

TABEA LATOCHA

WOHNRAUM ALS WARE

FEMINISTISCH-POLITÖKONOMISCHE
PERSPEKTIVEN AUF ARBEITER-
WOHNSIEDLUNGEN IN FRANKFURT AM MAIN

[transcript]

Interdisziplinäre
Wohnungsforschung

Tabea Latocha
Wohnraum als Ware

Editorial

Die Schriftenreihe **Interdisziplinäre Wohnungsforschung** versammelt Beiträge aus Architektur, Geographie, Geschichtswissenschaft, Ökonomie, Planungswissenschaften, Politikwissenschaft und Soziologie, die sich in interdisziplinärer Weise mit der Wohnraumversorgung auseinandersetzen. Im Zentrum steht hierbei das widersprüchliche Verhältnis von Wohnraum als Grundbedürfnis und als Ware, dem ein komplexes Wechselspiel aus gesellschaftlicher Steuerung und Regulierung, sozialen Praktiken, räumlichen Materialisierungen und gesellschaftlichen Aushandlungsprozessen zugrunde liegt. Ziel der Reihe ist die Zusammenführung fächerübergreifender Untersuchungen, die sich einerseits mit den theoretischen und konzeptionellen Fragestellungen und andererseits mit den historischen und aktuellen Transformationsprozessen der Wohnraumversorgung auseinandersetzen.

Die Integration der Wohnungsforschung wird durch das interdisziplinäre Herausbergremium der Reihe vorangetrieben.

Herausgegeben wird die Reihe von Uwe Altröck, Ingrid Breckner, Laura Calbet i Elias, Björn Egner, Stephan Lessenich, Sebastian Schipper, Barbara Schöning, Lisa Vollmer und Daniela Zupan.

Ansprechpartnerinnen bei Interesse an der Publikation in dieser Reihe sind Barbara Schöning und Lisa Vollmer.

Tabea Latocha (Dr. phil.), geb. 1993, ist Postdoktorandin am Institut für Europäische Urbanistik der Bauhaus-Universität Weimar. Die Stadt- und Wohnungsforscherin promovierte am Institut für Humangeographie der Goethe-Universität Frankfurt am Main zu feministischen Perspektiven auf die Wohnungsfrage. Ihre Forschungsschwerpunkte sind interdisziplinäre Wohnungsforschung, sozial-ökologische Transformation sowie angewandte-kritische Geographie.

Tabea Latocha

Wohnraum als Ware

Feministisch-politökonomische Perspektiven auf Arbeiterohnsiedlungen in
Frankfurt am Main

[transcript]

Die Open-Access-Publikation dieses Buches wurde durch den Open-Access-Publikationsfonds der Goethe-Universität Frankfurt am Main unterstützt und durch die Deutsche Forschungsgemeinschaft (DFG) gefördert (Projektnummer 451071600).

Bibliografische Information der Deutschen Nationalbibliothek

Die Deutsche Nationalbibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten sind im Internet über <https://dnb.dnb.de/> abrufbar.



Dieses Werk ist unter der Creative-Commons-Lizenz BY 4.0 lizenziert. Für die ausformulierten Lizenzbedingungen besuchen Sie bitte die URL <https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>. Die Bedingungen der Creative-Commons-Lizenz gelten nur für Originalmaterial. Die Wiederverwendung von Material aus anderen Quellen (gekennzeichnet mit Quellenangabe) wie z.B. Schaubilder, Abbildungen, Fotos und Textauszüge erfordert ggf. weitere Nutzungsgenehmigungen durch den jeweiligen Rechteinhaber.

2026 © Tabea Latocha

transcript Verlag | Hermannstraße 26 | D-33602 Bielefeld | live@transcript-verlag.de

Die automatisierte Analyse des Werkes, um daraus Informationen insbesondere über Muster, Trends und Korrelationen gemäß § 44b UrhG (Text und Data Mining) zu gewinnen, ist ohne schriftliche Zustimmung der Rechteinhaber*innen untersagt.

Umschlaggestaltung: Kordula Röckenhaus

Druck: Elanders Waiblingen GmbH, Waiblingen

<https://doi.org/10.14361/9783839467671>

Print-ISBN: 978-3-8376-8093-5 | PDF-ISBN: 978-3-8394-6767-1

Buchreihen-ISSN: 2702-248X | Buchreihen-eISSN: 2702-9565

Gedruckt auf alterungsbeständigem Papier mit chlorfrei gebleichtem Zellstoff.

Inhalt

Abbildungsverzeichnis	9
Tabellenverzeichnis	13
Abkürzungen	15
Vorwort	17
1. Einleitung	19
1.1 Empirische Fragestellung	23
1.2 Theoretischer Ansatz	25
1.3 Aufbau der Arbeit	27
1.4 Lesehinweise	30
2. Debatten kritischer Wohnungsforschung	31
2.1 Kommodifizierung und Finanzialisierung des Wohnens	31
2.2 Neoliberalisierung der Wohnungspolitik	35
2.3 Gentrifizierung und Verdrängungsdruck	37
2.4 Klimawandel und Ökologisierung des Wohnens	41
2.5 Widerstand und soziale Kämpfe um das Wohnen	44
2.6 Anknüpfungspunkte und Leerstellen	46
3. Theoretischer Rahmen der Arbeit	49
3.1 Politische Ökonomie des Wohnens	50
3.1.1 Widerspruch zwischen Tausch- und Gebrauchswert der Ware Wohnraum	52
3.1.2 Wohnen und die krisenhafte Zirkulation des Kapitals	55
3.1.3 Staatliche Regulation und Steuerung der Wohnraumversorgung	59
3.1.4 Soziale Kämpfe auf dem Terrain des Staates	63
3.2 Materialistisch-feministische Perspektiven auf soziale Reproduktion	67
3.2.1 Reproduktion als unproduktive Arbeit	68
3.2.2 Reproduktion als Beziehungsarbeit	74

3.2.3	Social Reproduction Theory	75
3.3	Synthese: <i>Feministische Politische Ökonomie des Wohnens</i>	83
3.3.1	Staatliche Regulation des Wohnens und gesellschaftliche Reproduktion	83
3.3.2	Wohnraum als räumliche Ressource der sozialen Reproduktion	85
3.3.3	Gelebte Wohnerfahrungen als Feld alltäglicher Subjektivierung	86
3.3.4	Wohnen als Terrain sozialer Kämpfe um Reproduktionsverhältnisse	89
3.4	Zusammenfassung	91
4.	Methodologie, Methoden und Forschungspraxis	93
4.1	Methodologische Verortung	93
4.1.1	Kritisch-materialistischer Zugang zu Raum-Gesellschaft-Beziehungen	93
4.1.2	Feministische Epistemologie	95
4.2	Methodisches Vorgehen	98
4.2.1	Case Study Approach und Untersuchungsebene Wohnsiedlung	98
4.2.2	Fallstudienauswahl	99
4.2.3	Methodisches Vorgehen	103
4.3	Forschungspraxis und Methodenreflexion	112
4.3.1	Die Suche nach historischen Dokumenten	112
4.3.2	Forschen in den Wohnsiedlungen	118
4.3.3	Soziale Kämpfe führen und erforschen	121
4.4	Zusammenfassung	124
5.	Fallstudie Carl-von-Weinberg-Siedlung: Verdrängungsdruck und Entfremdung im Kontext von Finanzialisierung von Wohnraum	127
5.1	Räumliche und historische Kontextualisierung	128
5.1.1	Die Carl-von-Weinberg-Siedlung im Frankfurter Westend	129
5.1.2	Entstehung der Siedlung im Wohnungsbauprogramm »Neues Frankfurt«	131
5.2	Bewirtschaftung und Vermietverhältnisse in der Carl-von-Weinberg-Siedlung: Von der gemeinnützigen Werkswohnungssiedlung zum Finanzanlageobjekt	136
5.2.1	1930er bis 1990er Jahre: Gemeinnützige Mietwohnungen in Unternehmenshand des Industriekapitals	137
5.2.2	2000er bis 2024: Mietwohnungen als Finanzanlageobjekte in der Hand institutioneller Investoren	150
5.2.3	Zwischenfazit	168
5.3	Gelebte Erfahrungen mit Finanzialisierung und Umgang mit Verdrängungsdruck	169
5.3.1	Entfremdungserfahrungen im Kontext finanzialisierten Wohnens	169
5.3.2	Umgang mit subjektiv erlebtem Verdrängungsdruck	174
5.3.3	Zwischenfazit	186
5.4	Soziale Kämpfe: Die Mieterinitiative Carl-von-Weinberg-Siedlung	187
5.4.1	Aufbau	188
5.4.2	Intensivierung	190
5.4.3	Fragmentierung	194
5.4.4	Zwischenfazit	197
5.5	Fazit: Umkämpfte Subjektivierung versus unfreiwillige Objektivierung	198

6. Fallstudie Henri-Dunant-Siedlung: (Keine) Soziale(n) Kämpfe gegen Kommodifizierung von Wohnraum	201
6.1 Räumliche und historische Kontextualisierung	202
6.1.1 Die Henri-Dunant-Siedlung im Stadtteil Sossenheim	202
6.1.2 Entstehung der Siedlung im Sozialen Wohnungsbau der Nachkriegszeit	206
6.1.3 Gemeinnützige Bewirtschaftung der Arbeitersiedlung durch die Neue Heimat	211
6.1.4 Zwischenfazit	220
6.2 Soziale Kämpfe gegen Kommodifizierung von Wohnraum	221
6.2.1 1985/1986: Erfolgreiche Kämpfe gegen Kommodifizierung	222
6.2.2 2000: Erfolgreiche Kämpfe gegen Kommodifizierung	242
6.2.3 Heute: Ausbleibende Kämpfe gegen Kommodifizierung	258
6.3 Fazit: Demobilisierung von Mieterinteressen und Entfremdung	277
7. Fazit und Ergebnisdiskussion	279
7.1 Zusammenfassung der empirischen Ergebnisse und Beantwortung der drei Forschungsfragen	279
7.2 Reflexion aus Perspektive der <i>Feministischen Politischen Ökonomie des Wohnens</i>	282
7.2.1 Staatliche Regulation des Wohnens und gesellschaftliche Reproduktion	283
7.2.2 Wohnraum als räumliche Ressource der sozialen Reproduktion	289
7.2.3 Gelebte Wohnerfahrungen als Feld alltäglicher Subjektivierung	294
7.2.4 Wohnen als Terrain sozialer Kämpfe um Reproduktionsverhältnisse	297
7.2.5 Ge-wohnte Vergesellschaftung als Verhältnis der Ausbeutung, Entfremdung und Erschöpfung	300
7.3 Ausblick und Anknüpfungspunkte	304
Literatur- und Quellenverzeichnis	307
Anhang	345

Abbildungsverzeichnis

- Abbildung 1:** Räumliche Verortung der Fallstudien im Stadtgebiet Frankfurt a.M., eigene Darstellung, Kartengrundlage: Stadtvermessungsamt Frankfurt a.M., Stand 07/2020.
- Abbildung 2:** Qualitativer Methodenmix zur Beantwortung der Forschungsfragen, eigene Darstellung.
- Abbildung 3:** Lage der Carl-von-Weinberg-Siedlung im Stadtgebiet Frankfurt a.M., eigene Darstellung, Kartengrundlage: Stadtvermessungsamt Frankfurt a.M., Stand 07/2020.
- Abbildung 4:** Kleinräumige Lage der Carl-von-Weinberg-Siedlung im Stadtteil Westend-Nord, eigene Darstellung, Kartengrundlage: OSM Buildings, Stand 07/2024.
- Abbildung 5:** Schematische Darstellung der Bewirtschaftung der Carl-von-Weinberg-Siedlung seit den 1930er Jahren bis heute, eigene Darstellung auf Grundlage von Archivrecherchen.
- Abbildung 6:** Lageplan der »Siedlung Miquelstraße«, Ernst-May-Gesellschaft e.V., Copyright Zeitungsartikel: Stadt-Blatt der Frankfurter Zeitung vom 26.03.1930.
- Abbildung 7:** Ansicht der Wohngebäudezeilen von der Eschersheimer Landstraße Richtung Nordwesten, Ernst-May-Gesellschaft e.V., Copyright Foto: Industriefotograph M. Göllner.
- Abbildung 8:** Grünflächen zwischen den Gebäudezeilen der Carl-von-Weinberg-Siedlung, Ernst-May-Gesellschaft e.V., Copyright Foto: Hans Beckstein.
- Abbildung 9:** Schematische Darstellung der Entwicklung und Entflechtung der I.G. Farbenindustrie, eigene Darstellung auf Basis gesichteter Literatur.
- Abbildung 10:** Marode Balkone (Juni 2022), eigene Aufnahme.
- Abbildung 11:** Bröckelnder Putz an der Rückwand eines Wohnblocks (Juni 2022), eigene Aufnahme.
- Abbildung 12:** Lagerung von Baumaterial im Garten (Juli 2023), eigene Aufnahme.
- Abbildung 13:** Baufahrzeug in der Siedlung (Juli 2023), eigene Aufnahme.
- Abbildung 14:** Die drei Phasen der sozialen Kämpfe in der Carl-von-Weinberg-Siedlung, eigene Darstellung.

- Abbildung 15:** Schematische Darstellung der Struktur der Zusammenarbeit zwischen Aktivist*innen von »Eine Stadt für Alle! Frankfurt« und Mieter*innen der Carl-von-Weinberg-Siedlung, eigene Darstellung.
- Abbildung 16:** Lage der Henri-Dunant-Siedlung im Stadtgebiet Frankfurt a.M., eigene Darstellung, Kartengrundlage: Stadtvermessungsamt Frankfurt a.M., Stand 07/2020.
- Abbildung 17:** Schwarzplan von Sossenheim mit Großwohnsiedlungen der Nachkriegsmoderne, eigene Darstellung, Kartengrundlage OSM, Stand 07/2020.
- Abbildung 18:** Übersichtsplan der Siedlung »Sossenheim Nord-West«, Hamburgisches Architekturarchiv, in: *Neue Heimat Monatshefte* 8/1960, 2, Copyright Karte: GEWO BAG Frankfurt.
- Abbildung 19:** Henri-Dunant-Siedlung und umliegende Wohnbebauung in Vogelperspektive, Luftbild vom 11.03.1975, Institut für Stadtgeschichte Frankfurt S7FR12455, Copyright Foto: Rudi Goebel.
- Abbildung 20:** Geschossgrundriss und Ansichtsskizze (Süd-West) eines dreigeschossigen Wohnhauses mit vier verschiedenen Wohnungstypen, Hamburgisches Architekturarchiv, in: *Neue Heimat Monatshefte* 8/1960, 6, Copyright Grundriss und Ansichtsskizze: GEWO BAG Frankfurt.
- Abbildung 21:** Ansichtsskizze des neugeschossigen Wohnheims für alte Leute mit Gemeinschaftspavillon, Hamburgisches Architekturarchiv, in: *Neue Heimat Monatshefte* 8/1960, 4. Copyright Ansichtsskizze: GEWO BAG Frankfurt.
- Abbildung 22:** Aufnahme der fertiggestellten Dunantsiedlung, NH Nachlass Hamburgisches Architekturarchiv NH_01_07_04_40_Sossenheim, Copyright Foto: Neue Heimat Hamburg.
- Abbildung 23:** Ansicht der Altenwohnanlage, NH Nachlass Hamburgisches Architekturarchiv NH_2_1_07_1_Sossenheim, Copyright Foto: Neue Heimat Hamburg, Foto Grieshaber Frankfurt.
- Abbildung 24:** Organigramm der Unternehmensgruppe Neue Heimat, Hamburgisches Architekturarchiv, Copyright Diagramm: Neue Heimat Hamburg, online: <https://www.architekturarchiv-web.de/images/nhstruk.gif> (letzter Zugriff 23.02.25).
- Abbildung 25:** Festzug der Henri-Dunant-Siedlung auf dem Höchster Schlossfest am 10.07.1977, Institut für Stadtgeschichte Frankfurt S7Z1977/115, Copyright Foto: Hans Rempfer.
- Abbildung 26:** Schematische Darstellung der sozialen Kämpfe gegen Kommodifizierung in der Henri-Dunant-Siedlung, eigene Darstellung auf der Grundlage von Archivrecherchen.
- Abbildung 27:** Logo des Mietervereins Henri-Dunant-Siedlung e.V., Mieter helfen Mietern Frankfurt e.V., Copyright Logo: Mieterverein Henri-Dunant-Siedlung e.V.
- Abbildung 28:** Vereinsheim im AWO Altenzentrum der Siedlung, eigene Aufnahme.
- Abbildung 29:** Netzwerk des Mietervereins Henri-Dunant-Siedlung e.V., eigene Darstellung auf der Grundlage von Archivrecherchen.
- Abbildung 30:** Protest gegen den Verkauf der Henri-Dunant-Siedlung in den Jahren 1985/1986 »Unsere Siedlung muss gemeinnützig bleiben«, Institut für Stadtgeschichte Frankfurt S3_E 11.539, in: *Frankfurter Rundschau* 01.07.1986: Die einen pokern wie die anderen, Copyright Foto: FR-Bild Ullrich.

- Abbildung 31:** Protest gegen den Verkauf der Henri-Dunant-Siedlung in den Jahren 1985/1986 »Landesvater hilf uns«, Institut für Stadtgeschichte Frankfurt S3_E 11.539, in: Höchster Kreisblatt 09.04.1986: Dunant-Mieter wehren sich mit Unterschriftenaktion, Copyright Foto: m-braun.
- Abbildung 32:** Gegenüberstellung der Aufgaben des Mieterbeirats und des Mietervereins der Henri-Dunant-Siedlung, Mieter helfen Mietern Frankfurt e.V., Copyright Diagramme: Mieterverein Henri-Dunant-Siedlung e.V.
- Abbildung 33:** Protest älterer Bewohner*innen gegen den Verkauf der GWH an die HeLaBa im Jahr 2000, Mieter helfen Mietern Frankfurt e.V., in: Frankfurter Rundschau 05.09.2000: Stacheldraht als Symbol der Entschlossenheit, Copyright Foto: FR-Bild Falk Orth.
- Abbildung 34:** Die Pläne der GWH für die energetische Modernisierung der Henri-Dunant-Siedlung, eigene Darstellung, Kartengrundlage OSM, Stand 07/2020.
- Abbildung 35:** Dämmmaterial vor einem Wohnblock (Juni 2023), eigene Aufnahme.
- Abbildung 36:** Sanitärcontainer und Gehwegschäden (Juni 2023), eigene Aufnahme.
- Abbildung 37:** Baucontainer in einer Gartenanlage (Juni 2023), eigene Aufnahme.
- Abbildung 38:** Ablage von Baumaterial zwischen den Häuserzeilen (Juni 2023), eigene Aufnahme.
- Abbildung 39:** Bereits geschlossener Kiosk an der Dufourstraße (November 2022), eigene Aufnahme.
- Abbildung 40:** Visualisierung der Nahwärmezentrale, GWH Wohnungsgesellschaft mbH Hessen, Copyright Darstellung: hanf Gartenarchitekten und Landschaftsplaner, online: <https://www.dunantsiedlung.de/blog/post/01-07-2024/auf-dem-weg-zur-nachhaltigen-energie-nahwaermezentrale-macht-fortschritte> (letzter Zugriff 23.02.25).

Rechtlicher Hinweis:

Es wurde versucht, die aktuellen Rechteinhaber*innen der Abbildungen zu ermitteln, um eine Nutzungsgenehmigung einzuholen. Trotz eingängiger Bemühungen gelang dies jedoch nicht in allen Fällen. Personen und Institutionen, die Rechte an den verwendeten Abbildungen beanspruchen, werden gebeten, sich an die Autorin zu wenden.

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Soziodemografische Daten zu Frankfurt a.M. Gesamtstadt und zum Stadtteil Westend-Nord (Stand 2020), eigene Darstellung, Datenbasis: Stadt Frankfurt a.M. (2021): Frankfurt a.M.: Stadtteildaten 2020. Materialien zur Stadtbeobachtung, Heft 32.

Tabelle 2: Soziodemografische Daten zu Frankfurt a.M. Gesamtstadt im Vergleich zum Stadtteil Sossenheim (Stand 2020), eigene Darstellung, Datenbasis: Stadt Frankfurt a.M. (2021): Frankfurt a.M.: Stadtteildaten 2020. Materialien zur Stadtbeobachtung, Heft 32.

Abkürzungen

AfD	Alternative für Deutschland
AWO	Arbeiterwohlfahrt
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BlmA	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
BRD	Bundesrepublik Deutschland
CDU	Christlich Demokratische Union Deutschlands
CvW	Carl-von-Weinberg-Siedlung
DAX	Deutscher Aktienindex
DDP	Deutsche Demokratische Partei
DGB	Deutscher Gewerkschaftsbund
DMB	Deutscher Mieterbund
DSGVO	Datenschutz-Grundverordnung
DW	Deutsche Wohnen
DWE	Deutsche Wohnen & Co. enteignen
FAZ	Frankfurter Allgemeine Zeitung
FDP	Freie Demokratische Partei
FR	Frankfurter Rundschau
GEG	Gebäudeenergiegesetz
GG	Grundgesetz
CWH	Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft Hessen
GWU	Gemeinnützige Wohnungsunternehmen
HDS	Henri-Dunant-Siedlung
HeLaBa	Hessische Landesbank
HKB	Höchster Kreisblatt
ISG	Institut für Stadtgeschichte Frankfurt
IZ	Immobilienzeitung

NH	Neue Heimat
SPD	Sozialdemokratische Partei Deutschlands
WGG	Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz
WoBauG	Wohnungsbaugesetz
WoFG	Wohnraumförderungsgesetz

Vorwort

»Die Widersprüche sind unsere Hoffnung.«
(Berthold Brecht)

Diese Arbeit ist das Produkt eines zyklischen Forschungsprozesses, der sich zwischen dem Schreibtisch und den Erkenntnissen von Kolleg*innen, den in dieser Arbeit betrachteten Siedlungen, Wohnräumen und Geschichten der Mieter*innen sowie Kongressen von Aktivist*innen, Strategietreffen und Mieterversammlungen hin und her bewegt hat. Bei dieser kreisenden Bewegung traten die gesellschaftlich eingerichteten Widersprüche einer marktvermittelten Wohnraumversorgung deutlich hervor. Sie zeugen von den sich gegenseitig ausschließenden Anforderungen der kapitalistischen Akkumulation und der sozialen Reproduktion. Das Wohnen in eben diesem Spannungsfeld zu untersuchen, ist das Anliegen der vorliegenden Arbeit, denn wenn es darum geht, bestehende Verhältnisse zu transformieren und alternative Politiken zu entfalten, liegt – um es mit Brecht zu sagen – die Hoffnung in den Widersprüchen selbst.

Besonderer Dank gilt all jenen Menschen, die mich bei diesem Projekt begleitet und unterstützt haben. In erster Linie danke ich Sebastian Schipper und Bernd Belina für ihre konstruktive Kritik und die Betreuung dieser Promotion. Großer Dank gilt auch den Forschungspartnerinnen des DFG-Projektes »Home and Housing in Urban Regeneration Processes: Studying the Macro through Historiographies of the Micro in Tel Aviv-Jaffa and Frankfurt a.M.« – Tovi Fenster, Lee Broide und Noy Thaller – sowie meinen Kolleg*innen Sarah Klosterkamp, Johanna Betz, Florian Janik und Timo Wenninger. Daran anschließend danke ich den weiteren Kolleg*innen des Instituts für Humangeographie sowie den Mitgliedern des Arbeitskreises »Feministisch-Geographische Wohnforschung« für viele produktive Gespräche. Besonders bedanken möchte ich mich bei Daniel Mullis, der mir ein treuer intellektueller Begleiter und Vorbild war und ist.

Mein Dank gilt außerdem Katharina Böttger, Angelina Schaefer, Noah Nätscher und den zahlreichen weiteren an der Produktion des Stadtlabors »Alle Tage Wohnungsfrage – Vom Privatisieren, Sanieren und Protestieren« Beteiligten; die gemeinsame Kuration der Ausstellung im Historischen Museum Frankfurt trug mich durch die letzten Monate dieser Dissertation. Namentlich bedanken möchte ich mich zudem bei Jan Kuhnert, Eberhard Mühlich, Gabu Heindl, Andrej Holm, Hanna Haag, Stefan Staehle, Ruth Schlögel, Nathalie Heger, Lukas Vejnik und Hannah Krugmann für inspirierende Gespräche

zu verschiedenen Zeitpunkten in diesem Projekt. Gedankt sei an dieser Stelle auch den Beteiligten des DFG-Graduiertenkollegs »Gewohnter Wandel – Gesellschaftliche Transformation und räumliche Materialisierung des Wohnens«, die wertvolle Inspirationen lieferten. Bei Silke Leibner bedanke ich mich für das Lektorat und bei Martin Adam für die Unterstützung bei den letzten formalen Korrekturen am Text.

Meiner Familie und meinen Freund*innen gilt ein ganz besonders großer Dank. Ohne eure Unterstützung wäre dieses Projekt nicht zum Abschluss gekommen. In besonderer Weise danke ich meiner Mutter, die mich immer bedingungslos unterstützt und an mich geglaubt hat. Die lange Krankheit und den Tod meines Vaters haben wir gemeinsam begleitet und getragen. Auch Rico möchte ich danken, der mich stets ermutigt und mir den Rücken frei gehalten hat, sowie Julia, mit der mich eine besondere Freundschaft verbindet.

Abschließend danke ich all jenen, die im Vertrauen ihre Geschichten und gelebten Erfahrungen mit mir geteilt und dadurch dieses Projekt überhaupt erst möglich gemacht haben. Großer Dank gilt den Bewohner*innen der Carl-von-Weinberg-Siedlung und der Henri-Dunant-Siedlung in Frankfurt a.M. sowie meinen weiteren Interviewpartner*innen aus Praxis und Politik. Danken möchte ich auch den Mitarbeitenden des Instituts für Stadtgeschichte Frankfurt, des Hamburgischen Architekturarchivs und der Corporate-History-Abteilung der BASF in Ludwigshafen für die Unterstützung bei der historischen Recherche. Besonders bedanken möchte ich mich bei den Mitgliedern von »Eine Stadt für alle! Frankfurt«, »Mieter helfen Mietern Frankfurt e. V.«, der »Mieterinitiative Carl-von-Weinberg-Siedlung«, den Aktiven des »VoNo!Via«-Bündnisses, den »Kritischen Immobilienaktionär*innen« sowie den Menschen von »Soziale Wärmewende Jetzt!« und allen anderen, mit denen ich in den letzten Jahren in Austausch stand, um über die Zukunft des Wohnens zu diskutieren und politisch Druck zu machen. Die Energie der Mietenbewegung hat mich jeden Tag aufs Neue angespornt und inspiriert.

Frankfurt a.M. im März 2025

Tabea Latocha

1. Einleitung

Frankfurt a.M., Sossenheim – Henri-Dunant-Siedlung, 28. Juni 2023: Es war kurz nach fünf Uhr am Nachmittag an einem schwülwarmen Sommertag, als ich einen Mann mittleren Alters am Hauseingang eines Wohnblocks am Dunantring abpasse. Der Wohnblock, den ich bereits einige Minuten mit meinen Blicken studiert habe, ist vollständig eingerüstet und in ein blaues Kleid aus Schutznetzen gehüllt. Die sonst bunten und individuell gestalteten Balkone und Fenster der Wohnungen verschwinden hinter dem engmaschigen Netz, das dazu dient, herabfallenden Bauschutt aufzufangen. Vor dem Eingang türmt sich rund zwei Meter hoch das noch in Plastik verpackte Dämmmaterial auf zahlreichen Europaletten. Auf den Grasflächen seitlich der Haustür liegen zugeschnürte Säcke, mit Schutt befüllte Eimer, Überreste von Plastikrohren und Metallverkleidungen, Gummihandschuhe, leere Wasserflaschen und Arbeitswerkzeug. Holzbretter sichern provisorisch den Weg zur Eingangstür; die Gehwege sind aufgebrochen. Es scheint, als habe es der Mann eilig, die Türschwelle zu passieren und vom Treppenhause aus in einer der Wohnungen zu verschwinden. Trotzdem bleibt er stehen, als er mich sieht. »Kann ich Ihnen helfen?«, fragt er mich, als sich unsere Blicke kreuzen, und er runzelt fragend die Stirn. »Ja, tatsächlich«, antworte ich und frage, wie es ihm gefalle, hier in der Siedlung zu leben. Er beginnt zu erzählen: Nach der Scheidung von seiner Frau habe er eine eigene Wohnung in Frankfurt gesucht. Er sei damals schon sechs Jahre in einer Firma angestellt gewesen und habe gut verdient. Aber eine Wohnung zu finden, wenn man keinen deutschen Pass hat, das sei sehr schwierig. Ein Jahr lang habe er Übergangsweise bei seiner Schwester gewohnt. Durch einen Arbeitskollegen habe er dann eine Wohnung hier in der Siedlung bekommen; von ihm konnte er direkt sein jetziges Zuhause übernehmen. »Aber die Situation in der Siedlung«, sagt er, »ist sehr anstrengend.« Das Haus, vor dem wir stehen, wird zurzeit energetisch modernisiert, so wie die anderen rund 40 Wohnblöcke der Siedlung. Die Bauarbeiten an seinem Wohnblock sollen noch bis 2024 andauern, berichtet der Mann, also ein ganzes Jahr mindestens. Überall sei es dreckig und laut, einfach ein riesengroßes Chaos. Außerdem habe er erfahren, dass die monatliche Miete nach Fertigstellung der Modernisierung um fast 100 Euro ansteigen wird. Nicht einmal eine Mietminderung gebe es während der Bauarbeiten. Dafür aber ein ständiges Parkplatzproblem. Die Baufahrzeuge und -container blockierten

die ohnehin umkämpften Anwohnerparkplätze in den Straßen der Siedlung. Mehrmals am Tag würden Autos abgeschleppt, es gebe keine Ausweichparkplätze. Auch sein Auto sei schon mehrmals abgeschleppt worden. Das sei im Alltag sehr anstrengend. Und es dauere noch wirklich lange, bis die Bauarbeiten dann hoffentlich endgültig abgeschlossen sind. Er sieht nachdenklich aus, als er das erzählt. Dann presst er nickend die Lippen aufeinander, als wolle er so zum Ausdruck bringen, dass er die Zähne noch eine Weile wird zusammenbeißen müssen. Bevor er durch die von Gerüsten umstellte Hauseingangstür ins dunkle Treppenhaus tritt, schaut er mich an und sagt: »Ich habe hier in der Siedlung schon viel durchgemacht. Das Leben ist heutzutage sehr herausfordernd. Aber wenigstens habe ich ein Zuhause. Das ist es, was wirklich zählt.«

Diese Vignette aus meiner ethnographischen Feldforschung in einer Großwohnsiedlung der Nachkriegsmoderne in Frankfurt a.M. Sossenheim zeugt von den multiplen Herausforderungen und Anstrengungen, mit denen das Wohnen unter kapitalistischen Verhältnissen für jene, die keine eigene Immobilie besitzen und folglich auf dem Mietwohnungsmarkt eine bezahlbare und brauchbare Wohnung anmieten müssen, verbunden ist. Wohnen ist ein menschliches Grundbedürfnis; dennoch ist es gerade in den Großstädten und Metropolen für erhebliche Teile der lohnabhängigen Bevölkerung zunehmend schwieriger geworden, Zugang zum Reproduktionsmittel Wohnraum zu bekommen. Es sind insbesondere migrantische Personen und Alleinwohnende unterer Einkommensklassen, wie jener Bewohner, dem ich in der Sossenheimer Siedlung begegnet bin, die von *prekären Wohnverhältnissen*¹ betroffen sind (vgl. Holm et al., 2021, S. 12f.). Wohnverhältnisse werden aber nicht nur von gesellschaftlich ungleich verteilten Eigentums- und Verfügungsrechten hinsichtlich des Gutes Wohnraum und daraus hervorgehenden antagonistischen Beziehungen zwischen Eigentümer*innen und Mieter*innen bestimmt. Wohnen ist immer auch in sozial-räumliche Beziehungen eingebettet und besitzt eine materielle Komponente, die alltägliche Praktiken der Aneignung eben dieser Räume und der reproduktiven Tätigkeiten in diesen Räumen und damit den Alltag der Bewohner*innen strukturiert. Beides zeigt die eingangs beschriebene Episode. Entscheidungen darüber, wann und wie beispielsweise Wohnungen und Wohnhäuser zum Zweck der materiellen Instandhaltung saniert oder zur Anpassung an neue (energetische) Standards modernisiert werden, treffen jedoch Eigentümer*innen von Immobilien. Dass dabei das Interesse der Bewohner*innen an der Bezahlbarkeit und dem langfristigen Nutzen der Wohnungen als Zuhause dem Interesse der Vermieter*innen an der Profitabilität des Bewirtschaftungs- und Vermietgeschäfts mit Wohnungen tendenziell strukturell entgegensteht, birgt erhebliches gesellschaftliches Konfliktpotenzial. Fragen der Bezahlbarkeit, Qualität und Aneignung von Wohnraum als Zuhause werden meist auf lokaler Ebene verhandelt, in Aushandlungen zwischen Eigentümer*innen und Mieter*innen (vgl. Rinn, 2024). Sie sind jedoch eingebettet in rechtliche und politische Rahmenbedingungen auf höheren Ebenen. Dabei spiegeln die Ausgestaltung

1 Im Verständnis der vorliegenden Arbeit ist ein Wohnverhältnis dann als prekär zu bezeichnen, »wenn die Miete zu hoch oder die Wohnung zu klein ist, wenn sich die Unterkunft in einem gesundheitsgefährdenden Zustand befindet oder diese in einer Wohngegend angesiedelt ist, welche die Integration der Bewohnenden erschwert« (Elmiger & Bieri, 2013, S. 7).

von Vermietbeziehungen zwischen Eigentümer*innen und Nutzer*innen sowie die baulich-räumliche Gestaltung von Wohnräumen und die Organisation der Produktion und Bewirtschaftung von Wohnungen zugleich strukturelle Widerspruchsverhältnisse einer marktvermittelten Wohnraumversorgung und historisch und lokal je spezifische Arrangements der staatlichen Steuerung und Regulation von gesellschaftlicher Reproduktion und kapitalistischer Produktion.

Kritische Gesellschaftstheoretiker*innen treibt seit Jahrzehnten das Ziel an, die kapitalistische Vergesellschaftung und darin eingelagerte strukturelle Widersprüche, Krisentendenzen und Antagonismen zu analysieren und in ihrer historisch und räumlich je spezifischen Artikulationsform zu bestimmen. Die Zumutungen der kapitalistischen Vergesellschaftung, wie sie in der ethnographischen Vignette zum Ausdruck kommen, lassen sich dabei jedoch nicht allein aus den Strukturlogiken der kapitalistischen Produktionsweise ableiten. Vielmehr gilt es, diese Zumutungen aus der Perspektive des Alltags der Subjekte, also »von unten«, zu ergründen.

»Die Entwicklung der kapitalistischen Formation kann nicht allein in ökonomiekritischen oder staatstheoretischen Begriffen gefasst werden, weitere Aspekte des gesellschaftlichen Formierungsprozesses sind in den Blick zu nehmen. In besonderer Weise gilt dies für die Analyse der Zumutungen, die an die Individuen und ihre Subjektfunktion jeden Tag herangetragen werden.« (Demirović et al., 2010, S. 8)

Eine solche relationale, also das Strukturelle und Subjektive in seinem wechselseitigen Zusammenhang erfassende Perspektive auf den Wandel widersprüchlicher gesellschaftlicher Verhältnisse im Lebensbereich Wohnen zu entwickeln, ist das Ziel dieser Arbeit.

Die vorliegende Arbeit interessiert sich für den Artikulationszusammenhang zwischen ökonomischen Inwertsetzungsprozessen von Wohnraum und den alltäglichen Subjektivierungsweisen und Widerstandspraktiken von Haushalten, die zur Miete wohnen. Das Vermittlungsverhältnis zwischen kapitalistischen Strukturlogiken und dem Handeln von Subjekten wird praxisbasiert anhand von zwei qualitativen empirischen Fallstudien in Frankfurt a.M. in raum-zeitlicher Dimension analysiert und mithilfe eines feministisch erweiterten politökonomischen Theorieansatzes diskutiert.

Der Lebensbereich Wohnen stellt ein Brennglas dafür dar, das Artikulationsverhältnis zwischen dem krisenhaften kapitalistischen Gesamtzusammenhang und dem Handeln der Subjekte zu ergründen. Wohnverhältnisse sind zugleich Ausdruck und Faktor sozialer Ungleichheit. Die zentrale Stellung des Immobiliensektors für die politische Ökonomie des Kapitalismus (Aalbers & Christophers, 2014) inklusive der raumzeitlichen Bearbeitung kapitalistischer Krisen (Belina, 2018b; Harvey, 1985, 2003) und die fundamentale Bedeutung der Wohnung als Reproduktionsmittel der Klasse der Lohnabhängigen (Krasny, 2021; Madden, 2020; Rinn, 2024) machen das Feld des Wohnens zu einem Prisma für Prozesse gesellschaftlicher Transformation. Seit jeher schreiben sich Krisen ebenso wie Phasen der Prosperität in das Lebensfeld des Wohnens ein und werden durch staatliche Regulation der Wohnraumorganisation prozessiert. Im Feld des Wohnens werden soziale Ungleichheiten entlang sozialer Strukturkategorien wie *class*, *race*, *gender* und *dis/ability* (re-)produziert (Holm et al., 2021), wobei die Wohnung historisch für die »symbolische Gestaltung von Vorstellungen über die richtige Art zu le-

ben« (Häußermann & Siebel, 1996, S. 15) fungiert und als Instrument für die Herstellung und Stabilisierung bestimmter sozialer und politischer Verhältnisse gedient hat. Gesellschaftlich eingerichtete Wohnformen wie das moderne, kleinfamiliale Wohnen, das sich in der Phase des Fordismus als Idealtypus durchgesetzt hatte, haben Verhaltensweisen und Familienformen von Subjekten und damit auch gesellschaftliche Vorstellungen über Reproduktion und Geschlechterverhältnisse geformt und gefestigt. Die kapitalistische Ideologie und die Reproduktion patriarchaler Familien- und Machtstrukturen wurde durch die baulich-räumliche Form des kleinfamilialen Wohnens, die Institutionalisierung hegemonialer Vorstellungen der vergeschlechtlichten Arbeitsteilung und der Wohnraumorganisation in Gesetzen, Finanzierungsbestimmungen, Förderrichtlinien und in der Steuerpolitik sowie durch die sozialen Praktiken der durch das Wohnen »erzogenen« Haushalte gestützt (ebd., S. 131ff.). Gleichzeitig ist die räumliche und verfügungsrechtliche Organisation des Wohnens immer auch schon Ort der Anfechtung hegemonialer Vorstellungen von Eigentum, Familie und sozialer Reproduktion gewesen (Hayden, 1982, 2018 [1981]; Schmidt-Waldherr, 1999; Trogal, 2018).

Mit der neoliberalen Reorganisation des Kapitalismus seit den 1970er Jahren haben sich der Charakter und die Dynamik der kapitalistischen Formation grundlegend gewandelt und mit ihr die Wohn- und *Vermietverhältnisse*² in den Städten. In der derzeitigen Formation des finanzdominierten Kapitalismus kommt urbanen Räumen als Ort der Kapitalakkumulation eine zentrale Bedeutung zu (Harvey, 1985, 2003; Wiegand, 2016). In diesem Kontext ist die Funktion der Wohnung als räumliche Ressource der Reproduktion ihrer Bewohner*innen vielerorts der Funktion der Wohnung als Marktgut oder Finanzanlageinstrument untergeordnet worden (Madden & Marcuse, 2016). Zur Zeit des Fordismus im Rahmen des gesellschaftlich eingerichteten Klassenkompromisses gemeinnützig und damit nicht profitorientiert bewirtschaftete Wohnungen sind durch Prozesse der Deregulierung und Liberalisierung im Zuge der neoliberalen Restrukturierung der Wohnraumversorgung zu Tauschobjekten und Wertspeichern geworden; die Steigerung von Mietpreisen wird als Hebel eingesetzt, um Profit zu generieren.

Materiell konkret und im Alltag erfahrbar wird das Wohnen aber erst auf lokaler Ebene. Hier manifestieren sich gesellschaftliche Verhältnisse in baulich-räumlicher Form sowie in sozialen Beziehungen zwischen Nachbar*innen und in der Vermietbeziehung zwischen Immobilieneigentümer*innen und Wohnungsnutzer*innen. Mit den sich historisch wandelnden Eigentums-, Bewirtschaftungs- und Vermietverhältnissen haben sich die Wohnbedingungen und damit auch die alltäglichen Verhältnisse, unter denen sich Menschen reproduzieren, gewandelt. Die Kommodifizierung und Finanzialisierung ehemals gemeinnützig bewirtschafteter Wohnsiedlungen in der Phase der Neoliberalisierung haben soziale und räumlich-materielle Transformationsprozesse ausgelöst, die sich auf lokaler Ebene materialisiert haben: Öffentliche Wohnsiedlungen

2 In dieser Arbeit wird anstelle der gängigen Bezeichnung *Mietverhältnis* die Setzung *Vermietverhältnis* verwendet, um die vertraglich geregelte Beziehung zwischen Mieter*in und Vermieter*in zu bezeichnen. Damit möchte ich das Machtungleichgewicht zwischen Vermieter*innen, die die Konditionen des Zur-Miete-Wohnens wesentlich bestimmen, und Mieter*innen, die unter eben diesen Konditionen das Gebrauchsgut Wohnraum zur alltäglichen Reproduktion konsumieren, verdeutlichen.

wurden vielfach an private Investoren verkauft, die Organisation der Bewirtschaftung eben dieser Wohnungen den Kalkülen des Finanzmarktes unterworfen und die Auswahl der Mieter*innen von deren ausreichender Zahlungsfähigkeit abhängig gemacht, was vielerorts zur Verdrängung einkommensschwacher Haushalte geführt hat. Verschoben haben sich mit diesen veränderten Wohn- und Vermietverhältnissen in den Städten auch die zwischenmenschlichen Beziehungen im sozialen Nahraum des Wohnumfeldes und die Möglichkeiten der Aneignung von Wohnraum als Zuhause durch die wohnenden Subjekte. Mieter*innen sind auf angespannten Märkten zu Konkurrent*innen um die letzten bezahlbaren Wohnungen geworden und können sich vielfach keine ausreichend große und von der Ausstattung her angemessene Wohnung mehr leisten. Häufig sehen sich Bewohner*innen in einer Art ›Zwangsimmobilität‹ am Wohnort gefangen und den profitorientierten Bewirtschaftungsstrategien der Vermieter*innen ausgeliefert. Aber trotz der sich seit Jahren vielerorts zuspitzenden Wohnungskrise kommt es in der Regel nicht zur Formierung von Widerstand aus der Mieterschaft gegen die ökonomischen Inwertsetzungsbestrebungen von Eigentümer*innen. Erfahrungen der Entsicherung, Gefühle der Entfremdung, fehlende Perspektiven für Alternativen und die soziale Fragmentierung von Nachbarschaften hemmen allzu oft die Formierung von Solidarität und die politische Organisierung von Interessen der Mieter*innen. Individualisierung, Prekarisierung und Ohnmacht im Vermietverhältnis sind für viele Menschen zu prägenden Erfahrungen des *ge-wohnten* Alltags in der aktuellen Gesellschaftsformation geworden. Es sind jene komplexen Zusammenhänge zwischen gesellschaftlichen Transformationsprozessen und dem Erleben und Handeln von Subjekten, für die sich die vorliegende Arbeit interessiert.

1.1 Empirische Fragestellung

In dieser Arbeit untersuche ich den Vermittlungszusammenhang von strukturellen Transformationsprozessen im Feld des Wohnens und deren Materialisierung auf der räumlich-lokalen Ebene sowie den sozialen Folgen von Kommodifizierung und Finanzialisierung für Mieter*innen und deren Handlungsfähigkeit als Subjekte. Im Mittelpunkt des Erkenntnisinteresses stehen die alltäglichen Erfahrungen und Umgangsweisen von Mieter*innen mit subjektiv erlebtem Verdrängungsdruck. Es geht also um die Betrachtung der geschichtlichen Gewordenheit und Transformation gesellschaftlicher Wohnverhältnisse und der darin eingelagerten sozialen Beziehungen von Menschen zueinander, zu sich selbst und zu den gesellschaftlichen Verhältnissen sowie um deren konflikthafte Aushandlung. Um diesen durchaus komplexen Vermittlungszusammenhang zu analysieren, verbinde ich empirische Analyse, gesellschaftstheoretische Kritik und emanzipatorischen Anspruch zu einer feministisch erweiterten politökonomischen Forschungsperspektive auf den Gegenstand Wohnen.

Wohn- und Vermietverhältnisse: Ich frage erstens, wie Eigentümer*innen vor dem Hintergrund spezifischer regulatorischer Rahmenbedingungen im Feld des Wohnens und ihrer Einbettung in einen konkreten historischen Beziehungskontext als Akteur*innen auf dem Wohnungsmarkt die Bewirtschaftung und die Vermietverhältnisse lokal, also auf der Ebene von Mietwohnungssiedlungen, ausgestalten. Hier interessiert mich, wie

Kommodifizierungs- und Finanzialisierungsprozesse im Zusammenspiel politisch-regulatorischer Weichenstellungen und Entscheidungen von Immobilieneigentümer*innen durchgesetzt werden konnten.

Gelebte Erfahrungen und Umgang mit Verdrängungsdruck: Zweitens arbeite ich heraus, wie Bewohner*innen der untersuchten Wohnsiedlungen die Veränderungen ihres Alltags, die mit der Kommodifizierung und Finanzialisierung von Wohnraum einhergehen, erfahren und deuten und wie sie subjektiv erlebten Verdrängungsdruck bewältigen. Hier möchte ich herausfinden, welche Folgen ökonomische Inwertsetzungsprozesse auf Subjektebene haben, welche Interpretationsmuster und Problematisierungen der veränderten Wohn- und Vermietverhältnisse Mieter*innen entwickeln und welche Handlungsstrategien daraus für den Umgang mit Verdrängungsdruck folgen.

Soziale Kämpfe: Drittens frage ich danach, ob und wie Bewohner*innen sich politisch organisieren, um sich gegen die ökonomische Inwertsetzung von Wohnraum zur Wehr zu setzen. Der Fokus liegt dabei auf den Voraussetzungen für konflikthafte Aushandlungsprozesse in verdrängungsrelevanten Situationen, den Prozessen politischer Kollektivierung (oder ihrem Ausbleiben) und den (Miss-)Erfolgsbedingungen von organisiertem Widerstand.

Empirisch setzt die vorliegende Arbeit auf der Ebene von Wohnsiedlungen an. Mithilfe eines qualitativ multimethodisch operationalisierten *Case Study Approach*, der von Tovi Fensters Methode der »archeology of the address« (Fenster, 2014, 2018, 2024) und dem explorativen interdisziplinären Ansatz »Hausbiographien« (Althaus & Glaser, 2014; Blunt, 2008; Harnack, 2012) inspiriert ist, erforsche ich das sich wandelnde Artikulationsverhältnis zwischen strukturellen Transformationsprozessen, lokalen Wohnverhältnissen und deren Aushandlung durch die wohnenden Subjekte anhand zweier Fallstudien in Frankfurt a.M. in raum-zeitlicher Perspektive. Dabei werden vom empirischen Gegenstand ausgehend jeweils unterschiedliche inhaltliche Schwerpunkte bei der Darstellung der Fallbeispiele gesetzt.

Die erste Fallstudie ist die Werkwohnungssiedlung *Carl-von-Weinberg-Siedlung* (CvW) im Frankfurter Westend, die im Rahmen des »Neuen Frankfurts« in den 1930er Jahren als Wohnkomplex für Angestellte³ der I.G. Farbenzentrale nördlich des heutigen Campus Westend der Goethe-Universität erbaut wurde. Die Siedlung umfasst rund 400 Wohneinheiten und befindet sich heute im Besitz der börsennotierten Wohnungsgesellschaft *Vonovia*. Die zweite Fallstudie ist die *Henri-Dunant-Siedlung* (HDS) im »am Rand« gelegenen Stadtteil Sossenheim, die in den 1960er Jahren durch das gewerkschaftseigene Wohnungsunternehmen *Neue Heimat* (NH) für Industriearbeiter*innen

3 Die Organisation der Arbeit *Angestellter*, also von Personen mit technischer Ausbildung in leitenden Funktionen und meist geistige Tätigkeiten ausführend, und *Arbeiter*innen*, also von Personen, die in Fabriken körperliche Arbeiten ausführten, unterschied sich im Fordismus ganz wesentlich hinsichtlich ihrer Arbeitszeiten, Lohn- (Arbeiter*innen) beziehungsweise Gehaltshöhe (Angestellte), der betrieblichen sozialen Absicherung und der möglichen Beteiligung am Profit des Unternehmens (Kocka, 1981, S. 200; Gaugler, 1956). Diese Unterschiede wurden durch arbeits- und sozialrechtliche Entwicklungen inzwischen formal nivelliert, wobei die Transformation der Arbeitswelt (Tertiärisierung, Flexibilisierung, Digitalisierung etc.) in den letzten Dekaden neue Scheidelinien in der Klasse der Lohnabhängigen hat entstehen lassen (Meine, 2005). In dieser Arbeit sind vor allem die zur Zeit des Fordismus vorherrschenden Unterschiede von zentraler Bedeutung.

im Frankfurter Westen erbaut worden war. Die Sossenheimer Großwohnsiedlung umfasst 1.100 Wohnungen und wird heute durch die privatisierte Wohnungsgesellschaft GWH bewirtschaftet. Die Fallbeispiele verbinden die Geschichte beider Siedlungen als zur Zeit des Fordismus gemeinnützig bewirtschafteter Wohnsiedlungen, die durch ein jeweils komplexes Zusammenspiel struktureller und lokaler Transformationsprozesse ökonomischen Inwertsetzungsbestrebungen wechselnder Eigentümerinnen unterworfen worden sind. Zum Zeitpunkt der Bearbeitung meines Forschungsprojekts (2021–2024) werden beide Siedlungen energetisch modernisiert, was in naher Zukunft zu erheblichen Mietsteigerungen und Verdrängungsdruck in den Nachbarschaften führen wird.

Zur Beantwortung der dreiteiligen Forschungsfrage kombinierte ich historische Archivrecherchen mit Medien- und Dokumentenanalysen sowie leitfadengestützten Experteninterviews (Forschungsfrage 1: Wohn- und Vermietverhältnisse), problemorientierte narrative Interviews mit Bewohner*innen und ethnographische Beobachtungen (Forschungsfrage 2: gelebte Erfahrungen und Umgang mit Verdrängungsdruck) sowie Methoden der angewandt-kritischen Wohnungsforschung (Forschungsfrage 3: soziale Kämpfe) miteinander. Die zusammengetragenen Datenkorpora wurden anschließend qualitativ ausgewertet und in einem zyklischen Prozess verdichtet und abstrahiert. Bei der Darstellung der Ergebnisse richte ich in der CvW den Blick verstärkt auf den Umgang mit Verdrängungsdruck und die gegenwärtigen Widerstandspraktiken der Bewohner*innen im Kontext der Finanzialisierung lokaler Wohnverhältnisse. In der HDS hingegen fokussiere ich auf die Analyse historischer Kämpfe der Mieter*innen gegen die Kommodifizierung von Wohnraum in der Siedlung und arbeite deren Wandel heraus.

1.2 Theoretischer Ansatz

Ausgangspunkt meiner Analyse ist die Grundannahme, dass sich der Widerspruch zwischen der Reproduktion von Leben und der Akkumulation von Kapital im Feld des Wohnens materialisiert. Als ursächlich für die regelmäßige Rückkehr der Wohnungsfrage begreife ich den gesellschaftlich eingerichteten Widerspruch zwischen einer ausreichenden Reproduktion der Ware Arbeitskraft und dem Verwertungsprozess des Kapitals im Wohnungssektor. Wohn- und Vermietverhältnisse fasse ich dabei als Ausdruck und Feld der Aushandlung gesamtgesellschaftlicher Machtverhältnisse, wobei ich die historisch und räumlich je spezifische Organisation der Wohnraumversorgung als Ergebnis konflikthafter Aushandlungsprozesse und Klassenauseinandersetzungen verstehe.

Zur theoretischen Diskussion der Ergebnisse entwickle ich eine als *Feministische Politische Ökonomie des Wohnens* gefasste Forschungsperspektive. Eine feministische Erweiterung bestehender Analyseperspektiven in der politökonomischen Tradition der kritischen Wohnungsforschung halte ich für notwendig, da politökonomische Ansätze die räumliche Materialität des Wohnens und die Affekte und Emotionen von Mieter*innen als Subjekten, die sich notwendigerweise reproduzieren müssen und hierfür eine Wohnung brauchen, nicht ausreichend theoretisieren und damit auch nicht empirisch erfassen und deuten können. Folglich gelingt es aus politökonomischer Perspektive nicht, die politischen Konsequenzen des Erlebens der Wohnungskrise auf Subjektebene zu ver-

stehen. An dieser identifizierten Lücke ansetzend, schlage ich vor, den Fokus auf das Wohnen als Ressource und Terrain gesellschaftlicher und individueller Reproduktion zu verschieben, um von hier aus einen erweiterten Begriff der Wohnungsfrage zu entwickeln, der die aufgezeigte Lücke zu schließen vermag. Ich mache Debatten der Feministischen Marxkritik und *Social Reproduction Theory* (Bhattacharya, 2017c; Fraser, 2017; Katz, 2001; Vogel, 2013) für die Wohnungsforschung fruchtbar, um die sozial-räumlichen Folgen struktureller Transformationsprozesse wie Kommodifizierung und Finanzialisierung auf kleinräumiger, lokaler Ebene untersuchen zu können und nachvollziehen zu können, welche Folgen die neoliberale Reorganisation des Lebensbereichs Wohnen für Mieter*innen und ihre Handlungsfähigkeit als Subjekte hat. Durch die Diskussion politökonomischer Theorien des Wohnens und feministischer Perspektiven auf soziale Reproduktion, welche die Wiederherstellung der Ware Arbeitskraft in den Mittelpunkt rücken und den Bogen zu Alltagserfahrungen, Emotionen und Affekten von Subjekten schlagen, arbeite ich die zentrale Funktion der Wohnung als Ressource gesellschaftlicher und sozialer Reproduktion heraus. Wohnen, so mein Argument, nimmt dabei in vierfacher Hinsicht eine zentrale Funktion in der Vermittlung zwischen Subjekten und dem kapitalistischen Gesamtzusammenhang ein: Erstens ist die staatliche Regulation des Wohnens als Steuerung der gesellschaftlichen Reproduktion zu fassen, Wohnraum kann zweitens als räumliche Ressource der sozialen Reproduktion verstanden werden, drittens können gelebte Wohnerfahrungen als Feld alltäglicher Subjektivierungsprozesse gefasst werden und viertens ist Wohnen als Terrain sozialer Kämpfe um Reproduktionsverhältnisse zu verstehen. Diesen vierfachen Vermittlungszusammenhang fasse ich als *ge-wohnte Vergesellschaftung* im Spannungsfeld zwischen kapitalistischer Akkumulation und sozialer Reproduktion und stelle damit die These auf, dass sich die durch die Organisation der Wohnraumversorgung etablierten Reproduktionsverhältnisse als konstitutives Element der Strukturierung von Klassen und als fundamentaler Bestandteil von Klassenerfahrungen begreifen lassen.

Zur Analyse der Frage, warum sich Mieter*innen im Regelfall gerade nicht gegen erlebte Verdrängungsprozesse wehren, entwickle ich in Anschluss an Rahel Jaeggi (2005) einen erweiterten Entfremdungsbegriff, der über das unmittelbare (in der Institution des Privateigentums begründete) Vermietverhältnis, etwa bei Madden und Marcuse (2016) definiert, hinaus geht und Veränderungen der sozial-räumlichen Beziehungen von Mieter*innen zu anderen Menschen und zu ihrem Selbst einschließt (vgl. auch Gehriger, 2023; Reichle, 2021). Als dialektischen Gegenpart zu Entfremdung konzeptualisiere ich die soziale Praxis der Aneignung, wobei ich Kämpfe gegen Kommodifizierung von Wohnraum als eine solche Praxis des selbstbestimmten räumlich situierten Handelns und damit der *umkämpften Subjektivierung* fasse und als Antithese zu Erfahrungen der *unfreiwilligen Objektivierung*, also Entfremdung, setze (vgl. Rinn, 2024). Sowohl Entfremdungserfahrungen als auch Aneignungspraktiken lassen sich aus der Perspektive der *Feministischen Politischen Ökonomie des Wohnens* als Ergebnis des Zusammenspiels von strukturellen Transformationsprozessen und Alltagserfahrungen der Reproduktionsverhältnisse deuten. Durch eine Theoretisierung des Zusammenhangs von Entfremdung im Lebensbereich Wohnen, Aneignung und Subjektivierung zeige ich auf, inwiefern Kommodifizierung und Finanzialisierung des Wohnens auf lokaler Ebene einen entsolidarisierenden Effekt haben und so zu einer Demobilisie-

rung demokratischer Klasseninteressen/den Interessen der Klasse der Mieter*innen beitragen. Ich argumentiere, dass Verdrängungsdruck als Folge einer zunehmenden Vermarktlichung von Wohnraum bei Mieter*innen Erschöpfungs- und Entfremdungserfahrungen hervorrufen kann, die soziale Alltags- und Sorgebeziehungen verändern. Mit den Erkenntnissen, die mit der empirischen Analyse vergangener und aktueller sozialer Kämpfe um das Wohnen gewonnen wurden, wage ich einen Ausblick darauf, wie soziale Spaltungen auf Nachbarschaftsebene überwunden und reziproke zwischenmenschliche Beziehungen wiederhergestellt werden können, um Kollektivität erlebbar und Aneignung als sozial-räumliche Praxis des In-Beziehung-Tretens zu ermöglichen.

Der angestrebte konzeptionelle Beitrag ist eine Intervention in das wachsende Feld der interdisziplinären Wohnungsforschung (vgl. Schipper & Vollmer, 2020a). Mit der von mir vorgeschlagenen materialistisch-feministischen Erweiterung eines politökonomischen Zugriffs auf den Forschungsgegenstand Wohnen entwickle ich eine Analyseperspektive, die die Verschränkung von Produktion und Reproduktion in den Blick nimmt, und das Wohnen als zentralen Bestandteil der sozialen Reproduktion nicht als individuelle und produktive Konsumtion, sondern strukturell von der Mehrwertproduktion differente, subjektbezogene Arbeit fasst. Als Intervention in die politökonomische Wohnungsforschung entwickle ich eine relationale Analyseperspektive, die zwischen Theoretisierungen ›von oben‹ und Perspektiven ›von unten‹ vermittelt (vgl. Latocha, 2020, 2024). Während makrostrukturelle Ansätze die Zirkulation von Kapital durch die gebaute Umwelt betrachten und politische Entwicklungen im Feld des Wohnens folglich in der Raumökonomie des globalen Kapitalismus verorten und ›von oben‹ diskutieren (Aalbers & Christophers, 2014; Belina, 2017, 2018b; Brede et al., 2020 [1976]; Harvey, 2001, 2003), rücken Ansätze ›von unten‹ die gelebten Erfahrungen von Subjekten und die sozialen Folgen von Verdrängung in den Fokus (Elliott-Cooper et al., 2020; Gehriger, 2023; Lees & Hubbard, 2020; Lees & White, 2020; Marcuse, 1975, 1985; Meuth & Reutlinger, 2021; Rinn, 2021; Schipper, 2021b; Valli, 2015; Watt, 2018). Die entwickelte Analyseperspektive zielt darauf ab, die Wechselbeziehungen zwischen räumlich-konkreten Alltagserfahrungen von Bewohner*innen und ihren Emotionen und Affekten und global-abstrakten Prozessen der Neoliberalisierung durch Theorien der sozialen Reproduktion zu operationalisieren und vom empirisch-konkreten Gegenstand aus erforschbar zu machen. Anhand einer solchen relationalen Perspektive können die lokal-räumlichen Folgen von Kommodifizierungs- und Finanzialisierungsprozessen als Rekonfiguration der alltäglichen Bedingungen und Beziehungen, unter denen und durch die sich Menschen in der Stadt reproduzieren, gefasst und von hier aus die Erfahrungen und der Umgang von Mieter*innen mit den sich verändernden Wohnverhältnissen in ihrem Alltag, beispielsweise Verdrängungsdruck, auf ihr emanzipatorisches beziehungsweise regressives politisches Potential hin untersucht werden.

1.3 Aufbau der Arbeit

In Kapitel 2 diskutiere ich ausgewählte Debatten der kritischen Wohnungsforschung, in welche die vorliegende Arbeit intervenieren möchte, und arbeite in Auseinandersetzung mit dem Forschungsstand zentrale Begriffe heraus. Mit meiner empirisch gestütz-

ten Untersuchung der Transformation des Wohnens möchte ich einen Beitrag zu Debatten leisten, die sich mit der Kommodifizierung und Finanzialisierung von Wohnraum (Abschnitt 2.1), der Neoliberalisierung der Wohnungspolitik (Abschnitt 2.2), Gentrifizierung und Verdrängungsdruck (Abschnitt 2.3), dem Klimawandel und der Ökologisierung des Wohnens (Abschnitt 2.4) sowie Widerstand und sozialen Kämpfen um das Wohnen (Abschnitt 2.5) befassen.

An die Diskussion des Forschungsstandes anschließend entwickle ich in Kapitel 3 in einem Dreischritt die theoretische Perspektive dieser Arbeit. Zuerst stelle ich die zentralen theoretischen Debatten der kritischen Wohnungsforschung in der Tradition der Marx'schen Kritik der Politischen Ökonomie dar (Abschnitt 3.1). Ich diskutiere den Widerspruch zwischen Tausch- und Gebrauchswert der Ware Wohnung (3.1.1), die krisenhafte Zirkulation von Kapital im Wohnungssektor (3.1.2), die staatliche Regulation und Steuerung der Wohnraumversorgung (3.1.3) sowie soziale Kämpfe um das Wohnen (3.1.4). Anschließend mache ich Ansätze der materialistisch-feministischen Forschungsdebatte zu Sozialer Reproduktion für die Wohnungsforschung fruchtbar (Abschnitt 3.2). Hier behandle ich Reproduktion als unproduktive Arbeit (3.2.1), Reproduktion als Beziehungsarbeit (3.2.2) und neuere Beiträge der Social Reproduction Theory (3.2.3), die die Reproduktion der Ware Arbeitskraft ins Zentrum stellen. Im dritten Schritt führe ich die politökonomische und reproduktionstheoretische Perspektive zusammen (Abschnitt 3.3). Hier wird die *Feministische Politischen Ökonomie des Wohnens* als theoretische Synthese entlang von vier miteinander verschränkten Dimensionen der *ge-wohnten Vergesellschaftung* entwickelt. Diese sind: staatliche Regulation des Wohnens und gesellschaftliche Reproduktion (3.3.1), Wohnraum als räumliche Ressource der sozialen Reproduktion (3.3.2), gelebte Wohnerfahrungen als Feld alltäglicher Subjektivierung (3.3.3) sowie Wohnen als Terrain sozialer Kämpfe um Reproduktionsverhältnisse (3.3.4). Abschließend formuliere ich die These, dass sich die aktuelle Wohnungskrise als Erschöpfung der Arbeiterklasse charakterisieren lässt.

Kapitel 4 operationalisiert das entwickelte Forschungsprogramm für die vorliegende Arbeit. Ich stelle dar, mit welcher methodologischen Perspektive und mit welchen empirischen Forschungsmethoden die dreiteilige Forschungsfrage bearbeitet worden ist. Ich fasse die ontologischen und epistemologischen Grundannahmen des Projektes zusammen (Abschnitt 4.1) und erläutere anschließend das Fallstudiendesign und das multimethodische Vorgehen bei der empirischen Analyse (Abschnitt 4.2). Ferner skizziere und reflektiere ich ausgewählte Aspekte der empirischen Forschungspraxis und gehe auf das Gelernte, Versäumnisse sowie offene Fragen ein (Abschnitt 4.3).

In den anschließenden Empiriekapiteln 5 und 6 wird die dreiteilige Forschungsfrage anhand der Analyse der beiden untersuchten Fallstudien beantwortet. Kapitel 5 widmet sich dem Fallbeispiel CvW im Frankfurter Westend und untersucht die *Finanzialisierung* von Wohnraum anhand der sich verändernden Wohn- und Vermietverhältnisse in der Siedlung, der gelebten Erfahrungen der Bewohner*innen und der sozialen Kämpfe der Mieterschaft. Ich zeige auf, in welcher Weise finanzialisierte Wohnverhältnisse subjektivierend wirken und wie sie den Möglichkeitsrahmen für alltägliche soziale Praktiken der Reproduktion der Bewohner*innen rekonfiguriert haben. Zentrales Argument des Kapitels ist, dass die Finanzialisierung des Wohnens in der CvW Verdrängungsdruck erzeugt hat, den die Bewohner*innen als Entfremdung von ihrem Zuhause und als Erschöp-

fung ihrer sozial-reproduktiven Kapazitäten erleben. Durch die Entwicklung der Dialektik von *unfreiwilliger Objektivierung* und *umkämpfter Subjektivierung* zeige ich auf, wie Bewohner*innen in der CvW mit den sich verändernden Vermiet- und damit auch Reproduktionsverhältnissen in ihrem Alltag umgehen. Das sich anschließende Kapitel 6 beschäftigt sich mit der Transformation der Wohn- und Vermietverhältnisse in der HDS in Frankfurt a.M. Sossenheim und diskutiert den Wandel der sozialen Kämpfe der Mieterschaft gegen Kommodifizierungsprozesse seit den 1980er Jahren bis heute. Ich beleuchte, wie sich strukturelle Prozesse der Neoliberalisierung in lokalen Praktiken der Bewirtschaftung und Vermietung der Sozialwohnungen in der Sossheimer Großwohnsiedlung manifestiert haben und frage danach, wie Mieter*innen diese Veränderungen der Wohn- und Vermietverhältnisse erleben, interpretieren und sich dagegen organisiert und zur Wehr gesetzt haben. Zentrales Argument des Kapitels ist, dass Kommodifizierungsprozesse in der HDS zu einem schleichenden Verlust sozialer und politischer Macht der Mieter*innen über ihr Zuhause geführt haben, was Entfremdungserfahrungen ausgelöst und die Formierung sozialer Kämpfe und ihre Aussicht auf Erfolg zunehmend erschwert hat.

In Kapitel 7 kontrastiere und diskutiere ich abschließend die Ergebnisse der beiden Fallstudien aus Perspektive der *Feministischen Politischen Ökonomie des Wohnens*. Ausgehend von der praxisbasierten Analyse der *Case Studies* zeige ich in der theoretischen Rückbindung der Ergebnisse auf, dass der kapitalistische Gesamtzusammenhang (Strukturebene) und das Erleben des Alltags (Subjektebene) im Feld des Wohnens durch die vier Dimensionen der staatlichen Regulation, räumlichen Materialisierung, alltäglichen Subjektivierung und sozialen Kämpfe relational miteinander verwoben sind. Ich argumentiere, dass sich gesellschaftliche Wohnverhältnisse durch ein komplexes Zusammenspiel von kapitalistischen Strukturlogiken und dem Handeln von Subjekten reproduzieren und beständig rekonfiguriert werden. Während Kommodifizierung und Finanzialisierung als strukturelle Transformationsprozesse Wohnverhältnisse und soziale Reproduktion im Kontext der neoliberalen Restrukturierung staatlichen Regierens »von oben« neu geordnet haben, materialisieren sich Verdrängungsdruck und Entfremdung auf der Subjektebene und im Sozialraum der Nachbarschaft und reproduzieren durch ihre subjektivierenden Effekte »von unten« die Wohn- und Sorgeverhältnisse auf lokaler Ebene. Diesen wechselseitigen Zusammenhang fasse ich als *ge-wohnte Vergesellschaftung*. Zentrale Erkenntnis der Arbeit ist, dass die mit der ökonomischen Inwertsetzung von Wohnraum verbundenen Zumutungen, die an Individuen herangetragen werden, über Fragen der finanziellen Belastung der Lohnabhängigen durch Mietkosten hinausgehen. Kommodifizierung und Finanzialisierung lassen sich aus feministisch-politökonomischer Perspektive als Prozesse fassen, die in der Tendenz Subjekte unterer Einkommensklassen entfremden und erschöpfen, und die auf den Widerspruch zwischen Kapitalverwertung und Reproduktion von Leben verweisen, der im finanzdominierten Akkumulationsregime als Antagonismus deutlich hervortritt. Denn die von kapitalistischer Verwertungslogik dominierte Transformation von Wohn- und Vermietverhältnissen hat die Reproduktionsbedingungen auf materieller, sozialer und ökonomischer Ebene rekonfiguriert und hat zu einer Entsicherung der Bedingungen geführt, unter denen sich untere Einkommensklassen in der Stadt reproduzieren. Durch politische Kollektivierungsprozesse von Bewohner*innen wiederum

kann sich Widerstand gegen die ökonomische Inwertsetzung von Wohnraum formieren, der auf eine Dekommodifizierung und Demokratisierung von Wohnraum hinwirkt und dadurch versucht, die lokalen Wohn-Reproduktions-Verhältnisse ›von unten‹ neu auszuhandeln. Lokal verankerte Solidarstrukturen, so argumentiere ich, sind dabei zugleich Produkt und Voraussetzung für Praktiken der Kollektivierung, die immer auch als räumlich situierte Aneignung und damit Gegenbewegung zu Entfremdung gelesen werden können. Die empirische Analyse der sozialen Kämpfe in den beiden Fallstudien zeigt aber, dass unter privaten beziehungsweise finanzialisierten Eigentumsstrukturen von Mietwohnungssiedlungen lokale Bewohnerinitiativen weder ökonomisch noch politisch über Druckmittel verfügen, um Zugeständnisse von der Vermieterseite zu erwirken. Abschließend reflektiere ich den theoretischen Gehalt der Analyseperspektive der *Feministischen Politischen Ökonomie des Wohnens* und formuliere mögliche Anschlüsse für folgende Forschungsarbeiten.

1.4 Lesehinweise

In dieser Arbeit ist es mir ein besonderes Anliegen, eine gendergerechte und inklusive Sprache zu verwenden. Daher wird versucht, wo immer es möglich ist, geschlechtsneutrale Bezeichnungen wie beispielsweise »Mitarbeitende« zu verwenden. Bei Bezeichnungen, wo dies nicht möglich ist, greife ich auf das Gendersternchen (Asterisk) zurück, um alle Geschlechter und Geschlechtsidentitäten anzusprechen und sichtbar zu machen. So schreibe ich beispielsweise »Mieter*innen«, um alle zur Miete lebenden Personen zu benennen, unabhängig von ihrem biologischen Geschlecht. Damit möchte ich meine Anerkennung und meinen Respekt für die Vielfalt der Geschlechter in unserer Gesellschaft zum Ausdruck bringen. Bei zusammengesetzten Begriffen wie »Arbeiterwohnungsbau« oder »Mieterverein« wird jedoch für die bessere Lesbarkeit auf das Gendern verzichtet.

Für fremdsprachliche Begriffe, Neologismen und Eigennamen setze ich Kursivschrift ein. Doppelte Anführungszeichen nutze ich neben Zitaten für die Kennzeichnung von Projekten, Programmen, Büchern und Studien. Begriffe, zu denen ich eine distanzierte Haltung einnehme, kennzeichne ich mit einfachen Anführungszeichen, wie zum Beispiel ›sozialer Brennpunkt‹.

2. Debatten kritischer Wohnungsforschung

Im Folgenden gehe ich auf ausgewählte Debatten der kritischen Wohnungsforschung ein, in die diese Arbeit intervenieren möchte. Meine Darstellung soll die Auseinandersetzungen, die Kolleg*innen mit dem Wohnen unter kapitalistischen Verhältnissen und den daraus hervorgehenden Widersprüchen geführt haben, würdigen und dazu dienen, aus diesen Debatten zentrale Erkenntnisse für meine Arbeit herauszufiltern. Dabei konzentriere ich mich auf fünf Debattenstränge, die besonders relevant sind für die empirische Analyse der Fallbeispiele. Dazu zählen: Kommodifizierung und Finanzialisierung des Wohnens (Abschnitt 2.1), Neoliberalisierung der Wohnungspolitik (Abschnitt 2.2), Gentrifizierung und Verdrängungsdruck (Abschnitt 2.3), Klimawandel und Ökologisierung des Wohnens (Abschnitt 2.4) sowie Widerstand und soziale Kämpfe um das Wohnen (Abschnitt 2.5). In der Diskussion dieser ausgewählten Debattenstränge entwickle ich zentrale Begriffe dieser Arbeit und zeige auf, welche Relevanz die jeweils verhandelten Themen und Konzepte für das vorliegende Projekt haben und wo die empirische Arbeit das Vorhaben an vorherrschende Debatten der kritischen Wohnungsforschung anknüpft.

2.1 Kommodifizierung und Finanzialisierung des Wohnens

Unter den für diese Arbeit zentralen Begriffen *Kommodifizierung* und *Finanzialisierung* diskutiert die Literatur der kritischen Wohnungsforschung jene Prozesse, die die Funktion der Wohnung als Reproduktionsmittel (Gebrauchswert) dem Wert der Wohnung als Immobilie am Markt (Tauschwert) beziehungsweise ihrer Funktion als Finanzanlageobjekt unterordnen (Aalbers, 2016; Bernt, 2022; Heeg, 2013a, 2022; Holm, 2020 [2011], 2022a; Madden & Marcuse, 2016; Metzger, 2020; Unger, 2016, 2018; Wijburg et al., 2018; Wijburg & Aalbers, 2017).

Der Begriff *Kommodifizierung* (vom Englischen *commodity* = Ware) beschreibt jene Prozesse, durch die Güter, Dienstleistungen, Ideen und andere Dinge in tauschbare Handelswaren umgewandelt werden, also in Objekte, die auf kapitalistischen Märkten gekauft und verkauft werden können (Appadurai, 1986). Voraussetzung dafür ist »das Privateigentum als exklusive Verfügungsgewalt« (Nuss, 2019, S. 10), also die kapitalisti-

sche Organisation von Gesellschaft, in der Individuen die für den alltäglichen Gebrauch benötigten Produkte nicht selbst herstellen, sondern mit Geld als Tauschmittel erwerben (Marx, 1962 [1867], S. 55). Kennzeichnend für den Prozess des Zur-Ware-Machens ist nach Marx die Abstraktion von der Nützlichkeit eines Dings auf den am Markt zu erzielenden Tauschwert und die Reduktion sozialer Beziehungen zwischen Menschen, die dem Produktionsprozess der Güter zugrunde liegen, »auf den politisch wie auch analytisch armseligen Status von Beziehungen zwischen Dingen« (Aalbers & Christophers, 2020 [2014], S. 49). Die Kommodifizierung der Ware Wohnung meint dabei nach Madden und Marcuse, »that a structure's function as real estate takes precedence over its usefulness as a place to live. When this happens, housing's role as an investment outweighs all other claims upon it, whether they are based upon right, need, tradition, legal precedent, cultural habit, or the ethical and affective significance of the home« (Madden & Marcuse, 2016, S. 17). Die marktwirtschaftliche Einbettung von Wohnraum mache Wohnen nicht zum Ziel, »sondern [zum] Zweck des ökonomischen Handelns« (Holm, 2022b, S. 171). Unter Bedingungen der warenförmigen Organisation kann Wohnraum gekauft, verkauft, verpfändet, verbrieft und als zinstragendes Investment behandelt werden (Bernt, 2022, S. 3). Der Widerspruch zwischen Tausch- und Gebrauchswert der Ware Wohnung begründet dabei das unter kapitalistischen Verhältnissen grundlegend antagonistische Verhältnis zwischen Nutzer*innen mit ihren Gebrauchsansprüchen an Wohnraum einerseits und Eigentümer*innen mit ihren Verwertungsansprüchen andererseits (Holm, 2020 [2011], vgl. Abschnitt 3.1). Da die Einbindung von Wohnraum in die Zyklen der Kapitalverwertung quantitative und qualitative Versorgungsengpässe für untere Einkommensklassen erzeugt, greift der Staat in kapitalistischen Gesellschaften regelmäßig in die Wohnraumorganisation ein (Krätke, 2020 [1988], S. 89ff.). Denn im Rahmen einer marktförmig organisierten Produktion und Verteilung von Wohnraum werden Immobilien mit immer neuen Verwertungsansprüchen überfrachtet, wodurch Wohnungsnot und soziale Ungleichheiten (re-)produziert werden, was den sozialen Frieden und die Verfügbarkeit der Ware Arbeitskraft für den Produktionsprozess gefährdet (vgl. Holm et al., 2021; Lebuhn et al., 2017; Rink et al., 2015; Schipper, 2021b).

Der Begriff *Dekommodifizierung* bildet den Gegenpart zu *Kommodifizierung*. Nach Andrej Holm umfasst die Dekommodifizierung von Wohnraum all jene Praktiken, die die Warenförmigkeit von Wohnraum beschränken und somit Wohnraum ganz oder teilweise den Marktlogiken und Zyklen der Kapitalakkumulation entziehen (Schipper, 2018b, S. 2, Holm, 2020 [2011]). Die Dekommodifizierung von Mietwohnungen lässt sich mit zwei zentralen Aspekten fassen: Erstens werden Mietpreise nicht auf der Grundlage von Marktmechanismen festgelegt; zweitens ist die Bewirtschaftung von Wohnraum nicht auf die Akkumulation von Kapital ausgerichtet, das heißt, sie ist gewinnbegrenzt verfasst. Der gemeinnützige Wohnungssektor der Bundesrepublik Deutschland (BRD), der bis zur Abschaffung des nationalen Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGG) zum 01.01.1990 bestand, stellte eine Form des teilweise dekommodifizierten Wohnraums dar (Schönig, 2020, S. 5f.). Die Kalkulation der Mieten basierte auf dem *Prinzip der Kostendeckung*¹ und das Geschäftsmodell der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen war nicht

1 Siehe Becker, 1977 und 1978 für eine Kritik an der Kalkulation der Kostenmieten im Sozialen Wohnungsbau in der BRD und der Einpreisung von Gewinnen für die Vermieterseite.

auf Gewinnerzielung ausgerichtet. So musste das gesamte erwirtschaftete Kapital in den Neubau sowie die Bewirtschaftung und Instandhaltung des Bestandes reinvestiert werden (Kuhnert & Leps, 2017, S. 4f.). Die miteinander verketteten Entwicklungen der zunehmenden Vermarktlichung und Wettbewerbsorientierung der Wohnungspolitik in den letzten vier Dekaden lassen sich als (Re-)Kommodifizierung des Wohnens beschreiben (Schönig, 2020, S. 4f.), wobei die regulatorischen Verschiebungen in der kritischen Wohnungsforschung als *Neoliberalisierung der Wohnungspolitik* diskutiert werden (vgl. Abschnitt 2.2).

