

Ostdeutsche ländliche Mietverhältnisse als vergeschlechtlichte und notwendige Wohnrealitäten

Eine qualitative Feldforschung in Sachsen

Rieke Borges

Beitrag zur Ad-Hoc-Gruppe »Druck auf dem Wohnungsmarkt – Polarisierungsdynamiken im Zeichen marktförmiger Organisation des Wohnens«

Ausgangsbeobachtung: Ländliche Mietverhältnisse als unsichtbare Wohnrealität

Spätestens seit der Covid-19-Pandemie wird „die neue Sehnsucht nach dem Landleben“ medial breit verhandelt (vgl. u.a. BR24 2021; Sächsische Zeitung 2021a). Zeitungsartikel und darin zitierte Studien schildern die Attraktivität und Vorteile des Landlebens vor allem wegen der Nähe zur Natur und einer hohen Wohnqualität durch viel Wohnfläche inklusive Gärten (Sächsische Zeitung 2021b). Wohnen auf dem Land wird in diesem Diskurs fast immer mit großzügigen Eigentümshäusern mit spielenden Kindern im symbolträchtigen Garten imaginiert und knüpft damit an alte romantisierende Diskurse von ländlichen Räumen als familiäre Naturidylle an. Mietwohnen insbesondere in Mehrparteienhäusern tritt medial hingegen selten als ländliche Wohnform in Erscheinung oder wird geradezu als Widerspruch zur ländlichen Wohnidylle verhandelt, wie in einer MDR-Reportage deutlich wird: „Hans Malyska wohnt auf dem Dorf, *aber trotzdem* im Plattenbau.“ (Kasper o. J.; kursiv RB).

Statistisch gesehen stellt (Miet-)Wohnen in ländlichen Mehrparteienhäusern allerdings eine nicht irrelevante Wohnrealität dar. In ländlichen Räumen dominieren zwar meist Ein- und Zweifamilienhäuser die Bebauungsstruktur (vgl. u.a. Maschke 2021, S. 76), aber insbesondere in Ostdeutschland stellen Wohnblöcke mit Mietwohnungen keine Ausnahme dar (Kolb 2013, S. 101). In Ostdeutschland wohnen bis heute im Verhältnis mehr Menschen in Mehrparteienhäusern als in Westdeutschland (Schöneich 2021; Kolb 2013, S. 101) und das Immobilienvermögen von ostdeutschen Haushalten ist weiterhin geringer als das von westdeutschen Haushalten (Kolb 2013, S. 164). Gründe dafür sind, dass zum einen jüngere Personen in Ostdeutschland geringere Chancen haben Vermögen und Wohneigentum von ihren Familienangehörigen zu erben, die in der DDR gelebt haben (Kolb 2013, S. 108). Des Weiteren liegt der hohe Anteil an Wohnungen in Mehrparteienhäusern in der Wohnungspolitik der DDR begründet:

„Ursächlich für den hohen Anteil von Mehrfamilienhäusern in Ostdeutschland ist die Wohnungsbaupolitik der DDR-Regierung, welche primär die Massenproduktion von

Wohnblocks förderte. „In Westdeutschland wurde das Eigenheim als beste Wohnform propagiert, während im Ostdeutschland der 1970er und 1980er Jahre die Plattenbauten im Zentrum der Wohnungspolitik und der sozialistischen Lebensweise standen“ (Kolb 2013, S. 101).

Diese ostdeutschen Wohnspezifika sparen den ländlichen Raum nicht aus, sondern finden sich in diesem wieder. Insbesondere in kleinstädtisch strukturierten Bundesländern wie Sachsen zeigt sich, dass in ländlichen Regionen ein auffällig hoher Anteil an Mehrparteienhäusern, sprich Wohnblöcken, vorherrschend ist (Thünen-Institut für Ländliche Räume 2021).

Als Ausgangsbeobachtung zeigt sich Mietwohnen in ländlichen Räumen Ostdeutschlands entsprechend als ambivalentes Phänomen: Obwohl Mietwohnen in Wohnblöcken insbesondere in Ostdeutschland bis heute eine verbreitete Wohnrealität darstellt, bleibt diese Wohnform diskursiv unsichtbar und findet sowohl wohnungspolitisch als auch wissenschaftlich kaum Beachtung (vgl. u.a. Schenkel und Großmann 2021, S. 251f.).

