

GEFÖRDERT VOM



Bundesministerium
für Bildung
und Forschung

GROEG-Policy-Paper Nr. 2

Jan Ruck

Antworten auf die Wohnungsfrage?

Die Policy-Optionen von Kommunen für
mehr bezahlbaren Wohnraum

EBERHARD KARLS
UNIVERSITÄT
TÜBINGEN



Groeg GEMEINWOHL-RELEVANTE
ÖFFENTLICHE GÜTER

Zusammenfassung

Das Policy-Paper beleuchtet die Handlungsmöglichkeiten von Kommunen, um für mehr bezahlbaren Wohnraum zu sorgen und die Hindernisse, die ihnen dabei im Weg stehen.

Problemwahrnehmung und Agenda-Setting: Wohn- und mietenpolitische Proteste haben in den letzten Jahren dazu beigetragen, dass die Probleme steigender Mietpreise, sozialer Verdrängung und Privatisierung mehr Aufmerksamkeit bekommen. Auffällig ist dabei, dass, neben anderen Aktions- und Protestformen, Bürgerbegehren auf lokaler Ebene zunehmend als Instrument verwendet werden, um politische Verpflichtungen zu erzielen und Druck auf die politischen Entscheider*innen auszuüben. In der Problemdefinition werden divergierende Interessen zwischen Mieter*innen und Immobilienwirtschaft deutlich.

Policy-Optionen: Durch die Stärkung kommunaler Wohnungsunternehmen und eine effektive Verwaltungsorganisation verschaffen sich Kommunen mehr Spielraum auf dem Wohnungsmarkt. Eine vorausschauende Neubau-, Boden-, und Städtebaupolitik trägt dazu bei, gemeinwohlorientierte Akteure zu stärken und eine weitere Privatisierung einzuschränken. Auf dieses Ziel können Kommunen auch durch Bestandsregulierung hinwirken. Ein wichtiges Instrument ist zudem der soziale Wohnungsbau.

Entscheidungsfindung und Implementation: Politische Hindernisse bestehen in den fragilen Mehrheiten in politischen Gremien und der fragmentierten Verwaltungsorganisation. Ebenso ist die Integration schwacher Interessen eine Herausforderung. Darüber hinaus bestehen finanzielle Hindernisse angesichts der knappen Ressourcenausstattung vieler Kommunen. Infolge der Privatisierung sind Baukosten und Bodenpreise gestiegen. Rechtliche Grenzen sind den Kommunen durch die Gesetzgebung auf Landes- und Bundesebene gesetzt; und durch konkrete Gerichtsurteile, wie etwa die Einschränkung des Vorkaufsrechts.

Evaluierung: Kommunen haben kaum Möglichkeiten ihr Handeln effektiv zu evaluieren. In verschiedenen Bereichen fehlen verlässliche Daten, die hierzu notwendig wären. Teilweise sind Maßnahmen noch nicht genug erprobt, um Schlüsse ziehen zu können.

Es wird deutlich, dass Kommunen Policy-Optionen zur Verfügung stehen, aber auch ein Umdenken auf Bundes- und Landesebene erforderlich ist, um mehr bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung: Kommunen und die Rückkehr der Wohnungsfrage.....	4
2. Problemwahrnehmung und Agenda-Setting	5
3. Policy-Optionen	7
4. Entscheidungsfindung und Implementation.....	12
5. Evaluierung.....	15
6. Fazit: Zur Schaffung von mehr bezahlbarem Wohnraum sind alle föderalen Ebenen gefragt	16
Literaturverzeichnis	20

DOI: <http://dx.doi.org/10.15496/publikation-87347>

Tübingen, Oktober 2023

Autor:

Jan Ruck ist wissenschaftlicher Mitarbeiter im BMBF-geförderten Forschungsprojekt „Gemeinwohl-relevante öffentliche Güter. Die politische Organisation von Infrastrukturaufgaben im Gewährleistungsstaat“ (Förderline Teilhabe und Gemeinwohl, FKZ 01UG2018). Seine Forschungsschwerpunkte sind die Entwicklung von Infrastrukturen, Globalisierungsprozesse und die europäische Integration.

Kontakt:

jan.ruck@uni-tuebingen.de

www.infrastruktur-gewaehrleisten.de

1. Einleitung: Kommunen und die Rückkehr der Wohnungsfrage

Besonders Groß- und Universitätsstädte leiden in Deutschland unter stark ansteigenden Miet- und Immobilienpreisen. Neben der Urbanisierung ist auch das Einströmen von globalem anlagesuchenden Kapital in den deutschen Immobilienmarkt seit der Finanzkrise (Heeg 2013: 91) ursächlich für diese Entwicklung. In diversen deutschen Großstädten wie etwa München, Frankfurt und Stuttgart stiegen die Mieten zwischen 2016 und 2020 um mehr als 10%. In der Folge entsteht für viele Haushalte eine immer höhere Mietbelastung. Diese kann zum einen zu räumlicher Verdrängung führen, zum anderen aber auch zu einer erheblichen Einschränkung von Lebensqualität und gesellschaftlichen Partizipationsmöglichkeiten. Wegen der hohen Mietbelastung sind Einschränkungen in anderen Lebensbereichen oft unausweichlich. Die Zuspitzung der Problematik führt zur Rückkehr der Wohnungsfrage. Das Wohnen spielt als grundlegende Infrastruktur eine bedeutende Rolle für eine Gesellschaft. Es ist „eng mit dem Zugang zu anderen öffentlichen Gütern wie Mobilität, Bildung oder Gesundheitsversorgung verbunden [...] und [prägt] die Bedingungen sozialer Reproduktion“ (Betz 2023a: 31). Auch dem Begriff der „Bezahlbarkeit“ kommt eine zentrale Rolle zu: Nur durch die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum kann eine ausreichende soziale Teilhabe und ein Zugang zu anderen öffentlichen Gütern gewährleistet werden.

Die größtenteils marktförmige Bereitstellung der Wohnraumversorgung beinhaltet allerdings einen zentralen Widerspruch zwischen dem Gebrauchswert der Ware Wohnen für diejenigen, die den Wohnraum nutzen und dem Tauschwert der Ware Wohnen als Kapitalanlage mit Profitorientierung (Belina 2017: 39f). Daraus folgen ein Machtungleichgewicht und ein Interessengegensatz, der immer wieder zu Krisen und defizitärer Bereitstellung bezahlbaren Wohnraums führt. In der Konsequenz ist staatliche Intervention und Regulierung notwendig (Betz 2023a: 32).

Das vorliegende Policy-Paper¹ beleuchtet, wie Kommunen mit dieser Problemstellung umgehen. Es zeigt, dass sie durchaus über Instrumente verfügen, um für mehr bezahlbaren

¹ Die Grundlage des Policy-Papers bilden die Projektergebnisse des vom BMBF geförderten Forschungsprojekts „Gemeinwohl-relevante öffentliche Güter. Die politische Organisation von Infrastrukturaufgaben im Gewährleistungsstaat“ (Förderlinie Teilhabe und Gemeinwohl, FKZ 01UG2018). Für den Teilbereich „bezahlbarer Wohnraum“ wurden qualitative Interviews in fünf Groß- und Universitätsstädten (Tübingen, Berlin, Stuttgart, Dresden und Frankfurt am Main) sowie Diskursnetzwerkanalysen auf Grundlage der lokalen Presseberichterstattung durchgeführt. Ich danke der für den Teilbereich zuständigen Mitarbeiterin Johanna Betz für die wertvollen Hinweise zu diesem Papier. Alle Publikationen des Projekts sind zu finden unter: <https://www.infrastruktur-gewaehrleisten.de/projekt/materialien/>.

Wohnraum zu sorgen, allerdings auch durch einige Kontextfaktoren finanzieller, rechtlicher und politischer Natur eingeschränkt sind.

