktur (Wohnungsmieter vs. Hausmieter vs. Eigentümer), da Hausmieter in ihren Ungleichheitsmentalitäten zwischen Wohnungsmietern und Eigentümern stehen. Nach Grobaufschlüsselung treten einige Diskrepanzen profilierter hervor: Beispielhaft lassen sich 41 % der Wohnungseigentümer durch eine ungleichheitskritische Leistungsorientierung charakterisieren, wobei dies auf nur 27 % der Wohnungsmieter zutrifft (Δ 14 PP).

Tab. 26: Mentalitätstypen nach Wohnstatus und Gebäudetyp

Anteile in % (2014)	M_MFH	M_EFH	E_MFH	E_EFH	Range
Gleichheitsorientierte	25,7	16,2	20,7	16,8	9,5
Kritische Leistungsorientierte	26,8	35,1	40,5	37,0	13,7
Streng Leistungsorientierte	25,7	28,4	28,8	31,2	5,5
Gerechtigkeitspluralisten	21,9	20,3	9,9	15,0	12,0
Range	4,9	18,9	30,6	22,0	.

Eigene Berechnung und Darstellung, ALLBUS (2021). Clusterverfahren: k-Means, Anzahl Clustervariablen: 11. Fallzahl: 1.519.

Die vier Wohngruppen sind zugleich durch unterschiedliche Heterogenitäten geprägt: Wohnungsmieter sind besonders heterogen aufgestellt, da jeder Mentalitätstyp in etwa gleich oft vorkommt. Wohnungseigentümer sind dagegen deutlich homogener: Gruppiert man die ungleichheitskritischen und streng Leistungsorientierten, ist diese Art von Geisteshaltung bei 69 % der Wohnungseigentümer, bei 68 % der Hauseigentümer, bei 64 % der Hausmieter und bei 53 % der Wohnungsmieter vorzufinden (Δ 16 PP). Die Differenztafel (Tab. 27) stellt diese Struktur schärfer.

Tab. 27: Differenzen nach Mentalitätstypen, Wohnstatus und Gebäudetyp

Vergleichsebene	Eigentumstitel		Gebäudetyp		Hybrid	Prototyp
Vergleichsgruppendifferenz in PP	M_MFH * M_EFH	E_MFH * E_EFH	M_EFH * E_EFH	M_MFH * E_MFH	M_EFH * E_MFH	M_MFH * E_EFH
Gleichheitsorientierte	9,5	4,9	0,6	5,0	4,5	8,9
Kritische Leistungsorientierte	8,3	3,5	1,9	13,7	5,4	10,2
Streng Leistungsorientierte	2,7	2,4	2,8	3,1	0,4	5,5
Gerechtigkeitspluralisten	1,6	5,1	5,3	12,0	10,4	6,9
Mittlere Abweichung	5,5	4,0	2,7	8,5	5,2	7,9

Eigene Berechnung, ALLBUS (2021). Fallzahl: 1.519. **Lesebeispiel:** Mieter („M“) eines Mehrfamilienhauses („MFH“) unterscheiden sich in ihrem Anteil gleichheitsorientierter Personen um 9,5 PP von Mietern eines Einfamilienhauses („EFH“).

Entlang des Eigentumstitels wird ersichtlich, dass Mieter sich hinsichtlich ihrer Verteilung auf die Mentalitätstypen stärker voneinander unterscheiden als Eigentümer (gemittelte Abweichung 6 PP vs. 4 PP). Ganz besonders in Fragen der Gleichheit liegen beide Mietergruppen weit auseinander. Differenziert nach Gebäudetyp sind sich Mieter und Eigentümer eines Hauses in ihren Mentalitäten so ähnlich wie keine andere Gruppe (Δ 3 PP), sogar ähnlicher als Haus- und

Wohnungseigentümer. Ist es also doch das Haus, das in seiner soziokulturellen und wohnalltäglichen Bedeutung mentalitätsformatierend wirkt? Die Nähe von Hausmietern und Hauseigentümern führt zur Bejahung dieser Frage. Ganz besonders die fast identische Geringausprägung des gleichheitsorientierten Mentalitätstypus deutet darauf hin, dass das Haus etwas mit den Menschen ‚macht‘, insofern, dass das Bewohnen eines Hauses – und damit z. B. die räumliche Differenz zu anderen – sich auch in eine gewisse Zuneigung zu sozialer Differenz übersetzt. Ist der Gebäudetyp die Mediatorvariable zwischen Wohnstatus und Mentalitätsformationen? Je in: Während zwischen Hausbewohnenden eine geringere mentale Distanz herrscht, klafft zwischen Bewohnenden einer Wohnung im Mehrfamilienhaus eine besonders große Lücke (Δ 9 PP). Die eigenen vier Wände in einem Mehrfamilienhaus wirken also – anders als das Haus – *nicht* verbindend. Die beim Haus aufgebrochene Wohnstatusbinarität (1:1:2-Struktur) gilt nicht für das Wohnen im Mehrfamilienhaus. Das Haus scheint also den eigentumsprovozierten Wohnstatuseffekt abzuschwächen (im Sinne einer Moderation), nicht aber grundlegend herzustellen.

Auf Regressionsanalysen zur Ermittlung der Nettoeffektstärke des Wohnstatus unter Einbezug der Kontrollmerkmale auf den jeweiligen Mentalitätstypus wird an dieser Stelle aufgrund einer Reihe statistischer Probleme verzichtet. Alternativ werden drei Beispielprofile illustrativ gebildet, die die Bedeutung der eigenen vier Wände unterstreichen.

- a) Im ersten Schritt werden die Mentalitätsprofile der Mieter und Eigentümer betrachtet, die über ein Haushaltsnettoeinkommen *oberhalb* des Medians verfügen. Erwartungsgemäß gleichen sich die Mentalitätsgebilde etwas an. Der durchschnittliche Unterschied in den einzelnen Mentalitätstypen beträgt in dieser trivariaten Ansicht aber weiterhin 5 Prozentpunkte (zuvor 7 PP).²⁰³
- b) Im zweiten Schritt werden Mieter und Eigentümer mit Einkommen oberhalb des Medians betrachtet, die *zudem* sagen, dass sie ihren gerechten Anteil erhalten. In diesem Merkmalssetting steigt die Wohnstatusdifferenz auf 7 PP. Die unterschiedlichen Mentalitätsgebilde der Wohnstatusgruppen lassen sich demzufolge nicht allein auf die objektive *und* subjektive Besserstellung zurückführen. Gleichzeitig hat die Berücksichtigung von Einkommen und subjektivem Gerechtigkeitsempfinden unterschiedliche Effekte: Einerseits wächst der Anteil der streng Leistungsorientierten sowohl bei Mietern als auch bei Eigentümern, wenn Einkommen und Gerechtigkeitsempfinden hoch sind. Andererseits bleibt der Anteil gleichheitsorientierter Mieter bei Konstanzhaltung der Merkmale *unverändert* bei 25 %, wohingegen er bei

203 Fallzahl a): 703 Personen, b) 504 Personen.

Eigentümern von über 17 % auf unter 12 % absinkt. Dies unterstreicht erneut, dass es in der Mietergruppe einen ‚härteren‘ Kern Gleichheitsaffiner gibt.

Im dritten Schritt wird die Wohnregion hinzugezogen: Mieter und Eigentümer mit Wohnort in Westdeutschland, die ein überdurchschnittliches Einkommen erzielen und sich gerecht behandelt fühlen, unterscheiden sich in ihren Mentalitätsprofilen weiterhin um 6 PP von Mietern (in Ostdeutschland).

Die Analyse der Ungleichheitsmentalitäten unterstreicht den Standardbefund der soziologischen Einstellungsforschung, dass Ungleichheitskritik einen sozialen Gradienten besitzt. Eigentümer – im Schnitt mit höherem sozialem Status – sind weniger ungleichheitskritisch und zeigen eine geringere Unterstützungsbereitschaft für Umverteilungspolitikern. Allerdings ist es keineswegs so, dass Eigentümer qua Eigentumstitel gleichheitsaversiv und Mieter gleichheitsaffin sind. Die Auswertungen machen deutlich, dass Eigentümer *trotz* erhöhter finanzieller Sicherheiten, besserer Wohnverhältnisse usw. soziale Ungleichheit kritisieren und die Gesellschaft, wenn auch nicht ganz so ausgeprägt wie Mieter, als Klassen- oder Schichtgesellschaft begreifen und sich ein weniger steiles soziales Gefälle wünschen. Auch der Sozialstaat steht bei der Mehrzahl der Eigentümer nicht zur Disposition und trotz eines Vorzuges des Leistungsprinzips gibt es gewisse Gleichheitsansprüche. Diese Positionen unterstreichen die Idee, dass Eigentümer, obwohl objektiv und subjektiv bessergestellt, in ihren Einstellungen womöglich weiterhin reflektieren, dass der Erwerb von Wohneigentum selbst eine Maßnahme zur Absicherung im System ‚gegen‘ das System ist.

Das SOEP bietet eine Variable (die bislang einmalig im Jahr 2015 erhoben wurde), die die Befundlage stellvertretend für die bislang untersuchten Merkmale bündelt.

- „Wie zufrieden sind Sie mit der Verwirklichung der sozialen Gerechtigkeit in Deutschland?“; wobei die Befragten ihre Zufriedenheit auf einer 11-stufigen Skala angeben können.

Unter der Prämisse, dass die gegenwärtigen Umverteilungsmechanismen nicht zu einer Verringerung von Ungleichheit führen (was die steigenden Einkommens- und Vermögensungleichheiten belegen), ist anzunehmen, dass Mieter mit der Verwirklichung sozialer Gerechtigkeit weniger zufrieden sind als Eigentümer, sowohl aufgrund ihrer erhöhten Gleichheitsaffinität als auch ihrer Sozialposition. Tatsächlich sind Mieter (4,7 Punkte) etwas weniger zufrieden als Eigentümer (5,1 Punkte). Kontrolliert man den Wohnstatus multivariat nach klassischen sozioökonomischen Merkmalen, ergibt sich eine Nettodifferenz von $b = .21$ Zufriedenheitspunkten. Schließt man Wohnungsmerkmale ein, sinkt die Nettodifferenz auf $b = .10$ Punkte, bei einem weiterhin signifikanten Betagewicht,

das mehr wiegt als etwa das Geschlecht, Alter oder Wohnregion (Ost/West sowie Stadt/Land).²⁰⁴ Dieser Varianzverlust geht größtenteils auf die Renovierungsbedürftigkeit zurück (ähnlich wie bei Frick/Grimm 2009). Befindet sich das Wohngebäude in einem schlechten Zustand, wird der Besitztitel unwichtiger, wenn gleich sich ein Effekt trotz erhöhter Multikollinearitäten behauptet.

Eine Testung nach Immobilienwert unterstreicht die Annahme wohnstatusspezifischer Gerechtigkeitseinstellungen.²⁰⁵ Gruppiert man die Eigentümer gemäß ihrer Immobilienwerte, dann weisen Eigentümer mit Immobilien, die weniger wertvoll sind (unterstes Quartil), das gleiche Zufriedenheitsniveau auf wie Mieter (mit 4,7 Punkten). Schon in der nächstgelegenen Gruppe liegt der Zufriedenheitsscore mit 5,0 über dem der Mieter. Eigentümer mit den wertvollsten Immobilien (oberstes Dezil) sind mit 5,5 Punkten nochmal zufriedener mit der Verwirklichung der sozialen Gerechtigkeit. Erneut nesten sich Mieter und Eigentümer: Die Wohnstatusgruppen sind hinsichtlich ihrer Mentalitäten zwar in sich heterogen, aber diese Heterogenität erwächst auf einem wohnstatusspezifischen Niveau.

Die dreidimensionale Analyse der Ungleichheitsmentalitäten ergibt: Mieter und Eigentümer blicken entsprechend ihrer wohnstatusgebundenen sozialräumlichen Position mit etwas anderen Augen aus dem Raum auf den Raum. Wie erwartet sind Eigentümer etwas weniger ungleichheitskritisch als Mieter, sowohl was das Ausmaß als auch die Ursachen und Legitimationen angeht. Obwohl sich

204 Die Voraussetzungen der multiplen linearen Regression sind erfüllt, obgleich Maße zur Modellschätzung darauf hindeuten, dass erhöhte Multikollinearität vorliegt (u. a. Konditionsindex = 37,2) und die Residuen nicht vollständig unkorreliert sind (u. a. Durbin-Watson-Test = 1,6), was sich aufgrund systematischer Wohnstatuswohnverhältnisse nicht verhindern lässt. Im Modell werden 22.934 Fälle berücksichtigt. Das Modell ist signifikant. Die bereinigte Varianzaufklärung liegt im Gesamtmodell bei 8,0%. Aufgenommene Kontrollvariablen: Geschlecht, Alter, Migrationshintergrund, Geburtsregion (Ost/West), Haushaltsgröße, Bevölkerung (Stadt (> 100k), Land), Schulabschluss (Hauptschulabschluss, Mittlere Reife, Fachabitur/Allgemeine Hochschulreife, anderer Abschluss, (noch) kein Abschluss), Erwerbsstatus (Arbeiter, Angestellte, Beamte, Selbstständige, Auszubildende, Nichterwerbstätige), Haushaltsnettoeinkommen (bedarfsgewichtet, beim Existenzminimum ohne Wohnkosten getrimmt). Gebäudetyp (freistehendes Einfamilienhaus, Reihenhaus/Doppelhaushälfte, Mehrfamilienhaus 3–4 Wohneinheiten, MFH 5–8 WE, MFH > 8 WE, Hochhaus mindestens 8 Stockwerke), Wohnfläche (in m² pro Kopf) und Zustand des Wohngebäudes (nicht, teilweise oder gänzlich renovierungsbedürftig).

205 Da der Immobilienwert nicht gleichzeitig zur Gerechtigkeitszufriedenheit 2015 erhoben wurde, sondern 2012 und 2017, wurde aus diesen beiden Datenpunkten ein Mittelwert errechnet und den Einstellungsinformationen aus 2015 zugespielt, unter der Prämisse, dass Immobilienwerte relativ zeitkonstante Merkmale sind. Der Immobilienwert wurde nicht in das obige Regressionsmodell aufgenommen, da die Multikollinearität bereits erhöht war und die Merkmale Gebäudetyp, Wohnfläche und Immobilienwert hoch korrelieren. Der Immobilienwert wurde bei 10.000 Euro getrimmt, um Fehlschätzungen, Dokumentationsfehler usw. auszuschließen.

die Wohnstatusgruppen (aufgrund des Trenddesigns des ALLBUS) über die Jahrzehnte immer wieder neu zusammensetzen, zeigt sich eine erstaunliche Persistenz des Wohnstatusgaps, was für die Grundannahme spricht, dass der Wohnstatus bestimmte Wohnerfahrungsräume bereithält und Raumnutzende prägt. Die Gebäudedifferenzierungen deuten darauf hin, dass die Verfügungsgewalt über die eigenen vier Wände die Zusammenhänge begründet und der Baukörper auf wohnstatustypischem Niveau eher moderierend wirkt. Die insgesamt geringen Mentalitätsdifferenzen werden größer, wenn es um konkretere Umverteilungsmaßnahmen geht (wie die Absicherung von Erwerbsarbeitslosen) oder um Vermögensaspekte, was direkt zur zweiten Ebene der Machtpotenziale führt: Finden Eigentümer mehr Gehör, bspw. solche Politiken zu verhindern? Im nächsten Kapitel wird entlang von drei Partizipationsdimensionen eruiert, ob Eigentümer (mit ihrer erhöhten Affirmation der herrschenden ‚Zuteilungsregeln‘) auf dem politischen Feld überrepräsentiert sind mit entsprechenden Folgen für das Ungleichheitsniveau.

7.3 Befunde Machtkomponente II: Politische Repräsentation

Mieter und Eigentümer weisen im Raum der Positionen unterschiedliche Koordinaten auf – das hat die Arbeit für Deutschland gezeigt. Im zurückliegenden Kapitel wurde sichtbar, dass sich die Wohnstatusgruppen auch im Raum der Perspektiven durch unterschiedliche Deutungen, Präferenzen und Vorstellungen auszeichnen. Dieser Befund ist im Sinne einer Ungleichheitsperpetuierung umso praxisrelevanter, je mehr politische Machtpotenziale Eigentümer haben. Um also die Forschungsfrage zu beantworten, ob der Wohnstatus in die Konfiguration sozialer Ungleichheit eingebunden ist, wird in diesem Abschnitt gemäß dem analytischen Modell (Abb. 1) untersucht, inwieweit die Wohnstatusgruppen, ausgestattet mit entsprechenden Ungleichheitsmentalitäten (Komponente 1), auf dem politischen Feld (Komponente 2) repräsentiert sind. Die Analyse der Handlungsebene fußt auf der Kernthese, dass Eigentümer ihren Interessen mehr Gehör verschaffen als Mieter. In der selbstgenutzten Wohnimmobilie materialisiert sich die soziale Position. Wohnstatusspezifische (Wohn-)Erfahrungen spiegeln die Kapitalstruktur und erzeugen ein gewisses Statusbewusstsein und damit, so die These, auch einen Anspruch auf Statusverteidigung. Zudem sind Eigentümer nur zeitlich begrenzt unbeeinflussbaren Wohnungsmarktschwankungen ausgesetzt, können (und müssen) in wohnungsbezogenen Fragen eigenverantwortlicher handeln und haben erhöhte Erfolgchancen durch soziale Kontrolle entsprechendes Verhalten z. B. bei störenden Nachbar*innen zu erzeugen. Kurz um: Sie sollten zuversichtlich(er) gestimmt sein, gestaltend Einfluss nehmen zu können. Ob also die Wohnimmobilie als Machtquelle auf dem politischen Feld begriffen

werden kann, wird anhand von drei Dimensionen untersucht, die in der Reihenfolge ihrer sozialen Selektivität vorgestellt werden.

7.3.1 Präpartizipatorische kognitive Beteiligung

In der Partizipationsforschung herrscht weitgehend Konsens, dass es sich bei politischer Beteiligung um Handlungsweisen handelt. „Einfach nur fernzusehen oder zu behaupten, man fände Politik spannend, heißt noch nicht, dass man partizipiert“ (Van Deth 2006, S. 170). Allerdings gibt es eine Reihe von Einstellungen, „die die mentale Hinwendung der Menschen zur Politik betreffen“ (Gabriel 2019, S. 153) und, das zeigen Studien (z. B. Hadjar/Becker 2007; Brady/Verba/Lehman Schlozman 1995), vorgelagerte Partizipationsschlüssel (aber auch wechselseitige Verstärker) sind. Dazu zählen das politische Interesse, die politische Selbstwirksamkeit und die Häufigkeit politischer Gespräche. Diese Antriebskräfte, die auch als kognitives Engagement bezeichnet werden (Gabriel 2019, S. 153 f.) und politische Aktivität stimulieren können, werden nachfolgend als präpartizipatorische kognitive Beteiligung hinsichtlich ihrer Verteilung zwischen den Wohnstatusgruppen untersucht, um schon auf dieser kognitiven ‚Vorstufe‘ des politischen Handelns etwaige Differenzen ausfindig zu machen.²⁰⁶

7.3.1.1 Politisches Interesse

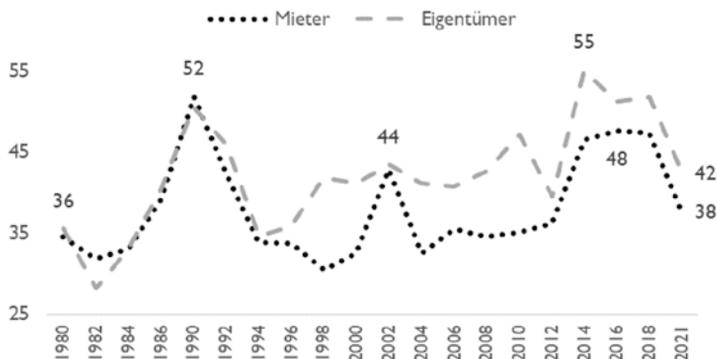
Das politische Interesse steht in enger Beziehung zu politischer Beteiligung. So gingen bei der Bundestagswahl 2017 über 92 % der Personen, die sich sehr stark für Politik interessieren, an die Wahlurne, wohingegen dies nur 35 % derer taten, die sich überhaupt nicht für Politik interessieren. Wie ist das politische Interesse bei Mietern und Eigentümern ausgeprägt?

Im ALLBUS wird das politische Interesse seit 1980 kontinuierlich erhoben (Abb. 42). Die große Mehrheit der Mieter und Eigentümer ist politisch interessiert. Im Mittel des gesamten Betrachtungszeitraumes (1980–2021) sagen lediglich 10 % der Mieter und 6 % der Eigentümer, dass sie sich „überhaupt nicht“ für Politik interessieren. Bis zu Beginn der 2010er Jahre oszillierten die Werte um dieses Niveau. Seitdem nimmt das Desinteresse noch weiter ab. Am aktuellen Rand sind nur 4 % der Mieter und 2 % der Eigentümer gänzlich desinteressiert. Der überwiegende Teil der Mieter (61 %) und Eigentümer (67 %) interessiert sich mittel bis stark für das politische Geschehen. Über alle Messungen hinweg ist der

206 Weitere partizipationsrelevante Aspekte wie Demokratiezufriedenheit, Institutionenvertrauen, Parteibindung oder die Unterstützung von Partizipationsnormen werden hier nicht beleuchtet.

Zusammenhang zwischen Wohnstatus und Politikinteresse schwach, aber konstant ($V = .10, p < .05$).²⁰⁷

Abb. 42: Politisches Interesse nach Wohnstatus



Eigene Berechnung und Darstellung. ALLBUS (2021, 2022). Fallzahl: 67.598. Alle Zusammenhänge (außer 1980 und 1984) statistisch signifikant ($p < .05$). Die Graphen beziehen sich auf die Kategorien „stark“ und „sehr stark“.

Im SOEP fallen die Anteile der „überhaupt nicht“ interessierten Mieter mit 18 % und Eigentümer mit 12 % (gemittelt über den Zeitraum von 1985 bis 2020) systematisch höher aus als im ALLBUS, was sicherlich an der nicht vorhandenen Mittelkategorie liegt. Ansonsten bestätigen sich die Verhältnisse, da sich etwas mehr Eigentümer (39 %) als Mieter (34 %) „stark“ oder „sehr stark“ für Politik interessieren. Grobdifferenziert nach Gebäudetyp ist der Anteil der stark Interessierten in der Gesamtschau der Beobachtungen unter Wohnungseigentümern mit Abstand am größten (44 %) und bei Hausmietern am geringsten (32 %). Das Haus fördert nicht per se politisches Interesse, das Mehrfamilienhaus nicht per se Desinteresse. In Summe eint Mieter und Eigentümer ein ähnliches Maß an politischem Interesse, wenngleich Mieter etwas seltener sehr interessiert sind und häufiger uninteressiert sind. Dies entspricht grundsätzlich der Vermutung, dass mit dem Eigentum (unabhängig vom Gebäudetyp) eine erhöhte politische Aktivität einhergeht, und zwar schon auf kognitiver Ebene.

7.3.1.2 Politische Selbstwirksamkeit

Als zweiter präpartizipatorischer Schlüssel wird die politische Selbstwirksamkeit (political efficacy) betrachtet. Political efficacy beschreibt „citizens perceptions of

207 Im Regressionsmodell für das Jahr 2018 (nicht abgebildet) erweisen sich die Merkmale Bildung, Geschlecht und Alter als wichtigste Einflussgrößen ($b > .20$ Skalenspunkte auf 5er Skala). Wohnstatus, $b = .08, p < 0.05$.

powerfulness (or powerlessness) in the political realm“ (Morrell 2003, S. 589), wobei zwischen interner und externer Selbstwirksamkeit zu unterscheiden ist: Zum einen muss sich der/die Handelnde als kompetent und fähig einschätzen, politisch aktiv zu werden. Zum anderen muss das politische System als veränderbar bzw. als responsiv wahrgenommen werden (vgl. Van Deth 2009, S. 153 f.). „Die ‚subjektive politische Kompetenz‘ auf der einen Seite steht also einem ‚Vertrauen in die Beeinflussbarkeit des politischen Systems‘ auf der anderen Seite gegenüber“ (Maßlo 2010, S. 74) (detailliert Prats/Meunier 2021; Gabriel 2013). Studien zeigen, dass sich eine optimistische Einschätzung der eigenen Partizipationsfähigkeiten positiv auf das Beteiligungsverhalten auswirkt (Bromme/Rothmund/Caprara 2020; Beramendi/Besley/Levi 2022). Untersuchungen des Wohnstatus als Einflussgröße auf politische Selbstwirksamkeit sind rar. Haslberger, Elkjaer und Ansell (2022) sehen für Großbritannien in multivariaten Modellen einen positiven Effekt. Interne und externe Selbstwirksamkeit können in Anlehnung an die Political-Efficacy-Kurzskala (Beierlein et al. 2012) mit je zwei ALLBUS-Items gemessen werden.

Interne Selbstwirksamkeit

Entsprechend den Wohnenerfahrungen wird erwartet, dass sich Eigentümer aufgrund wohnungsbezogener Selbstwirksamkeitserfahrungen, aber auch Anerkennungserlebnissen und Statusvergewisserungen häufiger als fähig zur politischen Partizipation einschätzen als Mieter. Ein relevanter Faktor politischer Partizipation ist die nach innen gerichtete politische Selbstwirksamkeit (Lüdemann 2001), die die individuelle Wahrnehmung der eigenen Fähigkeiten zur Ausübung politischer Teilhabe beschreibt. Diese Einschätzung hängt wiederum von (a) politischem Wissen und (b) Selbstvertrauen ab.

Politisches Wissen

Empirische Arbeiten belegen (z. B. Reichert 2016; Galston 2001), dass politisches Wissen als Selbstwirksamkeitskomponente positiv auf politische Beteiligung ausstrahlt. Politisches Wissen kann entweder durch die Abfrage von Faktenwissen oder durch eine Selbsteinschätzung des Kenntnisstandes erfolgen. Im ALLBUS wird seit 1988 im Zehnjahresrhythmus die zweite Variante erhoben:

- „Die ganze Politik ist so kompliziert, dass jemand wie ich gar nicht versteht, was vorgeht“, wobei die Befragten auf einer 4-stufigen Skala ihre Zustimmung/Ablehnung (ohne Mittelkategorie) ausdrücken können.

Zwischen 1988 und 2018 hält in beiden Gruppen eine konstante Mehrheit die Politik für nicht zu komplex (Mieter: 56 %, Eigentümer: 63 %). Allerdings sagen Mieter etwas häufiger als Eigentümer, dass sie „überhaupt nicht“ verstehen, was

politisch vor sich geht (16% vs. 10%). Wohnungseigentümer (66%), Hausmieter (65%) und Hauseigentümer (63%) sagen häufiger, dass sie die Politik verstehen als Wohnungsmieter (56%). Eine Gebäudefeingliederung für die zwei verfügbaren Datenpunkte (2008 und 2018) ergibt erneut eine Nestung um den wohnstatustypischen Wert (Tab. 28). So halten bspw. 54% der Mieter aber 64% der Eigentümer, die in einer Doppelhaushälfte oder einem Reihenhaus wohnen, die Politik für nicht zu komplex. In großen Mehrfamilienhäusern unterscheiden sich Mieter und Eigentümer besonders stark. Gob- und Feingliederung sprechen dafür, dass weniger das Gebäude mit politischem Wissen einhergeht, sondern der Eigentumstitel. In diesem Zusammenhang ist daran zu erinnern, dass sich Mieter und Eigentümer hinsichtlich ihres Bildungsstandes kaum unterscheiden (Tab. 43 und Tab. 44 sowie Kapitel 5.1).

Tab. 28: Komplexitätsempfinden nach Gebäudetyp

Anteil (in %), der sagt, Politik ist <i>eher</i> oder <i>gar nicht</i> zu komplex						
	Einfamilienhaus	Doppelhaus, Reihenhaus	MFH* 3-4 WE	MFH 5-8 WE	MFH max. 8 Etagen	Hochhaus
Miete	59	54	58	55	57	47
Eigentum	63	64	60	62	74	75

Eigene Berechnung. ALLBUS (2021). Fallzahl: 6.715. Die Wohnstatusgruppen unterscheiden sich hinsichtlich des Gebäudetyps statistisch nicht signifikant ($p > .05$). Hinweis: Die Kategorie „Hochhaus“ ist mit Vorsicht zu deuten (Fallzahl jeweils < 50). *MFH = Mehrfamilienhaus. Werte gemittelt aus den Jahren 2008 und 2018.

Politisches Selbstbewusstsein

Die zweite nach innen gerichtete Selbstwirksamkeitskomponente zielt stärker auf die Selbsteinschätzung, eine aktive Rolle im Rahmen einer kollektiven Einmischung einzunehmen. Mit dem ALLBUS wird zur Messung dieses Aspektes die nachfolgende Frage herangezogen, die seit 1988 vier Mal erhoben wurde:

- „Ich traue mir zu, in einer Gruppe, die sich mit politischen Fragen befasst, eine aktive Rolle zu übernehmen“, wobei die Befragten ihre Zustimmung/Ab-
lehnung auf einer 4-stufigen Skala (ohne Mittelkategorie) abstufen konnten.

Es wird supponiert, dass Eigentümer politisch selbstbewusster sind und sich häufiger als Mieter die Übernahme einer aktiven Rolle zutrauen, da von einer Übersetzung wohnräumlicher Aktivität auf politische Aktivität ausgegangen wird.

Wie erwartet können sich Eigentümer etwas häufiger vorstellen, eine aktive Rolle zu übernehmen (35 % vs. 31 %) (Tab. 29). In der Gruppe derer, die sich eine Aktivität im Kontext politischer Organisation „überhaupt nicht“ zutraut, gibt es mehr Mieter als Eigentümer (39 % vs. 32 %). In der Forschungsliteratur wird vor allem das Haus als aktivierende Stofflichkeit begriffen, etwa beim NYMBY-Phänomen, das mit dem Haus einhergehende Mitbestimmungsansprüche beschreibt, meist in Form bürgerschaftlichen Widerstands gegen unerwünschte lokale Politiken (oftmals in Fragen der Raumplanung). Die Grobunterteilung nach Gebäudetyp stellt die Unterschiede (im Mittel der vier Messungen) schärfer: Wie erwartet sind sich Wohnungsmieter besonders häufig unsicher bezüglich ihrer partizipatorischen Fähigkeiten (40 %), wohingegen Hauseigentümer seltener daran zweifeln (28 %). Auch Hausmieter haben mit 28 % geringere Zweifel. Dieser Befund irritiert, da, die dem Haus zugesprochenen wohnweltbezogenen Selbstwirksamkeitserfahrungen erst dann zur Geltung kommen, wenn die Entscheidungsgewalt bei den Bewohnenden liegt, was bei Hausmietern nicht der Fall ist.

Tab. 29: Politisches Selbstbewusstsein nach Wohnstatus

Jahr	Anteil (in %) derer, die sich eine politische Aktivität ...					
	eher oder voll zutrauen			überhaupt nicht zutrauen		
	Miete	Eigentum	Δ PP	Miete	Eigentum	Δ PP
1988	30	34	4	39	38	2
1998	26	36	10	45	35	10
2008	30	33	3	42	33	8
2018	37	37	1	28	24	5
Ø	31	35	4	39	32	7

Eigene Berechnung. ALLBUS (2021). Fallzahl: 12.578. Die jahresspezifischen Stichprobenumfänge sind Tab. 43 zu entnehmen. Alle Zusammenhänge sind statistisch signifikant ($p < .05$).

Zur Erklärung dieser Verteilung ist es in zukünftigen Forschungen notwendig, *Gemeinsamkeiten* der Wohnhybridgruppen hinsichtlich zentraler Wohnungsmerkmale herauszuarbeiten. Die Frage nach dem Effekt des Wohneigentumsstatus kann nicht losgelöst vom Gebäudetyp und (qualitativen) Wohnungsmerkmalen beantwortet werden. So ist bspw. die Wohnfläche bei Hausmietern etwas größer als bei Wohnungseigentümern, die Wohnumgebung wird deutlich attraktiver und auf dem Niveau der Eigentümer eingeschätzt und auch die Lärmbelastung ist bei Hausmietern ähnlich gering wie bei Wohnungseigentümern (eig. Ber. ALLBUS 2021). Den bisherigen Auszählungen zufolge wirken solche Aspekte kompensatorisch, insofern, dass Hausmieter zwar ‚nur‘ Mieter sind, aber aufgrund des Hauses *und* der besseren Wohnausstattung in einigen Hinsichten den Eigentümern etwas näherstehen

als den Wohnungsmietern. Bei einer Feingliederung nesten sich die Werte um den Wohnstatus. Im Mittel der Jahre 2008 und 2018 sagen bspw. 38 % der Mieter in einem Mehrfamilienhaus mit 5–8 Wohneinheiten, dass sie es sich nicht vorstellen können, politisch aktiv zu werden. Bei Eigentümern im gleichen Gebäudetyp trifft dies auf nur 31 % zu (eig. Ber. ALLBUS 2021). Nur im freistehenden Einfamilienhaus unterscheiden sich Mieter und Eigentümer kaum. Der Eigentumstitel wirkt verbindend, aber auch das freistehende Einfamilienhaus scheint das politische Selbstbewusstsein positiv zu beeinflussen, selbst, wenn es sich nicht im Eigenbesitz befindet. Erneut ist die auch schon bei den Mentalitäten beobachtete 1:1:2-Struktur zu erkennen, da Hausmieter zwischen Wohnungsmietern und Eigentümern stehen.

Von der nach innen gerichteten Selbstwirksamkeit ist die nach außen gerichtete Selbstwirksamkeitseinschätzung zu unterscheiden. Auf dieser Ebene geht es nicht um die Einschätzung individueller Fähigkeiten, sondern darum, ob die Konstitution des politischen Systems als veränderungsoffen und resonant perzipiert wird.

Externe Selbstwirksamkeit

Das Maß des nach außen gerichteten Selbstwirksamkeitsgefühl hängt davon ab, wie responsiv das politische System eingeschätzt wird. Ein so beschriebenes Effektivitätsgefühl kann auf drei Ebenen untersucht werden: Wie responsiv werden (a) Politiker (Mikroebene), (b) die Regierung (Mesoebene) und (c) das politische System (Makroebene) eingeschätzt? Es wird erwartet, dass Mieter das politische System auf den genannten drei Ebenen seltener für gestaltungsoffen halten als Eigentümer.

- a) Mikroebene: „Die meisten Politiker interessieren sich in Wirklichkeit gar nicht für die Probleme der einfachen Leute“ (ALLBUS, 2-stufige Antwortskala).

Sowohl Mieter als auch Eigentümer sind mehrheitlich der Auffassung, dass sich die Politiker*innen nicht für die Probleme der einfachen Leute interessieren. Gemittelt über alle Messzeitpunkte (1982–2021) vertreten 80 % der Mieter und 76 % der Eigentümer diese Meinung, bei einer geringen Streuung um diese Mittelwerte. Der Gap zwischen den Vergleichsgruppen variiert ebenfalls nur schwach. Hier scheinen sich beide Gruppen weitgehend einig zu sein. Die Wohnstatushybridgruppen zeigen ebenfalls keine Auffälligkeiten. Bei Feindifferenzierung des Gebäudetyps beweist sich der Eigentumsstatus erneut als Magnet, da bspw. 83 % der Mieter eines Reihenhauses oder einer Doppelhaushälfte, aber nur 75 % der Eigentümer dieses Gebäudetyps am aufrichtigen Interesse der Politiker*innen zweifeln. Allerdings schätzen Mieter und Eigentümer Politiker*innen nicht immer als unbeeinflussbar ein.

- b) Mesebene: „Leute wie ich haben so oder so keinen Einfluss darauf, was die Regierung tut“ (ALLBUS, 5-stufige Antwortskala (Zustimmung/Ablehnung) mit Mittelkategorie).²⁰⁸

Auf Regierungsebene gehen im Schnitt knapp zwei Drittel der Mieter und Eigentümer davon aus, keinen Einfluss auf Regierungshandeln zu haben, obschon Mieter pessimistischer sind. Zuletzt (2016) stimmten 29 % der Mieter, aber nur 19 % der Eigentümer der Aussage voll zu, dass Menschen wie sie einflusslos sind. Nach Gebäudetyp aufgefächert schätzen Wohnungs- und Hausmieter die Responsivität der Regierung geringer ein als die Eigentümer. 39 % der Hausmieter, aber nur 19 % der Hauseigentümer gehen davon aus, dass sie regierungspolitisch keinen Einfluss nehmen können. Unabhängig also von politischem Interesse, Wissen oder Kompetenzen, scheinen sich deutlichere Unterschiede auf der Ebene der wahrgenommenen Einflusschancen auf Regierungshandeln am Besitztitel abzuzeichnen.

- c) Makroebene: „In unserer Gesellschaft muss jeder für sich schauen, dass er auf einen grünen Zweig kommt. Es hilft nicht viel, sich mit anderen zusammenzuschließen, um politisch oder gewerkschaftlich für seine Sache zu kämpfen“ (ALLBUS, 4-stufige Antwortskala (Zustimmung/Ablehnung) ohne Mittelkategorie).

In *beiden* Wohnstatusgruppen vertritt (gemittelt über alle vier Messungen) eine Mehrheit von jeweils 55 % die Auffassung, dass es (eher) nichts hilft, sich zusammenzuschließen, um politisch für eine Sache zu kämpfen. Über die Jahre haben sich Mieter und Eigentümer in dieser Einschätzung angenähert, wobei Mieter bis 2004 den kollektiven Zusammenschluss für möglich und erfolgsversprechend gehalten haben. Nach Gebäudetyp aufgesplittet sagen Hauseigentümer am häufigsten, dass sich jeder um sich selbst kümmern muss, da ein Zusammenschluss wenig bewirken kann (56 %). Dies bestätigt ein Stück weit die Idee, dass kollektivistische Handlungen bei Hauseigentümern unpopulärer sind. Hausmieter sind am ehesten zuversichtlich (50 %), was den Gebäudetyp erneut lediglich als Moderator bestärkt. Eine Feindifferenzierung zeigt, dass mit der Anzahl der Wohneinheiten unter einem Dach die Zuversicht auf Mieterseite *sinkt*, gemeinsam etwas erreichen zu können. Kollektives Wohnen führt also nicht zwangsläufig zu einer erhöhten Zuversicht kollektiver Wirkmächtigkeit. Eigentümer zeigen sich von der Anzahl der Wohneinheiten in diesem Aspekt unberührt.

208 Dieses Item wurde in vier semantischen Variationen erhoben. Im ISSP (2006 und 2016, 4-stufige Antwortskala) bspw. wird von „Menschen wie ich“ anstatt von „Leuten wie ich“ gesprochen. Analysiert und berichtet werden die Varianten, die den größten Zeitraum abdecken.

Ergänzend können Antworten auf eine Frage im SOEP angebracht werden, die zwischen 1999 und 2020 regelmäßig erfasst wird: „Wenn man sich sozial oder politisch engagiert, kann man die sozialen Verhältnisse beeinflussen“. Mieter und Eigentümer divergieren auch im SOEP kaum, wobei im Schnitt der fünf Messungen Eigentümer (mit 39 %) etwas optimistischer sind als Mieter (35 %) und Eigentümer auf dieser Datenbasis doch ein wenig zuversichtlicher sind, als es der ALLBUS nahelegt. Vor allem Wohnungseigentümer sind (mit 40 %) etwas optimistischer, womit das freistehende Haus in dieser Frage keine besondere Zuversicht spendet. Die Verteilung entspricht der erwarteten 1:1-Struktur.²⁰⁹ Das SOEP erlaubt an dieser Stelle eine eigentümerinterne Differenzierung nach Immobilienwert für das Jahr 2019. Die Zuversicht, soziale Verhältnisse beeinflussen zu können, steigt mit dem Immobilienwert. Eigentümer, deren Immobilien wenig wertvoll sind (Quintil 1), sehen mit 41 % weniger Veränderungsmöglichkeiten als Eigentümer mit besonders wertvollen Immobilien (Quintil 5, 51 %). Damit sind Eigentümer mit besonders geringen Immobilienvermögen (Quintil 1) sogar etwas skeptischer als Mieter (43 %), was die Frage aufwirft (und weitere Forschungen in dieser Hinsicht notwendig macht), ob es sich hierbei um eine einmalige Verteilung handelt, oder aber Eigentümer nicht per se qua Rechtstitel zuversichtlicher sind als Mieter. In dieser Frage kann erneut ein lineares Regressionsmodell aufgestellt werden, das den Effekt eines Wohnstatuswechsel multivariat schätzt. Entsprechend der Daten wurden drei Zeiträume betrachtet. In den drei Modellen geht ein Wohnstatuswechsel mit einer leicht erhöhten Zuversicht einher, soziale Verhältnisse beeinflussen zu können. Zwar ist der Nettoeffekt gering, aber eine Wohnstatustransition erhöht die Zuversicht um immerhin 0,1 Skalenpunkte (was in allen drei Modellen zu einem statistisch signifikanten $B = .01$ führt).

Summa summarum eint Mieter und Eigentümer die Vorstellung, dass politische Einmischung wenig effektiv ist. Weder Politiker*innen noch die Regierung oder das politische System werden als besonders responsiv eingestuft. Mieter haben gegenüber den politischen Instanzen eine etwas skeptischere Haltung als Eigentümer, was aber keineswegs mit einer verminderten *Beteiligungsbereitschaft* per se einhergeht: Beide Gruppen sprechen sich bspw. in großer Einigkeit für mehr direktdemokratische Abstimmungsmöglichkeiten aus. Im Jahr 2018 (ALLBUS) stimmen 87 % der Mieter und 83 % der Eigentümer der Frage „etwas“ oder „ziemlich“ zu, ob auf Bundesebene eine direkte Beteiligung der Bürger*innen eingeführt werden sollte.

Das SOEP erlaubt die Feststellung, dass Mieter und Eigentümer aber nicht auf allen politischen Ebenen gleichermaßen an ihrer politischen Wirksamkeit zu zweifeln.

209 7-stufige Antwortskala (1 „Stimme überhaupt nicht zu“ bis 7 „Stimme voll zu“), wobei die Stufen 5–7 hier als (eher) optimistisch zusammengefasst sind.

- „Wie schätzen Sie persönlich Ihre eigenen Möglichkeiten ein, auf öffentliche Entscheidungen der folgenden Ebenen einzuwirken?“ (SOEP, 7-stufige Antwortskala).

Folgendes Muster ist zunächst für beide Wohnstatusgruppen erkennbar: Je globaler die Ebene, desto geringer die erwarteten Einflusschancen. Auf kommunaler sagen nur 3 von 10 Personen, überhaupt keine Einflussmöglichkeiten zu haben. Auf internationaler Ebene sehen dies 7 von 10 Personen so. Mieter und Eigentümer unterscheiden sich kaum, obgleich Eigentümer zumindest auf kommunaler (32 % vs. 25 %) und regionaler (37 % vs. 31 %) Ebene etwas zuversichtlicher sind als Mieter, was insofern dem Forschungsstand entspricht, dass Eigentümer vor allem (kommunal-)politisch stärker involviert sind.

Kontrolliert man den Zusammenhang zwischen Wohnstatus und Einflusszuversicht auf kommunaler Ebene multivariat im linearen Modell, behauptet sich der Wohnstatus sowohl unter Konstanthaltung sozioökonomischer Merkmale ($B = .05, p < .05$) als auch unter Hinzunahme von Wohnungsmerkmalen als Einflussgröße ($B = .04, p < .05$). Er bindet mehr Varianz als z. B. das Geschlecht, die Geburtsregion (Ost/West) oder die Haushaltsgröße.

Hinsichtlich der politischen Selbstwirksamkeit herrschen kaum Unterschiede zwischen Mietern und Eigentümern. Eigentümer schätzen ihr politisches Wissen und ihre partizipatorischen Fähigkeiten geringfügig besser sein, wengleich Konsens besteht, dass Einmischung in den Politikbetrieb wenig Erfolg verspricht bei einer leicht erhöhten Zuversicht auf Eigentümerseite. Die Abweichungen in den Verteilungen betragen wenige Prozentpunkte, was sich in schwache Assoziationsmaße übersetzt, die maximal $V = .10$ erreichen. Potenzielle Machtungleichheiten können also nur in Ansätzen auf interne und externe Selbstwirksamkeitsempfindungen zurückgeführt werden. Der Gebäudetyp spielt eine nachgelagerte Rolle, da sich die politische Selbstwirksamkeit näher am Wohnstatus orientiert als am Baukörper.

7.3.1.3 Kommunikatives Handeln

Eine weitere (präpartizipatorische) Komponente, die nicht dezidiert drauf gerichtet ist, eine allgemein verbindliche Entscheidung zu beeinflussen, aber bereits als politische Verhaltensweise eingeordnet werden kann, ist das kommunikative Handeln im sozialen Umfeld, verstanden als „unmittelbar beobachtbare Reaktionen auf politische Ereignisse“ (Niedermayer 2005, S. 156), also die Aufnahme und diskursive Verwendung politischer Informationen. Empirisch wird sich auf die interpersonale Kommunikation konzentriert, nicht auf das Nutzungsverhalten von Medien (z. B. Kommentierung von politischen Beiträgen im Internet). Im ALLBUS lässt sich die Häufigkeit der politischen Kommunikation im sozialen Umfeld über die 2008 und 2018 erhobene Frage messen, wobei zusätzlich nach

Gesprächspartner*innen differenziert wird (Familie, Freunde, Bekannte, Unbekannte):

- „Wie oft unterhalten Sie sich im Allgemeinen innerhalb der Familie über Politik“, wobei die Befragten aus fünf Kategorien (von „nie“ bis „sehr oft“) wählen können.

Da es im hiesigen Forschungskontext nicht darum geht zwischen den Gesprächspartner*innen zu unterscheiden, wird ein 17-stufiger Summenscore gebildet.²¹⁰ Eigentümer sprechen (mit 6,5 Punkten) etwas häufiger als Mieter (5,9 Punkte) im sozialen Umfeld über das politische Geschehen. Hausmieter kommunizieren genauso oft wie Eigentümer. In Gebäudefeingliederung und differenziert nach Haushaltsgröße (um Verzerrungen durch die durchschnittlich größere Personenzahl in Eigentümerhaushalten zu vermeiden) bestätigt sich in den meisten Konstellationen, dass Eigentümer häufiger kommunizieren. Während der Index beispielhaft bei einem Einpersonenhaushalt zur Miete wohnend in einem Mehrfamilienhaus mit 3–4 Wohneinheiten im Jahr 2018 bei 5,9 liegt, erzielen Eigentümer 6,8 Punkte.

Im ISSP wurde 2004 und 2014 gefragt, inwieweit in politischen Gesprächen versucht wird, andere von den eigenen Ansichten zu überzeugen. Diese Frage geht über die Quantität der Gespräche hinaus und gewährt Einblick, inwieweit Befragte ausgeprägte politische Überzeugungen haben, die sie anderen vermitteln wollen. Die Fragestellung lautet wie folgt:

- „Wenn Sie feste politische Ansichten haben, wie häufig versuchen Sie Ihre Freunde, Verwandten oder Arbeitskollegen davon zu überzeugen?“, bei vier Antwortmöglichkeiten (von „oft“ bis „nie“).

Wie schon bei der Gesprächsfrequenz unterscheiden sich Mieter und Eigentümer in ihrem Überzeugungswillen – und damit einer gewissen emotionalen Involvierung mit entsprechenden Machtpotenzialen. Im Jahr 2014 haben 34 % der Mieter und 39 % der Eigentümer manchmal oder oft versucht, andere von ihrer Meinung zu überzeugen. Mieter neigen etwas häufiger dazu, ihre Gesprächspartner*innen überhaupt nicht überzeugen zu wollen (32 % vs. 26 %). In dieser, man könnte sagen eher zurückhaltenden Gesprächsweise, kumulieren bereits angesprochene Aspekte, wie das etwas geringere politische Interesse, die erhöhte Unsicherheit bezüglich politischen Wissens und auch eine insgesamt geringere Geübtheit aufgrund seltener politischer Gespräche.

210 Wobei „0“ bedeutet, dass Personen „nie“ mit anderen über Politik sprechen und „17“, dass Personen „sehr oft“ mit (a) Familie, (b) Freunden, (c) Bekannten und (d) Unbekannten über Politik sprechen.

Zusammenfassend unterscheiden sich die Wohnstatusgruppen in den drei präpartizipatorischen Beteiligungselementen zwar nicht wesentlich, aber in der erwarteten Form: Eigentümer sind politisch ein Stück interessierter als Mieter, politisch etwas selbstbewusster, da sie ihre Fähigkeiten (Wissen und Organisationsfähigkeiten) zur politischen Teilhabe etwas besser einschätzen, was sich auch in häufigeren Gesprächen im sozialen Umfeld ausdrückt, wobei Eigentümer ihre Gesprächspartner*innen häufiger von ihren Ansichten überzeugen wollen. Auch schätzen Eigentümer ihre Einflusschancen zumindest auf lokaler Ebene besser ein als Mieter, was bedeutsam ist, da parteipolitische Karrieren oftmals ihren Ausgang in kommunalpolitischem Engagement nehmen. In allen untersuchten Merkmalen sind Mieter heterogener aufgestellt als Eigentümer. Begreift man präpartizipatorische kognitive Beteiligung als (Vor-)Stufe politischer Machtentfaltung, haben Eigentümer auf dieser vergleichswisen niedrigschwelligen Dimension bessere Chancen, ihren Interessen Gehör zu verschaffen, wenngleich sich die gemessenen Aspekte schwerlich in ‚Machteinheiten‘ quantifizieren lassen.

Das nächste Kapitel widmet sich praktischen Partizipationshandlungen, die positiv mit den bislang untersuchten Ebenen korrespondieren, wobei zuerst das Wahlverhalten als quantitativ meistgenutzter Partizipationskanal betrachtet wird, um sich daran anschließend weiteren klassischen und ‚alternativen‘ Beteiligungsformen zu widmen.

7.3.2 Wahlverhalten

Um den Umfang politischer Machtpotenziale von Mietern und Eigentümern auf der Ebene der repräsentativen Beteiligung zu bestimmen, die in der Literatur oft auch als ‚konventionelle‘ Partizipationsebene bezeichnet wird, werden drei Elemente betrachtet: (a) die Wahlbeteiligung, (b) die Parteiwahl bei Bundestagswahlen, da die Umsetzung (verteilungspolitischer) Interessen in Repräsentativdemokratien maßgeblich davon abhängt, ob die gewählte Partei Regierungsverantwortung trägt, und (c) die Regierungskonstellationen, innerhalb derer bestimmte Interessen leichter oder schwerer durchzusetzen sind.

7.3.2.1 Wahlbeteiligung

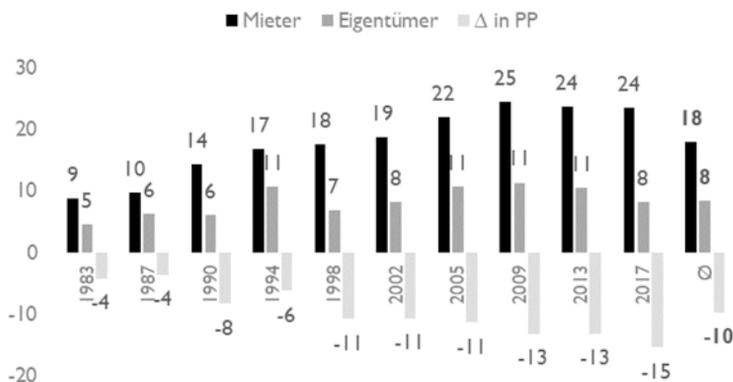
Die Chance, eigene Interessen politisch zu realisieren, hängt zunächst nicht von der Parteipräferenz und deren Regierungswahrscheinlichkeit ab, sondern, ob überhaupt vom Stimmrecht Gebrauch gemacht wird. Die Wahlbeteiligung ist partizipatives (und vergleichsweise niedrigschwelliges) Kernelement der Demokratie und „the most rudimentary of political acts“ (Beramendi/Besley/Levi 2022, S. 8). So wurde (und wird) mit Sorge der Rückgang der Wahlteilnahme registriert. Zwischen 1972 und 2009 ist die Wahlbeteiligung bei Bundestagswahlen von

91 % auf 71 % gesunken, was z. B. 2009 einem Fernbleiben von rund 18 Millionen Menschen entspricht (Bundeswahlleiter 2021). Petring und Merkel (2011) sprechen vom Weg, hin zur Zweidrittel-Demokratie. Problematisch dabei ist, dass die soziale Selektivität zunimmt (Schäfer 2015) und bestimmte Interessengruppen zunehmend minderrepräsentiert sind und „die geradezu revolutionäre Provokation der Demokratie, dass sich an der Wahlurne [...] Ungleiche als gleich begegnen“ (Nolte 2015, S. 203), konterkariert wird.

Für die Wohnstatusgruppen steht entsprechend ihrer Sozialposition zu erwarten, dass Eigentümer häufiger von ihrem Wahlrecht Gebrauch machen als Mieter. Mit dem ALLBUS lässt sich die Wahlbeteiligung bei Bundestagswahlen bis 1983 zurückverfolgen (Abb. 43).²¹¹ Unterscheiden sich Mieter und Eigentümer in ihrem Wahlverhalten?

Abb. 43: Wahlbeteiligung nach Wohnstatus bei Bundestagswahlen

Anteil (in %) der Nichtwähler*innen an allen Wahlberechtigten



Eigene Berechnung und Darstellung, ALLBUS (2021). Fallzahl: 3.546 (M: 2.178, E: 1.368). Alle Zusammenhänge sind statistisch signifikant ($p < .05$). Personen, die nur Erst- oder Zweitstimme abgegeben haben sind nicht berücksichtigt.

Bei den letzten zehn Bundestagswahlen zwischen 1983 und 2017 haben Mieter ihre Stimme stets seltener abgegeben als Eigentümer. Bei der Wahl 2017 blieb jeder vierte wahlberechtigte Mieter, aber nur jeder zwölfte Eigentümer den Wahllokalen fern. Anders gesagt: Drei Viertel aller Nichtwähler*innen leben zur Miete. Diese Wahllücke zwischen den Wohnstatusgruppen wächst seit 1983 kontinuierlich und hat 2017 ihren bisherigen Höchststand erreicht (1983: Δ 4 PP vs. 2017: Δ 16 PP). Die Hybridgruppen orientieren sich eng am Wohnstatus:

211 Im SOEP wurde die Wahlbeteiligung mit Angabe zur Parteiwahl erstmals für die Bundestagswahl 2013 erfasst, weswegen die Daten des SOEP lediglich flankierend hinzugezogen werden können. Mit beiden Datenquellen lässt sich das Wahlverhalten z. B. auf Landes- oder Kommunalebene nicht untersuchen.

Wohnungseigentümer weisen eine gemittelte Nichtwahlquote von 8 % auf, Hausmieter von 15 %. Die Nichtwahlquote wird aufgrund der sozialen Erwünschtheit in Surveys unterschätzt (Beckmann/Fulda/Kohl 2020b, S. 10). Dies gilt auch für den ALLBUS und das SOEP. Die faktische Quote liegt gemittelt für die hier untersuchten Bundestagswahlen 9 Prozentpunkte *über* der Samplequote (Bundestagswahlleiter 2021). Der Nichtwähler*innenanteil beläuft sich bei der Wahl 2017 auf 24 %, im ALLBUS auf lediglich 15 % (was auf den Mittelschichtsbias zurückgeht). Diese Untererfassung extrapoliert, beträgt das Verhältnis Nichtwähler zu Wähler bei Mietern eher 4 zu 6, bei Eigentümern 1 zu 9.²¹²

Die Gründe der Wahlabstinz sind vielfältig. Für die Bundestagswahlen 1994, 2005 und 2017 erhebt der ALLBUS einige Gründe des Fernbleibens, wobei sich Mieter und Eigentümer marginal unterscheiden: Neben organisatorischen Hindernissen (z. B. „Ich hatte vor zu wählen, habe es dann aber vergessen“) wurde 2017 als Hauptgrund angegeben, dass es niemanden gab, dem man seine Stimme geben wollte (Mieter: 29 % vs. Eigentümer: 31 %). Darauf folgten die Begründungen, dass man sich nicht entscheiden konnte, wen man wählen sollte (M: 19 % vs. E: 12 %), dass man überzeugter Nichtwähler sei (M: 11 % vs. E: 14 %) sowie, dass man kein Interesse an dieser Wahl hatte (M: 12 % vs. E: 11 %).

Um den Effekt des Wohnstatus zu schätzen, werden nachfolgend binär logistische Regressionsmodelle berechnet. Jeder Analyse geht eine Regressionsdiagnostik voraus. Sie umfasst Verteilungsinspektionen der unabhängigen Variablen (etwa zur Diagnose von Ausreißern oder auffälligen Missings), die Inspektion von Korrelationstabellen zur Überprüfung von Multikollinearität sowie statistische und grafische Betrachtungen zur Güte der Vorhersagewerte. Hinsichtlich der Effektstärke vermittelt das Odds Ratio (OR) einen Eindruck von der relativen Bedeutsamkeit der getesteten Merkmale sowie von der Zusammenhangsrichtung. Allerdings werden die absoluten Effekte oftmals *überschätzt*, beachtet man nicht den feinen Unterschied zwischen Wahrscheinlichkeit und Chance (Best/Wolf 2010, S. 831 ff.). Das OR gibt *nicht*, wie in den Sozialwissenschaften üblich, Eintrittswahrscheinlichkeiten an, sondern relationiert zwei Chancen, die sich, technisch gesprochen, *unabhängig* von den Randhäufigkeiten ergeben.²¹³ Bewegen sich die ORs nahe 1, gibt es keine Unterschiede. Je größer/kleiner die ORs, desto ungleicher verteilen sich Mieter und Eigentümer. Aufgrund der wenig

212 Die Nichtwahlquote fällt im SOEP im Vergleich zum ALLBUS für die Wahlen 2009 und 2013 auf Mieterseite jeweils einen Prozentpunkt höher und auf Eigentümerseite identisch aus. Für die Wahl 2017 liegt der Mieterwert mit 18 % deutlich unterhalb des ALLBUS.

213 Beispielhaft beträgt die Wahrscheinlichkeit, dass Eigentümer bei der Bundestagswahl 2017 wählen gegangen sind, das 1,2-Fache (Wahlquote Mieter: 76 %, Eigentümer: 89 %). Das OR beträgt dagegen 2,5, da es sich aus den jeweiligen Verhältnissen Wähler*in vs. Nicht-Wähler*in *innerhalb* der jeweiligen Wohnstatusgruppe ergibt (also 76:24 zu 89:11). Die Quote der Wähler*innen vs. Nichtwähler*innen innerhalb der Mieter ist doppelt so hoch wie die innerhalb der Eigentümer.

intuitiven Deutung der ORs setzen sich zunehmend die average marginal effects durch. Die logistische Regression sieht sich mit einer Reihe von verfahrensbezogenen Schwächen konfrontiert, die bei der Interpretation der Befunde zu berücksichtigen sind, ganz ähnlich wie die Probitregression (Best/Wolf 2012), wobei beide Verfahren ähnliche Ergebnisse liefern (Brüderl 2018, S. 159). So kommt es z. B. aufgrund der unbekanntenen Varianz zu Fehlschätzungen, je nachdem wie viele Variablen integriert werden, was vor allem genestete Modelle schwieriger vergleichbar macht (Mood 2010). In variablenstarken Modellen können z. B. bei (in den Sozialwissenschaften kaum vermeidbaren) Kollinearitäten Vorzeichenwechsel nicht inhaltlicher Natur sein (Ai/Norton 2003).

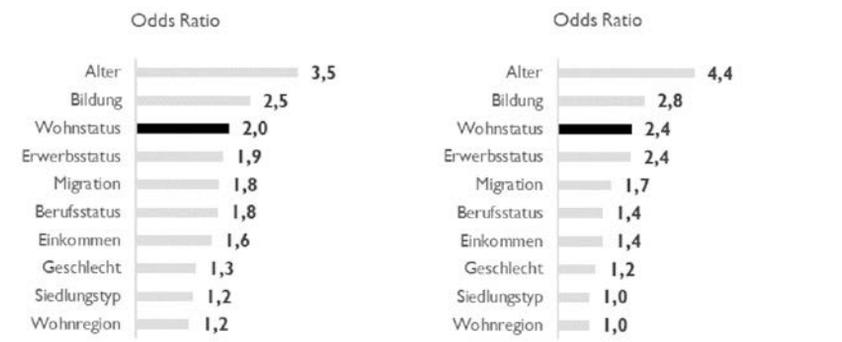
Zunächst wird für die Bundestagswahl 2013 untersucht, welchen Einfluss der Wohnstatus unter Hinzunahme verschiedener Wohnungsmerkmale hat (da diese zu diesem Zeitpunkt umfassend erhoben wurden). Im bivariaten Modell beträgt das $OR = 2.7$ ($p < .05$), im multivariaten Modell $OR = 2.3$ ($p < .05$), gefolgt von Renovierungszustand (1.4), Wohnfläche (1.3), Gebäudetyp (1.2) (jeweils $p < .05$) und Lärmbelastung (1.1). Die prädiktive Modelleistung verbessert sich erwartungsgemäß nur geringfügig, da Wohnstatus und Wohnungsmerkmale systematisch verbunden sind (mit Korrelationen im Bereich von $r = .30$).²¹⁴ Um herauszufinden, wie sich der Wohnstatus zu anderen sozialen Merkmalen verhält, wird eine weitere multivariate Testung vollzogen, wobei die sozioökonomischen Merkmale aus Gründen der Vergleichbarkeit dichotomisiert sind. In Abb. 44 a sind die gemittelten Chancenverhältnisse der letzten acht Bundestagswahlen für den Zeitraum zwischen 1990 und 2017 sowie separat für die Bundestagswahl 2017 (Abb. 44 b) grafisch dargestellt.

214 Das Modell ist statistisch signifikant (χ^2 -Test) ($n = 2.972$). Die Anpassungsverbesserung gegenüber dem Nullmodell beträgt 8,7% (*Nagelkerkes Pseudo-R²*). Merkmale: Gebäudetyp (Einfamilienhaus vs. Mehrfamilienhaus), Wohnfläche (pro Kopf), Renovierungszustand (des Wohngebäudes), Lärmbelastung und Wohnumgebung (Einschätzung durch Interviewer*innen). Eine Testung für die Wahl 2002 ergibt vergleichbare Befunde.

Abb. 44: Multivariater Wohnstatuseffekt auf Wahlbeteiligung

a) Bundestagswahl 1990–2017

b) Bundestagswahl 2017



Eigene Berechnung und Darstellung. ALLBUS (2021). Verfahren: Logistische Regression. Fallzahl variiert nach Erhebungsjahr, aber immer > 2.000 (bei Ausschöpfungsquoten zwischen 66%–84%). Alle ORs > 1.3 sind statistisch signifikant ($p < .05$). Alle Modelle sind statistisch signifikant (χ^2 -Test). Nagelkerkes Pseudo- R^2 variiert zwischen 7%–28%. Vorzeichen sind nicht berichtet, da die relative Zusammenhangsstärke interessiert.

Dichotomisierungen: Alter: Jung (18–35 Jahre) vs. Alt (> 65 Jahre); Bildung: ohne vs. mit (Fach-)Hochschulreife; Erwerbsstatus: Arbeitslose vs. Beschäftigte (Vollzeit/Teilzeit); Berufsstatus: Arbeiter vs. Angestellte/Selbstständige; Migration: mit vs. ohne Migrationshintergrund; Einkommen: untere 50% vs. obere 50% (äquivalenzgewichtetes Haushaltsnettoeinkommen getrimmt unterhalb des 2,5-fachen des Medians); Wohnregion: Ost/West; Siedlungstyp: Stadt (>20k) vs. Land (< 20k). Lesebeispiel: Blickt man auf die aggregierten Bundestagswahlen zwischen 1990 und 2017, ist die Chance einer Wahlbeteiligung älterer Menschen im Schnitt 3,5-mal höher als bei Jüngeren.

Die über die Bundestagswahlen gemittelten Koeffizienten zeigen, dass der Wohneigentumsstatus, nach Alter und Bildung, am stärksten auf die Wahlbeteiligung ‚wirkt‘. Damit positioniert sich der Wohnstatus vor Merkmalen wie Migrationsstatus, Einkommen oder Geschlecht, was die These seiner Bedeutung im Kontext politischer Machtpotenziale bestätigt. Bei fast jeder Wahl zählt der Wohnstatus zu den Top 3 im Merkmalsreigen.

