

Diskursive Resonanzen auf die Rückkehr der Wohnungsfrage

Johanna Betz

1 Einleitung

In den Groß- und Universitätsstädten hat das rasante Abschmelzen bezahlbarer Mietwohnungsbestände zur Folge, dass große Teile der Bevölkerung in prekäre Lebenssituationen gedrängt werden. Die Preissteigerungen sind alarmierend. Im Schnitt geben die ärmsten 20 Prozent der Bevölkerung bereits 40 Prozent ihres Einkommens für die Miete aus. Der Anteil der Ausgaben für Wohnkosten im oberen Quintil hingegen sank zuletzt sogar auf ca. 15 Prozent (vgl. Baldenius et al. 2019: 215). Nachteilig Betroffene wohnen ungewollt beengt oder finden nach einer Trennung zeitnah keine neue Wohnung. Sie wohnen in zu kalten, feuchten Wohnungen, weil nicht genug Geld für Heizkosten zur Verfügung steht oder die Gebäude nicht saniert sind. Sie sparen an Kinobesuchen, gesunder Ernährung oder Vereinsmitgliedschaften und werden sukzessive aus sozialen Netzwerken und gesellschaftlichen Formen der Teilhabe oder auch räumlich verdrängt. Dies resultiert in psychischer und physischer Belastung und Erschöpfung – nicht zwingend jedoch in Resignation. So ist es nicht zuletzt der seit 2015 den Diskurs beeinflussenden Mieter:innenbewegung zuzuschreiben, dass das Thema wieder ins Zentrum von politischen Aushandlungsprozessen gerückt ist (vgl. Rink/Vollmer 2019).

Innerhalb dieser politischen Aushandlungsprozesse erfahren auch radikale Vorschläge wie die Vergesellschaftung von Wohnungsbeständen inzwischen eine breite gesellschaftliche Unterstützung. So stimmten im September 2021 über eine halbe Million Berliner:innen, (59 Prozent der abgegebenen Stimmen), für die Enteignung großer Wohnungsunternehmen. Das Volksbegehren erhielt damit insgesamt mehr Stimmen als die Regierungskoalition (vgl. Initiative Deutsche Wohnen & Co enteignen 2022). Die Enteignung und Vergesellschaftung großer Wohnungsunternehmen mag in den letzten Jahren nicht nur bundesweit, sondern auch international der weitreichendste Beitrag zur wohnungspolitischen Diskussion sein. Sie steht symbolisch für ein erweitertes Spektrum an staatlichen Strategien, die in den letz-

ten Jahren in unterschiedlichen Kontexten ausgehandelt, entwickelt oder umgesetzt werden.

Dieser Beitrag fragt danach, zwischen wem und mit welchen Argumenten um eine Verbesserung der Lage auf dem Wohnungsmarkt gerungen wird. Methodisch basiert der Text primär auf der Analyse der Berichterstattung zum ›bezahlbaren Wohnen‹ in Lokalzeitungen¹ von vier Fallstädten: Tübingen, Stuttgart, Dresden und Frankfurt a.M.. Eingeordnet und ergänzt werden die Ergebnisse durch Material von Websites und Sekundärliteratur. Hierbei wird unter Bezugnahme auf Debatten aus der Kritischen Geografie und Wohnungsforschung auch reflektiert, welche Themen in den öffentlichen Diskursen möglicherweise unterbelichtet bleiben, obwohl sie für die (ausbleibende) Bezahlbarkeit des Wohnens höchst bedeutsam sind.

Auffällig ist zunächst die überraschende Einigkeit. Anders als noch vor einer guten Dekade scheinen sich mittlerweile unterschiedliche Akteure aus sozialen Bewegungen, der Immobilienwirtschaft und Politiker:innen einig zu sein: Wir brauchen mehr bezahlbaren Wohnraum. Die Auffassungen darüber, wie dieses Ziel (für wen) erreicht werden kann, unterscheiden sich jedoch stark. Die Art und Weise, wie das politische Problem der Wohnungsfrage und die Ursache der Wohnungsnot gefasst werden, offenbart konkurrierende Interessen und spiegelt dominante Diskurse über die Ursachen der Wohnungskrise. Die Analyse zeigt, dass folgende Aspekte im Zeitungsdiskurs tendenziell unterbelichtet bleiben: *erstens* die Vermögensungleichheit, die über Immobilieneigentum strukturiert ist, *zweitens* das Thema Bodenpolitik, und *drittens* Grund- und Immobilieneigentumsverhältnisse der Städte und spezifische Erläuterungen von Geschäftspolitiken einzelner Unternehmen.

Um die konkurrierenden Interessenlagen auf dem Feld der Wohnungspolitik vorzustellen, arbeitet der Beitrag zunächst heraus, was die strukturellen und politökonomischen Charakteristika des Handlungsfeldes bezahlbarer Wohnraum sind und welche Akteursgruppen sich bei der Aushandlung von Infrastrukturpolitik gegenüberstehen. Daran anschließend wird dargelegt, mit welchen Äußerungen Mietende und von Wohnungsnot Betroffene selbst im Zeitungsdiskurs auftauchen und wer medial als betroffen charakterisiert wird. Die konkreten Debatten werden daraufhin entlang der Kategorien Produktions- und Baupolitik sowie regulativer Maßnahmen (wie beispielsweise Bodenpolitik) dargelegt. Da das Medium, im Spiegel dessen die Diskurse erörtert werden, die Lokalzeitungen sind, wird schlussendlich auch nach der Rolle von Lokalzeitungen selbst innerhalb von Politisierungsprozessen gefragt.

¹ Bei den Lokalzeitungen handelt es sich um das Schwäbische Tagblatt in Tübingen, die Frankfurter Rundschau in Frankfurt a.M., die Sächsische Zeitung in Dresden sowie die Stuttgarter Nachrichten und die Stuttgarter Zeitung für Stuttgart, im Zeitraum von 2015/2018-2021.

2 Wohnen als Infrastruktur: Politische Aushandlungsprozesse

Beim Wohnen handelt es sich um eine sehr grundlegende Infrastruktur, die eng mit dem Zugang zu anderen öffentlichen Gütern wie Mobilität, Bildung oder Gesundheitsversorgung verbunden ist und die Bedingungen sozialer Reproduktion prägt. Wohnen nimmt gleichzeitig unter finanziökonomischen Gesichtspunkten eine Schlüsselrolle innerhalb der Volkswirtschaften und in der globalen Kapitalzirkulation ein. Zudem sind unterschiedliche (staatlich regulierte) private und öffentliche Akteure an der Bereitstellung von Wohnraum beteiligt. Die Infrastruktur kann dementsprechend über vielfältige diskursive Zugriffe politisiert werden. Diese reichen von feministischen oder antifeministischen Perspektiven auf die soziale Reproduktionsarbeit in Haushalten über kulturelle Aspekte des Zusammenlebens oder des Ausschlusses und ökologischen Fragestellungen rund um den Gebäudesektor, bis hin zur Rolle des Wohnens als Einkommensquelle im Rentenalter oder innerhalb der Zirkulation globaler Kapitalströme.

Entgegen anderer Infrastrukturen wird die Wohnraumversorgung seit der Industrialisierung und Urbanisierung größtenteils marktförmig bereitgestellt. In einer marktförmigen Wohnraumversorgung sind Fragen der Infrastrukturpolitik durch einen Grundwiderspruch aufgeladen. Dieser besteht einerseits zwischen dem Gebrauchswertanspruch der Ware Wohnen durch jene, für die der Wohnraum ein Zuhause bietet und andererseits denen, die überwiegend am Tauschwert der Ware Wohnen interessiert sind. Zu ihnen zählen die Eigentümer:innen von Immobilien und Grund und Boden, aber auch die Bauwirtschaft und Kreditgeber:innen, die tendenziell Profitinteressen verfolgen (vgl. Belina 2017). Ein Machtungleichgewicht ergibt sich zwischen diesen beiden Gruppen dadurch, dass bei Preisanstieg nicht auf die Wohnung verzichtet werden kann und Mieter:innen somit auch unpassende, zu teure, marginal gelegene oder schlecht sanierte Angebote annehmen müssen. Hier wird davon ausgegangen, dass die strukturell unterschiedlich machvollen Positionierungen nicht »rein ökonomisch« determiniert sind. Sie werden zugleich durch staatliche Regulierung und gesellschaftliche Diskurse koproduziert und (de-)stabilisiert. Die Akteure, die sich in die Diskurse um die Versorgungsorganisation einbringen, sind auf Grund ihrer Ressourcenausstattung unterschiedlich handlungsfähig.

Der Begriff der Bezahlbarkeit spielt eine Schlüsselrolle bei der Aushandlung dieses Grundwiderspruches zwischen Gebrauchs- und Tauschwert der Ware Wohnen. Oft wird angenommen, dass eine Wohnung dann bezahlbar ist, wenn für die Miete nicht mehr als 30 Prozent des Nettoeinkommens ausgegeben wird. Diese Perspektive lässt unberücksichtigt, dass bei geringem Einkommen das verbleibende Gehalt auch bei einer Mietbelastungsquote von 30 Prozent zu niedrig ist, um gesellschaftliche Teilhabe zu gewährleisten. Auch die Ausstattung mit Infrastruktur am Wohnort

bleibt unberücksichtigt; ebenso wie Möglichkeiten der Mitgestaltung des Wohnumfeldes.