Das Papier orientiert sich am Ablauf des Policy-Cycles² (Blum/Schubert 2018: 155). Erstens werden die Problemformulierung und das Agenda-Setting, zweitens die den Kommunen zur Verfügung stehenden Policy-Optionen, drittens die Prozesse der Entscheidungsfindung und Implementation auf kommunaler Ebene sowie viertens die Evaluierungsmöglichkeiten untersucht. Abschließend wird ein Fazit gezogen.

2. Problemwahrnehmung und Agenda-Setting

Dass das Thema „Bereitstellung bezahlbaren Wohnraums“ in der breiten Öffentlichkeit diskutiert wird, liegt nicht zuletzt daran, dass es in den letzten Jahren verstärkt zu wohn- und mietenpolitischen Protesten kommt, die sich gegen steigende Mieten, die resultierende Verdrängung und eine unternehmerische Stadtpolitik wenden (Rink/Vollmer 2019: 340f). Die Proteste stoßen auf mediale Aufmerksamkeit: „In der Zivilgesellschaft findet [...] eine medial rezipierte Mobilisierung gegen den Mietenwahnsinn statt; zahlreiche Mieter*inneninitiativen und neue soziale Bewegungen tragen zur Politisierung der Wohnungsfrage bei und erarbeiten politische Konzepte zu deren Lösung.“ (Betz 2020: 44) Die Protest-Bündnisse sind zudem breiter geworden und umfassen Recht auf Stadt-Netzwerke, mietenpolitische Initiativen und linke Gruppen, teilweise aber auch Gewerkschaften, Sozialverbände und kirchliche Organisationen. Dadurch entsteht ein breites Spektrum von linksautonom bis bürgerlich. Die Zusammensetzung ist von Ort zu Ort unterschiedlich. Die Proteste können als soziale Bewegungen verstanden werden (Rink/Vollmer 2019: 341/345).

Die sozialen Bewegungen tragen dabei „von unten“ innovative Lösungen für die Wohnungskrise an das politische System heran. Dabei stehen ihnen diverse Protest- und Aktionsformen zur Verfügung, beispielsweise Demonstrationen und Hausbesetzungen (ebd.: 342). Auf lokaler Ebene hat zudem besonders die Initiierung von Bürgerbegehren in verschiedenen deutschen Städten für Aufmerksamkeit gesorgt. So wurde etwa das 2017 gegründete Bündnis *Mietentscheid* in Frankfurt am Main von „über 40 zivilgesellschaftliche[n] Organisationen wie etwa Mieterinitiativen, Gewerkschaften, Vereine[n], Stadtteilgruppen,

² Der Policy-Cycle ist ein Modell aus der Politikfeldanalyse, mit dessen Hilfe politische Prozesse untersucht und analysiert werden können. Der Politikprozess wird hierzu in verschiedene Phasen unterteilt. Als Heuristik hat das Modell allerdings Grenzen: Es stellt die Prozesse idealisiert dar, in der Realität kann es zu Überlappungen zwischen den Phasen oder dem Wegfall einzelner Phasen kommen (Blum/Schubert 2018: 153f).

Studierendenvertretungen, Jugendorganisationen und Parteien des linken Spektrums sowie verschiedene[n] Einzelpersonen“ (Schipper 2023: 66) getragen. In Berlin hat die Initiative *Deutsche Wohnen & Co. Enteignen* einen Volksentscheid für die Vergesellschaftung der Wohnbestände von Immobilienkonzernen in Berlin initiiert, bei dem 59,1% für die Vergesellschaftung stimmten (Stoll 2022: 632). Bürgerbegehren sind ein attraktives Instrument, da im Erfolgsfall konkrete politische Verpflichtungen entstehen (Schipper 2023: 66). Selbst wenn das Begehren vor der Abstimmung gestoppt wird oder politisch nicht bindend ist, kann es Einfluss auf den politischen Prozess ausüben, wenn politische Entscheidungsträger*innen und Parteien einige der Forderungen aufnehmen und weiterverfolgen. Dies zeigt das Frankfurter Beispiel, in dem das Vorhaben zwar juristisch gestoppt wurde, bevor es zur Entscheidung kam, die Forderungen des Bündnisses aber nach den Kommunalwahlen 2021 (in abgeschwächter Form) Eingang in den Koalitionsvertrag fanden (ebd.: 74).

Das Problem wird also wahrgenommen und durch wohn- und mietenpolitische Proteste in die Öffentlichkeit getragen. In der Problemdefinition werden allerdings die Widersprüche zwischen Gebrauchswert und Tauschwert der Ware Wohnen in den Akteurskonstellationen sichtbar. Zunächst herrscht zwar eine Einigkeit von Mietervertreter*innen, Politik und Immobilienwirtschaft darüber, dass mehr bezahlbarer Wohnraum benötigt wird. In der Frage, wie dieses Ziel zu erreichen sei, zeigen sich allerdings große Unterschiede in den Perspektiven verschiedener Akteure mit konkurrierenden Interessenlagen (Betz 2023a: 30). Auf Seiten der Immobilienwirtschaft, die vornehmlich am Tauschwert interessiert ist, ist eine strategische Reduktion auf den Lösungsweg „Neubau“ zu beobachten. Zu viele Vorschriften und zu hohe Materialkosten werden als Gründe angeführt, warum zu wenig bezahlbarer Wohnraum geschaffen wird. Neben der Forderung einer verstärkten Neubaupolitik wird von dieser Seite auch eine Verschlinkung der Bürokratie gefordert. Vertreter*innen von Mieter*innen, die vornehmlich am Gebrauchswert interessiert sind, sehen Neubaupolitik zwar ebenfalls als Teil der Lösung, fordern aber, dass in Neubaugebieten, etwa über festgelegte Quoten in Baulandbeschlüssen, mehr bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden muss (ebd.: 40-43). Ähnliches zeigt sich auch im Diskurs um regulative Instrumente: Während die Mietervertreter*innen eine stärkere Regulierung fordert, etwa einen Mietstopp oder eine Verschärfung der 2015 auf Bundesebene eingeführten Mietpreisbremse, lehnen immobilienwirtschaftsnahe Akteure solche Maßnahmen ab, da sie ihre Spielräume einschränken und ihren Profitinteressen widersprechen (ebd.: 43f).

Die divergierende Problemdefinition aufgrund konkurrierender Interessenlagen zeigt sich auch in der Phase des Agenda-Settings. Die zugespitzte Problematik rückt auf die Tagesordnung politischer Gremien aller föderalen Ebenen, auch der kommunalen. Hier ist tendenziell eine Allianz der Parteien Die Linke, Bündnis 90/Die Grünen und teilweise auch der SPD mit den Mietervertreter*innen zu erkennen, wie etwa an geteilten Positionen für mehr bezahlbaren Wohnraum in Neubaugebieten und für eine Verschärfung der Mietpreisbremse bzw. einen Mietenstopp deutlich wird. CDU und FDP fordern hingegen eher eine verstärkte Neubaupolitik, den Abbau von Bürokratie und lehnen eine stärkere Bestandsregulation ab. Damit teilen sie häufig die Positionen der Immobilienwirtschaft (ebd.).

Zusammenfassend ist zu erkennen, dass die Notwendigkeit, mehr bezahlbaren Wohnraum zu schaffen – nicht zuletzt durch die von wohn- und mietenpolitischen Protesten produzierte Aufmerksamkeit – bei allen Akteuren angekommen ist. Konkurrierende Interessenlagen führen allerdings zu einer divergierenden Problemdefinition (Abbildung 1).

