

Lisa Vollmer und Justin Kadi

Wohnungspolitik in der Krise des Neoliberalismus in Berlin und Wien Postneoliberaler Paradigmenwechsel oder punktuelle staatliche Beruhigungspolitik?

Kapitalistische Akkumulationsregime werden von einem für sie typischen Regulationsmodus begleitet, der sich auch in der Ausgestaltung der Wohnungspolitik widerspiegelt. Geraten Akkumulationsregime in die Krise, wirkt sich dies auf den Regulationsmodus und damit auf die Wohnungspolitik aus. So hat sich etwa seit der Krise des Fordismus in den 1970er Jahren das neoliberale Paradigma auch in der Wohnungspolitik durchgesetzt. Dieses Regime ist nun seinerseits in der Krise. In zahlreichen Debatten wird seit der Finanzkrise 2008 eine Krise des Neoliberalismus diagnostiziert und der Übergang zu einem postneoliberalen Akkumulationsregime oder zumindest der Verlust hegemonialer neoliberaler Deutungsmacht diskutiert (Streeck 2013; Belina/Schipper 2009; Smith 2008). Auch für den Bereich der Wohnungspolitik wird die Frage nach einem postneoliberalen Paradigmenwechsel gestellt (Schipper 2018; Schöning u.a. 2017; Vogelpohl/Buchholz 2017; Rinn i.E.). An diese Debatte anknüpfend untersucht der Beitrag, welche konkreten Veränderungen der Wohnungspolitik in Berlin und Wien seit 2008 zu beobachten sind, und ob sich eine postneoliberale Wohnungspolitik herausgebildet hat.

Die jahrelange Dominanz neoliberaler Wohnungspolitik hat die Widersprüche marktwirtschaftlich organisierter Wohnungssysteme wieder mit Nachdruck zum Vorschein gebracht. Insbesondere in Ballungsräumen ist der Wohnraum für untere und mittlere Einkommensgruppen heute oftmals unbezahlbar und knapp. In vielen Städten haben sich mit der Wiederkehr der Wohnungsfrage allerdings auch soziale Proteste formiert. Mieter_innen mobilisieren gegen den Ausverkauf der Stadt, den Abbau und Verkauf von Sozialwohnungen, die Schwächung von Mietrechten und eine marktwirtschaftlich ausgerichtete Wohnungspolitik der Aufwertung und Verdrängung (Vogelpohl u.a. 2017). In mehreren Städten ist damit die Wohnungspolitik, zumindest partiell, wieder ins Zentrum politischer Aufmerksamkeit gerückt. Mit verschiedenen (alten und neuen) Instrumenten wird versucht, in den Wohnungsmarkt zu intervenieren.

Konzeptuell fragen wir, mit welchen Kategorien ein paradigmatischer Wandel von einer neoliberalen zu einer postneoliberalen Wohnungspolitik analytisch fassbar gemacht werden kann. Wir schlagen in Anlehnung an Schönig u.a. (2017) einen Analyserahmen vor, der wohnungspolitische Maßnahmen entlang der zwei Dimensionen der Bezahlbarkeit und der Dekommodifizierung auf ihren postneoliberalen Gehalt bewertet. Denn neoliberale Politiken sind vor allem durch die Kommodifizierung aller Lebensbereiche und die Fokussierung der Stadtpolitik auf die Interessen der Ober- und der oberen Mittelschicht definiert (Hackworth 2007). Eine Abwendung von einer marktorientierten Aufwertungspolitik hin zu einer postneoliberalen Wohnungspolitik zeichnet sich demnach durch umfassende Maßnahmen zur Ausweitung des Wohnungsbestands für untere und mittlere Einkommensgruppen aus, der auf marktferne Art und damit gegen private Profitinteressen bereitgestellt würde.

Die Frage nach institutionellen Restrukturierungen im Zuge wohnungspolitischer Änderungen hat in Debatten zu postneoliberaler Wohnungspolitik bisher wenig Beachtung gefunden. Sie erscheint aber zentral, wenn man einen solchen Wandel auch als Bruch mit autoritären oder postdemokratischen Formen neoliberalen Regierungshandelns begreift (Brown 2015; Bruff 2014). Davon ausgehend erweitern wir bisher vorgeschlagene Analysemodelle (Metzger/Schipper 2017; Holm 2011) um die Ebene der Governance. Die betriebswirtschaftliche Ausrichtung auch öffentlicher Institutionen lässt die Frage der Demokratisierung zentral erscheinen. Mietsteigerungen und Verdrängungen waren unter dem neoliberalen Wohnungsparadigma auch im kommunalen Wohnungsmarktsegment an der Tagesordnung. Eine wirkungsvolle Demokratisierung dieser Institutionen würde dem entgegen wirken. Wir diskutieren Veränderungen in Struktur und Personal der kommunalen Verwaltungen, das Thema Beteiligung und das Verhältnis zwischen Stadtregierung und sozialen Bewegungen. Entlang dieser dritten Dimension wird also untersucht, ob sich im Bereich der Governance von einer Demokratisierung und damit von einem Paradigmenwechsel sprechen lässt.

Empirisch wenden wir diesen Rahmen auf die Wohnungspolitik in Berlin und Wien an und geben so einen Überblick über die neuesten Entwicklungen der Wohnungspolitik der beiden Hauptstädte seit 2008. Trotz unterschiedlicher institutioneller Rahmenbedingungen ist die Wohnungspolitik im Kontext steigender Wohnungsnot und sozialer Proteste in beiden Städten zuletzt wieder ins Zentrum der Politik gerückt. Das macht sie für die Suche nach einer postneoliberalen Wohnungspolitik besonders interessant.

In beiden Städten lässt sich beobachten, dass einzelne *policies* geändert bzw. wieder neu eingeführt wurden. Diese werden entlang der Wohnungssektoren – öffentlich, sozial, kollektiv, privat – beschrieben. In Berlin versuchte nicht erst die neue rot-rot-grüne Regierung, der steigenden Mieten Herr zu werden,

engagierte sich hier jedoch verstärkt, indem der öffentliche Sektor über Neubau und Zukauf erweitert werden soll und die landeseigenen Wohnungsunternehmen wieder stärker an ihre soziale Funktion gebunden werden. Der soziale Wohnungsbau soll restrukturiert und im privaten Sektor soziale Erhaltungsgebiete ausgeweitet werden, Zweckentfremdung soll unterbunden und das Vorkaufsrecht verstärkt ausgeübt werden. In Wien gibt es im öffentlichen Wohnungsbestand neue Programme, um diesen Sektor wieder auszudehnen. Im gemeinnützigen Sektor wurden ergänzende Förderschienen eingerichtet, um zumindest zu einem gewissen Maß zusätzliche Wohnungen für untere und mittlere Einkommensgruppen bereitzustellen.

Mithilfe der Dimensionen Bezahlbarkeit, Dekommodifizierung und Demokratisierung werden die angestoßenen Reformen auf ihren postneoliberalen Gehalt überprüft. Abschließend wird die Frage aufgeworfen, warum es bislang bei punktuellen staatlichen Interventionen geblieben ist, statt dass eine umfassende postneoliberale Wohnungspolitik eingeschlagen wurde. Dabei diskutieren wir die fehlende Handlungsmacht auf der lokalen Ebene, fehlende politische Mehrheiten und fehlende politische Visionen.