In wechselnden Phasen kommt es auf Grund des Interessengegensatzes zwischen Gebrauchs- und Tauschwert und des Machtungleichgewichtes zwischen Produzent:innen und Nutzer:innen wiederholt zu Wohnungskrisen, auf die mit zivilgesellschaftlicher und staatlicher Intervention reagiert wird. Bereits in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts werden beispielsweise aus der Mieter:innenbewegung heraus Genossenschaften als ein Selbsthilfemodell gegen die Spekulation auf dem privatwirtschaftlich organisierten Wohnungsmarkt gegründet. Der öffentlich geförderte, gemeinnützige Wohnungsbau spielt erst ab der Zeit der Weimarer Republik eine entscheidende Rolle. Nach dem Ende des Zweiten Weltkriegs werden in der BRD umfangreiche staatliche Fördermittel für den Wohnungsbau ausgegeben. Diese waren jedoch als Überbrückungslösung hin zu einem funktionierenden, privatwirtschaftlichen Markt konzipiert und nicht darauf angelegt, langfristig ein dekommodifiziertes, bezahlbares Marktsegment zu schaffen. In der DDR war die Wohnraumversorgung der marktwirtschaftlichen Verwertung weitgehend entzogen. Grund und Boden und der ältere Gebäudebestand in den gründerzeitlichen Stadtzentren wurden anteilig in Volkseigentum überführt, ca. 25 Prozent der Mietwohnungen blieben in Privatbesitz. Die Mieter:innen verfügten über große Gestaltungsmöglichkeiten, trugen Instandhaltungsverantwortung und waren weitgehend vor Kündigungen und Zwangsräumungen geschützt (vgl. Bernt/Holm 2020). Nach der Wende erfolgte in den neuen Bundesländern eine Inwertsetzung und rapide Finanzialisierung des Wohnungsbestandes, die über eine Transformation der Eigentumsverhältnisse eingeleitet wurde (vgl. Metzger 2020). Auch in den alten Bundesländern wurden nach der Abschaffung der Wohnungsgemeinnützigkeit 1988 in den 1990er und 2000er Jahren große, ehemals bezahlbare und mit öffentlichen Fördergeldern errichtete Wohnungsbestände en-bloc privatisiert.

Tabelle 1: Aktuelle Eigentumsverhältnisse in ausgewählten Städten

| Wohnungsmarkt | Berlin | Frankfurt | Stuttgart | Tübingen | Dresden |
|-------------------------------|-----------|-----------|-----------|----------|---------|
| Gesamtwohnungsbestand 2021 | 1.998.155 | 406.003 | 317.686 | 43.438 | 314.391 |
| Mietwohnungsanteil | 81 % | 78 % | 74 % | 60 % | 81 % |
| Anteil am Mietwohnungsbestand | | | | | |
| Sozialwohnungen | 6 % | 6 % | 6 % | 5 % | 4 % |

| Öffentliche Unternehmen | 20 % | 20 % | 8 % | 8 % | < 1 % |
|-------------------------|------|------|------|-----|-------|
| Vonovia SE | 10 % | 6 % | 2 % | 2 % | 18 % |
| Genossenschaften | 12 % | 7 % | 10 % | 1 % | 25 % |
| Mietshäuser Syndikate | 20 | 4 | 2 | 8 | 7 |

Quelle: Eigene Zusammenstellung auf Basis von IZ Research 2022, Dokumenten-, Internetrecherche und Sekundärliteratur

Dieser kurze historische Rückblick verdeutlicht, dass der Staat sowohl in räumlich als auch zeitlich variablen ›public-private mixes‹ die Bereitstellung von Wohnraum organisiert. Die Varianzen spiegeln sich auch in den aktuellen Eigentumsverhältnissen verschiedener Kommunen wider (Tabelle 1). Der Staat lenkt die Aktivitäten und steuert den Handlungsspielraum der Wohnungswirtschaft über Regularien für den Wohnungs- und Städtebau, steckt im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) privatrechtlich die Gestaltungsspielräume von Mietverträgen ab und ist in variablem Maße auch selbst über öffentliche Wohnungsunternehmen in der Versorgung tätig. Die im Vergleich zu standardisierbaren Infrastrukturen fragmentierte Versorgungsorganisation, die Regulierung über das individualisierende Mietrecht und die jeweils lokalspezifische Eigentümerstruktur resultieren in einer Partikularisierung von Konfliktlinien und Verdrängungsprozessen und in einer Ungleichzeitigkeit von Auseinandersetzungen in der Wohnungspolitik. Während sich die Lage auf dem gesamten Wohnungsmarkt verschärft, artikuliert sich Verdrängung zeitlich und räumlich distinkt – sowohl zwischen Regionen, innerhalb von Städten aber auch innerhalb eines Mehrparteienwohnhauses oder Haushalts.

Die Aushandlung von Wohnungspolitik erfolgt über spezifische Diskurse. Diskurse werden hier verstanden als »ensemble of ideas, concepts, and categories through which meaning is given to phenomena« (Hajer 2002: 63). Ihnen liegen unterschiedliche Deutungszusammenhänge des Sozialen zugrunde, die in ihrer Komplexitätsreduzierenden und strukturierenden Artikulation jeweils in den Zusammenhang spezifischer Narrative oder story lines gestellt werden. Über story lines versuchen Akteure, ihren Blick auf wahrgenommene Realitäten und Positionierungen zu vermitteln und ihre Kritik an sozial konstruierten Gegebenheiten und materiellen Konditionalitäten zu formulieren (vgl. Hajer 1993: 47). Diskurse entstehen nicht im leeren Raum, sie sind mit Institutionen verknüpft und entspringen einem spezifischen sozio-historischen Kontext (vgl. ebd.: 45). In den untersuchten Kommunen prägen – in Abhängigkeit von den historisch gewachsenen Bedingungen, wie den Eigentumsverhältnissen oder der Stärke der Mieter:innenbewegung – unterschiedliche Akteurskonstellationen die Diskurse. Diese werden im Folgenden kommunenübergreifend vorgestellt.

Zentrale staatliche Akteure sind die jeweiligen Baubürgermeister:innen und für Wohnungspolitik zuständigen Dezernent:innen. Eine nachgeordnete Rolle spielen die Dezernent:innen für Sozial- und Finanzpolitik. Die Verwaltung hat, je nach Ausrichtung der Institution und der beigemessenen Relevanz des Themas, in den Kommunen ebenso eine wichtige Rolle inne; ebenso Oberbürgermeister:innen und politische Parteien. Sie treten in unterschiedlich konfliktiven oder harmonischen Diskurskoalitionen mit der lokalen Bau- und Immobilienwirtschaft auf, von der staatlichen Akteure beim Erhalt und der Schaffung von Wohnraum abhängig sind. Wichtige Akteure können einerseits öffentliche Wohnungsunternehmen sein, da Vertreter:innen von Politik und Verwaltung im Aufsichtsrat sitzen und eine direkte Steuerung der Geschäftspolitik ausüben können. Diese öffentlichen Unternehmen sind unterschiedlich stark präsent im Diskurs. So ist beispielsweise die Tübinger GWG präsenter als die ABG Frankfurt Holding, die seltener mit direkten Statements und Kommunikation im lokalen Zeitungsdiskurs auftritt, obwohl ihre Geschäftspolitik ins Zentrum von Aushandlungsprozessen gerückt wurde. Andererseits spielt die privatwirtschaftliche Immobilienwirtschaft ebenso eine wichtige Rolle. Sie tritt oft in Form von regionalen Vertretungen und Verbänden der Wohnungswirtschaft in Erscheinung: So zum Beispiel durch den Zentralen Immobilien Ausschuss (ZIA) oder den Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW), in dem die großen, ehemals gemeinnützigen, heute börsennotierten Unternehmen organisiert sind. In Dresden prägt der Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften den Diskurs, in Stuttgart der Verband der Immobilienwirtschaft Stuttgart. Haus und Grund Vereine, die private Kleineigentümer:innen beraten und vertreten, sind ebenso diskursiv relevant.

Auch die Position gemeinschaftlicher Wohnprojekte oder Mietshäuser Syndikate und jener Institutionen, die diese unterstützen, wie das am Frankfurter Wohnungsamt angesiedelte ›Netzwerk für Gemeinschaftliches Wohnen e.V.‹ sind zu hören. Sie leisten einen wichtigen diskursiven Beitrag, der im Verhältnis zu ihrem marginalen Marktanteil überproportional groß ist. Je stärker die Szene an gemeinschaftlichen Wohnprojekten in einer Stadt ist, desto differenzierter werden die Debatten darüber geführt, wie das Wohnen in Zukunft aussehen könnte. Hierbei finden soziale Aspekte der Bezahlbarkeit Berücksichtigung, aber auch Formen des Zusammenlebens, wie generationenübergreifendes Wohnen oder Senior:innen-WGs. Ebenso werden ökologische Aspekte tiefgreifender ausgehandelt und marktferne Modelle der Wohnraumversorgung debattiert.

Eine marginale Rolle spielen einzelne Architekturbüros; ebenso wie Tourismus- und Hotelverbände oder die Industrie- und Handelskammer (IHK), die sich ausgehend von Argumenten für die wirtschaftliche Entwicklung und die Bewältigung des Fachkräftemangels in wohnungspolitische Debatten einbringen. Das Banken- und Kreditwesen spielt diskursiv eine untergeordnete Rolle, obwohl die Kredit- und Zinsentwicklung erhebliche Auswirkungen auf die Marktentwicklung hat. Aus dem

Bereich Wissensproduktion werden Expert:innen aus den Fachgebieten Stadtentwicklung und -planung, Humangeografie, Stadtsoziologie, Betriebswirtschaftslehre und Immobilienwirtschaft ebenso wie das IVD-Institut und das Institut der deutschen Wirtschaft zitiert.