Forschungsdesign und Feldbeschreibung: Mietmarkt in Kleinbergen

Aus dieser Ausgangsbeobachtung und einem lückenhaften Forschungsstand erwächst das Erkenntnisinteresse der im Folgenden präsentierten Forschung. Anhand der methodologischen Anlage der Grounded Theory (vgl. u.a. Equit und Hohage 2016) und einer Methodentriangulation von Expert*inneninterviews, episodischen Stegreifinterviews und Wahrnehmungsspaziergängen wurde eine qualitative Feldforschung zur Ausgestaltung von Mietverhältnissen in Wohnblöcken in einer ostdeutschen Landgemeinde durchgeführt.

Als Fallgemeinde wurde eine sächsische Kleinstadt „in sehr peripherer Lage“ (BBSR o. J.) und mit einem statistisch relevanten Anteil an Mietwohnungen ausgewählt. Der Forschungsort Kleinbergen¹ zählt ca. 2.700 Einwohner*innen und liegt in einer Region mit schrumpfender Bevölkerungsentwicklung und schrumpfendem Arbeitsmarkt sowie mit einem hohen Altersdurchschnitt (BBS Klassifizierung). Im Vergleich zu der Datenlage über Beschäftigungsverhältnisse und Demographie ist die Datenlage zum Thema „Wohnen“, insbesondere „Mieten“ sehr dünn. Dies ist ein weiterer Indikator für die Unsichtbarkeit des Themas, auch auf wissenschaftlicher und (lokal-)politischer Ebene. Aus den wenigen vorliegenden Daten lässt sich aber erkennen, dass die Gebäudestruktur in Kleinbergen durch Ein- und Zweifamilienhäuser dominiert ist und es sich bei knapp 90 Prozent der zwischen 1995 und 2011 realisierten Neubautätigkeiten um Ein- und Zweifamilienhäuser handelt. Gleichzeitig befindet sich aber ein verhältnismäßig großer Anteil an Wohnungen in großen Mehrparteienhäusern, bei denen es sich um Wohnblöcke handelt, die zwischen 1960 und 1980 am Rand von Kleinbergen gebaut wurden. 1995 lag die Mietquote in Kleinbergen bei ca. 53 Prozent und ist bis heute auf geschätzte 35–40 Prozent zurückgegangen. Es zeichnet sich ein für ostdeutsche Gemeinden typischer Trend ab, dass seit den 1990er-Jahren die Wohneigentumsquote zunimmt und die Nachfrage nach Mietwohnungen abnimmt. Ein Vermieter führt aus, dass sich der Wohnungsmarkt in Kleinbergen deshalb als „Mietermarkt“ charakterisieren lässt, da es im Vergleich zum großstädtischen „Vermietermarkt“ in Kleinbergen aktuell mehr Wohnungsangebot als Nachfrage gibt. Als Grund dafür führt der Vermieter den demographischen Wandel und eine eigentumsorientierte Wohnungspolitik an:

¹ Der Name der sächsischen Gemeinde sowie die Namen der Wohnungsunternehmen wurden anonymisiert. Aufgrund der zugesicherten Anonymisierung können zudem keine Quellenangaben für die statistischen Daten der Fallgemeinde gemacht werden.

„Also der eine Teil stirbt, der andere geht der Arbeit nach und dann gibt es noch durch die Rahmenbedingungen der Banken, also mit den Niedrigzinsen gibt es auch zurzeit viele, die denken, die müssen sich ein Eigenheim zulegen.“ (Vermieter der Regionalen Wohnungsgenossenschaft, Interview 2021)

Trotz dessen kann die Mietquote als verhältnismäßig hoch für eine so kleine Gemeinde wie Kleinbergen eingeschätzt werden, es fehlen aber gesicherte Daten, die einen systematischen Vergleich mit anderen ost- und westdeutschen Gemeinden ermöglichen.