Erhöhte Machtpotenziale ergeben sich aber nicht nur aus der Wahlbeteiligung, sondern vor allem daraus, ob die gewählte Partei auf der Regierungs- oder Oppositionsbank sitzt.

7.3.2.2 Parteiwahl

Die parteipolitische Präferenz spielt im Forschungskontext aus zwei Gründen eine besondere Rolle. Erstens: Parteien „als Instrumente der Machtausübung“ (Steffani 1997, S. 190) variieren in ihrer Position zu sozialer Ungleichheit. Recht schematisch, aber ideengeschichtlich und politikpraktisch weitgehend gedeckt, wird unterstellt, dass Parteien des linken Spektrums das Ungleichheitsgefüge stärker kritisieren als Parteien des rechten Spektrums und egalisierende Maßnahmen (i. w. S.) befürworten, sei es durch mehr Umverteilung (bspw. Steuerpolitik),

mehr staatliche Vorgaben (bspw. Mindestlohn) oder durch mehr Sozialpolitik (bspw. BAföG).²¹⁵ Je nach parteipolitischer Präferenz haben Mieter und Eigentümer unterschiedliche Chancen, an der Ungleichheitsarchitektur mitzuwirken, sei es, um im Bild zu bleiben, ob an- oder zurückgebaut wird, und auch mit welcher Dynamik gebaut wird. Damit ist die Leitfrage der Arbeit angesprochen, ob sich aus dem Wohnstatus – weitgehend Resultat von Ungleichheitsstrukturen und assoziiert mit spezifischen Ungleichheitsmentalitäten – Perpetuierungstendenzen ableiten lassen. Zweitens: Machtchancen sind umso größer, je häufiger die favorisierte Partei regierungsbeteiligt ist, da Parteien in einer Repräsentativdemokratie durchaus als Zentren der Macht begriffen werden können; also im Vergleich zur Vielzahl der hier untersuchten Partizipationswege mit besonderer Macht ausgestattet sind.

Zur Untersuchung der Parteipräferenz wird die Frage genutzt, welcher Partei die Befragten bei der letzten Bundestagswahl ihre *Zweitstimme* gegeben haben, die seit 1984 erhoben wird, sodass die Bundestagswahlen zwischen 1983 und 2017 analysiert werden können. Diese Frage unterscheidet sich von der Sonntagsfrage, weil sie weniger seismografisch politische Wetterlagen dokumentiert und mit der Entscheidung an der Wahlurne ein direkter politischer Auftrag einhergeht und Sonntagsfrage einen stärkeren Links-Bias aufweist. Problematisch ist, dass Wahltag und Befragungszeitpunkt z. T. mehrere Jahre auseinander liegen (Tab. 30 a). Dies kann zu Erinnerungsfehlern führen, da man z. B. an die zeitlich näherliegende Landtagswahl denkt. Eine Inspektion der Verteilungen zeigt genau das, da beispielsweise 13,6 % der Befragten im Jahr 2006 sagen, dass sie zur Bundestagswahl 2005 nicht gewählt haben. In der Befragung 2008 sagen schon 15,1 %, dass sie 2005 nicht wählen waren. Dementsprechend sind vor allem die Ergebnisse zu den Wahlen 1998, 2005 und 2009 mit Bedacht zu interpretieren.

215 Andere Kriterien, wie etwa die Stärkung von Minderheitenrechten, würden eine Zuordnung der FDP ins rechte Lager erschweren. Auch linke Parteien sind nicht stets umverteilungsauffiner, denkt man an Koalitionszwänge (z. B. Große Koalition) oder Kontextfaktoren (z. B. Massenarbeitslosigkeit), wie z. B. die Einführung von Hartz 4 durch Rot-Grün oder die Umwandlung des BAföG von einem Voll- in ein Teildarlehen durch Schwarz-Gelb.

Tab. 30: Zeitgap Wahl- und Befragungsjahr und Parteineigung

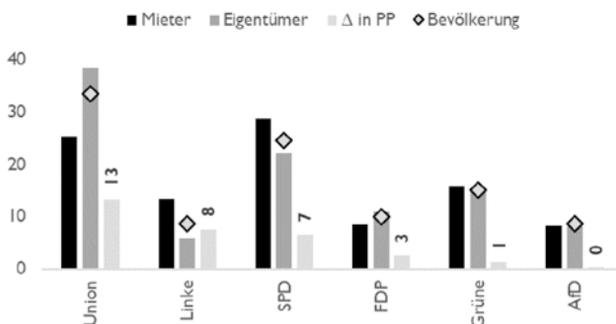
a) Zeitgap Wahl- und Befragungsjahr			b) Stimmendiskrepanz in PP	
Wahljahr	Erhebung	Lücke	Union	SPD
1983	1984	1	20	17
1987	1988	1	15	11
1990	1991	1	18	16
1994	1996	2	8	3
1998	2002	4	15	12
2002	2004	2	13	7
2005	2008	3	17	10
2009	2012	3	13	4
2013	2014	1	12	5
2017	2018	1	13	7

Eigene Zusammenstellung und Berechnung. ALLBUS (2021). **Lesebeispiel:** Bei der Bundestagswahl 1983 wählten 37 % der Mieter und 57 % der Eigentümer die Unionsparteien, was einer Differenz von 20 Prozentpunkten entspricht.

In Abb. 45 sind für die Bundestagswahlen 2013 und 2017 die jeweiligen Stimmenanteile der im Bundestag vertretenen Parteien entlang der Wohnstatusgruppen im Vergleich zur Gesamtbevölkerung abgetragen. Im Jahr 2017 sind besonders die Differenzen bei der Union (Δ 13 PP), der Linken (Δ 7 PP) und der SPD (Δ 6 PP) auffällig. Während Eigentümer überdurchschnittlich oft Parteien des rechten Spektrums wählten (Union, FDP), stimmten Mieter überdurchschnittlich oft für Parteien des linken Spektrums (Linke, SPD und Grüne, zumindest letztere bis zur BTW 2013). Der Zusammenhang beträgt sowohl für die Wahl 2017 als auch gemittelt für alle Wahlen seit 1983 $V = .18$, $p < .05$. Vergleichbare Stimmenverteilungen ergibt auch die Konsultation des SOEP.

Abb. 45: Parteiwahl bei Bundestagswahlen nach Wohnstatus

Bundestagswahl 2017 (Stimmenanteile in %)



Eigene Berechnung und Darstellung. ALLBUS (2021). Fallzahl: 2.359. Hinweise: Basis (100 %) sind die im Bundestag vertretenen Parteien (Stand: 2022). Die Parteien sind entsprechend des absoluten Differenzbetrages (graue Säule) angeordnet. Der Zusammenhang ist statistisch signifikant ($p < .05$).

Die Orientierung der Eigentümer in Richtung rechts und der Mieter in Richtung links lässt sich bis zur Wahl 1983 zurückverfolgen. Mit Blick auf die beiden ehemaligen Volksparteien hat sich die Lücke zwischen den Wohnstatusgruppen hinsichtlich der Union nicht wesentlich verändert, wohingegen die SPD mittlerweile eine weniger profilierte Mieterpartei ist als noch in den 1980er Jahren (Tab. 30 b).

Wirft man einen Blick in die Parteien und ihr Elektorat, sind CDU/CSU und FDP seit 1983 mit einem Eigentümeranteil von rund 70 % die Eigentümerparteien in Deutschland, gefolgt von der AfD (zuletzt bei der Bundestagswahl 2017). Das Elektorat der Partei Die Linke setzt sich dagegen am stärksten aus Mietern zusammen. SPD- und Grünen-Elektorat jeweils hälftig. Ähnlich wie in anderen Ländern tendieren Eigentümer in Richtung rechts, Mieter in Richtung links (Kapitel 2). Diese Verteilung ist zugleich auch Ergebnis eines allgemeinen Anstiegs der Wohneigentumsquote, die, wie bereits geschildert, im ALLBUS überzeichnet ist, sodass der Mieteranteil bei SPD und Grünen in der Grundgesamtheit weiterhin über 50 % liegen dürfte.

Die nachstehende Tabelle zeigt für die jeweilige Wählerschaft die typische Wohnform, insofern dass ihr Anteil in den aufgeführten Wohnungskategorien überdurchschnittlich hoch ist (Tab. 31). Dabei wird ersichtlich, dass besonders in den kleineren Parteien die Wohnstatusbinarität aufbricht: Das Elektorat der AfD ist besonders im Eigenheim und im gemieteten Haus anzutreffen, das der Linken in Miet- und Eigentumswohnungen. Diese beiden Parteien als Pole des gegenwärtigen parteipolitischen Spektrums zeigen einmal mehr, dass mit dem ungestörten Wohnen im eigenen Haus und dem Wohnen mit vielen Köpfen unter einem Dach dissonante politische Weltansichten einhergehen. Die Wohnfläche ist (in Linie mit dem Gebäudetyp) in der Wählerschaft der FDP am größten, in der Wählerschaft der Linken am kleinsten.

Tab. 31: Wohngebäude und Parteipräferenz

	Eigenheim	Eigentumswohnung	Gemietetes Haus	Mietwohnung	Wohnfläche
Union	x				57
FDP	x	x			61
AfD	x		x		45
SPD				x	52
Grüne		x		x	48
Linke		x		x	45

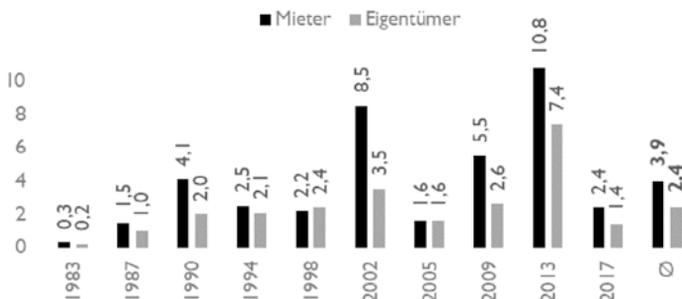
Eigene Berechnung. ALLBUS (2021). Fallzahl: 6.774. Hinweise: Die Zuordnung basiert auf Verteilungen der Bundestagswahlen 2009, 2013 und 2017. Wohnformen wurden dann als typisch klassifiziert, wenn ihr Anteil im jeweiligen Parteielektorat überdurchschnittlich ausgeprägt war. Die Werte zur Wohnfläche pro Kopf in m² beziehen sich auf die Bundestagswahl 2013. Zur Berechnung der durchschnittlichen Wohnfläche wurden Werte kleiner 10 und größer 200 ausgeschlossen.

Wahl anderer Parteien

Bislang wurde das Machtpotenzial über die Wahl einer im Bundestag vertretenen Partei gemessen, so wie auch in den bisherigen Studien zumindest im deutschsprachigen Raum. Dabei bleiben Wähler*innen anderer Parteien unberücksichtigt. Das Besondere an ihnen ist, dass sie sich an Wahlen beteiligen, aber die Wahrscheinlichkeit ihrer Interessensdurchsetzung deutlich geringer ist als die der im Parlament vertretenen Opposition, die die Regierung mandatiert kontrolliert und kritisiert und medial präsent ist. Welche Wohnstatusgruppe präferiert Parteien, die mit vergleichsweise wenig Macht ausgestattet sind?

Abb. 46 zeigt, dass Mieter bei jeder Bundestagswahl seit 1983 (außer 2002) in größerem Umfang Parteien gewählt haben, die den Einzug in den Bundestag verfehlt haben. Zwar ist der Anteil der Personen, die eine Partei außerhalb des etablierten Parteienspektrums wählen, insgesamt gering (bis auf die Wahljahre 2002 und 2013), wenngleich sie im Schnitt fast doppelt so häufig in Mietwohnungen anzutreffen sind. Mieter wählen also nicht nur seltener, sondern votieren bei Wahlbeteiligung häufiger für weniger machtvolle Kleinstparteien. Methodisch ist darauf hinzuweisen, dass das Elektorat von Kleinstparteien, die nicht im Bundestag vertreten sind, im ALLBUS systematisch unterrepräsentiert ist. Während 5,1 % der Wähler*innen bei der Bundestagswahl 2017 ihre Zweitstimme Parteien gegeben haben, die an der Fünf-Prozent-Hürde scheiterten, stellt diese Gruppe im ALLBUS 2018 nur 1,8 % der Befragten. Ähnliche Diskrepanzen lassen sich auch in den Jahren zuvor beobachten. Möglicherweise ist ein Großteil der Befragten, die eine Antwort auf die Frage der Zweitstimmenwahl verweigert haben, in dieser Kategorie anzutreffen. Im SOEP sind Nichtwähler*innen nicht ganz so stark unterrepräsentiert (3,6%), wobei das Verhältnis der Wohnstatusgruppen zum ALLBUS fast identisch ist, was eine entsprechende Güte nahelegt.

Abb. 46: Wahl von Kleinstparteien bei Bundestagswahlen



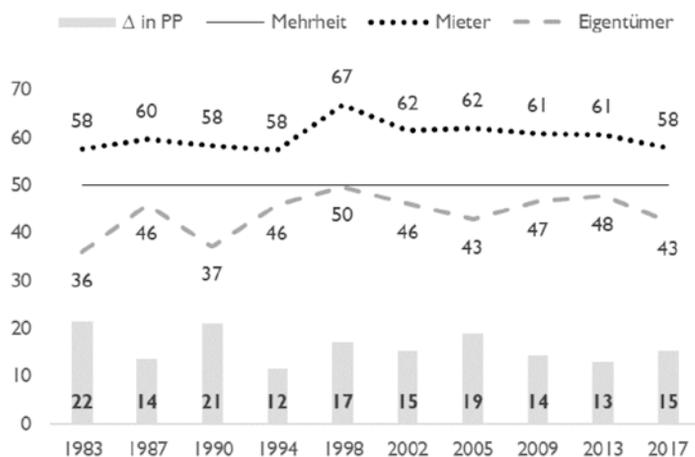
Eigene Berechnung und Darstellung. ALLBUS (2021). Fallzahl: 430. Die Zusammenhänge sind (außer 2009 und 2013) nicht statistisch signifikant ($p > .05$). Hinweise: Die erhöhten Werte in den Jahren 1990 und 2002 gehen primär auf die PDS zurück, die den Einzug jeweils nicht schaffte, sowie 2013 auf die FDP und AfD, die beide knapp unterhalb von 5% lagen.

7.3.2.3 Parlamentarische Repräsentation

Wie wirkt sich das Wahlverhalten auf die Chance aus, eigene Interessen durch Regierungsbeteiligung durchzusetzen?

Zwischen 1983 und 2021 (also in 39 Jahren) hat die Union mit 32 Jahren mit Abstand am längsten Regierungsverantwortung getragen, gefolgt von der FDP mit 20 Jahren sowie SPD mit 19 Jahren und die Grünen mit 7 Jahren. Eigentümer konnten ihre Interessen mit ihrer überdurchschnittlichen Präferenz für Union und FDP zeitlich gesehen länger durchsetzen als Mieter, ganz besonders unter der Prämisse, dass vor allem die Linke (vormals PDS) als bevorzugte Mieterpartei an keiner Regierung beteiligt war. Seit Gründung der BRD haben sich – bis auf das dritte Kabinett Adenauer (1957) – aufgrund fehlender absoluter Mehrheiten Bündnisse gebildet, wobei typischerweise Parteien des gleichen Spektrums koalieren, um geteilte politische Ziele mit geringeren Widerständen zu realisieren. Welche (linken oder rechten) Regierungsbündnisse wären mehrheitsfähig gewesen, wenn es nach den Wohnstatusgruppen ginge? Abb. 47 zeigt, wie viel Prozent linke und rechte Parteien bei den Bundestagswahlen seit 1983 erhalten haben.

Abb. 47: Links-Rechts-Orientierung bei Bundestagswahlen



Eigene Berechnung und Darstellung. ALLBUS (2021). Fallzahl: 21.262. Hinweise: Alle im ALLBUS erfragten Parteien wurden dem linken (SPD, Grüne, DKP, Linke, Piraten) oder rechten Lager (CDU, CSU, FDP, Republikaner, NPD, AfD, Freie Wähler) zugeordnet, wissend, dass sich die Parteien auch innerhalb des jeweiligen Lagers unterscheiden. Wähler*innen anderer Parteien und Nichtwähler*innen sind in dieser Ansicht nicht berücksichtigt. Stimmenanteil = Zweitstimmenanteil. **Lesebeispiel:** Bei der Bundestagswahl 1983 votierten 58% der Mieter, aber nur 36% der Eigentümer mit ihrer Zweitstimme für Parteien des linken politischen Spektrums (Differenz: 22 Prozentpunkte), was im Umkehrschluss bedeutet, dass die Mehrheit der Eigentümer (64%) für Parteien des rechten Spektrums gestimmt hat.

Mietern zufolge hätte es seit 1983 *kontinuierlich* eine linke Regierung gegeben. Eigentümern zufolge hätte es seit 1983 *kontinuierlich* eine rechte Regierung

gegeben.²¹⁶ Faktisch gab es seit 1983 zwei Regierungen, die links ausgerichtet waren, fünf Regierungen die rechts ausgerichtet waren und drei Regierungen, die einen Mischtyp darstellen (Große Koalition), wobei die Union der jeweils stärkste Partner war. Der konstante Links-Rechts-Gap zwischen den Wohnstatusgruppen beträgt im Schnitt 16 Prozentpunkte, mit den entsprechenden Folgen bezüglich der Dynamik der Perpetuierung ungleicher Lebensverhältnisse.

Diese Kontinuität kann als Beleg für die unterstellte mentalitätsprägende Kraft des Wohneigentums gelesen werden, da, trotz kontinuierlicher absoluter Vergrößerung der Eigentümergruppe (durch jüngere Generationen und auch in kleinen Mengen durch wechselnde Mieter), die Rechtsorientierung der Eigentümer nicht aufweicht. Gemittelt über die vergangenen zehn Bundestagswahlen beträgt $\phi = .16$, $p < .05$, was im statistischen Sinne nicht übermäßig ist, aber praktisch über politische Mehrheitsverhältnisse entscheidet. Hausmieter wählen ebenfalls mehrheitlich Parteien des linken Spektrums, Wohnungseigentümer sind weniger eindeutig zuzuordnen, bewegen sich aber die meiste Zeit näher an den Hauseigentümern.

Allerdings wird das Niveau der mieter- und eigentümerseitigen Linksorientierung überschätzt, da die Stimmenanteile im Sample von der Grundgesamtheit abweichen. Bei der Bundestagswahl 2017 entfielen faktisch 38,6% der abgegebenen gültigen Zweitstimmen auf die drei linken Parteien, obgleich ihr Anteil im ALLBUS bei 47,4% liegt (gemessen an allen Wahlteilnehmer*innen mit gültiger Angabe). Umgekehrt entfielen faktisch 56,3% der Zweitstimmen auf die drei rechten Parteien bei einem Anteil von 50,8% im ALLBUS. So ist vor allem das Elektorat der Grünen deutlich überrepräsentiert, das der AfD deutlich unterrepräsentiert (Tab. 32). In Kombination mit der Minderrepräsentation der Mieter mangelt es im ALLBUS also vor allem an rechtsorientierten Mietern. Dieser Sampling Bias verstärkt sich seit 2008.²¹⁷

Tab. 32: Stichprobe vs. Grundgesamtheit Bundestagswahl 2017

	Union	SPD	FDP	Grüne	Linke	AfD
Amtlich	32,9	20,5	10,7	8,9	9,2	12,6
ALLBUS	33,1	24,0	9,8	14,9	8,5	7,9
Δ PP	+ 0,2	+ 3,5	- 0,9	+ 5,0	- 0,7	- 4,7

Eigene Berechnung. ALLBUS (2021) sowie Daten des Bundeswahlleiters (2021).

216 Verwendet man die Sonntagsfrage, für die seit 1980 20 Datenpunkte vorliegen, bestätigt sich der Befund. Verhältnis Links-Rechts: Mieter: 19/1, Eigentümer: 4/16.

217 Der Item-Nonresponse bei der Parteienennung liegt gemittelt über die Bundestagswahlen 1983–2017 bei 10%, wobei Eigentümer ihre Antwort etwas häufiger verweigern (11%).

Auch das SOEP ist durch diesen Links-Bias geprägt, wobei dort die Wählerschaft der SPD überrepräsentiert ist. In Summe kamen die drei linken Parteien bei der Bundestagswahl 2017 auf 45,9% der Stimmen, die drei rechten Parteien auf 50,5%. Allerdings kompensiert das SOEP diesen Bias zumindest insofern, dass nicht auch die Mietergruppe unterrepräsentiert ist. So beträgt der Stimmenanteil linker Parteien auf Mieterseite 54% (ALLBUS: 58%) und auf Eigentümerseite 42% (ALLBUS: 43%). Bei der Bundestagswahl 2013 verschiebt sich die Wohnstatuslücke auf der Ordinatennachse ebenfalls um einige Zähler nach unten: 58% der Mieter und 46% der Eigentümer votieren für linke Parteien (ALLBUS: 61% vs. 48%). Trotz der Überzeichnung im ALLBUS scheint die Wohnstatuslücke *als solche* aber belastbar.

Nachfolgend wird der Eigentumsstatus nach Wohnungsmerkmalen kontrolliert, um herauszufinden, ob tatsächlich der rechtliche Besitztitel unterschiedliche Machtpotenziale – hier die Parteipräferenz – hervorruft oder ob es wohnpraktische Wohnungsattribute sind.

Drittvariablenkontrolle nach Wohnungsmerkmalen

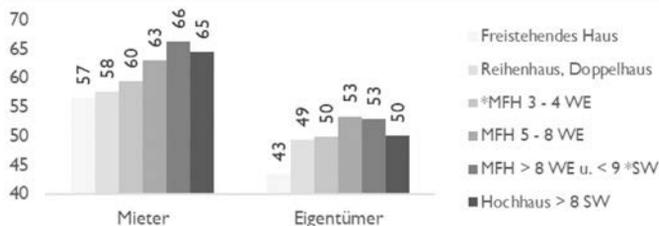
Dazu werden sechs Merkmale in jeweils trivariater Anordnung getestet, von denen drei Merkmale auf die innere Wohnstruktur rekurren (Anzahl Wohneinheiten in Wohngebäude, Wohnfläche, Zustand Wohngebäude) und zwei auf die äußere (Wohnumweltbelastungen, Attraktivität Wohnungsbau), hinzu kommt der Immobilienwert. Es gilt zu überprüfen, ob diese Attribute eine eigene Qualität besitzen, indem das wohnstatusbezogene Wahlmuster irritiert wird. Dabei wird erneut der Dualismus zwischen linker und rechter Parteiorientierung berichtet, da sich mit ihm verteilungspolitische Interessen kontrastreich(er) darstellen lassen, wissend dass die Parteien in ihren Ausrichtungen auch innerhalb der Lager divergieren.

- Anzahl Wohneinheiten je Gebäudetyp

Zuerst wird eine Feingliederung nach Gebäudetyp vorgenommen, da das freistehende Haus Wohneigentum symbolisiert und de facto der verbreitetste Gebäudetyp ist. Mit ihm verbunden ist der exklusive Zugang zu Wohnraum sowie eine i. d. R. erhöhte Distanz zu Nachbar*innen und dadurch ein verringertes und unfreiwilliges Eingebundensein in das Leben Anderer. Ist der Gebäudetyp (mit-)verantwortlich für wohnstatusspezifischen Parteivorlieben, sollte es zu systematischen Abweichungen in den jeweiligen Gebäudetypkategorien im Vergleich zum Ausgangszusammenhang kommen. Technisch gesprochen sollte es zu sichtbaren Unterschieden zwischen Marginaltabelle und den Partialtabellen kommen (Abb. 48).

Abb. 48: Linksorientierung nach Wohnstatus und Gebäudetyp

Zweitstimmenanteil (in %) für linke Parteien Bundestagswahlen 1998–2017



Eigene Berechnung und Darstellung. ALLBUS (2021). Fallzahl: 12.678. Die Unterschiede innerhalb der Wohnstatusgruppen sind statistisch signifikant ($p < .05$). Die Verteilung am aktuellen Rand entspricht dem abgebildeten Muster. *MFH = Mehrfamilienhaus, WE = Wohneinheiten, SW = Stockwerke.
Lesebeispiel: Gemittelt über die Bundestagswahlen 1998–2017 beträgt der Zweitstimmenanteil für linke Parteien bei Befragungspersonen, die in einem freistehenden Ein- oder Zweifamilienhaus leben in der Bevölkerung 45%. Bei Mietern dieses Gebäudetyps sind es 57%, bei Eigentümern 43%.

Der Gebäudetyp hat in beiden Wohnstatusgruppen einen ähnlichen Effekt: Je mehr Menschen unter einem Dach leben, desto eher werden linke Parteien gewählt, wenngleich die Werte (mit einer Range von 10 Prozentpunkten) um den jeweiligen Wohnstatusmittelwert rotieren. Der Gebäudetyp wirkt moderierend. So wählen Mieter eines freistehenden Hauses auch bei Konstanzhaltung der Gebäudeform deutlich öfter linke Parteien als Eigentümer ($\Delta 13$ PP). Ähnliches gilt bspw. für Hochhausbewohnende ($\Delta 15$ PP).

Zwar wird in beiden Gruppen das Plateau bei einem Mehrfamilienhaus mit maximal acht Stockwerken erreicht, obgleich hierfür die geringe Zellbesetzung der Gruppe der Hochhausbewohnenden ursächlich ist (etwa wohnten nur zwei Eigentümer in der Stichprobe 2018 in einem Hochhaus). Der Nexus zwischen Parteipräferenz und Gebäudeart beträgt bei Mietern $V = .14$ und bei Eigentümern $V = .15$ (p jeweils $< .05$), was die Grundannahme stützt, dass der Eigentumstitel keine Proxyvariable für die Gebäudeart bzw. die Anzahl der Wohneinheiten ist, sondern ihm eine eigene mentale und handlungsleitende Qualität innewohnt.

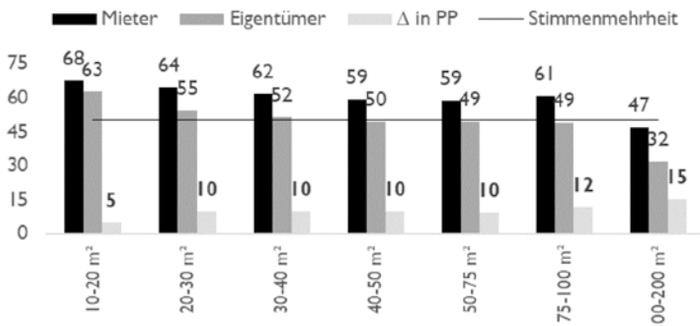
- Wohnfläche

Der Platzaspekt wird in Umfragen zu Wohnwünschen und Kaufmotiven als wichtiges Merkmal hervorgehoben, zumal Wohneigentümer auch real über größere Wohnflächen verfügen. Dieser Umstand speist die Idee, dass womöglich nicht so sehr der Eigentumstitel verantwortlich für parteipolitische Präferenzen ist, sondern unterschiedliche Raumerfahrungen, wozu die Größe des Raumes zählt. Deshalb wird an dieser Stelle die Wohnfläche in Bezug zum Wahlverhalten der Wohnstatusgruppen gesetzt. Abb. 49 zeigt den Anteil der Mieter und Eigentümer, die bei der Bundestagswahl 2013 für eine linke Partei gestimmt haben,

unter Konstanthaltung der Wohnfläche pro Kopf in m² (zuletzt 2014 erhoben). Wäre die Beziehung von Wohnstatus und Parteineigung nur eine Scheinkorrelation, dürften sich Mieter und Eigentümer innerhalb der Wohnflächenkategorien kaum voneinander unterscheiden.

Abb. 49: Linksorientierung nach Wohnstatus und Wohnfläche

Zweitstimmenanteil (in %) für linke Parteien Bundestagswahl 2013



Eigene Berechnung und Darstellung, ALLBUS (2021). Fallzahl: 2.169. Die Wohnstatusgruppen unterscheiden sich zwischen 30 m² und 75 m² statistisch signifikant ($p < .05$). Hinweise: Die Werte beziehen sich auf die Bundestagswahl 2013, da die Wohnfläche zuletzt 2014 erhoben wurde. Die offene Abfrage der Wohnfläche wurde kategorisiert, wobei Wohnflächen unter 10 m² und über 200 m² pro Kopf aufgrund geringer Zellbesetzungen (und einigen Extremwerten) ausgeschlossen sind. Weiterhin sind beide Randkategorien schwach besetzt. Eine Äquivalenzgewichtung nach Personenzahl wurde nicht vorgenommen. Die Zuordnung linker und rechter Parteien erfolgte wie oben.

Dem ist nicht so: Die Referenzgruppen weisen in allen Flächenklassen unterschiedliche linke Parteiaffinitäten auf. Dabei gilt: Je größer die Wohnfläche, desto größer die Abweichung. Wenn Menschen auf wenig Fläche leben, ist es hinsichtlich ihrer Linksorientierung weniger wichtig, ob sie Mieter oder Eigentümer sind. Leben sie auf sehr viel Fläche, wird der Eigentumstitel deutlich relevanter. In beiden Gruppen kann folgendes Muster detektiert werden: Je kleiner die Wohnfläche, desto höher der Stimmenanteil für linke Parteien. Allerdings unterscheiden sie sich insofern, dass Mieter erst ab einer Wohnfläche von über 100 m² pro Kopf mehrheitlich rechts wählen, wohingegen Eigentümer bereits ab 40 m² pro Kopf in der Mehrzahl Parteien des rechten politischen Spektrums bevorzugen. Damit ist auch gezeigt, dass Mieter nicht per se mehrheitlich links wählen und Eigentümer per se mehrheitlich rechts. Vielmehr zeigen die Säulen, dass die Wohnfläche den Zusammenhang zwischen Wohnstatus und Parteineigung moderiert, obgleich die Interaktion der Wohnfläche auf Mieterseite keine signifikante Rolle spielt ($V = .06$), auf Eigentümerseite dagegen schon eher ($V = .12, p < .05$).

- Zustand des Wohngebäudes

Der Zustand des Wohngebäudes ist ein relevanter Faktor der Wohnverhältnisse, der womöglich hinter dem Eigentumstitel steht. Befragungsergebnisse zur Wohnzufriedenheit haben gezeigt, dass der Wohngebäudezustand besonders zufriedenheitswirksam ist. Bestimmt der Zustand des Wohnraumes über Parteipräferenzen, sollten die Unterschiede je nach Gebäudezustand gering sein. Dem ist nicht so (Abb. 50 a): Der Eigentumsstatus behauptet sich als Magnet politischer Orientierungen. Unabhängig vom Gebäudezustand wählen Mieter mehrheitlich links, Eigentümer rechts. Auf Eigentümerseite scheint der Grad der Renovierungsbedürftigkeit beinahe irrelevant zu sein ($V = .05$), wohingegen bei Mietern die Linksorientierung mit dem Renovierungsgrad steigt ($V = .07$, beide $p < .05$).

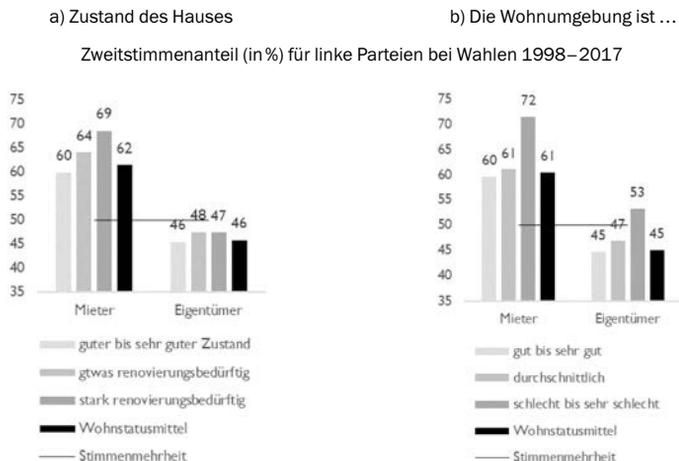
Neben Merkmalen der inneren Wohnstruktur divergieren die Wohnverhältnisse der Wohnstatusgruppen auch hinsichtlich der äußeren Wohnstruktur. Mit dem Wohnstatus, respektive dem Eigenheim, wird ideell der ungestörte Rückzug in zuträgliche Wohnumgebungen assoziiert und auch empirisch sind Mieter im Schnitt höheren Wohnumweltbelastungen ausgesetzt als Eigentümer (Kapitel 6.3). Nachfolgend werden zwei Aspekte der Wohnumwelt beleuchtet, die die Wirkung des Eigentumstitel aus dieser Richtung beeinflussen können.

- Beurteilung der Wohnumgebung

Die allgemeine Wohnumgebung ist in Eigentümergegenden im Mittel besser. Das lässt sich auch im ALLBUS nachzeichnen: Am aktuellen Rand leben 67 % derer, die ihre Wohnumgebung als gut oder sehr gut einstufen, im Eigentum. 84 % derer, die ihre Wohnumgebung als schlecht oder sehr schlecht einstufen, sind Mieter. Daraus erwächst die Frage, ob es der Eigentumstitel ist, der unterschiedliche politische Ausrichtungen formatiert, oder ob nicht womöglich eine abträgliche Wohnumgebung den originären Konnex vermittelt.

Bei einer substanziellen Bedeutung der Wohnumgebung dürfte sich das Wahlverhalten zwischen den Wohnstatusgruppen kaum unterscheiden, aber wohnstatusintern sichtbar streuen. Aus Abb. 50 b geht indes hervor, dass die Einschätzung zur Wohnumgebung kaum einen Einfluss auf die politische Orientierung hat. Mieter wählen unabhängig von der Wohnumgebung mehrheitlich linke Parteien, Eigentümer rechte Parteien, mit der Ausnahme von Eigentümern, die ihr Wohnumfeld als schlecht einschätzen, die dann mit knapper Mehrheit links votieren, obgleich dieser Gruppe im Schnitt 12 Personen angehören. Dem zufolge fällt der Nexus innerhalb der Wohnstatusgruppen mit jeweils $V = .06$ bei Nichtsignifikanz gering aus.

Abb. 50: Linksorientierung nach Wohnungsmerkmalen



Eigene Berechnung und Darstellung, ALLBUS (2021). Die Zuordnung linker und rechter Parteien erfolgte wie oben.

Fallzahl: 12.806. Hinweise: Die Beurteilung des Gebäudezustandes durch die Interviewer*innen erfolgt seit 2000 auf einer 3-stufigen. Dabei wird nur der Zustand des Hauses bewertet, nicht der Wohnung. Die Verteilungen am aktuellen Rand entsprechen dem abgebildeten Muster.

Fallzahl: 10.956. Hinweise: Die Beurteilung der Wohnungsumgebung auf einer 5-stufigen Skala beruht auf Einschätzungen der Interviewer*innen, ohne, spezifizierte Bewertungskriterien. Aus Anschaulichkeitsgründen wurde die Variable trichotomisiert. Die Verteilungen am aktuellen Rand entsprechen dem abgebildeten Muster.

- **Lärmbelastung**

Die Verteilungen nach Lärmbelastung sind ähnlich wie in Abb. 50, da sich die Wohnstatusgruppen erneut nesten: Mieter wählen en gros linke Parteien, Eigentümer rechte – unabhängig von der Lärmbelastung in der Wohnungsumgebung. Bei der Lärmbelastung zeigt sich eine erstaunliche Indifferenz innerhalb der Wohnstatusgruppen (Mieter: $V = .04$, Eigentümer: $V = .02$) und eine belastbare Diskrepanz zwischen ihnen ($\Delta 13$ PP). Der Moderatoreffekt ist schwach und es deutet wenig darauf hin, dass die Lärmbelastung als wichtiger Wohnumweltfaktor den Nexus zwischen Wohnstatus und parteipolitischer Präferenz in anderer Weise mediiert.

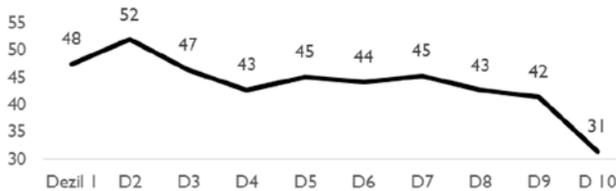
- **Immobilienwert**

Neben Wohnungsattributen, die eng mit dem Ideal des Eigenheims verknüpft sind und deshalb separat betrachtet wurden, wird in der Literatur im Kontext der Ökonomiethese der Immobilienwert betont, der zu einer politischen Rechtsausrichtung beiträgt, aufgrund des Wunsches nach Immobilienwertsteigerung (z. B. Beckmann/Fulda/Kohl 2020b; Fischel 2001a). Bei der Bundestagswahl 2013

haben Eigentümer unabhängig von ihrem Immobilienwert mehrheitlich rechts gewählt, wobei mit steigendem Immobilienvermögen die Rechtsorientierung zunimmt. In der Gruppe der Eigentümer mit unterdurchschnittlichem Immobilienwert (< 250.000 Euro in Preisen von 2014) erzielen die Unionsparteien, FDP und AfD 51 %. Bei überdurchschnittlichem Immobilienwert wählen bereits 66 % eine der drei genannten Parteien. Eigentümer mit besonders wertvollen Immobilien haben zu 80 % rechts gewählt.²¹⁸ Anders als im ALLBUS wird das Immobilienvermögen im SOEP offen abgefragt mit dem Hinweis, dass es sich dabei um die selbstbewohnte Immobilie handelt. Auszählungen zum Stimmverhalten bei den Wahlen 2013 und 2017 differenziert nach Immobilienwert ergeben, dass Eigentümer – unabhängig vom Wert ihrer Immobilie – mehrheitlich Parteien des rechten Spektrums wählen (Abb. 51).

Abb. 51: Linksorientierung der Eigentümer nach Immobilienwert

Stimmenanteil (in %) der Eigentümer für linke Parteien nach Immobilienwertdezilen bei den Bundestagswahlen 2013 und 2017



Eigene Berechnung und Darstellung. SOEP (2022). Fallzahl: a) 5.912, b) 6.374. Hinweise: Da im SOEP die Abfrage der Wahl von Klein(st)parteien nicht systematisch erfolgt und durchaus relevante Parteien wie Freie Wähler oder Die Partei untererfasst bleiben, konzentriert sich die Zuordnung auf die im Bundestag vertretenen Parteien (Stand: 2022). Linke Parteien: Linke, Grüne, SPD. Rechte Parteien: Union, FDP, AfD. Immobilienwerte <10.000 Euro wurden ausgeschlossen. Median 2013 = 200.000 Euro, 2017 = 230.000 Euro.

Aufgestellt nach Wertdezilen gibt es in beiden Jahren nur im zweiten Dezil eine knappe Mehrheit für linke Parteien, wenngleich auch dieser Wert unter dem Mieterniveau liegt. In den mittleren Dezilen pendeln die Stimmenanteile um den Eigentümermittelwert, wohingegen Eigentümer im obersten Dezil deutlich nach rechts tendieren.

218 Die Erfassung des Immobilienwerts ist im ALLBUS problembehaftet. 1. In der Fragestellung wird nicht explizit auf die selbstgenutzte Wohnimmobilie abgestellt. 2. Die Antwortkategorien sind mit fünf Ausprägungen breit gewählt. 3. Der Haushaltskontext ist nicht eindeutig bestimmbar. Im Intro heißt es: „In den nächsten Fragen geht es darum, wie viel Sie oder andere Angehörige Ihres Haushalts besitzen“. So werden z. B. junge Erwachsene im Haushalt der Eltern lebend als Eigentümer gezählt. Eine Inspektion der Antwortausfälle ergibt, dass vor allem Personen mit rechten Orientierungen häufiger keine Angabe zum Immobilienwert gemacht haben, was wiederholt zeigt, dass im ALLBUS rechtsausgerichtete wohlhabende Eigentümer unterrepräsentiert sind.

Die sechs Wohnungsmerkmale zusammengenommen ist davon auszugehen, dass der rechtliche Besitztitel eine entscheidende Rolle bezüglich der parteipolitischen Verortung spielt. Auf Basis der trivariaten Verknüpfungen kann mit einiger Sicherheit gesagt werden, dass keines der Wohnungsmerkmale – zumindest unter dem hier unterstellten Wirkungszusammenhang – die Rolle des Eigentumstitels in Frage stellt. Zur Absicherung wird für die Bundestagswahl 2013 ein binär logistisches Regressionsmodell spezifiziert.²¹⁹ Unabhängig von weiteren Wohnungsmerkmalen ist die Chance, dass Mieter eine linke Partei wählen, 67 % höher, als dass Eigentümer eine linke Partei wählen. Bei Hinzunahme der Wohnungsmerkmale ist die Linkswahlquote weiterhin 46 % höher. Qualitative Wohnungsmerkmale, die in ihrer Kombination typischerweise mit einem bestimmten Wohnstatus einhergehen, scheinen eher sekundär auf politische Ausrichtungen auszustrahlen. Sie *moderieren* die Zusammenhänge auf einem primär vom Wohnstatus erzeugten typischen Niveau. Der Wohneigentumsstatus beweist sich als Magnet politischer Orientierungen. In allen fünf Merkmalen sind die Abweichungen innerhalb der Wohnstatusgruppen geringer als zwischen den Wohnstatusgruppen. Mieter wählen überwiegend linke Parteien *unabhängig* von Gebäudetyp, Wohnfläche, Gebäudezustand, Wohnumweltbelastungen oder Wohnunggebung. Die linke Ausrichtung nimmt zu, wenn die Wohnverhältnisse abträglicher werden (z. B. kleine Wohnfläche oder renovierungsbedürftiger Gebäudezustand). Die Drittvariablen in Rechnung gestellt, bewegt sich die linke Mehrheit in etwa um die 60 %. Eigentümer wählen mit einer knappen Mehrheit rechte Parteien. Allerdings gibt es Konstellationen, in denen Eigentümer mehrheitlich knapp nach links tendieren, nämlich wenn sich mehr als vier Wohneinheiten im Wohngebäude befinden, wenn die Wohnfläche pro Kopf unter 40 m² liegt und wenn die Wohnunggebung als schlecht eingestuft wird, wenngleich diese Gruppe eine Minorität innerhalb der Eigentümer ist. Die rechte Mehrheit bewegt sich in einem Korridor zwischen 50 % und 55 %. Erneut ist zu betonen, dass linksorientierte Personen im Sample überproportional vertreten sind, weshalb in der Bevölkerung davon auszugehen ist, dass sich der Eigentümerkorridor noch etwas nach rechts verschieben dürfte (und eher im Bereich 55–60 % liegt). Abschließend werden die Wohnhybridgruppen gesondert in Augenschein genommen.

219 Das Modell ist statistisch signifikant (χ^2 -Test) ($n = 2.155$). Die Anpassungsverbesserung gegenüber dem Nullmodell ist mit 2,6 % geringfügig (*Nagelkerkes Pseudo-R²*). Von den sechs integrierten Variablen sind Wohneigentumsstatus und Wohnfläche signifikant ($p < .05$), während Gebäudetyp, Renovierungszustand, Lärmbelastung und Wohnunggebung die prädiktive Leistung des Modells nur geringfügig verbessern. Die Zuverlässigkeit des Wohnstatus als Prädiktor der Wahlbeteiligung kann allerdings überschätzt werden, da erhöhte Multikollinearität vorliegt (Pearsons r im Bereich .30), die aber aus inhaltlichen Gründen weder ausgeschlossen noch statistisch modifiziert wurden. Vergleichbare Befunde ergeben sich für die Wahl 2002.

Lackmustest: Wohnhybridgruppen

Gehen die wohnstatusspezifischen Parteipräferenzen genuin auf den Eigentumstitel zurück, müsste das Wahlverhalten von Wohnungseigentümern in einem Mehrfamilienhaus mit dem Wahlverhalten vom Eigenheimbesitzer kongruent sein. Das Wahlverhalten der Hausmieter müsste deckungsgleich zu dem der Wohnungsmieter sein. Tab. 33 zeigt zunächst für Wohnungseigentümer, dass dem so ist, zumindest tendenziell.

Tab. 33: Wählerprofil Wohnhybridgruppe Bundestagswahl 2017

Stimmenanteile in %	Union	SPD	AfD	FDP	Linke	Grüne
Hauseigentümer	39,2	21,9	8,1	10,9	5,2	14,6
Wohnungseigentümer	32,8	24,6	7,1	10,4	9,8	15,3
Wohnungsmieter	24,3	29,5	7,7	8,3	14	16,1
Nähe Hybridgruppe zu ... (ALLBUS)	E	E	M	E	E / M	E / M
Nähe Hybridgruppe zu ... (SOEP)	E	E	E	E	E	M

Eigene Berechnungen. ALLBUS (2021), SOEP (2022). Fallzahl: 2.573. Abgetragen sind die Parteien, die 2017 in den Bundestag eingezogen sind, angeordnet nach Fraktionsstärke. Basis: alle abgegebenen Zweitstimmen der aufgeführten Parteien. **Lesebeispiel:** Bei der Bundestagswahl 2017 stimmten 33% der Wohnungseigentümer für die Unionsparteien. Die Union erhielt von Eigenheimern 39% und von Wohnungsmietern 24%. Entsprechend den jeweiligen Abständen orientieren sich Wohnungseigentümer hier eher an Eigenheimern („E“).

Wohnungseigentümer tendieren eher zum Wahlprofil der Hauseigentümer, außer bei der AfD (und in Teilen bei der Linken). Der Eigentumstitel scheint also verbindend zu wirken, unter der Einschränkung, dass Wohnungseigentümer insgesamt eher in Richtung links tendieren, was für die Annahme spricht, dass mit dem Wohnen im Mehrfamilienhaus spezifische Wohnerfahrungen gesammelt werden, die der Konservatismusthese, die nicht nach Gebäudetyp differenziert, ein Stück weit widerspricht.

Diese Inspektionsweise wird für alle Bundestagswahlen seit 1983 durchgeführt, woraus sich insgesamt 47 Felder ergeben. Gezählt werden nur Parteien, die jeweils in den Bundestag eingezogen sind. Zum Verständnis: Tab. 33 besteht aus sechs Feldern, wobei der Buchstabe („E“ oder „M“) für die Gruppe steht, zu der die Differenz der Hybridgruppe kleiner ist. Zählt man zusammen, wie oft sich Wohnungseigentümer der Bezugsgruppe (Eigentümer eines Hauses) gleichen, lässt sich in 30 Feldern eine erhöhte Nähe zwischen ihnen feststellen. In 17 Feldern ist dagegen die Nähe zu Mietern in Mehrfamilienhäusern höher. Anders gesagt: In 64% der Felder ist die Wahlstruktur der Wohnungseigentümer denen der Hauseigentümer ähnlicher als den Parteipräferenzen der Mietwohnenden in Mehrfamilienhäusern. In 36% der Fälle wählen sie allerdings eher wie Mieter.

Untersucht man in gleicher Weise Hausmieter im Vergleich zu Hauseigentümern und Wohnungsmietern, wird die Ähnlichkeit der Wahlprofile diffuser: In 25 Feldern (bzw. 53 %) votieren Hausmieter wie Wohnungsmietern. In 22 Feldern (bzw. 47 %) gleicht ihr Wahlverhalten eher dem der Hauseigentümer. Beide Hybridgruppen tendieren in der Mehrzahl der Felder zur wohnstatusbezogenen Bezugsgruppe, obgleich die Verteilungen deutlich machen, dass der Eigentumsstatus nicht losgelöst vom Gebäudetyp betrachtet werden kann. Besonders das Wahlprofil der Hausmieter deutet darauf hin, dass das Haus eine eigene Logik hat, die auch unabhängig vom Besitztitel zu existieren scheint.

Nachfolgend wird der Wohnstatus, wie schon bei der Wahlbeteiligung, in Beziehung zum klassischen Kontrollvariablenreigen gesetzt, um seine Bedeutung für die politische Grundorientierung zu klären. In Abb. 52 ist sowohl das Odds Ratio (a) für den Zeitraum 1990–2017 abgetragen als auch für den aktuellen Rand (b).

Abb. 52: Linksorientierung im Sozialgruppenvergleich



Eigene Berechnung und Darstellung, ALLBUS (2021). Verfahren: Logistische Regression. Fallzahl variiert je nach Erhebungsjahr, aber immer > 1.500 (bei einer Ausschöpfungsquoten zwischen 51 %–65 %). Alle ORs > 1.3 sind statistisch signifikant ($p < .05$). Alle Modelle sind statistisch signifikant (χ^2 -Test). Nagelkerkes Pseudo-R² variiert zwischen 5 %–9%. Vorzeichen sind nicht berichtet, da die relative Zusammenhangsstärke interessiert. Alle im ALLBUS erfragten Parteien wurden dem linken (SPD, Grüne, DKP, Linke, Piraten) oder rechten Lager (CDU, CSU, FDP, Republikaner, NPD, AfD, Freie Wähler) zugeordnet. Die dummisierten Merkmalsausprägungen sind Abb. 44 zu entnehmen. **Lesebeispiel:** Die Chance, dass Arbeitslose im Vergleich zu Erwerbstätigen eine linke Partei wählen, ist im Mittel der Bundestagswahlen 1990–2017 mehr als doppelt so hoch.

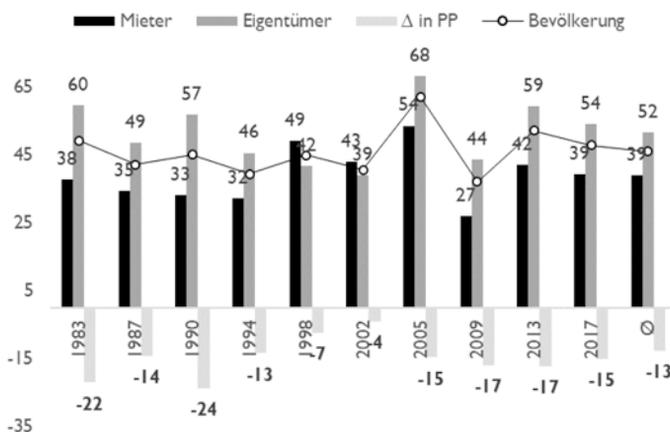
Die gemittelten regressionsanalytischen Kennziffern für die acht Bundestagswahlen zwischen 1990 und 2017 zeigen, dass die Wahl einer linken Partei empfindlich vom Wohnstatus abhängt: Die Chance der Mieter SPD, Grüne, Linke (PDS) oder Piraten zu wählen ist 1,7-mal höher als bei Eigentümern. Nur Arbeitslose tendieren noch deutlicher zu den genannten Parteien. Damit positioniert sich der Eigentumsstatus vor Merkmalen wie Migrationshintergrund, Berufsklasse oder Einkommen. Unterstellt man linken Parteien eine erhöhte

Umverteilungsaffinität, dann hat der Wohnstatus einen starken Einfluss auf den Wunsch nach mehr Gleichverteilung. Der Wohnstatus wirkt zeitinvariant, anders als z. B. der Migrationsstatus, der mal stärker (2,1-fach) mal schwächer (1,1-fach) mit der politischen Orientierung interagiert.

Mieter gehen seltener wählen als Eigentümer und stimmen mehrheitlich für linke Parteien sowie Kleinstparteien. Wie kann das wohnstatusbezogene Machtgefälle dementsprechend beurteilt werden? In Abb. 53 ist der Anteil der Wohnstatusgruppen dargestellt, der durch die jeweiligen Regierungsparteien vertreten wurde. Basis sind hierbei *alle* Wahlberechtigten, womit auch Nichtwählende und Wähler*innen von Klein- und Kleinstparteien berücksichtigt werden. Dieser Befund stützt die Kernthese, dass Eigentümer entsprechend ihrer dauerhaften Überrepräsentation mehr Machtchancen haben als Mieter. Bis auf die Jahre 1998 und 2002 wurden Eigentümer (im Schnitt mit 52 %) häufiger durch die Regierungsparteien repräsentiert als Mieter (mit durchschnittlich 39 %).

Abb. 53: Parlamentarische Wohnstatusrepräsentation

Anteil (in %) an allen Wahlberechtigten bei Bundestagswahlen 1983–2017



Eigene Berechnung und Darstellung. ALLBUS (2021). Fallzahl: 25.349. **Lesebeispiel:** Nach der Wahl 2017 sind die Unionsparteien und die SPD ein Regierungsbündnis eingegangen. 48% der Wahlberechtigten haben diesen Parteien (im ALLBUS) ihre Stimme gegeben, wobei dies nur auf 39% der Mieter aber 54% der Eigentümer zutrifft, was einer Differenz von 15 Prozentpunkten entspricht.

Diese Interpretationsweise ist insofern unpräzise, da Koalitionspartner unterschiedliche Möglichkeiten haben, eigene Ziele zu verwirklichen, etwa durch die Besetzung wichtiger Ressorts. Eine solche Berücksichtigung würde zu einigen Verschiebungen führen. Noch diffuser wird die Zuschreibung von Entscheidungsmacht auf Landesebene, wo der Trend zur lagerübergreifenden Koalitionsbildung schon deutlich länger praktiziert wird, mit entsprechenden Effekten auf die Mehrheitsverhältnisse im Bundesrat. Das zeigt, wie kompliziert die Bezifferung von Machtausstattungen ist.

Hinsichtlich des klassischen Partizipationskanals der Wahlbeteiligung und Parteiwahl haben Eigentümer mehr Chancen haben, ihre Interessen durchzusetzen, was auch bedeutet, dass ungleichheitsreduzierende Politiken – von den Mietern mehr gewünscht als von Eigentümern – weniger Erfolg auf Umsetzung haben. Nach dem Wahlverhalten als quantitativ bedeutendster und demokratietheoretisch basalster Partizipationskanal wird sich nachfolgend nicht-elektoralen Beteiligungsformen gewidmet, beginnend mit Mitgliedschaften in Parteien, Gewerkschaften und Vereinen.

7.3.3 Mitbestimmungsaktivität

In diesem Abschnitt werden vier Kanäle politischer Mitbestimmung betrachtet, und zwar die Mitgliedschaften in Parteien, Gewerkschaften, (politisch ausgerichteten) Vereinen sowie die Teilnahme an weniger formalisierten Beteiligungsformen.

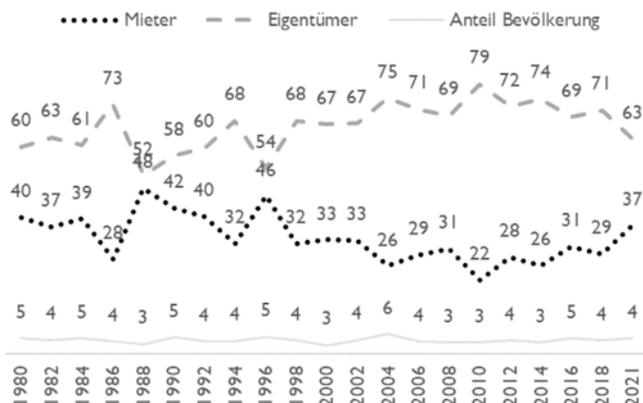
Mitgliedschaft in politischer Partei

Parteien sind integrativer Bestandteil der Organisationsweise des politischen Systems und gehören zu „den wichtigsten Trägern des Wahlprozesses“ (Gabriel 2019, S. 216). Der Zustand einer Demokratie bemisst sich immer auch an der Verfassung des Parteiensystems. Insgesamt ist (und war) der Anteil der Deutschen, die Parteimitglied sind, gering. Selbst zu Beginn der 1980er Jahre, als, absolut gesehen, die Anzahl der Parteimitglieder ihren Gipfelpunkt mit fast zwei Millionen Parteibuchinhaber*innen erreichte, lag der Anteil an allen Wahlberechtigten bei nur knapp 5 %. Seitdem hat ein kontinuierlicher Mitgliederschwund in (fast) allen (nicht nur im Bundestag vertretenen) Parteien stattgefunden. Zur Bundestagswahl 2017 waren noch 2,1 % der Wahlberechtigten Parteimitglied (eig. Ber. nach Niedermayer 2020; Bundeswahlleiter 2021). Ein Parteieintritt wird u. a. deshalb als Machtfaktor verstanden, da sich aus den Parteien heraus der politische Nachwuchs rekrutiert, aber auch Netzwerkstrukturen aufgebaut werden können.²²⁰ Hängen Wohnstatus und Parteizugehörigkeit zusammen (Abb. 54)?

220 Oder wenn Mitgliederbefragungen durchgeführt werden, wie z. B. das Mitgliedervotum der SPD zum Koalitionsvertrag 2018 oder die Mitgliederbefragung zum neuen CDU-Vorsitz 2022. Aber auch Abstimmungen zu grundlegenden Parteiausrichtungen sind nicht zu unterschätzen, wie etwa die Entscheidung der Mitglieder der Partei Die Linke zur Aufnahme des Bedingungslosen Grundeinkommens in das Parteiprogramm.

Abb. 54: Parteimitgliedschaft nach Wohnstatus

Verteilung (in %) der Wohnstatusgruppen innerhalb der Parteimitglieder und Bevölkerungsanteil



Eigene Berechnung und Darstellung. ALLBUS (2021, 2022). Fallzahl: 71.970. Alle Zusammenhänge (außer 1984, 1988 und 1990) sind statistisch signifikant ($p < .05$).

Nur die wenigsten Menschen gehören formal einer Partei an, wobei im Mittel aller Messzeitpunkte Eigentümer (mit 4,7 %) häufiger als Mieter ein Parteibuch haben (mit 2,9 %).²²¹ Anders gesagt: Sieben von zehn Parteimitgliedern leben im Eigentum. Im Zeitverlauf dominieren Eigentümer die Gruppe der Parteimitglieder: Während in den 1980er Jahren durchschnittlich 38 % der Parteimitglieder zur Miete wohnten, waren es in den 2010er Jahren nur noch 27 %.

Auffällig ist, dass Hausmieter (mit 4,4 %) ähnlich oft wie Hauseigentümer (mit 4,8 %) Parteimitglied sind, und damit öfters als Wohnungseigentümer (3,8 %) und Wohnungsmieter (2,7 %). Parteien werden von Personen dominiert, die im freistehenden Einfamilienhaus leben. Im Aggregat der Jahre 2000–2018 leben 55 % der Mitglieder im freistehenden Einfamilienhaus, obwohl ihr Anteil an der Gesamtbevölkerung bei 26 % liegt (Destatis 2023). Auch Reihenhaus- und Doppelhauseigentümer sind überrepräsentiert (18 % vs. 12 %). Bewohnende in großen Mehrfamilienhäusern (mit mehr als 8 Wohneinheiten) sind deutlich unterrepräsentiert (9 % vs. 20 %). Ein Haus scheint dazu beizutragen, sich in einer Partei einzubringen, zumindest wenn man die Kausalkette so auffädelt.

Im multivariaten Modell erhärtet sich der Wohnstatus im Vergleich zu anderen sozialstatistischen Kategorien als relevanter Prädiktor. In Tab. 34 sind die Odds Ratios angegeben, wobei sich die Modelle jeweils auf eine Dekade beziehen, um Zeitvarianzen zu berücksichtigen.

221 Der Anteil der Parteimitglieder liegt im ALLBUS über dem faktischen Niveau, z. B. im Jahr 2018 bei 3,8 % (im Vergleich zu den 2,1 % des Bundeswahlleiters). Im Schnitt sind 125 Personen im Sample Parteimitglied. Größere Schwankungen (und erhöhte Schätzfehler) sind einzukalkulieren.

Tab. 34: Wohnstatureffekt auf Parteimitgliedschaft

Sozioökonomische Merkmale	Gemittelte Koeffizienten (ORs) der jeweiligen Dekade			
	1980er Jahre	1990er Jahre	2000er Jahre	2010er Jahre
Wohnstatus				
Ref.: Mieter vs. Eigentümer	1.30***	1.28***	1.32***	1.40**
Wohnstatus bivariat	1.72***	1.61***	1.84***	1.95***
Geschlecht				
Ref.: Weiblich vs. Männlich	2.65***	2.68***	2.24***	1.91***
Alter				
Ref.: 18–35 J. vs. ab 65 J.	1.32***	2.13***	2.15***	2.64***
Haushaltsnettoeinkommen				
Ref.: Untere vs. Obere Hälfte	1.20	1.12	1.61***	1.11
Berufsstatus				
Ref.: Arbeiter vs. Angestellte	1.85***	1.95***	1.68***	1.67***
Schulbildung				
Ref.: Kein Abitur vs. Abitur	2.25***	1.76***	1.39***	1.53***
Migrationsstatus				
Ref.: Mit vs. ohne MH	.	1.35	2.23***	3.01***
Wohnregion				
Ref.: Ost- vs. Westdtl.	.	1.52***	1.97***	2.29***
Bevölkerungszahl				
Ref.: Land vs. Stadt (> 20 k)	1.18	1.21	1.08	1.16
Fallzahl	10.995	10.598	12.827	14.110
Nagelkerkes R^2 (%) / F-Test	7,4***	7,1***	7,5***	7,2***

Eigene Berechnung. ALLBUS (2021). Verfahren: Logistische Regression. Hinweise: Die Variablen Migrationsstatus und Wohnregion konnten in den 1980er Jahren nicht berechnet werden. *** $p < .05$.

In der Dekade der 2010er Jahre war die Chance, dass Eigentümer ein Parteibuch haben, unter sonst gleichen Ausprägungen, 1,4-mal so hoch. Allerdings verkleinert sich der Wohnstatureffekt bei Hinzunahme weiterer Merkmale. Ähnlich wie bei der Wahlbeteiligung erweist sich der Wohnstatus in zeitlicher Perspektive als robust.

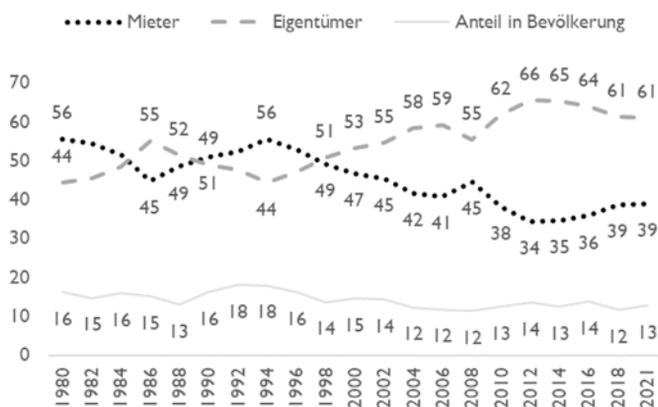
Eine Parteimitgliedschaft geht aber nicht zwangsläufig mit Aktivität einher. Die Hälfte aller Parteimitglieder sind eher stille Förderer und in die operative Parteiarbeit kaum einbezogen. Nur etwa 10%–20% werden als „Daueraktive“ geschätzt (Winter 2021, S. 76). Auch deshalb eignet sich der Begriff der Machtpotenziale, um Machtbesitz qua Status zu relativieren. Im ISSP wurde in den Jahren 2004 und 2014 explizit danach gefragt, ob die Befragten aktives oder passives Parteimitglied sind. In beiden Jahren ordnen sich (bei geringer Fallzahl) Mieter seltener als aktive Mitglieder ein als Eigentümer: 2004 sind 38% der Mieter, aber 59% der Eigentümer (Δ 21 PP) aktiv im Parteigeschehen eingebunden. 2014 waren es 48% der Mieter und 55% der Eigentümer (Δ 7 PP). Der Eigentumsstatus ‚wirkt‘ also doppelt selektiv.

Berufsgruppenbezogene Zusammenschlüsse

Auch interessiert der Organisationsgrad der Wohnstatusgruppen in berufsgruppenbezogenen Interessensvertretungen, die mit dem Anspruch agieren, Politik in Fragen der Umverteilung von Ressourcen zu beeinflussen. Hierbei kann zwischen einer Mitgliedschaft in Gewerkschaften oder in Berufs- bzw. Unternehmensverbänden unterschieden werden. Im Aggregat der letzten vier Jahrzehnte sind jeweils 14 % der Wohnstatusgruppen gewerkschaftlich organisiert (Abb. 55). In den 1980er und 1990er Jahren waren etwas mehr Mieter (17 %) als Eigentümer (15 %) gewerkschaftlich organisiert. In der ersten Hälfte der 2000er Jahre hat sich das Wohnstatusverhältnis umgekehrt (Eigentümer: 13 %, Mieter: 11 %). Innerhalb der Gewerkschaftsmitglieder ergibt sich eine eigentümerseitige Dominanz: Während sich die Gewerkschaften zu Beginn der 1980er Jahre hälftig zusammensetzen, besteht ihre Mitgliederbasis seit den 2010er Jahren zu zwei Dritteln aus Eigentümern.²²²

Abb. 55: Gewerkschaftsmitgliedschaft nach Wohnstatus

Verteilung (in %) innerhalb der Gewerkschaften und Anteil in Bevölkerung



Eigene Berechnung und Darstellung. ALLBUS (2021, 2022). Fallzahl: 71.873. Alle Zusammenhänge (außer 1986, 1988 und 1998) sind statistisch signifikant ($p < .05$).