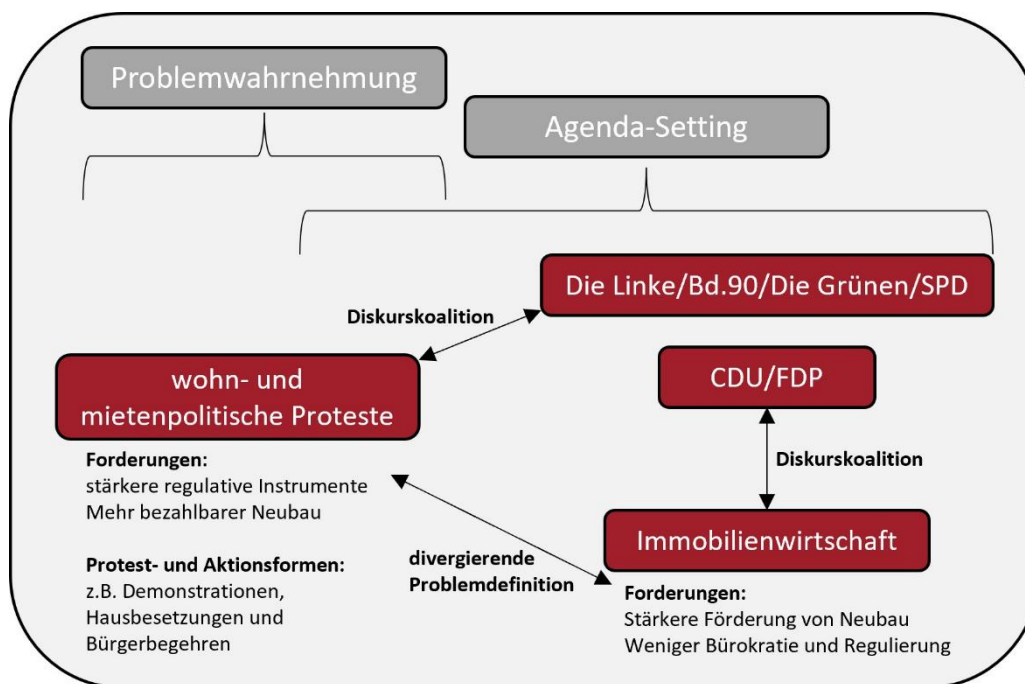


Abbildung 1: Problemwahrnehmung und Agenda-Setting (eigene Darstellung)

3. Policy-Optionen

Der Staat reguliert die Bereitstellung von Wohnraum und kooperiert dabei mit privaten Akteuren. Er steuert durch die Regulation des Wohnungs- und Städtebaus den Handlungsspielraum der Immobilienwirtschaft, regelt die privatrechtlichen Grundlagen von Mietverhältnissen im Bürgerlichen Gesetzbuch und ist über öffentliche Wohnungsunternehmen selbst in der Versorgung aktiv (Betz 2023a: 33). Die Entwicklung der letzten 30 Jahre stellt

allerdings eine wohnungspolitische Transformation des Staates dar: Beginnend mit der Abschaffung der Wohnungsgemeinnützigkeit im Jahr 1988, die zuvor zur Gewährleistung eines bezahlbaren Marktsegments beitrug, kam es zu einer Welle von Mietsteigerungen und Privatisierungen in den 1990er und 2000er Jahren (Betz 2022: 44f). Eine weitere Stütze der Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum, der soziale Wohnungsbau erodiert ebenfalls seit den 1990er Jahren. In einer Reform wurde 2001 die Zielgruppe stark verkleinert und der soziale Wohnungsbau zum „Ausnahmesegment“ (Schönig 2018: 232). Die Erosion führt zu einem Spannungsverhältnis in vielen deutschen Städten: „Der geringe Anteil an Sozialwohnungen, der oft nur sechs Prozent beträgt, steht einem mit rund 40 bis 50 Prozent sehr hohen Anteil der Mietenden in den Großstädten entgegen, die vom Einkommen her Anspruch auf eine Sozialwohnung hätten.“ (Betz 2022: 46)

Seit den 1990er Jahren kommt es auch zu einem Transfer wohnungspolitischer Aufgaben auf die kommunale Ebene, die als sogenannte „unternehmerische Städte“ (Heeg/Rosol 2007: 492) mit anderen Kommunen in Konkurrenz treten sollen, um zahlungskräftige Haushalte anzusiedeln. Dadurch fokussierte sich die Stadtentwicklung zunehmend auf den Wohnungsbau im Hochpreissegment (Betz 2022: 44). Kommunen haben verschiedene Handlungsoptionen, um gegen die beschriebenen Trends der Privatisierung und der Erosion des sozialen Wohnungsbaus anzukämpfen und für mehr bezahlbaren Wohnraum zu sorgen:

Stärkung kommunaler Wohnungsunternehmen: Eine Möglichkeit, den Privatisierungstendenzen der vergangenen Jahrzehnte entgegenzuwirken und der kommunalen Ebene mehr Handlungsspielraum zu verschaffen, ist die Reaktivierung und Stärkung kommunaler Wohnungsunternehmen. In manchen Kommunen verschwanden diese im Zuge der Privatisierung gänzlich, weswegen sie in diesen erst neu gegründet werden müssen. Beispiele hierfür sind Dresden und Kiel: In beiden Städten wurden kommunale Wohnungsunternehmen neu gegründet, nachdem es zuvor große Privatisierungswellen gab (Jensen 2020: 150/Glatzer 2020). Allerdings kann es, gerade bei einer Neugründung, lange dauern, bis öffentliche Unternehmen eine starke Stellung auf dem Wohnungsmarkt erreichen. Die Stärkung kommunaler Wohnungsunternehmen und ihre gemeinwohlorientierte Steuerung gibt Kommunen mehr Spielraum, da sie über die Wohnungsunternehmen direkt in den Wohnungsmarkt eingreifen. Sie agieren somit als Akteur einflussreicher auf diesem, indem sie dort beispielsweise Wohnungsbestände ankaufen oder im Neubau aktiv werden und

neuen Bestand schaffen (Jensen 2020: 153/155). Die öffentlichen Unternehmen sollten ihren Fokus auf die Schaffung und Erhaltung von bezahlbarem Wohnraum legen. Hierfür setzte sich beispielsweise der „Mietentscheid Frankfurt“ ein³: Er zielte darauf ab, dass das städtische Wohnungsunternehmen ABG nur noch geförderten Wohnraum schafft, die Mieten für Mieter*innen mit Anspruch auf eine Sozialwohnung entsprechend absenkt und bei Mieterfluktuation ursprünglich freifinanzierte Wohnungen künftig zum Preisniveau des geförderten Wohnungsbaus vermietet. In Berlin schloss die Stadt eine Kooperationsvereinbarung⁴ mit den städtischen Wohnungsbaugesellschaften, um für mehr kommunale Wohnungen und eine sozialere Bestandsbewirtschaftung zu sorgen.

Neubaupolitik: Neben der Möglichkeit, über kommunale Wohnungsunternehmen selbst am Neubau beteiligt zu sein, können Kommunen auch über eine weniger investorenfreundlich und technokratisch ausgerichtete Baupolitik für mehr Gemeinwohlorientierung im Neubau sorgen. So kann etwa der Spielraum für gemeinwohlorientierte und gewinnbeschränkte Akteure vergrößert werden. Dazu werden beispielsweise öffentliche Grundstücke bevorzugt an Genossenschaften und Mietshäuser-Syndikate vergeben (Betz 2023b: 112). Weitere Maßnahmen sind Nachverdichtungen und der Ankauf privater Flächen, um den Kommunen mehr Gestaltungsspielraum zu verschaffen (Jensen 2020: 155).