In den beiden Fallstudien arbeite ich empirisch heraus, wie die lange Zeit gemeinnützig bewirtschafteten Wohnungsbestände der beiden untersuchten Siedlungen im Zusammenspiel struktureller und lokaler Transformationsprozesse Marktlogiken unterworfen worden sind und welche Veränderungen Prozesse der Kommodifizierung für die Wohn- und Vermietverhältnisse mit sich gebracht haben. An der Fallstudie Henri-Dunant-Siedlung, die vordergründig die historischen sozialen Kämpfe der Mieter*innen um bezahlbares Wohnen analysiert, arbeite ich außerdem heraus, wie Bewohner*innen sich gegen Kommodifizierungsprozesse zur Wehr gesetzt haben, um die Folgen einer ›Entlassung‹ der Ware Wohnraum in die kapitalistischen Verwertungszyklen zu verhindern (vgl. Abschnitt 2.5).

Der Begriff *Finanzialisierung* beschreibt nach Manuel Aalbers »the increasing dominance of financial actors, markets, practices, measurements and narratives, at various scales, resulting in a structural transformation of economies, firms (including financial institutions), states and households« (Aalbers, 2019b, S. 3). Dieser Entwicklung zugrunde liegt das veränderte Verhältnis zwischen Finanzkapital (fiktivem Kapital) und Industriekapital (Realkapital), das sich durch das schuldenfinanzierte Wachstumsmodell des Postfordismus herausgebildet hat. In der Wissenschaft wird auch von einem »finanzdominierten Akkumulationsregime« gesprochen (Demirović & Sablowski, 2012). Seit den 2010er Jahren bildet Finanzialisierung einen besonderen Schwerpunkt der kritischen Wohnungsforschung, denn Wohnungsmärkte werden zunehmend direkt von den Interessen globaler Finanzmarktakteure strukturiert (Aalbers, 2019a; Heeg, 2013a; 2022). Angestoßen durch die Deregulierung des internationalen Finanzsystems seit den 1980er Jahren fließt immer mehr globales Finanzkapital in den Immobiliensektor, wodurch eine Abhängigkeit lokaler Wohnverhältnisse von den Zyklen des Finanzmarktes und den Renditeerwartungen von Finanzmarktakteuren entstanden ist (Aalbers, 2016; Heeg, 2013b, 2022; Kadioğlu & Kellecioğlu, 2024; Metzger, 2020; Unger, 2016, 2018; Wijburg et al., 2018; Wijburg & Aalbers, 2017). Es wurde aufgezeigt, dass sich dabei verschiedene länderspezifische Verläufe von Finanzialisierung herausgebildet haben (Aalbers, 2016; Fernandez & Aalbers, 2016), wobei für mein Projekt, die Finanzialisierung des deutschen Wohnungsmarktes, von besonderer Bedeutung ist (Metzger, 2020; Wijburg & Aalbers, 2017).

Während in den USA Privathaushalte über die Aufnahme von Hypothekenkrediten für die Eigentumsbildung direkt in das schuldenfinanzierte Wachstumsmodell integriert wurden, indem sie ihre Häuser als ›Bankautomat‹ nutzen konnten (Aalbers, 2012; Gotham, 2009; Rolnik, 2013), kam es in der ›Mieternation‹ BRD durch den massenhaften Ausverkauf öffentlicher und gemeinnütziger Wohnungsbestände in den 1990er und 2000er Jahren zu einer Finanzialisierung des Mietwohnungsmarktes (Heeg, 2022;

Metzger, 2020). Bestände wurden *en bloc* an institutionelle Investoren verkauft und in Finanzmarktprodukte wie Immobilienfonds eingespeist, wodurch Mietwohnungen und ganze Siedlungen den Status von Finanzprodukten erhalten haben (Unger, 2016). Seitdem muss die mit der Verwaltung von Mietwohnungen erzielte Rendite »mit anderen Anlagen wie Staatsanleihen, Unternehmensaktien etc. vergleichbar sein« (Heeg, 2013a, S. 7). Das bedeutet, »dass Immobilieninvestitionen und -verwertung dem Auf und Ab von (Finanzmarkt-)Konjunktoren folgen. Immobilien sind aus dieser Perspektive nicht mehr vorrangig Gebrauchsgegenstände, sondern eine Form der Finanzanlage« (ebd.).

Für mein Projekt ist der in der Literatur als »Finanzialisierung 2.0« beschriebene Prozess von besonderem Interesse. Wijburg et al. (2018) beschreiben diesen Prozess am Beispiel der BRD als Wandel im Geschäftsmodell institutioneller Anleger, die Mietwohnungsbestände halten: von Hedgefonds und Private-Equity-Fonds hin zu börsennotierten Aktiengesellschaften wie *Vonovia*. Während Erstere die Wohnimmobilienportfolios in den 2000er Jahren billig einkauften, um sie schnell teurer weiterzuverkaufen, und dabei nicht in die Instandhaltung investierten, ist das Geschäftsmodell der börsennotierten Vermietungsunternehmen auf die Abschöpfung von Renditen durch ein langfristig angelegtes wertsteigerndes Portfoliomanagement ausgerichtet. Gewinne werden dabei maßgeblich über den Anstieg der Buchwerte von Immobilien (Bewertung der Bestände) sowie kontinuierliche Mietpreissteigerungen und Managementoptimierungsverfahren wie *Insourcing* erzielt (Heeg, 2022; Unger, 2018, 2022). Die sozialen Folgen dieses Geschäftsmodells wurden in den letzten Jahren vermehrt Gegenstand der kritischen Wohnungs- und Verdrängungsforschung. Betont werden dabei der mit Finanzialisierung einhergehende ökonomische Verdrängungsdruck (Schipper, 2021b; Wenninger, 2024, vgl. Abschnitt 2.3), der sozial-räumliche Wandel von Quartieren durch Aufwertung und (energetische) Modernisierungsmaßnahmen (Janik, 2024; Wijburg et al., 2018, vgl. Abschnitt 2.4) sowie das zunehmende Machtungleichverhältnis zwischen Wohnungsunternehmen und Mieter*innen (Fields, 2017a; Latocha, 2024b). Eine wichtige Ergänzung zu den Debatten der letzten Jahre lieferten Defne Kadioglu und İlhan Kellecioglu damit, dass sie den Blick weg von Verdrängung und steigenden Mieten hin zu den baulich-materiellen Folgen von Finanzialisierung lenkten. Sie beschreiben Finanzialisierung als »the material and repetitive disruption of the infrastructural flows that make a home function for its inhabitants« (Kadioglu & Kellecioglu, 2024, S. 532). Damit fokussieren sie auf die finanzmarktgetriebene Transformation der räumlichen Materialität des Wohnens.

In der Analyse des Fallbeispiels Carl-von-Weinberg-Siedlung werde ich im Detail auf das finanzialisierte Geschäftsmodell der Eigentümerin *Deutsche Wohnen* (DW) beziehungsweise *Vonovia* und die sich verändernden Wohn- und Vermietverhältnisse in der Siedlung eingehen. Neben der ökonomischen und sozial-räumlichen Dimension der Entsicherung nimmt dort die materielle Prekarisierung des Wohnens entscheidend Einfluss auf die Alltagserfahrungen der Mieter*innen.

2.2 Neoliberalisierung der Wohnungspolitik

Der Begriff *Neoliberalisierung* beschreibt einen hybriden und räumlich ungleich verlaufenden, aber in der Tendenz den Transformationen in anderen Ländern ähnlichen Prozess der Reorganisation staatlichen Regierens, der auf eine Vermarktlichung von mehr und mehr Gesellschaftsbereichen abzielt (Schipper, 2018b, S. 7). Kennzeichnend für neoliberales Regieren ist nach Schipper nicht ein Rückzug des Staates, sondern eine »politische Rationalität und Praxis des Regierens« (Schipper, 2013a, S. 13), die staatliches Handeln auf die Absicherung von Markt- und Wettbewerbsmechanismen als zentrale Steuerungslogiken gesellschaftlicher Organisation ausrichtet. Mit Blick auf die BRD haben Wissenschaftler*innen im Anschluss an die Krise des Fordismus in den 1970er Jahren eine Transformation der Wohnungspolitik identifiziert, die als Neoliberalisierung gefasst werden kann (Schipper, 2024, S. 5ff.; Schönig, 2020). Von besonderem Interesse für mein Forschungsprojekt sind in diesem Zusammenhang jene Arbeiten, welche die Abschaffung der Wohnungsgemeinnützigkeit (Jenkis, 1986b, 1986a; Krätke, 1985; Kuhnert & Leps, 2017) und die anschließende Privatisierungswelle öffentlicher und preisgebundener Mietwohnungsbestände (Aalbers & Holm, 2008; Holm, 2008, 2011; Niethammer, 2020 [1988]; Schönig, 2020; Uffer, 2014) beleuchten und aufzeigen, wie es dadurch möglich wurde, dass Wohnungen, die vormals zumindest teilweise den Marktlogiken entzogen waren, den Verwertungsinteressen des Immobilienkapitals unterworfen worden sind (Aalbers, 2016; Belina, 2017; Heeg, 2013b).

Es wurde aufgezeigt, dass mit der neoliberalen Reorganisation der Wohnraumversorgung in der BRD Strategien der Dekommodifizierung, die den Warencharakter von Wohnraum zeitweise eingeschränkt hatten, zugunsten marktkonformer Förderinstrumente zurückgedrängt worden sind (Schipper & Schönig, 2021; Schönig, 2020). Auf Bundesebene wurde zum Jahresende 1989 das WGG, das unternehmensseitig die Bezahlbarkeit und nichtprofitorientierte Bewirtschaftung mehrerer Millionen Wohnungen langfristig und über temporäre Bindungen des sozialen Wohnungsbaus hinaus gesichert hatte, abgeschafft (Kuhnert & Leps, 2017). Dies zog eine Welle von Privatisierungen öffentlicher und industriegebundener Wohnungsbestände in den 1990ern und 2000er Jahren nach sich (Holm, 2008, 2008, 2019). Auch die Förderung des sozialen Wohnungsbaus (Objektförderung) wurde zugunsten marktkonformer Förderinstrumente, beispielsweise dem Wohngeld (Subjektförderung), zurückgedrängt (Egner et al., 2004; Heinelt & Egner, 2006).

Die Folgen des Wandels von der Wohnungspolitik zur »Wohnungsmarktpolitik« (Heinelt & Egner, 2006) werden in der Literatur intensiv beleuchtet und kritisch kommentiert. Es konnte nachgewiesen werden, dass die marktförmige Organisation der Wohnraumversorgung zu einer »Umverteilung von unten nach oben« führt, da marktkonforme Förderinstrumente wie Steuererleichterungen bei der Eigentumsbildung »überwiegend die mittleren und oberen Einkommensschichten [begünstigen]« (Häußermann & Siebel, 1996, S. 162). Die Vermarktlichung ehemals preisgebundener Bestände hat außerdem in Wachstumsregionen zu einem Anstieg der durchschnittlichen Mietpreise geführt, was insbesondere untere Einkommensgruppen belastet. Lebuhn et al. haben in einer Studie zu den Wohnverhältnissen in 77 Großstädten in Deutschland aufgezeigt, dass armutsgefährdete Haushalte mit einem Einkommen,

das weniger als 60 Prozent des Bundeseinkommensmedians beträgt, von besonders hohen Mietkostenbelastungen betroffen sind (Lebuhn et al., 2017, S. 71). Sie stellen fest, dass »[d]ie sozialpolitische Dimension der Wohnversorgungssysteme, Einkommensunterschiede zu mildern und einen Beitrag zur sozialen Kohäsion zu leisten, [...] sich weitgehend aufgelöst [haben]« (ebd., S. 78). Wohnbedingungen würden bestehende Einkommensdisparitäten verschärfen. Aber steigende Wohnkosten belasten auf angespannten Märkten längst nicht mehr nur untere Einkommensgruppen, sondern auch Familien der Mittelschicht und Studierende. Empirisch nachgewiesen haben Junker et al., dass insbesondere Alleinerziehende und große Familien in deutschen Großstädten häufig weit mehr als die leistbar geltenden 30 Prozent ihres Haushaltsnettoeinkommens für die Kaltmiete ausgeben (Junker et al., 2018).² Aufgrund dieser als »Rückkehr der Wohnungsfrage« gefassten Problematik sind auf angespannten Wohnungsmärkten wachsende Teile der Bevölkerung von Einschränkungen der Lebensperspektiven und der gesellschaftlichen Teilhabe betroffen, für welche die vorherrschenden Wohnverhältnisse und Strukturen der Wohnraumversorgung ursächlich sind (Breckner, 1995; vgl. Holm et al. 2021). Insgesamt hat der »Trend der Vermarktlichung [...] und einer verstärkten Wettbewerbsorientierung« (Schönig et al., 2017, S. 34) in der Wohnungspolitik sozialräumliche Ungleichheiten also verschärft (Brinker & Sinning, 2014; Häußermann, 2019; Junker et al., 2018; Rink et al., 2015; Uffer, 2014).

Neben einer Hinwendung zu marktkonformen Förderinstrumenten kam es in den 2000er Jahren zu einer Reskalierung der Zuständigkeiten für die Ausgestaltung der Wohnungspolitik im föderalen System der BRD. Durch die Neuorganisation der Wohnraumversorgung – von Schönig et al. als »Kommunalisierung der Wohnungspolitik« (Schönig et al., 2017, S. 34) gefasst – setzte eine Diversifizierung lokaler wohnungspolitischer Strategien ein (Rink & Egner, 2020). Unter anderem Betz betont, dass seit den 2010er Jahren die soziale Wohnraumversorgung als kommunales Handlungsfeld neue Aufmerksamkeit in der Öffentlichkeit und Politik erfährt (Betz, 2023a). Jedoch sei der Handlungsspielraum von Kommunen, in das lokale Wohnungsmarktgeschehen regulierend einzugreifen und die Wohnungspolitik im Sinne ihres kommunalen Versorgungsauftrags zu steuern, gesunken (Betz, 2023b). Zurückzuführen ist dies auf die Privatisierung öffentlicher Wohnungsbestände (Holm, 2008, 2011; Kofner, 2017), die Reorganisation öffentlicher Verwaltungen (Silomon-Pflug, 2018), die juridische Verankerung der Austeritätspolitik im Grundgesetz (GG) und die daraus abgeleitete Haushaltsdisziplin (Petzold, 2018; Streeck & Mertens, 2010; Wiegand et al., 2015), die Gesetzgebung auf höheren politischen Ebenen (Czischke, 2014) sowie den wachsenden Einfluss von Finanzmarktakteuren auf den Immobilienmärkten (Heeg, 2022; Metzger, 2020).

Anhand des historischen Wandels der Wohnverhältnisse in den in dieser Arbeit untersuchten Siedlungen in Frankfurt a.M. zeichne ich nach, welche Effekte regulatorische Verschiebungen und die Reskalierung von Ressourcen und Kompetenzen der Wohnungspolitik auf lokaler Ebene hatten.

Unter dem Suchbegriff »postneoliberal« (Brenner et al., 2010) wird seit den 2010er Jahren danach gefragt, inwiefern es lokal zu einer Abkehr von neoliberalen Strategien

2 Siehe kritisch zum Thema der Leistbarkeit unter anderem Praum, 2016; Stone, 2006.

der Wohnraumversorgung kommt und stattdessen Praktiken angewendet werden, die Wohnraum kapitalistischen Verwertungslogiken zu entziehen versuchen, also den Warencharakter der Wohnung ein Stück weit einschränken (Schipper, 2018b, 2024; Schipper & Metzger, 2017; Vollmer & Kadi, 2018). Die damit gefassten Strategien lassen sich als Dekommodifizierung von Wohnraum benennen. Forschungsarbeiten in diesem Debattenstrang befassen sich mit dem postneoliberalen Wandel lokaler Wohnraumregime (Kadi et al., 2021; Schipper, 2018b; Schipper & Metzger, 2017; Vollmer & Kadi, 2018) und progressiven Alternativen zu marktkonformen Förderinstrumenten (Holm, 2013; Holm et al., 2017; Kuhnert & Leeps, 2017; Jensen, 2022) sowie mit den Gründen für das Scheitern der Durchsetzung von Bestrebungen einer marktfernen und demokratisch verfassten Organisation der Wohnraumversorgung (Schipper, 2021a; Vollmer, 2023).

Diese Beiträge sind insofern von Interesse für meine Arbeit, als dass sie aufzeigen, dass lokale Kämpfe, die den Gebrauchswert von Wohnraum gegen Verwertungsinteressen zu verteidigen versuchen, zwar im Einzelfall nicht unbedingt erfolgreich sind, aber gesellschaftlich dazu beitragen, dass der hegemoniale Konsens einer marktvermittelten Wohnraumversorgung brüchig geworden ist, was wiederum potenziell – je nach politischen Kräfteverhältnissen – lokal Möglichkeiten für das Durchsetzen progressiver Wohnungspolitiken bieten kann.

2.3 Gentrifizierung und Verdrängungsdruck

Auf den zuvor genannten Arbeiten und den darin gewonnenen Erkenntnissen aufbauend, untersuchen weitere Arbeiten, wie die Verwertung von Kapital im Wohnungssektor mit der Reproduktion gesellschaftlicher Machtungleichverhältnisse und sozial-räumlicher Ausschluss- und Diskriminierungsprozesse zusammenhängt (Baldenius et al., 2020; Häußermann, 2019; Lebuhn et al., 2017; Lees et al., 2022). Von besonderem Interesse für meine Arbeit sind dabei jene Forschungsbeiträge, die Gentrifizierung und deren sozial-räumliche Folgen sowie das Erleben prekärer Wohnverhältnisse und Verdrängungsdruck in den Blick nehmen (Elliott-Cooper et al., 2020; Künstler & Schipper, 2021; Lees & Hubbard, 2020; Lees & White, 2020; Meuth & Reutlinger, 2021; Reichle, 2021; Rinn, 2021; Schipper, 2021b; Valli, 2015, 2020).

Unter dem Begriff *Gentrifizierung* werden gemeinhin jene stadträumlichen Aufwertungsprozesse diskutiert, bei denen es zu einem Austausch statusniederer durch statushöhere Bevölkerungsgruppen kommt, also zu Verdrängung (Holm, 2024, S. 284; vgl. Marcuse, 1985). Zwar wurden diverse Definitionen und Typologien von Gentrifizierung entwickelt (Glatter & Mießner, 2021, S. 12f.; Holm, 2024, S. 283f.), sie sind jedoch für die vorliegende Arbeit nicht von Interesse. Die Arbeit interessiert sich für das von der kritischen Stadtforschung entwickelte Erklärungsangebot von Verdrängungsprozessen, wobei vor allem politökonomische Erklärungsmodelle und ihre institutionell-stadtpolitische Erweiterung, die die Rolle staatlicher Regulation in den Mittelpunkt rückt, von Relevanz sind, weil mit ihnen der sozial-räumliche Wandel in den hier untersuchten Wohnsiedlungen erklärt werden kann. In der Literatur dient die Grundrente als zentrale Kategorie für die angebotsseitige Erklärung von Investitionen in die gebaute Umwelt. Forschungsarbeiten untersuchten die Ursachen städtischer Restrukturierungs- und

Aufwertungsprozesse weltweit unter Rückgriff auf die einflussreiche, von Neil Smith (1979; 1982) Ende der 1970er Jahre entwickelte *Rent Gap*-Theorie der Gentrifizierung (Clark, 1988; Lees, 1994; Schipper, 2013b; Schipper & Wiegand, 2015; Slater, 2017a, 2017b). Smith identifiziert die Differenz zwischen der gegenwärtigen Verwertung von Grund und Boden und den zukünftigen Ertragserwartungen steigender Mieten und Bodenpreise als treibende Kraft hinter Kapitalinvestitionen in die gebaute Umwelt. Unter anderem Chris Hammett und Eric Clark weisen auf die explanatorischen Grenzen des ökonomischen Erklärungsmodells hin (Clark, 1995; Hammett, 1991). Andere Forscher*innen problematisieren die begrenzte Übertragbarkeit des aus den USA importierten Modells für die Analyse von Aufwertungsprozessen in europäischen Ländern (Hammett & Randolph, 2007 [1986]; Lees, 1994). Mit Verweis auf die Neoliberalisierung städtischen Regierens (Harvey, 1989; Schipper, 2013a) betonen weitere Arbeiten in Auseinandersetzung mit Smiths Ansatz die zentrale Rolle des (lokalen) Staates als Motor und *Enabler* von Aufwertungs- und Verdrängungsprozessen (Beswick & Penny, 2018; Lees & White, 2020; Mösgen et al., 2019; Schipper & Wiegand, 2015).

An dieser Stelle setzt Matthias Bernt mit seiner 2022 als Buch erschienenen Habilitationsschrift »The Commodification Gap« an. Er arbeitet die theoretischen Limitierungen der Ertragslückentheorie nach Smith umfassend auf und plädiert anstelle eines universellen ökonomischen Erklärungsmodells von Gentrifizierung für einen Fokus auf die jeweils räumlich und historisch spezifischen institutionellen und politischen Rahmenbedingungen, die ökonomischen Inwertsetzungsprozesse von (Wohn-)Immobilien im konkreten Fall überhaupt erst ermöglichen (Bernt, 2021, 2022). Da die Wohnraumversorgung in den meisten kapitalistischen Gesellschaften als *public-private-mix* organisiert ist, also weder vollständig marktförmig noch vollständig marktfern, gilt es das Zusammenspiel ökonomischer und politischer Faktoren zu analysieren: »Gentrifizierung ist [...] kein anonymer, struktureller Prozess, der hinter dem Rücken seiner Akteur*innen stattfindet, sondern eine soziale Beziehung zwischen verschiedenen Personengruppen, die um verschiedene Kombinationen von Rechten kreist und in verschiedene institutionelle Konstellationen eingebettet ist.« (Bernt, 2021, S. 101) Dementsprechend kritisiert Bernt »die Reduzierung der komplexen sozialen und politischen Dimensionen von Eigentum auf einen einseitigen Herrschaftsakt« (S. 97) und plädiert stattdessen dafür, »die sozialen Interaktionen, Kämpfe und Werte [...], auf denen die Fähigkeit zur Aneignung von Grundrenten basiert« (S. 98), in den Blick zu nehmen. Eben eine solche die Komplexität, Vielschichtigkeit und *Embeddedness* ernst nehmende Untersuchung von ökonomischen Inwertsetzungsprozessen ist das Anliegen meiner ersten Forschungsfrage zur Dimension der sich wandelnden Wohn- und Vermietverhältnisse, die die historische Veränderung der Bewirtschaftungspraxis und Vermietverhältnisse im Kontext lokaler, nationaler und globaler Transformationsprozesse sowie regulatorischer Verschiebungen zu verstehen versucht. Bernt entwickelt einen konzeptionellen Rahmen für die Erklärung von Gentrifizierungsprozessen, die auf ökonomische und politische Faktoren gestützt ist. Für den bundesrepublikanischen Kontext beschreibt er die historische Herausbildung vier sogenannter Kommodifizierungslücken: die Neuvermietungslücke (*new tenancy gap*), die Modernisierungslücke (*modernization gap*), die Umwandlungslücke (*tenure conversion gap*) und die Deregulierungslücke (*social housing deregulations gap*) (ebd., S. 123).

Bei der historischen Analyse der beiden von mir als Fallstudien untersuchten Wohnsiedlungen werde ich nachzeichnen, wie es im multiskalaren Zusammenspiel lokaler, nationaler und globaler Transformationsprozesse zur Entstehung und Schließung von Kommodifizierungslücken kam und wie Mieter*innen in der Vergangenheit versuchten und heute noch immer versuchen, die damit verbundenen ökonomischen Inwertsetzungsprozesse zu verhindern.

Für meine Forschung sind neben den dargestellten Erklärungsansätzen von Verdrängung solche Forschungsbeiträge von Interesse, die die sozialen Folgen von Gentrifizierung in den Blick nehmen (Atkinson, 2015; Baxter & Brickell, 2014; Davidson, 2009; Elliott-Cooper et al., 2020; Marcuse, 1985; Pull & Richard, 2021; Stabrowski, 2014; Valli, 2015, 2020). Nach Peter Marcuses (1985) Definition umfasst Verdrängung sowohl direkte als auch indirekte Formen des erlebten Verlustes von Wohnraum. Marcuse erweitert das Verständnis des Verdrängungsbegriffs über die räumlich-physische Dimension eines Wohnortwechsels hinaus, indem er zwei Formen der indirekten Verdrängung als Folge von Gentrifizierungsprozessen aufzeigt: exkludierende Verdrängung, bei der sozialen Gruppen aufgrund der sinkenden Bezahlbarkeit von Wohnraum der Zuzug zu einem städtischen Gebiet verwehrt bleibt, und Verdrängungsdruck, der ein Gefühl der Entwurzelung beschreibt und die Empfindung eines *loss of place* hervorruft (Marcuse, 1985, S. 207; vgl. Atkinson, 2015; Davidson, 2009; Stabrowski, 2014). Bezug genommen wird dabei auf das relationale Konzept von Raum, *place* (Massey, 1994), das Massey in Gegenüberstellung zur abstrakten Dimension *space* als Produkt sozialer Beziehungen versteht. Mit Blick auf das Wohnen verweist *place* auf die sozial-räumlichen und stets in raum-zeitlichen Beziehungskonstellationen situierten Formierungsprozesse von Identitäten und Gefühlen der Zugehörigkeit (*belonging*) und damit von Wohnraum als Zuhause (Blunt & Dowling, 2022; Fenster, 2014, 2018; Pull & Richard, 2021). Von diesem Verständnis ausgehend beschreibt Davidson (2009) die quantitative Analyse von Wegzügen aus einem räumlich abgrenzbaren Gebiet als problematisch, die lange Zeit die Gentrifizierungsforschung und den Versuch der Messung von Verdrängungsprozessen dominierte. Es gebe bei vielen Studien, die ein kartesisches Raumverständnis zugrunde legten, ein »lack of engagement with important space/place tensions« (Davidson, 2009, S. 220). Er erkennt in Anschluss an Henri Lefebvres Ausführungen zu Alltag (Lefebvre, 1977) und Raumproduktion (Lefebvre, 1991; Schmid, 2010),³ dass materielle und symbolische Veränderungen im Kontext urbaner Restrukturierungsprozesse den Wohnalltag der Bewohner*innen so stark verändern können, dass sie sich aus ihrem Zuhause verdrängt fühlen, obwohl sie in ihrer angestammten Wohnung, also im abstrakten Raum an Ort und Stelle, verbleiben. Verdrängung, die lediglich als Umzug verstanden wird, ist daher ein unzureichender Begriff für ein viel weitreichenderes Phänomen. Auch Pull und Richardson (2021) plädieren für ein »place-sensitive understanding of space« (ebd., S. 547), um Verdrängung als vielgestaltigen sozial-räumlichen Transformationsprozess zu greifen.

3 Lefebvre (1991, S. 33ff.) beschreibt Raum als Produkt sozialer Praktiken. In seiner Raumtheorie unterscheidet er analytisch zwischen räumlichen Praktiken (*l'espace perçu*, das alltäglich Erfahrene), Repräsentationen des Raums (*l'espace conçu*, das Wahrgenommene) und Räumen der Repräsentation (*l'espace vécu*, die Vorstellungen).

An diese Forschungsarbeiten anschließend fassen weitere Autor*innen *Verdrängungsdruck* als einen Prozess des »Un-Homing« (Baxter & Brickell, 2014) oder »Domicide« (Pull & Richard, 2021). *Un-Homing* bezieht sich auf die Erfahrung, aufgrund multipler sozial-räumlicher Veränderungen in der Nachbarschaft, aus dem räumlichen Umfeld und/oder den sozialen Netzwerken, die für Menschen ein Zuhause konstituieren, entwurzelt zu werden (Elliott-Cooper et al., 2020; Valli, 2020). Porteous und Smith beschreiben eine solche Zerstörung des Zuhauses als

»the destruction of a place of attachment and refuge; loss of security and ownership; restrictions on freedom; partial loss of identity; and a radical decentring from place, family, and community. There may be a loss of historical connection; a weakening of roots; and partial erasure of the sources of memory, dreams, nostalgia, and ideas« (Porteous & Smith, 2001, S. 63).

Ähnlich fasst Stabrowski (2014) »everyday displacement« als »the lived experience of ongoing loss – of the security, agency, and freedom to »make place«« (S. 796). Diese Konzeptualisierung bezieht sich auf die Verunmöglichung von Prozessen der alltäglichen Raumproduktion (*place-making*) und betont die subjektbezogenen Folgen von diesen als Verdrängung gefassten Prozessen, »violently [severing] the connection between people and place« (Elliott-Cooper et al., 2020, S. 494). Auch Chiara Valli (2015) hebt in einer Studie zu Gentrifizierung in Bushwick, New York hervor, dass Bewohner*innen Erfahrungen eines »emotional loss of place« (ebd., S. 1195) machten, der aus der Empfindung erwachse, sich nicht mehr mit dem Wohnort als Zuhause identifizieren zu können. Verdrängungsdruck ist also sehr viel umfassender und tiefergehend als die physische Verdrängung aus der angestammten Nachbarschaft: Gentrifizierung löst soziale Netzwerke auf, trennt kulturelle und emotionale Verbindungen zwischen Raum und Sozialem, und zersetzt das Gefühl von Zugehörigkeit und Sicherheit (Marcuse, 1985, S. 207), wodurch Praktiken des *home-making* gestört werden.

Madden und Marcuse (2016, S. 53ff.) bezeichnen jenes Gefühl von Bewohner*innen, in der eigenen Wohnung nicht mehr zu Hause zu sein, weil die Wohnung den Profitinteressen der Eigentümerseite unterworfen worden ist, als *residential alienation*. Sie übertragen den Marx'schen Entfremdungsbegriff⁴ auf das ungleiche, von gegensätzlichen Klasseninteressen geprägte Machtverhältnis zwischen Eigentümer*in und Mieter*in (vgl. Marcuse, 1975). Die Kommodifizierung von Wohnraum habe eine »entfremdende« Wirkung auf die Bewohner*innen, da sie Wohnraum austauschbar mache und den Gebrauchswert der Wohnung dem Tauschwert der Immobilie unterordne, wodurch die Handlungsmacht der Bewohner*innen, ihre eigenen Wohn- und damit Lebensverhältnisse selbst zu bestimmen, sinke (Madden & Marcuse, 2016, S. 56). Sie definieren Entfremdung als »the painful, at times traumatic, experience of a divergence between home and housing« (ebd., S. 60). Wie Luisa Gehriger herausgearbeitet hat, kann der erlebte Verlust an sozialer Macht über die eigenen Wohnverhältnisse zu politischen Ohnmachtserfahrungen führen (Gehriger, 2023).

4 Marx zufolge führt der kapitalistische Produktionsprozess zu einer Entfremdung der arbeitenden Klasse vom Produkt ihrer Arbeit, vom Prozess ihrer Tätigkeiten und von der menschlichen Natur.

Während die oben genannten Arbeiten vor allem die negativen Folgen und die Betroffenheit einkommensschwacher Bewohner*innen in den Blick nehmen, unternimmt Moritz Rinn den Versuch, den Umgang von Mieter*innen mit Verdrängungsdruck zu analysieren. Er identifiziert auf Basis seiner qualitativen Forschung in Hamburg vier Bearbeitungsweisen verdrängungsrelevanter Situationen, wobei er sich auf Mieterhöhungsverlange als Ursache von Verdrängungsdruck beschränkt: konfrontatives, kooperatives, ausweichendes und entproblematisierendes Verhalten (Rinn, 2021, S. 300ff.). Seine Analyse basiert auf einem praxeologischen Verständnis verdrängungsrelevanter Situationen, das den Umgang mit Verdrängungsdruck als Interaktion zwischen Akteur*innen – in der Regel Vermieterseite versus Mietpartei – deutet (ebd., S. 297). Diese Perspektive betont anstelle der passiven Betroffenheit und Entfremdung von Menschen die Handlungsfähigkeit (*agency*) von Mieter*innen als Subjekten.

In der Analyse meiner Fallbeispiele greife ich auf die hier diskutierten Debatten zu Verdrängungsdruck und Entfremdung zurück, um das subjektive Erleben sozial-räumlicher Transformationsprozessen und sich wandelnder Vermietverhältnisse in den untersuchten Wohnsiedlungen aus Perspektive der Bewohner*innen zu erschließen. Ich frage danach, wie Bewohner*innen die ökonomische Inwertsetzung ihrer Wohnsiedlungen im Kontext von Kommodifizierung beziehungsweise Finanzialisierung von Wohnraum erleben und wie sie mit subjektiv erfahrenem Verdrängungsdruck und Gefühlen der Entfremdung umgehen. Dabei stütze ich mich auf Rinns (2021) Kategorisierung der Umgangsweisen mit Verdrängungsdruck und erweitere sie, um das breite Spektrum individueller und kollektiver Reaktionen auf subjektiv empfundenen Verdrängungsdruck in den Fallstudien zu erforschen.

2.4 Klimawandel und Ökologisierung des Wohnens

Ein noch junges Forschungsfeld ist für die Analyse der heutigen Wohnverhältnissen in den beiden untersuchten Siedlungen von Interesse: die Auseinandersetzung mit der ökologischen Transformation des Wohngebäudesektors, ihrer politischen Steuerung und den sozialen Folgen der Ökologisierung des Wohnens (Arendt et al., 2023; Bergmann et al., 2021; Bouzarovski et al., 2018; Busà, 2024; Dooling, 2009; Grossmann, 2020; Janik, 2024; Polanska & Richard, 2021; Vollmer & Michel, 2020; Weißermel & Wehrhahn, 2020).

Der gesellschaftliche Bedeutungsgewinn ökologischer Nachhaltigkeit ist mit der Zuspitzung der Klimakrise in den letzten Jahren massiv angestiegen und hat auch Eingang in wohnungspolitische Debatten und staatliche Steuerungsinstrumente gefunden. In Deutschland entfallen rund ein Drittel der Treibhausgasemissionen (BMWK, 2022, S. 69) und 36 Prozent des Energieverbrauchs (ebd., S. 67) auf den Gebäudesektor. Das macht ihn zu einer wichtigen Stellschraube für das Einhalten des 1,5-Grad-Ziels des Pariser Klimaabkommens. Notwendig für die Verringerung von CO₂-Emissionen im Gebäudesektor ist eine umfassende ökologische Transformation des Wohngebäudebestandes, neben der Umstellung der Wärmeversorgung von fossilen Energieträgern wie Erdgas oder Öl auf erneuerbare Energieträger, beispielsweise solarstrombetriebene Wärmepumpen. Die energetische Sanierung von Bestandsgebäuden gilt als Stellschraube dafür,

die Energieeffizienz von Wohngebäuden zu steigern. Aus diesem Grund wird die energetische Ertüchtigung von Wohngebäuden zum Zwecke der absoluten Energieeinsparung mit Fördergeldern staatlich subventioniert. Durch die staatliche Förderung entsteht ein finanzieller Anreiz für Immobilieneigentümer*innen, derartige Maßnahmen umzusetzen (Grossmann, 2020, S. 202f.).

Unter dem Oberbegriff der energetischen Sanierungsmaßnahmen werden solche Arbeiten verstanden, die den absoluten Energieverbrauch von Gebäuden verringern (vgl. Hopfensperger & Finsterlin, 2023). Die Dämmung der Gebäudehüllen und Dächer von Wohnhäusern sowie der Austausch einfach- oder zweifach verglaster Fenster durch eine wärmeschutzisolierte Dreifachverglasung sind gängige Maßnahmen dafür, die Energieeffizienz von Wohngebäuden zu verbessern. Vor dem Hintergrund der zuletzt stark angestiegenen Energiepreise haben Forscher*innen darauf hingewiesen, dass die energetische Ertüchtigung von Bestandsgebäuden eine wichtige Komponente darstelle, und zwar nicht nur für die Erreichung der Klimaziele, sondern auch für die Verringerung der Wohnkostenbelastung von Haushalten unterer Einkommensklassen (Schumacher & Noka, 2021; Staudt, 2024). Wie Schumacher et al. aufgezeigt haben, leben einkommensschwache Haushalte tendenziell zur Miete und das oft in Mehrfamilienhäusern mit hohem Energiebedarf (Schumacher et al., 2023). In der Theorie kommt also die energetische Sanierung vermieteter Wohngebäude durch die damit verbundene Verbesserung der Energieeffizienz den zur Miete lebenden Bewohner*innen zugute. Allerdings ist in der Praxis die energetische Sanierung von Mietwohnungen immer wieder Ausgangspunkt für Konflikte zwischen Eigentümer*innen und Mieter*innen (Bergmann et al., 2021; Janik, 2024; Schipper, 2021b).

Wie unter anderem Grossmann aufzeigt, fungieren energetische Sanierungen im Rahmen der profitorientierten Wohnungsbewirtschaftung als Motor von Gentrifizierungsprozessen (Grossmann, 2019a; 2019b; vgl. Wijburg et al., 2018). Dass die zur Reduktion von Treibhausgasen notwendige energetische Sanierung des Gebäudesektors in Deutschland regelmäßig in Konflikt gerät mit der Sicherstellung der Bezahlbarkeit von Wohnraum, beschreiben Arendt und Vollmer dabei als »institutionalisierten Zielkonflikt« (Arendt et al., 2023), denn die Kosten für energetische Sanierungen von Mietwohnungen, die gesetzlich als Wohnwertverbesserung gelten,⁵ können gemäß der aktuellen Gesetzeslage in der BRD auf die Mieter*innen umgelegt werden (Grossmann, 2020, S. 203). Im Gegensatz zu Instandhaltungs- (also Wartungsarbeiten) und Instandsetzungsmaßnahmen (also Reparaturen), die finanziell von der Vermieterin übernommen werden müssen, können Eigentümer*innen 8 Prozent der Gesamtinvestitionen für Modernisierungsmaßnahmen, heruntergebrochen auf die jeweilige Mieteinheit, jährlich auf die Mieter*innen abwälzen (11 Prozent bis Januar 2019). Obwohl rechnerisch die Investitionen der Vermieterseite nach 12,5 Jahren abgegolten sind,

5 Als Modernisierungsmaßnahmen bestimmt die Gesetzgeberin bauliche Veränderungen, durch die Energie eingespart oder das Klima nachhaltig geschützt wird, die Wohnverhältnisse dauerhaft verbessert werden, neuer Wohnraum geschaffen wird, der Wasserverbrauch reduziert wird, erstmals ein Glasfaseranschluss erfolgt oder die Heizungsanlage nach den Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes GEG erneuert wird (vgl. § 555b BGB).

dürfen Eigentümer*innen dauerhaft die erhöhte monatliche Miete für eine modernisierte Wohnung nach Abschluss der Maßnahme verlangen. Diese Regelung führt dazu, dass energetische Modernisierungsmaßnahmen für Mieter*innen mit Mietpreisteigerungen von bis zu 3 Euro/m² beziehungsweise bei einer Ausgangsmiete von weniger als 7,50 Euro von 2 Euro/m² verbunden sind. Modernisierungsmieterhöhungen sind dabei dann von den Begrenzungen der Mieterhöhungsspielräume nach der Mietpreisbremse ausgenommen, wenn die Summe der investierten Kosten mindestens ein Drittel der Baukosten für einen vergleichbaren Neubau erreicht. Da energetische Sanierungen also einen Hebel für dauerhafte Mietpreisteigerungen darstellen und die mit den Investitionen verbundenen Wertsteigerungen der Immobilie bei den Eigentümer*innen verbleiben, sind Modernisierungsmaßnahmen eine attraktive Verwertungsstrategie für profitorientierte Immobilienunternehmen (Janik, 2024; Schipper, 2021b). Grossmann folgert, dass die Modernisierungsumlage »die energetische Sanierung zum Feigenblatt von Verdrängungspraktiken« mache (2020, S. 203). Ob es sich bei den ausgeführten Arbeiten an den Gebäuden allerdings tatsächlich um umlagefähige Modernisierungsmaßnahmen nach § 555b Bürgerliches Gesetzbuch (BGB), die die Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern, handelt oder aber (zumindest anteilig) um Instandhaltungsmaßnahmen nach § 555a BGB, die lediglich den Gebäudewert erhalten und vollständig von der Eigentümerseite zu tragen sind, hängt von der Qualität der Gebäudesubstanz vor dem baulichen Eingriff ab und muss im Einzelfall bestimmt werden. Da gesetzlich jedoch nicht vorgeschrieben ist, dass vor Beginn einer Maßnahme ein unabhängiges Gutachten über den baulichen Zustand inklusive der Mängel einer Wohnung beziehungsweise Siedlung vorgelegt wird, ist es für Mieter*innen oft nur schwer, nachzuvollziehen, bei welchen Maßnahmen es sich tatsächlich um Modernisierungsarbeiten und bei welchen es sich um Instandsetzung beziehungsweise -haltung handelt. Die damit einhergehenden sozial-räumlichen Konflikte zwischen Eigentümer*innen und Mieter*innen wurden bereits in ersten Studien untersucht (Janik, 2024; Schipper, 2021b; Weißermel & Wehrhahn, 2020).

Die durch wertsteigernde Modernisierungen von Gebäuden verursachte Verdrängung von Bewohner*innen wird in der internationalen Debatte unter dem Stichwort *renoviction*, einer Zusammensetzung von *renovation* (Sanierung) und *eviction* (Räumung), als Verdrängung durch Sanierung diskutiert (vgl. Busà, 2024; Polanska & Richard, 2021; Pull, 2020). Im Kontext von auf Energie- und Emissionseinsparungen abzielenden Retrofittingmaßnahmen von Wohngebäuden oder ganzer Wohnsiedlungen werden die sozial-räumlichen Folgen als *ecological* (Dooling, 2009), *green* (Anguelovski et al., 2019; Busà, 2024) oder *low-carbon gentrification* (Bouzarovski et al., 2018) verhandelt (vgl. Quinton & Nesbitt, 2024 für einen Überblick), denn die energetische Ertüchtigung von Wohngebäuden dient vielfach als Strategie dafür, Ertragslücken zu schließen und einkommensschwache Haushalte zu verdrängen – mit dem Ziel der Akkumulation von Kapital im Immobiliensektor (Bouzarovski et al., 2018, S. 860f.; Dooling, 2009; Polanska & Richard, 2021). Da am Finanzmarkt Nachhaltigkeitskriterien wie die eingeführten ESG-Kriterien und die Kriterien der EU-Taxonomie eine zunehmend große Rolle für die Bewertung von Finanzmarktinstrumenten und folglich auch für die Bewertung finanzialisierter Wohnungsunternehmen als nachhaltige Investments spielen, stellen energetische Moderni-

sierungen insbesondere für finanzmarktorientierte Akteure wie *Vonovia* attraktive Wertsteigerungshebel dar (Janik, 2024, S. 61f.).

An die hier diskutierten Beiträge schließe ich an und fasse die energetischen Modernisierungsmaßnahmen in den beiden in dieser Arbeit untersuchten Fallbeispielen als Strategien der ökonomischen Inwertsetzung von Wohnraum und frage danach, welche lokal-räumlichen und sozialen Veränderungen die Aufwertung der Siedlungen im Alltag der Bewohner*innen ausgelöst haben und wie Mieter*innen mit den durch die Maßnahmen ausgelösten, subjektiv empfundenen Verdrängungserfahrungen umgehen.

2.5 Widerstand und soziale Kämpfe um das Wohnen

In Korrespondenz mit dem städtischen Konfliktzyklus, der mit der globalen Finanz- und Wirtschaftskrise 2007/2008 aufkam und weiterhin anhält, fand in den letzten 15 Jahren eine intensive wissenschaftliche Beschäftigung mit der Verhandlung der Wohnungsfrage ›von unten‹ statt (Ferreri, 2020; Fields, 2017a, 2017b; Gestring et al., 2014; Gray, 2018; Holm, 2014; Künstler & Schipper, 2021; Mayer, 2013; Polanska et al., 2021; Reichle & Bescherer, 2021; Schipper, 2021a; Uhlmann, 2022; Vogelpohl et al., 2017; Vollmer, 2019). Wohnungspolitische Protest kann dabei als Form des Widerstandes gegen die Neoliberalisierung der Wohnungspolitik beziehungsweise gegen die ökonomischen Inwertsetzungsbestrebungen von Vermieter*innen verstanden werden.

In der kritischen Stadtforschung wird der Begriff *Widerstand* (*resistance*) verwendet, um diverse Formen des organisierten Protestes gegen eine bestimmte Konfiguration von Machtverhältnissen zu beschreiben (Hughes, 2020, S. 2). Widerstand entwickelte sich zu einem zentralen Konzept jener Debatten der kritischen Stadt- und Gentrifizierungsforschung, in denen diverse Formen (zum Beispiel informelle, institutionalisierte, juristische), Praktiken und Aktivitäten gegenhegemonialer Akteur*innen diskutiert werden, beispielsweise Basisbewegungen, soziale Bewegungen, Aktivismus, *Organizing* oder soziale Kämpfe gegen Verdrängung (Castells, 1983; Helbrecht, 2018; Hubbard & Lees, 2018; Madden & Marcuse, 2016; Newman & Wyly, 2006; Polanska et al., 2021; Vollmer, 2019). Je nach vorgenommener Theoretisierung von Macht und Subjekt(-ivierung) variieren die Praktiken, die als widerständig gefasst werden. Mit Blick auf das Wohnen begreifen Power und Bergan (2019) all jene Handlungen als Widerstand, die eine Alternative zum neoliberalen Mainstream der Kommodifizierung von Wohnraum aufzeigen. Sie fassen *resistance* als »diverse set of political possibilities«, die mit Marktlogiken brechen (ebd., S. 429) und andere als neoliberale Zukunftsperspektiven eröffnen (vgl. Heindl, 2022). Pain und Cahill unterstreichen, dass Widerstand dabei immer »in historical and geographical contexts that affect and enable it« (Pain & Cahill, 2022, S. 361) situiert ist und viele Formen annehmen kann. Auch Madden und Marcuse (2016) stellen fest: »People resist in as many ways as they are oppressed.« (S. 105)

Für das vorliegende Projekt sind vor allem jene Debattenbeiträge der kritischen Wohnungsforschung zu Widerstand von Interesse, die erstens die erstarkende mietenpolitische Bewegung in der BRD und ihre Strategien für die Durchsetzung der Forderung nach Dekommodifizierung, Bezahlbarkeit und Demokratisierung des Wohnens untersuchen, sowie zweitens Forschungsarbeiten, die (Selbst-)Organisierungsprozesse von

Bewohner*innen und die damit einhergehenden Herausforderungen einer (Rück-)Gewinnung von Handlungsmacht der Mieter*innen gegenüber dem Immobilienkapital in den Blick nehmen.

Zahlreiche Forschungsarbeiten dokumentieren, dass sich in den letzten Jahren städtische soziale Bewegungen formiert haben, die Wohnraum als Gebrauchswert gegen die Verwertungsstrategien des globalen Immobilienkapitals zu verteidigen versuchen (Betz et al., 2021; Fields, 2015, 2017b; Gray, 2018; Harvey, 2012; Holm, 2014; Hubbard & Lees, 2018; Lees et al., 2018; Schipper, 2021a; Uhlmann, 2022; Vollmer, 2019). In vielen Städten gründeten sich in den 2010er Jahren »Recht auf Stadt«-Gruppen, mietenpolitische Initiativen und Netzwerke, die Widerstand gegen ökonomische Inwertsetzungsprozesse und neoliberale Wohnungspolitik leisten und vielfach konkrete Alternativen zu einer marktkonformen Wohnraumversorgung entwickelt haben (Rink & Vollmer, 2019; Vogelpohl et al., 2017). Dabei zeigt sich in den letzten Jahren eine Zunahme an Versuchen, mittels direktdemokratischer Instrumente wie Volks- oder Bürgerentscheide progressive Alternativen gegen konsolidierte neoliberale Verhältnisse auf lokaler Ebene durchzusetzen (Schipper, 2023). Am prominentesten beforscht wurde in diesem Zusammenhang die Kampagne *Deutsche Wohnen & Co. enteignen* (DWE) in Berlin, die die Vergesellschaftung großer Wohnungskonzerne zur dauerhaften Sicherstellung von Bezahlbarkeit, Dekommodifizierung und Demokratisierung von Wohnraum anstrebt (unter anderem Berfelde & Heeg, 2024; Berfelde & Möller, 2023; Metzger, 2021; Strobel, 2020; Vollmer, 2023). In Frankfurt a.M. wiederum analysierte Sebastian Schipper (2023) den »Mietentscheid«, der von einem breiten Bündnis zivilgesellschaftlicher Organisationen und Gruppen unterstützt wird und auf die Neuausrichtung der Geschäftspolitik des städtischen Wohnungskonzerns ABG Holding abzielt. Hervorgehoben werden in diesen Beiträgen die Hürden, denen emanzipatorische politische Projekte vor dem Hintergrund einer Konsolidierung neoliberaler Kräfteverhältnisse auf dem Terrain des Staates begegnen. Sie reichen von diskursiver Delegitimierung über Einhegung durch selektive Einbindung bis hin zu juristischen Strategien der Verzögerung (ebd., S. 70ff.).

Während sich die genannten Arbeiten auf organisierte Bewegungsakteure beziehen, nehmen andere Beiträge die (Selbst-)Organisierungsprozesse von Bewohner*innen in den Blick (Hurlin et al., 2021; Künstler & Schipper, 2021; Polanska et al., 2021; Reichle & Bescherer, 2021; Vogelpohl et al., 2017). Dabei betonen Künstler und Schipper (2021) am Beispiel einer Wohnsiedlung in Frankfurt-Westhausen, dass die Formierung politischer Kollektivität durch sozioökonomische Heterogenität der Mieterschaft und die damit einhergehende unterschiedliche Betroffenheit von Bewohner*innen von Mieterhöhungsverlange erschwert wird. Sie arbeiten heraus, dass Zukunftsängste und Ohnmachtserfahrungen die Mieterschaft hemmen, eine kollektive konfrontative Reaktion auszubilden, jedoch konkrete Praktiken der Vergemeinschaftung die Entstehung politischer Kollektivität ansatzweise ermöglicht haben. Ähnliches zeigen Reichle und Bescherer (2021) am Beispiel von zwei Organisationsprojekten in Leipzig: Prozesse der Vergemeinschaftung können dazu beitragen, dass individuelle Entfremdungserfahrungen und Spaltungstendenzen in der Nachbarschaft zumindest zeitweise überwunden werden. Auch Vollmer (2019) betont auf Basis ihrer Forschungen zur Mietenbewegung in Berlin und New York, dass »die geteilte Interpretation der eigenen Lebenslagen und das Bewusstsein über diese Gemeinsamkeit« (ebd., S. 125) Voraussetzungen für die

Formierung politischer Kollektivität unter Mieter*innen ist. Nach Vollmer entsteht politische Kollektivität dann, wenn Subjekte von ihren individuellen Erlebnissen und Interessen abstrahieren und in Austausch mit anderen gemeinsame Interpretationen von Ereignissen entwickeln; wenn also eine Vergemeinschaftung von Erfahrungen und Probleminterpretationen stattfindet (ebd., S. 32ff.).

Für die Analyse der konflikthaften Aushandlung von ökonomischen Inwertsetzungsprozessen in den beiden untersuchten Wohnsiedlungen schließe ich an die hier diskutierten Debatten an. Ich fasse die kollektiven widerständigen Praktiken von Mieter*innen, die sich gegen die Vermarktlichung von Wohnraum richten, als soziale Kämpfe um das Wohnen. Unter *sozialen Kämpfen* verstehe ich jene Prozesse, in denen sich Widerstand formiert, wobei ich diesen Widerstand als kollektive konfrontative Aushandlung verdrängungsrelevanter Situationen begreife (vgl. Rinn, 2021). Ich fokussiere also auf öffentlich artikulierte Formen des kollektiven politischen Widerstands von Mieter*innen, die auf die Abwehr von Inwertsetzungs- und Verdrängungsprozessen sowie die Verschiebung von Machtverhältnissen im Vermietverhältnis abzielen. In meinen beiden Fallstudien frage ich danach, wie und warum sich soziale Kämpfe in den Siedlungen formierten – oder nicht – und was ausschlaggebend für den Erfolg oder dessen Ausbleiben war.

2.6 Anknüpfungspunkte und Leerstellen

In der Diskussion ausgewählter Beiträge aus den fünf hier vorgestellten Debatten der kritischen Wohnungsforschung habe ich zentrale Begriffe dieser Arbeit – *Kommodifizierung, Finanzialisierung, Neoliberalisierung, Verdrängungsdruck, Entfremdung und soziale Kämpfe* – entwickelt und aufgezeigt, wo das vorliegende Projekt ansetzt und in bestehende Debatten interveniert. Die gesichteten Beiträge zur Kommodifizierung und Finanzialisierung von Wohnraum (Abschnitt 2.1) sowie zur Neoliberalisierung der Wohnungspolitik (Abschnitt 2.2) halten wichtige Erkenntnisse bereit, um die erste Forschungsfrage, die sich dem Wandel der Wohn- und Vermietverhältnisse in den untersuchten Wohnsiedlungen widmet, zu beantworten und die lokalen Transformationsprozesse raum-zeitlich zu kontextualisieren. Die unter Punkt drei gesichteten Beiträge zu Gentrifizierung und Verdrängungsdruck (Abschnitt 2.3) zeigen den für diese Arbeit zentralen Zusammenhang zwischen der Entsicherung von Wohnverhältnissen und empfundener Entwurzelung vom eigenen Zuhause auf, der bei der Beantwortung der zweiten Forschungsfrage zu den gelebten Erfahrungen von Kommodifizierung beziehungsweise Finanzialisierung und den Umgangsweisen von Bewohner*innen mit Verdrängungsdruck eine wichtige Rolle spielt. Die Debattenbeiträge zur Ökologisierung des Wohnens, die ich im Abschnitt 2.4 diskutiere, zeigen auf, dass die energetische Modernisierung von Mietwohnungen einen Hebel für Mieterhöhungen und Verdrängungsprozesse darstellt. Diese Beiträge aufgreifend, lässt sich die energetische Sanierung der beiden untersuchten Siedlungen in Frankfurt als eine Form der ökonomischen Inwertsetzung von Wohnraum im Kontext profitorientierter beziehungsweise finanziellierter Bewirtschaftung deuten, die Verdrängungsdruck hervorrufen kann. Die Debattenbeiträge zu Widerstand und sozialen Kämpfen (Abschnitt 2.5) liefern

wichtige Erkenntnisse zu der politischen Umkämpftheit der kapitalistischen Organisation der Wohnraumversorgung und den Hürden und Herausforderungen, mit denen die Organisation von Mieterinteressen verbunden ist. Eben solchen widerständigen Praktiken von Bewohner*innen und der Formierung politischer Kollektivität gehe ich in der dritten Forschungsfrage nach, die sich mit vergangenen und aktuellen sozialen Kämpfen in den beiden Wohnsiedlungen befasst.

Obwohl die gesichteten Beiträge der kritischen Wohnungsforschung wichtige Erkenntnisse, Begriffe und Konzepte für die empirische Analyse meiner Forschungsfragen bereithalten, bleibt offen, warum sich angesichts der vielerorts seit Jahren stattfindenden Verschärfung der Wohnungskrise Mieter*innen nur so selten gegen prekäre Wohnverhältnisse und Mietsteigerungen zur Wehr setzen und/oder politisch für ihre Interessen organisieren. Bisher diskutieren nur vereinzelte Beiträge (unter anderem Gehrieger, 2023; Künstler & Schipper, 2021; Rinn, 2021, 2024), dass es trotz der offensichtlichen Zuspitzung der Wohnungsfrage und dem Verlust sozialer Macht der Mieter*innen im Regelfall gerade nicht zu Protesten kommt, von denen Veränderung und ein progressiver Wandel ausgehen könnten. Bisher fehlt aber ein Theorieansatz, mit dem strukturelle Transformationsprozesse und das Handeln wohnender Subjekte integriert betrachtet werden können.

Um eben jenes Artikulationsverhältnis theoretisch und empirisch besser greifen zu können, schlage ich vor, den Blick der kritischen Wohnungsforschung um eine feministische Perspektive auf soziale Reproduktion zu ergänzen. Dadurch wird es möglich, so die These, die sozialen Folgen und subjektivierenden Effekte von erlebter Wohnungsnot über steigende Mietpreise hinaus zu untersuchen. Hierzu entwickle ich im nächsten Kapitel eine feministisch erweiterte politökonomische Perspektive auf das Wohnen.

3. Theoretischer Rahmen der Arbeit

Im Folgenden werde ich die theoretische Perspektive dieser Arbeit in einem Dreischritt entwickeln. Dazu werden in einem ersten Schritt die zentralen theoretischen Debatten der kritischen Wohnungsforschung in der Tradition der Marx'schen Kritik der Politischen Ökonomie dargestellt und ihre Stärken und Schwächen mit Bezug auf das Erkenntnisinteresse der vorliegenden Arbeit herausgearbeitet (Abschnitt 3.1). In einem zweiten Schritt werden materialistisch-feministische Forschungsdebatten zu sozialer Reproduktion für die Wohnungsforschung fruchtbar gemacht (Abschnitt 3.2). In einem abschließenden dritten Schritt führe ich die beiden Theoriestränge zusammen und entwickle die Perspektive einer *Feministischen Politischen Ökonomie des Wohnens* als theoretische Synthese (Abschnitt 3.3). Ich argumentiere, dass eine solche Zusammenführung politökonomischer und feministisch-reproduktionstheoretischer Debatten es ermöglicht, das wechselseitige Artikulationsverhältnis zwischen dem krisenhaften kapitalistischen Gesamtzusammenhang und dem Handeln der Subjekte aus dem Feld des Wohnend heraus zu ergründen. Ferner wird die These formuliert, dass die Anstrengungen und Herausforderungen, mit denen das Wohnen unter kapitalistischen Verhältnissen für zur Miete lebende lohnabhängig Beschäftigte verbunden ist, über die Belastungen durch steigende Wohnkosten hinausgehen. Aus feministisch-politökonomischer Perspektive lässt sich greifen, dass ökonomische Inwertsetzungsprozesse die Aneignung von Wohnraum als Reproduktionsmittel für untere Einkommensklassen erschweren. Denn Kommodifizierung und Finanzialisierung führen neben einer gesteigerten »sekundären Ausbeutung« (Hirsch-Borst & Krätke, 1981, S. 62) der Lohnabhängigen auch zu einer baulich-materiellen und sozial-räumlichen Transformation der Lebensverhältnisse, unter denen sich einkommensschwache Mieter*innen in der Stadt reproduzieren. Die damit einhergehende Entsicherung der Möglichkeiten für die Wiederherstellung des Lebens kann, so die These, Erfahrungen der Entfremdung und Erschöpfung bei wohnenden Subjekten hervorrufen, was die Formierung kollektiven Widerstands gegen ökonomische Inwertsetzung tendenziell konfiguriert.

3.1 Politische Ökonomie des Wohnens

Kritische politökonomische Perspektiven auf das Wohnen analysieren die Rolle und Funktion von Wohnraum im Kontext kapitalistischer Vergesellschaftung. Beiträge dieser in diversen Disziplinen, beispielsweise Stadt- und Wirtschaftsgeographie, Politikwissenschaften und Soziologie, angesiedelten Forschungsrichtung zeichnen sich dadurch aus, dass sie Stadtentwicklung und Wohnraumversorgung »in den Zusammenhang eines übergreifenden gesellschaftstheoretischen Ansatzes stellen« (Krätke, 2020 [1988], S. 86). Dieser integrierende Anspruch unterscheidet sie von immobilienökonomisch orientierten Wohnungsmarktanalysen einerseits und sozialpolitisch orientierten Policy-Ansätzen andererseits, die jeweils nur sektorale Betrachtungen des Wohnens vorlegen (Aalbers & Christophers, 2014, S. 374; Holm, 2022a, S. 86). Das Ziel politökonomischer Wohnungsforschung ist es hingegen, »ein holistisches, ganzheitliches Verständnis von Wohnungsfragen« (Holm, 2022a, S. 27) zu entwickeln, das einerseits die grundsätzlichen Widersprüche und Strukturen einer marktvermittelten Wohnraumversorgung aufzeigt und andererseits die historisch und räumlich spezifischen Charakteristika kapitalistischer Wohnraumversorgung in den Blick nimmt. Zentraler Bezugspunkt ist dabei die Marx'sche Kritik der politischen Ökonomie, die sich der Analyse und Kritik der Strukturbedingungen, der Funktionsweise und den Dynamiken des kapitalistischen Produktionsprozesses und den daraus hervorgehenden Krisentendenzen, Antagonismen und Widersprüchen widmet.

Die zentrale Analysekatgorie der Marx'schen Kritik stellt das *Kapital* dar. Mit Marx umfasst der Begriff nicht nur die zur Warenproduktion benötigten Produktionsmittel, sondern auch die für den Kapitalismus konstitutiven sozialen Verhältnisse sowie die zugrunde liegende Ideologie, die die Reproduktion des kapitalistischen Gesamtzusammenhangs stabilisiert (Aalbers & Christophers, 2014). Ausgehend von der Marx'schen Theorie und ihrer Weiterentwicklung und Ausdifferenzierung kann Kapitalismus verstanden werden als soziales Verhältnis der Ausbeutung und Entfremdung, dessen Motor der Akkumulationsprozess ist, also die ewige Spirale der Kapitalverwertung zum Zweck der Anhäufung von immer mehr Kapital (Herzog & Schäppi, 2018, S. 103). Die Reproduktion des kapitalistischen Gesamtprozesses ist dabei nicht einfach gegeben, sondern muss aufgrund systemimmanenter Krisentendenzen und Widersprüche beständig sichergestellt werden (Hirsch, 1994; Krätke, 1996). Kapitalistische Gesellschaften fasst die kritische politische Ökonomie als von Widersprüchen bestimmt, wobei zentral die Klassengegensätze zwischen Arbeit und Kapital die gesellschaftlichen Auseinandersetzungen und Kämpfe strukturieren (Belina, 2013, S. 13). Gesellschaftsformationen werden dabei als Produkt sozialer Praxis, also als historisch geworden und folglich veränderbar, verstanden. Wesentlich für die Kritik der politischen Ökonomie in Marx'scher Tradition ist die Verhältnisbestimmung von Ökonomie und Gesellschaft als komplex strukturiertes Ensemble der gesellschaftlichen Totalität,¹ das heißt, Politik

1 Grundlegend für die Perspektive der Marx'schen Tradition der Politischen Ökonomie ist die Ontologie des dialektischen Materialismus, der die Wirklichkeit aus ihrer materiellen Existenz heraus zu erklären sucht und die gesellschaftliche Realität als Totalität intern zusammenhängender Teile fasst, wobei jedes dieser Teile in Gesamtheit die gesellschaftliche Realität darstellen kann (Beli-

und Wirtschaft werden nicht getrennt voneinander betrachtet, sondern in ihren Wechselbeziehungen. Die Akte der Produktion und Verteilung von Waren werden als »von sozialen Beziehungen [getragen], von politischen Rahmenbedingungen [bestimmt] und von kulturellen Wertschätzungen [beeinflusst]« gefasst (Holm, 2022a, S. 87). Ein zentrales Anliegen politökonomischer Betrachtungen des Wohnens besteht folglich darin, immobilienwirtschaftliche Prozesse in ihrem sozialen und politischen Kontext zu analysieren.

Während sich ältere Forschungsarbeiten der politökonomischen Wohnungsforschung im deutschsprachigen Raum größtenteils auf die Anwendung der Marx'schen Kategorien auf die Stadtentwicklung, den Wohnungsbau und den Bodenmarkt beschränken (Krätke, 2020 [1988], S. 85f.) – und mitunter einem »dogmatischen ›Ableitungsmarxismus‹« (ebd., S. 86) und »ideologischen ›Antireformismus‹« (ebd., S. 87) anheimgefallen sind – greifen neuere Arbeiten auch auf die Erkenntnisse regulations- und staatstheoretischer Ansätze (Becker, 2007; Brand & Görg, 2018; Esser, 1975; Esser et al., 1994; Hirsch, 2005; Jessop, 2008; Lipietz, 1985; Sablowski, 2014) sowie internationaler Weiterentwicklungen einer urbanen politischen Ökonomie (Belina, 2017, 2018b; Harvey, 1976, 1985b, 2003; Wiegand, 2016) und Debatten zur Neoliberalisierung des Städtischen (Brenner, 2004; Brenner et al., 2008; Brenner & Theodore, 2002; Peck, 2012; Peck & Tickell, 2002; Schipper, 2013a; Silomon-Pflug, 2018) zurück, um die historisch und räumlich spezifischen Charakteristika kapitalistischer Wohnraumversorgung und ihrer Krisen herauszuarbeiten und zu problematisieren. Durch die Einführung intermediärer Begriffe wie *Akkumulationsregime* und *Regulationsweise* wird es möglich, »eine Brücke von der Marx'schen *Theorie der kapitalistischen Produktionsweise* in ihrem ›idealen Durchschnitt‹ [...] zur *Analyse historisch-konkreter Gesellschaftsformationen* beziehungsweise *konkreter Situationen* zu schlagen« (Sablowski, 2014, S. 86, H. i. O.). Die Regulation und Steuerung der Wohnraumversorgung wird dabei verstanden als gesellschaftlich eingerichtet und somit als Ergebnis von Kräfteverhältnissen einer jeweils historisch spezifischen Gesellschaftsformation, wobei staatliche Interventionen in die Wohnraumversorgung zwischen Praktiken, die den Warencharakter des Wohnens ausdehnen (Kommodifizierung) und Instrumenten, die die Warenförmigkeit begrenzen (Dekommodifizierung), schwanken (Krätke, 2020 [1988], S. 92).

Bezogen auf den Forschungsgegenstand Wohnen setzt die politische Ökonomie am widersprüchlichen Doppelcharakter der Ware Wohnung an (3.1.1). Von hier ausgehend untersucht sie die Verwertung von Kapital im Immobiliensektor (3.1.2), die historisch und räumlich spezifische staatliche Vermittlung des Widerspruchs zwischen Tausch- und Gebrauchswert (3.1.3) sowie die sozialen Konflikte um das Wohnen (3.1.4). Diese vier für die vorliegende Arbeit als zentral erachteten Aspekte politökonomischer Betrachtungen des Wohnens möchte ich im Folgenden diskutieren.

na, 2013, S. 19). Aus dieser »relationalen Konzeption gesellschaftlicher Totalität« (Wiegand, 2016, S. 63) rückt die Analyse von Prozessen und Verhältnissen, die die gesellschaftliche Realität konstituieren und reproduzieren, in den Vordergrund.

3.1.1 Widerspruch zwischen Tausch- und Gebrauchswert der Ware Wohnraum

Ausgangspunkt politökonomischer Analysen der Wohnungsfrage ist der Widerspruch zwischen Tausch- und Gebrauchswert der Ware Wohnraum im Kapitalismus (Holm, 2020 [2011]). Nach der Marx'schen Werttheorie ist im Kapitalismus zwischen dem Gebrauchswert von Waren, also dem Nutzen von Gütern und Dienstleistungen für die Befriedigung individueller oder kollektiver Bedürfnisse durch Konsumtion, und dem Tauschwert von Waren, also der Eigenschaft von Gütern als handelbare Waren, zu unterscheiden (Marx, 1962 [1867]). Während sich der Gebrauchswert auf die Qualität einer Ware bezieht, »erscheint [der Tauschwert] zunächst als das quantitative Verhältnis, die Proportion, worin sich Gebrauchswerte einer Art gegen Gebrauchswerte anderer Art austauschen« (ebd., S. 50f., Hervorhebung TL). Den Warenwert bestimmt Marx dabei als abstrakte Größe, die sich aus der für die Herstellung einer Ware notwendigen Arbeitszeit (abstrakte Arbeit) ableitet (ebd., S. 54f.). Beim Tausch von Waren auf dem Markt erzielen Waren einen Marktpreis, wobei Geld als das allgemeine Tauschmittel fungiert, »das den Wert aller Waren vergegenständlicht« (Sarbo & Wolf, 2021, S. 84).

Der Gebrauchswert einer Wohnung bemisst sich an ihrer Nützlichkeit für die Bewohner*innen: als Ort zum Schlafen, als Platz zur Erholung und Regeneration, als Raum für Intimität, für das Aufziehen von Kindern und die Pflege von Freundschaften sowie vieles mehr (Holm & Metzkow, 2021, S. 154). Entsprechend der Bedürfnisse der Wohnenden ist der Gebrauchswert individuell, veränderbar und damit nicht verallgemeinerbar. So stellt David Harvey fest: »It is only when the characteristics of people are brought together with the characteristics of housing that use value takes on its real meaning.« (Harvey, 2009 [1973], S. 160) Wohnraum ist Teil des »life support system[s]« (ebd.) von Individuen und gewährt als zentrale Reproduktionsressource Zugang zu lebenswichtigen Versorgungsinfrastrukturen, sozialen Netzwerken und damit auch zu gesellschaftlicher Teilhabe (Häußermann & Siebel, 1996, S. 20ff.; Krätke, 2020 [1988], S. 90). Das Besondere an der Ware Wohnraum ist, dass nicht auf ihre Konsumtion verzichtet werden kann. Denn Wohnen ist ein menschliches Grundbedürfnis und die Wohnung somit ein existenzielles, nicht substituierbares Gut. Die Deckung des Grundbedürfnisses Wohnen ist im Kapitalismus, bedingt durch die Warenförmigkeit der Wohnung, an die ausreichende Zahlungsfähigkeit von Mieter*innen beziehungsweise Eigentümer*innen geknüpft, was zu strukturellen Versorgungsengpässen bei unteren Einkommensklassen führt (Krätke, 2020 [1988], S. 92).

Der Tauschwert einer Wohnung beschreibt den Marktpreis, den Eigentümer*innen mit dem Handel von Wohnraum erzielen. Er hängt wesentlich von der Nachfrage nach Wohnraum in dem jeweiligen Marktsegment ab (Holm, 2020 [2011], S. 74). Neben Faktoren im Produktionsprozess von Wohnraum, also den Baukosten, wird der Marktpreis wesentlich mitbestimmt durch die Funktion der Wohnung als zinstragendes Kapital, also die Einbindung in den Kreislauf der Zirkulation, sowie ihre Eigenschaft als Immobilie, also die Einbindung in den Kapitalkreislauf der Grundrenten (Belina, 2018b; vgl. 3.1.2). Dies verweist auf die Besonderheiten der Wohnung.

Wohnraum als Ware weist im Gegensatz zu anderen Konsumgütern des täglichen Bedarfs, etwa Toastern, einige Besonderheiten auf: Die Produktion von Wohnraum ist kapitalintensiv und dauert verhältnismäßig lang; die produzierte Ware ist nur

beschränkt reproduzierbar, da sie immobil und an die Verfügbarkeit der endlichen Ressource Boden gekoppelt ist; es fehlt die »sachliche Gleichartigkeit der Güter« (Holm, 2020 [2011], S. 78), da sich Wohnungen hinsichtlich ihrer Lage, dem Vermietverhältnis und ihrer Ausstattung stark voneinander unterscheiden. Zudem wird der Preis der Ware Wohnraum wesentlich durch dem Produktionsprozess externe Faktoren wie Lage-merkmale bestimmt (Holm, 2022a, S. 85ff.). Folglich sind Wohnungsmärkte durch eine Reihe von Spezifika gekennzeichnet, die die Übertragung idealtypischer, neoklassischer Marktmodelle verkomplizieren und die Entfaltung der Verteilungsfunktion des Marktes einschränken: Erstens spalten sich Wohnungsmärkte auf in Teilmärkte (verschiedene regionale Märkte und diverse Segmente wie Luxuswohnungen, Sozialwohnungen etc.), was zu einer mangelnden Transparenz führt. Zweitens kann aufgrund des langwierigen Produktionsprozesses und der Endlichkeit der Ressource Grund und Boden nicht kurzfristig auf eine erhöhte Nachfrage reagiert werden. Daher stellen Wohnungsmärkte »unvollkommene Märkte« dar (Holm, 2020 [2011], S. 78).

Aufgrund der Funktion der Wohnung als zinstragendes Kapital, auf die ich im nächsten Abschnitt eingehen werde (3.1.2), konkurriert Wohnraum als Investitionsobjekt mit anderen Anlagemöglichkeiten (Belina, 2018b). Das bedeutet, dass die Profitabilität der Kapitalverwertung im Immobiliensektor durch Mietzahlungen beziehungsweise den Kaufpreis für Wohneigentum sichergestellt werden muss. Die damit verbundenen Anforderungen der Kapitalverwertung im Wohnungssektor stehen allerdings in Widerspruch zu der Notwendigkeit der Reproduktion der lohnabhängig Beschäftigten, die auf Wohnraum angewiesen sind, der mit dem Lohn bezahlbar ist und durch die Eigentümerseite regelmäßig instandgehalten wird, der also qualitativ angemessen ist (Aalbers & Christophers, 2014; Madden & Marcuse, 2016). Der strukturelle Widerspruch zwischen Akkumulation und Reproduktion im Kapitalismus ist der Grund für die regelmäßige Rückkehr der sogenannten Wohnungsfrage, die Friedrich Engels bereits 1872 in seinem breit rezipierten Werk mit gleichem Namen aufgezeigt hat (Engels, 1976 [1872]). Unter der Wohnungsfrage wird gemeinhin die zyklisch wiederkehrende Wohnungsnot unterer und mittlerer Einkommensklassen verstanden. Diese Not äußert sich in historisch verändernden Erscheinungsformen und umfasst drei Dimensionen: erstens eine mangelnde Qualität von Wohnraum (zum Beispiel bauliche Mängel, Ausstattungsdefizite, unpassende Größe und Lage), zweitens eine zu geringe Quantität von Wohnungen (zahlenmäßiges Defizit an Wohnraum im Verhältnis zur Nachfrage in bestimmten Städten/Regionen) und drittens Wohnkosten, die die Zahlungsfähigkeit der unteren und mittleren Klassen übersteigen (unverhältnismäßig hohe Mietpreise) (Krätke, 2020 [1988], S. 89).

Aufgrund des Widerspruchs zwischen Tausch- und Gebrauchswert der Ware Wohnraum ist das Verhältnis zwischen Mieter*innen und Eigentümer*innen aus politökonomischer Perspektive als antagonistisches soziales Verhältnis zu fassen (Aalbers & Christophers, 2014, S. 379ff.; Holm, 2020 [2011], S. 75). Während Mieter*innen primär am Gebrauchswert interessiert sind, orientieren sich Eigentümer*innen am Tauschwert, woraus eine dauerhafte Spannung entsteht. Dieser Antagonismus wird abstrakt aus dem Interessensgegensatz abgeleitet und systematisiert, obwohl das Handeln Wohnungswirtschaftlicher Akteur*innen in der Realität durchaus von unterschiedlichen Strategien angeleitet wird (vgl. Üblacker, 2023). Die politische Ökonomie versteht sozia-

le Verhältnisse als abstrakte, durch strukturelle Gegensätze zwischen sozialen Klassen geprägte Konstellationen, die aus den ökonomischen Rahmenbedingungen hervorgehen und sich im Verlauf ökonomischer Prozesse kontinuierlich reproduzieren (Holm, 2022a, S. 108f.). Die ungleiche gesellschaftliche Verteilung von Eigentum an Grund und Boden sowie Wohnraum stellt ein Abhängigkeits- und Machtungleichverhältnis zwischen Besitzenden von Immobilien und Nichtbesitzenden, den vermögenslosen zur Miete lebenden Haushalten, her.² Das Vertragsverhältnis zwischen Mieter*in und Eigentümer*in reproduziert vorherrschende Besitz- und Abhängigkeitsverhältnisse beständig: Immobilienbesitzende bestimmen über die Miet- und Nutzungskonditionen von Wohnraum, während Mieter*innen durch den regelmäßigen Zahlungsfluss an die Vermieterseite fremdes Eigentum schaffen. Denn häufig erfolgt die Refinanzierung des Wohneigentums erst durch die Einnahme von Mietzahlungen (Holm & Metzkow, 2021, S. 153).

Mietzahlungen stellen nach Renate Hirsch-Borst und Stefan Krätke eine Form der »sekundären Ausbeutung« Lohnabhängiger (also grund- beziehungsweise wohneigentumsbesitzlosen Mieter*innen) dar, die nicht auf der Produktion von Mehrwert beruht (Hirsch-Borst & Krätke, 1981, S. 62). Der angeeignete wohnungswirtschaftliche Profit (Mietzins) stellt eine Umverteilung aus dem Reproduktions- beziehungsweise Konsumtionsfonds der Lohnabhängigen dar, denn ein Teil der Lohnzahlungen wird als Zins für die verliehene Ware Wohnraum an die Hauseigentümerin weitergereicht (Belina, 2018a). Im Gegensatz zum antagonistischen Verhältnis zwischen Arbeit und Kapital³ gründet das widersprüchliche soziale Verhältnis des Wohnens nicht in der Produktionssphäre, sondern entfaltet sich innerhalb der Sphäre der Warenzirkulation. Dies verweist auf die Eingebundenheit der Ware Wohnraum in die krisenhafte Zirkulation des Kapitals.

-
- 2 Während Karl Marx (1988) in Band drei von »Das Kapital« und auch ältere, auf seine Schriften bezugnehmende, politökonomische Arbeiten (unter anderem Brede et al., 2020 [1976]) noch von einer eigenen Klasse der Grundeigentümer*innen ausgingen, kann heute vor dem Hintergrund der »Durchkapitalisierung des Grundeigentums« im Kontext der Finanzialisierung von einer »Verschmelzung von Kapital und Grundeigentum« gesprochen werden (Schipper & Vollmer, 2020b, S. 17; Harvey, 2018 [1982]).
 - 3 Karl Marx und Friedrich Engels stellen in ihren Arbeiten dar, dass die Trennung von Arbeit und Kapital das soziale Verhältnis des Kapitals konstituiert und die Produktion und Abschöpfung von Mehrwert erst ermöglicht (Marx, 1988 [1894], S. 604f.). Das soziale Verhältnis des Kapitals ist von Ausbeutung, also durch Arbeit »fremdes Eigentum zu schaffen« (Marx, 1983 [1858], S. 164), und Abhängigkeit, der »Unterwerfung unter die Diktate des Kapitals« (Marx, 1988 [1894], S. 666), geprägt und konstituiert sich unabhängig konkreter menschlicher Beziehungen. Nur scheinbar freiwillig, denn es handelt sich nicht um Zwangsarbeit, verkaufen Lohnabhängige auf Vertragsbasis ihre Arbeitskraft an Kapitalist*innen. Die sozialen Verhältnisse des Kapitalismus sind von antagonistischen Klasseninteressen des Kapitals einerseits und der Arbeiterklasse andererseits geprägt. Das Kapitalverhältnis geht unmittelbar aus der ungleichen gesellschaftlichen Verteilung von Eigentum und den daraus begründeten gesellschaftlichen Machtverhältnissen hervor und wird im ökonomischen Produktionsprozess beständig reproduziert (vgl. Holm & Metzkow, 2021).