Als Vermieter*innen der Wohnblöcke treten unterschiedlich strukturierte Wohnungsunternehmen als Akteur*innen in Erscheinung. Zum einen gibt es mehrere private Immobilienunternehmen, die durch intransparente und inkonsistente Eigentumsstrukturen auffallen und die durch lokale Hausverwaltungen vertreten werden. Als zweites gibt es eine eigentumsorientierte Wohnungsgenossenschaft, die sich nach der Wende gegründet hat und mit den Gründungsmitgliedern günstige „Wohnungspakete“ der ehemals volkseigenen Wohnblöcke in der Region aufgekauft hat. Die Genossenschaft tritt als regional sehr verbunden auf und inszeniert sich als „sozial gerechte“ Vermieterin.² Als drittes ist die Kommunale Wohnungswirtschaft Kleinbergen (KWK) eine zentrale Vermieterin in Kleinbergen, trotz dessen sie nur noch über einen relativ kleinen Anteil der Wohnblöcke verfügt. Die KWK fungiert als Wohnungsunternehmen der Kommune, an welche Teile der ehemals volkseigenen Wohnungen der DDR übertragen wurden.³

Forschungsergebnisse: ostdeutsche ländliche Mietverhältnisse als prekarisierte Möglichkeitsräume

Transformation ostdeutscher Wohnnormalität

Das Mietwohnen in den Wohnblöcken stellte zu DDR-Zeiten insbesondere für junge Familien sowohl eine günstige und abgesicherte Wohnform im „Quasi-Eigentum“ (Bernt und Holm 2020, S. 102) dar, als auch eine prestigeträchtige Wohnnormalität mit „guter Aussicht“ vom Balkon der renovierten Wohnungen. Diese DDR-Wohnnormalität hat spätestens mit der Wende starke *diskursive und politisch-ökonomische Brüche und Destabilisierungen* erfahren, die sich bis heute fortsetzen. Dies wurde in der Feldforschung auf mehreren Ebenen sehr deutlich. Auf wohnungspolitischer Ebene finden die Wohnblöcke vor allem negative Beachtung. Das Stadtentwicklungskonzept Kleinbergens wertet überraschend deutlich und negativ über das „unattraktive Wohnumfeld des Plattenbaugebiets“, welches die lukrative Vermarktung der angrenzenden Eigenheimsiedlung verhindere. Anstatt eine Problem- und Bedarfsanalyse oder wohnungspolitische Förderung der Mietverhältnisse in den Wohnblöcken anzustreben, zielt das Stadtentwicklungskonzept vielmehr auf den Rückbau der Wohnblöcke zur Stärkung der Einfamilienhäuser ab. Dabei gäbe es durchaus aufschlussreiche Fragestellungen hinsichtlich der sehr heterogenen Mietverhältnisse/Situationen in den Wohnblöcken zu stellen. So zeigt sich schon von außen ein unschwer zu

² Der Vollständigkeit halber muss ergänzt werden, dass es typischerweise in ostdeutschen Gemeinden ehemalige DDR-Arbeiter-Wohnungsbaugenossenschaften gibt, die ebenfalls mit der Wende Wohnblöcke aus DDR-Zeiten überschrieben bekommen haben. In Kleinbergen war eine solche DDR-Wohnungsbaugenossenschaft leider nicht vertreten und sollte bei folgenden Forschungen dringend mitberücksichtigt werden.

³ Aufgrund der unterschiedlichen Wirtschaftsmodelle und Strukturen der Wohnungsunternehmen und finanziellen Ausgangslagen befinden sich die Wohnblöcke in sehr unterschiedlichen Renovierungszuständen und die Beziehungsverhältnisse zu den Mieter*innen gestalten sich sehr unterschiedlich aus. Auf die detaillierten Handlungsarrangement und Unternehmenspraktiken kann an dieser Stelle nicht näher eingegangen werden.

erkennendes diverses Bild der Wohnblöcke. Während einige Wohnblöcke der privaten Immobilienunternehmen schick saniert sind und sogar über neue Fahrstühle verfügen, scheinen wieder andere Häuser vom Verfall und Leerstand bedroht zu sein. Bei letzteren handelt es sich insbesondere um Häuser der KWK, welche sich in einer finanziell prekären Lage befindet, was sich wiederum negativ auf die Wohnsituation der Mieter*innen auswirkt: Die „gute Aussicht“ von den prestigeträchtigen Balkonen ist einem Wohnen in unsanierten Häusern mit einsturzgefährdeten Balkonen gewichen.