Auf Seite der Mietenden finden die Mietervereine, aber auch Gewerkschaf-ten und Sozialverbände Gehör, wobei eine Protagonist:innenrolle den sozialen Bewegungen², also Mieter:inneninitiativen und der Mieter:innenbewegung selbst zugeschrieben wird (vgl. Rink/Egner 2020: 34). Seit 2015 hat sich diese zunehmend als eigenständiger Akteur an Debatten beteiligt (vgl. Rink/Vollmer 2019). Vollmer charakterisiert die Mieter:innenbewegung auf Grund ihrer »sozioökonomischen und kulturellen Heterogenität« (Vollmer 2019: 135) und der »Diversität der gewählten politischen Strategien« (ebd.) als postautonom und postidentitär. Es ist ihr über kollektive, solidarische Zusammenschlüsse gelungen, den Anliegen und Erfahrungen von Mieter:innen besser Gehör zu verschaffen und ihre (vermeintlich) individuellen Herausforderungen im Alltag in den Kontext gesellschaftlicher Prozesse der Prekarisierung zu stellen. Teile der Bewegung agieren regelkonform-affirmativ im Rahmen der bestehenden Regulationsweisen oder fordern, diese zu erweitern. Andere vertreten angesichts der Zuspitzung der Wohnungsfrage und ernüchternden Protest-Erfahrungen auch offensivere Strategien. Sie hinterfragen die Operationsweise des Wohnungsmarktes grundlegend und bauen politischen Handlungsdruck auf, zum Beispiel indem Häuser besetzt werden (vgl. Card 2022: 20). Je nachdem, welche Argumente und Problemdefinitionen von Vertreter:innen sozialer Bewegungen vertreten werden, gibt es unterschiedliche Diskursaffinitäten: Gemeinschaftliche Wohnprojekte, die die verbesserte Resilienz von Städten durch ihr vom Wohnprojekt ausgehendes nachbarschaftliches Engagement hervorheben oder neue Standards im Hinblick auf Wohnflächeneffizienz erreichen wollen, können eine Affinität zu neoliberalen Diskursen und den ihnen verbundenen Institutionen aufweisen. Politikfeldvergleichend lässt sich festhalten, dass im Bereich Wohnen zentrale Politisierungsakteure – die Mieter:innenbewegung, aber auch die Szene innovativer gemeinschaftlicher Wohnprojekte und Genossenschaften und die mit ihnen assoziierten Institutionen – in hohem Maße an der Entwicklung differenzierter Problemlösungsstrategien beteiligt sind. So werden über Bürgerbegehren konkrete Handlungsoptionen entwickelt. Volksbegehren wie ›Deutsche Wohnen und Co. enteignen‹ oder der ›Mietentscheid‹ Frankfurt stützen ihre Legitimation auf breite zivilgesellschaftliche Netzwerke und haben die öffentliche Debatte in den letzten Jahren maßgeblich erweitert. Die Grundmotivation

2 Von sozialer Bewegung wird gesprochen, »wenn ein Netzwerk von Gruppen und Organisationen, gestützt auf eine kollektive Identität, eine gewisse Kontinuität des Protestgeschehens sichert, das mit dem Anspruch auf Gestaltung des gesellschaftlichen Wandels verknüpft ist« (Roth/Rucht 2008: 13).

besteht darin, Verdrängung zu stoppen, Gentrifizierung zu skandalisieren, Gegenstrategien zu entwickeln, für ein ‚Recht auf Stadt‘ zu kämpfen und innovative, gebrauchswertorientierte Wohnraumkonzepte und architektonische Innovationen zu stärken.

3 Dimensionen widerwilliger Betroffenheit

Da Mietende selbst Teil des Diskurses sind, werden zunächst ihre Stimmen wiedergegeben. Zum einen, um eine Problembeschreibung von Betroffenen widerzugeben, zum anderen, um zentrale Konflikte in den unterschiedlichen Städten zu identifizieren und um die artikulierten Problemlagen mit den getroffenen Maßnahmen abzugleichen. Betroffene selbst kommen in den untersuchten Lokalmedien unterschiedlich häufig zu Wort, insbesondere im Schwäbischen Tagblatt werden häufig Positionen der Mietenden, die sich in prekären Lagen befinden, wiedergegeben. Für die mediale Berichterstattung ist zu beachten, dass einerseits Mietende, die sich in prekären, verzweifelten Situationen an die Öffentlichkeit wenden, mitunter Angst vor Konsequenzen durch den/die Vermieter:in und Schamgefühle haben. Andererseits gibt es auch ein gesteigertes mediales Interesse, besonders prekäre Geschichten zu veröffentlichen.

3.1 »Wir sind erschöpft«³

Die Perspektive von Mietenden wird vermehrt wiedergegeben, wenn Konflikte offen ausgetragen werden und sich Frust und Verzweiflung angestaut haben. Die Berichte zeigen, dass es zu Belastungen durch Preissteigerungen oder unsichere Wohnverhältnisse kommt. Dies geschieht beispielsweise bei der Modernisierung ehemals bezahlbarer Bestände, bei Entmietung, spekulativen Weiterverkäufen und Eigentümerwechsel. Die folgenden Ausführungen illustrieren die physischen und psychischen Belastungen, die mit der Wohnungskrise einhergehen.

Als exemplarisch für Konflikte und Belastungen, die im Zuge von Modernisierungsarbeiten auftreten, können die folgenden fallübergreifend zu verzeichnenden Berichte über die Wohnverhältnisse bei Vonovia gelesen werden: Im Nordbahnhof Viertel in Stuttgart kommt es zu Konflikten infolge modernisierungsbedingter Mieterhöhungen: »Wir sind erschöpft, 40 Prozent mehr Miete sind einfach zu viel. Was Vonovia da macht, ist Willkür!« (Stuttgarter Nachrichten 08.05.2018) Auch in anderen untersuchten Städten berichten Mieter:innen von baulichen Schäden, wie beispielsweise monatelang defekten Aufzügen oder Wasserschäden, die lange nicht behoben werden. »Im Haus gibt es Herzkranken, es gibt Astmatiker, und es

³ Mietende, in: Stuttgarter Nachrichten 08.05.2018.

gibt kleine Kinder, die getragen werden müssen, kaum einer der Mieter kommt derzeit komplikationslos in seine Wohnung.« (Schwäbisches Tagblatt 02.02.2017) Offenbar bestehen erhebliche Kommunikationsprobleme. Die grundlegende Infrastrukturversorgung scheint über längere Zeiträume nicht gewährleistet zu sein. In Dresden berichtet eine Vonovia-Mieterin, dass sie sich »ohnmächtig« fühle. »Sie könne diesen Prozess nur aus der Vogelperspektive beobachten, ohne wirklich Einfluss zu nehmen.« (Sächsische Zeitung 14.02.2019)

In Stuttgart wird über die drohende Zwangsräumung einer schwerbehinderten Seniorin durch Vonovia berichtet, die durch Protest zeitlich verzögert wurde: »Seit 25 Jahren lebt die zu 80 Prozent schwerbehinderte Frau in ihrer Wohnung, die inzwischen 805 Euro Miete kostet: ›Mit meiner Rente von 1000 Euro kann ich sie gerade so bezahlen.‹« (Stuttgarter Nachrichten 05.07.2018)

Ebenfalls in Stuttgart berichtet eine Mieterin nach dem Weiterverkauf von 83 Wohnungen durch den Kommunalen Versorgungsverband Baden-Württemberg in der Offenbachstraße: »Falls sich die Miete weiter erhöhe, könne sie diese schlicht nicht mehr aufbringen. Derzeit zahle sie 555 Euro für 55 Quadratmeter. Die Angst vor der Obdachlosigkeit teilen mehrere Mieter.« (Stuttgarter Zeitung 14.02.2017) Die Wohnungen wurden in den 1970er Jahren größtenteils an Beamte und Beschäftigte im öffentlichen Dienst vergeben, von denen viele, mittlerweile in Rente, noch in der Siedlung leb(t)en. Sie äußern unmittelbare Angst vor Verdrängung und Obdachlosigkeit, die nicht so drastisch wäre, wenn es genügend bezahlbare Angebote in der Nähe gäbe. Beispiele wie diese finden sich in den Lokalzeitungen viele. Ohne unterschiedliche Geschäftspolitiken negieren zu wollen, lässt sich feststellen, dass auch in Siedlungen von öffentlichen Wohnungsbaugesellschaften oder Privatvermieter:innen ähnliche Situationen geschildert werden.

Drastische Situationen spielen sich in Gemeinschaftsunterkünften ab, wobei über diese nur vergleichsweise selten in der Presse berichtet wird. In der Frankfurter Rundschau berichtet ein seit sieben Jahren in Deutschland lebenden Syrer, der in Frankfurt keine Wohnung findet, von seiner Wohnsituation. Er arbeitet am Flughafen in der Nachschicht, tagsüber hindere ihn der Lärm in der Unterkunft am Schlafen. Seine Tochter bekomme Hautausschlag vom Spielen im Sandkasten, was auf ein Rattenproblem auf dem Gelände zurückgeführt wurde (Frankfurter Rundschau 03.09.2021).

Die exemplarisch geschilderten Situationen sind Ausdruck des beispielslosen Schwunds an bezahlbaren Wohnungen, der es für viele Personen sehr schwierig bis unmöglich macht, eine (Ersatz-)Wohnung zu finden, so dass sie in untragbaren Verhältnissen verharren müssen: »Du findest nichts. Null. Keiner möchte so viele Kinder. Keiner möchte Hartz IV. Wir hängen in einem Loch und kommen nicht mehr raus.« (Schwäbisches Tagblatt 05.01.2018)

3.2 Wer wird diskursiv als betroffen charakterisiert?

Wendet man den Blick weg von den Stimmen der Betroffenen selbst hin zu den Entscheidungsträger:innen fällt auf: Je nachdem, wer sich mit welcher Intention in der Presse äußert, werden die »widerwillig« (Fields 2017) betroffenen Gruppen unterschiedlich charakterisiert. Mit der zunehmenden Betroffenheit des Mittelstandes hat die öffentliche Debatte an Dynamik gewonnen. So spricht Boris Palmer in seiner Neujahrsrede 2018, die das Wohnen als zentrales Thema setzte, von Mietenden als benachteiligter Gruppe. Zudem werde »für immer mehr junge Familien [...] aus dem Traum von den eigenen vier Wänden ein finanzieller Alptraum« (Schwäbisches Tagblatt 12.01.2018). Chris Kühn, für Wohnungspolitik zuständiger Bundestagsabgeordneter von B90/Die Grünen, spricht von Menschen mit »geringen, aber auch normalen Einkommen«, die besonders betroffen seien (Schwäbisches Tagblatt 29.11.2017). Die Beauftragten für Wohnraum in Tübingen äußern sich differenzierter als Palmer: Betroffen seien »vor allem Menschen mit geringem Einkommen, Studierende, ältere Menschen, Behinderte und [...] zunehmend auch Haushalte mit mittlerem Einkommen« (Schwäbisches Tagblatt 05.04.2017). Mike Josef (SPD), Planungsdezernent in Frankfurt, bekundet: »Mein Interesse ist, dass niedrige und mittlere Einkommensbezieher sich unsere Stadt noch leisten können.« (Frankfurter Rundschau 17.08.2018) Generell scheint ein Unterschied darin zu bestehen, wie die Fachressorts der Stadtentwicklungs- und Wohnungspolitik und Oberbürgermeister:innen den Betroffenenkreis charakterisieren.