3.1.2 Wohnen und die krisenhafte Zirkulation des Kapitals

Aufbauend auf dem widersprüchlichen Doppelcharakter der Ware Wohnraum steht der Kreislauf der Kapitalverwertung im Fokus der marxistisch geprägten Kritik der politischen Ökonomie des Wohnens. Bernd Belina definiert Kapital aus Perspektive der Akteure als »Geld, aus dem mehr Geld werden soll« (Belina, 2017, S. 34; vgl. Herzog & Schäppi, 2018, S. 104f.). Konstitutiv für diesen Prozess ist das Einspeisen von Geld in Kreisläufe, in denen Mehrwertproduktion stattfindet oder Mehrwert, der an anderer Stelle produziert wurde, abgezogen wird. Die Profitrate beschreibt das Verhältnis von erzieltm Profit zum eingesetzten Kapital und reguliert den Akkumulationsprozess (Herzog & Schäppi, 2018, S. 105). Das Kapital ist gekennzeichnet durch »eine widersprüchliche Einheit« (Harvey, 2014, S. 71, zitiert in Belina, 2017, S. 34) aus dem fortlaufenden Prozess der Zirkulation und der Fixierung in materiellen Dingen wie Waren und Geld. Dieser Widerspruch ist der Grund für regelmäßig auftretende Friktionen im Zirkulationsprozess, die zu »Verwertungskrisen« (Beckenbach & Krätke, 1978, S. 43), also sinkenden Akkumulationsraten, führen können, die den gesamtgesellschaftlichen Reproduktionsprozess zum Stocken bringen. Zyklisch auftretende Krisen des Kapitalismus wie Realisierungskrisen (ein durch die Kapitalfraktionen gering gehaltenes Lohnniveau führt zu einer geringen Kaufkraft, sodass Waren nicht mehr ausreichend nachgefragt werden), fallende Profitraten (aufgrund der Verknappung natürlicher Ressourcen oder steigender Kapitalintensität) und Überakkumulationskrisen (die durch Akkumulation angehäuften Kapitalmasse kann nicht mehr produktiv, das heißt mehrwertgenerierend, investiert werden) liegen nach Marx im zentralen Widerspruch zwischen Kapital und Arbeit begründet.

Wie Manuel Aalbers und Brett Christophers herausgearbeitet haben, ist die Zirkulation von Wohnraum von zentraler Bedeutung für den Kapitalkreislauf insgesamt, weshalb sie dafür plädieren, Wohnen ins Zentrum der politischen Ökonomie zu stellen (Aalbers & Christophers, 2014, S. 376). Erstens gibt der Handel mit der Ware Wohnraum Impulse für den Produktionsprozess. Dies umfasst den Herstellungsprozess von Wohnraum und die daran gekoppelten produzierenden Gewerbe, die auf den Handel von Wohnraum spezialisierten Dienstleistungsbranchen, zum Beispiel Maklerbüros, und die Produktion wohnungsbezogener Einrichtungs- und Konsumgüter. Zweitens nimmt Wohnraum eine zentrale Funktion bei der Sicherstellung eines fortwährenden Zirkulationsprozesses ein, denn »housing, as an exchangeable store of value, furnishes means of funding effective demand when other sources dry up« (ebd., S. 377). Drittens nimmt das Wohnungswesen eine spezifische Funktion in der »Reparatur« von Problemen im Kapitalkreislauf der Produktion ein, die wesentlich bestimmt wird durch die Funktion von Immobilien als zinstragende Kapitalanlage (Aalbers, 2016; Belina, 2017; Heeg, 2013a).

Die Zirkulation des Kapitals durch den Wohnungssektor lässt sich mit der Raumökonomie des Kapitalismus nach David Harvey erklären. Nach Harvey wird nicht nur mit der Produktion von Wohnraum Mehrwert geschaffen, sondern auch in anderen Wirtschaftssektoren realisierter Mehrwert in den Immobiliensektor umgeschichtet, sogenanntes *capital switching* (Harvey, 1985, 2018 [1982]). Er fasst die kapitalistische Entwicklung als Abfolge sogenannter *spatio-temporal fixes*, also räumlichen und zeitlichen Umschichtungen von Kapitalinvestitionen (vgl. Jessop, 2006). Das Verschieben von Kapital

vom primären (also Warenproduktion) in den sekundären Kapitalkreislauf (fixes Kapital, zu großen Teilen die gebaute Umwelt, und den *consumption funds*) ermöglicht es, Überakkumulationskrisen zeitweise aufzuschieben beziehungsweise räumlich zu verschieben (Belina, 2018b, S. 189). Als Überakkumulation bezeichnet Harvey den Zustand, in dem überschüssiges Kapital nicht mehr produktiv in den Warenproduktionsprozess investiert werden kann, ohne an Wert zu verlieren (Harvey, 2003, S. 139). *Spatial fixing* meint die räumliche Verschiebung von Krisen im primären Kapitalkreislauf durch die Erschließung neuer Absatzmärkte, die Verlagerung von Produktionsstandorten oder die Ausbeutung kostengünstiger (oft migrierter) Arbeitskräfte. Solche räumlichen Verschiebungen erlauben es aber nur zeitweise, Überakkumulationskrisen zu »reparieren« (Belina, 2018b, S. 190). *Temporal fixing* ermöglicht es hingegen, den Rückfluss von Kapital in den Zirkulationsprozess zeitlich nach hinten zu verschieben (Harvey, 2003, S. 109). Neben Investitionen in Forschung, Entwicklung und Sozialausgaben (tertiärer Kapitalkreislauf nach Harvey, ebd.) spielen Investitionen in fixes Kapital, die gebaute Umwelt, eine zentrale Rolle für die Absorption überschüssigen, anlagesuchenden Kapitals, denn die Zirkulation von Kapital durch die gebaute Umwelt erfolgt größtenteils in Form von Krediten, die über einen langen Zeitraum mit Zinsen zurückgezahlt werden (Belina, 2018b, S. 190f.). Die Langfristigkeit der Kapitalbindung im sekundären Kreislauf macht Investitionen in die gebaute Umwelt so attraktiv für die vorübergehende »Reparatur« von Überakkumulationskrisen.

Seit der Krise des Fordismus in den 1970er Jahren gebe es ein »chronic and enduring problem of overaccumulation pervading the whole of capitalism« (Harvey, 2003, S. 108). Als »Parkplatz« für überschüssiges, anlagesuchendes Kapital nimmt das Wohnen als ökonomischer Sektor daher seit einigen Dekaden eine zunehmend zentrale Funktion in globalen Prozessen der Kapitalzirkulation ein. Wohnimmobilien dienen als »Beton-gold« zur raum-zeitlichen Bearbeitung von Überakkumulationskrisen (Aalbers & Christophers, 2014). So ist die scheinbar paradoxe Entwicklung zu erklären, dass in der Hochphase der Wirtschafts- und Finanzkrise von 2007/2008⁴ vermehrt Kapital in den Immobiliensektor geflossen ist (Holm, 2020 [2011], S. 76; vgl. Heeg, 2022; Metzger, 2020).

Während David Harvey in seinen Arbeiten vergleichsweise abstrakt bleibt, konkretisiert Bernd Belina für den Immobiliensektor, wie dort Kapital zirkuliert und welche Akteure miteinander in Transaktion treten. Dabei differenziert er den sekundären Kapitalkreislauf nach Harvey aus in die drei Kreisläufe des produktiven Kapitals, des zinstra-

4 Autor*innen, die sich aus regulationstheoretischer Perspektive mit dem finanzmarktdominierten Akkumulationsregime und der postfordistischen Gesellschaftsformation befassen, kritisieren, dass der in der Öffentlichkeit verwendete Begriff der Finanzkrise eine Verkürzung der multiplen Krisenereignisse Ende der 2000er Jahre darstelle, weil er den Verursachungszusammenhang der Überproduktion und Überakkumulation, die letztendlich zur spekulationsbedingten Blasenbildung und deren Platzen führte, verschleierte (Demirovic & Sablowski, 2012; Hirsch, 2013, S. 386). Ich spreche im Folgenden von der Wirtschafts- und Finanzkrise, um die Ereignisse 2007/2008 zu betiteln und von der anhaltend krisenhaften finanzdominierten Akkumulation abzugrenzen, die aufgrund ihrer Verschränkung mit einer Krise der parlamentarischen Demokratie, einer sozial-ökologischen Krise sowie einer Krise der Reproduktion als multiple Krise gefasst werden kann (Bader et al., 2011).

genden Kapitals und der Grundrenten (Belina, 2018b, S. 188f.). Diese werden im Folgenden genauer erläutert.

Produktion: Im Kreislauf der Produktion findet Warenproduktion im engeren Sinne statt, wobei nach Marx im Produktionsprozess Mehrwert geschaffen wird, wenn durch die Aneignung von fremder Arbeit mehr Wert geschaffen wird, als zur Reproduktion der Arbeitskraft erforderlich ist (Heinrich, 2021, S. 92f.). Die private Aneignung des Mehrwertes bildet die Grundlage für die Vermehrung von Kapital und damit die Erzielung von Profit. Der Kreislauf der Produktion von Wohnraum bezieht sich auf »die Summe aller Leistungen, die auf die Herstellung oder Erhaltung von Gebäuden und Bauwerken gerichtet sind« (BBSR 2015, S. 4, zitiert in Belina, 2018b, S. 193). Dies umfasst die Errichtung von Wohngebäuden, Instandhaltungsmaßnahmen, die auf eine Werterhaltung der Gebäudesubstanz abzielen, und Modernisierungsmaßnahmen, die auf eine Wertsteigerung abzielen, zum Beispiel durch die Senkung der Energiebilanz (Janik, 2024, S. 30f.). Zu den Produzent*innen zählen in erster Linie Gewerke, die dem Baugewerbe zuzuordnen sind, sowie nachgelagerte Dienstleistungen der Planung, des Ingenieurwesens und der Architektur (Belina, 2018b, S. 193f.). Hier wird der geschaffene Mehrwert realisiert. Aufgrund der unter Abschnitt 3.1.1 ausgeführten Besonderheiten der Ware Wohnraum, deren Herstellung langwierig und kapitalintensiv ist, müssen im Großteil der Fälle Kredite aufgenommen werden, um Wohngebäude zu errichten oder zu sanieren, was auf den zweiten Kreislauf verweist.

Zirkulation: Der Kreislauf der Zirkulation bezieht sich auf das Verleihen von Geld und Warenkapital, also zinstragendes Kapital in Form von Krediten und Mietzahlungen (Belina, 2018b, S. 188). Aufgenommene Kredite – etwa wenn sich (zukünftige) Eigentümer*innen bei Kreditgeber*innen Geld leihen, um Wohnraum zu sanieren oder zu kaufen – werden über einen festgelegten Zeitraum mit Zinsen zurückgezahlt (Holm, 2022a, S. 102ff.). Wird Wohnraum vermietet, fungiert die Wohnung als verliehenes Warenkapital, für dessen Nutzung Mieter*innen monatlich einen Geldbetrag an die Vermieterseite entrichten (vgl. Brede et al., 2020 [1976]). Die Miete ist dabei zu fassen als »der Zins, den die/der Vermieter*in für das Verleihen der Ware Wohnung erhält« (Belina, 2017, S. 41). Da der Kauf von Wohnraum kapitalintensiv ist und somit eine hohe Summe Geld räumlich fixiert, dauert es lange, bis das Verleihen von Wohnraum, also die Vermietung, Gewinne abwirft (ebd.). Hinzu kommt, dass auch die von Eigentümer*innen aufgenommenen Kredite mit den eingenommenen Mietzahlungen zurückgezahlt werden müssen, weshalb auch die Höhe der Zinsen Einfluss auf das Mietniveau hat. Erst nach der Tilgung fließt der Mietzins als Gewinn an die Vermieterseite. Aufgrund der räumlichen Fixierung und Langfristigkeit von Investitionen ist das Vermietgeschäft außerdem risikoreich, etwa wenn es zu Ausfällen von Mietzahlungen kommt und Kredite nicht mehr bedient werden können. Es wird nur dann in Wohnraum investiert, wenn unter der Berücksichtigung der räumlichen Fixierung und Langfristigkeit der Investition sowie der Risiken bezüglich der verzinsten Rückzahlung des investierten Kapitals die hier zu erzielenden Zinsen mit anderen Anlageoptionen konkurrieren können (Belina, 2018a, S. 862; Krummacher, 1981, S. 78). Dies war etwa in der Niedrigzinsphase von 2008 bis 2022 der Fall (Holm, 2022a, S. 105), weshalb in diesem Zeitraum vermehrt Kapital in die gebaute Um-

welt geflossen ist.⁵ Während Instandsetzungsmaßnahmen nicht auf die Mieter*innen umgelegt werden dürfen, können wertsteigernde Investitionen der Eigentümerseite in Wohnraum zu einem erhöhten Mietzins führen – sofern nicht anders staatlich reguliert – und dadurch potenziell die Gewinne steigern, die mit der Vermietung erzielt werden; sie können jedoch auch zu Verdrängungsprozessen und damit Versorgungsproblemen der Klasse der Lohnabhängigen führen (Schipper, 2021b; Weißermel & Wehrhahn, 2020). Da Mietzahlungen aus dem Konsumtionsfonds der Lohnbeschäftigten abgezogen werden und somit maßgeblich das Lohnniveau beeinflussen, und andersherum sinkende Reallöhne zu Krisen auf dem Mietwohnungsmarkt führen können, geraten die Interessen des Immobilienkapitals regelmäßig in Konflikt mit jenen anderer Kapitalfraktionen wie etwa dem Industrie- oder Dienstleistungskapital (Krummacher, 1981, S. 83).⁶ Folglich nimmt die staatliche Regulation von Wohnkosten »immer auch die Wahrnehmung wirtschaftspolitischer Steuerungsfunktionen zum Ausgleich oder auch zur Austragung von Interessengegensätzen verschiedener Kapitalfraktionen [ein]« (ebd., vgl. Neef, 1981).

Grundrenten: Aufgrund der räumlichen Fixierung von Wohnraum als Immobilie ist auch der Kreislauf der Grundrenten von zentraler Bedeutung bei der Zirkulation von Kapital durch den Wohnungssektor. Die Grundrente bezeichnet den Geldbetrag, den ein*e Grundeigentümer*in für die Verpachtung beziehungsweise Vermietung von Grund und Boden bezieht (Marx, 1988 [1894], S. 636). Da Boden keinen Warenwert hat, da er nicht mit Arbeitskraft hergestellt wird, stelle »die Grundrente eine Form der Aneignung des gesellschaftlich geschaffenen Mehrwerts« dar (Brede et al., 2020 [1976], S. 103). Erst das Privateigentum an Grund und Boden, das durch gewaltvolle Prozesse der »ursprünglichen Akkumulation« und damit Enteignung entstanden ist, ermöglicht die private Aneignung von Grundrenten, verstanden als »der Tauschwert für den monopolisierten Gebrauchswert des Bodens« (ebd., S. 105). Da sich die Höhe der Grundrente bei Wohnimmobilien allein an der Zahlungsfähigkeit der Nachfragenden orientiert – und der Bodenpreis als kapitalisierte Form dieser Rente gilt – lassen sich Grundrenten als Monopolrenten begreifen (Schipper, 2018b, S. 5). Folglich wird die stadträumliche Lage von Wohnungen wesentlich durch die Höhe der Grundrente bestimmt: Preisintensive Miet- und Eigentumswohnungen finden sich meist in zentralen Lagen, bezahlbare und öffentlich geförderte Mietwohnungsbestände hingegen oft am Stadtrand (Brede et al., 2020 [1976], S. 127). In der Literatur dient die Grundrente daher als zentrale Kategorie für die angebotsseitige Erklärung von Investitionen in die gebaute Umwelt (vgl. Smith, 1979, 1987).

5 Belina (2018b) dokumentierte für die BRD, dass im Anschluss an die Wirtschafts- und Finanzkrise 2007/2008 vermehrt Investitionen in den Bau und (Weiter-)Verkauf von Wohnimmobilien in Großstädten und Metropolen getätigt wurden. Hier kam es zu »Spekulationsaufschlägen« bei den Bodenpreisen und einem Anstieg der durchschnittlichen Mietpreise durch den Fokus auf den Bau von Wohnungen im gehobenen Marktsegment (ebd., S. 201; vgl. Holm, 2020 [2011]).

6 Da Wohnkosten einen großen Teil der Reproduktionskosten von Lohnabhängig Beschäftigten ausmachen, beeinflusst die Höhe der Ausgaben für das Wohnen sowohl das Lohnniveau als auch die Kaufkraft, also den verbleibenden Lohnanteil, der für Konsumausgaben zur Verfügung steht. Aufgrund dessen sind das Industrie-, Handels- und Dienstleistungskapital »eher an ausreichenden Wohnversorgung und niedrigen Wohnkosten interessiert« (Krummacher, 1981, S. 83), die Immobilienwirtschaft, also Eigentümer*innen, Grundbesitzende, das Baugewerbe und Kreditinstitute, hingegen an hohen Mietzahlungen und Wohnkosten.

Das Wohnen als ökonomischer Sektor ist also aufgrund der spezifischen Funktion der gebauten Umwelt für die Bearbeitung von Krisen (Überakkumulation) in zunehmend globale Kapitalkreisläufe eingebunden, wobei das Wohnen und die Verwertung des Kapitals auf dreifache Weise miteinander verbunden sind. Aus dieser Einbindung des Wohnens in die krisenhafte Zirkulation des Kapitals gehen Dynamiken, Interessenskonflikte und Widersprüche hervor, die auf diversen politischen Ebene bearbeitet werden, was den Blick auf die staatliche Regulation und Steuerung der Wohnraumversorgung lenkt. Um die Regulation des Wohnens in ihrer räumlichen Varianz und historischen Veränderbarkeit analysieren zu können, ist es jedoch nicht ausreichend, allein die systemischen Widersprüche der kapitalistischen Wohnraumversorgung zu identifizieren. Zwar ist die Wohnungsfrage universal und basiert auf dem widersprüchlichen Doppelcharakter der Ware Wohnraum, zugleich ist sie aber auch überall besonders und transformierte sich mit den sich verändernden Bedingungen der Bereitstellung über die letzten 150 Jahre hinweg (Schönig & Vollmer, 2020, S. 8ff.).

3.1.3 Staatliche Regulation und Steuerung der Wohnraumversorgung

Aufgrund des strukturellen Widerspruchs zwischen Tausch- und Gebrauchswert der Ware Wohnen wird seit über 150 Jahren in konflikthaften Aushandlungsprozessen zwischen verschiedenen gesellschaftlichen Gruppen um die Organisation der Wohnraumversorgung gerungen (Schönig & Vollmer, 2018). Die Interessen von Eigentümer*innen stehen denen von Mieter*innen antagonistisch gegenüber, aber auch verschiedene Kapitalfraktionen ringen miteinander um die Durchsetzung ihrer jeweiligen Verwertungsansprüche. Für die Absicherung der politischen Legitimation staatlichen Handelns und die Sicherstellung der Reproduktionserfordernisse der Lohnabhängigen, an der auch diverse Kapitalfraktionen aufgrund ihrer Abhängigkeit von der Verfügbarkeit der Ware Arbeitskraft interessiert sind, interveniert der Staat in kapitalistischen Gesellschaften in die Wohnraumversorgung (Aalbers & Christophers, 2014). Der Staat tritt als Vermittler des Widerspruchs zwischen Kapitalakkumulation und gesellschaftlicher Reproduktion auf und greift, je nach Stand der Klassenauseinandersetzungen, mal mehr und mal weniger intensiv in die Organisation der Wohnraumversorgung ein. Die staatliche Regulation der Wohnraumversorgung schwankt dabei in Abhängigkeit gesellschaftlicher Kräfteverhältnisse zwischen Praktiken, die den Warencharakter des Wohnens ausdehnen (Kommodifizierung) und Instrumenten, die die Warenförmigkeit begrenzen (Dekommodifizierung). Die geschichtliche Gewordenheit und Veränderbarkeit staatlicher Regulation und Steuerung der Wohnraumversorgung in der BRD im Kontext räumlich und historisch konkreter Gesellschaftsformationen und ihrer Krisenmomente will die vorliegende Arbeit mithilfe regulationstheoretischer Ansätze in den Blick nehmen (vgl. Krätke, 2020 [1988], S. 95ff.).

Regulationstheoretische Ansätze,⁷ wie sie etwa Michel Aglietta, Alain Lipietz und Robert Boyer vor dem Hintergrund des drastischen wirtschaftlichen Einbruchs Mitte der 1970er Jahre entwickelten (Aglietta, 1979; Boyer & Saillard, 2001; Lipietz, 1985; Zeller, 2003, S. 2020), zielen ab auf »eine theoretische Interpretation der zeitlich und räumlich differenzierten Entwicklung kapitalistischer Gesellschaften« (Krätke, 1996, S. 6). Bei diesen Ansätzen geht es also um die konzeptionelle Reformulierung der allgemeinen überhistorischen Theorie des Kapitalismus nach Marx, damit spezifische historische Eigenschaften, Strukturen und Dynamiken von Gesellschaften, in denen die kapitalistische Produktionsweise herrscht, untersucht werden können. Ausgehend vom »konfliktorische[n] Charakter der sozialen Verhältnisse« (Lipietz, 1985, S. 109) steht in der Regulationstheorie die Frage im Mittelpunkt, wie es trotz systemimmanenter Widersprüche und Krisentendenzen der kapitalistischen Produktionsweise zu Phasen relativer Stabilität kommt (Schipper, 2013a, S. 20). Es wurde versucht, zu zeigen, dass die von Marx abstrakt als »Selbstverwertung des Werts« gefasste Kapitalakkumulation sich gerade nicht automatisch als quasi natürlicher, von abstrakten Markt- oder Wertgesetzen gesteuerter Prozess der ökonomischen Reproduktion vollzieht (Hirsch, 1994, S. 189), sondern Regulation eine notwendige Voraussetzung für die Reproduktion sozialer Verhältnisse darstellt, und zwar aufgrund der inhärenten Widersprüche und fundamentalen Antagonismen, der »konstitutiven Unvollkommenheit der Wertform« (Schipper, 2013a, S. 30) und der tatsächlich vorherrschenden Varianz kapitalistischer Gesellschaften. Durch die Einführung intermediärer Kategorien arbeiten Regulationsansätze historische Phasen dominierender Regulationsformen heraus, die die Reproduktion des gesellschaftlichen Gesamtzusammenhangs sicherstellen. Dadurch können historisch differente Entwicklungsformationen moderner kapitalistischer Gesellschaften und ihre je spezifischen Muster räumlicher Organisation ausgemacht und charakterisiert werden (Krätke, 1996, S. 6).

Die beiden zentralen intermediären Kategorien, die der Regulationsansatz für die Analyse kapitalistischer Gesellschaftsformationen einführt, sind Regulationsweise und Akkumulationsregime. Mit dem Begriff *Regulationsweise* wird der »Gesamtzusammenhang sozialer Verhältnisse und gesellschaftlicher Akteure gefasst«, durch den »das gesellschaftliche Handeln so ausgerichtet wird, dass es – in einem bestimmten Zeitraum

7 Die Regulationsschule stammt ursprünglich aus Frankreich und hat sich seit ihrer Entwicklung in den 1970er Jahren »zu einem äußerst vielgesichtigen Theoriebaukasten« aufgefächert (Zeller, 2003, S. 220) und ist auch in der Wirtschaftsgeographie aufgegriffen und weiterentwickelt worden (Tickell & Peck, 1992). Es lässt sich daher nicht von einem einheitlichen umfassenden Gedankengebäude sprechen (Schipper, 2013a, S. 21), wobei an dieser Stelle aus Platzgründen darauf verzichtet wird, auf unterschiedliche Schulen der Regulationstheorie einzugehen. Ich orientiere mich im Folgenden an werttheoretisch orientierten Ansätzen der Regulation, die auf den Erkenntnissen des strukturalistischen Marxismus aufbauen, jedoch erstens jeglichen ökonomischen Determinismus ablehnen und zweitens die soziale Praxis der Reproduktion sozialer Verhältnisse, zum Beispiel der Warenform, in den Mittelpunkt rücken und damit die Voraussetzung der Anerkennung und Verinnerlichung sozialer Verhältnisse durch die Subjekte einer Gesellschaft als notwendige, aber aufgrund der immanenten Widersprüche des Kapitalismus unwahrscheinliche Voraussetzung des gesellschaftlichen Reproduktionsprozesses betrachten (vgl. ebd., S. 22; Lipietz, 1985, S. 111).

– mit der erweiterten Reproduktion des Kapitals (d.h. der Ausdehnung der kapitalistischen Warenproduktion und der Lohnarbeit sowie der Akkumulation des Kapitals) vereinbar bleibt« (Sablowski, 2014, S. 88). Das System der Regulation besteht aus einer je historisch spezifischen »institutionellen Konfiguration« (Hirsch, 1994, S. 189) von sozialen Zusammenhängen, Institutionen, Organisationen sowie Normen und Handlungsanleitungen, wobei die Atomisierung der Individuen und damit Desorganisation von Klasseninteressen, zentrale Bedingung für die Funktionsweise der Regulation sind (ebd., S. 90, vgl. 1.4). Der Begriff *Akkumulationsregime* beschreibt »ein[en] Modus systematischer Verteilung und Reallokation des gesellschaftlichen Produkts, der über eine längere Periode hinweg ein bestimmtes Entsprechungsverhältnis zwischen den Veränderungen der Produktionsbedingungen [...] und den Bedingungen des Endverbrauchs [...] herstellt« (Lipietz, 1985, S. 120, zitiert in ebd., S. 89). Akkumulationsregime beziehen sich also auf die je spezifischen, dominanten Ordnungs- und Funktionsmuster von Beziehungen, die aus den Interaktionen zwischen diversen Institutionen und Akteuren hervorgehen (Zeller, 2003, S. 221). Als sozial eingebettete »produktive Ordnung« (ebd.) ermöglichen sie Phasen der relativen Stabilität, indem sie »eine bestimmte makroökonomische Kohärenz« herstellen (ebd., S. 220). Verschiedene Formen der Kapitalakkumulation lassen sich nach Joachim Becker entlang dreier Achsen typisieren (Becker, 2007, S. 64ff.): erstens extensive oder intensive Akkumulation (Mehrwertproduktion durch Ausdehnung der Arbeitskraftausbeutung oder Transformation des Arbeitsprozesses und der Konsumgewohnheiten), zweitens extrovertierte oder introvertierte Akkumulation (räumliche Ausdehnung der Kapitalakkumulation) und drittens Akkumulation unter Dominanz des Industriekapitals (Kreislauf der Mehrwertproduktion: Geldkapital > produktives Kapital > Warenkapital) oder des Finanzkapitals (umfasst zinstragendes und fiktives Kapital). Die Grundannahme regulationstheoretischer Ansätze lautet: Systemimmanente Widersprüche des kapitalistischen Produktionsprozesses werden prozessiert, wenn Akkumulationsregime und Regulationsweise, die in einem »spezifisch geformten Artikulationsverhältnis« (Schipper, 2013a, S. 31) stehen, nicht in einem kausalen Determinationszusammenhang, miteinander korrespondieren. Der »formbestimmte Zwang kapitalistischer Vergesellschaftung« (ebd., S. 32) schränkt dabei die mögliche Vielfalt der Entwicklung von Akkumulationsregimen und Regulationsweisen ein. Die räumlich und historisch konkrete Ausformung hingegen ist das Ergebnis sozialer Kämpfe (Hirsch, 2005, S. 91ff.).

Dem kapitalistischen Staat kommt eine zentrale Funktion bei der Vermittlung des Widerspruchs zwischen Akkumulation und Reproduktion zu, da er als »institutionelles Zentrum« (Hirsch, 1994, S. 193) der Regulation Spielregeln des gesellschaftlichen Zusammenlebens kodifiziert und deren Einhaltung überwacht, damit die für die Kapitalverwertung notwendigen sozialen Verhältnisse abgesichert sind (Schipper, 2013a, S. 32). Nach Lipietz ist der Staat »die Form der Regulation, damit die verschiedenen Fraktionen der Gesellschaft (die durch die sozialen Verhältnisse bestimmt sind: die sozialen Klassen, die Geschlechter, die Stände oder die Individuen) sich nicht in einem Kampf ohne Ende zerreiben« (Lipietz, 1985, S. 112). Die Entstehung des Sozialstaates beschreibt Stephan Lessenich in Anschluss an diese Überlegungen als Antwort auf die für den Akkumulationsprozess notwendigen Reproduktionserfordernisse (Lessenich, 2013, S. 41). Um den Verwertungsprozess des Kapitals sicherzustellen, müssen staatliche Regulations-

maßnahmen beispielsweise im Bereich des Wohnens auch gegen die Interessen einzelner Kapitalfraktionen durchgesetzt werden, zum Beispiel dem Immobilienkapital (vgl. Krummacker, 1981, S. 76ff.). Dabei bemisst »[der] Grad der politischen Berücksichtigung von Forderungen der (lohn-)abhängigen Klassen [...] sich stets an diesem obersten Kriterium; die Wohlfahrtseffekte sozialpolitischer Intervention sind dem Sozialstaat insofern nicht etwa vorrangiges Staatsziel, sondern bloß abgeleiteter Natur, Nebenwirkungen einer systemstabilisierenden Politik« (Lessenich, 2013, S. 41). Im Bereich des Wohnens führt dies zu einem Oszillieren zwischen regulativen Strategien der Kommodifizierung einerseits, also der Ausweitung des Warencharakters, und Strategien der Dekommodifizierung andererseits, die die Warenförmigkeit von Wohnraum einschränken. Die Vermittlung der Widersprüche des kapitalistischen Produktionsprozesses durch den Staat und die damit einhergehende Durchsetzung systemerhaltender Maßnahmen gegen die (einzelwirtschaftlichen) Interessen von Kapitalfraktionen erfordert es, dass eine politische Legitimation verschafft wird. Daraus erwachse die paradoxe Situation, dass der kapitalistische Staat gleichzeitig die Akkumulation sicherstellen und demokratische Legitimation organisieren müsse, um aktive Zustimmung zum Modus der Vergesellschaftung herzustellen, weshalb er den Sozialstaat als »tragische[n] Held des demokratischen Kapitalismus« (ebd., S. 42) fasst.

An die oben genannten Ausführungen anschließend verfolgen wohnungspolitische Eingriffe des Staates prinzipiell zwei Zielsetzungen: Sie beeinflussen erstens die Investitionstätigkeit der Immobilienwirtschaft und nachgelagerter Wirtschaftssektoren, um die Akkumulation von Kapital sicherzustellen. Wohnungspolitik greift durch die (ideologische und direkte) Steuerung der Nachfrage nach Wohnraum und die Lenkung von Kapitalströmen in den Wohnungssektor stimulierend in den Akkumulationsprozess ein. Aufgrund der mit staatlichen Eingriffen angestrebten Stimulation der Mehrwertproduktion kann Wohnungspolitik also als Wirtschaftspolitik gefasst werden (Krummacker, 1981, S. 76). Andererseits haben staatliche Eingriffe in das kapitalistische Wohnungsmarktgeschehen Verteilungs- und Versorgungseffekte. Daher können sie auch als Teilbereich der Sozialpolitik gefasst werden, die darauf abzielt, die gesellschaftliche Reproduktion abzusichern (ebd., S. 77). Da Wohnraumversorgung unter kapitalistischen Bedingungen grundsätzlich einkommensabhängig ist, kommt es zu einer Konzentration wohnungsbezogener Versorgungsdefizite bei unteren Einkommensklassen, was den sozialen Frieden gefährdet. Eingriffe des Staates können »positive«, also die Disparitäten verringernde, oder »negative«, die sozial und räumlich ungleiche Verteilung verstärkende Effekte haben. Indem der kapitalistische Staat Versorgungsstabilität herstellt, kann er die Arbeiterklasse (oder Segmente der Arbeiterklasse) in den Modus der Akkumulation einbinden, Klassenkonflikte befrieden und so demokratische Legitimation sicherstellen. Der »Anspruch auf eine sozialausgleichende Wirkung der Wohnungspolitik« (ebd.) lässt sich im Interesse der lohnabhängigen Bevölkerung nur politisch durchsetzen, weil verschiedene Kapitalfraktionen unter Umständen gegensätzliche Interessen vertreten.

Diese Überlegungen zu regulierenden Funktionen von Wohnungspolitik verdeutlichen, dass staatliche Eingriffe in die Wohnraumversorgung sich »nicht immanent wohnungspolitisch begründen« lassen (Brede, 1988, S. 21, zitiert in Schipper, 2024, S. 5). Daran anschließend zielt der von Barbara Schöning und Lisa Vollmer vorgeschlagene Begriff

»Wohnraumregime« (Schönig & Vollmer, 2020, S. 15) darauf ab, die historisch und räumlich je spezifischen Ausprägungen der Wohnraumversorgung in den verschiedenen Phasen des Kapitalismus zu charakterisieren. Mit diesem Konzept schließen sie an Debatten an, die Wohnraum als Infrastruktur von Wohlfahrtsregimen diskutieren (vgl. Ball et al., 1988; Harloe, 1995; Ruonavaara, 2020).

Offen bleibt aus der hier skizzierten regulationstheoretischen Perspektive auf Wohnungspolitik, wo Ansatzpunkte, Voraussetzungen und Möglichkeiten für ein auf gesellschaftliche Veränderung gerichtetes Handeln bestehen; in welchem Verhältnis also soziale Kämpfe und Systeme der Regulation stehen. Dies führt Joachim Hirsch auf das »staatstheoretische Defizit« (Hirsch, 1994, S. 157, unter Verweis auf Bob Jessop) zurück, das sich darin ausdrückt, dass regulationstheoretische Ansätze die Handlungsfähigkeit der Subjekte und damit die Umkämpftheit und Veränderbarkeit historischer Gesellschaftsformationen weitgehend ausblenden (ebd., S. 158).

3.1.4 Soziale Kämpfe auf dem Terrain des Staates

Zwar setzt die Regulationstheorie den Staat prominent, theoretisiert ihn jedoch nicht ausreichend (Schipper, 2013a, S. 32), um die Rolle sozialer Kämpfe und gesellschaftlicher Auseinandersetzungen für die Transformation von Veränderungen und damit der Organisation der Wohnraumversorgung fassen zu können, die diese Arbeit untersucht. Daher greife ich an dieser Stelle, wie unter anderem von Joachim Hirsch (Hirsch, 1994; Jessop, 2018) und Sebastian Schipper (2013) vorgeschlagen, Erkenntnisse der kritisch-materialistischen Staatstheorie auf, die den Staat als soziales Verhältnis und umkämpftes Terrain von Kräfteverhältnissen bestimmt. Dabei greife ich zurück auf Debatten der Staatsableitungsdebatte zur politischen Form des Staates, die die strategische Selektivität staatlichen Handelns betonen, sowie auf Beiträge, die sich auf Poulantzas Staatsverständnis beziehen und die Umkämpftheit und Kontingenz von Staatlichkeit hervorheben (Brand & Görg, 2018; Esser, 1975; Hirsch, 2005; Hirsch et al., 2015; Jessop, 1999, 2018; Müller, 2009; Martin, 2008; Poulantzas, 2002).

Die materialistische Staatstheorie ist bestrebt, die Form des Staates aus den Widersprüchen des kapitalistischen Produktionsprozesses heraus zu erklären, also formalanalytisch⁸ herzuleiten. Ausgehend von der erstmals von Eugen Paschukanis Ende der 1920er Jahre formulierten Frage, »Warum bleibt die Klassenherrschaft nicht das, was sie ist,

8 Nach der Marx'schen Wertformanalyse stellt der Wert die im Geld als allgemeinen Tauschmittel verdinglichte, den Individuen als äußerer Zwang entgegengesetzte Form sozialer Beziehungen dar (Schipper, 2013a, S. 26ff.). Gesellschaftlichkeit erscheint, obwohl sich die Reproduktion der Gesellschaft erst durch das konkrete Handeln von Subjekten und ihren Interaktionen vollzieht, »verdinglicht in der Wertform« und damit »als äußerer, die Menschen beherrschender Zwangszusammenhang von Dingen« (ebd., S. 27). Durch diese fetischisierte Gestalt des gesellschaftlichen Zusammenhangs werden Widersprüche und grundlegende gesellschaftliche Antagonismen prozessierbar. Die Reproduktion der kapitalistischen Gesellschaft – einer Gesellschaft, deren Ausbeutungs- und Klassenverhältnisse auf Privatproduktion, Lohnarbeit und Warentausch basieren, also warenförmig vermittelt sind – vollzieht sich also in einer für die Individuen nicht durchschaubaren und kontrollierbaren Weise, wobei die sozialen Formen Ware, Kapital, Geld, Recht und Staat das Handeln der Individuen anleiten und somit den Erhalt der Gesellschaft sicherstellen.

d.h. die faktische Unterwerfung eines Teils der Bevölkerung unter den anderen? Warum nimmt sie die Form einer offiziellen staatlichen Herrschaft an [...]?» (Paschukanis, 1970, S. 119f., zitiert in Hirsch, 2005, S. 23), bestimmt sie die Besonderung des Staates von der Gesellschaft als politische Form des Kapitalismus (vgl. Gerstenberger, 2007; Hirsch, 2005; Hirsch et al., 2015). Nach Joachim Hirsch ist der Staat »die Vergegenständlichung eines strukturellen Klassen- und Ausbeutungsverhältnisses« (Hirsch, 2005, S. 26). Als Warenbesitzer*innen und Rechtssubjekte stellen Menschen den kapitalistischen Vergesellschaftungsprozess selbst her; er wird nicht durch unmittelbare Gewaltanwendung durchgesetzt (Hirsch, 2005, S. 23f.; Schipper, 2013a, S. 29). Voraussetzung hierfür ist die Sicherstellung des Privateigentums und des allgemeinen Rechts, die beide nur durch eine außerökonomische Instanz und die Zentralisierung der physischen Gewalt durchgesetzt werden können, also durch ihre Trennung von allen gesellschaftlichen Klassen, auch der herrschenden (ebd., S. 34) – das Gewaltmonopol des Staates. Die materialistische Staatstheorie bestimmt folglich die »relative Autonomie« des Staates als grundlegende Voraussetzung für den Bestand und die Reproduktion kapitalistischer Gesellschaften, da nur durch sie die Warenförmigkeit sozialer Beziehungen aufrechtzuerhalten ist. Die Sphären des Politischen und des Ökonomischen sind dabei untrennbar aufeinander bezogen – daher ist von relativer, nicht von vollkommener Autonomie die Rede – und bilden eine widersprüchliche Einheit (Hirsch, 2005, S. 25f.). Die soziale Form des Staates ist aus kritisch-materialistischer Sicht »ein zwischen Strukturen, Institutionen und Handeln angelegter gesellschaftlicher Vermittlungszusammenhang« (Schipper, 2013a, S. 35), wobei »[ein] grundlegender Widerspruch der politischen Form [darin] liegt [...], dass sich in ihr der kapitalistische Vergesellschaftungszusammenhang als *Einheit von Klassen- und Marktvergesellschaftung* ausdrückt« (Hirsch, 2005, S. 29, H.i.O.). Dass die Subjekte der bürgerlich-kapitalistischen Gesellschaft zugleich formell freie und gleiche Staatsbürger*innen sowie Angehörige ökonomischer Klassen sind, treibt gesellschaftliche Auseinandersetzungen und soziale Kämpfe an (ebd.).

Mit Nicos Poulantzas Bestimmung des Staates als »die materielle und spezifische Verdichtung eines Kräfteverhältnisses zwischen den Klassen und Klassenfraktionen« (Poulantzas, 2002, S. 160) lässt sich die Umkämpftheit und historische Transformation von Staatlichkeit fassen. Staat wird als institutionelles Feld verstanden, in das sich die antagonistischen Interessen verschiedener gesellschaftlicher Kräfte – beispielsweise jene von Mieter*innen, Gewerkschaften und Immobilienverbänden – in Abhängigkeit des Stands der Klassenauseinandersetzungen einschreiben (Schipper, 2021a, S. 62). Der Staat organisiert die antagonistischen Interessen der Klassen zu einer »Kompromissformel«, indem er die in Klassenfraktionen gespaltenen herrschenden Klassen zu einem »Block an der Macht« (Poulantzas, 2002, S. 157) organisiert und die Klassen der Beherrschten strukturell fragmentiert. Die Verdichtung von Kräfteverhältnissen beschreibt also das Verhältnis zwischen den Klassenfraktionen des Blocks an der Macht, das in das Ensemble verschiedener Staatsapparate eingeschrieben ist, und damit »den Klassencharakter des Staates« (ebd.). Drei Aspekte der Theorie Poulantzas und deren Weiterentwicklung sind für die vorliegende Arbeit wesentlich: Erstens lässt sich der Staat als selektives gesellschaftliches Kräfteverhältnis begreifen, da gesellschaftliche Gruppen über ungleiche Einflussmöglichkeiten und damit Zugang zur Durchsetzung ihrer Interessen verfügen (Jessop, 1999, 2008). Dies resultiert daraus, dass das Ensemble

an institutionalisierten Apparaten und materiellen Ressourcen, also das materialisierte Gefüge des Staates, »als ein spezifisches Resultat von erfolgreichen Strategien zu verstehen [ist], die sich in Anbetracht vergangener gesellschaftlicher Kräftekonstellationen durchsetzen konnten« (Schipper, 2021a, S. 63). Folglich haben sich vergangene Kräfteverhältnisse in dieses Gefüge eingeschrieben, weshalb bestimmte Strategien bevorzugt und Ressourcen zugunsten spezifischer Interessen verausgabt werden, was Bob Jessop (2008) als strategische Selektivität des Staates fasst. Zweitens zeigen sich Staatsapparate aufgrund ihrer materiellen Verfasstheit und institutionellen Verdichtung als träge gegenüber Verschiebungen gesellschaftlicher Kräfteverhältnisse, sodass sich Veränderungen in den Machtverhältnissen nicht unmittelbar in der staatlichen Struktur abbilden (Schipper, 2021a, S. 62). Drittens ist in Anschluss an geographische Rezeptionen Poulantzas' Theorie (Brenner, 2001, 2003; Swyngedouw, 2004; Swyngedouw & Cox, 1997; Wissen et al., 2008) die sozial-räumliche Ordnung des Staates als multiskalar und veränderbar zu begreifen. Prozesse der skalaren Differenzierung und territorialen (Neu-)Ordnung können als »Räumlichkeit der Regulation« (Schipper, 2013a, S. 41) und damit als integraler Bestandteil der Regulation selbst gefasst werden.

Die tiefgreifende Neoliberalisierung von Staatlichkeit in den letzten Dekaden (Brenner, 2004; Brenner et al., 2008; Schipper, 2013a) ging mit einem Regime der Austerität (Petzold, 2018; Stützle, 2013; Wiegand et al., 2015), einer Schwächung und hierarchischen Abwertung von Staatsapparaten, die für wohlfahrtstaatliche Belange und Wohnungspolitik zuständig sind (Schipper, 2018b), sowie einer Reskalierung der wohnungspolitischen Kompetenzen und Ressourcen (Betz, 2023b; Egner et al., 2004; Schöning et al., 2017) einher. Aus dieser Entwicklung resultiert, dass (Interessenvertretungen von) Mieter*innen heute nicht über die gleichen Möglichkeiten wie das Immobilienkapital verfügen, ihre Forderungen in das materielle Gefüge des Staates einzuschreiben und einen auf Dekommodifizierung, Bezahlbarkeit und Demokratisierung gerichteten Wandel der Wohnraumorganisation voranzutreiben (Schipper, 2021a; Vollmer, 2023). Schipper bemerkt dazu, dass nicht alle Staatsapparate gleichermaßen von der strategischen Selektivität zugunsten neoliberaler Kräfteverhältnisse gekennzeichnet sind (Schipper, 2021a, S. 64). So zeigen sich beispielsweise Wohnungs- und Stadtplanungsämter mitunter offener gegenüber den Forderungen der Mietenbewegung als Liegenschafts- oder Finanzverwaltungen (vgl. Silomon-Pflug, 2018). Gesamtgesellschaftliche Kräfteverhältnisse ebenso wie die Offenheit beziehungsweise Verschlussenheit von Staatsapparaten sind also ausschlaggebend für die Durchsetzungsmöglichkeiten mieterfreundlicher Forderungen.

Die hier dargestellte staats-theoretische Perspektive erweitert die Regulationstheorie um eine gesellschaftstheoretische Bestimmung des Staates. Dadurch verdeutlicht sie die Umkämpftheit und Kontingenz von Staatlichkeit sowie die Bedeutung gesellschaftlicher Kämpfe und Kräfteverhältnisse für die Ausgestaltung der Regulation der gesellschaftlichen Reproduktion und damit auch für die Organisation der Wohnraumversorgung.

Insgesamt liegt die Stärke der hier vorgestellten politökonomischen Perspektive auf das Wohnen darin, die unter dem Begriff *Wohnungsfrage* versammelten Probleme als Ausdruck systemimmanenter Widersprüche der kapitalistischen Produktionsweise zu entschlüsseln (vgl. 3.1.1), wobei das Wohnen aufgrund seiner spezifischen Eigenschaften als immobile Ware eine zentrale Funktion für die raum-zeitliche Bearbeitung von Akku-

mulationskrisen und damit den gesamten Zirkulationsprozess des Kapitals einnimmt (vgl. 3.1.2). Die historisch und räumlich je spezifische Organisation der Wohnraumversorgung ist dabei als Gegenstand von im Staat zentralisierter, historisch und räumlich divergierender Regulation (vgl. 3.1.3) und Ausdruck von Kräfteverhältnissen, die aus vergangenen sozialen Kämpfen hervorgegangen sind, zu fassen (vgl. 3.1.4). Ausgehend von der Marx'schen Kritik der politischen Ökonomie gelingt es aus dieser Perspektive erstens, die strukturellen Ursachen gesellschaftlicher Wohnverhältnisse und die darin eingelagerten Machtungleichheiten zwischen jenen, die über Eigentum an Wohnraum verfügen, und jenen, die Wohnraum als Reproduktionsmittel nutzen wollen, aber nicht selbst besitzen, herauszuarbeiten. Unter Rückgriff auf Beiträge der Regulations- und materialistischen Staatstheorie gelingt es zweitens die geschichtliche Gewordenheit historisch und räumlich spezifischer Arrangements der Wohnraumversorgung aufzuzeigen und deren Transformation und Umkämpftheit nachzuzeichnen. Aus diesem Theoriegerüst, das vom kapitalistischen Produktionsprozess ausgehend entwickelt wurde, heraus ist das Wohnen für die Reproduktion der Arbeiterklasse notwendig und muss somit für die fortwährende Kapitalverwertung sichergestellt werden. Jedoch führt der »immer mehr in Warenform stattfindende Konsum« (Hirsch, 2005, S. 116) eben dieser Ware zu sozialen Konflikten. Nicht vollständig beantwortet werden kann allerdings aus dieser Perspektive die Frage, warum sich angesichts der vielerorts seit Jahren stattfindenden Verschärfung der Wohnungskrise Mieter*innen nur so selten gegen prekäre Wohnverhältnisse und Mietsteigerungen zur Wehr setzen und/oder politisch für ihre Interessen organisieren; warum es also im Regelfall gerade nicht zu Protesten kommt, von denen progressive Veränderung und ein postneoliberaler Wandel ausgehen könnten.

Die vorgestellte politökonomische Perspektive auf den Forschungsgegenstand Wohnen stößt an dieser Stelle an ihre Grenzen, weil sie die materielle Dimension des Wohnens und die Affekte und Emotionen der Mieter*innen als Subjekte, die sich notwendigerweise reproduzieren müssen und hierfür eine Wohnung brauchen, nicht ausreichend theoretisieren und damit auch nicht empirisch erfassen und deuten kann – das ist meine These. Folglich gelingt es aus dieser Perspektive nicht, die Konsequenzen des Erlebens der Wohnungskrise auf Subjektebene zu verstehen. An dieser Lücke ansetzend, schlage ich vor, den Fokus auf das Wohnen als Ressource und Terrain gesellschaftlicher und individueller Reproduktion zu verschieben, also von der strukturellen Betrachtungsebene weg, hin zur Alltags- und Subjektebene, um von dort aus einen erweiterten Begriff widersprüchlicher Wohnverhältnisse zu entwickeln, der die Lücke zu schließen vermag. Im Folgenden möchte ich hierfür Debatten der Feministischen Marxkritik und *Social Reproduction Theory* vorstellen und für die Wohnungsforschung fruchtbar machen.

3.2 Materialistisch-feministische Perspektiven auf soziale Reproduktion

»SRT insists that our understanding of capitalism is incomplete if we treat it as simply an economic system involving workers and owners, and fail to examine the ways in which wider social reproduction of the system – that is the daily and generational reproductive labor that occurs in households, schools, hospitals, prisons, and so on – sustains the drive for accumulation.«

(Susan Ferguson, zitiert in Bhattacharya, 2017a)

Auseinandersetzungen mit der gesellschaftlichen Sphäre der sozialen Reproduktion erleben in den letzten Jahren vor dem Hintergrund der multiplen Krisen in unserer Gesellschaft einen Aufwind, sowohl in den sozialen Bewegungen als auch in der Wissenschaft. Ausdruck des akademischen Revivals sind die inzwischen zahlreichen Publikationen, die zu diesem Thema in den vergangenen Jahren erschienen sind (Beier, 2018; Beier et al., 2018; Bhattacharya, 2017c; Bhattacharya et al., 2022; Deindl et al., 2024; Dowling, 2021; Fraser, 2017; Luxton & Bezanson, 2006; Norton & Katz, 2017; PROKLA, 2019, 2024; sub|urban, 2017). Die feministische Erweiterung marxistischer Theoriebildung bietet wichtige Impulse für die Untersuchung krisenhafter kapitalistischer Realitäten im Lebensbereich Wohnen und ihrer konflikthafter gesellschaftlichen Aushandlung, da sie die Reproduktion der Ware Arbeitskraft ins Zentrum der Politischen Ökonomie stellt. Waren marxistisch-feministische Theorien der Sozialen Reproduktion in den späten 1960er und frühen 1970er Jahren noch stark durch das fordistische Reproduktionsmodell und den Fokus auf den Privathaushalt und die vergeschlechtlichte Arbeitsteilung geprägt und gerieten daher »zwischenzeitlich ins Abseits der feministischen Gesellschaftstheorie und -kritik« (Haubner, 2024, S. 34), so findet seit rund zwanzig Jahren unter dem Titel *Social Reproduction Theory* (SRT) eine Erneuerung der marxistisch-feministischen Auseinandersetzung mit sozialer Reproduktion statt (Vogel, 2017). Die zentrale Fragestellung, der sich diese Arbeiten widmen, lautet: Wer reproduziert und wie reproduziert sich die Arbeiterklasse? (Bhattacharya, 2017b, S. 1)

Im Folgenden möchte ich Ansätze der feministischen Ökonomiekritik und ihrer Rezeption in der Geographie diskutieren, die die Reproduktionsarbeit und die Funktion der Wohnung als Ort sozialer Reproduktion in den Fokus der Betrachtung nehmen. Durch die Fokusverschiebung von Wohnungs- auf Reproduktionsregime, von Wohnverhältnissen auf Reproduktionszusammenhänge und von Wohnpraktiken auf Sorgetätigkeiten wird es möglich, Krisen im Reproduktionsbereich tiefer und ganzheitlicher zu theoretisieren, so argumentiere ich. Damit rückt aus materialistisch-feministischer Perspektive nicht die Konsumtion der Ware Wohnung, sondern die Reproduktionsarbeit in den Wohnungen als notwendige Voraussetzung für Kapitalakkumulation in den Fokus. Wie ich aufzeigen werde, lassen sich jene reproduktiven Tätigkeiten, die tagtäglich in und um Wohnungen ausgeführt werden, als verräumlichte Beziehungsarbeit mit einer psychischen und körperlichen Komponente fassen. Es rückt neben der strukturellen und materiellen Dimension gesellschaftlicher Reproduktionsverhältnisse also die »subjektive Seite der Sorge« in den Fokus und mit ihr die Notwendigkeit, die politökonomische Perspektive auf das Wohnen um eine reproduktions- und subjekttheoretische zu erweitern. In dem sich anschließenden dritten

Abschnitt des Theoriekapitels *Feministische Politische Ökonomie des Wohnens* führe ich die Erkenntnisse des reproduktionstheoretischen Denkens zurück zum Gegenstand dieser Arbeit, dem Wohnen, und synthetisiere die Ausführungen mit der politökonomischen Perspektive.

3.2.1 Reproduktion als unproduktive Arbeit

Im Zentrum von Reproduktionstheorien steht die Analyse der Gesamtheit jener gesellschaftlichen Prozesse und Arbeitsformen, die zur kontinuierlichen Reproduktion der Ware Arbeitskraft im Kapitalismus erforderlich sind (Herb & Uhlmann, 2024, S. 12). Sie betrachten die Reproduktion der Arbeiterklasse sowie die Herstellung von Waren und Dienstleistungen als integrale Bestandteile eines ökonomischen Gesamtprozesses, weshalb sie auch als *unitary theory* des Kapitalismus bezeichnet werden (Vogel, 2013 [1983]). Ausgangspunkt feministischer Reproduktionstheorien, unter die ich hier sowohl klassische Ansätze der feministischen Marxkritik als auch die neueren Theorien der SRT fasse, ist das Spannungsverhältnis von kapitalistischer Produktion von Waren und sozialer Reproduktion von Leben. Unter *Reproduktion* werden all jene Tätigkeiten und Prozesse verstanden, die zur täglichen und intergenerationellen Wiederherstellung der Klasse der Lohnabhängigen notwendig sind. Diese umfassen nach Barara Laslett und Johanna Brenner

»activities and attitudes, behaviors and emotions, responsibilities and relationships directly involved in the maintenance of life on a daily basis, and intergenerationally. Among other things, social reproduction includes how food, clothing, and shelter are made available for immediate consumption, the ways in which the care and socialization of children are provided, the care of the infirm and elderly, and the social organization of sexuality. Social reproduction can thus be seen to include various kinds of work-mental, manual, and emotional-aimed at providing the historically and socially, as well as biologically, defined care necessary to maintain existing life and to reproduce the next generation.« (Laslett & Brenner, 1989, S. 382f.)

Die soziale Reproduktion der Arbeitskraft wird in diesem Zusammenhang als konstitutives Element der gesamtgesellschaftlichen Reproduktion kapitalistischer Strukturen verstanden. Deshalb wird sie ins Zentrum der Analyse der Politischen Ökonomie gerückt. Obwohl die Reproduktion von Arbeiter*innen historisch gesehen an vielen Orten und auch in Gemeinschaft stattfand, beispielsweise in Kirchen, Schulen oder Vereinen, werden seit der Industrialisierung die meisten sozialreproduktiven Tätigkeiten auf den privaten Haushalt verwiesen (Häußermann & Siebel, 1996, S. 20ff.), »making the home one of the most vital institutions in the reproduction of capitalist relations as a whole« (Mohandesi & Teitelmann, 2017, S. 39; Madden, 2020).

Ursprung sozialer Reproduktionstheorien ist die sozialistisch-feministische Suche nach einer einzigen, integrierten Theorie des Kapitalismus, die sowohl die der Unterdrückung der Frauen* in der Gesellschaft als auch die kapitalistische Produktionsweise erklären kann (McNally & Ferguson, 2013, S. xxiii). Während der klassische Marxismus den Grundkonflikt im Spannungsverhältnis von Kapital und Arbeit sieht, thematisieren

Reproduktionstheorien vorrangig den widersprüchlichen Zusammenhang zwischen kapitalistischer Akkumulation und der Reproduktion des Lebens: Die Reproduktion der Ware Arbeitskraft stellt eine notwendige Bedingung für den Akkumulationsprozess dar. Die »eigentümliche Ware« Arbeitskraft wird jedoch überwiegend außerhalb kapitalistischer Produktionsstätten wiederhergestellt, in der Sphäre der sozialen Reproduktion. Obwohl der Kapitalismus also zwingend angewiesen ist auf die soziale Reproduktion, führt der Akkumulationszwang zu einer Destabilisierung der gesellschaftlichen Reproduktion, weil die Kosten für die Wiederherstellung der Arbeitskraft ausgelagert werden. Der Kapitalismus »kannibalisiert« also gesellschaftliche Sorge und verschlingt dadurch seine eigenen Grundlagen: die Ware Arbeitskraft und die Natur (Fraser, 2023, S. 99). Dieser Widerspruch bricht in der Krise der sozialen Wohnraumversorgung im finanzdominierten Akkumulationsregime deutlich hervor (vgl. Madden, 2020). Zentral für die Entwicklung des feministischen reproduktionstheoretischen Denkens war die Hausarbeitsdebatte, deren Entstehung, Rezeption und Weiterentwicklung ich im Folgenden besprechen möchte. Die Debatte ist deswegen von zentraler Bedeutung für die vorliegende Arbeit, weil sie den Blick auf die unentlohnte, nicht Mehrwert schaffende Reproduktionsarbeit in den Wohnungen und deren zentrale Rolle für die Sicherstellung der fortwährenden Akkumulation lenkt.

Hausarbeitsdebatte: Feministische Theorien sozialer Reproduktion lassen sich zurückführen auf die sogenannte Hausarbeitsdebatte in den späten 1960er und frühen 1970er Jahren, die in den folgenden Jahrzehnten von feministischen Reproduktionstheoretiker*innen kontrovers rezipiert wurde. Auf der Grundlage von Marx und Engels Werken begannen sozialistische Feministinnen in den USA und England das Verhältnis von unbezahlter Arbeit im Privathaushalt zu sozialer Reproduktion der Ware Arbeitskraft zu theoretisieren, um die soziale Stellung der Frauen im Kapitalismus feministisch-marxistisch zu erfassen (Vogel, 2001, S. 1186). Sie problematisierten die Ausbeutung der weiblichen Hausarbeit als »Liebesdienst« und das ihr zugrunde liegende Geschlechterverhältnis kapitalistisch organisierter Industriegesellschaften. Die Verortung der sozialen Reproduktion im privaten Haushalt steht paradigmatisch für das fordistische Reproduktionsregime, was untrennbar verknüpft ist mit dem Hausfrau-Ernährer-Modell.

Mit der Industrialisierung erfolgte eine Herauslösung der Ökonomie aus dem Haushalt und eine Verlagerung der Produktion in die Fabriken, was mit einer räumlichen Trennung von privater und öffentlicher Sphäre einherging (Häußermann & Siebel, 1996, S. 24ff.). Durch diese Trennung war das »Haus zur Privatsphäre, zu einer Art »Binnenraum« der modernen Gesellschaft« (Klinger, 2012, S. 259) gemacht worden. Der in den meisten Fällen männliche Alleinverdiener (Ernährer) erhielt einen sogenannten Familienlohn, der die finanzielle Versorgung der Kinder und die Alimentation der Ehefrau erlaubte, während die meist weibliche Haus- und Ehefrau unter nicht warenförmigen Bedingungen die Reproduktionstätigkeiten im Haushalt erledigte (Winker, 2011, S. 334ff.). Es bildete sich eine Homologie zwischen Männlichkeit und Öffentlichkeit einerseits und Weiblichkeit und Privatheit andererseits heraus, wobei die männlich konnotierte öffentliche Sphäre gesellschaftlich und materiell aufgewertet und der weiblich konnotierte Privatraum gesellschaftlich abgewertet und die darin stattfindende Arbeit unsichtbar gemacht wurde. Männlichkeitsvorstellungen wurden mit Erwerbsarbeit und darin gelten-

den Handlungsmaximen wie Rationalität, Durchsetzungsvermögen und Effizienz verknüpft, während Weiblichkeit mit Handlungsorientierungen wie Emotionalität, Einfühlungsvermögen und Zugewandtheit aufgeladen wurde. Die Zuweisung von Sorgearbeit an das weibliche Geschlecht wurde dabei mit dem »weiblichen Sozialcharakter« (Hauser, 1976, zitiert in Riegraf, 2017) verklärt, wodurch die gesellschaftliche Abwertung über eine Wesenszuschreibung naturalisiert wurde (Klinger, 2012). Der Haushalt bildete sich heraus »als zentraler Ort der Reproduktion, der Emotionalität, der Affektivität, der Erholung und der Empathie, also als Ort, an dem *Care* und Care-Arbeit »aus Liebe an anderen« geleistet werden« (Riegraf, 2017, S. 765). Die Durchsetzung des Idealtypus des modernen kleinfamilialen Wohnens trug dabei wesentlich zur Herausbildung der Wohnung »als Ort der »Nichtarbeit« » bei (Häußermann & Siebel, 1996, S. 24).

Die Hausarbeitsdebatte der 1970er und 1980er symbolisiert das feministische Aufbegehren gegen die »weibliche Verkörperung« der Sorgearbeit und die damit verbundene Unterdrückung und Ausbeutung der Frauen* im Kapitalismus. Die Debatte wurde von Beginn an international geführt und stand in direkter Verbindung zur politischen Praxis der Zweiten Frauenbewegung.⁹ Feministische Marxkritiker*innen der Hausarbeitsdebatte, zu denen unter anderem Margaret Benston, Peggy Morton, Mariarosa Della Costa und Silvia Federici gehörten, verbanden ihre theoretischen Analysen mit politischem Kampf. Ausgehend von der Bezeichnung des Privathaushalts als Produktionsstätte und der dort stattfindenden Kindererziehung und Hausarbeit als Arbeitsprozesse problematisierten sie, dass der Marxismus die Ausbeutungsverhältnisse des Kapitalismus primär in der Sphäre der damals männlich dominierten Lohnarbeit untersuche und damit die Unterdrückung der Frauen* vernachlässige, die unbezahlte Sorgetätigkeiten im privaten Haushalt verrichteten. In ihrem Aufsatz »Die Frauen und der Umsturz der Gesellschaft« von 1973, der als Beginn der Hausarbeitsdebatte in Europa gilt, fasst Della Costa Hausarbeit als »maskierte Form produktiver Arbeit« (Della Costa, 1973, S. 47), weil sie nicht nur Gebrauchswerte, sondern die für den Produktionsprozess zentrale Ware Arbeitskraft produziere. Die Aneignung des durch die Hausarbeit geschaffenen Mehrwerts erfolge durch den Ehemann, der als Arbeiter Lohnzahlung für seine geleistete mehrwertschaffende Tätigkeit erhalte, die jedoch auf der unentlohten Reproduktionsarbeit anderer – der Frau* – beruhe. Della Costas Analyse wurde zum theoretischen Fundament einer kleinen militanten Bewegung, die Lohn für beziehungsweise gegen Hausarbeit forderte, um den Beitrag der Reproduktionsarbeit zur Kapitalakkumulation sichtbar zu machen (Vogel, 2001, S. 1189).

In der BRD wurde die »Lohn für Hausarbeitskampagne« in den späten 1970er Jahren unter anderem von Gisela Bock und Barbara Duden mit ihrem Text »Arbeit als Liebe

9 Die Erste Frauenbewegung begann Mitte des 19. Jahrhunderts. Sie setzte sich für grundlegende bürgerliche und politische Rechte der Frauen ein, zum Beispiel deren Wahlrecht. Die Zweite Frauenbewegung begann Ende der 1960er Jahre, wobei sich viele der entstehenden Gruppen der autonomen Frauenbewegung und der Neuen Linken zuordneten. In den 1990er Jahren bildete sich eine dritte Welle des Feminismus heraus, die liberaler und reformistischer als die radikale Bewegung in den 1960er und 70er war. Ausdruck dessen ist unter anderem das Gender-Mainstreaming, das auf der 4. Weltfrauenkonferenz 1995 verabschiedet wurde.

– Liebe als Arbeit« initiiert (Bock & Duden, 1976).¹⁰ In ihm verorten sie die historische Entstehung der Hausarbeit in der Industrialisierung und arbeiten die »Durchkapitalisierung der Haushalte« (Hartmann, 2020, S. 34) im Fordismus als ein neues Reproduktionsregime heraus, das auf Hausarbeit basiert. In dem Manifest »Lohn für Hausarbeit vom Staat für alle Frauen«, das 1977 in der Berliner Frauenzeitschrift *Courage* veröffentlicht wurde, stellen Giesela Bock und Pieke Biermann den weiblichen Körper als Produzent der kapitalistischen Ökonomie dar (S. 17). Die Hausfrau schultert die alltägliche Reproduktion der Ware Arbeitskraft und wird dadurch zur Trägerin der gesamten Gesellschaft (Hartmann, 2020, S. 162). Sie verdeutlichen nicht nur die untrennbare Verknüpfung von Reproduktion und Produktion, sondern auch die Angewiesenheit der kapitalistischen Produktion auf die unentlohnte Arbeit von Frauen*.

Ausgehend von diesem Verständnis kritisierte die internationale Hausarbeitsdebatte den engen *Arbeitsbegriff marxistischer Analysen*¹¹ und forderte ein, neben der Lohnarbeit die Arbeit außerhalb der kapitalistischen Produktionsstätten, also die unbezahlte meist von Frauen* verrichtete Haus- und Reproduktionsarbeit, als Arbeit in die ökonomische Analyse des Kapitalismus zu integrieren. Es entbrannte ein Streit darum, inwiefern Hausarbeit direkt – weil Grundvoraussetzung für die Warenproduktion – oder nur indirekt zur Kapitalakkumulation beiträgt (Vogel, 2001). Theoretiker*innen wie Maria-rosa DellaCosta, Gisela Bock und Barbara Duden bestanden darauf, dass die weibliche Arbeit Mehrwert produziere, weil sie die Reproduktion der Ware Arbeitskraft überhaupt erst ermögliche. Theoretiker*innen der sogenannten *Marxian School* hingegen, die sich stärker an Band Eins von Marx' *Kapital* (MEW 23)¹² orientierten und zu denen Lise Vogel, Margaret Benston und Paul Smith gehörten, positionierten sich gegen diese Auffassung. Formal gesehen ist die Übertragung der Marx'schen Analysebegriffe des kapitalistischen Lohnzusammenhangs auf die Sphäre unbezahlter, nichtwarenförmiger Arbeit tatsächlich falsch, da Tätigkeiten außerhalb des Produktionsprozesses nicht direkt Mehrwert produzieren (Vogel, 2013 [1983]). Die Debatten der *Marxian School* wurden ab den 2000er Jahren unter dem Begriff *Social Reproduction Theory* wieder aufgenommen, auf die ich in Abschnitt 3.2.3 näher eingehen werde.

Der Subsistenzansatz¹³ in der feministischen Hausarbeitsdebatte positionierte sich gänzlich gegen die Anwendung der Werttheorie als Gerüst für die Theoretisierung so-

10 Bock und Duden initiierten die Sommeruniversitäten für Frauen (1973–1983) in West-Berlin mit und trugen so maßgeblich zur Etablierung feministischer Wissenschaft an den Universitäten bei (vgl. Hartmann, 2020, S. 28).

11 Ausgehend von der Marx'schen Werttheorie wird zwischen reproduktiver und produktiver Arbeit entlang der Achse der Mehrwertproduktion unterschieden: Arbeit, die Mehrwert produziert, ist »produktive Arbeit«; Arbeit, die Gebrauchswerte für den unmittelbaren Konsum produziert, ist hingegen »unproduktive Arbeit«. »Nur die Arbeit, die Kapital produziert, ist produktive Arbeit« (Engels & Marx, 2000, S. 126f.). Die Unterscheidung erfolgt also »vom Standpunkt des Geldbesitzers, des Kapitalisten aus, nicht des Arbeiters« (ebd., S. 128).

12 In dem ersten Band von »Das Kapital« behandelt Marx den Produktionsprozess und dessen Grundlagen. Zu ihnen gehört unter anderem der Prozess der Kapitalverwertung und der Mehrwertproduktion (Marx, 1962 [1867]).

13 Zu den Subsistenztheoretiker*innen gehörten die auch als »Bielefelderinnen« bekannten Wissenschaftlerinnen um Maria Mies, Claudia von Werlhof und Veronika Bennholdt-Thomsen.

zialer Reproduktion. Sozialreproduktive Arbeit sei weder produktiv noch unproduktiv im Marx'schen Sinne, sondern als etwas gänzlich anderes zu begreifen. Unter Rückgriff auf Rosa Luxemburgs Imperialismusanalyse in »Akkumulation des Kapitals« (Luxemburg, 2013 [1913]) entwickelten die Subsistenztheoretiker*innen in den frühen 1980er Jahren die These der »Hausfrauisierung«, dass der für den Fordismus prägende männliche Normalarbeitszusammenhang nicht verallgemeinerbar sei, sondern sich zunehmend zugunsten flexibilisierter, prekärer Arbeitsverhältnisse auflösen werde (Beer, 1983; Mies, 2009, 2020; Werlhof, 1978). Sie gingen in Anschluss an Luxemburg davon aus, dass »primitive Akkumulation«, also die bei Marx dem Kapitalismus vorangestellten Enteignungsprozesse, fortwährender Bestandteil der Kapitalakkumulation seien. Das Konzept einer kontinuierlichen primitiven Akkumulation (Mies, 2009, S. 265) nutzten sie, um die in fortgeschrittenen kapitalistischen Gesellschaften weiterhin bestehenden nichtkapitalistischen Produktionsweisen in ihrer Bedeutung für den Kapitalismus konzeptionell zu fassen. Als unsichtbarer Sockel des »Eisbergs« (ebd., S. 275)¹⁴ liege unbezahlte Hausarbeit der Ausbeutung im Lohnverhältnis zugrunde und sei als eine in ihrer Dimension noch viel weitreichendere Form von Ausbeutung zu begreifen (Mies, 2020 [1983]). Die Subsistenztheoretiker*innen entwickeln eine erweiterte Perspektive auf kapitalistische Verhältnisse, die sich von der Wiederherstellung der Ware Arbeitskraft für den Produktionsprozess löst. Den Marx'schen Produktivitätsfunktionalismus bezeichnete die Bielefelder Theoretiker Maria Mies als »frauenfeindliche[s] Theoriegebäude« (ebd., S. 47). Die Wissenschaftler*innen setzten Hausarbeit in ein Verhältnis zu bäuerlicher und handwerklicher Produktion im Globalen Süden und arbeiteten heraus, dass diesen Formen der Arbeit (trotz ihrer Unterschiedlichkeit) ein ähnlicher ökonomischer Status zukomme: Diese Arbeiten dienen nicht direkt der Kapitalakkumulation, also einem abstrakten Zweck, sondern dem konkreten Überleben. Formen der »Produktion des Lebens« fassen die Wissenschaftler*innen als Subsistenzproduktion und weisen damit auf eine zweite Form der Ausbeutung hin, »das Kapital [braucht] diese unbezahlte, unbezahlbare, »wertlose« Arbeit« (Mies, 2009, S. 264). Sie fassen Hausarbeit also als eines der »nichtkapitalistischen Milieus« (Luxemburg, 1975, S. 314, zitiert in Hartmann, 2020, S. 44), die das Kapital eingemeindet und beständig ausbeutet, um den Akkumulationsprozess sicherzustellen. Als »marginale Masse« bezeichnet Veronika Bennholdt-Thomsen jene Arbeiter*innen außerhalb des Lohnzusammenhangs, die das Leben ohne Kosten für das Kapital beständig reproduzieren (Bennholdt-Thomsen, 1981, S. 43).

Unabhängig davon, dass die Hausarbeitsdebatte ein »unvollendetes Projekt« blieb, wie Lise Vogel in ihrem Eintrag in das Historisch-Kritische Wörterbuch des Marxismus rückblickend beschreibt (Vogel, 2001, S. 1194), zeigt sie wichtige Widersprüche auf, die von Beiträgen der *Social Reproduction Theory* aufgegriffen und für die postfordistische Gesellschaftsordnung erneuert wurden. Ohne näher auf die Kritik an den einzelnen Positionen der Vertreter*innen der Hausarbeitsdebatte einzugehen, möchte ich hier einige der zentralen Beiträge hervorheben, die die skizzierte Debatte in den 1970er Jahren für

14 Maria Mies (2009) fasst das Verhältnis von sichtbarer kapitalistischer Produktion und unsichtbarer Subsistenzproduktion mit dem Bild des Eisbergs. Diese Trennung sei geschlechtlich strukturiert, wobei weibliche unbezahlte Arbeit aufgrund ihrer Formlosigkeit mit Prekarität verbunden sei (ebd.).

die weitere Auseinandersetzung mit Theoretisierungen der sozialen Reproduktion geleistet hat.

Erstens hat die Hausarbeitsdebatte eine fundierte feministische Kritik entwickelt, mit welcher der Zusammenhang von Reproduktionsverhältnissen und Produktionsverhältnissen untersucht werden kann. Anna Hartmann bezeichnet sie daher als »Ausgangspunkt für die Entwicklung und Ausdifferenzierung feministisch-ökonomischer Ansätze« (Hartmann, 2020, S. 38), die ab den 1990er Jahren entwickelt worden sind (vgl. Bauhardt & Çağlar, 2010). Auch aktuelle Debatten zur postfordistischen Konstellation, auf die ich später zu sprechen komme, beziehen sich auf die Vorläufer der Hausarbeitsdebatte. Die Auseinandersetzungen aus den 1970er Jahren zeigen auf, dass ›Hausarbeit‹ Ausdruck spezifischer historischer und gesellschaftlicher Verhältnisse ist, und verorten die unbezahlte Arbeit im Privathaushalt in der modernen bürgerlich-kapitalistischen Ordnung mit einem davon nicht zu trennenden patriarchalen Geschlechterregime (ebd., S. 39). Durchgesetzt wurde dieses Regime wesentlich durch die räumliche Ordnung des kleinfamilialen Wohnens.

Zweitens entwickelten die Theoretiker*innen der Hausarbeitsdebatte aus ihren Überlegungen heraus eine Kritik am eng gefassten Klassenbegriff des Marxismus, der das (überwiegend männliche) Industrieproletariat als revolutionäres Subjekt des Klassenkampfes fasst. Silvia Federici zufolge »failed [Marx] to see the strategic importance of reproductive work in all its different dimensions (domestic work, sex work, procreation) for the reproduction of the workforce and as a terrain of working-class struggle« (Federici, 2021, S. 33). Die Hausarbeitsdebatte warf nicht nur die Frage nach der Bedeutung reproduktiver Tätigkeiten für den Akkumulationsprozess auf, sondern auch die nach der revolutionären Kraft eines Streiks der »Hausfrauen« (Bock & Biermann, 1977; Della Costa, 1973), also von Kämpfen außerhalb der Produktionssphäre. Damit bietet die Haushaltsdebatte wichtige Anknüpfungspunkte für eine Theoretisierung konflikthafter Aushandlungen und sozialer Kämpfe in der Sphäre der sozialen Reproduktion, zu denen auch Kämpfe um bezahlbares Wohnen gezählt werden können (Uhlmann, 2023).

Drittens zeigen insbesondere die diskutierten Beiträge der Subsistenztheoretiker*innen, dass es sich bei reproduktiver Arbeit um eine andere Form der Ausbeutung handelt als im Lohnverhältnis; eine Form der Ausbeutung, die nicht auf einem Vertragsverhältnis zwischen Arbeiter*in und Kapitalist*in beruht, auf die der Kapitalismus zur Sicherstellung einer fortwährenden Akkumulation aber zwingend angewiesen ist: die Ausbeutung der »marginalen Masse« (Bennholdt-Thomsen, 1981, S. 43). Hier lassen sich Parallelen ziehen zu neueren Debattenbeiträgen, die darauf verweisen, dass die neoliberale Reorganisation des Kapitalismus im finanzdominierten Akkumulationsregime mit der Herausbildung einer Masse von »Prekären und Überflüssigen« (Demirović et al., 2010, S. 9) einhergegangen sei, die nicht mehr sozialstaatlich in die Strategien des »neoliberalen[n] Machtblock[s]« eingebunden und deren Interessen auch nicht mehr demokratisch repräsentiert seien (Bader et al., 2011, S. 22). Der damit einhergehende Vertrauensverlust ›prekärer Subjekte‹ gegenüber politischen Institutionen und die Erfahrung der Nichtresponsivität des (lokalen) Staates liefern wichtige Anknüpfungspunkte zur Theoretisierung von (ausbleibendem) Widerstand gegen erfahrenes Leid im Vermietverhältnis. Hierauf werde ich in der Synthese in Abschnitt 3.3 näher eingehen.

Die Produktion des Lebens ist funktional für die kapitalistische Produktionsweise, umfasst aber mehr als die Reproduktion der Ware Arbeitskraft und weist damit über den Prozess der Kapitalakkumulation hinaus (vgl. Klinger, 2012; Tronto, 1993). Die Frage nach der Struktur dieser Arbeit verhandelten die sozialistischen Feminist*innen der Hausarbeitsdebatte und auch die Subsistenztheoretiker*innen nicht selbst, aber sie wird seit den 1990er Jahren in Debatten zum Thema der Care-Arbeit intensiv geführt, die die Besonderheiten der Sorge als Tätigkeit am Menschen aufzeigen. Diese werden im Folgenden zusammenfassend dargestellt.

3.2.2 Reproduktion als Beziehungsarbeit

In den 1980er Jahren erlahmte die Hausarbeitsdebatte und die feministische Theoriearbeit verlor zunehmend ihre Verbindung zu linken sozialen Bewegungen (Vogel, 2001, S. 1192). Parallel dazu vollzog sich eine begriffliche Verschiebung von Hausarbeit zu »Beziehungsarbeit« (Hartmann, 2020, S. 49) und später *Care*, also Sorgearbeit (vgl. Aulenbacher et al., 2018; Aulenbacher & Dammayr, 2014; Conradi, 2001; Haug, 2011; Madörin, 2010; Riegraf, 2017; Tronto, 1993; Winker, 2011). Diese Debatten unterscheiden sich von den radikalen politischen Positionen der autonomen Frauenbewegung, vor allem von denen Mariarosa Della Costas, die für eine Verweigerung, Zerstörung und Automatisierung der Hausarbeit eintrat (Della Costa, 1973) und in deren Kritik, die stark vom fordistischen Akkumulationsprozess her gedacht ist, das Subjekt der Hausarbeit weitgehend abwesend ist (Hartmann, 2020, S. 37). Der Begriff *Beziehungsarbeit*, der bereits Ende der 1970er entwickelt wurde, betont die doppelte Struktur von Reproduktionsarbeit: Neben ihrer materiellen Komponente haben reproduktive Tätigkeiten immer auch eine psychische Seite. Die Hausarbeit müsse verstanden werden als »Einheit von materiellen und psychischen Versorgungsleistungen«, so Silvia Kontos und Karin Walser (1979, S. 64, H.i.O.); »alle Aspekte des Aufbaus und der Pflege der familialen Beziehungen« (ebd.) seien einzubeziehen. Durch das In-den-Mittelpunkt-Rücken des Beziehungsmomentes der Hausarbeit wurde das Verständnis von reproduktiver Arbeit ergänzt um die zwischenmenschliche Bezogenheit und die damit einhergehende von abstrakter Arbeit differente Zeitlichkeit, das asymmetrische soziale Abhängigkeitsverhältnis sowie die notwendige emotionale Involviertheit der sorgenden Subjekte (Conradi, 2001, S. 18; Tronto, 1993, S. 57; vgl. Aulenbacher et al., 2018; Aulenbacher & Dammayr, 2014). Aus der Bezogenheit von Sorgearbeit auf die Bedürfnisse anderer ergibt sich, dass Sorgearbeit nur begrenzt rationalisierbar ist (Herb & Uhlmann, 2024, S. 20). Die kapitalistische Einhegung von Reproduktionsarbeit führt daher notwendigerweise zu einer »Care-Krise«, wie in den letzten Jahren von zahlreichen Autor*innen dokumentiert worden ist (Dowling, 2016; Fraser, 2016, 2020).