Grund für die finanziell prekäre Situation der KWK sowie für zahlreiche ostdeutsche Wohnungsunternehmen ist die sogenannte „*Altschuldenproblematik*“, welche aus politisch-ökonomische Transformationsprozessen im Zuge der Wende 1989/90 hervorging (Schönig 2020, S. 224). Laut Einigungsvertrag von 1990 wurden volkseigene Wohnbestände, die in der DDR durch langfristige Kredite von DDR-Staatsbanken finanziert wurden, an Kommunen und Genossenschaften übertragen mit der Maßgabe, diese zeitnah zu privatisieren. Parallel zu diesen Wohneigentumstransformationen wurde die Privatisierung der DDR-Staatsbanken vollzogen, von denen damals Kredite für die Neubauten aufgenommen wurden. Diese Kredite wurden an die privaten (westdeutschen) Banken überschrieben, obwohl sie das Geld für die ostdeutschen Wohnungsbestände im Grunde nie verliehen hatten. Dennoch konnten und können die Privatbanken die Kredite immer noch von den Kommunen zurückverlangen (Bernt und Holm 2020, S. 105): „Die ostdeutsche Wohnungswirtschaft sah sich dadurch ‚über Nacht‘ mit Kreditbelastungen in Höhe von 37,4 Milliarden DM konfrontiert, die sie – angesichts der immer noch auf niedrigem Niveau festgeschriebenen Mieten – nicht durch Einnahmen decken konnte.“ (Bernt und Holm 2020, S. 105) Als Ergebnis dieser komplexen Prozesse der Schuldenübertragungen, Hausverkäufe, Altschuldenhilfe etc. kann eine „strukturelle und auf Dauer eingerichtete Schlechterstellung“ der Wohnungsbewirtschaftung in Ostdeutschland festgestellt werden, die bis heute die Mietverhältnisse prägt (Bernt und Holm 2020, S. 109). Denn bis heute werden die Altschulden vor allem über Mieteinnahmen beglichen, was zur Folge hat, dass kaum in notwendige Sanierungen der Wohnblöcke investiert wird (Bernt und Holm 2020, S. 107), sondern stattdessen insbesondere in ländlichen Räumen mit nur geringen Mieteinnahmen in einer zähen langjährigen Wirtschaftsweise Kredite abbezahlt werden, wie am Beispiel der KWK sichtbar wird:

„Es wurden ganz, ganz viele Schulden abgetragen. Wir sind jetzt immer noch bei einer Schuld von knapp einer Million, aber mit hundert Wohnungen muss man erst mal eine Million Schuld abtragen, bei Sozialwohnungen, ne?
[...] und wir wollen die Wohnungswirtschaft stabilisieren finanziell, wirtschaftlich. Ist uns ja auch gelungen, die letzten Jahre, aber ein bisschen durchhalten müssen wir eben noch.“ (Lokalpolitikerin, Interview 2021)

Dass die „*Altschuldenproblematik*“ der KWK kein Einzelfall ist, sondern ein strukturelles Erbe der Wende für zahlreiche ostdeutsche Wohnungsunternehmen, scheint eine interviewte Lokalpolitikerin in Kleinbergen nur zu erahnen. Sie gesteht im Interview ein, dass sie die Altschuldenthematik nicht „durchschaut“, obwohl ihr bewusst ist, dass es eine zentrale Erklärung der Handlungsunfähigkeit des kommunalen Wohnungsunternehmens ist. Diese Unwissenheit über die Hintergründe der „*Altschuldenproblematik*“ einer zentralen lokalpolitischen Akteurin kann symbolisch als Ausdruck eines mangelnden kritischen Diskurses über dieses Erbe der Wende interpretiert werden. Stattdessen wird dieses „*Erbe*“ resigniert akzeptiert, woraus ein jahrelanges und stilles Durchhalten beim Abtragen der Schulden resultiert.

„Das, was die [KWK] am meisten drückt, das sind die Altschulden, ist die Altschuldenproblematik. Ich kann Ihnen gar nicht erklären, wie die entstanden ist. Das wurde mir schon ein paarmal erklärt, ich durchschaue das ehrlich gesagt nicht richtig. Aber wir

hatten mal Besuch aus [ostdeutsche Großstadt] und auch dieser sprach von der Alt-schuldproblematik von anderen Wohnungswirtschaften.“ (Lokalpolitikerin, Interview 2021)

Gleichzeitig sind private Immobilienunternehmen oder die regionale Wohnungsgenossenschaft in Kleinbergen durch andere Eigentumsstrukturen bzw. -historien sowie andere Unternehmensstrategien finanziell sehr viel besser aufgestellt. Sie haben teils vom günstigen „Ausverkauf“ der Wohnblöcke in den 1990er Jahren profitiert und schöpfen aus den Mieteinnahmen Profite, mit denen sie in die Wohnblöcke investieren und dadurch einen Konkurrenzvorteil auf dem „Mietermarkt“ in Kleinbergen gewinnen. In all ihren Unterschiedlichkeiten sind diese Ausprägungen und Materialisierungen als Konsequenz aus spezifisch ostdeutschen Transformationsprozessen zu verstehen, die sich in die Mietverhältnisse einschreiben.