Förderung des sozialen Wohnungsbaus: Trotz der dargestellten Erosion in den letzten beiden Jahrzehnten, stellt der soziale Wohnungsbau immer noch ein bedeutendes Instrument zur Schaffung von mehr bezahlbarem Wohnraum dar (Betz 2023b: 114). Kommunen können dazu beitragen, für mehr sozialen Wohnungsbau zu sorgen, wobei öffentliche Wohnungsunternehmen eine wichtige Rolle spielen, da diese im sozialen Wohnungsbau zumeist die Hauptakteure sind. Für privatwirtschaftliche Akteure ist das Feld häufig weniger attraktiv. Allerdings können Kommunen durch Vorgaben in Baulandbeschlüssen verbindliche Quoten für den Neubau von preis- und belegungsgebundenen Wohnungen festschreiben (ebd.: 115). Zudem können kommunale Mittel genutzt werden, um die Mietpreise für Sozialwohnungen abzusenken. So senkte Frankfurt am Main beispielsweise über zinslose Darlehen und Zuschüsse die Miete auf maximal 6,50€/m², um die Bezahlbarkeit zu gewährleisten, da die Deckelung im hessischen Wohnraumfördergesetz auf 20% der ortsüblichen Vergleichsmiete nicht ausreichend war (ebd.: 117). Mithilfe von kommunalen

³ Online unter: https://mietentscheid-frankfurt.de/?page_id=323.

⁴ Online unter: <https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnraum/wohnungsbaugesellschaften/download/kooperationsvereinbarung.pdf>.

Mitteln können Kommunen zudem auch Belegungsrechte im Bestand erwerben und so für mehr Bezahlbarkeit sorgen, wie es etwa die Stadt Tübingen praktiziert (ebd.: 117f).

Bestandsregulierung: Neben der Regulierung des öffentlichen Bestands über kommunale Wohnungsunternehmen (siehe oben) können Kommunen auch in der Regulierung des bestehenden privaten Bestands für mehr bezahlbaren Wohnraum sorgen. Aufgrund der starken Stellung von privaten Unternehmen auf dem Wohnungsmarkt vieler deutscher Städte, greifen kommunale Vertreter*innen hierzu immer wieder auf Vereinbarungen mit diesen zurück. Beispielsweise, in dem sie politischen Druck auf die Unternehmen ausüben, die Mieten weniger stark zu erhöhen. Hier sind öffentliche Unternehmen zwar responsiver, aber teilweise reagieren auch private Unternehmen auf solchen Druck, wie etwa Vonovia SE in Frankfurt am Main und Berlin im Jahr 2021 (Betz 2023a: 45). Ob Vereinbarungen mit privaten Unternehmen eingehalten werden, ist für die Kommunen und besonders für Mieter*innen und ihre Vertreter*innen schwer nachzuvollziehen. Es ist also wichtig für Kommunen, dass die Vereinbarungen transparent gestaltet werden, um ihre Einhaltung kontrollieren zu können.

Städtebaupolitik: Milieuschutzsatzungen dienen dazu, in dafür ausgewiesenen Stadtgebieten der Verdrängung der Wohnbevölkerung im Bestand entgegenzuwirken und bezahlbaren Wohnraum für untere und mittlere Einkommensgruppen zu erhalten. Bspw. können durch solche Satzungen die Umnutzung von Wohnungen in Gewerbeflächen, die Zusammenlegung von Wohnungen oder „Luxusmodernisierungen“ untersagt werden (Schipper/Heeg 2020: 131). Zudem bestand bis zu einem einschränkenden Urteil des Bundesverwaltungsgerichts (siehe 4.) in den ausgewiesenen Gebieten das kommunale Vorkaufsrecht: Öffentliche Wohnungsunternehmen oder gemeinnützige Genossenschaften, Stiftungen und Vereine konnten „als vorkaufsberechtigte Dritte in bereits bestehende Kaufverträge zwischen zwei Parteien bei einem Immobilienverkauf in einem sozialen Erhaltungsgebiet ein[steigen], falls sich der Käufer einer Immobilie weigert, eine Abwendungsvereinbarung zu unterzeichnen und sich den Zielen des Milieuschutzes zu unterwerfen“ (Jensen 2020: 153f). In Berlin wurden bis 2021 in mehr als 60 sozialen Erhaltungsgebieten über 2.500 Wohnungen durch direkten Kauf und über 9.000 Wohnungen durch Abwendungsvereinbarungen gesichert (Vollmer 2021).

Bodenpolitik: Baulandbeschlüsse, Konzeptvergabeverfahren, eine strategische Flächenankaufspolitik und die Vergabe von Flächen in Erbpacht sind bodenpolitische Instrumente, die auf kommunaler Ebene angewendet werden können. Sie eröffnen Kommunen

Spielräume, um mehr bezahlbaren Wohnraum bereitzustellen. Baulandbeschlüsse schreiben verpflichtende Quoten für preisgedämpfte Segmente fest und erlauben es so, Neubaulandprojekte in Richtung von mehr Gemeinwohl zu steuern (ebd.: 120). Konzeptvergabeverfahren ermöglichen es darüber hinaus, im Festpreisvergabeverfahren oder über Erbpacht, Flächen an gemeinwohlorientierte Träger wie Genossenschaften oder Miethäuser-Syndikate zu vergeben (ebd.: 119). Mithilfe dieser bodenpolitischen Maßnahmen wird einer weiteren Privatisierung gegengesteuert, indem Flächen mit dem Ziel vergeben werden, mehr bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.

Verwaltungsorganisation: Die Aufgaben für das Thema „bezahlbares Wohnen“ sind in der kommunalen Verwaltung auf verschiedene organisatorische Einheiten und Ämter aufgeteilt: „Für wohnungspolitisch konsistente Entscheidungen müssten das Amt für Stadtentwicklung, das Amt für Liegenschaften, die Stadtkämmerei, das Rechtsamt und das Sozialamt gemeinsam agieren.“ (Betz 2023a: 104) Es ist daher wichtig für Kommunen, eine effektive Ämterkoordination zu organisieren, um für mehr bezahlbaren Wohnraum sorgen zu können. Hierfür können in der Verwaltung Stellen eingerichtet werden, die eine solche Koordination fördern. Auch die Stärkung der Rechte von Mieter*innen kann über institutionelle Innovationen bewirkt werden, indem Stellen eingerichtet werden, die als Anlaufstellen für Mieter*innen dienen. So wurde etwa 2019 in Frankfurt am Main eine „Stabsstelle Mieterschutz“⁵ eingerichtet, die zum Ziel hat, innerhalb städtischer Behörden (etwa der Bauaufsicht und der Polizei) für Mieterbelange zu sensibilisieren und in Konflikten zwischen Mieter*innen und Eigentümer*innen zu vermitteln. Mieter*innen können sich kostenlos und vertraulich an diese wenden. In Tübingen wurde die „Dachgenossenschaft Wohnen“⁶ von der Kommune initiiert und seitdem finanziell gefördert. Die Dachgenossenschaft fungiert als Zusammenschluss gemeinschaftlicher Wohnprojekte und unterstützt gemeinwohlorientierte Initiativen für mehr bezahlbares Wohnen.

Es kann festgehalten werden, dass Kommunen verschiedene Policy-Optionen offenstehen, um für mehr bezahlbaren Wohnraum zu sorgen. Die Stärkung kommunaler Wohnungsunternehmen und ihre gemeinwohlorientierte Steuerung verschafft Kommunen mehr Spielraum. Des Weiteren werden durch eine vorausschauende und langfristige Neubau-, Boden- und Städtebaupolitik gemeinwohlorientierte Akteure gestärkt und eine weitere Privatisierung verhindert. Dabei ist auch eine effektive Verwaltungsorganisation zentral.

⁵ Online unter: <https://www.frankfurt-mieterschutz.de/>.

⁶ Online unter: <https://dachgeno-tue.de/>.

Ebenso stellt die Förderung des sozialen Wohnungsbaus immer noch ein wichtiges Instrument dar. Über die Bestandregulierung werden zudem Dämpfungen bei Mietpreiserhöhungen erzielt (siehe Abbildung 2).