Mit dem Begriff *Care*, der ab den 2000er Jahren die deutschsprachigen Debatten feministischer Ökonomie prägte, wird eine Ausdehnung der Tätigkeiten vorgenommen, die unter Sorgearbeit verstanden werden. Damit wird auf die veränderten Organisationsbedingungen von Sorge im neoliberal reorganisierten Kapitalismus reagiert (vgl. Aulenbacher, 2020; Madörin, 2010; Riegraf, 2017; Winker, 2011). Unter *Care* wird neben der unbezahlten Arbeit im Privathaushalt auch die bezahlte, über den Markt organisierte Sorgearbeit am Menschen gefasst. Care-Debatten gehen von den veränderten gesell-

schaftlichen und wirtschaftlichen Verhältnissen des Postfordismus aus und stellen in den Mittelpunkt, dass Care-Arbeit einer anderen ökonomischen Rationalität folgt als die Waren- und Güterproduktion. Deshalb wird nach neuen ökonomischen Konzepten gesucht, um diese Rationalität erfassen zu können. Obwohl die Care-Debatten ihre politischen und theoretischen Wurzeln in den oben skizzierten Debatten der 1970er Jahre haben, sind die neuen ökonomischen Theorien nicht mehr so stark von marxistischen, sondern von klassischen Wirtschaftstheorien geprägt (vgl. Bauhardt & Çağlar, 2010; Madörin, 2010). Mit einer stärkeren Fokussierung auf Arbeitsbedingungen in den Sektoren, institutionelle Settings und nationale Care-Regime wurde in vielen Arbeiten eine gesellschaftstheoretische Rückbindung an die politökonomischen Strukturbedingungen aufgegeben (Haubner, 2024, S. 39; Haug, 2011).

Eine wichtige Neuerung der zahlreichen Arbeiten, die unter dem Begriff *Care-Debatten* entstanden sind, ist die Strukturanalyse der Care-Beziehung als subjektorientierte Arbeit. Herausgearbeitet wurde, dass *Care* gekennzeichnet ist durch Personenbezogenheit (eine Interaktion zwischen zwei Menschen), eine Asymmetrie zwischen der sorgenden und der ver-/umsorgten Person, eine leiblich-affektive Dimension, einem besonderen Zeitbedarf sowie einer grundsätzlichen Angewiesenheit, sprich: Jeder Mensch ist existenziell abhängig von Sorge (vgl. Knobloch, 2013; Madörin, 2006; Madörin & Soiland, 2013; Müller, 2014; Soiland, 2017). Mascha Madörin spricht von einem Zusammenfallen von Produktion und Konsumtion, wobei die zwischenmenschliche Beziehung zum Ausgangs- und Endprodukt des Produktionsprozesses wird (Madörin, 2010, S. 88). Im Gegensatz zur Güterproduktion (Subjekt-Objekt-Beziehung) sei *Care* als Subjekt-Subjekt-Beziehung zu fassen (Madörin, 2006). Susan Donath schlussfolgert aus der spezifischen Struktur von Care-Beziehungen, dass sich Care-Ökonomie den Gesetzen der kapitalistischen Ökonomie widersetze und daher als *the other economy* zu theoretisieren sei (Donath, 2000).

Die Kommodifizierung von Sorgearbeit ist aus dieser Perspektive in doppelter Weise problematisch: einerseits für die Qualität der Sorge selbst, andererseits entsteht ein ökonomisches Problem, weil der Care-Sektor stets einem größeren Kostendruck ausgesetzt ist. Fürsorgliche Reproduktionsbeziehungen stehen also in einem Spannungsverhältnis zu den »raum-zeitlichen Mobilitäts- und Flexibilitätsansprüchen der globalen, im Neoliberalismus immer kurzzyklischeren Kapitalverwertung« (Haubner, 2024, S. 45). Die Eingliederung von Sorgetätigkeiten in das finanzkapitalistische Akkumulationsregime löste somit eine Krise der sozialen Reproduktion aus, die auch als »Sorgelücke« (Atzmüller et al., 2024, S. 26) bezeichnet wird. Hier setzten neuere Theorien der *Social Reproduction Theory* an, die ich im nächsten Kapitel diskutieren möchte. Die dazugehörigen Beiträge bilden eine Brücke zu den kapitalismuskritischen Analysen der 1970er Jahre, aktualisieren sie jedoch für die heutigen kapitalistischen Verhältnisse.

3.2.3 Social Reproduction Theory

Die SRT interessiert sich für die widersprüchliche Abhängigkeitsbeziehung zwischen der mit der Marx'schen Werttheorie als produktiv und unproduktiv zu fassenden Arbeit, und zwar »in the shadow of neoliberalism« (Bhattacharya, 2017b, S. 3). Sie erneuert den Reproduktionsfeminismus der 1970er Jahre für das finanzdominierte Akkumulationsre-

gime (Fraser, 2016, 2020) und versucht den komplexen Zusammenhang von Ausbeutung (verstanden als entlang von Klassenpositionen strukturiert) und Unterdrückung (Rassismus, Sexismus, Ableismus etc.) im Kapitalismus des 21. Jahrhunderts zu theoretisieren, unter Rückgriff auf die Kritik Schwarzer Feminist*innen an der Hausarbeitsdebatte.¹⁵ Verhältnisse innerhalb und außerhalb der Sphäre der Produktion begreift die SRT als unmittelbar miteinander verwoben. Bhattacharya führt dazu aus:

»The social relations outside of wage labor are not accidental to it but take specific historical form in response to it. For instance, the gendered nature of reproduction of labor power has conditioning impulses for the extraction of surplus value. Similarly, a heterosexist form of the family unit is sustained by capital's needs for the generational replacement of the labor force.« (Bhattacharya, 2017a, S. 87)

Im Anschluss an die oben erwähnte *Marxian School* um Lise Vogel (2013) fasst die SRT reproduktive Arbeit, die nicht direkt Mehrwert produziert, als unproduktive Arbeit.¹⁶ Gleichzeitig zielt sie aber auf eine ganzheitliche Analyse reproduktiver und produktiver Arbeit ab und versteht diese Arbeiten als »part of the same socio-economic process« (Luxton, 2006, S. 37). Tithi Bhattacharaya (2017a) fasst das Anliegen der SRT wie folgt zusammen: »If, as we propose, the spatial separation between production (public) and reproduction (private) is a historical form of appearance, then the labor that is dispensed in both spheres must be theorized integratively.« (S. 9) Mit diesem Verständnis von Kapitalismus und Patriarchat als untrennbar miteinander verwobene Systeme grenzt sich die SRT von sogenannten Zwei-System-Theorien (vgl. Hartmann, 1979), ab (Vogel, 2017, S. x).

Besonders einflussreich für die Entwicklung der reproduktionstheoretischen Debatten in den letzten zehn Jahren war der 2017 von Tithi Bhattacharaya herausgegebene Sammelband »Social Reproduction Theory – Remapping Class, Recentring Oppression« (Bhattacharya, 2017c). Er versammelt Schriften einiger bedeutender Vertreter*innen der aktuellen Debatte wie Susan Ferguson, Davis McNally und Cinzia Arruzza. Nancy Fraser hebt darin hervor, dass die Trennung zwischen Produktion und Reproduktion erst

15 Angela Davis, bell hooks, Patricia Hill Collins und weitere Schwarze Feminist*innen kritisierten in ihren Werken die Verengung der aus der *Weißten* Mittelschicht heraus entstandenen Hausarbeitsdebatte auf die »Frauenfrage«, weil so Unterdrückungserfahrungen entlang rassistischer Diskriminierung unberücksichtigt blieben (McNally, 2017). Davis beispielsweise weist in ihrem Werk »Women, Race and Class« darauf hin, dass der Großteil Schwarzer Frauen* in den USA immer neben der Hausarbeit in der eignen Familie auch einer Lohnarbeit nachgegangen sei, und zwar häufig im Haushalt *Weißer* Familien, in denen die Arbeiter*innen sexistisch und rassistisch diskriminiert wurden (Davis, 1983). bell hooks wiederum betont in ihrem Aufsatz »Homeplace – a site of resistance«, dass die Familie und der private Haushalt Ausgangspunkt für politische Organisation gegen rassistische und sexistische Gewalt sowie kapitalistische Ausbeutung sein können (hooks, 1990).

16 Kritiker*innen der SRT missverstehen diese formale Konzeptualisierung als normatives Postulat, jedoch ergeben sich aus der formalen Trennung spezifische Vorteile für eine Analyse des Zusammenhangs von Ausbeutung und Unterdrückung (vgl. Herb & Uhlmann, 2024; Jaeggi & Fraser, 2018).

im Zuge der Industrialisierung und der Entwicklung kapitalistischer Strukturen hervor- gebracht wurde (Fraser, 2017, S. 25). In ihrer Auseinandersetzung mit der aktuellen ka- pitalistischen Gesellschaftsformation arbeitet sie heraus, dass die kapitalistische Akku- mulation auf der fortlaufenden Enteignung rassifizierter Gruppen sowie der Aneignung unbezahlter Arbeit und natürlicher Ressourcen beruht (Fraser, 2023). Wie schon die Sub- sistenztheoretiker*innen um Maria Mies, Claudia von Werlhof und Veronika Bennholdt- Thomsen in den 1970er Jahren geht Fraser davon aus, dass der Kapitalismus sogenannte *zones of non-commodification* für seine beständige Reproduktion braucht (Jaeggi & Fraser, 2018, S. 49), sich also Prozesse der fortgesetzten ursprünglichen Akkumulation immer und immer wiederholen. Die Einhegung immer mehr gesellschaftlicher Bereiche und reproduktiver Tätigkeiten durch die kapitalistische Verwertungslogik bezeichnet Nancy Fraser als »capitalism's crisis of care« (Fraser, 2016). Durch die Eingemeindung immer weiterer Teile der reproduktiven Sphäre, die die Wiederherstellung des Lebens und da- mit die der Ware Arbeitskraft ermöglicht, verschlinge der Kapitalismus seine eigenen Grundlagen: Mensch und Natur (Fraser, 2023).

Ähnlich argumentieren David Harvey (2003) und Klaus Dörre (2009) unter den Begriffen *accumulation by dispossession* beziehungsweise *neue Landnahme*¹⁷, dass sich der kapitalistische Akkumulationsprozess insbesondere in Krisenzeiten auf neue, vormals nicht marktförmig strukturierte Bereiche und Territorien ausdehne und sie eingemein- de.¹⁸ Nach David Harvey fungiert der urbane Raum zunehmend als zentrale Arena der Prozesse fortgesetzter ursprünglicher Akkumulation, wobei die Spekulation mit Immo- bilien in Städten massive Gentrifizierungs- und Verdrängungsprozesse nach sich zieht (vgl. Abschnitt 3.1.1 zu Harveys Raumökonomie des Kapitalismus in diesem Kapitel). Aus Perspektive der SRT ist aber vor allem von Interesse, dass der »Neoliberalismus [...] sogar vorrangig ein tiefer Eingriff in die Weisen [ist], wie Menschen weltweit gezwungen sind, sich zu reproduzieren« (Soiland, 2018, S. 88).

Von dieser Annahme ausgehend, unterscheidet Nancy Fraser drei historische »re- gimes of reproduction-cum-production« (Fraser, 2017, S. 25ff.): erstens den liberalen Ka- pitalismus des 19. Jahrhunderts, in dem sich die moderne Familienstruktur, die bür- gerliche Vollzeithausfrau und die mit Weiblichkeit konnotierte Privatsphäre herausbil- deten (ebd., S. 26ff.); zweitens den staatlich organisierten Kapitalismus im Anschluss

17 Die Feministische Autorinnengruppe (2013) wies darauf hin, dass Klaus Dörre, der 30 Jahre nach den Entwicklungen der Subsistenztheorien von Maria Mies und den Bielefelderinnen das Konzept der »neuen Landnahme«, also die »Expansion der kapitalistischen Produktionsweise nach innen und außen« (Dörre, 2009, S. 37) ebenfalls unter Rückgriff auf Luxemburg ausarbeitet, kaum Bezug zu den Arbeiten der Subsistenztheoretikerinnen herstellt. In späteren Arbeiten hat er dies korri- giert.

18 Durch die Liberalisierung und Flexibilisierung von Arbeits- und Finanzmärkten seit Mitte der 1980er Jahre kam es zu einer räumlichen Verschiebung von Industrie und produzierendem Ge- werbe aus dem Globalen Norden in Territorien mit billigeren Arbeitskräften und geringeren ar- beitsrechtlichen Regulierungen im Globalen Süden (Uhlmann, 2023, S. 35). Gleichzeitig erfolgte in Europa und den USA die Privatisierung öffentlicher Güter, der Ausverkauf staatlich kontrollier- ten Grund und Bodens sowie die profitorientierte Reorganisation diverser Sozialleistungen (Dör- re, 2009, S. 44). Diese »Landnahmen« hatten den Abbau sozialstaatlicher Daseinsvorsorge und den Rückzug des Wohlfahrtsstaates aus der Bereitstellung lebensnotwendiger Güter wie Wohnraum zur Folge.

an den Zweiten Weltkrieg im 20. Jahrhundert, in dem der fordistische Klassenkompromiss etabliert wurde, der geprägt war von einer Ausweitung (wohlfahrt-)staatlicher Interventionen im Reproduktionssektor, erhöhten finanziellen Abgabepflichten der Unternehmen und einer massenkonsumgestützten Einbindung der Privathaushalte in das kapitalistische Akkumulationsregime, wobei die räumliche und funktionale Trennung von Arbeit und Wohnen und damit auch die Verunsichtbarmachung von (weiblicher) Hausarbeit durch die Entstehung monofunktionaler Großwohnsiedlungen und suburbaner Einfamilienhaussiedlungen – im wahrsten Sinne des Wortes – räumlich zementiert wurden (ebd., S. 29ff.); drittens die aktuelle Phase des finanzdominierten Kapitalismus, die Fraser gekennzeichnet sieht durch die Ausbreitung flexibilisierter und prekärer Arbeitsverhältnisse, die Eingliederung von weiblicher Arbeitskraft in den Arbeitsmarkt (Doppelverdiener/inmodell, vgl. Winker, 2011, S. 339f.), den Rückzug des Staates aus der Bereitstellung sozialstaatlicher Leistungen und daraus folgend eine Entsicherung der Reproduktion der Ware Arbeitskraft (Fraser, 2017, S. 32ff.). Laut Fraser ist das aktuelle *Reproduction-cum-production*-Regime dadurch gekennzeichnet, dass es »externalizing care work onto families and communities while diminishing their capacity to perform it« (ebd., S. 32). Martin Sarnow spricht in diesem Zusammenhang von einer »Erschöpfung der Arbeiter*innen« im finanzdominierten Kapitalismus (Sarnow, 2023, S. 88). Im Ergebnis bildete sich eine »dualized organization of social reproduction« heraus: »commodified for those who can pay for it and privatized for those who cannot.« (Fraser, 2017, S. 32)

Es findet also eine Neuordnung der als produktiv und reproduktiv zu fassenden Tätigkeiten der Sorge statt, wobei der herausgebildete kommodifizierte Care-Sektor durch prekäre Arbeitsverhältnisse, niedrige Löhne und rassifizierte Ausbeutungsverhältnisse, zum Beispiel im Kontext transnationaler Pflegemigration aus dem Globalen Süden in den Globalen Norden (Kordes, 2019), gekennzeichnet ist. Mit Janine Brodie kann die Reorganisation der Sorge im finanzialisierten Kapitalismus als doppelte Privatisierung gefasst werden: Einerseits als »Unterwerfung unter die Warenform« (Brodie, 2004, S. 23), also als Kommodifizierung, und andererseits als »Familiarisierung/Individualisierung« (ebd.), die Verschiebung von Zuständigkeiten vom Staat hin zu familialen Strukturen oder einzelnen Subjekten. Wie Sarnow beschrieben hat, wirken sich beide Aspekte der Privatisierung auf die für Reproduktion zur Verfügung stehenden Ressourcen der Haushalte aus: sowohl in finanzieller Hinsicht, da ehemals staatlich finanzierte Leistungen nun selbst bezahlt werden müssen, als auch in Bezug auf den zeitlichen und psychisch-emotionalen Aufwand, da immer mehr Aufgaben in den familiären Bereich verlagert werden und dort mehr Sorgekapazitäten erforderlich sind, diese Kapazitäten jedoch strukturell gesehen minimiert werden (Sarnow, 2023, S. 88). Daraus ergibt sich ein komplexes Zusammenspiel zwischen entlohnter und unentlohnter Reproduktionsarbeit in der aktuellen Gesellschaftsformation, das auch die Geschlechterverhältnisse neu sortiert hat.

Die Politikwissenschaftlerin Isabella Baker identifiziert in der postfordistischen Reorganisation des Kapitalismus seit den 1980er Jahren eine neoliberale Reorganisation der Geschlechterordnung, die durch die beschriebenen Verschiebungen zwischen reproduktiver und produktiver Arbeit und der damit verknüpften vergeschlechtlichten Arbeitsteilung hervorgebracht wurde (Bakker, 2003, 2007). Die neoliberale Neuordnung der Ge-

schlechterverhältnisse ist laut Bakker durch vier Dimensionen gekennzeichnet (Bakker, 2003, S. 76ff.): erstens eine Rückverlagerung von Reproduktionstätigkeiten in die privaten Haushalte durch den Rückzug des Staates aus der Bereitstellung von Sozialleistungen und damit verbunden ein Anstieg reproduktiver Verpflichtungen im Privathaushalt, der meist von Frauen* getragen wird, zweitens eine Feminisierung prekärer Arbeitskraft, die durch den Zusammenbruch des Familienernährermodells und den im Anschluss an die Flexibilisierung von Arbeitsverhältnissen notwendigen Eintritt von Frauen* in meist schlecht bezahlte Lohnarbeitsverhältnisse entstanden ist, drittens eine zunehmende Diffusion der reproduktiven und produktiven Sphären, die einerseits aus der marktförmigen Organisation von vormals staatlich organisierten Sozialleistungen und andererseits der privatwirtschaftlichen Organisation haushaltsnaher Dienstleistungen erwächst, und viertens eine steigende soziale Ungleichheit unter Frauen* entlang von *race* und *class*, die eine intersektionale Analyse der Verschränkung von Patriarchat und Kapitalismus aufdrängt. Auch Silvia Federici (2012) diagnostiziert vor dem Hintergrund einer Rückverlagerung von Reproduktionsaufgaben in den Privathaushalt bei gleichzeitiger Eingliederung von Frauen* in (prekäre) Lohnarbeitsverhältnisse eine Vertiefung von Geschlechterungleichheiten und rassifizierter Ausbeutung in kapitalistischen Krisenmomenten. Gabriele Winker (2012) wiederum erkennt seit der globalen Wirtschaftskrise 2007/2008 eine weitere Verschärfung dieser Krise, die auf den Reproduktionsbereich und damit mehrheitlich Frauen* abgewälzt wurde, bei gleichzeitiger ›Entsorgung‹ der Menschen aus vorherrschenden politischen Krisendebatten. Daher plädiert sie, ähnlich wie andere Feminist*innen der jüngeren SRT und Care-Debatten, für eine »Care-Revolution«, die verschiedene antikapitalistische Kämpfe im Reproduktionsbereich – also beispielsweise soziale Kämpfe um Erziehung, Bildung, Gesundheit und Wohnen – miteinander verbindet (Winker, 2015). Diese Bestrebungen werden in der gesellschaftlichen Linken aktuell auch unter dem Begriff *Vergesellschaftung* diskutiert (Communia, 2022; Latocha, 2022; Nuss, 2024) und bieten Anschluss für die Zusammenführung von Kämpfen um das Wohnen, der Klimabewegung und Bestrebungen der Vergesellschaftung von Sorgearbeit.

Ich möchte nachfolgend zwei zentrale Stärken der SRT vorstellen, um dann in einem nächsten Schritt zum Gegenstand dieser Arbeit, dem Wohnen, zurückzuführen. Da erst kürzlich die deutschsprachige Kritik an der SRT in einer Edition der *PROKLA* (2024) ausführlich diskutiert worden ist, verzichte ich an dieser Stelle auf eine Wiederholung der Debatten.¹⁹

1) *Analytische Unterscheidung zwischen produktiver und reproduktiver Arbeit*: In Anschluss an Uhlmann und Herb (2024) begreife ich die analytische Trennung zwischen produktiver und reproduktiver Arbeit als zentrale Stärke der SRT: Mit ihr werden die durch Kommodifizierung und Finanzialisierung von Sorgearbeit und Reproduktionsressourcen wie Wohnraum hervorgerufenen Verschiebungen und Verschränkungen zwischen

19 Wie Uhlmann und Herb in dieser Ausgabe argumentiert haben, sind sowohl der Ökonomismuskritik (Dück & Hajek, 2019) als auch die begriffliche Kritik an sozialer Reproduktion statt gesellschaftlicher Reproduktion, wie sie etwa von Frigga Haug formuliert wird (Haug, 2019), nicht gerechtfertigt, da diese Debatten innerhalb der SRT verhandelt und produktiv bearbeitet worden sind (Herb & Uhlmann, 2024, S. 14f.).

verschiedenen Formen der Ausbeutung im finanzdominierten Akkumulationsregime greifbar. Die SRT geht davon aus, dass die funktionale und räumliche Trennung von Reproduktions- und Produktionssphäre ein historisches Produkt kapitalistischer Vergesellschaftung ist. In vorkapitalistischen Zeiten bildete das Haus beziehungsweise der Haushalt eine sich selbst versorgende Wirtschaftseinheit (Häußermann & Siebel, 1996, S. 24), in der Frauen zentrale Arbeitsaufgaben übernahmen und entsprechend soziale Anerkennung genossen (Davis, 1983, S. 129ff.). Erst mit der Industrialisierung wurde die Herstellung von Waren von jenen Tätigkeiten räumlich getrennt, die der Wiederherstellung von Leben dienen. Dies wurde wesentlich durch die Durchsetzung des modernen kleinfamilialen Wohnens vorangetrieben, mit der sich Wohnen als Ort der Privatheit, »Nichtarbeit« und Intimität herausgebildet hat (Häußermann & Siebel, 1996, S. 32ff.). Durch die neoliberale Reorganisation des Kapitalismus hat sich die Trennlinie zwischen Reproduktion und Produktion erneut verschoben, denn immer mehr reproduktive Tätigkeiten sind privatwirtschaftlich in formalen Erwerbsverhältnissen organisiert und dadurch in die Zyklen der Kapitalverwertung eingebunden. Das heißt also, reproduktive Tätigkeiten können auch produktiv stattfinden (Herb & Uhlmann, 2024, S. 18f.). Wichtig ist, dass nicht nur mit der Kommodifizierung von Reproduktionstätigkeiten, also Care-Arbeit, Profit erzielt wird, sondern ebenso wesentlich durch die Kommodifizierung und Finanzialisierung zentraler Reproduktionsinfrastrukturen wie Krankenhäuser, Pflegeeinrichtungen und Wohnraum. Ökonomische Inwertsetzungsprozesse umfassen also nicht nur die begrenzt rationalisierbaren subjektbezogenen Beziehungsarbeiten, sondern vor allem auch die Räume der Reproduktion.

Um diejenigen kapitalistischen Einhegungen gesellschaftlicher Bereiche fassen zu können, die mit der Kommodifizierung und Finanzialisierung einhergehen, schlagen Uhlmann und Herb (2024) vor, zwischen der Sphäre der sozialen Reproduktion und reproduktiven Tätigkeiten zu unterscheiden. Während sich die Sphären der produktiven und unproduktiven Arbeit mit Marx entlang der Mehrwertschöpfung abgrenzen lassen, so begreifen sie reproduktive Tätigkeiten unabhängig von der Frage, ob mit ihnen Mehrwert produziert wird, als »Tätigkeiten am Menschen« (ebd., S. 17ff.). Damit verbinden die Autor*innen die auf der Marx'schen Werttheorie aufbauende Analyse der Sphären der Produktion und Reproduktion, die auch in der Hausarbeitsdebatte verhandelt wurde, mit den in diesem Kapitel unter »Reproduktion als Beziehungsarbeit« dargestellten Erkenntnissen der Care-Debatten zu den Besonderheiten der Sorge. Mit dieser Unterscheidung zwischen den ökonomischen Sphären und praktischen Tätigkeiten lässt sich greifen, dass die Kommodifizierung und Finanzialisierung von Wohnraum nicht nur zu einer gesteigerten »sekundären Ausbeutung« (Hirsch-Borst & Krätke, 1981, S. 62) der Klasse der Lohnabhängigen führt, also einem Anstieg der Reproduktionskosten der Arbeiter*innen. Die ökonomische Inwertsetzungsprozesse der Reproduktionsressource Wohnung, in der der Großteil der reproduktiven Tätigkeiten am Menschen stattfindet, kann auch zu einer Erschöpfung der lohnabhängig beschäftigten Haushalte führen, da tendenziell Sorgekapazitäten durch erlebte Wohnungsnot minimiert werden (Madden, 2020). Diese Verschränkung von Ausbeutung und Erschöpfung im Lebensbereich Wohnen, so meine These, ist zentral dafür, zu verstehen, wie ökonomische Inwertsetzungsprozesse, Subjektivierung und (ausbleibende) politische Kollektivierung zusammenhängen (vgl. Abschnitt 3.3).

2) *Erweiterung des Klassenbegriffs*: Anknüpfend an die oben dargestellten Überlegungen begreift die SRT Konflikte innerhalb der Reproduktionssphäre – wie etwa Kämpfe um Pflege, Wohnen oder soziale Infrastruktur – als Ausdruck und Form gegenwärtiger Klassenauseinandersetzungen (Bhattacharya, 2017a; Mohandesi & Teitelmann, 2017, S. 45). In ihrem Aufsatz »How not to skip class« führt Bhattacharya aus:

»The key to developing a sufficiently dynamic understanding of the working class [...] is the framework of social reproduction. In thinking about the working class, it is essential to recognize that workers have an existence beyond the workplace. The theoretical challenge therefore lies in understanding the relationship between this existence and that of their productive lives under the direct domination of the capitalist. The relationship between these spheres will in turn help us consider strategic directions for class struggle.« (Bhattacharya, 2017a, S. 69)

Auf der Überzeugung fußend, »dass die Klassenerfahrung durch Unterdrückung geprägt wird« (Herb & Uhlmann, 2024, S. 13), stellt sich die Frage nach der Bestimmung von »Klasse an sich« und »Klasse für sich« neu. Susan Ferguson argumentiert, dass die ursprüngliche Akkumulation durch die Enteignung sowohl von Produktions- als auch Reproduktionsmitteln die lohnabhängige Klasse konstituiert hat; der Kapitalismus trennt die Arbeiter*innen demnach nicht nur von den Produktionsmitteln, sondern zugleich von den für ihre soziale Reproduktion notwendigen Ressourcen (wie Wohnraum). Es stellt sich also die Frage, inwiefern »Reproduktionsverhältnisse als konstitutives Element in der Strukturierung von Klassen begriffen werden können« (Herb & Uhlmann, 2024, S. 26) oder anders ausgedrückt: Inwiefern die Arbeiterklasse und damit das »revolutionäre Subjekt« über die Gruppe der mehrwertschaffenden Lohnabhängigen hinaus geht (Krätke, 2020 [1988], S. 93), denn Klassenkämpfe entstehen nicht allein in der Sphäre der Produktion, sondern auch im Bereich der Reproduktion und an der Grenze dieser beiden Sphären (Herb & Uhlmann, 2024, S. 27). Für Nancy Fraser sind die sogenannten »Grenzkämpfe« zentrale Auseinandersetzungen in der aktuellen Gesellschaftsformation des Kapitalismus, also soziale Kämpfe »an den konstitutiven Verbindungsstellen des Systems« (Fraser, 2023, S. 14). Fraser sagt: »Wo die Produktion an die soziale Reproduktion stößt, schürt das System Konflikte um die Fürsorge, öffentliche wie private, bezahlte wie unbezahlte.« (ebd.; vgl. Jaeggi & Fraser, 2018, S. 229) Das Ringen um bessere Wohnbedingungen kann genau als ein solcher Grenzkampf gefasst werden: Er verteidigt den Gebrauchswert der Wohnung als Ort nichtproduktiver Tätigkeiten und Zuhause gegen die tauschwertfokussierten Interessen des Immobilienkapitals und gegen die steigende »sekundäre Ausbeutung« (Hirsch-Borst & Krätke, 1981, S. 62) durch höhere Mietzahlungen. Im Gegensatz zu Klassenkämpfen in der Sphäre der Produktion, also Streiks der Arbeiter*innen, verfügen Protestierende im Bereich der Reproduktionssphäre allerdings über keinen ökonomischen Hebel, denn es fehlt ihnen an struktureller Macht in Bezug auf den Prozess der Mehrwertschöpfung (Uhlmann, 2023, S. 42f.). Aktuelle Studien wie die Forschungsarbeiten von Lisa Vollmer zur Mietenbewegung in Berlin und New York (Vollmer, 2019) und Sarah Uhlmanns Dissertation zu urbanen sozialen Bewegungen in New York, Buenos Aires und Hamburg (Uhlmann, 2022) verweisen auf die Organisationsmacht territorial verankerter sozialer

Kämpfe um Reproduktionsressourcen und die spezifischen Eigenschaften urbaner Reproduktionskämpfe. Die Studien zeigen auf, dass Identität und geteilte Interessen im Sinne eines Klassenbewusstseins (»Klasse für sich«) prozesshaft entstehen und die Formierung politischer Kollektivität durch geknüpfte solidarische Beziehungsweisen und reziproke Angewiesenheitsverhältnisse unterstützt werden kann. Aufgrund der spezifischen raumbezogenen Ziele und Praktiken sozialer Kämpfe im Urbanen plädiert Uhlmann für die Verwendung des Begriffs *Reproduktionskämpfe* anstelle von Frasers Vorschlag *Grenzkämpfe* (Uhlmann, 2023, S. 41ff.). Dieser Setzung schließe ich mich in der vorliegenden Arbeit an.

Insgesamt liefern die hier gesichteten reproduktionstheoretischen Debatten der Hausarbeitsdebatte, Care-Debatte und SRT, mehrere zentrale Erkenntnisse, die für die Untersuchung des Zusammenhangs von makrostrukturellen Transformationsprozessen der politischen Ökonomie des Wohnens und der lokal-räumlichen Aushandlung von ökonomischen Inwertsetzungsprozessen von Interesse sind: erstens verweisen die Debatten auf die zentrale Funktion der Reproduktionssphäre für den kapitalistischen Akkumulationsprozess und arbeiten die damit einhergehende Ausbeutung der »marginalen Masse« unentlohnter Arbeiter*innen heraus. Damit verweisen die Arbeiten auf die Erschöpfungserfahrungen, die neben der Ausbeutung im Lohnverhältnis ganz maßgeblich die Klassenerfahrung der Lohnabhängigen in der aktuellen Gesellschaftsformation prägen. Zweitens verdeutlichen insbesondere die Care-Debatten die spezifische Struktur reproduktiver Tätigkeiten, die sich durch Subjektbezogenheit, emotional-psychische Involviertheit und eine von der Warenproduktion differente Temporalität auszeichnet. Prekäre Wohnverhältnisse und Verdrängungsdruck setzen diese tagtägliche Sorge um den Erhalt und die Wiederherstellung des Lebens, auf die wir alle angewiesen sind, unter Druck, denn die Wohnung fungiert als zentraler Ort sozialreproduktiver Tätigkeiten – jedoch nur so lange, wie sie als räumlich-materielle Reproduktionsressource für die Bewohner*innen funktional ist. Drittens ermöglicht die ganzheitliche Betrachtung der Arbeitsverhältnisse in den Sphären diesseits und jenseits der Kapitalakkumulation die Entwicklung eines erweiterten Klassenverständnisses und folglich die Frage nach dem Subjekt und den Praktiken sozialer Kämpfe neu zu stellen. Aus dieser Perspektive lassen sich soziale Kämpfe um das Wohnen als erweiterte Klassenkämpfe im Reproduktionsbereich deuten (Uhlmann, 2023). Viertens rückt die räumliche Materialität des Wohnens als Dimension der Durchsetzung gesellschaftlicher Herrschaftsverhältnisse qua Strukturierung gesellschaftlicher Reproduktionsverhältnisse sowie als Ort der Aushandlung von (Klassen-)Interessen und (Klassen-)Identitäten in den Fokus.

Ausgehend von den im ersten Teil dargestellten Erkenntnissen der politökonomischen Forschungsliteratur und den hier entwickelten reproduktionstheoretischen Erweiterungen möchte ich im folgenden dritten Abschnitt dieses Kapitels die beiden dargestellten Perspektiven zum analytischen Ansatz dieser Arbeit, einer feministischen politökonomischen Perspektive auf das Wohnen, synthetisieren. Dabei greife ich neben den diskutierten Debatten zurück auf Überlegungen zu Subjektivierung als räumlich-situiertem Prozess (Mullis & Miggelbrink, 2022, S. 20ff.; Reckwitz, 2008; Schurr & Strüver, 2016) und das Entfremdungstheorem (Gehriger, 2023; Jaeggi, 2005; Marcuse, 1975). Da-

mit theoretisiere ich die Zumutungen, die unter kapitalistischen Wohnverhältnissen an Subjekte und ihre Handlungsfähigkeit herangetragen werden.

3.3 Synthese: *Feministische Politische Ökonomie des Wohnens*

Im Folgenden werden die vorgestellten politökonomischen Ansätze (Abschnitt 3.1) und feministischen Reproduktionstheorien (Abschnitt 3.2) zu einer Synthese zusammengeführt: der *Feministischen Politischen Ökonomie des Wohnens*. Diese Zusammenführung wird entlang von vier Dimensionen entwickelt, die ich als miteinander verschränkte Aspekte der *ge-wohnten Vergesellschaftung* im Spannungsfeld kapitalistischer Akkumulation und sozialer Reproduktion fasse. Sie dienen als theoretisch-konzeptioneller Rahmen der Arbeit. Das Verhältnis von sozialer Reproduktion und kapitalistischer Akkumulation im Wohnungssektor ist strukturell entgegengesetzt und dennoch notwendig aufeinander bezogen. Wohnen, so mein Argument, nimmt in vierfacher Hinsicht eine zentrale Rolle in der Vermittlung zwischen dem Erleben des Alltags (Subjektebene) und dem kapitalistischen Gesamtzusammenhang (Strukturebene) ein: Erstens ist die staatliche Regulation des Wohnens als Steuerung der gesellschaftlichen Reproduktion zu fassen (3.3.1). Wohnraum kann zweitens als räumliche Ressource der sozialen Reproduktion verstanden werden (3.3.2). Drittens können gelebte Wohnerfahrungen als Feld alltäglicher Subjektivierung gefasst werden (3.3.3). Viertens ist Wohnen als Terrain sozialer Kämpfe um Reproduktionsverhältnisse zu verstehen (3.3.4). Mit diesem Verständnis, das das Politische, Materielle und Soziale zusammendenkt, schließe ich an feministisch-geographische Debatten zum Thema Wohnen an, die einerseits auf die enge Verbindung der Wohnung als Zuhause mit Fragen der Zugehörigkeit und Identität verweisen sowie andererseits die Einbettung des ge-wohnten Alltags in skalare Ordnungen von Macht und Gesellschaft betonen (Bate, 2018; Baxter & Brickell, 2014; Blunt, 2005; Blunt & Dowling, 2022; Brickell, 2012b, 2012a; Easthope, 2004, 2014; Easthope et al., 2020; Fenster, 2014, 2018; Latocha et al., 2022; Reichle & Kuschinski, 2020).

In den nächsten Abschnitten werden die wesentlichen Aspekte der vier Dimensionen der *ge-wohnten Vergesellschaftung* auf Basis der unter Abschnitt 3.1 und Abschnitt 3.2 diskutierten Theorien zusammengefasst. Abschnitt 3.3.3 zu den gelebten Wohnerfahrungen als Feld alltäglicher Subjektivierungsprozesse holt ein wenig weiter aus. Hier wird Subjektivierung als räumlich situierter Prozess eingeführt und ein erweiterter Entfremdungsbegriff entwickelt, um theoretisch klären zu können, welche subjektivierenden Effekte mit dem Erleben einer Entsicherung von Wohnverhältnissen im Kontext von ökonomischen Inwertsetzungsprozessen von Wohnraum einhergehen.

3.3.1 Staatliche Regulation des Wohnens und gesellschaftliche Reproduktion

Aufbauend auf den Erkenntnissen der dargestellten Forschungsbeiträge aus der politökonomischen Wohnungsforschung und der sozialen Reproduktionstheorie fasse ich erstens die staatliche Regulation des Wohnens als Steuerung der gesellschaftlichen Reproduktion. Die politische Ökonomie des Wohnens weist den Wohnungssektor als wichtigen Kapitalumschlagsplatz der globalen kapitalistischen Wirtschaft aus, dem

im aktuellen Akkumulationsregime des finanzdominierten Kapitalismus eine zentrale Funktion bei der ›Reparatur‹ von Überakkumulationskrisen zukommt (Aalbers & Christophers, 2014; Belina, 2017, 2018b; Harvey, 1985, 2001, 2003). Gleichzeitig fungiert der Wohnungssektor als zentraler Reproduktionsbereich der Ware Arbeitskraft, deren tägliche Wiederherstellung aus Perspektive der sozialen Reproduktionstheorie ins Zentrum der politischen Ökonomie gestellt wird (Bhattacharya, 2017c; Bock & Biermann, 1977; Della Costa, 1973; Fraser, 2016, 2017, 2023; Vogel, 2013 [1983]). Wohnen hat also bei der Sicherstellung der sozialen Reproduktion der Klasse der Lohnabhängigen eine zentrale Funktion inne, die als fundamentale Voraussetzung für die übergeordnete gesellschaftliche Reproduktion des kapitalistischen Gesamtzusammenhangs und damit des Akkumulationsprozesses zu verstehen ist (Herb & Uhlmann, 2024, S. 12; vgl. 3.2.3).

Wohnraumregime als Reproduktionsregime: Werden die politökonomische und die reproduktionstheoretische Perspektive miteinander verbunden, lassen sich historisch und lokal je spezifische Wohnraumregime in den verschiedenen Phasen des Kapitalismus als spezifische Arrangements der *reproduction-cum-production* (Fraser, 2017) fassen, also beispielsweise die fordistische Regulation des Wohnens und die neoliberale Reorganisation der Wohnraumversorgung im finanzdominierten Akkumulationsregime. Sie stützen – entlang von in das Terrain des Staates eingeschriebenen strategischen Selektivitäten und multiskalaren räumlichen Ordnungsmustern – damit verknüpfte Geschlechterordnungen, Ausbeutungs- und Unterdrückungsverhältnisse und (re-)produzieren sie. Staatliche Interventionen in das Feld des Wohnens lassen sich, wie aufgezeigt wurde, nicht wohnungspolitisch begründen, sondern verfolgen sozial- und zugleich wirtschaftspolitische Zielsetzungen, um die Reproduktion des kapitalistischen Gesamtzusammenhangs durch Absicherung der Akkumulationserfordernisse sicherzustellen (vgl. 3.1.3). Wohnungspolitische Maßnahmen, verstanden als Teil wohlfahrtstaatlicher Daseinsvorsorge, sind dabei »strukturell zerrissen zwischen den sich ausschließenden Anforderungen der Akkumulation, sozialen Reproduktion und demokratischen Legitimation« (Lessenich, 2019, S. 877). Die staatliche Regulation des Wohnens schwankt daher zwischen Strategien der Kommodifizierung, die den Warencharakter ausdehnen, und Maßnahmen der Dekommodifizierung, die ihn einschränken, wobei der Grad der Dekommodifizierung und der Zugang zur Ware Wohnraum Gegenstand von Verteilungs- und Klassenkämpfen ist (Krätke, 2020 [1988], S. 93; vgl. Uhlmann, 2023). Abhängig vom Modus der Akkumulation und der damit verbundenen Dominanz bestimmter Kapitalfraktionen interveniert der Staat mal mehr und mal weniger intensiv in die Prozesse der Produktion und Bereitstellung von Wohnraum, was sich unmittelbar auf die Reproduktionsverhältnisse der Arbeiterklasse auswirkt. Ob die auf Arbeitskraft angewiesene industrielle Produktion oder die Kapitalverwertung durch Verlagerungen vom ersten in den zweiten Kapitalkreislauf, also die gebaute Umwelt als Finanzanlage, in der jeweiligen Gesellschaftsformation im Vordergrund steht, beeinflusst dabei entscheidend, ob Wohnraum primär als Reproduktionsmittel der Arbeiterklasse oder vorrangig als zinstragendes Kapital und Vermögensspeicher den Akkumulationsprozess absichert. Der grundlegende Widerspruch zwischen Tauschwert und Gebrauchswert und damit auch das antagonistische soziale Verhältnis zwischen Immobilienbesitzenden und wohneigentumslosen Mieter*innen wird jedoch unter kapitalistischen Verhältnissen nicht aufgehoben, sondern lediglich zum Zweck einer widerspruchs-

armen Reproduktion des Akkumulationszusammenhangs prozessiert. Die durch die räumlich und historisch je spezifische Organisation der Wohnraumversorgung etablierten Reproduktionsverhältnisse der Arbeiterklasse fasse ich als konstitutives Element der Strukturierung von Klassen (Herb & Uhlmann, 2024, S. 26). Sowohl die materielle Verdichtung neoliberaler Kräfteverhältnisse als auch die damit einhergehende strategische Selektivität von Staatsapparaten erschwert es Mieter*innen in der aktuellen Gesellschaftsformation, Forderungen nach Dekommodifizierung, Bezahlbarkeit und Demokratisierung gegen die Interessen des Immobilienkapitals auf dem Terrain des Staates durchzusetzen (vgl. 3.3.4; Schipper, 2024; Vollmer, 2023).

3.3.2 Wohnraum als räumliche Ressource der sozialen Reproduktion

Ich fasse Wohnraum zweitens als räumliche Ressource der sozialen Reproduktion. Die in diesem Kapitel diskutierten materialistisch-feministischen Forschungsbeiträge haben aufgezeigt, dass die Wohnung in kapitalistischen Gesellschaften als zentraler Reproduktionsort fungiert, der die Wiederherstellung der Ware Arbeitskraft sicherstellt (vgl. 3.2.1). In dieser Funktion ist die räumliche Materialität des Wohnens eng verknüpft mit gesellschaftlichen Normen der vergeschlechtlichten Reproduktion, der kapitalistischen Ideologie des Privateigentums und den Machtstrukturen des Klassenverhältnisses, die sich auch in Architektur und Städtebau abbilden und durch diese räumlichen Ordnungsstrukturen (re-)produziert werden (Domosh, 1998; Häußermann & Siebel, 1996; Weresch, 2005). Die räumlich-materielle Gestaltung und Qualität von Wohnraum, also beispielsweise die stadträumliche Lage, Ausstattung und Anbindung an grundlegende Versorgungsinfrastrukturen, beeinflussen dabei wesentlich die Möglichkeiten und Kapazitäten von Haushalten, Sorgearbeit zu leisten, und folglich, sich zu reproduzieren.

Wohnraum als Ort reproduktiver Arbeit: Ein Großteil der in der Wohnung verrichteten Tätigkeiten fasse ich mit der SRT als unproduktiv, da diese Form der Arbeit nicht direkt zur Mehrwertproduktion beiträgt (vgl. 3.2.3). Diese Tätigkeiten zeichnen sich, wie ich in Abschnitt 3.2.2 unter Rückgriff auf Care-Debatten aufgezeigt habe, durch eine von der Warenproduktion differente Struktur aus, die unter anderem gekennzeichnet ist durch eine spezifische Zeitlichkeit, damit verbunden Unplanbarkeit, Subjektbezogenheit, Angewiesenheit und körperliche und emotionale Involviertheit der Sorgenden (vgl. Aulenbacher et al., 2018; Riegraf, 2017). Derartige Tätigkeiten am Menschen, die die Wiederherstellung des Lebens sichern, werden in und durch verräumlichte Begegnungen zwischen Subjekten vermittelt, größtenteils in privaten Wohnungen. (Wohn-)Raum als Zuhause entsteht also durch Prozesse der Aneignung von Wohnungen als Orten der Reproduktion. Mit der Unterscheidung zwischen der Sphäre und den praktischen Tätigkeiten der Reproduktion (vgl. 3.2.3) lässt sich greifen, dass die Kommodifizierung und Finanzialisierung von Wohnraum, also die ökonomische Inwertsetzung von Räumen, in denen lebensnotwendige reproduktive Tätigkeiten am Menschen stattfinden, zu einer Erschöpfung der Sorgkapazitäten einkommenschwacher Haushalte führen kann, denn Prozesse der Inwertsetzung verhindern die individuelle Aneignung von Wohnraum als Reproduktionsmittel, wodurch die zum Überleben notwendige Sorge mitunter prekär werden kann (Madden, 2020).

Ökonomische Inwertsetzung von Wohnraum und Erschöpfung sozial-reproduktiver Kapazitäten: Mit der Investition von Kapital in die gebaute Umwelt geht unter den Bedingungen der neoliberalen Restrukturierung staatlicher Regulation des Wohnens die ökonomische Inwertsetzung von Wohnraum und Spekulation mit Grund und Boden einher (vgl. 3.1.2). Die Folge ist eine Entkopplung des Tausch- und Gebrauchswertes von Wohnraum, welche neben ökonomischen (Mietpreissteigerungen) und sozialen (Verdrängungsdruck) Aspekten auch auf materiellen Faktoren wie ausbleibender Instandhaltung oder Luxusmodernisierung beruht (Madden & Marcuse, 2016). Das Er- und Durchleben von prekären Wohnverhältnissen und Verdrängungsdruck in Folge von ökonomischer Inwertsetzung, so die These, kann die Kapazitäten zur sozialen Reproduktion insbesondere einkommensschwacher Haushalte einschränken. Steigt nämlich der Mietpreis über die Grenze der Leistbarkeit, bleibt weniger Geld, um andere Güter des alltäglichen Bedarfs zu konsumieren, zum Beispiel frische Lebensmittel (vgl. 3.1.1). Mit dem erweiterten Blick auf Reproduktion zeigt sich jedoch, dass das von unteren Einkommensschichten erfahrene Leid im Kontext der Wohnungskrise sich nicht auf eine gesteigerte »sekundäre Ausbeutung« (Hirsch-Borst & Krätke, 1981, S. 62) der lohnabhängig Beschäftigten begrenzt, sondern dass durch Inwertsetzung von Wohnraum mitunter multiple Prekarisierungsprozesse im Leben der Menschen angestoßen werden. Zwischenmenschliche Beziehungen, emotionale Bindungen und soziale Praktiken, die ein Zuhause konstituieren und die subjektbezogene »Tätigkeiten am Menschen«, also *Care*, erst ermöglichen, können durch Inwertsetzungsprozesse zerstört werden (Davidson, 2009; Fields, 2017a; Madden, 2020; Pull & Richard, 2021). Die Entsicherung des (Über-)Lebens begegnet Menschen im Lebensbereich Wohnen dabei unmittelbar: Sie erfasst ihre Körper, zum Beispiel, wenn sich durch eigentümerseitige Desinvestitionsstrategien Schimmel bildet und die Wohnenden in der Folge erkranken. Sie verändert ihre alltäglichen Beziehungen, zum Beispiel, wenn Nachbar*innen, die regelmäßig am Nachmittag auf die Kinder aufgepasst haben, bis die Mutter von der Lohnarbeit nach Hause kommt, verdrängt werden und dadurch das etablierte Reproduktionsmodell des wohnenbleibenden Haushaltes auseinanderbricht. Mit Desirée Fields gesprochen: »housing made precarious contradicts the very ontology of home, putting wellbeing at risk by destabilizing that which ›gives shape and meaning to people's everyday lives.« (Fields, 2017a, S. 592) Kommodifizierung und Finanzialisierung von Wohnraum als Rekonfiguration der materiellen Bedingungen der sozialen Reproduktion der Klasse der Lohnabhängigen zu verstehen, ermöglicht es, den Zusammenhang der räumlichen Materialität des Wohnens und der sozial-reproduktiven Kapazitäten von Mieter*innen zu theoretisieren.

3.3.3 Gelebte Wohnerfahrungen als Feld alltäglicher Subjektivierung

Aufbauend auf der oben entwickelten zentralen Bedeutung der Wohnung als räumliche Ressource der Reproduktion und ihrer damit verbundenen gesellschaftlich hergestellten Bedeutung als Ort der Intimität, »Nichtarbeit« und Erholung (vgl. 3.2.1) werden drittens gelebte Wohnerfahrungen als Feld alltäglicher Subjektivierung gefasst. Ausgehend von den dargestellten Besonderheiten reproduktiver subjektbezogener Tätigkeiten, die in privaten Wohnräumen stattfinden, um die alltägliche Wiederherstellung des

Lebens zu sichern (vgl. 3.2.2), können Wohnweisen als räumlich organisierte Sorgearrangements gefasst werden (vgl. Latocha, 2020; Power & Mee, 2020). Die durch die räumlich und historisch je spezifische Organisation der Wohnraumversorgung etablierten Sorgearrangements lohnabhängig Beschäftigter fasse ich dabei mit der SRT als fundamentalen Bestandteil der Klassenerfahrung (vgl. 3.2.3), insofern alltäglich erfahrene Wohnbedingungen als einflussnehmend auf die Herausbildung von Identitäten, Weltdeutungsmustern und das Handeln von Subjekten begriffen werden. Denn das Wohnen ist Teil des außerbetrieblichen Alltagslebens (Lefebvre, 1977), in dem Fragen der (Klassen-)Zugehörigkeit und Identität in und durch Reproduktionsverhältnisse und die dafür konstitutiven sozial-räumlichen Beziehungen verhandelt werden (Hayden, 1982).

Ge-wohnte Subjektivierung: Die Wohnung als Reproduktionsort ist wesentlicher Bestandteil des verräumlichten Alltags und somit ein Terrain, auf dem gesellschaftliche Strukturen, Normen und Unterdrückung konkret erfahren, ausgetragen und umkämpft werden (vgl. 3.2.1). Wohnverhältnisse schaffen und begrenzen den Möglichkeitsrahmen für alltägliche soziale Praktiken der Reproduktion (vgl. Abschnitt 3.2) und somit auch für die Herausbildung von Haltungen, Einstellungen und Handlungsmustern von Subjekten (Blunt & Dowling, 2022; Fenster, 2014, 2018). Mit Miggelbrink und Mullis begreife ich Subjektivierung als ein in konkreten materiellen Gefügen von Raum und Zeit situierten Prozess (Mullis & Miggelbrink, 2022, S. 20). Das Subjekt entsteht erst im und durch den Prozess der Vergesellschaftung, es geht also nicht der Gesellschaft voraus, wird aber auch nicht vollständig durch ihre Strukturen determiniert (vgl. Schurr & Strüver, 2016, S. 92). Prozesse der ge-wohnten Subjektivierung vollziehen sich also in Wechselbeziehung mit Prozessen der über das Wohnen vermittelten Vergesellschaftung. Die ökonomische Inwertsetzung der räumlichen Reproduktionsressource Wohnung, so die These, kann subjektivierende Effekte haben, insofern Kommodifizierung und Finanzialisierung die materiellen Verhältnisse neu ordnet, unter denen Subjekte ihren Alltag erfahren und gestalten können. Wird die Miete teurer, bleibt tendenziell weniger Zeit für Reproduktionstätigkeiten, zum Beispiel, wenn weitere Schichten auf der Arbeit übernommen oder Überstunden geleistet werden müssen, um die monatlichen Mehrkosten aufzubringen. Auch das Einsparen in anderen Lebensbereichen, um die Mietzahlungen trotz Teuerung weiter begleichen zu können, geht auf Kosten der Sorge: Das an die Vermieterseite zu entrichtende Geld wird abgezogen von Ausgaben für gemeinsame Freizeit, frische Lebensmittel und Erholungsurlaube – denjenigen Aspekten eines kapitalistischen Lebens, die es lebenswert machen und die das mentale und körperliche Funktionieren als Lohnarbeiter*in im Alltag überhaupt erst ermöglichen. Wenn Zimmer in der eigenen Wohnung untervermietet werden oder junge Erwachsene ins Elternhaus zurückziehen, um dem Kostendruck auf dem Mietwohnungsmarkt standzuhalten, werden meist unfreiwillig Kompromisse eingegangen, die nicht unbedingt mit der gewünschten Lebensführung übereinstimmen. Treten Probleme wie Schimmel, Legionellen oder Heizungsausfall als Folge von Desinvestitionsstrategien der Eigentümerseite auf, werden Wohnverhältnisse zum Ausgangspunkt mentaler und physischer Krankheit (Madden, 2020). Solche Erfahrungen der Entsicherung der Reproduktion begreife ich zugleich als Ausgangspunkt und Produkt der *ge-wohnten Vergesellschaftung*.

Ge-wohnte Entfremdung: Aus Perspektive der wohnenden Subjekte kann die ökonomische Inwertsetzung von Wohnraum als Entfremdung gefasst werden, insofern

die Tauschwertorientierung bei der Bewirtschaftung von Wohnraum die gebrauchswertorientierte Aneignung als individuelles Reproduktionsmittel erschwert (Marcuse, 1975), eben diese Aneignung aber notwendig ist, um das Überleben durch Sorge zu sichern. Unter Rückgriff auf Rahel Jaeggis vom Subjekt her gedachte Erneuerung des Entfremdungstheorems verstehe ich *ge-wohnte Entfremdung* zugleich als Produkt struktureller Widerspruchsverhältnisse einer marktvermittelten Wohnraumversorgung (vgl. 3.1.1) und als Form der Lebensführung, die die wohnenden Subjekte von sich selbst entfremdet (Jaeggi, 2005, S. 187ff.) Mit Jaeggi begreife ich *ge-wohnte Entfremdung* als eine bestimmte Qualität des Freiheitsverlustes: die Erfahrung, nicht mehr als Subjekt handlungsfähig zu sein und über die eigenen Lebensverhältnisse im Einklang mit den eigenen Wünschen und Bedürfnissen verfügen zu können. Entfremdete Verhältnisse beschreibt Jaeggi als Verhältnisse, »in denen wir als Subjekte entmächtigt sind« (ebd., S. 41). Sie geht davon aus, dass Subjekte durch ihre Indifferenz gegenüber gesellschaftlichen Machtverhältnissen die entfremdenden Verhältnisse beständig reproduzieren und dadurch Herrschaftsbeziehungen stabilisieren. Entfremdung fasst sie als spezifische Form und Qualität einer Beziehung (ebd., S. 43f.) und definiert den Begriff neu als »*Beziehung der Beziehungslosigkeit*« (ebd., S. 43, H. i. O.). Zentral für die vorliegende Arbeit ist Jaeggis Deutung von Entfremdung als Objektifizierung. In Anschluss an Joachim Israel führt sie aus: »Das entfremdete Subjekt [...] erfährt sich nicht mehr als ›aktiv wirksames Subjekt‹, sondern als ›passives Objekt‹« (ebd., S. 20). Entfremdung bedeutet also Verlust von Handlungsmacht über die eigenen Lebensumstände. Dem Unvermögen, sich in Beziehung zu setzen, stellt Jaeggi einen positiven Freiheitsbegriff gegenüber (Jaeggi, 2005, S. 236); eine Selbstbestimmung, die die Aneignung des eigenen Lebens ermöglicht: »Nicht entfremdet zu sein bezeichnet eine bestimmte Weise des Vollzugs des eigenen Lebens und eine bestimmte Art, sich zu sich und den Verhältnissen, in denen man lebt und von denen man bestimmt ist, in Beziehung zu setzen, sie sich aneignen zu können.« (ebd., S. 51) Dies rückbindend an die oben dargestellten Ausführungen ist die Gegenbewegung zu *ge-wohnter Entfremdung* also eine Praxis des In-Beziehung-Setzens zu den eigenen Wohnverhältnissen. *Home-making* verstanden als soziale Praxis der Transformation abstrakter Wohnräume (*housing-spaces*) in konkrete relationale und durch soziale Beziehungen konstituierte Reproduktionsgefüge (*home-places*), die Erinnerungen, Geschichten und Identität tragen und subjektbezogene Sorge ermöglichen.

Durch diese vom (verräumlichten und vergesellschafteten) Subjekt her gedachte Neudefinition des Entfremdungstheorems²⁰ lassen sich mit Blick auf das Wohnen diverse Schlussfolgerungen ziehen: Erstens stellen aus dieser Perspektive ökonomische Inwertsetzungsprozesse von Wohnraum und Verdrängungserfahrungen eine sozial-räumliche »Störung von Aneignungsverhältnissen« (Jaeggi, 2005, S. 19) dar, insofern *home-places*, verstanden als durch soziale Beziehungen konstituierte Räume eines als solchen empfundenen Zuhauses, zu *housing-spaces* werden, Orten, mit denen sich wohnende Subjekte nicht identifizieren können und in denen sie sich nicht zuhause und

20 Auch Reichle (2021) und Gehriger (2023) aktualisierten kürzlich den Entfremdungsbegriff für die Theoretisierung der sozialen Folgen von Verdrängungsprozessen und griffen dabei auf Rahel Jaeggi zurück.

folglich fremd fühlen. Die sozial-räumliche Rekonfiguration von Wohnverhältnissen, die als zentrale *places* der sozialen Reproduktion fungieren, ist nicht trivial, da Wohnverhältnisse eng mit Sorge-Arrangements und individuellen Reproduktionsmodellen verschränkt sind. Unter Rückgriff auf die dargestellten Erkenntnisse der Care-Debatten zu Angewiesenheit, Beziehungshaftigkeit und Subjektbezogenheit von Sorge stellt die Entfremdung vom eigenen Zuhause die Reproduktion des Lebens selbst in Frage; unter Wohnverhältnissen, die sie als entfremdet und entfremdend wahrnehmen, können sich Subjekte nicht nur nicht selbst verwirklichen, sondern auch nicht (ausreichend) für sich sorgen. Zweitens wird aus dieser Perspektive sichtbar, dass subjektive Erfahrungen von Verdrängungsdruck vielschichtig sind und sich eben gerade nicht nur auf Mietpreissteigerungen und einen empfundenen sozial-räumlichen Wandel im Quartier beziehen, sondern im Sinne eines *Un-Homing* begriffen werden können, als ein Sich-selbst-und-der-Welt-gegenüber-Fremdwerden. Aus dieser Perspektive kann die Frage, warum sich Mieter*innen im Regelfall gerade nicht gegen ökonomische Inwertsetzungsprozesse wehren, neu gedacht werden: als »*Beziehung der Beziehungslosigkeit*« (Jaeggi, 2005, S. 43, H. i. O.) gegenüber entfremdenden Wohnverhältnissen.

Mit Jaeggi gesprochen ist Aneignung als dialektischer Gegenpart zu Entfremdung zu fassen und kann als Kampf um Subjektivierung und Selbstwerdung gefasst werden. Diese Prozesse bezeichne ich als *umkämpfte Subjektivierung* und damit als Gegenbewegung zu *unfreiwilliger Objektivierung*. – Unfreiwillig deswegen, weil die entmachteten Subjekte im Moment der Entfremdung sich nicht freien Willens der Objektivierung entziehen können.²¹ Mit dieser Setzung verdeutliche ich auch die Umkämpftheit von Raumproduktion: Während neoliberale Transformationsprozesse das sozial-räumliche Beziehungsgefüge, das *home-place* konstituiert, durch Abstraktionen von Raum und die Beschleunigung von Wandel zerstören, wirken alltägliche gelebte Praktiken des In-Beziehung-Setzens diesem Prozess des Trennens von Subjekten, Identität und Raum entgegen. Darunter fallen das Anpflanzen von Blumen in den Rabatten der Siedlungsvorgärten oder der regelmäßige Austausch und die mutuale Hilfe unter Nachbar*innen. Praktiken der Aneignung begreife ich als räumlich und zeitlich situierte Praktiken des *home-making*, die durch Kommodifizierung getrennte Beziehungen – Beziehungen der Beziehungslosigkeit – neu verknüpfen. Die Möglichkeit der Rekonfiguration entfremdender Verhältnisse durch die wohnenden Subjekte verweist auf die vierte Dimension der *ge-wohnten Vergesellschaftung*, die sozialen Kämpfe.

3.3.4 Wohnen als Terrain sozialer Kämpfe um Reproduktionsverhältnisse

Viertens fasse ich Wohnen als Terrain sozialer Kämpfe um Reproduktionsverhältnisse. Ich habe im ersten Abschnitt dieses Kapitels herausgearbeitet, dass das Verhältnis zwischen Eigentümer*innen und Mieter*innen als unter kapitalistischen Verhältnissen

21 Die Setzung »unfreiwillig« ist angelehnt an Desirée Fields Ausführungen zu sozialen Folgen von Finanzialisierung von Mietwohnungen. Sie bezeichnet Mieter*innen als »unwilling subjects of financialization«, wobei sie betont, dass »unwillingness does not necessarily translate into being overtaken; it also connotes reluctance and indeed struggle« (Fields, 2017a, S. 588). In diesem Sinne beinhaltet *Unfreiwilligkeit* immer auch die Möglichkeit zu Widerstand und Emanzipation.

grundsätzlich antagonistisches zu fassen ist und die Interessen dieser beiden Gruppen folglich gegensätzliche sind (vgl. 3.1.1). Die Lage der arbeitenden, wohneigentumslosen Klasse ist dabei wesentlich durch den Grad der Dekommodifizierung, der jeweils historisch und räumlich von je spezifischen Wohnraumregime abhängt, und dem dadurch geregelten Zugang zu mit dem Lohn der arbeitenden Klasse bezahlbarem Wohnraum geprägt (vgl. 3.1.3). Die Organisation der Wohnraumversorgung begreife ich als Gegenstand konflikthafter gesellschaftlicher Aushandlungsprozesse und als vom Stand der Klassenauseinandersetzungen und den daraus hervorgehenden gesellschaftlichen Kräfteverhältnissen bestimmt (vgl. 3.1.4). Die Differenzierung und Segmentierung der Arbeiterklasse durch die räumliche und regulatorische Organisation der Wohnraumversorgung sowie die damit einhergehende partielle Einbindung von Segmenten der Lohnabhängigen führt dabei zu Herausforderungen für die Organisation von Interessen der Mieter*innen und die Formierung von Solidarität (Krätke, 2020 [1988], S. 93). Aufbauend auf den in Abschnitt 3.2 dargestellten Überlegungen der SRT können Wohnerfahrungen als fundamentaler Bestandteil von Klassenerfahrungen gefasst werden, was die Möglichkeit für eine Herausbildung eines geteilten Klassenbewusstseins bietet (vgl. 3.2.3).

Umkämpfte Reproduktionsverhältnisse: Wie dargestellt, kritisierten die marxistischen Feminist*innen in den 1970er Jahren die strukturelle Ableitung des »revolutionären Subjekts« aus dem Hauptwiderspruch des Kapitalismus (vgl. 3.2) und die damit einhergehende dominante »mechanische Konzeption« des Prozesses von einer »Klasse an sich« (Klasseninteresse abgeleitet aus der Stellung im Produktionsprozess) zu einer »Klasse für sich« (Klassenbewusstsein), auf die auch Vollmer in ihrer Dissertation zur Mietenbewegung in Berlin und New York eingeht (Vollmer, 2019, S. 19ff.). Erfahrungen der Entsicherung von Wohnverhältnissen, so die These, können als Erfahrungen der Deklassierung gefasst werden, die einerseits zu einem Brüchigwerden der Zustimmung zum Modus der staatlichen Regulation führen und andererseits Erschöpfungs- und Entfremdungserfahrungen hervorrufen können (vgl. 3.3.3). Abstrahieren Mieter*innen durch Erfahrungsaustausch von ihren individuellen Wohnerlebnissen (der Entsicherung und Entfremdung) und erkennen dann ein geteiltes Interesse, kann es also zum Aufbrechen der Indifferenz gegenüber den beherrschenden (Wohn-)Verhältnissen kommen. Es kann sich eine gemeinschaftliche Identität der Mieter*innen ausbilden und politische Kollektivität entstehen, wobei durch Prozesse der (Raum-)Aneignung individuelle Entfremdungserfahrungen überwunden und Handlungsmacht zurückerlangt werden kann. Wie unter Bezugnahme auf die Überlegungen von Nancy Fraser und Sarah Uhlmann aufgezeigt wurde, können Kämpfe um das Wohnen als Widerstand gegen die ökonomische Inwertsetzung immer weiterer Bereiche des gesellschaftlichen Lebens durch den Akkumulationsprozess gefasst werden, also als Zurückweisung kapitalistischer Landnahmen. Diese Kämpfe an der Schnittstelle zwischen der »produktiven« und »reproduktiven« Sphäre lassen sich als »Reproduktionskämpfe« (Uhlmann, 2022) begreifen. Lokale Kämpfe um das Wohnen, wie sie etwa von Mieterinitiativen einzelner Wohnsiedlungen in direkter Auseinandersetzung mit ihrer Vermieterin geführt werden, sind dabei gekennzeichnet durch territoriale Verankerung und Bezugnahme auf die materiellen Bedingungen der alltäglichen Reproduktion. Soziale Kämpfe um

das Wohnen fasse ich daher als Kämpfe um Reproduktionsverhältnisse und damit als Kämpfe für das Leben.

3.4 Zusammenfassung

Im ersten Teil dieses Kapitels wurden die für diese Arbeit zentralen Erkenntnisse der kritischen Wohnungsforschung in der Tradition der Marx'schen Kritik der Politischen Ökonomie dargestellt (Abschnitt 3.1). Daran anschließend wurden materialistisch-feministische Forschungsdebatten zu Sozialer Reproduktion diskutiert und für die Wohnungsforschung fruchtbar gemacht (Abschnitt 3.2). In einem abschließenden dritten Schritt habe ich beide Theoriestränge zusammengeführt und die Perspektive der *Feministischen Politischen Ökonomie des Wohnens* als Synthese entworfen (Abschnitt 3.3).

Um den Vermittlungszusammenhang zwischen kapitalistischen Strukturlogiken und dem Handeln von Subjekten empirisch vom Wohnen her analysieren zu können, habe ich in der Synthese vier miteinander verschränkte Dimensionen der *ge-wohnten Vergesellschaftung* im Spannungsfeld von kapitalistischer Akkumulation und sozialer Reproduktion eingeführt: Erstens staatliche Regulation des Wohnens als Steuerung der gesellschaftlichen Reproduktion, zweitens Wohnraum als räumliche Ressource der sozialen Reproduktion, drittens gelebte Wohnerfahrungen als Feld alltäglicher Subjektivierung und viertens Wohnen als Terrain sozialer Kämpfe um Reproduktionsverhältnisse. Ziel ist es, analytisch greifbar zu machen, wie Wohnverhältnisse »zwischen sozialen Strukturen und individuellen Existenzen [vermitteln]« (Schurr & Strüver, 2016, S. 92). Die vorgestellte relationale Theoretisierung des Forschungsgegenstandes schlägt also eine Brücke zwischen strukturellen Transformationsprozessen (»von oben«) und den alltäglichen Erfahrungen von Subjekten (»von unten«). Durch diese theoretische Brücke, so die These, lässt sich analytisch die »strukturelle Sorglosigkeit« (Brand, 2024) kommodifizierter und finanzialisierter Wohnraumversorgung in seiner subjektivierenden Qualität fassen und die Bedeutung räumlicher Aneignungspraktiken für das Überwinden von Entfremdung und die Formierung sozialer Kämpfe erkennen. Mit diesem theoretisch-konzeptionellen Gerüst strebt die vorliegende Arbeit eine Untersuchung des spezifischen Artikulationsverhältnisses von historisch und räumlich je spezifischen Wohnverhältnissen, gelebten Wohnerfahrungen und alltäglicher politischer Subjektivierung an.

Durch den Fokus auf den Nexus von sozialer Reproduktion und Wohnen rückt das Alltägliche als Ausdruck und Aushandlungsfeld gesellschaftlicher Verhältnisse in den Fokus. Damit verschiebt sich die Perspektive »struktureller Krisen« des Wohnens auf die scheinbar basalen Alltagsmomente des Lebens der wohnenden Subjekte. Durch diese Fokusverschiebung wird sichtbar, dass durch ökonomische Inwertsetzungsprozesse von Wohnraum die subjektbezogene, beziehungsvermittelte Sorge, auf die Menschen zum Überleben angewiesen sind und die in eben diesen Räumen stattfindet, für untere Einkommensklassen prekär wird, was wiederum einen spezifischen, als erschöpfend und entfremdend zu fassenden Einfluss auf Subjektivierungsprozesse von Mieter*innen haben kann. Diese subjektivierenden Effekte des Erlebens von prekären Wohnverhältnissen und Verdrängungsdruck fasse ich mit einem erweiterten Entfremdungsbegriff,

der über das widersprüchliche Verhältnis zwischen Eigentümer*in und Mieter*in hinausgeht, und die persönliche Erfahrung des Sich-selbst-Fremdwerdens und eines Sinn- und Machtverlustes einschließt. Aus dieser Perspektive wird greifbar, warum Mieter*innen, die unter prekären Wohnverhältnissen oder Verdrängungsdruck leiden, sich nur so selten gegen ökonomische Inwertsetzungsprozesse wehren und kollektiv organisieren: Vermarktlichungsprozesse des Wohnens können zu *unfreiwilliger Objektifizierung* führen, also Indifferenz gegenüber Wohnverhältnissen, die Subjekte beherrschen. Gleichzeitig können Prozesse der Aneignung und Kollektivierung von Erfahrungen dazu beitragen, dass Mieter*innen individuelle Entfremdungserfahrungen überwinden und sich als politisches Subjekt formieren.

Aus diesem erweiterten Blick heraus stellt sich die aktuelle Wohnungsfrage eben gerade nicht nur als Frage nach der Bezahlbarkeit für untere Einkommensschichten, sondern auch als Frage nach der räumlich-materiellen Qualität von Wohnraum und der sozial-reproduktiven Kapazität lohnabhängiger und zur Miete lebender Haushalte. Genauer: Die Verknappung bezahlbaren Wohnraums durch die kapitalistische Verwertung dieser Reproduktionsressource verschärft, so die Annahme, den Widerspruch zwischen Kapitalakkumulation und der Fähigkeit der Arbeiterklasse, sich zu reproduzieren und politisch zu organisieren.

4. Methodologie, Methoden und Forschungspraxis

Nachdem ich in dem vorausgegangenen Kapitel den theoretischen Rahmen dieser Arbeit auf abstrakter Ebene entwickelt habe, nehme ich mit den nachfolgenden Ausführungen die Operationalisierung für die empirische Praxis vor. Hierzu werde ich zunächst im ersten Abschnitt (Abschnitt 4.1) die eingenommene Perspektive auf den Forschungsgegenstand (4.1.1) und auf den Prozess des Forschens (4.1.2) darstellen. Im zweiten Abschnitt beschreibe ich anschließend das gewählte Forschungsdesign und die zur Beantwortung der Forschungsfrage angewendeten Methoden (Abschnitt 4.2). Hier skizziere ich den gewählten *Case Study Approach* (4.2.1), begründe die Auswahl der Fallstudien (4.2.2) und erläutere das meiner empirischen Forschung zugrundeliegende multimeethodische Erhebungsdesign (4.2.3). In einem dritten Abschnitt gehe ich schließlich auf meine Forschungspraxis ein (Abschnitt 4.3). Dabei reflektiere ich meine empirische Forschung im Archiv (4.3.1), in den Wohnsiedlungen (4.3.2) und in Kollaboration mit Mieter*innen (4.3.3) und gehe auf das Gelernte, Versäumnisse und offene Fragen ein.

4.1 Methodologische Verortung

Grundlegend für meine Forschungspraxis sind ein kritisch-materialistischer Zugang zu Raum-Gesellschaft-Beziehungen (4.1.1) sowie eine feministische Epistemologie (4.1.2). Diese dem Forschungsprozess zugrunde liegenden methodologischen Prämissen stelle ich im Folgenden vor, um die eingenommene Perspektive und das (Selbst-)Verständnis als Forschende transparent zu machen.

4.1.1 Kritisch-materialistischer Zugang zu Raum-Gesellschaft-Beziehungen

Ziel der vorliegenden Arbeit ist es, kritisches Wissen über die »soziale Wirklichkeit des Wohnens« (Häußermann & Siebel, 1996, S. 11) in kapitalistischen Gesellschaften zu produzieren und mit diesen generierten Erkenntnissen nicht nur zu akademischen Diskursen, sondern auch zu politischer und gesellschaftlicher Transformation beizutragen. Als »kritisch« wird eine solche Gesellschaftswissenschaft verstanden, die »[den herrschaftlichen] Charakter der bestehenden gesellschaftlichen Strukturen und Prozesse« (Hein-

rich, 2008, S. 60) zum Gegenstand ihrer Forschung macht. Es geht also darum, die Widersprüche der marktvermittelten Wohnraumversorgung – von denen diese Arbeit ihren Ausgang nimmt – nicht als gegebene Bedingungen zu begreifen, sondern die bestehenden Wohnverhältnisse als historisch veränderbare Resultate gesellschaftlicher Praxis anzuerkennen (Adorno, 1987; Horkheimer, 1988). Dabei folgt das vorliegende Projekt der von Sebastian Schipper und Lisa Vollmer (2020b) formulierten Programmatik einer interdisziplinären Wohnungsforschung als kritischer Gesellschaftswissenschaft, die sich »immer auch als Intervention in die Praxis« (S. 13) begreift,

»als angewandte Wissenschaft im Sinne derjenigen, die aus ökonomischen, geschlechtsspezifischen, rassistischen, aufgrund ihres Alters oder anderen Gründen durch Praxen der sozialen Ausgrenzung bei der Wohnraumversorgung benachteiligt und von den etablierten Institutionen der gesellschaftlichen Hegemonieproduktion und den politischen Entscheidungsprozessen weitgehend ausgeschlossen sind.« (Ebd.)

In diesem Projekt wird also Stellung bezogen und diese Positionierung als Ausgangspunkt der Forschung sichtbar gemacht.

Den Forschungsgegenstand dieser Arbeit, das Wohnen, begreife ich als mehrdimensionales, multiskalares soziales Phänomen, das Ausdruck gesellschaftlicher Widersprüche ist und durch die Dynamiken des globalen Kapitalismus strukturiert wird. Im Gegensatz zu anderen sozialen Phänomenen, beispielsweise Religion, zeichnet sich das Wohnen als Teil der gebauten Umwelt durch seine räumliche Materialität aus und kann daher auch als Infrastruktur gefasst werden (Latocha, 2020; Power & Mee, 2020; Schönig & Vollmer, 2020). Die gebaute Umwelt wird hier verstanden als »a vast, humanly created resource system, comprising use values embedded in the physical landscape, which can be utilized for production, exchange and consumption« (Harvey, 2018 [1982], S. 213f.). Dabei vertritt die vorliegende Arbeit die Annahme, dass wir es beim Wohnen mit einer »sozial produzierten Materialität« (Wissen, 2008, S. 74, H.i.O.) zu tun haben. Grundlegend für diese Perspektive ist ein soziorelationales Verständnis von Raum, das Raum in Anschluss an Henri Lefebvre als soziales Produkt begreift (Belina, 2013; Lefebvre, 1991; Löw, 2001, 2018; Löw & Sturm, 2019; Reutlinger & Lingg, 2020; Schmid, 2010). Raum wird in dieser Arbeit verstanden als in und durch gesellschaftliches Handeln produziert, wobei sozial produzierte (Wohn-)Räume wiederum strukturierend auf das Handeln von Subjekten wirken: »Gesellschaft ist durch und durch verräumlicht und Raum ist zugleich als ein durch und durch gesellschaftliches Produkt zu begreifen.« (Belina et al., 2021, S. 7) Räumliches und Soziales stehen also in einem wechselseitigen Artikulationszusammenhang und werden als prozesshaft, also in ständiger Emergenz und Kontingenz begriffen, konzeptualisiert. Die räumliche Materialität des Wohnens fasse ich »als Komplex aus Gebautem, Natur, politischen Verhältnissen, wirtschaftlichen Beziehungen, Diskursen, Wünschen und alltäglichem Leben« (Belina et al., 2021, S. 7). Die sozial-räumlichen Strukturen des Wohnens sind dabei von relativer Persistenz charakterisiert, was wiederum Pfadabhängigkeiten für Alltagspraktiken und soziale Interaktionen der Bewohner*innen sowie für gesellschaftliche Entwicklungen schafft (Schönig & Vollmer, 2020, S. 11).

Aus dieser hier skizzierten kritisch-materialistischen Perspektive auf Raum-Gesellschaft-Beziehungen gilt es, die sich wandelnden Wohnverhältnisse, die Analysegegenstand dieser Arbeit sind, aus ihren gesellschaftlichen Bezügen heraus zu analysieren. Vor diesem Hintergrund fokussiert mein Erkenntnisinteresse auf das gesellschaftliche Hervorbringen von Wohnverhältnissen der Arbeiterklasse, die je räumlich und historisch spezifisch sind, sowie den darin eingeschriebenen Antagonismen und Krisentendenzen, die durch räumliche Aneignungs- und alltäglich gelebte Wohnpraktiken und Subjektivierungsweisen der Bewohner*innen (re-)produziert und umkämpft werden. Wie das Artikulationsverhältnis zwischen strukturellen Verhältnissen, ihrer lokal-räumlichen Ausformung und dem Handeln der wohnenden Subjekte konkret ausgestaltet ist, kann nur empirisch beantwortet werden und ist Gegenstand der historisch-geographischen Fallanalysen, die dieser Arbeit zugrunde liegen.