In Dresden weist der Mieterbund darauf hin, dass insbesondere Familien mit mehreren Kindern und Alleinerziehende betroffen seien (Sächsische Zeitung 20.03.2019). In Tübingen warnt er vor einer Verarmung des unteren Mittelstands (Schwäbisches Tagblatt 27.07.2017). Teilweise, in Frankfurt etwa, weist der AStA auf die Gruppe der Studierenden hin. Dem Paritätischen Gesamtverbund Frankfurt zufolge sei »die Versorgung [...] nicht mehr nur für Obdachlose, Geflüchtete, Menschen mit Behinderung, Ältere und Einkommensschwache eine große Herausforderung« (Frankfurter Rundschau 27.01.2018). Die Wohnsituation von Senior:innen stärker zu berücksichtigen, fordert unter anderem die CDU in Dresden.

In Stuttgart setzt der Vorstandsvorsitzende der Wüstenrot Bausparkassen AG einen Schwerpunkt auf Kaufinteressierte, für die das Eigentum unbezahlbar werde: Ein Markt unterhalb von 250.000€ existiere kaum (Stuttgarter Zeitung 07.08.2015). Haus und Grund fordert, beim Neubau auch an die Mittelschicht zu denken (vgl. ebd.). Der ehemalige Chef des Verbandes Sächsischer Wohnungsgenossenschaften rechnet aus: »Mehr als 6,50 Euro Kaltmiete können sich die allermeisten Sachsen nicht leisten.« (Sächsische Zeitung 27.10.2016)

Die größten Versorgungslücken bestehen bei Haushalten von Alleinerziehenden, (großen) Familien, Geringverdiener:innen, von rassistischer Diskriminierung Betroffenen, Haushalten mit pflegebedürftigen oder auf Barrierefreiheit angewie-

senen Mitgliedern, Geflüchteten oder auf Transferleistungen angewiesenen Menschen. Dennoch erreicht die Rückkehr der Wohnungsfrage auch Mittelschichthaus-halte. Sie belastet damit einen Großteil der Stadtbevölkerung finanziell, körperlich und/oder psychisch.

Im Abgleich der direkten Zitate und der (konstruierten) Betroffenheiten wird deutlich, dass eine diverse Gruppe von Mietenden und von Verdrängung Bedrohten über O-Töne in der Berichterstattung auftaucht. Wenig direkte Zitate finden sich hingegen von Menschen, denen eine Zwangsräumung droht, die von Wohnungs-, oder Obdachlosigkeit betroffen sind oder die in Gemeinschaftsunterkünften und staatlich angemieteten Hotels leben. Ihre Perspektiven sind diskursiv und politisch unterrepräsentiert. Dies resultiert vermutlich auch aus der Aufteilung der Wohnungspolitik auf unterschiedliche Politikfelder, die sich in der diskursiven Resonanz der Wohnungsfrage unterschiedlich stark wiederfinden.

4 Politisierungsdiskurse

Was wird nun konkret diskutiert, das getan werden müsste, um ›die soziale Frage unserer Zeit‹ zu lösen? Vorgestellt werden im Folgenden ausgewählte Debatten zur Produktions- und Baupolitik, zur Regulation und zur Bodenpolitik. Vorausgestellt sei dem Folgendes: Nicht zuletzt auf den Druck der Mieter:innenbewegung ist die Forderung, mehr bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und zu gewährleisten, mittlerweile im Mainstream angekommen. Medial weisen einflussreiche Akteure darauf hin, dass mehr für die Bezahlbarkeit getan werden muss. Die baden-württembergische Ministerin für Landesentwicklung und Wohnen, Razavi (CDU), erklärt als eine ihrer »Hauptaufgaben« (Stuttgarter Zeitung 17.05.2021) Städte und Gemeinden bei der Schaffung von »mehr bezahlbarem Wohnraum« zu unterstützen. Auch Akteure aus der Immobilienbranche betonen Bezahlbarkeit: Man brauche in Stuttgart mehr Wohnungen, »auch solche, die bezahlbar seien« (Stuttgarter Nachrichten 01.04.2019). Die kommunale ABG Frankfurt Holding lässt wissen, dass die Marktpreise, die derzeit 16–17 €/m² »hergeben«, bei ihr nicht realisiert werden (Frankfurter Rundschau 14.08.2018). Auch private und finanziisierte Träger heben ihre Rolle bei der Bezahlbarkeit hervor: In Tübingen versichert Haus und Grund: »Der private Bauherr baue immer noch am günstigsten. [...] ›Die Mieten unserer Mitglieder liegen unter dem Markt‹« (Schwäbisches Tagblatt 24.09.2018). Auch Rolf Buch, Vorsitzender der Vonovia SE, des größten europäischen, im DAX gelisteten Wohnungsunternehmens, sagt: »Er habe die Forderungen der Politik nach bezahlbarem Wohnraum gehört: ›Wir werden unseren Teil dazu beitragen.‹« (Stuttgarter Nachrichten 19.12.2017)

Diskursiv scheinen alle an einem Strang zu ziehen. Dennoch ist das Wohnen nicht bezahlbar. Handelt die Politik zu langsam? In Frankfurt wird dieser Vorwurf

insbesondere von Seiten der sozialen Bewegungen und dem Mieterverein »Mieten helfen Mieter« artikuliert; ebenso von den Landtagsoppositionsfaktionen, die zum Beispiel die Blockade der hessischen Regierungskoalition aus CDU und B90/Die Grünen bei der Einführung eines Wohnraumzweckentfremdungsgesetzes beklagen. In Stuttgart äußern nicht nur die Mieter:innen und die sie vertretenden Institutionen den Vorwurf, dass die Politik zu langsam handele, sondern auch der immobilienwirtschaftliche Verband für die Metropolregion Stuttgart (Stuttgarter Nachrichten 19.02.2019). Damals hatte die Immobilienwirtschaft ein aus ihrer Sicht zu zögerlich aufgegriffenes Pilotprojekt zur Reduzierung der Baukosten über die Ausschöpfung von planungsrechtlichen Spielräumen angestoßen. Die SPD leitete den Druck weiter an Baubürgermeister Pätzold (B90/Die Grünen): »Manchmal müssen die Fraktionen halt die Verwaltungsspitze zum Jagen tragen.« (ebd.) Die CDU ergänzt: »Es ist ärgerlich, dass das gerade beim Thema Wohnen so oft nötig ist.« (ebd.) Auch die in den lokalen Medien zitierten Wissenschaftler:innen sind der Meinung, dass die Politik zu langsam handele und ein notwendiges »Gesamtpaket« am fehlenden politischen Willen scheitere (Stuttgarter Zeitung 08.06.2019).

4.1 Bauen, Bauen, Bauen – bezahlbar, bezahlbar, bezahlbar?

Eines der simpelsten und bekanntesten Argumente ist, die Wohnungsfrage strategisch auf eine Frage des Ausgleichs von Angebot und Nachfrage zu reduzieren und eine Erhöhung des Angebots zu fordern. Da die fortschreitende Urbanisierung zu Bevölkerungszuwachs führt, fordern nahezu alle Akteure verstärkte Neubauaktivitäten. Eine starke Priorisierung des Neubaus und das Vertrauen auf die Kräfte des Marktes wurden im Dresdner Wahlkampf 2019 mit dem Slogan »Bauen, Bauen, Bauen« auf den Punkt gebracht (vgl. Glatter 2020). Auch in Talkshows oder Zeitungseinterviews führen einige die beliebte Alliteration an, so zum Beispiel der hessische FDP-Fraktionschef René Rock (Frankfurter Rundschau 06.06.2018) oder Bettina Wiesmann von der CDU Frankfurt.

Aus politökonomischer Perspektive schreibt der »laisser-faire« ökonomische Vorschlag, Neubau zu priorisieren ohne eine weitere Träger- oder bodenpolitische Differenzierung vorzunehmen, bestehende Widersprüche zwischen den Interessen der Mieter:innen und denen der Eigentümer:innen fort. Er lässt zudem ökologische Fragen unbeantwortet und wird mitunter eingesetzt, um Diskussionen über die Regulation des Bestandes diskursiv in seinen Schatten zu stellen oder gar zu delegitimieren.

Aus Perspektive der privaten Wohnungswirtschaft ist es kaum möglich, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, da die vielen Vorschriften, aber auch die teuren Materialkosten dies verhindern. Genannt wird zum Beispiel die Energie-Einsparverordnung von 2016. Sie steigerte die Baukosten um 8 Prozent, führe aber kaum zu zusätzlicher CO₂- Einsparung (Schwäbisches Tagblatt 02.02.2017). Die hohen Kosten

der Produktion werden in Dresden durch den Verband der Sächsischen Genossenschaften, ebenso wie durch die CG Gruppe AG, Terragon Investment GmbH oder B&O Bau und Projekte GmbH thematisiert. Aber auch Vorgaben der Stellplatzverordnung ließen die Preise steigen. Radplätze seien deutlich günstiger. Mitglieder des Verbands der Immobilienwirtschaft Stuttgart (IWS) haben ihre Bücher offen gelegt und Lösungsvorschläge erarbeitet: »Verzicht auf Keller, weniger Stellplätze, Grundstücke besser ausnutzen – will heißen: Dichter bauen –, oder kürzere Bearbeitungszeiten bei kommunalen Ämtern« (Stuttgarter Nachrichten 24.09.2018). Die CDU Frankfurt betont in ähnlicher Weise, dass der Staat »das Bauen fördern und [...] über Bauvorschriften und andere Hürden gesprochen werden [müsste]« (Frankfurter Rundschau 27.01.2018). Dieser Diskurs prägt auch vor dem Hintergrund der aktuellen Krise der Bauwirtschaft die Debatten.