Die neue Berliner Wohnungsfrage

Dass in Berlin die Wohnungsfrage seit einigen Jahren wieder politisch verhandelt wird, ist ein Verdienst der zahlreichen Mieter_inneninitiativen, die sich gegen den Ausverkauf der Stadt und die Verdrängung aus ihren Kiezen wehren (Vollmer 2015). Die Hintergründe dieser Entwicklung – die Privatisierung kommunaler Wohnungsbestände, die Deregulierung des Mietmarkts und die generelle Neoliberalisierung der Wohnungspolitik auf lokaler, Landes- und Bundesebene – sind ausführlich beschrieben worden (Holm 2013). Seit etwa fünf Jahren gelingt es den Berliner Regierungen jedoch nicht mehr, das Problem vom Tisch zu wischen. Und so ist es zunächst noch unter der rot-schwarzen Regierung und ab 2016 verstärkt unter der rot-rot-grünen Regierung zu einigen Neuerungen in den städtischen Wohnungspolitiken gekommen. Mit seinen insgesamt 1.600.000 Wohneinheiten teilt sich der Mietwohnungsmarkt in Berlin in folgende Segmente auf: ein privates (70%), ein städtisches (18%) und ein kollektives, durch Genossenschaften und ähnliche Formen bewirtschaftetes (12%). Der Anteil der miet- und belegungsgebundenen Sozialwohnungen verteilt sich über diese drei Segmente und beträgt 200.000 Wohneinheiten (13%) – in einer Stadt, in der die Hälfte der Haushalte ihrem Einkommen nach Anspruch auf eine Sozialwohnung hätte (Investitionsbank Berlin 2017: 45).

Neue wohnungspolitische Maßnahmen in Berlin

Im direkt durch das Land Berlin steuerbaren *kommunalen Segment* des Wohnungsmarktes wurde 2012 mit dem „Bündnis für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten“ und weitergehend 2017 mit der Kooperationsvereinbarung zwischen den sechs landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften und dem Senat eine Abkehr von der Privatisierungspolitik vollzogen. Der Anteil des kommunalen Wohnungsbestandes betrug 1990 mit 480.000 Wohneinheiten noch 28 Prozent. Als Ziel wurde 2005 festgelegt, den kommunalen Bestand von 270.000 Wohneinheiten bis 2021 auf 360.000 Wohneinheiten durch Ankauf und Neubau zu erweitern. Darüber hinaus sind die landeseigenen Wohnungsunternehmen nicht mehr verpflichtet, Mittel an den Haushalt abzuführen. Privatisierungen werden zumindest für die aktuelle Legislaturperiode ausgeschlossen, und das Land fördert die Erstellung bezahlbaren Wohnraums, indem dazu öffentliche Grundstücke eingebracht werden. Des Weiteren sollen verschiedene Maßnahmen die Bezahlbarkeit der kommunalen Wohnungen gewährleisten. Mieterhöhungen werden auf 2 Prozent jährlich beschränkt (statt wie bisher 15% in drei Jahren) und die Modernisierungumlage wird auf 6 Prozent (statt wie bisher 11%) reduziert. Außerdem wird die Bezahlbarkeit der Wohnungen dadurch erleichtert, dass eine relative Bemessungsart der Bezahlbarkeit über die Wohnkostenbelastung eingeführt: Die Nettokaltmieten dürfen 30 Prozent des Haushaltseinkommens der Mieter_innen nicht übersteigen. Ist dies der Fall, kann die Miete auf Antrag gesenkt werden. Bei Neuvermietungen sollen 60 Prozent der Wohnungen über den Wohnberechtigungsschein vergeben werden. Im Neubau sollen 50 Prozent miet- und belegungsgebundene Wohnungen entstehen, und 50 Prozent sollen freifinanziert eine durchschnittliche Miete von zehn Euro pro Quadratmeter (€/m²) nicht überschreiten. Bei zugekauften Häusern wird jede zweite frei werdende Wohnung mit Wohnberechtigungsschein unter 6,50 €/m² vergeben (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen u.A. 2017).

Auch im Segment des *sozialen Wohnungsbaus*, das sich mit dem vorigen teilweise überschneidet, haben die Folgen der Neoliberalisierung der Wohnungspolitik zahlreiche Mieter_innenproteste hervorgerufen. Hier waren durch die Förderlogik des Berliner sozialen Wohnungsbaus bei privaten Trägern hohe Renditeerwartungen entstanden. Dazu kam, dass Anschlussfinanzierungen wegfielen, was in diesem Segment zu extremen Mietsteigerungen und einem kaum noch bezahlbaren Bestand führte. Zusätzlich bietet die aktuelle Dynamik des Wohnungsmarktes starke Anreize, die Wohnungen frühzeitig aus der Bindung zu nehmen und damit die Zeit der „sozialen Zwischennutzung“ (Donner 2000: 200) noch zu verkürzen. Seit einigen Jahren bemühen sich die Berliner Regierungen, diesen Entwicklungen entgegen zu steuern. So ist der geförderte Wohnungsbau

2014 wieder eingeführt worden. Pro Jahr sollen 3.000 Wohneinheiten entstehen, ein Drittel davon in privaten Bauprojekten. Durch den massenhaften Wegfall von Anschlussförderung in den nächsten Jahren wird sich dadurch der Bestand an Sozialwohnungen aber höchstens stabilisieren können. Die Förderwege wurden diversifiziert, sodass nun neben Sozialwohnungen für 6,50 €/m² gleichfalls Wohnungen für 8 €/m² förderfähig sind, und somit auch Mittelschicht Haushalte mit einem Einkommen bis zu 160 Prozent oberhalb der Grenze Zugang zu einer Sozialwohnung haben. Im Bestand des sozialen Wohnungsbaus zieht sich der Streit um eine Reform hin. Vorläufig werden Mietzuschüsse gewährt, die die Nettowarmmiete auf 30 Prozent des Haushaltseinkommens senken. Die Mieten im Bestand ohne Anschlussförderung sollen auf dem Niveau der ortsüblichen Vergleichsmiete gekappt werden.¹ Beim Weiterverkauf von sozialem Wohnungsbau soll die Möglichkeit entfallen, sofort aus der Sozialbindung auszuscheiden (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen 2017).

Im Bereich der *Liegenschaftspolitik* vollzog die Berliner Regierung auf Druck der Mieter_innenbewegung eine Abkehr von der Privatisierung zum Höchstpreis. Städtische Grundstücke werden nun im Konzeptverfahren vergeben. Die Kriterien für solche Konzepte sind aber weitgehend intransparent. Die Grundstücke sollen überwiegend an landeseigenen Wohnungsunternehmen vergeben werden. Auf privaten Grundstücken wird mit dem Instrument der kooperativen Baulandgewinnung (Schade 2017) versucht, den entstehenden Planungsmehrwert abzuschöpfen. Baurecht wird nur geschaffen, wenn sich die privaten Bauträger im Gegenzug verpflichten, einen Anteil an mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen zu erstellen und sich an den Kosten der sozialen Folgeinfrastruktur, wie Kitas oder Schulen, zu beteiligen.