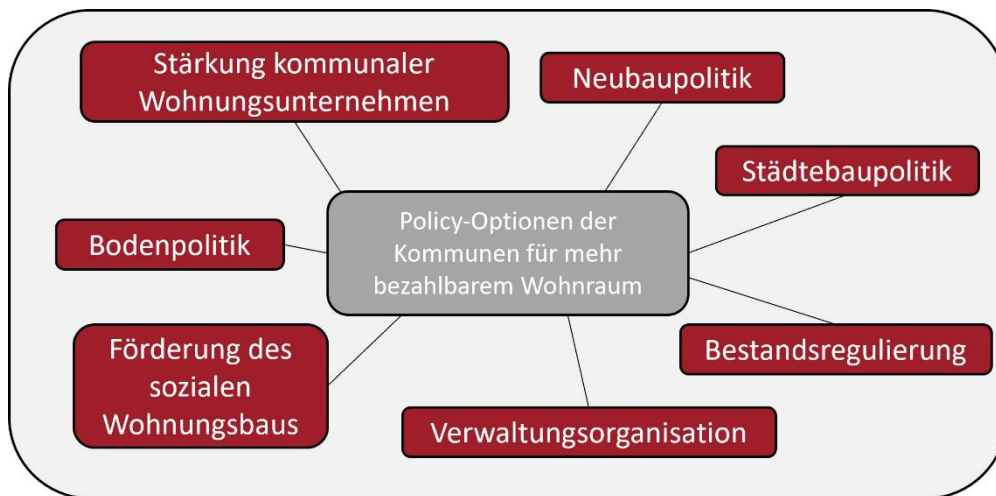


Abbildung 2: Policy-Optionen der Kommunen für mehr bezahlbaren Wohnraum (eigene Darstellung)

4. Entscheidungsfindung und Implementation

In der Phase der Entscheidungsfindung und Implementation der im vorigen Kapitel diskutierten Policy-Optionen treffen kommunale Akteure auf eine Reihe von Hindernissen:

Fragile Mehrheiten und fragmentierte Verwaltung: Wie in der Diskussion der Phase des Agenda-Settings schon deutlich wurde, besteht inzwischen zwar eine breite Einigkeit über Parteigrenzen hinweg, dass mehr bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden muss, allerdings gibt es Unterschiede in der Problemdefinition: CDU und FDP bevorzugen auf kommunaler Ebene tendenziell Maßnahmen, die die marktförmige Organisation von Wohnraum weniger stark einschränken. Ursächlich ist hierfür sicherlich auch, dass die Förderung von Privateigentum und eine marktliberalere Ausrichtung Teil ihrer ideologischen Ausrichtung sind. Meist wird die Suche nach Lösungen auf weitere Neubaumaßnahmen reduziert. Die Linke, Bündnis 90/Die Grünen und die SPD sind tendenziell responsiver gegenüber sozialen Forderungen und damit auch eher bereit, kommunale Innovationen inklusive stärkerer Regulation zu erarbeiten (Betz 2023b: 104). Grundsätzlich sind daher die Mehrheitsverhältnisse in Stadträten und die Regierungskoalitionen entscheidend, welche Richtung in der Wohnungspolitik eingeschlagen wird und ob es einen konsequenten politischen Willen zu Veränderungen der Wohnraumpolitik gibt. Darüber hinaus nimmt auch die Verwaltung eine wichtige Rolle in der Problembearbeitung ein. Da die Maßnahmen für mehr bezahlbaren Wohnraum auf unterschiedliche Ämter verteilt sind und die

Kontrollbefugnisse und die Ressourcenausstattung variieren, hängt die Durchführbarkeit von Handlungsoptionen auch von der Verwaltungsorganisation ab (ebd.: 33/Betz 2023b: 103f/123).

Gesetzgebung höherer Ebenen: Die wohnungspolitische Regulation ist komplex, da „verschiedene Politikfelder und Verwaltungseinheiten auf unterschiedlichen politischen Ebenen ineinandergreifen“ (ebd.: 105). So wird etwa die für die Bodenpolitik wichtige Grundsteuer, Grunderwerbssteuer, Einkommenssteuer und die Erbschaftssteuer über das Steuerrecht auf Bundes- und Landesebene definiert. Das Mietrecht wird auf Bundesebene durch das Bürgerliche Gesetzbuch und die Förderpolitik maßgeblich durch die Landesebene gestaltet (Betz 2023b: 105f). Auch die EU-Ebene hat (indirekt) Einfluss auf die Ausgestaltung des deutschen Wohnungsmarktes, da beispielsweise durch die Stärkung des EG-Binnenmarktes und die Finanzmarktintegration die grenzüberschreitende Finanzialisierung gefördert wurde. Des Weiteren könnte eine proaktive Bodenpolitik auch Gefahr laufen, dem Beihilfe- und Wettbewerbsrecht nicht zu entsprechen (Bieling 2023: 22). Kommunale Gestaltungen der Wohnungspolitik, die zum Ziel haben, mehr bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, sind also von den Handlungsspielräumen und Bedingungen abhängig, die die darüber liegenden föderalen Ebenen schaffen.

Einschränkung des Vorkaufsrechts: Das kommunale Vorkaufsrecht wurde im November 2021 durch das Bundesverwaltungsgericht Leipzig stark eingeschränkt: Es darf nicht mehr ausgeübt werden, wenn eine Verdrängung der Mieter*innen nur befürchtet wird. De facto kann eine Kommune also nur noch vom Vorkaufsrecht Gebrauch machen, wenn die Verdrängung zum Zeitpunkt des Verkaufs bereits stattgefunden hat. Damit ist das Vorkaufsrecht „ad absurdum“ (Vollmer 2021) geführt und nicht mehr effektiv.

Finanzielle Ausstattung: Die Privatisierungswellen der vergangenen Jahrzehnte sind nicht zuletzt Ergebnis „knapper kommunaler Kassen und der Idee, dass staatliche Institutionen lieber Dritte für die Realisierung von Infrastrukturaufgaben beauftragen sollten“ (Betz 2023b: 107). Zwar zeigen die momentane Wohnungskrise und das Fehlen bezahlbaren Wohnraums, dass staatliches und auch kommunales Handeln erforderlich ist, die finanzielle Ausstattung bleibt für viele Kommunen aber zu dürftig, um effektiv handeln zu können.

Folgen der Privatisierung: Kommunen sehen sich mit verschiedenen Folgen der Privatisierung konfrontiert: Im Bereich der Bodenpolitik fällt auf, dass zu wenige Flächen zur Verfügung stehen, die für den Neubau bezahlbaren Wohnraums genutzt werden könnten.

Wollen Kommunen Flächen kaufen, müssen sie hohe Summen aufgrund der hohen Bodenpreise aufbringen (ebd.: 119/121). Dasselbe trifft auch auf gemeinnützige Akteure zu, selbst wenn diese kommunal unterstützt werden (Betz 2023a: 47). Abgesehen von den Bodenpreisen, werden Kommunen auch bei anderen Formen der Bestandserweiterung Opfer spekulativer Tendenzen auf dem Wohnungsmarkt: Das Vorkaufsrecht wurde mitunter von manchen Investoren als Geschäftsmodell genutzt, weil öffentliche Wohnungsunternehmen unter hohem Kostenaufwand in Kaufverträge einstiegen. Teilweise wurde durch Investoren strategisch die Konkurrenz zwischen öffentlichen Wohnungsunternehmen angeheizt (Jensen 2020: 155f). In Berlin sicherte sich die Stadt eine Option für den Rückkauf von 20.000 Wohnungen im ehemals öffentlichen Bestand. Das Ziehen dieser Option verursachte enorme finanzielle Kosten und reproduzierte spekulative Tendenzen, anstatt ein Abkühlen auf dem überhitzten Immobilienmarkt zu bewirken (Betz 2022: 47). Dazu kommt, dass die Wirksamkeit von Vereinbarungen mit privaten Unternehmen umstritten ist und diese häufig schwer zu erwirken und zu überwachen sind (Betz 2023a: 46).