Die Parteien Die Linke, B90/Die Grünen und teilweise auch die SPD fordern hingegen, dass bei Neubaugebieten ab einer gewissen Größe mehr bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden muss. Sie plädieren dafür, anteilige Quoten für öffentliche Träger, Genossenschaften, gemeinschaftliche Wohnprojekte und geförderten Wohnraum verbindlich festzuschreiben. Denn:

»Wir können [...] nicht so viel bauen, dass die Preise dadurch relevant sinken, weil der Neubau in der Herstellung so teuer ist, dass die Erstvermietung den Mietspiegel treibt und nicht senkt. Deswegen ist das Einzige, was wir machen können, mit Preisdämpfungen und Preisbegrenzungen über Fördermittel und städtische Vorgaben zu reagieren.« (OB Boris Palmer in: Schwäbisches Tagblatt 11.02.2019)

Daher haben die untersuchten Kommunen mittlerweile Baulandbeschlüsse verabschiedet, die verbindliche Quoten für gewinnbeschränkte Eigentumsformen und/oder Marktsegmente bei größeren städtebaulichen Entwicklungsprojekten festschreiben. CDU und FDP versuchen, diese ›Investitionshemmnisse‹ wieder zu lockern oder zu streichen.

Soziale Bewegungen hingegen formulieren die Forderung, sich im Neubau (ausschließlich) auf bezahlbaren Wohnraum zu fokussieren. In den untersuchten Kommunen haben zwischen 40–50 Prozent der Mieter:innen vom Einkommen her Anspruch auf eine Sozialwohnung. Doch die Bestände liegen zwischen vier bis sechs Prozent. In diesem Sinne adressiert das Frankfurter Bürgerbegehren ›Mietentscheid‹ die Kommunalpolitik und die öffentliche Wohnungsbaugesellschaft ABG Frankfurt Holding. Es fordert eine soziale Ausrichtung der Geschäftspolitik des Unternehmens, das 18 Prozent des kommunalen Mietwohnungsbestandes bewirtschaftet (Tabelle 1). *Erstens* soll die ABG im Neubau zu 100 Prozent geförderten Wohnungsbau für geringe und mittlere Einkommensschichten schaffen; *zweitens* soll für alle Bestandsmieter:innen, »die vom Einkommen her Anspruch auf eine Sozialwohnung haben, jedoch eine höhere Miete zahlen« (Mietentscheid Frankfurt

2022), die Miete auf das Preisniveau des sozialen Wohnungsbaus gesenkt werden. *Drittens* sollen die »durch Mieterfluktuation freiwerdenden freifinanzierten Wohnungen künftig zu den entsprechenden Preisniveaus und Belegungsbindungen des geförderten Wohnungsbaus vermietet werden« (ebd.). Diese Maßnahme würde über die Rekonfiguration von Neubau und Bestandspolitik den Bestand bezahlbarer Wohnungen unmittelbar erhöhen und sich zudem dämpfend auf die ortsübliche Vergleichsmiete auswirken. Doch wenn konsequent die Forderung nach bezahlbarem Wohnraum artikuliert wird, kommt es zu massivem diskursivem Gegenwind: Gleich zu Beginn des Bürgerbegehrens ›Mietentscheid‹, das Ende 2018 20.000 Stimmen der Stadt Frankfurt überreicht und mit hoher fachlicher Kompetenz diese drei Forderungen entwickelt hat, wurde es vom Geschäftsführer der ABG Frankfurt, Frank Junker, diskreditiert: Es drohe »Ghetto«-Bildung und der wirtschaftliche Ruin des Unternehmens. Die Forderung sei »rechtlich nicht zulässig« und würde dem öffentlichen Unternehmen wirtschaftlichen Schaden zufügen. Die Spekulanten würden sich freuen, wenn die ABG keine freifinanzierten Wohnungen mehr bause. Ihnen solle man den Markt nicht überlassen (Frankfurter Rundschau 14.08.2018). Institutionalisierte stadtpolitische Akteure begegneten diesen Diffamierungen nicht entschieden. Die über das formalisierte Vorgehen vertretenen Ansprüche ›schwacher Interessen‹ wurden damit als überzogen, unrealistisch oder fehlgeleitet zurückgewiesen. Dennoch hat der Mietentscheid die wohnungspolitische Debatte über Jahre hinweg stark geprägt und bewirkt, dass die Forderungen in abgeschwächter Form in den aktuellen Koalitionsvertrag aufgenommen wurden: Dort steht, es »scheint vertretbar«, bei der ABG Frankfurt Holding die Quote des geförderten Wohnungsbaus im Neubau zu erhöhen (Koalitionsvertrag zwischen SPD, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN und FDP 2021: 137ff.; Schipper 2023).

Die Forderung nach konsequent und ausschließlich bezahlbarem Neubau wird in keiner der untersuchten Städte durch hegemoniale Akteure vertreten. Dies zeigt *erstens*, dass die Profitorientierung der Immobilienwirtschaft und der öffentlichen Wohnungsunternehmen, außer von sozialen Bewegungen, nicht grundlegend in Zweifel gezogen wird. *Zweitens* wird nicht über den Kostenfaktor Bodenpreis diskutiert. Und *drittens* wird deutlich, dass es im Neubau bei der staatlichen Gewährleistung nur um eine ›angemessene soziale Mischung‹ geht und nicht um Wohnsicherheit für Alle. Um diesen persistenten, ideologischen Diskurs zu kontextualisieren, sei auf die Fachliteratur verwiesen, die an dieser Stelle nur kurz wiedergegeben werden kann (für einen Überblick, siehe Vollmer 2019: 150ff.). Zugespitzt kann gesagt werden: Durch das Narrativ der Sozialen Mischung wird die Vorstellung gefestigt, dass gute öffentliche Infrastrukturen vor allem in Nachbarschaften der Mittel- und Oberschicht vorzufinden sind und durch die ›soziale Mischung‹ auch ärmeren Haushalten zugänglich gemacht werden können. Allerdings gibt es empirisch keine Belege für positive Effekte von durchmischten Quartieren für Einkommensärmere. Räumliche Nähe kann sogar zu einem erhöh-

ten Unsicherheitsgefühl unter Einkommensärmeren führen und ohne flankierende Maßnahmen im Hinblick auf Arbeitsmöglichkeiten und Bildung keine verbesserte demokratische Teilhabe bedingen (vgl. DeFilippis/Fraser 2020: 362; Vollmer 2019: 150ff.).

Zusammengefasst gibt es im Hinblick auf die Produktion eine starke Diskurskoalition zwischen CDU, FDP und Immobilienwirtschaft und IHK, die auf verstärkte Neubaupolitik setzt und eine Verschlankung von bürokratischen Abläufen fordert. Demgegenüber steht eine Koalition aus Parteien links der Mitte, die anteilig mehr bezahlbaren Wohnungsbau fordert und dabei teilweise in der Zivilgesellschaft entwickelte Forderungen aufgreift. Ihr fehlen zur Durchsetzung ihrer Ziele langfristige politische Mehrheiten und starke Verbündete – mitunter selbst, wenn es öffentliche Wohnungsunternehmen gibt. Zudem werden bestehende Initiativen durch das persistente Narrativ der Sozialen Mischung wesentlich geschwächt.

4.2 Regulative Instrumente

Im deutschen Mietrecht sind Mieterhöhungen auch ohne Aufwertung der Bausubstanz möglich. Diese dürfen in laufenden Verträgen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete erfolgen und die Höhe von 15–20 Prozent in drei Jahren nicht übersteigen. Eine zentrale Forderung der Mieter:innenbewegung ist daher der Mietenstopp. Dieser wurde sowohl auf kommunaler Ebene – dort an spezifische öffentliche Unternehmen –, als auch auf Landesebene, beispielsweise durch das Volksbegehren »6 Jahre Mietenstopp Bayern« oder das ›Bündnis Mietenwahnsinn Hessen‹, an die Politik herangetragen. Ebenso existiert das bundesweite ›Bündnis Mietenstopp‹, das von der Mieter:innenbewegung, den Mietervereinen, Gewerkschaften, dem Paritätischen Wohlfahrtsverband und der Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungslosenhilfe unterstützt wird⁴. Ein (zeitlich begrenzter) Mietenstopp soll eine Verschnaufpause auf dem Wohnungsmarkt schaffen und Zeit einräumen, bis auf das urbane Bevölkerungswachstum mit bezahlbarem Neubau reagiert werden kann.

Die beiden Gesetze, die die Bundesregierung 2015 zur Begrenzung der Mietpreise einführte, waren die Mietpreisbremse und die Kappungsgrenze⁵. Kurz nach Einführung der Mietpreisbremse bekundete der Geschäftsführer des IVD-Instituts, der Gesellschaft für Immobilienmarktforschung und Berufsbildung mbH., dass er sich

»von einer Mietpreisbremse [...] keine Vorteile [erwartet]. Stattdessen könnte noch weniger gebaut werden, weil Geldanleger dann ihre hohen Kosten nicht

4 <https://bayern.mietenstopp.de//https://mietenstopp.de/>

5 Die Kappungsgrenze ermöglicht es, in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten die Mietpreisseigerungen nicht bei 20 Prozent, sondern bei 15 Prozent in drei Jahren zu deckeln.

mehr ausreichend durch das Vermieten hereinspielen könnten.« (Stuttgarter Nachrichten 07.08.2015)

Auch der ›Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerverein Tübingen e.V.‹ spricht sich gegen die Mietpreisbremse aus (Schwäbisches Tagblatt 24.09.2018). Kritisiert wird von Teilen der politischen Entscheidungsträger:innen, dass die Mietpreisbremse kaum Wirkung entfalte und damit den Kommunen kaum Handlungsspielraum eröffnet (Schwäbisches Tagblatt 24.11.2019). Die Parteien SPD, B90/Die Grünen, Die Linke, der Mieterbund und die Mieter:innenbewegung fordern, die Mietpreisbremse nachzuschärfen beziehungsweise einen Mietenstopp einzuführen (Schwäbisches Tagblatt 22.08.2019). Nicht zuletzt erhöhte das Enteignungsbegehren in Berlin den Druck auf die Landespolitik derart, dass dort auf Initiative der SPD der Mietendeckel vorgeschlagen und 2020 vom Berliner Senat implementiert wurde (vgl. Kusiak 2021). Auch in anderen Städten, unter anderem in Tübingen (Boris Palmer) und Frankfurt (SPD), wurde ein Mietendeckel in den Diskurs eingebracht. Das Bundesverfassungsgericht erklärte den Berliner Mietendeckel 2021 für nichtig. Er wurde aufgehoben, da die Zuständigkeit für die Regulierung der Mietpreise beim Bund liege. Daraufhin forderte die Mieter:innenbewegung den Bund auf, einen Mietendeckel zu erlassen, der vorerst jedoch nicht zu erwarten ist.