Ergänzt wird die oben skizzierte Perspektive auf den Forschungsgegenstand durch eine feministische Epistemologie, die betont, dass Wissensproduktion kontextabhängig und partiell ist. Aus einer solchen reflexiven Perspektive ist die angestrebte Erörterung historischer und aktueller Wohnverhältnisse, Subjektivierungsweisen, Entfremdungserfahrungen und sozialer Kämpfe als entwickeltes Interpretationsangebot und nicht als vermeintlich objektive Deskription der Wirklichkeit zu verstehen.

4.1.2 Feministische Epistemologie

Feministische Wissenschaftstheorien grenzen sich von einem positivistischen Wissenschaftsverständnis ab, das Wissen als einen Wahrheitsanspruch formuliert, der von der forschenden Person abstrahiert werden kann und universell gültig ist. Einer solchen Entkoppelung des forschenden Subjekts aus ihrem sozialen Kontext, dem »god-trick« (Haraway, 1991, S. 189), setzen kritisch-feministische Ansätze *Reflexivität* und *Positionalität* als Kernkonzepte einer machtsensiblen Forschung entgegen (Vorbrugg et al., 2021, S. 79).

Reflexivität: Das Konzept der Reflexivität lenkt den Blick auf den kontext- und positionsabhängigen Entstehungszusammenhang von Wissensproduktion. Als Grundelement einer feministischen Forschungspraxis beschreibt Reflexivität die Zurückweisung eines allgemeingültigen Aufdeckens »objektiver Fakten« und betont stattdessen die Ko-Konstruktion von Wissen durch Forschende und »Beforschte« (Rose, 1997, S. 309). Donna Haraway prägte in diesem Zusammenhang den Begriff des »situiereten Wissens«, der Universalität und Objektivität zurückweist und stattdessen die immer gegebene Partialität und raum-zeitliche Situierung und Verkörperung von Wissen betont (Haraway, 1988; Kobayashi, 2009). Aus dieser Perspektive gibt es keine per se privilegierte Erkenntnisposition:

»In contrast to the god-trick of claiming to see the whole world while remaining distanced from it, subjugated and critical knowledges work from their situatedness to produce partial perspectives on the world. They see the world from specific locations, embodied and particular, and never innocent.« (Rose, 1997, S. 308)

Wissensproduktion wird hier begriffen als soziale Praxis und als politischer Prozess, der maßgeblich durch die Subjektivität der Forschenden und ihre Rolle als Repräsentant*in-

nen machtvoller gesellschaftlicher Institutionen der Wissensproduktion, Universitäten, beeinflusst wird (McDowell, 1992). Im Sinne einer reflexiven Forschungspraxis kann Forschung also immer nur kontextabhängige Interpretationen entwickeln und vom Prozess der Wissensproduktion geprägte Perspektiven auf die Wirklichkeit anbieten. Gilian Rose (1977) fasst das politische Ziel eines »situating academic knowledge« zusammen als »to produce non-overgeneralizing knowledges that can learn from other kinds of knowledges« (S. 315).

Das Prinzip der Reflexivität verlangt von forschenden Subjekten, sich mit der Frage auseinanderzusetzen, »in welchen Weisen unsere soziale Identität, gesellschaftliche Positionierung und persönliche Involviertheit in Forschungsprozessen wirken und Ergebnisse prägen« (Vorbrugg et al., 2021, S. 80). Die eigene soziale Verortung und die Position der Forschungspartner*innen sind transparent zu machen und in dem intersubjektiven Prozess der Wissensproduktion im Sinne einer relationalen Forschungsethik mitzudenken, um asymmetrische Machtverhältnisse in der Beziehung zwischen Forschenden und Forschungspartner*innen aufzudecken, anzuerkennen und entgegenzuwirken und um ein extraktives Abschöpfen von (Erfahrungs-)Wissen und damit das – bewusste oder unbewusste – Ausbeuten von Forschungspartner*innen zu vermeiden. Kim England (1994) fasst Reflexivität als »self-discovery« (S. 82) der Forschenden und verbindet damit die Verantwortung eines bewusst machtsensibel gestalteten Forschungsprozesses:

»[...] reflexivity is self-critical sympathetic introspection and the self-conscious analytical scrutiny of the self as researcher. Indeed reflexivity is critical to the conduct of fieldwork; it induces self-discovery and can lead to insights and new hypotheses about the research questions. [...] Certainly a more reflexive geography must require careful consideration of the consequences of the interactions with those being investigated.« (Ebd.)

Mit dem Konzept der Reflexivität lenkt die feministische Epistemologie den Fokus auf »the actual *making* of geography« (ebd.) beziehungsweise das »*doing* research«. Sie betont also die Prozesshaftigkeit von Forschung und erinnert daran, dass auch Forschungsinteraktionen von Macht- und Herrschaftsverhältnissen durchzogen sind (Kobayashi, 2009) und feministische Forschungspraxis von Erfahrungen des Zweifels, Zögerns und Scheiterns geprägt ist (Rose, 1997).

Hutta und Kolleg*innen verweisen darauf, dass Emotionen und Affekte einen zentralen Bestandteil von Forschungsprozessen bilden und deren Reflexion wertvolle Erkenntnisgewinne generieren kann (Hutta et al., 2021, S. 232). Laliberté und Schurr begreifen Emotionen als »embodied experiences of social relations« und plädieren dafür »emotional entanglements in research« zu analysieren, um den »politics of knowledge production and the landscapes of power in which we, as researchers, are embedded« auf den Grund zu gehen (Laliberté & Schurr, 2016, S. 72). Unwohlsein in Forschungssituationen und negative Empfindungen in Forschungssituationen mit subalternen Akteur*innen sind aus dieser Perspektive alles andere als lästige Nebeneffekte des menschlichen Aufeinandertreffens im Forschungsprozess: Sie können verinnerlichte gesellschaftliche Stereotypen aufzeigen und verweisen damit auf die gesellschaftliche Situiertheit des Wissens von Forschenden (Ratnam, 2019). In Abschnitt 4.3 reflektiere

ich den Forschungsprozess und gehe auf die Praxis im Feld, die Zusammenarbeit mit Mieter*innen, die »emotional entanglements«, die »feelings of unease« mit meinen Forschungspartner*innen und den Reflexions- und Erkenntnisgewinn ein, der daraus für diese Arbeit resultiert.

Positionalität: Das Konzept der Positionalität lenkt den Blick auf die gesellschaftliche Position der forschenden Subjekte in Relation zum Feld der Forschungspraxis und zu den Interaktionen mit Forschungspartner*innen im Prozess der Wissensproduktion. Entgegen der positivistischen Vorstellung, eine Forscherin sei »any person, without gender, personality, or historical location, who would objectively produce the same findings as any other person« (Warren, 1988, S. 7), betont die feministische Epistemologie, dass auch das Handeln und Denken forschender Subjekte durch ihre individuellen Biographien, die gesellschaftliche Position, strukturelle Machtungleichheitsverhältnisse sowie erlebte Unterdrückungs- und Ausbeutungserfahrungen geprägt wird. Das Tragen von Forschungsverantwortung erfordert also die ernsthafte Auseinandersetzung mit eigenen Vorannahmen, Vorurteilen, Privilegien und Lebenserfahrungen, um sich davon ausgehend die eigene Subjektivität und gesellschaftliche Position bewusst zu machen und in Relation zu den »Beforschten« zu setzen (vgl. Vorbrugg et al., 2021; McDowell, 1992).

Mein Blick auf das Wohnen und auf die darüber geführten gesellschaftlichen Auseinandersetzungen ist geprägt durch meine privilegierte soziale Stellung im Klassenverhältnis, aber auch durch mein Selbstverständnis als Aktivistin und meine Rolle als pflegende Angehörige. Ich bin in einem bürgerlichen Elternhaus aufgewachsen und als Weiße Akademikerin sozialisiert. Damit einher gehen Erfahrungen des materiellen Wohlstands und der gesellschaftlichen Privilegierung. Seit rund zehn Jahren bin ich mietenpolitisch in verschiedenen Kontexten aktiv und bestrebt, meine akademische Forschung und politische Praxis miteinander zu verbinden. Ich positioniere mich dabei im Interesse der Mieter*innen und setze mich für Bezahlbarkeit, Demokratisierung und Dekommodifizierung von Wohnraum in diversen Netzwerken, Initiativen und Bündnissen ein. Nicht zuletzt beeinflusste meine Verantwortung als pflegende Angehörige meine Positionalität und den Forschungsprozess maßgeblich: Die nicht entlohnte Sorgearbeit und das mentale Eingenommensein von privaten Krisen minimierten die zur Verfügung stehenden Kapazitäten zeitweise stark. All diese aus unterschiedlichen Subjektpositionen gewonnenen Einblicke in die mit dem Wohnen verbundenen Herausforderungen haben diese Arbeit und die auf den Gegenstand eingenommene Perspektive geformt und sie letztendlich ganz wesentlich bereichert.

Aufbauend auf diesen eigenen Erfahrungen und inspiriert von dem Ansatz, stärker die eigene Situiertheit in das Zentrum zu rücken, bilden die in diesem Abschnitt skizzierten Grundannahmen eines kritisch-materialistischen Zugangs zu Raum-Gesellschaft-Beziehungen (4.1.1) und der feministischen Epistemologie (4.1.2) die Grundpfeiler der Perspektive auf das Wohnen, die im vorliegenden Projekt eingenommen wird. Im nächsten Schritt wird nun dargestellt, wie ich gesellschaftstheoretische Kritik, empirische Forschungspraxis und emanzipatorischen Anspruch methodisch zusammengeführt habe, um die dreiteilige Forschungsfrage zu beantworten.

4.2 Methodisches Vorgehen

Das methodische Vorgehen der Arbeit soll im Folgenden in drei Teilen vorgestellt werden. Zunächst werde ich den *Case Study Approach* und die Untersuchungsebene der Arbeit erläutern, die Wohnsiedlung (4.2.1). Anschließend wird die Auswahl der Fallstudien, die Carl-von-Weinberg-Siedlung und die Henri-Dunant-Siedlung in Frankfurt a.M., begründet (4.2.2). Im dritten Teil werden die miteinander kombinierten Methoden der Datenerhebung und Analyse entlang der drei forschungsleitenden Fragen dargestellt (4.2.3).

4.2.1 Case Study Approach und Untersuchungsebene Wohnsiedlung

Für die Operationalisierung der dreiteiligen Forschungsfrage habe ich einen qualitativen sozialwissenschaftlichen Forschungsansatz gewählt, der sich am *Case Study Approach* orientiert (Hering & Jungmann, 2022; Lamnek & Krell, 2016, S. 286ff.; Yin, 2003). Der *Case Study Approach* als Forschungsstrategie ist »durch ein umfassendes Forschungsdesign mit dem Ziel eines Tiefenverständnisses des Falls gekennzeichnet« (Hering & Jungmann, 2022, S. 677). Es geht also darum, eine abgrenzbare Einheit, »in ihren Binnenstrukturen und Umweltverhältnissen« (ebd.) umfassend zu verstehen, hier also den Fall, wobei die Grenze zwischen der untersuchten Einheit und ihrer Umgebung fließend ist (Yin, 2003).

Die umfassende Analyse einzelner Fälle setzt eine vom Forschungsinteresse ausgehende problemorientierte Fallauswahl und ein an diesen Fällen orientiertes Forschungsdesign voraus. Beim *Case Study Approach* gilt es, sich bei der Erhebung von Daten, ihrer Auswertung und Interpretation an der Komplexität der gewählten *Cases* zu orientieren, also eine Verfahrensstrategie für die Datenerhebung und -auswertung zu wählen, die offen ist für unterschiedliche Datenquellen und Facetten, die während des Prozesses unerwartet auftauchen. Dementsprechend wurde für die vorliegende Arbeit ein multimeethodisches Forschungsdesign ausgearbeitet, um »möglichst alle für das Untersuchungsobjekt relevanten Dimensionen in die Analyse einzubeziehen« (Lamnek & Krell, 2016, S. 286). Auf den in dieser Arbeit angewendeten Methodenmix werde ich in Abschnitt 4.2.3 *en detail* eingehen.

Meine Fallanalyse setzt auf der Untersuchungsebene der Wohnsiedlung an, es wurden also räumlich-materiell abgrenzbare Fälle als Grundlage für die empirische Forschung ausgewählt, wobei die Auswahl von Fällen problemorientiert getroffen wurde (vgl. 4.2.2). Die Abgrenzung der Siedlungen von ihrer räumlichen Umgebung erfolgte auf Basis des Entstehungszusammenhangs der Siedlungen als einheitlich geplante Wohnkomplexe (räumlich-planerische Einheit) und ihrer Bewirtschaftung und Verwaltung als Siedlungseinheiten (einheitliche Eigentümerschaft durch jeweils ein institutionelles Wohnungsunternehmen). Die Wahl dieser mikrogeographischen Analyseebene ist erstens inspiriert von der »archeology of the address methodology« (Fenster, 2014, 2018, 2024), die Tovi Fenster für den israelischen Kontext entwickelt hat. Diese Methode zielt darauf ab, mithilfe einer auf kleinräumiger Ebene ansetzenden historiographischen Analyse der Entstehung und Geschichte einzelner Wohnhäuser sowie deren Nutzung und Aneignung durch ihre Bewohner*innen das Wechselspiel

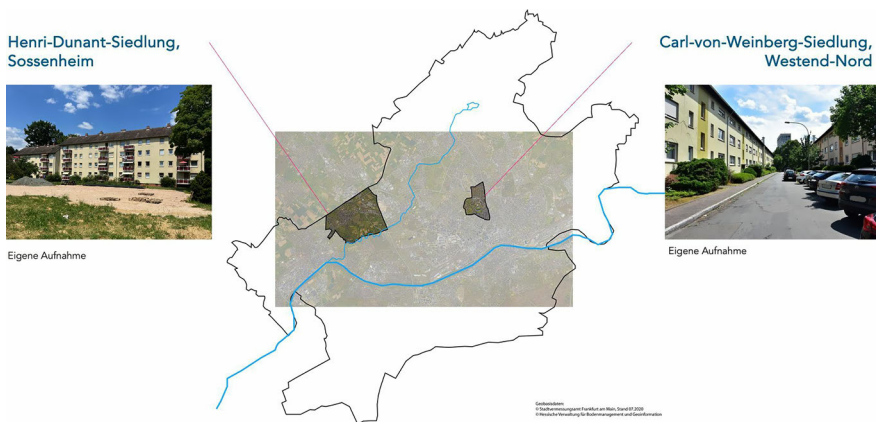
struktureller und lokaler Transformationsprozesse raum-zeitlich nachzuzeichnen, um die Kontingenz und Umkämpftheit von Wohnverhältnissen aufzudecken.

Mein methodisches Design ist zweitens angelehnt an die interdisziplinären Forschungen von Maren Harnack (2012), Alison Blunt (2008) und Eveline Althaus (2018, 2024). Sie haben von der Forschungseinheit der Wohnsiedlung ausgehend sogenannte Hausbiographien entwickelt, also »Portraits von Häusern im Wandel der Zeit« (Althaus, 2018, S. 84). Althaus versteht das Haus als Forschungsgegenstand »als ein multidimensionales, lebendiges und prozessuales Setting [...], das relational aus Praktiken hervorgeht und wiederum formend auf diese einwirkt« (ebd.). Durch eine solche sozial-räumliche Betrachtung von Wohnsiedlungen rückt das dynamische Wechselspiel der räumlichen Materialität der Wohnens, sozialer Praktiken des Bewohnens sowie lokaler Aushandlungsprozesse von Wohn- und Mietverhältnissen in den Fokus, wobei »räumliche Praktiken, die ein Haus produziert hat und die aus ihm hervorgehen« (ebd., S. 77) immer nur im Kontext gesellschaftlicher Transformationsprozesse und struktureller Veränderungen in der politischen Ökonomie des Wohnens interpretiert und verstanden werden können. Abstraktion vom konkreten empirischen Fall ist also notwendig, um die Ursachen erklären zu können, die den beobachteten Phänomenen zugrunde liegen. Materieller Verfall und eigentumsseitige Desinvestitionsstrategien lassen sich beispielsweise nicht aus dem konkreten empirischen Kontext heraus erklären, sondern bedürfen einer Kontextualisierung des Akteurshandelns der Vermieterseite in den staatlich regulierten Prozessen der Kapitalverwertung im Wohnungssektor.

Die Geschichten der beiden hier betrachteten Wohnsiedlungen basieren auf verschiedenen, teils konfligierenden Perspektiven, wie sie in gesichteten Quellen und durch befragte Akteur*innen vermittelt und in der Analyse rekonstruiert worden sind (vgl. 4.2.3).

4.2.2 Fallstudienauswahl

Abbildung 1: Räumliche Verortung der Fallstudien im Stadtgebiet Frankfurt a.M.



Quelle: Eigene Darstellung, Kartengrundlage: Stadtvermessungsamt Frankfurt a.M., Stand 07/2020

Als Fallstudien wählte ich zwei ehemals gemeinnützig bewirtschaftete Arbeiterwohnsiedlungen in Frankfurt a.M. aus (siehe Abb. 1), die in den vergangenen Jahrzehnten eigentümerseitigen Strategien der ökonomischen Inwertsetzung unterworfen worden sind:

1. Erstens die Carl-von-Weinberg-Siedlung (CvW) im Frankfurter Westend, die in den 1930er Jahren im Rahmen des Wohnungsbauprogramms »Neues Frankfurt« als Werkwohnungs-siedlung für höhere Angestellte der Frankfurter Chemieindustrie errichtet wurde und nach Abschaffung der Wohnungsgemeinnützigkeit an die Deutsche Bank Tochter *Deutsche Wohnen* verkauft wurde, die im Jahr darauf an die Börse ging. In der Folge wurde die Verwaltung der rund 400 ehemaligen Werkswohnungen den Kalkülen finanzmarktorientierter Wohnraumbewirtschaftung unterworfen.
2. Zweitens die Henri-Dunant-Siedlung (HDS) im Stadtteil Sossenheim, die als Arbeiterwohnsiedlung mit 1.100 Wohneinheiten in den 1960er Jahren durch den gewerkschaftseigenen Wohnungskonzern *Neue Heimat* (NH) im Rahmen des Förderprogramms sozialer Wohnungsbau errichtet wurde. Bereits in den 1980er Jahren sollte die Siedlung im Zuge des NH-Skandals an einen gewinnorientierten Investor verkauft werden, was jedoch durch soziale Kämpfe der Bewohner*innen verhindert werden konnte. Die Großwohnsiedlung befindet sich heute in der Hand der privaten *GWH Wohnungsgesellschaft*, dem ehemals landeseigenen Wohnungsunternehmen des Landes Hessen, das im Jahr 2000 privatisiert wurde.

Die untersuchten Wohnsiedlungen werden zum aktuellen Zeitpunkt durch die jeweiligen Eigentümerinnen energetisch modernisiert. In beiden Fällen geht dies mit erheblichen Mietpreissteigerungen und Verdrängungsdruck einher. Von einer ursprünglich geplanten dritten Fallstudie wurde im Verlauf des Forschungsprozesses Abstand genommen, da eine in die Tiefe gehende, die Komplexität der Fälle ernst nehmende Analyse im Rahmen dieses Projektes nicht für drei Fallbeispiele hätte realisiert werden können.

Der Auswahl der Fallstudien lagen einerseits praktisch-methodische und andererseits inhaltlich-problemorientierte Abwägungen zugrunde. Auf praktisch-methodischer Ebene ist die Überlegung zu nennen, dass der gewählte Forschungsansatz des *Case Study Approach* auf Wohnsiedlungsebene eine intensive Auseinandersetzung mit den zu untersuchenden Stadträumen, ihrer Geschichte, den Bewohner*innen und der räumlichen Materialisierung des Wohnens voraussetzt, die nur dann gewährleistet werden kann, wenn diese Siedlungen wiederholt besucht, dort Beobachtungen durchgeführt, mit Menschen Beziehungen aufgebaut und Gespräche geführt werden. Dies schien im Rahmen der dreijährigen Projektbearbeitungszeit nur möglich an meinem Wohn- und Arbeitsort Frankfurt a.M.. Hilfreich war dabei, dass ich durch meine wiederholte forschersische Auseinandersetzung mit der Frankfurter Stadtentwicklung und dem lokalen Wohnungsmarkt (Albrecht et al., 2021; Latocha, 2020, 2024a; Schipper & Latocha, 2018) bereits über wertvolles Vorwissen und hilfreiche Kontakte zu lokalen Akteuren verfügte; beides erleichterte die Auswahl der Fallstudien und den Einstieg in die Feldforschung wesentlich.

Frankfurt eignet sich zweitens für die angestrebte Analyse des Zusammenhangs von sich wandelnden Wohnverhältnissen, gelebten Wohnerfahrungen und sozialen Kämpfen um das Wohnen aufgrund seiner diversen stadt- und wohnungspolitischen Entwicklungen sowie spezifischer Charakteristika des lokalen Wohnungsmarktes auch auf inhaltlicher Ebene, also am Erkenntnisinteresse dieser Arbeit ansetzend. Vier Aspekte erscheinen dabei wesentlich:

1. Frankfurt ist gekennzeichnet durch eine progressive wohnungspolitische Tradition. Bereits in den 1920er Jahren verzeichnete die Stadt eine ausgeprägte Wohnungskrise, auf die der lokale Staat mit einer vergleichsweise weitreichenden Intervention in die Wohnraumversorgung reagierte. Unter Oberbürgermeister Ludwig Landmann wurde im Rahmen des »Neuen Frankfurts« der nichtprofitorientierte Wohnungssektor konsequent durch die öffentliche Hand gestärkt, wodurch in kurzer Zeit ein großer Bestand an qualitätvollen und sozial bewirtschafteten Wohnungen für das Existenzminimum entstand (May, 1928; Mohr & Müller, 1984; Tharun & Körner, 2001; Welzbacher, 2016, vgl. Kapitel 5, Fallstudie CvW).
2. Die Stadt ist heute gekennzeichnet durch eine ausgeprägte Anspannung und Polarisierung des lokalen Wohnungsmarktes entlang sozioökonomischer, aber auch siedlungsstruktureller Merkmale (Schipper & Heeg, 2021). Innerstädtische Wohnungslagen mit weitgehend homogenen stadträumlichen Strukturen und positiven Wertzuschreibungen sind durch hohe Preise im Mietwohnungs- und Eigentumssektor gekennzeichnet (Vaché, 2016, S. 80ff.). Randstädtische Lagen hingegen weisen eine größere Heterogenität hinsichtlich der Siedlungsstrukturen auf und sind durch ein erheblich niedrigeres Preis- und Qualitätsniveau im Mietwohnungssektor gekennzeichnet (Latocha, 2020, S. 44). Verstärkt wird diese Polarisierung durch den Nachfragedruck einkommensstarker Bevölkerungsgruppen, der auf die innerstädtischen Lagen konzentriert ist. Er ist eng mit der Neoliberalisierung städtischen Regierens verknüpft. In den 1970er Jahren setzte eine tiefgreifende Transformation Frankfurts ein – vom Industrie- und Produktionsstandort zu einer international bedeutsamen Dienstleistungs- und Finanzmetropole (Ronneberger, 2021; Ronneberger & Keil, Roger, 1995). Die sogenannte *Global City*-Formierung ging einher mit einer ausgeprägten Neoliberalisierung der Stadtentwicklungs- und Wohnungspolitik (Schipper, 2013a; Silomon-Pflug, 2018; Tharun & Körner, 2001). Mit der »doppelten Einschreibung ökonomischen Denkens in die Regierung des Städtischen« (Schipper, 2018a) wurde das Leitbild der unternehmerischen Stadt auch im Politikfeld Wohnen konsequent durchgesetzt, was zu einer systematischen Bevorzugung der Bedürfnisse einkommensstarker Bevölkerungsgruppen sowie einer wachstumsfokussierten und investorenfreundlichen Stadtentwicklung führte (Schipper & Heeg, 2021). Die Stadt Frankfurt fungierte ab den 1990er Jahren als Akteurin in der gezielten Einleitung städtischer Aufwertungsdynamiken, die zur Verdrängung einkommensschwacher Bevölkerungsgruppen aus den innerstädtischen Wohnlagen und zum Verlust preisgünstiger und sozial gebundener Mietwohnungsbestände geführt haben (Mösgen & Schipper, 2017).
3. Frankfurt erlebt seit den 2010er Jahren eine Rückkehr und Zuspitzung der Wohnungsfrage. Durch ein seit den 2000er Jahren anhaltendes Bevölkerungswachstum

und die Finanzialisierung des lokalen Immobilienmarktes (Heeg, 2013b; Metzger, 2020; Schipper & Wiegand, 2015) herrscht erheblicher Druck auf dem Frankfurter Wohnungsmarkt, der sich aufgrund der oben beschriebenen Neoliberalisierung der kommunalen Stadtentwicklungs- und Wohnungspolitik fast ungebrochen in Verdrängungsprozesse übersetzt (Schipper & Heeg, 2021, S. 55). Die Angebotsmieten sind zwischen 2012 und 2024 von 10 Euro/m² auf über 15 Euro/m² um 50 Prozent angestiegen (empirica, 2024). Aufgrund dieser Entwicklung haben inzwischen nicht nur einkommensschwache, sondern auch Haushalte der Mittelschicht erhebliche Probleme, bezahlbaren Wohnraum zu finden (Junker et al., 2018). Für bereits in Frankfurt lebende Haushalte löst die Differenz zwischen Bestands- und Angebotsmieten einen Lock-in-Effekt aus, der die Anpassung der Wohnsituation an veränderte Lebensumstände durch Umzüge insbesondere für einkommensschwache Haushalte schwierig macht.

4. Frankfurt zeichnet sich durch eine starke mietenpolitischen Bewegung und folglich eine lokale Umkämpftheit von Wohnverhältnissen aus. Als Antwort auf die Zuspitzung der Wohnungskrise in der Stadt gründeten sich seit den 2010er Jahren zahlreiche wohnungspolitische Initiativen, Bündnisse und Netzwerke sowie Bewohnergruppen und Mieterinitiativen, die öffentlich Druck aufgebaut und konkrete Lösungsvorschläge für eine Neuausrichtung der kommunalen Wohnungspolitik entwickelt haben (Betz et al., 2021; Schipper, 2023).

Zusammengefasst eignet sich Frankfurt aufgrund seiner progressiven wohnungspolitischen Tradition, der ausgeprägten Polarisierung des lokalen Wohnungsmarktes, der tiefgreifenden Neoliberalisierung der kommunalen Stadtentwicklungs- und Wohnungspolitik sowie der lokalen Umkämpftheit von Wohnverhältnissen durch die mietenpolitische Bewegung der Stadt als Untersuchungsgebiet für das vorliegende Projekt.

Der Grund für die Auswahl der beiden Fallstudien Carl-von-Weinberg-Siedlung im Westend und Henri-Dunant-Siedlung in Sossenheim war erstens, dass die Bewirtschaftung dieser beiden Wohnsiedlungen viele Jahrzehnte den Prinzipien der Wohnungsgemeinnützigkeit unterlag und die Wohnungen somit zu Mietpreisen unter Marktniveau an Angestellte (CvW) beziehungsweise Arbeiter*innen (HDS) vermietet wurden und Prozessen der Kapitalakkumulation entzogen waren. Die Eigentümergesellschaften waren bis zur Abschaffung der Wohnungsgemeinnützigkeit 1990 gesetzlich verpflichtet, die Mieten auf ein kostendeckendes Niveau festzusetzen und die Wohnungen nicht gewinnorientiert zu bewirtschaften. Zweitens war ausschlaggebend, dass beide Siedlungen in den letzten Jahrzehnten kommodifiziert beziehungsweise finanzialisiert worden sind. Aufgrund von einem durch ein jeweils komplexes Wechselspiel aus lokalen und strukturellen Faktoren hervorgerufenen Wandel veränderten sich die Eigentümerschaft und Bewirtschaftung der Siedlungen im Verlauf ihrer Geschichte maßgeblich. Die Preis- und Belegungsbindungen sind in beiden Wohnsiedlungen ausgelaufen beziehungsweise ausgelöst worden und das Geschäftsmodell der heutigen Vermietungsunternehmen orientiert sich, wenn auch in unterschiedlicher Intensität, an der Maxime der Profitabilität, wodurch die Mietpreise in den letzten Jahren angestiegen sind und sich die soziale Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gewandelt

hat. Zum Zeitpunkt dieser Studie werden beide Wohnsiedlungen durch die bewirtschaftenden Unternehmen energetisch modernisiert. Deshalb kann vor dem Hintergrund der Forschung beschriebenen Folgen derartiger Sanierungsprozesse (Grossmann, 2020; Schipper, 2021; Weißermel & Wehrhahn, 2020) davon ausgegangen werden, dass in naher Zukunft Verdrängungsprozesse einsetzen werden.

Abgesehen von den dargestellten Gemeinsamkeiten wurde bei der Auswahl der Fallstudien auf folgende Aspekte geachtet: a) unterschiedliche historische Entstehungskonstellationen und Eigentumsverhältnisse, die zu jeweils anderen Verläufen der ökonomischen Inwertsetzung der Wohnungen führten; b) unterschiedliche räumliche Lagen der Siedlungen im Stadtgebiet Frankfurt – eine zentral gelegene Siedlung (CvW) und eine peripher gelegene (HDS); c) unterschiedliche Geschichten des lokalen Protests und der Organisation von Mieter*innen. Des Weiteren spielten Verbindungen der Forschenden zu lokalen *Gatekeepern* wie Quartiersmanagern, Sozialarbeiter*innen und Mieterinitiativen sowie anderen stadtpolitischen Akteur*innen eine wichtige Rolle bei der Auswahl der Fallstudien, da sie für eine erfolgreiche Feldforschung und partizipative Zusammenarbeit mit Mieter*innen, wie ich sie zur Beantwortung der dritten Forschungsfrage angestrebt habe, als zentral erachtet wurden.

Diese Arbeit strebt dabei keinen Vergleich an im Sinne einer Analyse der ausgewählten Fälle, die Unterschiede und Gemeinsamkeiten herausarbeitet, sondern eine Kontrastierung. Über die Kontrastierung der beiden Fallstudien können die jeweils lokal-spezifischen Kontextfaktoren von verallgemeinerbaren Mustern und Trends, also strukturbezogenen Faktoren, unterschieden werden. Es stand dabei die Frage im Mittelpunkt, welche jeweils für die Fälle spezifischen Faktoren Einfluss auf die Art und Weise nehmen, wie sich strukturelle Transformationsprozesse wie Neoliberalisierung und Trends wie Finanzialisierung auf der Ebene von Wohnsiedlungen lokal-räumlich manifestieren und inwiefern es Bewohner*innen gelingt, sich gegen ökonomische Inwertsetzungsbestrebungen der Eigentümerseite zur Wehr zu setzen. Folglich wurden solche Wohnsiedlungen ausgewählt, die in Bezug auf ausgewählte Parameter vergleichbar sind und sich gleichzeitig mit Blick auf ihren geschichtlichen Wandel voneinander unterscheiden, also hinsichtlich beispielsweise der Eigentumsverhältnisse, Bewirtschaftungspraktiken und sozialen Kämpfe.

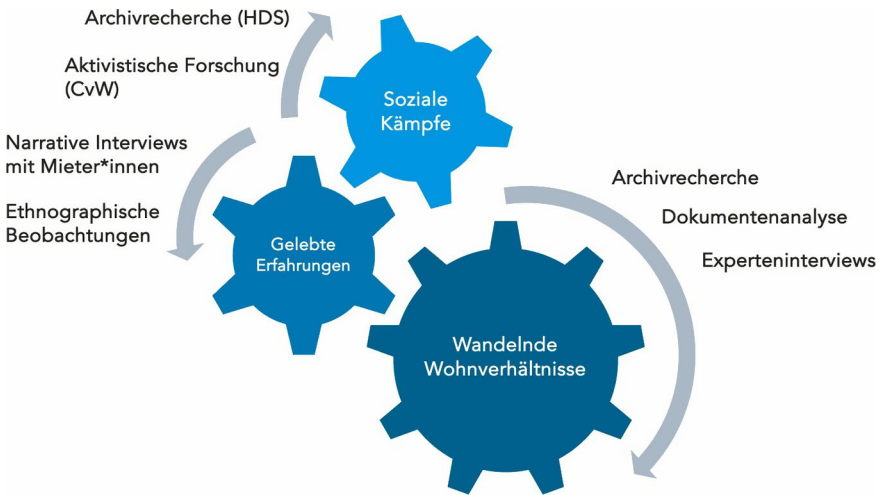
4.2.3 Methodisches Vorgehen

Das methodische Vorgehen dieser Arbeit basiert auf einer methodenpluralen und kontextbezogenen Forschungsstrategie, die dem gefolgt ist, »what the context was able to offer« (Lancione, 2015). In Einklang mit dem gewählten *Case Study Approach*, der eine tiefgründige Analyse der Fälle in ihrer je spezifischen Komplexität anstrebt, kombinierte ich verschiedene qualitative Methoden, um die dreiteilige Forschungsfrage zu beantworten, die am Artikulationszusammenhang struktureller Transformationsprozesse und lokal-räumlicher Wohnverhältnisse und deren Erleben und Aushandeln durch die wohnenden Subjekte ansetzt. Die Datenerhebung wurde zwischen Januar 2022 und Oktober 2023 durchgeführt und war eingebunden in einen mehrphasigen, zyklischen Forschungsprozess, bei dem ich zwischen Theoriearbeit und empirischer Praxis oszillierte, um Erklä-

rungen für die Ursachen und konstituierenden Mechanismen zu entwickeln, die den beobachteten Phänomenen zugrunde liegen.

Kombiniert wurden historische, sozialwissenschaftliche und angewandt-kritische Forschungsmethoden, wobei ich für die Beantwortung der drei Forschungsfragen jeweils einen spezifischen Mix von Methoden angewendet habe, der schematisch in Abbildung 2 dargestellt ist. Er wird im Folgenden entlang der drei Forschungsfragen erstens wandelnde Wohn- und Vermietverhältnisse, zweitens gelebte Erfahrungen und Umgang mit Verdrängungsdruck sowie drittens soziale Kämpfe ausgeführt.

Abbildung 2: Qualitativer Methodenmix zur Beantwortung der Forschungsfragen



Quelle: Eigene Darstellung

Forschungsfrage 1: Wandelnde Wohn- und Vermietverhältnisse

Um die Forschungsfrage zu beantworten, wie sich die Bewirtschaftung und Vermietverhältnisse in den untersuchten Siedlungen seit deren Entstehung in den 1930er beziehungsweise 1960er Jahren bis heute verändert haben, wurden umfassende Archivrecherchen (Wardenga et al., 2024), qualitative Medienbericht- und Dokumentenanalysen (Salheiser, 2022; Taddicken, 2022; Wintzer, 2024) sowie fünf leitfadengestützte Experteninterviews (Helfferich, 2022; Przyborski & Wohlrab-Sahr, 2021, S. 154ff.) durchgeführt. Ergänzend wurden statistische Daten zur Bevölkerungs-, Wohnungsmarkt- und Stadtentwicklung in Frankfurt a.M. ausgewertet (Kemper, 2024). Die Entstehungs- und Planungsgeschichte der Siedlungen habe ich mir in erster Linie über öffentliche, private und informelle Archive sowie die Datenbanken ausgewählter einschlägiger lokaler und regionaler Zeitungen – *Frankfurter Allgemeine Zeitung* (FAZ), *Frankfurter Rundschau* (FR), *Frankfurter Neue Presse* (FNP) und *Höchstes Kreisblatt* (HKB) – erschlossen. Mithilfe von Stichworten – unter anderem die Namen der Siedlungen und der bewirtschaftenden Wohnungsunternehmen – trug ich einen Korpus an Datenmaterial zusammen, der für die

Beantwortung der Fragestellung relevant erschien (vgl. Abschnitt 4.3.1 zur Forschungspraxis in den Archiven).

Über öffentliche, private und informelle (Bewegungs-)Archive konnte ich Zugang zu historischen Text-, Planungs- und Bilddokumenten erlangen, die ich im Anschluss an Cornelius Schubert als »Dokumente sozialen Handelns« (Schubert, 2022, S. 1627) verstehe, also durch gesellschaftliches Handeln hervorgebrachte Artefakte, die jeweils auf einen spezifischen Herstellungszusammenhang einerseits und einen Verwendungszusammenhang andererseits verweisen. Dieser Zusammenhang wurde in die Quellenkritik und Interpretation der jeweiligen Dokumente einbezogen (ebd., S. 1628).

Die für diese Arbeit gesichteten historischen Dokumente lagen in gedruckter (Text und oder Bilder) oder handschriftlicher Form vor, Dokumente neueren Datums wie Zeitungsberichte der letzten zehn Jahre und jüngere Unternehmenspublikationen hingegen digital. Bei den mehr als 2.000 gesichteten Dokumenten handelte es sich um einen Mix aus offiziellen Publikationen, also für die Veröffentlichung produzierten Dokumenten wie Zeitungsbeiträgen, Unternehmenspublikationen und Geschäftsberichten, internen Verwaltungs- und Unternehmensdokumenten, also beispielsweise Protokollen der Stadtverordnetenversammlung in Frankfurt, Magistratsakten, Geschäftskorrespondenzen und Arbeitsmaterialien der Unternehmen, und Egodokumente, also persönliche Unterlagen wie Notizen, Briefwechsel und private Aufzeichnungen von Mieter*innen beziehungsweise Mietervereinen der untersuchten Siedlungen. Letztere besitzen als »schriftlich fixierte (Lebens-)Geschichten und Erfahrungen von gesellschaftlicher Wirklichkeit« (Ernst, 2022, S. 1525) eine subjektive Komponente, die es vermag, wertvolle Einblicke in die habituelle Dimension von Lebenspraxis (ebd., S. 1523), in »Konflikte, Emotionen und Prozesse der Subjektwerdung und Selbstbehauptung« (ebd., S. 1526, H. i. O.), in soziale Beziehungsgefüge und in »gesellschaftliche Normalitätsvorstellungen« (ebd., H. i. O.) und deren Wandel zu geben. Persönliche Dokumente eignen sich damit besonders gut für die Analyse subjektiver Deutungen gesellschaftlicher Auseinandersetzungen und individueller sowie kollektiver Formen der Alltagsbewältigung (ebd.). Deshalb wurden die diesem Gattungstyp von Dokumenten zuzuordnenden Dokumente der Mieterinitiativen beziehungsweise -vereine in den Siedlungen für die Beantwortung der Forschungsfrage drei, der Frage nach den sozialen Kämpfen, herangezogen.

Das Ziel der von mir durchgeführten Dokumentenanalyse war ein zweifaches: Einerseits wertete ich die historischen Text-, Bild-, und Planungsdokumente im Sinne einer historischen Quellenarbeit aus, um die Geschichte der Siedlungen zu rekonstruieren und die Entwicklungslinien des Wandels der Eigentums- und Wohnverhältnisse herauszuarbeiten. Die durch diese historische Ereignisrekonstruktion hervorgebrachten Ergebnisse verwendete ich als Grundlage für darauf aufbauende Rechenschritte und für die Experteninterviews (s.u.). Andererseits unterzog ich die Dokumente einer sozialwissenschaftlichen Auswertung und Interpretation, wobei ich mich an dem Verfahren der qualitativen Inhaltsanalyse (Kuckartz, 2016) orientierte. Die qualitative kategoriengeleitete Textanalyse ermöglicht die Bewältigung großer Materialmengen, wie sie in diesem Projekt angefallen sind, und die Erschließung latenter Sinnstrukturen und subjektiver Bedeutungsgehalte – über den immanenten Textinhalt hinaus. Dabei ging ich in zwei Schritten vor:

1. Im ersten Schritt ordnete ich die auf Basis meiner theoretischen Vorarbeit entwickelten Haupt- und Subkategorien, beispielsweise Kommodifizierung und Finanzialisierung, einzelnen Textpassagen und Artefakten zu, beispielsweise Verträgen. Hierfür benutzte ich die Software MaxQDA, in die ich meine Notizen aus den Recherchen in den Archiven, von den Dokumenten erstellte Fotografien und das digital vorliegende Textmaterial aus Medienarchiven einpflegte.
2. In einem zweiten Schritt ergänzte ich die deduktiven, von meinem theoretischen Erkenntnisinteresse abgeleiteten, Kategorien im Prozess der Auswertung des Datenmaterials um induktiv entwickelte Kategorien beziehungsweise verfeinerte ich die theoretisch hergeleiteten Kategorien und bildete weitere Haupt- und Subkategorien. Durch diese sozialwissenschaftliche Auswertung der Archiv-, Medien- und Unternehmensdaten konnte ich zugrunde liegende Interessens- und Machtstrukturen beteiligter Akteur*innen aufdecken.

Anschließend erfolgte im Sinne der Schlusslogik der *Retroduktion*¹ (Belfrage & Hauf, 2017; Jessop, 2005, S. 43; Sayer, 2010, S. 72) die zyklische Rückbindung der gewonnenen Erkenntnisse zu den lokal-spezifischen Ereignissen an die theoretische Literatur. So konnte der nachgezeichnete Wandel der Wohnverhältnisse in den beiden Siedlungen im Kontext sich wandelnder Akkumulations- und Wohnraumregime in der BRD gedeutet und die Ergebnisse konnten vom konkreten empirischen Kontext und den tatsächlichen Ereignissen abstrahiert werden.

Da mit der Analyse historischer Text-, Planungs- und Bilddokumente aus öffentlichen und privaten Archiven nicht alle für die vorliegende Arbeit relevanten Fragen und Aspekte des Wandels der Wohnverhältnisse in den beiden Siedlungen beantwortet werden konnten (vgl. 4.3.1), ergänzte ich die Archivrecherche und Dokumentenanalyse um halbstandardisierte Leitfadeninterviews mit Expert*innen (Helfferich, 2022; Przyborski & Wohlrab-Sahr, 2021, S. 154ff.). Die Auswahl der Expert*innen wurde auf Basis der beruflichen Position und/oder der Involviertheit der Befragten in vergangene oder aktuelle (wohnungs-)politische Entscheidungsprozesse, die mit den untersuchten Siedlungen in Zusammenhang stehen, getroffen. Es wurden also Personen befragt, die entweder über ein spezifisches »Rollenwissen« (Przyborski & Wohlrab-Sahr, 2021, S. 155) verfügen und daher Auskunft geben konnten über spezifische institutionelle oder unternehmensinterne Abläufe oder über vertieftes Prozess- und Erfahrungswissen verfügen und Kenntnisse über schwer zugängliche Details in der Geschichte der Siedlungen vermitteln konnten. Zu einigen der Expert*innen bestand im Vorhinein der Interviewanfrage bereits Kontakt, unter anderem durch vorausgegangene Forschungsprojekte in Frankfurt. Ich interviewte insgesamt acht Personen zu je ausgewählten Aspekten der ersten Forschungsfrage (siehe Tabelle I im Anhang), wobei eines der Gespräche auf Wunsch der angefrag-

1 Retroduktion unterscheidet sich von empirischer Induktion und logischer Deduktion, insofern nicht die Erklärung von Phänomenen selbst, sondern die Erklärung von den diesen Phänomenen zugrunde liegenden Ursachen (Kausalitäten) im Vordergrund steht (Sayer, 2010, S. 72). Das heißt, Forschende oszillieren in einem zyklischen Prozess zwischen Theorie und Empirie, um Erkenntnisse über die konstituierenden Mechanismen der sozialen Wirklichkeit und deren Bedingungen zu erlangen (vgl. Belfrage & Hauf, 2017).

ten Expert*innen als Gruppeninterview mit drei Gesprächspartner*innen durchgeführt wurde. Insgesamt fanden also sechs Gespräche statt. Auf sie wird im weiteren Textverlauf mit dem Kürzel »Interview EX_Nr.« verwiesen.

Die Länge der Interviews variierte zwischen 20 Minuten und mehreren Stunden. Die meisten Gespräche zeichnete ich mit Einverständnis der Expert*innen mit einem Audioaufnahmegerät auf und transkribierte sie anschließend mithilfe der Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO)-konformen Software *audiotranskription f4*². Anschließend wurden die Transkripte manuell nachbearbeitet und anonymisiert. Da nicht alle Gesprächspartner*innen einer Aufzeichnung zugestimmt hatten und in anderen Fällen die Gesprächssituation aufgrund des Settings im öffentlichen Raum eine Aufnahme nicht zuließ, fertigte ich für zwei der sechs Interviews lediglich Gesprächsnotizen an. Der gesamte Textkorpus, bestehend aus Interviewtranskripten und Gesprächsnotizen der sechs geführten Interviews, wurde anschließend mit der Software MaxQDA qualitativ-inhaltsanalytisch ausgewertet und kodiert (vgl. Kuckartz, 2016).

Forschungsfrage 2: Gelebte Erfahrungen und Umgang mit Verdrängungsdruck

Um die Forschungsfrage zu beantworten, wie Mieter*innen die Veränderungen, die mit dem Wandel der Wohnverhältnisse in den Siedlungen einhergehen, in ihrem Alltag erleben, deuten und interpretieren und wie sie mit subjektiv erlebtem Verdrängungsdruck umgehen, führte ich in den Siedlungen problemzentrierte narrative Interviews (Küsters, 2022; Przyborski & Wohlrab-Sahr, 2021, S. 106ff.) und ethnographische Beobachtungen (Przyborski & Wohlrab-Sahr, 2021, S. 57ff.; Thierbach & Petschick, 2022) durch. Der Wohnalltag, dessen Wahrnehmung und Interpretation durch die Bewohner*innen, wurde also aus ethnographischer Perspektive erschlossen (vgl. Genz, 2020; Hilbrandt, 2024).

Bei narrativen Interviews stehen Subjekte, ihre Deutungen und ihre alltägliche Erfahrungswelt im Fokus des Erkenntnisinteresses, wobei die Einflussnahme der Interviewenden auf die Relevanzen der dargestellten Informationen auf ein Minimum reduziert wird (Küsters, 2022, S. 893). Nach einem Vorgespräch stellt die interviewende Person eine Eingangsfrage, formuliert also einen Erzählstimulus, worauf die Interviewten dann ohne Unterbrechung und ausführlich antworten (»narrative Eingangserzählung«, Przyborski & Wohlrab-Sahr, 2021, S. 114ff.). Anschließend werden durch die interviewende Person inhaltliche Nachfragen zum Erzählten oder auch darüber hinausgehende, an das Forschungsinteresse anschließende thematische Fragen gestellt. Mit meinem Interesse an den gelebten Wohnereignissen der Mieter*innen und ihren subjektiven Deutungen und Umgangsweisen mit Verdrängungsdruck erschien diese Methode gut geeignet, um die zweite Forschungsfrage zu beantworten.

Im Rahmen dieses Projektes wurden jeweils sechs narrative Interviewgespräche pro Wohnsiedlung durchgeführt (siehe Tabelle II im Anhang). Auf sie wird mit den Kürzeln »Interview CvW_Nr.« für die Gespräche in der CvW und mit »Interview HDS_Nr.« für die Interviews in der HDS im weiteren Textverlauf verwiesen. Den Gesprächspartner*in-

2 <https://www.audiotranskription.de/f4/automatische-transkription/>

nen wurden außerdem Initialen als Namenssynonyme zugeordnet, sprich Interviewpartner*innen werden in den Empiriekapiteln beispielsweise als »Frau M.« vorgestellt.³

Ich sprach mit Menschen unterschiedlichen Alters und Geschlechts, die – bis auf eine Ausnahme⁴ – zur Zeit der Durchführung des Projektes in den untersuchten Wohnsiedlungen lebten. Die Wohndauer der Interviewten unterschied sich dabei stark: Teilweise lebten die Bewohner*innen bereits seit den 1960er Jahren in ihrer Wohnung, in anderen Fällen erst seit wenigen Jahren. Die allermeisten Gesprächspartner*innen waren Weiß und hatten keine Migrationsgeschichte. Dies hinterlässt signifikante Leerstellen mit Blick auf die eingefangenen Erfahrungen und Deutungen der Bewohner*innen und verweist gleichzeitig auf die methodischen Herausforderungen einer sozialwissenschaftlichen Erforschung wohnungsbezogener Pekarisierungserfahrungen und Probleme (vgl. Meuth & Reutlinger, 2021; Schipper & Latocha, 2022), die ich in Abschnitt 4.3.2 nochmal eingehend reflektiere. Bei der Auswahl der Gesprächspartner*innen wurde darauf geachtet, sowohl langjährige Bewohner*innen als auch neu zugezogene Mieter*innen in den betrachteten Siedlungen zu interviewen. Das Verhältnis zwischen männlichen und weiblichen Gesprächspartner*innen war 1:1.

Die Gespräche mit Bewohner*innen fanden bis auf fünf Ausnahmen in den Wohnungen der interviewten Mieter*innen statt. In einem Fall wurde das Gespräch auf meinen Wunsch hin am Telefon, in zwei Fällen auf Wunsch der Interviewpartner*innen per Videocall und in zwei weiteren Fällen auf Vorschlag der interviewten Mieter*innen in einem der Wohnsiedlung nahegelegenen Café beziehungsweise Restaurant durchgeführt. Ein Drittel der geführten Gespräche wurde mit zusammenlebenden Haushaltsmitgliedern, zumeist Paaren oder sich selbst als solche bezeichnenden Ehepaaren, geführt, also mit zwei Interviewpartner*innen gleichzeitig, was die Interviewsituation veränderte und das Erzählgeschehen beeinflusste.

Zu allen Interviews fand immer ein Vorgespräch statt. Im Vorgespräch mit Bewohner*innen der beiden Siedlungen wurde das Erkenntnisinteresse des Forschungsprojektes und der Ablauf des Interviews dargestellt sowie Fragen der Anonymität besprochen und das schriftliche Einverständnis für die Aufnahme und forschungsbezogene Verwendung der Daten eingeholt. Als Erzählstimulus wurde anschließend – in jeweils leicht veränderter Form – die folgende Aufforderung formuliert:

Ich möchte Sie bitten, mir zu erzählen, wie es dazu kam, dass Sie in diese Siedlung eingezogen sind, seit wann und mit wem sie hier in ihrer Wohnung leben und wie es ihnen gefällt, beim Wohnungsunternehmen XY zur Miete zu wohnen. Erzählen Sie gerne ausführlich über ihre Wohnsituation und das Verhältnis zur Vermieterin. Mich interessiert alles, was Ihnen wichtig erscheint, auch die Details. Fangen Sie gerne einfach an zu erzählen, später stelle ich bei Bedarf noch ein paar Nachfragen.

Die Gesprächspartner*innen kamen dieser Aufforderung mit unterschiedlicher Erzähltiefe nach. Während einige in Antwort auf die Eingangsaufforderung ausführlich von

3 Im Zuge der Anonymisierung der Gespräche wurde darauf geachtet, dass die Initialen nicht auf den Nachnamen der jeweils interviewten Personen verweisen.

4 Bei dieser Person handelte es sich um eine Mieterin, die in der HDS aufgewachsen ist und dort über mehrere Jahrzehnte gelebt hat.

ihrer Wohnbiographie und ihrem bisherigen (Familien-)Leben in der Siedlung und den sich wandelnden Wohn- und Vermietverhältnissen berichteten, manchmal im Dialog mit ihren Lebenspartner*innen, und in einigen Fällen sogar unterstützend ihre Mietunterlagen, Verträge oder alte Fotografien hinzuzogen, um das Dargestellte zu bekräftigen, gaben andere nur eine knappe Antwort auf die eingangs formulierte Erzählauforderung. In diesen Fällen war es notwendig, mehr konkrete und detaillierte Nachfragen zur Wohnsituation, dem Vermietverhältnis und dem Erleben des Siedlungsalldtags zu stellen, sprich vom ursprünglich vorgesehenen Interviewablauf eines narrativen Gesprächs abzuweichen und im Sinne eines problemzentrierten Interviews (Witzel, 2000) offene Leitfragen zu formulieren (vgl. Helfferich, 2022, S. 883). Entsprechende Nachfragen wurden im Vorhinein auf Basis der Auseinandersetzung mit dem Forschungsstand und der Geschichte der Wohnsiedlungen zusammengetragen.

Die problemzentrierten Fragen umfassten die folgenden Themen-Cluster: a) Wohnbiographie und aktuelle Wohn-, Lebens- und Arbeitsverhältnisse, b) subjektive Einschätzung der Wohnsituation und ihres Wandels in den letzten Jahren, c) Miethöhe und subjektiv empfundener Verdrängungsdruck, d) Umgang mit Verdrängungsdruck und mit der aktuellen Situation (Baustelle), e) Verhältnis zur Vermieterseite und eventuelle Konflikte, f) Kontakt zu Nachbar*innen und empfundener Wandel der Sozialstruktur. Nach Abschluss des Interviews wurden, sofern sie nicht bereits im Gespräch beantwortet worden waren, Fragen zur Haushalts- und Wohnungsgröße, dem Einzugsdatum und dem aktuell gezahlten Mietpreis gestellt. In Abschnitt 4.3 gehe ich darauf ein, wie ich mir Zugang zum Feld verschafft habe, mit Bewohner*innen in Beziehung getreten bin und die Interviewsituationen gestaltet und erlebt habe.

Ergänzend zu den insgesamt zwölf narrativen Interviews mit Bewohner*innen der beiden Siedlungen führte ich ethnographische Beobachtungen über insgesamt zwei Jahre (2022 und 2023) durch. Die Direktheit und der Strukturierungsgrad der Beobachtung sowie der Involviertheitsgrad der Beobachterrolle (vgl. Thierbach & Petschick, 2022, S. 1564) variierte dabei über den Verlauf des Projektes. Bei den ersten Besuchen der Siedlungen in der vorbereitenden Phase des Projektes stand die Exploration und Dokumentation der Siedlungsräume im Vordergrund. Dabei ging ich schwach strukturiert und unsystematisch vor, beobachtete also das Feld ohne ein vorab festgelegtes Schema. Ich nahm direkt mit meinen Sinnesorganen interessierende Sachverhalte wie äußerlich sichtbare Mängel an den Wohnhäusern oder die wiederholte Nutzung von Treffpunkten in der Siedlung durch die Bewohner*innen wahr und auf und hielt diese Beobachtungen und Wahrnehmungen anschließend mittels freier Feldnotizen fest. Neben den Beobachtungen fertigte ich auch kleine Skizzen und Bildaufnahmen im Feld an.⁵ Bei diesen ersten explorativen Beobachtungen in den Siedlungen war ich nicht als Teilnehmende in das beobachtete Geschehen involviert und nahm daher eine mehr oder

5 Es wurden im Rahmen dieses Projektes insgesamt 645 Fotoaufnahmen angefertigt, von denen einige in den Empiriekapiteln dieser Arbeit zur Unterstützung der Ergebnispräsentation gezeigt werden. Fotografien wurden ausschließlich von Dingen und nicht von Personen angefertigt und dienen als ergänzende Dokumentationsmethode der Beobachtungen zusätzlich zu den textbasiert verbal beschreibenden Feldnotizen (vgl. Methode der visuellen Ethnografie bei Pink, 2007; Schindler, 2012).

weniger »vollständige« Beobachterrolle ein (vgl. Gold, 1958, zitiert in ebd., S. 1565). Erst später war ich als teilnehmende Beobachterin in das soziale Geschehen vor Ort involviert und suchte aktiv den Kontakt zu Bewohner*innen. Über informelle Gespräche baute ich Kontakt zu Mieter*innen auf und machte auf mein Forschungsprojekt aufmerksam.

In späteren Phasen der Feldforschung ging ich bei meinen Beobachtungen stärker strukturiert vor. Einerseits versuchte ich, sichtbare Hinweise für die Probleme zu finden, die in den Erzählungen der interviewten und informell gesprochenen Mieter*innen identifiziert worden waren, beispielsweise in Bezug auf Mängel oder die laufenden Bauarbeiten in beiden Siedlungen. Andererseits versuchte ich, mithilfe von Fotografien und ergänzenden Notizen den Fortschritt der Sanierungsarbeiten nachzuvollziehen und zu dokumentieren. In einigen Fällen ergab es sich, dass spontan angesprochene Bewohner*innen bereit waren, mich bei kurzen »go-alongs« (Kusenbach, 2003), sogenannten *Walking Interviews*, durch die Siedlung zu begleiten und mir die Situation vor Ort aus ihrer Sicht zu schildern. Zusätzlich zu den Beobachtungen in den Siedlungen nahm ich teil an lokalen Veranstaltungen, beispielsweise Mieterfesten des Quartiersmanagements in Sossenheim oder Mieterinformationsveranstaltungen für die Bewohner*innen der CvW im Westend. Dies ermöglichte die informelle Kontaktaufnahme zu Bewohner*innen und die Beobachtung sozialer Interaktionsprozesse.

Für die Auswertung des Materials wurden die aufgezeichneten Gespräche mit Bewohner*innen transkribiert, anschließend manuell nachbearbeitet und anonymisiert und gemeinsam mit den digitalisierten Gedächtnisprotokollen, Feldnotizen und selbst angefertigten Bilddaten als Materialkorpus in das Programm MaxQDA eingespeist und in einem mehrstufigen Kodierprozess ausgewertet. Entsprechend der Schlusslogik der Retroduktion wurde dabei die theoretisch-deduktive Kategorienbildung verknüpft mit einer entlang des Materials vollzogenen induktiven Generierung von Kodes im Sinne der *Grounded Theory Methodologie* (vgl. Przyborski & Wohlrab-Sahr, 2021, S. 241ff.). Zunächst wurden aus der Forschungsfrage abgeleitete Leitfragen an ausgewählte Materialzusammenhänge formuliert und so einzelnen Textabschnitten erste Kategorien zugewiesen. Anschließend wurde das Material offen kodiert, also Zeile für Zeile durchgegangen und es wurden induktive Kategorien aus dem Material heraus entwickelt. Durch axiales Verknüpfen wurden anschließend übergeordnete Hauptkategorien entwickelt, die im Sinne des angestrebten zyklischen Forschungsprozesses an die theoretische Literatur rückgebunden und dadurch verdichtet und vom jeweiligen Kontext abstrahiert wurden.

Forschungsfrage 3: Soziale Kämpfe

Um die Forschungsfrage zu beantworten, inwiefern es zur Formierung organisierten Widerstands aus der Mieterschaft gegen die ökonomische Inwertsetzung von Wohnraum in den beiden Siedlungen kam und ob es durch die sozialen Kämpfen gelang, die Handlungsmacht der Mieter*innen gegenüber der Eigentümerseite zu stärken und mieterseitige Forderungen durchzusetzen, wendete ich in beiden Fallstudien unterschiedliche Methoden an. Dies hatte in erster Linie den praktischen Grund, dass entgegen den Ergebnissen vorbereitender Recherchen nur in einer der beiden Siedlungen ein Zusammenschluss von Mieter*innen einen Protest gegen die laufenden Modernisierungsmaßnahmen organisiert hatte.

In der CvW beobachtete ich teilnehmend über drei Jahre hinweg als aktivistisch Forschende den Organisationsprozess der Mieter*innen, den eine stadtpolitische Initiative, der ich angehöre, im Herbst 2021 angeregt und solidarisch unterstützt hatte. Die auf eine organische Kollaboration mit Praxisakteuren abzielende Forschung erfolgte in diesem Fall als »activist research« (Martínez, 2024, S. 839), also als langfristige, regelmäßige Zusammenarbeit mit Mieter*innen und Aktivist*innen, die nicht durch mein Forschungsinteresse, sondern die Arbeitspraxis der Initiative angeleitet wurde.

Methodisch orientiert habe ich mich dabei an dem gemeinsam mit Sebastian Schipper entwickelten Ansatz einer angewandt-kritischen Wohnungsforschung, die eine kollaborative Forschungspraxis mit statt Wissensproduktion über subalterne Akteur*innen anstrebt und dadurch eine politisch positionierte und zugleich praxisorientierte Wissensproduktion ermöglicht (vgl. Schipper et al., 2025; Schipper & Latocha, 2022). Diese Perspektive zielt ab auf eine machtsensible Erforschung prekärer Wohnverhältnisse und sozialer Kämpfe um das Wohnen, indem durch die partizipative Gestaltung des Forschungsprozesses die machtgeladene, asymmetrische Begegnung zwischen Forschenden und »Beforschten« produktiv bearbeitet und kollektiv ausgehandelt wird (Kuge et al., 2020; Nuissl, 2012, 2023). Dieser Forschungszugang ist inspiriert von Forschungsarbeiten in der Tradition des *Participatory Action Research* und des *Urban Scholar Activism* (Barbarino, 2021; Gibbons et al., 2020; Herzfeld & Lees, 2021; Kuge et al., 2020; Martínez, 2024; Mayer, 2020; Oldfield, 2015; Reichle & Bescherer, 2021; Roy et al., 2020; Schipper & Latocha, 2022; Thurber et al., 2020), die in der internationalen kritischen Stadt- und Wohnungsforschung seit vielen Jahren etabliert sind (vgl. Günter et al., 2024 für Ansätze einer transformativen Wohnungsforschung im späten 19. und frühen 20. Jahrhundert).

Voraussetzung für die organische Zusammenarbeit mit Mieter*innen der CvW, auf die ich in Abschnitt 4.3.3 intensiver eingehen werde, war meine diesem Projekt vorausgehende Aktivität in der stadtpolitischen Initiative »Eine Stadt für Alle! Frankfurt«, die den Organisationsprozess von Bewohner*innen der Siedlung 2021 angestoßen hat. Erst durch meine Beteiligung an den ersten Haustürgesprächen als Aktivistin wurde mein forschendes Interesse an dieser Siedlung geweckt und ich entschied mich in Absprache mit den an der Organisation beteiligten Aktivist*innen dazu, die CvW als Fallstudie zu beforschen. Damit einher ging meine regelmäßige Teilnahme an den Treffen der organisierenden Aktivist*innen sowie der Mieterversammlungen und Arbeitstreffen der Initiative, wodurch es mir möglich war, einen tiefen Einblick »von innen« in die Prozesse und Hürden der Formierung sozialer Kämpfe zu gewinnen. Die Analyse der sozialen Kämpfe in der CvW stützt sich maßgeblich auf zahlreiche informelle Interaktionen mit Aktivist*innen und Mieter*innen, die Protokolle der Aktiventreffen und Mieterversammlungen sowie eigene Feldnotizen und Mitschriften, die ich über drei Jahre hinweg angefertigt habe. Darüber hinaus konnten im Rahmen der Zusammenarbeit mit der Initiative gemeinsam mit Mieter*innen Daten erhoben werden, beispielsweise zu dem Leerstand und den Mängeln in der Siedlung. Durch die langjährige Zusammenarbeit mit Bewohner*innen konnte ich einen umfassenden Einblick in deren Erleben und deren (sich teilweise im Verlauf der drei Jahre wandelnden) Umgangsweisen mit den Wohnverhältnissen und dem Verdrängungsdruck in der Siedlung gewinnen. In dieser Tiefe wäre ein solcher Einblick nicht mit gängigen Methoden der Sozialforschung möglich gewesen, zum Beispiel allein mit narrativen Interviews.

Bei der zweiten Fallstudie, der Henri-Dunant-Siedlung, konzentrierte ich mich auf die Untersuchung der sozialen Kämpfe der Bewohnerschaft in den 1980er und 2000er Jahren, also in der Vergangenheit. Diese Entscheidung liegt in der im Verlauf des Projektes erlangten Feststellung begründet, dass sich in dieser Siedlung kein Protest gegen die laufende energetische Modernisierungsmaßnahme formiert hat (zwischen 2021 und 2024), also keine aktuellen sozialen Kämpfe geführt werden und die folglich auch nicht untersucht werden konnten. Wie ich durch Gespräche mit Bewohner*innen der Siedlung bei meiner Feldforschung erfahren konnte, hatte der seit den 1980er Jahren bestehende Mieterverein der Siedlung, der in früheren Jahrzehnten maßgeblich die Formierung von Protest gegen ökonomische Inwertsetzungsbestrebungen der Eigentümerseite vorangetrieben hatte, seine Aktivitäten im April 2023 aufgrund interner Konflikte vollständig eingestellt.

Der geplante »participatory research« (Martínez, 2024, S. 839) mit gelegentlicher Teilnahme meinerseits an Treffen des Vereins zum Zweck kollaborativer Zusammenarbeit konnte somit nicht realisiert werden. Stattdessen rekonstruierte ich die in der Vergangenheit liegenden sozialen Kämpfe mithilfe von Archivrecherchen, der Analyse von Text- und Bilddokumenten und ergänzenden Experteninterviews mit Zeitzeug*innen und formulierte mögliche Gründe für das Ausbleiben von Widerstand heute auf Basis der in den Interviews mit Mieter*innen und bei den Beobachtungen in der Siedlung erlangten Einblicke in das soziale Leben vor Ort. Wie historisch-geographische Analyse und angewandt-kritische Forschungspraxis zusammengewirkt haben, stelle ich im nächsten Abschnitt dar, unter 4.3.3.

4.3 Forschungspraxis und Methodenreflexion

Im Folgenden skizziere und reflektiere ich ausgewählte Aspekte meiner empirischen Forschungspraxis. Dabei gehe ich auf meine Praxis in den Archiven (4.3.1), in den Wohnsiedlungen (4.3.2) sowie auf die Zusammenarbeit mit Mieter*innen und Aktivist*innen (4.3.3) ein.

4.3.1 Die Suche nach historischen Dokumenten

Um die sich wandelnden Wohn- und Vermietverhältnisse in den ausgewählten Wohnsiedlungen zu erforschen, führte ich Recherchen in drei Arten von Archiven durch: erstens öffentliche, zweitens private und drittens informelle (Bewegungs-)Archive. Nachfolgend werde ich meine Forschungserfahrungen beschreiben. Dabei arbeite ich die Differenzen der drei Archivtypen in Bezug auf den Zugang zu Informationen heraus und beschreibe die Herausforderungen, die mir begegnet sind. Anschließend stelle ich dar, wie ich mithilfe von Archivar*innen und Zeitzeug*innen Wissenslücken schließen und offene Fragen beantworten konnte.

1) Öffentliche Archive

Meine wichtigste Informationsquelle für historisches Material über die Siedlungen war das *Institut für Stadtgeschichte Frankfurt (ISG)*. Das ISG ist das Kommunalarchiv der Stadt

Frankfurt und hat die Aufgabe, »historisch und rechtlich bedeutsame Unterlagen der Stadtverwaltung zu übernehmen und für die Geschichte der Stadt wichtiges Dokumentationsmaterial zu sammeln« (Stadt Frankfurt a.M., o.J.). Hier konnte ich Informationen über den Bau der beiden Wohnsiedlungen sowie historische Zeitungsartikel über die Entwicklung der umliegenden Stadtteile finden. Außerdem sah ich historische Magistratsakten und Protokolle der Stadtverordnetenversammlung Frankfurt ein, wodurch siedlungsspezifische Ereignisse in den stadtentwicklungspolitischen Kontext eingeordnet werden konnten.

Ein zweites öffentliches Archiv, das ich besucht habe, war das von der Architektenkammer des Landes Hamburg gegründete *Hamburgische Architekturarchiv*. Dieses in Hamburg ansässige Archiv verwahrt den Nachlass des gewerkschaftseigenen Wohnungskonzerns NH, der die untersuchte Wohnsiedlung HDS in Sossenheim in den 1960er Jahren errichtet hat. Durch das Archiv bekam ich Zugang zu historischen Planungsunterlagen und Fotografien von der Sossenheimer Fallstudie und erschloss mir ergänzende Informationen zur Geschichte des Wohnungsunternehmens NH. Von Vorteil war, dass ich bereits für vorherige Projekte das Archiv besucht und mit dem dort gelagerten Material gearbeitet hatte. Daher konnte ich auf Kontakte zu den Archivar*innen aufbauen, was die Recherche wesentlich erleichterte und beschleunigte (vgl. 4.3.1.4).

Ferner nahm ich zu dem *Hessischen Staatsarchiv* in Darmstadt, der *Ernst-May-Gesellschaft e. V.* und dem *Deutsche Architekturmuseum (DAM)* in Frankfurt Kontakt auf, um dort nach historischen Dokumenten zu suchen. Da bei den drei oben Genannten jedoch kein oder nur wenig relevantes Material vorgefunden wurde, gehe ich an dieser Stelle nicht näher auf die Recherche in diesen Archiven ein.

Die in den öffentlichen Archiven verwahrten Dokumente waren leicht zugänglich, da sie »auf der Basis eines gesetzlich geregelten Sammlungs-, Erschließungs- und Forschungszugangs« arbeiten (Wardenga et al., 2024, S. 150). Jedoch bestanden Unterschiede zwischen dem ISG und dem *Hamburgischen Architekturarchiv* bezüglich der Datenbeschaffung. Die Archivalien des ISG in Frankfurt sind online in einer Datenbank gelistet, die als Suchmaschine verwendet werden kann. Mithilfe von Stichwortsuchen konnte dort Material vom Desktop aus zusammengetragen werden. Die Dokumente der Archivalien sind zwar online nicht einsehbar, aber eine kurze Textbeschreibung skizziert den Inhalt. So konnte ich mir bereits vor dem Besuch einen guten Überblick verschaffen und eine Auswahl relevanter Bestände treffen. Anschließend wählte ich für den Besuch vor Ort etwa vier bis sechs Archivalien aus. Das ausgewählte Material wurde dann auf E-Mail-Anfrage von den Archivar*innen des ISG ausgehoben. Insgesamt besuchte ich das Frankfurter Stadtarchiv zwölf Mal und verbrachte jedes Mal etwa vier Stunden im dortigen Lesesaal, einem großen ruhigen Studienraum, der für Forschungszwecke eingerichtet und ausgestattet ist. In Anwesenheit von zwei Archivar*innen durften immer maximal drei Besuchende die im Voraus bestellten und bei der Ankunft auf großen Schreibtischen ausgehändigten Dokumente studieren. Bei Bedarf wurden Handschuhe ausgehändigt, um die wertvollen historischen Artefakte vor Beschädigungen zu schützen. Über den Verlauf des Projektes hinweg sah ich insgesamt mehr als 2.000 Dokumente ein, machte zu ihnen Notizen und scannte relevantes Material für die digitale Auswertung ein. Für beide Fallstudien war das ISG die erste Informationsquelle.

Das *Hamburgische Architekturarchiv* verfügt nicht über eine für Nutzer*innen zugängliche Datenbank zu den Archivbeständen. Um an relevantes Material aus dem Nachlass der *NH* zu gelangen, war es daher notwendig, direkten Kontakt mit den Archivar*innen aufzunehmen und das Forschungsinteresse dieses Projektes möglichst genau zu skizzieren. Wesentlich erleichtert wurde dies über den bereits bestehenden Kontakt zu Mitarbeiter*innen des Archivs, die teilweise selbst zur Geschichte der *NH* forschen und daher über einen großen Wissensschatz verfügen. Der zentrale Unterschied zur Archivrecherche im ISG war, dass die Suche und Auswahl relevanten Materials nicht durch mich als Forschende, sondern durch die Archivar*innen durchgeführt worden ist. Als Antwort auf meine Anfrage erhielt ich nach wenigen Wochen hochwertige Scans historischer Fotografien und Planungsunterlagen über die Sossenheimer Siedlung sowie Hinweise zu Sekundärliteratur für die Fallstudie per E-Mail. Das physische Archiv in der Hamburger Speicherstadt besuchte ich ein Mal. Vor Ort konnte ich mir zusätzliches Material zur HDS ansehen, das zuvor von den Archivar*innen ausgehoben worden war.

Bei der Fallstudie Carl-von-Weinberg-Siedlung, war es weitaus schwieriger, den Nachlass des Wohnungsunternehmens zu finden, das die Siedlung errichtet hat. Die Dokumente werden in mehreren privaten Archiven verwahrt, zu denen ich mir im Rahmen dieses Projektes nur teilweise Zutritt verschaffen konnte.

2) Private Unternehmensarchive

Über Gespräche mit Mieter*innen der CvW hatte ich in Erfahrung gebracht, dass die Siedlung im Westend früher eine unternehmenseigene Werkwohnungs-siedlung der Frankfurter *Hoechst AG* gewesen war. Auf Basis dieser Information begab ich mich auf die Suche nach dem Firmenarchiv des Frankfurter Chemiekonzerns, der die Wohnungen von 1952 bis 1998 verwaltet hatte. Aufgrund der Fusion des Konzerns mit einem französischen Life-Sciences-Unternehmen in den 1990er Jahren wird der Nachlass des Konzerns aus der Zeit ab 1945 bis heute durch eine private Tochtergesellschaft der fusionierten Unternehmensgruppe *Sanofi* verwaltet (Wolfgang, 2014).⁶ Die privat verwalteten Archivbestände von *Hoechst* sind für externe Nutzer*innen nur sehr eingeschränkt zugänglich. Mir als Forscherin wurde der Zugang für mein Projekt verwehrt. Die Archivar*innen von *Sanofi* gaben mir jedoch den Hinweis, mich an ein anderes privates Unternehmensarchiv mit Sitz in Ludwigshafen zu wenden, das *BASF*-Archiv. Da die Wohnungen der CvW in den 1930 durch eine Wohnungsbaugesellschaft der I.G. Farben gebaut und von ihr bis zum Zweiten Weltkrieg als Angestelltenwohnungen vermietet worden waren, bestand die Hoffnung, in diesem Archiv Informationen über die Verwaltung der Siedlung vor dem Zweiten Weltkrieg zu finden. Im Zuge der Zerschlagung der an den Kriegsverbrechen und dem Holocaust beteiligten I.G. Farbenindustrie wurden

6 Der Archivar und Historiker Metternich Wolfgang beschreibt in einem Artikel in der Fachzeitschrift *arbidio*: »1999 wurde das Hoechst-Archiv unter dem Namen HistoCom GmbH als eigenständige Tochtergesellschaft der Hoechst AG in der Aventis S.A. gegründet und öffnete sich als Dienstleister auch für Unternehmen ausserhalb der Aventis-Gruppe. Mit der Fusion von 2004 kam die HistoCom GmbH zur Sanofi-Aventis und wurde 2009 auf dieses Unternehmen konsolidiert. Das ehemalige Hoechst-Archiv gehört heute zur Sanofi; die früheren Bestände sind jedoch für externe Archivnutzer nur unter grossen Einschränkungen nutzbar.« (Wolfgang, 2014)

mehrere Unternehmen aus dem Konglomerat ausgegründet, sodass die historischen Bestände auf mehrere Nachfolgeunternehmen – zu ihnen gehören sowohl *Hoechst* als auch *BASF* – und deren jeweils privat verwaltete Archive aufgeteilt worden sind.

Der Zugang zum Unternehmensarchiv von *BASF* in Ludwigshafen war weitaus schwieriger als der Zugang zu den öffentlichen Archiven in Frankfurt und Hamburg. Um herauszufinden, ob das Archiv interessante Informationen für mein Projekt bereithält, schickte ich eine E-Mail an die auf der Website angegebene Kontaktperson der Corporate-History-Abteilung von *BASF*. Nach einigen Monaten antwortete mir die Site-Communications-Managerin, die für das *Visitor Centre* und die Abteilung *Corporate History* des Unternehmens zuständig ist. Auf Basis der von mir zugesendeten Informationen zum Forschungsprojekt erhielt ich eine lange Liste von Archivdokumenten aus dem Pertinenzbestand der I.G. Farben mit dem Angebot, eine Auswahl dieser Dokumente vor Ort in Ludwigshafen einzusehen. Obwohl ich mir auf Basis der zugesendeten Titel der Archivbestände unsicher war, ob die Informationen für mein Projekt überhaupt von Relevanz sein würden, reiste ich für einen Tag nach Ludwigshafen.

Mein Besuch des *BASF*-Archivs, das sich auf dem Firmengelände des Chemiekonzerns befindet, unterlag strengen Sicherheitsvorkehrungen und Verhaltensregeln: Weder das Fotografieren noch das eigenständige Bewegen auf dem Werksgelände sind Besuchenden erlaubt. Nach der Registrierung wurde ich durch eine Mitarbeiterin zum *Visitor Centre* eskortiert. Dort erwartete mich bereits meine Kontaktperson, mit der ich den Besuch per Mail vereinbart hatte. Das Besucherzentrum ähnelt einem Firmenmuseum. Nur ein kleiner Bereich im Untergeschoss des Hauses beherbergt das Archiv. In eben dieser Corporate-History-Abteilung wurde mir ein für meinen Besuch vorbereiteter Tisch mit mehreren Dokumentenmappen gezeigt. Ich hatte zwei Stunden Zeit, um die Archivalien durchzugehen, was angesichts der Menge des Materials sehr wenig erschien. Ich durfte mir Notizen auf meinem Laptop machen, während ich die Dokumente durchging. Da der Tisch jedoch in der Mitte einer großen Empfangshalle stand, die Mitarbeitenden der Abteilung in meinem Rücken saßen und mir durch die Glasfenster ihrer Büros bei der Arbeit zusehen konnten, fiel es mir schwer, mich auf die historischen Dokumente zu konzentrieren. Die Atmosphäre gab mir das Gefühl, ein unerwünschter Gast zu sein, der in die geheime Geschichte der *BASF* eindringt.

Über das Unternehmensarchiv von *BASF* konnte ich einige allgemeine Informationen über die Verwaltung von Werkswohnungen durch die I.G. Farben in den 1930er Jahren zusammentragen, fand jedoch keine spezifischen Informationen über die untersuchte Wohnsiedlung im Frankfurter Westend. Das für das vorliegende Projekt interessante Archivmaterial aus dem Nachlass der I.G. Farben befindet sich sehr wahrscheinlich im Archiv von *Sanofi*, zu dem mir der Zugang verwehrt wurde. So blieben einige Jahrzehnte der Geschichte der CvW trotz intensiver Bemühungen eine Blackbox. Obwohl die durch den Archivbesuch in Ludwigshafen zusammengetragenen Informationen nur von begrenzter Relevanz für die Beantwortung der Forschungsfragen waren, war der Besuch eine wertvolle Erfahrung, die die Herausforderungen beim Aufdecken der Geschichte privat verwalteter Wohnsiedlungen zutage gefördert hat.

3) Informelle (Bewegungs-)Archive

Von besonderer Bedeutung für den Zugang zu Informationen über die historischen sozialen Kämpfe von Mieter*innen waren informelle (Bewegungs-)Archive und mündliche Überlieferungen von Zeitzeug*innen. Zu den informellen Archiven, deren Bestände ich für diese Arbeit gesichtet habe, gehörten ein von Laien geleiteter Heimatverein, eine Materialsammlung über den Mieterverein der HDS sowie private Dokumentensammlungen von Zeitzeug*innen, die ich für das vorliegende Projekt interviewt habe.