Integration schwacher Interessen: Die Integration schwacher Interessen stellt auch auf der kommunalen Ebene eine Herausforderung dar. Mieter*innen sind keine homogene Gruppe und Personen „die rassistische oder klassistische Diskriminierungserfahrungen machen, die wohnungs- oder obdachlos sind, oder Menschen mit unsicherem Aufenthaltsstatus sind von der Versorgungskrise am Wohnungsmarkt besonders betroffen“ (Buchstab/Helf/Ruck 2023: 189). Ihre Interessen sind unterrepräsentiert, da der Ressourcen- und Zeitaufwand und die rechtliche Unsicherheit bei Konflikten um die eigenen vier Wände oftmals zu hoch sind. Zwar wird in einigen Städten wie in Frankfurt am Main und Berlin mit der Einrichtung besonderer Verwaltungsstellen reagiert oder wie in München die Mitgliedschaft in Mietervereinen subventioniert, insgesamt zeigen sich die meisten kommunalen Instrumente aber kaum responsiv gegenüber schwachen Interessen. Kommunen sollten also anstreben, beim Ergreifen von Maßnahmen für mehr bezahlbaren Wohnraum auch strukturelle Benachteiligungen auszugleichen und schwache Interessen in ihre Planung einzubeziehen (ebd.: 189f).

Kommunen stoßen auf diverse Hindernisse in der Entscheidungsfindung und Implementation von Maßnahmen: Diese sind erstens politischer Natur, wie die fragilen Mehrheiten und Allianzen in politischen Gremien, die fragmentierte Verwaltungsorganisation und die schwierige Integration schwacher Interessen; zweitens sind sie finanzieller Natur, wie die knappe Ausstattung mit finanziellen Ressourcen und die steigenden Kosten infolge der

Privatisierung in den vorigen Jahrzehnten; und drittens sind sie rechtlicher Natur wie die Einschränkungen durch die Gesetzgebung höherer Ebenen und die Einschränkung des Vorkaufsrechts (siehe Abbildung 3). Kommunalpolitik ist im Umkehrschluss besonders dann handlungsmächtig, wenn sie starke, gemeinwohlorientierte Partner auf dem Wohnungsmarkt hat, die Gesetzesspielräume auf Bundes- und Landesebene groß genug sind, die Leitungs- und Organisationsstruktur der Verwaltung effektives Handeln erlaubt und sich die Machtverhältnisse in politischen Gremien zugunsten der Interessen der Mieter*innen darstellen (Betz 2023b: 103f).

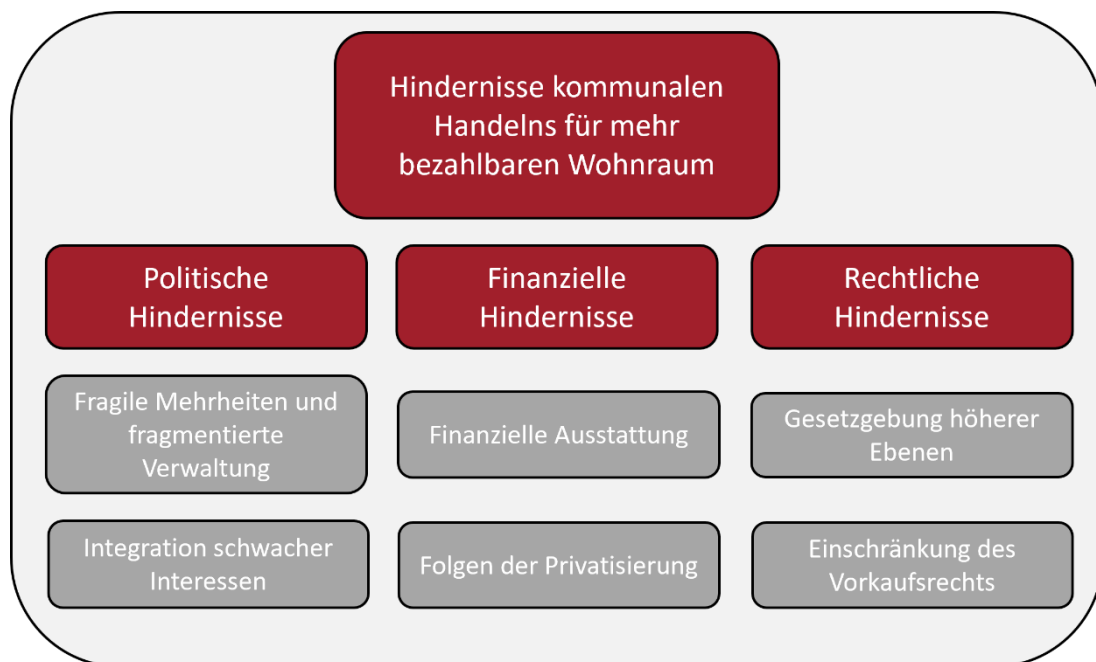


Abbildung 3: Hindernisse kommunalen Handelns für mehr bezahlbaren Wohnraum (eigene Darstellung)

5. Evaluierung

Der quantitative Umfang und der mietpreisdämpfende Effekt bisheriger (Re-)kommunalisierungsmaßnahmen sind eher als gering einzuschätzen (Betz 2022: 48). Es wird zumeist nicht mit den spekulativen Tendenzen auf dem Markt gebrochen. Darüber hinaus fehlen für Kommunen selbst Daten zur Evaluation von Maßnahmen. So wird durch Akteure aus Verwaltung, Politik und sozialen Bewegungen beispielsweise beklagt,

1. dass Eigentumsverhältnisse zu intransparent sind und es etwa bei der Durchführung von ökologisch und sozial sinnvollen Nachverdichtungsmaßnahmen schwerfällt, zuständige Eigentümer*innen zu identifizieren und zu bestimmten Maßnahmen zu verpflichten (Betz 2023b: 113f).

2. dass in der Regel unklar ist, welche Akteure mit welchem Anteil am Neubau-, Abriss oder Umbaugeschehen beteiligt sind. Häufig sind nur Zahlen für öffentliche Gesellschaften und Genossenschaften verfügbar (ebd.).
3. dass es insgesamt wenig aufgearbeitet wurde, welche Bestände und Flächen zu welchem Preis privatisiert wurden und wie sich die Eigentumsverhältnisse dort über die Zeit verändert haben (ebd.).

Eine komplexe Situation ergibt sich auch daraus, dass von den Immobilien- und Bodenpreissteigerungen eine Reihe an privaten und staatlichen Akteuren profitieren. Ebenso schwer zu evaluieren sind häufig Vereinbarungen mit Unternehmen, deren Wirkung umstritten ist (Betz 2023a: 46). Solche Erhebungen wären wichtig, um die Wirksamkeit von Maßnahmen einzuschätzen oder überhaupt erst beurteilen zu können, welche Maßnahmen wirksam sein könnten. Teilweise sind Instrumente auch noch nicht lange im Einsatz, sodass eine Evaluation ihrer Wirksamkeit verfrüht ist. Beispielsweise werden Baulandbeschlüsse in vielen Kommunen erst seit kürzerer Zeit verwendet (Betz 2023b: 120).

Kommunale Akteure können, neben den Hindernissen in der Implementation der Maßnahmen, auch schwer deren Wirksamkeit einschätzen. Erhebungen hierzu wären hilfreich, um Best-Practice-Beispiele zu identifizieren und Kommunen schon in der Phase der Entscheidungsfindung in die Lage zu versetzen, die Wirksamkeit potenzieller Maßnahmen besser einzuschätzen. Zumeist sind die dafür erforderlichen statistischen Aufgaben für Kommunen nicht verpflichtend. Die freiwillige Erhebung würde allerdings dazu beitragen, bessere Maßnahmen für mehr bezahlbaren Wohnraum ergreifen zu können.