Die Betrachtung gewerkschaftlicher Organisationen ist insofern verzerrt, da sich die Wohnstatusgruppen in ihrer Berufsgruppenzugehörigkeit systematisch unterscheiden: Eigentümer sind seltener Arbeiter oder Angestellte aber häufiger höhere Beamte oder Selbstständige (Kapitel 5.1). Blickt man nur auf Arbeiter

²²² Die Vorrangstellung der Eigentümer in Gewerkschaften ist auch dem ALLBUS-Sample geschuldet, da Eigentümer überrepräsentiert sind. Realiter ist von einer etwas kleineren Spreizung auszugehen.

oder Angestellte, bleibt die Eigentümerunwucht allerdings bestehen. Beispielhaft waren 2021 innerhalb der Arbeiter nur 16 % der Mieter aber 27 % der Eigentümer gewerkschaftlich organisiert. Für frühere Jahre ergeben sich ähnliche Diskrepanzen auch bei den Angestellten. Dieser empirische Befund fordert sogleich den viel zitierten conservatizing effect des Hauseigentums heraus, zumindest unter der Prämisse, dass eine Gewerkschaftsmitgliedschaft nicht als konservative Handlung verstanden wird. Aufzeichnungen des SOEP flankieren die Befunde: Im Zeitraum zwischen 1985 und 2019 sind in beiden Wohnstatusgruppen im Schnitt 14 % gewerkschaftlich organisiert. Auch hier verkehren sich die Machtverhältnisse, allerdings einige Jahre später, in der zweiten Hälfte der 2000er Jahre. Seitdem sind Eigentümer überrepräsentiert. Im Jahr 2019 wohnen 57 % der Gewerkschaftsmitglieder im Eigentum, 43 % zur Miete.

In beiden Datenquellen weichen die Hybridgruppen nur geringfügig von den Referenzgruppen ab, obgleich Wohnungseigentümer über die Jahrzehnte stabil (mit durchschnittlich 17 %) am häufigsten gewerkschaftlich organisiert sind, Hausmieter und Hauseigentümer (mit je 14 %) vergleichsweise seltener. Dass irritiert die These, dass vor allem das Haus mitbestimmungsstimulierend wirkt. Vielmehr scheint das Haus eine Parteimitgliedschaften näher zu legen, das Mehrfamilienhaus eine berufsbezogene Vereinigung. Letztlich kann nur eine Ereignisanalyse valide klären, ob nicht doch das Haus eine relevante Rolle spielt, da denkbar ist, dass der Hauseffekt dadurch verdeckt wird, dass organisierte Mieter über die Jahre vermehrt ins Eigentum wechseln.

Neben der gewerkschaftlichen Bindung sind berufsbezogene Organisationen bzw. Vereinigungen zu erfassen, die ebenfalls spezifische und gesellschaftlich relevante Interessen an politische Entscheidungsträger adressieren (bspw. Berufsverband der Frauenärzte, Berufsverband Agrar, Ernährung und Umwelt, Berufsverband Deutscher Markt- und Sozialforscher usw.). Für die Jahre zwischen 1985 und 2019 zeigt sich auf Basis des SOEP, dass insgesamt nur eine Minderzahl der Panelteilnehmenden fachlich bzw. branchenmäßig organisiert ist. Die Wahrscheinlichkeit, dass Eigentümer ihre wirtschaftlichen Interessen (mit sozialen Folgen) verbandsgestützt artikulieren, ist dabei fast doppelt so hoch (Mieter: 4,5 % vs. Eigentümer: 7,9 %). Über die Jahrzehnte gibt es nur geringe Abweichungen, sowohl innerhalb als auch zwischen den Gruppen. Innerhalb der beruflich Organisierten beträgt das Verhältnis 4 zu 6.²²³ Eigentümer und Hausmieter sind deutlich häufiger als Wohnungsmieter Teil einer berufsbezogenen Interessensgemeinschaft. Fragt man danach, wie hoch der Anteil derer ist, die gewerkschaftlich *und* berufsverbandsbezogen organisiert sind, sinkt der Mieteranteil auf 0,7 % und

223 Im ALLBUS wurde die verbandsgestützte Organisation nur zwischen 1980 und 1992 und 1998 erfasst. Allerdings umfasste die Frage auch, ob Befragungspersonen in Unternehmensverbänden organisiert sind, weswegen diese Daten hier nicht präsentiert werden, obgleich die Auszählungen eine ähnliche Größenordnung anzeigen.

der Eigentümeranteil auf 1,1 %. Das trifft ganz besonders auf Wohnungseigentümer (1,8 %) zu und besonders selten auf Wohnungsmieter (0,8 %). Wie bei der Parteimitgliedschaft geht eine formale Anbindung an eine Gewerkschaft oder einen Berufsverband nicht automatisch mit einer praktischen (gar regelmäßigen) Einbringung einher. Für die Jahre 2004 und 2014 lässt mit dem ISSP quantifizieren, wie hoch der Anteil *aktiver* Mitglieder in Gewerkschaften oder Berufs- oder Unternehmensverbänden ist.²²⁴ Erneut zeigt sich eine doppelte Selektivität: Eigentümer sind nicht nur häufiger Teil beruflicher Interessensvereinigungen, sondern sie sind auch häufiger aktiv: Vier von zehn Eigentümern sagen, aktives Mitglied zu sein, aber nur drei von zehn Mietern.

Mitgliedschaften in Organisationen mit politischem Impetus

Schließlich werden die Machtpotenziale der Wohnstatusgruppen dahingehend versucht einzuordnen, in welchem Umfang sie sich in Vereinen mit politischer Ausrichtung engagieren, insofern, dass die Vereinsintention *auch* politischen Wandel umfasst (z. B. medienwirksame Aktionen, Sachbegutachtungen bei Anhörungen). In Kerstings prominenten Partizipationsmodell bspw. werden nur jene Aktivitäten berücksichtigt, die direkt auf einen politischen Entscheidungsfindungsprozess einwirken (Kersting 2015). Eine Mitgliedschaft beispielhaft in einer Tierschutzorganisation fällt ihm zufolge nicht darunter, obgleich sie hier durchaus als Machtquelle verstanden wird. Allerdings werden Mitgliedschaften (oder Ehrenämter) z. B. in Sport-, Kultur-, Eltern- oder Seniorenvereinen hier nicht untersucht. Diesen Formen bürgerschaftlichen Engagements wird zumindest vordergründig kein strategisches Handeln mit dem Ziel politischer Einflussnahme unterstellt, wenngleich auch solche Tätigkeiten politisierend wirken bzw. ein niedrigschwelliger Einstieg in politische ausgerichtete Organisationen sein können (vgl. Kaßner/Kersting 2021, S. 13).

Betrachtet werden Mitgliedschaften in Nichtregierungsorganisationen (NGOs), und zwar in Friedens- oder Menschenrechtsorganisationen (z. B. Amnesty International), in Umwelt-, Natur- oder Tierschutzorganisationen (z. B. BUND) und in Wohltätigkeitsvereinen oder karitativen Einrichtungen (z. B. Tafel). Direkte wohnstatusbezogene Organisationen (wie Mieterbund oder Haus & Grund werden leider nicht erfragt). Diese drei Institutionen verbindet ein jeweils spezifischer Fokus auf ein soziales Problemfeld, wobei Mitgliedschaften (oder Ehrenämter) in letztgenannten Organisationen dem Kriterium der politisch motivierten Veränderungsintention weniger entsprechen. Sie sind größtenteils integraler Bestandteil der öffentlichen Wohlfahrtsorganisation (z. B. Freiwillige Feuerwehr, DLRG) und sind vornehmlich auf die Bereitstellung von sozialen

224 Ohne allerdings genauer auszuführen, was genau unter aktiver Mitgliedschaft zu verstehen ist.

Dienstleistungen ausgerichtet und nicht auf eine Beteiligung an politischen Entscheidungsprozessen fokussiert. Betrachtet werden Mitgliedschaften in karitative Organisation trotzdem, da es darum geht, ein zumindest politiknahes Aktivitätslevel der Wohnstatusgruppen umfänglich(er) abzuschätzen. Der ALLBUS erhebt diese Informationen seit 2008.²²⁵

In Tab. 35 sind die drei ausgewählten Vereinssparten tabelliert, wobei ersichtlich wird, dass auch thematisch fokussierte Vereine häufiger Eigentümer als Mitglieder haben, ganz besonders in Wohltätigkeitsvereinen und karitativen Organisationen. Grobdifferenziert nach Gebäudetyp tritt ziemlich eindeutig die 1:3-Struktur zutage: Hausmieter sind in ganz ähnlichem Umfang wie Haus- und Wohnungseigentümer engagiert.

Tab. 35: Mitgliedschaften in Vereinen nach Wohnstatus

Anteil (in %) nach Bereich	Mieter	Eigentümer
Friedens- oder Menschenrechtsorganisation	2	2
Umwelt-, Natur- oder Tierschutzorganisation	6	8
Wohltätigkeitsverein o. karitative Organisation	7	14

Eigene Berechnung, ALLBUS (2021). Fallzahl: 6.830. Unterschiede in Wohltätigkeitsvereinen statistisch signifikant ($p < .05$). Mittelwerte für die Jahre 2008 und 2018.

Während eine Parteimitgliedschaft Domäne von Hauseigentümern und auch Hausmietern ist, Wohnungseigentümer am häufigsten gewerkschaftlich organisiert sind und alle drei Gruppen ähnlich oft in weiteren Vereinen aktiv sind, sind Wohnungsmieter seltener Teil einer formalen Gemeinschaft. Insgesamt ist die Gruppe der institutionell Engagierten klein, ergo: Auch das Gros der Eigentümer ist weder parteipolitisch, gewerkschaftlich noch vereinsbezogen aktiv.

Die Möglichkeiten zur politischen Beteiligung sind nicht auf ‚klassische‘ Mitgliedschaften beschränkt. In den vergangenen Jahrzehnten haben sich Partizipationsmöglichkeiten vor allem nicht-institutionalisierter Beteiligungen diversifiziert, wie Onlinepetitionen (z. B. Campact), Aktionen zivilen Ungehorsams (bspw. Letzte Generation) oder Spaziergänge (in Folge von Corona-Maßnahmen). Einer Auswahl dieser ‚neueren‘, thematisch fokussierten und vom Bindungsgrad eher losen Formen der Partizipation wird sich abschließend gewidmet.

225 Im SOEP wird eine ähnliche Frage seit 1998 erfasst, bei der allerdings nicht differenziert wird, um welche Art von Verein oder sonstigen Organisation es sich handelt, weswegen diese Daten hier nicht ausgewertet werden.

Alternative Beteiligungsformen

Die empirische Untersuchung konzentriert sich auf verschiedene im ALLBUS erhobene Formen politischer Mitbestimmung, die, im Vergleich zu den obigen, weniger formalisiert sind und einen geringeren Verpflichtungscharakter haben. Dabei interessiert das realisierte Beteiligungsverhalten, keine artikulierten Verhaltensabsichten (ob man z. B. an einer Demonstration teilnehmen *würde*), beginnend mit Bürgerinitiativen.

Bürgerinitiativen haben von den hier betrachteten alternativen Einflusskanälen den höchsten Verpflichtungsgrad. Sie zeichnen sich dadurch aus, dass sich Bürger*innen mit einem konkreten Anliegen zusammenschließen, auch, weil sie sich nicht durch Parteien oder Verbände vertreten lassen wollen, wobei der thematische Aktionsradius weit gefasst sein kann (vgl. Guggenberger 2021), z. B. Initiativen gegen den Bau von Windkraftanlagen, gegen die Schließung eines öffentlichen Freibades oder für mehr kinderfreundliche Schulwege. Die Beteiligung an Bürgerinitiativen ist zwar weniger verbindlich als eine Parteimitgliedschaft und zeitlich begrenzt, setzt aber bestimmte Fähigkeiten (wie z. B. das beschriebene politische Selbstbewusstsein) und Ressourcen voraus, um (mal mehr, mal weniger lose) Interessenskoalitionen zu bilden. Die Daten zeigen zwischen 1980 und 2018 (mit größeren Erhebungslücken), dass die Beteiligung an einer Bürgerinitiative gemessen an der Anzahl der praktizierenden Personen die bislang *selektivste* Partizipationsform ist: Lediglich 1–2 % geben an, sich (zum Zeitpunkt der Befragung) an einer Bürgerinitiative beteiligt zu haben, wobei Eigentümer bei einem Verhältnis von 2 zu 1 deutlich öfters engagiert sind. Erneut geht mit dem Haus eine erhöhte Aktivität einher: Hausmieter (3,0 %) und Hauseigentümer (2,9 %) sind häufiger Teil einer Bürgerinitiative als Wohnungseigentümer (1,3 %) und Wohnungsmieter (1,1 %).

In Tab. 36 sind weitere Beteiligungsformen in Reihenfolge ihrer Ersterhebung abgetragen, die der direkten, demonstrativen und deliberativen Beteiligung zuzuordnen sind (Kersting 2015, S. 52). Angegeben ist jeweils der Anteil der Wohnstatusgruppen, die sagen, dass sie diese Form schon einmal genutzt haben. Die hierfür verwendete Fragestellung weist allerdings zwei Schwächen auf: Zum einen wird nicht nach der Nutzungsfrequenz gefragt, womit das faktische Aktivitätslevel unklar bleibt. Zum anderen wird kein zeitlicher Bezugspunkt vorgegeben, weshalb Erinnerungsfehler einzukalkulieren sind.

Tab. 36: Alternative Partizipationsweisen nach Wohnstatus

Erhebungsjahr und Wohnstatus- gruppe (Anteile in %)	1988		1998		2008		2018	
	M	E	M	E	M	E	M	E
Sich an Versammlungen beteiligen	22	24	20	27	21	31	28	36
In Bürgerinitiative mitgearbeitet	11	14	7	11	8	13	10	15
Beteiligung Unterschriftenaktion	.	.	37	41	42	52	55	63
Teilnahme an Demonstration	.	.	20	15	25	21	31	30
An Online-Aktion beteiligen	.	.	.	.	10	6	21	19
Eine Online-Petition starten	.	.	.	.	.	.	2	2
Online seine Meinung äußern	.	.	.	.	.	.	14	8

Eigene Berechnung, ALLBUS (2021). Fallzahl variiert je nach Variable (max.: 12.887, min.: 3.345). Die jahresspezifischen Stichprobenumfänge sind Tab. 43 zu entnehmen. Alle Zusammenhänge (außer Online-Aktionen 2018) sind statistisch signifikant ($p < .05$).

Die Verteilungen zeigen, dass die einzelnen Partizipationswege in sehr unterschiedlichem Ausmaß begangen werden: Über die Hälfte beider Gruppen hat beispielhaft 2018 an einer Unterschriftenaktion teilgenommen, aber nur 2 % haben eine Online-Petition ins Leben gerufen. Im zeitlichen Fortgang erfahren alle Teilhabekanäle eine regere Nutzung. Zwischen den Wohnstatusgruppen gibt es – den Blick zunächst auf den aktuellen Rand gerichtet – insofern Abweichungen, als dass Eigentümer sich etwas häufiger an Versammlungen und öffentlichen Diskussionen beteiligen und öfters eine Unterschrift leisten. An Demonstrationen, Protestaktionen im Netz und der digitalen Einreichung einer Petition haben beide Gruppen in etwa gleich oft partizipiert. Mieter äußern dagegen häufiger ihre Meinung zu politischen Themen im Netz.²²⁶ In der Rückschau schält sich die Teilnahme an Demonstrationen als einzige Protestform heraus, die Mieter etwas häufiger nutzen als Eigentümer. Diese wiederum nutzen die übrigen Beteiligungsformen reger, mit Diskrepanzen von z. T. 10 Prozentpunkten.²²⁷

Schließlich lässt sich mit einem Item aus dem SOEP das politische Engagement gut bündeln, da die Fragestellung den parteipolitischen Beteiligungsfokus weitet und klassische sowie alternative Beteiligungsformen zusammenfasst und durch die Abfrage der Regelmäßigkeit Fehleinschätzungen reduziert:

226 Wobei hier offensichtlich ein Alterseffekt zum Vorschein kommt, der nicht von struktureller Natur sein dürfte, vergleichbar mit der noch 2008 vermehrten Teilnahme von Mietern an Online-Protestaktionen, wobei es zehn Jahre später zu einer Angleichung kam.

227 Eine Durchsicht nach Gebäudetyp ergibt keine klaren Muster, zumal die Variablen aufgrund unterschiedlicher Erfassungszeiträume nur begrenzt vergleichbar sind.

- „Geben Sie bitte zu jeder Tätigkeit an, wie oft Sie das machen: täglich, mindestens 1 mal pro Woche, mindestens 1 mal pro Monat, seltener oder nie? – Beteiligung in Parteien, in der Kommunalpolitik, Bürgerinitiativen“.

Genau wie im ALLBUS ist nur eine Minderheit in diesem Sinne politisch aktiv. Im Schnitt sind Eigentümer fast doppelt so häufig aktiv wie Mieter. Zwischen den Jahren 1985 und 2020 sagen 2,0 % der Mieter und 3,6 % der Eigentümer, sich mindestens einmal pro Monat in den genannten Bereichen zu engagieren. Über alle Messzeitpunkte hinweg leben zwei Drittel der politisch Aktiven im Eigentum. Ebenfalls wie im ALLBUS gibt es über die Jahrzehnte kaum Schwankungen weder innerhalb noch zwischen den Gruppen. In logistischen Regressionen (für die letzten drei Erhebungen 2015, 2017, 2019) behauptet sich der Wohnstatus als relevante Einflussgröße. Im Jahr 2019 bspw. verringert sich die Chance, dass man sich politisch mindestens einmal im Monat engagiert, von $OR = 1,8$ auf $OR = 1,5$ bei Konstanzhaltung klassischer Kontrollmerkmale. Eigentümer sind – in Linie mit der Literatur – politisch aktiver als Mieter, wenn auch auf einem niedrigen Level bei flächendeckender Inaktivität. Eine Gebäudegrobkategorisierung zwischen 1992 und 2019 ergibt, dass Eigenheimer die politisch aktivste Gruppe sind (3,6 %), weit vor Wohnungseigentümern (2,7 %), Hausmietern (2,2 %) und Wohnungsmietern (1,7 %).

Eine Durchsicht nach Immobilienwert bekräftigt den Wohnstatuseffekt: Während sich im Schnitt 2 % der Mieter mindestens einmal pro Monat politisch betätigen, ist dieser Wert mit 4 % doppelt so hoch (eig. Ber. SOEP 2022).²²⁸ Zwar steigt die politische Aktivität mit zunehmendem Immobilienwert, aber selbst Eigentümer mit wenig wertvollen Immobilien (etwa im niedrigsten Immobilienwert-Quintil) sind häufiger in Parteien, der Kommunalpolitik oder in Bürgerinitiativen regelmäßig beteiligt als Mieter (3,1 %).

An dieser Stelle kann erneut eine lineare Regression durchgeführt werden (Tab. 37), die einen Wohnstatuswechsel als unabhängige Variable mitberücksichtigen kann. Die Wahrscheinlichkeit politischer Aktivität ist in der Gruppe der Wechsler im Vergleich zu Mietern um 15 % erhöht – auch unter Konstanzhaltung sozioökonomischer Merkmale. Zwar gibt es Merkmale wie Bildung oder Geschlecht, die eine Beteiligung noch wahrscheinlicher werden lassen, aber die Daten bestätigen, dass sich eine vermehrte Aktivität bei denen einstellt, die Wohneigentum erworben haben. Berechnungen für die Jahre 2011 und 2015 ergeben ebenfalls erhöhte Partizipationschancen von 14 % bzw. 15 %.

228 Diese Werte ergeben sich aus den letzten fünf Erhebungen (2011–2019). Da beide Informationen nicht immer parallel erhoben wurden, sind die Daten mit dem jeweils kleinsten Zeitabstand zusammengespielt, z.B. Abfrage politische Beteiligung 2011*Immobilienwert 2012.

Tab. 37: Regression: Wohnstatustransition und politische Aktivität

AV: Beteiligung in Parteien, Kommunalpolitik oder Bürgerinitiative*					
Logistische Regression	M 1	M 2 a	M 2 b	M 3 a	M 3 b
	<i>b</i>	<i>b</i>	OR	<i>b</i>	OR
Wohnstatustransition zwischen 2015 und 2019 (Ref.: unverändert Mieter)					
Bestandseigentümer	.365	.182	1.135	.117	1.125
Neueigentümer	.297	.127	1.199	.144	1.154
Fallzahl	15.840	15.171		14.112	
<i>Nagelkerkes R², Modellsig.</i>	0,6% ***	3,7% ***		17,7% ***	

Eigene Berechnungen. SOEP (2022). *Antwortskalenmetrik: 0 „nie“ – 1 „täglich/mind. 1 xWoche/1 xMonat/seltener“. Hinweise: Modelle 2 (a/b) und 3 (a/b) sind um Standardkontrollvariablen ergänzt: Geschlecht, Alter, Migrationshintergrund, Wohnregion (Ost vs. West), Haushaltsgröße, Bevölkerungszahl (Stadt (>100k) vs. Land), Schulabschluss, Labour Force Status (erwerbstätig, nichterwerbstätig, arbeitslos, in Ausbildung), Haushaltsnettoeinkommen (bedarfsgewichtet und getrimmt beim Existenzminimum ohne Wohnkosten). In Modell 3 (a/b) ist als zusätzliche Kontrollvariable die Sozialstaatszufriedenheit aus der Vorgangserhebung (2012) aufgenommen. Koeffizienten sind statistisch signifikant ($p < .05$). **Lesebeispiel:** Personen, die zwischen 2015 und 2019 vom Mieter- in den Eigentümerstatus wechselten, haben unter Kontrolle sozioökonomischer Lageparameter und ihrer Einstellung im Jahr 2015 eine um 15,4% erhöhte Chance, sich politisch zu engagieren im Vergleich zu nicht gewechselten Mietern mit gleicher Aktivität (Modell 3b).

Der Durchlauf verschiedener Partizipationswege bestätigt die These, dass Eigentümer mehr Machtpotenziale aufweisen, wobei Hauseigentümer vor allem auf politischer Ebene dominieren und Wohnungseigentümer auf Ebene beruflicher Organisationen. Haus- und Wohnungsmieter teilen eine erhöhte Inaktivität, wengleich Hausmieter zumindest auf politischer Ebene etwas aktiver sind als Wohnungsmieter.

Um die Fülle der bislang inspizierten Partizipationsaspekte und die damit verbundenen Machtchancen kondensiert zu betrachten, wird final ein Index gebildet, mit dem die Wohnstatusungleichheiten auf Handlungsebene eingeschätzt werden können.

7.3.4 Index der politischen Repräsentation

Machtumfänge (und erst recht Machtpotenziale) lassen sich schwerlich quantifizieren (Dubrow 2015). Während andere Ressourcen (z. B. Einkommen, Lebenszufriedenheit, Gesundheitszustand) zumindest skaliert werden (können), ist mir kein Konzept bekannt, dass Machtausstattungen auf Individualebene beziffert, anders als mittlerweile sehr differenzierte und datenstarke Messungen etwa zur Qualität von Demokratien auf Länderebene (Boese 2022). Solch eine Differenzierung erscheint gleichwohl naheliegend und notwendig, da unterschiedliche Partizipationsinstrumente mit unterschiedlichen Machtpotenzien ausgestattet sind, etwa eine aktive Parteimitgliedschaft im Vergleich zu einer Unterschrift auf einer

Liste. In der hiesigen Arbeit wird ein denkbar einfacher Weg beschritten, Machtumfänge der Wohnstatusgruppen zu beziffern: Einzelaspekte werden kumuliert, in der Erwartung, dass Machtpotenziale umso größer ausfallen, je mehr Machtinstrumente gespielt werden, wissend, dass der Klang der Macht mehr ist als die Summe seiner Einzelinstrumente.

Der Index der politischen Repräsentation umfasst (nahezu) alle Variablen der drei hier analysierten Handlungsebenen: präpartizipatorische kognitive Beteiligung, Wahlverhalten und Mitbestimmungsaktivitäten, vorausgesetzt, sie wurden zum gleichen Zeitpunkt erfasst wie die umfangreiche Fragebatterie zur politischen Partizipation (1988, 1998, 2008 und 2018). Messtheoretisch werden die Einzeldimensionen als formative Indikatoren verstanden, die jeweils partielle Aspekte des Konstruktes ‚Repräsentation‘ darstellen (Latcheva/Davidov 2019).

Der Index unterscheidet sich nicht grundlegend von anderen politikwissenschaftlichen Partizipationsskalen (z. B. Choi 2021), wenngleich er (a), das Wahlverhalten differenzierter und auch nach Parteiwahl und damit Regierungsrepräsentation berücksichtigt und (b), über die praktische Ebene hinausgeht und die politische Selbstwirksamkeit als Element von Machtchancen begreift. Der Index umfasst folglich drei Zeitebenen: dispositionelle Voraussetzungen, praktischer Handlungsvollzug und (parteipolitische) Machtkonsequenzen. Damit wird ein Stück weit dem von Beramendu und Besley (2022, S. 16) angesprochenen „Partizipations-Repräsentations-Nexus“ Rechnung getragen: Eine Beteiligung kann die Repräsentation erhöhen, was sich wiederum motivierend auf die Teilhabe auswirkt. Ein erhöhter Indexscore geht also nicht nur mit einer erhöhten Aktivität und Repräsentation in der Gegenwart einher, sondern birgt die Chance erhöhter zukünftiger Beteiligung, und damit einer sich selbst verstärkenden Dynamik – in beide Richtungen.

Die Aspekte politisches Interesse und Wissen werden nicht indiziert, da sie als Bestimmungsgründe ‚hinter‘ der politischen Selbstwirksamkeit stehen, auch wenn andere Forschungen sie durchaus als eigenständige Partizipationsformen begreifen (z. B. Newton/Giebler 2008). Beteiligungsmöglichkeiten, die nicht Teil der bisherigen Untersuchung waren, wie z. B. der Boykott von bestimmten Produkten, das Tragen von Kleidung bzw. Accessoires mit politischen Statements oder Geldspenden, bleiben aus inhaltlichen und datentechnischen Gründen unberücksichtigt. Der Index kann somit nicht das gesamte Spektrum politischer Mitbestimmungsinstrumente abbilden. Beispielsweise wird im ALLBUS nicht erfasst, ob Bürger*innen Kontakt zu Politiker*innen (auf verschiedenen administrativen Ebenen) oder Medien aufgenommen haben. Die Erfassung der Mitgliedschaft in Berufsverbänden ist nur bis 1998 möglich. Ebenso bleibt das Wahlverhalten bei Sekundärwahlen (z. B. Kommunalwahlen) unbekannt, genauso wie Formen des zivilen Ungehorsams. Inspektionen des ISSP aus dem Jahr 2014, die einige der genannten Instrumente erfassen, ergeben, dass diese

Partizipationsinstrumente häufiger von Eigentümern gespielt werden: Beispielfähig haben nur 7 % der Mieter, aber 12 % der Eigentümer (in den letzten 12 Monaten) einen Politiker kontaktiert. Nur 31 % der Mieter, aber 45 % der Eigentümer haben (in den letzten 12 Monaten) Geld für soziale oder politische Zwecke gespendet (ALLBUS 2018). Die ermittelten Indexwerte dürften das tatsächliche Machtgefälle etwas *unterschätzen*. Überdies fehlen in den Datenquellen deliberative Instrumente wie Bürgerräte oder Bürgerhaushalte.

Der Index quantifiziert das Aktivitätslevel (und damit auch Repräsentationslevel) der Wohnstatusgruppen, wobei unterstellt wird, dass die politische Repräsentation umso größer ist, je höher das Aktivitätslevel ist bzw. je mehr Partizipationsinstrumente gespielt werden. Kurz: Je höher der Indexwert, desto höher die (unterstellten) Machtchancen. Eine Indexbildung ist aber auch problembehaftet (Döring/Bortz 2016, S. 277 ff.). Zwar sind Indizes Hilfsmittel zur Datenreduktion und machen eine Vielzahl von Merkmalen (und Dimensionen) kognitiv leicht(er) fassbar. Allerdings werden merkmalspezifische Ausprägungen unkenntlich(er) und möglicherweise ‚Äpfel und Birnen‘ zu einem synthetischen Gesamtwert ‚verrechnet‘. Vor- und Nachteile hängen sodann von der Art des Index ab.

Im vorliegenden Fall wird ein partiell gewichteter additiver Index gebildet. Grundlegend unterstellt der Index, dass die Einzelindikatoren die gleiche theoretische Bedeutung haben, obgleich sich Beteiligungsinstrumente praktisch unterschiedlich leicht spielen lassen (z. B. Teilnahme an digitaler Unterschriftenaktion vs. aktive Parteimitgliedschaft) und spezifische Machteffekte haben (etwa Meinung im Bekanntenkreis kundtun oder Festkleben auf einer Autobahn). Die Merkmale Wahlbeteiligung und Wahl einer regierungstragenden Partei werden doppelt gewertet, um den Wahlen als „wichtigste[r] Form der Partizipation, in der sich die politische Gleichheit der Bürgerinnen und Bürger manifestiert“ (Decker 2016, S. 31), Rechnung zu tragen. Oder wie Kersting es formuliert: „Das zentrale Instrument demokratischer Beteiligung liegt in der repräsentativen Demokratie. Wahlen sind mit Abstand die politische Partizipationsform mit der größten Reichweite“ (Kersting 2019, S. 72). Die Dimension Wahlbeteiligung bildet somit einen entscheidenden Teil des Index. Aus der Wahl einer Regierungspartei beispielhaft ergeben sich schon vier Indexpunkte. Des Weiteren ergibt die unterschiedliche Anzahl von Items je PartizipationsEbene eine nicht intendierte Gewichtung. So fließen vier Items der präpartizipatorischen Ebene, aber sechs Items der Ebene der alternativen Beteiligungsformen in den Index ein (Tab. 38).

Jede Gewichtung bzw. Nichtgewichtung hat etwas Willkürliches. Wiegt etwa die Stimmabgabe bei einer Landtagswahl doppelt so viel wie die Mitgliedschaft in einer NGO? Theoretisch lassen sich plausible Gewichtungsfaktoren kaum ableiten, und auch empirisch können keine adäquaten Gewichtungsfaktoren ermittelt werden, indem z. B. Faktorladungen konfirmatorischer Faktorenanalysen als

Gewichtungsfaktoren genutzt würden.²²⁹ Auch mathematische Herleitungen von Partizipationsgewichten sind denkbar, wie ein quadrierter Kehrwert oder das logarithmieren von Beteiligungsquoten (vgl. Kotczyńska 2018). Solche Ansätze werden aber verworfen, da selten genutzte Partizipationsinstrumente dadurch stärker gewichtet würden, sich aber allein aus einer selteneren Nutzung keine erhöhte Machtchance ergibt (wie die Teilhabe an einer Bürgerinitiative). Aus der Art des Index ergibt sich, dass es zwischen den Items zu Kompensationen kommen kann, was bedeutet, dass Personen mit einem identischen Indexwert nicht automatisch mit dem gleichen Machtpotenzial ausgestattet sein müssen, da es sich um unterschiedliche (mit Macht verbundene) Beteiligungsformen handeln kann. Überdies gibt der Indexwert die Quantität der Partizipation aus, obgleich aus ihm keine Beteiligungsintensität abgeleitet werden (wie etwa bei einer passiven Parteimitgliedschaft). Ein erhöhter Indexscore kann etwa das Ergebnis kurzfristiger Einzelaktivitäten sein, ein etwas niedriger Indexscore Ergebnis einer konzentrierten langfristigen Bindung.

Tab. 38: Merkmale des Index der politischen Repräsentation

Dimensionen	Indikatoren	1988	1998	2008	2018
Präpartizipatorisches kognitives Engagement					
Kommunikation	Schon Meinung im Bekanntenkreis und am Arbeitsplatz gesagt ¹	1	1	1	1
PSE intern	Traue mir, aktive Rolle in politischer Gruppe zu übernehmen	1	1	1	1
PSE extern	Politiker nicht an Meinung der Leute interessiert	1	1	1	1
Wahlbeteiligung					
Bundestag	Wahlbeteiligung letzte Bundestagswahl	2	2	2	2
	Wahl einer Regierungspartei	2	2	2	2
	Wahl einer Kleinstpartei ²	1	1	1	1
Sekundärwahlen	Schon an Wahlen beteiligt	1	1	1	1
	Wahlbeteiligung Landtagswahl ³	1	1	1	.
	Schon an Volksabstimmung beteiligt	.	.	.	1

229 Denkbar wäre auch eine Gewichtung nach Auftrittswahrscheinlichkeit der Partizipationsform. Dann würde aber z. B. eine Parteimitgliedschaft um ein Vielfaches stärker gewichtet als die die Beteiligung an einem Volksbegehren, was hinsichtlich von praktischen Machtchancen kaum plausibel ist.

Dimensionen	Indikatoren	1988	1998	2008	2018
Mitgliedschaften					
Partei	Derzeit Mitglied in einer Partei	1	1	1	1
	Schon aktiv in einer Partei mitgearbeitet	1	1	1	1
Berufsbezogene Vereinigungen	Derzeit Gewerkschaftsmitglied	1	1	1	1
	Mitglied in einem Berufs- oder Unternehmensverband	1	1	.	.
Organisationen mit politischem Impetus	Derzeit Mitglied in Wohltätigkeitsverein	1	1	1	1
	Derzeit Mitglied in Menschenrechts- /Naturschutzorganisation	.	.	1	1
Alternative Beteiligungsformen					
Offline	Derzeit Mitglied einer Bürgerinitiative	1	1	1	1
	Schon an Unterschriftensammlung teilgenommen	1	1	1	1
	Schon an öffentlicher Diskussion teilgenommen	1	1	1	1
	Schon an Demonstration teilgenommen	1	1	1	1
Online	Schon an einer Online-Protestaktion teilgenommen	.	.	1	1
	Schon eine Online-Petition gestartet	.	.	.	1
Anzahl der indexierten Merkmale		17	17	18	19
Maximalscore		19	19	20	21
Fallzahl		1.864	1.953	2.613	2.668
Ausschöpfungsquote in %		61	60	75	77

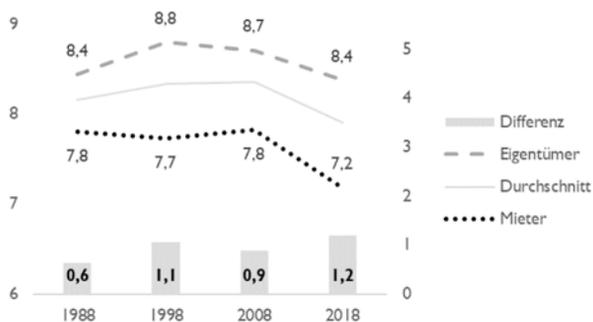
Hinweise: Auf eine weitere Differenzierung nach Abgabe der Erst- und/oder Zweitstimme wird verzichtet, da der Fallverlust zu hoch wäre.¹ Die 2018 erstmals erhobene Frage, ob man seine Meinung in sozialen Medien äußert, wurde nicht separat als Partizipationskanal indexiert, sondern mit der analogen Kommunikationsvariable verschmolzen.² Als Kleinstparteien werden Parteien definiert, die in den jeweiligen Wahlperioden nicht im Bundestag vertreten waren.³ Die Frage zur Teilnahme an einer Landtagswahl wurde nur 1988 und 1998 gestellt. Allerdings wurde im Jahr 2008 gefragt, ob man innerhalb der letzten zwei Jahre an einer Wahl teilgenommen hat. Es kann unterstellt werden, dass es sich hierbei zuallererst um Landtagswahlen handeln muss, da im Zeitraum zwischen Frühjahr 2006 und Sommer 2008 keine Bundestagswahl (oder Europawahl) stattgefunden hat, dafür aber 10 Landtagswahlen.

Die Indexkonstruktion führt zu einer Fallreduktion, da nur Fälle mit gültigen Angaben für alle indexierten Variablen berücksichtigt werden. Besonders die Frage nach der gewählten Partei bei der letzten Bundestagswahl hat mit gemittelt 13 % eine hohe Antwortverweigerungsquote.

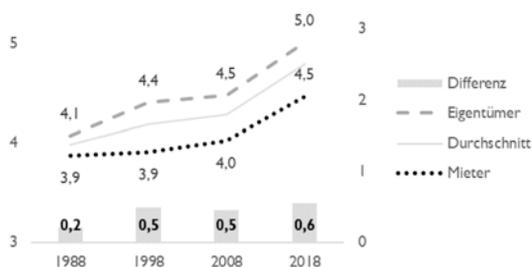
Nachfolgend werden die im Index gebündelten Machtpotenziale entlang des Wohnstatus zunächst für sich stehend betrachtet, um danach (a) in Relation zu relevanten soziologischen Kategorien gesetzt und (b) nach Gebäudetyp differenziert zu werden, um die vermutete machtpolitische Relevanz des Wohneigentums kontrolliert zu beurteilen. Ein Zusammenspiel des Repräsentationsindex mit den Mentalitätstypen ist datenbedingt leider nicht möglich.

Abb. 56: Index politischer Repräsentation nach Wohnstatus

a) Re-skaliertes Wertebereich von 0–20



b) Re-skaliertes Wertebereich 0–20 ohne Wahlbeteiligung



Eigene Berechnung und Darstellung. ALLBUS (2021). Fallzahl: a und b) 9.098 (siehe Tab. 38), c) 11.594. Alle Mittelwertunterschiede (außer 1988) sind statistisch signifikant ($p < .05$) (F-Test). Hinweis: Zur Vergleichbarkeit sind die Indizes auf den Wert 20 reskaliert, wobei „20“ bedeutet, dass alle Machtkanäle genutzt wurden und „0“, kein einziger.

Zwischen den Wohnstatusgruppen besteht eine Machtasymmetrie (Abb. 56 a): Mieter spielen im Schnitt auf sieben bis acht Machtinstrumenten, Eigentümer auf acht bis neun. Niveau und Konstellation weisen eine Kontinuität auf, obgleich sich im Trend ein leicht wachsendes Machtgefälle abzeichnet. Einfaktorielle Varianzanalysen ergeben statistisch signifikante Unterschiede: Eigentümer haben überdurchschnittliche und Mieter unterdurchschnittliche Machtpotenziale (Abb. 56 b), bei einem Abstand von einem Indexpunkt. Da einige Partizipationsformen, die deutlicher eigentümerseitig genutzt werden (wie z. B. Spenden), nicht indiziert sind, ist de facto von einer etwas größeren Differenz auszugehen.

Aus den vorherigen bivariaten Auszählungen ist bekannt, dass Mieter seltener wählen gehen und in erhöhter Frequenz Nichtregierungsparteien wählen, woraus sich die indizierten Machtdifferenzen ein Stück weit speisen. Um zu sehen, wie sich die Machtpotenziale zwischen den Wohnstatusgruppen *unabhängig* von der Wahlbeteiligung als wichtigster Dimension darstellen, erfolgt eine Darstellung Indexwerte unter Ausschluss der Wahldimension (Abb. 56 c). Erwartungsgemäß

schlägt der Machtindex auch in dieser Konstellation zugunsten der Eigentümer aus, obgleich die Unterschiede zwischen Mietern und Eigentümern geringer werden, wissend, dass in beiden Gruppen nur ein kleiner Teil alternative Partizipationswege beschreitet. Im Zeitverlauf öffnet sich auch in dieser Ansicht der Machtvorsprung zugunsten der Eigentümer. Digitale Partizipationsformen können die Lücke der Machtchancen bislang nicht schließen, obwohl sich Mieter bspw. etwas öfters an Online-Prottestaktionen beteiligen oder ihre Meinung in sozialen Netzwerken kundtun.

Der Index als Aggregatmaßzahl politischer Repräsentation bestätigt zudem, dass Mieter in ihrem Aktivitätslevel heterogener aufgestellt sind als Eigentümer (Tab. 39). Entsprechend dem Variationskoeffizienten, der die unterschiedlichen Indexmaximalscores berücksichtigt, streuen im Jahr 2018 Mieter um 43 % um den Mittelwert, Eigentümer um 33 % (wobei 0 bedeuten würde, dass sich alle Fälle auf eine Merkmalsausprägung konzentrieren). Im Zeitverlauf nimmt die Streuung vor allem auf Mieterseite zu. Während also die Eigentümer ein höheres Machtpotenzial haben, dass sich zudem gleichmäßiger verteilt, haben Mieter weniger Machtchancen, wobei sich diese stärker auf Gruppen innerhalb der Mieter konzentrieren.

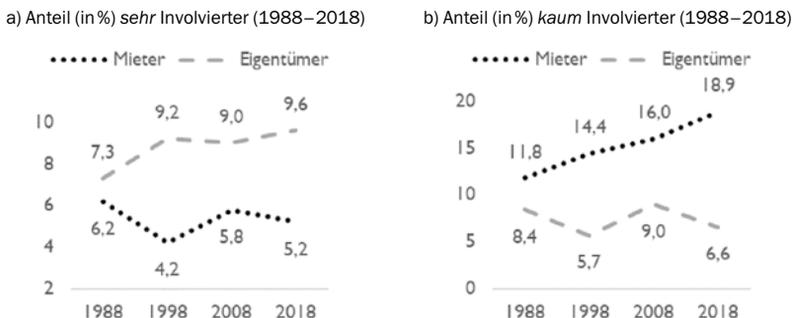
Tab. 39: Heterogenität der Wohnstatusgruppen nach Machtpotenzialen

Dispersionsmaß	Standardabweichung		Variationskoeffizient (in %)	
	Mieter	Eigentümer	Mieter	Eigentümer
1988	2,7	2,6	36,1	32,3
1998	2,8	2,6	37,8	30,9
2008	2,8	2,5	43,0	35,3
2018	3,2	2,9	43,0	33,0

Eigene Berechnung. ALLBUS (2021), Fallzahl: 9.098.

Ein vertiefter Blick in die Daten zeigt, dass der Anteil der politisch *sehr* involvierten Eigentümer und Mieter relativ gering ist (Abb. 57), obgleich, in Linie mit den obigen Indexscores, doppelt so viele Eigentümer auf vielen Machtinstrumenten spielen. Zwei Drittel aller stark Involvierten lebt im Eigentum, bei einer Eigentümerquote von 42 %. Spiegelbildlich leben kaum Involvierte häufiger zur Miete, wobei die Ungleichheit größer wird, vor allem weil immer mehr Mieter dieser Gruppe angehören. Da es sich um Trenddaten handelt, kann nicht gesagt werden, ob sich eine zunehmende Inaktivität auch auf individueller Ebene vollzieht. Da sich die Wohnstatusgruppen in ihrer sozialen Zusammensetzung wandeln (z. B. mehr Studierende in Mietwohnungen) sind tiefergehende Forschungen im Paneldesign angeraten (siehe Samplebeschreibungen Tab. 43 bis Tab. 45).

Abb. 57: Repräsentationsungleichheit nach Wohnstatus



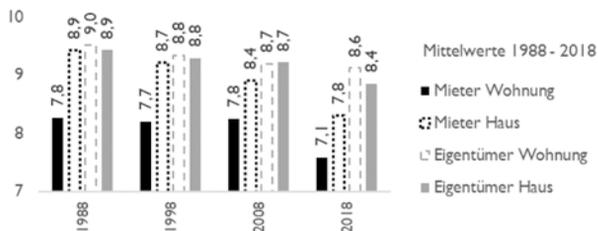
Eigene Berechnung und Darstellung. ALLBUS (2021). Fallzahl: a) 573. b) 1.000. Hinweise: „sehr“ Involvierte sind jene, die die fünf Randkategorien am oberen Skalende besetzen (16–20 Indexpunkte). „kaum“ Involvierte sind jene, die die fünf Randkategorien am Skalenanfang besetzen (0–4 Indexpunkte).

Beide Gruppen eint, dass die Mehrheit politisch wenig aktiv ist. Auf dem Index der Repräsentation erreichen weniger als 10 % Machtscores von wenigstens 15 Punkten (von maximal 20). Eine Erklärung dieser flächendeckenden politischen Inaktivität liegt, wie oben gesehen, möglicherweise darin, dass beide Gruppen das politische System für wenig responsiv halten. Im ISSP 2016 sollten die Befragten aus einer Liste von zehn Akteuren zwei auswählen, die ihrer Meinung nach den größten und zweitgrößten Einfluss auf die Regierung haben. Drei Viertel der Mieter *und* Eigentümer waren sich einig, dass Wirtschaft und Medien die größten Einflussmöglichkeiten haben. Dem Elektorat von Regierungsparteien werden nur geringe Einflusschancen beigemessen, wobei Mieter hier skeptischer sind (Mieter: 7,6 % vs. Eigentümer: 10,3 %). Bürgerinitiativen beispielhaft werden als nicht machtpotent angesehen; selbst als zweitgrößter Einflussfaktoren werden sie jeweils von unter 5 % als wirkungsvoll eingeschätzt. Ein weiterer Grund liegt aber auch darin, dass politisches Engagement in der Mehrzahl in beiden Gruppen als wichtiges Ziel im Leben keine große Bedeutung hat. 31 % der Mieter und 23 % der Eigentümer halten politisches Engagement für gänzlich unwichtig. Im Vergleich zu (neun) weiteren Lebenszielen, wie Kinder zu haben oder sich etwas leisten können, wird dem Einsetzen für politische Belange die geringste Wichtigkeit beigemessen.²³⁰ Weitere Gründe sind an anderer Stelle zu erforschen.

Bislang ist ungeklärt, ob die eruierte Bedeutung des Wohnstatus auf den rechtlichen Besitztitel zurückzuführen ist, oder ob zuvorderst der Gebäudetyp die politische Aktivität stimuliert. Den Wohnstatus nach Gebäudetyp aufgeschlüsselt, ergeben sich für den Betrachtungszeitraum die folgenden (normierten) Indexwerte (Abb. 58).

230 Die Werte basieren auf eigenen Berechnungen mit dem SOEP (2022), wobei es sich um einen gemittelten Wert von acht Datenpunkten handelt, die zwischen 1990 und 2016 erhoben wurden.

Abb. 58: Indexpunkte nach Wohnstatus und Gebäudetyp



Eigene Berechnung und Darstellung, ALLBUS (2021). Fallzahl: 9.012. Die jahresspezifischen Stichprobenumfänge sind Tab. 43 zu entnehmen. Alle Gruppenunterschiede sind statistisch signifikant ($p < .05$).

Gemäß der Indexwerte kann der Wohnstatuseffekt *nicht* unabhängig vom Gebäudetyp betrachtet werden. Zwar verteilen sich die beiden klassischen Wohnstatusgruppen wie erwartet, aber Wohnungseigentümer haben noch etwas mehr Machtchancen als Hauseigentümer. Dieser Befund stützt zunächst die Annahme, dass der Eigentumstitel die Wohnstatusdifferenzen produziert, nicht der Gebäudetyp, der in der Literatur (oftmals unausgesprochen) in Form des freistehenden Einfamilienhauses als Aktivitätsmotor gehandelt wird. Allerdings verwischt diese Eindeutigkeit durch die Wohnhybridgruppe der Hausmieter, da auch sie (zumindest bis 2008) beinahe identische Indexwerte aufweisen wie Eigentümer. Das spricht erneut dafür, dass das Haus eine gewisse ‚Eigenenergie‘ hat, Mitbestimmungsansprüche zu erzeugen.

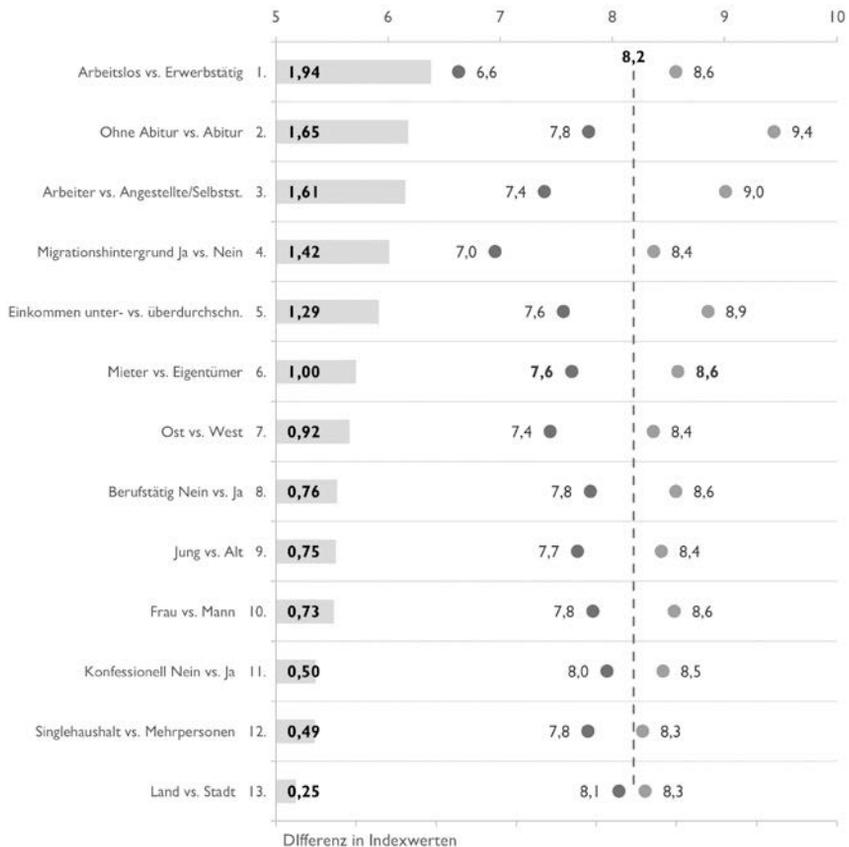
Ist der Machtunterschied zwischen Mietern und Eigentümern bedeutsam? Zum Vergleich sind in Abb. 59 bivariate gruppenspezifische Indexwerte gemittelt über die vier Erhebungen abgetragen und in Reihenfolge der größten Gruppenunterschiede dargestellt.

Durchschnittlich werden 8,2 Indexpunkte erreicht, wobei Erwerbsarbeitslose (6,6) und Menschen mit Migrationshintergrund (7,0) mit den geringsten Machtchancen ausgestattet sind und Menschen mit einer formal hohen Bildung (9,4) und einer beruflichen Stellung als Angestellter oder Selbständiger (9,0) mit den höchsten Machtchancen. Es wird ersichtlich, dass sich die größten Differenzen auf einem vergleichsweise kleinen Skalenabschnitt ergeben (gerundet zwischen 7 und 9 auf einer Skala von 0–20), was aus anderen Forschungen zu komplexen sozialen Phänomenen bekannt ist, z. B. der Lebenszufriedenheitsforschung (Kapitel 6.3). Der Wohneigentumsstatus zählt gemessen an den Diskrepanzen zur oberen Hälfte des Merkmalreigens und ist bei einer Machtdifferenz von 1,0 mit höheren Machtchancen assoziiert als etwa Alter, Geschlecht, Wohnregion, Haushaltgröße oder Wohnortsgröße.

Die Ergebnisse decken sich mit anderen Partizipationsforschungen, insofern, dass der formale Bildungsstand eine besonders wichtige Rolle spielt, ähnlich wie das Einkommen, wengleich der Katalog an studienbezogenen sozialstatistischen Vergleichskriterien unterschiedlich ist, mit entsprechenden

Interpretationsimplikationen (Beramendi/Besley/Levi 2022; Bödeker 2012; Arrigada/Tesch-Römer 2022).

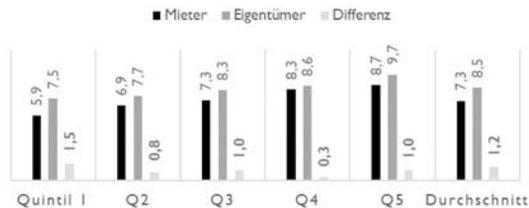
Abb. 59: Repräsentationsindex im Sozialgruppenvergleich



Eigene Berechnung und Darstellung. ALLBUS (2021). Fallzahl variiert variablenspezifisch (Maximum: 9.194, Minimum: 7.271). Hinweise: Alter („Jung“ = 18- bis 39-Jährige, „Alt“ = 40- bis 80-Jährige), „Land“ = Einwohnerzahl < 5 k, „Stadt“ > 100 k. **Lesebeispiel:** Der durchschnittliche (auf 20 normierte) Machtindex beträgt 8,2 Punkte. Arbeitslose Personen erreichen einen Indexscore von 6,6 Punkten, Erwerbstätige von 8,6, was einer Differenz von 1,9 Indexpunkten entspricht.

In Abb. 60 sind die Indexpunkte der Wohnstatusgruppen nach Einkommensquintilen dargestellt, wobei dreierlei sichtbar wird: Erstens: Die politische Aktivität steigt mit dem Einkommen in *beiden* Gruppen. Aber, zweitens: Die Wohnstatuslücke bleibt in allen Einkommensklassen persistent, d. h., auch Mieter mit hohen Einkommen sind minderrepräsentierter als Eigentümer mit hohen Einkommen. Drittens: Mieter ($R = 2,8$) sind eine heterogenere Gruppe als Eigentümer ($R = 2,2$). Auffällig ist, dass der Unterschied in den Machtchancen am stärksten im einkommenschwächsten Fünftel ausgeprägt ist, was für einen spezifischen Eigentumseffekt spricht.

Abb. 60: Indexpunkte nach Wohnstatus und Einkommen 2018



Eigene Berechnung und Darstellung, ALLBUS (2021), Fallzahl: 2.318. Hinweise: Abgetragen ist das getrimmte äquivalenzgewichtete Haushaltsnettoeinkommen (bei Unterschreitung des 2,5-fachen vom Medianeinkommen). Indexpunkte sind auf 20 normiert. Alle Gruppenunterschiede (bis auf Q4) sind statistisch signifikant ($p < .05$) (F-Test).

Dass dem Wohnstatus eine eigenständige Qualität innewohnt, wird auch deutlich, wenn man multiple Merkmalskombinationen kreuztabelliert, wie in Tab. 40 geschehen. Dort abgetragen sind die durchschnittlichen Indexpunkte der Machtchancen entlang zweier Beispielprofile, die sich aus Merkmalen zusammensetzen, die (a) mit erhöhten und (b) mit verminderten Machtpotenzialen assoziiert sind. Die Mittelwertvergleiche zeigen eindrücklich, dass der Wohnstatus einen eigenständigen Beitrag zur Erklärung ungleicher Machtchancen leistet. Betrachtet man etwa einen älteren Mann ohne Migrationshintergrund mit einer guten Bildung sowie einem hohen Einkommen, dann ist es weiterhin nicht irrelevant, ob diese Person zur Miete oder im Eigentum wohnt, mit neun vs. elf Indexpunkten. Jüngere Frauen mit Migrationshintergrund, einer geringen Bildung und niedrigem Einkommen, die zur Miete wohnen erreichen einen Repräsentations-score von drei; diese Person im Eigentum lebend: sieben.

Tab. 40: Indexpunkte nach Wohnstatus und Sozialprofil 2018

Beispielprofile	Mieter	Eigentümer	Δ (n)
Merkmalskombinationen <i>erhöhter</i> Machtchancen			
Mit (Fach-)Hochschulreife	8,2	9,2	0,9 (1094)
+ oberes Einkommensquintil	9,1	10,2	1,1 (344)
+ männlich	9,3	10,5	1,2 (199)
+ älter (50 +)	9,2	10,5	1,3 (116)
+ ohne Migrationshintergrund	9,0	10,6	1,5 (85)
Merkmalskombinationen <i>geringer</i> Machtchancen			
Ohne (Fach-)Hochschulreife	6,5	7,9	1,4 (1557)
+ unteres Einkommensquintil	5,6	7,4	1,8 (308)
+ weiblich	5,4	7,8	2,4 (163)
+ jünger (u 50)	4,8	7,4	2,6 (37)
+ mit Migrationshintergrund	2,6	6,7	4,1 (9)

Eigene Berechnung, ALLBUS (2021). Indexpunkte sind auf 20 normiert.

Der Verdacht, dass im Eigentum vorteilige soziale Lagemerkmale kumulieren und das Eigenheim oder die Eigentumswohnung als materielles Substrat die soziale Position als Proxy anzeigt, bestätigt sich nicht, da unter Konstanzhaltung spezifischer Merkmale (hier exemplarischen Merkmalskombinationen) ein Wohnstatuseffekt bestehen bleibt. Allerdings stößt die Tabellenanalyse bei Hinzunahme weiterer Merkmale schnell an ihre Grenzen. Außerdem können sich die herangezogenen Merkmale auch gegenseitig verstärken oder abschwächen. Welchen tatsächlichen Einfluss der Wohnstatus auf Machtpotenziale hat, kann erst mithilfe eines linearen Regressionsmodells gesagt werden, obgleich ‚tatsächlich‘ nicht kausallogisch meint, sondern seinen um gemeinsame Varianzen bereinigten Einfluss.

Der Index der politischen Repräsentation wird als abhängige Variable konzipiert und sozialwissenschaftlichen Konventionen folgend als pseudo-metrisch behandelt. Damit wird die Spezifizierung eines linearen Regressionsmodells möglich. Die multivariate Testung erfolgt zuvorderst, um den Effekt des Wohnstatus im Zusammenspiel mit anderen sozial relevanten Merkmalen zu prüfen. Die Fallzahl hat sich in den Modellen reduziert, was sich zum einen aus der Vielzahl der Modell-Indikatoren ergibt, zum anderen aus hohen Item-Nonresponsequoten in der Einkommensfrage, ganz besonders 1988 und 1998. Zwar wird bei einer kombinierten Missingquote von über 5 % dazu geraten, die fehlenden Werte durch statistisch geschätzte Werte zu ersetzen (Urban/Mayerl/Wahl 2016), aber die Imputation von mehr als der Hälfte des Samples erscheint nicht ratsam. Ein signifikantes Ergebnis des Little-Tests zeigt zudem, dass die Missings *nicht* zufällig sind, weshalb es keine Gewissheit gibt, dass eine Falls substituierung zuverlässigere und robustere Schätzergebnisse liefern würde (Urban/Mayerl/Wahl 2016, S. 45). Stattdessen wurden die Antwortausfälle als Kategorie in die Analyse mitaufgenommen.

In Tab. 41 sind die Ergebnisse der vier Regressionsmodelle zusammengetragen. Nach Bereinigung von Drittvariableneinflüssen strahlen das Alter, der Schulabschluss und das Einkommen am stärksten auf Repräsentationschancen aus. Zu allen vier Zeitpunkten erweisen sie sich als signifikant. Beispielhaft erhöht sich bei Vorliegen eines (Fach-)Abiturs – unter Konstanzhaltung der übrigen Bestimmungsgrößen – das Machtpotenzial um fast einen Indexpunkt. Allerdings sind die Gruppendifferenzen insgesamt als gering einzuschätzen, wenn man bedenkt, dass der Index einen Wertebereich von 0 bis 20 annehmen kann.

Leben Menschen im Wohneigentum, liegen ihre Machtchancen um 0,5 Indexpunkte höher als bei Mietern. Der standardisierte Beta-Koeffizient liegt in Rangreihung getesteten Merkmale in der oberen Hälfte. Seine Erklärungskraft hält sich stabil (Platzierung in Merkmalsrangreihung 1988: 6, 1998: 5, 2008: 5, 2018: 5). Diese Entwicklung ist beachtlich, da die Regressionslogik jene Merkmale mit Varianz ‚belohnt‘, die besonders unverbunden zu anderen Merkmalen stehen (Stichwort Multikollinearität), z. B. ‚natürliche‘ (oder askriptive) Merkmale

wie Alter, Geschlecht oder Wohnregion, die i. d. R. nur endogen wirken können, wohingegen der Wohnstatus zweiseitig in Verflechtungszusammenhänge eingebunden ist. Zwar herrscht so gut wie nie Orthogonalität, aber der Wohnstatus teilt einen relativ großen Teil seiner Varianz mit anderen Variablen. So wird der Wohnstatus einerseits z. B. durch den Wohnort oder durch das Alter bestimmt. Andererseits strahlt der Wohnstatus auf einige der hier modellierten Merkmale ab, etwa eine verbesserte Einkommenssituation (durch eingesparte Mietkosten oder die Anzahl der Personen im Haushalt (etwa je nach Wohnfläche)).

Tab. 41: Index politischer Repräsentation

Abhängige Variable	1988			2008			2018			88-18							
	b	Se	Beta	b	Se	Beta	b	Se	Beta	Beta							
Index politischer Repräsentation (0-20)	-0,30	0,14	-0,05	***	-0,53	0,14	-0,09	***	-0,43	0,13	-0,07	***	-0,66	0,12	-0,11	***	-0,08
Wohnstatus, Ref.: Eigentümer																	
Geschlecht, Ref.: weiblich	0,85	0,13	0,15	***	0,67	0,13	0,12	***	0,29	0,12	0,05	***	0,30	0,10	0,05	***	0,09
Alter	0,02	0,01	0,14	***	0,04	0,01	0,19	***	0,03	0,01	0,15	***	0,04	0,01	0,21	***	0,17
Migrationshintergrund, Ref.: ohne MH	.	.	.	.	-0,93	0,21	-0,09	***	-0,69	0,18	-0,07	***	-0,97	0,11	-0,16	***	-0,08
Anzahl Personen Haushalt	0,19	0,05	0,09	***	0,23	0,06	0,09	***	0,00	0,05	0,00	ns	0,02	0,05	0,01	ns	0,05
Wohnregion, Ref.: Westdt.	.	.	.	.	-0,36	0,20	-0,05	ns	-1,04	0,15	-0,13	***	-0,55	0,14	-0,07	***	-0,06
Siedlungstyp (7 Kategorien)	0,04	0,04	0,02	ns	-0,01	0,04	-0,01	ns	-0,02	0,04	-0,01	ns	0,00	0,03	0,00	ns	0,002
Schulabschluss, Ref.: Hauptschulabschluss																	
Mittlere Reife	-0,91	0,16	-0,16	***	-0,76	0,15	-0,13	***	-0,58	0,15	-0,09	***	-0,63	0,15	-0,09	***	-0,12
Abitur (FHR oder AHR)	0,90	0,20	0,13	***	0,91	0,18	0,13	***	1,35	0,15	0,20	***	0,88	0,13	0,15	***	0,15
Anderer, (noch) keinen Abschluss	-1,90	0,40	-0,11	***	-1,41	0,40	-0,08	***	-1,39	0,34	-0,08	***	-1,01	0,36	-0,05	***	-0,08
Einkommen, Ref.: Quartil 1																	
Quartil 2	-0,06	0,20	-0,01	ns	-0,18	0,20	-0,03	ns	0,55	0,19	0,07	***	0,60	0,16	0,09	***	0,03
Quartil 3	0,21	0,21	0,03	ns	0,06	0,21	0,01	ns	0,93	0,19	0,12	***	1,04	0,17	0,15	***	0,08
Quartil 4	0,32	0,22	0,05	ns	0,56	0,22	0,08	***	1,11	0,20	0,15	***	1,37	0,18	0,20	***	0,12
Keine Angabe	-0,09	0,19	-0,01	ns	-0,20	0,20	-0,03	ns	0,34	0,20	0,04	ns	0,07	0,21	0,01	ns	0,00

Abhängige Variable	1988			2008			2018			88-18							
	b	Se	Beta	b	Se	Beta	b	Se	Beta	b	Se	Beta					
Index politischer Repräsentation (0-20)																	
Berufsstatus, Ref.: Nicht erwerbstätig																	
Angestellte	0,67	0,17	0,10	***	0,74	0,19	0,11	***	0,70	0,18	0,10	***	0,74	0,16	0,12	***	0,11
Arbeiter	-0,02	0,22	0,00	ns	0,12	0,22	0,01	ns	0,08	0,21	0,01	ns	-0,20	0,21	-0,02		0,00
Selbstständige	1,39	0,26	0,09	***	1,22	0,25	0,12	***	0,44	0,24	0,04	ns	0,65	0,23	0,06	***	0,07
Beamte	1,05	0,29	0,12	***	1,39	0,36	0,09	***	1,01	0,31	0,06	***	1,49	0,28	0,11	***	0,01
Arbeitslose	-0,38	0,38	-0,02	ns	-0,13	0,30	-0,01	ns	0,20	0,29	0,01	ns	-1,10	0,39	-0,05	***	-0,02
Fallzahl	1.864				1.934				2.569				2.598				
Ausschöpfung in %	61,1				59,8				74,1				74,7				
R ²	16,9				17,6				18,8				22,9				
Modellsignifikanz	***				***				***				***				

Eigene Berechnung, ALLBUS (2021), Verfahren: Lineare Regression. Gemäß der Regressionsdiagnostik sind die notwendigen statistischen Voraussetzungen erfüllt. *** p < .05, ns = nicht signifikant. Einkommen: Bedarfsgewichtetes Haushaltsnettoeinkommen (getrimmt).