Der Zugang zu informellen Archiven und den von Privatpersonen gesammelten Dokumenten wurde über persönliche Kontakte hergestellt. In einigen Fällen kontaktierte ich Personen direkt, die ich als Schlüsselpersonen mit Wissen über meine Fallstudien identifiziert hatte, zum Beispiel, weil ihre Namen in mehreren Zeitungsartikeln genannt wurden, die ich im Stadtarchiv eingesehen hatte. In anderen Fällen wurde ich von Personen aus der Mietenbewegung in Frankfurt angesprochen, die von meinem Projekt erfahren hatten. Auf diesem Weg erhielt ich Zugang zu einer Mappe mit gesammelten Dokumenten über den Mieterverein der HDS in Sossenheim aus den 1980er und 1990er Jahren, der schlussendlich zur wichtigsten Informationsquelle für die historische Rekonstruktion der sozialen Kämpfe der Mieter*innen in HDS wurde. Die Mappe enthielt Egodokumente wie Briefe, mehrere Ausgaben der *Mieterzeitung*, Flugblätter der Proteste in der Siedlung und weitere Prozessdokumente, die wertvolles Kontextwissen über die sozialen Zusammenhänge, Beziehungen zwischen beteiligten Akteur*innen und ihre Handlungsabsichten vermitteln konnten. Diese Art von Bewegungswissen war in den von öffentlichen Archiven zusammengetragenen Dokumenten nicht zu finden gewesen. Der mir übergebene Ordner enthielt Informationen, die die Geschichte der Sossenhimer Siedlung aus der Perspektive der Mieter*innen und somit »von unten« erzählten.

Offene Fragen beantworten mithilfe von Archivar*innen und Zeitzeug*innen

Trotz meiner Bemühungen, alle verfügbaren Informationen zu meinen Fallstudien in den genannten Archiven ausfindig zu machen, konnten die Geschichte der beiden Siedlungen nicht allein anhand historischer Artefakte zu einer narrativen Struktur verbunden werden. Aufgrund der komplexen Eigentümerstrukturen und mehrfachen Verwaltungswechsel sind die Informationen über die Siedlungen räumlich und institutionell zerstreut und teilweise – wie oben dargestellt – nur schwer oder eben auch gar nicht zugänglich. Es taten sich also Lücken und offene Fragen auf. Diese konnte ich mithilfe von Archivar*innen und den mündlichen Erzählungen von Zeitzeug*innen (zumindest in Teilen) beantworten.

Das persönliche Gespräch mit Archivar*innen war von zentraler Bedeutung dafür, Zugang zu historischem Material zu erhalten. Vor allem in jenen Archiven, in denen es keine online einsehbaren Datenbanken gibt, zum Beispiel dem *Hamburgischen Architekturarchiv* oder dem privaten Unternehmensarchiv von BASF, war ich als Forschende auf das »geheime Wissen« der Archivar*innen angewiesen. In den Archiven war es nur über den Dialog mit Mitarbeitenden möglich, Zugang zu historischem Material zu erhalten. Aber auch im ISG, das über eine für externe Nutzer*innen zugängliche Datenbank verfügt, erwies sich das Gespräch mit Archivar*innen als gewinnbringend. So war es möglich, Zugang zu jenen historischen Dokumenten zu erhalten, die noch nicht in die digitale Datenbank aufgenommen und mit Schlagworten versehen worden sind.

Meine Erfahrungen im Rahmen dieses Projektes zeigen, dass die Ergebnisse der Archivrecherche umso detaillierter und umfassender sind, je besser der Informationsfluss zwischen Forschenden und Archivar*innen ist. Obwohl es sich also bei der Dokumentenanalyse um ein »nicht-reaktives« Verfahren der Datensammlung handelt (Taddicken, 2022, S. 1548), setzt der Prozess, überhaupt Zugang zu gesuchten Informationen zu bekommen, ein erhebliches Maß an Kommunikationsgeschick, Vertrauen und Geduld sowie den Aufbau sozialer Beziehungen voraus.

Neben dem Kontakt zu Archivar*innen war das Gespräch mit Zeitzeug*innen dafür wichtig, Antworten auf offene Fragen zu bekommen. Erstens lieferten die Zeitzeug*innen Schlüsselinformationen, die mir Zugang zu neuen Datenquellen eröffneten. Zum Beispiel konnte ich über einen Zeitzeugen in Erfahrung bringen, dass die CwW früher *Siedlung Miquelstraße* geheißen hatte. Mit dieser Information ausgestattet, fand ich in der Datenbank des Stadtarchivs auch jene Informationen, die mit diesem Namen, jedoch nicht dem Schlagwort »Carl-von-Weinberg-Siedlung« versehen waren. Zweitens konnte ich im Gespräch mit Zeitzeug*innen die mittels Archivrecherche zusammengetragenen Informationen diskutieren und Rückfragen zu den von mir rekonstruierten Geschichten der Siedlungen stellen. So konnte ich mir ein umfassenderes Bild von den historischen Zusammenhängen machen, Missverständnisse ausräumen und Informationen miteinander verknüpfen, die ich vorher nicht in Verbindung gebracht hatte. Außerdem konnte ich die interviewten Expert*innen nach ihrer Einschätzung und Wertung vergangener Ereignisse fragen und so Verbindungen zur heutigen Wohnungskrise herstellen. Ein befragter Experte wies mich beispielsweise auf einen direkten Zusammenhang zwischen den sozialen Kämpfen in Sossenheim in den 1980er Jahren und der Vergesellschaftungskampagne von *Deutsche Wohnen und Co. enteignen!* in Berlin hin, was neue Verknüpfungen und theoretische wie raum-zeitliche Querbezüge auf den Plan rief. Drittens verfügten zwei der von mir befragten Expert*innen über eine private Sammlung historischer Dokumente, die sie mir bei meinen Besuchen zeigten. Dies eröffnete mir die einmalige Gelegenheit, auf Informationen zuzugreifen, die der Öffentlichkeit normalerweise nicht zugänglich sind, da sie privat verwahrt werden.

Insgesamt zeigen meine Erfahrungen, wie schwierig und zeitaufwendig es ist, Informationen über die Geschichte von Wohnungssiedlungen im Besitz privater Unternehmen zu finden und auf sie zuzugreifen, insbesondere wenn die Eigentümerschaft im Verlauf der Geschichte mehrfach gewechselt hat. So verweist auch Eveline Althaus auf die Herausforderungen der historischen Quellenarbeit im Rahmen hausbiographischer Forschungen: Daten »liegen in der Regel unsystematisch vor und sind stark von den Selektionskriterien und der Aufbewahrungspraxis der wechselnd zuständigen Personen über die Jahre geprägt« (Althaus, 2024, S. 209). Die Kombination von Recherchen in drei Arten von Archiven, nämlich öffentlichen, privaten und informellen, war dabei unerlässlich, um die Puzzleteile der Geschichten der Wohnsiedlungen zusammenzufügen. Durch persönlichen Kontakt zu Archivar*innen und Gespräche mit Zeitzeug*innen konnten außerdem anfangs verborgene Aspekte aufgedeckt werden. Dennoch bleiben die gesammelten Informationen über die Siedlungen unvollständig; einige Fragen konnten bis zum Schluss nicht geklärt werden.

4.3.2 Forschen in den Wohnsiedlungen

Um die zweite Forschungsfrage zu beantworten, beobachtete ich den Alltag in den untersuchten Wohnsiedlungen und sprach mit Menschen, die in den Siedlungen leben. Im Folgenden beschreibe ich erstens, wie ich mir Zugang zum Feld (den Wohnsiedlungen) verschafft und vor Ort im sozialen Nahraum der Siedlungen gearbeitet habe. Zweitens skizziere ich, wie ich Kontakt zu Bewohner*innen aufgebaut habe und wie und in welchem Setting die Interviewgespräche abgelaufen sind. Dabei reflektiere ich Momente der Irritation, die teils machtvollen Begegnungen und immanenten Rollenzuweisungen in den Interviewsituationen sowie meine Gefühle des Unwohlseins, mit Menschen über ihre existenziellen Probleme zu sprechen, ohne eine Lösungen anbieten oder direkt zur Verbesserung ihrer Situation beitragen zu können.

Mein Zugang zum Feld

Zugang zum Feld erschloss ich mir über die Methode des »Konstruktiven Abhängens« (Bührig, 2017, S. 71). Es wurden pro Fallstudie 20 Feldbesuche von unterschiedlicher Länge und zu unterschiedlichen Tageszeiten und Wochentagen durchgeführt. Bei diesen Besuchen erkundete ich die baulich-räumlichen Strukturen der Siedlungen, beobachtete (teilnehmend) das Alltagsleben der Bewohner*innen und führte informelle Gespräche mit Mieter*innen. Dazu spazierte ich durch die Straßen der Wohnsiedlungen, verweilte auf Bänken oder Spielplätzen, setzte mich an die Bushaltestelle und besuchte umliegende Cafés.

Stephan Wolff verweist auf die ungewohnten Zumutungen und Peinlichkeiten, die es als Forschende auszuhalten gilt, um sich Feldzugang zu erschließen (Wolff, 2000, S. 335). Er unterscheidet zwischen dem physischen Feldzugang (»getting in«) und dem sozialen (»getting on«) (ebd., S. 340). Das *getting in* in das von mir abgesteckte Feld, die beiden Siedlungen, gestaltete sich recht simpel, da die Straßenzüge beider Wohnsiedlungen frei zugänglich sind und auch von nicht dort wohnenden Passant*innen regelmäßig frequentiert werden. Mit dem langen Verweilen auf ansonsten wenig frequentierten Parkbänken und dem Beobachten des Alltagsgeschehens musste ich jedoch erst warm werden. Zuweilen erhaschte ich Blicke von Bewohner*innen, die mich aus ihren Wohnungen heraus beim Beobachten beobachteten und, wenn unsere Blicke sich kreuzten, rasch die Vorhänge vor die Fenster schoben. In diesen Momenten erfasste mich, vor allem bei den Besuchen am Anfang, bei denen ich verdeckt beobachtete, ein Unbehagen, denn es schien, als würde ich als Fremde wahrgenommen werden, als Person, von der die Bewohner*innen nicht wussten, ob sie ihr vertrauen könnten. Die Praxis des *getting on*, also des sozialen Zugangs zum Feld, ermöglichte es mir, diese peinlichen Interaktionen auf Distanz aufzulösen und mich als Forschende erkennen zu geben. Obwohl nicht alle bei den Feldbesuchen angesprochenen Personen gleichermaßen positiv oder interessiert auf meine Kontaktaufnahme reagierten und es in einigen Fällen auch sprachliche Barrieren gab, machte ich zumeist angenehme, kurzweilige Begegnungen und konnte wertvolle Einblicke in das Erleben des Alltags durch die Mieter*innen gewinnen. Wichtig war mir bei der ethnographischen Praxis im Feld, mir bewusst zu machen, dass es sich bei meinen Wahrnehmungen nicht um die Beobachtung eines »ohne mich als Forschende stattfindenden Alltags« handelt, sondern um Interaktionen zwischen mir als Forschenden

de und den ›beforschten‹ Subjekten. Das Feld und das, was ich beobachtete, entstanden erst in und durch diese Begegnungen.

Meine Beobachtungen und informellen Interaktionen mit Menschen im Feld hielt ich vor Ort analog in Form von Feldnotizen in einem Forschungstagebuch fest, im Anschluss an die Besuche wurden die Notizen nachbearbeitet und digitalisiert. In der Nachbearbeitung ergänzte ich reflektierende Notizen in Form von Memos und hielt Gedanken zu meiner Stimmung und meinen Emotionen fest. Wie bereits ausgeführt, birgt die Reflexion von Affekten und Emotionen in der Feldforschung die Möglichkeit zur Vergegenwärtigung der eigenen Positionalität als Forschende im Verhältnis zu den Forschungspartner*innen (Hutta et al., 2021). Aus dieser Perspektive sind das ernst gemeinte Zuhören, über die Erfassung verbaler Erzählraten hinaus, sowie das Sich-affizieren-Lassen von den Geschichten der ›beforschten‹ Subjekte ein zentraler Schlüssel, um ein tiefergehendes Verständnis der gelebten Erfahrungen und Subjektivitäten der Forschungspartner*innen zu erlangen (Bennett et al., 2015; Ellul-Knight, 2019; Klosterkamp, 2023). Mit Ratnam gesprochen wird es durch »different forms of empathetic, embodied, verbal, and non-verbal listening« möglich »to ascertain more nuanced understandings of our participants' experiences and stories« (Ratnam, 2019, S. 19).

Momente der Irritation und die Ohnmacht der qualitativen Sozialforschung

Neben den Beobachtungen im Feld führte ich pro Siedlung sechs Interviewgespräche mit Bewohner*innen. Für die Kontaktaufnahme mit Mieter*innen formulierte ich Anschreiben mit dem Gesuch nach Interviewpartner*innen, die ich auf deutsch und englisch in die Briefkästen aller Wohnungen (im Fall der CvW mit rund 400 Wohneinheiten) beziehungsweise einer randomisierten Auswahl von Wohnungen (im Fall der HDS mit rund 1.100 Wohneinheiten) einwarf. Das Anschreiben enthielt neben allgemeinen Informationen zum Projekt, der Anonymität und meinen Kontaktdaten die folgende Anfrage:

Mich interessieren Ihre Erfahrungen zum Wohnen in der Henri-Dunant-Siedlung und Ihr Blick auf die Veränderungen der letzten Jahre und Monate. Wie geht es Ihnen in Sossenheim? Fühlen Sie sich in der Siedlung zu Hause? Was halten Sie von den Modernisierungen? Was soll sich ändern? Solche Fragen würde ich gerne mit Ihnen besprechen.

Auf diesen Briefkasteneinwurf meldeten sich pro Siedlung rund fünf Bewohner*innen bei mir, meist per E-Mail oder Whatsapp. Nur in der Hälfte der Fälle kam aber tatsächlich ein Gespräch zustande. Bei den meisten der ›erfolgreichen‹ Interviews erfolgte die Kontaktaufnahme direkt vor Ort bei Begegnungen im Feld. Die Terminvereinbarung fand entweder telefonisch oder per E-Mail statt, wobei ich stets anbot, die Gespräche an dem Ort durchzuführen, den die Interviewpartner*innen, die sich bereit erklärt hatten, favorisierten. Dies war in den meisten Fällen die Wohnung der Gesprächspartner*innen, was es mir ermöglichte, die untersuchten Wohnräume von innen zu sehen und die Bewohner*innen im »Prozess des Wohnens« zu beobachten.

Alle durchgeführten Gespräche fanden auf Deutsch statt. Obwohl ich das Anschreiben auch auf Englisch formuliert und in die Briefkästen eingeworfen hatte, gelang es mir nicht, mehr nicht-Weiße Stimmen einzufangen. Dieser Lücken in meinem Forschungs-

projekt bin ich mir bewusst und ich weiß, dass sie zum einen auf grundsätzliche Herausforderungen der qualitativen Sozialforschung über marginalisierte Positionen zurückzuführen sind (Baeten et al., 2021; Helbrecht, 2016; Meuth & Reutlinger, 2021) und andererseits aus methodischen Entscheidungen und begrenzten Ressourcen, die für dieses Projekt zur Verfügung standen, resultierten. Rückblickend wäre zumindest für die Fallstudie in Sossenheim eine Zusammenarbeit mit Übersetzer*innen sinnvoll gewesen, da viele nichtdeutschsprechende Haushalte in dieser Siedlung leben. Nur zwei der sechs Gespräche wurden mit Menschen geführt, die laut eigenen Aussagen auf eine Migrationsgeschichte zurückblicken.

In den Interviewsituationen kam vor allem der Altersunterschied zwischen mir (zum Zeitpunkt der Interviewführung war ich Ende 20) und den Gesprächspartner*innen zum Tragen. Ein älteres Ehepaar stellte beispielsweise am Ende des Interviews Nachfragen zu meiner Person und verglich mich anschließend mit ihrer Enkeltochter. Obwohl die persönlichen Nachfragen ein gut gemeintes Interesse ihrerseits angezeigt haben mögen, war es mir in dieser Situationen unangenehm, auf mein »jugendliches« Alter verwiesen zu werden. In einem anderen Gespräch, ebenfalls mit einem älteren Ehepaar, überkamen mich Empfindungen des Befremdens, als der interviewte Mieter seine Ehefrau in meinem Beisein anwies, uns Tee zu kochen und Kekse zu holen für das Interviewgespräch am Wohnzimmerisch. Während ich mit ihm, dem Mann, am Couchtisch saß, wirbelte seine ebenfalls ältere Partnerin in der Küche und bediente uns anschließend. Im Nachhinein konnte ich meine Gefühle des Unwohlseins, die mit meiner Positionalität zusammenhängen und im Moment der Konfrontation mit konservativen Rollenverteilungen in der Partnerschaft hervorbrachen, als wertvollen Einblick in das hierarchische Beziehungsgefüge des interviewten Ehepaars deuten. Ihr Umgang miteinander stand, wie sich im Verlauf des Gespräches herausstellte, in Zusammenhang mit dem konservativen Reproduktionsmodell der Familie.

Diese Erfahrungen zählen neben vielen weiteren Erlebnissen im Feld zu Momenten des (Er-)Lernens der sozialen Praxis der Interviewführung und meiner damit verbundenen Findung der Rolle als Forschende.

Insgesamt wurde mir während meiner mehrere Monate andauernden Praxis im Feld die Ohnmacht der qualitativen Sozialforschung zum existenziellen Thema Wohnen bewusst: Einige Bewohner*innen fragten mich, was mit den Informationen aus den Interviews passieren würde; ob ich meine Ergebnisse an das Wohnungsunternehmen oder Stadtplanungsamt weiterleiten könnte. Es schien, als verbänden sie die Hoffnung mit ihrer Teilnahme an meinem Projekt damit, dass sich die Verhältnisse vor Ort zum Positiven verändern. Mitunter zeigten sich meine Gesprächspartner*innen enttäuscht darüber, dass ich keine direkt anwendbaren Ergebnisse produzierte, also eben gerade keine praktischen Lösung für die von ihnen geschilderten, teilweise als existenziell wahrgenommenen Problemen würde anbieten können. In diesen Situationen wurde mir bewusst, dass die Menschen mich als mögliche Heilsbringerin für das Herbeiführen einer Besserung ihrer Wohnsituation sahen. Dies konnte ich ihnen aber nicht unmittelbar in Aussicht stellen. Stattdessen konnte ich nur erwidern, dass ich die Forschung für meine Dissertation durchführte, dass sie also vorwiegend einem sehr eigennützigen Zweck, nämlich meiner akademischen Qualifizierung, zugutekommen würde.

Diese Momente im Gesamtzusammenhang meiner Forschung rückblickend reflektierend, würde ich heute dazu tendieren, meine Interviewpartner*innen für ihre zur Verfügung gestellte Zeit finanziell zu entschädigen, um dem extraktiven Charakter der Datenerhebung ohne direkten Nutzen für die Bewohner*innen entgegenzuwirken (vgl. Klosterkamp, 2025; Warnock et al., 2022 zur Frage der Bezahlung von Forschungspartner*innen). Obwohl viele Gesprächspartner*innen mir zu erkennen gegeben haben, dass sie die Interviews spannend fanden und froh waren, sich über ihre Wohnungsprobleme auslassen zu dürfen, bin ich überzeugt davon, dass ich noch andere als die mit diesem Angebot erreichten, überwiegend *Weiß*en Stimmen hätte eingefangen können, wenn ich eine finanzielle Entschädigung in Aussicht gestellt hätte.⁷ Insgesamt rückte die Methode der narrativen Gesprächsführung mitteilungsbedürftige Stimmen aus einem vergleichsweise abgesicherten Umfeld in den Vordergrund. Aufgrund des zeitlichen Aufwands aufseiten der Interviewpartner*innen erwies sich dieses Verfahren nur als eingeschränkt brauchbar für das Einfangen marginalisierter Stimmen. Gerade jene Bewohner*innen, die am stärksten unter den Belastungen von subjektiv erlebtem Verdrängungsdruck leiden, hatten vermutlich keine Kapazitäten für ausführliche Interviewgespräche zu jenem Thema, das sie ohnehin im Alltag belastet.

Um diesen methodischen, aber auch forschungsethischen Herausforderungen zu begegnen, arbeitete ich – zumindest in einer der beiden Fallstudien – kollaborativ mit Mieter*innen zusammen. Die Zusammenarbeit war geleitet von der Motivation und dem Ziel, nicht nur einseitig Informationen von den Forschungspartner*innen einzuholen, sondern mit ihnen zu kollaborieren, um die prekäre Wohnsituation der Mieter*innen zu politisieren und die Handlungsmacht der Bewohner*innen durch Kollektivierung zu stärken (Schipper et al., 2025; Schipper & Latocha, 2022; Thurber et al., 2020). Auch dieser Prozess war nicht frei von Widersprüchen und Konflikten, wie ich nachfolgend genauer erläutern werde.

4.3.3 Soziale Kämpfe führen und erforschen

Um den oben beschriebenen Herausforderungen zu begegnen, begleitete ich zur Beantwortung der dritten Forschungsfrage die Organisation von Mieter*innen der CvW von Herbst 2021 bis Frühjahr 2024. Ich nahm als forschende Person eine aktive Rolle im Organisationsprozess und bei der späteren Gründung der »Mieterinitiative Carl-von-Weinberg-Siedlung« im Sommer 2023 ein und unterstützte die Kämpfe der Bewohner*innen der Siedlung über mehrere Jahre hinweg. Ich begreife mich selbst als Teil der Initiative und spreche daher von »Wir«, wenn ich mich auf kollektiv entwickelte Forderungen oder gemeinsame Aktionen beziehe. Im Folgenden beschreibe ich, wie es zur Kollaboration mit der *Mieterinitiative Carl-von-Weinberg Siedlung* kam und wie sich die Zusammenarbeit

7 Ursprünglich geplant hatte ich die Durchführung von acht bis zehn anstelle von sechs Gesprächen pro Siedlung. Dies konnte jedoch aufgrund meiner eingeschränkten Verfügbarkeit für Feldforschung wegen *Care*-Verpflichtungen und der Sterbebegleitung eines Angehörigen im Frühjahr und Sommer 2023, also in jener Forschungsphase, die sich den Interviews und Beobachtungen in den Siedlungen widmete, nicht realisiert werden. Anders hätte sich dies gegebenenfalls bei einer in Aussicht gestellten finanziellen Entschädigung gestaltet.

mit Aktivist*innen und Bewohner*innen konkret gestaltete. Dabei reflektiere ich Herausforderungen und Synergien einer derartigen angewandt-kritischen Forschung mit von Verdrängungsdruck betroffenen Mieter*innen.

Meine Rolle als forschende Aktivistin im Rahmen eines *Organizing-Projektes*

Im Herbst 2021 veröffentlichte die FR einen Artikel über massenhaften Leerstand und prekäre Wohnverhältnisse in der damals von der börsennotierten Wohnungsgesellschaft *Deutsche Wohnen* bewirtschafteten CwW (FR 05.10.2021).⁸ Daraufhin initiierte »Eine Stadt für Alle! Frankfurt«⁹ ein *Organizing-Projekt* in der Siedlung. Inspiriert von dem Ansatz des *Transformative Community Organizing*¹⁰ begann eine wechselnd besetzte Gruppe von Aktivist*innen im November 2021, Haustürgespräche zu führen. Ziel des *Organizing*s war es, die Bewohner*innen in einen Austausch miteinander zu bringen und die Missstände in der Siedlung zu politisieren.

Von diesem Zeitpunkt an entwickelte sich meine Rolle in der Initiative im Austausch mit den Aktivist*innen ganz im Sinne des von Miguel Martinez beschriebenen »activist research« (Martínez, 2024, S. 839) als organisch wachsende Kollaboration, die nicht durch mich als Forschende, sondern durch die Bedürfnisse der Aktivist*innen und Mieter*innen angeleitet wurde. Ich nahm, wann immer es mir neben universitärer Schreibtischarbeit und privaten Care-Verpflichtungen möglich war, an den Arbeitstreffen mit Mieter*innen sowie den später monatlich stattfindenden Versammlungen der Initiative teil. Dabei übernahm ich, wie auch die anderen Aktivist*innen von »Eine Stadt für Alle! Frankfurt«, organisatorische Aufgaben, die bei der Vorbereitung und Durchführung von Treffen mit Bewohner*innen angefallen sind: das Verteilen von Einladungsflyern in der Siedlung, die Planung und Moderation von Versammlungen und das Führen von Protokollen oder Redelisten.¹¹ Durch das regelmäßige Zusammentreffen mit Mieter*innen und den vertrauensvollen Austausch mit Bewohner*innen auf den Versammlungen war

8 Im Artikel ist die Rede von 60 leerstehenden von insgesamt 400 Wohneinheiten der Siedlung.

9 Dieser stadtpolitischen Initiative fühle ich mich seit meinem Bachelorstudium in Frankfurt zugehörig.

10 Der Begriff *Transformative Community Organizing* stammt aus dem US-amerikanischen Kontext und wird seit den 2000er Jahren als ein in linker/sozialistischer Theorie verankerter Oberbegriff dafür genutzt, Prozesse der Basisorganisation in Nachbarschaften zu beschreiben, die auf gesellschaftliche Veränderung ausgerichtet sind (Maruschke et al., 2019). Die Ursprünge der transformativen Organisation stammen aus der linken Arbeiterbewegung zur Zeit der Industrialisierung. Die Praxis der Organisation »von unten« hat sich jedoch seit dem 19. Jahrhundert ausdifferenziert und aus dem betrieblichen in den nachbarschaftlichen Kontext ausgedehnt. Inspiriert durch den Erfolg der Organisation von Mieter*innen in Spanien (*Sindicatos de Inquilinas e Inquilinos*, 2024) sowie die auf Vergesellschaftung von Wohnraum ausgerichtete Basisarbeit von *Deutsche Wohnen & Co enteignen!* in Berlin wird TCO seit einigen Jahren auch in der deutschen Mieter*innenbewegung verstärkt diskutiert und in der Praxis umgesetzt.

11 Im Unterschied zu den Aktivist*innen machte ich mir als aktivistisch Forschende, wenn es das Setting zuließ, über die im Kollektiv geteilten Protokolle hinaus während den Versammlungen in meinem Forschungstagebuch Notizen zu den diskutierten Inhalten, zu den Interaktionen zwischen Bewohner*innen, ihren Problemwahrnehmungen und -deutungen sowie der sozialen Dynamik bei den Treffen.

es möglich, tiefe Einblicke in ihren Alltag, ihre Ängste, Bedürfnisse und Umgangsweisen mit Verdrängungsdruck zu nehmen, die weit über das hinausgehen, was ich allein mit punktuellen Interviewgesprächen hätte in Erfahrung bringen können. Zentral war dabei der Aufbau persönlicher Beziehungen zu den regelmäßig an den Versammlungen teilnehmenden Mieter*innen. Mit vielen stehe ich bis heute telefonisch und per E-Mail in Kontakt, es sind freundschaftliche Beziehungen, aus der solidarischen Zusammenarbeit heraus entstanden. – Ein »Nebenprodukt« des Organizing-Projektes, das eben gerade nicht nur nebenbei passiert ist, sondern ganz wesentlich die Qualität dieser Art von Forschung auszeichnet. Es geht um mutuale soziale Beziehungen, bei denen sich Forschende und Akteure der Praxis, hier Mieter*innen, auf Augenhöhe begegnen; als Menschen mit einem gemeinsamen – in diesem Falle politischen – Anliegen. Durch zahlreiche informelle Gespräche mit Mieter*innen und Diskussionen im Kreis der Aktivist*innen konnte ich praxisnahe Eindrücke und ein umfassendes Bild der Situation vor Ort und der alltäglichen Belastungen für die Mieter*innen erlangen.

Potenziale, Hürden und Grenzen aktivistischer Forschung

Meine Rolle als in das Organizing-Projekt involvierte Person ging jedoch über die einer forschenden Aktivistin hinaus. Im Sinne einer angewandt-kritischen Wohnungsforschung strebte ich eine aktive Unterstützung des Organisationsprozesses mit universitären Ressourcen an, damit der Mehrwert, den das Projekt für meine eigene akademische Arbeit hat, auch für die Initiative und ihre Anliegen einen Beitrag leistet. Durch die Nutzung universitärer Ressourcen konnte der Aufbau einer sozial-räumlichen Solidarstruktur in der Nachbarschaft erleichtert werden. Beispielsweise konnten ab September 2022 die regelmäßigen Mieterversammlungen in nahegelegenen Räumlichkeiten der Goethe-Universität Frankfurt abgehalten werden. Dies ermöglichte die Verstetigung der Treffen überhaupt erst, da kein geeigneter Raum in der Siedlung zur Verfügung steht. Jedoch stellte sich damit auch eine Abhängigkeit des Aktivenkreises von mir beziehungsweise später einem Mitarbeiter, der als wissenschaftliche Hilfskraft ab Sommer 2023 organisatorische Aufgaben im Rahmen des Projektes übernommen hat, ein. Dies ging einher mit einem Hierarchieverhältnis, denn nur wir, die an der Universität Angestellten, hatten Zugriff auf die Möglichkeit der Raumbuchung. Die Initiative wurde also gewissermaßen abhängig von der universitären Anbindung. Über die Nutzung universitärer Räumlichkeiten hinaus konnte der Prozess der Kollektivierung durch das Bereitstellen weiterer materieller Ressourcen, beispielsweise die Übernahme von Druckkosten von Einladungsflyern für die Versammlungen, unterstützt werden. Der Abbau ansonsten unüberwindbar erscheinender Hürden stellte, so bestätigten es Mieter*innen und Aktivist*innen des Öfteren, eine große Entlastung dar und sorgte für die Verstetigung des Prozesses (vgl. Schipper et al., 2025).

Nach »außen« nutzte ich meine Rolle als an den sozialen Kämpfen beteiligte Wissenschaftlerin, um die prekäre Wohnsituation in der Siedlung gegenüber der medialen und der planerischen Fachöffentlichkeit zu kommunizieren. Im Rahmen eines Fernsehbeitrags bei VOX konnte ich beispielsweise neben einem Mieter der Siedlung, der als »Betroffener« interviewt wurde, in meiner Rolle als Forschende die prekären Wohnverhältnisse vor Ort als strukturelles Problem einordnen und in den Zusammenhang mit dem Geschäftsmodell der börsennotierten Vermieterin DW/Vonovia stellen (VOX 19.10.2022).

Bei einer Veranstaltung des *Deutschen Architekturmuseums Frankfurt* im April 2023 wiederum stellte ich die CvW auf einer sogenannten PechaKuchaNight vor, wodurch die planerische Fachöffentlichkeit auf die Situation vor Ort aufmerksam gemacht werden konnte. Auch das gemeinsam mit Bewohner*innen erarbeitete Ausstellungsprojekt »Alle Tage Wohnungsfrage. Vom Privatisieren, Sanieren und Protestieren« im *Historischen Museum Frankfurt*,¹² das von Juni 2025 bis Februar 2026 gezeigt wurde und die beiden hier untersuchten Wohnsiedlungen thematisiert, diente der öffentlichen Kommunikation der Forschungsergebnisse. Darüber hinaus nutzte ich dialogisch ausgerichtete Formate der Wissensproduktion wie Stadtrundgänge, um die Ergebnisse der Forschung mit Akteur*innen mietenpolitischer Bewegungen in Frankfurt und anderenorts zu teilen und zu diskutieren.

Insgesamt zeigen meine Erfahrungen mit einer angewandt-kritischen Forschungspraxis, dass das Kollaborieren mit Akteur*innen der Praxis nicht nur den wissenschaftlichen Erkenntnisgewinn unterstützt – nämlich durch den tiefergehenden Einblick in das Feld –, sondern auch die kollektive Handlungsfähigkeit der Mieter*innen, als politische Subjekte zu agieren und in eine Verhandlungsposition gegenüber der Vermieterseite einzutreten, steigern kann. Erst durch die Überwindung der Distanz zu mietenpolitischen Akteuren und kämpfenden Bewohner*innen wurde es möglich, das notwendige Vertrauensverhältnis aufzubauen, das privilegierte Einblicke in die Formierung sozialer Kämpfe gewährte. Darüber hinaus kann aktivistische Forschung dazu beitragen, den emanzipatorischen Anspruch der eigenen Wissenschaftspraxis bereits im Prozess der Forschung umzusetzen, zum Beispiel durch die gezielte Nutzung der akademischen Sprecher- und Expertenposition gegenüber Medien und Fachöffentlichkeit. So kann es im Sinne einer angewandt-kritischen Wohnungsforschung auch im Rahmen einer Qualifizierungsarbeit gelingen, der Perspektive subalternen Akteur*innen Gehör zu verschaffen.

4.4 Zusammenfassung

In diesem Kapitel wurde erläutert, wie die drei Forschungsfragen methodisch operationalisiert worden sind. Dazu nahm ich zunächst eine methodologische Verortung vor (Abschnitt 4.1) und erläuterte anschließend den *Case Study Approach*, begründete die Fallstudienauswahl und stellte den qualitativen Methodenmix entlang der drei Fragestellungen dar (Abschnitt 4.2). Abschließend wurden ausgewählte Aspekte der Forschungspraxis im Archiv und in den Wohnsiedlungen sowie die Zusammenarbeit mit Mieter*innen und Aktivist*innen reflektiert (Abschnitt 4.3). Insgesamt ermöglichte die methodenplurale qualitative Analyse von zwei Fallstudien, die historische Gewordenheit von Wohnverhältnissen im Zusammenspiel gesellschaftlicher Transformationsprozesse und lokalspezifischer Faktoren zu erörtern. Die angewandt-kritische Forschungspraxis ermöglichte es darüber hinaus, ökonomische Inwertsetzungsprozesse nicht nur »von unten«

12 <https://historisches-museum-frankfurt.de/de/stadtlabor/wohnungsfrage> (letzter Zugriff: 11.11.2025)

aus Subjektperspektive zu analysieren, sondern im Sinne einer in die Praxis intervenierenden, transformativen Wohnungsforschung dazu beizutragen, die Handlungsmacht von Bewohner*innen zu stärken.

Im Folgenden werden nun die beiden Fallstudien analysiert. Zunächst steht in Kapitel 5 die CvW aus den 1930er Jahren im Fokus, anschließend wird in Kapitel 6 die HDS aus den 1960er Jahren betrachtet.

5. Fallstudie Carl-von-Weinberg-Siedlung: Verdrängungsdruck und Entfremdung im Kontext von Finanzialisierung von Wohnraum

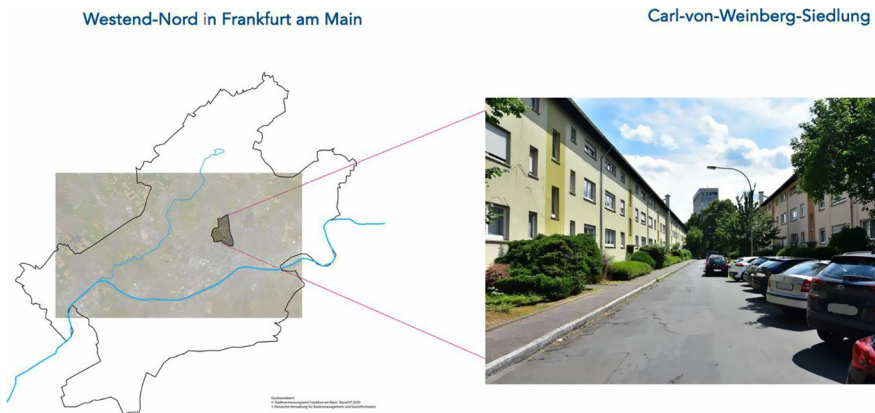
Dieses Kapitel untersucht die Finanzialisierung von Wohnraum anhand der sich verändernden Wohn- und Vermietverhältnisse, der gelebten Erfahrungen und der sozialen Kämpfe von Bewohner*innen der CvW im Frankfurter Westend. Es wird beleuchtet, wie sich Prozesse der Finanzialisierung in lokalen Praktiken der Bewirtschaftung und Vermietung von Wohnraum manifestiert haben und wie dadurch der Möglichkeitsrahmen für alltägliche soziale Praktiken der Reproduktion von Bewohner*innen rekonfiguriert worden ist. Ferner wird erörtert, welchen Einfluss Wohnbedingungen auf die Herausbildung von Subjektivierungsweisen und das Handeln von Subjekten haben können.

Zentrales Argument des Kapitels ist, dass die Finanzialisierung von Wohnraum in der CvW Verdrängungsdruck erzeugt hat, den die Bewohner*innen der ehemaligen Werkwohnungen als Entfremdung von ihrem Zuhause und als Erschöpfung ihrer sozial-reproduktiven Kapazitäten erleben. Ich zeige auf, dass Finanzialisierung durch Mieter*innen als Kontrollverlust über ihre Wohnungen als Zuhause und als Verlust von Zukunftssicherheit über ihr eigenes Leben wahrgenommen wird. Denn die Bewirtschaftung der Wohnungen als Finanzanlage beschneidet die Möglichkeiten der Bewohner*innen zur bedürfnisorientierten Aneignung ihrer Wohnräume als Reproduktionsmittel. Durch spezifische finanzialisierte Managementstrategien der Vermieterin wurden die verräumlichten sozialen Beziehungen und emotionalen Verbindungen, die konstitutiv sind für das Zuhause der Menschen in der Siedlung, vielfach zerstört. Darüber hinaus geht die Finanzialisierung in der CvW einher mit der strategischen Vernachlässigung der Sorge um den Gebrauchswert der Wohnungen, was das alltägliche Leben in der Siedlung auf materieller Ebene prekär gemacht hat. Individuell erlebt führt Verdrängungsdruck mitunter dazu, dass Mieter*innen sich nicht mehr als selbstbestimmt handelnde Subjekte wahrnehmen, was ich als *unfreiwillige Objektivierung* fasse. Die Vergemeinschaftung von Erfahrungen und Interessen wiederum kann dazu beitragen, dass Mieter*innen ihre Handlungsmacht ein Stück weit zurückgewinnen und sich in der Auseinandersetzung mit den sie beherrschenden Reproduktionsbedingungen als politisches Subjekt konstituieren. Dies bezeichne ich als *umkämpfte Subjektivierung*.

Der Aufbau dieses Empiriekapitels ist wie folgt strukturiert: Zunächst wird im ersten Abschnitt die Wohnsiedlung CvW im stadträumlichen Kontext verortet und der historische Entstehungszusammenhang im Wohnungsbauprogramm »Neues Frankfurt« erläutert (Abschnitt 5.1). Der zweite Teil des Kapitels zeichnet nach, wie sich die Wohn- und Vermietverhältnisse seit der Entstehung der Siedlung in den 1930er Jahren bis heute verändert haben (Abschnitt 5.2). Hier werden die zentralen Veränderungsprozesse von den 1930er Jahren bis heute dargestellt und es wird skizziert, wie sich die Transformation von einer gemeinnützigen Werkswohnungssiedlung zu finanzialisierten Mietwohnungen auf den Alltag der Bewohner*innen ausgewirkt hat. Abschnitt drei widmet sich anschließend der zweiten forschungsleitenden Frage, wie Mieter*innen ihren Wohnalltag deuten und erleben und wie sie mit subjektiv erlebtem Verdrängungsdruck umgehen (Abschnitt 5.3). Hier werden die Entfremdungserfahrungen der Mieter*innen diskutiert und ihre Umgangsweisen mit verdrängungsrelevanten Situationen erörtert. Im vierten Teil des Kapitels analysiere ich auf Basis einer mehrjährigen aktivistischen Forschung in der Siedlung, wie Mieter*innen sich gegen Verdrängungsdruck im Kontext der laufenden energetischen Modernisierungsmaßnahme zur Wehr gesetzt haben (Abschnitt 5.4). Im Fazit werden abschließend einige Gedanken zum Zusammenhang von Reproduktionsbedingungen und Subjektivierungsweisen formuliert.

5.1 Räumliche und historische Kontextualisierung

Abbildung 3: Lage der Carl-von-Weinberg-Siedlung im Stadtgebiet Frankfurt a.M.



Quelle: Eigene Darstellung, Kartengrundlage: Stadtvermessungsamt Frankfurt a.M., Stand 07/2020

5.1.1 Die Carl-von-Weinberg-Siedlung im Frankfurter Westend

Die CvW befindet sich nördlich des Universitätscampus Westend der Goethe-Universität Frankfurt im bürgerlich geprägten Stadtteil Westend-Nord¹ (siehe Abb. 3, 4). Das Westend grenzt nördlich an die Frankfurter Innenstadt an und wird östlich vom Nordend, nördlich vom Stadtteil Dornbusch und westlich von Bockenheim umfasst. Bereits im 19. Jahrhundert etablierte sich das Westend als Wohnstandort für Wohlhabende. Nach dem Vorbild des Pariser Straßenbaus entstanden damals große Boulevards, Plätze und Parks sowie klassizistische Villen und Wohnhäuser, die dem Viertel bis heute seinen Gründerzeitcharakter verleihen (Merten & Mohr, 1974). Der nördliche Teil des Westends blieb jedoch bis zum Zweiten Weltkrieg aufgrund des Grüneburgparks weniger dicht bebaut als der südliche Teil. In den 1960er Jahren sollte im Rahmen des sogenannten Fünf-Finger-Plans unter Ägide des Planungsdezernenten Hans Kampffmeyer (Sozialdemokratische Partei Deutschlands – SPD) intensivierte Bebauung im Westend entstehen (Engelke, 2021, S. 394). Geplant war die Expansion der Innenstadt durch eine Bürohochhausbebauung entlang von fünf Entwicklungsachsen, von denen zwei durch das Westend liefen. In Anbetracht der umfangreichen Baupläne kam es zu spekulativen Bodenkäufen, dem Abriss zahlreicher Gründerzeitbauten und der Verdrängung der Wohnbevölkerung (Ronneberger & Keil, 1995). Die Pläne zur Umwandlung des bürgerlichen Wohnviertels in einen Büro- und Bankenstandort, die »Abriss und ›Kahlschlagsanierung‹ ganzer Straßenzüge« (Engelke, 2021, S. 395) erfordert hätten, stießen auf erheblichen Protest aus der Bevölkerung und wurden Ausgangspunkt des »Frankfurter Häuserkampfes« in den frühen 1970er Jahren, der als Beginn der Hausbesetzerbewegung in der BRD gilt (Frankfurter Archiv der Revolte e.V. et al., 2020).

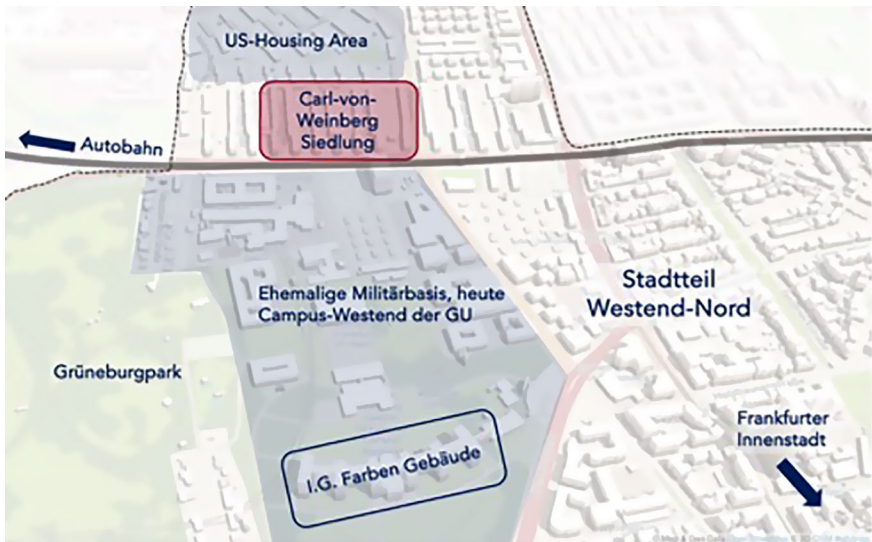
Trotz ihrer Lage in einer bürgerlich geprägten Wohngegend in Innenstadtnähe waren die Mieter*innen der rund 400 Wohnungen in der CvW aufgrund der gemeinnützigen Bewirtschaftung der Siedlung jahrzehntelang vor den durch Immobilienspekulation verursachten Verdrängungsmechanismen geschützt (vgl. Abschnitt 5.2). Zusätzlich machte der Standort der Siedlung die Wohnungen für Kapitalinvestitionen lange Zeit unattraktiv und wirkte Aufwertungsprozessen hemmend entgegen: Die Wohnungen liegen an einer der Hauptverkehrsachsen, der Miquelallee, die die Verlängerung der Autobahn A66 darstellt, die von Westen her in die Stadt führt (siehe Abb. 9). Das direkte Angrenzen der Wohnungen an die dort achtspurige Straße führt zu einer hohen Lärm- und Luftverschmutzung, was sich wertmindernd auf die Wohnlage der Siedlung auswirkt. Zum anderen führte das gegenüber der Siedlung liegende Militärgelände bis Ende der 1990er Jahre zu niedrigen Ertragserwartungen. Nach 1945 wurde das I.G.-Farben-Gebäude, das sich auf dem heutigen Campus Westend der Goethe-Universität befindet (siehe Abb. 9), als Hauptquartier des *Fifth Corps* der US-Armee genutzt. Nördlich des sogenannten Poelzig-Baus wurden Kasernen und weitere Verwaltungsgebäude errichtet. Erst 1996, nach dem Abzug des US-Militärs, wurden das Gelände und die Gebäude an die *Bundesanstalt für Immobilienaufgaben* (BImA) übertragen und vom Land Hessen erworben. Im Jahr 2001 zog nach einer mehrjährigen Umbauphase die Goethe-Universität

1 Für statistische Zwecke wurde das Westend in Westend-Süd und Westend-Nord unterteilt. Die CvW befindet sich am nördlichen Rand des Viertels.

ein (Belina et al., 2013). Die nördlich der CvW unmittelbar angrenzende *US-Housing Area* »Fieldhouse« hat bis heute Bestand und wird an Mitglieder des US-amerikanischen Konsulats vermietet.

Welche Prozesse dazu führten, dass die Wohnungen der hier untersuchten Siedlung Ende der 1990er Jahre kapitalistischen Verwertungsinteressen unterworfen worden sind und heute als Finanzanlageobjekte zur Generierung von Rendite verwaltet werden, wird in Abschnitt 5.2 ausgeführt.

Abbildung 4: Kleinräumige Lage der Carl-von-Weinberg-Siedlung im Stadtteil Westend-Nord



Quelle: Eigene Darstellung. Kartengrundlage: OSM Buildings, Stand 07/2024

Das Westend ist heute einer der vom Einkommensniveau her wohlhabendsten und von den Miet- und Immobilienpreisen her teuersten Stadtteile Frankfurts. Das durchschnittliche monatliche Bruttoeinkommen bei Vollzeitbeschäftigung ist im Westend-Nord um 1.271 Euro pro Monat höher als der Median für Gesamtfrankfurt. Die Angebotsmieten betrugen 2022 im Westend durchschnittlich 18,30 Euro/m² im Vergleich zu 14,55 Euro/m² für die Gesamtstadt (BNP Paribas Real Estate, 2023). Zurückzuführen ist diese relative sozioökonomische Besserstellung des Viertels auf seine Geschichte als Wohnstandort für Wohlhabende und auf die ab den späten 1960ern einsetzenden oben beschriebenen Aufwertungs- und Verdrängungsprozesse. Das Westend hat in den vergangenen Jahrzehnten mehrere Gentrifizierungswellen durchlaufen, die zu einem Anstieg der durchschnittlichen Mietpreise geführt haben (vgl. Schipper, 2013b). Zugezogen sind Haushalte mit höheren Einkommen und aus der Mittelschicht. Der soziale Wandel des Viertels schlägt sich auch in der sozialdemographischen Statistik nieder (vgl. Tabelle 1).

Tabelle 1: Soziodemografische Daten zu Frankfurt a.M. Gesamtstadt im Vergleich zum Stadtteil Westend-Nord (Stand 2020)

Variable	Frankfurt am Main	Westend-Nord
Bevölkerung	758 847	10 303
Anteil nichtdeutscher und deutscher Bevölkerung mit Migrationshintergrund (%)	54,6	53,6
Durchschnittliches monatliches Bruttoeinkommen bei Vollzeitbeschäftigung (Median in €)	4 174	5 445
Sozialversicherungspflichtige mit akademischem Abschluss (%)	21,7	28,7
Arbeitslosigkeit (SGB III und SGB II) (Arbeitslosendichte in %)	5,6	3,8
Leistungsberechtigte nach SGB II (% der EW)	9,1	5,8
Durchschnittliche Wohnfläche pro Person (m²)	38,3	47
Durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung (m²)	71,4	77,8

Quelle: Eigene Darstellung, Datenbasis: Stadt Frankfurt a.M. (2021): Frankfurt a.M.: Stadtteildaten 2020. Materialien zur Stadtbeobachtung, Heft 32

5.1.2 Entstehung der Siedlung im Wohnungsbauprogramm »Neues Frankfurt«

»Schafft uns Wohnungen, die, wenn auch klein, doch gesund und wohnlich sind und liefert sie vor allem zu tragbaren Mietsätzen.« (May, 1930a, S. 11)

Für die Mieter*innen der CvW ist der Zusammenhang der Entstehung ihrer Siedlung im Wohnungsbauprogramm »Neues Frankfurt« und die damit verbundene Gemeinwohl-orientierung der Wohnungspolitik seiner Zeit eine zentrale antithetische Bezugsgröße zur aktuellen Bewirtschaftung durch die finanzialisierte Eigentümerin Vonovia. Aus diesem Grund soll das Erbe der Vergangenheit, das in dem »physische[n] Substrat des Wohnens, [den] Wohnbauten« (Häußermann & Siebel, 1996, S. 11) der CvW bis heute konserviert ist, im Folgenden dargestellt werden.

Die Gebäude der heutigen CvW entlang der Miquelallee wurden im Rahmen des international bedeutenden Stadtentwicklungsprogramms »Neues Frankfurt« in den 1920er und 1930er Jahren geplant. Oberbürgermeister Ludwig Landmann (1924–1933), Mitglied der liberalen Deutschen Demokratischen Partei (DDP), initiierte damals ein umfassendes politisches und infrastrukturelles Investitions- und Stadtentwicklungs-konzept, das alle Bereiche der städtischen Gestaltung umfasste. Ziel des Programms war die »planmäßige [...] Beseitigung der Wohnungsnot« (May, 1928, S. 113) in der Stadt und die Stärkung der örtlich ansässigen Wirtschaft und Industrie (Ronneberger, 2021, S. 25). In den 1920er Jahren war die Wohnraumversorgung von Haushalten der Arbeiterklasse infolge der schnellen Urbanisierungsprozesse des frühen 20. Jahrhunderts prekär: Die hygienischen Zustände in der Frankfurter Altstadt waren dürftig: Viele Häuser verfügten nur über Gemeinschaftstoiletten, die wenigsten Wohnungen waren mit einem eigenen Badezimmer ausgestattet. Bedingt durch die Abgase der stadtna-hen Industriebetriebe und den Rauch der damals üblichen Kohleheizöfen herrschte eine hohe Luftverschmutzung. Enge Gassen verhinderten ausreichend Lichteinfall und Belüftung, sodass sich Krankheiten wie Tuberkulose rasch ausbreiteten. Gleichzeitig war die Stadt von der Währungs-krise stark betroffen und wuchs durch Zuwanderung

und Eingemeindung (zum Beispiel Höchst und Fechenheim) weiter an. Diese Zustände gefährdeten den sozialen Frieden.

Nicht nur in Frankfurt, sondern auch in zahlreichen anderen Städten des Deutschen Reichs grassierte zur Zeit der Industrialisierung die Wohnungsnot. Vor dem Ersten Weltkrieg war »die Lösung der Aufgaben auf dem Gebiete des Wohnungswesens grundsätzlich der privaten Initiative überlassen« (Schmidthuysen, 1928, S. 162) Staatliche Eingriffe beschränken sich auf verwaltungstechnische Vorgänge wie das Aufstellen von Bebauungsplänen (ebd.). Bereits Ende des 19. Jahrhunderts begannen Mieter*innen daher in verschiedenen Städten, sich gegen die Missstände der liberalen Wohnungspolitik zu organisieren und formierten sich als politische Bewegung (Vollmer, 2019, S. 47ff.). Die Mietenbewegung »stürzt[e] die Wohnungspolitik des liberalen *Laissez-faire* Kapitalismus in eine (Legitimations-)Krise« (ebd., S. 55) Ihr gelang es, die bestehende hegemoniale Ordnung zu destabilisieren und erste Regulierungsmaßnahmen im Wohnungssektor zu erkämpfen. Nach dem Ersten Weltkrieg, mit dem die Krise des *Laissez-faire*-Kapitalismus ihren Höhepunkt erreichte, wurde die (Arbeiter-)Wohnungsfrage fortan wohlfahrtstaatlich bearbeitet, um die Reproduktion des industriekapitalistischen Akkumulationszusammenhangs auch gegen einzelne Kapitalinteressen abzusichern (Niethammer, 2020 [1988]). So auch in Frankfurt.

Um der qualitativen und quantitativen Wohnungsnot der Arbeiterklasse entgegenzuwirken und die lokale Industrie und das wirtschaftliche Wachstum der Stadt abzusichern, ernannte Oberbürgermeister Landmann 1925 Ernst May zum Baustadtrat. Gemeinsam mit einem breit aufgestellten Stab an Architekt*innen und Planer*innen wurde ein ambitioniertes Wohnungsbauprogramm ausgearbeitet, auf dessen Grundlage in der kurzen Epoche zwischen 1925 und 1930 insgesamt rund 12.000 Wohnungen im Stadtgebiet errichtet wurden (Albrecht et al., 2021, S. 193; vgl. Welzbacher, 2016). Die Wohnungen gliederten sich in 24 Siedlungen und mehrere Wohnhausgruppen. Eine davon war die in diesem Kapitel betrachtete Siedlung an der Miquelallee.

Das »Neue Bauen« unter der Koordination von May setzte ästhetische und architektonische Standards im Siedlungsbau sowie sozialpolitische Maßstäbe in der Wohnungspolitik. Den aufgestellten »Grundlagen der Frankfurter Wohnungspolitik« (May, 1928) entsprechend, wurde der Wohnungsneubau im »Neuen Frankfurt« nach dem damals aktuellen wissenschaftlichen Kenntnisstand auf eine gesunde Lebensführung ausgerichtet: Nicht mehr die unsittlichen Wohnverhältnisse der engen Altstadtgassen, sondern »Licht, Luft und Sonne« sollten fortan die Wohnarchitektur bestimmen. Die Praxis des Wohnens wurde im Sinne des Taylorismus rationalisiert und für die »Normalfamilie mit drei Kindern« (Bruno Taut in Häußermann & Siebel, 1996, S. 139) standardisiert. Dazu wurden die »Wohnvorgänge säuberlich in einzelne Funktionen zerlegt« (Häußermann & Siebel, 1996, S. 139), denen jeweils ein Raum zugewiesen und dessen Organisation auf eben diese zugewiesene Funktion hin optimiert wurde. Die auf minimale Bewegungsabläufe ausgerichtete »Frankfurter Küche«, entworfen von der Wiener Architektin Margarete Schütte-Lihotzky, ist das bekannteste Beispiel für die Verräumlichung der Rationalisierung und die Ökonomisierung reproduktiver Tätigkeiten und somit auch die Erziehung zum modernen Haushalten und Wohnen im »Frankfurter Modell« (Mohr & Müller, 1984, S. 125ff.). Die Verwaltungsorganisation und Finanzierung sowie die »Wohnungs-Erzeugungs-Methode« und »Grundriß-Organisation« (May, 1929, S. 212) wurden

ebenfalls in der Logik des Taylorismus standardisiert. Es wurden also Prinzipien aus der Sphäre der Produktion auf die Sphäre der Reproduktion übertragen (Mohr & Müller, 1984, S. 51). Auch die Boden- und Mietenpolitik sowie die infrastrukturelle Ausstattung der Siedlungen und die gestalterische Form der Wohngebäude waren eingebettet in das übergeordnete Programm, das eine Vision des Aufbruchs zur modernen Stadtgesellschaft formulierte. Im Sinne einer »anonymisierten Verwaltung einer sozialen ›Frage‹« (Schardt, 2018, S. 41) blieb das demokratische Moment in dieser Vision jedoch aus. Expert*innen planten und berechneten für den statistischen Durchschnitt. Ausstellungen, Radiobeiträge und die von May herausgegebene Monatszeitschrift *Das Neue Frankfurt* sollten »die Reformideen [...] propagieren« (Mohr & Müller, 1984, S. 56).

Ziel und sozialer Anspruch der städtebaulichen Arbeit war der Wohnungsneubau für das »Existenzminimum« (May, 1929). Die Miethöhe für eine Wohnung sollte das Wocheneinkommen gelernter und ungelernter Arbeiter*innen nicht übersteigen, denn dies war der »Anteil am Einkommen, den die minderbemittelten Schichten zur Bestreitung ihres Wohnbedürfnisses aufzubringen in der Lage sind« und als »tragbar erscheinen« (ebd., S. 209). Aufgrund steigender Baukosten und Hypothekenzinsen zwischen den beiden Weltkriegen konnte das Ziel, die Arbeiterwohnungsfrage durch massenhaften Bau guter günstiger Wohnungen zu lösen, jedoch nicht erreicht werden. Die Mieten der neu errichteten Wohnungen waren für die unteren Einkommensschichten nicht leistbar (Welzbacher, 2016, S. 78ff.). 1929 stellte May in einem Aufsatz in der Monatszeitschrift *Das Neue Frankfurt* nüchtern fest:

»Der Bedarf an Wohnungen für die obere Schicht der Minderbemittelten (kaufmännische Angestellte, mittlere Beamte usw.) ist durch die mehr oder weniger umfangreiche Bautätigkeit der Nationen im letzten Jahrzehnt in beträchtlichem Umfange abgedeckt worden. Nur in geringem Ausmaße ist es aber gelungen, Wohnungen zu schaffen, die den breiten Massen, etwa der Arbeiterbevölkerung, zugänglich sind.« (May, 1929, S. 209)

Das Zitat verdeutlicht, dass das ambitionierte Programm hinter seinen sozialen Zielen zurückblieb. Dennoch war das Stadtentwicklungsprogramm »Neues Frankfurt« ein großer Erfolg. Ausschlaggebend dafür waren einerseits der architektonische und städtebauliche Anspruch des »Neuen Bauens« sowie andererseits das klare politische Bekenntnis zu Gemeinwohlorientierung. Das Neue Bauen war ein Versuch, »auch außerhalb des Betriebs die Mühen und Lasten der Alltagsarbeit zu reduzieren« (Häußermann & Siebel, 1996, S. 139). Die funktionale Ästhetik des Wohnens, neue Infrastruktureinrichtungen und die Rationalisierung der Bauproduktion sollten dafür die Bedingungen schaffen. Eine große Koalition aus Sozialdemokraten, Liberalen und der katholischen Zentrums-partei unterstützte dieses Vorhaben. Für die Umsetzung der Planungen wurden städtische Grundstücke aufgewendet, aber auch private Grundeigentümer*innen gegen eine Entschädigung enteignet (Kramer, 1993, S. 89f.). Der Neubau wurde mit öffentlichen Mitteln sowie privaten Krediten finanziert. Die Stadt übernahm die Hälfte der Kosten,

die größtenteils aus Mitteln der seiner Zeit erhobenen Hauszinssteuer² sowie Darlehen finanziert wurden (Mohr & Müller, 1984, S. 86f.).

Hinter dem politisch gelenkten Gesamtkonzept des »Neuen Frankfurts« stand die Überlegung, dass eine gemeinwohlorientierte Wohnungs- und integrierte Stadtentwicklungspolitik wirksam zum sozialen Frieden und damit zur Stabilität der Wirtschaft beitragen und so die internationale Wettbewerbsfähigkeit Frankfurts als werdende Metropole stärken würde (Ronneberger, 2021, S. 25). Darüber hinaus deckten sich die politischen Ziele der liberalen Stadtregierung unmittelbar mit den Interessen der in Frankfurt ansässigen Industrieunternehmen, denn wie Dolores Hayden (2017 [1981]) formuliert: »Gute Wohnungen machen zufriedene Arbeiter.«³ (S. 70) Die Bereitstellung guten und günstigen Wohnraums wirkte sich dämpfend auf das Lohnniveau aus und die Vermietung von Wohnungen an Arbeiter*innen band diese langfristig an den Standort und die Unternehmen. Darüber hinaus wurde die Wohnung »zur dritten Erziehungsanstalt neben Schule und Fabrik« (Häußermann & Siebel, 1996, S. 131): Die Durchsetzung des kleinfamilialen Wohnens »von Oben« (ebd., S. 134) sollte das unzivilisierte Hausen der industriellen Arbeiterschaft in Mietskasernen verdrängen und so Sittlichkeit und die Einübung der Normen der bürgerlichen Gesellschaft sicherstellen. Im Bereich des Wohnens eröffnete sich die Möglichkeit, »soziale Kontrolle über untere Schichten« (Vollmer, 2019, S. 54) zu erlangen. Wohnungsbau und -politik wurden von der bürgerlichen Klasse als politisches Instrument zur Disziplinierung der Arbeiterklasse eingesetzt (Niethammer 2020 [1988]). Ziel war die »Ersetzung der entstandenen Standes- und Klassenkulturen durch eine die Klassen relativierende familiale Zellstruktur in der ganzen Gesellschaft« (ebd., S. 220). Dieser Einschätzung entsprechend, orientierten sich die unternehmenseigenen Werksiedlungen, die zu dieser Zeit entstanden, städtebaulich und architektonisch an »paternalistisch-konservativen« Siedlungsformen und Familienmodellen (Häußermann & Siebel, 1996, S. 135). Auch die Wohn- und Mietverhältnisse in der CvW unter der gemeinnützigen Bewirtschaftung durch das Frankfurter Chemieunternehmen wurden zu der Disziplinierung der Angestellten und der Durchsetzung konservativer Familienmodelle genutzt (vgl. Abschnitt 5.2).

-
- 2 Bei der von 1924 bis 1943 bestehenden Hauszinssteuer handelte es sich um eine auf vor Juli 1918 entstandene Wohnimmobilien erhobene Ertragssteuer, die dazu diente, Immobilieneigentümer*innen an den Kosten des öffentlich subventionierten Wohnungsbaus zu beteiligen. Durch das damit erzielte Steueraufkommen mussten für den staatlich geförderten Wohnungsbau deutlich weniger Kredite aufgenommen werden (vgl. Schmidhuysen, 1928 für eine Darstellung der Entwicklung des »Geldentwertungsausgleichs bei bebauten Grundstücken«).
 - 3 Zitat aus Dolores Haydens Ausführungen zum Bau von Werkswohnsiedlungen zur Zeit der Industrialisierung: »Viele militante Streiks und Demonstrationen zwischen 1890 und 1920 brachten so manchen Arbeitgeber dazu, mit Werksiedlungen die Lösung der Wohnungsfrage anzustreben, um so den Frieden in den Betrieben wiederherzustellen. ›Gute Wohnungen machen zufriedene Arbeiter.‹ war der Slogan der industriellen Wohnungsbaugesellschaften um 1919. Um Arbeitskämpfe zu verhindern, verhalf diese Lobby den weißen Facharbeitern und ihren Familien zu besseren Wohnunterkünften. ›Glückliche Arbeiter bringen bessere Profite, unzufriedene Arbeiter sind eine schlechte Investition.‹» (Hayden, 2017 [1981], S. 70)

Die Machtübernahme der Nationalsozialisten 1933 brachte die Bautätigkeiten des »Neuen Frankfurts« zum Erliegen.⁴ Obwohl das Ziel, die Wohnungsnot in der Stadt zu beseitigen, bis dahin nicht erreicht werden konnte, steht der Wohnungsbau des »Neuen Frankfurts« bis heute sinnbildhaft für das »goldene Zeitalter im Sozialen Wohnungsbau« (Häußermann & Siebel, 1993). Die Herausbildung eines marktfernen Segments der Wohnraumversorgung gilt als »wichtigste wohnungspolitische Innovation der Weimarer Republik« (Albrecht et al., 2021, S. 193; vgl. Häußermann & Siebel, 1996, S. 145). Erstmals griff der Staat mit überregional angelegten Förderprogrammen regulierend in den Wohnungsbau ein. Auf kommunaler Ebene wurden Wohnungsbaugesellschaften gegründet und der genossenschaftliche Sektor, der bereits zur Zeit des *Laissez-faire*-Kapitalismus entstanden war,⁵ wurde gestärkt. Die Versorgung aller mit einer menschenwürdigen Wohnung war durch Artikel 155 der Weimarer Verfassung zum Verfassungsgebot erhoben worden (Häußermann & Siebel, 1996, S. 125). Dieses Gebot war Grundlage umfangreicher staatlicher Eingriffe in den Wohnungsmarkt, die damals zu einer deutlichen Verbesserung der Wohnraumversorgung beitrugen: Die Bewirtschaftung des Bestandes erfolgte mit erheblichen zwangswirtschaftlichen Eingriffen in die Mietpreisgestaltung (sogenannte Friedensmiete), es wurden Qualitätsstandards, also »Festlegungen auf der Gebrauchswertseite der Wohnung« (ebd.), sowie das Prinzip der Kostenmiete als Eingriff in die Preisgestaltung der Mieten formuliert. Mit öffentlichen Subventionen⁶ wurde die Diskrepanz zwischen den steigenden Produktionskosten für eine Wohnung und dem zugelassenen Mietpreis beziehungsweise der Kaufkraft der Bevölkerung ausgeglichen. Der Staat schöpfte mit der Hauszinssteuer private Mittel ab, die zur Finanzierung des öffentlichen (kommunalen) Wohnungsbaus genutzt wurden (Vollmer, 2019, S. 56). Diese hier nicht umfänglich skizzierten gemeinwohlorientierten Innovationen in der Wohnungspolitik hoben den Widerspruch zwischen Gebrauchs-

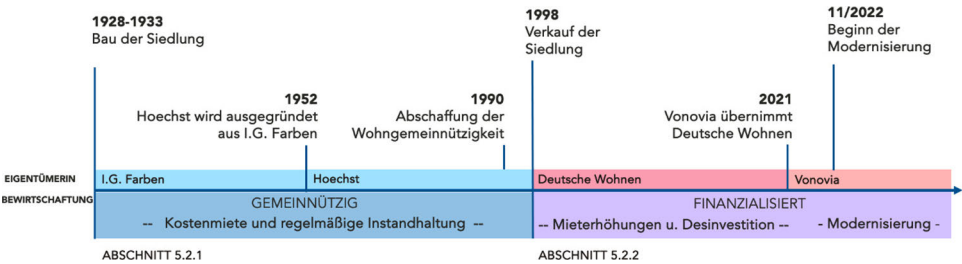
-
- 4 Im Mai 1928 fanden in Frankfurt Kommunalwahlen statt. Ultrakonservative und Anhänger der NSDAP riefen zu Protesten gegen das »System Landmann« auf und diffamierten die Arbeit der Protagonisten des »Neuen Frankfurts«, viele von ihnen wie Landmann und May mit jüdischer Herkunft, als »undeutsch« (Höpfner & Fischer, 1986, S. 56). Ernst May zog sich 1930 aus dem Projekt zurück und floh in die Sowjetunion. Auch andere führende Persönlichkeiten verließen Frankfurt. In den folgenden Jahren wurden das Bauhaus und auch die Aktivitäten des »Neuen Bauens« in Frankfurt immer weiter eingeschränkt, bis sie mit der Machtübernahme der Nationalsozialisten endgültig endeten.
 - 5 Erste gemeinnützig wirtschaftende Wohnungsunternehmen gründeten sich bereits im Deutschen Kaiserreich. In der Weimarer Republik wurde 1930 zur Klarstellung der zuvor vielfältigen steuerrechtlichen Regelungen in den Landes- und Reichsgesetzen in Preußen eine Gemeinnützigkeitsverordnung beschlossen, die später um eine Ausführungsverordnung ergänzt wurde. Hier wurde erstmal der Status »Gemeinnütziges Wohnungsunternehmen« geregelt (Kuhnert & Leps, 2017, S. 2). Unter der NS-Herrschaft wurden GWU gleichgeschaltet und teilweise zwangsvereinigt. Nach Darstellung von Karl-Heinz Peters wurde dann mit der Neufassung des »Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes« vom 21.02.1940 »für diese Gruppe der Wohnungswirtschaft die Grundlagen ihrer geistig-weltanschaulichen Haltung im Wohnungswesen kodifiziert, wie sie seit 80 Jahren gewachsen waren, sich aber auch organisch fortentwickelt und verändert hatten« (Peters, 1984, S. 147). Das Gesetz galt dann fast unverändert bis zu seiner Außerkraftsetzung 1990 weiter.
 - 6 Die öffentlichen Subventionen wurden zu 60 Prozent durch die Hauszinssteuer, also eine Umlage innerhalb der Hauseigentümer- und Mieterschaft aufgebracht, die als Anteil an der Friedensmiete definiert war (Häußermann & Siebel, 1996, S. 25f.)

und Tauschwert der Ware Wohnen zwar nicht auf, wirkten aber der weiteren Entsicherung von Wohnverhältnissen der Arbeiterklasse zu Beginn des 19. Jahrhunderts entschieden entgegen.

5.2 Bewirtschaftung und Vermietverhältnisse in der Carl-von-Weinberg-Siedlung: Von der gemeinnützigen Werkwohnungssiedlung zum Finanzanlageobjekt

Im Folgenden analysiere ich den Wandel der Wohn- und Vermietverhältnisse in der CvW von deren Entstehung bis heute und frage danach, inwiefern sich die Bewirtschaftung der Mietwohnungen seit den 1930er Jahren und insbesondere nach Abschaffung der Wohnungsgemeinnützigkeit 1990 verändert hat. Ich skizziere die Transformation von einer gemeinnützigen Werkwohnungssiedlung zu finanzialisierten Mietwohnungen entlang wesentlicher Aspekte der zwei als zentral identifizierten Perioden (siehe Abb. 5): 1930er bis 1990 – Gemeinnützige Bewirtschaftung (5.2.1) und 2000 bis 2024 – Finanzialisierte Bewirtschaftung (5.2.2). Es wird herausgearbeitet, wie die Regulation des Wohnens zur Zeit des Fordismus und später im finanzdominierten Akkumulationsregime die Bewirtschaftung der Wohnungen in der Siedlung und die Vermietverhältnisse zwischen Bewohner*innen und den wechselnden Eigentümerinnen strukturiert hat. Ich zeige ferner auf, wie sich diese wandelnden Wohn- und Vermietverhältnisse auf den Alltag der Mieter*innen in der CvW ausgewirkt haben. Grundlage der dargestellten Ergebnisse bilden Archivrecherchen, Gespräche mit Mieter*innen der Siedlung, ein Interview mit einem Experten sowie ethnographische Beobachtungen. Auf Basis der historisch-geographischen Analyse wird argumentiert, dass das fordistische und finanzdominierte Wohnraumregime jeweils spezifische Reproduktionsverhältnisse in der Siedlung hervorgebracht haben, die mit je unterschiedlichen Subjektpositionen der Mieter*innen einhergingen. Die durch die Organisation des Wohnens herausgebildeten Verhältnisse, unter denen Menschen in der Siedlung leben, prägten auch die reproduktionsbezogenen Normalitätsvorstellungen der Mieter*innen und ihre Ansprüche gegenüber der Vermieterseite.

Abbildung 5: Schematische Darstellung der Bewirtschaftung der Carl-von-Weinberg-Siedlung seit den 1930er Jahren bis heute



Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage von Archivrecherchen

5.2.1 1930er bis 1990er Jahre: Gemeinnützige Mietwohnungen in Unternehmenshand des Industriekapitals

Bis in die 1990er Jahre wurden die Wohnungen in der CvW gemeinnützig bewirtschaftet und als Werkwohnungen an Angestellte der Frankfurter Chemieindustrie vermietet. Die Bewirtschaftung und die Vermietverhältnisse waren eingebettet in ein konservativ-korporatistisches Sozialabsicherungssystem, was die Reproduktion der Angestellten absicherte und mit einer spezifischen Subjektposition der Mieter*innen als privilegierte Angestellte einherging. Nachfolgend wird beschrieben, wie sich die Bewirtschaftung und die Eigentumsverhältnisse in der Siedlung von den 1930er bis in die 1990er Jahren veränderten. In Abschnitt 5.2.1.1 skizziere ich die Entstehung der Siedlung als Werkwohnungsbau für höhere Angestellte der I.G. Farbenindustrie. Anschließend diskutiere ich in Abschnitt 5.2.1.1 die Wohn- und Vermieterverhältnisse unter der Bewirtschaftung von Hoechst.

5.2.1.1 1930er: Eine Siedlung für die Angestellten der I.G. Farbenindustrie

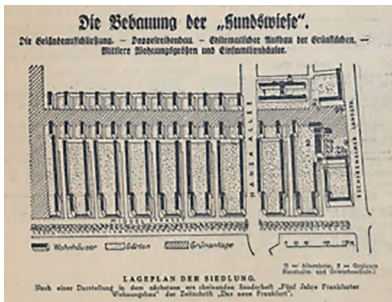
Die ursprünglich als *Siedlung Miquelstraße* bezeichnete Wohnsiedlung CvW wurde ab 1930 als Werkwohnungssiedlung für Angestellte der I.G. Farbenindustrie auf einem Gelände nördlich der sogenannten Hundswiese nahe dem Gutshof an der Grüneburg im Frankfurter Westend errichtet (siehe Abb. 6). Mit dem Zusammenschluss der *Farbwerke Hoechst* und der *Badischen Anilin- und Sodafabrik (BASF)* zur *Industriegesellschaft Farbenindustrie Aktiengesellschaft*, kurz I.G. Farben, entstand 1925 einer der bedeutendsten Industriekonzerne Europas mit mehreren Produktionsstandorten in Frankfurt (Höchst und Fechenheim) (Ronneberger, 2021, S. 25). Bereits 1923 hatten die zuvor schon eng zusammenarbeitenden deutschen Chemiekonzerne *Casella*, *Kalle* und *Hoechst* (1907 zum Dreierverbund zusammengeschlossen) und *Bayer*, *BASF* und *Agfa* (1904 zum Dreibund vereinigt) vor dem Hintergrund der zunehmend schwierigen wirtschaftlichen Lage auf dem Weltmarkt und der wachsenden Konkurrenz aus den USA Fusionsverhandlungen aufgenommen. Durch den Versailler Vertrag musste die deutsche Chemieindustrie nach dem Ersten Weltkrieg wesentliche Patente gegenüber den Alliierten offenlegen und verlor durch die strikte Begrenzung der militärrelevanten Produktion ihre alte Vormachtstellung auf den Weltmärkten (AStA TU Berlin, 2007, S. 17ff.). Um die innerstaatliche Konkurrenz zu beseitigen, drängte BASF auf die weitere Konzentration des Kapitals. Im November 1925 gingen sämtliche Aktiva der oben genannten Unternehmen in das Kapital der BASF über, die *Chemische Fabrik Griesheim-Elektron (CFGE)* und *Weiler-ter-Meer* folgten. Das Unternehmen firmierte fortan unter dem Namen *Interessengemeinschaft Farbenindustrie AG*. Es entstand das größte Chemieunternehmen der Welt: Das Grundkapital betrug rund 1,1 Milliarden Reichsmark, die Belegschaft umfasste 100.000 Personen, darunter 80.000 Arbeiter*innen, 18.000 Angestellte und 2.600 Akademiker*innen (Kritische MIN-Studierende, 2023).

Dem Magistrat unter Oberbürgermeister Landmann gelang es, die Hauptverwaltung der mächtigen *I.G. Farbenindustrie* in das Frankfurter Westend zu holen. Die von Hans Poelzig gestaltete Zentrale auf dem heutigen Campus Westend der Goethe-Universität war damals das größte Verwaltungsgebäude in Europa; es repräsentierte in ihrer »stadträumlich dominierende[n] Lage« (Schmal, 1999, S. 53, zitiert in Belina et al., 2013,

S. 62) die globale Macht des Industriekonzerns. Rund um die 1931 fertiggestellte Zentrale an der Grüneburg entstand ein neues Stadtviertel für die Belegschaft, die sogenannte »Stadt der Farben« (Drummer & Zwilling, 2007). Die Siedlung an der damals Miquelstraße genannten Allee war zentraler Bestandteil dieser Entwicklung; sie war eingebettet in das oben beschriebene Wohnungsbauprogramm »Neues Frankfurt«. Die Erschließung des Geländes bildete einen Ausschnitt des Gesamtbebauungsplans von Ernst May für die Ginnheimer Höhe zwischen Eschersheimer Landstraße und Ginnheimer Landstraße.

Die Wohngruppe Miquelstraße »in bester Wohnlage Frankfurts« (May, 1930b, S. 93) war vorgesehen für die überwiegend aus Leverkusen und Ludwigshafen nach Frankfurt zugezogenen Angestellten der Zentralverwaltung des I.G. Konzerns, ansässig im Poelzig-Bau unweit der Siedlung (FAZ 18.05.1974). Die ursprünglichen Pläne für eine Siedlung mit rund 1.200 Wohnungen, einem Altersheim und einer Haushalts- und Gewerbeschule (siehe Abb. 6) stammen von den Architekten Herbert Boehm (zuständig für die städtebaulichen Pläne) und Carl-Hermann Rudloff (Architekturentwürfe für die Bauten). Die Generalplanung für die Bebauung übernahm Stadtbaurat Ernst May. Errichtet wurden die Siedlungen von der Frankfurter *Aktienbaugesellschaft für kleine Wohnungen*⁷ (erster Bauabschnitt im Osten zwischen Eschersheimer Landstraße und Hansaallee) und der Ludwigshafener *Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft der I.G. Farben* (zweiter Bauabschnitt im Westen beginnend an der Hansaallee).