Um die Mietpreisdynamik *im privaten Wohnungssektor* zu dämpfen, greifen das Land Berlin und seine Bezirke² auf mehrere planungsrechtliche Instrumente zurück. So wurde im Jahr 2014 flächendeckend die Zweckentfremdungsverordnung eingeführt. Seither können Bürger_innen die Zweckentfremdung von Wohnraum durch Leerstand, Abriss und die Umwandlung in Gewerberaum oder Ferienwohnungen bei ihren Bezirksverwaltungen anzeigen, bei denen der Personalmangel eine Durchsetzung des Gesetzes jedoch enorm erschwert. Insbesondere sind Ferienwohnungen in Wohnbezirken immer wieder Anlass für Mieter_innenproteste gewesen. Mit 24.000 Wohneinheiten betrifft das Problem zwar nur 0,9 Prozent des Wohnungsmarktes. Durch die starke Konzentration in touristifizierten Nachbarschaften hat diese Art der Zweckentfremdung aber

1 Der Berliner soziale Wohnungsbau hatte eine solche Beschränkung bisher nicht vorgesehen.

2 Die Bezirke entsprechen in Berlin in dieser Hinsicht der kommunalen Ebene.

trotzdem Auswirkungen auf lokale Mietpreisdynamiken (Holm 2016). Um weitere Regulierungen des privaten Mietmarktes durchzusetzen, haben die Berliner Bezirke seit Mitte der 2000er Jahre zahlreiche neue soziale Erhaltungsgebiete ausgerufen. In diesen greift seit 2015 die Umwandlungsverordnung, mit der die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen genehmigungspflichtig wird. Außerdem wurde seit 2017 in bisher 17 Fällen das Vorkaufsrecht ausgeübt, durch das beim Verkauf von privaten Immobilien der Bezirk – auch im Namen von Dritten wie landeseigene Wohnungsunternehmen, Genossenschaften oder Hausgemeinschaften – das Recht hat, das Gebäude zum Verkehrswert zu erwerben.

Die beschriebenen Änderungen der Wohnungspolitik werden vom Versuch begleitet, auch auf der Ebene der *Governance* durch Umstrukturierungen die Abkehr von der neoliberalen Politik zu vollziehen. Personell haben sich in den Verwaltungen punktuelle Verschiebungen ergeben. Seit dem Regierungswechsel 2016 wird die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen nicht mehr durch die SPD, sondern durch Katrin Lompscher von DIE LINKE geführt. Mit Matthias Kollatz-Ahnen (SPD) hat die Senatsverwaltung für Finanzen eine deutliche Abkehr von der Austeritätspolitik unter dessen Vorgänger Ulrich Nußbaum vollzogen und stellt die Finanzpolitik nun wieder in den Dienst der Sozialen Wohnungspolitik (statt andersherum). Die Grünen haben mit Florian Schmidt als Baustadtrat von Friedrichshain-Kreuzberg jemanden berufen, der direkt aus der mietenpolitischen Bewegung kommt. Demgegenüber hat der erzwungene Rücktritt Andrej Holms als Staatssekretär deutlich gemacht, wo die Grenzen dieser ohnehin nur punktuellen personellen Erneuerungen liegen.

Aufgrund der verbetriebswirtschaftlichten Handlungslogik der landeseigenen Wohnungsunternehmen und deren Folgen für die Mieter_innen war es ein Anliegen des Berliner Mietenvolksentscheids (vgl. den Beitrag von Jonathan Diesselhorst in diesem Heft), die sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen in eine Anstalt des öffentlichen Rechts (AöR) umzustrukturieren. Nach dem Kompromiss zwischen Mietenbewegung und Senat wacht nun eine neu gegründete AöR über die erhaltenen Strukturen der sechs GmbHs bzw. AGs und die Einhaltung der Kooperationsvereinbarung. Außerdem wurde mit der Einführung von Mieteräten eine Demokratisierung der Institutionen angestrebt. Der Koalitionsvertrag der neuen Regierung 2016 verspricht darüber hinaus eine stärkere und bessere Beteiligung von Bürger_innen in Planungsverfahren. Auch die landeseigenen Wohnungsunternehmen werden auf mehr Beteiligung bei Nachverdichtung und Neubau verpflichtet. Vertreter_innen der Mieter_innenbewegung können über informelle und formelle Formate punktuell auf Prozesse der Entscheidungsfindung einwirken. So wurden zum Beispiel während der Ausarbeitung der Koalitionsvereinbarung 2016 oder bei der Neuformulierung des

Stadtentwicklungsplans Wohnen verschiedene Gruppen und Einzelpersonen offiziell beteiligt.

Postneoliberale Wohnungspolitik in Berlin?

Lassen es diese neuen Ansätze gerechtfertigt erscheinen, von einem wohnungspolitischen Paradigmenwechsel oder gar von einer postneoliberalen Wohnungspolitik zu sprechen? Um diese Frage zu beantworten, sollen die *policies* im Folgenden nach den Kriterien Bezahlbarkeit, Dekommodifizierung und Demokratisierung untersucht werden.

Bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen gehen die neuen Politikansätze am weitesten, gleichzeitig werden aber auch ihre Beschränkungen am deutlichsten: Die Bezahlbarkeit im Bestand wurde durch die verschiedenen Maßnahmen erhöht, wenn auch zu kritisieren bleibt, dass bei der Wohnkostenberechnung die Nettokaltmiete gilt, obschon Heizkosten eine sehr hohe Belastung für einkommensarme Haushalte darstellen. Warum im Neubau nur 50 Prozent bezahlbare Wohneinheiten entstehen, ist angesichts der hohen Quote der Haushalte, denen ein Wohnberechtigungsschein zusteht, und der sonstigen, hochpreisigen Bauaktivitäten in Berlin nicht nachvollziehbar. Gerechtfertigt wird diese Politik von allen Parteien weiterhin mit einer „sozialen Mischung“ unter deren Namen nach dem neoliberalen Paradigma Aufwertung und Verdrängung legitimiert wurden. Auch über die Definition, was eigentlich bezahlbar ist, ließe sich streiten – die veranschlagten 6,50 €/m² entsprechen schließlich in etwa dem Mietspiegel und nicht dem unteren Mietsegment. Durch die Ausweitung des Bestandes werden Teile des Mietmarktes dekommodifiziert bzw. privaten Profitinteressen entzogen. Da die Unternehmen keine Gewinne mehr an den Haushalt abführen müssen, ist dieser Mechanismus der verwaltungsinternen Kommodifizierung abgeschafft. Der kommunale Bestand bewegt sich aber perspektivisch weit unter dem Niveau von 1990.

Am Beispiel der landeseigenen Wohnungsunternehmen zeigen sich außerdem die Schwierigkeiten, tief greifend neoliberalisierte Institutionen zu restrukturieren und zu demokratisieren. Kurz vor Einsetzung der neuen Kooperationsvereinbarung und der Begrenzung der Mieterhöhungen auf 2 Prozent Anfang 2017 versuchte ein landeseigenes Wohnungsunternehmen noch schnell, tausende Mieterhöhungen von bis zu 15 Prozent in ihrem Bestand durchzusetzen. Auch gegen ihre Demokratisierung gingen die landeseigenen Wohnungsunternehmen vor, indem es bei der ersten Wahl zu Mieterträgen zu massiven Manipulationen der Wahlen kam: Über 100 Bewerber_innen wurden nicht zugelassen, u.a. mit der Begründung sie seien „Störer“ oder hätten Mietrückstände. Gegen die Demokra-

tisierung von Beteiligungsverfahren setzten sich die Wohnungsbaugesellschaften mit einem in der Presse veröffentlichten Brandbrief an Senatorin Lompscher zur Wehr, in dem die Bürger_innenbeteiligung als Ausdruck von Partikular- und Minderheiteninteressen abgetan wurde (Landeseigene Wohnungsunternehmen 2017).