7.4 Forschungsreflexionen

7.4.1 Methodische Limitationen

Erwartbar weisen die Untersuchungen methodische Limitationen auf, die im Folgenden gebündelt thematisiert werden.

Falschnotationen bei der Zuordnung des Wohnstatus

Auf Seiten der unabhängigen Variable gibt es im ALLBUS (und ISSP) einige Unschärfen bei der Zuordnung des Wohnstatus. **Hauptwohnsitz:** Die Befragten werden nicht explizit instruiert, den Wohnstatus ihres Hauptwohnsitzes anzugeben. Personen mit Zweitwohnsitz könnten falsch zugewiesen werden, wenn sie sich zum Befragungszeitpunkt z. B. in der gemieteten Zweitwohnung aufhalten, aber hauptsächlich im Eigentum leben. **Untermiete und Dienstwohnung:** Bei Befragten, die zur Untermiete (im Schnitt 2% des Samples) oder in einer Dienstwohnung wohnen (im Schnitt 1%), kann nicht eindeutig gesagt werden, ob es sich dabei um Mieter oder Eigentümer am Erstwohnsitz handelt, bspw. Wochenendpendelnde. Gleichwohl können beide Wohnstellungen auch langfristige Wohnformen sein. Ein Blick auf zentrale sozioökonomische Parameter (Geschlecht, Alter, Einkommen, Bildung, politische Verortung) lässt eine Zuordnung zur Mietergruppe plausibel erscheinen. Beispielhaft zeichnet sich die Gruppe der Untermieter durch ein junges Alter, ein unterdurchschnittliches Einkommen und keinen Geschlechtsbias aus, wobei es sich etwa um Studierende oder Auszubildende handeln kann (deren Wahrscheinlichkeit, bereits Eigentum zu besitzen, gering ist). **Andere Wohnform:** Personen, die die Antwortkategorie „Andere Wohnform“ angekreuzt haben (im Schnitt 1%), wurden aus der Analyse ausgeschlossen, da – auch nach Prüfung sozioökonomischer Merkmale – keine sichere Zuordnung möglich ist. Hierzu zählen möglicherweise Personen, die mit eigenem Hausstand im elterlichen Eigentum leben. Da sich die Erhebungen auf Privathaushalte beschränken, kann es sich nicht um institutionelle Wohnformen handeln, wie Pflegeheime, Wohnungsloseneinrichtungen oder Flüchtlingsunterkünfte.

Falschnotationen beim Gebäudetyp

Darüber hinaus erfolgt die Abfrage des Wohnstatus im ALLBUS nur in Kombination mit einem Gebäudetyp, was sich als weitere Fehlerquelle erweist. So zeigt sich, dass es zwischen den Angaben der Befragten zum Wohnstatus und den Notationen der Interviewer*innen zum Gebäudetyp Widersprüchlichkeiten gibt. Hierzu zwei Beispiele für das Jahr 2018: 38 Befragte sagten, dass sie im „Eigenheim“ leben, wohingegen die Interviewer*innen das Gebäude als

Mehrfamilienhaus (mit 3–4 Wohneinheiten) vermerkten. Vertraut man den Angaben der Interviewer*innen, haben 161 Personen fälschlicherweise angekreuzt, dass sie in einer „Mietwohnung“ leben, obwohl sie entsprechend der Zuordnung durch das Erhebungspersonal in einem freistehenden oder gereihten Ein- oder Zweifamilienhaus leben und die Kategorie „Gemietetes Haus“ hätten ankreuzen müssen. Auf beiden Seiten sind Einschätzungsfehler durch definatorische Unklarheiten denkbar und bei der Interpretation der Daten zu berücksichtigen. Eine (theoretisch wünschenswerte) Kombinatorik beider Variablen würde zu weiteren Ungenauigkeiten führen, da eine ‚Korrektur‘ auf Basis der Notationen der Interviewer*innen vorgenommen werden müsste. Auch deshalb wurden Grobdifferenzierung und Feingliederung separat betrachtet und berichtet. Weiterhin sind Schätzfehler bei den Wohnhybridgruppen aufgrund der geringen Fallzahl (oftmals $n < 175$) als nicht unerheblich einzuschätzen.

Um zum Bedeutungskern des Wohneigentums vorzudringen, ist es, zumindest in quantitativer Logik, notwendig, so viele Wohnungsmerkmale wie möglich simultan zu testen. Allerdings sind diesem Vorgehen vor allem im ALLBUS enge Grenzen gesetzt, da die Wohnverhältnisse nicht dauerhaft und umfänglich erfasst werden, wie z. B. der besonders eigentümergelegene Zugang zu einem Außenbereich (Balkon, Garten) oder zu Erholungsflächen. Auch beruhen die (in ihrer Anzahl überschaubaren) Einschätzungen zu Wohnverhältnissen (Zustand des Hauses, Attraktivität der Wohnumgebung usw.) auf (z. T. nicht eindeutig definierten) Einschätzungen der Interviewer*innen, was Fehleinschätzungen nicht ausschließt.

Uneindeutigkeit der Wohnsozialisation

Die wohl schwerwiegendste methodische Limitierung erwächst aus dem Trenddesign des ALLBUS. Naheliegende Fragen, ob es nach einem Wechsel des Wohnstatus zu einer individuellen Veränderung bspw. der Parteipräferenz kommt, können nicht beantwortet werden. Außerdem verrät die Angabe des Wohnstatus zum Zeitpunkt des Interviews nicht, welcher Wohnstatus biografisch (zeitlich oder emotional) prägend war. Damit sind zum einen *eigentumssozialisierte Mieter* gemeint. Gerade in jüngeren Altersgruppen dürfte für einen nicht unerheblichen Teil der Mieterstatus (etwa zur Haushaltsgründung zu Studienbeginn) nur eine Zwischenstation sein. In einem Fünftel aller Haushalte leben Personen im Alter zwischen 20 und 35 Jahren (Destatis 2023a). Berücksichtigt man hälftig die Wohnstaturherkunft, ist am aktuellen Rand davon auszugehen, dass gut ein Zehntel der Mieterhaushalte eigentumssozialisiert sind. Auch ältere Menschen können der Mietergruppe zugewiesen werden, obwohl sie womöglich erst kürzlich, etwa aufgrund gesundheitlicher Einschränkungen, vom Eigentum in eine Mietwohnung gewechselt sind. Zum anderen trifft dies auch auf *mietwohnsozialisierte Eigentümer* zu, die womöglich erst jüngst und im generationalen Vergleich

erstmalig die eigenen vier Wände bezogen haben. Die empirische Momentaufnahme führt zu einer ‚Vermischung‘ beider Gruppen, weshalb die vermutete Prägungskraft des Wohnstatus weiterhin auf theoretische Begründungen (wie in den Kapiteln 3 bis 6) beschränkt bleibt.

Einseitige (verzerrungsanfällige) Frageformate

Überwiegend sind Single-Choice-Fragen zum Einsatz gekommen, wobei in der Ungleichheitsforschung gezeigt wird, dass Alternativformate zu vertiefenden Erkenntnissen führen: Liebig, Sauer und Friedhoff (2015, S. 323) zeigen mit Vignetten, dass der Wunsch nach Gleichheit in Standardfragen tendenziell überschätzt wird. Sachweh und Eicher (2018, S. 376) sehen, dass eine Vorabinformation zur Vermögensungleichheit den Wunsch nach einer Vermögenssteuer erhöht, und auch an Conjoint-Analysen wäre zu denken, z. B. bei Zuteilungsregeln. Schließlich werden zu einem Großteil 4-stufige Antwortskalen (ohne Mittelkategorie) eingesetzt, die indifferente Haltungen nicht zulassen, wodurch Schätzfehler entstehen können (Franzen 2019).

Stichprobenverzerrung

Bezüglich des Wohnstatus weisen alle drei Sekundärdatenquellen eine nicht unerhebliche Verzerrung auf, die besonders im ALLBUS ausgeprägt ist: Während (im Jahr 2021) die Hälfte der in Deutschland lebenden Personen im Eigentum lebt (Kapitel 4), beträgt der Eigentümeranteil auf Personenebene im ALLBUS 57% (Tab. 43). Generell hat der ALLBUS (wie auch andere Umfragen) mit dem sog. Bildungsbias (Mittelschichtsbias) zu kämpfen (Engel/Schmidt 2019, S. 390; Volk/Hochgürtel 2016, S. 67), da auch andere Gruppen im Vergleich zu ihrem Anteil in der Grundgesamt mindervertreten sind. Der Dissimilaritätsindex zeigt für die Jahre 2002–2014, dass im ALLBUS jüngere (unter 30 Jahren) und ledige alleinlebende Personen ohne Abitur deutlich unterrepräsentiert sind (Wasmer et al. 2017, S. 60 ff.); Merkmale die typischerweise auf Mieter zutreffen. Daneben ist der ALLBUS von einem (zunehmenden) Links-Bias geprägt, da der Anteil der Personen, die Parteien des rechten politischen Spektrums präferieren, im Vergleich zu den tatsächlichen Wahlergebnissen z. T. deutlich abweicht. Die Überrepräsentation linkorientierter Eigentümer dürfte die Ergebnisse nicht unerheblich beeinflussen. Die Unterrepräsentation von Mietern ist mit Blick auf die Stichprobengröße für gruppeninterne Vergleiche weniger bedenklich, weswegen von einer Anpassungsgewichtung an bekannte Randverteilungen abgesehen wurde, zumal Gewichtungen selbst neue Probleme und Fehlschätzungen zur Folge haben: Die Gewichtung ist „kein ‚Allheilmittel‘ gegen Fehler bei der Strichprobenerhebung“ (Sand/Kunz 2020, S. 24). Bei Vergleichen zwischen den Gruppen ist dieser Bias in der Interpretation zu berücksichtigen.

Datenbezogene und verfahrensspezifische Limitationen

Aufgrund der Datenstruktur kann ein Effekt vom Wohnstatus auf die Ausbildung von Mentalitäten und politischen Handlungen auf Individualebene nicht isoliert überprüft werden (etwa bei Umzug von einer Mietwohnung ins Eigenheim). Mit multivariaten Modellen konnten zwar Zusammenhänge im Sinne einer kontrollierten Varianzveränderung detektiert werden, aber streng genommen können diese ‚nur‘ als Assoziationen bezeichnet werden, nicht als Effekte im Sinne der Berücksichtigung zeitvarianter einheitsspezifischer Heterogenität. Auch sind einige Verfahrensprobleme zu reflektieren.

Multikollinearität: Wie aus der Aufarbeitung des Forschungsstandes hervorging, hängen Wohnstatus, soziale Lage und Wohnverhältnisse zusammen. Eigentümer haben bspw. höhere Einkommen und leben auf mehr Quadratmetern als Mieter. Eine regressionsanalytische Modellierung setzt im Idealfall unkorrelierte Drittvariablen voraus; eine Bedingung, die sich mit dem Wohnstatus nicht erfüllen lässt. Dabei begünstigen nicht nur einige Kontrollvariablen den Wohnstatus (wie das Einkommen oder der Bildungsstand), sondern der Wohnstatus wirkt auch auf diese zurück. So ist denkbar, dass das Wohneigentum die Anzahl der Personen im Haushalt erhöht, weil genug Platz ist, z. B. für Nachwuchs oder die Aufnahme eines pflegebedürftigen Angehörigen. Da Wohneigentum in weniger in dicht besiedelten Gebieten zu finden ist, beeinflusst Eigentum den Urbanisierungsgrad der Wohnregion. Auch kann Wohneigentum das Einkommen erhöhen, bspw. durch den Bezug von Baukindergeld oder Untervermietung. Der Wohnstatus ist in biografischer Perspektive in ein Netz aus wechselseitigen Einflüssen eingewoben, wobei regressionsanalytische Modellierungen den Anschein von deren Isolierung erwecken. Die Realität sozialer Verstrickungen wird damit nicht abgebildet, auch bei strenger Regressionsdiagnostik. „Noch die unabhängigste der ‚unabhängigen‘ Variablen verbirgt ein umfassendes Netz statistischer Relationen, die [...] unterschwellig präsent sind“ (Bourdieu 1987, S. 178). Hinzu kommt, dass die Berücksichtigung möglichst vieler Merkmale nicht automatisch Aufschluss über kausale Effekte gibt. Das sog. overcontrol kann zu erheblichen Fehlschätzungen führen (vgl. Diekmann 2023, S. 70). Auch deshalb wurden Regressionsanalysen nicht für alle Variablen angewendet, um eine gewisse Kontrastfolie zu bi- und trivariaten Zusammenhängen anzubieten, die zu inhaltlichen Ausdeutungen zwingt, die über das Ablesen von Beta-Koeffizienten hinausgehen. **Verfahrensschwächen:** Zwar ist die Regressionsanalyse als fester Bestandteil des Analysekanon ein mächtiges statistisches Instrument, aber es gibt vielstimmige Kritik, etwa in Bezug auf „eine Reihe von sehr unrealistischen Modellannahmen“ (Baur 2018, S. 321). Regressionsanalysen sehen sich mit dem Modell-Dilemma konfrontiert, da ein Theoriemodell meist nicht 1:1 in ein Statistikmodell übersetzt werden kann, was im Namen der Rechenbarkeit zu Einschränkungen auf Seiten der Theorie

führen kann (vgl. Urban/Mayerl 2018, S. 7). **Technikfokus:** Auch besteht die Gefahr, sich in technischen Detailfragen zu verlieren, z. B. Verringerung von Heteroskedastizität durch Rekodierung oder Fallausschluss oder Maßnahmen zur Linearitätsschaffung, die nicht nur von inhaltlichen Aspekten ablenken, sondern auch dazu verleiten, die Daten den statistischen Anforderungen ‚zuzuschneiden‘ und sie damit zu verfremden. **Zwang zur Skalenmetrik:** Vielzählige Berechnungen von Regressionsmodellen und entsprechende Vergleiche (von Modellen, Modellspezifikationen usw.) bergen die Gefahr, dass aufgrund der Konzentration auf standardisierte Koeffizienten die inhaltlichen Bedeutungen von Unterschieden aus dem Blick geraten. Ein Vergleich vieler Beta-Koeffizienten kann sogar insofern in die Irre führen, dass bspw. der Nettoeffekt des Wohnstatus im Modell zwar *vergleichsweise* groß ist, aber entsprechend der Skalenveränderung nahezu irrelevant sein kann. Bi- und trivariate Berechnungen zwingen zur Rückkopplung an die Unterschiede auf den jeweiligen Skalen und schützen vor einem inflationären Gebrauch der Regression.

Das quantitative Vorgehen impliziert die Festlegung einer Kausalkette, in der Form, dass das Wohneigentum in der Zeitfolge *vor* der Herausbildung bzw. Festigung der Mentalität und Beteiligungsweisen steht. Zwar ist dieser asymmetrische Wirkungszusammenhang forschungsmotivierend, obgleich auf den zurückliegenden Seiten dargelegt wurde, dass man diesen Nexus auch in eine symmetrische Form bringen kann. Da der Erwerb von Wohneigentum im Schnitt recht spät im Lebenslauf erfolgt, dürften sich (politische) Weltsichten bereits ein Stück weit konfiguriert haben. Hierfür sind wohnbiografische Daten notwendig, die über den Wohnstatus im Sozialisationsprozess informieren. Es bräuchte personenbezogene Einstellungsdaten, die weit vor dem Eigentumserwerb liegen, im Bestfall mit Informationen zum Wohnstatus im Kindesalter, um die Wohnstatussozialisation mitzuberücksichtigen. Auch bräuchte es Messungen viele Jahre nach dem Eigentumserwerb, da nicht geklärt ist, wie schnell die vermutete Mentalitätskonfiguration einsetzt. Ex ante könnte auch bereits die Antizipation des Erwerbs (schon einige Jahre vorher) zu Änderungen in Mentalitäten und politischen Handlungsweisen führen (vgl. Beckmann/Fulda/Kohl 2020b, S. 20). Um mögliche Konfundierungen auszuschließen, müsste der Eigentumserwerb in Relation zu anderen (möglicherweise gleichzeitig stattfindenden) Lebensereignissen gesetzt werden, was die Ansprüche an Messdaten noch erhöht. „Since political preferences and the propensity to become a homeowner are likely to be shaped by many unobservable time-invariant idiosyncratic traits difficult to control for even with the most sophisticated cross-sectional design“ (Hadziabdic/Kohl 2022, S. 935). Die Isolierung des Eigentumseffekts ist statistisch anspruchsvoll. Zwar sind multivariate Kontrollen von sozioökonomischen Merkmalen und Aspekten der Wohnverhältnisse sowie Langzeitbeobachtungen ein erster Schritt, den Bedeutungskern des Wohneigentums herauszuschälen, aber biografische Verstrickungen bleiben unbeobachtet. Im Sinne von Piersons (2004, S. 81) vier

zeitdifferenten Ursache-Wirkungs-Kombinationen kann man die Wirkung des Wohnstatus überwiegend als „long-long-cases“ (mindestens aber als quick-long-cases) bezeichnen, die für eine Kausalanalyse besonders herausfordernd sind.

Trotz dieser Einschränkungen geben die Daten wertvolle Einblicke in Vorstellungswelten, Beteiligungshandeln und Repräsentationsumfänge der Mieter und Eigentümer und legen es nahe, von einer sozialen Ungleichheitsdynamik auszugehen.

7.4.2 Forschungsdesiderata

Die Arbeit hat grundlegende Fragen erhellt, wirft aber zugleich neue Fragen auf, und zwar sowohl auf Ebene der Verbindungen zwischen Wohnstatus und Ungleichheitsreproduktion als auch auf Ebene der sozialen Bedeutung des Wohneigentums.

Quantitative Desiderata zur Bedeutungsdekomposition des Eigentumsstatus: Um den genuinen Wirkungsgrad des Eigentums auf Haltungen und Handlungen herauszupräparieren, sind differenziertere Analysen notwendig. Bei Eigentümern ist z. B. an die Erwerbsform zu denken (Erbschaft oder Kauf), bei Mietern z. B. an die Wohnkostenlast oder den Vermietertypus. Gerade Mieter, die bei Wohnungsgenossenschaften wohnen, könnten ein vertieftes Verständnis des Eigentumsstrebens haben, versteht man das Konzept der Genossenschaften als ‚Eigentum-light‘. Um die Verklebung von Wohnstatus und Wohnverhältnissen weiter aufzulösen, sind weitere Aufgliederungen der Wohnverhältnisse ratsam, z. B. nach Zugängen zu Außenflächen oder dem Ausstattungsgrad. Aber auch soziale Komponenten sind einzukalkulieren, wie die Einbindung in das Wohnumfeld. Ein vielversprechender Ansatz, um zur Bedeutung des Eigentums vorzudringen, ist m. E. eine ausführliche Analyse der Wohnhybridgruppen hinsichtlich des Triells von Eigentumstitel, Wohnungsmerkmalen und Lageparametern.

Um Wohnstatuseffekte abzusichern, sollten mehrere Modi von Wohnstatustransitionen untersucht werden, ob etwa auch der Wechsel vom Eigentum in die Mietwohnung zu Veränderungen der Machtpotenziale führt. Längsschnittanalysen, z. B. im Sinne von Entropie-basierten Sequenzanalysen (Schräpler/Schräpler/Wagner 2019), sind anzustreben, um etwa mit Clustern verschiedene Modi von Transitionsmustern auf entsprechende Outcomes zu testen, etwa Personen, die immer im Wohneigentum gelebt haben im Vergleich zu Personen, die z. B. dem Muster M – E – M folgen. Ong Viforj et al. (2021, S. 1993) sprechen von „episodic homeownership“ als „neglected theme“. Es ist denkbar, dass der Wohnstatus nur in bestimmten Konstellationen wirkt. Ein Wechsel vom Eigentum in eine Mietwohnung z. B. im hohen Alter aufgrund gesundheitlicher Einschränkungen wirkt möglicherweise nicht mehr so mentalitätskonfigurierend wie der Wechsel von der Mietwohnung ins Eigentum bei der Familiengründung.

Um den Sinngehalt des Eigentums besser zu verstehen, sind Dekompositionsanalysen zur Wohn- oder Lebenszufriedenheit differenziert nach Wohnungsmerkmalen vorzunehmen, die Aufschluss über die Bedeutung des Besitztittels geben können sowie in diesem Zusammenhang ein sorgfältiges internationales Literaturreview bzw. eine Metaanalyse. Auch ein Vergleich verschiedener Lebensereignisse (in einem Kohortenvergleich) kann helfen, den individuellen, aber auch gesellschaftlichen Sinn der eigenen vier Wände besser zu verstehen.

Bisherige Beobachtungen sind uneindeutig, ob es einen Eigentumseffekt auch unabhängig von Schuldenlast und Immobilienwert (Beckmann/Fulda/Kohl 2020b) gibt, oder ob sich Effekte erst ab einem gewissen Immobilienwert bemerkbar machen. Heide (2021, S. 172) sieht bei etwa 50.000 Euro den ‚turning point‘, ab dem Eigentümer sozialstaatskritischer werden. Einige Forschungen sehen in der Entwicklung des Immobilienwertes einen wichtigen Marker bei der Entwicklung politischer Ausrichtungen. Ferner beziehen die Untersuchungen zu ungleichen politischen Repräsentationen ihre Relevanz primär aus der Gegenüberstellung von Mietern und Eigentümern innerhalb von Ländern, die zwar im Aggregat zu der richtigen Feststellung führen, dass Eigentümer mit ihren Interessen mehr Gehör finden. Jedoch kann daraus keineswegs geschlussfolgert werden, dass Eigentüternationen automatisch besonders beteiligungsfreudige Nationen sind. Ein Blick auf die internationale Wahlbeteiligung ist uneindeutig. Beispielsweise betrug die Wahlbeteiligung zur Europawahl 2019 in Deutschland 61 %, in den Niederlanden nur 42 %, obwohl die Eigentumsquote dort deutlich höher ist.

Quantitative Desiderata zu Machtpotenzialen: Wie bereits angesprochen, ist es sinnvoll, Fragen zu sozialer Ungleichheit verstärkt im faktoriellen Design zu erheben, da sich Haltungsunterschiede kontextualisiert profilierter herausstellen, ganz besonders dann, wenn es um Fragen der Zuteilung bei knappen Mitteln geht. Es überrascht, dass die standardisierte Ungleichheitsforschung dieses zentrale Definitionskriterium selbst in Item-starken Fragebatterien kaum berücksichtigt, wobei gerade hier erhöhter Dissens zu erwarten ist, etwa bei Themen wie der Einführung der Erbschaftssteuer oder Vermögenssteuer (Sachweh/Eicher 2018).

Qualitative Wohnstatusforschungen: Mithilfe vielzähliger Indikatoren wurde der Forschungskomplex bestmöglich ausgeleuchtet, wobei die Schwäche standardisierter Forschung bleibt, dass ‚viel‘ nicht gleich ‚tief‘ bedeutet. So kritisieren Mieter und Eigentümer in ähnlicher Weise das Ausmaß der Einkommensungleichheit oder plädieren für eine ausreichende sozialstaatliche Absicherung, wenngleich ihre politischen Ausrichtungen auseinandergehen, was möglicherweise auf unterschiedliche Relevanzsetzungen in bestimmten Kontexten zurückzuführen ist, die sich z. B. erst in (wohn-)biografischer Perspektive erschließen. Grundsätzlich stehen qualitative soziologisch ausgerichtete Forschungen aus, um zum Bedeutungskern (und der Beliebtheit) von Wohneigentum durchzudringen, flankiert auch bspw. durch Medienanalysen zur Darstellung von ‚normalen‘ oder ‚guten‘ Wohnweisen. Ebenso ließe sich im qualitativen Design herausarbeiten, ob

und, wenn ja, wie sich die Machtelemente Mentalitäten und politische Aktivität im Erfahrungsraum des Eigentums miteinander verknüpfen.

Unabhängig von der Forschungsstrategie ist es wichtig, die dem Eigentum zugeschriebenen Kompensationseffekte genauer zu ergründen. Wie beruhigend wirkt Eigentum in individuellen und strukturellen Umbruchsphasen (z. B. Arbeitslosigkeit, Energiekrise)? Entfaltet das Eigentum immer ein Sicherheitsgefühl, oder kann es auch zur Last werden? Blickt man etwa auf die Phase der Aufnahme von Asylsuchenden in Folge des Syrienkrieges (2015–2017), könnte man annehmen, dass Mieter hier deutlich größere Sorgen äußern, da sie auf dem Mietwohnungsmarkt unvermittelter in Konkurrenz um Wohnraum stehen. Empirisch zeigt sich dagegen, dass sich Mieter und Eigentümer in nahezu identischem Maße im Hinblick auf Zuwanderung große Sorgen machen (eig. Ber. SOEP 2022). Auch die vorliegenden Analysen zeigen im Zeitverlauf Schwankungen in der Stärke des Zusammenhangs. Inwiefern hängen also Unterschiede vom zeitlichen Kontext ab? Gibt es ‚Zusammenhangs-Konjunkturen‘? Diese Frage ist unter der Prämisse zunehmender Knappheiten von besonderer Relevanz.

Neben diesen eng an der Forschungsfrage ausgerichteten Forschungsdesiderata gibt es in der Eigentumsforschung weitere Lücken, z. B. eine historische Aufarbeitung der Fördervolumina auch im Ländervergleich, um genauer zu sehen, welche Makrofaktoren zur Wohneigentumsquote wie beitragen. In diese Richtung zielt auch eine Verfeinerung zur Beschreibung von ungleichen Wohnstatuslagen, etwa in Bezug auf die Wohnkosten (auch im Zeitverlauf) oder der Wohnverhältnisse. Schließlich erscheint es vielversprechend den Wohnstatus auch in anderen soziologischen Bereichen mehr Aufmerksamkeit zu schenken, etwa hinsichtlich alternder Gesellschaften, in Klimafragen oder Digitalisierung. Die genannten empirischen Forschungsbedarfe sind auch theoretisch genauer auszuleuchten, wie etwa der Nexus zwischen Position im sozialen Raum und der Ungleichheitsreproduktion im Zeitverlauf beschaffen ist.

Zusammenschau Kapitel 7

Die sekundärdatenbasierten Untersuchungen in diesem Kapitel wurden von der Frage geleitet, ob der Wohneigentumsstatus als relevante Ressource mit spezifischen Ungleichheitsmentalitäten und ungleichen politischen Repräsentationen einhergeht und man Wohneigentum als Machtquelle begreifen kann. Getragen wurde die Analyse von These, dass sich die Perpetuierung sozialer Ungleichheit umso eher vollzieht, wenn Menschen mit ungleichheitsaffirmierenden Mentalitäten politisch überproportional repräsentiert sind. Erwartet wurde, dass Eigentümer aufgrund wohnstatusspezifischer (wohn-)räumlicher Erfahrungen ungleichheitsbejahender sind als Mieter und mehr Machtinstrumente spielen. Zwischen Mietern und Eigentümern besteht – so die Kernthese – eine Machtasymmetrie in den Chancen, an der Bauweise der Ungleichheitsarchitektur mitzuwirken.

Die Auswertungen bestätigen dies: Auf Mentalitätsebene nehmen Eigentümer das soziale Gefälle weniger steil wahr als Mieter und sehen die Sozialstruktur etwas flüider, indem sie soziale Ungleichheiten bspw. häufiger durch individuelle Faktoren begründet sehen, z. B. durch Leistung oder Fleiß. Eigentümer bewerten den Grad der Stratifizierung als etwas weniger problematisch und betonen gewisse Funktionalitäten von Ungleichheit häufiger als Mieter. Eigentümer sehen den Sozialstaat, als zentrale Institution von Umverteilung, insofern kritischer, dass sie seinen Ausbau häufiger ablehnen, und vermehrt die Sorge äußern, dass ein zu engmaschiges Sicherungsnetz, Leistungsanreize verringert. Die Gerechtigkeitsvorstellungen von Eigentümern sind stärker durch das Leistungsprinzip geprägt bei einer vergleichsweise deutlichen Ablehnung des Gleichheitsprinzips, dem Mieter eher zugeneigt sind. In der Verlaufsperspektive unterliegen Deutungen, Bewertungen und Präferenzen zwar leichten Schwankungen, aber die Lücke zwischen den Wohnstatusgruppen schließt sich unabhängig vom Zeitkontext nie vollständig. Gerade wenn man bedenkt, dass sich die Wohnstatusgruppen über die Jahrzehnte sozial immer wieder neu zusammensetzen, kann diese Konstanz als Beleg gelesen werden, dass der Wohnstatus Erfahrungsräume bereithält, die die Gesinnungsräume der Wohnenden (mit-)einrichtet.

Die meist statistisch signifikanten Wohnstatusdifferenzen sind gleichwohl die längste Zeit betragsmäßig gering. Mieter und Eigentümer trennen in den meisten Aspekten maximal 10 Prozentpunkte. Man kann nicht sagen, Mieter sind ‚pro‘ Ungleichheit und Eigentümer ‚kontra‘ Ungleichheit. Eigentümer scheinen trotz sozialpositioneller Vorteile nicht zu vergessen, dass ein Motiv des Eigentumserwerbs auch die Absicherung gegen Systemkontingenzen ist. In keiner Frage stehen sich die Gruppen gänzlich konträr gegenüber: Sie sehen strukturelle Ursachen für soziale Ungleichheit, wünschen sich mehrheitlich eine Verringerung sozialer Disparitäten, befürworten ein gewisses sozialstaatliches Absicherungsniveau und goutieren Verteilungen auch nach Bedarf bei weitgehender Ablehnung herkunftsbedingter Vorteile. Beide Gruppen eint die Position, dass Ungleichheit auch Ergebnis individueller Anstrengungen und bis zu einem gewissen Grad nützlich ist. Dieser Befund reiht sich in eine Liste von Ungleichheitsforschungen ein, die zeigen, dass sich Kritik am Ungleichheitsniveau bei gleichzeitiger Anerkennung vertragen (Kluegel/Smith 1986; Mijs 2021; Hadarics/Kende/Szabó 2021).

Trotzdem lässt sich auf *allen* gemessenen (Sub-)Dimensionen eine erhöhte Ungleichheitsaffinität auf Eigentümerseite beobachten, vor allem hinsichtlich der Intensität bzw. Überzeugung, mit der Ungleichheitsfragen beantwortet werden. So sagt bspw. die Mehrheit der Mieter (54%), dass der Staat *auf jeden Fall* eine Mindestsicherung bereitstellen muss, was aber nur 42% der Eigentümer so sehen. Kurz gesagt: Eigentümer kritisieren Ungleichheit etwas seltener und ihre geäußerte Kritik fällt weniger nachdrücklich aus. Die (vermeintlich) schwachen statistischen Zusammenhänge stellen sich überdies in einem anderen Licht dar,

wenn man sie mit anderen sozialstatistischen Merkmalen oder Fragestellungen vergleicht. Die Sorge von Friedrich Engels (1872/1972b), dass Eigentümer an der Verteilungslage weniger auszusetzen haben als Mieter, war berechtigt. Ob es sich um einen conservatizing effect (Kemeny 1980) handelt, kann zwar auf Basis der Daten nicht sicher gesagt werden, aber mit dem Eigentum gehen konservative Haltungen einher, hier verstanden als Festhalten an Ungleichheitsstrukturen. Dieses Festhalten erklärt sich weniger daraus, dass Eigentümer nicht auch ungleichheitskritisch sind, sondern weil sie andere Relevanzen setzen und die Ungleichheitsthematik weniger dringlich einschätzen, womit sie aber, ob intendiert oder nicht, zur Aufrechterhaltung des Ungleichheitsgefüges beitragen. Auch scheinen Deutungsunterschiede vorgeblich gering, obwohl oftmals Eigentümer entlang der Demarkationslinie mehrheitlich gegen z. B. eine bestimmte Sozialpolitik sind, und die Mieter mehrheitlich dafür. Schließlich hat die Durchsicht vieler Einzelitems verdeutlicht, dass Wohnstatusunterschiede dann prononciert hervortreten, wenn Vermögensaspekte oder konkrete Umverteilungspolitiken adressiert werden.

Die Betrachtung der Wohnhybridgruppen weist darauf hin, dass zumindest das freistehende Einfamilienhaus einen gewissen eigenständigen Effekt zu haben scheint, da sich in einigen Fragen eine 1:1:2-Struktur abzeichnet (Wohnungsmieter : Hausmieter : Eigentümer); also Hausmieter eine Zwischenposition zwischen Wohnungsmietern und Eigentümern einnehmen. Ob Haus oder Wohnung: Eigentümer unterscheiden sich kaum, wobei Wohnungseigentümer soziale Ungleichheit am wenigsten kritisieren. Drittvariablenkontrollen mit wohnstatus-assoziierten Merkmalen ergeben moderierende Rollen, die den Haupteffekt des Besitztitels bestärken. In Abgleich zu sozioökonomischen Merkmalen spielt der Wohnstatus eine eigenständige Rolle und liegt in seiner ‚Erklärungskraft‘ oft vor Merkmalen wie Geschlecht oder Bildung.

Auf der Ebene politischer Repräsentation fallen die Wohnstatusunterschiede deutlicher aus. In Linie mit den Erwartungen haben Eigentümer erhöhte Chancen, ihre Interessen politisch durchzusetzen. Im Vergleich der drei Repräsentationsdimensionen ist der Machtgap beim Wahlverhalten am größten, da sich Mieter seltener an Wahlen beteiligen und häufiger Parteien wählen, die keine Regierungsverantwortung tragen. Auch auf Ebene von Mitgliedschaften und alternativen Beteiligungsformen sind Mieter passiver als Eigentümer, selbst wenn sie Mitglied sind. Auffällig ist zweierlei: Erstens lässt sich der beobachtete Machtgap nicht überzeugend auf unterschiedliche präpartizipatorische Dispositionen zurückführen, da sich Mieter und Eigentümer gleichermaßen für Politik interessieren, sich ähnlich kompetent einschätzen und das politische System für wenig responsiv halten. Zweitens: Die Ungleichheit der Machtpotenziale steigt mit dem Grad der Formalisierung. Während Eigentümer deutlich öfters z. B. Mitglied in Parteien sind, nehmen Mieter etwas häufiger an Demonstrationen teil.

Der Index der Repräsentation hat gezeigt, dass beide Gruppen insgesamt wenig aktiv sind, wenngleich die meisten Partizipationswege häufiger von Eigentümern begangen werden. Dies deckt sich mit Erkenntnissen der Partizipationsforschung, dass politisches Engagement umso wahrscheinlicher ist, je höher der ökonomische Status ist (bspw. Bödeker 2012) und desto weniger die Verteilungsordnung kritisiert wird (Lengfeld/Liebig/Märker 2002; Märker 2002). Beide Merkmale treffen auf Eigentümer zu. Im Zeitverlauf verschieben sich die Machtchancen zugunsten der Eigentümer. Multivariate Testungen unterstreichen, dass der Wohnstatus einen eigenständigen Anteil der Machtdiskrepanzen ‚erklären‘ kann und über die Jahre an Bedeutung gewinnt. In einen größeren demokratietheoretischen Kontext eingebunden stützen diese Befunde die Beobachtungen der vergangenen Jahrzehnte, dass ökonomische Unwuchten – hier am Beispiel des Wohnstatus – politische Gleichheit unterminieren, da sie mit ungleicher politischer Partizipation einhergehen und zu selektiver Responsivität führen können (Elsässer/Hense/Schäfer 2017; Schäfer 2015). Dies trifft ganz besonders auf Deutschland zu (Traber et al. 2022), was eine Spirale des politischen Rückzuges zur Folge hat, der selbstverstärkend politische Ungleichheiten perpetuiert (Reiser/Vogel 2020) – und damit auch soziale Ungleichheit, da Eigentümer mit ihrer Sicht auf Ungleichheitsthematiken mehr Gehör finden.

Die Grobdifferenzierung nach Gebäudetyp hat ergeben, dass die Wohnstausdichotomie an einigen Stellen aufbricht und der Gebäudetyp – ob Ein- oder Mehrfamilienhaus – nicht irrelevant ist, zumindest auf Mieterseite. Zwar nesten sich Hausmieter in vielen Fragen um den Mieterwert, aber wenn es um politisches Selbstbewusstsein oder Mitgliedschaft in Parteien geht, zeigt sich wie schon auf Mentalitätsebene das Verteilungsmuster 1:1:2. Auf Eigentümerseite spielt der Gebäudetyp eine nachgelagerte Rolle. Ob Haus- oder Wohnungseigentümer; Ungleichheitsmentalitäten und politisches Aktivitätslevel liegen eng beieinander, wobei Wohnungseigentümer i. d. R. noch etwas ungleichheitsaffiner sind als Hauseigentümer, diese wiederum etwas stärker politisch aktiv sind, was die Beobachtungen einer erhöhten Aktivität bei Hausbesitzern in anderen Ländern auch für Deutschland stützt. Dieses Muster untermauert womöglich die Bedeutung des Eigentumstitel: Der ausgeprägte Wunsch nach und die soziale Bedeutung von den eigenen vier Wänden ist größer als die Bauform; dass zeigt die Indifferenz der Eigentümer. Auf Mieterseite kann das Haus als begehrter Raumkörper den fehlenden Besitztitel zumindest etwas kompensieren, mit den entsprechenden Mentalitätskonfigurationen, die in Richtung der Eigentümer neigt.

Resümee und Ausblick

Fragestellung und Konzeption der Arbeit

Im Kontext der übergeordneten Frage, welche Faktoren die Konstitution des Ungleichheitsgefüges beeinflussen, lautete die Forschungsfrage, ob der Wohneigentumsstatus als spezifische Vermögenskomponente in die Reproduktion sozialer Ungleichheit eingebunden ist. Forschungsleitend war die Frage, ob es neben einer ökonomischen Ungleichheitsdynamik (durch Erbschaften, Wohlfahrtsgewinne etc.) auch eine soziale Ungleichheitsdynamik gibt. Diese Fokussierung ergibt sich u. a. aus dem Widerspruch, dass die große Mehrheit der Menschen die soziale Ungleichheit für zu groß erachtet (Mau/Lux/Gülzau 2020; Mau/Heuer 2016), aber gleichzeitig Verteilungsimperative gelten, die die Ungleichheit tendenziell verschärfen.

Die Kernthese lautete, dass mit dem Wohneigentum Ungleichheitsmentalitäten (etwa Umverteilungswünsche) und politische Mitbestimmungsansprüche (wie Wahlbeteiligung) einhergehen, die in ihrer Kombination als Machtpotenziale zur Persistenz sozialer Ungleichheit beitragen. Konkret wurde vermutet, dass Eigentümer ungleichheitsaffiner sind als Mieter und mit diesen Sichten und entsprechenden Interessen politisch mehr Gehör finden; kurz: dass Eigentümer über mehr Machtpotenziale verfügen als Mieter und damit an der Bauweise des sozialen Raumes überproportional beteiligt sind.

Überraschenderweise hat sich die deutschsprachige Forschung dem Wohneigentum als Ungleichheitsmerkmal nur wenig zugewendet, obwohl Deutschland eine im internationalen Vergleich besondere Wohnstatusstruktur aufweist. Auch gibt es einen sehr deutlichen Zusammenhang von Wohneigentum und Ungleichheitsdynamik, man denke etwa nur an die zunehmende soziale Selektivität beim Zugang zu den eigenen vier Wänden oder die ungleicher werdenden Wohnverhältnisse. Hier galt es daher, eine Forschungslücke zu bearbeiten.

Theoretisch eröffnet Pierre Bourdieus Konzept des sozialen Raumes wertvolle Perspektiven, vor allem, weil er eine direkte Verbindungslinie vom physischen zum sozialen Raum zieht (Bourdieu 1991). Im Prinzip kann man die Wohnung als verräumlichtes und materialisiertes Konzentrat der sozialen Position begreifen; als umgebende Bauhülle, aus der man den sozialräumlichen Koordinaten entsprechend auf den Raum blickt. Bourdieu begreift den Wohnstatus als eigenständiges positionelles Gut und weist Mietern und Eigentümern unterschiedliche Koordinaten im Raum der Positionen zu (Bourdieu 1987). Hieraus lassen sich die vermuteten Unterschiede in den Machtpotenzialen ableiten, da Haltungen und Handlungen Bourdieu zufolge in „ihrer Form und ihrem Inhalt nach von der objektiven Position bedingt“ sind. Und weiter: „Die

Position, die jemand im sozialen Raum einnimmt [...] bestimmt auch seine Vorstellungen von diesem Raum und die Positionen, die er in den Kämpfen um dessen Erhalt oder Veränderung bezieht“ (Bourdieu 1998b, S. 26). Gemäß den unterschiedlichen Positionen der Wohnstatusgruppen in der Distributionsstruktur der Kapitalausstattung wird vermutet, dass sie konfligierende Interessen verfolgen, da sie versuchen „ihren Besitzstand zu erhalten oder zu mehren und [...] ihre Stellung innerhalb der Struktur der Klassenverhältnisse zu wahren oder zu verbessern“ (Bourdieu 1987, S. 210). Die sozialräumliche ‚Übersetzung‘ der Position in spezifische Wohnweisen bildet die Grundannahme bezüglich der Frage, wie der Wohnstatus in die Konfiguration sozialer Ungleichheit auf sozialer Ebene eingebunden ist.

Folgt man Bourdieu und begreift den Raum als relationales Netz von Machtbeziehungen, dann hat etwa die Ablehnung einer Erbschaftssteuer auch (nicht-intendierte) Folgen für Mieter (z. B., weil der Staat nicht in notwendigem Umfang in öffentlichen Wohnungsbau investieren kann oder weil sich (politische) Macht (weiter) konzentriert). Damit ist zugleich die Brücke zur Handlungsebene geschlagen, da Haltungen zu Fragen der Verteilung besonders dann für die Konfiguration des Ungleichheitsgefüges relevant werden, wenn es Machtasymmetrien auf dem politischen Feld gibt. Eigentümern wird eine doppelte Machtpotenz unterstellt, da sie im Raum der Perspektiven eher am Status Quo der Verteilungsmodi festhalten und auf dem politischen Feld überrepräsentiert sind. In dieser Anordnung lässt sich die Forschungsfrage in die Bourdieusche *Struktur* [Wohn-eigentumsstatus] – *Habitus* [hier: Mentalität] – *Praxis* [politische Beteiligung] – *Reproduktionsformel* (Dangschat 2009, S. 323) passen, wobei dem Wohnstatus die Funktion einer Determinante zukommt.

Bourdieu's Wachheit gegenüber den stillen und unbedachten alltäglichen Handlungsweisen und -routinen sensibilisiert dafür, wie sich Strukturen in der (Wohn-)Praxis in die Köpfe und Körper einschreiben (Bourdieu 1993). Damit öffnet er den Blick für unterschiedliche Erfahrungsräume, die bestimmte Kapitalausstattungen mit sich bringen und Habitus prägend wirken. Die Forschungsarbeit greift dieses Deutungsangebot auf und sieht im Wohnen als „existenzielle Praxis“ (Hannemann/Hilti/Reutlinger 2022, S. 11) im Allgemeinen und im Wohnstatus im Besonderen spezifische wohnweltliche Raumarrangements, die mit prägenden Erfahrungsräumen einhergehen. Zum einen, weil die soziale Position in besonderer Weise räumlich, materiell, sozial und emotional erlebbar wird, und zum anderen, weil mit dem Miet- und Eigentumswohnen bestimmte Erfahrungsräume geöffnet werden, aber auch verschlossen bleiben. Zwar zeigen auch andere Güter den sozialen Status an, aber dem Wohnen wird eine besondere Prägungskraft unterstellt, u. a., weil es keinen Ort gibt, an dem der Mensch mehr Lebenszeit verbringt und, erneut in Rückgriff auf Bourdieu, weil sich der Raum und dessen „stumme Gebote [...] unmittelbar an den Körper richten“ (Bourdieu 1991, S. 28).

In der Arbeit wurden vielfältige Aspekte diskutiert, in denen sich die Wohnstatusgruppen systematisch unterscheiden bzw. Dimensionen angebracht, die es nahelegen, von wohnstatustypischen Raumarrangements und entsprechenden Erfahrungsräumen auszugehen, in die Bewohnende ‚schlüpfen‘ und entsprechende Haltungen und Handlungen wahrscheinlicher ausbilden. Seien es bessere Wohnverhältnisse, mehr Wohnsicherheiten und weniger Abhängigkeiten, eine erhöhte Taktung eigenverantwortlicher wohnraumbezogener Autonomie und Selbstwirksamkeitserfahrungen, Sinngebung, ökonomische Vorteile etc. Zwar ist das Mietwohnen in Deutschland, anders als in anderen Ländern, kein ‚Restwohnen‘, aber auch hierzulande dominiert das Ideal des freistehenden Einfamilienhauses, das nicht nur als symbolisches Kapital an der Normierung und Wertstabilisierung der Eigentumsidee mitwirkt, sondern im Einzelfall Distinktion ermöglicht und Statusgewinne generiert.

In diesem Raum spezifischer Erfahrungen wird der Mechanismus verortet, der die soziale Position übersetzt und habituswirksam werden lässt. Damit wirft die Arbeit zugleich einen analytischen Blick ‚hinter die Kulissen‘ statistisch messbarer vom Einkommen oder Vermögen (vermeintlich) hervorgerufener Zusammenhänge. Auch hier setzt Bourdieu einen wichtigen Impuls, immer auch die Frage der Ursache der Wirksamkeit zu stellen, da man ihm zufolge sonst so tut, „als ob die festgestellte Beziehung [...] nicht für sich *erklärt* zu werden brauchte“ (Bourdieu 1987, S. 194, Herv. i. Orig.). Diesem Auftrag folgt die Arbeit, indem sie die soziale Bedeutung der selbstgenutzten Wohnimmobilie als spezifische Vermögenskomponente mit einem einmalig hohen Gebrauchswert ausbuchstabiert.

In einer Bourdieuschen Perspektive war also herauszufinden, ob und wie die selbstgenutzte Wohnimmobilie als relevante Kapitalie in Wahrnehmungs-, Denk- und Handlungsschemata prägt, und zwar in der konkreten Form, dass Eigentümer stärker an der Aufrechterhaltung der Verteilungslogik interessiert sind, um ihre bessere Position im sozialen Raum zu verteidigen, was in der Folge das Ausmaß sozialer Ungleichheit mitbestimmt.

Vorgehensweise

In Kapitel 1 wurde zur Rahmung der Forschungsfrage umrissen, welche elementare Rolle das Wohnen und die Wohnung im Lebensvollzug spielen. Neben der Bedeutung des Wohnraumes wurde auch der Entscheidungsraum des Privateigentums angesprochen, aus dessen Kombination sich ein spezieller Erfahrungsraum erhebt. Auf dieser Grundlage kann es für die Herausbildung von Ungleichheitsmentalitäten und politischen Mitbestimmungsansprüchen; resp. Machtpotenzialen, nicht irrelevant sein, *wie* Menschen wohnen, etwa zur Miete oder im Eigentum. Auf die Frage, was der Lebensraum des Menschen ist, kann

nur der Wohnraum eine entscheidende Antwort sein. Der Forschungsstand zeigt, dass der Zusammenhang von Wohneigentum und Machtpotenzialen durchaus erforscht ist und empirisch zutage tritt (Kapitel 2). Allerdings sind Forschungen gerade für Deutschland selten, und es mangelt an Erklärungen, besonders, weil Wohnstatuseffekte kaum theoretisiert und empirisch nicht hinreichend differenziert werden, etwa nach wohnstatusassoziierten Wohnungsmerkmalen. Damit bleibt weitgehend unklar, ob der Immobilienbesitz selbst oder demgegenüber räumliche Erfahrungen z. B. im freistehenden Einfamilienhaus (oder nur beides in Kombination) sozial bedeutungsvoll sind. Raumtheoretische Überlegungen legen es nahe, den (Wohn-)Raum nicht als Hülle zu verstehen, sondern als denk- und handlungsvozierende Quelle (Kapitel 3), womit die vorherrschende Engführung ökonomischer Erklärungsansätze aufgebrochen wurde.

In den Kapiteln 4 bis 6 wurde der Wohnstatus als Ungleichheitsdeterminante weiter durchdrungen. Dieser Arbeitsschritt war auch wichtig, um im Sinne von Bourdieus Struktur-Habitus-Praxis-Reproduktionsformel nachzuweisen, dass der Wohnstatus strukturgebunden ist, um entsprechende Prägungspotenziale abzuleiten. In Kapitel 4 wurde in historisch-ländervergleichender Perspektive gezeigt, dass die Erwerbshürden von Wohneigentum in Deutschland außerordentlich hoch sind. Mieter haben in aller Regel nicht die Wahl zwischen Miet- oder Eigentumswohnen, sondern zwischen Miet- oder Nichtwohnen. Die vergleichsweise stark stratifizierte Wohneigentumsquote übersetzt sich erwartbar in entsprechende Sozialprofile (Kapitel 5). Dies fordert den konzeptionellen Stellenwert des Wohnstatus heraus, da, anders als bei askriptiven Merkmalen wie Alter oder Geschlecht, inhaltlich geklärt werden muss, ob man statistisch kontrollierte Effekte dem Wohneigentum oder dem Einkommen beimisst oder ob eine solche strenge Trennung im Falle des Wohneigentums überhaupt sinnvoll ist. Kapitel 6 zeigte, dass sich die Wohnstatusgruppen nicht nur bezüglich des rechtlichen Besitztitels unterscheiden. Mit der eigenen Immobilie gehen systematische wohnräumliche Besserstellungen einher, sowohl hinsichtlich objektiver als auch subjektiver Wohnfaktoren. Der Schluss liegt nahe, dass diese wohnstatustypischen wohnräumlichen Arrangements Erfahrungsräume bieten, die prägend aufhaltungen und Handlungen einwirken.

Ob Menschen zur Miete oder im Eigentum leben, ist in den meisten Fällen keine Frage von Unterschiedlichkeit, sondern von Ungleichheit. Beim Wohnen zur Miete oder in den eigenen vier Wänden handelt es sich keineswegs um präferenzuelle Unterschiede, sondern weitgehend um systematisch ungleiche Zugänge zu einem begehrten und vorteilhaften Gut. Pointiert gesagt gilt in der Regel: Wer kann, der hat. Dementsprechend überzeugt der Einwand, man beobachte lediglich Selektionseffekte, wenig, da der ausgeprägte Wunsch nach Wohneigentum kaum gruppen- oder milieuspezifisch zu sein scheint. Die unterstellte Prägungskraft des Wohneigentumsstatus speist sich aus großen Stücken aus diesem Spannungsverhältnis von Ist und Soll, denkt man wieder an (Bourdieu 1987, S. 279),

für den es bei der Herausbildung von Geisteshaltungen und Handlungsmodi auch darauf ankommt, mit welchen Gütern und Ressourcen man *nicht* ausgestattet ist. Die Kapitel 1 bis 6 dienen als Ausgangspunkt, um wohnstatusspezifische Wohnerfahrungsräume als Mechanismus zu plausibilisieren, der zwischen dem Wohnen und Machtpotenzialen vermittelt. Entsprechend Bourdieus Credo, Denk- und Handlungsschemata entsprechend ihrer sozialstrukturellen Genese einzuordnen (Bourdieu 1987, S. 277 ff.), wurde (in den Kapiteln 3 bis 6) für Deutschland gezeigt, dass das Wohnen eine strukturierte Struktur ist, woraus sich umgehend die Frage ableitet, ob die daraus entstehenden strukturierenden Strukturen im Sinne von Denk- und Handlungsschemata (also Ungleichheitsmentalitäten) in der sozialen Praxis (also politischer Repräsentation) ungleichheitsperpetuierend wirken.

In Kapitel 7 wurden quantitative Sekundärdatenanalysen mit dem ALLBUS, ISSP und SOEP durchgeführt, wobei die Zusammenhänge in den größtmöglichen Zeithorizonten betrachtet wurden. Mit verschiedenen Auswertungsverfahren wurde überprüft, ob sich die vermuteten Wohnstatusdivergenzen entlang der Ungleichheitsmentalitäten und politischen Repräsentationen abzeichnen. Um sicherzustellen, dass sich Wohnstatuseffekte tatsächlich auf ein Eigentumserleben zurückführen lassen, wurde (neben der Kontrolle klassischer sozialer Merkmale) zusätzlich nach wohnstatustypischen Wohnungsmerkmalen differenziert.

Zentrale Erkenntnisse

Die Forschungsfrage, ob der Wohneigentumsstatus als Ungleichheitsdeterminante an der Bauweise der Ungleichheitsarchitektur beteiligt ist, kann bejaht werden. Das ergibt sich nicht nur aus einer ökonomischen, sondern gerade auch aus einer sozialen Dynamik, da sich wohnstatustypische Ungleichheitsmentalitäten und ungleiche politischen Repräsentationen beobachten lassen.

Mieter und Eigentümer haben unterschiedliche Ungleichheitsmentalitäten

Auf Haltungsebene zeichnen sich Eigentümer wie erwartet durch eine weniger ungleichheitskritische Mentalität aus als Mieter. In allen hier inspizierten (Sub-)Dimensionen neigen Eigentümer etwas stärker zur Verteidigung eingeübter (faktisch ungleichheitsverstärkender) Verteilungsregeln. Beispielsweise intonieren Eigentümer stärker meritokratische Prinzipien (indem sie z. B. makroökonomische Konstellationen für weniger aufstiegsrelevant erachten als Mieter) und lehnen das Gleichheitsprinzip deutlicher ab als Mieter. Mentalitätsunterschiede treten umso deutlicher hervor, je konkreter Verteilungskonflikte angesprochen werden. Während sich etwa der größte Teil der Mieter (46 %) – im Entscheidungsfall – für einen Ausbau des Sozialstaates ausspricht, tun dies nur 28 % der

Eigentümer (eig. Ber. ALLBUS 2022, Kapitel 7.2). Auch in Fragen, in denen es um die Verteilung von Vermögen (oder Wohlstand) geht, ist der Dissens groß, was die These bestätigt, dass Eigentümer in ihrer erhöhten Ablehnung zu einer Aufrechterhaltung des Status Quo beitragen.

Insgesamt fallen die Unterschiede in den Ungleichheitsdeutungen, Umverteilungsaffinitäten und Gerechtigkeitsvorstellungen weitgehend gering aus. Es kann keineswegs gesagt werden, dass Eigentümer per se ungleichheitsaffin und Mieter ungleichheitsavers sind. Beide Gruppen empfinden etwa das Ausmaß der Einkommensungleichheit als zu groß, bewerten das Leistungsprinzip als gerechten Modus der Rangzuweisung und lehnen das Anrechtsprinzip weitgehend ab. Gleichwohl verbergen sich hinter einigen vermeintlich geringen Unterschieden profilierte Haltungen. So stimmen bspw. 60 % der Mieter der Aussage voll zu, dass der Staat eine Fürsorgepflicht hat, aber nur 46 % der Eigentümer (eig. Ber. ALLBUS 2022). Während 40 % der Eigentümer komplett dagegen sind, Einkommen und Vermögen gleich zu verteilen, trifft dies nur auf ein Viertel der Mieter zu. Dieses Antwortmuster lässt sich durchgehend beobachten: Mieter sind in ihren Haltungen überzeugter als Eigentümer (indem sie häufiger die Randkategorien ankreuzen). Kurz gesagt: Eigentümer kritisieren soziale Ungleichheit seltener als Mieter und ihre Kritik fällt verhaltener aus. Verhaltene Zustimmungen sind im Vergleich zu vollen Zustimmungen keineswegs zu unterschätzen, da sich in ihnen Relevanzsetzungen, Dringlichkeiten aber auch ‚Wechselstimmungen‘ spiegeln, die spätestens dann in der politischen Praxis ungleichheitswirksam werden, wenn verteilungsrelevante Entscheidungen unter bestimmten Vorzeichen getroffen werden müssen, etwa in Zeiten knapper öffentlicher Kassen. Ähnlich verhält es sich mit statistisch geringen Unterschieden, die an der Demarkationslinie einer politischen Mehrheit verlaufen, aber in der Ungleichheitspraxis folgenreich sein können, z. B. dann, wenn sich eine knappe Mehrheit der Mieter – im Entscheidungsfall – für mehr sozialstaatliche Ausgaben ausspricht, aber eine knappe Mehrheit der Eigentümer für Steuersenkungen plädiert (eig. Ber. ALLBUS 2021; 2022). Oder wenn eine knappe Mehrheit der Mieter (52 %) der Ansicht ist, dass sich das Einkommen an Leistung und Bedarf bemessen soll, was bei Eigentümern eine Minderheitenposition ist (44 %).

Statistisch schwache Zusammenhänge sollten daher nicht als inhaltlich schwache Zusammenhänge missinterpretiert werden. Die Analyse vielzähliger Variablen hat eindrücklich gezeigt, dass die Wohnstatusunterschiede (im Sinne von Varianz) empfindlich von den Fragestellungen abhängen. Sind Fragen maximal global formuliert, herrscht größte Einigkeit zwischen *allen* sozialen Gruppen. So sagen z. B. neun von zehn Personen, dass der Staat bei persönlicher Not ein Mindestmaß an Unterstützung bieten sollte. Diese Einstimmigkeit verklingt, sobald konkreter gefragt wird, *wie* z. B. das Ziel der sozialen Sicherung erreicht werden soll. Anders gesagt: Wenn es darum geht, wer (sozialstaatliche) Kosten tragen soll, treten Unterschiede in den Wohnstatusgruppen deutlicher zutage.

Aus sehr ähnlichen Problembekundungen lässt sich nicht automatisch auf ähnliche Problemlösungspräferenzen schließen.

Ob ein (vermeintlich schwacher) statistischer Unterschied tatsächlich ‚schwach‘ ist, lässt sich zudem erst in Relation zu anderen Einstellungen hinreichend beurteilen. Vergleicht man die Einstellungen der Wohnstatusgruppen zu gesellschaftspolitischen Themen (u. a. Klima, Migration, Gender), gibt es *eine* Frage, bei der es die – mit Abstand – größte Uneinigkeit gibt, und zwar, ob der Wohlstand zu Gunsten der einfachen Leute umverteilt werden sollte, wobei Mieter häufiger ja sagen. Ein ähnliches Bild ergibt sich, wenn man die Wohnstatusgruppen fragt, zwischen welchen gesellschaftlichen Gruppen Konflikte herrschen (z. B. zwischen Ost- und Westdeutschen, Frauen und Männern usw.). Die größte Uneinigkeit gibt es zur Konfliktlinie zwischen Arm und Reich – Mieter sehen hier deutlich mehr starke Konflikte. Wenn es also Fragen gibt, in denen Mieter und Eigentümer besonders unterschiedliche Positionen vertreten, dann sind es Verteilungsfragen, was in den Kern der Forschungsfrage zielt.

Die Betrachtungen der Zusammenhänge im Zeitverlauf bestätigen weiterhin, dass von Mentalitätsunterschieden auszugehen ist. Über z. T. vier Jahrzehnte hinweg zeigt sich in nahezu allen Items ein kontinuierlicher Gap zwischen Mietern und Eigentümern – obwohl die Komposition der Untersuchungsgruppen dem Trenddesign entsprechend über die Jahre variiert. Dieser Befund bekräftigt die These, dass der Wohnstatus bestimmte wohnweltliche Erfahrungsräume bereithält, die entsprechend wirken, da es egal ist – ich überzeichne – wer in diesen Erfahrungsraum ‚schlüpft‘. Flankiert wird diese Beobachtung von multivariaten Analysen, da sich bspw. die Zufriedenheit mit der Verwirklichung der sozialen Gerechtigkeit oder mit dem sozialen Sicherungsnetz nach einem Umzug von der Mietwohnung ins Eigentum – wie angenommen – erhöht. Der Wohneigentumsstatus behauptet sich unter Kontrolle sozioökonomischer Merkmale als eigenständiger Faktor, obwohl er u. a. systematisch mit dem Einkommen, dem Alter oder der Wohnregion korreliert. So kritisieren etwa Mieter bei gleichen Einkommen wie Eigentümer in stärkerem Maße das Niveau sozialer Ungleichheit.

Die Arbeit beantwortet zugleich die Frage, ob messbare Wohnstatuseffekte tatsächlich auf den rechtlichen Besitztitel zurückgehen oder aber auf wohnstatusassoziierte Merkmale (wie Gebäudetyp oder Wohnfläche). Die Berücksichtigung der Wohnhybridgruppen hat ergeben, dass der Eigentumstitel auf Eigentümerseite wie ein Magnet wirkt. Eigentümer, egal ob im Haus oder einer Wohnung lebend, unterscheiden sich in ihren Haltungen minimal, wenngleich Wohnungseigentümer noch etwas ungleichheitskritischer sind als Hauseigentümer und vor allem (sozial-)staatliche Redistribution im Zeitpanorama ablehnen. Auf Mieterseite stellen sich die Konstellationen etwas uneindeutiger dar, weil sich Hausmieter vor allem in Fragen der sozialen Absicherung und Aspekten des Leistungsprinzips zwischen Wohnungsmietern und Eigentümern positionieren und damit die Wohnstatusbinarität aufbricht (1:1:2-Struktur). Was bedeuten

diese Verteilungsmuster für die Frage, ob der Eigentumstitel ausschlaggebend ist? Wäre der Gebäudetyp die prägende Kraft, müssten sich Wohnungsmieter und Wohnungseigentümer näherstehen bzw. Hauseigentümer und Hausmieter. Das Gegenteil ist der Fall: Wohnungsmieter und Wohnungseigentümer bilden in den allermeisten Fragen die beiden Pole der vier Wohngruppen. So sagen beispielhaft 8 von 10 Wohnungsmietern, dass der Staat die Unterschiede zwischen Arm und Reich verringern sollte, aber nur 6 von 10 Wohnungseigentümern (eig. Ber. GESIS 2022). Könnte das Wohnen im (freistehenden) Ein- oder Zweifamilienhaus den nicht vorhandenen Besitztitel kompensieren, müssten Hausmieter ähnliche Mentalitäten aufweisen wie Eigentümer. Auch das ist nicht der Fall. Zwar nesten sie sich nicht ganz so eng an ihre Bezugsgruppe, aber dies trifft nur auf einige Aspekte zu, und sie platzieren sich höchstens zwischen den Gruppen. Trotzdem scheint der Gebäudetyp nicht gänzlich unerheblich in die Mentalitätskonfiguration eingebunden zu sein. Die punktuelle Testung weiterer Wohnungsmerkmale (wie der Wohnfläche) ergab jeweils moderierende Effekte, bei gleichzeitiger Nestung um die jeweiligen Wohnstatusmittelwerte. Ein Verteilungsmuster hat die Analyse durchgehend begleitet: Eigentümer sind in ihren Ansichten homogener aufgestellt als Mieter, was in Fragen der Durchsetzungschancen von Interessen von Vorteil ist und Machtchancen erhöht.

Mit Bourdieu gesprochen lässt sich für Deutschland empirisch zeigen: Der Raum der Positionen korrespondiert mit dem Raum der Perspektiven.

Mieter und Eigentümer haben ungleiche politische Machtpotenziale

Auf Handlungsebene bestätigt sich die These, dass Eigentümer mehr Chancen haben, ihre Interessen durchzusetzen, als Mieter. In Bezug auf präpartizipatorische kognitive Beteiligungen unterscheiden sich Mieter und Eigentümer zwar nur graduell, aber Eigentümer sind politisch etwas interessierter, empfinden Politik seltener als zu komplex und sprechen in ihrem Umfeld etwas häufiger über das politische Geschehen. Weiterhin können sich Eigentümer etwas häufiger vorstellen, politisch aktiv zu werden. Auch dieses Verteilungsmuster lässt sich seit den 1980er Jahren beobachten. Zwar sehen beide Gruppen wenig Chancen, durch Mitbestimmung etwas erreichen zu können, aber vor allem auf lokal- und regionalpolitischer Ebene sind Eigentümer zuversichtlicher, etwas bewirken zu können. Diese Befunde decken die These, dass Wohneigentum aktivierend wirkt und Mitbestimmungsansprüche eher weckt als das Mietwohnen. Auf der kognitiven Vorstufe der politischen Beteiligung sind Eigentümer dementsprechend besser ausgerüstet, um auf dem politischen Feld in den Konflikt zu treten.