6. Fazit: Zur Schaffung von mehr bezahlbarem Wohnraum sind alle föderalen Ebenen gefragt

Das Policy-Paper beschreibt den Ablauf der Problemwahrnehmung und -bearbeitung des Mangels an bezahlbarem Wohnraum auf kommunaler Ebene. Wohn- und mietenpolitische Proteste haben in den letzten Jahren dazu beigetragen, dass die Probleme steigender Mietpreise, sozialer Verdrängung und Privatisierung mehr Aufmerksamkeit bekommen. Neben anderen Aktions- und Protestformen werden Bürgerbegehren auf lokaler Ebene zunehmend als Instrument verwendet, um politische Verpflichtungen zu erzielen und Druck auf die politischen Entscheider*innen auszuüben. In der Problemdefinition werden divergierende Interessen erkennbar: Akteure der Immobilienwirtschaft spitzen die Suche nach Lösungswegen meist auf die Forderung nach mehr Neubau zu und verbinden diese mit

der Forderung nach besseren Fördertöpfen und einem Abbau von Bauvorschriften. Vertreter*innen von Mieter*innen fordern meist mehr regulative Instrumente und anteilig mehr bezahlbaren Wohnraum am Neubau. Diese unterschiedlichen Forderungen zeigen sich im Agenda-Setting auf politischer Ebene. Die Positionen von CDU und FDP sind (auf kommunaler Ebene) häufig denen der Immobilienwirtschaft nahe. SPD, Bündnis 90/Die Grünen und die Linke sind tendenziell eher offen für stärkere regulative Eingriffe.

Den Kommunen stehen eine Reihe von Policy-Optionen zur Verfügung, um für mehr bezahlbaren Wohnraum zu sorgen. Durch die Stärkung kommunaler Wohnungsunternehmen und eine effektive Verwaltungsorganisation verschaffen sie sich mehr Spielraum auf dem Wohnungsmarkt. Durch eine vorausschauende Neubau-, Boden- und Städtebaupolitik werden gemeinwohlorientierte Akteure gestärkt und eine weitere Privatisierung eingeschränkt. Auf dieses Ziel können Kommunen auch durch die Bestandsregulierung hinwirken. Ein weiteres wichtiges Instrument ist immer noch der soziale Wohnungsbau, den Kommunen gezielt stärken können.

In der Entscheidungsfindung und Implementation treffen kommunale Akteure allerdings auf verschiedene Hindernisse: Politische Hindernisse bestehen in den fragilen Mehrheiten in den politischen Gremien und der fragmentierten Verwaltungsorganisation. In der Verwaltung müssen mehrere Stellen für die Bereitstellung von mehr bezahlbarem Wohnraum zusammenarbeiten. Ebenso ist die Integration schwacher Interessen eine Herausforderung. Darüber hinaus bestehen finanzielle Hindernisse angesichts der knappen Ressourcenausstattung vieler Kommunen. Infolge der Privatisierung sind viele Maßnahmen teuer geworden, da die Flächen und Immobilien erst rückgekauft werden müssen, nachdem die Preise gestiegen sind. Rechtliche Grenzen sind den Kommunen durch die Gesetzgebung auf Bundes- und Landesebene gesetzt und durch konkrete Gerichtsurteile wie beispielsweise der Einschränkung des Vorkaufsrechts. Schwierig bleibt für Kommunen auch die Evaluierung ihres Handelns. Häufig fehlen verlässliche Daten, die auch in der Entscheidungsphase wichtig wären.

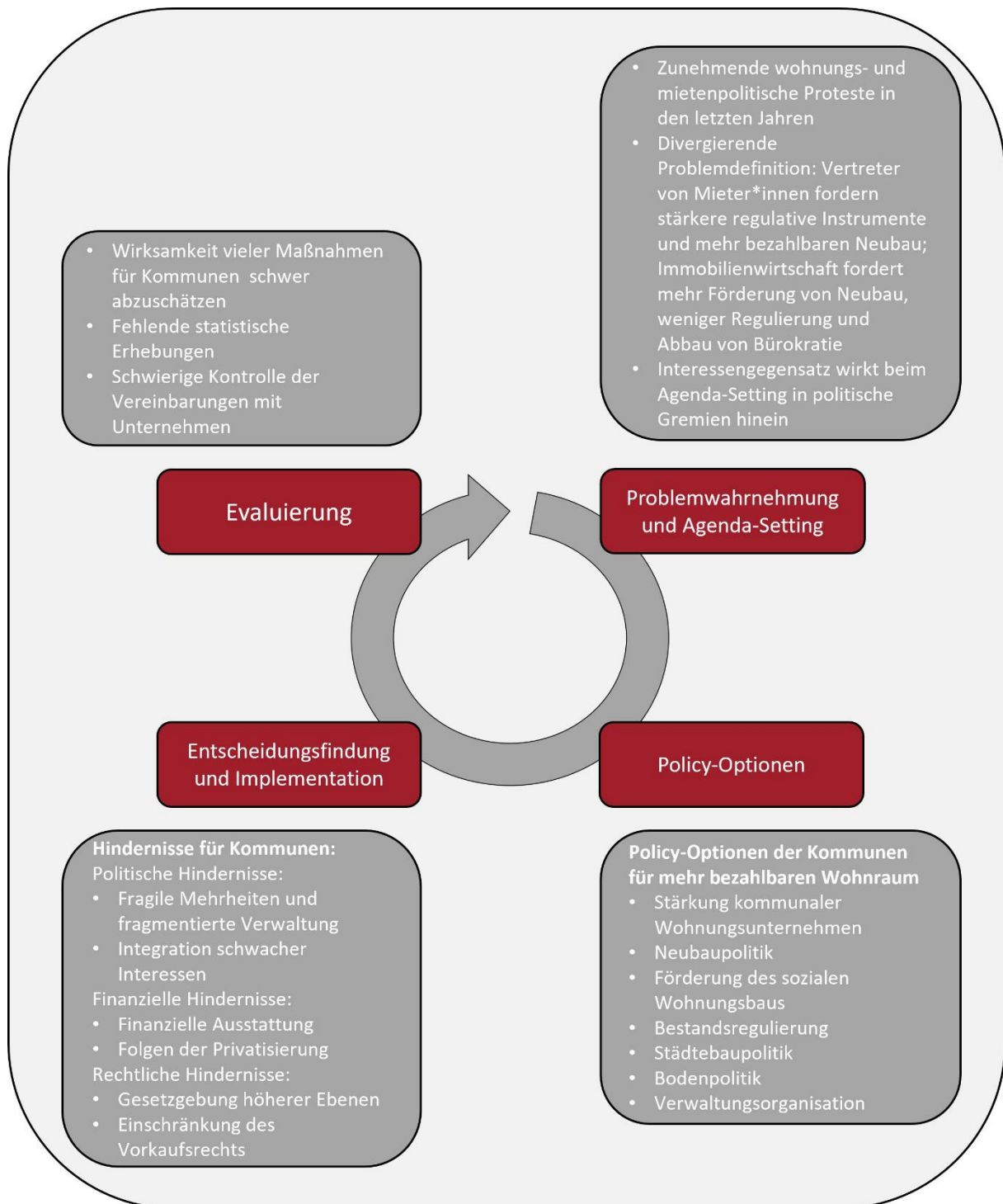


Abbildung 4: Policy-Cycle Kommunen in der Schaffung von mehr bezahlbarem Wohnraum (eigene Darstellung)

Das Policy-Paper zeigt, dass durchaus Chancen in der kommunalen Bearbeitung der Versorgungsmängel an bezahlbarem Wohnraum bestehen. Nichtsdestotrotz ist auch eine stärkere Regulierung auf Bundes- und Landesebene erforderlich, um das Problem nachhaltig zu lösen. Besonders die Förderpolitik steht der Schaffung von mehr bezahlbarem Wohnraum entgegen. So wirkt etwa der Förderschwerpunkt des Bundes auf das Wohngeld, mit

dessen Hilfe ein Teil der Miete von Haushalten mit geringem Einkommen subventioniert wird, depolitisierend auf den Diskurs um die Gestaltung der Wohnungsmärkte. Große Geldmengen werden nicht in die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum investiert, sondern an private Marktakteure weitergeleitet (Betz 2023a: 45). Diese Priorisierung der Subjektförderung gegenüber der Objektförderung wurde durch die Erhöhung des Wohngeldes zum 01.01.2023 und die Ausweitung des Berechtigtenkreises weiter vorangetrieben. Die Objektförderung, etwa der soziale Wohnungsbau, erhielt keine vergleichbare Erhöhung an finanziellen Ressourcen. Die Ziele im Wohnungsbau, besonders hinsichtlich geförderter Wohnungen, wurden 2022 deutlich verfehlt (Betz 2023b: 114f).