Tendenziell stehen immobilienwirtschaftsnahe Akteure wie Haus und Grund, der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (VdW) oder andere Branchenverbände regulativen Maßnahmen im BauGB oder BGB, die ihre Spielräume möglicherweise einschränken, ablehnend gegenüber. So heißt es über das besondere Vorkaufsrecht von Kommunen, dass es dem wirtschaftlichen Wettbewerb schade und ein »weiteres Investitionshemmnis für Investoren und Bauherrn« darstelle und generell nicht dazu führe, dass mehr Wohnraum entstehe (Frankfurter Rundschau 07.05.2021). Die Vertreter:innen der Kommunen sehen in einem breiten Instrumentenkasten einen wichtigen Bestandteil der Regulation (Süddeutsche Zeitung 24.11.2021; Vollmer 2021). Die Mieter:innenbewegung und die Kommunen politisieren zwar einzelne Paragrafen, wie den § 559 Abs. 1 BGB zu Modernisierungsmietsteigerungen oder Milieuschutzsatzungen und Vorkaufsrechte (§ 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB). Aber eine breite Diskurskoalition, die für eine andere, sozial gerechte Form der Mietrechtsgestaltung argumentiert, bei der mehr Beweislast bei den Vermieter:innen liegen würde, ist nicht zu erkennen. Dementgegen arbeiten Akteure aus der Wohnungswirtschaft, insbesondere Haus und Grund, dagegen, dass die Rechte der Vermieter:innen weiter eingeschränkt werden. Auch mahnt eine baden-württembergische Baugenossenschaft: »Viele private Vermieter würden sich nicht trauen, ihre Wohnungen zu vermieten.« (Stuttgarter Zeitung 04.07.2018)

Die FDP und die CDU, die sich tendenziell dagegen aussprechen, Bestandsregulation zu stärken und die Quote des geförderten Wohnungsbaus zu erhöhen, befürworten die Versorgung mit Wohngeld. Haushalte mit geringem Einkommen be-

kommen darüber einen Teil ihrer Miete subventioniert. Das Wohngeld, auf dem ein Förderschwerpunkt der Bundesregierung liegt, wirkt jedoch depolitisierend, da es die Frage, wie zukünftig Wohnungsmärkte gestaltet werden sollen, überhaupt nicht aufkommen lässt und Pfadabhängigkeiten verstetigt. Seltener wird im lokalen öffentlichen Diskurs der Zeitungen die Frage verhandelt, ob es für das Allgemeinwohl förderlich ist, wenn über Kosten der Unterkunft oder Wohngeld mit den steigenden Marktpreisen immer höhere Summen an öffentlichen Geldern für private Marktakteure bereitgestellt werden (müssen), die darüber nicht in die langfristige Schaffung bezahlbarer Segmente investiert werden. Der Staat trägt damit zur Steigerung der Vermögensungleichheit bei. Denn der Immobilienbesitz ist in der Bundesrepublik sehr ungleich verteilt. Das Immobilienvermögen der Privathaushalte, das rund die Hälfte des gesamten privaten Vermögens ausmacht (vgl. Mertens 2015: 275), stieg von »5,3 Billionen Euro im Jahr 2011 auf 9,7 Billionen Euro oder 287 Prozent des BIP im Jahr 2018« (Baldenius et al. 2019: 209). Am stärksten profitiert haben die reichsten 10 Prozent der Bevölkerung, die 2011 im Besitz von 59 Prozent des Immobilienvermögens waren. Über 70 Prozent der Vermögenszuwächse sind auf höhere Preise zurückzuführen; und damit insbesondere auf die Bodenpreisentwicklung. Auf Grund der geringen Eigentumsquoten sind die Haushalte der unteren Einkommenshälfte fast leer ausgegangen.

4.3 Vereinbarungen mit (börsennotierten) Unternehmen

Die Legislative hat bisher davon abgesehen, die Mietpreisbremse zu verschärfen oder gar einen Mietendeckel einzuführen. Stattdessen haben einzelne Unternehmen auf politischen Druck hin und in Koalition mit regierenden Parteien⁶ beschlossen, ihre Mieten weniger stark zu erhöhen, als dies ihnen möglich wäre. Zunächst reagierten die öffentlichen Unternehmen, darunter die ABG Frankfurt Holding (2016–2026), die Nassauische Heimstätte (NH) (2018–2023) und die SWSG Stuttgart (2016–2021) auf den Protest mit einem Mietenstopp. Das zeigt: Die öffentlichen Wohnungsunternehmen erweisen sich als responsiv auf gesellschaftlichen Druck. Auch Vonovia SE erklärte sich bereit, eine ›Vereinbarung für ein klimagerechtes und bezahlbares Wohnen‹ über eine Begrenzung des Mietanstiegs in Frankfurt (2021–2023), ebenso in Berlin, abzuschließen. Dies geschah vor dem Hintergrund zunehmenden Protests, der Übernahme der ebenfalls im DAX gelisteten Deutsche Wohnen SE, aber auch im Zuge eines Wandels der Environmental Social Governance (ESG)-Prinzipien der EU-Taxonomie Anfang 2022, die Kapitalströme in nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten lenken soll. Die Vereinbarung mündete in positiven Schlagzeilen, wie »Vonovia bremst Mietanstiege« (Frankfurter Rundschau 08.03.2021).

6 In beiden vorgestellten Fällen war das die SPD.

Die Wirksamkeit der Vereinbarungen ist allerdings umstritten und unterscheidet sich von Unternehmen zu Unternehmen. Immer wieder kommt es zu Konflikten, die zeigen, dass die Einhaltung der Vereinbarungen nur schwer zu erwirken und zu überprüfen sind. So zum Beispiel in der Frankfurter Nordweststadt, wo die NH bei 253 ihrer dortigen knapp 400 Mietparteien die Miete zwischen 4 und 15 Prozent innerhalb von drei Jahren erhöhte. Laut des Mietenstopps dürfte der Preis nur um 1 Prozent pro Jahr bei Mieter:innen mit niedrigen und mittleren Einkommen steigen. Während sich in der Siedlung Protest formierte, betonte die NH, das Geld würde für bezahlbaren Wohnungsneubau und energetische Sanierung benötigt (Frankfurter Rundschau 06.01.2021).

Solche Beispiele zeigen, dass die Unternehmen auf politischen Druck reagieren. Sie zeigen aber auch, wie schwer die Kommunen und von Verdrängung bedrohten Akteure das Phänomen der unternehmerischen (Selbst-)Regulierung kontrollieren können. Dies ist ein Ergebnis fehlender Regulierungen auf Bundesebene. Es liegt auch an fehlenden, öffentlich verfügbaren Daten, die über die Lokalisierung und Anzahl der Unternehmensbestände und ihre jeweiligen Miethöhen Auskunft geben und unzureichendem Wissen über das Geschäftsmodell finanziatisierter Unternehmen.

4.4 Der Umgang mit Grund und Boden

Was die Miethöhe, den Handel mit Immobilien und die Neubaukosten betrifft, so sind Bodenpreise essenziell. Jedoch spielen sie im Zeitungsdiskurs eher eine untergeordnete Rolle. Das ist erstaunlich: In München stiegen die Baulandpreise in den Jahren 2000–2018 um 350 Prozent, die Angebotsmieten von 2010–2020 um 60 Prozent. Während dort im Jahr 1950 der Anteil des Bodenpreises an der Errichtung eines Wohnhauses bei 1,42 Prozent lag, belief er sich 2018 auf 79,15 Prozent. Deutschlandweit lag der Anteil im Jahr 2017 durchschnittlich bei 32,10 Prozent (vgl. Vogel 2019: 38). In Frankfurt haben sich die Preise allein zwischen 2014–2018 mehr als verdoppelt; im Jahr 2018 kostete hier die Wohnbaufläche in guter Lage im Schnitt 10.000 €/m² (vgl. Belina 2021: 69). Der Anstieg der Bodenpreise hat nicht nur unmittelbare Auswirkungen auf die Höhe der Mietpreise, sondern betrifft auch die Allgemeinheit, weil die hohen Preise öffentlich aufgebracht werden müssen, wenn beispielsweise öffentliche Flächen für Infrastrukturmaßnahmen fehlen oder die hohen Mietpreise über Wohngeld erschwinglich gehalten werden. Das Deutsche Institut für Urbanistik fordert daher: »Diese überzogenen Baulandpreise dürften nicht mehr bezahlt werden, [...] die Wertsteigerung des Bodens müsse der Allgemeinheit zugutekommen.« (Sächsische Zeitung 12.03.2019) Auf bundespolitischer Ebene verleiht das ›Bündnis Bodenwende jetzt! der Notwendigkeit eines Paradigmenwechsels in der Bodenpolitik Nachdruck. Auf lokaler Ebene werden bodenpolitische Fragen, wie zum Beispiel der vermehrte Einsatz von Erbpacht und die Höhe der Erbpachtzinsen

primär durch Stadtplanungsbehörden und gemeinschaftliche Wohnprojekte in die Diskussion eingebracht. So lancierte das ›Netzwerk für gemeinschaftliches Wohnen Frankfurt e.V.‹ 2020 eine erfolgreiche Kampagne zur Senkung des Erbpachtzinses.