Mietverhältnisse zwischen vergeschlechtlichten Möglichkeitsräumen und Abhängigkeiten

Trotz der beschriebenen Brüche und Prekarisierungsprozesse der ostdeutschen (ländlichen) Mietverhältnisse auf diskursiver und politisch-ökonomischer Ebene bestehen diese persistent seit Jahrzehnten fort. In der Feldforschung zeigt sich, dass die Mietverhältnisse in den Wohnblöcken keinesfalls der Vergangenheit angehören, sondern weiterhin nachgefragt sind und eine wichtige Funktion übernehmen. Denn das Mietwohnen stellt für viele Menschen im ländlichen Raum eine notwendige und willkommene Alternative zum ländlichen Wohnen im Eigenheim dar.

Zum einen gibt es in Kleinbergen eine nicht unerhebliche Gruppe von temporären Mieter*innen, die sich eine Wohnung in den Wohnblöcken als *Übergangslösung* anmieten. Junge Paare, Ärzt*innen und Hochschüler*innen planen beispielsweise zu einem bestimmten Zweck eine begrenzte Zeit in den Wohnblöcken zu bleiben, bis ihre Ausbildung beendet, die richtige Partnerschaft gefunden oder das Eigenheim fertig gebaut ist.

Neben diesen temporären Mieter*innen, gibt es viele längerfristige Mieter*innen, die ihren Lebensmittelpunkt in der Region um Kleinbergen haben, sich aber „den Traum vom eigenen Haus“ nicht realisieren wollen oder können. Das Eigenheim wird von vielen Mieter*innen als „Teamprojekt“ wahrgenommen, was vor allem für alleinstehende Personen nicht realisierbar erscheint, wenn sie über kein doppeltes Einkommen bzw. Vermögen und ausreichend Arbeitskraft zur Pflege von Haus und Garten verfügen. Mieten ist entsprechend für jene Personen(-gruppen) eine wichtige Wohnalternative, welche die ökonomischen, sozialen und körperlichen Ressourcen für ein Eigenheim nicht (mehr) aufbringen können, ausgelöst beispielsweise durch eine Erkrankung, eine Trennung oder den Tod der Partner*in:

„[...] ‚Trennung und Tod sind Maklers Brot‘, sagt man ja. Also gerade, wenn die Älteren in einem Einfamilienhaus wohnen und ein Partner stirbt weg, meistens kann sich alleine der Partner das Haus nicht mehr halten.“ (Vermieterin Hausverwaltung GmbH, Interview 2021)

Bei dieser Gruppe der längerfristigen Mieter*innen ist eine Geschlechtsspezifität zu erkennen: Obwohl die Bevölkerungsstatistik für Kleinbergen einen leichten Männerüberschuss aufzeigt, sind es vor allem alleinerziehende und alleinstehende Frauen, die in der Feldforschung als Mieter*innen in den Wohnblöcken in Erscheinung treten. Eine Vermieterin stellt mit Blick in ihre Unterlagen fest: „Familien [wohnen hier] weniger. Wir haben öfters so alleinstehende Frauen, (amüsiert) eigentlich. [...]“ (Hausverwaltung GmbH). Diese Beobachtung verstärkte sich durch die zufällige Auswahl der in Kleinbergen interviewten Mieter*innen, von denen ca. 95 Prozent Frauen waren. Diese Beobachtung kann zwar aufgrund der mangelnden Datenlage statistisch nicht verifiziert werden, dennoch entsteht der Eindruck, dass sich

einerseits gesellschaftliche Prekarisierungsrisiken und andererseits höhere Lebenserwartungen von Frauen in der Mietbevölkerung widerspiegeln.