Im Segment des sozialen Wohnungsbaus wurde die Bezahlbarkeit durch die Mietzuschüsse zwar ausgeweitet, diese werden aber nur auf Antrag gewährt. Diese Anträge zu stellen, ist sehr voraussetzungsvoll und für Haushalte mit geringem sozialem und kulturellem Kapital schwierig. Außerdem gelten sie nicht bei Neuvermietungen. Mieter_inneninitiativen befürchten durch die anstehende Reform darüber hinaus die „schleichende“ Einführung einer Mietuntergrenze von 6 €/m², die zu Mieterhöhungen für das unterste Segment führen würden (Schmidberger u.a. 2016). Eine Dekommodifizierung des Sozialen Wohnungsbaus wird nicht angegangen: Auch bei der Förderung von neuem sozialem Wohnungsbau wird das alte Modell der „sozialen Zwischennutzung“ weiter betrieben und werden private Träger bemüht. Im Bestand wurden zwar die Nachwirkungsfristen verlängert, die privaten Renditeerwartungen aber nicht verringert. Stattdessen wurde durch die Einführung einer Mietuntergrenze zwischen den Sozialmieter_innen umverteilt.

Die neue Liegenschaftspolitik kann durch die günstige oder kostenfreie Abgabe von Liegenschaften dazu beitragen, Neubaumieten deutlich zu verringern. Zu einer weiteren Kommodifizierung von öffentlichem Land kommt es derzeit nicht; nach der jahrelangen Privatisierungspolitik sind aber auch nicht mehr viele Grundstücke übrig. In diesem Bereich wären der Ankauf von Grundstücken und die Vergabe in Erbpacht durch einen Bodenfonds nötige erste Schritte, um Dekommodifizierung und Bezahlbarkeit zu garantieren (Runder Tisch Liegenschaftspolitik 2018). Ob durch die kooperative Baulandgewinnung bezahlbarer Wohnraum in nennenswertem Umfang entsteht, kann nicht beurteilt werden, da die Verträge mit den privaten Bauträgern weitgehend geheim bleiben.

Im privaten Mietmarkt dämpft die Zweckentfremdungsverbotsverordnung die Renditeerwartungen privater Eigentümer etwas. Soziale Erhaltungsgebiete mit Umwandlungsverordnung und Vorkaufsrecht ermöglichen eine kleine Ausweitung des kommunalen Bestandes und schränken manche Verwertungsoption ein. Sie sind aber sowohl räumlich als auch zeitlich extrem beschränkt. Um sie einzuführen, muss ein sozialstruktureller Wandel nachgewiesen werden, weshalb eine entsprechende Maßnahme nur dann möglich ist, nachdem eine erste Welle der Gentrifizierung bereits stattgefunden hat.

Im Bereich der Governance sind zwar einzelne personelle Neuerungen zu beobachten, größtenteils sind das politische Personal und das Verwaltungspersonal aber gleich geblieben. So sind nun auch wieder viele Politiker_innen der Partei DIE LINKE, die in der letzten rot-roten Koalition (2002–2011) für massive

Privatisierungen verantwortlich waren, Mitglieder der neuen Regierung. In der Beziehung zu sozialen Bewegungen gibt es kaum strukturelle Änderungen. Während in Südeuropa Stadtregierungen explizit die Nähe zu sozialen Bewegungen suchen oder sogar aus diesen entsprungen sind (Vollmer 2017), bleibt man in Berlin weitgehend der Sicht verhaftet, stadtpolitische Initiativen seien wahlweise Neubauerweigerer oder untergrüben die eigene politische Legitimität. Dies erstaunt umso mehr, als viele der neuen Ansätze in der Wohnungspolitik direkt auf Forderungen und ausgearbeitete Vorschläge der Mieter_innenbewegung zurückgehen (Holm 2017). Auch nach dem Regierungswechsel 2016 muss für viele Forderungen weiterhin gekämpft werden, oder auch nur dafür, die eigene Expertise einbringen zu dürfen. Beispielhaft zeigte sich dies beim Auftakt der im Koalitionsvertrag versprochenen Bürger_innenbeteiligung. Das einberufene „Stadtforum Beteiligung“ wurde ohne jegliche Mitsprache der seit Jahren aktiven mietenpolitischen Bewegung vorbereitet; was diese dazu veranlasste ein „Stadtforum von Unten“ am gleichen Ort abzuhalten, in dem die Positionalität von Forderungen nach Beteiligung aus den Interessen der unteren und mittleren Einkommenschichten heraus betont wurde. Wo eine bessere Beteiligung gelingt, wie in Friedrichshain-Kreuzberg, ist ein deutlich anderes Verständnis vom Verhältnis zwischen Verwaltung und sozialen Bewegungen zu spüren. Anstatt als Bedrohung gesehen zu werden, werden die Mieter_inneninitiativen in Entscheidungen eingebunden und ihre Ideen, Ressourcen und Legitimität für eine soziale gerechte Stadtentwicklung genutzt.

Insgesamt kann für Berlin also davon gesprochen werden, dass es zu einer Abkehr von der weiteren Vertiefung neoliberaler Politiken gekommen ist. Einen tatsächlichen Paradigmenwechsel hin zu einer postneoliberalen Wohnungspolitik hat man aber (noch) nicht vollzogen. Dazu bleiben die Politiken zu punktuell und in ihrem Ausmaß beschränkt. Eine Vielzahl kleiner politischer Interventionen und Steuerungsexperimente lassen noch keine neue Vision erkennen. Die Konstanz vieler Politiken, Begründungszusammenhänge und Handlungslogiken des neoliberalen Paradigmas wirkt kräftig nach.

Die neue Wiener Wohnungsfrage

Auch in Wien sind die Wohnungsprobleme in den letzten Jahren merklich angestiegen. Der durchschnittliche Anteil der Wohnkosten am verfügbaren Haushaltseinkommen ist zwischen 2004 und 2016 von 16 auf 25 Prozent gewachsen. Vor allem für untere Einkommensgruppen ist Wohnen in der Stadt zunehmend unerschwinglich geworden. In den letzten zehn Jahren hat sich die Bevölkerung in Wien um knapp 100.000 Menschen vergrößert. Das Angebot an preiswertem

Wohnraum hat allerdings nicht in ausreichendem Maß zugenommen. Täglich gibt es in Wien sieben Zwangsräumungen – ein Indikator dafür, dass die Wohnsituation für viele in der Stadt prekär ist (Kadi 2014).

Stärker als in den meisten anderen europäischen Städten ist der Wiener Wohnungsmarkt historisch von Politiken der Dekommodifizierung geprägt. Der fordistische Wohlfahrtsstaat der Nachkriegszeit führte zu einer starken Ausweitung marktferner Segmente des Wohnungsmarktes, wobei wesentliche Anfänge dieses Modells bereits auf den sogenannten Munizipalsozialismus des „Roten Wien“ der 1920er Jahre zurückgehen. Das spiegelt sich noch heute in der Struktur des Wohnungsmarktes wider: Rund ein Viertel aller Wohnungen gehört zum Segment des Gemeindewohnungbaus – sozialem Wohnungsbau im Besitz und vergeben von der Stadt. Rund 17 Prozent des Wohnungsbaus sind gemeinnützig – also im Besitz und vergeben von gemeinnützigen Bauträgern. Wie im Gemeindewohnungsbau liegen die Mieten in diesem Segment deutlich unter dem privaten Markt. Notwendige Eigenmittel im gemeinnützigen Wohnbau erschweren allerdings den Zugang für einkommensschwache Haushalte. Rund ein Drittel der Wohnungen entfallen auf den privaten Mietwohnungsmarkt, der teilweise mietreguliert ist. Das übrige Viertel an Wohnungen ist selbst genutztes Eigentum oder untervermietete Wohnungen (Statistik Austria 2017).