Beim Wahlverhalten und damit der parteipolitischen Repräsentation treten die deutlichsten Wohnstatusunterschiede der gesamten Analyse zutage. Ganz besonders die Wahlbeteiligung sticht ins Auge. So wächst die Nichtwähler*innenquote auf Seiten der Mieter seit der Bundestagswahl 1983 von Wahl zu Wahl mit

einer parallel dazu steigenden Wahlasymmetrie zu Eigentümern. Dies erhöht die Machtpotenziale zugunsten der Eigentümer und unterminiert das demokratische Gleichheitspostulat. Bei der Bundestagswahl 2017 lässt sich approximieren, dass nur 6 von 10 wahlberechtigten Mietern ihre Stimme abgegeben haben, aber 9 von 10 Eigentümern (siehe Kapitel 7.3.2). Die Gründe für die zunehmende Wahlenthaltung sind vielfältig gelagert, aber sie ist vermutlich auch das Ergebnis einer zunehmenden Marktausgesetztheit, die eher lähmt als aktiviert. Diese Repräsentationslücke kann in ihrer Bedeutung für das Ausmaß sozialer Ungleichheit nicht überschätzt werden. Zum einen sind Eigentümer überrepräsentiert, die, wie eben gesehen, weniger ungleichheitskritisch sind und damit zur Aufrechterhaltung des Status Quo beitragen. Zum anderen führt die Unterrepräsentation der Mieter zu einem weiteren politischen Rückzug, da entsprechende Interessen nicht mehr adressiert werden können (Beramendi/Besley/Levi 2022; Dubrow 2015).

Hinzu kommt, dass Mieter, selbst wenn sie wählen gehen, stets häufiger Kleinstparteien wählen, die den Einzug in den Bundestag verpassen. Weiterhin wählen Eigentümer häufiger Parteien, die Regierungsverantwortung tragen. Ginge es nur nach Eigentümern, hätte es seit 1983 ausschließlich rechts ausgerichtete Regierungen gegeben. Realiter waren in acht von zehn Regierungen rechte Parteien beteiligt. Umgekehrt hätte es Mietern zufolge seit 1983 stets linksausgerichtete Regierungen gegeben, während es faktisch nur zwei gab.

Neben der parteipolitischen Repräsentation sind Eigentümer deutlich häufiger als Mieter politisch engagiert, auf einem insgesamt sehr niedrigen Partizipationsniveau. Sieben von zehn Parteimitgliedern leben in den eigenen vier Wänden, wobei eine doppelte Selektivität zu Buche schlägt, da Parteimitglieder, die im Eigentum leben, deutlich häufiger aktiv in die Parteiarbeit eingebunden sind (Kapitel 7.3.3). Auch Gewerkschaftsmitglieder leben häufiger im Eigentum. Eigentümer spielen aber auch auf alternativen (sozial besonders selektiven) Beteiligungsinstrumenten (wie Bürgerinitiativen) häufiger als Mieter. Die Bündelung der verschiedenen Partizipationsformen in einem Index hat gezeigt, dass die Repräsentationsungleichheit im Zeitverlauf größer wird, auch unabhängig von der Wahlbeteiligung. Multivariate Analysen stützen die Vermutung der aktivierenden Kraft des Wohneigentums, da sich Personen nach einem Wechsel von der Mietwohnung in Eigentum etwas häufiger politisch engagieren und eine leicht erhöhte Zuversicht haben, die sozialen Verhältnisse beeinflussen zu können. Im Sozialgruppenvergleich zeigt sich wie schon auf Mentalitätsebene, dass der Wohneigentumsstatus ein eigenständiger Erklärungsfaktor ist, der z. T. mehr Varianz binden kann als etwa das Geschlecht, der Migrationsstatus oder die Wohnregion (Ost/West). Auf Ebene der politischen Repräsentation sprechen die Daten dafür, den Eigentumsstatus als Ursache der messbaren Unterschiede zu verstehen. Merkmale wie die parteipolitische Ausrichtung orientieren sich stets am Eigentumsstatus, und zwar unabhängig z. B. vom Gebäudetyp, der Wohnfläche oder der Wohnumgebung. Eine Ausnahme bildet die Mitbestimmungsaktivität,

bei der die 2:2-Struktur aufbricht, da Hausmieter etwas stärker in Parteien und anderen Organisationen eingebunden sind. Ob aber tatsächlich das Haus hier stimulierend wirkt oder gar eine kompensatorische Rolle spielt, ist unklar. Alternativ könnte auch die Wohngegend ‚ansteckend‘ sein, da Hausmieter eher in Eigenheimsiedlungen wohnen. Diese Deutung würde den Ausstrahleffekt des Eigentumstitels bekräftigen.

Im Sinne von Bourdieu bestätigt sich für Deutschland, dass sich in der (physischen) Raumnahme bestehende Machtungleichheiten sozial verräumlichen: Eigentümer dominieren hierzulande nicht nur den gebauten Raum, sondern auch den politischen. Eigentümer haben (zunehmend) mehr Machtpotenziale als Mieter, da sie ihren weniger ungleichheitskritischen am Status Quo orientierten Interessen mehr Gehör verschaffen. Daraus lässt sich der Rückschluss ziehen, dass der Eigentumsstatus als Machtmittel in die (Re-)Konfiguration sozialer Ungleichheit eingewoben ist.

Die Erforschung des Wohnstatus als mentalitätsprägende und handlungsverzierende Kraft hat sich als komplexes Unterfangen erwiesen. Neben den bereits beschriebenen methodischen Limitationen (Kapitel 7.4) gibt es weitere Hürden, die abschließend zu reflektieren sind. Dabei ist zunächst an sekundärdatenanalytische Limitationen zu denken. Auf Seiten der abhängigen Variablen, vor allem auf Mentalitätsebene, besteht die Einschränkung, dass zwar viele Variablen konsultiert wurden, mit denen ein guter Überblick geschaffen und Muster identifiziert werden konnten, aber ein Problem bei einer Vielzahl der Items besteht in ihrer oftmals sehr globalen, wenig die Position der Befragten adressierenden und kaum praktisch zurückgebundenen Konzeption. Nicht nur aus der Ungleichheitsforschung ist bekannt, dass Unterschiede umso geringer werden, je kontextfreier Fragen formuliert sind (Liebig/Sauer/Friedhoff 2015). Auch in Verteilungsfragen ist mit solchen Prävalenzverschiebungen zu rechnen, denkt man z. B. daran, dass die Ungleichheit zwar als zu hoch eingeschätzt wird, aber eine Erbschaftssteuer mehrheitlich abgelehnt wird (Groß/Lang 2018). Auch beschränken sich die Items weitgehend auf den Einkommensaspekt. Fragen zur Verteilung von Vermögen oder Erbschaften fehlen, obwohl gerade hier besondere Divergenzen zu erwarten sind. Auch auf Ebene der politischen Repräsentation sind die Befunde nur eine Annäherung. Im Kern wird unterstellt, dass politische Beteiligung zwangsläufig oder zumindest wahrscheinlicher zur Verwirklichung von Interessen führt. Die Praxis lehrt teilweise etwas anderes, was z. B. gescheiterte Volksbegehren oder Volksentscheide zeigen. Im Kern stellt sich hier nicht weniger als die Frage, wie man Machtumfänge empirisch quantifizieren kann.

Auf Seiten der unabhängigen Variable gibt es neben einigen Einschränkungen bei der Datenqualität das Problem, dass weder der biografischen Einbettung ausreichend Rechnung getragen werden konnte noch der Verwicklung in weitere Lebens- und Wohnkonstellationen. Gäbe es umfassendere Daten, z. B. die Einwirkdauer des Wohnstatus in der Kindheit, präzisere Abbildungen der

Wohnverhältnisse oder detailliertere Vermögenskennzahlen, ergäben sich gleichwohl neue Probleme, wie das des overcontrols oder die Frage, wie lange man vermeintliche Wohnstatuseffekt retrospektiv als solche bezeichnen will. Überdies besteht die Schwierigkeit, Einzelaspekte sinnvoll zu destillieren, womit ein allgemeines Problem der quantitativen Forschungslogik angesprochen ist: Bis zu welchem Grad können und soll(t)en soziale Phänomene in Einzelteile zerlegt werden, bevor sie ihren emergenten Charakter verlieren?

Die Wohnung als Ort der Ungleichheit wird an Relevanz gewinnen, denkt man an die extensive Verlagerung von vormals außerhäuslichen Tätigkeiten in die eigenen vier Wände (vor allem in Folge der Digitalisierung) oder an die immer weiter auseinanderlaufenden Wohnflächen (auch durch strengere Regulierungen etwa durch öffentliche Wohnungsträger) und Wohnkostenbelastungen. Ebenfalls wird die Darstellung und Bezifferung von sozialer Ungleichheit etwa in der Metrik von CO₂-Äquivalenten in Folge des Klimawandels und damit unter den Vorzeichen zunehmender Knappheit (z. B. von Bauland) dazu führen, dass der Wohnstatus auch als sozialer Divisor stärker in das gesellschaftliche Bewusstsein rücken wird.

Der Wohneigentumsstatus entfaltet eine soziale Ungleichheitsdynamik

Die vorliegende Forschungsarbeit wurde von der Neugier geleitet, herauszufinden, ob dem Wohneigentum als spezifische Vermögenskomponente, neben einer ökonomischen auch eine soziale Ungleichheitsdynamik innewohnt. Mit Bourdieu wurde die Perspektive eingenommen, dass Mieter und Eigentümer, die aus unterschiedlichen sozialräumlichen Positionen auf die Gestalt der Distributionsstruktur blicken, sich in ihren Ungleichheitshaltungen und politischen Durchsetzungschancen systematisch unterscheiden und dadurch mit ungleichen Machtpotenzialen ausgestattet sind, an der Ungleichheitsarchitektur ‚mitzubauen‘. Der Wohnstatus kann somit als Ungleichheitsdeterminante verstanden werden, da es sich – zugespitzt – beim Eigentumswohnen um das Wohnen erster Klasse handelt, beim Mietwohnen um das Wohnen zweiter Klasse, was (s)eine Wirkung plausibilisiert. Der Wohnstatus ist das materielle und räumliche Substrat der Sozialposition. Er ist aber nicht nur Abbild von Ungleichheit, sondern – so die Kernthese – auch Quelle von Ungleichheit, da dem Wohneigentum ein charakteristischer sozialer Sinn innewohnt. Aus den wohnstatusgebundenen Wohnwelten – so der Mechanismus – erschließen sich Raumarrangements, die spezifische Erfahrungswelten bereithalten und prägend auf die in ihnen Wohnenden wirken. Die Analyse hat für Deutschland gezeigt, dass es sich bei den Wohnstatusgruppen nicht nur um „theoretische Klassen, fiktive Gruppierungen, die nur *auf dem Papier* bestehen“ handelt (Bourdieu 1998b, S. 23, Herv. i. Orig.), sondern um reale (Wohn-)Klassen, die nicht nur ähnliche Sozialpositionen besetzen, sondern auch aus dem Raum der Perspektiven in ähnlicher Weise auf den Raum blicken.

Eigentümer sind ungleichheitsaffiner als Mieter und politisch überrepräsentiert. In der Konsequenz lässt sich der Rückschluss ziehen, dass Eigentümer stärker an der Bauweise der Ungleichheitsarchitektur mitwirken bzw. häufiger als Bauplaner den Helm aufhaben. Hinsichtlich der politischen Ungleichheit kann zum Abschluss noch einmal ein Bild von Bourdieu aufgegriffen werden: Mieter und Eigentümer sitzen an einem Spieltisch auf dem politischen Feld und ‚kämpfen‘ um die Frage der gerechten Verteilung. Ausgestattet mit einer eigenen Wohnimmobilie haben Eigentümer eine Trumpfkarte in ihrem Kartenblatt, die einen ‚Sieg‘ wahrscheinlicher werden lässt.

Empirisch hat sich gezeigt, dass der Wohnstatus mehr als eine Proxy-Variablen der Einkommenssituation ist und einen originären Bedeutungsraum eröffnet, denkt man etwa an den Befund, dass trotz gleich hoher Einkommen, Mieter deutlich häufiger von einem Gerechtigkeitsdefizit berichten. Zudem kann man den Zusammenhang von ökonomischer Lage und Wohneigentum theoretisch auch auf den Kopf stellen, insofern, dass das Einkommen der Proxy für vielzählige dahinterliegende Phänomene ist, die sich erst aus ihrer sozialen Bedeutung erschließen, so wie auch die Wohnung als Voraussetzung zum Wohnen.

Die Wohneigentumsforschung nahm ihren historischen Ausgangspunkt bei Friedrich Engels, demzufolge Weltsichten und politische Einbringungsambitionen vom Wohneigentum geprägt werden. Die Forschungsarbeit hat für den deutschen Fall gezeigt, dass Engels insofern Recht hatte, dass Eigentümer in verteilungspolitischen Fragen tendenziell konservativer ausgerichtet sind und eher an der Aufrechterhaltung des Status Quo interessiert sind. Er lag jedoch falsch darin, dass Eigentümer ihr Klassenbewusstsein für ihre Stellung im Produktionsprozess verlieren, da sich auch Eigentümer ein weniger steiles Sozialgefälle wünschen und durchaus strukturelle Gründe für Ungleichheit sehen, obgleich sie die Ungleichheitsthematik, hier könnte man Engels zustimmen, anders priorisieren. Ebenfalls bestätigt sich nicht, dass Eigentümer zu politischer Inaktivität neigen. Das Gegenteil ist der Fall, aber mit derselben Konsequenz, die Engels vom Grunde her befürchtete: Die Interessen der Privilegierten sind überrepräsentiert.

Literaturverzeichnis

- Aalbers, Manuel (2016): *The financialization of housing. A political economy approach*. London: Routledge.
- Aarland, Kristin/Reid, Carolina K. (2019): Homeownership and residential stability: Does tenure really make a difference? In: *International Journal of Housing Policy* 19, H. 2, S. 165–191.
- Aaronson, Daniel (2000): A note on the benefits of homeownership. In: *Journal of Urban Economics* 47, H. 3, S. 356–369.
- Abraham, Jonas/Günther, Matthias (2020): *Faktencheck Wohneigentum*. Hannover.
- Abraham, Jonas/Günther, Matthias (2022): *Faktencheck Wohneigentum*. Hannover.
- Abraham, Jonas/Günther, Matthias/Zeeb, Matthias (2016): *Eigentumsbildung 2.0. Wie kann Wohneigentum die Mietwohnungsmärkte entlasten*. Hannover.
- Ackermann, Volker (1990): Aspekte der Mentalitätsgeschichte. Fragestellungen und Interpretationsmethoden für die Regionalgeschichte. In: *Geschichte im Westen. Zeitschrift für Landes- und Zeitgeschichte* 5, H. 2, S. 142–150.
- Adler, David/Ansell, Ben (2020): Housing and populism. In: *West European Politics* 43, H. 2, S. 344–365.
- Adorno, Theodor W. (1973): *Philosophische Terminologie. Zur Einleitung*. Frankfurt am Main: Suhrkamp.
- Ai, Chunrong/Norton, Edward C. (2003): Interaction terms in logit and probit models. In: *Economics Letters* 80, H. 1, S. 123–129.
- Alberdi, Baralides (2014): Social housing in Spain. In: Scanlon, Kathleen/Whitehead, Christine/Fernández Arrigoitia, Melissa (Hrsg.): *Social Housing in Europe*. Hoboken: Wiley. S. 223–237.
- Alheit, Peter (2009): Biographie und Mentalität: Spuren des Kollektiven im Individuellen. In: Völter, Bettina/Rosenthal, Gabriele/Dausien, Bettina/Lutz, Helma (Hrsg.): *Biographieforschung im Diskurs*. 2. Auflage. Wiesbaden: VS. S. 21–45.
- ALLBUS. „ALLBUS 2010. ZA4610 Datafile Version 1.1.0“. GESIS Datenarchiv. https://search.gesis.org/research_data/ZA4610 (Abfrage 20.11.2023).
- ALLBUS. „ALLBUS 2016. ZA5250 Datafile Version 2.1.0“. GESIS Datenarchiv. https://search.gesis.org/research_data/ZA5250 (Abfrage 20.11.2023).
- ALLBUS. „ALLBUS 2014. ZA5240 Datafile Version 2.2.0“. GESIS Datenarchiv. https://search.gesis.org/research_data/ZA5240 (Abfrage 20.11.2023).
- ALLBUS. „ALLBUS 2018. ZA5270 Datafile Version 2.0.0“. GESIS Datenarchiv. https://search.gesis.org/research_data/ZA5270 (Abfrage 20.11.2023).
- ALLBUS. „ALLBUS Kumulation 1980–2018. ZA5274 Datafile Version 1.1.0“. GESIS Datenarchiv. https://search.gesis.org/research_data/ZA5274 (Abfrage 20.11.2023).
- ALLBUS. „ALLBUS 2021. ZA5280 Datafile Version 2.0.0“. GESIS Datenarchiv. https://search.gesis.org/research_data/ZA5280 (Abfrage 20.11.2023).
- Allenspach, Dominik (2012): *Der Effekt der Systemunterstützung auf die politische Partizipation. Eine vergleichende Analyse westlicher Demokratien*. 1. Auflage. Wiesbaden: VS.
- Ammann, Iris (2019): *Faktencheck zur Wohneigentumsbildung. Ergebnisse der Befragung zur Wohneigentumsbildung in Deutschland 2012 bis 2017*. Bonn.
- Ammann, Iris/Müther, Anna Maria (2022): *Wohneigentumsbildung und Wohnflächenverbrauch*. Bonn.
- Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (2019): *Ergebnisse des Mikrozensus im Land Berlin 2018. Wohnsituation*. Potsdam.
- Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (2021): *Volksentscheid Vergesellschaftung der Wohnungsbestände großer Wohnungsunternehmen. Bericht der Landesabstimmungsleiterin*. Potsdam.
- André, Stéfanie/Dewilde, Caroline (2016): Home ownership and support for government redistribution. In: *Comparative European Politics* 14, H. 3, S. 319–348.

- André, Stéfanie/Dewilde, Caroline/Luijckx, Ruud (2017): The tenure gap in electoral participation: Instrumental motivation or selection bias? Comparing homeowners and tenants across four housing regimes. In: *International Journal of Comparative Sociology* 58, H. 3, S. 241–265.
- Andrews, Dan/Caldera Sánchez, Aida (2011): The evolution of homeownership rates in selected OECD countries: Demographic and public policy influences. Paris.
- Angelini, Viola/Laferrère, Anne/Weber, Guglielmo (2013): Home-ownership in Europe: How did it happen? In: *Advances in Life Course Research* 18, H. 1, S. 83–90.
- Ansell, Ben (2014): The political economy of ownership: Housing markets and the welfare state. In: *American Political Science Review* 108, H. 2, S. 383–402.
- Ansell, Ben/Gingrich, Jane (2022): *Political inequality*. Oxford.
- Arbeitsgemeinschaft Verbrauchs- und Medienanalyse (2021): *Konsumenten im Fokus. Basisinformationen für fundierte Mediaentscheidungen*. Frankfurt am Main.
- Arbeitskreis der Gutachterausschüsse der Bundesrepublik (2021): *Immobilienmarktbericht Deutschland 2021*. Oldenburg.
- Armington, Klaus/Schädel, Lisa (2015): Social inequality in political participation: The dark sides of individualisation. In: *West European Politics* 38, H. 1, S. 1–27.
- Arnold, Daniel/Landgraf, Daniel (2017): Erschwinglichkeit von Wohnen. In: Arnold, Daniel/Rottke, Nico/Winter, Ralph (Hrsg.): *Wohnimmobilien. Lebenszyklus, Strategie, Transaktion*. Wiesbaden: Springer Gabler. S. 199–220.
- Arrigada, Céline/Tesch-Römer, Clemens (2022): Politische Partizipation. In: Simonson, Julia/Kelle, Nadiya/Kausmann, Corinna/Tesch-Römer, Clemens (Hrsg.): *Freiwilliges Engagement in Deutschland. Der Deutsche Freiwilligensurvey 2019*. Wiesbaden: Springer VS. S. 263–289.
- Arundel, Rowan (2017): Equity inequity: Housing wealth inequality, inter and intra-generational divergences, and the rise of private landlordism. In: *Housing, Theory and Society* 34, H. 2, S. 176–200.
- Arundel, Rowan/Ronald, Richard (2021): The false promise of homeownership: Homeowner societies in an era of declining access and rising inequality. In: *Urban Studies Journal Limited* 2020 58, H. 6, 1120–1140.
- Arzheimer, Kai (2009): Gewichtungsvariation. In: Schoen, Harald/Rattinger, Hans/Gabriel, Oscar W. (Hrsg.): *Vom Interview zur Analyse. Methodische Aspekte der Einstellungs- und Wahlforschung*. Baden-Baden: Nomos. S. 361–388.
- Assmann, Dirk (2022): *Wird Wohneigentum unerreichbar?* Potsdam.
- Atterhög, Mikael (2006): The effects of government policies on home ownership rates. An international survey and analysis. In: Doling, John F./Elsinga, Marja (Hrsg.): *Home ownership. Getting in, getting from, getting out. Part II*. Amsterdam: IOS Press. S. 7–34.
- Aust, Andreas/Rock, Joachim/Schabram, Greta/Schneider, Ulrich/Stilling, Gwendolyn/Tiefensee, Anita (2018): *Wer die Armen sind. Der Paritätische Armutsbericht 2018*. Berlin.
- Austen, Merlin (2014): *Dritte Räume als Gesellschaftsmodell. Eine epistemologische Untersuchung des Thirdspace*. München: Institut für Ethnologie.
- Austin, D. Mark/Baba, Yoko (1990): Social determinants of neighborhood attachment. In: *Sociological Spectrum* 10, H. 1, S. 59–78.
- Baarck, Julia/Dolls, Mathias/Unzicker, Kai/Windsteiger, Lisa (2022): *Gerechtigkeitsempfinden in Deutschland*. Gütersloh.
- Bach, Stefan/Popien, Philip/Thiemann, Andreas (2014): *Renditen von Immobilieninvestitionen privater Anleger. Wertgrund-Studie des DIW Berlin*. Berlin.
- Bachelard, Gaston (1960): *Poetik des Raumes*. München: Carl Hanser.
- Backhaus, Klaus/Erichson, Bernd/Plinke, Wulff/Weiber, Rolf (2018): *Multivariate Analysemethoden. Eine anwendungsorientierte Einführung*. 15., vollständig überarbeitete Auflage. Berlin: Springer Gabler.
- Baert, Stijn/Heylen, Freddy/Isebaert, Daan (2014): Does homeownership lead to longer unemployment spells? The role of mortgage payments. In: *De Economist* 162, H. 3, S. 263–286.
- Bakir, Daniel (2020): *Reisen statt Sparen: Eine Generation verabschiedet sich vom Eigenheim-Traum*. In: *Stern* (auch online unter <https://www.stern.de/wirtschaft/immobilien/immobilienerwerb-eine-generation-verabschiedet-sich-vom-traum-eigenheim-9123960.html>), (Abfrage 3.11.2021).
- Baldenius, Till/Kohl, Sebastian/Schularick, Moritz (2020): *Die neue Wohnungsfrage. Gewinner und Verlierer des deutschen Immobilienbooms*. In: *Leviathan* 48, H. 2, S. 195–236.

- Balestra, Carlotta/Sultan, Joyce (2013): Home sweet home: The determinants of residential satisfaction and its relation with well-being. OECD Statistics Working Papers. Paris.
- Bammer, Anton/Figlhuber, Gernot (1984): Zu Geschichte und Anthropologie des Wohnens. In: Dirisamer, Rudolf/Figlhuber, Gernot/Uhl, Ottokar (Hrsg.): Wohnen. Ein Handbuch. Wien: Löcker. S. 9–69.
- Bank of England (2020): Financial stability report. Core indicators. London.
- Bank of England. „Fixed rate mortgage (5 year) 1995–2020“. Database. <https://www.bankofengland.co.uk/boeapps/database/default.asp> (Abfrage 20.11.2023).
- Barbey, Gilles (1984): WohnHaft. Essay über die innere Geschichte der Massenwohnung. Braunschweig: Vieweg.
- Baresel, Kira/Eulitz, Heike/Fachinger, Uwe (2021): Häfte aller Erbschaften und Schenkungen geht an die reichsten zehn Prozent aller Begünstigten. In: DIW-Wochenbericht 88, H. 5, S. 64–71.
- Barker, David/Miller, Eric (2009): Homeownership and child welfare. In: Real Estate Economics 37, H. 2, S. 279–303 (auch online unter https://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract_id=1411381).
- Barlindhaug, Rolf (2016): Housing finance in Norway: The last 25 years. In: Lunde, Jens/Whitehead, Christine M. E. (Hrsg.): Milestones in European housing finance. Chichester: Wiley. S. 273–289.
- Barlösius, Eva (2011): Pierre Bourdieu. 2. Auflage. Frankfurt am Main: Campus.
- Bartels, Charlotte/Schröder, Carsten (2020): Die Bedeutung von Mietinkommen und Immobilien für die Ungleichheit in Deutschland. In: Zeitschrift für Wirtschaftspolitik 100, H. 10, S. 741–746.
- Bartels, Larry M. (2016): Unequal democracy. The political economy of the new gilded age. 2. Auflage. Princeton University Press.
- Bartholmai, Bernd (2002): Wohnungsbau und Eigentumsbildung – Für eine einfachere und effizientere Wohneigentumsförderung. In: DIW-Wochenbericht 69, H. 22, S. 354–361.
- Bate, Bronwyn (2018): Understanding the influence tenure has on meanings of home and homemaking practices. In: Geography Compass 12, H. 1, S. 1–15.
- Bauer-Hailer, Ursula (2019): Berufspendler im Bundesländervergleich. In: Statistisches Monatsheft Baden-Württemberg, H. 2, S. 10–14.
- Baur, Nina (2018): Kausalität und Interpretativität. Über den Versuch der quantitativen Sozialforschung, zu erklären, ohne zu verstehen. In: Akremi, Leila/Baur, Nina/Knoblauch, Hubert/Traue, Boris (Hrsg.): Handbuch Interpretativ forschen. Weinheim, Basel: Beltz Juventa. S. 306–360.
- Baur, Nina/Korte, Hermann/Löw, Martina/Schroer, Markus (Hrsg.) (2008): Handbuch Soziologie. 1. Auflage. Wiesbaden: VS.
- Bayrakdar, Sait/Coulter, Rory/Lersch, Philipp M./Vidal, Sergi (2019): Family formation, parental background and young adults’ first entry into homeownership in Britain and Germany. In: Housing Studies 34, H. 6, S. 974–996.
- Bayram, Ismail E./Gugushvili, Alexi (2013): Homeownership, mortgage and welfare attitudes. Trento.
- Beck, Sylvia (2021): Wohnen als sozialräumliche Praxis. Zur subjektiven Bedeutung von Gemeinschaftlichem Wohnen im Kontext sozialen Wandels. Wiesbaden: Springer VS.
- Beckert, Jens (2004): Unverdientes Vermögen. Soziologie des Erbrechts. Frankfurt am Main: Campus.
- Beckert, Jens (2013): Erben in der Leistungsgesellschaft. Frankfurt am Main: Campus.
- Beckert, Jens. „So sperrt der deutsche Immobilienmarkt junge Familien aus. Gastkommentar“. <https://www.handelsblatt.com/finanzen/gastkommentar-so-sperrt-der-deutsche-immobilienmarkt-junge-familien-aus/28515108.html> (Abfrage 20.11.2023).
- Beckert, Jens/Arndt, H. Lukas R. (2017): Verdient – Unverdient. Der öffentliche Diskurs um die Erbschaftssteuer in Deutschland und Österreich. In: Berliner Journal für Soziologie 27, H. 2, S. 271–291.
- Beckett, Andy. „The right to buy: The housing crisis that Thatcher built“. <https://www.theguardian.com/society/2015/aug/26/right-to-buy-margaret-thatcher-david-cameron-housing-crisis> (Abfrage 20.11.2023).
- Beckmann, Paul/Fulda, Barbara/Kohl, Sebastian (2020a): Housing and voting in Germany. Appendix. Köln.
- Beckmann, Paul/Fulda, Barbara/Kohl, Sebastian (2020b): Housing and voting in Germany. Multi-level evidence for the association between house prices and housing tenure and party outcomes, 1980–2017. Köln.

- Been, Vicki/Madar, Josiah/McDonnell, Simon (2014): Urban land-use regulation: Are homevoters overtaking the growth machine? In: *Journal of Empirical Legal Studies* 11, H. 2, S. 227–265.
- Beer, Andrew/Faulkner, Debbie/Paris, Chris/Clower, Terry (2011): *Housing transitions through the life course*. Bristol University Press.
- Behring, Karin/Helbrecht, Ilse (2002): *Wohneigentum in Europa. Ursachen und Rahmenbedingungen unterschiedlicher Wohneigentümerquoten in Europa*. Ludwigsburg: Wüstenrot-Stiftung.
- Behring, Karin/Helbrecht, Ilse (2003): *Mieter oder Selbstnutzer in Europa? Ursachen der unterschiedlichen Eigentümerquoten in ausgewählten europäischen Staaten*. In: *Informationen zur Raumentwicklung* 8, H. 6, S. 343–353.
- Beierlein, Constanze/Kemper, Christoph J./Kovaleva, Anastassiya/Rammstedt, Beatrice (2012): *Ein Messinstrument zur Erfassung politischer Kompetenz- und Einflussüberzeugungen. Political Efficacy Kurzsкала (PEKS)*. Mannheim.
- Bellani, Luna/Bledow, Nona/Busemeyer, Marius R./Schwerdt, Guido (2021): *Perception of inequality and social mobility in Germany: Evidence from the inequality barometer*. Konstanz.
- Belsky, Eric/Retsinas, Nicolas (2004): *History of housing finance and policy in Spain*. Cambridge.
- Bencek, David/Klodt, Henning (2014): *Die Legende von der Mietpreisexplosion*. Kiel.
- Benedictis-Kessner, Justin de/Einstein, Katherine Levine/Palmer, Maxwell (2023): *Who should make decisions? Public perceptions of democratic inclusion in housing policy*. Cambridge.
- Benninghaus, Hans (2007): *Deskriptive Statistik. Eine Einführung für Sozialwissenschaftler*. 11. Auflage. Wiesbaden: VS.
- Ben-Shlomo, Jonathan (2011): *Unterschiede in den Eigentumsquoten von Wohnungsimmobilien. Erklärungsversuche und Wirkungsanalyse*. Lehr: Wissenschaftliche Hochschule Lehr.
- Benson, Michaela/Jackson, Emma (2017): *Making the middle classes on shifting ground? Residential status, performativity and middle-class subjectivities in contemporary London*. In: *The British Journal of Sociology* 68, H. 2, S. 215–233.
- Bentzen, Verena (2016): *Erschwinglichkeit von Wohneigentum in Deutschland*. Wiesbaden: Springer Fachmedien.
- Beramendi, Pablo/Besley, Timothy/Levi, Margaret (2022): *Political equality: What is it and why does it matter*. London.
- Berger, Johannes (2009): *Der diskrete Charme des Marktes. Zur sozialen Problematik der Marktwirtschaft*. Wiesbaden: VS.
- Berliner Mieterverein. „Mietberatungs- und Prozessstatistik“. <https://www.berliner-mieterverein.de/magazin/online/mm0914/091420.htm>.
- Best, Henning/Wolf, Christof (2010): *Logistische Regression*. In: Wolf, Christof/Best, Henning (Hrsg.): *Handbuch der sozialwissenschaftlichen Datenanalyse*. Wiesbaden: VS. S. 827–854.
- Best, Henning/Wolf, Christof (2012): *Modellvergleich und Ergebnisinterpretation in Logit- und Probit-Regressionen*. In: *Kölner Zeitschrift für Soziologie und Sozialpsychologie* 64, H. 2, S. 377–395.
- Beznoska, Martin/Demary, Markus/Voigtländer, Michael (2018): *Optionen für eine Reform der Förderung vermögenswirksamer Leistungen. Simulationsrechnungen zu den Kosten für die öffentliche Hand*. Köln.
- Beznoska, Martin/Niehues, Judith/Stockhausen, Maximilian (2017): *Vermögensverteilung – Vorurteilen auf der Spur*. München.
- Beznoska, Martin/Niehues, Judith/Stockhausen, Maximilian (2018): *Die Vermögensverteilung im internationalen Vergleich. Erstellt vom IW. München*.
- Bieling, Hans-Jürgen/Deckwirth, Christina/Schmalz, Stefan (Hrsg.) (2008): *Liberalisierung und Privatisierung in Europa. Die Reorganisation der öffentlichen Infrastruktur in der Europäischen Union*. Münster: Westfälisches Dampfboot.
- Blanchflower, David G./Oswald, Andrew J. (2013): *The danger of high home ownership: Greater unemployment*. London.
- Blank, Hubert (Hrsg.) (2019): *Mietrecht. Großkommentar des Wohn- und Gewerberaummietrechts*. 14., neu bearbeitete Auflage. München: Beck.
- Blasius, Jörg/Baur, Nina (2019): *Multivariate Datenstrukturen*. In: Baur, Nina/Blasius, Jörg (Hrsg.): *Handbuch Methoden der empirischen Sozialforschung*. 2., vollständig überarbeitete und erweiterte Auflage. Wiesbaden: Springer VS. S. 1379–1400.

- Blickle, Paul/Grabitz, Ileana/Stahnke, Julia/Tröger, Julius/Uken, Marlies. „Von 4 bis 17 Euro: So teuer ist Wohnen in Deutschland wirklich“. <https://www.zeit.de/wirtschaft/2019-11/mietpreise-steigerung-mietspiegel-wohnungsnote-gemeinden> (Abfrage 20.11.2023).
- Blücher, Viggo Graf von (1969): Wohnungssoziologie. In: Bernsdorf, Wilhelm (Hrsg.): Wörterbuch der Soziologie. 2., neub. u. erw. Ausgabe. Stuttgart: Ferdinand Enke. S. 1306–1309.
- Blunt, Alison/Dowling, Robyn (2006): Home. London: Routledge.
- Bödeker, Sebastian (2012): Soziale Ungleichheit und politische Partizipation in Deutschland. Grenzen politischer Gleichheit in der Bürgergesellschaft. Frankfurt am Main.
- Boese, Vanessa A. (2022): Democracy report 2022. Göteborg.
- Bohle, Dorothee/Seabrooke, Leonard (2020): From asset to patrimony: The re-emergence of the housing question. In: West European Politics 43, H. 2, S. 412–434.
- Bohmann, Sandra (2017): Was ist das SOEP? Eine kurze Einleitung in das Soezio-Oekonomische Panel. Berlin.
- Böhmer, Michael/Kemper, Lucas/Erhardt, Tobias (2010): Wohnungsmangel in Deutschland. Auswirkungen und Ansätze zur Überwindung. Basel.
- Böhnke, Petra (2009): Abwärtsmobilität und ihre Folgen: Die Entwicklung von Wohlbefinden und Partizipation nach Verarmung. Berlin.
- Bollnow, Otto Friedrich (1963): Der Mensch und der Raum. In: Universitas 18, S. 499–514.
- Bollnow, Otto Friedrich (2004): Mensch und Raum. 10. Auflage. Stuttgart: Kohlhammer.
- Bolte, Karl Martin/Hradil, Stefan (1988): Soziale Ungleichheit in der Bundesrepublik Deutschland. 6. Auflage. Opladen: Leske & Budrich.
- Book, Simon/Jauernig, Henning (2021): Eigenheime nur für Erben. Warum sich heute kaum noch jemand ein Haus leisten kann. In: Spiegel (auch online unter <https://www.spiegel.de/wirtschaft/soziales/wohneigentum-warum-sich-heute-kaum-noch-jemand-ein-haus-leisten-kann-a-477a56e7-0002-0001-0000-000177514598>, (Abfrage 3.11.2021).
- Borgaes, Hans-Udo/Koopmann, Waltraut (1978): Die neue Sonderabschreibung für Wohngebäude. In: Kritische Justiz 11, H. 4, S. 389–403.
- Borgoni, Riccardo/Michelangeli, Alessandra/Pirola, Federica (2018): Residential satisfaction for a continuum of households: Evidence from European countries. Mailand.
- Borstel, Dierk/Sonnenberg, Tim/Szczepanek, Stephanie (Hrsg.) (2021): Die „Unsichtbaren“ im Schatten der Gesellschaft. Forschungen zur Wohnungs- und Obdachlosigkeit am Beispiel Dortmund. Wiesbaden: Springer VS.
- Boschman, Sanne (2018): Individual differences in the neighbourhood level determinants of residential satisfaction. In: Housing Studies 33, H. 7, S. 1127–1143.
- Boterman, Willem R. (2012): Deconstructing coincidence: How middle-class households use various forms of capital to find a home. In: Housing, Theory and Society 29, H. 3, S. 321–338.
- Botton, Alain de (2005): Status anxiety. London: Penguin.
- Botton, Alain de (2010): Glück und Architektur. Von der Kunst, daheim zu Hause zu sein. 4. Auflage. Frankfurt am Main: Fischer.
- Boumeester, Harry (2019): Monitor Kaufwohnungsmarkt. Delft.
- Bourassa, Steven C./Haurin, Donald R./Hendershott, Patric H./Hoesli, Martin (2015): Determinants of the homeownership rate: An international perspective. In: Journal of Housing Research 24, H. 2, S. 193–210.
- Bourdieu, Pierre (1979): Entwurf einer Theorie der Praxis. Auf der ethnologischen Grundlage der kabyllischen Gesellschaft. Frankfurt am Main: Suhrkamp.
- Bourdieu, Pierre (1983): Ökonomisches Kapital, kulturelles Kapital, soziales Kapital. In: Kreckel, Reinhard (Hrsg.): Soziale Ungleichheiten. Soziale Welt Sonderband 2. Göttingen. S. 183–198.
- Bourdieu, Pierre (1985): Sozialer Raum und „Klassen“. Zwei Vorlesungen. Frankfurt am Main: Suhrkamp.
- Bourdieu, Pierre (1987): Die feinen Unterschiede. Kritik der gesellschaftlichen Urteilskraft. Frankfurt am Main: Suhrkamp.
- Bourdieu, Pierre (1991): Physischer, sozialer und angeeigneter Raum. In: Wentz, Martin (Hrsg.): Stadt-Räume. Frankfurt am Main: Campus. S. 25–34.
- Bourdieu, Pierre (1992): Die verborgenen Mechanismen der Macht. Schriften zu Politik & Kultur 1. Hamburg: VSA.

- Bourdieu, Pierre (1993): Sozialer Sinn. Kritik der theoretischen Vernunft. Frankfurt am Main: Suhrkamp.
- Bourdieu, Pierre (1996): Physical space, social space and habitus. Oslo.
- Bourdieu, Pierre (1998a): Ortseffekte. In: Göschel, Albrecht/Kirchberg, Volker (Hrsg.): Kultur in der Stadt. Stadtsoziologische Analysen zur Kultur. Wiesbaden: VS. S. 17–25.
- Bourdieu, Pierre (1998b): Praktische Vernunft. Zur Theorie des Handelns. Frankfurt am Main: Suhrkamp.
- Bourdieu, Pierre (2001): Das politische Feld. Kritik der politischen Vernunft. Konstanz: UVK.
- Bourdieu, Pierre (2002a): Der Einzige und sein Eigenheim. Schriften zu Politik und Kultur 3. Erweiterte Neuauflage. Hamburg: VSA.
- Bourdieu, Pierre (2002b): Ein Vertrag unter Zwang. In: Steinrück, Margareta (Hrsg.): Der Einzige und sein Eigenheim. Schriften zu Politik und Kultur 3. Erweiterte Neuauflage. Hamburg: VSA. S. 107–152.
- Bourdieu, Pierre (2005): The social structures of the economy. Cambridge: Polity.
- Bourdieu, Pierre/Saint Martin, Monique de (2002): Der Eigentumssinn. Die soziale Genese von Präferenzsystemen. In: Steinrück, Margareta (Hrsg.): Der Einzige und sein Eigenheim. Schriften zu Politik und Kultur 3. Erweiterte Neuauflage. Hamburg: VSA. S. 153–184.
- Bouwfonds Property Developments (2016): Deutschland, Frankreich, Niederlande: Wohnungsmärkte im Vergleich 2016. Hoevelaken.
- Bover, Olympia/Torrado, María/Villanueva, Ernesto (2019): The loan to value ratio for housing in Spain over the period 2004–2016.
- Boyte, Harry Chatten (1981): The backyard revolution. Understanding the new citizen movement. Philadelphia: Temple University Press.
- Brachert, Matthias/Gabriel, Oscar W./Heyme, Rebekka/Holtmann, Everhard/Jaekel, Tobias/Kleine, Aya Isabel/Maier, Jürgen (2019): Politische Partizipation in Ostdeutschland. Abschlussbericht für das Bundesministerium für Wirtschaft und Energie. Halle (Saale).
- Brady, Henry E./Verba, Sidney/Lehman Schlozman, Kay (1995): Beyond SES: A resource model of political participation. In: American Political Science Review 89, H. 2, S. 271–294.
- Braun, Reiner (2020): Wohneigentum in Deutschland. Teil 1: Verbreitung. Berlin.
- Braun, Reiner/Pfeiffer, Ulrich (2003): Sparverhalten der Wohneigentümer. Teil A: Wo schränken die Selbstnutzer ihren Konsum ein? Berlin.
- Braun, Reiner/Simons, Harald (2017): Vermögensbildung in Deutschland. Teil 4: Konsumeinschränkungen, Sparen und Wohnkosten. Berlin.
- Braun, Reiner/Thomschke, Lorenz (2017): Erschwinglichkeit von Wohneigentum in langfristiger Betrachtung. Berlin.
- Braun, Veit (2019): Am Ende des Eigentums. Eine Tragikomödie. In: Burzan, Nicole (Hrsg.): Komplexe Dynamiken globaler und lokaler Entwicklungen. Verhandlungen des 39. Kongresses der Deutschen Gesellschaft für Soziologie in Göttingen 2018.
- Breckner, Ingrid/Schauber, Antje/Schmals, Klaus M. (Hrsg.) (1981): Soziologie des Wohnens. München: Sozialforschungsinstitut München e. V.
- Bremer, Helmut (2004): Von der Gruppendiskussion zur Gruppenwerkstatt: ein Beitrag zur Methodenentwicklung in der typenbildenden Mentalitäts-, Habitus- und Milieuanalyse. Hannover.
- Brenke, Karl/Kritikos, Alexander S. (2017): Wählerstruktur im Wandel. In: DIW-Wochenbericht 84, H. 29, S. 595–606.
- Brettin, Michael (2022): Mietskasernenstadt Berlin: Als Wohnen todkrank machte. In: Berliner Zeitung (auch online unter <https://www.berliner-zeitung.de/b-history/wohnen/mietskasernenstadt-berlin-als-wohnen-todkrank-machte-li.224536>, (Abfrage 15.6.2023).
- Brettschneider, Frank (2015): Macht Wohneigentum glücklich? Immobilien und Glück in Bade-Württemberg. Eine Studie im Auftrag der LBS Stiftung Bauen und Wohnen. Stuttgart.
- Brettschneider, Frank (2017): Glück, regionale Verbundenheit und ehrenamtliches Engagement in Deutschland. Karlsruhe.
- Bromme, Laurits/Rothmund, Tobias/Caprara, Gian Vittorio (2020): A translation and validation of the Perceived Political Self-Efficacy (P-PSE) Scale for the use in German samples. In: Measurement Instruments for the Social Sciences, H. 2, Artikel 6.
- Bronner, Josef (1956): Bericht des Fachausschuss zur Beratung des Entwurfes eines Zweiten Wohnungsbaugesetzes. Deutscher Bundestag. Plenarprotokolle. Wahlperiode 2, Sitzung 142. Bonn.

- Brüderl, Josef (2018): Querschnittsdatenanalyse. Angewandte Regressionsanalyse mit STATA. Foliensatz zur Vorlesung. München.
- Brühlmeier, Daniel (2010): My home is my castle. In: Schweizer Monat, H. 976 (auch online unter <https://schweizermonat.ch/my-home-is-my-castle/>, (Abfrage 12.6.2023).
- Buiter, Willem H. (2010): Housing wealth isn't wealth. In: Economics E-Journal 4, H. 22, S. 1.
- Bulwiengesa (2021): Bulwiengesa-Immobilienindex 1975–2020. München.
- Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland. „Verschwindende Dörfer“. <https://www.bund-nrw.de/themen/braunkohle/hintergruende-und-publikationen/verheizte-heimat/verschwindende-dorfer/> (Abfrage 20.11.2023).
- Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (2002): Bericht zur Inanspruchnahme der Eigenheimzulage in den Jahren 1996–2000. Bonn.
- Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (2010): Synopse Immobilienpreisbeobachtung in Deutschland 2010. Anforderungen – Datengrundlagen – Verfahren – Produkte. Berlin.
- Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (2015): Privateigentümer von Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern. Bonn.
- Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (2020): Immobilienpreisentwicklungen – Übertreibungen oder Normalität? Bonn.
- Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (2022): Wohneigentumsbildung in Deutschland 2018–2021. Bonn.
- Bundesministerium der Finanzen (2021): 28. Subventionsbericht des Bundes. Berlin.
- Bundesministerium für Arbeit und Soziales (2015): Lebenslagen in Deutschland. Armuts- und Reichtumsberichterstattung der Bundesregierung. Analyse der Verteilung von Einkommen und Vermögen in Deutschland. Berlin.
- Bundesministerium für Arbeit und Soziales (2017): Lebenslagen in Deutschland. Der Fünfte Armuts- und Reichtumsbericht der Bundesregierung. Berlin.
- Bundesministerium für Arbeit und Soziales (2021): Sechster Armuts- und Reichtumsbericht der Bundesregierung. Alle Indikatoren 2021. Exceltabelle. Berlin.
- Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen. „Wohnungseinbrüche. Deutschlandatlas: Unsere Sicherheit“. <https://www.deutschlandatlas.bund.de/DE/Karten/Unsere-Sicherheit/193-Wohnungseinbrueche.html> (Abfrage 20.11.2023).
- Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen (2019): Wie wohnt Deutschland? Bonn.
- Bundeswahlleiter. „Wahlbeteiligung“. <https://www.bundeswahlleiter.de/service/glossar/w/wahlbeteiligung.html> (Abfrage 20.11.2023).
- Bundeswahlleiter (2022): Wahl zum 20. Deutschen Bundestag am 26. September 2021. Wahlbeteiligung und Stimmabgabe nach Geschlecht und Altersgruppen. Wiesbaden.
- Bundeszentrale für politische Bildung (2012): Bevölkerungsentwicklung 1871 bis 2011. Bonn.
- Bundeszentrale für politische Bildung (Hrsg.) (2019): Gesucht! Gefunden? Alte und neue Wohnungsfragen. APuZ-Edition. Bonn.
- Bundeszentrale für politische Bildung. „Entwicklung der öffentlichen Finanzen“. <https://www.bpb.de/nachschlagen/zahlen-und-fakten/soziale-situation-in-deutschland/61867/oeffentliche-finanzen> (Abfrage 20.11.2023).
- Burghardt, Anton (1980): Eigentumssoziologie. Versuch einer Systematisierung. Berlin: Duncker & Humblot.
- Burzan, Nicole (2010): Soziologie sozialer Ungleichheit. In: Kneer, Georg/Schroer, Markus (Hrsg.): Handbuch spezielle Soziologien. 1. Auflage. Wiesbaden: VS. S. 525–538.
- Burzan, Nicole (2011): Soziale Ungleichheit. Eine Einführung in die zentralen Theorien. 4. Auflage. Wiesbaden: VS.
- Burzan, Nicole (2019): Indikatoren. In: Baur, Nina/Blasius, Jörg (Hrsg.): Handbuch Methoden der empirischen Sozialforschung. 2., vollständig überarbeitete und erweiterte Auflage. Wiesbaden: Springer VS. S. 1415–1422.
- Burzan, Nicole/Kohrs, Silke/Schad, Miriam (2019): Verunsicherung in den Mittelschichten? Konzeptionelle und methodische Erwägungen sowie empirische Befunde zur aktuellen Entwicklung in Deutschland. In: sozialpolitik.ch 1, Artikel 1.3.

- Burzan, Nicole/Schad, Miriam (2018): Qualitative Ungleichheitsforschung. Zugänge zu einem Kernthema der Soziologie am Beispiel deutschsprachiger Zeitschriftenbeiträge. In: *Zeitschrift für Qualitative Forschung* 19, 1–2/2018, S. 13–29.
- Butterwegge, Christoph/Lösch, Bettina/Ptak, Ralf (Hrsg.) (2017): *Kritik des Neoliberalismus*. 3., aktualisierte Auflage. Wiesbaden: Springer VS.
- Cabré Pla, Anna/Módenes Cabrerizo, Juan Antonio (2004): Home ownership and social inequality in Spain. In: Kurz, Karin/Blossfeld, Hans-Peter (Hrsg.): *Home ownership and social inequality in comparative perspective*. Stanford: Stanford University Press. S. 233–254.
- Campbell, Iain/Parkinson, Sharon/Wood, Gavin (2014): *Underemployment and housing insecurity: An empirical analysis of HILDA data*. Melbourne.
- Cantauw, Christiane/Caplan, Anne/Timm, Elisabeth (Hrsg.) (2019): *Housing the family. Locating the single-family home in Germany*. Berlin: Jovis.
- Caplan, Anne (2018): Sunshine Boulevard, in the middle of nowhere: Einfamilienhäuser und Carports – die Werbebilder der Fertigteilproduktion in Deutschland. In: *Kommunikation@Gesellschaft* 19, H. 1.
- Caplan, Anne/Wagenknecht, Katherin (2019): Build or buy? A qualitative comparison of housing preference in single-family home areas in northwestern Germany. In: Cantauw, Christiane/Caplan, Anne/Timm, Elisabeth (Hrsg.): *Housing the family. Locating the single-family home in Germany*. Berlin: Jovis. S. 102–125.
- Cavaille, Charlotte/Trump Kris-Stella (2015): The two faces of social policy preferences. In: *The Journal of Politics* 77, H. 1, S. 146–160.
- CDU (1951): *Zweiter Parteitag der Christlich-Demokratischen Union Deutschlands*. Bonn.
- Chauvel, Louis/Hartung, Anne (2019): Housing regimes and intergenerational mobility: Home ownership as a facet of social reproduction? Abstract for the 6th European User Conference on Microdata from Eurostat. Mannheim.
- Cheshire, Lynda/Walters, Peter/Rosenblatt, Ted (2010): The politics of housing consumption: Renters as flawed consumers on a master planned estate. In: *Urban Studies* 47, H. 12, S. 2597–2614.
- Chittleborough, Catherine R./Taylor, Anne W./Baum, Fran E./Hiller, Janet E. (2009): Monitoring inequities in self-rated health over the life course in population surveillance systems. In: *American Journal of Public Health* 99, H. 4, S. 680–689.
- Choi, Gwangeun (2021): Conceptualizing and measuring political inequality in a cross-national perspective. In: *Comparative Sociology* 20, H. 1, S. 1–44.
- Christophers, Brett (2021): A tale of two inequalities: Housing-wealth inequality and tenure inequality. In: *Environment and Planning A: Economy and Space* 53, H. 3, S. 573–594.
- Clapham, David (2005): *The meaning of housing. A pathways approach*. Bristol: Policy Press.
- Cohen Raviv, Or/Hinz, Thomas (2022): Intergenerational wealth transmission and homeownership in Europe. A comparative perspective. In: *PloS one* 17, H. 9.
- Conley, Dalton/Gifford, Brian (2006): Home ownership, social insurance, and the welfare state. In: *Sociological Forum* 21, H. 1, S. 55–82.
- Cornelius, Julia/Rzeznik, Joanna (2016): *Tenancy law and housing policy in multi-level Europe. National report for Germany*. Bremen.
- Coulson, N. Edward/Fisher, Lynn M. (2009): Housing tenure and labor market impacts: The search goes on. In: *Journal of Urban Economics* 65, H. 3, S. 252–264.
- Crawford, Joe/McKee, Kim (2018): Hysteresis: Understanding the housing aspirations gap. In: *Sociology* 52, H. 1, S. 182–197.
- Credit Suisse (2018): *Global Wealth Databook 2018*. Zürich.
- Crook, Tony/Kemp, Peter A. (Hrsg.) (2014): *Private rental housing. Comparative perspectives*. Cheltenham: Edward Elgar Publishing.
- Cuerpo, Carlos/Kalantaryan, Sona/Pontuch, Peter (2014): *Rental market regulation in the European Union*. Brüssel.
- Curtis, Josh/Andersen, Robert (2015): How social class shapes attitudes on economic inequality: The competing forces of self-interest and legitimation. In: *International Review of Social Research* 5, H. 1, S. 4–19.
- Dahl, Robert A. (2006): *On political equality*. New Haven: Yale University Press.
- Dallinger, Ursula (2008): Sozialstaatliche Umverteilung und ihre Akzeptanz im internationalen Vergleich: Eine Mehrebenenanalyse. In: *Zeitschrift für Soziologie* 37, H. 2, S. 137–157.

- Dalton, Russell J. (2017): *The participation gap. Social status and political inequality.* Oxford University Press.
- Dangschat, Jens S. (1997): Sag' mir, wo du wohnst, und ich sag' Dir, wer du bist! Zum aktuellen Stand der deutschen Segregationsforschung. In: *Prokla. Zeitschrift für kritische Sozialwissenschaft* 27, H. 4, S. 619–647.
- Dangschat, Jens S. (2009): Symbolische Macht und Habitus des Ortes. Die ‚Architektur der Gesellschaft‘ aus Sicht der Theorie(n) sozialer Ungleichheit von Pierre Bourdieu. In: Fischer, Joachim/Delitz, Heike (Hrsg.): *Die Architektur der Gesellschaft. Theorien für die Architektursoziologie.* Bielefeld: Transcript. S. 311–341.
- Dangschat, Jens S. (2022): Wohnen und Mobilität. Eine Grundlegung. In: Hannemann, Christine/Hilti, Nicola/Reutlinger, Christian (Hrsg.): *Wohnen. Zwölf Schlüsselthemen sozialräumlicher Wohnforschung.* Stuttgart: Fraunhofer IRB Verlag. S. 216–234.
- Davidsson, Simon (2018): Left-right orientation, homeownership and class position in Sweden. In: *Scandinavian Political Studies* 41, H. 4, S. 309–331.
- Davis, David/Field, Frank (2012): *Right to buy 2.0.* London.
- Dear, Michael J./Wolch, Jennifer R. (1991): Wie das Territorium gesellschaftliche Zusammenhänge strukturiert. In: Wentz, Martin (Hrsg.): *Stadt-Räume.* Frankfurt am Main: Campus. S. 233–247.
- Decker, Frank (2016): Sinkende Wahlbeteiligung. Interpretation und mögliche Gegenmaßnahmen. In: *Aus Politik und Zeitgeschichte* 66, 40–42, S. 30–35.
- Degan, Julian (2023): Von „Reichenheimen“ und dem Traum der „Eigentümergeiern“. Normative Leitbilder in den politischen Debatten um das Wohneigentum in Deutschland. In: Degan, Julian/Emunds, Bernhard/Johrendt, Lukas/Meireis, Torsten/Wustmans, Clemens (Hrsg.): *Die Wohnungsfrage – eine Gerechtigkeitsfrage.* Marburg: Metropolis. S. 211–261.
- Dehring, Carolyn A./Depken, Craig A./Ward, Michael R. (2008): A direct test of the homevoter hypotheses. In: *Journal of Urban Economics* 64, H. 1, S. 155–170.
- Delhey, Jan/Steckermeier, Leonie C. (2019): Statusängste in Deutschland. Wachsendes Problem oder zeitdiagnostischer Mythos? In: Lübke, Christiane/Delhey, Jan (Hrsg.): *Diagnose Angstgesellschaft? Was wir wirklich über die Gefühlslage der Menschen wissen.* Bielefeld: Transcript. S. 105–135.
- Delitz, Heike (2009a): Architektur + Soziologie = Architektursoziologie. In: *Aus Politik und Zeitgeschichte* 59, H. 25, S. 11–16.
- Delitz, Heike (2009b): *Architektursoziologie.* Bielefeld: Transcript.
- DeLuca, Stefanie/Rosen, Eva (2022): Housing insecurity among the poor today. In: *Annual Review of Sociology* 48, H. 1, S. 343–371.
- Department for Communities and Local Government. „English housing survey 2019/20“.
- Desmond, Matthew (2016): *Evicted. Poverty and profit in the American city.* First paperback edition. New York: Broadway Books.
- Destatis (1977): *Einkommens- und Verbrauchsstichprobe 1973. Einnahmen und Ausgaben privater Haushalte.* Wiesbaden.
- Destatis (1990): *Sozialleistungen 1989. Wohngeld.* Wiesbaden.
- Destatis (1999): *Haus- und Grundbesitz sowie Wohnverhältnisse privater Haushalte. Einkommens- und Verbrauchsstichprobe 1998.* Wiesbaden.
- Destatis (2000): *50 Jahre Wohnen in Deutschland. Ergebnisse aus Gebäude- und Wohnungszählungen, -stichproben, Mikrozensus-Ergänzungserhebungen und Bautätigkeitsstatistiken.* Wiesbaden.
- Destatis (2001): *Datenreport 1999. Zahlen und Fakten über die Bundesrepublik Deutschland.* Bonn: Bundeszentrale für politische Bildung.
- Destatis (2002): *Einnahmen und Ausgaben privater Haushalte. Laufende Wirtschaftsrechnungen 1999 und 2000.* Wiesbaden.
- Destatis (2004): *Haus- und Grundbesitz sowie Wohnsituation privater Haushalte. Einkommens- und Verbrauchsstichprobe 2003.* Wiesbaden.
- Destatis (2009): *Statistisches Jahrbuch 2009. Für die Bundesrepublik Deutschland.* Wiesbaden.
- Destatis (2010a): *Aufwendungen privater Haushalte für den privaten Konsum. EVS 1998–2008.* Wiesbaden.
- Destatis (2010b): *Einnahmen und Ausgaben privater Haushalte. EVS 2008.* Wiesbaden.

- Destatis (2011a): Einkommen und Lebensbedingungen in Deutschland und der Europäischen Union. Leben in Europa 2007. Wirtschaftsrechnungen. Wiesbaden.
- Destatis (2011b): Einkommen und Lebensbedingungen in Deutschland und der Europäischen Union. Leben in Europa 2009. Wirtschaftsrechnungen. Wiesbaden.
- Destatis (2014): Finanzen und Steuern. Jährliche Einkommenssteuerstatistik. Sonderthema: Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung. Wiesbaden.
- Destatis (2015a): Aufwendungen privater Haushalte für den privaten Konsum. EVS 2013. Wiesbaden.
- Destatis (2015b): Einnahmen und Ausgaben privater Haushalte. Einkommens- und Verbrauchsstichprobe 2013. Wiesbaden.
- Destatis (2015c): Gebäude- und Wohnungsbestand in Deutschland. Endgültige Ergebnisse. Zensus 2011. Hannover.
- Destatis (2015d): Zeitverwendungserhebung 2012/2013. Aktivitäten in Stunden und Minuten für ausgewählte Personengruppen. Wiesbaden.
- Destatis (2016a): Gebäude- und Wohnungszählungen 2011. Qualitätsbericht. Wiesbaden.
- Destatis (2016b): Lohn- und Einkommenssteuer 2010. Wiesbaden.
- Destatis (2018): Einkommensverteilung in Deutschland. Einkommens- und Verbrauchsstichprobe 2013. Wiesbaden.
- Destatis (2019a): Bestand und Struktur der Wohneinheiten. Mikrozensus Zusatzerhebungen. Statistische Bibliothek. Wiesbaden.
- Destatis (2019b): Eigentümerquote nach Bundesländern im Zeitvergleich 1998–2018. Ergebnisse der Mikrozensus-Zusatzerhebungen. Wiesbaden.
- Destatis. „Einnahmen und Ausgaben privater Haushalte in Baden-Württemberg sowie Aufwendungen für den privaten Konsum. Statistische Bibliothek“. https://www.statistischebibliothek.de/mir/receive/BWSerie_mods_00000253 (Abfrage 20.11.2023).
- Destatis (2019d): Geld- und Immobilienvermögen sowie Schulden privater Haushalte. Einkommens- und Verbrauchsstichprobe 2018. Wiesbaden.
- Destatis (2019e): Haushalte nach Haus- und Grundbesitz. Ergebnisse der Einkommens- und Verbrauchsstichprobe. Wiesbaden.
- Destatis (2019f): Statistisches Jahrbuch 2019. Deutschland und Internationales. Wiesbaden.
- Destatis (2019g): Wohngeldhaushalte im Zeitvergleich 2005–2018. Wiesbaden.
- Destatis (2019h): Wohnverhältnisse privater Haushalte. Einkommens- und Verbrauchsstichprobe 2018. Wiesbaden.
- Destatis (2020a): Einkommen und Lebensbedingungen in Deutschland und der Europäischen Union. Leben in Europa 2018. Wirtschaftsrechnungen. Wiesbaden.
- Destatis (2020b): Einkommen, Einnahmen und Ausgaben privater Haushalte. Laufende Wirtschaftsrechnungen 2019. Wiesbaden.
- Destatis (2020c): Einnahmen und Ausgaben privater Haushalte. Einkommens- und Verbrauchsstichprobe 2018. Wiesbaden.
- Destatis (2020d): Konsumausgaben privater Haushalte 2018. Einkommens- und Verbrauchsstichprobe 2008–2018. Wiesbaden.
- Destatis (2020e): Wohnen in Deutschland. Zusatzprogramm des Mikrozensus 2018. Wiesbaden.
- Destatis (2021a): Bauen und Wohnen. Baugenehmigungen, Baufertigstellungen, Baukosten. Lange Reihen. Wiesbaden.
- Destatis (2021b): Einkommen und Lebensbedingungen in Deutschland und der Europäischen Union. Leben in Europa 2019. Wirtschaftsrechnungen. Wiesbaden.
- Destatis (2021c): Flächennutzung. Bodenfläche insgesamt nach Nutzungsarten in Deutschland. Wiesbaden.
- Destatis. „Haushalte zur Miete und im Wohneigentum. EVS 1998–2018“. <https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Einkommen-Konsum-Lebensbedingungen/Vermoeigen-Schulden/Tabellen/hug-wonflaeche-anteile-ivs.html> (Abfrage 20.11.2023).
- Destatis. „Index der Nettokaltmieten. Bundesländer, 2005–2020“. Genesis-Online, Abrufnummer: 61111-0020. <https://www-genesis.destatis.de/genesis/online> (Abfrage 20.11.2023).
- Destatis (2021f): Preise. Kaufwerte für Bauland. Wiesbaden.
- Destatis. „Einkommen und Lebensbedingungen in Deutschland und der Europäischen Union. EU-SILC“. Statistische Bibliothek. https://www.statistischebibliothek.de/mir/receive/DESerie_mods_00000501 (Abfrage 20.11.2023).