Mit dieser Geschlechtsspezifität ist zudem eine Generationenspezifität verknüpft: Die interviewten jüngeren Frauen empfinden das Wohnen zur Miete häufig als *unfreiwillige Alternative* zum Wohnen im Eigenheim, da sie bspw. wegen einer Trennung vom Partner (unfreiwillig) aus dem gemeinsamen Haus in eine Mietwohnung umgezogen sind. Daraus resultieren Abgrenzungspraktiken der „unfreiwilligen Mieterinnen“ gegenüber ihrer Nachbar*innenschaft, indem sie beispielsweise in den Stegreifinterviews Stigmatisierungen der „asozialen Nachbarschaft in den Platten“ reproduzieren und deutlich machen, dass sie Freund*innenschaften außerhalb der Wohnblöcke führen und wenig daran interessiert sind, in eine freundschaftliche Hausgemeinschaft zu investieren.

Hingegen stellt für die Mehrzahl der älteren Mieterinnen das Mietwohnen in den Wohnblöcken keine Problem- oder Übergangslösung dar, sondern eine langjährige und angenehme *Wohnnormalität*. Sie verbinden positive Erinnerung mit dem Wohnen in den Wohnblöcken, in die sie zu DDR-Zeiten mit ihren Familien eingezogen sind. Mittlerweile sind viele der Rentnerinnen verwitwet und wohnen alleine in einer Wohnung. Im Gegensatz zu den Abgrenzungspraktiken der Jüngeren vollziehen sie Strategien zur Aufrechterhaltung dieser teils brüchig gewordenen Wohnnormalität: Sie pflegen die Blumenbeete vor den Häusern „als sei es ihr Eigenheim“ (Vermieter Regionale Wohnungsgenossenschaft, Interview 2021), treffen sich für Gespräche auf einer Bank vor dem Haus und wünschen sich eine aktive Hausgemeinschaft.

Die kleinstädtischen Mietwohnungen in den Wohnblöcken stellen somit einen vergeschlechtlichten und materialisierten Möglichkeitsraum innerhalb des ländlichen (Wohn-)Raumes dar, der (neue) Handlungsfreiheiten für heterogene Personengruppen eröffnen kann. Statt auf Langfristigkeit, Verbindlichkeit und familiäre und finanzielle Sicherheit ausgerichtet zu sein, bieten die Mietverhältnisse günstigen und flexiblen Wohnraum, der unabhängiger von einer Partnerschaft, körperlicher Leistungsfähigkeit und einem gesicherten Arbeitsplatz bewohnt und gestaltet werden kann.

Gleichzeitig bieten die Mietverhältnisse nicht uneingeschränkt Freiheiten und Chancen, sondern gehen mit neuen Abhängigkeitsverhältnissen zum Wohnungsmarkt und zu Wohnungsunternehmen bzw. -eigentümer*innen einher. Dies wird daran deutlich, dass trotz der Rahmenbedingungen des „Mietermarktes“, welcher potenziell mehr Wahl- und Verhandlungsfreiheiten für die Mieter*innen mit sich bringt, einige Mieter*innen über Verunsicherungen und Unzufriedenheit im Mietverhältnis berichten. Zum einen sorgen sich v.a. die älteren Mieter*innen über einen Zerfall der Hausgemeinschaft und eine neue Zusammensetzung der Mieter*innen in der Nachbar*innenschaft, auf welche sie keinen Einfluss haben und was sich ggf. negativ auf ihr Wohlbefinden in den Wohnblöcken auswirken kann. Zum anderen bestehen ökonomische Abhängigkeiten und Unsicherheiten in den Mietverhältnissen, da durch ständige Eigentümer*innenwechsel Mietpreissteigerungen oder durch die Verschuldung einzelner Wohnungsunternehmen der Abriss einzelner Wohnblöcke drohen.

Hinzu kommt drittens, dass trotz partiellen Leerstands auf dem „Mietermarkt“ ein gleichzeitiger Mangel an bedarfsgerechtem Wohnraum besteht. Eine interviewte Mutter mit drei Kindern und ein Paar mit Kinderwunsch klagen, dass die Wohnungslage „das schlimmste Problem“ in Kleinbergen sei, da man einfach keine große und günstige Wohnung finde. Beide Familien suchen eine Vier- oder Fünfraumwohnung, arrangieren sich aber bisher in Dreiraumwohnungen, da es in den Wohnblöcken kein passendes Angebot gibt. Ähnlich verhält es sich mit barrierefreiem Wohnbestand für alte und behinderte Menschen. Viele Rentner*innen leben gegenwärtig zwar in relativ günstigen und sanierten Wohnungen, die allerdings ihrem Bedarf an altersgerechtem Wohnraum nicht entsprechen, da es weder Fahrstühle noch barrierefreie Badezimmer gibt. Dieses Phänomen eines quantitativen Überschusses an Mietwohnungen und einem gleichzeitigen Mangel an qualitativ passenden und bezahlbaren Wohnungen für verschie-