Die steigenden Wohnungsprobleme der letzten Jahre lassen sich nicht zuletzt in einer partiellen Neoliberalisierung der Wohnungspolitik seit den 1990er Jahren verorten. Auf *Bundesebene* wurde etwa das Mietrecht liberalisiert und Rechte für Mieter_innen zugunsten von Vermieter_inneninteressen eingeschränkt. Das betrifft nicht zuletzt eine flexiblere Mietzinsfestsetzung und die Einführung von befristeten Mietverträgen, die zu einer umfassenden Verteuerung dieses Sektors beigetragen haben. Gleichzeitig wurde die Zweckbindung der Wohnbauförderung aufgehoben. Die Länder können die Bundesmittel seither auch für andere Zwecke, jenseits des Wohnungsbaus, verwenden. Außerdem wurde die Wohnbauförderung für gewerbliche Bauträger geöffnet und im gemeinnützigen Wohnungsbau wurden Mietkaufoptionen eingeführt. Mieter_innen können ihre Wohnung nunmehr nach zehn Jahren erwerben und aus der Sozialbindung „herauskaufen“.

Die Neoliberalisierung wurde in Wien auch auf *kommunaler* Ebene vertieft. Seit 2004 stellte Wien den Neubau im Gemeindewohnungsbau ein. Abgesehen von Dachbodenausbauten in bestehenden Gemeindebauten wurde der stadteigene soziale Wohnungsbau, und somit der preiswerteste Sektor am Wohnungsmarkt, nicht mehr erweitert. Obwohl weiterhin marktferner Wohnungsbau in Form von gemeinnützigen Wohnungen von der Stadt gefördert wurde, stellen die von Mieter_innen aufzubringenden Eigenmittel in diesem Segment, trotz bestehender Förderungen, immer häufiger eine finanzielle Zugangsbarriere dar. In Bezug

auf Wohnkosten und Zugänglichkeit ist der Sektor damit trotz der marktfernen Bereitstellung im Sinn einer internen Kommodifizierung näher an den privaten Markt herangerückt (Kadi 2015). Gleichwohl sind Trends der Neoliberalisierung in Wien stets partiell geblieben. Trotz Bestrebungen stärkerer Marktorientierung wendet Wien noch immer erhebliche Mittel für die Wohnbauförderung auf (im Schnitt rund 550 Millionen Euro jährlich). Überwiegend gehen die Gelder in Objektförderung (Neubau, Sanierung) statt in individuelle Subjektförderung (das Verhältnis ist rund 80 zu 20. In Deutschland liegt es aktuell bei rund 10 zu 90³). Im Gegensatz zu Berlin hat Wien bisher auch keine Privatisierung und keinen Verkauf von kommunalen Beständen verfolgt (ebd.).

Neue wohnungspolitische Maßnahmen in Wien

Im Kontext steigender Wohnungsprobleme und breiterer öffentlicher Thematisierung hat die Stadt eine Reihe wohnungspolitischer Maßnahmen ergriffen. Medienwirksam im Wahlkampf vor der Gemeinderatswahl 2015 wurde etwa die Wiederaufnahme des *Gemeindebaus* angekündigt. Das günstigste Wohnungsmarktsegment soll im Rahmen der Förderschiene „Gemeindebau Neu“ durch Neubau bis 2020 um bis zu 4.000 Wohnungen erweitert werden. Wie bei bestehenden Gemeindewohnungen sollen keine Eigenmittel von den Bewohner_innen erforderlich sein.

Darüber hinaus gibt es neue Förderprogramme für den *gemeinnützigen Wohnbau*. Das Programm „Smart Wohnungen“ etwa fördert Wohnungen mit kleinen Grundrissen und geringen Kosten. Der Eigenmittelanteil ist auf 60 €/m² beschränkt (im Schnitt liegt er bei 500 €/m²). Vergeben werden die Wohnungen durch die Gemeinde nach den gleichen Kriterien wie Gemeindewohnungen. Ein weiteres Instrument ist die „Wohnbauinitiative“. Im Rahmen dieses Programms vergibt die Stadt günstige Darlehen für freifinanzierten Wohnungsbau. Der Eigenmittelbeitrag ist begrenzt, kann allerdings bis zu 500 €/m² betragen. Ein Spezifikum der Förderschiene ist eine zeitlich begrenzte Mietpreisbindung. Sofern der Bauträger gewerblich und nicht gemeinnützig ist, kann die Miete nach zehn Jahren bei Neuvermietung auf marktübliches Niveau angehoben werden (Stadt Wien 2018).

Inwiefern können diese Maßnahmen als eine Einschränkung privater Profitinteressen gedeutet werden? Hier gibt es keine eindeutige Antwort. Einerseits kommt es mit dem Ausbau des Gemeindebausektors nach mehr als zehn Jahren ohne entsprechende Bautätigkeit erstmalig wieder zu einer Vergrößerung des

3 Danke an Sebastian Schipper für diesen Hinweis.

dekommodifizierten Bestands am Wohnungsmarkt. Die Ausweitung marktferner Bestände trifft auch auf die neuen Förderprogramme für gemeinnützige Träger zu. Andererseits werden im Rahmen der „Wohnbauinitiative“ gewerbliche Träger mit temporären Mietpreisbindungen gefördert. Die durch günstige Mieten entgangenen Gewinne werden hier durch öffentliche Gelder gedeckt. Im Gegensatz zu einer Einschränkung privater Profitinteressen kann man Donner (2000: 200) zufolge von privater Wirtschaftsförderung mit sozialer Zwischennutzung sprechen, entsprechend dem in Deutschland vorherrschenden Fördermodell des Sozialen Wohnungsbaus.

In Bezug auf die Ausweitung des bezahlbaren Angebots ist es also nötig, zu differenzieren. Der für untere und mittlere Einkommensgruppen bezahlbare Sektor wird mit dem Gemeindebau vergrößert. Das gleiche gilt für die Förderungen im gemeinnützigen Sektor, obwohl hier Eigenmittel gewisse finanzielle Barrieren darstellen. In beiden Fällen ist allerdings der Umfang der geplanten Maßnahmen mitzudenken. Laut aktueller Prognose der Stadt soll die Wiener Bevölkerung bis 2030 um mehr als 150.000 Menschen wachsen. Die geplanten Förderprogramme erscheinen vor diesem Hintergrund als Tropfen auf den heißen Stein, wenn etwa bis 2020 lediglich 4.000 neue Gemeindebauwohnungen realisiert werden sollen. Das entspricht weniger als 8 Prozent der bis 2020 anvisierten Neubauleistung.⁴ Damit kann also nicht einmal der Anteil des Gemeindebaus am Wohnungsbestand (derzeit 25%) konstant gehalten werden.