Insgesamt spielt die Frage der Dekomodifizierung oder der stärkeren Regulation des Bodenmarktes in der Lokalpresse jedoch eine randständige und durch Expert:innen geprägte Rolle. Das hängt vermutlich mit folgenden sechs Aspekten zusammen: *Erstens* erstrecken sich staatliche bodenpolitische Spielräume auf unterschiedliche Politikfelder und -ebenen und sind damit sehr komplex. *Zweitens* gibt es über die Höhe der Bodenpreise keine öffentlich verfügbaren, einheitlichen Erhebungen (vgl. Vogel 2019). *Drittens* profitieren von den Bodenpreissteigerungen zahlreiche Akteure, auch staatliche, wenn sie Flächen veräußern. Die fehlenden Statistiken bedingen, dass die Begünstigten der leistungslosen Gewinne weitgehend unbekannt bleiben und das Ausmaß der Privatisierungen und des (spekulativen) Handels mit Grund und Boden nur schwer wissenschaftlich bewertet und damit politisiert werden kann. *Viertens* bleibt der Anteil der Grundrente an der monatlichen Mietzahlung nebulös, also das »Entgelt, das der Bauherr, der nun auch Bodeneigentümer ist, für den Gebrauch des Bodens vom Mieter verlangt« (Brede et al. 1975: 39). *Fünftens* fällt es gemeinnützigen Akteuren wie Genossenschaften oder Mietshäuser Syndikaten schwer, sich bei den hohen Preisen auf dem Markt zu behaupten. Sie werden materiell und diskursiv an den Rand gedrängt, wobei sich dies aktuell durch die Baulandbeschlüsse wieder etwas ändert. Und nicht zuletzt gibt es *sechstens* zwar den Art. 14 Abs. 2 GG: »Eigentum verpflichtet. Sein Gebrauch soll zugleich dem Wohle der Allgemeinheit dienen«. Doch bisher wurden kaum Reformen durchgesetzt, auf die sich Akteure positiv beziehen könnten. Das erschwert die Politisierung und argumentative Aushandlung der Bodenfrage. Immerhin beruft sich das Berliner und Hamburger Volksbegehren zu Enteignung auf Art. 15 GG, in dem geschrieben steht: »Grund und Boden, Naturschätze und Produktionsmittel können zum Zwecke der Vergesellschaftung [...] in Gemeineigentum oder in andere Formen der Gemeinwirtschaft überführt werden.«

5 Schlussbetrachtung

Betroffene Mieter:innen sehen sich durch die Mietsteigerungen massiven psychischen und physischen Belastungen ausgesetzt; eine prekäre Lage, die aktuell verstärkt wird durch die Inflation und höhere Kosten für Nahrungsmittel und Energie. In den untersuchten Lokalzeitungen werden die Entwicklungen aus vielfältigen Blickwinkeln dargestellt, wobei auch Mietende selbst und die Mieter:innenbewegung zu Wort kommen. Zugleich fällt es schwer, das bezahlbare Wohnen auf eine Weise als öffentliches Gut zu politisieren, die eine Abkehr von Pfadabhängigkeiten und eine wirkliche Verbesserung der Versorgungslage implizieren würde. Dies zei-

gen die begrenzte Materialisierung von Diskursen nach ausschließlich bezahlbarem Neubau, die Unterbelichtung der Bodenfrage und die ausbleibende Thematisierung von Vermögensungleichheiten in wohnungspolitischen Aushandlungsprozessen.

Herausforderungen bei der Vermittlung und Aushandlung von Wohnungspolitik ergeben sich für die am Diskurs beteiligten Akteure mit Blick auf folgende Aspekte: Die größtenteils intransparente, zersplitterte Eigentümerstruktur und die unzähligen Gesetze, über die Wohnen auf unterschiedlichen Ebenen reguliert und Wohnungskrisen individualisiert werden, sind schwer in der Form kollektiver Forderungen zu vereinen. Gleichzeitig bedingen sie im politischen Alltag vielschichtige Aushandlungsprozesse zwischen Parteien, unterschiedlichen Dezernaten und Verwaltungsbehörden, überregionalen Politikebenen, der Immobilienwirtschaft und der Zivilgesellschaft. Dabei wird sozialen wohnungspolitischen Logiken nicht immer Priorität eingeräumt, was Aushandlungsprozesse bremst. Verstärkt wird dies dadurch, dass im Zuge der Finanzialisierung des Wohnens die Gebrauchswertorientierung zugunsten ihrer Tauschwertorientierung eine nachhaltige Herabsetzung erfahren hat (vgl. Heeg 2013; Heeg 2017; Metzger 2020).

Auch wenn die politischen Handlungsspielräume zu großen Teilen außerhalb des lokalen Rahmens entschieden werden, prägen die Kleinteiligkeit, die spezifischen Konflikte vor Ort und die beschränkte lokale Handlungsspielraum die Debatten in den Lokalzeitungen. Überregionale Zusammenhänge können in diesen lokalen Konflikten nur schwer unmittelbar beeinflusst und vermittelt werden. Er schwert wird die Darstellung in Zeitungsartikeln dadurch, dass die Beiträge notwendigerweise kurzgehalten, die dahinterstehenden Prozesse mitunter aber sehr komplex sind. Auch können manche Entwicklungen auf Grund der Intransparenz des Immobilienmarkts und der Geschäftspraktiken der öffentlichen oder privaten Wohnungsmarkakteure nur schwer dargestellt werden.

Im Untersuchungszeitraum befinden wir uns in einem Klima, in dem zwar vereinzelt diskursive und materielle Zugeständnisse gemacht werden, die Preise jedoch weiter steigen. Die Priorisierung der Neubaupolitik, das persistente Narrativ der sozialen Mischung und die allgegenwärtige Angst vor Renditeverlusten durch immobilienwirtschaftliche Akteure sind nach wie vor hegemonial. In diesem Rahmen ist es schwer, andere diskursive Akzente zu setzen. Besonders effektiv ist dies dem Enteignungsbegehren im Land Berlin gelungen. In anderen Städten konnten die auf Landesebene umsetzbaren Bestimmungen des Art. 15 GG die Immobilienwirtschaft und Politik bisher weniger in die Defensive bringen. Gleichzeitig verdeutlicht insbesondere das Enteignungsbegehren, aber auch der ›Mietentscheid‹ Frankfurt, dass mit viel Arbeit die Tauschwertausrichtung aufgebrochen und neue Formen der Vergesellschaftung über die Wohnraumversorgung geknüpft werden können. Es gibt bereits differenzierte Gegenentwürfe für dekommodifizierte, demokratische Formen der Wohnraumversorgung. Doch innerhalb der bestehenden diskursiven Resonanzräume ist es schwierig, diese

gegen Narrative durchzusetzen, die eine hohe Persistenz aufweisen und/oder eine depolitisierende Wirkung entfalten. Weitreichendere Forderungen laufen ins Leere oder werden, auch wenn sie nicht nur von sozialen Bewegungen geäußert werden, schnell als fehlgeleitet oder unrealistisch zurückgewiesen. Tendenziell gelingt es progressiven Forderungen nur selten, in die realpolitische Ebene des lokalen Staates zu transzendieren. Falls dies doch geschieht, wie bei der Forderung nach einem bundesweiten Mietenstopp, haben die Forderungen bisher kaum realpolitische Durchsetzungskraft entfalten können.

Die im Beitrag vorgestellten Beispiele zeigen, dass neue, innovative Formen diskursiver Aushandlungsprozesse möglich, aber schwer zu institutionalisieren sind. Grundsätzlich wären politikfeld- und skalenübergreifende neuere Diskurse notwendig, um die Versorgung nachhaltig zu verbessern. Um diese auf lokaler Ebene zu stärken, fehlt es bisher an politischem Willen, dies auch zuzulassen. Hierfür wäre es zusätzlich notwendig, mehr Wissen zur Verfügung zu stellen und mehr Transparenz über Besitzverhältnisse und Geschäftspraktiken zu schaffen.

Presseverzeichnis

Frankfurter Rundschau (27.01.2018): »Streit über Abgabe für Investoren«.

Frankfurter Rundschau (14.08.2018): »ABG-Chef beklagt ›linken Populismus‹«.

Frankfurter Rundschau (17.08.2018): »Wir werden Menschen nicht Spekulanten überlassen«.

Frankfurter Rundschau (06.01.2021): »Nassauische Heimstätte erhöht Miete«.

Frankfurter Rundschau (08.03.2021): »Vonovia bremst Mietanstiege«.

Frankfurter Rundschau (07.05.2021): »Streit über Schutz vor Umwandlung«.

Frankfurter Rundschau (03.09.2021): »Zu laut zum Schlafen«.

Schwäbisches Tagblatt (02.02.2017): »Es hilft nur ein gemeinsamer Pakt«.

Schwäbisches Tagblatt (05.04.2017a): »Wohnen in Tübingen ist ein teurer Spaß. Die Stadt will Gegenstrategien entwickeln«.

Schwäbisches Tagblatt (27.07.2017): »Sozialer Sprengstoff beim Mieten«.

Schwäbisches Tagblatt (29.11.2017): »Wie aus bezahlbaren Altbauwohnungen teure Studentenzimmer wurden«.

Schwäbisches Tagblatt (05.01.2018): »Joumana Hijjo muss aus der Wohnung in Nehren ausziehen und findet keine neue Bleibe für die Familie«.

Schwäbisches Tagblatt (12.01.2018): »Wohnen wieder für alle bezahlbar machen«.

Schwäbisches Tagblatt (24.09.2018): »Seit 100 Jahren gibt es den Vermieterverband Haus und Grund in Tübingen«.