dene Einkommensgruppen beobachtet auch Barbara Schönig in ihrer Wohnraumforschung in thüringischen Klein- und Mittelstädten (Schönig 2020, S. 218/223). Der partielle Leerstand von Mietwohnungen in Wohnblöcken resultiere entsprechend nicht allein aus zu geringer Nachfrage, sondern auch aus unpassenden Wohnungsangeboten für die Mietbedarfe. Doch die (kommunale) Wohnungspolitik zeigt sich wenig engagiert oder fähig einer bedarfsgerechten Wohnraumversorgung auf dem Mietmarkt nachzukommen, sondern richtet sich stattdessen am Wohnbedarf von einkommensstarken Familien mit Eigenheimwunsch aus (Schönig 2020, S. 218).

Trotz Unzufriedenheit mit der Wohnung oder mit den Vermieter*innen bleiben aber die meisten Mieter*innen in ihren Wohnungen wohnen. Darin zeigt sich, dass für viele Mieter*innen das Mietwohnen in den Wohnblöcken notwendig und alternativlos ist, um ohne Wohneigentum in der ländlichen Region wohnen (bleiben) zu können.

Resümee und Ausblick: Mietverhältnisse als Forschungsdesiderat in der ruralen Geschlechterforschung

In den untersuchten Mietverhältnissen zeigen sich diverse Gleichzeitigkeiten von Zerfall und Erneuerung der Wohnblöcke, von Verschuldung und Gewinnmaximierung der Vermieter*innen, von Abwertungs- und Normalisierungspraktiken der Mieter*innen sowie von komplexen Abhängigkeiten und Handlungsfreiheiten. Die räumliche Verortung in ostdeutschen ländlichen Räumen strukturiert die Mietverhältnisse durch komplexe diskursiv-materielle und historische Rahmenbedingungen in ihren spezifisch ländlichen und ostdeutschen Ausprägungen bis heute.

Die ostdeutschen ländlichen Mietverhältnisse bestehen fast unsichtbar und unter teils prekären Bedingungen persistent fort, da sie eine wichtige Funktion auf dem ländlichen Wohnungsmarkt übernehmen. Sie ermöglichen ländliches Wohnen abseits der ländlichen Wohnnorm im Eigenheim und können folglich vor allem für prekarierte Personengruppen als *notwendige und alternativlose Wohnform* verstanden werden. Insbesondere Personen, welche an die ländliche Region gebunden sind, aber die ökonomischen, sozialen oder körperlichen Ressourcen für ein Eigenheim nicht (mehr) aufbringen können, wie es vermehrt für alleinstehende Frauen der Fall ist, finden in den Mietverhältnissen neue Wohn- und Handlungsfreiheiten. Daher können die Mietverhältnisse in den ländlichen Wohnblöcken ebenfalls als *vergeschlechtlichte Möglichkeitsräume* analysiert werden.

Die ländlichen Mietverhältnisse werden allerdings dadurch erschwert, dass sie diskursiv unsichtbar gemacht werden und im Schatten des dominierenden Eigenheims wenig Beachtung oder gar explizite Abwertungen seitens der Wohnungspolitik erfahren. Um die Relevanz, Notwendigkeit und mögliche Potentiale der ländlichen Mietverhältnisse (in Ostdeutschland) weiter hervorzuheben, bedarf es deshalb dringend politischer und wissenschaftlicher Aufmerksamkeit. Insbesondere für die *rurale und feministische Geschlechterforschung* zeigt sich hier ein wichtiges Forschungsdesiderat, um die Geschlechtsspezifika auf dem ländlichen Wohnungsmarkt besser zu verstehen. Es stellt sich zum Beispiel die Frage, ob und welche Geschlechtsspezifika sich in der Wohneigentums- und Mietquote in ländlichen Räumen erkennen lassen und ob ein höherer Anteil von Frauen als Mieter*innen bestätigt werden kann. Aus einer solchen quantitativen Analyse ergeben sich zahlreiche Fragen für eine qualitative Analyse von geschlechtsspezifischen Abhängigkeiten hinsichtlich des Zugangs zu Wohneigentum sowie Forschungen über vergeschlechtlichte Handlungspraktiken und Wohnarrangements in ländlichen Mietwohnungen – sowohl in Ost- als auch in Westdeutschland. Für Familien abseits der heteronormativen Norm, sowie für alleinstehende Personen auf dem Land, die nicht im Wohneigentum wohnen, bleiben diese Fragen bisher unbearbeitet. Hinsichtlich einer regionalplanerischen Perspektive liegt außerdem die Frage nah,