Darüber hinaus ist die Ausweitung des bezahlbaren Angebots mit qualitativen Einschränkungen verbunden. Das Förderprogramm „Smart“-Wohnungen sieht zum Beispiel explizit kleinere Grundrisse und niedrigere Kosten vor. Ähnliches passiert im Gemeindebau, wenn beim Mieter_innenwechsel seit kurzem die bisher übliche Qualitätsanhebung nicht mehr stattfindet. Die Förderpolitik scheint hier die Bezahlbarkeit zulasten anderer Kriterien der Wohnqualität im Blick zu haben. Einschränkungen gibt es auch bei der Zugänglichkeit. Im Rahmen der wohnungspolitischen Reformen wurden die Zutrittsregeln für den Gemeindebausektor neu definiert. Während die Bandbreite an sozialen Gruppen, die Zugang haben, mit der Anhebung der Einkommensgrenze erweitert wurde, ist der Zugang für Neuankommende in der Stadt erschwert worden. Menschen, die bereits länger in Wien leben, bekommen in der Wohnungsvergabe Priorität und können auf den Wartelisten um bis zu ein Jahr vorrücken. Diese wohlfahrtsschauvinistische Maßnahme benachteiligt vor allem Menschen mit Migrationshintergrund. Neben der qualitativen und zugangsbezogenen Einschränkung gibt es die temporäre

4 Geplant ist die Errichtung von 13.000 Wohnungen jährlich (Krutzler 2016). Für die Jahre 2017 bis 2020 entspricht das einem Gesamtneubauvolumen von 52.000 Wohnungen.

Einschränkung, dass ein Teil der Wohnungen nach zehn Jahren Förderzeitraum aus der Bindung fallen kann (Stadt Wien 2018).

Während im Gemeindebausektor und im gemeinnützigen Sektor neue Förderprogramme implementiert wurden, war der *private Mietwohnungsmarkt* in den letzten Jahren durch wohnungspolitischen Stillstand charakterisiert. In diesem Bereich sind die Auswirkungen der Neoliberalisierung besonders stark sichtbar geworden. Zusammen mit der Möglichkeit, Bodenpreissteigerungen auf Mieten im regulierten Sektor umzulegen⁵, haben die Flexibilisierung des Mietrechts und die Einführung von befristeten Mietverträgen für Vermieter_innen neue lukrative Ertragschancen eröffnet. Seit der Finanzkrise 2008 hat der Sektor vermehrt Finanzmarktakteure angezogen, die von den rechtlichen Möglichkeiten zur Mieterhöhung Gebrauch machen (Verlic/Kadi 2015). Preiswerter Wohnraum geht in dem Sektor auch durch die Umwandlung von Wohnungen in dauerhafte Ferienunterkünfte (z.B. Airbnb) verloren (Seidl/Plank/Kadi 2017). Allein zwischen 2008 und 2014 sind die Bruttomieten im regulierten Bereich des privaten Mietwohnungsmarkts um ein Drittel gestiegen (Moshhammer/Tockner 2016: 4). Demgegenüber wurden keinerlei wohnungspolitische Änderungen, vor allem im relevanten Bereich des Mietrechts, implementiert. Die Kontinuität in der Politikausrichtung geht damit Hand in Hand mit dem andauernden Verlust preiswerter Wohnungen in diesem Segment.

Kaum wesentliche Änderungen gab es auch auf der Ebene der Governance. Die traditionell stark institutionalisierte und durch die öffentliche Verwaltung gesteuerte Ausrichtung der Wiener Wohnungspolitik geht bereits auf die Zeit vor der Neoliberalisierung seit den 1990er Jahren zurück. In der Verwaltung sind strukturell insbesondere der Wohnbaustadtrat sowie die Magistratsabteilungen für Wohnen und Finanzen für die praktische Implementierung der Wohnungspolitik zentral. Größere Änderungen in diesen Bereichen sind auch mit der Regierungsumbildung 2010 ausgeblieben (die Sozialdemokratie koalitiert seither mit den Grünen), und zwar sowohl in Bezug auf das Personal wie auf die Verwaltungsstruktur. Das betrifft ebenfalls die Bereiche der Beteiligung und der Demokratisierung der Institutionen und Planungsverfahren, innerhalb derer im Zuge der neuen wohnungspolitischen Maßnahmen keinerlei Reformen angestoßen wurden.

5 Seit 1994 können Vermieter_innen im regulierten Bereich des privaten Mietwohnungsmarkts sogenannte Lagezuschläge verlangen. Die Zuschläge orientieren sich an den Bodenpreisen. Sie variieren nach der Lage im Stadtraum. In der besten Lage können Vermieter_innen aktuell bis zu 10,40 €/m² mehr für die Lage auf den Hauptmietzins aufschlagen (Kadi 2017).

Postneoliberale Wohnungspolitik in Wien?

Lässt sich in der Zusammenschau der angestoßenen Maßnahmen entlang der Kriterien Dekommodifizierung, Bezahlbarkeit und Governance ein wohnungspolitischer Paradigmenwechsel konstatieren? Wie sich zeigt, haben die dominanten marktorientierten Strategien der Vorkrisenjahre Risse bekommen. Die Wiederaufnahme des Gemeindebaus und weiterer Förderprogramme für den gemeinnützigen Wohnungsbau sind Schritte in Richtung stärkerer Dekommodifizierung des Wohnraumbangebots. Die Reorientierung ist allerdings partiell, wenn gewerbliche Träger in zeitlich begrenzte Förderprogramme einbezogen werden und damit eine marktorientierte Förderpolitik weitervertieft wird.

Die angestoßenen Maßnahmen und insbesondere der neue Gemeindebau weiten das bezahlbare Segment aus. Bei genauerer Betrachtung zeigt sich aber, dass sich dahinter kein umfassender Paradigmenwechsel verbirgt: Der Umfang des zusätzlichen Angebots wird, zumindest in den bisherigen Plänen, angesichts des erwarteten Bevölkerungswachstums vor allem eine symbolische Erweiterung des dekommodifizierten und bezahlbaren Segments in der Stadt bleiben. Ein Blick auf die Förderzahlen unterstreicht diese Einschätzung. Trotz des steigenden Bedarfs an preiswerten Wohnungen sind diese für Geschoßwohnbau im Durchschnitt zwischen 2010 und 2015 gegenüber dem Zeitraum von 2005 und 2010 leicht rückläufig. Die Ausweitung des bezahlbaren Wohnraumbangebots bleibt außerdem bruchstückhaft in Bezug auf die Einschränkungen der Förderprogramme bei Wohnqualität, Dauer und Zugänglichkeit der preiswerten Mieten. Vor allem die Frage, *wer* in der Stadt Zugang zu günstigem Wohnraum hat, stellt sich damit zunehmend neu.

Der Befund punktueller Maßnahmen verfestigt sich beim Blick auf den privaten Mietwohnungsmarkt und angesichts der Tatsache, dass hier, trotz besonders rasanter Marktdynamik, keine regulativen Schritte zur Einschränkung privater Profitinteressen und zur Förderung der Bezahlbarkeit getroffen worden sind. Der zaghafte Ausweitung des geförderten Bereichs steht damit der kontinuierliche Verlust preiswerter Wohnungen im privaten Mietwohnungssektor gegenüber. Berücksichtigt man bei der Frage nach dem Paradigmenwechsel auch die Ebene der Governance, dann sind in Wien zwar punktuelle Bruchlinien mit marktorientierten Politiken zu erkennen, ansonsten gab es aber keine relevanten Reformschritte, sodass aus dieser Perspektive kein umfassender Paradigmenwechsel in der Wohnungspolitik identifizierbar ist.