Abbildung 6 und 7: Lageplan der »Siedlung Miquelstraße« (links), Ansicht der Wohngebäudezeilen von der Eschersheimer Landstraße Richtung Nordwesten (rechts)



Quelle: Ernst-May-Gesellschaft e. V., Copyright Zeitungsartikel: Stadt-Blatt der Frankfurter Zeitung vom 26.03.1930 (links), Copyright Foto: Industriefotograph M. Göllner (rechts)

Die Weltwirtschaftskrise 1929 und die Schuldenlast des städtischen Haushalts erschwerten die Finanzierung des Siedlungsbaus. Ab 1929 wurden alle Großstädte und damit auch Frankfurt einer rigiden Haushaltsdisziplin unterstellt, was die weitere Siedlungsbautätigkeit des »Neuen Frankfurts« erheblich einschränkte. Möglich wurde der Bau der CvW durch günstige Kredite der I.G.-Farben-Pensionskasse, die die Errichtung

7 Die 1890 von dem Philanthropen Charles Hallgarten gegründete *Aktienbaugesellschaft für kleine Wohnungen* (ABG) wurde 1922 von der Stadt Frankfurt übernommen und befand sich zur Zeit der Planungen der CvW in kommunaler Hand (ABG Frankfurt Holding, 2016).

der Wohnungen an der Miquelstraße in den finanzschwachen Jahren 1930/1931, als May Frankfurt bereits verlassen hatte, überhaupt erst realisierbar machten. Dieser Umstand verweist auf die enge Verflechtung der Interessen von Politik und wirtschaftlichen Eliten mit einer »Wohnungspolitik, die die Reproduktionskosten senkte« (Jäger, 2006, S. 35) sowie auf die Interdependenz industriekapitalistischer Akkumulation, demokratischer Legitimation der Stadtregierung und einer Siedlungsentwicklung, die die Reproduktionsbedingungen der Arbeiterschaft verbesserte. Aufgrund der wirtschaftlichen Krise und den sich veränderten politischen Machtverhältnissen in den 1930er Jahren konnte die »Siedlung Miquelstraße« vor dem Krieg jedoch nicht fertiggebaut werden. Es entstand zunächst der erste Bauabschnitt östlich der Hansaallee mit 197 Wohneinheiten und zwei Läden. Der westliche Teil der Siedlung entstand in mehreren weiteren Bauabschnitten auf Basis der ursprünglichen Pläne in den späten 1930er Jahren und in der Nachkriegszeit (FAZ 18.05.1974).⁸ Der durch die *Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft der I.G. Farben* erbaute Teil der Siedlung (zweiter Bauabschnitt westlich der Hansaallee) wurde nach dem Krieg nach dem jüdischen Mäzen und Unternehmer Carl von Weinberg benannt.⁹ Auf eben jenen Teil der Siedlung zwischen Hansaallee und Freseniusstraße beziehen sich die folgenden Ausführungen in diesem Kapitel.

Architektur der Siedlung: Der Großteil der Siedlung ist in gestaffelten Doppelreihenhäusern in Nord-Süd-Ausrichtung zur Miquelstraße angelegt (siehe Abb. 7). Die Entwicklung der Siedlung in langen Doppelblockreihen sollte »für optimale Besonnung« (Mohr & Müller, 1984, S. 236) sorgen und die Struktur des »orthogonalen System[s]« (ebd.) der Hauptverkehrsadern Miquelallee und Eschersheimer Landstraße aufnehmen. Die meisten Gebäude der Siedlung sind Mehrfamilienhäuser, die als dreibis fünfgeschossige Etagenbauten mit ausgebautem Dachstuhl (Mansarden) errichtet wurden. Sie werden ergänzt durch 44 Einfamilien-Reihenhäuser im nördlichen Teil der Anlage, die für Beamtenfamilien vorgesehen waren. Obwohl May die Einfamilienhäuser in Reihenhausbauung als architektonische Lösung bevorzugte, wurde an dieser Stelle aufgrund der hohen Bodenpreise in Innenstadt Nähe der Mehrgeschosssbau in »rationeller Bebauungsweise«¹⁰ favorisiert (ebd.). Die funktional gestalteten Bauten sind mit Flachdächern gedeckt und werden durch Rücksprünge gegliedert, sodass vor den Hauseingängen kleine Grünanlagen ausgebildet sind (siehe Abb. 8). Zwischen den lang gezogenen Zeilenbauten befinden sich großzügige Rasenflächen mit altem Baumbestand. Diese Anlagen stehen allen angrenzend lebenden Bewohner*innen für die Nutzung zur Verfügung. Die Einfamilienhäuser haben private Gärten. Die Verteilung der Wohnungsgrößen verweist dabei auf die Zielgruppe der Wohnungen: Die Wohnsiedlung besteht hauptsächlich aus Drei- und Vier-Zimmer-Wohnungen von 70

8 Erster Bauabschnitt: Eschersheimer Landstraße 175–91; Duisbergstraße 2–18, 1–25; Walter-vom-Rath-Straße 2–32, 1–27; Zweiter Bauabschnitt nach 1930: Hansaallee, Kallestraße, Carl-von-Weinberg-Straße, Freseniusstraße, Dritter Bauabschnitt nach 1945: Karl-Scheel-Straße, Joachim-Becher-Straße.

9 Die einzelnen Straßenzüge der Siedlung wurden nach den Gründungsdirektoren der I.G. Farben betitelt, zu denen auch Carl von Weinberg als Direktor der Casella-Werke gehörte.

10 Vgl. zeitgenössische Diskussion zum Problem der Grundstücksbeschaffung auf dem 3. *Congrès International d'Architecture Moderne* (CIAM) in Brüssel 1930 mit dem Titel »Rationelle Bebauungsweisen«.

bis 95 m², es gibt nur wenige kleinere Ein- und Zwei-Zimmer-Wohnungen, denn die Siedlung wurde für leitende Angestellte der I.G., eben jene, die in der Hauptzentrale arbeiteten, und nicht für einfache Arbeiterfamilien geplant. Ausgestattet werden sollten alle Wohneinheiten mit einer Zentralheizung, Warmwasserversorgung, einem Zentral-Radio und einer Frankfurter Küche (ebd.). Ursprünglich geplant waren außerdem Kopfbauten an der Südseite der Gebäudezeilen, die mit Garagen ausgestattet und über sie miteinander verbunden werden sollten; ein Novum im Wohnungsbau. Dies wurde schlussendlich jedoch nicht realisiert. Zur Siedlung an der Miquelstraße gehörten eine Kindertagesstätte, ein Altenheim, ein Sportplatz mit Vereinsheim, ein kleiner Lebensmitteladen, eine Zentralwäscherei sowie Spielplätze zwischen den Gebäudezeilen. Der Ausstattungsstandard der Siedlung galt damals als wesentlich hochwertiger als jener anderer, primär für Arbeiter*innen vorgesehener Siedlungen des »Neuen Frankfurts«, was die Wohnungen an der Miquelstraße sehr beliebt machte (Drummer & Zwilling, 2007). Die Differenzierung zwischen Arbeiterwohnungen und Angestelltenwohnungen, die sich hinsichtlich Ausstattung, Größe, räumlicher Lage und Miethöhe unterschieden (vgl. Roth, 1994, S. 151), verweist dabei auf die Segmentierung der Klasse der Lohnabhängigen. »Einfache« Arbeiter*innen und Angestellte wurden durch die Eingliederung in je unterschiedliche »Wohnklassen« räumlich und materiell voneinander getrennt.

Abbildung 8: Grünflächen zwischen den Gebäudezeilen der Carl-von-Weinberg-Siedlung



Quelle: Ernst-May-Gesellschaft e. V., Copyright Foto: Hans Beckstein

Vermietverhältnisse: Obwohl aufgrund des eingeschränkten Zugangs zu Daten (vgl. Kapitel 4 zur Archivrecherche) nur wenig über die Wohn- und Vermietverhältnisse in der CvW in den 1930ern, 1940ern und 1950ern bekannt ist, lassen sich aus Briefwechseln und

einem »Bericht über die Untersuchung des Wohnungswesens der I.G. Farbenindustrie Aktiengesellschaft« aus den späten 1930er Jahren,¹¹ die Grundzüge der Bewirtschaftung der Werkswohnungen durch den Chemiekonzern ableiten. Diese stimmen im Wesentlichen mit den Prinzipien einer gemeinnützigen Bewirtschaftung überein. Interessant ist allerdings, dass der im BASF-Archiv eingesehene Bericht für den Standort Frankfurt festhält: »Angestelltenwohnungen liegen in ihren Werksmiethöhen dicht bei den ortsüblichen Mieten und genießen im allgemeinen keine besonderen Vergünstigungen.« (Ebd., S. 114) Der Autor des Berichts schlussfolgert: »Bei der Berechnung der Mieten wird im Allgemeinen nach rein wirtschaftlichen Gesichtspunkten vorgegangen.« (Ebd., S. 103) Darüber hinaus kritisiert er die schlechte Instandhaltung der Wohnungen und weist auf Baumängel in einigen Gebäudekomplexen in Frankfurt hin, die aufgrund fehlender Isolierung zu feuchten Kellern führten (ebd., S. 21).

Obwohl diese Aussagen nicht eindeutig der hier untersuchten Angestelltensiedlung im Westend zugeordnet werden können, sind die Hinweise auf mangelnde Instandhaltung und schlechte Gebäudesubstanz der unternehmenseigenen Wohnungen der I.G. Farben interessant, da eben wohnungsbezogene Missstände zu späterem Zeitpunkt in diesem Kapitel noch eine zentrale Rolle spielen werden. Dass Wirtschaftlichkeit im Zentrum des unternehmenseigenen Wohnungswesens stand, ist vor dem Hintergrund der ökonomischen Macht des I.G.-Konzerns wenig überraschend.

Aus weiteren im BASF-Archiv eingesehenen Briefwechseln zwischen der I.G.-Farben-Rechtsabteilung und dem Reichstreuhänder für Arbeit geht hervor, dass die Mietpreise der Werkswohnungen in Frankfurt (sowie den anderen Standorten der I.G. Farben) in den frühen 1940er Jahren schrittweise erhöht wurden, da der Mietnachlass für Arbeiterwohnungen als geldwerter Vorteil eingestuft wurde.¹² Für die Differenz zwischen der tatsächlich gezahlten, ermäßigten Miete und der Marktmiete wurden somit Lohnsteuern von 12 Prozent einschließlich Kriegszuschlag fällig. Damit der Unterschied zwischen der tatsächlich gezahlten und der ortsüblichen Miete nicht den damals geltenden Freibetrag von 20 Reichsmark überstieg, erhöhten die Wohnungsabteilungen der I.G. Farben schrittweise die Mieten.

Die darstellten Befunde legen nahe, dass die gemeinnützige Bewirtschaftung und Vermietung von Werkswohnungen zur Zeit der Weimarer Republik und des Nationalsozialismus im Spannungsfeld zwischen Wirtschaftlichkeit einerseits und der Notwen-

11 Der genannte Bericht wurde 1932 von den technischen und sozialen Kommissionen der I.G. Farben beauftragt. Ziel der Befragung der sechs Hauptwerke, zu denen auch Frankfurt-Höchst gehörte, war es, Aufschluss über den firmeneigenen Wohnungsbestand zu erlangen, und zwar hinsichtlich der Art und Zustand der Wohnanlagen, der Struktur des Wohnungswesens, der Verwaltungseinrichtungen, der Durchführung aller mit der Verwaltung der Werkswohnungen zusammenhängenden Arbeiten (Instandhaltung und Reparatur) sowie eine Prüfung und Betrachtung der wirtschaftlichen Grundlagen der Bewirtschaftung und der Mietverhältnisse. Ich habe diesen Bericht im Archiv für Unternehmensgeschichte der BASF eingesehen (Akte IG AG Wohnungs- und Siedlungswesen C725/2, Pos. 60–175).

12 Interessanterweise wurde diese Regelung erst Ende 2020 geändert, als die Rückkehr der Wohnungsfrage, wie sie uns heute begegnet, ihren Höhepunkt zu erreichen schien und Unternehmen sich zunehmend mit Schwierigkeiten konfrontiert sahen, Fachkräfte an Standorten mit angespannten Wohnungsmärkten zu finden.

digkeit, die Arbeiterwohnungsfrage in einem Klassenkompromiss zu lösen andererseits, verhandelt wurde. In seiner den Wohnungsmarkt beziehungsweise die Wohnraumversorgung der Arbeiterschaft regulierenden Rolle übernahm der Staat eine »doppelte gesellschaftliche Verantwortung: für die Regulierung des Ökonomischen in sozialer sowie des Sozialen in ökonomischer Absicht« (Lessenich, 2013, S. 62). Dieses Spannungsfeld charakterisiert auch das Wohnen im konservativ-korporatistischen Wohlfahrtsregime der Nachkriegszeit, das die Mietverhältnisse in der CvW ab den 1950er Jahren prägte.

5.2.1.2 Nach 1945: Werkswohnungen für Angestellte des Chemiekonzerns Hoechst

Nach dem Zweiten Weltkrieg wurde das gesamte Konzernvermögen der I.G. Farben aufgrund ihrer maßgeblichen Beteiligung und Bereicherung an den NS-Kriegsverbrechen und dem Holocaust¹³ durch die vier Besatzungsmächte beschlagnahmt. Den »wirtschaftlichen Grundsätzen« des Potsdamer Abkommens entsprechend ordnete 1945 der Kontrollrat der Alliierten die Auflösung der I.G. Farben an, um das ökonomische Rückgrat des deutschen Militarismus zu brechen. Die US-Militärregierung verfügte für ihre Besatzungszone die Absetzung und Entlassung der Konzernleitung, die Suspendierung der Rechte der Aktionär*innen und die Beschlagnahmung des Vermögens,¹⁴ zu dem auch der Werkswohnungsbestand und damit die Siedlung an der Miquelallee in Frankfurt gehörten. Alle Werke und die dazugehörigen Verwaltungs- und Betriebsorgane wurden bis zur geplanten Auflösung unter Militärverwaltung gestellt.

Die Wohnungen der CvW wurden bis zur Aufspaltung der I.G. Farben in ihre Folgeunternehmen durch die Alliierten verwaltet (FAZ 18.05.1974). Die Bauten der Siedlung waren von den Kriegszerstörungen weitgehend verschont geblieben, lediglich die Kopfbauten des Riegels an der Hansaallee und der Kallestraße waren beschädigt worden. Nach dem Krieg zählte die Siedlung zum Sperrgebiet und wurde für die Unterbringung von Angehörigen des *Womens Army Corps* eingesetzt (Drummer & Zwilling, 2007). Weiteres über die Nutzung der Siedlung zwischen 1945 und 1952 ist mangels Zugriff auf die historischen Dokumente dieser Zeit nicht bekannt. Mit der Aufspaltung des I.G. Trusts, den ich nachfolgend näher beschreiben werde, ging der westliche Teil der Siedlung an der

13 Die I.G. Farben spielte durch ihre enge Zusammenarbeit mit dem NS-Regime eine zentrale Rolle im Holocaust. Unter anderem baute und betrieb das Unternehmen die Buna-Werke in Auschwitz, wo unter Zwangsarbeit synthetischer Kautschuk und Treibstoff produziert wurden. Zudem stellte eine Beteiligungsgesellschaft der I.G. Farben das auf Zyanid basierende Pestizid Zyklon B her, was in den Gaskammern zur Massenvernichtung von Millionen von Jüdinnen und Juden eingesetzt wurde. Mitarbeitende der I.G. wussten nachweislich darüber Bescheid, schlossen jedoch einen Pakt mit dem NS-Regime. Die Kooperation der I.G. mit der nationalsozialistischen Regierung und die Beteiligung an den Kriegsverbrechen war ein lukratives Geschäft für den Konzern. Die I.G. Farben beteiligte sich direkt am systematischen Völkermord. Im Sommer 1947 wurden 23 leitende Angestellte vor einem US-Militärgericht angeklagt, im sogenannten I.G.-Farben-Prozess. Nur die Hälfte der Angeklagten wurde zu Haftstrafen verurteilt.

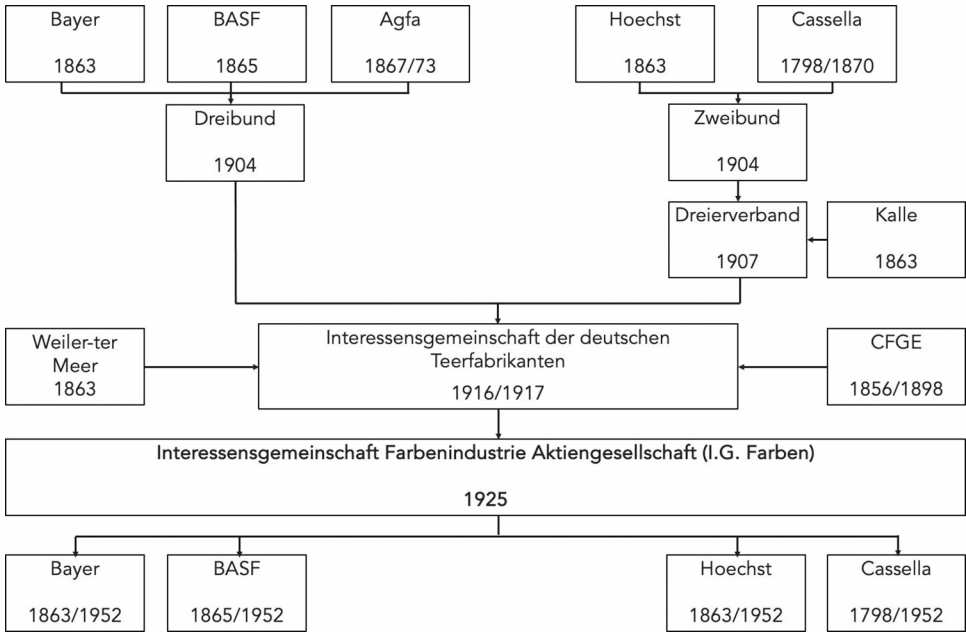
14 Siehe Kontrollratsgesetz Nr. 9 von 1945. In: Amtsblatt des Kontrollrats in Deutschland, Nummer 2 vom 30. November 1945, S. 34, Digitalisat der Deutschen Nationalbibliothek, <https://nbn-resolving.org/urn:nbn:de:101:1-201301314932> (letzter Zugriff: 11.01.2025).

Miquelallee in den Besitz des I.G. Nachfolgers *Hoechst AG* über, der die CvW ab 1952 verwaltete.¹⁵

Aufgrund der Einflussnahme deutscher Industrieller und Bankiers auf den Entflechtungsprozess in der neugegründeten Bundesrepublik wurde die I.G. Farben in den Westzonen nicht vollständig zerschlagen. Obwohl »[die leitenden Angestellten der I.G. Farben] die Männer [waren], die den Krieg möglich machten. Sie waren die Zauberkünstler, die die Phantasien von ›Mein Kampf‹ wahr machten« (Chefankläger im I.G. Farben Prozess 1948, zitiert in Kritische MIN-Studierende, 2023, S. 12) –, kam es nicht zu der ursprünglich geplanten kleinteiligen Aufspaltung des Konzerns. Stattdessen wurde 1950 durch die Alliierten in den westlichen Besatzungszonen die Entflechtung der I.G. Farben verfügt,¹⁶ wodurch die fusionierten Unternehmen wieder als eigenständige konkurrenzfähige Betriebe auferstanden. Im Mai 1952 entstanden hieraus zwölf Unternehmen, von denen nach diversen Umgruppierungen durch die I.G. Farben Liquidatoren die vier sogenannten Farbenachfolger *BASF*, *Bayer AG*, *Hoechst AG* und *Cassella GmbH* (1970 von Hoechst übernommen) übrigblieben (siehe Abb. 9). Sie konnten ihre Geschäfte fast wie zuvor fortführen.¹⁷

-
- 15 Der von der städtischen Wohnungsgesellschaft ABC 1930 gebaute östliche Teil der Siedlung (Eschersheimer Landstraße, Duisbergstraße, Walter-vom-Rath-Straße, Hansaallee 110–126) wurde nach 1952 teilweise an die damaligen Mieter*innen privatisiert, teils noch in der Hand des kommunalen Wohnungsunternehmens. Der westliche Teil, der nach 1930 durch das GWU der I.G. Farben in mehreren Bauabschnitten errichtet wurde, wurde 1952 größtenteils an *Hoechst* gegeben (Hansaallee 109–25, Kallestraße, Carl-von-Weinberg-Straße, Freseniusstraße 2–20), die Wohnungen in der Freseniusstraße 1–19, der Karl-Scheele-Straße, der Joachim-Becher-Straße sowie ein Ladengeschäft (heute Kiosk) wurden laut Mieteraussagen für die Unterbringung von Angestellten der benachbarten Bundesbank genutzt. Heute werden sie durch die kommunale ABC Holding vermietet.
 - 16 Die Alliierte Hohe Kommission schuf im Gesetz Nr. 35 vom 17. August 1950 die rechtliche Voraussetzung für die Aufspaltung der I.G. Farben. Die ursprüngliche Aktiengesellschaft I.G. Farben trat 1952 in Liquidation. Ihre Hauptaufgabe war es fortan, bestehende Forderungen zu verwalten und die juristischen Konsequenzen der Verbrechen während des Nationalsozialismus zu tragen, die ausgegründeten Gesellschaften hingegen wurden unabhängig weitergeführt. Zwischen 1950 und 1953 fand ein Musterprozess zur Entschädigung von Zwangsarbeitern aus der NS-Zeit statt. Norbert Wollheim reichte vor dem Landgericht Frankfurt eine Klage gegen die *IG Farbenindustrie AG* i. L. ein, in der er Entschädigung für entgangenen Lohn sowie Schmerzensgeld forderte. Das Berufungsverfahren vor dem Oberlandesgericht endete 1958 mit einem Vergleich, in dem sich die IG Farben verpflichtete, insgesamt 30 Millionen D-Mark an ehemalige Zwangsarbeiter*innen des Konzentrationslagers Buna/Monowitz zu zahlen.
 - 17 Etliche Manager, die während des deutschen Faschismus führende Positionen bei der I.G. Farben bekleidet hatten, standen wieder an der Spitze dieser neuen alten Unternehmen. Beispielsweise übernahm Friedrich Jähne, der ab 1938 Vorstandsmitglied der I.G. Farben gewesen war und 1943 zum Wehrwirtschaftsführer ernannt worden war, von 1955 bis 1963 den Aufsichtsratsvorsitz von *Hoechst*. Er war aufgrund seiner Mitverantwortung für die Ausplünderungen im annektierten Elsaß-Lothringen im I.G.-Farben-Prozess zu 18 Monaten Haftstrafe verurteilt, jedoch frühzeitig entlassen worden (Wollheim Memorial, o.J.). Bereits 1956 schütteten die ›Großen Drei‹ Unternehmen Bayer, BASF und Hoechst jeweils eine Dividende von 10 Prozent aus und stiegen zu den weltweit umsatzstärksten Chemiekonzernen auf (Kritische MIN-Studierende, 2023).

Abbildung 9: Schematische Darstellung der Entwicklung und Entflechtung der I.G. Farbenindustrie



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis gesichteter Literatur

Um das rasche Wachstum und den Aufstieg zu einem Weltmarktkonzern zu ermöglichen, entwickelte *Hoechst* bereits Ende des 19. Jahrhunderts eine umfassende betriebliche Personal- und Sozialpolitik, die nach dem Zweiten Weltkrieg die Implementierung des globalen Expansions- und Wachstumsregimes flankierte. Arbeitsplatz-orientierte Qualifizierungspolitik und ein elaboriertes Angebot an Organisations- und Infrastrukturangeboten sowie soziale Absicherung und Vermögensbildung sollten die materielle und ideelle Bindung der Arbeiter*innen und Angestellten an ihr Unternehmen sicherstellen. Wohnungsbau und -vermietung nahmen dabei eine zentrale Rolle ein.

Bereits 1899 hatte *Hoechst* die *Gemeinnützige Gesellschaft zur Beschaffung von Wohnungen* (GGW) gegründet, um Wohnraum für Arbeiter*innen in der Nähe der Produktionsstätten zu errichten. Nach der Neugründung der *Hoechst AG* 1952 wurde der Werkswohnungsbau und die Eigenheimförderung für Angestellte intensiviert: Werksnahe Siedlungen in Zeilsheim und Sindlingen wurden ergänzt, neue Wohngebiete in Unterliederbach, Schwalbach, Kelkheim, Sulzbach und Schwanheim erschlossen (FAZ 18.05.1974). Neben Mietwohnungen in Reihen-, Mehrfamilien- und Hochhäusern entstanden Eigentumswohnungen. Unterschieden wurde – wie schon unter I.G. Farben – zwischen Siedlungen für »einfache Arbeiter*innen« in der Nähe der Produktionswerke und Werkswohnungen für Angestellte, die meist zentraler gelegen und bei Größe und Ausstattung hochwertiger waren. Eine besondere Bedeutung wurde dem Bau von Eigenheimen für Angestellte beigemessen, denn *Hoechst* sah darin nicht nur eine »besondere förderungswürdige Wohnform«, sondern auch einen »Beitrag zur

Vermögensbildung« (Bouillon, Leiter des Personal- und Sozialwesens der Farbwerke *Hoechst*, zitiert in ebd.). Bis 1974 wuchs der Bestand auf 16.541 Werkwohnungen an, in denen damals rund 65.000 Menschen ihr Zuhause fanden (ebd.). Neben der exklusiven Vermietung unternehmenseigener Wohnungen gewährte *Hoechst* seinen Mitarbeitenden Zugang zu medizinischer Versorgung durch Werksärzte sowie einer betrieblichen Krankenversicherung und Altersvorsorge durch die Pensionskasse. Das Unternehmen betrieb auch soziale Einrichtungen, zum Beispiel Sportgruppen und eine firmeneigene Bibliothek für Angestellte, und unterstützte die arbeitsplatzbezogene Finanzierung berufsbegleitender Studiengänge und Fortbildungen (sofern Mitarbeitende sich zum anschließenden Verbleib im Unternehmen verpflichteten) (Bouillon, zitiert in FAZ 18.05.1974). Diese umfassende soziale Absicherung durch das Unternehmen ermöglichte vielen Mitarbeitenden den sozialen Aufstieg und prägte ihre Identität als Hoechster wesentlich.

Wohnalltag in der CvW unter der Bewirtschaftung durch *Hoechst*

Frankfurt a.M., Westend – Carl-von-Weinberg-Siedlung, 15. Februar 2023: Ich treffe Herrn und Frau V. an einem Mittwochnachmittag in ihrer 70-Quadratmeter-Wohnung in der Carl-von-Weinberg-Straße zum Interviewgespräch. Herr V., der bereits über 90 Jahre alt ist, lebt seit 1961 mit seiner Frau in der CvW. Seit nun 62 Jahren bewohnt das Ehepaar jene Mietwohnung, in der sie mich empfangen. Die beiden Kinder des Ehepaars sind vor vielen Jahren ausgezogen und haben eigene Familien; das ehemalige Kinderzimmer wurde zu einem Esszimmer umfunktioniert. Nachdem mich Frau V. durch ihre Wohnung geführt und mir stolz den Ausblick vom rückseitig liegenden Balkon in die grüne Gartenanlage gezeigt hat, die sie so liebt, sitzen wir gemeinsam bei einer Tasse Tee und selbst gebackenen Keksen auf dem Sofa. Herr V. erzählt mit leuchtenden Augen von seiner Lebensgeschichte, die untrennbar mit seiner Anstellung bei *Hoechst* verknüpft ist: Als »Flüchtling«, wie er es nennt, sei er Ende der 1950er Jahre aus Sachsen nach Frankfurt gekommen, um bei *Hoechst* zu arbeiten. Umgehend habe er sich für eine Wohnung in der CvW beworben. Aber erst nachdem er und seine Frau geheiratet hatten, erhielten sie die Zusage für ihr Zuhause. Parallel zu seiner Arbeit im Betrieb absolvierte Herr V. auf Kosten von *Hoechst* ein technisches Studium an der TU Darmstadt; vom »einfachen Arbeiter« zum studierten Abteilungsleiter sei er aufgestiegen. Über 40 Jahre hat er insgesamt bei *Hoechst* gearbeitet. Einige Jahre war er in der Kunststoffforschung tätig, bevor er in den Bereich Bergbau und Exploration wechselte und als beratender Bergbauingenieur in der Kaliindustrie arbeitete. Obwohl er zu einer amerikanischen Firma hatte wechseln wollen, weil die viel besser bezahlt hätte, entschied er sich dagegen. Die soziale Absicherung durch *Hoechst* war schlichtweg attraktiver. Er schwärmt von vielen und langen Auslandsreisen überall dorthin »wo es Kali gab, ob das jetzt Weißrussland war oder Russland oder Kanada; Frankreich« (Interview CvW_6, 15.02.23). Während seiner Abwesenheit kümmerte sich seine Frau um die Kinder und den Haushalt. Als dann das zweite Kind kam, hörte sie auf zu arbeiten. Das nachbarschaftliche Leben in der Siedlung sei damals aufgeräumt und geregelt vonstatten gegangen. Es waren alles ordentliche Leute hier in der Siedlung, erinnert sich Frau V. Aber nicht nur die Wohnung

sei vom Arbeitgeber gestellt worden. Es habe neben den Werksiedlungen ein Entbindungsheim für Betriebsangehörige gegeben und die Möglichkeit, auf Kosten des Unternehmens zur Kur in den Schwarzwald zu fahren. Toll sei es damals gewesen, ein Hoechster zu sein.

Die geschilderten Erzählungen von Herrn und Frau V. spiegeln die Einbettung des Wohnalltags in der CvW in das zuvor beschriebene korporatistische Sozialabsicherungssystem des Chemiekonzerns *Hoechst* wider. Die ethnographische Vignette verdeutlicht, dass nicht nur die Betriebsangehörigen, sondern deren gesamte Familie über die unternehmensseitigen Vorsorgeleistungen in der Sphäre der Reproduktion materiell und ideologischen an den Konzern gebunden worden waren. Herr und Frau V. verknüpfen viele positive Erinnerungen mit der »vorausdenkenden« Unternehmenspolitik von *Hoechst*. Die Anstellung im Unternehmen war weit mehr als nur ein Job. Es war ein Lebensentwurf, der die Identität und das Weltbild der beiden geprägt hat. Eben jene durch das Wohnen geschaffenen Bedingungen der alltäglichen Reproduktion und die damit verknüpften subjektivierenden Effekte sind Gegenstand der nachfolgenden Ausführungen. Die Darstellungen basieren auf historischen Medienberichten, im Archiv gesichteten Unterlagen, Sekundärliteratur sowie den subjektiven Darstellungen langjähriger Bewohner*innen wie Herrn und Frau V., die bereits zu *Hoechst* Zeiten in die Siedlung gezogen sind und die ich im Interview gesprochen habe.

Zugang zu den Werkswohnungen in der CvW: Die Wohnungen der CvW wurden nach Rückgabe durch die Alliierten 1952 von der »Abteilung für betriebliche Sozialvorsorge« von *Hoechst* vermietet; das Wohnungswesen war der Rentenabteilung unterstellt.¹⁸ Der Zugang zu den unternehmenseigenen Werkswohnungen war daher Beschäftigten des Konzerns vorbehalten; das heißt, »es kam kein Fremder rein. Es waren also NUR Leute von Hoechst« (Interview CvW_2, 02.12.22). Wie bereits unter der Bewirtschaftung durch I.G. Farben wurden die Wohnungen an der Miquelallee auch in den Nachkriegsjahrzehnten nicht an Arbeiter*innen, sondern ausschließlich an leitende Angestellte vermietet. Aufgrund ihrer zentralen Lage und dem hohen Ausstattungsstandard waren die Apartments der CvW sehr beliebt und der Zugang daher unter den Angestellten des Unternehmens umkämpft. Es habe zwar ein Anrecht der bei *Hoechst* Beschäftigten auf die Bereitstellung einer Wohnung durch das Unternehmen gegeben, aber es sei längst nicht genug Wohnraum in entsprechender Größe und Ausstattung für alle Mitarbeitenden des expandierenden Konzerns verfügbar gewesen, erinnert sich ein Mieter (Gedächtnisprotokoll 24.06.22). Daher erfolgte die Vergabe in Abhängigkeit von erbrachter Arbeitsleistung und persönlichen Beziehungen zu Vorgesetzten (Interview CvW_2, 02.12.22).

Um eine Wohnung in der CvW zu bekommen, mussten sich Angestellte bei der Rentenabteilung des Unternehmens vorstellen und »bei der Wohnungswirtschaft anmelden« (Interview CvW_6, 15.02.23). Der Vorgesetzte oder Betriebsrat verfasste anschließend ein Schreiben über die Leistungen des Wohnungsbewerbers, bevor dann unter Berücksichtigung der Familienverhältnisse und Dringlichkeit – Paare mit Kindern wur-

18 Nach Aussage eines Bewohners, der in den 1980er Jahren seine Beschäftigung bei Hoechst aufnahm und 1988 in die CvW einzog, habe *Hoechst* mit dem Betrieb der Werkswohnungen das Rentenwesen und somit die Altersvorsorge der Angestellten finanziert (Gedächtnisprotokoll 24.06.2022).

den bei der Vergabe großer Wohnungen und Eigenheime bevorzugt – entschieden wurde. Wie aus Erzählungen von Gesprächspartner*innen hervorgeht, waren Wohnungssuchende abhängig von der Gunst ihrer Vorgesetzten, um ein Apartment in der Siedlung zu bekommen. Empfehlungsschreiben von Mitarbeitenden in Führungsposition waren ein zentraler Hebel, um Zugang zu einer der beliebten Wohnungen zu erhalten. Die Leistung im Betrieb und die Versorgung mit dem Reproduktionsmittel Wohnraum standen also in einem direkten Abhängigkeitsverhältnis. Viele der langjährigen Bewohner*innen sind deswegen bis heute stolz darauf, dass sie damals Zugang zu einer der Wohnungen an der Miquelallee erhalten beziehungsweise ihn sich erarbeitet haben.

Vermietverhältnis und Leistbarkeit: Die Mietverhältnisse unter *Hoechst* waren durch niedrige Preise für hohe Wohnqualität und eine zuverlässige Instandhaltung gekennzeichnet. Dies haben langjährige Mieter*innen als faire und gute Wohnbedingungen in Erinnerung. »*Hoechst* war damals sehr sozial. Die hatten einen vorausschauenden Gedanken als Unternehmen«, erinnert sich ein Bewohner (Feldnotizen Mieterversammlung 18.04.23). Maßgebend für die Bewirtschaftung der Wohnungen an der Miquelstraße war bis 1990 die Verwaltung und Vermietung nach den Grundsätzen der Wohnungsgemeinnützigkeit. Die Reinvestition von Bewirtschaftungsüberschüssen in die Instandhaltung des Werkwohnungsbestandes und die Kalkulation der preisreduzierten Mieten auf Basis des Kostenmietprinzips stellten eine angemessene Qualität der Wohnungen zu mit den vom Unternehmen gezahlten Löhnen leistbaren Mietpreisen sicher. Die Miete sei damals »sehr gering« (Interview CvW_2, 02.12.22) gewesen, erzählt ein Mieter.¹⁹ In den Mietzahlungen waren auch eine Reihe von Dienstleistungen und die Mitnutzung gemeinschaftlicher Versorgungsräume enthalten, eine Miete »[m]it allem Drum und Dran.« (Ebd.). Inkludiert waren unter anderem die Nutzung einer siedlungseigenen Zentralwäscherei und der dazugehörigen Trockenräume, die Reinigung der Treppenhäuser sowie die Pflege der Gärten. Auch einen zuverlässigen Hausmeister habe es gegeben. Der Mietpreis wurde schon zu *Hoechst* Zeiten sukzessive angehoben, allerdings seien die Erhöhungen immer sehr gering ausgefallen. Herr K. berichtet im Interview, dass seine Miete 1976 von 265 D-Mark auf 266,80 D-Mark, also um gerade einmal 1,80 D-Mark erhöht worden sei (ebd.). In der Miete sei auch eine Rücklage für Instandhaltungsarbeiten enthalten gewesen, wobei die Arbeiten von den Mieter*innen beauftragt (bei Firmen, die für *Hoechst* gearbeitet haben) oder selbst durchgeführt werden konnten. Erledigten die Bewohner*innen die Reparaturarbeiten selbst, wurde ihnen das zurückgehaltene Geld für Instandhaltung ausgezahlt.

Als besonders zuverlässig beschrieben Mieter*innen die Verwaltung durch *Hoechst*. Die Vermieterin habe sich gut um die Siedlung gekümmert und alles regelmäßig gewartet. Man habe direkte Ansprechpartner*innen im Wohnungsunternehmen der Firma gehabt und gute, langjährige Beziehungen zu den Sachbearbeitenden gepflegt. Im Schadensfall oder bei einer notwendigen Reparatur habe sich das Unternehmen stets zeitnah und verbindlich um das Anliegen gekümmert: »[W]enn Sie bei *Hoechst* angerufen

19 Bei Einzug in die CvW in den 1960er Jahren lag der Mietzins für eine 70-Quadratmeter-Wohnung bei rund 200 D-Mark. Da unklar ist, wie hoch der monatliche Verdienst der Angestellten zu diesem Zeitpunkt ausfiel, wie hoch also die Mietkostenbelastung gewesen ist, kann nur auf subjektive Einschätzungen der Leistbarkeit zurückgegriffen werden.

haben, da war der am nächsten Tag da«, erinnert sich eine Mieterin im Interview (Interview CvW_6, 15.02.23).

Sozialstruktur und Reproduktionsverhältnisse: Die Belegung der Wohnungen in der CvW »ab Mittelschicht« (Interview CvW_6, 15.02.23) führte unter *Hoechst* Verwaltung zu einer homogenen Sozial- und Klassenstruktur innerhalb der Siedlung: Die meisten Haushalte gehörten zur deutschen Facharbeiterschaft und »sehr viele [waren] Akademiker« (ebd.), erinnert sich ein langjähriger Bewohner. Aufgrund der beschriebenen Zugangsvoraussetzungen lebten in erster Linie leitende Angestellte in der Siedlung. Nur ein einziger Bewohner sei Arbeiter gewesen, erinnert sich Herr K. (Interview CvW_2, 02.12.22). Aber nicht nur die Hierarchieebene im Unternehmen, sondern auch die Familienverhältnisse im Privaten spielten eine Rolle. Denn die Werkwohnungen an der Miquelallee wurden den Aussagen von Interviewpartner*innen zufolge nur an verheiratete Ehepaare vermietet. Ein Bewohner erzählt:

»Also wir waren verlobt und wollten ... Ich wollte mich da bei der Wohnungswirtschaft anmelden und da hieß es: ›Nein, nein. Erst wenn ihr verheiratet seid.‹ [Als ich] vor ein paar Tagen aufgegeben hatte, dann bin ich wieder hin und [es hieß]: Das Aufgebot zählt nicht, erst wenn ihr Ringe habt.« (Interview CvW_6, 15.02.23)

Dass die Eheschließung in den 1960er Jahren Voraussetzung war für den Abschluss eines Mietvertrags mit der Wohnungsabteilung von *Hoechst*, verweist auf die Einbettung des Werkwohnungswesens in das konservativ-korporatistische Reproduktionsmodell des Fordismus (vgl. Heim, 2013, S. 343ff.). Der Lebensbereich Wohnen diente zur Familiarisierung der Arbeiterschaft (Häußermann & Siebel, 1996, S. 134). Angestellte mussten sich den vom Unternehmen gesetzten Regeln und patriarchal-konservativen Normen des kleinfamilialen bürgerlichen Lebens außerhalb des Betriebs unterwerfen, um von einer Werkwohnung als Reproduktionsmittel Gebrauch machen zu können.

Wohnalltag: In Übereinstimmung damit war der Wohnalltag unter *Hoechst* Bewirtschaftung von sozialer Kontrolle der Mieter*innen untereinander und einer strengen Regulierung durch die Verwaltung geprägt. Es gab feste Zeiten für das Waschen und Mangeln in der gemeinschaftlichen Waschküche, vorgeschriebene Zeiten für das Lüften der Betten auf den Balkonen und auch das Spielen der Kinder war auf bestimmte Tageszeiten beschränkt, um Lärmbelästigung zu vermeiden. Eine Mieterin erinnert sich:

»[D]as war eine Strenge hier, als wir einzogen! Da durften Sie das Bett nicht länger als 12:00 am Fenster haben. Vis-à-vis wohnte der der Hausmeister. [...] Und unser Sohn war schon ein Wilder gewesen. Der hatte ja hier sein Kinderzimmer, und der ist mittags oft aus seinem Bett raus. Dann hat da unten so eine Alte gesessen und immer mit dem Stock hat die da so getan. Mittagsruhe, von eins bis drei durfte da keiner spielen. Dann hat er da hinten Fußball gespielt, schon hatten wir einen Brief.« (Interview CvW_6, 15.02.23)

Es habe insgesamt mehr Sauberkeit und Ordnung als heute geherrscht.

Identität und Kollektivität der Arbeiterschaft von Hoechst: In Gesprächen mit langjährigen Bewohner*innen wurde deutlich, dass sich die ehemaligen Mitarbeiter*innen und ih-

re Familien bis heute in einem hohen Maße mit dem Unternehmen und der Unternehmenskultur von *Hoechst* identifizieren. Die Selbstbezeichnung als Hoechster dient nicht nur als Abgrenzung von später zugezogenen Mieter*innen. Vielmehr scheint die damit betitelte Zugehörigkeit verbunden mit Stolz auf eine spezifische kollektive Identität sowie daraus resultierenden Subjektivierungsweisen. In der Nachbarschaft sei damals ein verbindlicher Austausch gepflegt worden, man habe sich begrüßt und einander im Alltag geholfen. Diese soziale Kollektivität der Hoechster in der Siedlung hat sich nicht nur im Lebensbereich Wohnen abgespielt, sondern wurde auch am Arbeitsplatz gelebt. Herr V., der bis ins hohe Alter im Laufsport aktiv gewesen ist und an vielen Marathonwettkämpfen teilgenommen hat, erzählt im Interview:

»Mein Direktor, der war sehr, sehr aufgeschlossen gegenüber dem Sport. [Jede] Mittagspause durften wir auch trainieren. [... Der] Abteilungsleiter hat gesagt, die Bube dürfen das und die machen das jetzt, damit die Männer fit bleiben.« (Interview CvW_6, 15.02.23)

Im Gegensatz zu der arbeitsplatzbezogenen Organisation und Gemeinschaft der Hoechster, die mit dem Ausscheiden aus dem Betrieb beziehungsweise der Abwicklung des Unternehmens (vgl. Abschnitt 5.2.2) endeten, ist die soziale Kollektivität unter ehemaligen Kolleg*innen in der Nachbarschaft erhalten geblieben. Noch heute kennen sich die »alten Hoechster« in der CvW; wie sie sich selbst nennen. Viele von ihnen pflegen Freundschaften oder zumindest nachbarschaftliche Bekanntschaften. Auch die Marathon-Laufgruppe »Hoechst 300« von Herrn V. ist bis heute aktiv.

Dass die soziale Kollektivität unter den »Hoechstern« so lange Bestand hatte und weiterhin hat, scheint mit den geteilten Erfahrungen und ähnlichen Lebensbiographien der deutschen Facharbeiterfamilien in der CvW zusammenzuhängen. In den mir begegneten Fällen ist die gesamte Lebensgeschichte der Familien mittel- oder unmittelbar mit der Beschäftigung (des Mannes) bei Hoechst verwoben. Mit der Anstellung oder Ausbildung bei beziehungsweise über Hoechst begann für die Männer in der Nachkriegszeit ihr sozialer Aufstieg. Alle Interviewten arbeiteten sich von einfachen, technischen Angestellten in eine leitende Position hoch, zwei Gesprächspartner berichteten von einer über 40 Jahre andauernden Anstellung beim Unternehmen. Viele haben in der Siedlung eine Familie gegründet, ihre Kinder in der CvW großgezogen und sind inzwischen in Rente. Bis heute sorgt die Pensionskasse von Hoechst für eine ausreichende materielle Absicherung. Die fast ausschließlich positiven Erinnerungen an die Zeit bei Hoechst und die Romantisierung der Ordnung, Disziplin und Sauberkeit in der Siedlung »damals« formen eine Art kollektives Gedächtnis langjähriger Bewohner*innen, das ihre Sicht auf die heutigen Verhältnisse prägt.

Zusammenfassend lässt sich für den historischen Abschnitt der gemeinnützigen Bewirtschaftung der CvW von 1930 bis in die 1990er Jahre festhalten, dass das Wohnen in der Werkwohnungs-siedlung in ein korporatistisches Versorgungssystem eingebettet war, das darauf abzielte, die Arbeiterschaft konsensual in die industriellen Beziehungen einzubinden, um die bestehenden Produktionsverhältnisse aufrechtzuerhalten (Jäger, 2006; Niethammer, 2020 [1988]). Die Bereitstellung des Reproduktionsmittels Wohnraum diente dem Industriekapital als Mittel zur Bindung und Disziplinierung der Be-

legschaft. Die der gehobenen Mittelschicht angehörenden Bewohner*innen der Siedlung an der Miquelallee haben dabei durchaus von diesem konservativ-korporatistischen Wohlfahrtsmodell profitiert, verschaffte es ihnen doch Zugang zu gutem Wohnraum zu leistbaren Mietzinsen und ermöglichte in vielen Fällen den sozialen Aufstieg. Das paternalistische Reproduktionsregime, in das das Wohnen in der CvW eingebettet war, strukturierte auch den Alltag in der Siedlung und prägte die Menschen in ihrer kollektiven Identität und ihren entwickelten Erwartungshaltungen hinsichtlich des Wohnens und nachbarschaftlichen Zusammenlebens. Noch heute dient die *Hoechst* Epoche langjähriger Mieter*innen als Referenzfolie, um die ab den 2000er Jahren einsetzenden Veränderungen zu bewerten. Die vergangenen Erfahrungen der sozialen Privilegierung stehen dabei in Widerspruch zu den Erfahrungen der Entsicherung, die viele Mieter*innen der Siedlung heute in ihrem Alltag erleben (vgl. Abschnitt 5.2.2). Die entwickelten Erwartungshaltungen gegenüber der Vermieterin und den Nachbar*innen und die spezifische, durch das konservativ-korporatistische System geprägte Subjektivierung der *Hoechst* fasse ich unter dem Begriff *fordistische Subjektivierung* zusammen. Gemeint ist damit keine uniforme Identität, sondern ein Set an teils widersprüchlichen und un abgeschlossenen Selbst- und Weltdeutungen langjähriger Bewohner*innen, das – so die These – zurückzuführen ist auf die korporatistischen Beziehungen, wohnungsbezogenen Normen und daraus resultierenden Reproduktionsverhältnisse und Subjektpositionen der Bewohner*innen zur Zeit der gemeinnützigen Bewirtschaftung der CvW durch *Hoechst*.

5.2.2 2000er bis 2024: Mietwohnungen als Finanzanlageobjekte in der Hand institutioneller Investoren

Ab den 2000er Jahren wandelten sich die Wohn- und Vermietverhältnisse in der CvW grundlegend. Durch den Verkauf des Werkwohnungsbestandes von *Hoechst* an ein börsennotiertes Wohnungsunternehmen kam es zu einer zunehmenden Entsicherung der Wohnverhältnisse in der Siedlung. Im Folgenden skizziere ich, wie sich die Bewirtschaftung und Vermietverhältnisse in der Siedlung durch Finanzialisierung seit den 2000er Jahren bis heute verändert haben. Ich gehe zunächst in Abschnitt 5.2.2.1 auf die Bewirtschaftung der CvW durch die börsennotierte Aktiengesellschaft *Deutsche Wohnen* ein, bevor ich in Abschnitt 5.2.2.2 die energetische Modernisierung der Siedlung durch *Vonovia* thematisiere.

5.2.2.1 1998 bis 2022: Bewirtschaftung durch die börsennotierte Aktiengesellschaft *Deutsche Wohnen*

Nach dem wirtschaftlichen Aufstieg der 1950er und 1960er Jahre begann bei *Hoechst* mit der Ölkrise 1973 eine Phase der Umstrukturierung und Übernahme von Konkurrenzunternehmen im In- und Ausland. Dies war mit einer Neuausrichtung der Geschäftsfelder auf den *Life Sciences*-Bereich sowie internen Rationalisierungsprozessen verbunden. In den 1990er Jahren wurde der Konzern dann unter der Leitung von Jürgen Dornmann unter dem Motto »*Hoechst* Aufbruch 1994« zu einer Management Holding umgestaltet (Infraserv GmbH & Co. Höchst KG, 2014, S. 28). Das Restrukturierungsprojekt löste erheblichen Protest bei der Belegschaft aus, die mit öffentlichen Demonstrationen

nen gegen Kosteneinsparungen, massenhafte Entlassungen und den geplanten Börsengang des Unternehmens kämpften. 1999 wurde das erheblich verschlankte Unternehmen *Hoechst* schließlich vom französischen Konkurrenten *Rhône-Poulenc* übernommen und in *Aventis* umbenannt. Das an der Pariser Börse gelistete Unternehmen mit Sitz in Straßburg wurde später unter dem Namen *Sanofi-Aventis* zum größten Pharmaunternehmen Europas. Die von Hoechst eingebrachten Beteiligungen wurden zu Beginn der 2000er Jahre größtenteils an Finanzinvestoren wie Goldman Sachs verkauft.

Im Zuge der Restrukturierung der Hoechst AG in den 1990er Jahren wurden auch die Werkswohnungen des Unternehmens aus dem »industriellen Beziehungsgefüge« des korporatistischen Wohlfahrtsregimes herausgelöst, das die Verwaltung der Wohnungen und Vermietverhältnisse in der CvW über Jahrzehnte hinweg strukturiert und die Bewohner*innen durch zuverlässige Instandhaltung und vergleichsweise günstige Mieten mit Zukunftssicherheit ausgestattet hatte. Mit der betrieblichen Rationalisierung und der Verschlinkung der Geschäftsfelder auf den Pharmabereich ging eine »Neukonzeption des Immobilienbereichs« (IZ 08.10.1998) einher. »[D]er Wohnungsbestand der Hoechst AG gehörte dann nicht mehr zum Kerngeschäft des Unternehmens«, erinnert sich ein ehemaliger Mitarbeiter des Konzerns in einem Interview (Interview Ex_V, 15.12.22).

Parallel zu den unternehmensinternen Entwicklungen war 1989 unter der gelbschwarzen Bundesregierung Helmut Kohls das Gesetz über die Wohnungsgemeinnützigkeit in der BRD abgeschafft worden. Mit der Abschaffung der Steuerprivilegien für *gemeinnützige Wohnungsunternehmen* (GWU) zum 01.01.1990 erloschen die unternehmensbezogenen Vorgaben zu einer nichtgewinnorientierten Bewirtschaftung, die die Wohnverhältnisse im industriegebundenen Bestand an der Miquelallee Jahrzehnte lang reguliert hatten. Die Aufhebung der auf vier Prozent des Eigenkapitals begrenzten Gewinnausschüttung sowie des Kostenmietprinzips für die Kalkulation der Mietpreise ermöglichte es den Wohnungsunternehmen, die zuvor rechtlich zu einer sozial ausgerichteten Bewirtschaftung verpflichtet waren und bis dato als gemeinnützige Vermieter firmiert hatten, ihre Wohnungsbestände zu privatisieren und/oder ihre Bewirtschaftung profitorientiert auszurichten (Kuhnert & Leps, 2017). Dadurch wurden Hunderttausende zuvor (teil-)dekommodifizierte Wohnungen in der Hand gemeinnütziger Unternehmen in den privaten Wohnungsmarkt und damit die Tauschwertlogik überführt (Holm et al., 2017). Das Zur-Ware-Machen des ehemals gemeinnützigen Wohnungsbestandes der BRD, der 1990 über drei Millionen Wohnungen umfasste, spielte eine zentrale Rolle in der neoliberalen Transformation des bundesrepublikanischen Wohnraumregimes am Übergang vom fordistischen zum finanzdominierten Akkumulationsregime. Die neoliberale Wende der Wohnungspolitik wurde mittelbar durch die Abschaffung des Gesetzes über die Gemeinnützigkeit begünstigt (Holm et al., 2017, S. 8), denn die Gesetzesaufhebung machte die ab den 2000ern massenhaft einsetzenden *En bloc*-Verkäufe zuvor preisgebundener Wohnungen an private Investoren und *Private Equity Funds* überhaupt erst möglich, die die Finanzialisierung des deutschen Wohnungsmarktes einleiteten (Heeg, 2022; Metzger, 2020; Unger, 2016).

Auch die *Hoechst AG* begann nach der Abschaffung der Wohnungsgemeinnützigkeit die Verwaltung ihres Wohnungsbestandes neu auszurichten. Aus dem Unternehmen *Gemeinnützige Gesellschaft zur Beschaffung von Wohnungen* (GGW) wurden die beiden fortan

nicht mehr gemeinnützigen Gesellschaften *Hoechst Bauen und Wohnen GmbH* und *Wohnungsbau Hoechst GmbH*. Ende der 1990er Jahre leitete die Rechtsabteilung des Unternehmens schließlich den Verkauf der bis dato (teil-)dekommodifizierten Wohnungen im Besitz des Unternehmens ein, wodurch über 9.000 Arbeiter- und Angestelltenwohnungen des Hoechst-Konzerns in Wert gesetzt und später zu Finanzanlageobjekten wurden (IZ 08.10.1998).

Im Rahmen der Umstrukturierung der *Hoechst AG* zu einer strategischen Management-Holding gründete die Rechtsabteilung des Unternehmens die 100-prozentige Tochtergesellschaft *Areatis Immobilien Management GmbH*, die den Verkauf der beiden unternehmenseigenen Wohnungsbaugesellschaften *Hoechst Bauen und Wohnen GmbH* und *Wohnungsbau Hoechst GmbH* sowie des gesamten inländischen Wohnungsbestands verantwortete. Als neue Eigentümerin des sogenannten nichtbetriebsnotwendigen Immobilienvermögens der ehemaligen Hoechst AG beauftragte *Areatis* das Büro Albert Speer und Partner mit der Erarbeitung »eines Corporate Real Estate Management [des] Immobilienbestandes« (Albert Speer + Partner GmbH, o.J.), um das »Wertschöpfungspotential« (ebd.) des Portfolios zu analysieren. Die neuen Begriffe, mit denen über die unternehmenseigenen Wohnungen fortan verhandelt wurde, beschreiben im Kern die Kommodifizierung des Werkwohnungsbestandes: Das Zuhause der Mitarbeitenden wurde als handelbare Ware angesehen, mit dem das Unternehmen möglichst viel Profit erzielen wollte. Mit dem Ziel, »einen Erwerber [zu finden], für den der Wohnungsbau Teil einer langfristigen Investitionspolitik ist« (Heinz Weinmann, Aufsichtsratsvorsitzender der beiden Wohnungsbaugesellschaften von *Hoechst*, zitiert in IZ 08.10.1998), wurden die 8.700 Wohnungen und 400 Einfamilienhäuser im Besitz von *Hoechst* Ende 1998 *en bloc* an die Tochtergesellschaft der Deutschen Bank *Deutschen Wohnen AG* verkauft.²⁰ Von den insgesamt 9.100 veräußerten Hoechster Wohnungen, die 1998 noch ausschließlich von Werksangehörigen und pensionierten Mitarbeitenden bewohnt waren, lagen allein 7.500 im Rhein-Main-Gebiet. Zu diesem Bestand gehörte auch die CvW.

Das Hoechster Wohnungsportfolio bildete damals den Grundstock eines der später europaweit größten börsennotierten Immobilienunternehmen, der DW. Bereits im November 1999 ging die neue Eigentümerin der CvW an die Börse (Metzger, 2020, S. 185), was den Moment der Finanzialisierung der ehemaligen Werkwohnungen markiert. Kommodifizierung und Finanzialisierung fanden in der CvW also unmittelbar aufeinanderfolgend statt. Nachfolgend wird skizziert, wie sich dies auf den Wohnalltag in der Siedlung ausgewirkt hat.

Finanzialisierte Wohn- und Mietverhältnisse bei der Deutsche Wohnen

Frankfurt a.M., Westend – Carl-von-Weinberg-Siedlung, 24. Juni 2022: An einem warmen Sommernachmittag treffe ich mich mit einer Gruppe von Aktivist*innen der wohnungspolitischen Initiative »Eine Stadt für Alle! Frankfurt« und einigen Bewohner*innen der

20 Leider war es mir im Rahmen dieser Arbeit nicht möglich, Zugang zu den Archivalien, die den Verkauf des Immobilienvermögens von *Hoechst* betreffen, zu erlangen (siehe Kapitel 4.3 zur Archivarbeit).

CvW auf dem Campus Westend der Goethe-Universität. Wir sind zu einem Rundgang durch die Siedlung verabredet. Noch bevor wir vom Campus aus kommend die achtspurige Straße zum Eingang der Siedlung an der Ecke Hansa-/Miquelallee überqueren, offenbart sich uns der schlechte bauliche Zustand der Gebäude. Hinter den großflächigen Wandbemalungen an den Kopfbauten der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Häuserzeilen zeigt sich bei einem Blick auf die Fassaden der Wohnanlage, dass der Putz von den Balkonen bröckelt. Großflächig ist er bereits an einigen der in Richtung der Gartenanlagen zwischen den Wohnblöcken zeigenden Austritte heruntergebrochen. Wir überqueren die Straße und ein Bewohner beginnt zu erzählen: »Also, wir befinden uns hier jetzt in der Hansallee. Auf dieser Seite beginnt die Carl-von-Weinberg-Siedlung. Und alleine in dieser Straße stehen 14 Wohnungen leer. Das ist der Stand von Montag.« Der Bewohner drückt mir ein Klemmbrett mit Zetteln in die Hand, auf denen pro Straßenzug in einer Matrix die Hausnummern (Zeilen) und Geschosse (Spalten) eingezeichnet sind. Dort wo eine »1« vermerkt ist, steht eine Wohnung leer. »Den aktuellen Stand habe ich mit dem Kollegen hier« – er zeigt auf einen anderen Mieter, der uns begleitet – »abgegrast und alles dokumentiert. Also wir sind die Straßen abgegangen. Und wenn man dann die Wohnungen anguckt, beziehungsweise die Fassaden, dann sieht man, wo der Leerstand ist.« Er bleibt stehen und erklärt, woran man das erkennt: »Da ist nix. Wohnung leer, keine Gardinen, keine Möbel, Wohnung leer.« Nicht erst seit gestern sei das so, sondern teilweise schon seit fünf, sechs Jahren. Wir laufen zwei Hausnummern weiter und er zeigt auf die Briefkästen. Zwei der insgesamt acht Briefkästen sind mit Aufklebern zugeklebt. In weiß-blauer Schrift ist dort, wo sonst der Name der Bewohner*innen angebracht ist, »Deutsche Wohnen« zu lesen. Ich blättere die Zettel auf dem Klemmbrett durch und summiere den von den Mietern dokumentierten Leerstand auf. Ich zähle 14 Mal »1« in der Hansallee, 28 Mal »1« in der Kallestraße, 27 Mal »1« in der Carl-von-Weinberg-Straße, 13 Mal »1« in der Freseniusstraße. Das macht 82 unbewohnte Wohnungen. Ein Fünftel der rund 400 Apartments steht also leer. Wir laufen weiter und biegen von der Hansallee in einen der anderen Straßenzüge der Siedlung ein. Vor einigen Hauseingängen stehen Paletten mit Baumaterial. Gegenüber ist ein großer roter Baucontainer aufgestellt, direkt daneben parkt ein zwei Meter hoher Kastenanhänger mit der Aufschrift »mobiheat. Ihr Spezialist für mobile Wärme«. Dauernd gebe es hier Probleme mit der Heizanlage, klagt der Mieter. Aber nicht nur das: Feuchte Wände und Schimmel würden immer und immer wieder in den Wohnungen auftreten. Auch die Mansarden seien bei einigen Nachbar*innen klamm. Undichte Dächer, vermutet er. Seitdem die Deutsche Wohnen die Eigentümerin der Siedlung ist, sei nicht mehr in den Bestand investiert worden. Wenn Apartments renoviert werden, handle es sich um oberflächliche Schönheitsreparaturen. Trotzdem sei die Miete in den letzten 20 Jahren immer weiter angehoben worden. Eine Frechheit findet er das. 500 D-Mark Miete habe er gezahlt, als er 1988 als Mitarbeiter von *Hoechst* eingezogen ist. Heute, sagt er, bezahle man für eine renovierte Wohnung mindestens 1.400 Euro. »Das müssen Sie erst mal aufbringen mit Ihrer Rente oder mit Ihrem Verdienst. Das ist viel Geld in meinen Augen«, sagt er nachdenklich. Er liebt sein Zuhause in der Siedlung und will nach 34 Jahren hier in der Nachbarschaft auf keinen Fall ausziehen. Aber er und auch viele seiner Nachbar*innen sind zunehmend unzufrieden. Unzufrieden mit der Vermieterin. »Wir

wollen Geld verdienen, wir wollen nichts reinstecken«, das sei in den letzten Jahren das Motto der Eigentümerin gewesen. Als Bewohner der Carl-von-Weinberg-Siedlung habe man heute »die Arschkarte gezogen«.

Mit dem Verkauf der Wohnungen an die DW veränderte sich das Alltagsleben in der Siedlung grundlegend. Wie die oben stehende ethnographische Vignette aufzeigt, ist das Leben in der Siedlung nicht mehr von Erfahrungen der Privilegierung, sondern der Entsicherung gekennzeichnet. Es wurde seit dem Verkauf der Wohnungen an das börsennotierte Unternehmen DW nicht mehr umfassend in den Bestand der Siedlung investiert, trotzdem sind aber die Mietpreise stetig angehoben worden. Die Bewohner*innen sind mit wiederholt auftretenden Mängeln an der Gebäudesubstanz konfrontiert; gleichzeitig stehen viele Wohnungen leer. Auch »der Kontakt [zur Vermieterin] wurde immer schlechter, immer schlechter« (Interview CvW_6, 15.02.23). Die eingangs dargestellten Erfahrungen des langjährigen Bewohners spiegeln dabei die Unterordnung des Gebrauchswertes der Wohnungen unter den Tauschwert der Immobilien als Finanzanlage wider. Wie ich nachfolgend darstellen werde, hat die Finanzialisierung der Wohnungen in der CvW den Zugang zu Wohnraum in der Siedlung, die Mietpreise, das Vermietverhältnis sowie die Sozialstruktur der Nachbarschaft nachhaltig verändert.

Zugang zu den Wohnungen der Siedlung: Mit dem Verkauf der Wohnungen an die DW erlosch die unternehmensbezogene Zugangsbeschränkung zu den Wohnungen in der CvW. Seitdem die Wohnungen von DW verwaltet werden, erfolgt die Anmietung über den privaten Mietwohnungsmarkt. Die Apartments sind keine Werkwohnungen mehr. Folglich ist die Mitarbeit beim Unternehmen Hoechst auch nicht länger Voraussetzung für eine Anmietung einer Wohneinheit in der CvW. Ausschlaggebend dafür, ob die Bewerbung um eine Wohnung Erfolg hat(te), war und ist in erster Linie die Zahlungsfähigkeit der Bewerber*innen.

Mietpreise und Leistbarkeit: Waren die Wohnungen in der CvW lange Zeit durch die bestehende unternehmensbezogene Preisbindung vor Kommodifizierung geschützt, so hat sich mit dem Eigentümerwechsel zu DW das Blatt gewendet. Die DW machte bei Ankauf der CvW unmittelbar Gebrauch von der Möglichkeit der ökonomischen Inwertsetzung der Wohnungen. Da Hoechst beim Verkauf der Wohnungen auf soziale Schutzklauseln verzichtet hatte (FNP 07.07.2000), hob die neue Eigentümerin noch im Jahr des Erwerbs die Mieten in der CvW um rund 30 Prozent an (FAZ 15.06.1999; FR 05.09.2000). »100 Prozent Aufschlag [auf die Miete]«, erinnert sich ein damals schon in der Siedlung lebender Mieter (Gedächtnisprotokoll 24.06.2022). Was Novy schon 1990 voraussagt hatte, erfüllte sich für die Bewohner*innen der CvW also noch im Jahr des Eigentümerwechsels: »Deregulierung ermöglicht Deregulierungsrenten. [...] Jede realisierte Kapitalisierung von Deregulierungsrenten durch Verkauf programmiert aber auch den nächsten Mietanstieg.« (Novy, 1990, S. 36f.) Die neue Eigentümerin machte von der mit der Abschaffung der Wohnungsgemeinnützigkeit geschaffenen *social housing deregulations gap* Gebrauch (Bernt, 2022, S. 123). Um sich gegen den Verkauf und die Mieterhöhungsverlange zur Wehr zu setzen, gründeten Bewohner*innen der veräußerten Hoechster Werkssiedlungen, unter ihnen Mieter*innen der CvW und der Sozialdemokrat und spätere Abgeordnete des Hessischen Landtags Sieghart Pawlik, ei-

nen Verein. Der bis heute bestehende Mieterbund *Hochster Wohnen e. V.*²¹ sammelte 1999 Unterschriften und skandalisierte öffentlich die dreisten Mieterhöhungsforderungen der neuen Eigentümerin der CvW (FAZ 15.06.1999). Auch wenn der bereits realisierte Verkauf der Wohnungen an DW nicht rückgängig gemacht werden konnte, gelang es dem Verein *Hochster Wohnen*, erfolgreich für eine Reduzierung der von DW geforderten Mieterhöhungen zu kämpfen. Der Vorsitzende des Vereins erinnerte sich in unserem Gespräch: »Ich habe mich auf die Hälfte mit der Deutsche Wohnen geeinigt.« (Interview Ex_V, 15.12.22)

Über die letzten 30 Jahre hob die neue Eigentümerin DW die Mietpreise in der CvW schrittweise an – allerdings ohne in den Bestand zu investieren. Um trotz ausbleibender Investitionen in den Erhalt des Gebrauchswertes der Wohnungen die Mieteinnahmen zu steigern, nutzte DW verschiedene rechtliche Hebel: Erhöhungen der monatlichen Miete bei Bestandsmieter*innen wurden einerseits mit Anpassungen an die ortsübliche Vergleichsmiete nach §§ 558 ff BGB (*Mietspiegel*)²² begründet. Derartige Erhöhungen hätte es circa alle eineinhalb Jahre gegeben, berichteten Mieter*innen. Unverschämte finden Bewohner*innen, dass DW bei der Kalkulation der Mieten auf Basis des Frankfurter Mietspiegels Zuschläge auf die Wohnungen berechnet, zum Beispiel für das Ausstattungsmerkmal Balkon, obwohl die Balkone in sehr schlechtem baulichen Zustand sind und daher aus Perspektive der Bewohner*innen »nicht zuschlagswürdig« (Mieterin bei einem Bewohner*innen-Treffen im Juli 2024). Mieterhöhungen bei bestehenden Verträgen wurden zweitens über gestiegene Nebenkosten realisiert, und zwar durch zusätzlich abgerechnete Dienstleistungen, zum Beispiel Sperrmüll, Rasenmähen oder Grünschnitt. Das sogenannte »konzerninterne Sourcing« (Unger, 2022, S. 29) ist eine gezielte Profitsteigerungsstrategie finanzialisierter Immobilienkonzerne, um über konzerninterne, aber durch rechtlich eigenständige Tochterunternehmen abgerechnete Dienstleistungen Zusatzgewinne für den Mutterkonzern zu realisieren. Allerdings sind viele dieser Dienstleistungen von den Mieter*innen in der CvW weder erwünscht noch werden sie immer tatsächlich, wie von der Vermieterin behauptet, erledigt, so die Beobachtung der Bewohner*innen. Dass DW die Mietpreise immer weiter angehoben hat, erkennt ein Mieter als »typisch Gentrifizierungsding, sicherlich nicht, weil sie das unbedingt müssen. Aber natürlich steht da auch eine Gewinnmaximierung dahinter auf

-
- 21 Der Verein ist Teil des bundesweit organisierten Deutschen Mieterbundes (DMB) und kann seine Mitglieder in individuellen Rechtsfällen gegen die Vermieterseite vertreten. Für eine Kritik an der Haltung des DMB siehe Nelles & Wanders, 1981, die bereits zu Beginn der 1980er eine zumindest in diesem Fall (*Hochster Wohnen*) treffende Analyse der paternalistischen Strukturen und des unternehmerischen Dienstleistungscharakters von DMB-Vereinen im Vergleich zu basisdemokratischen und radikaleren, politischen Mieterinitiativen (zum Beispiel die Mieter*innen-Initiative der CvW) vorgelegt haben.
- 22 Der *Mietspiegel* dient nach § 558c BGB als Instrument zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete. Dabei dürfen keine preisgebundenen Wohnungen und nur die Mietpreise derjenigen Marktwohnungen einbezogen werden, die in den letzten sechs Jahren neuvermietet oder durch Erhöhung neu festgesetzt wurden (Waltersbacher & Claßen, 2024, S. 10). Auf dieser Grundlage können Eigentümer*innen Anpassungen der verlangten Mietpreise vornehmen. Durch die Reform des Mietspiegelrechts im Jahr 2022 wurde die Erstellung von Mietspiegeln für Gemeinden mit mehr als 50.000 Einwohner*innen verpflichtend.

deren Seite« (Interview CvW_3, 01.12.22). Die Aussage des Mieters unterstreicht, dass Bewohner*innen aufgrund steigender Mietpreise bei gleichzeitig abnehmender Wohnqualität ökonomischen Verdrängungsdruck empfinden.

Nachfolgend soll der Anstieg der Mietpreise durch einige Beispiele veranschaulicht werden.²³ Ein ehemaliger Hoechstler berichtet, dass er Mitte der 1960er Jahre für rund 200 D-Mark eine Dreieinhalb-Zimmer-Wohnung mit Küche und Bad (70 m²) in der CvW angemietet hätte. Heute zahlen er und seine Frau 700 Euro pro Monat an die DW, circa 10 Euro/m² Nettokaltmiete. Sein Kollege, der in den 1980er Jahren in die Nachbarschaft zuzog, zahlte bereits 500 D-Mark für eine ähnlich große Wohneinheit bei Einzug. Ein Paar, das 2006 in eine 77 m² Wohnung eingezogen ist und damals eine Miete von 498 Euro Nettokalt plus 144 Euro Nebenkosten zahlte, muss heute (2022) bei der DW 802 Euro (exklusive Modernisierungsmieterhöhung) zahlen. Eine junge Familie, die im November 2016 in eine 80 m² große Wohnung einzog, zahlte anfangs 848 Euro Nettokaltmiete, 2022 sind es bereits 1.057 Euro pro Monat, ohne Heiz- und Nebenkosten. Dies entspricht 13,21 Euro/m² Nettokaltmiete.

Diese Zahlen weisen auf zwei Dinge hin: Erstens die oben erwähnte schrittweise Erhöhung der Bestandsmieten durch Anpassungen an den Mietspiegel und zweitens das Ausschöpfen der Mieterhöhungspotenziale bei Neuvermietung von Wohneinheiten, also mit Matthias Bernt gesprochen das Schließen von *new tenancy gaps* (Bernt, 2022, S. 123). Da der Abschluss eines neuen Mietvertrags nach geltendem Recht die Möglichkeit mit sich bringt, die Regelungen der Kappungsgrenze²⁴ zu umgehen, ist die Neuvermietung von Wohneinheiten für Eigentümer*innen lukrativ. Bei Neuabschluss eines Vertrags kann diese Miete auf maximal zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete angesetzt werden. Ohne vermierterseitige Investitionen können die Mieteinnahmen pro Monat bei Neuvermietung also gesteigert werden. In der Folge ist das durchschnittliche Mietniveau langjähriger Mieter*innen in der CvW vergleichsweise geringer als die Mietkostenbelastung später zugezogener Haushalten (vgl. Wenninger, 2024). Wenn eine Wohnung in den letzten Jahren neu vermietet wurde, seien »eher Leute [eingezogen], natürlich, die deutlich höheres Einkommen haben« (Interview CvW_3, 01.12.22), so die Beobachtung eines Interviewpartners. Die oben genannten Zahlen und das Zitat des Mieters deuten darauf hin, dass durch den Anstieg der Mietpreise in der Siedlung einkommensschwachen Haushalten der Zuzug in die CvW inzwischen verwehrt bleibt, was als exkludierende Verdrängung verstanden werden kann. Auch bei Bestandsmieter*innen, vor allem langjährigen, lösen die Entwicklungen der Mietpreise Angst aus,

23 Vor dem Hintergrund gestiegener Lebenserhaltungskosten und Inflation müssen diese Zahlen jeweils in den historischen Kontext eingeordnet werden (siehe die Entwicklung des Verbraucherpreisindex beziehungsweise Wertsicherungsrechner des statistischen Bundesamtes: <https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Preise/Verbraucherpreisindex/Methoden/Internetprogramm.html>).

24 In § 558ff. des BGB ist geregelt, dass Vermieter den Mietzins bei bestehenden Verträgen im Rahmen der Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete nur um maximal 20 Prozent innerhalb von drei Jahren anheben dürfen. In Frankfurt gilt, wie auch in anderen Kommunen mit angespannten Wohnungsmärkten, eine abgesenkte Kappungsgrenze von 15 Prozent innerhalb von drei Jahren. Erhöhungen wegen Modernisierungen von Wohnraum sind von dieser Regelung ausgenommen (vgl. Kapitel 3.2.2).

denn sie spüren schon länger: »Altmieten haben die Wohnungen noch zu guten Konditionen, das ist der Vermieterin ein Dorn im Auge.« (Gedächtnisprotokoll 31.03.22) Wie angestammte Bewohner*innen mit dem empfundenen Verdrängungsdruck in der Siedlung umgehen, wird in Abschnitt 5.3.2 diskutiert.

Trotz des relativen Anstiegs der Wohnkosten in der CvW in den letzten Dekaden waren die Mieten in der Siedlung bis vor Kurzem noch verhältnismäßig niedrig im Vergleich zu ähnlich zentralen Wohnlagen in Frankfurt. Die Nettokaltmiete pro Quadratmeter lag 2022 bei rund 8 Euro pro Quadratmeter (DIE ZEIT 26.06.2024), 2024 bei knapp 11 Euro (Wenninger, 2024, S. 33), womit das Mietniveau noch unterhalb des städtischen Durchschnitts liegt. Allerdings folgt die Kalkulation der Preise nicht mehr den Prinzipien der Kostendeckung wie zu *Hochster* Zeiten, sondern es wird der maximale rechtliche Spielraum für Erhöhungen ausgenutzt. Eine derartige auf Mietenwachstum zielende Bewirtschaftung von Wohnungen kann als typisch für finanzialisierte Wohnungsunternehmen bezeichnet werden (Heeg, 2022; Unger, 2022).

Abbildung 10 und 11: Marode Balkone (links), bröckelnder Putz an der Rückwand eines Wohnblocks (rechts) (Juni 2022)



Quelle: Eigene Aufnahmen

Ausbleibende Instandhaltung und Leerstand: Wie bereits in der ethnographischen Eingangsvignette zu diesem Abschnitt des Kapitels beschrieben, ist bei einem Besuch der Siedlung augenscheinlich erkennbar, dass die Bausubstanz der Wohngebäude in einem sehr schlechten Zustand ist (siehe Abb. 10, 11). Der Putz bröckelt von den Balkonen und von den Fassaden der Wohnhäuser, die Grünstreifen der langgezogenen Gärten sind verwildert. In den Wohnungen, so berichteten Bewohner*innen, wachsen Schimmelpilze und das Wasser läuft an den Wänden hinunter, weil die Dächer undicht sind. Die Hei-

zungen fallen regelmäßig aus und in den Kellern sammelt sich die Feuchtigkeit. »[E]s ist so auf Verschleiß hier alles«, fasst eine Interviewpartnerin ihren Eindruck zusammen (Interview CvW_1, 05.12.22).

Seit mehreren Jahren treten in der CvW wiederholt derartige Probleme auf. Langjährige Mieter*innen der CvW wissen zu berichten, dass die letzten umfassenden Instandsetzungsarbeiten in der Siedlung (vor der aktuell laufenden energetischen Modernisierungsmaßnahme durch *Vonovia*, vgl. 5.2.2.2) noch unter der Verwaltung von *Hoechst* durchgeführt wurden, also vor rund 30 Jahren. Mitte der 1990er Jahre wurden nach Angaben eines Bewohners die Wohnungen in zwei Straßenzügen renoviert. Geplant war die Sanierung der kompletten Siedlung (im Besitz von *Hoechst*), allerdings konnten die Arbeiten wegen eines Sturmschadens nicht abgeschlossen werden und wurden später vollständig gestoppt, als die Siedlung an *DW* verkauft wurde (Gedächtnisprotokoll 24.06.2022). In den nachfolgenden Jahrzehnten sei nicht mehr in die Bestandspflege investiert worden. »Also die [Siedlung] ist ja nicht unbedingt was fürs Auge. Das fällt auf, dass da seit Jahrzehnten nicht groß was gemacht wurde«, erzählt ein Bewohner im Interview (Interview CvW_3, 01.12.22). Ein anderer Mieter bestätigt: »Also unsere Miete fließt ja nicht in den Erhalt des Hauses, weil, sonst sähe es hier anders aus.« (Interview CvW_1, 05.12.22)

Wie schlecht es um den Wohnungsbestand in der CvW steht, wird besonders deutlich, wenn man die Gebäude mit jenen der nördlich der Siedlung gelegenen *US-Housing Area* »Siedlung Fieldhouse« vergleicht. Die Fassaden der direkt angrenzenden Anlage sind optischen Einschätzungen nach einwandfrei instandgehalten. Auch die Rasenflächen vor den Häusern sehen stets gepflegt aus und die Blumenrabatten sind immer frisch bepflanzt. Die Siedlung verfügt außerdem über einen eigenen Sportplatz, Grillplätze, eine kleine Gaststätte und einen großen Kinderspielplatz. Auch solche Orte der Gemeinschaft, die es früher in der CvW gegeben hat, sind den Bewohner*innen der ehemaligen Werkswohnungen in den letzten Jahren abhandengekommen. Orte und Aktivitäten, die soziale Kollektivität fördern, seien mit dem Management der *DW* sukzessive verschwunden, berichteten Bewohner*innen. Die Zentralwäscherei im Flachbau vorne an der Miquelallee, die zu *Hoechst* Zeiten als eine zentrale kollektive Versorgungsinfrastruktur gedient hatte, wurde geschlossen und ist heute an ein privates Unternehmen, einen Sonnenschutz-Anbieter, vermietet. Aktivitäten wie Ballspielen in den Gärten zwischen den Häuserzeilen habe die *DW* inzwischen verboten.

Auffallend ist auch der hohe Leerstand in der Siedlung. Mitte 2022 betrug er den eingangs in der Vignette dargestellten Berechnungen von zwei Bewohnern der Siedlung zufolge rund 20 Prozent. Da es »keine Informationspolitik seitens Deutsche Wohnen« (Interview CvW_4, 05.12.22) gegeben habe, wussten Bewohner*innen bis zu der im November 2022 erfolgten Ankündigung der energetischen Sanierung eines Teils der Siedlung (vgl. Abschnitt 5.2.2.2) nicht, wie es um ihre Zukunft in der CvW steht. Die Ungewissheit darüber, was die Vermieterin mit ihrer immer weiter verfallenden und teils leerstehenden Siedlung vorhabe, veranlasste Bewohner*innen dazu, Mutmaßungen über die Pläne der Eigentümerin anzustellen. Es kursierten Gerüchte in der Nachbarschaft, ob die Siedlung abgerissen oder erneut verkauft werden würde, was gerade bei älteren Bewohner*innen Zukunftsängste schürte.