inwiefern eine geschlechtersensible Wohnungspolitik in ländlichen Räumen eine Heterogenität der ländlichen Bevölkerung bedingen kann. Sprich, hat das Angebot an heterogenem und bedarfsgerechtem Mietwohnraum Einfluss darauf, ob die bisher gering repräsentierten Gruppen wie alleinerziehende Frauen oder queere Haushalte in ländlichen Räumen wohnen (bleiben) oder sogar zum Zuzug bewegen werden können?

Literatur

- BBSR. o. J. Laufende Raumb Beobachtung – Raumabgrenzungen.
https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/forschung/raumb Beobachtung/Raumabgrenzungen/deutschland/kreise/Raumtypen2010_krs/Raumtypen2010_Kreise.html (Zugegriffen: 21. Jan. 2023).
- Bernt, Matthias, und Andrej Holm. 2020. Die Ostdeutschlandforschung muss das Wohnen in den Blick nehmen: Plädoyer für eine neue politisch-institutionelle Perspektive auf ostdeutsche Städte. *suburban. zeitschrift für kritische stadtforschung* 8:97–114.
- BR24. 2021. Corona und die neue Sehnsucht nach dem Landleben. *br.de*.
<https://www.br.de/nachrichten/kultur/ard-themenwoche-einmal-landleben-immer-landleben,SoAzbvo> (Zugegriffen: 21. Jan. 2023).
- Equit, Claudia, und Christoph Hohage, Hrsg. 2016. *Handbuch Grounded Theory: von der Methodologie zur Forschungspraxis*. Weinheim Basel: Beltz Juventa.
- Kasper, Thomas. o. J. Wie DDR-Wohnblöcke auf dem Land verfallen: Manuskript.
<https://www.mdr.de/investigativ/ddr-wohnblock-102.html>.
- 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.
- Maschke, Lisa. 2021. *Kritische Landforschung: konzeptionelle Zugänge, empirische Problemlagen und politische Perspektiven*. Bielefeld: transcript.
- Sächsische Zeitung. 2021a. Landleben für viele Deutsche attraktiv. *saechsische.de*.
<https://www.saechsische.de/wirtschaft/bau/landleben-deutschland-attraktiv-umzug-stadt-land-umfrage-5473884.html> (Zugegriffen: 21. Jan. 2023).
- Sächsische Zeitung. 2021b. Stadt, Land, Flucht? *Saechsische.de*.
<https://www.saechsische.de/wirtschaft/bau/stadtflucht-corona-stadt-land-leben-vorteile-nachteile-gfk-umfrage-immobilie-5368184.html>.
- Schenkel, Kerstin, und Katrin Großmann. 2021. Wohnen in Kleinstädten – zwischen Potenzial- und Problemheuristiken. In *Kompendium Kleinstadtforschung*, Hrsg. Annett Steinführer, Lars Porsche und Martin Sondermann, 235–257. Hannover: Forschungsbericht der ARL 16.
- Schöneich, Cordula, Sascha Krieger, Kerstin Kortmann, Kristina Kott. 2021. Struktur des Gebäude- und Wohnungsbestands. *bpb.de*. <https://www.bpb.de/kurz-knapp/zahlen-und-fakten/datenreport-2021/wohnen/329987/struktur-des-gebäude-und-wohnungsbestands/> (Zugegriffen: 21. Jan. 2023).
- Schönig, Barbara. 2020. Unter dem Radar: Wohnungsfragen abseits der Wachstumsräume in Thüringer Klein- und Mittelstädten. In *Wohnungsfragen ohne Ende?!*, Hrsg. Barbara Schönig und Lisa Vollmer, 207–230. Bielefeld: transcript Verlag.
- Thünen-Institut für Ländliche Räume. 2021. *Thünen Landatlas*.