Schluss: Barrieren lokaler wohnungspolitischer Paradigmenwechsel

Postneoliberale Wohnungspolitik würde sich durch eine radikale Abkehr von der jahrelang dominanten neoliberalen städtischen Politik der Vermarktlichung und Verdrängung auszeichnen. Es ginge also um eine Politik, die sich beispielsweise vom Verkauf von Sozialwohnungen, der Einschränkung von Mieter_innenrechten und der Aufwertungspolitik abgrenzen würde, und die im Gegenteil Dekommodifizierung, die Bezahlbarkeit und die Demokratisierung städtischer Wohnungssysteme ins Zentrum der Politik stellte. Wenn auch Ansätze zur Ausweitung marktferner Segmente durch Zukauf an Beständen, die Reform landeseigenen Wohnungsunternehmen (Berlin), oder neue Förderprogramme für öffentlichen Wohnungsbau (Wien) Ansätze in diese Richtung erkennen lassen, bleiben sie doch punktuell und beschränkt. Eine radikale Abwendung und Restrukturierung des Wohnungsbestands im Sinne eines bezahlbaren, marktfernen und demokratisch organisierten Systems erscheint mit den bisher ergriffenen Maßnahmen jedenfalls nicht möglich.

Warum kommt es in beiden Städten, trotz der punktuellen Abkehr von der weiteren Vertiefung des neoliberalen Paradigmas in Form einzelner *policies*, bisher nicht zu einer umfassenden Neuausrichtung? Dieser Frage möchten wir im Folgenden nachgehen und hoffen, damit ansatzweise zur Diskussion über die Möglichkeit einer postneoliberalen Wohnungspolitik beizutragen.

Zunächst fällt die fehlende Handlungsmacht der lokalen Ebene als erschwerende Bedingung auf. Gerade die stärkere Regulierung des privaten Mietmarktes über das Mietrecht liegt in beiden Ländern in weiten Teilen in der Kompetenz des Bundes. Auf dieser Ebene herrschen da wie dort gänzlich andere politische Verhältnisse als auf der lokalen Ebene. Außerdem erschwert der Einfluss von EU-Gesetzen das Umsteuern: Im Wiener Kontext sind etwa die EU-Stabilitätskriterien ein Hindernis für die Realisierung geplanter Bauvorhaben aufgrund der damit auferlegten Budgetrestriktionen.

Neben einer mangelnden Steuerungsfähigkeit auf der lokalen Ebene wirkt sich der Mangel von Ressourcen eklatant auf die Wohnungspolitik aus. Nach der weitgehenden Privatisierung von Boden steht dieser etwa in Berlin kaum noch für eine soziale gerechte Wohnraumentwicklung zur Verfügung. Einstmals große Fördertöpfe sind weitgehend oder ganz gestrichen worden und die Bereitstellung finanzieller Ressourcen muss neu gerechtfertigt werden. Durch die Privatisierung der Planung und die Stellenkürzungen in den Verwaltungen fehlen nun personelle Ressourcen, um neue Politiken zu entwickeln oder durchzusetzen. Auch in Wien stößt die Stadt bei der Bereitstellung günstiger Baugrundstücke für geförderten Wohnungsbau zunehmend an ihre Grenzen.

Des Weiteren setzen sich die städtischen Regierungen aus verschiedenen Parteien (oder verschiedenen Blöcken innerhalb von Parteien) zusammen, von denen nicht alle eine Abkehr vom neoliberalen Paradigma anstreben. Zum Beispiel pflegt die Berliner SPD weiterhin eine große Nähe zur Immobilienwirtschaft und bleibt nach wie vor Teil einer „Immobilienverwertungscoalition“ (Holm 2011). Eng damit verbunden ist die nicht zu unterschätzende personelle Kontinuität in der Verwaltung. Jahrelang auf neoliberale Politik geeichte Beamt_innen zeigen sich überaus resistent gegenüber neuen politischen Ansprüchen. Auch die neoliberale Umstrukturierung der Institutionen selbst – durch Einführung des *new public management* (Silomon-Pflug 2018) und gesetzliche Vorgaben der Privatisierung – lassen sich nicht so leicht wieder umkehren.

Eine postneoliberale Wohnungspolitik scheitert nicht zuletzt an den fehlenden politischen Visionen der beteiligten Regierungsparteien. Mit der Umstrukturierung und Privatisierung ehemals gemeinnütziger Wohnungsmarktsegmente ist auch das Wissen um eine gemeinwohlorientierte Produktion und Organisation von Wohnraum verloren gegangen bzw. in den Hintergrund gerückt und muss nun mühsam wieder aufgebaut werden. Hier zeigt sich ebenfalls die Persistenz des Neoliberalismus, der zur Alternativ- und Kreativlosigkeit erzogen hat. Es fehlt den regierenden Parteien außerdem grundlegend an dem Verständnis für die Notwendigkeit, ein umfassendes, linkes gesellschaftliches Projekt voranzubringen, was sich nicht zuletzt in ihrem Verhältnis zu sozialen Bewegungen zeigt. Ob sich aus den vielen Experimenten eine neue, postneoliberale Wohnungspolitik herausbilden könnte, wird wohl hauptsächlich davon abhängen, wie gut es sozialen Bewegungen gelingt, die neoliberalen Strukturen und Diskurse aufzubrechen. Wohnungspolitik ist nur *ein* Feld der Stadtpolitik. Ob die Inwertsetzung der Städte über den Wohnungsmarkt von einem neuen Verwertungsmodell abgelöst wird – man denke an die Debatten um die smarte, die nachhaltige, oder die „resiliente“ Stadt (Swyngedouw 2015; Scholz 2018) – bleibt offen. Die (vorläufige) punktuelle Abkehr vom neoliberalen Paradigma in der Wohnungspolitik hat diese Debatten bisher jedenfalls größtenteils unberührt gelassen.

Literatur

- Belina, Bernd/Schipper, Sebastian (2009): Die neoliberale Stadt in der Krise? In: *Z. Zeitschrift marxistische Erneuerung* 80: 38-51.
- Brown, Wendy (2015): *Die schleichende Revolution. Wie der Neoliberalismus die Demokratie zerstört*. Berlin.
- Bruff, Ian (2014): The rise of authoritarian neoliberalism. In: *Rethinking Marxism* 26: 113-129.
- Donner, Christian (2000): *Wohnungspolitiken in der Europäischen Union: Theorie und Praxis*. Wien.
- Hackworth, Jason (2007): *The neoliberal city: Governance, Ideology and Development in American Urbanism*. Ithaca/NY.