Schwäbisches Tagblatt (22.08.2019): »Neuvermietungspreise in Tübingen steigen rasant«.

Schwäbisches Tagblatt (11.02.2019): »Interview mit OB Boris Palmer zum Tübinger Wohnungsbau.«

Schwäbisches Tagblatt (24.11.2019): »Chris Kühn kritisiert hohe Mieten.«

Stuttgarter Nachrichten (07.08.2015): »Wohnungspreise auf neuem Höchststand.«

Stuttgarter Nachrichten (19.12.2017): »Wohnungsriese Vonovia will Buwog schlucken.«

Stuttgarter Nachrichten (08.05.2018): »Demonstration gegen Mieterhöhungen.«

Stuttgarter Nachrichten (05.07.2018): »Nach Kündigung: Frau wird obdachlos.«

Stuttgarter Nachrichten (08.06.2018): »Nur Besserverdiener willkommen?«.

Stuttgarter Nachrichten (24.09.2018): »Wohnbaubranche reicht Politik die Hand.«

Stuttgarter Nachrichten (19.02.2019): »Stadt: Kehrtwende in der Wohnpolitik.«

Stuttgarter Zeitung (07.08.2015): »Das eigene Heim ist kaum zu bezahlen.«

Stuttgarter Zeitung (17.05.2021): »Es fehlen Wohnungen für 200.000 Menschen.«

Stuttgarter Zeitung (14.02.2017): »Wohnen ist für alle.«

Stuttgarter Zeitung (04.07.2018): »Auf Wachstumskurs im Jubiläumsjahr.«

Stuttgarter Zeitung (01.04.2019): »Wohnungsbau in Stuttgart-Rot. Mehr als 300 neue Wohnungen geschaffen.«

Sächsische Zeitung (27.10.2016): »»Fördert nicht Dresden und Leipzig, sondern Pirna und Radeberg!«.«

Sächsische Zeitung (14.02.2019): »Dresdner Vonovia-Mieter in Sorge.«

Sächsische Zeitung (12.03.2019): »Wie Wohnen bezahlbar werden soll.«

Sächsische Zeitung (20.03.2019): »Wohnen muss bezahlbar sein.«

Süddeutsche Zeitung (24.11.2021): »Bundesverwaltungsgericht. Was das Urteil zu Vorkaufsrechten für München bedeutet.«.

Literaturverzeichnis

- Baldenius, Till/Kohl, Sebastian/Schularick, Moritz (2019): »Die neue Wohnungsfrage. Gewinner und Verlierer des deutschen Immobilienbooms«, in: Leviathan 48(2), S. 195–236, <https://doi.org/10.5771/0340-0425-2020-2-195>
- Belina, Bernd (2017): »Kapitalistischer Wohnungsbau: Ware, Spekulation, Finanzialisierung«, in: Schönig, Barbara/Kadi, Justin/Schipper, Sebastian (Hg.): Wohnraum für alle?! Perspektiven auf Planung, Politik und Architektur. Bielefeld: transcript, S. 31–45, <https://doi.org/10.1515/9783839437292-003>
- Belina, Bernd (2021): »Bodenpreise und Bodenpreispolitik in Frankfurt/Rhein-Main«, in: Betz, Johanna/Keitzel, Svenja/Schardt, Jürgen/Schipper, Sebastian/Schmitt Pacífico, Sara/Wiegand, Felix (Hg.): Frankfurt a.M. – eine Stadt für alle? Konfliktfelder, Orte und soziale Kämpfe. Bielefeld: transcript, S. 67–77, <http://doi.org/10.1515/9783839454770-006>

- Brede, Helmut/Kohaupt, Bernhard/Kujath, Hans Joachim (1975): Ökonomische und politische Determinanten der Wohnungsversorgung. Frankfurt a.M.: Suhrkamp.
- Card, Kenton (2022): »From the streets to the statehouse: how tenant movements affect housing policy in Los Angeles and Berlin«, in: *Housing Studies*, S. 1–27, <https://doi.org/10.1080/02673037.2022.2124236>
- DeFilippis, James/Fraser, Jim (2020): »Why do we want mixed-income housing and neighbourhoods?«, in: Schipper, Sebastian/Vollmer, Lisa (Hg.): *Wohnungsforschung. Ein Reader*. Bielefeld: transcript, <https://doi.org/10.1515/9783839453513-016>
- Fields, Desiree (2017): »Unwilling Subjects of Financialization«, in: *International Journal of Urban and Regional Research* 41(4), S. 1–16, <https://doi.org/10.1111/468-2427.12519>
- 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: Nomos Verlag, S. 217–234, <https://doi.org/10.5771/9783748908289-217>
- Hajer, Maarten (1993): »Discourse Coalitions and the Institutionalization of Practice: The Case of Acid Rain in Britain«, in: Fischer, Frank/Forester, John (Hg.): *The Argumentative turn in policy analysis and planning*. Durham, N.C.: Duke University Press, S. 43–76, <https://doi.org/10.1215/9780822381815-003>
- Hajer, Maarten (2002): Discourse Analysis and the Study of Policy Making, in: *European Political Science* 2(1), S. 61–65, <https://doi.org/10.1057/eps.2002.49>
- Heeg, Susanne (2013): »Wohnungen als Finanzanlage. Auswirkungen von Responsibilisierung und Finanzialisierung im Bereich des Wohnens«, in: *sub\urban. Zeitschrift für kritische stadtfororschung* 1(1), S. 75–99, <https://doi.org/10.36900/suburban.vii1.71>
- Heeg, Susanne (2017): »Finanzialisierung und Responsibilisierung – Zur Vermarktlichung der Stadtentwicklung«, in: Schönig, Barbara/Kadi, Justin/Schipper, Sebastian (Hg.): *Wohnraum für alle?! Perspektiven auf Planung, Politik und Architektur*. Bielefeld: transcript, <https://doi.org/10.1515/9783839437292-004>
- Initiative Deutsche Wohnen & Co enteignen (Hg.) (2022): *Wie Vergesellschaftung gelingt. Zum Stand der Debatte*. Berlin: Parthas Verlag.
- IZ Research (2022): Das Recherche-Toolkit für Immobilienprofis, <https://iz-research.com/>
- Koalitionsvertrag zwischen SPD, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN und FDP (2021): *Mehr Fortschritt wagen. Bündnis für Freiheit, Gerechtigkeit und Nachhaltigkeit. Koalitionsvertrag 2021 – 2025 zwischen der Sozialdemokratischen Partei Deutschlands (SPD), BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN und den Freien Demokraten (FDP)*.

- Kusiak, Joanna (2021): »Trespassing on the Law: Critical legal engineering as a strategy for action research«, in: *Area* 53 (4), S. 553–736, <https://doi.org/10.1111/area.12700>
- Mayer, Margit (2014): »Soziale Bewegungen in Städten – städtische soziale Bewegungen«, in: Gestring, Norbert/Ruhne, Renate/Wehrheim, Jan (Hg.): *Stadt und soziale Bewegungen*. Wiesbaden: Springer VS, S. 25–42, https://doi.org/10.1007/978-3-658-01398-1_2
- Mertens, Daniel (2015): *Erst sparen, dann kaufen? Privatverschuldung in Deutschland*. Frankfurt a.M., New York: Campus Verlag.
- Metzger, Philipp (2020): *Die Finanzialisierung der deutschen Ökonomie am Beispiel des Wohnungsmarktes*. Münster: Westfälisches Dampfboot.
- Mietentscheid Frankfurt (2022): »Unsere Forderung – Mietentscheid Frankfurt«, https://mietentscheidfrankfurt.de/?page_id=323
- Rink, Dieter/Egner, Björn (2020): »Lokale Wohnungspolitik: Agenda, Diskurs, Forschungsstand«, in: Rink, Dieter/Egner, Björn (Hg.): *Lokale Wohnungspolitik. Beispiele aus deutschen Städten*. BadenBaden: Nomos Verlag, S. 9–42, <https://doi.org/10.5771/9783748908289-9>
- Rink, Dieter/Vollmer, Lisa (2019): »Mietenwahnsinn stoppen!«, in: *Forschungsjournal Soziale Bewegungen* 32(3), S. 337–349, <https://doi.org/10.1515/fjsb-2019-0041>
- Roth, Roland/Rucht, Dieter (2008): *Die Sozialen Bewegungen in Deutschland seit 1945. Ein Handbuch*. Frankfurt: Campus.
- Stadt Frankfurt a.M. (2021): Vereinbarung für ein klimagerechtes und bezahlbares Wohnen. Frankfurt a.M., <https://presse.vonovia.de/de-de/aktuelles/210308-stadt-33frankfurt-und-vonovia-gemeinsam-fuer-klimagerechtes-und-bezahlbares-wohnen>
- Schipper, Sebastian (2018): *Wohnraum dem Markt entziehen? Wohnungspolitik und städtische soziale Bewegungen in Frankfurt und Tel Aviv*. Wiesbaden: Springer VS, <https://doi.org/10.1007/978-3-658-17993-9>
- Schipper, Sebastian (2023): »Kommunale Bürgerbegehren und die Wohnungsfrage. Der ›Mietentscheid‹ in Frankfurt und sein schwieriges Verhältnis zur institutionalen Politik«, in: *Forschungsjournal Soziale Bewegungen* 36(1), S. 63–78, <https://doi.org/10.1515/fjsb-2023-0006>
- Vogel, Hans-Jochen (2019): *Mehr Gerechtigkeit! Wir brauchen eine neue Bodenordnung – nur dann wird auch Wohnen wieder bezahlbar*. Freiburg: Verlag Herder.
- Vollmer, Lisa (2019): *Mieter:innenbewegungen in Berlin und New York. Die Formierung politischer Kollektivität*. Wiesbaden: Springer Fachmedien, <https://doi.org/10.1007/978-3-658-24016-5>
- Vollmer, Lisa (2021): *Die kommende Verdrängung gesetzlich neu geregelt. Das Urteil zum Vorkaufsrecht öffnet der Spekulation Tür und Tor*. Rosa-Luxemburg-Stiftung.