- Destatis (2022b): Einkommen, Einnahmen und Ausgaben privater Haushalte. Laufende Wirtschaftsrechnungen 2021. Wiesbaden.
- Destatis (2022c): Lohn- und Einkommenssteuer 2018. Finanzen und Steuern. Wiesbaden.
- Destatis (2023a): Haushalte und Familien. Mikrozensus-Erstergebnisse 2022. Wiesbaden.
- Destatis (2023b): Verbraucherpreisindizes für Deutschland. Jahresbericht 2022. Wiesbaden.
- Destatis (2023c): Wägungsschema für das Basisjahr 2020. Wiesbaden.
- Destatis (2023d): Wohnen in Deutschland. Zusatzprogramm des Mikrozensus 2022. Wiesbaden.
- Deutsche Bank (2018): Erben und Vererben. Erfahrungen, Erwartungen und Pläne. Eine repräsentative Studie des Instituts für Demoskopie Allensbach im Auftrag der Deutschen Bank. Frankfurt am Main.
- Deutsche Bundesbank (2012): Das PHF: Eine Erhebung zu Vermögen und Finanzen privater Haushalte in Deutschland. Frankfurt am Main.
- Deutsche Bundesbank (2016a): Die Studie zur wirtschaftlichen Lage privater Haushalte. Frankfurt am Main.
- Deutsche Bundesbank (2016b): Vermögen und Finanzen privater Haushalte in Deutschland: Ergebnisse der Vermögensbefragung 2014. Frankfurt am Main.
- Deutsche Bundesbank (2019): Vermögen und Finanzen privater Haushalte in Deutschland: Ergebnisse der Vermögensbefragung 2017. Frankfurt am Main.
- Deutsche Bundesbank (2020): Qualitätsbericht zu den Preisindizes für Wohnimmobilien auf Grundlage der Preisangaben der bulwiengesa AG. Frankfurt am Main.
- Deutsche Bundesbank (2021a): Einlagen- und Kreditzinssätze deutscher Banken. Lange Zeitreihen. Zur Wirtschaftsentwicklung in Deutschland. Frankfurt am Main.
- Deutsche Bundesbank (2021b): Indikatorensystem zum deutschen Wohnimmobilienmarkt. Preisindikatoren. Frankfurt am Main.
- Deutsche Bundesbank (2023a): Indikatorensystem zum deutschen Wohnimmobilienmarkt. Preisindikatoren. Frankfurt am Main.
- Deutsche Bundesbank (2023b): Vermögen und Finanzen privater Haushalte in Deutschland: Ergebnisse der Vermögensbefragung 2021. Frankfurt am Main.
- Deutsche Bundesbank (2023c): Zinssätze für Hypothekarkredite auf Wohngrundstücke und Wohnungsbaukredite an private Haushalte. Frankfurt am Main.
- Deutsche Post (2018): So zieht Deutschland um. Die Umzugsstudie 2018. Gütersloh.
- Deutsche Post (2021): So zieht Deutschland um. Die Umzugsstudie 2021. Gütersloh.
- Deutscher Bundestag (1995): Bericht der Bundesregierung über die Entwicklung der Finanzhilfen des Bundes und der Steuervergünstigungen für die Jahre 1993 bis 1996. Fünfzehnter Subventionsbericht. Drucksache 13/2230. Berlin.
- Deutscher Bundestag (2006): Bericht der Bundesregierung über die Entwicklung der Finanzhilfen des Bundes und der Steuervergünstigungen für die Jahre 2003 bis 2006. 20. Subventionsbericht. Drucksache 16/1020. Berlin.
- Deutscher Bundestag (2016): Staatliche Förderung bei der Erstellung neuen Wohnraums in ausgewählten Staaten. Wissenschaftliche Dienste (WD 4 – 3000 – 099/16). Berlin.
- Deutscher Bundestag (2018): Steuerliche Instrumente zur Förderung des Baus oder Kaufs von Wohnungen. Wissenschaftliche Dienste (WD 4 – 3000 – 111/18). Berlin.
- Deutscher Bundestag (2020): Das Reichsheimstättengesetz vom 10. Mai 1920. Wohnungspolitik in der Weimarer Republik. Wissenschaftliche Dienste (WD 1 – 3000 – 029/19). Berlin.
- Deutscher Bundestag (2021): Achtundzwanzigster Subventionsbericht. Bericht der Bundesregierung über die Entwicklung der Finanzhilfen des Bundes und der Steuervergünstigungen für die Jahre 2019 bis 2022. Berlin.
- Deutscher Bundestag (2022): Plenarprotokoll 20/39. 39. Sitzung. 31. Mai 2022. Berlin.
- Deutscher Bundestag. „Datenhandbuch des Bundestages. Alters- und Sozialstruktur“. <https://www.bundestag.de/dokumente/parlamentsarchiv/datenhandbuch/03/kapitel-03-475934> (Abfrage 20.11.2023).
- Deutscher Bundestag (2023b): Wohnkosten in der Bundesrepublik Deutschland. Wissenschaftliche Dienste. WD 7 – 3000 – 008/23. Berlin.
- Deutscher Mieterbund. „BGH-Urteile zum Mietrecht“. <https://www.mieterbund.de/mietrecht/bgh-urteile-mietrecht.html> (Abfrage 20.11.2023).

- Deutscher Mieterbund. „Beratungs- und Prozessstatistik 2022“. <https://www.mieterbund.de/dmb/beratungsstatistik.html> (Abfrage 20.11.2023).
- Dewilde, Caroline (2017): Do housing regimes matter? Assessing the concept of housing regimes through configurations of housing outcomes. In: *International Journal of Social Welfare* 26, H. 4, S. 384–404.
- Dewilde, Caroline/De Decker, Pascal (2016): Changing inequalities in housing outcomes across Western Europe. In: *Housing, Theory and Society* 33, H. 2, S. 121–161.
- Diaz-Bone, Rainer (2019): *Statistik für Soziologen*. 5., überarbeitete Auflage. München: UVK.
- Diaz-Serrano, Luis (2006): Housing satisfaction, homeownership and housing mobility: A panel data analysis for twelve EU countries. Bonn.
- Diaz-Serrano, Luis (2009): Disentangling the housing satisfaction puzzle: Does homeownership really matter? In: *Journal of Economic Psychology*, H. 30, S. 745–755.
- Die Bundesregierung (2021): *Vierter Bericht der Bundesregierung über die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland und Wohngeld- und Mietenbericht 2020*. Berlin.
- Diekmann, Andreas (2016): *Empirische Sozialforschung. Grundlagen, Methoden, Anwendungen*. 10. Auflage. Reinbek bei Hamburg: Rowohlt.
- Diekmann, Andreas (2023): Neuorientierung der Methoden-Ausbildung. In: *Soziologie* 52, H. 1, S. 68–71.
- Diekmann, Andreas/Meyer, Reto (2010): Demokratischer Smog? Eine empirische Untersuchung zum Zusammenhang zwischen Sozialschicht und Umweltbelastungen. In: *Kölner Zeitschrift für Soziologie und Sozialpsychologie* 62, H. 3, S. 437–457.
- Dietz, Robert D./Haurin, Donald R. (2003): The social and private micro-level consequences of homeownership. In: *Journal of Urban Economics* 54, H. 3, S. 401–450.
- Dilling, Marius/Schließler, Clara/Hellweg, Nele/Brähler, Elmar/Decker, Oliver (2022): Wer sind die Verschwörungsgläubigen? Facetten der Verschwörungsmentalität in Deutschland. In: Decker, Oliver/Kiess, Johannes/Heller, Aylene/Brähler, Elmar (Hrsg.): *Autoritäre Dynamiken in unsicheren Zeiten. Leipziger Autoritarismus Studie 2022*. Gießen: Psychosozial. S. 209–244.
- Dion, Michelle L./Birchfield, Vicki (2010): Economic development, income inequality, and preferences for redistribution. In: *International Studies Quarterly* 54, H. 2, S. 315–334.
- DiPasquale, Denise/Glaeser, Edward (1999): Incentives and social capital: Are homeowners better citizens? In: *Journal of Urban Economics* 45, H. 2, S. 354–384.
- Dirisamer, Rudolf (1984): Wohnverhältnisse und Wohnverhalten. In: Dirisamer, Rudolf/Figlhuber, Gernot/Uhl, Ottokar (Hrsg.): *Wohnen. Ein Handbuch*. Wien: Löcker. S. 71–158.
- Dittmann, Jörg/Goebel, Jan (2018): Armutskonzepte. In: Böhnke, Petra/Dittmann, Jörg/Goebel, Jan (Hrsg.): *Handbuch Armut. Ursachen, Trends, Maßnahmen*. Stuttgart: UTB. S. 21–34.
- Dol, Kees/Haffner, Marietta (2010): *Housing statistics in the European Union 2010*. Delft.
- Doling, John F./Horsewood, Nicholas (2011): Home ownership and pensions: Causality and the really big trade-off. In: *Housing, Theory and Society* 28, H. 2, S. 166–182.
- Doling, John F./Ronald, Richard (2010): Home ownership and asset-based welfare. In: *Journal of Housing and the Built Environment*, H. 25, S. 165–173.
- Domanski, Henryk (2008): Housing conditions. In: Alber, Jens/Fahey, Tony/Saraceno, Chiara (Hrsg.): *Handbook of quality of life in the enlarged European Union*. London: Routledge. S. 235–252.
- Döring, Jörg/Thielmann, Tristan (2009): Was lesen wir im Raume? Der Spatial Turn und das geheime Wissen der Geographen. In: Döring, Jörg/Thielmann, Tristan (Hrsg.): *Spatial Turn. Das Raumparadigma in den Kultur- und Sozialwissenschaften*. 2. Auflage. Bielefeld: Transcript. S. 7–46.
- Döring, Nicola/Bortz, Jürgen (2016): *Forschungsmethoden und Evaluation in den Sozial- und Humanwissenschaften*. 5., vollständig überarbeitete, akt. u. erweiterte Auflage. Berlin: Springer.
- Dornieden Gruppe (2021): *Dornieden Wohnbarometer. Wohnwünsche in Corona-Zeiten*. Mönchengladbach.
- Dr. Klein. „Baukredite erreichen Rekordhöhe“. <https://www.drklein.de/308000-euro-baukredite-erreichen-rekordhoehe.html> (Abfrage 20.11.2023).
- Dr. Klein. „Baufinanzierung ohne Eigenkapital“. <https://www.drklein.de/baufinanzierung-ohne-eigenkapital.html> (Abfrage 20.11.2023).
- Dr. Klein. „Laufende Nebenkosten fürs Haus: Welche fallen nach einem Hauskauf an?“. <https://www.drklein.de/laufende-nebenkosten-haus.html> (Abfrage 20.11.2023).

- Dr. Klein. „Eigenleistung beim Hausbau: Muskelhypothek als Eigenkapital anrechnen lassen“. <https://www.drklein.de/eigenleistung.html> (Abfrage 20.11.2023).
- Dr. Klein. „Instandhaltungsrücklage: Für den Notgroschen sparen“. <https://www.drklein.de/instandhaltungsruecklage.html> (Abfrage 20.11.2023).
- Dreißigacker, Arne/Wollinger, Gina R./Blauert, Katharina/Schmitt, Anuschka/Bartsch, Tillmann/Baier, Dirk (2016): Wohnungseinbruch: Polizeiliche Ermittlungspraxis und justizielle Entscheidungen im Erkenntnisverfahren. Ergebnisse einer Aktenanalyse in fünf Großstädten. Hannover.
- Drepper, Thomas (2003): Der Raum der Organisation – Annäherung an ein Thema. In: Krämer-Badoni, Thomas/Kuhm, Klaus (Hrsg.): Die Gesellschaft und ihr Raum. Raum als Gegenstand der Soziologie. Opladen: Leske & Budrich. 103–129.
- Druta, Oana/Ronald, Richard (2017): Young adults' pathways into homeownership and the negotiation of intra-family support: A home, the ideal gift. In: *Sociology* 51, H. 4, S. 783–799.
- Druyen, Thomas (Hrsg.) (2012): Verantwortung und Bewährung. Eine vermögenskulturelle Studie. Wiesbaden: VS.
- Dubrow, Joshua Kjerulf (2015): Political inequality is international, interdisciplinary, and intersectional. In: *Sociology Compass* 9, H. 6, S. 477–486.
- Duke, Joanna (2010): Exploring homeowner opposition to public housing developments. In: *The Journal of Sociology & Social Welfare* 37, H. 1, S. 49–74.
- Dustmann, Christian/Fitzberger, Bernd/Zimmermann, Markus (2018): Housing expenditures and income inequality. London.
- Early, Fionnuala (2004): What explains the differences in homeownership rates in Europe? In: *Housing Finance International* 19, H. 1, S. 25–30.
- Eckardt, Frank (2021): Wohnen in Zeiten der Pandemie. In: Eckardt, Frank/Meier, Sabine (Hrsg.): *Handbuch Wohnsoziologie*. Wiesbaden: Springer VS. S. 25–38.
- Eckardt, Frank/Meier, Sabine (Hrsg.) (2021): *Handbuch Wohnsoziologie*. Wiesbaden: Springer VS.
- Eckert, Daniel/Zschäpitz, Holger. „Jetzt wird die Immobilie zum Privileg der Oberschicht“. <https://www.welt.de/finanzen/immobilien/plus239883707/Baufinanzierung-Die-Immobilie-wird-zum-Privileg-der-Oberschicht.html> (Abfrage 20.11.2023).
- Egner, Björn (2014): Wohnungspolitik seit 1945. In: *Aus Politik und Zeitgeschichte* 64, 20–21, S. 13–19.
- Eibach, Joachim/Schmidt-Voges, Inken/Derix, Simone/Hahn, Philip/Harding, Elizabeth/Lanzinger, Margareth/Bonderer, Roman (Hrsg.) (2015): *Das Haus in der Geschichte Europas*. Ein Handbuch. Berlin: De Gruyter.
- Eigenheimerverband Deutschland e.V. „Geschichte der Wohneigentumsförderung“. <https://www.ehvd.de/wohnungspolitik/allgemeine-wohnungspoliti/geschichte-foerderung/> (Abfrage 20.11.2023).
- Einem, Eberhard von (2016): Explodierende Wohnwünsche: Befragung der nächsten Generation. In: Einem, Eberhard von (Hrsg.): *Wohnen. Markt in Schieflage – Politik in Not*. Wiesbaden: Springer VS. S. 145–158.
- Einstein, Katherine Levine/Glick, David M./Palmer, Maxwell (2020): *Neighborhood defenders. Participatory politics and America's housing crisis*. Cambridge University Press.
- Einstein, Katherine Levine/Ornstein, Joseph T./Palmer, Maxwell (2022): Who represents the renters? In: *Housing Policy Debate*, S. 1–15.
- Elias, Norbert (1969): *Die höfische Gesellschaft. Untersuchungen zur Soziologie des Königtums und der höfischen Aristokratie*. Neuwied: Luchterhand.
- El-Mafaalani, Aladin/Wirtz, Stefan (2011): Wie viel Psychologie steckt im Habitusbegriff? Pierre Bourdieu und die „verstehende Psychologie“. In: *Journal für Psychologie* 19, H. 1, S. 1–23.
- Elsas, Susanne/Rinlake, Annika (2022): *Wohnkosten und materielles Wohlergehen von Familien: Analyse der Wohnkostensituation und damit zusammenhängender Wohlfahrtsvorteile*. Berlin.
- Elsässer, Lea (2018): *Wessen Stimme zählt? Frankfurt am Main*: Campus.
- Elsässer, Lea/Hense, Svenja/Schäfer, Armin (2017): „Dem Deutschen Volke“? Die ungleiche Responsivität des Bundestags. In: *Zeitschrift für Politikwissenschaft* 27, H. 2, S. 161–180.
- Elsinga, Marja/Hoekstra, Joris (2005): Homeownership and housing satisfaction. In: *Journal of Housing and the Built Environment*, H. 25, S. 401–424.
- Elsinga, Marja/Jones, Anwen/Quilgars, Deborah/Toussaint, Janneke (2010): *Households perceptions on old age and housing equity*. Combined Report WP2.

- Elsinga, Marja/Toussaint, Janneke (2007): Home ownership and income insecurity. In: Elsinga, Marja/ De Decker, Pascal/Teller, Nóra/Toussaint, Janneke (Hrsg.): Home ownership beyond asset and security. Perceptions of housing related security and insecurity in eight European countries. Amsterdam: IOS Press. S. 287–312.
- Empirica (2021): empirica Preisdatenbank. Datensatzbeschreibung. Berlin.
- Endrurweit, Günter/Trommsdorff, Gisela/Burzan, Nicole (2014): Wörterbuch der Soziologie. 3., völlig überarb. Aufl. Konstanz: UVK.
- Engartner, Tim (2017): Privatisierung und Liberalisierung – Strategien zur Selbstentmachtung des öffentlichen Sektors. In: Butterwegge, Christoph/Lösch, Bettina/Ptak, Ralf (Hrsg.): Kritik des Neoliberalismus. 3., aktualisierte Auflage. Wiesbaden: Springer VS. S. 79–121.
- Engel, Uwe/Schmidt, Björn O. (2019): Unit- und Item-Nonresponse. In: Baur, Nina/Blasius, Jörg (Hrsg.): Handbuch Methoden der empirischen Sozialforschung. 2., vollständig überarbeitete und erweiterte Auflage. Wiesbaden: Springer VS. S. 385–404.
- Engel & Völkers Research. „Marktbericht Wohnimmobilien. Die Immobilienpreisentwicklung bei Wohnimmobilien in Deutschland“. <https://www.engelvoelkers.com/de-de/research/immobilienpreisentwicklung/#uebersicht> (Abfrage 20.11.2023).
- Engelhardt, Gary V./Eriksen, Michael D./Gale, William G./Mills, Gregory B. (2010): What are the social benefits of homeownership? Experimental evidence for low-income households. In: Journal of Urban Economics 67, H. 3, S. 249–258.
- Engelhardt, Gary V./Mayer, Christopher J. (1998): Intergenerational transfers, borrowing constraints, and saving behavior: Evidence from the housing market. In: Journal of Urban Economics 44, H. 1, S. 135–157.
- Engels, Friedrich (1972a): Die Lage der arbeitenden Klasse in England. In: Rosa-Luxemburg-Stiftung (Hrsg.): Karl Marx – Friedrich Engels – Werke (MEW). Berlin: Dietz. S. 225–506.
- Engels, Friedrich (1972b): Zur Wohnungsfrage. In: Rosa-Luxemburg-Stiftung (Hrsg.): Karl Marx – Friedrich Engels – Werke (MEW). Berlin: Dietz. S. 209–287.
- Engels, Friedrich (1986): Karl Marx – Friedrich Engels – Werke (MEW). Band 37. Briefe Januar 1888–Dezember 1890. Berlin: Dietz.
- Erlach, Emanuel von (2006): Aktivierung oder Apathie? Eine empirische Analyse zu den Zusammenhängen zwischen der Mitgliedschaft in Freiwilligenorganisationen und politischem Engagement in der Schweiz. Bern: Haupt.
- Ermisch, John/Halpin, Brendan (2004): Home ownership and social inequality in Britain. In: Kurz, Karin/Blossfeld, Hans-Peter (Hrsg.): Home ownership and social inequality in comparative perspective. Stanford: Stanford University Press. S. 255–280.
- Esping-Andersen, Gøsta (1985): Politics against markets. The social democratic road to power. Princeton: Princeton University Press.
- European Central Bank (2020): The Household Finance and Consumption Survey. Wave 2017. Statistical Tables. Frankfurt am Main.
- European Central Bank. „Bank interest rates – loans to households for house purchase (total)“. Statistical Data Warehouse. <https://sdw.ecb.europa.eu/browse.do?node=9691393> (Abfrage 20.11.2023).
- European Central Bank (2023): The Household Finance and Consumption Survey. Wave 2021. Statistical tables. Frankfurt am Main.
- European Mortgage Federation (2008): Hypostat 2007. A review of Europes mortgage and housing markets. Brüssel.
- European Mortgage Federation (2018): Hypostat 2018. A review of Europes mortgage and housing markets. Brüssel.
- Eurostat. „Quote schwerer wohnungsbezogener Deprivation nach Besitzverhältnis“. ilc_mdho06c (Abfrage 20.11.2023).
- Eurostat. „Verteilung der Bevölkerung nach Wohnbesitzverhältnissen, Haushaltstyp und Einkommensgruppe“. ilc_lvho02 (Abfrage 20.11.2023).
- Eurostat. „Distribution of population by tenure status“. ilv_lvho02 (Abfrage 20.11.2023).
- Eurostat. „Overcrowding rate by tenure status“. ilc_lvho05c (Abfrage 20.11.2023).
- Eurostat. „Persons at risk of poverty or social exclusion by tenure status. EU 2030 target“. ilc_peps07n (Abfrage 20.11.2023).
- Eurostat. „Quote der Überbelastung durch Wohnkosten nach Eigentumsverhältnis“. ilc_lvho07c (Abfrage 20.11.2023).

- Eurostat. „Von Armut oder sozialer Ausgrenzung bedrohte Bevölkerung nach Eigentümerstatus. Strategie EU 2020“. ilc_peps07 (Abfrage 20.11.2023).
- Evans, Gary W. (2003): The built environment and mental health. In: *Journal of Urban Health* 80, H. 4, S. 536–555.
- Evans, Mariah/Kelley, Jonathan (2018): Strong welfare states do not intensify public support for income redistribution, but even reduce it among the prosperous: A multilevel analysis of public opinion in 30 countries. In: *Societies* 8, H. 4, S. 105.
- Eversberg, Dennis (2020): Bioökonomie als Einsatz polarisierter sozialer Konflikte? Zur Verteilung sozial-ökologischer Mentalitäten in der deutschen Bevölkerung 2018 und möglichen Unterstützungs- und Widerstandspotentialen gegenüber bio-basierten Transformationen. Jena.
- Ewald, Johannes/Hünnemeyer, Vanessa/Kempermann, Hanno/Meeßen, Fabian/Sagner, Pekka/Zink, Benita (2023): Wohnen in Deutschland 2023. Sparda-Studie. Frankfurt am Main.
- Ewald, Johannes/Kempermann, Hanno/Sagner, Pekka/Zink, Benita (2021): Wohnen in Deutschland 2021. Sparda-Studie. Frankfurt am Main.
- Faller, Bernhard (2001): Hemmnisse der Eigentumsbildung. In: *Bundesverband Wohnen und Stadtentwicklung* 2, H. 5, S. 269–276.
- Faller, Bernhard/Braun, Reiner/Heyn, Timo/Pfeiffer, Ulrich (2001): Hemmnisse der Wohneigentumsbildung. Forschungsbericht im Auftrag des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung. Bonn.
- Farzin, Sina/Jordan, Stefan (Hrsg.) (2015): *Lexikon Soziologie und Sozialtheorie*. Hundert Grundbegriffe. Stuttgart: Reclam.
- FAZ (2022): Weniger Immobilien zwangsversteigert. In: *Frankfurter Allgemeine Zeitung* (auch online unter <https://www.faz.net/aktuell/wirtschaft/trotz-corona-krise-zahl-der-zwangsversteigerungen-sinkt-17205765.html>, (Abfrage 20.11.2023).
- Felbermayr, Gabriel/Battisti, Michele/Suchta, Jan-Philipp (2017): Lebenszufriedenheit und ihre Verteilung in Deutschland: Eine Bestandsaufnahme. In: *Ifo-Schnelldienst* 70, H. 9, S. 19–30.
- Feldman, Simon/Turner, Derek (2014): Why not NIMBY? In: *Ethics, Policy & Environment* 17, H. 1, S. 105–115.
- Filandri, Marianna/Bertolini, Sonia (2016): Young people and home ownership in Europe. In: *International Journal of Housing Policy* 16, H. 2, S. 144–164.
- Filandri, Marianna/Olagnero, Manuela (2014): Housing inequality and social class in Europe. In: *Housing Studies* 29, H. 7, S. 977–993.
- Finanzaufsicht Norwegen. „Residential mortgage lending survey 2019“. <https://www.finanstilsynet.no/en/news-archive/press-releases/2019/residential-mortgage-lending-survey-2019/> (Abfrage 20.11.2023).
- Finkel, Steven (1995): *Causal analysis with panel data*. Sage.
- Finnigan, Ryan (2014): Racial and ethnic stratification in the relationship between homeownership and self-rated health. In: *Social Science & Medicine* 115, H. 8, S. 72–81.
- Fischel, William A. (2001a): The homevoter hypothesis. How home values influence local government taxation, school finance, and land-use policies. Cambridge: Harvard University Press.
- Fischel, William A. (2001b): Why are there NIMBYs? In: *Land Economics* 77, H. 1, S. 144–152.
- Fischer, Joachim (2009): Zur Doppelpotenz der Architektursoziologie: Was bringt die Soziologie der Architektur – Was bringt die Architektur der Soziologie? In: Fischer, Joachim/Delitz, Heike (Hrsg.): *Die Architektur der Gesellschaft. Theorien für die Architektursoziologie*. Bielefeld: Transcript. S. 385–414.
- Fischer, Joachim/Delitz, Heike (2009): Einführung. In: Fischer, Joachim/Delitz, Heike (Hrsg.): *Die Architektur der Gesellschaft. Theorien für die Architektursoziologie*. Bielefeld: Transcript. S. 9–18.
- Fisher, Lynn M./Jaffe, Austin J. (2003): Determinants of international home ownership rates. In: *Housing Finance International* 18, S. 34–42.
- Flade, Antje (1987): *Wohnen. Psychologisch betrachtet*. 1. Auflage. Bern: Huber.
- Flade, Antje (2006): *Wohnen. Psychologisch betrachtet*. 2., vollst. überarb. und erw. Aufl. Bern: Huber.
- Flade, Antje (2020): *Wohnen in der individualisierten Gesellschaft. Psychologisch kommentiert*. Wiesbaden: Springer.

- Flaig, Egon (2004): *Habitus, Mentalitäten und die Frage des Subjekts: Kulturelle Orientierungen sozialen Handelns*. In: Jaeger, Friedrich/Rüsen, Jörn (Hrsg.): *Handbuch der Kulturwissenschaften*. Band 3: Themen und Tendenzen. Stuttgart: J. B. Metzler. S. 356–371.
- Forrest, Ray/Kennett, Patricia/Leather, Philip (1999): *Home ownership in crisis? The British experience of negative equity*. Aldershot: Ashgate.
- Forrest, Ray/Murie, Alan/Williams, Peter (1990): *Home ownership. Differentiation and fragmentation*. London: Unwin Hyman.
- Foucault, Michel (1991): *Andere Räume*. In: Wentz, Martin (Hrsg.): *Stadt-Räume*. Frankfurt am Main: Campus. S. 65–72.
- Foucault, Michel (1994): *Überwachen und Strafen. Die Geburt des Gefängnisses*. 1. Auflage. Frankfurt am Main: Suhrkamp.
- Foucault, Michel (2003): *Schriften in vier Bänden. Dits et écrits*. Band III (1976–1979). 2. Auflage. Frankfurt am Main: Suhrkamp.
- Foucault, Michel (2005): *Schriften in vier Bänden. Dits et écrits*. Band IV (1980–1988). Frankfurt am Main: Suhrkamp.
- Franzen, Axel (2019): *Antwortskalen in standardisierten Befragungen*. In: Baur, Nina/Blasius, Jörg (Hrsg.): *Handbuch Methoden der empirischen Sozialforschung*. 2., vollständig überarbeitete und erweiterte Auflage. Wiesbaden: Springer VS. S. 843–853.
- Frick, Joachim R./Grimm, Steffi (2009): *Wohnen in Deutschland nach dem Mauerfall: Eine Analyse für die Jahre 1990 bis 2008 auf Basis der Daten des Sozio-oekonomischen Panels (SOEP)*. Berlin.
- Frick, Julia/Frommelt, Fabian. „Wohnen. Historisches Lexikon des Fürstentums Liechtenstein“. <https://historisches-lexikon.li/Wohnen> (Abfrage 20.11.2023).
- Fröhlich, Gerhard (2014): *Norbert Elias*. In: Fröhlich, Gerhard/Rehbein, Boike (Hrsg.): *Bourdieu-Handbuch. Leben – Werk – Wirkung*. Sonderausgabe. Stuttgart: J. B. Metzler. S. 36–43.
- Fröhlich, Gerhard/Rehbein, Boike (Hrsg.) (2014): *Bourdieu-Handbuch. Leben – Werk – Wirkung*. Sonderausgabe. Stuttgart: J. B. Metzler.
- FUB IGES. „Immobilienmarktdaten und Wertermittlung“. <https://www.f-und-b.de/immobilienmarktdaten.html>.
- Fuchs-Heinritz, Werner (Hrsg.) (2011): *Lexikon zur Soziologie*. 5., überarb. Aufl. Wiesbaden: VS.
- Fuller, Gregory W./Johnston, Alison/Regan, Aidan (2020): *Housing prices and wealth inequality in Western Europe*. In: *West European Politics* 43, H. 2, S. 297–320 (auch online unter <https://www.tandfonline.com/doi/full/10.1080/01402382.2018.1561054?scroll=top&needAccess=true>).
- Gabriel, Oscar W. (2013): *Cognitive political engagement*. In: Keil, Silke I./Gabriel, Oscar W. (Hrsg.): *Society and democracy in Europe*. London: Routledge. S. 162–184.
- Gabriel, Oscar W. (2019): *Politische Partizipation im ausgehenden dritten Jahrzehnt des vereinigten Deutschland*. In: Holtmann, Everhard (Hrsg.): *Die Umdeutung der Demokratie. Politische Partizipation in Ost- und Westdeutschland*. Frankfurt am Main: Campus. S. 143–217.
- Galster, George/Marcotte, Dave E./Mandell, Marvin B./Wolman, Hal/Augustine, Nancy (2007): *The impact of parental homeownership on children's outcomes during early adulthood*. In: *Housing Policy Debate* 18, H. 4, S. 785–827.
- Galster, George/Wessel, Terje (2019): *Reproduction of social inequality through housing: A three-generational study from Norway*. In: *Social Science Research* 78, o.N., S. 119–136.
- Galster, George C. (1987): *Homeowners and neighbourhood reinvestment*. Durham: Duke University Press.
- Galston, William A. (2001): *Political knowledge, political engagement, and civic education*. In: *Annual Review of Political Science* 4, H. 1, S. 217–234.
- Garbuszus, Jan M./Ott, Notburga/Pehle, Sebastian/Werding, Martin (2018): *Wie hat sich die Einkommenssituation von Familien entwickelt? Ein neues Messkonzept*. Gütersloh.
- Garcia, Maria Teresa Medeiros/Figueira, Rafael (2021): *Determinants of homeownership in Europe – An empirical analysis based on SHARE*. In: *International Journal of Housing Markets and Analysis* 14, H. 1, S. 14–38.
- Gebhardt, Winfried/Kamphausen, Georg (1994): *Zwei Dörfer in Deutschland. Mentalitätsunterschiede nach der Wiedervereinigung*. Opladen: Leske & Budrich.
- Gehlen, Arnold (1960): *Soziologische Aspekte des Eigentumsproblems in der Industrie-Gesellschaft*. In: Vaubel, Ludwig (Hrsg.): *Eigentum und Eigentümer in unserer Gesellschaftsordnung*. Wiesbaden: VS. S. 164–184.

- Gehlen, Arnold (1986): *Der Mensch. Seine Natur und seine Stellung in der Welt*. 13. Auflage. Wiesbaden: Aula.
- Gehlen, Arnold (2004): *Urmensch und Spätkultur. Philosophische Ergebnisse und Aussagen*. 6., erw. Aufl. Frankfurt am Main: Klostermann.
- Geiger, Theodor (1930): Panik im Mittelstand. In: *Die Arbeit. Zeitschrift für Gewerkschaftspolitik und Wirtschaftskunde*, H. 10, S. 638–654.
- Geiger, Theodor (1932): *Die soziale Schichtung des deutschen Volkes. Soziographischer Versuch auf statistischer Grundlage*. Stuttgart: Enke.
- Geiger, Theodor (1933): Soziale Gliederung der deutschen Arbeitnehmer. In: *Archiv für Sozialwissenschaften und Sozialpolitik* 69, H. 2, S. 151–188.
- Geiger, Theodor (1962): *Arbeiten zur Soziologie*. Neuwied: Luchterhand.
- Geißler, Rainer (1985): Die Schichtungssoziologie von Theodor Geiger. Zur Aktualität eines fast vergessenen Klassikers. In: *Kölnner Zeitschrift für Soziologie und Sozialpsychologie* 37, H. 3, S. 387–410.
- Geißler, Rainer (2014): *Die Sozialstruktur Deutschlands*. 7., grundlegend überarb. Aufl. Wiesbaden: Springer VS.
- Georg, Werner (1998): *Soziale Lage und Lebensstil. Eine Typologie*. Opladen: Leske & Budrich.
- Georgarakos, Dimitris/Lojschova, Adriana/Ward-Warmedinger, Melanie (2010): *Mortgage indebtedness and household financial distress*. Frankfurt am Main.
- Gesamtverband der Deutschen Versicherungswirtschaft (2017): „Bei jedem ist etwas zu holen“. *Einbruch-Report 2017 der deutschen Versicherungswirtschaft*. Berlin.
- Geschke, Sandra Maria (2013): *Doing urban space. Ganzheitliches Wohnen zwischen Raumbildung und Menschwerdung*. Bielefeld: Transcript.
- GESIS. „ALLBUS. Daten und Materialien. Querschnitte (inkl. ISSP)“. <https://www.gesis.org/allbus/download/download-querschnitte>.
- GESIS. „ALLBUS-Studienprofile“. <https://www.gesis.org/allbus/inhalte-suche/studienprofile-1980-bis-2021> (Abfrage 20.11.2023).
- GESIS. „Das ALLBUS Frageprogramm“. <https://www.gesis.org/allbus/inhalte-suche/frageprogramm> (Abfrage 20.11.2023).
- GESIS. „International Social Survey Programme. Modules by Year“. <https://www.gesis.org/en/issp/modules/issp-modules-by-year> (Abfrage 20.11.2023).
- Geys, Benny (2006): Explaining voter turnout: A review of aggregate-level research. In: *Electoral Studies* 25, H. 4, S. 637–663.
- Giddens, Anthony (1984): *Die Konstitution der Gesellschaft. Grundzüge einer Theorie der Strukturierung*. Frankfurt am Main: Campus.
- Giesselmann, Marco/Bohmann, Sandra/Goebel, Jan/Krause, Peter/Liebau, Elisabeth/Richter, David/Schacht, Diana/Schröder, Carsten/Schupp, Jürgen/Liebig, Stefan (2019): The individual in context(s): Research potentials of the Socio-Economic Panel Study (SOEP) in sociology. In: *European Sociological Review* 35, H. 5, S. 738–755.
- Gilderbloom, John I./Markham, John P. (1995): The impact of homeownership on political beliefs. In: *Social Forces* 73, H. 4, S. 1589–1607.
- Girouard, Nathalie/Kennedy, Mike/Van Noord, Paul den/André, Christophe (2006): *Recent house price developments. The role of fundamentals*. Paris.
- Glänzter, Volker (1980): *Ländliches Wohnen vor der Industrialisierung*. Münster: F. Coppenrath.
- Glaser, Marie (2022): Privatheit und Öffentlichkeit – eine Grundlegung. In: Hannemann, Christine/Hilti, Nicola/Reutlinger, Christian (Hrsg.): *Wohnen. Zwölf Schlüsselthemen sozialräumlicher Wohnforschung*. Stuttgart: Fraunhofer IRB Verlag. S. 50–67.
- Glatzer, Wolfgang (1980): *Wohnungsversorgung im Wohlfahrtsstaat. Objektive und subjektive Indikatoren zur Wohlfahrtsentwicklung in der Bundesrepublik Deutschland*. Frankfurt am Main: Campus.
- Göddecke-Stellmann, Jürgen/Schürt, Alexander (2022): *Kleinräumige Trends auf städtischen Mietwohnungsmärkten. Ergebnisse aus der Innerstädtischen Raumbewachung und der Wohnungsmarktbeobachtung des BBSR*. Bonn.
- Goffman, Erving (2003): *Wir alle spielen Theater. Die Selbstdarstellung im Alltag*. 29. Auflage. München: Piper.

- Gohl, Niklas/Haan, Peter/Michelsen, Claus/Weinhardt, Felix (2019): Deutschland: ein Land der Mieter? Die Rolle von Erwartungen über zukünftige Immobilienpreisentwicklungen. In: *Zeitschrift für Immobilienökonomie* 5, 1–2, S. 95–109.
- Goodman, L./Saxe, L./Harvey, M. (1991): Homelessness as psychological trauma. Broadening perspectives. In: *The American psychologist* 46, H. 11, S. 1219–1225.
- Gopal, Krishan/Verma, Rajesh (2017): Political participation: Scale development and validation. In: *International Journal of Applied Business and Economic Research* 15, 21 (2), S. 391–403.
- Government Services UK (2021): Social housing sales for England: 1980/81–2019/20. London.
- Graaff, Thomas de/Van Leuvensteijn, Michiel/Van Ewijk, Casper (2009): Homeownership, social renting, and labour mobility across Europe. In: Van Ewijk, Casper/Van Leuvensteijn, Michiel (Hrsg.): *Homeownership and the labour market in Europe*. Oxford: Oxford University Press. S. 53–81.
- Grabka, Markus M. (2021): Einkommensungleichheit stagniert langfristig, sinkt aber während der Corona-Pandemie leicht. In: *DIW-Wochenbericht* 88, H. 18, S. 308–316.
- Grabka, Markus M. (2022): Löhne, Renten und Haushaltseinkommen sind in den vergangenen 25 Jahren real gestiegen. In: *DIW-Wochenbericht* 89, H. 23, S. 330–337.
- Grabka, Markus M./Goebel, Jan (2018): Einkommensverteilung in Deutschland: Realeinkommen sind seit 1991 gestiegen, aber mehr Menschen beziehen Niedrigeinkommen. In: *DIW-Wochenbericht* 85, H. 21, S. 450–459.
- Grabka, Markus M./Goebel, Jan/Liebig, Stefan (2019): Wiederanstieg der Einkommensungleichheit – aber auch deutlich steigende Realeinkommen. In: *DIW-Wochenbericht* 86, H. 19, S. 344–353.
- Grabka, Markus M./Halbmeier, Christoph (2019): Vermögensungleichheit in Deutschland bleibt trotz deutlich steigender Nettovermögen anhaltend hoch. In: *DIW-Wochenbericht* 86, H. 40, S. 736–745.
- Grabka, Markus M./Westermeier, Christian (2014): Anhaltend hohe Vermögensungleichheit in Deutschland. In: *DIW-Wochenbericht* 81, H. 9, S. 151–164.
- Graf, Angela/Möller, Christina (Hrsg.) (2015): *Bildung – Macht – Eliten. Zur Reproduktion sozialer Ungleichheit*. Für Michael Hartmann. Frankfurt am Main: Campus.
- Green, Gill/Barratt, Caroline/Wiltshire, Melanie (2016): Control and care: Landlords and the governance of vulnerable tenants in houses in multiple occupation. In: *Housing Studies* 31, H. 3, S. 269–286.
- Green, Richard K./Painter, Gary D./White, Michelle J. (2012): *Measuring the benefits of homeowning: Effects on children redux*. Research Institute for Housing America. Washington.
- Green, Richard K./White, Michelle J. (1997): Measuring the benefits of homeowning: Effects on children. In: *Journal of Urban Economics* 41, H. 3, S. 441–461.
- Greif, Meredith (2015): The intersection of homeownership, race and neighbourhood context: Implications for neighbourhood satisfaction. In: *Urban Studies* 52, H. 1, S. 50–70.
- Grinstein-Weiss, M./Yeo, Y.H./Manturuk, K.R./Despard, M.R./Holub, K.A./Greeson, J.K. P./Quercia, R.G. (2013): Social capital and homeownership in low- to moderate-income neighborhoods. In: *Social Work Research* 37, H. 1, S. 37–53.
- Grinstein-Weiss, Michal/Yeo, Yeong/Anacker, Katrin/Van Zandt, Shannon/Freeze, Elizabeth B./Quercia, Roberto G. (2011): Homeownership and neighborhood satisfaction among low- and moderate-income households. In: *Journal of Urban Affairs* 33, H. 3, S. 247–265.
- Groh-Samberg, Olaf/Büchler, Theresa/Gerlitz, Jean-Yves (2020): *Soziale Lagen in multidimensionaler Längsschnittbetrachtung. Begleitforschung zum sechsten Armuts- und Reichtumsbericht der Bundesregierung*. Bremen.
- Groh-Samberg, Olaf/Büchler, Theresa/Gerlitz, Jean-Yves (2021): *Dokumentation zur Generierung multidimensionaler Lagen auf Basis des Sozio-oekonomischen Panel*. Bremen.
- Groß, Martin/Lang, Volker (2018): Warum Bürger gegen die Erhebung von Erbschaftssteuern sind – auch wenn sie keine zahlen müssen: Ergebnisse einer Vignettenstudie. In: *Zeitschrift für Soziologie* 47, H. 3, S. 200–217.
- Gründling, Peter/Grabka, Markus M. (2019): Staatlich geförderter Mietkauf kann einkommensschwachen Familien Weg in die eigenen vier Wände ebnet. In: *DIW-Wochenbericht* 86, H. 29, S. 500–506.
- Guggenberger, Bernd (2021): Bürgerinitiativen. In: Andersen, Uwe/Woyke, Wichard/Bogumil, Jörg/Marschall, Stefan (Hrsg.): *Handwörterbuch des politischen Systems der Bundesrepublik Deutschland*. 8., überarbeitete und aktualisierte Auflage. Wiesbaden: Springer VS. S. 149–154.

- Günzel, Stephan (Hrsg.) (2013): *Texte zur Theorie des Raums*. Stuttgart: Reclam.
- Gurney, Craig M. (1999): Lowering the drawbridge: A case study of analogy and metaphor in the social construction of home-ownership. In: *Urban Studies* 36, H. 10, S. 1705–1722.
- Gwin, Carl R./Ong, Seow-Eng (2008): Do we really understand homeownership rates? An international study. In: *International Journal of Housing Markets and Analysis* 1, H. 1, S. 52–67.
- Haarmann, Alexander/Scholz, Evi/Wasmer, Martina/Blohm, Michael/Harkness, Janet (2006): *Konzeption und Durchführung der Allgemeinen Bevölkerungsumfrage der Sozialwissenschaften (ALLBUS 2004)*. ZUMA Methodenbericht 2006/06. Mannheim.
- Haas, Heide (2020): Paradigmenwandel der Wohnungspolitik. Zur Stellung und Entwicklung der Wohneigentumsförderung in der Bundesrepublik Deutschland. In: *Deppenheuer, Otto/Hertzsch, Eckhart/Voigtländer, Michael (Hrsg.): Wohneigentum für breite Schichten der Bevölkerung*. Berlin: Springer. S. 35–49.
- Hadarics, Márton/Kende, Anna/Szabó, Zsolt Péter (2021): The relationship between income inequality and the palliative function of meritocracy belief: The micro- and the macro-levels both count. In: *Frontiers in Psychology* 12, Artikel 709080.
- Hadjar, Andreas (2015): Die Legitimation sozialer Ungleichheit – Bildung, Status und die Akzeptanz von Ungleichheit auf Basis des meritokratischen Prinzips. In: *Dammayr, Maria/Graß, Doris/Rothmüller, Barbara (Hrsg.): Legitimität. Gesellschaftliche, politische und wissenschaftliche Bruchlinien der Rechtfertigung*. Bielefeld: Transcript. S. 153–175.
- Hadjar, Andreas/Becker, Rolf (2007): Unkonventionelle politische Partizipation im Zeitverlauf. In: *Kölner Zeitschrift für Soziologie und Sozialpsychologie* 59, H. 3, S. 410–439.
- Hadler, Markus/Eder, Anja/Mayer, Christian (2019): An overview of attitudes and opinions on the role of government. A cross-national comparison covering the period of 1985 to 2016. In: *International Journal of Sociology* 49, H. 3, S. 171–181.
- Hadziabdic, Sinisa/Kohl, Sebastian (2022): Is the left right? The creeping embourgeoisement of social democracy through homeownership. In: *European Journal of Political Research* 61, H. 4, S. 930–951.
- Haffner, Marietta (2020): *Wohneigentum im europäischen Ausland*. In: *Deppenheuer, Otto/Hertzsch, Eckhart/Voigtländer, Michael (Hrsg.): Wohneigentum für breite Schichten der Bevölkerung*. Berlin: Springer. S. 21–34.
- Haffner, Marietta/Hegedüs, József/Knorr-Siedow, Thomas (2018): The private rental sector in Western Europe. In: *Hegedüs, József/Lux, Martin/Horváth, Vera (Hrsg.): Private rental housing in transition countries. An alternative to owner occupation?* London: Palgrave Macmillan. S. 3–40.
- Haffner, Marietta/Hoekstra, Joris/Oxley, Michael/Van der Heijden, Harry (2013): Universalistic, particularistic and middle way approaches to comparing the private rental sector. In: *Van der Heijden, Harry (Hrsg.): West European Housing Systems in a Comparative Perspective*. Delft: Delft University Press. S. 77–97.
- Haffner, Marietta/Van der Veen, Menno/Bounjouw, Hafdia (2016): Tenancy law and housing policy in multi-level Europe. National report for the Netherlands. Bremen.
- Halbwachs, Maurice (2013): Das kollektive Gedächtnis und der Raum. In: *Günzel, Stephan (Hrsg.): Texte zur Theorie des Raums*. Stuttgart: Reclam. S. 336–339.
- Haliassos, Michael/Jansson, Thomas/Karabulut, Yigitcan (2017): Incompatible European partners? Cultural predispositions and household financial behavior. In: *Management Science* 63, H. 11, S. 3780–3808.
- Hall, Andrew B./Yoder, Jesse (2022): Does homeownership influence political behavior? Evidence from administrative data. In: *The Journal of Politics* 84, H. 1, S. 351–366.
- Hall, Edward T. (1990): *The hidden dimension*. New York: Anchor Books.
- Haller, Max/Eder, Anja/Müller Kmet, Bernadette (2015): Drei Wege zur Zähmung des Kapitalismus: Die Wahrnehmung und Bewertung sozialer Ungleichheit in Deutschland, Österreich und der Schweiz. In: *Österreichische Zeitschrift für Soziologie* 40, H. 1, S. 1–31.
- Hamm, Bernd/Neumann, Ingo (1996): *Siedlungs-, Umwelt- und Planungssoziologie. Ökologische Soziologie Band 2*. Opladen: Leske & Budrich.
- Hamnett, Chris (1984): Housing the two nations: Socio-tenurial polarization in England and Wales, 1961–81. In: *Urban Studies* 21, H. 4, S. 389–405.
- Hamnett, Chris (1991): A nation of inheritors? Housing inheritance, wealth and inequality in Britain. In: *Journal of Social Policy* 20, H. 4, S. 509–536.

- Hamnett, Chris (1999): *Winners and losers. Home ownership in modern Britain*. London: UCL.
- Handelsverband Deutschland (2021a): *Online Monitor 2021*. Berlin.
- Handelsverband Deutschland (2021b): *Standortmonitor*. Berlin.
- Hankinson, Michael (2018): *When do renters behave like homeowners? High rent, price anxiety, and NIMBYism*. In: *American Political Science Review* 112, H. 3, S. 473–493.
- Hannemann, Christine (2014): *Zum Wandel des Wohnens*. In: *Aus Politik und Zeitgeschichte* 64, 20–21, S. 36–43.
- Hannemann, Christine (2022): *Einführung. Wie sich Wohnen ständig wandelt – eine wohnsoziologische Darstellung*. In: Hannemann, Christine/Hilti, Nicola/Reutlinger, Christian (Hrsg.): *Wohnen. Zwölf Schlüsselthemen sozialräumlicher Wohnforschung*. Stuttgart: Fraunhofer IRB Verlag. S. 26–48.
- Hannemann, Christine/Hilti, Nicola/Reutlinger, Christian (Hrsg.) (2022): *Wohnen. Zwölf Schlüsselthemen sozialräumlicher Wohnforschung*. Stuttgart: Fraunhofer IRB Verlag.
- Häring, Dieter (1974): *Zur Geschichte und Wirkung staatlicher Interventionen im Wohnungssektor*. Hamburg: Hammonia.
- Harkness, Joseph/Newman, Sandra (2003): *Differential effects of homeownership on children from higher- and lower-income families*. In: *Journal of Housing Research* 14, H. 1, S. 1–19.
- Harlander, Tilman (Hrsg.) (2001): *Villa und Eigenheim. Suburbaner Städtebau in Deutschland*. Stuttgart: DVA.
- Harth, Annette/Scheller, Gitta (2012): *Das Wohnerlebnis in Deutschland. Eine Wiederholungsstudie nach 20 Jahren*. Wiesbaden: VS.
- Harth, Annette/Scheller, Gitta/Tessin, Wulf (Hrsg.) (2000): *Stadt und soziale Ungleichheit*. Opladen: Leske + Budrich.
- Hartmann, Michael (2018): *Die Abgehobenen. Wie die Eliten die Demokratie gefährden*. Frankfurt am Main: Campus.
- Hartung, Andreas/Spellerberg, Annette/Stefan, Benjamin (2023): *Wohneigentumsbildung der Baby-boomer-Kohorte. Präsentation Sektionstagung „Soziale Ungleichheit und Sozialstrukturanalyse“*.
- Haslberger, Mathias/Elkjaer, Mads Andreas/Ansell, Ben (2022): *Housing wealth, information and political efficacy*. Conference Paper. St. Gallen.
- Hasse, Jürgen (2009): *Unbedachtes Wohnen. Lebensformen an verdeckten Rändern der Gesellschaft*. Bielefeld: Transcript.
- Hasse, Jürgen (2012): *Wohnen*. In: Eckardt, Frank (Hrsg.): *Handbuch Stadtsoziologie*. Wiesbaden: VS. S. 475–502.
- Hasse, Jürgen (2018): *Was bedeutet es, zu Wohnen?* In: *Aus Politik und Zeitgeschichte* 68, 25–26, S. 4–8.
- Haurin, Donald R./Parcel, Toby L./Haurin, R. Jean (2002): *Does homeownership affect child outcomes?* In: *Real Estate Economics* 30, H. 4, S. 635–666.
- Haus & Grund (2022): *Vermieterbefragung. Ergebnisse 2022*. Berlin.
- Haus XXL. „Hausbau und Grundstücksgröße. Wie viel Grundstück braucht man für ein Haus?“. <https://www.haus-xxl.de/themen/hausbau-grundstuecksgroesse-wie-viel-grundstueck-braucht-man-fuer-ein-haus-413> (Abfrage 20.11.2023).
- Häußermann, Hartmut (1985): *Die Bedeutung der Wohnverhältnisse für die Bewältigung von Arbeitslosigkeit*. In: Franz, Hans-Werner (Hrsg.): *22. Deutscher Soziologentag 1984*. Opladen: Westdeutscher Verlag. S. 502–504.
- Häußermann, Hartmut/Küchler, Manfred (1993): *Wohnen und Wählen. Zum Einfluß von Hauseigentum auf die Wahlentscheidung*. In: *Zeitschrift für Soziologie* 22, H. 1, S. 33–48.
- Häußermann, Hartmut/Siebel, Walter (1981): *Unpolitische Wohnungspolitik?* In: *Leviathan* 9, 3–4, S. 317–331.
- Häußermann, Hartmut/Siebel, Walter (2000a): *Soziologie des Wohnens. Eine Einführung in Wandel und Ausdifferenzierung des Wohnens*. 2., korr. Aufl. Weinheim, Basel: Juventa.
- Häußermann, Hartmut/Siebel, Walter (2000b): *Wohnverhältnisse und Ungleichheit*. In: Harth, Annette/Scheller, Gitta/Tessin, Wulf (Hrsg.): *Stadt und soziale Ungleichheit*. Opladen: Leske & Budrich. S. 120–140.
- Häußermann, Hartmut/Siebel, Walter (2001): *Wohnen*. In: Schäfers, Bernhard/Zapf, Wolfgang (Hrsg.): *Handwörterbuch zur Gesellschaft Deutschlands*. 2., erw. und aktualisierte Aufl. Opladen: Leske & Budrich. S. 761–771.

- Heide, Julian (2021): Wohneigentum, sozialpolitische Einstellungen und Region. In: *Zeitschrift für Sozialreform* 67, H. 2, S. 153–182.
- Heidegger, Martin (1991): Bauen, Wohnen, Denken. In: Conrads, Ulrich/Neitzke, Peter (Hrsg.): *Mensch und Raum. Das Darmstädter Gespräch 1951*. Braunschweig: Vieweg. S. 88–102.
- Heiles, Britta/Wübbecke, Christina (2017): Wohnen in Deutschland im Spiegel von Mikrozensus und EU-SILC. Eine Gegenüberstellung zweier amtlicher Haushaltsbefragungen. In: *Bayern in Zahlen* 8, H. 10, S. 643–651.
- Helbrecht, Ilse (2013): Wohneigentum statt Rente? Demografischer Wandel und Altersvorsorge in acht europäischen Ländern im Vergleich. In: *Informationen zur Raumentwicklung* 18, H. 2, S. 197–210.
- Helbrecht, Ilse/Geilenkeuser, Tim (2010): Homeownership in Germany: Retirement strategies of households in a tenant society. In: *Teoriija in Praksa* 47, H. 5, S. 975–993.
- Helbrecht, Ilse/Geilenkeuser, Tim (2012): Mortgage market, character and trends: Germany. In: Smith, Susan J. (Hrsg.): *International encyclopedia of housing and home*. Amsterdam: Elsevier. S. 445–450.
- Helbrecht, Ilse/Schlüter, Sebastian (2019): Umweltgerechtigkeit – Die sozialräumliche Dimension von Umwelt und Gesundheit. In: *Basisbericht Umweltgerechtigkeit. Grundlagen für die sozialräumliche Umweltpolitik*. Berlin. S. 68–79.
- Helderman, Amanda/Mulder, Clara H. (2007): Intergenerational transmission of homeownership: The roles of gifts and continuities in housing market characteristics. In: *Urban Studies* 44, H. 2, S. 231–247.
- Hempel, Klaus. „Urteil zu Hartz-IV-Leistungen. Wie groß darf die Immobilie sein?“. <https://www.tagesschau.de/inland/bundesverfassungsgericht-wohneigentum-101.html> (Abfrage 20.11.2023).
- Henretta, John C. (1984): Parental status and child's home ownership. In: *American Sociological Review* 49, H. 1, S. 131.
- Hentschel, Armin (1999): Miete oder Eigentum – ein Vergleich unter ökonomisch-politischen Aspekten. In: *Wohnungswirtschaft und Mietrecht* 52, H. 12, S. 668–678.
- Herlyn, Ingrid/Herlyn, Ulfert (1976): *Wohnverhältnisse in der BRD*. Frankfurt am Main: Campus.
- Hermes, Sandra. „Hausnebenkosten: Welche Nebenkosten ein Haus mit sich bringt“. <https://wohnglueck.de/artikel/hausnebenkosten-35170> (Abfrage 20.11.2023).
- Herrmann, Ulrike (2013): *Der Sieg des Kapitals. Wie der Reichtum in die Welt kam: Die Geschichte von Wachstum, Geld und Krisen*. Frankfurt am Main: Westend.
- Herrmann, Ulrike (2019): *Deutschland, ein Wirtschaftsmärchen. Warum es kein Wunder ist, dass wir reich geworden sind*. Frankfurt am Main: Westend.
- Highton, Benjamin (2000): Residential mobility, community mobility, and electoral participation. In: *Political Behavior* 22, H. 2, S. 109–120.
- Hilber, Christian A. L. (2007): Why are homeownership rates so different across Europe? 14th Annual European Real Estate Society Conference. London.
- Hilber, Christian A. L./Turner, T.M. (2014): The mortgage interest deduction and its impact on homeownership decisions. In: *The Review of Economics and Statistics* 96, H. 4, S. 618–637.
- Hillmann, Karl-Heinz (2007): *Wörterbuch der Soziologie*. Stuttgart: Alfred Kröner.
- Hilt, Kerstin. „Industrialisierung in Deutschland“. https://www.planet-wissen.de/gesellschaft/wirtschaft/industrialisierung_in_deutschland/index.html (Abfrage 20.11.2023).
- Hinrichs, Wilhelm (2010): Wohneigentum privater Haushalte: EU-Schlußlicht Deutschland. In: *Berliner Debatte* Initial 21, H. 1, S. 114–127.
- Hirschauer, Norbert/Mußhoff, Oliver/Grüner, Sven/Frey, Ulrich/Theesfeld, Insa/Wagner, Peter (2016): Die Interpretation des p-Wertes – Grundsätzliche Missverständnisse. In: *Journal of Economics and Statistics* 236, H. 5, S. 557–575.
- Hnilica, Sonja/Timm, Elisabeth (Hrsg.) (2017): *Das Einfamilienhaus*. Bielefeld: Transcript.
- Hochstenbach, Cody (2022): Landlord Elites on the Dutch Housing Market: Private Landlordism, Class, and Social Inequality. In: *Economic Geography* 98, H. 4, S. 327–354.
- Hoekstra, Joris (2005): Is there a connection between welfare state regime and dwelling type? An exploratory statistical analysis. In: *Housing Studies* 20, H. 3, S. 475–495.
- Hoekstra, Joris/Dol, Kees (2021): Attitudes towards housing equity release strategies among older home owners: A European comparison. In: *Journal of Housing and the Built Environment* 36, H. 4, S. 1347–1366.

- Hofer, Thomas (2021): Strukturen der Wohneigentumsfinanzierung 2021. Ergebnisse einer Erhebung unter den Mitgliedsinstituten des Verbandes deutscher Pfandbriefbanken. Berlin.
- Hoffmann, Elke/Lozano, Alberto/Alcántara, Laura R.G. (2021): „My home is my castle“: Verbundenheit mit der eigenen Wohnung im Alter. In: Bundeszentrale für politische Bildung (Hrsg.): Datenreport 2021. Ein Sozialbericht für die Bundesrepublik Deutschland. Bonn. S. 87–92.
- Holian, Matthew J. (2011): Homeownership, dissatisfaction and voting. In: *Journal of Housing Economics* 20, H. 4, S. 267–275.
- Hollstein, Betina/Greshoff, Rainer/Schmank, Uwe/Weiß, Anja (Hrsg.) (2021): *Soziologie – Sociology in the German-speaking world. Special Issue Soziologische Revue 2020*. Berlin: De Gruyter.
- Holm, Andrej (2014): Wiederkehr der Wohnungsfrage. In: *Aus Politik und Zeitgeschichte* 64, 20–21, S. 25–30.
- Holm, Andrej (2019): Bestandsmietenanalyse 2013 bis 2018. Auswertung von bundesweiten Mietdaten zu über 300 Städten. Studie im Auftrag der Fraktion Die Linke. im Deutschen Bundestag. Berlin.
- Holm, Andrej (Hrsg.) (2021): *Wohnen zwischen Markt, Staat und Gesellschaft. Ein sozialwissenschaftliches Handbuch*. Hamburg: VSA.
- Holm, Andrej (2023): Wohnen, Eigentum, Ungleichheit. In: Degan, Julian/Emunds, Bernhard/Johrendt, Lukas/Meireis, Torsten/Wustmans, Clemens (Hrsg.): *Die Wohnungsfrage – eine Gerechtigkeitsfrage*. Marburg: Metropolis. S. 91–118.
- Holm, Andrej/Regnault, Valentin/Sprengholz, Maximilian/Stephan, Meret (2021): Die Verfestigung sozialer Wohnversorgungsprobleme. Entwicklung der Wohnverhältnisse und der sozialen Wohnversorgung von 2006 bis 2018 in 77 deutschen Großstädten. Düsseldorf.
- Holmans, Alan/Whitehead, Christine M.E./Scanlon, Kathleen (2002): Fiscal policy instruments to promote affordable housing. Research Report VII. Cambridge.
- Holupka, Scott/Newman, Sandra J. (2012): The effects of homeownership on children's outcomes: Real effects or self-selection? In: *Real Estate Economics* 40, H. 3, S. 566–602.
- Homeday. „Homeday-Preisatlas“. <https://www.homeday.de/de/preisatlas> (Abfrage 20.11.2023).
- Hoolachan, Jennifer/McKee, Kim (2019): Inter-generational housing inequalities: ‚Baby Boomers‘ versus the ‚Millennials‘. In: *Urban Studies* 56, H. 1, S. 210–225.
- Horn, Gustav (2023): Der Wohnungsmarkt – ein Markt nur für Wohlhabende? In: Degan, Julian/Emunds, Bernhard/Johrendt, Lukas/Meireis, Torsten/Wustmans, Clemens (Hrsg.): *Die Wohnungsfrage – eine Gerechtigkeitsfrage*. Marburg: Metropolis. S. 17–25.
- Horsewood, Nicholas/Dol, Kees (2013): Home ownership, mobility and unemployment: A re-evaluation of the Oswald thesis. Bonn.
- Housing Europe (2021): *The state of housing in Europe 2021*. Brüssel.
- Hoyer, Niklas/Rauffmann, Theresa (2021): Raus ins Haus. Die Märkte für Wohnimmobilien trotzten bislang Corona. In: *Wirtschaftswoche*, S. 14–26.
- Hradil, Stefan (2010): Soziale Ungleichheit, soziale Schichtung und Mobilität. In: Korte, Hermann/Schäfers, Bernhard/Lehmann, Bianca (Hrsg.): *Einführung in Hauptbegriffe der Soziologie*. 8., durchges. Aufl. Wiesbaden: VS. S. 211–234.
- Huber, Stefanie J./Schmidt, Tobias (2022): Nevertheless, they persist: Cross-country differences in homeownership behaviour. In: *Journal of Housing Economics* 55, H. 1, S. 1–13.
- Huinink, Johannes (1995): Warum noch Familie? Zur Attraktivität von Partnerschaft und Elternschaft in unserer Gesellschaft. Frankfurt am Main: Campus.
- Hülle, Sebastian/Liebig, Stefan/May, Meike Janina (2018): Measuring attitudes toward distributive justice: The basic social justice orientations scale. In: *Social Indicators Research*, H. 136, S. 663–692.
- Hulse, Kath/Morris, Alan/Pawson, Hal (2019): Private renting in a home-owning society: Disaster, diversity or deviance? In: *Housing, Theory and Society* 36, H. 2, S. 167–188.
- Hüther, Michael/Voigtländer, Michael/Haas, Heide/Deschermeier, Philipp (2015): *Die Bedeutung der Langfristfinanzierung durch Banken. Vorteile und zukünftige Herausforderungen*. Köln.
- Iglauer, Theresa/Schupp, Jürgen (2021): Subjektives Wohlbefinden und Sorgen. In: Bundeszentrale für politische Bildung (Hrsg.): *Datenreport 2021. Ein Sozialbericht für die Bundesrepublik Deutschland*. Bonn. S. 408–419.
- Immoscout24. „Große Sorgen um die Anschlussfinanzierung für die eigene Immobilie. Umfrage zur Immobilienfinanzierung“. <https://www.immobilienscout24.de/unternehmen/news-medien/>

- news/default-title/grosse-sorgen-um-die-anschlussfinanzierung-fuer-die-eigene-immobilie/ (Abfrage 20.11.2023).
- Immoscout24. „So finanziert Deutschland“. <https://www.immobilienscout24.de/wissen/kaufen/so-finanziert-deutschland.html> (Abfrage 20.11.2023).
- Immoscout24. „Wer ein Eigenheim besitzt, wohnt zufriedener“. <https://www.immobilienscout24.de/unternehmen/news-medien/news/default-title/repraesentative-umfrage-wer-ein-eigenheim-besitzt-wohnt-zufriedener/> (Abfrage 20.11.2023).
- Immoverkauf24. „Wie der KfW Tilgungszuschuss funktioniert“. <https://www.immoverkauf24.de/baufinanzierung/immobilienkredit/kfw-darlehen/tilgungszuschuss/> (Abfrage 20.11.2023).
- Immowelt. „Frage an Mieter und Wohnungseigentümer: Wie oft sind Sie bisher in Ihrem Leben umgezogen? Wohnen und Leben 2012“. <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/222598/umfrage/umzugshaefigkeit-von-wohnungseigentuemern-und-mietern-im-vergleich/> (Abfrage 20.11.2023).
- Immowelt. „Mietexplosion. So stark haben sich die Mieten seit 2008 verteuert“. <https://www.immowelt-group.com/presse/pressemitteilungenkontakt/immoweltde/2018/die-mieten-in-deutschen-metropolen-explodieren-berlin-heute-doppelt-so-teuer-wie-vor-10-jahren/> (Abfrage 20.11.2023).
- Immowelt. „Immobilienpreise in Deutschland. Kaufpreise der letzten 4 Wochen“. <https://www.immowelt.de/immobilienpreise/deutschland> (Abfrage 20.11.2023).
- Immowelt. „Mietspiegel in Dortmund“. <https://www.immowelt.de/immobilienpreise/dortmund/mietspiegel> (Abfrage 20.11.2023).
- ING-DiBa (2020): Saving priorities reflect ownership challenge. Ipsos Survey. Frankfurt am Main.
- Institut Arbeit und Qualifikation (2018): Durchschnittliche Löhne/Gehälter und Abgaben 1991–2017. Duisburg.
- Institut für Demoskopie Allensbach (2019a): Wertvorstellungen und Lebensziele. Berichte für das Bundespresamt. Allensbach am Bodensee.
- Institut für Demoskopie Allensbach (2019b): Wohnen in Deutschland. Berichte für das Bundespresamt. Allensbach am Bodensee.
- Institut für Finanzdienstleistungen. „Überschuldung in Deutschland. Überschuldungsreport“. <https://www.iff-hamburg.de/ueberschuldungsreport-ergebnisse/> (Abfrage 20.11.2023).
- Interhyp (2015): Wohnträume 2015. So möchten die Deutschen leben. München.
- Interhyp (2018): Wohntraumstudie 2018. So möchten die Deutschen leben. München.
- Interhyp (2019): So wohnt Deutschland. Die große Wohntraumstudie 2019. München.
- Interhyp. „Baufinanzierung in Deutschland“.
- Interhyp. „Interhyp-Wohntraumstudie 2021: Eigenes Zuhause wird in unsicheren Zeiten noch wichtiger“. <https://www.interhyp.de/ueber-interhyp/presse/interhyp-wohntraumstudie-2021-wunsch-nach-eigentum-steigt-erneut.html> (Abfrage 20.11.2023).
- Internationaler Währungsfonds. „Interest rates selected indicators“. IMF-Data. <https://data.imf.org/regular.aspx?key=61545855> (Abfrage 20.11.2023).
- Ipsos (2022): Wohnen im Wandel. Wie bewerten die Deutschen ihre aktuelle Wohnsituation und zukünftige Wohnformen? Hamburg.
- IVD. „Umfrage: 51 Prozent aller Mieter wären gern Eigentümer“. <https://aiz.digital/51-prozent-aller-mieter-waeren-gern-eigentuemern/> (Abfrage 20.11.2023).
- IVD. „IVD-Erschwinglichkeitsindex. Bedeutung und Berechnung“. <https://ivd.net/2021/01/erschwinglichkeitsindex/> (Abfrage 20.11.2023).
- IVD. „Starker Wunsch nach mehr Förderung von Wohneigentum in allen Wählergruppen“. <https://ivd.net/2021/06/forsa-umfrage-starker-wunsch-nach-mehr-foerderung-von-wohneigentum-in-allem-waehlergruppen/> (Abfrage 20.11.2023).
- Jaeger, Mads Meier (2006): What makes people support public responsibility for welfare provision: Self-interest or political ideology? In: *Acta Sociologica* 49, H. 3, S. 321–338.
- Jaeger, Mads Meier (2013): The effect of macroeconomic and social conditions on the demand for redistribution: A pseudo panel approach. In: *Journal of European Social Policy* 23, H. 2, S. 149–163.
- Jäger, Mafred/Voigtländer, Michael (2006): Immobilienfinanzierung. Hypothekenmärkte und ihre gesamtwirtschaftliche Bedeutung. Köln.
- Jiang, Boqian (2018): Homeownership and voter turnout in u. s. local elections. In: *Journal of Housing Economics* 41, H. 9, S. 168–183.