Eine stärkere Einschränkung der Vermarktlichung des Wohnens durch eine (Re-)regulierung auf Bundes- und Landesebene ist also neben dem kommunalen Engagement essenziell, um mehr bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Dies könnte etwa durch eine umfangreichere Berücksichtigung der Mieterinteressen im Gebäude-Energie-Gesetz, die Abschaffung der Modernisierungsumlage (§ 559 im BGB) und die Wiedereinführung der Wohnungsgemeinnützigkeit auf Bundesebene erfolgen. Auf Landesebene könnten schärfere Wohnraumzweckentfremdungsverbotsgesetze den Kommunen die Möglichkeit geben, effektiver gegen Leerstand vorzugehen. Diese Schritte werden besonders vor dem Hintergrund einer hohen Inflation und steigenden Lebenshaltungskosten, der aktuellen Krise der Immobilienwirtschaft infolge der Zinswende und den steigenden Baukosten notwendig sein, um Mieter*innen nicht noch stärker zu belasten. Verschiedene Aktions- und Protestformen haben in den letzten Jahren auf kommunaler Ebene einige Erfolge vorzuweisen und auch deutschlandweit auf den Mangel an bezahlbarem Wohnraum aufmerksam gemacht (Rink/Vollmer 2019: 346f). Die kommunale Ebene hat Mittel, um diesen Forderungen nachzukommen, sie benötigt aber auch die Resonanz und Unterstützung der Bundes- und Landesebene.

Literaturverzeichnis

- Belina, Bernd (2017): Kapitalistischer Wohnungsbau: Ware, Spekulation, Finanzialisierung, in: Barbara Schöning, Justin Kadi und Sebastian Schipper (Hg.): Wohnraum für alle?! Perspektiven auf Planung, Politik und Architektur. Bielefeld. S. 31–45.
- Betz, Johanna (2020): Bezahlbar Wohnen. Chronik eines angekündigten Zerfalls (GROEG-Arbeitspapier Nr. 3).
- Betz, Johanna (2022): Zwischen Marktgläubigkeit und Vergesellschaftung: Wer gestaltet Wohnungspolitik?, in: Bürger & Staat, Öffentliche Infrastrukturen, 1-2/2022, S. 37-42.
- Betz, Johanna (2023a): Diskursive Resonanzen auf die Rückkehr der Wohnungsfrage, in: Betz, Johanna/Bieling, Hans-Jürgen/Futterer, Andrea/Möhring-Hesse, Matthias/Nagel, Melanie (Hg.): Konflikte um Infrastrukturen. Öffentliche Debatten und politische Konzepte. S. 29-53. *I.E.*
- Betz, Johanna (2023b): Staatliche Strategien gegen Wohnungsnot, in: Betz, Johanna/Bieling, Hans-Jürgen/Futterer, Andrea/Möhring-Hesse, Matthias/Nagel, Melanie (Hg.): Konflikte um Infrastrukturen. Öffentliche Debatten und politische Konzepte. S. 103-128. *I.E.*
- Bieling, Hans-Jürgen (2023): Gewährleistungsstaatlichkeit in der Europäischen Union. Die regulative Strukturierung sozialer Infrastrukturen durch die europäische Handlungsarena (GROEG-Arbeitspapier Nr. 5).
- Blum, Sonja/Schubert, Klaus (2018): Politikfeldanalyse. Eine Einführung. 3. Auflage. Wiesbaden: Springer.
- Buchstab, Mara/Helf, Matthias/Ruck, Jan (2023): Doppelt benachteiligt? Versorgungsmängel und schwache Interessen im Gewährleistungsstaat, in: Betz, Johanna/Bieling, Hans-Jürgen/Futterer, Andrea/Möhring-Hesse, Matthias/Nagel, Melanie (Hg.): Konflikte um Infrastrukturen. Öffentliche Debatten und politische Konzepte. S. 183-204. *I.E.*
- Glatter, Jan (2020): Vom Verkauf zur Neugründung einer kommunalen Wohnungsbaugesellschaft – Neujustierung der Wohnungspolitik in Dresden, in: Rink, Dieter/Egner, Björn (Hg.): Lokale Wohnungspolitik. Beispiele aus deutschen Städten. Baden-Baden. S. 217-234.
- Heeg, Susanne (2013): Wohnungen als Finanzanlage. Auswirkungen von Responsibilisierung und Finanzialisierung im Bereich des Wohnens, in: sub\urban. zeitschrift für kritische stadtforschung 1(1). S. 75–99.
- Heeg, Susanne/Rosol, Marit (2007): Neoliberale Stadtpolitik im globalen Kontext. Ein Überblick, in: Prokla 37(4). S. 491–509.
- Jensen, Inga (2020): Wohnraum als soziale Infrastruktur. Ansätze zur (re-)Kommunalisierung von Wohnraum betrachtet am Beispiel Berlin, in: Schöning, Barbara/Vollmer, Lisa (Hg.): Wohnungsfrage ohne Ende?! Ressourcen für eine soziale Wohnraumversorgung. S. 147-162.

- Rink, Dieter/Vollmer, Lisa (2019): „Mietenwahnsinn stoppen!“, in: *Forschungsjournal Soziale Bewegungen* 32(3). S. 337-349.
- Schipper, Sebastian (2023): Kommunale Bürgerbegehren und die Wohnungsfrage. Der ‚Mietentscheid‘ in Frankfurt und sein schwieriges Verhältnis zur institutionellen Politik, in: *Forschungsjournal Soziale Bewegungen* 36(1). S. 63-78.
- Schipper, Sebastian/Heeg, Susanne (2020): Frankfurt a.M.: Widerstreitende Positionen und gegensätzliche Entwicklungen, in: Rink, Dieter/Egner, Björn (Hg.): *Lokale Wohnungspolitik. Beispiele aus deutschen Städten*. Baden-Baden. S. 121–137.
- Schönig, Barbara (2018): Ausnahmesegment. Form und Funktion sozialen Wohnungsbaus im transformierten Wohlfahrtsstaat, in: *Prokla* 48(2). S. 227-245.
- Stoll, Niklas (2022): Vergesellschaftung als Transformationsstrategie. „Deutsche Wohnen & Co. Enteignen“ im diskursiven und politischen Kontext, in: *Prokla* 52(4). S. 631-648.
- Vollmer, Lisa (2021): Die kommende Verdrängung gesetzlich neu geregelt. Das Urteil zum Vorkaufsrecht öffnet der Spekulation Tür und Tor. *Nachricht der Rosa-Luxemburg-Stiftung*, 12.11.2021, Online unter: <https://www.rosalux.de/news/id/45353> (Letzter Zugriff: 07.09.2023).