- Holm, Andrej (2011): Wohnung als Ware. Zur Ökonomie und Politik der Wohnungsversorgung. In: *Widersprüche* 31: 9-22.
- (2013): Berlin's Gentrification Mainstream. In: Holm, Andrej/Grell, Britta/Bernt, Matthias (Hrsg.): *The Berlin Reader. A Compendium on Urban Change and Activism*. Bielefeld: 171-187.
 - (2016): Wie verändert Airbnb den Wohnungsmarkt? Eine Politische Ökonomie der Ferienwohnungen am Beispiel Berlin. In: *ak – analyse & kritik*, Nr. 617: 9.
 - (2017): Mehr Licht als Schatten. Berliner Wohnungspolitik in Rot-Rot-Grün. In: *Dérive, Zeitschrift für Stadtforschung*, 68: 14-17.
- Investitionsbank Berlin (2017): *Wohnungsmarktbericht 2016*, URL: https://www.ibb.de/media/dokumente/publikationen/berliner-wohnungsmarkt/wohnungsmarktbericht/ibb_wohnungsmarktbericht_2016.pdf, Zugriff: 19.03.2018.
- Kadi, Justin (2014): Die neue Wiener Wohnungsfrage: Delogierungen. In: Hejda, Willi/Hirschmann, Anna/Kiczka, Raphael/Verlic, Mara (Hg.): *Wer geht leer aus? Plädoyer für eine andere Leerstandspolitik*. Wien: 54-59.
- (2015): Re-commodifying housing in formerly 'Red Vienna'? In: *Housing, Theory and Society*, 32: 247-265.
 - (2017): Wie das Mietrecht die Mieten treibt und was die Politik unternimmt. Ein Kommentar zur Lage am Wiener Wohnungsmarkt. In: *dérive. Zeitung für Stadtforschung* 68: 9-13.
- Kruzler, David (2016): Stadt Wien will Neubau von Wohnungen auf 13.000 pro Jahr steigern. URL: <https://derstandard.at/2000031304705/Stadt-Wien-will-Neubau-von-Wohnungen-auf-13-000-pro>, Zugriff: 19.3.2018.
- Landeseigene Wohnungsunternehmen (2017): Offener Brief „Betreff: Neubau Kooperationsvereinbarung 'Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung' vom 5. April 2017, Roadmap zum Neubau vom 12. April 2016“. URL: https://www.tagesspiegel.de/downloads/20324282/1/brief_lompscher.pdf, Zugriff: 19.3.2018.
- Metzger, Joscha/Schipper, Sebastian (2017): Postneoliberale Strategien für bezahlbaren Wohnraum? Aktuelle wohnungspolitische Ansätze in Frankfurt am Main und Hamburg. In: Schönig, Barbara/Kadi, Justin/Schipper, Sebastian (Hg.): *Wohnraum für Alle?! Perspektiven auf Planung, Politik und Architektur*. Bielefeld: 181-212.
- Moshammer, Bernhard/Tockner, Lukas (2016): *Mietensteigerungen in Wien und Österreich*. Wien.
- Rinn, Moritz (i.E.): Ein Urbanismus der Ungleichheit. Zur Analyse gegenwärtiger stadtpolitischer Transformationen in Hamburg. In: *sub/urban. zeitschrift für kritische stadtforschung* 6 (1).
- Runder Tisch Liegenschaftspolitik (2018): Erbbaurechte in Berlin. Dokumentation der Expertenwerkstatt. URL: http://www.exrotaprint.de/wp-content/uploads/2018/01/Erbbaurechts-werkstatt_Dokumentation.pdf, Zugriff: 13.2.2018.
- Schade, Grit (2017): Das Berliner Modell der kooperativen Baulandgewinnung, in: Schönig, Barbara/Kadi, Justin/Schipper, Sebastian (2017): *Wohnraum für Alle?! Perspektiven auf Planung, Politik und Architektur*. Bielefeld: 231-242.
- Schipper, Sebastian (2018): *Wohnraum dem Markt entziehen? Wohnungspolitik und städtische soziale Bewegungen in Frankfurt und Tel Aviv*. Wiesbaden.
- Schmidberger, Katrin/Lompscher, Katrin/Otto, Andreas/Pries, Wolfram/Mietergemeinschaft Kotti & Co/mieterstadt.de/Mieterprotest Koloniestraße (2016): Offener Brief. Umsetzung von Sofortmaßnahmen und Ausblick zur Reform des Sozialen Wohnungsbaus. URL: https://www.gruene-fraktion-berlin.de/sites/default/files/Brief_SozWB_gemeinsam_Juni2016_final.pdf, Zugriff: 13.2.2018.
- Schönig, Barbara/Rink, Dieter/Gardemin, Daniel/Holm, Andrej (2017): Paradigmenwechsel in der kommunalen Wohnungspolitik? Variationen kommunalisierter Wohnungspolitik im transformierten Wohlfahrtsstaat. In: Barbehön, Marlon/Münch, Sybille (Hg.): *Variationen des Städtischen – Variationen lokaler Politik*. Wiesbaden: 25-62.

- Scholz, Nina (2018): Silicon Valley in Berlin. Umbau der Städte zu Gunsten von Technologieunternehmen. In: *Mieterecho* 393: 4-7.
- Seidl, Roman/Plank, Leonhard/Kadi, Justin (2017). *Airbnb in Wien: eine Analyse*. Interaktiver Forschungsbericht. URL: <https://wherebnb.in/wien/>, Zugriff: 28.2.2018.
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (2017): Sozialer Wohnungsbau. URL: http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/sozialer_wohnungsbau/index.shtml, Zugriff: 18.3.2018.
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Senatsverwaltung für Finanzen, die landeseigenen Wohnungsunternehmen (2017): „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“. Kooperationsvereinbarung mit den städtischen Wohnungsbaugesellschaften Berlins. URL <http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnungsbau/download/mietenbuendnis/kooperationsvereinbarung-mietenbuendnis.pdf>, Zugriff: 19.3.2018.
- Silomon-Pflug, Felix (2018): *Verwaltung der unternehmerischen Stadt: Zur neoliberalen Neuordnung von Liegenschaftspolitik und -verwaltung in Berlin und Frankfurt am Main*. Bielefeld.
- Smith, Neil (2008): Comment. Neoliberalism: Dead but Dominant. In: *Focaal* 51: 155-157.
- Stadt Wien (2018): Wohnbauinitiative 2011 schafft günstigen Wohnraum. URL: <https://www.wien.gv.at/bauen-wohnen/wohnbauinitiative.html>, Zugriff: 18.3.2018.
- Statistik Austria (2017): *Wohnen. Zahlen, Daten und Indikatoren der Wohnstatistik*. Wien.
- Streeck, Wolfgang (2013): *Gekaufte Zeit. Die vertagte Krise des demokratischen Kapitalismus*. Berlin.
- Swyngedouw, Eric (2015): Urbanization and Environmental Futures. Politicizing Urban Political Ecologies. In: Perreault, Thomas/Bridge, Gavon/MacCarthy, James (Hg.): *Handbook of Political Ecology*. London/New York: 606-619.
- Verlic, Mara/Kadi, Justin (2015): Gentrification in Wien. In: *Stadtunkte – AK Wien – Wien Wächst Wien Wohnt*. Konferenzband, Eigenverlag Arbeiterkammer. Wien.
- Vogelpohl, Anne/Buchholz, Tino (2017): Breaking With Neoliberalization by Restricting The Housing Market: Novel Urban Policies and the Case of Hamburg. In: *IJURR* 41 (2): 266-281.
- Vogelpohl, Anne/Vollmer, Lisa/Vittu, Elodie/Brecht, Norma (2017): Die Repolitisierung des Wohnens. Städtische soziale Bewegungen für ein Recht auf Wohnen und die Stadt in Hamburg, Berlin, Jena und Leipzig. In: Schönig, Barbara/Kadi, Justin/Schipper, Sebastian (Hg.): *Wohnraum für Alle?! Perspektiven auf Planung, Politik und Architektur*. Bielefeld: 105-130.
- Vollmer, Lisa (2015): Die Mieter_innenbewegung in Berlin zwischen lokalen Konflikten und globalen Widersprüchen. In: *Sozial.Geschichte online* 17: 51-82.
- (2017): Keine Angst vor Alternativen. Ein neuer Munizipalismus. In: *sub\urban. zeitschrift für kritische stadtforschung* 5 (3): 147-156.