- Johnston, Alison/Kurzer, Paulette (2020): Bricks in the wall: The politics of housing in Europe. In: *West European Politics* 43, H. 2, S. 275–296.
- Jokl, Stefan (1990): Wohnwünsche der Bundesbürger: Einfamilienhaus bleibt Favorit. In: *Der langfristige Kredit*, H. 2, S. 20–21.
- Jokl, Stefan/Zehnder, Andreas J. (1996): Wohneigentumsbildung – Wünsche, Forderungen, Grenzen. In: Jenkis, Helmut W./Dieterich, Hartmut (Hrsg.): *Kompendium der Wohnungswirtschaft* 3., überarb. und erw. Aufl. München: Oldenbourg. S. 392–418.
- Junker, Stephan (2018): Wohnverhältnisse in Deutschland. Mietbelastung, soziale Ungleichheit und Armut. Kurztgutachten im Auftrag des Sozialverband Deutschland e. V. Berlin.
- Just, Tobias/Voigtländer, Michael/Eisfeld, Rupert/Henger, Ralph/Hesse, Markus/Toschka, Alexandra (2017): *Wirtschaftsfaktor Immobilien 2017*. Berlin.
- Kaas, Leo/Kocharkov, Georgi/Preugschat, Edgar (2015): *Wealth inequality and homeownership in Europe*. Konstanz.
- Kaas, Leo/Kocharkov, Georgi/Preugschat, Edgar/Siassi, Nawid (2019): *Low homeownership in Germany – A quantitative exploration*. München.
- Kaas, Leo/Kocharkov, Georgi/Preugschat, Edgar/Siassi, Nawid (2020): *Reasons for the low homeownership rate in Germany*. Frankfurt am Main.
- Kaase, Max (1984): The challenge of the „Participatory Revolution“ in pluralist democracies. In: *International Political Science Review* 5, H. 3, S. 299–318.
- Kaase, Max (2002): Politische Beteiligung. In: Greiffenhagen, Martin/Greiffenhagen, Sylvia (Hrsg.): *Handwörterbuch zur politischen Kultur der Bundesrepublik Deutschland* 2., völlig überarb. und aktualisierte Aufl. Wiesbaden: Westdeutscher Verlag. S. 349–355.
- Kadelke, Philipp (2023a): Landlords vs tenants = top vs bottom? Class positions in rental housing in Germany. In: *Critical Housing Analysis* 10, H. 1, S. 66–76.
- Kadelke, Philipp (2023b): Private Vermieter*innen in Deutschland. Kleine Gruppe mit großer Wirkung? In: Villa Braslavsky, Paula-Irene (Hrsg.): *Polarisierte Welten. Verhandlungen des 41. Kongresses der Deutschen Gesellschaft für Soziologie 2022*.
- Kaiser, Stefan. „Immobilienumfrage. 84 Prozent der Deutschen wollen lieber ein Eigenheim statt Miete zahlen“. <https://www.spiegel.de/wirtschaft/soziales/immobilien-84-prozent-der-deutschen-wollen-ein-eigenheim-a-1223288.html> (Abfrage 20.11.2023).
- Kalmijn, Matthijs/Kraaykamp, Gerbert (2007): Social stratification and attitudes: A comparative analysis of the effects of class and education in Europe. In: *The British Journal of Sociology* 58, H. 4, S. 547–576.
- Kaltenbrunner, Robert/Waltersbacher, Matthias (2014): Besonderheiten und Perspektiven der Wohnsituation in Deutschland. In: *Aus Politik und Zeitgeschichte* 64, 20–21, S. 3–12.
- Kalter, Frank (1999): „The ties that bind“ – Wohneigentum als ehespezifische Investition. In: Klein, Thomas/Kopp, Johannes (Hrsg.): *Scheidungsursachen aus soziologischer Sicht*. Würzburg: Ergon. S. 255–271.
- Kantor, Yuval/Möhlmann, Jan/Nijkamp, Peter/Rouwendaal, Jan (2015): Homeownership, mortgages, and unemployment. In: *Letters in Spatial and Resource Sciences* 8, H. 3, S. 253–265.
- Karlberg, Björn/Victorin, Anders (2004): Housing tenure in the Nordic countries. In: Lujanen, Martti (Hrsg.): *Housing and housing policy in the nordic countries*. Kopenhagen. S. 57–78.
- Kaschuba, Wolfgang (2007): Zwischen Traum und Trauma. In: *Archithese* 37, H. 3, S. 18–21.
- Kaßner, Jan/Kersting, Norbert (2021): *Neue Beteiligungen und alte Ungleichheit? Politische Partizipation marginalisierter Menschen*. Abschlussbericht. Berlin.
- Kellermann, Paul (2014): *Soziologie des Geldes. Grundlegende und zeithistorische Einsichten*. Wiesbaden: VS.
- Kemeny, Jim (1980): Home ownership and privatization. In: *International Journal of Urban and Regional Research* 4, H. 3, S. 372–388.
- Kemeny, Jim (1981): *The myth of home ownership*. London: Routledge.
- Kemeny, Jim (1992): *Housing and social theory*. London: Routledge.
- Kemeny, Jim (2005): „The Really Big Trade-Off“ between home ownership and welfare: Castles’ evaluation of the 1980 thesis, and a reformulation 25 years on. In: *Housing, Theory and Society* 22, H. 2, S. 59–75.
- Kemeny, Jim/Lowe, Stuart (1998): Schools of comparative housing research: From convergence to divergence. In: *Housing Studies* 13, H. 2, S. 161–176.

- Kempermann, Hanno/Millack, Agnes (2017): Wohnen in Deutschland 2017. Sparda-Studie. Frankfurt am Main.
- Kempermann, Hanno/Ricci, Agnes/Sagner, Pekka/Lang, Thorsten (2019): Wohnen in Deutschland 2019. Sparda-Studie. Frankfurt am Main.
- Kersting, Norbert (2015): Das Zeitalter politischer Beteiligung. Partizipativer Wandel oder globales Disengagement? In: Harles, Lothar/Lange, Dirk (Hrsg.): Zeitalter der Partizipation. Paradigmenwechsel in Politik und politischer Bildung? Schwalbach: Wochenschau. S. 49–62.
- Kersting, Norbert (2019): Direkte und deliberative Partizipation im digitalen Zeitalter. Analoge und digitale Beteiligungsangebote. In: Hans Seidel Stiftung (Hrsg.): Mittelpunkt Bürger: Dialog, Digital und Analog. München. S. 71–78.
- Kessl, Fabian/Reutlinger, Christian (2022): Sozialräumliche Praxis und Sozialraumarbeit. In: Kessl, Fabian/Reutlinger, Christian (Hrsg.): Sozialraum. Eine elementare Einführung. Wiesbaden: Springer VS. S. 33–56.
- KfW. „Wohneigentum für Familien. Merkblatt (Kredit 300)“.
- Kholodilin, Konstatin A./Kohl, Sebastian (2021): Rent price control – Yet another great equalizer of economic inequalities? Evidence from a century of historical data. Berlin.
- Kholodilin, Konstatin A./Kohl, Sebastian/Niemeyer, Tobias (2019): Steuerliche Instrumente der Wohneigentumsförderung. Berlin.
- Kholodilin, Konstatin A./Menz, Jan-Oliver/Siliverstovs, Boriss (2008): Immobilienkrise? Warum in Deutschland die Preise seit Jahrzehnten stagnieren. In: DIW-Wochenbericht 75, H. 17, S. 214–220.
- Kholodilin, Konstatin A./Michelsen, Claus (2021a): Immobilienpreisblasen: Gefahr steigt regional – Korrekturen in den nächsten Jahren möglich. In: DIW-Wochenbericht 88, H. 51, S. 824–833.
- Kholodilin, Konstatin A./Michelsen, Claus (2021b): Wohneigentumsförderung in Deutschland – Kleine Prämien mit Wirkung. In: DIW-Wochenbericht 88, H. 27, S. 472–479.
- Kholodilin, Konstatin A./Michelsen, Claus/Ulbricht, Dirk (2014): Stark steigende Immobilienpreise in Deutschland: Aber keine gesamtwirtschaftlich riskante Spekulationsblase. In: DIW-Wochenbericht 81, H. 47, S. 1231–1240.
- Kiesl, Hans (2019): Gewichtung. In: Baur, Nina/Blasius, Jörg (Hrsg.): Handbuch Methoden der empirischen Sozialforschung. 2., vollständig überarbeitete und erweiterte Auflage. Wiesbaden: Springer VS. S. 405–412.
- Kindermann, Fabian/Kohl, Sebastian (2018): Rental markets and wealth inequality in the Euro-Area. Regensburg.
- Kleinhaus, Reinout/Elsinga, Marja (2010): Buy your home and feel in control: Does home ownership achieve the empowerment of former tenants of social housing? In: International Journal of Housing Policy 10, H. 1, S. 41–61.
- Kley, Stefanie/Stenpaß, Anna (2020): Intergenerational transmission of housing choice: The relevance of green spaces for moving into a family house across social class. In: Population, Space and Place 26, H. 2.
- Klingenberg, Darja (2022): Materialismus und Melancholie. Vom Wohnen russischsprachiger migrantischer Mittelschichten. Frankfurt am Main: Campus.
- Klose, Manfred/Schwarz, Norbert (2019): Wohnungsvermietungen in den volkswirtschaftlichen Gesamtrechnungen – Konzepte, Methoden und Ergebnisse. In: Wirtschaft und Statistik, H. 6, S. 18–30.
- Kluegel, James R./Smith, Eliot R. (1986): Beliefs about inequality. Americans' views of what is and what ought to be. New York: Routledge.
- Kneer, Georg/Schroer, Markus (Hrsg.) (2010): Handbuch spezielle Soziologien. 1. Auflage. Wiesbaden: VS.
- Knoll, Katharina/Schularick, Moritz/Steger, Thomas M. (2015): No price like home: Global house prices, 1870–2012. München.
- Kohl, Sebastian (2016): Mieterland oder Hauseigentümergebiet? Wohnungsmärkte in Deutschland und den USA. In: Max-Planck-Institut für Gesellschaftsforschung (Hrsg.): MPIfG Jahrbuch 2015–2016. Köln. S. 61–66.
- Kohl, Sebastian (2017a): Eine kleine Geschichte der Eigenheimidee. Von ursprünglich konservativer Sozialpolitik zum Sprengstoff in Hauspreis- und Kreditblasen. Köln.

- Kohl, Sebastian (2017b): Homeownership, renting and society. Historical and comparative perspectives. London: Routledge.
- Kohl, Sebastian (2018a): A small history of the homeownership ideal. Köln.
- Kohl, Sebastian (2018b): More mortgages, more homes? The effect of housing financialization on homeownership in historical perspective. In: *Politics & Society* 46, H. 2, S. 177–203 (auch online unter <https://journals.sagepub.com/doi/abs/10.1177/0032329218755750>).
- Kohl, Sebastian (2018c): Wohneigentum, Vermietung und Gesellschaft: historische und vergleichende Perspektiven 1920–2015. Datenfile Version 1.0.0. Köln.
- Kohl, Sebastian (2020a): Der Traum vom eigenen Heim? Eigenheimförderung in Geschichte und Gegenwart. In: Depenheuer, Otto/Hertzsch, Eckhart/Voigtländer, Michael (Hrsg.): *Wohneigentum für breite Schichten der Bevölkerung*. Berlin: Springer. S. 51–61.
- Kohl, Sebastian (2020b): The political economy of homeownership: A comparative analysis of homeownership ideology through party manifestos. In: *Socio-Economic Review* 18, H. 4, S. 913–940.
- Kohl, Sebastian (2023): Der Traum vom Eigenheim. Die Eigenheimidee in Geschichte und Gegenwart. In: Degan, Julian/Emunds, Bernhard/Johrendt, Lukas/Meireis, Torsten/Wustmans, Clemens (Hrsg.): *Die Wohnungsfrage – eine Gerechtigkeitsfrage*. Marburg: Metropolis. S. 75–89.
- Kohl, Sebastian/Sagner, Pekka/Voigtländer, Michael (2019): Mangelware Wohnraum. Ökonomische Folgen des Mietpreisbooms in deutschen Großstädten. Düsseldorf.
- Kohli, Martin/Künemund, Harald (2003): Intergenerational transfers in the family: What motivates giving? In: Bengtson, Vern L./Lowenstein, Ariela (Hrsg.): *Global aging and challenges to families*. New York: Aldine de Gruyter.
- Kolb, Kathrin (2010): Soziale Ungleichheit beim Erwerb von Wohneigentum in Ost- und Westdeutschland. In: Wagner-Braun, Margarete/Raev, Ada/Schambeck, Mirijam (Hrsg.): *Kolloquium 2010: Beiträge Bamberger Nachwuchswissenschaftlerinnen*. Bamberg: OPUS. S. 49–78.
- Kolb, Kathrin (2013): Soziale Ungleichheiten beim Vermögen und Immobilienbesitz. Eine Analyse von Vermögens- und Wohneigentumsungleichheiten im internationalen, innerdeutschen sowie historischen Vergleich. Bamberg: University of Bamberg Press.
- Kolb, Kathrin/Skopek, Nora/Blossfeld, Hans-Peter (2013): The two dimensions of housing inequality in Europe. Are high home ownership rates an indicator of low housing values? In: *Comparative Population Studies* 38, H. 4, S. 1009–1040.
- Kommer, Gerd (2010): Kaufen oder mieten? Wie Sie für sich die richtige Entscheidung treffen. Frankfurt am Main: Campus.
- Kommer, Gerd (2021): Kaufen oder Mieten? Wie Sie für sich die richtige Entscheidung treffen. 3., vollständig aktualisierte und überarbeitete Auflage. Frankfurt am Main: Campus.
- Kopp, Johannes/Steinbach, Anja (Hrsg.) (2018): *Grundbegriffe der Soziologie*. 12. Auflage. Wiesbaden: Springer VS.
- Korom, Philipp (2017): Ungleiche Mittelschichten. Über Unterschiede im Immobilienvermögen und im Erbe innerhalb der Mitte Deutschlands. Köln.
- Korte, Hermann/Ernst, Stefanie (2011): *Soziologie*. 2., überarb. Aufl. Konstanz: UVK.
- Kotczyńska, Marta. „Measuring the level and inequality of political participation with survey data“. <https://martakolczynska.com/post/participation-inequality-ess/> (Abfrage 20.11.2023).
- Kott, Kristina (2021): Armutgefährdung und materielle Entbehrung. In: Bundeszentrale für politische Bildung (Hrsg.): *Datenreport 2021. Ein Sozialbericht für die Bundesrepublik Deutschland*. Bonn. S. 222–228.
- Kraemer, Klaus (2017): Gibt es eine soziologische Kapitalismusforschung? Zur Vergangenheit und Zukunft einer umstrittenen Kategorie. In: Sachweh, Patrick/Münnich, Sascha (Hrsg.): *Kapitalismus als Lebensform? Deutungsmuster, Legitimation und Kritik in der Marktgesellschaft*. Wiesbaden: Springer VS. S. 47–77.
- Krais, Beate/Gebauer, Gunter (2014): *Habitus*. 6. Auflage. Bielefeld: Transcript.
- Krapf, Sandra/Wagner, Michael (2020): Housing affordability, housing tenure status and household density: Are housing characteristics associated with union dissolution? In: *European Journal of Population* 36, H. 4, S. 735–764.
- Krause, Detlef (2007): Eigentum. In: Fuchs-Heinritz, Werner/Barlötius, Eva (Hrsg.): *Lexikon zur Soziologie*. 4., grundlegend überarb. Aufl. Wiesbaden: VS. S. 153.

- Krieger, Sascha/Kortmann, Kerstin/Kott, Kristina/Schöneich, Cordula (2021): Wohnen. In: Bundeszentrale für politische Bildung (Hrsg.): Datenreport 2021. Ein Sozialbericht für die Bundesrepublik Deutschland. Bonn. S. 259–269.
- Krummacher, Michael (1981): Wohnungspolitik in der BRD – Leitlinien und Entwicklungsphasen. In: Prokla. Zeitschrift für kritische Sozialwissenschaft 11, H. 45, S. 75–111.
- Kruse, Lenelis/Graumann, Carl F. (1978): Sozialpsychologie des Raumes und der Bewegung. In: Hammerich, Kurt/Klein, Michael (Hrsg.): Materialien zur Soziologie des Alltags. Wiesbaden: VS. S. 177–219.
- Kuhm, Klaus (2003): Was die Gesellschaft aus dem macht, was das Gehirn dem Bewusstsein und das Bewusstsein der Gesellschaft zum Raum ‚sagt‘. In: Krämer-Badoni, Thomas/Kuhm, Klaus (Hrsg.): Die Gesellschaft und ihr Raum. Raum als Gegenstand der Soziologie. Opladen: Leske & Budrich. S. 13–32.
- Kühnel, Steffen/Krebs, Dagmar (2012): Statistik für die Sozialwissenschaften. Grundlagen, Methoden, Anwendungen. 6., Orig.-Ausgabe, völlig überarb. Neuaufl. Reinbek bei Hamburg: Rowohlt.
- Kumkar, Nils-Christian/Holubek-Schaum, Stefan/Gottschall, Karin/Hollstein, Betina/Schimank, Uwe (2022): Die beharrliche Mitte – Wenn investive Statusarbeit funktioniert. Wiesbaden: Springer VS.
- Kunz, Torsten (2022): Die Arbeitswelt nach Corona. In: Deutsche Gesetzliche Unfallversicherung, H. 6, S. 12–16 (auch online unter <https://forum.dguv.de/ausgabe/6-2022/artikel/die-arbeitswelt-nach-corona>, (Abfrage 19.6.2023).
- Kurz, Karin (2000): Soziale Ungleichheiten beim Übergang zu Wohneigentum. In: Zeitschrift für Soziologie 29, H. 1, S. 27–43.
- Kurz, Karin (2001): Klassenlage und Wohneigentum. Ungleichheitsstrukturen 1980 bis 1998. In: Koch, Achim/Wasmer, Martina/Schmidt, Peter (Hrsg.): Politische Partizipation in der Bundesrepublik Deutschland. Empirische Befunde und theoretische Erklärungen. Opladen: Leske & Budrich. S. 247–275.
- Kurz, Karin/Blossfeld, Hans-Peter (Hrsg.) (2004): Home ownership and social inequality in comparative perspective. Stanford: Stanford University Press.
- Lancee, B./Radl, J. (2014): Volunteering over the life course. In: Social Forces 93, H. 2, S. 833–862.
- Landesbausparkassen (2005): Jahresbericht 2004. Berlin.
- Landesbausparkassen (2006): Jahresbericht 2005. Berlin.
- Landesbausparkassen. „Kein Boom bei Immobilienerbschaften“. Wohneigentumsstudien von TNS Infratest. https://www.lbs.de/presse/p/lbs_research/821120_821120.jsp (Abfrage 20.11.2023).
- Landesbausparkassen. „Corona: Neue Wohnwünsche nach der Pandemie-Erfahrung“. https://www.lbs.de/presse/p/lbs_research/details_15425088.jsp (Abfrage 20.11.2023).
- Landesbausparkassen. „Preisspiegel 2021“. <https://www.lbs-markt-fuer-wohnmobilien.de/inhalt/preisspiegel/> (Abfrage 20.11.2023).
- Landesbausparkassen West (2017): Wohnwünsche 2017. Eine Studie von Analyse & Konzept. Hamburg.
- Landeskriminalamt NRW (2017): Forschungsbericht Wohnungseinbruchdiebstahl. Basisbericht. Düsseldorf.
- Landgraf, Daniel (2017): Wohneigentum in Deutschland. In: Arnold, Daniel/Rottke, Nico/Winter, Ralph (Hrsg.): Wohnimmobilien. Lebenszyklus, Strategie, Transaktion. Wiesbaden: Springer Gabler. S. 185–198.
- Läpple, Dieter (1991): Essay über den Raum. Für ein gesellschaftswissenschaftliches Raumkonzept. In: Häußermann, Hartmut (Hrsg.): Stadt und Raum. Soziologische Analysen. Pfaffenweiler: Centaurus. S. 157–207.
- Latcheva, Rossalina/Davidov, Eldad (2019): Skalen und Indizes. In: Baur, Nina/Blasius, Jörg (Hrsg.): Handbuch Methoden der empirischen Sozialforschung. 2., vollständig überarbeitete und erweiterte Auflage. Wiesbaden: Springer VS. S. 893–905.
- Latour, Bruno (2000): Die Hoffnung der Pandora. Untersuchungen zur Wirklichkeit der Wissenschaft. Frankfurt am Main: Suhrkamp.
- Latour, Bruno (2007): Eine neue Soziologie für eine neue Gesellschaft. Einführung in die Akteur-Netzwerk-Theorie. Frankfurt am Main: Suhrkamp.
- Lauterbach, Wolfgang/Druyen, Thomas/Grundmann, Matthias (Hrsg.) (2011): Vermögen in Deutschland. Heterogenität und Verantwortung. Wiesbaden: VS.

- Lauterbach, Wolfgang/Lüscher, Kurt (1996): Erben und die Verbundenheit der Lebensverläufe von Familienmitgliedern. In: *Kölner Zeitschrift für Soziologie und Sozialpsychologie* 48, H. 1, S. 66–95.
- Lauterbach, Wolfgang/Ströing, Miriam/Grabka, Markus M./Schróder, Carsten (2016): *HViD – Hochvermögende in Deutschland. Abschlussbericht. Armuts- und Reichtumsberichterstattung der Bundesregierung*. Berlin.
- Lawrence, Yun/Evangelou, Nadia (2016): *Social benefits of homeownership and stable housing*. Chicago.
- Lebuhn, Henrik/Holm, Andrej/Junker, Stephan/Neitzel, Kevin (2017): *Wohnverhältnisse in Deutschland – eine Analyse der sozialen Lage in 77 Großstädten*. Düsseldorf.
- Lefebvre, Henri (1991): *The production of space*. Malden: Blackwell.
- Legewie, Joscha (2008): Zum Einfluss regionaler Arbeitslosigkeit auf Einstellungen zur sozialen Gerechtigkeit. In: *Kölner Zeitschrift für Soziologie und Sozialpsychologie* 60, H. 2, S. 287–314.
- Lembke, Judith (2019): Ohne Erbe geht nichts. Fürs Eigenheim braucht es reiche Eltern. In: *Frankfurter Allgemeine Zeitung* (auch online unter <https://www.faz.net/aktuell/wirtschaft/wohnen/teure-immobilien-fuers-eigenheim-braucht-es-reiche-eltern-16463395.html>, (Abfrage 3.11.2021)).
- Lengfeld, Holger/Liebig, Stefan/Märker, Alfredo (2002): Politisches Engagement, Protest und die Bedeutung sozialer Ungerechtigkeit. In: *Aus Politik und Zeitgeschichte* 52, 7–8, S. 22–31 (auch online unter <https://www.bpb.de/shop/zeitschriften/apuz/25732/politisches-engagement-protest-und-die-bedeutung-sozialer-ungerechtigkeit/>).
- Lennartz, Christian/Helbrecht, Ilse (2018): The housing careers of younger adults and intergenerational support in Germany's „society of renters“. In: *Housing Studies* 33, H. 2, S. 317–336.
- Lenzner, Timo/Menold, Natalja (2015): *Frageformulierung. GESIS Survey Guidelines*. Mannheim.
- Lehrs, Oliver (2011): Is there a link between homeownership and unemployment? Evidence from German regional data. In: *International Economics and Economic Policy* 8, H. 4, S. 407–426.
- Lehrs, Oliver/Oberst, Christian (2012): *Explaining the spatial variation in homeownership rates: Results for German regions*. München.
- Lersch, Philipp M./Dewilde, Caroline (2015): Employment insecurity and first-time homeownership: Evidence from twenty-two European countries. In: *Environment and Planning* 47, H. 3, S. 607–624.
- Lersch, Philipp M./Dewilde, Caroline (2018): Homeownership, saving and financial wealth: A comparative and longitudinal analysis. In: *Housing Studies* 33, H. 8, S. 1175–1206.
- Lersch, Philipp M./Luijckx, Ruud (2015): Intergenerational transmission of homeownership in Europe: Revisiting the socialisation hypothesis. In: *Social Science Research* 49, S. 327–342.
- Lessenich, Stephan/Nullmeier, Frank (2006): *Deutschland – eine gespaltene Gesellschaft*. Frankfurt am Main: Campus.
- Leventhal, Tama/Newman, Sandra (2010): Housing and child development. In: *Children and Youth Services Review* 32, H. 9, S. 1165–1174.
- Lewis-Beck, Michael S./Nadeau, Richard (2011): Economic voting theory: Testing new dimensions. In: *Electoral Studies* 30, H. 2, S. 288–294.
- Liebig, Stefan/Hülle, Sebastian/May, Meike (2016): Principles of the just distribution of benefits and burdens: The „Basic Social Justice Orientations“ scale for measuring order-related social justice attitudes. Berlin.
- Liebig, Stefan/Lengfeld, Holger (Hrsg.) (2002): *Interdisziplinäre Gerechtigkeitsforschung. Zur Verknüpfung empirischer und normativer Perspektiven*. Frankfurt am Main: Campus.
- Liebig, Stefan/Mau, Steffen (2002): Einstellungen zur sozialen Mindestsicherung. In: *Kölner Zeitschrift für Soziologie und Sozialpsychologie* 54, H. 1, S. 109–134.
- Liebig, Stefan/Sauer, Carsten (2013): Soziologische Gerechtigkeitsanalyse. Überlegungen zur theoretischen Fundierung eines Forschungsfeldes. In: *Analyse & Kritik* 35, H. 2, S. 371–394.
- Liebig, Stefan/Sauer, Carsten (2016): *Sociology of justice*. In: Sabbagh, Clara/Schmitt, Manfred (Hrsg.): *Handbook of Social Justice Theory and Research*. New York: Springer. S. 37–59.
- Liebig, Stefan/Sauer, Carsten/Friedhoff, Stefan (2015): Empirische Gerechtigkeitsforschung mit dem faktoriellen Survey. In: Keuschnigg, Marc/Wolbring, Tobias (Hrsg.): *Experimente in den Sozialwissenschaften*. 1. Auflage. Baden-Baden: Nomos. S. 316–334.
- Liebig, Stefan/Sauer, Carsten/Valet, Peter (2013): Gerechtigkeit. In: Mau, Steffen/Schöneck-Voß, Nadine M. (Hrsg.): *Handwörterbuch zur Gesellschaft Deutschlands*. 3., grundlegend überarb. Aufl. Wiesbaden: Springer VS. S. 286–299.

- Linos, Katerina/West, Martin (2003): Self-interest, social beliefs, and attitudes to redistribution. Re-addressing the Issue of cross-national variation. In: *European Sociological Review* 19, H. 4, S. 393–409.
- Liu, Yan/Wang, Siqin/Cheshire, Lynda (2023): The problems with neighbors: An examination of the influence of neighborhood context using large-scale administrative data. In: *Urban Affairs Review* 59, H. 1, S. 238–274.
- Locke, John (1977): *Zwei Abhandlungen über die Regierung*. Frankfurt am Main: Suhrkamp.
- Lorenz, Konrad (1983): *Die Rückseite des Spiegels. Versuch einer Naturgeschichte menschlichen Erkennens*. 4. Auflage. München: Piper.
- Lotties, Sarah. „Statistikbericht. Zu Lebenslagen wohnungsloser Menschen in Deutschland“. <https://www.bagw.de/de/publikationen/statistikberichte> (Abfrage 20.11.2023).
- Löw, Martina (2001): *Raumsoziologie*. 1. Auflage. Frankfurt am Main: Suhrkamp.
- Lucke, Doris (2001): Eigentum. In: Schäfers, Bernhard/Zapf, Wolfgang (Hrsg.): *Handwörterbuch zur Gesellschaft Deutschlands*. 2., erw. und aktualisierte Aufl. Opladen: Leske & Budrich. S. 148–157.
- Lüdemann, Christian (2001): Politische Partizipation, Anreize und Ressourcen. Ein Test verschiedener Handlungsmodelle und Anschlußtheorien am ALLBUS 1998. In: Koch, Achim/Wasmer, Martina/Schmidt, Peter (Hrsg.): *Politische Partizipation in der Bundesrepublik Deutschland. Empirische Befunde und theoretische Erklärungen*. Opladen: Leske & Budrich. S. 43–71.
- Luhmann, Niklas (1997): *Gesellschaft der Gesellschaft*. 1. Auflage. Frankfurt am Main: Suhrkamp.
- Lunde, Jens/Whitehead, Christine M. E. (Hrsg.) (2016): *Milestones in European housing finance*. Chichester: Wiley.
- Lundqvist, Lennart J. (1998): Property owning and democracy – Do the twain ever meet? In: *Housing Studies* 13, H. 2, S. 217–231.
- Lupu, Noam/Pontusson, Jonas (2011): The structure of inequality and the politics of redistribution. In: *American Political Science Review* 105, H. 2, S. 316–336.
- Lütters, Stefanie (2019): *Soziale Netzwerke und politische Partizipation. Eine empirische Untersuchung mit sozialräumlicher Perspektive*. Dissertation. Wiesbaden: Springer VS.
- Lux, Martin/Sunega, Petr/Katrnak, Thomas (2013): Classes and castles: Impact of social stratification on housing inequality in post-socialist states. In: *European Sociological Review* 29, H. 2, S. 274–288.
- Lux, Thomas/Mau, Steffen (2018): Zwischen Staatsbedürftigkeit und Marktaffinität. Beeinflussen Wohneigentum und Erbschaften sozialpolitische Präferenzen? In: *Kölner Zeitschrift für Soziologie und Sozialpsychologie* 70, Suppl 1, S. 139–166.
- Mallett, Shelley (2004): Understanding home: A critical review of the literature. In: *The Sociological Review* 52, H. 1, S. 62–89.
- Malmendier, Ulrike/Steiny, Alexandra (2017): Rent or buy? The role of lifetime experiences of macroeconomic shocks within and across countries. Berkeley.
- Malpass, Peter (2008): Housing and the new welfare state: Wobbly pillar or cornerstone? In: *Housing Studies* 23, H. 1, S. 1–19 (auch online unter <https://www.tandfonline.com/doi/abs/10.1080/02673030701731100>).
- Manturuk, Kim (2012): Urban homeownership and mental health: Mediating effect of perceived sense of control. In: *City & Community* 11, H. 4, S. 409–430.
- Manturuk, Kim/Lindblad, Mark/Quercia, Roberto (2010): Friends and neighbors: Homeownership and social capital among low- to moderate-income families. In: *Journal of Urban Affairs* 32, H. 4, S. 471–488.
- Manturuk, Kim/Lindblad, Mark/Quercia, Roberto G. (2009): Homeownership and local voting in disadvantaged urban neighborhoods. In: *Cityscape: A Journal of Policy Development and Research* 11, H. 2, S. 213–230.
- Manturuk, Kim/Riley, Sarah/Ratcliffe, Janneke (2012): Perception vs. reality: The relationship between low-income homeownership, perceived financial stress, and financial hardship. In: *Social Science Research* 41, H. 2, S. 276–286.
- Marble, William/Nall, Clayton (2021): Where self-interest trumps ideology: Liberal homeowners and local opposition to housing development. In: *The Journal of Politics* 83, H. 4, S. 1747–1763.
- Märker, Alfredo (2002): Die politische Relevanz von Gerechtigkeitsvorstellungen. In: Liebig, Stefan/Lengfeld, Holger (Hrsg.): *Interdisziplinäre Gerechtigkeitsforschung. Zur Verknüpfung empirischer und normativer Perspektiven*. Frankfurt am Main: Campus. S. 265–286.

- Marx, Karl/Engels, Friedrich (1972): Manifest der Kommunistischen Partei. In: Rosa-Luxemburg-Stiftung (Hrsg.): Karl Marx – Friedrich Engels – Werke (MEW). Berlin: Dietz. S. 459–493.
- Maßlo, Jens (2010): Jugendliche in der Politik. Chancen und Probleme einer institutionalisierten Jugendbeteiligung am Beispiel des Kinder- und Jugendbeirats der Stadt Reinbek. Wiesbaden: VS.
- Mathä, Thomas Y./Porpiglia, Alessandro/Ziegelmeier, Michael (2014): Household wealth in the Euro area. The importance of intergenerational transfers, homeownership and house price dynamics. Frankfurt am Main: European Central Bank.
- Mattern, Philipp (2018): Droht ein neuer Substandard? Oder: Was passiert, wenn der Wohnungsmangel nicht behoben wird? In: Prokla. Zeitschrift für kritische Sozialwissenschaft 48, H. 2, S. 334–345.
- Mau, S. (2015): Inequality, marketization and the majority class. Why did the European middle classes accept neo-liberalism? London: Palgrave Macmillan.
- Mau, Steffen/Heuer, Jan-Ocko (2016): Wachsende Ungleichheit als Gefahr für nachhaltiges Wachstum. Wie die Bevölkerung über soziale Unterschiede denkt. Bonn.
- Mau, Steffen/Lux, Thomas/Gülzau, Fabian (2020): Die drei Arenen der neuen Ungleichheitskonflikte. Eine sozialstrukturelle Positionsbestimmung der Einstellungen zu Umverteilung, Migration und sexueller Diversität. In: Berliner Journal für Soziologie.
- Mau, Steffen/Schöneck-Voß, Nadine M. (Hrsg.) (2013): Handwörterbuch zur Gesellschaft Deutschlands. 3., grundlegend überarb. Aufl. Wiesbaden: Springer VS.
- Mayer, Annette (1998): Theorie und Politik des Wohnungsmarktes. Eine Analyse der Wohnungspolitik in Deutschland unter besonderer Berücksichtigung der ökonomischen Theorie der Politik. Berlin: Duncker & Humblot.
- McCabe, Brian J. (2012): Homeownership and social trust in neighbors. In: City & Community 11, H. 4, S. 389–408.
- McCabe, Brian J. (2013): Are homeowners better citizens? Homeownership and community participation in the United States. In: Social Forces 91, H. 3, S. 929–954.
- McCabe, Brian J. (2016): No place like home. Wealth, community, and the politics of homeownership. New York: Oxford University Press.
- McCabe, Brian J. (2018): Why buy a home? Race, ethnicity, and homeownership preferences in the United States. In: Sociology of Race and Ethnicity 4, H. 4, S. 452–472.
- McKee, Kim/Moore, Tom/Soaita, Adriana/Crawford, Joe (2017): ‚Generation Rent‘ and the fallacy of choice. In: International Journal of Urban and Regional Research 41, H. 2, S. 318–333.
- McKee, Kim/Soaita, Adriana/Mihaela/Hoolachan, Jennifer (2020): ‚Generation rent‘ and the emotions of private renting: Self-worth, status and insecurity amongst low-income renters. In: Housing Studies 35, H. 8, S. 1468–1487.
- Meck, Georg/Scholl, Jan (2020): Sommer, Sonne, Swimmingpool. In: Frankfurter Allgemeine Zeitung, S. 19.
- Meekes, Jordy/Hassink, Wolter H. J. (2017): The role of the housing market in workes resilience to job displacement after firm bankruptcy. Bonn.
- Meen, Geoffrey/Whitehead, Christine (2021): Understanding affordability. Bristol: Bristol University Press.
- Meier, Lars/Steets, Silke/Frers, Lars (2018): Theoretische Positionen der Stadtsoziologie. 1. Auflage. Weinheim, Basel: Beltz Juventa.
- Menzl, Marcus (2017): Das Eigenheim im Grünen. Kontinuität und Wandel eines Sehnsuchtsortes. In: Hnilica, Sonja/Timm, Elisabeth (Hrsg.): Das Einfamilienhaus. Bielefeld: Transcript. S. 117–131.
- Merton, Robert K. (1951): The social psychology of housing. In: Wayne, Dennis (Hrsg.): Current trends in social psychology. Pittsburgh: University of Pittsburgh Press. S. 163–217.
- Merton, Robert K. (2010a): Der Matthäus-Effekt in der Wissenschaft. In: Neckel, Sighard/Mijić, Ana/Scheve, Christian von/Titton, Monica (Hrsg.): Sternstunden der Soziologie. Wegweisende Theoriemodelle des soziologischen Denkens. Frankfurt am Main: Campus. S. 453–477.
- Merton, Robert K. (2010b): Die unvorhergesehenen Folgen zielgerichteter sozialer Handlung. In: Neckel, Sighard/Mijić, Ana/Scheve, Christian von/Titton, Monica (Hrsg.): Sternstunden der Soziologie. Wegweisende Theoriemodelle des soziologischen Denkens. Frankfurt am Main: Campus. S. 71–82.

- Messick, D.M. (1993): Equality as a decision heuristic. In: Mellers, Barbara A./Baron, Jonathan (Hrsg.): Psychological perspectives on justice: Theory and applications. Cambridge University Press. S. 11–31.
- Meuth, Miriam (2018): Wohnen. Erziehungswissenschaftliche Erkundungen. 1. Auflage. Weinheim, Basel: Juventa.
- Michelsen, Claus (2017): Erwerb von Wohneigentum: Eigenkapitalschwelle für immer mehr Haushalte zu hoch. In: DIW-Aktuell.
- Mick, Josef (1965): Schriftliche Ausführungen zu dem Entwurf eines Gesetzes zur verstärkten Eigentumsbildung. Deutscher Bundestag, Plenarprotokolle. Wahlperiode 4, Sitzung 163. Bonn.
- Mijs, Jonathan J.B. (2021): The paradox of inequality: Income inequality and belief in meritocracy go hand in hand. In: Socio-Economic Review 19, H. 1, S. 7–35.
- Miller, David (2008): Grundsätze sozialer Gerechtigkeit. Frankfurt am Main: Campus.
- Mohanty, Lisa L./Raut, Lakshmi K. (2009): Home ownership and school outcomes of children: Evidence from the PSID child development supplement. In: American Journal of Economics and Sociology 68, H. 2, S. 465–489 (auch online unter https://animosearch.dlsu.edu.ph/discovery/fulldisplay?docid=cdi_gale_infotracademiconefile_A199068923&context=PC&vid=63DLSUL_INST:ANIMOSEARCH&lang=en&search_scope=MyInst_and_CI&adaptor=Primo%20Central&tab=Everything&query=title,exact,Development.%20Supplement,AND&mode=advanced).
- Mood, C. (2010): Logistic regression: Why we cannot do what we think we can do, and what we can do about it. In: European Sociological Review 26, H. 1, S. 67–82.
- Morrell, Michael E. (2003): Survey and experimental evidence for a reliable and valid measure of internal political efficacy. In: Public Opinion Quarterly 67, H. 4, S. 589–602.
- Mühlack, Kai (2009): Gerechtigkeit und Wahlverhalten. Gerechtigkeitseinstellungen und Gerechtigkeitseinstellungen als Motive politischen Handelns. 1. Auflage. Baden-Baden: Nomos.
- Mulder, C.H./Smits, J. (1999): First-time home-ownership of couples: The effect of inter-generational transmission. In: European Sociological Review 15, H. 3, S. 323–337.
- Mulder, Clara H. (2004): Home ownership and social inequality in the Netherlands. In: Kurz, Karin/Blossfeld, Hans-Peter (Hrsg.): Home ownership and social inequality in comparative perspective. Stanford: Stanford University Press. S. 114–140.
- Mulder, Clara H./Dewilde, Caroline/Van Duijn, Mark/Smits, Annika (2015): The association between parents' and adult children's homeownership: A comparative analysis. In: European Journal of Population 31, H. 5, S. 495–527.
- Müller, Hans-Peter/Wegener, Bernd (1995): Soziale Ungleichheit und soziale Gerechtigkeit. Wiesbaden: VS.
- Müller, Martin (2019): Wohnungsmarkt: Die Soziale Marktwirtschaft kennt Besseres als den Mietensstopp. Frankfurt am Main.
- Munch, Jakob Roland/Rosholm, Michael/Svarer, Michael (2006): Are homeowners really more unemployed? In: The Economic Journal 116, H. 514, S. 991–1013.
- Münch, Sybille. „Bundesdeutsche Wohnungspolitik seit 1945“. <https://www.schader-stiftung.de/themen/stadtentwicklung-und-wohnen/fokus/wohnen/artikel/bundesdeutsche-wohnungspolitik-seit-1945> (Abfrage 20.11.2023).
- Murphy, Anthony (2009): House price and other housing market data: A user's perspective. In: Arestis, Philip/Mooslechner, Peter/Wagner, Karin (Hrsg.): Housing market challenges in Europe and the United States. Any solutions available? Basingstoke: Palgrave Macmillan. S. 203–220.
- Myrskylä, Mikko/Margolis, Rachel (2014): Happiness: Before and after the kids. Berlin.
- Naegele, Laura/Tavernier, Wouter de/Hess, Moritz/Merkel, Sebastian (2020): Do young people stand alone in their demand to live alone? The intergenerational conflict hypothesis put to test in the housing sector. In: Intergenerational Justice Review 6, H. 1, S. 14–23.
- Neckel, Sighard (2008): Flucht nach vorn. Die Erfolgskultur der Marktgemeinschaft. Frankfurt am Main: Campus.
- Niederlandsche Bank. „Official rates of the Nederlandsche Bank. Discount rate on promissory notes“. <https://www.dnb.nl/en/statistics/data-search/#/details/official-rates-of-de-nederlandsche-bank-1889-1998/dataset/a7053616-f113-4c2f-8200-801fd2abf98a> (Abfrage 20.11.2023).
- Nethercote, Megan (2019): Immaterial inheritance: The socialization of cultures of housing consumption. In: Housing, Theory and Society 36, H. 3, S. 359–375.

- Newton, Kenneth/Giebler, Heiko (2008): Patterns of participation: Political and social participation in 22 nations. Berlin.
- Niedermayer, Oskar (2005): Bürger und Politik. Politische Orientierungen und Verhaltensweisen der Deutschen. 2., aktualisierte und erw. Aufl. Wiesbaden: VS.
- Niedermayer, Oskar. „Mitgliederentwicklung der Parteien“. <https://www.bpb.de/themen/parteien/parteien-in-deutschland/zahlen-und-fakten/138672/mitgliederentwicklung-der-parteien/> (Abfrage 20.11.2023).
- Niehuës, Judith (2014): Subjektive Ungleichheitswahrnehmungen und Umverteilungspräferenzen – ein internationaler Vergleich. Köln.
- Niehuës, Judith/Stockhausen, Maximilian (2020): Die Bedeutung von Wohneigentum und geerbten Wohnimmobilien für die Vermögensbildung in Deutschland. In: Depenheuer, Otto/Hertzsch, Eckhart/Voigtländer, Michael (Hrsg.): Wohneigentum für breite Schichten der Bevölkerung. Berlin: Springer. S. 95–112.
- Niemann, H./Hoebel, J./Hammersen, F./Laußmann D. (2014): Lärmbelästigung – Ergebnisse der GE-DA-Studie 2012. In: GBE kompakt 5, H. 4.
- Nierhaus, Irene (2016): Matratze / Matrizze: Möblierungen von Wohnen und Wissen. Die gebrauchte und die neue Matratze: Zwei Matratzenszenarien. In: Nierhaus, Irene/Heinz, Kathrin (Hrsg.): Matratze / Matrizze. Möblierung von Subjekt und Gesellschaft. Konzepte in Kunst und Architektur. Bielefeld: Transcript. S. 11–39.
- Nierhaus, Irene (2020): Hinter den Türen. In: Fluter 20, H. 74, S. 6–9.
- Nierhaus, Irene/Heinz, Kathrin (2020): Unbehaust Wohnen. Konfliktvolle Räume in Kunst – Architektur – Visueller Kultur. Bielefeld: Transcript.
- Niethammer, Lutz (1976): Wie wohnten Arbeiter im Kaiserreich? In: Archiv für Sozialgeschichte 16, S. 61–134.
- NL Times. „Average age of Dutch homebuyers continues to rise as property prices soar“. <https://nl-times.nl/2017/03/09/average-age-dutch-homebuyers-continues-rise-property-prices-soar/> (Abfrage 20.11.2023).
- Nobis, Claudia/Kuhnimhof, Tobias/Follmer, Robert/Bäumer, Marcus (2019): Mobilität in Deutschland. Zeitreihenbericht 2002 – 2008 – 2017. Bonn.
- Noll, Heinz-Herbert/Christoph, Bernhard (2004): Akzeptanz und Legitimität sozialer Ungleichheit – Zum Wandel von Einstellungen in West- und Ostdeutschland. In: Schmitt-Beck, Rüdiger/Wasmer, Martina/Koch, Achim (Hrsg.): Sozialer und politischer Wandel in Deutschland. Analysen mit ALLBUS-Daten aus zwei Jahrzehnten. Wiesbaden: VS. S. 97–126.
- Noll, Heinz-Herbert/Weick, Stefan (2009): Wohnen in Deutschland: Teuer, komfortabel und meist zur Miete. In: Informationsdienst Soziale Indikatoren, H. 41, S. 1–7.
- Noll, Heinz-Herbert/Weick, Stefan (2012): Nicht einmal jeder Dritte empfindet soziale Unterschiede in Deutschland als gerecht. Analysen zur Entwicklung von Einstellungen zur sozialen Ungleichheit in Deutschland. In: Informationsdienst Soziale Indikatoren, H. 48, S. 6–11.
- Noll, Heinz-Herbert/Weick, Stefan (2013): Materieller Lebensstandard und Armut im Alter. In: Vogel, Claudia/Motel-Klingebiel, Andreas (Hrsg.): Altern im sozialen Wandel: Die Rückkehr der Altersarmut? Wiesbaden: Springer. S. 113–138.
- Nolte, Paul (2015): Demokratie und Gleichheit: Verbündete, Feinde, endlose Spannungen. In: Mau, Steffen (Hrsg.): (Un-)Gerechte (Un-)Gleichheiten. Berlin: Suhrkamp. S. 195–205.
- Norges Bank. „Historical monetary statistics for Norway 1819–2003“. <https://www.norges-bank.no/en/topics/Statistics/Historical-monetary-statistics/> (Abfrage 20.11.2023).
- Norris, Michelle/Winston, Nessa (2011): Does homeownership reinforce or counterbalance income inequality? Trends in Western Europe 1997–2007. Dublin.
- Nowossadeck, Sonja/Engstler, Heribert (2017): Wohnung und Wohnkosten im Alter. In: Mahne, Katharina/Wolff, Julia/Katharina/Simonson, Julia/Tesch-Römer, Clemens (Hrsg.): Altern im Wandel. Zwei Jahrzehnte Deutscher Alterssurvey. Wiesbaden: Springer VS. S. 287–300.
- Nüchter, Oliver/Bieräugel, Roland/Glatzer, Wolfgang/Schmid, Alfons (2010): Der Sozialstaat im Urteil der Bevölkerung. Opladen: Budrich.
- Obermann, Volker (1998): Steuerliche Förderung selbstgenutzten Wohneigentums. München: De Gruyter.

- Oberst, Christian (2020): *Mobilität, Wohnen und der Arbeitsmarkt*. In: Depenheuer, Otto/Hertzsch, Eckhart/Voigtländer, Michael (Hrsg.): *Wohnneigentum für breite Schichten der Bevölkerung*. Berlin: Springer. S. 75–93.
- Odermatt, Reto/Stutzer, Alois (2022): *Does the dream of home ownership rest upon biased beliefs? A test based on predicted and realized life satisfaction*. In: *Journal of Happiness Studies* 23, S. 3731–3763.
- OECD (2021a): *Building for a better tomorrow: Policies to make housing more affordable*. Employment, Labour and Social Affairs Policy Briefs. Paris.
- OECD. „Household savings (indicator)“. OECD-Database (Abfrage 20.11.2023).
- OECD (2021c): *Housing tenure distribution 2019*. Affordable Housing Database. Paris.
- OECD. „Level of GDP per capita and productivity (indicator)“. OECD-Database (Abfrage 20.11.2023).
- OECD. „Long-term interest rates (indicator)“. OECD-Database (Abfrage 20.11.2023).
- OECD. „Residential Property Price Indices (RPPIs) and related housing indicators“. <https://www.oecd.org/sdd/prices-ppp/Residential-Property-Price-Indices-RPPIs-and-related-housing-indicators-FAQs.htm> (Abfrage 20.11.2023).
- OECD (2022a): *Housing costs over income*. Affordable Housing Database. Paris.
- OECD (2022b): *Housing tenure distribution 2020*. Affordable Housing Database. Paris.
- OECD. „Housing prices“. OECD-Database (Abfrage 20.11.2023).
- Office for National Statistics. „Ratio of house price to residence-based earnings (lower quartile and median), 2002 to 2020“. <https://www.ons.gov.uk/peoplepopulationandcommunity/housing/datasets/ratioofhousepricetoresidencebasedearningslowerquartileandmedian> (Abfrage 20.11.2023).
- Oishi, Shigehiro/Schimmack, Ulrich (2010): *Residential mobility, well-being, and mortality*. In: *Journal of Personality and Social Psychology* 98, H. 6, S. 980–994.
- Ong ViforJ, Rachel/Clark, William A. V./Smith, Susan J./A. Wood, Gavin/Lisowski, William/Truong, N. KhuongT./Cigdem, Melek (2021): *Tenure transitions at the edges of ownership: Reinforcing or challenging the status quo?* In: *Environment and Planning A: Economy and Space* 53, H. 8, S. 1993–2011 (auch online unter <https://journals.sagepub.com/doi/full/10.1177/0308518X211038946>, (Abfrage 19.12.2022).
- Ong ViforJ, Rachel/Phelps, Christopher (2023): *The growing intergenerational housing wealth divide: Drivers and interactions in Australia*. In: *Housing, Theory and Society* 40, H. 2, S. 238–257.
- Osterhammel, Jürgen (2012): *1800 bis 1850*. In: *Informationen zur politischen Bildung*, H. 315, S. 4–29 (auch online unter <http://geschichteverein-koengen.de/IndRevolution.htm#England>, (Abfrage 3.5.2021).
- Ostermeier, Marion/Blersfeld, Hans-Peter (1997): *Wohnneigentum und Ehescheidung: eine Längsschnittanalyse über den Einfluß gekauften und geerbten Wohnneigentums auf den Prozeß der Ehescheidung*. Sonderforschungsbereich 186. Bremen.
- Oswald, Andrew J. (1996): *A conjecture on the explanation for high unemployment in the industrialized nations: part 1*. Working Paper. Warwick.
- Oswald, Andrew J. (1999): *The housing market and Europe’s unemployment: a non-technical paper*. University of Warwick.
- Otte, Gunnar/Boehle, Mara/Kunißen, Katharina (2021): *Social inequalities – Empirical focus*. In: Hollstein, Betina/Greshoff, Rainer/Schimank, Uwe/Weiß, Anja (Hrsg.): *Soziologie – Sociology in the German-speaking world*. Special Issue *Soziologische Revue* 2020. Berlin: De Gruyter. S. 361–380.
- Our World in Data. „Population density 1961–2018“. <https://ourworldindata.org/grapher/population-density?time=1961> (Abfrage 20.11.2023).
- Öztunc, Jonathan/Roth, Steffen (2014): *Gutes und bezahlbares Wohnen? Beim Bestellerprinzip für Makler wird die Rechnung ohne den Wirt gemacht*. Köln.
- Pareja-Eastway, Montserrat/Sánchez-Martinez, Maria Teresa (2014): *Spain*. In: Crook, Tony/Kemp, Peter A. (Hrsg.): *Private rental housing. Comparative perspectives*. Cheltenham: Edward Elgar Publishing. S. 71–98.
- Parkes, Alison/Kearns, Ade/Atkinson, Rowland (2002): *What makes people dissatisfied with their neighbourhoods?* In: *Urban Studies* 39, H. 13, S. 2413–2438.
- Passon, Oliver/Twer, Tassilo von der (2020): *Evidenz, Signifikanz und das kleine p*. In: *Zeitschrift für Bildungsforschung* 10, H. 3, S. 377–395.

- Pattillo, Mary (2013): Housing: Commodity versus right. In: *Annual Review of Sociology* 39, H. 1, S. 509–531.
- Perkins, Douglas D./Long, D. Adam (2002): Neighborhood sense of community and social capital. In: Snyder, C. R./Fisher, Adrian T./Sonn, Christopher C./Bishop, Brian J. (Hrsg.): *Psychological sense of community*. Boston: Springer US. S. 291–318.
- Petring, Alexander/Merkel, Wolfgang (2011): Auf dem Weg zur Zweidrittel-Demokratie: Wege aus der Partizipationskrise. In: *WZB-Mitteilungen*, H. 134, S. 30–33.
- Pfaff, Simon (2012): Pendeln oder umziehen? Mobilitätsentscheidungen in Deutschland zwischen 2000 und 2009. In: *Zeitschrift für Soziologie* 41, H. 6, S. 458–477.
- Pfeil, Elisabeth/Ipsen, Gunther/Poppitz, Heinrich (1954): *Die Wohnwünsche der Bergarbeiter. Soziologische Erhebung, Deutung und Kritik der Wohnvorstellungen eines Berufes*. Tübingen: Mohr.
- Piazzesi, M./Schneider, M. (2016): *Housing and macroeconomics*. In: Taylor, John B./Uhlig, Harald (Hrsg.): *Handbook of macroeconomics*. Amsterdam: Elsevier. S. 1547–1640.
- Pierson, Paul (2004): *Politics in Time*. Princeton: Princeton University Press.
- Piketty, Thomas (2015): *Das Kapital im 21. Jahrhundert*. 6. Auflage. München: Beck.
- Piketty, Thomas (2022): *Eine kurze Geschichte der Gleichheit*. München: Beck.
- Pollack, C. E./Knesebeck, O. von dem/Siegrist, J. (2004): Housing and health in Germany. In: *Journal of Epidemiology and Community Health* 58, H. 3, S. 216–222.
- Polster, Werner/Voy, Klaus-Dieter (1991): *Eigenheim und Automobil – Materielle Fundamente der Lebensweise*. In: Voy, Klaus-Dieter/Polster, Werner/Thomasberger, Claus (Hrsg.): *Beiträge zur Wirtschafts- und Gesellschaftsgeschichte der Bundesrepublik Deutschland*. Marburg: Metropolis. S. 263–320.
- Porst, Rolf (2009): *Fragebogen. Ein Arbeitsbuch*. 2. Auflage. Wiesbaden: VS.
- Postbank. „Postbank-Studie: So lange brauchen die Deutschen für die Tilgung ihrer Immobilienkredite“. <https://www.presseportal.de/pm/6586/2888368> (Abfrage 20.11.2023).
- Power, Emma R./Gillon, Charles (2022): Performing the ‚good tenant‘. In: *Housing Studies* 37, H. 3, S. 459–482.
- Prats, Mariana/Meunier, Axel (2021): *Political efficacy and partizipation: An empirical analysis in European countries*. Paris.
- Praun, Carsten (2016): Der Mythos der Bezahlbarkeit. Zur wohnungspolitischen Relevanz von Faustregeln. In: *dérive. Zeitschrift für Stadtforschung*, H. 65, S. 37–41.
- Preece, Jenny/Crawford, Joe/McKee, Kim/Flint, John/Robinson, David (2020): Understanding changing housing aspirations: a review of the evidence. In: *Housing Studies* 35, H. 1, S. 87–106.
- Puhle, Hans-Jürgen (1994): Probleme der spanischen Modernisierung im 19. und 20. Jahrhundert. In: *Jahrbuch für Geschichte Lateinamerikas* Band 31, H. 1, S. 305–328.
- Raffelhüschchen, Bernd (2019): *Demographie und Immobilienpreise: Zur Eintrittswahrscheinlichkeit einer angekündigten Katastrophe*. Hamburg.
- Ramstedt, Frida (2020): *Fühl dich wohl in deinem Zuhause. Einrichtung und Gestaltung – die Grundregeln für die eigenen vier Wände*. 2. Auflage. Berlin: Ullstein.
- Reckwitz, Andreas (2017): *Die Gesellschaft der Singularitäten. Zum Strukturwandel der Moderne*. Berlin: Suhrkamp.
- Rehbein, Boike/Saalmann, Gernot (2014): *Habitus (habitus)*. In: Fröhlich, Gerhard/Rehbein, Boike (Hrsg.): *Bourdieu-Handbuch. Leben – Werk – Wirkung. Sonderausgabe*. Stuttgart: J. B. Metzler. S. 110–118.
- Rehberg, Karl-Siegbert (2006): Die unsichtbare Klassengesellschaft. Eröffnungsvortrag. In: Rehberg, Karl-Siegbert (Hrsg.): *Soziale Ungleichheit, kulturelle Unterschiede. Verhandlungen des 32. Kongresses der Deutschen Gesellschaft für Soziologie in München 2004*. Frankfurt am Main: Campus. S. 19–38.
- Reichert, Frank (2016): How internal political efficacy translates political knowledge into political partizipation: Evidence from Germany. In: *Europe’s Journal of Psychology* 12, H. 2, S. 221–241.
- Reiser, Marion/Küppers, Anne/Henebrestreit, Jörg/Salheiser, Axel/Vogel, Lars (2021): *Demokratie in der Corona-Pandemie. Ergebnisse des Thüringen-Monitors 2021*. Jena.
- Reiser, Marion/Vogel, Lars (2020): *Ökonomisches Eigentum und politische (Un-)Gleichheit. Eine elitensoziologische Analyse*. In: *Strukturwandel des Eigentums. Geplanter SFB Transregio 294 Finanzierungsantrag*. Jena. S. 208–220.

- Reusswig, Fritz/Lass, Wiebke/Bock, Seraja (2020): Abschied vom NIMBY. In: *Forschungsjournal Soziale Bewegungen* 33, H. 1, S. 140–160.
- Rex, John/Moore, Robert (1967): *Race, community and conflict. A study of Sparkbrook*. London: Oxford University Press.
- Richter, Aljoscha (2014): *Zur subjektiven Lebenszufriedenheit der Deutschen im Kontext von tagespezifischen und regionalen Einflussfaktoren*. Berlin.
- Richter, David/Metzing, Maria/Weinhardt, Michael/Schupp, Jürgen (2013): *SOEP Scales Manuel*. Berlin.
- Richter, Peter (2009): *Ökonomisierung als gesellschaftliche Entdifferenzierung. Eine Soziologie zum Wandel des öffentlichen Sektors*. Konstanz: UVK.
- Rink, Dieter, „Lange Wege der Deutschen Einheit. Wohnen. Dossier“. <https://www.bpb.de/geschichte/deutsche-einheit/lange-wege-der-deutschen-einheit/47280/wohnen> (Abfrage 20.11.2023).
- Rink, Dieter (2021): *Politik des Wohnens*. In: Eckardt, Frank/Meier, Sabine (Hrsg.): *Handbuch Wohnsoziologie*. Wiesbaden: Springer VS. S. 79–95.
- Rohe, William M./Lindblad, Mark (2013): *Reexamining the social benefits of homeownership after the housing crisis*. Cambridge.
- Rohe, William M./Stewart, Leslie S. (1996): *Homeownership and neighborhood stability*. In: *Housing Policy Debate* 7, H. 1, S. 37–81.
- Rohe, William M./Watson, Harry L. (Hrsg.) (2007): *Chasing the american dream. New perspectives on affordable homeownership*. Ithaca: Cornell University Press.
- Rolfe, Steve/McKee, Kim/Feather, Julie/Simcock, Tom/Hoolachan, Jennifer (2023): *The role of private landlords in making a rented house a home*. In: *International Journal of Housing Policy* 23, H. 1, S. 113–137.
- Rolshoven, Johanna/Winkler, Justin (2009): *Multilokalität und Mobilität*. In: *Informationen zur Raumentwicklung*, 1/2, S. 99–106.
- Romeu Gordo, Laura/Grabka, Markus M./Alcántara, Alberto L./Engstler, Heribert/Vogel, Claudia (2019): *Wohnkosten von Älteren. Immer mehr ältere Haushalte sind von steigenden Wohnkosten schwer belastet*. In: *DIW-Wochenbericht* 86, S. 468–476.
- Ronald, Richard (2008): *The ideology of home ownership. Homeowner societies and the role of housing*. 1. Auflage. New York: Palgrave Macmillan.
- Ronald, Richard/Kadi, Justin (2017): *What ever happend to assed-based welfare? Shifting approaches to housing wealth and welfare security*. In: *Policy & Politics* 45, H. 2, S. 173–193.
- Ronald, Richard/Kadi, Justin/Lennartz, Chris (2015): *Homeownership-based welfare in transition*. In: *Critical Housing Analysis* 2, H. 1, S. 52–64.
- Rosa, Hartmut (2005): *Beschleunigung. Die Veränderung der Zeitstrukturen in der Moderne*. Frankfurt am Main: Suhrkamp.
- Rosa, Hartmut (2019): *Resonanz. Eine Soziologie der Weltbeziehung*. Berlin: Suhrkamp.
- Rosa, Hartmut (2020): *Unverfügbarkeit*. Berlin: Suhrkamp.
- Rosa, Hartmut/Rosenthal, Walter/Bauer-Wabnegg, Walter (2020): *Strukturwandel des Eigentums. Geplanter SFB Transregio 294 Finanzierungsantrag*. Jena.
- Roskamm, Nikolai (2022): *Dichtes Wohnen – eine Grundlegung*. In: Hannemann, Christine/Hilti, Nicola/Reutlinger, Christian (Hrsg.): *Wohnen. Zwölf Schlüsselthemen sozialräumlicher Wohnforschung*. Stuttgart: Fraunhofer IRB Verlag. S. 188–203.
- Rossi, Peter H./Weber, Eleanor (1996): *The social benefits of homeownership: Empirical evidence from national surveys*. In: *Housing Policy Debate* 7, H. 1, S. 1–35.
- Rottke, Nico/Markmann, Holger (2017): *Geschichte des deutschen Wohnimmobilienmarktes*. In: Arnold, Daniel/Rottke, Nico/Winter, Ralph (Hrsg.): *Wohnimmobilien. Lebenszyklus, Strategie, Transaktion*. Wiesbaden: Springer Gabler. S. 41–71.
- Rousseau, Jean-Jacques (2010): *Abhandlung über den Ursprung und die Grundlagen der Ungleichheit unter den Menschen*. Stuttgart: Reclam.
- Rowlands, Rob/Gurney, Craig M. (2000): *Young peoples perceptions of housing tenure: A case study in the socialization of tenure prejudice*. In: *Housing, Theory and Society* 17, H. 3, S. 121–130.
- Rubik, Frieder/Müller, Ria/Harnisch, Richard/Holzhauser, Brigitte/Schipperges, Michael/Geiger, Sonja (2019): *Umweltbewusstsein in Deutschland 2018. Ergebnisse einer repräsentativen Bevölkerungsumfrage*. Berlin.
- Rueda, David/Stegmueller, Daniel (2019): *Who wants what?* Cambridge: Cambridge University Press.

- Ruonavaara, Hannu (2018): Theory of housing, from housing, about Housing. In: *Housing, Theory and Society* 35, H. 2, S. 178–192.
- Sachweh, Patrick (2010): Deutungsmuster sozialer Ungleichheit. Wahrnehmung und Legitimation gesellschaftlicher Privilegierung und Benachteiligung. Frankfurt am Main: Campus.
- Sachweh, Patrick/Eicher, Debora (2018): Einstellungen zur Vermögensteuer in Deutschland. Eine Vignettenanalyse anhand aktueller Umfragedaten. In: *WSI-Mitteilungen* 71, H. 5, S. 370–381.
- Sagner, Pekka (2020): Verbreitung von Wohneigentum in Deutschland. In: Depenheuer, Otto/Hertzsch, Eckhart/Voigtländer, Michael (Hrsg.): *Wohneigentum für breite Schichten der Bevölkerung*. Berlin: Springer. S. 1–19.
- Sagner, Pekka/Stockhausen, Maximilian/Voigtländer, Michael (2020): *Wohnen – die neue soziale Frage?* Köln.
- Sagner, Pekka/Voigtländer, Michael (2019): *Sozio-ökonomische Determinanten der Wohneigentumsbildung. Einflussfaktoren bei der Begründung von selbstgenutztem Wohneigentum*. Köln.
- Sagner, Pekka/Voigtländer, Michael (2021a): *Entwicklung der Erschwinglichkeit von Einfamilienhäusern. Der Markt für Einfamilienhäuser*. Köln.
- Sagner, Pekka/Voigtländer, Michael (2021b): *Wohneigentumspolitik in Europa*. Potsdam.
- Saldern, Adelheid von (1995): Von der „guten Stube“ zur „guten Wohnung“. Zur Geschichte des Wohnens in der Bundesrepublik Deutschland. In: Friedrich-Ebert-Stiftung (Hrsg.): *Sozialgeschichte der Bundesrepublik Deutschland*. Bonn. S. 227–254.
- Salvi, Angelica/Adema, Willem/Ferraro, Valeria/Frey, Valérie (2016): Policies to promote access to good-quality affordable housing in OECD countries. Paris.
- Sand, Matthias/Kunz, Tanja (2020): *Gewichtung in der Praxis*. Mannheim.
- Sandlie, Hans Christian/Gulbrandsen, Lars (2017): The social home ownership model – The case of Norway. In: *Critical Housing Analysis* 4, H. 1, S. 52–60.
- Santander. „Hausfinanzierung ohne Eigenkapital“. <https://www.santander.de/privatkunden/ratgeber/haus-garten/hauskauf-ohne-eigenkapital/> (Abfrage 20.11.2023).
- Saunders, Peter (1978): Domestic property and social class. In: *International Journal of Urban and Regional Research* 2, 1–3, S. 233–251.
- Saunders, Peter (1990): *A nation of home owners*. London: Unwin Hyman.
- Saunders, Peter/Williams, Peter (1988): The constitution of the home: Towards a research agenda. In: *Housing Studies* 3, H. 2, S. 81–93.
- Savage, Michael/Barlow, James/Dickens, Peter/Fielding, Tom (1992): *Property, bureaucracy and culture. Middle class formation in contemporary Britain*. London: Routledge.
- Scally, Corianne P. (2013): The nuances of NIMBY. In: *Urban Affairs Review* 49, H. 5, S. 718–747.
- Scanlon, Kathleen/Lunde, Jens/Whitehead, Christine M.E. (2008): Mortgage product innovation in advanced economies: More choice, more risk. In: *European Journal of Housing Policy* 8, H. 2, S. 109–131.
- Schad, Miriam/Burzan, Nicole (2018): Von Generation zu Generation: Strategien des Stuserhalts im Kontext von Familien- und Berufsmentalitäten in der Mittelschicht. In: Schöneck, Nadine M./Ritter, Sabine (Hrsg.): *Die Mitte als Kampfzone. Wertorientierungen und Abgrenzungspraktiken der Mittelschichten*. Bielefeld: Transcript. S. 109–123.
- Schäfer, Armin (2015): *Der Verlust politischer Gleichheit. Warum die sinkende Wahlbeteiligung der Demokratie schadet*. Frankfurt am Main: Campus.
- Schäfer, Hilmar (2013): *Die Instabilität der Praxis. Reproduktion und Transformation des Sozialen in der Praxistheorie*. 1. Auflage. Weilerswist: Velbrück.
- Schäfer, Hilmar (2016): Einleitung. In: Schäfer, Hilmar (Hrsg.): *Praxistheorie. Ein soziologisches Forschungsprogramm*. Bielefeld: Transcript. S. 9–26.
- Schäfer, Kristina A. „Der Traum vom Haus ist ausgeträumt“. <https://www.wiwo.de/finanzen/immobilien/eigenheim-der-traum-vom-haus-ist-ausgetraemt/22681810.html> (Abfrage 20.11.2023).
- Schäfers, Bernhard (2010a): *Architektursoziologie*. In: Kneer, Georg/Schroer, Markus (Hrsg.): *Handbuch spezielle Soziologien*. 1. Auflage. Wiesbaden: VS. S. 37–50.
- Schäfers, Bernhard (2010b): *Eigentum*. In: Kopp, Johannes/Schäfers, Bernhard (Hrsg.): *Grundbegriffe der Soziologie*. 10. Auflage. Wiesbaden: VS. S. 57–58.
- Schäfers, Bernhard (2013): *Gesellschaft der Bundesrepublik Deutschland 1945/49–1990*. In: Mau, Steffen/Schöneck-Voß, Nadine M. (Hrsg.): *Handwörterbuch zur Gesellschaft Deutschlands*. 3., grundlegend überarb. Aufl. Wiesbaden: Springer VS. S. 300–330.

- Schäfers, Bernhard (2014): Architektursoziologie. Grundlagen – Epochen – Themen. 3., aktual. und erw. Aufl. Wiesbaden: Springer VS.
- Schäfers, Bernhard/Zapf, Wolfgang (Hrsg.) (2001): Handwörterbuch zur Gesellschaft Deutschlands. 2., erw. und aktualisierte Aufl. Opladen: Leske & Budrich.
- Schelle, Waltraud (2012): A crisis of what? Mortgage credit markets and the social policy of promoting homeownership in the United States and in Europe. In: *Politics & Society* 40, H. 1, S. 59–80.
- Schenk, Matti (2019): Eigentümerstruktur am Wohnungsmarkt. Savills Research. Berlin.
- Schilling, Heinz (2003): Kleinbürger. Mentalität und Lebensstil. Frankfurt am Main: Campus.
- Schimank, Uwe (2013): Gesellschaft. Bielefeld: Transcript.
- Schimek, Michael (2018): Das Einfamilienhaus: 6,5 x mehr. Zur Spezifik einer ambivalenten Wohnform. In: Wilgeroth, Cai-Olaf/Schimek, Michael (Hrsg.): 4 Wände. Von Familien, ihren Häusern und den Dingen drumherum. Das Einfamilienhaus in Deutschland seit 1950. Begleitbuch zur Ausstellung im Museumsdorf Cloppenburg. Cloppenburg: Waxmann. S. 12–19.
- Schipper, Sebastian/Vollmer, Lisa (Hrsg.) (2020): Wohnungsforschung. Ein Reader. Bielefeld: Transcript.
- Schlich, Helmut (1995): Die Mietwohnung – Kulturgut einer urbanen Gesellschaft. In: *Wohnungswirtschaft und Mietrecht* 48, H. 12, S. 687–692.
- Schmidt-Voges, Inken (2015): Das Haus in der Vormoderne. In: Eibach, Joachim/Schmidt-Voges, Inken/Derix, Simone/Hahn, Philip/Harding, Elizabeth/Lanzinger, Margareth/Bonderer, Roman (Hrsg.): *Das Haus in der Geschichte Europas*. Ein Handbuch. Berlin: De Gruyter. S. 1–18.
- Schmitt, Jürgen/Dombrowski, Jörg/Seifert, Jörg/Geyer, Thomas/Murat, Faruk (2006): *Einfamilienhaus oder City? Wohnorientierungen im Vergleich*. 1. Auflage. Wiesbaden: VS.
- Schneickert, Christian/Delhey, Jan/Steckermeier, Leonie C. (2019): Eine Krise der sozialen Anerkennung? Ergebnisse einer Bevölkerungsbefragung zu Alltagserfahrungen der Wert- und Gering-schätzung in Deutschland. In: *Kölner Zeitschrift für Soziologie und Sozialpsychologie* 71, H. 4, S. 593–622.
- Schneider, Nicole/Spellerberg, Annette (1999): *Lebensstile, Wohnbedürfnisse und räumliche Mobilität*. Opladen: Leske & Budrich.
- Schönig, Barbara/Kadi, Justin/Schipper, Sebastian (Hrsg.) (2017): *Wohnraum für alle?! Perspektiven auf Planung, Politik und Architektur*. Bielefeld: Transcript.
- Schräpler, Laura/Schräpler, Jörg-Peter/Wagner, Gert G. (2019): Wie (in)stabil ist die Lebenszufriedenheit? Eine Sequenzanalyse mit Daten des Sozio-oekonomischen Panels. Berlin.
- Schröder, Carsten/Bartels, Charlotte/Göbler, Konstantin/Grabka, Markus M./König, Johannes (2020): MillionärInnen unter dem Mikroskop: Datenlücke bei sehr hohen Vermögen geschlossen – Konzentration höher als bisher ausgewiesen. In: *DIW-Wochenbericht* 87, H. 29, S. 512–521.
- Schroer, Markus (2006a): Mobilität ohne Grenzen? Vom Dasein als Nomade und der Zukunft der Sesshaftigkeit. In: Gebhardt, Winfried/Hitzler, Ronald (Hrsg.): *Nomaden, Flaneure, Vagabunden. Wissensformen und Denkstile der Gegenwart*. 1. Auflage. Wiesbaden: VS. S. 115–125.
- Schroer, Markus (2006b): Raum, Macht und soziale Ungleichheit: Pierre Bourdieus Beitrag zur Soziologie des Raums. In: *Leviathan* 34, H. 1, S. 105–123.
- Schroer, Markus (2010): Kultursoziologie. In: Kneer, Georg/Schroer, Markus (Hrsg.): *Handbuch spezielle Soziologien*. 1. Auflage. Wiesbaden: VS. S. 197–219.
- Schroer, Markus (2019): *Räume der Gesellschaft. Soziologische Studien*. Wiesbaden: Springer VS.
- Schubert, Herbert (2006): Architektursoziologie als Empirie. In: Rehberg, Karl-Siebert (Hrsg.): *Soziale Ungleichheit, kulturelle Unterschiede*. Verhandlungen des 32. Kongresses der Deutschen Gesellschaft für Soziologie in München 2004. Frankfurt am Main: Campus. S. 3429–3440.
- Schubert, Herbert (2009): Die Architektur der Gesellschaft aus Sicht der Figurationssoziologie von Norbert Elias. In: Fischer, Joachim/Delitz, Heike (Hrsg.): *Die Architektur der Gesellschaft. Theorien für die Architektursoziologie*. Bielefeld: Transcript. S. 49–78.
- Schulz, Günther (1986): Kontinuitäten und Brüche in der Wohnungspolitik in der Weimarer Zeit bis zur Bundesrepublik. In: Teuteberg, Hans Jürgen (Hrsg.): *Stadtwachstum, Industrialisierung, Sozialer Wandel. Beiträge zur Erforschung der Urbanisierung im 19. und 20. Jahrhundert*. Berlin: Duncker & Humblot. S. 135–173.
- Schulz, Günther (2015): Bauen und Wohnen. In: Rahlf, Thomas (Hrsg.): *Deutschland in Daten. Zeitreihen zur Historischen Statistik*. Bonn: Bundeszentrale für politische Bildung. S. 266–275.

- Schulze, Gerhard (1992): Die Erlebnisgesellschaft. Kultursoziologie der Gegenwart. Frankfurt am Main: Campus.
- Schupp, Jürgen (2019): Paneldaten für die Sozialforschung. In: Baur, Nina/Blasius, Jörg (Hrsg.): Handbuch Methoden der empirischen Sozialforschung. 2., vollständig überarbeitete und erweiterte Auflage. Wiesbaden: Springer VS. S. 1265–1279.
- Seitter, Walter (2002): Physik der Medien. Materialien, Apparate, Präsentierungen. Weimar: VDG.
- Sellin, Volker (1985): Mentalität und Mentalitätsgeschichte. In: Historische Zeitschrift Band 241, H. 3, S. 555–598.
- Sen, Amartya (2010): Die Idee der Gerechtigkeit. Bonn: Bundeszentrale für politische Bildung.
- Sherraden, Michael Wayne (1991): Assets and the poor. A new American welfare policy. Armonk, NY: Sharpe.
- Shlay, Anne B. (2006): Low-income homeownership: American dream or delusion? In: Urban Studies 43, H. 3, S. 511–531.
- Siebel, Walter (2019): Die Wohnungsfrage. In: Lepik, Andres/Strobl, Hilde (Hrsg.): Die neue Heimat (1950–1982). Eine sozialdemokratische Utopie und ihre Bauten. München: Detail. S. 34–39.
- Silbermann, Alphons (1963): Vom Wohnen der Deutschen. Eine soziologische Studie über das Wohn-erlebnis. Köln: Westdeutscher Verlag.
- Silbermann, Alphons (1991): Neues vom Wohnen der Deutschen (West). Köln: Verlag Wissenschaft und Politik.
- Simmel, Georg (2006): Die Großstädte und das Geistesleben. Frankfurt am Main: Suhrkamp.
- Simmel, Georg (2009): Philosophie des Geldes. Köln: Anaconda.
- Simmel, Georg (2013): Soziologie. Untersuchungen über die Formen der Vergesellschaftung. Berlin: Duncker & Humblot.
- Simonson, Julia/Kelle, Nadiya/Kausmann, Corinna/Tesch-Römer, Clemens (Hrsg.) (2022a): Freiwilliges Engagement in Deutschland. Der Deutsche Freiwilligensurvey 2019. Wiesbaden: Springer VS.
- Simonson, Julia/Kelle, Nadiya/Kausmann, Corinna/Tesch-Römer, Clemens (2022b): Unterschiede und Ungleichheiten im freiwilligen Engagement. In: Simonson, Julia/Kelle, Nadiya/Kausmann, Corinna/Tesch-Römer, Clemens (Hrsg.): Freiwilliges Engagement in Deutschland. Der Deutsche Freiwilligensurvey 2019. Wiesbaden: Springer VS. S. 67–94.
- Skopek, Nora (2015): Wealth as a distinct dimension of social inequality. Bamberg: University of Bamberg Press.
- Smigla-Zywocki, Jakob (2019): Renting is wasting: On the popular economy of home ownership in Germany. In: Cantauw, Christiane/Caplan, Anne/Timm, Elisabeth (Hrsg.): Housing the family. Locating the single-family home in Germany. Berlin: Jovis. S. 162–182.
- Smith, Susan J. (Hrsg.) (2012): International encyclopedia of housing and home. Amsterdam: Elsevier.
- Smits, Annika/Michielin, Francesca (2010): Housing values of adult children and their parents. Is the quality of housing transmitted between generations? In: Housing Studies 25, H. 4, S. 463–481.
- Soaita, Adriana M./Searle, Beverley A. (2016): Debt amnesia: Homeowners' discourses on the financial costs and gains of homebuying. In: Environment and Planning A: Economy and Space 48, H. 6, S. 1087–1106.
- Sociedad de Tasación (2020): Spanish residential real estate trends. October 2020. Madrid.
- Sociedad de Tasación. „Tendencias del Sector Inmobiliario. Esfuerzo inmobiliario“. <https://www.tasacion.es/informe-de-tendencias-digital-mar21/esfuerzo-inmobiliario> (Abfrage 20.11.2023).
- SOEP Group (2015): SOEP Monitor 1984–2013. Zeitreihen zur Entwicklung wohnungsmarktrelevanter Indikatoren in Deutschland. Berlin.
- Soja, Edward W. (2009): Vom „Zeitgeist“ zum „Raumgeist“. New Twists on the Spatial Turn. In: Döring, Jörg/Thielmann, Tristan (Hrsg.): Spatial Turn. Das Raumparadigma in den Kultur- und Sozialwissenschaften. 2. Auflage. Bielefeld: Transcript. S. 241–262.
- Solga, Heike/Powell, Justin J.W./Berger, Peter A. (Hrsg.) (2009): Soziale Ungleichheit. Klassische Texte zur Sozialstrukturanalyse. Frankfurt am Main: Campus.
- Solt, Frederick (2010): Does economic inequality depress electoral participation? Testing the Schattschneider Hypothesis. In: Political Behavior 32, H. 2, S. 285–301.
- Somerville, Peter (1992): Homelessness and the meaning of home: Rooflessness or rootlessness? In: International Journal of Urban and Regional Research 16, H. 4, S. 529–539.
- Somerville, Peter (1997): The social construction of home. In: Journal of Architectural and Planning Research 14, H. 3, S. 226–245.

- Somma, Nicolás M./Bargstedt, Matías A. (2018): Political inequality in 38 countries: A distributional approach. In: *Comparative Sociology* 17, H. 5, S. 469–495.
- Sowa, Frank (Hrsg.) (2022): *Figurationen der Wohnungsnot. Kontinuität und Wandel sozialer Praktiken, Sinnzusammenhänge und Strukturen*. Weinheim, Basel: Beltz Juventa.
- Sozioökonomisches Panel (2021): Dokumentation zum Entwicklungsprozess des Moduls „Einstellungen zu sozialer Ungleichheit“ im SOEP (v38). Methodenberichte. Berlin.
- Sozioökonomisches Panel. „Version 37. Daten der Jahre 1984–2020“. SOEP-Core v37, EU-Edition. https://www.diw.de/de/diw_01.c.838578.de/edition/soep-core_v37eu_datun_1984-2020__eu-edition.html (Abfrage 20.11.2023).
- Sparkasse. „Eigenheim kaufen: Wie viel Eigenkapital Sie brauchen“. <https://www.sparkasse.de/themen/eigenheim-finanzieren/wie-viel-eigenkapital.html> (Abfrage 20.11.2023).
- Spars, Guido (Hrsg.) (2021): *Wohnungsfrage 3.0*. Stuttgart: Kohlhammer.
- Spellerberg, Annette (1997): *Lebensstile und Wohnverhältnisse*. Berlin.
- Spellerberg, Annette (2013): Wohnen. In: Mau, Steffen/Schöneck-Voß, Nadine M. (Hrsg.): *Handwörterbuch zur Gesellschaft Deutschlands*. 3., grundlegend überarb. Aufl. Wiesbaden: Springer VS. S. 996–1010.
- Spiegel (1972): Mieten in Deutschland: Not im Wohlstand. Spiegel-Report über Inflation und Sachwert-Flucht auf dem Wohnungsmarkt. In: Spiegel, S. 72–88.
- Spiegel. „Wie junge Erwachsene wohnen wollen. Spiegel-Umfrage“. <https://www.spiegel.de/start/umfrage-zum-idealen-wohnort-junge-erwachsene-traeumen-vom-eigenheim-a-1cf10deb-1570-47b2-a0e9-8d223cf35fd6> (Abfrage 20.11.2023).
- Spiegel, Erika (1996): Wohnen und Wohnung als soziologische Kategorie. In: Jenkis, Helmut W./Dieterich, Hartmut (Hrsg.): *Kompodium der Wohnungswirtschaft*. 3., überarb. und erw. Aufl. München: Oldenbourg. S. 42–61.
- Spreier, Katharina. „Wird das Einfamilienhaus zum Auslaufmodell?“. <https://www.tagesschau.de/wirtschaft/technologie/einfamilienhaeuser-112.html> (Abfrage 20.11.2023).
- Stadt Dortmund (2018): *Nachfrageanalyse zur Situation auf dem Dortmunder Wohnungsmarkt*. Dortmund.
- Stamsø, Mary-Ann (2009): Housing and the welfare state in Norway. In: *Scandinavian Political Studies* 32, H. 2, S. 195–220.
- Stamsø, Mary-Ann (2010): Housing and welfare policy – Changing relations? A cross-national comparison. In: *Housing, Theory and Society* 27, H. 1, S. 64–75.
- Stasi-Unterlagen-Archiv. „Das Recht auf Privatsphäre“. <https://www.demokratie-statt-diktatur.de/stasi-und-die-menschenrechte/privatsphaere/> (Abfrage 20.11.2023).
- Statistics Norway. „Average interest rate on loans from banks 1964–1979“. <https://www.ssb.no/a/english/aarbok/tab/tab-454.html> (Abfrage 20.11.2023).
- Statistics Norway. „Yearly interest rates on loans and deposits. Complete census 1980–2020“. <https://www.ssb.no/en/statbank/table/08175/> (Abfrage 20.11.2023).
- Steets, Silke (2015): *Der sinnhafte Aufbau der gebauten Welt. Eine Architektursoziologie*. 1. Auflage. Berlin: Suhrkamp.
- Steffani, Winfried (1997): Parteien als soziale Organisationen. Zur politologischen Parteienanalyse. In: Steffani, Winfried (Hrsg.): *Gewaltenteilung und Parteien im Wandel*. Wiesbaden: VS. S. 189–202.
- Stehr, Nico (2007): *Die Moralisierung der Märkte. Eine Gesellschaftstheorie*. Frankfurt am Main: Suhrkamp.
- Stein, Petra/Vollnhals, Sven (2011): Grundlagen clusteranalytischer Verfahren. Duisburg.
- Steinberger, Peter J. (1981): Political participation and communality: A cultural/interpersonal approach. In: *Rural Sociology* 46, H. 1, S. 7–19.
- Steinrücke, Margareta/Schultheis, Franz (2002): Vorwort zur ersten Auflage. In: Steinrücke, Margareta (Hrsg.): *Der Einzige und sein Eigenheim*. Schriften zu Politik und Kultur 3. Erweiterte Neuauflage. Hamburg: VSA. S. 6–18.
- Stephens, Mark (2016): The use of Esping-Andersen and Kemeny’s welfare and housing regimes in housing research. In: *Critical Housing Analysis* 3, H. 1, S. 19–29.
- Stephens, Mark/Van Steen, Guido (2011): ‚Housing Poverty‘ and income poverty in England and the Netherlands. In: *Housing Studies* 26, 7–8, S. 1035–1057.
- Streyll, Elmar (2015): Beobachtungen aus dem Mietprozess. In: *Kritische Justiz* 48, H. 1, S. 46–55.

- Strüver, Anke (2021): Geschlechterordnung des Wohnens. In: Eckardt, Frank/Meier, Sabine (Hrsg.): Handbuch Wohnsoziologie. Wiesbaden: Springer VS. S. 193–209.
- Sturm, Gabriele/Böltken, Ferdinand/Göbel, Nicole/Meyer, Katrin/Waltersbacher, Matthias (2006): LebensRäume – Wohn- und Lebensbedingungen aus Sicht der Bewohnerinnen und Bewohner. Bonn.
- Sturm, Roland (2016): Das politische System Großbritanniens. 2. Auflage. Wiesbaden: Springer Fachmedien.
- Susanka, Sarah/Obolensky, Kira (2008): The not so big house. A blueprint for the way we really live. 2. Auflage. Newtown: Taunton.
- Svallfors, Stefan (Hrsg.) (2012): Contested welfare states. Stanford University Press.
- Szypulski, Anja (2008): Gemeinsam bauen – gemeinsam wohnen. Wohneigentumsbildung durch Selbsthilfe. Wiesbaden: VS.
- Tegeer, Gudrun/Helbrecht, Ilse (2007): Germany: Home ownership, a Janus-faced advantage in time of welfare restructuring. In: Elsinga, Marja/De Decker, Pascal/Teller, Nóra/Toussaint, Janneke (Hrsg.): Home ownership beyond asset and security. Perceptions of housing related security and insecurity in eight European countries. Amsterdam: IOS Press. S. 101–131.
- Teuteberg, Hans Jürgen (1985): Homo habitans: Zur Sozialgeschichte des ländlichen und städtischen Wohnens in der Neuzeit. Münster: Franz Steiner.
- Teuteberg, Hans Jürgen/Wischermann, Clemens (1985): Wohnalltag in Deutschland 1850–1914. Bilder, Daten, Dokumente. Münster: Coppenrath.
- Thomas, Michael J./Mulder, Clara H. (2016): Partnership patterns and homeownership: A cross-country comparison of Germany, the Netherlands and the United Kingdom. In: Housing Studies 31, H. 8, S. 935–963.
- Timm, Elisabeth (2019): The single-family home between politics, consumerism, and the everyday: locating the West German case. In: Cantauw, Christiane/Caplan, Anne/Timm, Elisabeth (Hrsg.): Housing the family. Locating the single-family home in Germany. Berlin: Jovis. S. 12–28.
- Timm, Elisabeth (2021): Kulturkampf ums Einfamilienhaus: Lebenstraum und Spießhölle. Ein Feature von Christoph Spittler. 16.11.2021. Berlin: Deutschlandfunk Kultur (auch online unter <https://www.deutschlandfunkkultur.de/kulturkampf-ums-einfamilienhaus-100.html>, (Abfrage 2.4.2022)).
- Torgersen, Ulf (1987): Housing: The wobbly pillar under the welfare state. In: Scandinavian Housing and Planning Research 4, Supplement 1, S. 116–126.
- Torp, Cornelius (2010): Gerechtigkeitsprinzipien in der Konstruktion sozialer Sicherung. In: Hockerts, Hans Günter/Süß, Winfried (Hrsg.): Soziale Ungleichheit im Sozialstaat. Die Bundesrepublik Deutschland und Großbritannien im Vergleich. München: Oldenbourg. S. 117–137.
- Toussaint, Janneke/Elsinga, Marja (2007): The Netherlands: Positive prospects and equity galore. In: Elsinga, Marja/De Decker, Pascal/Teller, Nóra/Toussaint, Janneke (Hrsg.): Home ownership beyond asset and security. Perceptions of housing related security and insecurity in eight European countries. Amsterdam: IOS Press. S. 173–199.
- Traber, Denise/Hänni, Miriam/Giger, Nathalie/Breunig, Christian (2022): Social status, political priorities and unequal representation. In: European Journal of Political Research 61, H. 2, S. 351–373.
- Tränkle, Margret (1972): Wohnkultur und Wohnweisen. Tübingen: Tübinger Vereinigung für Volkskunde.
- Tullius, Knut/Vogel, Berthold/Wolf, Harald (2021): Mentalitäten des Umbruchs. Wie sich Beschäftigte orientieren und wie sie unter Transformationsbedingungen handeln. Göttingen.
- Turner, Tracy M./Luea, Heather (2009): Homeownership, wealth accumulation and income status. In: Journal of Housing Economics 18, H. 2, S. 104–114.
- Ulbrich, Rudi (1980): Wohnungsmarkt und Wohnungspolitik. Verteilungswirkungen des Förderungssystems für den Wohnungsbau. Bonn.
- Ulbrich, Rudi (1992): Verteilungswirkungen wohnungspolitischer Instrumente. Eine Untersuchung des Instituts Wohnen und Umwelt. Darmstadt.
- Umzug AG (2014): Umzugsstudie 2014. Jeder 5te nimmt in Deutschland seine Umzugsvorbereitungen zu spät vor. Pressemitteilung. München.
- UNIKA. „Zwangsversteigerung. Statistik“. Anzahl der Objekte. <https://www.zwangsversteigerung.de/Statistik/DE/Objekte> (Abfrage 20.11.2023).

- United States Census Bureau. „Voting and registration in the Election of November 2020“. <https://www.census.gov/data/tables/time-series/demo/voting-and-registration/p20-585.html> (Abfrage 20.11.2023).
- Universität Köln (1975): Entwicklung ausgewählter Zinsen und Renditen 1949–1974. Köln.
- Urban, Dieter/Mayerl, Jochen (2018): Angewandte Regressionsanalyse. Theorie, Technik und Praxis. 5., überarbeitete Auflage. Wiesbaden: Springer VS.
- Urban, Dieter/Mayerl, Jochen/Wahl, Andreas (2016): Regressionsanalyse bei fehlenden Variablenwerten (missing values): Imputation oder Nicht-Imputation? Eine Anleitung für die Regressionspraxis mit SPSS. 2., korrigierte Auflage. Stuttgart.
- Van Deth, Jan W. (2006): Vergleichende politische Partizipationsforschung. In: Berg-Schlosser, Dirk/Müller-Rommel, Ferdinand (Hrsg.): Vergleichende Politikwissenschaft. Ein einführendes Studienhandbuch. 4., überarb. und erw. Aufl. Wiesbaden: VS. S. 167–187.
- Van Deth, Jan W. (2009): Politische Partizipation. In: Kaina, Viktoria/Römmele, Andrea (Hrsg.): Politische Soziologie. Ein Studienbuch. Wiesbaden: VS. S. 141–161.
- Van Ewijk, Casper/Van Leuvensteijn, Michiel (Hrsg.) (2009): Homeownership and the labour market in Europe. Oxford: Oxford University Press.
- Van Gunten, Tod/Kohl, Sebastian (2020): The inversion of the ‚really big trade-off‘: homeownership and pensions in long-run perspective. In: West European Politics 43, H. 2, S. 435–463.
- Van Hoenselaar, Frank/Cournede, Boris/Pace, Federica de/Ziemann, Volker (2021): Mortgage finance across OECD countries. Paris.
- Van Oorschot, Wim (2000): Who should get what, and why? On deservingness criteria and the conditionality of solidarity among the public. In: Policy & Politics 28, H. 1, S. 33–48.
- Van Suntum, Ulrich/Prinz, Aloys/Uhde, Nicole (2010): Lebenszufriedenheit und Wohlbefinden in Deutschland. Studie zur Konstruktion eines Lebenszufriedenheitsindikators. Berlin.
- Van Vuuren, Aico (2009): The impact of homeownership on unemployment in the Netherlands. In: Van Ewijk, Casper/Van Leuvensteijn, Michiel (Hrsg.): Homeownership and the labour market in Europe. Oxford: Oxford University Press. S. 113–135.
- Vassenden, Anders (2014): Homeownership and Symbolic Boundaries: Exclusion of Disadvantaged Non-homeowners in the Homeowner Nation of Norway. In: Housing Studies 29, H. 6, S. 760–780.
- Verband der privaten Bausparkassen (2021): Wie und wo wollen junge Menschen in Zukunft wohnen und leben? Berlin.
- Verband deutscher Pfandbriefbanken (2021): Immobilienpreis-Index Q2.2021. Immobilienmarkt geteilt: Größere Spreizung bei Preisentwicklung von Wohn- und Gewerbeimmobilien. Berlin.
- Verberg, Norine (2000): Homeownership and politics: Testing the political incorporation thesis. In: Canadian Journal of Sociology 25, H. 2, S. 169–195.
- Verberg, Norine (2005): Review: Home ownership and social inequality in comparative perspective by Kurz and Blossfeld (2004). In: Canadian Journal of Sociology Online.
- Vereinte Nationen. „Interest rates. Bank of Spain rate 1962–1973“. UN-Data. <http://data.un.org/Data.aspx?d=IFS&f=SeriesCode%3A60> (Abfrage 20.11.2023).
- Vesteda B. V. (2018): Vesteda Markt Watch. Q3 2018. Amsterdam.
- Vester, Michael/Oertzen, Peter von/Geiling, Heiko/Hermann, Thomas/Müller, Dagmar (2001): Soziale Milieus im gesellschaftlichen Strukturwandel. Zwischen Integration und Ausgrenzung. Vollständig überarbeitete, erweiterte u. aktualisierte Fassung der 1. Auflage. Frankfurt am Main: Suhrkamp.
- Voges, Wolfgang/Groh-Samberg, Olaf (2011): Der Einfluss von Einkommenslage und Lebenslage auf Mortalitätsrisiko. In: Zentrum für Sozialpolitik 16, H. 1, S. 1–7.
- Voigt, Katrin/Pulm, Peter/Endesfelder, Anett (2003): Potenziale der Wohneigentumsbildung für die soziale Stabilität von Stadtvierteln. Bonn: Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung.
- Voigtländer, Michael (2007): Wohnungsprivatisierung: Was bewegt Eigentümer und Mieter? Köln.
- Voigtländer, Michael (2009): Why is the German homeownership rate so low? In: Housing Studies 24, H. 3, S. 355–372.
- Voigtländer, Michael (2019): Das Bestellerprinzip in der Immobilienvermittlung. Köln.
- Voigtländer, Michael/Bierdel, Fabian (2017): Zur Rationalität einer neuen Eigenheimförderung. Köln.

- Voigtländer, Michael/Demary, Markus/Gans, Paul/Meng, Rüdiger/Schmitz-Veltin, Ansgar/Westerheide, Peter (2012): Wirtschaftsfaktor Immobilien. Die Immobilienmärkte aus gesamtwirtschaftlicher Perspektive. Berlin.
- Voigtländer, Michael/Hude, Marcel (2017): Trends in der Wohneigentumsbildung. Köln.
- Voigtländer, Michael/Oberst, Christian (2021): Haus oder Wohnung? Stadt oder Land? Ein Auswahl-experiment zur Wohnstandortentscheidung. Köln.
- Voigtländer, Michael/Sagner, Pekka (2019): Wohneigentum in Deutschland. Analyse der Wohneigentumsbildung. Köln.
- Voigtländer, Michael/Sagner, Pekka (2020): Entwicklung von Löhnen und Mieten – dreigeteiltes Deutschland. Köln.
- Voigtländer, Michael/Seipelt, Björn (2017): Perspektiven für private Kleinvermieter. Köln.
- Volk, Johannes/Hochgürtel, Tim (2016): Die Auswirkung von Unit-Nonresponse in statistischen Erhebungen. In: *Wirtschaft und Statistik*, H. 4, S. 66.
- Völk, Kerstin/Korb, Christoph (2018): Deskriptive Statistik. Eine Einführung für Politikwissenschaftlerinnen und Politikwissenschaftler. Wiesbaden: Springer VS.
- Vorndran, Ingeborg (2003): Wohnsituation in Deutschland im April 2002. Ergebnisse der Mikrozensus-Zusatzerhebung. In: *Wirtschaft und Statistik*, H. 12, S. 1121–1129.
- Vornholz, Günter (2016): Preisblasen auf Wohnimmobilienmärkten. In: *Zeitschrift für Immobilienwissenschaft und Immobilienpraxis* 4, H. 1, S. 54–71.
- Wagenknecht, Katherin (2019): Building a house of our own: three middle-class variants of settling and living in northwestern Germany today. In: Cantauw, Christiane/Caplan, Anne/Timm, Elisabeth (Hrsg.): *Housing the family. Locating the single-family home in Germany*. Berlin: Jovis. S. 30–59.
- Wagner, Gert G./Göbel, Jan/Krause, Peter/Pischner, Rainer/Sieber, Ingo (2008): Das Sozio-oekonomische Panel (SOEP): Multidisziplinäres Haushaltspanel und Kohortenstudie für Deutschland – Eine Einführung (für neue Datennutzer) mit einem Ausblick (für erfahrene Anwender). In: *Wirtschafts- und Sozialstatistisches Archiv* 2, H. 4, S. 301–328.
- Wagner, Michael (1993): Soziale Bedingungen des Ehescheidungsrisikos aus der Perspektive des Lebensverlaufs. In: Diekmann, Andreas/Weick, Stefan (Hrsg.): *Der Familienzyklus als sozialer Prozess. Bevölkerungssoziologische Untersuchungen mit den Methoden der Ereignisanalyse*. Berlin: Duncker & Humblot. S. 372–393.
- Wagner, Michael/Mulder, Clara H. (2000): Wohneigentum im Lebenslauf. Kohortendynamik, Familiengründung und sozioökonomische Ressourcen. In: *Zeitschrift für Soziologie* 29, H. 1, S. 44–59.
- Wagner, Michael/Schmid, Lisa/Weiss, Bernd (2015): Exploring increasing divorce rates in West Germany: Can we explain the iron law of increasing marriage instability? In: *European Sociological Review* 31, H. 2, S. 211–229.
- Waitkus, Nora (2023): Ungleicher Besitz. Perspektiven einer klassensoziologischen Untersuchung von Vermögen. In: *Berliner Journal für Soziologie* 33, 1–2, S. 99–135.
- Waitz, Willi (2012): Sozialstrukturanalyse, Mentalität und Habitus – Vermittlungsinstanzen bei Bourdieu und Trotzki. Diplomarbeit. Wien.
- Waldron, Richard (2021): Housing, place and populism: Towards a research agenda. In: *Environment and Planning A: Economy and Space* 53, H. 5, S. 1219–1229.
- Wasmer, Martina/Blohm, Michael/Walter, Jessica/Jutz, Regina/Scholz, Evi (2017): Konzeption und Durchführung der Allgemeinen Bevölkerungsumfrage der Sozialwissenschaften (ALLBUS 2014). Methodenbericht. Mannheim.
- Wasserstein, Ronald L./Schirm, Allen L./Lazar, Nicole A. (2019): Moving to a world beyond „ $p < 0.05$ “. In: *The American Statistician* 73, sup1, S. 1–19.
- Watson, Duncan/Webb, Robert (2009): Do Europeans view their homes as castles? Homeownership and poverty perception throughout Europe. In: *Urban Studies* 46, H. 9, S. 1787–1805.
- Watt, Paul (1993): Housing inheritance and social inequality: A rejoinder to Chris Hamnett. In: *Journal of Social Policy* 22, H. 4, S. 527–534.
- Webb, Roger T./Pedersen, Carsten B./Mok, Pearl L. H. (2016): Adverse outcomes to early middle age linked with childhood residential mobility. In: *American Journal of Preventive Medicine* 51, H. 3, S. 291–300.

- Weber, Ines (2020): Entwicklung des individuellen Wohnflächenkonsums zwischen 1978 und 2013: Determinanten und Transformationspotenzial. In: *Raumforschung und Raumordnung* 78, H. 3, S. 267–287.
- Weber, Max (1947): *Gesammelte Aufsätze zur Religionssoziologie*. Band 1. 4., photomechan. gedr. Aufl. Tübingen: Mohr.
- Weber, Max (1976): *Wirtschaft und Gesellschaft*. Grundriss der verstehenden Soziologie. Band 1, Teil 1. Tübingen: Mohr.
- Weber, Max (Hrsg.) (2016): *Die protestantische Ethik und der „Geist“ des Kapitalismus*. Wiesbaden: Springer Fachmedien.
- Weber-Menges, Sonja (2004): „Arbeiterklasse“ oder Arbeitnehmer? Vergleichende empirische Untersuchung zu Soziallage, Lebenschancen und Lebensstilen von Arbeitern und Angestellten in Industriebetrieben. Wiesbaden: VS.
- Wegener, Bernd/Liebig, Stefan (2010): Gerechtigkeitsvorstellungen in Ost- und Westdeutschland im Wandel: Sozialisation, Interessen, Lebenslauf. In: Krause, Peter/Ostner, Ilona (Hrsg.): *Leben in Ost- und Westdeutschland. Eine sozialwissenschaftliche Bilanz der deutschen Einheit 1990–2010*. Frankfurt am Main: Campus. S. 83–102.
- Wehrheim, Jan (2011): Wohnen. In: Fuchs-Heinritz, Werner (Hrsg.): *Lexikon zur Soziologie*. 5., überarb. Aufl. Wiesbaden: VS. S. 762.
- Wehrheim, Jan (2018): Raum. In: Kopp, Johannes/Steinbach, Anja (Hrsg.): *Grundbegriffe der Soziologie*. 12. Auflage. Wiesbaden: Springer VS. S. 369–372.
- Weichhart, Peter (2009): Multilokalität – Konzepte, Theoriebezüge und Forschungsfragen. In: *Informationen zur Raumentwicklung* 14, 1/2, S. 1–14 (auch online unter <https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/izr/Archiv/Jg2009.html?nn=422250>).
- Wendenroth, Thomas. „Mietshaus und Mietwohnung vor 1800“. <https://www.uni-bamberg.de/restaurierungswissenschaft/forschung/aktuelle-forschungsprojekte/mietshaus-und-mietwohnung-vor-1800/> (Abfrage 20.11.2023).
- Wesche, Tilo (2014): Demokratie und ihr Eigentum. In: *Deutsche Zeitschrift für Philosophie* 62, H. 3, S. 443–486.
- Wichard, Norbert (2014): *Erzähltes Wohnen. Literarische Fortschreibungen eines Diskurskomplexes im bürgerlichen Zeitalter*. Bielefeld: Transcript.
- Willems, Herbert (2012): *Synthetische Soziologie. Idee, Entwurf und Programm*. Wiesbaden: VS.
- Wind, Barend/Lersch, Philipp M./Dewilde, Caroline (2017): The distribution of housing wealth in 16 European countries: Accounting for institutional differences. In: *Journal of Housing and the Built Environment* 32, H. 4, S. 625–647.
- Winter, Thorben (2021): Politische Partizipation in Parteien. In: Bätge, Frank/Effing, Klaus/Möltgen-Sicking, Katrin/Winter, Thorben (Hrsg.): *Politische Partizipation*. Wiesbaden: Springer VS. S. 69–82.
- Wolbring, Tobias (2017): Home sweet home! Does moving have (lasting) effects on housing satisfaction? In: *Journal of Happiness Studies* 18, H. 5, S. 1359–1375.
- Wolf, Christof/Best, Henning (2010): Lineare Regressionsanalyse. In: Wolf, Christof/Best, Henning (Hrsg.): *Handbuch der sozialwissenschaftlichen Datenanalyse*. Wiesbaden: VS. S. 607–638.
- Wollinger, Gina R./Dreifigacker, Arne/Blauert, Katharina/Bartsch, Tillmann/Baier, Dirk (2014): *Wohnungseinbruch: Tat und Folgen. Ergebnisse einer Betroffenenbefragung in fünf Großstädten*. Hannover.
- Wood, Gavin/Parkinson, Sharon/Searle, Beverley A./Smith, Susan J. (2013): Motivations for equity borrowing: A welfare-switching effect. In: *Urban Studies* 50, H. 12, S. 2588–2607.
- World Inequality Database. „Gini index of net personal wealth“. <https://wid.world/data/> (Abfrage 20.11.2023).
- Worldwide Inflation Data. „Inflation. Aktuelle und historische Inflation pro Land“. <https://www.inflation.eu/de/> (Abfrage 20.11.2023).
- Woyke, Wichard (2021): Politische Partizipation. In: Andersen, Uwe/Woyke, Wichard/Bogumil, Jörg/Marschall, Stefan (Hrsg.): *Handwörterbuch des politischen Systems der Bundesrepublik Deutschland*. 8., überarbeitete und aktualisierte Auflage. Wiesbaden: Springer VS. S. 749–754.
- Wüstenrot. „Wüstenrot-Studie: Wohneigentum durch Corona noch erstrebenswerter“. <https://www.ww-ag.com/de/newsroom/news-und-publikationen/artikel/623232> (Abfrage 20.11.2023).

- Yoder, Jesse (2020): Does property ownership lead to participation in local politics? Evidence from property records and meeting minutes. In: *American Political Science Review* 114, H. 4, S. 1213–1229.
- Zavitsa, Jane R./Gerber, Theodore P. (2016): The socioeconomic, demographic, and political effects of housing in comparative perspective. In: *Annual Review of Sociology* 42, S. 347–367.
- Zehnder, Andreas J. (2006): Wohneigentum im Spannungsfeld der Politik. In: Schwäbisch Hall-Stiftung (Hrsg.): *Kultur des Eigentums*. Berlin: Springer. S. 597–603.
- Zeit. „Fast jeder Zweite sorgt sich laut Umfrage um Wohnkosten“. <https://www.zeit.de/wirtschaft/2023-09/wohnenkosten-umfrage-mieter-eigentum-belastung> (Abfrage 20.11.2023).
- Ziemann, Andreas (2012): Latours Neubegründung des Sozialen? In: Balke, Friedrich/Muhle, Maria/Schöning, Antonia von (Hrsg.): *Die Wiederkehr der Dinge*. Berlin: Kadmos. S. 103–114.
- Zimmermann, Anke C./Easterlin, Richard A. (2006): Happily ever after? Cohabitation, marriage, divorce, and happiness in Germany. In: *Population and Development Review* 32, H. 3, S. 511–528.
- Zumbro, Timo (2014): The relationship between homeownership and life satisfaction in Germany. In: *Housing Studies* 29, H. 3, S. 319–338.

Anhang

Tab. 42: Stichprobenumfang der Sekundärdatenquellen

	ALLBUS	ISSP	SOEP
1980	2.955	.	.
1982	2.991	.	.
1984	3.004	.	12.290
1985	.	1.048	11.090
1986	3.095	2.809	10.646
1987	.	1.397	10.516
1988	3.052	2.994	10.023
1989	.	1.575	9.710
1990	3.051	3.840	13.972
1991	3.058	2.832	13.669
1992	3.548	3.391	13.397
1993	.	2.106	13.179
1994	3.450	3.348	13.417
1995	.	1.894	13.768
1996	3.518	3.470	13.511
1997	.	1.746	13.283
1998	3.234	2.006	14.670
1999	.	1.432	14.085
2000	3.804	1.501	24.576
2001	.	1.369	22.351
2002	2.820	1.367	23.892
2003	.	1.287	22.611
2004	2.946	1.332	22.019
2005	.	1.701	21.105
2006	3.421	1.643	22.358
2007	.	1.717	20.886
2008	3.469	1.706	19.684
2009	.	1.395	20.792
2010	2.827	1.407	26.720
2011	.	1.681	28.733
2012	3.480	1.766	27.983
2013	.	1.717	30.956
2014	3.471	1.718	27.465
2015	.	1.687	27.183

	ALLBUS	ISSP	SOEP
2016	3.490	1.689	29.116
2017	.	1.701	32.485
2018	3.477	1.724	30.306
2019	.	1.325	29.908
2020	5.342	1.702	30.470

Quellen: ALLBUS (GESIS 2023a), ISSP (GESIS 2023c), SOEP (2022) sowie eigene Berechnung.

Tab. 43: Samplebeschreibung ALLBUS

Fallzahl	ALLBUS 1980			ALLBUS 2000			ALLBUS 2021		
Mieter	1.472			1.715			2.201		
Eigentümer	1.463			2.041			2.915		
davon									
Wohnungsmieter	1.255			1.448			1.765		
Hausmieter	87			137			187		
Wohnungseigen- tümer	194			191			420		
Hauseigentümer	1.269			1.850			2.495		
Anteile in %	BRD	M*	E	BRD	M	E	BRD	M	E
Mieter	50,2	.		45,7	.	.	43,0	.	.
Eigentümer	49,8	.		54,3	.	.	57,0	.	.
Männlich	49,8	47,3	52,4	48,0	45,8	49,9	49,4	47,0	51,0
Weiblich	50,2	52,7	47,6	52,0	54,2	50,1	50,6	53,0	49,0
18–35 Jahre	32,1	37,9	26,1	27,8	35,2	21,5	20,6	31,6	12,8
36–64 Jahre	51,4	44,3	58,7	53,9	47,6	59,2	52,2	46,4	56,3
> 64 Jahre	16,5	17,8	15,2	18,3	17,1	19,3	27,2	22,0	30,9
Migrationshinter- grund									
Geburt in BRD	NE*			82,6	75,0	82,6	87,7	84,7	90,2
Geburt nicht in BRD	NE			17,4	25,0	17,4	12,3	15,3	9,8
Personen in Haus- halt									
1	11,6	17,2	5,9	18,1	26,6	11,0	21,5	32,7	13,2
2	31,6	36,4	26,7	35,8	34,7	36,7	45,1	41,7	47,9
> 2 Personen	56,8	46,4	67,4	46,1	38,7	52,3	33,5	25,6	38,9
Wohnregion									
Westdeutschland	NE			81,4	79,1	83,4	83,1	79,9	85,5
Ostdeutschland	NE			18,6	20,9	16,6	16,9	20,1	14,5
< 20 k Einwohner	40,5	25,3	55,8	44,1	27,1	58,4	43,0	27,0	54,7

Fallzahl	ALLBUS 1980			ALLBUS 2000			ALLBUS 2021		
20 k – 100 k Einwohner	24,3	23,8	24,8	25,3	26,5	24,4	24,7	24,6	24,9
> 100 k Einwohner	35,2	50,9	19,4	30,6	46,4	17,2	32,4	48,5	20,4
Schulabschluss									
Keinen Schulabschluss	2,2	2,0	2,4	2,5	3,9	1,4	1,4	2,2	0,6
Hauptschule	62,3	62,6	62,1	45,0	44,2	45,6	19,4	17,6	20,5
Mittlere Reife	21,9	22,4	21,4	27,7	28,6	27,0	28,7	26,1	30,6
(Fach-)Abitur	13,6	13,0	14,2	23,7	22,4	24,9	49,6	52,7	47,8
Anderer	NE			1,1	1,0	1,1	0,9	1,3	0,5
Erwerbsstatus									
Erwerbstätig	51,1	51,3	50,8	52,1	51,9	52,3	59,1	57,0	57,9
Nebenher berufstätig	3,7	3,8	3,7	4,0	3,5	4,5	8,5	6,0	7,0
Nicht erwerbstätig	45,2	44,9	45,5	43,9	44,6	43,3	32,4	37,0	35,1
Berufsstatus									
Angestellte	41,4	43,4	39,3	46,6	45,7	47,3	65,2	67,3	63,7
Arbeiter	34,4	37,9	30,8	32,3	39,4	26,5	18,5	19,8	17,6
Beamte	12,1	11,4	12,8	8,7	5,9	10,9	7,5	5,5	9,0
Selbstständige	12,2	7,3	17,1	12,4	8,9	15,2	8,7	7,4	9,7
Arbeitslose	3,8	4,3	3,3	9,7	12,5	7,2	3,6	5,9	1,9
Einkommen in Euro	708	687	731	1.240	1.146	1.328	2.362	2.112	2.543

Eigene Berechnungen. ALLBUS (2021, 2022). *M = Mieter, E = Eigentümer, NE = Nicht erhoben. Einkommen entspricht dem Äquivalenzeinkommen des Haushaltsnettoeinkommens. Anteil Arbeitslosigkeit an allen Erwerbstätigen (ohne Auszubildende).

Tab. 44: Samplebeschreibung SOEP

Fallzahl	SOEP 1984			SOEP 2000			SOEP 2019		
Mieter	7.541			12.396			12.424		
Eigentümer	4.717			12.144			13.495		
davon									
Wohnungsmieter	5.443			9.248			9.890		
Hausmieter	1.813			2.992			3.119		
Wohnungseigentümer	597			1.587			1.784		
Hauseigentümer	3.971			10.423			10.548		
Anteile in %	BRD	M*	E	BRD	M	E	BRD	M	E
Mieter	53,2	.	.	52,9	.	.	49,6	.	.
Eigentümer	46,8	.	.	47,1	.	.	50,4	.	.

Fallzahl	SOEP 1984			SOEP 2000			SOEP 2019		
Männlich	47,0	45,2	49,0	48,4	47,3	49,6	48,0	49,9	48,9
Weiblich	53,0	54,8	51,0	51,6	52,7	50,4	52,0	50,1	51,1
18–35 Jahre	33,5	39,1	27,2	27,9	35,2	19,7	24,7	34,0	15,6
36–64 Jahre	47,8	41,3	55,1	50,7	45,1	57,0	49,5	44,9	53,9
> 64 Jahre	18,7	19,6	17,7	21,4	19,7	23,3	25,9	21,1	30,6
Migrationshintergrund									
keinen	90,1	85,5	95,4	84,3	78,6	90,7	78,3	72,2	84,4
Direkt/indirekt	9,9	14,5	4,6	15,7	21,4	9,3	21,7	27,8	15,6
Personen in Haushalt									
1	17,0	24,7	8,2	20,9	29,4	11,3	25,4	35,9	15,0
2	29,1	31,4	26,6	36,0	34,5	37,7	38,7	35,5	41,9
> 2	53,9	44,0	65,2	43,1	36,2	51,0	35,9	28,6	43,1
Wohnregion									
Westdeutschland	NE*			78,5	74,0	83,5	80,2	76,6	83,8
Ostdeutschland				21,5	26,0	16,5	19,8	23,4	16,2
Städtische Region	75,3	82,3	67,2	68,1	73,4	62,2	68,5	72,5	64,6
Ländliche Region	24,7	17,7	32,8	31,9	26,6	37,8	31,5	27,5	35,4
Schulabschluss									
Keinen Schulabschluss	4,1	5,2	2,8	3,4	4,0	2,8	3,0	4,2	1,9
Hauptschule	61,5	59,2	64,2	44,0	42,7	45,5	26,4	27,1	25,8
Mittlere Reife	19,1	18,0	20,2	26,9	25,6	28,3	28,9	25,6	32,1
(Fach-)Abitur	12,4	12,8	12,0	20,0	19,3	20,7	31,3	29,3	33,2
Anderer	2,9	4,8	0,7	5,7	8,4	2,7	10,3	13,7	7,0
Erwerbsstatus									
Erwerbstätig	48,3	49,0	47,4	50,6	51,6	49,5	55,5	55,4	55,6
Nebenher berufstätig	3,1	3,0	3,1	3,5	3,6	3,3	5,2	5,5	5,0
Nicht erwerbstätig	48,7	48,0	49,5	45,9	44,8	47,2	39,3	39,1	39,5
Berufsstatus									
Angestellte	41,5	40,6	42,6	49,8	48,7	51,0	65,7	67,2	64,2
Arbeiter	39,8	45,3	33,3	33,4	38,6	27,6	19,2	21,3	17,1
Beamte	9,3	8,2	10,6	6,2	4,6	8,1	6,2	5,2	7,2
Selbstständige	9,4	5,9	13,5	10,6	8,4	13,2	8,9	6,3	11,5
Arbeitslose	5,3	7,1	3,2	7,2	9,0	4,9	5,6	8,9	2,0
Einkommen in Euro	867	815	945	1.441	1.293	1.649	2.156	1.815	2.546

Eigene Berechnungen. SOEP 2022. *NE = Nicht erhoben. M = Mieter, E = Eigentümer. Einkommen entspricht dem Durchschnitt des äquivalenzgewichteten Haushaltsnettoeinkommens (nicht getrimmt). Arbeitslosenanteil an allen Erwerbstätigen (ohne Auszubildende).

Tab. 45: Samplebeschreibung ISSP

Fallzahl	ISSP 2009			ISSP 2016		
	BRD	M	E	BRD	M	E
Mieter	564			684		
Eigentümer	816			972		
davon						
Wohnungsmieter	506			590		
Hausmieter	57			52		
Wohnungseigen- tümer	106			122		
Hauseigentümer	709			850		
Anteile in %	BRD	M	E	BRD	M	E
Mieter	40,9	.	.	41,3	.	.
Eigentümer	59,1	.	.	58,7	.	.
Männlich	49,9	47,6	51,5	52,1	51,3	52,6
Weiblich	50,1	52,4	48,5	47,9	48,7	47,4
18–35 Jahre	25,5	39,8	15,7	23,9	33,1	17,4
36–64 Jahre	50,8	40,3	58,1	52,1	47,0	55,6
> 64 Jahre	23,6	19,9	26,2	24,1	19,9	27,0
Migrationshinter- grund						
Geburt in BRD	83,7	75,1	89,6	86,2	80,7	90,1
Geburt nicht in BRD	16,3	24,9	10,4	13,8	19,3	9,8
Personen in Haus- halt						
1	21,9	34,8	13,0	19,7	31,9	11,1
2	37,7	33,2	40,8	43,0	39,9	45,2
> 2	40,4	32,0	46,2	37,3	28,2	43,7
Wohnregion						
Westdeutschland	81,1	79,1	82,6	81,6	78,8	83,5
Ostdeutschland	18,9	20,9	17,4	18,4	21,2	16,5
< 20 k Ein- wohner*innen	44,2	25,0	57,4	43,9	24,7	57,4
20 k – 100 k Ein- wohner	26,3	28,0	25,2	28,8	33,2	25,7
> 100 k Einwohner	29,5	47,0	17,4	27,3	42,1	16,9
Schulabschluss						
Keinen Schulab- schluss	1,5	2,9	0,6	1,0	1,9	0,4
Hauptschule	34,6	33,9	35,0	26,5	25,7	27,2
Mittlere Reife	30,6	30,2	30,8	33,4	31,4	34,8
(Fach-)Abitur	32,7	32,1	33,0	38,8	40,5	37,6

Fallzahl	ISSP 2009			ISSP 2016		
Anderer	0,7	0,9	0,5	0,2	0,6	0,0
Erwerbsstatus						
Erwerbstätig	53,7	53,6	55,8	55,0	58,0	52,9
Nebenher berufstätig	5,4	5,0	5,8	5,9	6,1	5,8
Nicht erwerbstätig	40,8	41,4	40,4	39,1	35,9	41,3
Berufsstatus						
Angestellte	54,8	54,6	54,9	60,7	60,6	60,9
Arbeiter	25,0	31,7	20,4	20,7	21,9	19,7
Beamte	7,2	3,5	9,7	7,1	6,0	7,9
Selbstständige	13,0	10,2	15,0	11,5	11,5	11,6
Arbeitslose	8,9	15,0	4,3	6,5	10,7	3,0
Einkommen (Mittelwert)	1.698 Euro	1.542 Euro	1.878 Euro	1.904 Euro	1.708 Euro	2.047 Euro

Eigene Berechnung. ALLBUS (2011).

Tab. 46: Variablenmatrix aller Variablen der Mentalitätsdimensionen

Rang	Item	Messzeitpunkte (n)	Cramérs V (alle MZF)	Sig.	Verteilung (in %) nach Antwortkategorien	Mieter	Eigentü- mer	Δ PP	WHG
1*	Gerecht, wenn Einkommen und Vermögen in an alle Personen gleich verteilt sind	2014	0,144	***	Abföhrung (- u. -)	50,5	64,0	13,5	.
2	Sollten Sozialleistungen gekürzt werden oder sollte man sie ausweiten?	1984–2021	0,141	***	Ausweiten	37,3	25,1	12,2	x
3	Einkommen und Wohlstand sollten zu Gunsten der einfachen Leute umverteilt werden	2008, 2018	0,118	***	Zustimmung (+ u. ++)	70,3	61,5	8,8	x
4	Sollte die Regierung mehr Geld für Arbeitslosenunterstützung ausgeben?	1990–2016	0,117	.	Zustimmung (+ u. ++)	39,4	28,6	10,8	x
5	Es ist gerecht, wenn Personen, die im Beruf viel leisten, mehr verdienen als andere	2014	0,111	***	Zustimmung (++)	64,4	73,7	9,3	x
6	Es bestehen noch die alten Gegensätze zwischen Besitzenden und Arbeitenden	1984–2014	0,109	***	Zustimmung (+ u. ++)	72,3	65,4	6,9	x
7	Ich finde die sozialen Unterschiede in unserem Land im Großen und Ganzen gerecht	1984–2021	0,108	***	Abföhrung (- u. -)	69,0	62,0	7,0	x
8	Staat muss bei Krankheit, Not, Arbeitslosigkeit und im Alter für ein Auskommen sorgen	1984–2021	0,102	***	Zustimmung (++)	54,0	45,1	8,9	.
9	Der Staat sollte die Einkommensunterschiede zwischen Arm und Reich abbauen	1991–2016	0,102	***	Zustimmung (+ u. ++)	75,9	68,5	7,4	.
10	Einkommen nicht allein nach Leistung, sondern auch, was man für anständiges Leben braucht	1984–2021	0,095	***	Zustimmung (+ u. ++)	51,5	43,9	7,6	.
11	Noch große Unterschiede zwischen den sozialen Schichten, abhängig vom Elternhaus	1984–2014	0,082	***	Zustimmung (+ u. ++)	62,4	58,9	3,5	x
12	Rangunterschiede sind akzeptabel, weil sie ausdrücken, was man aus Chancen gemacht hat	1984–2021	0,081	***	Zustimmung (+ u. ++)	48,1	54,3	6,2	x

Rang	Item	Messzeitpunkte (n)	Cramers V (alle MZP)	Sig.	Verteilung (in %) nach Antwortkategorien	Mieter	Eigentü- mer	Δ PP	WHG
13	Was man erreicht, hängt nicht mehr vom Elternhaus ab, sondern von Bildung	1984–2014	4	0,080	***	Zustimmung (+ u. ++)	69,6	75,7	6,1
14	Was man bekommt, hängt von der Wirtschaftslage ab	1984–2021	8	0,079	***	Zustimmung (+ u. ++)	58,4	51,8	6,6
15	Weiche Gesellschaftsform hat Deutschland heute?	1999, 2009	2	0,077	-	Hierarchie (TypA + B)	56,8	50,0	6,8
16	Gerecht, wenn Personen aus angeseheneren Familien Vorteile haben	2014	1	0,072	ns	Ablehnung (- u. --)	81,9	83,9	2,0
17	Weiche Gesellschaftsform wäre Ihnen für Deutschland am liebsten?	1999, 2009	2	0,072	-	Egalitär (Typ D u. E)	72,7	69,0	3,7
18	Wenn Leistungen der sozialen Sicherung hoch sind wollen die Leute nicht mehr arbeiten	1984–2014	4	0,069	***	Zustimmung (+ u. ++)	39,9	43,7	3,8
19	Nur wenn Unterschiede im Einkommen groß genug, gibt es Leistungsanreiz	1984–2021	12	0,068	***	Zustimmung (+ u. ++)	54,2	59,6	5,4
20	Aufstiegsfaktoren: Herkunft, "richtige" Familie	1984–2014	5	0,065	***	Sehr wichtig und wichtig	61,8	59,6	2,2

Hinweise: Die Itemformulierungen sind gekürzt. Der Korrelationskoeffizient ist gemittelt über alle vorhandenen Messzeitpunkte. „WHG“ = Wohnhybridgruppe. Ein „X“ zeigt an, dass Hausmieter in ihrem Antwortverhalten den Wohnungsmietern näherstehen als den Eigentümern; sprich, dass sich beide Mietergruppen bzw. beide Eigentümergruppen paarig verteilen. Ein „-“ steht für eine erhöhte Nähe der Hausmieter zu den Eigentümern. Eine ausführliche Liste (Top 30) ist beim Autor zu erfragen. *Fett gedruckt sind die Items, die in die Cluster-Analyse aufgenommen wurden.

Tab. 47: Regressionsanalytisch untersuchte Variablen

Dimension	Item	Jahr	Quelle	Regression	
				Linear	Logistisch
Machtkomponente: Ungleichheitsmentalität					
Wahrnehmungen sozialer Ungleichheit	Welche Möglichkeiten ich im Leben habe, wird von den sozialen Umständen bestimmt	2005 → 2010 2010 → 2015 2015 → 2020	SOEP	X	
Bewertung sozialer Ungleichheit	Ich finde die sozialen Unterschiede in unserem Land im Großen und Ganzen gerecht	2021	ALLBUS	X	
Legitimation sozialer Ungleichheit	Die Rangunterschiede zwischen den Menschen sind akzeptabel, weil sie im Wesentlichen ausdrücken, was man aus den Chancen, die man hatte, gemacht hat	2021	ALLBUS	X	
Umverteilungsaaffinität	Wie zufrieden sind Sie mit der Krankenversicherung, der Renten- und der Pflegeversicherung in der Bundesrepublik, also mit dem, was man das Netz der sozialen Sicherung nennt?*	2012 → 2017	SOEP	X	
Gerechtigkeitsvorstellungen	Wie zufrieden sind Sie mit der Verwirklichung der sozialen Gerechtigkeit in Deutschland?	2015	SOEP	X	
Machtkomponente: Politische Repräsentation					
Politisches Interesse	Wie stark interessieren Sie sich für Politik?	2021	ALLBUS	X	
Externe politische Selbstwirksamkeit	Wenn man sich sozial oder politisch engagiert, kann man die sozialen Verhältnisse beeinflussen	2005 → 2010 2010 → 2015 2015 → 2020	SOEP	X	
Wahlverhalten	Wie schätzen Sie persönlich Ihre eigenen Möglichkeiten ein, auf öffentliche Entscheidungen der folgenden Ebenen einzuwirken? (hier: kommunale Ebene) Die letzte Bundestagswahl war ... Und welche Partei haben Sie mit Ihrer Zweitstimme gewählt? (Links-Rechts-Orientierung)	2019 1990–2017	SOEP ALLBUS	X X	
Mitbestimmungsaktivitäten	Sind Sie derzeit Mitglied in einer politischen Partei? Geben Sie bitte zu jeder Tätigkeit an, wie oft Sie das machen: täglich, mindestens 1 mal pro Woche, mindestens 1 mal pro Monat, seltener oder nie? – Beteiligung in Parteien, in der Kommunalpolitik, Bürgerinitiativen Index der politischen Repräsentation	1980–2021 2015 → 2019	ALLBUS SOEP	X X	
		1988–2018	ALLBUS	X	