Vermietverhältnis: In den Jahren nach dem Verkauf der Siedlung an die DW wechselten die Hausverwaltungen der CvW mehrfach. Die Managementgesellschaft *Rhein-Pfalz Wohnen GmbH* verwaltete die CvW bis 2007; die *Rhein-Main Wohnen GmbH* übernahm das Management ab 2008 (Interview CvW_2, 02.12.22). Diese beiden Gesellschaften firmieren als hundertprozentige Tochtergesellschaften der DW beziehungsweise inzwischen der *Vonovia* (vgl. 5.2.2.2). Die DW wiederum trat ab Mitte der 2010er Jahre bis 2022 als Vermieterin und Ansprechpartnerin gegenüber den Mieter*innen auf, wobei sich der Service im Verlauf der Jahre immer weiter verschlechtert habe, so die Einschätzung von Bewohner*innen.

Ein immer wiederkehrender Kritikpunkt in den Gesprächen mit Mieter*innen ist die Nichterreichbarkeit ihrer Vermieterin: »Man schreibt E-Mails, ruft an, schreibt hin, nichts passiert«, klagte eine Bewohnerin auf einer Mieterversammlung (Gedächtnisprotokoll 31.03.22). Die offiziellen, automatisiert erstellten Schreiben der DW, die Bewohner*innen per Post erhalten, sind in den Augen von Mieter*innen oft unverständlich formuliert. Das Management empfinden sie als unzuverlässig. Es gebe keine persönliche Erreichbarkeit, alles werde über eine Hotline, ein ausgelagertes Callcenter mit wechselnder Besetzung, oder über Onlineformulare abgewickelt. Herr L., der als Sozialarbeiter tätig und 2006 mit seiner Frau und ihrem gemeinsamen Sohn in die CvW eingezogen ist, erzählt: »[...] da hängen Sie erst mal eine halbe Stunde in irgendwelchen Schleifen drin, bis Sie irgendwann mal jemanden bekommen. Aber die machen das ja auch inzwischen alles online. [...] dieses Persönliche, das gibt es halt nicht mehr.« (Interview CvW_4, 05.12.22) Familie K., die erst seit 2016 in der CvW wohnt, bestätigt die Abwesenheit persönlichen Kontaktes zur Vermieterin: »Also persönliche Erreichbarkeit sehe ich gar nicht. Es gab den persönlichen Kontakt bei der Übergabe und das war das einzige Mal.« (Interview CvW_3, 01.12.22) Das Verhältnis zur Eigentümerin ist zunehmend distanziert und anonym geworden; ein Verhältnis, bei dem den Mieter*innen die Rolle der austauschbaren, zahlenden Kund*innen zugewiesen worden ist.

Dass es keinen persönlichen Kontakt mehr gibt und auch keine Ansprechpartner*innen im Fall von Problemen erschwert es Mieter*innen, die Eigentümerin für auftretende Mängel in die Verantwortung zu nehmen. Bei Anzeige von Schäden reagiere die DW oft überhaupt nicht, trotz mehrfacher Versuche der Kontaktaufnahme via Callcenter, Onlineformular und E-Mail, so berichteten Bewohner*innen. Als Mieter*in müsse man, um überhaupt eine Reaktion seitens der Vermieterin zu erwirken, »permanent Druck machen« (Mieter auf Mieterversammlung am 24.06.2022). Oft sei erst bei schriftlicher Androhung von Mietminderung mit einer Antwort zu rechnen (Interview CvW_5, 16.02.23). So dauere es oft mehrere Monate bis kleine Reparaturen wie eine kaputte Jalousie wieder instandgesetzt werden. Dieses permanente Druck-machen-Müssen empfinden Mieter*innen als Belastung, man könne sich schlichtweg nicht mehr darauf verlassen, dass DW ihren Pflichten als Eigentümerin der Siedlung nachkommt.

Während unter dem gemeinnützigen Management durch *Hoechst* ein direkter und persönlicher Kontakt zu langjährigen Verwaltungsangestellten auf der Grundlage eines vertrauensvollen Vermietverhältnisses bestand, sorgt heute das Fehlen persönlicher Ansprechpartner*innen und die Automatisierung des Kontaktes für Unzufriedenheit bei den Bewohner*innen. Mieter*innen der CvW haben das Gefühl, dass ihre Bedürfnisse übergangen werden.

Sozialstruktur und Wohnalltag: Mit dem Verkauf der Siedlung an die börsennotierte DW hat sich die Sozialstruktur der Siedlung zunehmend diversifiziert und der Wohnalltag in der Nachbarschaft verändert. Zu Hoechster Zeiten war die Bewohnerschaft von sozialer Homogenität geprägt (bedingt durch die »Belegung ab Mittelschicht«) und das Zusammenleben durch die strikten Regeln der konservativ-paternalistischen Verwaltung normiert. Durch den Wegfall der unternehmensbezogenen Vergabekriterien seit 1998 hat sich die Mieterschaft ausdifferenziert. Dies führte zu einer Diffusion der ursprünglich homogenen Sozial- und Klassenstruktur geführt. Inzwischen leben nicht mehr nur *Weiß*e-Mittelschicht-Haushalte, sondern auch einige migrantische Familien und jüngere Paare in der Siedlung. Viele der Hoechster verkehren bis heute in »ihren« Kreisen und pflegen überwiegend Kontakte zu anderen ehemaligen *Hoechst*-Mitarbeitenden. Die geteilten Erinnerungen an die Zeit beim Unternehmen sowie ihre empfundene Zugehörigkeit zum Viertel und zueinander eint die »Hoechster Fraktion«. Hinzu kommt die divergente Klassen- und Altersstruktur der Alteingesessenen und neu Zugezogenen: Die ehemals bei *Hoechst* Angestellten und ihre Ehepartner*innen gehören überwiegend der gehobenen Mittelschicht an, viele von ihnen (zumindest die Männer) sind Akademiker. Sie sind durch ihre Firmenrente meist materiell gut abgesichert und können ihre freie Zeit genießen. Pensionierte Hoechster haben meist ausreichend Geld für Urlaube und Museumsbesuche und manche besitzen sogar »ein Wochenenddomizil [...] am Rande vom Taunus, ein Häuschen.« (Interview CvW_6, 15.02.23). Die meisten befinden sich bereits im Rentenalter, einige sind sogar schon hoch betagt. Die neu zugezogenen Haushalte hingegen sind im Allgemeinen jünger, gehören der Arbeiterklasse an und viele der Familien haben eine Migrationsgeschichte. Auf der Grundlage meiner Interviewgespräche und teilnehmenden Beobachtungen in der Siedlung kann davon ausgegangen werden, dass die heterogene Gruppe der zugezogenen Mieter*innen tendenziell mehr Kontakt zu anderen neuen Mieter*innen als zu den angestammten Bewohner*innen pflegt. Dies liegt zum einen an den unterschiedlichen Lebensabschnitten der beiden Gruppen – Rentner*innen pflegen schlicht andere Routinen im Alltag als berufstätige Familien mit Kindern –, aber auch daran, dass sich viele Zugezogene aus dem Hoechster Kreis ausgeschlossen fühlen.

In Gesprächen mit langjährigen Mieter*innen war mitunter eine abwertende Haltung gegenüber den zugezogenen, insbesondere den nicht-*Weiß*en Mieter*innen deutlich erkennbar. Es fielen rassistische Äußerungen über »Ausländer« oder »Neubürger« und klassistische Kommentare wie: »Da geht keiner arbeiten, die machen den Fernseher an [...] Die rennen immer auf die Ämter und holen sich, was sie brauchen scheinbar.« (Interview CvW_2, 02.12.22) Das *Othring* der zugezogenen Bewohner*innen durch die Hoechster führte zu einer Spaltung der Mieterschaft in die neuen und die angestammten Bewohner*innen: Auf der einen Seite steht die alte *Weiß*e Mittelschicht der Hoechster, die sich als die rechtmäßige Mieter*innen der CvW begreifen und einen alleinigen Aneignungs- und Kontrollanspruch über die Siedlung formulieren, von dem »die anderen« ausgeschlossen sind. Auf der anderen Seite gibt es die heterogene Gruppe zugezogener Mieter*innen mit diversen und teils von Entsicherungsprozessen gezeichneten Lebens-, Erwerbs- und Wohnbiografien. Die Trennung der Mieter*innen in zwei Gruppen wird durch preisliche Differenzen in der monatlichen Miete und die daraus resultierende divergente finanzielle Betroffenheit von Mieterhöhungsverlangen

der Eigentümerin verstärkt: Langjährige *Hoechst* Mieter*innen haben noch alte Mietverträge und zahlen in der Regel deutlich weniger als später zugezogene Haushalte mit neuen Verträgen und teureren Mietpreisen (vgl. Wenninger, 2024).

Finanzialisierung von Wohnraum als Geschäftsmodell: Die oben beschriebenen Veränderungen stehen in direktem Zusammenhang mit dem Geschäftsmodell der Eigentümerin DW (vgl. Textbox »Deutsche Wohnen«). Die DW firmiert als europäische Aktiengesellschaft (SE) und hat sämtliche Geschäftsbereiche darauf ausgerichtet, maximale Gewinne mit der Verwaltung und Vermietung von Wohnungsbeständen zu erzielen. Grundlegend für die Realisierung von Gewinnen sind neben Rationalisierungsprozessen im Vermietungsprozess und Expansion durch Übernahmen und Ankäufe steigende Mietpreise im Bestand (Metzger, 2020, S. 229ff.). Im Durchschnitt erhöhte DW die Mieten in ihrem Wohnimmobilienportfolio in den letzten Jahren um rund zwei bis drei Prozent jährlich (Deutsche Wohnen SE, 2023), womit sie deutlich über dem bundesweiten Durchschnitt und dem Verbraucherpreisindex lag. Ziel des Konzerns ist es, möglichst hohe Renditen zu generieren, wobei die an die internationale Anlegerschaft ausgezahlten Dividenden direkt an das operative Geschäftsergebnis des Konzerns geknüpft sind. Der Druck, Kosten einzusparen und Mietpreise zu erhöhen, liegt also im Geschäftsmodell des finanzierten Konzerns begründet (vgl. Fields, 2022 für die USA; Unger, 2018 für die BRD).

Deutsche Wohnen (DW)

Die DW wurde 1998 als Tochtergesellschaft von der Deutschen Bank AG gegründet. Den Grundstock bildete der zuvor gemeinnützig bewirtschaftete Wohnimmobilienbestand von Hoechst (Hoechst Bauen und Wohnen GmbH und Wohnungsbau Hoechst GmbH) und vom Bundesland Rheinland-Pfalz (Rhein-Pfalz-Wohnen GmbH), der 1998 durch die DW erworben wurde. Voraussetzung für diese Verkäufe war die Abschaffung der Wohnungsgemeinnützigkeit zum 01.01.1990. Der Börsengang der DW erfolgte kurz darauf im November 1999 (Metzger, 2020, S. 185). Bis Juli 2006 war die Deutsche Wohnen AG durch einen Beherrschungsvertrag an die Deutsche Bank AG gebunden; erst mit dessen Auflösung erlangte sie den Status einer eigenständigen, börsennotierten Aktiengesellschaft (ebd.). Im Juli 2007 erwarb das Unternehmen die GEHAG, es folgten weitere Wohnungsgesellschaften und Immobilienbestände. Vor allem durch die Übernahme vieler ehemals öffentlich bewirtschafteter und preisgebundener Wohnungsbestände sowie gemeinnütziger Unternehmen ist DW in den letzten Jahren stark angewachsen (Unger, 2021). DW verwaltet heute rund 140.000 Wohnungen in der BRD, schwerpunktmäßig in wirtschaftsstarken Regionen (Deutsche Wohnen SE, 2024, S. 185). Ihr Bestand konzentriert sich mit 102.000 Wohneinheiten hauptsächlich auf den Berliner Markt (ebd.). Seit 2016 liegt der Konzerngewinn bei rund 1,6 Milliarden Euro pro Jahr (Deutsche Wohnen SE, 2021, S. 145). Im Jahr 2022 und 2023 verzeichnete der Konzern jedoch aufgrund der Neubewertung des Immobilienbestandes Verluste (Deutsche Wohnen SE, 2023, 2024). Die Aktien des Unternehmens befinden sich zu großen Teilen in Streubesitz von Vermögensverwaltern wie BlackRock, der Massachusetts Financial Services Company und norwegischer Staatsfonds (Trautvetter, 2020, S. 22). Seit 2021 gehört DW zu Vonovia, dem größten Immobilienkonzern Europas (Unger, 2022, vgl. 5.2.2.2).

Insgesamt hat in der Einschätzung der Bewohner*innen die Übernahme der Bewirtschaftung der CvW durch die DW zu einer Verschlechterung der Wohnqualität bei steigenden Mietpreisen und einem zunehmend angespannten Vermietverhältnis geführt. Die Ungewissheit darüber, ob und wann Schäden in der Wohnung behoben werden, weil die Vermieterin nicht erreichbar ist, erzeugt Unsicherheit und ist für die Bewohner*innen mit Stress und Zeitaufwand im Alltag verbunden. Wochenlang ohne eine funktionierende Heizung oder mit einer kaputten Toilettenspülung auskommen zu müssen, macht das Leben in der CvW unter der Bewirtschaftung durch DW mitunter prekär.

Zusammenfassend lässt sich für den historischen Abschnitt von 1998 bis 2022 festhalten, dass die Bewirtschaftung der CvW unter dem Management der börsennotierten Aktiengesellschaft DW zunehmend auf Profitmaximierung ausgerichtet worden ist. Kennzeichnend für diese Phase der Bewirtschaftung waren Desinvestition in den Bestand bei gleichzeitiger Teuerung der Mieten sowie ein zunehmendes Machtungleichgewicht im Vermietverhältnis. Die Nichtresponsivität der Vermieterin gegenüber den Bedürfnissen der Bewohner*innen in der CvW kann dabei als charakteristisch für die profitorientierte Ausrichtung börsennotierter Vermietungsunternehmen eingestuft werden (vgl. Heeg, 2022, S. 202). Durch die Entkopplung der Bewirtschaftung von den konkreten Wohnverhältnissen vor Ort und die Ausrichtung der Vermietung auf finanzmarktbasierte Profitkalküle sind basale Funktionen der Wohnungen als Schutzraum, Ort der Reproduktion und Platz der Gemeinschaft der darin Lebenden verloren gegangen. Parallel dazu hat sich durch das Herauslösen der Vermietung aus dem Werkwohnungsbetrieb von Hoechst die Sozialstruktur in der Siedlung verändert und ist zunehmend diverser geworden. Insgesamt hat das Management der Wohnungen in der CvW als Finanzanlageobjekte auf ökonomischer, materieller und sozialer Ebene zu einer Entsicherung der Reproduktionsbedingungen geführt.

5.2.2.2 Seit 2023: Die energetische Modernisierung der Siedlung durch Vonovia

War die finanzialisierte Bewirtschaftung der CvW unter der Vermietung durch DW Jahrzehnte lang von Desinvestition und baulichem Verfall der Wohnungen geprägt, setzte mit der Übernahme der DW durch Vonovia eine neue Phase der Finanzialisierung ein. Gekennzeichnet ist sie durch umfassende Investitionen in den Bestand und die Aufwertung der Wohnungen der Siedlung. Mitte 2021 schluckte Deutschlands damals bereits größtes börsennotiertes Wohnungsunternehmen den Konkurrenten DW in einer »freundlichen Übernahme« (Unger, 2021).²⁵ Vonovia ist damit auch die neue Eigentümerin der Bestände in der CvW geworden. Viele der zuvor beschriebenen Herausforderungen haben sich nahtlos fortgesetzt, denn auch das Geschäftsmodell von Vonovia ist auf Profitmaximierung ausgerichtet (Latocha, 2024a, S. 13ff.). Steigende Mieten sind eine

25 Die Übernahme der *Deutsche Wohnen*, die lange Zeit zweitgrößte Vermieterin am deutschen Markt war, ist durch einen sogenannten Share Deal erfolgt. Bei Share Deals werden Unternehmensanteile an Immobilien besitzenden Firmen gekauft. Werden weniger als 90 Prozent an einem Unternehmen erworben, kann die Zahlung der Grunderwerbssteuer umgangen werden. Vonovia hat bei der Übernahme der DW bewusst »eine Struktur geschaffen, die es ermöglicht, die Zahlungen einer Grunderwerbssteuer zu vermeiden« (Sprecher der Vonovia, zitiert in Lelek, 2024); es wurden lediglich 87 Prozent an der DW erworben. Dadurch entgingen dem Staat Steuerzahlungen in Höhe von einer Milliarde Euro (ebd.).

notwendige Voraussetzung für das Geschäftsmodell des börsennotierten Konzerns, da die Mieteinnahmen direkt den sogenannten *Shareholder Value* bestimmen (vgl. Textbox »Vonovia«). Dabei ist zu unterscheiden zwischen Mieterhöhungen durch eine Bestandsanpassung, also zum Beispiel Zukäufe, und sogenannten organischen Mietsteigerungen. Hierzu zählt *Vonovia* Mieterhöhungen durch Marktanpassungen, Mieterhöhungen durch Neubau beziehungsweise Aufstockung sowie Mieterhöhungen durch Wohnwertverbesserungen. Zu sogenannten Wohnwertverbesserungen gehören energetische Modernisierungsmaßnahmen, wie sie in der CvW Ende 2022 angekündigt worden sind.

Vonovia

Vonovia ist als europäische Aktiengesellschaft (SE) organisiert und seit 2020 im Deutschen Aktienindex (DAX) gelistet. Durch die Fusion mit DW im Jahr 2022 ist Vonovia auf Europas größten börsennotierten Wohnungsanbieter angewachsen und verwaltet heute rund 550.000 Wohnungen, größtenteils in der BRD (Unger, 2022). In Frankfurt ist Vonovia die Vermieterin von rund 16.000 Wohnungen (FAZ 04.01.2025), was knapp vier Prozent des lokalen Wohnungsbestandes entspricht. Viele der Wohnungen in der Hand von Vonovia wurden, wie die CvW, in der Vergangenheit gemeinnützig bewirtschaftet. In den 1990er und 2000er Jahren sind diese Bestände beziehungsweise die Unternehmen, die diese Wohnungen besitzen, an finanzmarktorientierte Unternehmen veräußert worden (Latocha, 2024a). Bis heute leben in den meisten dieser Wohnungen Familien mit niedrigen oder mittleren Einkommen, die jedoch durch »Gentrifizierung powered by Vonovia« (Schipper, 2021b) zunehmend unter Verdrängungsdruck geraten. Da ein erheblicher Teil der Aktien des Unternehmens von globalen Vermögensverwaltern wie Blackrock gehalten wird, ist die Wohnungsvermietung durch Vonovia in internationale Kapitalkreisläufe an den Finanzmärkten eingebunden und von deren Dynamiken abhängig. In den Jahren 2021 und 2022 wurden rund 70 Prozent des Jahresgewinns von Vonovia direkt an die Aktionär*innen ausgezahlt. Damit wurden rund 45 Prozent der Mieteinnahmen nicht in die Bewirtschaftung und Instandhaltung der Wohnungen reinvestiert, sondern als Dividende ausgezahlt. Unger (2022) bezeichnet dies als »Abschöpfungsrate« (S. 18): eine Abschöpfung aus dem Konsumtionfonds der Mieter*innen in die Vermögensbildung der Anteilseigner*innen des Immobilienkonzerns.

Modernisierungsankündigung: Am 25. November 2022 kündigte die Vermieterin der CvW (damals noch offiziell die DW, allerdings war die Übernahme durch *Vonovia* bereits erfolgt) die energetische Modernisierung von zwei der insgesamt sechs Blockstränge der CvW an (insgesamt 106 Wohnungen in der Kallestraße 1–17 und Carl-von-Weinberg-Straße 2–12).²⁶ Nachdem die Bewohner*innen jahrelang im Dunkeln gelassen worden waren über die Pläne der Vermieterin und Gerüchte über die Zukunft der weiter verfallenden CvW entstanden waren, schaffte die Vermieterin mit der Bekanntgabe, 17 Millionen Euro in die energetische Modernisierung des ersten Bauabschnitts zu investieren, Tatsachen, die das Leben der Mieter*innen nachhaltig verändert haben.

26 In einigen Presseartikeln wird von 105 Wohnungen gesprochen. 106 Wohnungen ist die Zahl, die in der Modernisierungsankündigung genannt wird.

In einem 38-seitigen Schreiben, das an jede betroffene Mietpartei in den zu modernisierenden Blöcken der Kalle- und Carl-von-Weinberg-Straße verschickt wurde, informierte die Eigentümerin über ihre umfangreichen Pläne.²⁷ Diese umfassten neben einigen Instandsetzungsarbeiten zahlreiche auf eine Steigerung des Wohnwertes abzielende Maßnahmen: eine Strangsanierung der Blöcke inklusive Dämmung der Außenfassaden, Kellerdecken und Dächer; den Austausch der Fenster in den Wohnungen und Treppenhäusern durch den Einsatz dreifachverglaster Kunststofffenster; die Modernisierung und Zusammenlegung von Dusch- und Toilettenbädern; die Erneuerung der Balkone und der Sanitäreinrichtungen; den Austausch der Hauseingangstüren; neue Gegensprechanlagen und Briefkästen. Nicht vorgesehen ist der Einbau einer neuen energieeffizienten Heizungsanlage.

Mit dem Schreiben wurden Mieterhöhungen von drei Euro pro Quadratmeter nach Fertigstellung der Maßnahme angekündigt, womit die Vermieterin den maximalen mietrechtlichen Spielraum nach § 559 Abs. 3a BGB voll ausschöpfte. Die Modernisierungsmieterhöhung ist gesetzlich auf 2 Euro/m² gekappt, wenn die Ausgangsmiete unter 7 Euro/m² liegt. Da DW aber vor dem Versenden der Ankündigung im November 2022 noch eine Anpassung an den Mietspiegel vornahm, also die Bestandsmieten durch eine Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete erhöhte, konnte diese Kappungsgrenze umgangen werden.

Um wie viel die Wohnkosten nach Fertigstellung der energetischen Modernisierungsmaßnahme steigen werden, sei hier an einer auf einem tatsächlichen Fall basierenden Beispielrechnung erläutert: Bei einer 70-Quadratmeter-Wohnung mit einer Gesamtmiete von 715 Euro (inklusive Betriebs- und Heizkosten) erhöht sich nach Kostenschätzungen der Vermieterin der monatliche Mietpreis nach Abschluss der Modernisierungsmaßnahme um 207 Euro auf insgesamt 922 Euro. Dies entspricht einem Preisanstieg der Wohnkosten um knapp 30 Prozent. Auf Basis der Ergebnisse der Studie von Wenninger (2024) kann damit gerechnet werden, dass rund die Hälfte der Mieter*innen nach der Modernisierungsmieterhöhung um 3 Euro/m² mehr als 30 Prozent des Haushaltsnettoeinkommens für die Kaltmiete in der CvW aufwenden müssen (ebd., S. 37). Die subjektive Einschätzung der Bewohner*innen bestätigt den Befund, dass die steigenden Wohnkosten die Mieter*innen der CvW finanziell belasten: Auf einer Versammlung schätzte ein langjähriger Mieter, dass »bestimmt 90 Prozent [der Mieter*innen] die geforderten Modernisierungsmieterhöhungen nicht bezahlen [können]« (Gedächtnisprotokoll 22.03.2023).

Die Mieten steigen jedoch nicht nur in den von der Modernisierung betroffenen Straßenzügen. Auch durch die Neuvermietung von Wohnungen in den übrigen Teilen der Siedlung hob *Vonovia* die Preise in den letzten zwei Jahren stark an. Eine Befragung der Haushalte im Sommer 2024 ergab, dass die Kaltmiete inzwischen bei durchschnittlich knapp 11 Euro/m² liegt (Wenninger, 2024, S. 32). Im Frühjahr 2024 begann die Vermieterin außerdem, einige der lange Zeit leerstehenden Wohnungen in den nicht

27 Im Rahmen dieser Arbeit konnte die Modernisierungsankündigung eines Haushalts aus der Kallestraße gesichtet und ausgewertet werden. Das mir vorliegende Dokument kann als repräsentativ für die versendeten Ankündigungsschreiben angesehen werden, da sich diese Schreiben nur hinsichtlich gebäudespezifischer Merkmale unterscheiden.

von Modernisierung betroffenen Gebäudezeilen neu zu vermieten. In zwölf gesichteten Wohnungsexposés aus der Freseniusstraße, Kallestraße und Hansaallee wird ersichtlich, dass die Vermieterin die Preise deutlich nach oben angepasst hat. Die verlangten Mieten der als saniert (aber nicht modernisiert!) inserierten Wohnungen liegen zwischen 14,20 Euro und 14,80 Euro Nettokaltmiete pro Quadratmeter zuzüglich Betriebs- und Heizkosten. Bemerkenswert ist, dass mindestens eine der Wohnungen möbliert angeboten wird für 22 Euro/m² Nettokaltmiete. Inklusive Nebenkosten beläuft sich der verlangte Preis für die 68m²-Wohnung an der viel befahrenen Hansaallee auf 1.757 Euro und damit 25,8 Euro/m². Diese Zahlen bestätigen, dass *Vonovia* nicht nur durch das Ausnutzen der *modernization gap* (Bernt, 2022, S. 123) erhebliche Mietsteigerungen generiert, sondern auch mit der Neuvermietung von Wohnungen.

Vermietverhältnis: Im Empfinden der Mieter*innen berücksichtigte die Eigentümerin DW/*Vonovia* bei der Planung und Durchführung der Maßnahme in der CvW die Bedürfnisse der Mieter*innen nicht ausreichend. Entsprechend der gesetzlichen Vorgaben wurden die Bewohner*innen zwar schriftlich über die Modernisierungsmaßnahme und die voraussichtlichen Preissteigerungen informiert, einen Raum für Anhörung oder gar Beteiligung im Vorhinein der konkreten Maßnahmenplanung gab es jedoch nicht. »Die haben uns über Tatsachen informiert, die tun so, als wäre das toll, was da kommt, das ist aber eine Zumutung!«, klagte eine Mieterin bei einem Bewohnertreffen (Gedächtnisprotokoll 24.01.2023). Da kein Dialog seitens der Vermieterin mit der Bewohnerschaft vor der Ankündigung der Maßnahme aufgenommen worden war, fühlen sich viele Mieter*innen von den Eingriffen in ihr Zuhause überwältigt. »Betroffenen« blieb lediglich der gesetzliche Anspruch, innerhalb von vier Wochen nach Ankündigung der Maßnahmen der energetischen Modernisierung zu widersprechen, zum Beispiel aus schwerwiegenden gesundheitlichen Gründen (diese Frist wurde um einen Monat verlängert). Außerdem bestand die Möglichkeit, einen persönlichen Härtefall anzuzeigen. In einer im Juni 2019 erlassenen Selbstverpflichtung, dem »Mietversprechen«, kündigte die Vermieterin an, »die Bruttowarmmiete nach Modernisierung nur so [zu] erhöh[en], dass sie maximal 30 Prozent des Nettoeinkommens eines Haushalts beträgt« (Deutsche Wohnen SE, 2020) Über diese Härtefallregelung hat sie auch die Mieter*innen der CvW in der Modernisierungsankündigung informiert, allerdings »versteckt [...] in 36 Seiten« (Interview CvW_3, 01.12.22). Um von dieser Regelung Gebrauch zu machen, mussten Mieter*innen berechnen, ob diese Bedingungen für ihren Haushalt zutreffen und sich anschließend schriftlich bis zu der gesetzten Frist am 31.01.23 (also acht Wochen nach Ankündigung der Modernisierung) bei der Vermieterin melden und das Gehalt offenlegen. Obwohl diese Frist nochmal um drei Monate bis Ende April 2023 verlängert wurde, ist davon auszugehen, dass aufgrund der Komplexität der Antragstellung und der damit verbundenen Scham nur wenige Mieter*innen von dieser Regelung Gebrauch machten.

Beginnend mit dem Jahreswechsel 2022/2023 veranstaltete *Vonovia*, die sich im Januar des neuen Jahres als neue Vermieterin der CvW vorstellte, alle vier bis sechs Monate sogenannte Mieterinformationsveranstaltungen. Zu diesen Veranstaltungen wurden ausschließlich von der Modernisierung unmittelbar »betroffene« Mietparteien eingeladen; das Einladungsschreiben musste als Eintrittskarte mitgebracht werden. Die Veranstaltungen wurden nicht in der Nähe der Siedlung, sondern in wechselnden Saalbauten im Stadtgebiet Frankfurt abgehalten. Gerade der älteren Mieterschaft erschwerte die

räumliche Distanz zwischen Veranstaltungsort und eigenem Wohnort die Teilnahme erheblich. Die von der Vermieterin angesetzten Termine, die danach in unregelmäßigen Abständen stattfanden, boten im Empfinden der Mieter*innen jedoch keinen Raum für Austausch auf Augenhöhe. Sie beklagten, dass die Mitarbeitenden der *Vonovia* bei Veranstaltungen auf Fragen »schlecht vorbereitet« gewesen seien und zur Klärung von Problemen stets auf »Einzelfallgespräche« verwiesen hätten. »Deren Ziel ist es, uns als Herde, die Mieter*innen, auseinanderzutreiben.« (Gedächtnisprotokoll 24.01.2023), schlussfolgte eine Bewohnerin. Mitte 2023 richtete *Vonovia* außerdem ein Baubüro in einer der leerstehenden Wohnungen in der Siedlung ein, in dem nach Angaben auf der Internetseite ein Quartiersmanager und ein Projektbauleiter regelmäßig anzutreffen seien (*Vonovia*, o.J.). Laut Mieter*innen-Aussagen ist das Baubüro jedoch zu den angeschlagenen Öffnungszeiten so gut wie nie besetzt und die Mitarbeitenden sind auch telefonisch unter der angegebenen Nummer meist nicht erreichbar. Insgesamt zwei Mal verteilte die *Vonovia* in den Abschnitten, die aktuell modernisiert werden, ein schriftliches Mitteilungsblatt, den »Quartiersboten«. Die unternehmenseigene Zeitschrift diene dazu, »in regelmäßigen Abständen [...] über den neuesten Entwicklungsstand [zu informieren]« (*Vonovia*, o.J.). Entgegen dieser Aussage berichteten Mieter*innen, dass die Angaben generisch und unspezifisch und daher für die Beantwortung ihrer tatsächlichen Fragen unbrauchbar seien.

Während *Vonovia* sich im Internet als kundennah und um das Wohl der Mieter*innen bemüht präsentiert (vgl. *Vonovia SE*, 2024), machen Mieter*innen der CvW im Kontext der laufenden Modernisierungsmaßnahme oft gegenteilige Erfahrungen. Sie fühlen sich als Subjekte nicht ernst genommen und in ihren Bedürfnissen nicht respektiert. Gleichzeitig haben viele das Empfinden, dass ihnen Unrecht widerfährt. Sie sehen sich als Opfer von einem »unfassbaren Maß an Desorganisation« (Gedächtnisprotokoll 27.09.2022) und als Objekte der Profitmaximierung. »Vermieter als Beruf, das ist so bei anderen Leuten Geld abschöpfen«, so ein Bewohner (Interview CvW_1, 05.12.22).

Wohnalltag mit der Baustelle: Die Bauarbeiten für die mit der Modernisierung verbundenen Maßnahmen haben im März 2023 begonnen. Zunächst wurden die – teils von den Mieter*innen selbst vorgenommenen – Bepflanzungen vor den Häuserzeilen entfernt, um Platz zu schaffen für Baucontainer. Anschließend wurden die Gebäude eingerüstet und mit Schutznetzen umhüllt. Dann begannen die Arbeiten an den Häuserfassaden zur Vorbereitung der Dämmung, der Austausch der Fenster und die Sanierungen innerhalb der Wohnungen. Der Umbau der Wohneinheiten erfolgte dabei in *bewohntem* Zustand, das heißt, während die Mieter*innen in ihren Wohnungen lebten. Einige Wochen lang waren die Bäder nicht benutzbar und die Küchen hatten kein fließendes Wasser. Entgegen der geplanten Dauer der Bauarbeiten von insgesamt zehn Monaten halten sie im Januar 2025 noch immer an, belaufen sich also inzwischen auf rund 24 Monate.

Seit dem Beginn der Baumaßnahmen ist das Leben für die Mieter*innen der betroffenen Straßenzüge belastend: Lärm und Schmutz in den Wohnungen sowie die Blockade der Fußwege und Parkplätze durch Baufahrzeuge machen den Alltag beschwerlich. Auch das Abstellen von Containern, Baumaterial, Gerüsten und Maschinen in den Gartenanlagen zwischen den Häuserblocks (siehe Abb. 12, 13) empfinden viele Mieter*innen als einen Verlust an Lebensqualität. Familien mit kleinen Kindern berichteten, dass der Wegfall der sicheren, weil von der Straße abgeäunten, Spielmöglichkeiten sie im All-

tag vor Herausforderungen stellen würden. Es gebe nicht viele andere Möglichkeiten in der Umgebung, wo die Kinder ohne Aufsicht spielen könnten, um währenddessen zu kochen oder die Wäsche zu waschen. Während der Umbauarbeiten in den Bädern mussten Mieter*innen außerdem auf Sanitärcontainer außerhalb der Gebäude ausweichen, was vor allem für die älteren Mieter*innen eine Herausforderung darstellte. Diese Beispiele zeigen, dass die materiellen Eingriffe in das Wohnumfeld im Kontext der Modernisierungsmaßnahme die Bewältigung alltäglicher Reproduktionsaufgaben für die Bewohner*innen erheblich erschwerten.

Abbildung 12 und 13: Lagerung von Baumaterial im Garten (links), Baufahrzeug in der Siedlung (rechts) (Stand Juli 2023)



Quelle: Eigene Aufnahmen

Aber nicht nur im Lebensbereich Wohnen, sondern auch über die Sphäre der Reproduktion hinaus ist der Alltag der mit der Baustelle lebenden Bewohner*innen herausfordernd geworden. Dass die angekündigten Termine für die Ausführung von Arbeiten in den Wohnungen mehrfach verschoben wurden, brachte berufstätige Mieter*innen mitunter in Schwierigkeiten, zum Beispiel, wenn eingetragene Urlaubstermine verschoben oder zusätzlich freie Tage im Gespräch mit der Arbeitgeberin ausgehandelt werden mussten. Über Verschiebungen sei man nicht rechtzeitig genug informiert worden, um beispielsweise Kinderbetreuung organisieren und private Termine umlegen zu können. Auch die Kommunikation mit den die Bauarbeiten ausführenden Arbeiter*innen erwies sich aufgrund von Sprachbarrieren als schwierig, sodass Mieter*innen häufig nicht wussten, welche Arbeiten eigentlich in ihren Wohnungen durchgeführt werden. Diese Umstände haben Frust und mitunter auch Wut bei Mieter*innen ausgelöst, da sie sich den von der Eigentümerin geplanten Maßnahmen schutzlos ausgeliefert sehen.

Außerdem sind viele der Bewohner*innen mit den vorgesehenen Umbaumaßnahmen der Wohnungen nicht einverstanden. Die Zusammenlegung von Bad und Toilette beispielsweise sei für den Familienalltag unpraktisch und stelle eher eine Verschlechterung der Wohnsituation als eine Steigerung des Gebrauchswertes dar, so die Einschätzung einer Bewohnerin. Eine andere Mieterin beklagte, dass die neu eingesetzten Waschbecken ein »Designergag« seien, aber im Alltag unbrauchbar, weil darin nicht einmal eine Waschschiüssel ausreichend Platz finde (Gedächtnisprotokoll 16.07.2024).

Eine weitere Mieterin ist »besonders erbost« (Gedächtnisprotokoll 06.09.2023) darüber, dass DW/Vonovia bei der Modernisierung ihrer Wohnung nicht den ursprünglichen Charakter der Fassadengliederung erhalten hat.²⁸ »Das zerstört die Bauhausfassade! [...] Ich bin stinksauer!«, berichtete sie auf einer Versammlung (ebd.). Die Aussagen der Mieterinnen unterstreichen, dass die Modernisierung nicht auf die Bedürfnisse der Bewohner*innen und auch nicht auf den Erhalt des baulichen Erbes der Siedlung abgestimmt ist.

Insgesamt setzt die energetische Modernisierung in zwei Straßenzügen der CvW die Bewohner*innen vor Ort unter Druck. Im Empfinden vieler Mieter*innen hat sich die Lebensqualität in ihrem Zuhause durch die Baustelle verschlechtert und der Alltag ist anstrengender geworden. Lohnarbeit und reproduktive Tätigen sind aufgrund der unzuverlässigen Kommunikation der Vermieterin nur schwer mit dem Leben auf der Baustelle zu vereinen. Im Empfinden vieler Bewohner*innen ist die aktuelle Situation eine Zumutung. Aufgrund der multiplen Belastungen sind einige Mieter*innen bereits ausgezogen, weitere denken darüber nach. Die Modernisierung hat also schon jetzt zu Verdrängungsdruck geführt und das, obwohl die Modernisierungsmieterhöhungen noch nicht ihre Wirksamkeit entfaltet haben.

5.2.3 Zwischenfazit

Dieser Abschnitt fragte danach, inwiefern sich die Bewirtschaftung und mit ihr die Wohn- und Vermietverhältnisse in der CvW seit der Entstehung der Siedlung in den 1930er Jahren bis heute verändert haben (Forschungsfrage 1). In zwei Abschnitten zeichnete ich die Transformation von einer gemeinnützigen Werkswohnungssiedlung zu finanzialisierten Mietwohnungen entlang wesentlicher Merkmale der beiden Perioden 1930er bis 1990er (5.2.1) und 2000er bis 2024 (5.2.2) nach. Es wurde herausgearbeitet, dass die gemeinnützige Bewirtschaftung unter *Hoechst* und später die finanzialisierte Verwaltung der Wohnungen unter *DW* und *Vonovia* jeweils spezifische Reproduktionsverhältnisse in der Siedlung hervorbrachten, die mit je unterschiedlichen Subjektpositionen der Mieter*innen einher gingen. Während die Mieter*innen unter der gemeinnützigen Bewirtschaftung der Werkswohnungen durch *Hoechst* im Rahmen des fordistischen Klassenkompromisses von der (Teil-)Dekommodifizierung der Wohnungen profitierten und im Rahmen des korporatistischen Sozialsicherungssystems materielle Sicherheiten und soziale Privilegien genossen, führte die Finanzialisierung der Wohnungen Ende der 1990er Jahre zu einer Entsicherung der Verhältnisse, unter denen sich die Menschen alltäglich in der Siedlung reproduzieren. Die ökonomische Inwertsetzung der Werkswohnungen in der CvW ging einher mit steigenden Mietpreisen, dem baulich-materiellen Verfall unter dem Management von *DW* und später der tauschwertorientierten Modernisierung des Bestandes unter *Vonovia* sowie einer sozial-räumlichen Diversifizierung der Nachbarschaft. Insgesamt wurde die Handlungsmacht der Mieter*innen, als selbstbestimmte Subjekte zu agieren und sich ihre Wohnungen

28 Anders als viele der über Frankfurt hinaus bekannten Siedlungen des »Neuen Frankfurts«, zum Beispiel die Römerstadt, steht die CvW nicht unter Denkmalschutz.

als individuelles Reproduktionsmittel anzueignen, durch die Finanzialisierung der Wohnungen substantiell geschwächt.

5.3 Gelebte Erfahrungen mit Finanzialisierung und Umgang mit Verdrängungsdruck

Dieser Abschnitt widmet sich der Beantwortung der zweiten Forschungsfrage, die aufbauend auf der historisch-geographischen Analyse der wandelnden Wohn- und Vermietverhältnisse in der Siedlung im vorausgegangenen Abschnitt nach dem subjektiven Erleben von Finanzialisierung und dem Umgang der Bewohner*innen mit Verdrängungsdruck fragt. Es wird aufgezeigt, dass Finanzialisierung Verdrängungsdruck und Entfremdung bei Bewohner*innen auslösen kann und vielfach zu einer Erschöpfung der sozial-reproduktiven Kapazitäten der Mieter*innen führt. In Abschnitt 5.3.1 steht das Erleben der finanzialisierten Wohn- und Vermietverhältnisse in der CvW im Fokus, das ich entlang von drei Dimensionen der Entfremdung, die mit dem Management der Wohnungen als Finanzanlageobjekte in Zusammenhang stehen, diskutiere. Diese sind materielle Entfremdung (5.3.1.1), sozial-räumliche Entfremdung (5.3.1.2) und subjektbezogene Entfremdung (5.3.1.3). Anschließend widme ich mich in Abschnitt 5.3.2 den Umgangsweisen der Bewohner*innen mit subjektiv erlebtem Verdrängungsdruck entlang der folgenden vier identifizierten Bearbeitungsweisen verdrängungsrelevanter Situationen: Entproblematisierung und Normalisierung des neoliberalen Status quo (5.3.2.1), Ausweichende Bearbeitungsweise und ›silent displacement‹ (5.3.2.2), Kooptatives Aushandeln individueller Lösungen (5.3.2.3), Konfrontation und kollektiver Widerstand (5.3.2.4).

5.3.1 Entfremdungserfahrungen im Kontext finanziализierten Wohnens

Wie ich in dem vorausgegangenen Abschnitt dargestellt habe, äußert sich die Finanzialisierung des Wohnens vor Ort in der Siedlung als Verschränkung von Prozessen ökonomischer, materieller und sozialer Entsicherung der Reproduktionsbedingungen der Mieter*innen. Um die Folgen dieser Veränderungen auf Subjektebene zu erschließen, greife ich auf den im Theorieteil dieser Arbeit entwickelten Begriff *Entfremdung* zurück, den ich als Unvermögen der Aneignung von Wohnraum als Zuhause definiert habe (vgl. Abschnitt 3.3). Das Erleben von Entsicherungsprozesse, so argumentiere ich in diesem Abschnitt, geht bei Bewohner*innen mit Erfahrungen der *unfreiwilligen Objektifizierung* einher, also dem Empfinden, unfreiwillig von der Vermieterin als Objekt für die Generierung von Rendite, nicht als Mensch behandelt zu werden. Aufbauend auf dem als *fordistische Subjektivierung* gefassten Einfluss der alltäglichen Wohnverhältnisse unter *Hoechst* auf das Herausbilden von Erwartungshaltungen, Selbstdeutungen und Weltanschauungen der langjährigen Mieter*innen wird herausgearbeitet, dass die gelebten Erfahrungen mit Finanzialisierung insbesondere bei den zur Zeit der gemeinnützigen Bewirtschaftung eingezogenen Bewohner*innen Entfremdungserfahrungen hervorgerufen haben.

5.3.1.1 Materielle Entfremdung

»Vergammeln lassen bis zum Gehnichtmehr.« (Gedächtnisprotokoll 27.09.2022)

Mit materieller Entfremdung beschreibe ich die Gefühle der Bewohner*innen in Reaktion auf die *baulich-räumlichen* Transformationsprozesse in der Siedlung, die durch die profitorientierte Neuausrichtung der Bewirtschaftung der CvW im Kontext der Finanzialisierung hervorgerufen worden sind. Sie umfassen Empfindungen der Desidentifikation mit dem eigenen Zuhause in der Siedlung, einerseits aufgrund des baulichen Verfalls der Wohngebäude in Folge von Jahrzehnte lang ausbleibenden Investitionen unter dem Management von DW bis 2022, andererseits in Folge der Aufwertung der Siedlung im Kontext der laufenden energetischen Modernisierungsmaßnahme durch Vonovia seit Frühjahr 2023.

Insbesondere langjährige Mieter*innen sind empört darüber, dass die Gebäudesubstanz ›ihrer‹ Siedlung aufgrund der über mehr als 20 Jahre andauernden Desinvestition der Eigentümerin DW inzwischen verkommen ist. Die Erinnerung an eine ›gute Vergangenheit‹ unter der Bewirtschaftung von *Hoechst* stellt für viele langjährige Mieter*innen den zentralen Anhaltspunkt dar, vor dessen Hintergrund sie ihre gelebten Erfahrungen des Wohnens bei DW/Vonovia einordnen und bewerten. »Früher war das noch alles schön«, erzählt beispielsweise ein Bewohner beim Anblick des von den Balkonen bröckelnden Putzes an der rückseitigen Fassade seines Wohnblocks, als wir durch die Siedlung spazieren (Gedächtnisprotokoll 24.06.2022). Zum Ausdruck bringt er damit, dass es heute nicht mehr so schön ist, wie es damals noch war. Jüngere, neu zugezogene Mieter*innen hingegen stellen häufig Vergleiche mit ihren vergangenen Wohn Erfahrungen bei anderen Vermieter*innen an oder vergleichen die Verhältnisse mit den Zuständen in umliegenden Wohngegenden. Insbesondere der Vergleich mit den Gebäuden der nördlich angrenzenden *Housing Area* »Fieldhouse« erinnert Bewohner*innen im Alltag daran, in welch schlechtem Zustand ihre eigene Siedlung ist. Obwohl viele Mieter*innen in Gesprächen betont haben, dass sie gerne in der CvW leben, erwägen einige, umzuziehen. Denn die baulichen Mängel führen dazu, dass sich Bewohner*innen in der Siedlung nicht mehr wohl fühlen. Wegen des anhaltenden Schimmelbefalls in ihrem Wohnzimmer überlegt zum Beispiel ein Ehepaar, das erst 2016 eingezogen ist und die Siedlung aufgrund der zentralen Lage und der großen Küche als »wirklich perfekt« beschreibt (Interview CvW_5, 16.02.23), umzuziehen. Sie hätten Angst vor den gesundheitlichen Folgen ihrer feuchten Wohnung und fühlten sich nicht mehr wohl in ihrem Zuhause, so das junge Paar.

Die Ankündigung der energetischen Modernisierungsmaßnahme Ende 2022 hat gerade bei langjährigen Bewohner*innen bereits zuvor entwickelte Gefühle des Unwohlseins und der Desidentifikation verschärft, insofern sich Mieter*innen von den baulich-räumlichen Eingriffen der Vermieterin überwältigt fühlten. Auf einer Mieterversammlung vor Beginn der Bauarbeiten im März 2023 schilderte beispielsweise eine über 90-jährige Bewohnerin ihre Ängste angesichts der angekündigten Bauarbeiten in ihrer Wohnung, die im bewohnten Zustand durchgeführt werden sollten: »Ich wohne seit 1967 in der Siedlung. Bei mir soll es einen Durchbruch geben zwischen Bad, Toilette und

Küche. Ich weiß nicht, wie ich das packen soll, diesen Innenausbau. Wie schafft man das mit über 90 Jahren?» (Gedächtnisprotokoll 07.12.2022) Diese Aussage zeigt, dass die Ankündigung des Umbaus gerade bei älteren Mieter*innen psychischen Druck und mitunter Verzweiflung ausgelöst hat. Sie haben Angst vor den durch die Eigentümerin verfügbaren Veränderungen. Verstärkt wird diese Verunsicherung durch die Tatsache, dass Mieter*innen aufgrund des ungleichen Machtverhältnisses zwischen Eigentümerin und Bewohner*innen nicht mitbestimmen können über die baulich-räumlichen Veränderungen in ihrem Wohnumfeld. Die Tatsache, dass sich Bewohner*innen aufgrund der hohen Mietpreise in der Umgebung in einer Art »Zwangsimmobilität« befinden, also wegen den hohen Mietpreisen in den umliegenden Vierteln nicht aus der belastenden Wohnsituation ausbrechen können, verstärkt die entfremdende Wirkung der Umbaumaßnahmen in der CvW.

Insgesamt haben die baulich-räumlichen Transformationsprozesse in der Siedlung, die durch die Finanzialisierung der Bewirtschaftung der Wohnungen hervorgerufen worden waren, bei Mieter*innen Gefühle des Unwohlseins und der Desidentifikation mit der Siedlung als Zuhause hervorgerufen, die als *Un-Homing* gefasst werden können. Die Ergebnisse bestätigen die Beobachtungen von Pull und Richardson, dass Finanzialisierung auf materieller Ebene mit »the disruption and the destruction of the home surface« (Pull & Richard, 2021, S. 561) einhergeht (vgl. Kadioğlu & Kellecioğlu, 2024). Insbesondere bei langjährigen Bewohner*innen, die die heutigen Verhältnisse mit den »guten alten Tagen« bei *Hoechst* vergleichen, wird der empfundene Verlust des Zuhauses von Zukunftsangst und Verzweiflung begleitet.

5.3.1.2 Sozial-räumliche Entfremdung

»Das sind Sachen, da denke ich, das gibt es doch gar nicht.« (Interview CvW_2, 02.12.22)

Als sozial-räumliche Entfremdung fasse ich die Empfindung von Bewohner*innen, sich aufgrund der wandelnden Sozialstruktur der CvW nicht mehr Zuhause zu fühlen in der Siedlung. Insbesondere angestammte Bewohner*innen äußerten Gefühle der Nicht-(mehr)-Zugehörigkeit (*dis-belonging*) zur Siedlung und berichteten in Gesprächen von einer zunehmenden inneren Distanz zur Nachbarschaft der CvW.

Wie ich bereits weiter oben ausgeführt habe, hat die Finanzialisierung der Wohnungen in der CvW zu einem Wandel der Sozialstruktur in der Nachbarschaft geführt (vgl. 5.2.2.1). Einige *Hoechst* Mieter*innen erleben diesen Wandel des Viertels als eine störende Veränderung. Die zunehmende soziale Diversität in der Siedlung nehmen sie, in deren Empfinden die Siedlung bis heute eine den »Hoechstern« vorbehaltene Facharbeitersiedlung der *Weiß* Mittelschicht ist, zum Teil als emotionalen Verlust ihres Zuhauses wahr. Die Durchmischung der Nachbarschaft als Folge des Herauslösens der Siedlungsverwaltung aus dem »industriellen Beziehungsgefüge« des fordistischen Wohnraumregimes deuten sie als Bedrohung, da sie sich mit der wandelnden Nachbarschaft und den sich ausdifferenzierenden Lebensweisen der zugezogenen Familien nicht identifizieren können. Ein Bewohner beispielsweise erzählt empört: »Wir haben ja auch gearbeitet dafür [dass wir uns die Wohnung leisten können]. [...] Wenn ich da manchmal sehe, die

Neubürger, die wir hier alle wohnen haben. [...] Der hat drei Autos, wie bezahlt der das?» (Interview CvW_2, 02.12.22) Die heutigen Verhältnisse in der Siedlung deutet der angestammte Bewohner als Bruch mit den etablierten Reproduktionsverhältnissen in der Vergangenheit. Die Kluft zwischen vergangenen und gegenwärtigen Erfahrungen erzeugt bei ihm wie auch bei einigen anderen »Hochstern« Irritationen der entwickelten Selbst- und Weltdeutungen.

Die unter Abschnitt 5.2.2. beschriebenen, als negativ empfundenen, Veränderungsprozesse der letzten Jahre werden dabei von angestammten Bewohner*innen häufig auf die neu zugezogenen Mieter*innen projiziert. Viele Hochster verknüpfen den Zuzug von meist jüngeren migrantischen Familien aus der Arbeiterklasse mit den sichtbaren Folgen der Desinvestitionspolitik von DW. In ihrer Interpretation sind die nach 1998 eingezogenen Bewohner*innen Schuld an der Verschlechterung der Zustände in der Siedlung. Zugezogene Bewohner*innen werden zum Beispiel für herumliegenden Müll, das Ausbleiben der Reinigung der Treppenhäuser und die Verwilderung der Garten- und Spielanlagen verantwortlich gemacht. Auch das Sozialverhalten »der anderen« wird von einigen *Hochster* Mieter*innen unter Rückgriff auf klassistische und rassistische Deutungsmuster negativ bewertet.

Die empfundene Distanz zwischen den angestammten und zugezogenen Bewohner*innen wird verstärkt und reproduziert durch das Ausbleiben von sozialer Kollektivität zwischen den beiden Gruppen. Der Wegfall kollektiv genutzter Versorgungsräume in der Siedlung, wie zum Beispiel der Zentralwäscherei, und der Verfall der Begegnungsorte in den Grünstreifen, aber auch das Verbot von Freizeitaktivitäten wie Fußballspielen unter der finanzierten Bewirtschaftung von DW förderte diesen Rückzug ins Private. Ein langjähriger Bewohner erinnert sich, dass es früher häufig Feste der Hausgemeinschaft in den Gartenanlagen und damit Möglichkeiten für Begegnung gab (Gedächtnisprotokoll 24.06.2022). Seitdem die Vermieterin DW aber das Grillen in der Siedlung untersagt habe und bei Verstoß den Bewohner*innen sofort eine schriftliche Drohung ausspreche, seien derartige Gemeinschaftsaktivitäten ausgeblieben. Dieser Umstand verhindert, dass sich angestammte und zugezogene Bewohner*innen kennenlernen und ungewungen austauschen können.

Die 2023 gestartete Modernisierung der beiden Blöcke in der Kalle- und Carl-von-Weinberg-Straße erzeugte eine weitere Ebene der Spaltung: die Separierung der Mieteerschaft in die von den Umbaumaßnahmen (bereits) Betroffenen und die (noch) nicht Betroffenen. Dass vorerst nur ein Teil der Siedlung modernisiert wird, erschwert den Austausch über geteilte Erfahrungen, die Organisation von Interessen und die Formierung von Solidarität unter Mieter*innen (vgl. Abschnitt 5.4).

Zusammenfassend führte das Herauslösen der Siedlung aus der Logik der gemeinnützigen Bewirtschaftung als Werkwohnungen für höhere Angestellte von *Hochst* zu einer Diversifizierung der Sozialstruktur, mit der sich viele angestammte Mieter*innen nicht identifizieren können. Sie erleben die Veränderung der Nachbarschaft und der Lebensstile der Mitmieter*innen als emotionalen Verlust ihres Zuhauses. Valli (2015) in ihren Studien zu Gentrifizierung in New York und Reichle (2021) in ihrer Analyse des neoliberalen Stadtumbaus in Leipzig zeigen, dass angestammte Bewohner*innen sozial-räumliche Transformationsprozesse als Bedrohung der eigenen Identität und Welt(-

sicht) deuten. Mitunter können derartige Empfindungen zu regressiven Reaktionen auf soziale Differenz führen, was Spaltungsprozesse tendenziell begünstigt.

5.3.1.3 Subjektbezogene Entfremdung

»Also was ich mir wünschen würde, wäre halt, dass die Deutsche Wohnen einfach auch mal offener kommuniziert, also dass wir irgendwie mal informiert werden, was sie vorhaben oder so. Also wir fühlen uns irgendwie wie so eine wilde Masse, die so rumgeschoben wird. Gar nicht so als Menschen, die vielleicht auch Pläne haben mit ihrem Leben oder so was.« (Interview CvW_1, 05.12.22)

Mit *subjektbezogener Entfremdung* bezeichne ich im Folgenden das Gefühl der Mieter*innen, von der Vermieterin in ihren menschlichen Grundbedürfnissen ignoriert und als austauschbare Objekte verwaltet zu werden. Wie im Eingangszitat dargestellt, haben Bewohner*innen der CvW die Empfindung, von der Vermieterin nicht als selbstbestimmte Subjekte behandelt zu werden, wobei insbesondere langjährige Bewohner*innen die Veränderung des Mietverhältnisses unter den Vorzeichen der Finanzialisierung als Entwürdigung und Deklassierung wahrnehmen.

Die Erfahrung der Mieter*innen, auf eine Kundennummer und ein Mieterkonto reduziert, jedoch nicht als Menschen mit Wünschen, Bedürfnissen und Plänen ernst genommen zu werden, erleben einige Mieter*innen der CvW als Erniedrigung. Die Bewohner*innen haben den Eindruck, dass ihre Anliegen für die Eigentümerin nicht von Interesse sind und fühlen sich bei wohnungsbezogenen Problemen allein gelassen. *Hochster* Mieter*innen betonten dabei immer wieder, dass sie von ihrer früheren Vermieterin besser behandelt worden seien. Dass sich die neue Vermieterin nicht entsprechend ihren Verpflichtungen als Eigentümerin der Siedlung um die Belange der Mieter*innen kümmert, empfinden sie als eine »bodenlose Frechheit« (Gedächtnisprotokoll 07.12.2022). Sofern es überhaupt zu einer Kommunikation mit *DW/Vonovia* komme, sei diese von Einschüchterung geprägt. »Für die Deutsche Wohnen sind Mieter Feinde, immer wird gedroht, Rechtsbelehrung und so weiter.« (Gedächtnisprotokoll 31.03.22), so ein Bewohner. Ein anderer Mieter bestätigt: »Bei Verboten oder Abmahnung sind sie schnell.« (Gedächtnisprotokoll 20.06.23) Die als erniedrigend und einschüchternd empfundene Kommunikation der Vermieterin führt dazu, dass sich Mieter*innen in ihrer Handlungsmacht über ihr Zuhause eingeschränkt sehen. »Wir haben keine Rechte mehr«, fasst eine hoch betagte Bewohnerin ihre Einschätzung zusammen (ebd.).

Andere langjährige Bewohner*innen haben sogar das Gefühl, von *Vonovia* »übers Ohr gehauen zu werden« (Gedächtnisprotokoll 20.06.2023). Wohnungsbezogene Mängel wie Feuchtigkeit und Schimmel, die – wie die *Hochster* wissen – durch Jahrzehnte lang ausbleibende Instandhaltung der Dächer und Fassaden hervorgerufen worden sind, wälze die Eigentümerin auf die Mieter*innen ab. Das Gegenteil zu beweisen, sei häufig unmöglich, berichtet ein Ehepaar (Interview CvW_5, 16.02.23). »In meinen Augen ist das Verarsche.« (Gedächtnisprotokoll 24.06.22), fasst ein langjähriger Bewohner seine Empörung zusammen. Aufgrund des Misstrauens der Mieterschaft gegenüber der Vermieterin sind manche Bewohner*innen dazu übergegangen, die Veränderungen im

Wohnumfeld zu dokumentieren. »Das landet eh vor Gericht, da braucht man Fotos. Und ein Protokoll. Am Ende des Tages wird man Beweise haben müssen«, so ein Bewohner auf einer Versammlung (Gedächtnisprotokoll 20.06.2023). Das Zitat verdeutlicht, dass das Verhältnis zwischen Mieter*innen und der finanzialisierten Eigentümerin durch ein Machtungleichgewicht geprägt ist. Insbesondere langjährige Bewohner*innen deuten dies als Verlust von Selbstbestimmung über ihr Zuhause.

Der von Bewohner*innen als feindselig beschriebene Umgang der Vermieterin mit der Bewohnerschaft löste bei einigen Mieter*innen das Gefühl aus, »die wollen einen so ein bisschen rauskeln« (Interview CvW_1, 05.12.22). Die Aussage unterstreicht, dass Mieter*innen das Gefühl haben, von der Eigentümerin aus ihrem Zuhause verdrängt zu werden.

Insgesamt ging die profitorientierte Neuausrichtung der Bewirtschaftung der Wohnungen mit einer Veränderung der Vermietverhältnisse einher, was viele langjährige Mieter*innen, die noch zu *Hochster* Zeiten eingezogen sind, als Zurücksetzung wahrnehmen. Zurückzuführen ist dies auf ihre Erfahrungen der sozialen Privilegierung im Anstellungs- und Vermietverhältnis bei *Hochst*, deren Wegfall sie (in Bezug auf den hier untersuchten Lebensbereich Wohnen) als Verlust von sozialem Status werten.

Zusammenfassend lassen sich die subjektiven Folgen der Finanzialisierung des Wohnens in der CvW als empfundener Verlust von Entscheidungs- und Verfügungsgewalt der Bewohner*innen über ihre Wohnungen als Reproduktionsmittel charakterisieren. Ich habe aufgezeigt, dass gerade langjährige Bewohner*innen sich nicht mit den von der Eigentümerseite zum Zweck der Profitgenerierung verfügbaren Veränderungen in ihrem Wohnumfeld identifizieren können und sich von der Vermieterin feindselig behandelt fühlen. Die als Verschlechterung der Wohnverhältnissen empfundene Veränderung des Viertels und des Vermietverhältnisses empfinden viele *Hochster* als Kränkung und Deklassierung. Die Unterordnung des Gebrauchswertes der Wohnungen als Zuhause unter deren Wert als Finanzanlage erschwert es auch zugezogenen Bewohner*innen, sich ihre Wohnungen entsprechend ihren Vorstellungen und Bedürfnissen anzueignen. Dieses Unvermögen ruft bei einigen Gefühle der Ohnmacht hervor, die ich als Entfremdung beschrieben habe. Wie ich aufgezeigt habe, wirkt Entfremdung entlang mehrerer Achsen: Baulich-materielle und sozial-räumliche Veränderungen im Wohnumfeld sowie subjektbezogene Erfahrungen der Zurücksetzung können Erfahrungen der Desidentifikation und des Sich-selbst-fremd-Werdens hervorrufen. Im ›System *Vonovia*‹ fühlen sich Mieter*innen, mit Susanne Heeg gesprochen, »als denkende und handelnde Subjekte nicht wahrgenommen« (Heeg, 2022, S. 202).

5.3.2 Umgang mit subjektiv erlebtem Verdrängungsdruck

Nachdem ich die gelebten Erfahrungen mit Finanzialisierung entlang von drei Dimensionen der Entfremdung darstellt habe, stehen im Folgenden die Umgangsweisen der Mieter*innen mit subjektiv erlebtem Verdrängungsdruck im Fokus. In der CvW wirken dabei nicht nur steigende Mietpreise (ökonomische Ursachen), sondern auch die beschriebenen Erfahrungen mit mangelnder Instandhaltung und Modernisierung (materiell-räumliche Aspekte) sowie das finanzialisierte Vermietverhältnis (soziale Dimensionen) als miteinander verschränkte Auslöser für empfundenen Verdrängungsdruck.

Angelehnt sind die nachfolgenden Ausführungen an die von Moritz Rinn (2021, S. 300f.) für den Hamburger Kontext entwickelte Kategorisierung von Reaktionen auf sogenannte verdrängungsrelevante Situationen. Aufbauend auf dem von Marcuse (1975, 1985) entwickelten Verständnis von *displacement pressure* beziehe ich dabei aber nicht nur ökonomische Faktoren, sondern auch emotionale und soziale Verlusterfahrungen von Bewohner*innen ein, die zu subjektiv erlebtem Verdrängungsdruck führen können, schon bevor ein physischer Ortswechsel stattfindet. Bei der Darstellung der Umgangsweisen zeige ich auf, wie die Bearbeitungsweisen verdrängungsrelevanter Situationen mit den durch das fordistische beziehungsweise neoliberale Wohnraumregime geprägten Subjektivierungsweisen von Bewohner*innen zusammenhängen.

5.3.2.1 Entproblematisierung und Normalisierung des neoliberalen Status quo

Entproblematisierung umschreibt eine Umgangsweise mit Verdrängungsdruck, bei der Mieter*innen die eigene Wohnsituation nicht als Problem deuten und keine Notwendigkeit erkennen, in Handlung zu treten. Die Normalisierung des neoliberalen Status quo wird dabei als Erklärung herangezogen, um das Handeln der Vermieterseite zu rechtfertigen, zum Beispiel Mietpreissteigerungen. Insgesamt setzt diese Umgangsweise ein Abfinden der Bewohner*innen mit der eigenen Wohnsituation und der der Eigentümerin untergeordneten Rolle im Vermietverhältnis voraus. Diese Bearbeitungsweise verdrängungsrelevanter Situationen steht, so das Ergebnis der Analyse, in Zusammenhang mit Subjektivierungsweisen, die durch das neoliberale Wohnraumregime, das sich ab den 1980er Jahren durchgesetzt hat, geprägt worden sind. In der CvW war Entproblematisierung am häufigsten bei Mieter*innen vertreten, die innerhalb der letzten 10 bis 20 Jahre in die Siedlung zugezogen sind, also unter dem Management der DW/Vonovia ihr Zuhause in der CvW angemietet und folglich nicht die gemeinnützige Bewirtschaftung von *Hochst* miterlebt hatten.

Mietpreise: Mit Bezug auf das Mietniveau in der Siedlung erläuterten Bewohner*innen in Interviews, dass sie dieses als vergleichsweise gering einschätzen und für Frankfurt angemessen finden. Mieter*innen erklärten im Gespräch, dass die Mietpreise in der CvW im Vergleich zu anderen Stadtteilen niedrig seien. Ein Bewohner, Herr L., der zum Zeitpunkt unseres Interviews (vor Modernisierung) 802 Euro warm für eine 77m² Wohnung mit drei Zimmern zahlte, und seit 2006 mit seiner Familie in der Siedlung lebt, erklärte: »Also wie gesagt, ich finde es im Verhältnis zu den Mieten in Frankfurt, eine vergleichbare Wohnung, leben wir hier noch sehr günstig. Auch wenn vielleicht das ein oder andere hapert oder nicht funktioniert.« (Interview CvW_4, 05.12.22) Eine andere Familie, die im Sommer 2019 in eine 100-Quadratmeter-Wohnung in der CvW einzog, bezeichnete die Siedlung aufgrund der Bezahlbarkeit der Mietpreise als »Oase« (Interview CvW_1, 05.12.22). »Also wir sind dankbar, wenn wir auf die anderen Mieten gucken, dass wir vergleichsweise wenig zahlen. [...] Frankfurt ist einfach eine teure Stadt und es wird immer schlimmer«, so das junge Paar (ebd.). In diesen Aussagen wird der angespannte Markt der Stadt Frankfurt herangezogen, um die Höhe der Mietpreise in der CvW zu bewerten. Dabei wird die Preisentwicklung als »immer schlimmer« beschrieben, aber die steigenden Mieten werden als neoliberaler Status quo akzeptiert. Vor diesem Hintergrund wird das »Preis-Leistungs-Verhältnis« (Interview CvW_4, 05.12.22) in der CvW als verhältnismäßig gut bewertet.

Die Frage, ob es in der Nachbarschaft aufgrund der steigenden Preise in der Siedlung spürbaren Druck gebe, verneinten die Bewohner*innen. Herr L. beispielsweise verwies in unserem Gespräch auf das Wohnversprechen der DW, eine Selbstverpflichtung des Unternehmens, das die Mieten auf maximal 30 Prozent des Nettoeinkommens von Haushalten deckelt (vgl. Deutsche Wohnen SE, 2020). Obwohl das »eine Menge Holz« (ebd.) sei, könne er sich nicht vorstellen, dass benachbarte Mieter*innen aufgrund steigender Preise umziehen müssten. »Also hier ... wüsste ich jetzt nicht. Sind ja andere Gründe. Dann ist die Wohnung zu klein oder was weiß ich«, so der Mieter (ebd.).

Mangelnde Instandhaltung/Modernisierung: Mieter*innen, die ihre eigene Wohnsituation entproblematisieren, stellten in Gesprächen in den Vordergrund, dass das Wohnen in der CvW mit einigen Vorzügen verbunden sei: Die Wohnungen hätten einen guten Schnitt und auch die zentrale Lage sei für die Bewältigung des Alltags in Frankfurt praktisch. Die Ausstattung der Wohneinheiten mit Kellerabteilen, Trockenräumen und einem Fahrradabstellraum hoben sie als besonders positiv hervor (zum Beispiel Interview CvW_5, 16.02.23). Familien betonten, dass das Wohnen in der CvW dank der Grünanlagen zwischen den Häuserzeilen einige Vorteile für ein Leben mit Kindern berge (zum Beispiel Interview CvW_3, 01.12.22).

Die Bewohner*innen berichteten trotz ihrer Zufriedenheit mit der Architektur, Ausstattung und Lage der Siedlung aber durchaus auch von negativen Erfahrungen. Sie erzählten unter anderem von Feuchtigkeitsproblemen in den Wohnungen und bemängelten den bröckelnden Putz an den Fassaden. Die Mieter*innen betonten, dass es sie aber nicht besonders störe, dass einiges »hapere«. Familie D., die mit drei Kindern in einer Wohnung lebt, berichtete im Gespräch:

»Also ein Vorteil ist natürlich mit Kindern, wenn da mal was kaputt geht, das ist sowieso egal, das interessiert niemanden. Also gerade bei so einem empfindlichen Laminatboden, wir bemühen uns schon wirklich, wenn irgendwo was ausläuft, sofort aufzuwischen, damit es nicht aufquillt. Aber da waren schon aufgequollene Stellen, bevor wir da waren. Wir haben so die Vorstellung, wenn wir hier rausziehen, wird es sowieso alles rausgerissen, was soll's.« (Interview CvW_1, 05.12.22)

In diesem Zitat wird deutlich, dass die Bewohner*innen die Laissez-faire-Politik der DW, die im Grunde genommen einer Vernachlässigung der Instandhaltungspflicht gleichkommt, vorteilhaft finden, weil sie ihnen Freiräume lässt und von der Pflicht entbindet, sorgsam mit dem eignen Wohnraum umzugehen.

Der energetischen Modernisierung blicken die Bewohner*innen, welche die Wohnsituation in der CvW entproblematisieren, positiv oder zumindest nicht eindeutig negativ oder besorgt entgegen. Sie erläuterten, dass der Bedarf auf jeden Fall da sei, den alten Bestand der CvW zu sanieren und energetisch zu ertüchtigen. Mit Blick auf die Mieterhöhungsforderungen nach Abschluss der Maßnahme waren die meisten nicht »so richtig überrasch[t]« (Interview CvW_3, 01.12.22) von den in der Ankündigung aufgerufenen Preisen und verwiesen auf die gleichzeitige Einsparung von Heizkosten, wodurch sich die Nebenkosten reduzieren würden. Herr M. argumentierte, dass die Einsparung von CO₂ auch eine »gesamtgesellschaftliche Entscheidung« (ebd.) und Vonovia daher gezwungen sei, in den Bestand zu investieren. »Wir wollen um jeden Preis Energie ein-

sparen, und dann muss es halt auch was kosten«, so sein Argument (ebd.). Aus dieser Perspektive wird das Abwälzen der Kosten auf die Mieter*innen nicht problematisiert, stattdessen wird an die gesellschaftliche Verantwortung jeder Mieter*in appelliert. Diese Erklärung deckt sich mit der Argumentation der Vermieterseite (Vonovia, o.J.).

Vermietverhältnis: Auf die Frage nach dem Verhältnis mit der Vermieterin gaben die von mir Interviewten zu, dass es nicht besonders gut sei. Sie benannten die Anonymität und die Abwesenheit eines persönlichen Kontaktes als charakteristische Merkmale. Das stört die Bewohner*innen aber bisher nicht sonderlich und sei auch mit Vorteilen verbunden. Familie D. beispielsweise ist glücklich darüber, dass sie in der Wohnung tun und lassen können, was ihr beliebt, weil sich die Vermieterin nicht für sie interessiert.

»Also wir haben ja auch manche Sachen umgebaut. Es interessiert niemanden. Man kann quasi machen, was man will. Ja, wenn man es kann, repariert man die Sachen am besten selber. Aber, das heißt halt auch, dass man mal was verändern kann, ohne dass es überhaupt jemand mitkriegt. Weil, es interessiert einfach niemanden.« (Interview CvW_1, 05.12.22)

Während diese Familie mit den selbst erfahrenen Vorzügen des anonymen Vermietverhältnisses argumentiert, haben andere Mieter*innen das Verhältnis mit DW zum gängigen Standard auf dem Wohnungsmarkt normalisiert. Ein distanzierteres, digital verwaltetes Verhältnis zur Eigentümerin sei heutzutage normal, so die Erklärung. Herr L., der nach eigenen Angaben bereits bei einigen Vermieter*innen gelebt hat, erklärt: »Es ist ja fast bei allen Dienstleistungen heute so, dass Sie keinen persönlichen Ansprechpartner mehr haben.« (Interview CvW_4, 05.12.22) Die Abwesenheit des persönlichen Kontaktes zur Vermieterin stellt er in den Kontext der Digitalisierung von Kundenservices in diversen Konsumbereichen. Er findet das »nicht so dramatisch, nicht so schlimm, dass ich jetzt sagen würde, okay, da muss ich jetzt mal was dagegen machen« (ebd.). Seine Aussagen verdeutlichen, dass der Mieter seine Rolle als anonymer, die Wohnung konsumierender Kunde akzeptiert und daher keine Notwendigkeit sieht, in Aktion zu treten.

Insgesamt deuten die Befunde darauf hin, dass einige Mieter*innen Wege gefunden haben, sich mit den teilweise prekären Umständen, unter denen sie in der CvW leben, zu arrangieren. Sie sehen daher keine Notwendigkeit, handelnd tätig zu werden. Eine Entproblematisierung der Situation bedeutet dabei nicht zwingend, dass Mieter*innen ausschließlich positive Erfahrungen mit ihrer Vermieterin machen; sie haben sich aber mit der Situation abgefunden und akzeptieren sie. Da ausschließlich nach 1998 zugezogene Bewohner*innen nach dem hier dargestellten Muster argumentierten, liegt es nahe, dass es einen Zusammenhang gibt zwischen vergangener und andauernder Exposition gegenüber Marktlogiken auf dem Wohnungsmarkt und der Strategie der Entproblematisierung oder zumindest einer weniger ausgeprägten Problematisierung der Wohnsituation in der CvW. Keine*r der angestammten, durch das fordistische Wohnraumregime geprägten *Hoechster*-Mieter*innen argumentierte in dem hier dargestellten Reaktionsmuster. Die Verknüpfung neoliberaler Wohnereferenzen mit der Strategie der Entproblematisierung deutet darauf hin, dass Subjektivierungsweisen der Mieter*innen durch den disziplinierenden Charakter der marktkonformen Wohnungspolitik der letzten Jahrzehnte geprägt worden sind, die das Wohnen als Ware und die Rolle der

Mieter*innen als Kund*innen normalisiert hat. Diese Form der ge-wohnten Subjektivierung fasse ich als neoliberal.

5.3.2.2 Ausweichende Bearbeitungsweise und *silent displacement*

Eine zweite Strategie für die Bewältigung verdrängungsrelevanter Situationen ist ausweichendes Verhalten. Damit bezeichne ich jene Bearbeitungsweisen von Bewohner*innen, bei denen das Vermietverhältnis beziehungsweise die Wohnsituation problematisiert wird und zu subjektiv erlebtem Verdrängungsdruck führt, jedoch keine gegen die Vermieterseite gerichtete, konfrontative Handlung durch die Betroffenen erfolgt. Stattdessen nehmen Mieter*innen entweder Anpassungen in ihren alltäglichen Konsumroutinen vor, zum Beispiel beim Ausgabeverhalten und bei der Organisation von Reproduktionstätigkeiten, oder beantragen Transferleistungen wie Wohngeld, um die drohende Verdrängung aus ihrem Zuhause abzuwenden oder zumindest zu verzögern. In einigen Fällen konnte das ausweichende Handeln jedoch den Auszug nicht verhindern. Ich spreche von *silent displacement*, wenn Bewohner*innen in Folge von Verdrängungsdruck ihre Wohnung in der CvW verlassen haben, ohne sich zuvor an die Vermieterin zu wenden oder bei einem Mieterverein beziehungsweise in der Nachbarschaft Hilfe zu suchen. *Silent displacement* ist mit Gefühlen der Scham und Ohnmacht auf der Seite der Mieter*innen verknüpft und geschieht, wie der Begriff schon aussagt, meistens verdeckt, ohne dass benachbarte Mieter*innen oder die Öffentlichkeit davon erfahren. Diese Bearbeitungsweise trat am häufigsten bei zugezogenen Mieter*innen auf, wobei *silent displacement* als Folge von Verdrängungsdruck in Verschränkung mit Marginalisierungserfahrungen in anderen Lebensbereichen in Erscheinung zu treten schien. Daraus lässt sich schlussfolgern, dass Verdrängung als Folge mehrdimensionaler Entsicherungserfahrungen im Kontext von Finanzialisierung schwer zu verhindern ist, weil sich betroffene Subjekte aufgrund ihrer multiplen Prekarisierungserfahrungen isolieren und der Auszug als letzte Konsequenz dann im Verborgenen stattfindet. Diese unsichtbare Form der Verdrängung spiegelt die Macht und Gewalt der Eigentümerseite wider und ist mit dem geisterhaften, schleichenden Verschwinden von Menschen aus der Nachbarschaft und somit der sozial-räumlichen Transformation des Viertels als Folge von Verdrängungsprozessen verbunden.

Mietpreise: Bewohner*innen der CvW, die ausweichend auf erlebten Verdrängungsdruck reagierten, berichteten in Interviews, dass die Bezahlbarkeit der eigenen Wohnung für sie aufgrund beschränkter finanzieller Ressourcen, zum Beispiel wegen einer noch laufenden Ausbildung, Teilzeitarbeit aufgrund von Sorgeverpflichtungen in der Familie oder dem Eintritt in das Rentenalter, eine wichtige Rolle im Alltag spiele. Einige Familien begründeten ihre Entscheidung, in die CvW gezogen zu sein, damit, dass es hier noch verhältnismäßig günstigen Wohnraum gegeben habe, als sie eine Wohnung in Frankfurt gesucht hatten. Mit dem Wissen darum, dass die CvW »der einzige Fleck im Umkreis« (Interview CvW_1, 05.12.22) mit bezahlbaren Mieten ist, fürchten sie aber den Verlust ihrer Wohnung und damit den Auszug aus dem Viertel und der Nachbarschaft, wenn die Preise weiter angehoben werden. Der Anstieg der Energiekosten und die von der Vermieterin in einem Teil der Siedlung angekündigten Modernisierungsmieterhöhungen bereiten vielen Betroffenen vor dem Hintergrund ihrer Lebenssituation Angst.

Ein Paar, das ich auf Mitte 30 schätze, berichtete im Gespräch, dass es »natürlich gerade schwierig [ist], auch mit anderen Kosten« (Interview CvW_3, 01.12.2022), die monatliche Miete aufzubringen. Um eine physische Verdrängung aus der CvW zu verhindern, teilt sich diese Familie ihre Wohnung vorübergehend mit »noch weitere[n] Mitbewohner[n]« (ebd.). Familie M. versucht zusätzlich dazu, Heizkosten einzusparen. Auf diese Weise gelingt es ihr, ihre monatliche Wohnkostenbelastung zu senken, ohne dass sie umziehen oder aber in Verhandlung mit der Vermieterseite treten müssen (Interview CvW_3, 01.12.22). Eine andere Familie, die erst im Sommer 2019 einzog, und 12,70 Euro/m² warm für ihre Wohnung (vor Modernisierung) zum Zeitpunkt des Gespräches zahlte, berichtete ebenfalls, dass das Aufbringen der Mietkosten eine Belastung für sie darstelle. Frau D. erklärt im Interview, dass das monatliche Nettoeinkommen der Familie gering gewesen sei, bevor sie wieder angefangen hätte Vollzeit zu arbeiten: »[...] mein Mann studiert noch und ich habe vor der Elternzeit halbtags gearbeitet. Und das ist, also gar nicht so viel, was eine Person verdient. [...] es war schon eng.« (Interview CvW_1, 05.12.22). Um trotzdem die monatliche Gesamtmiete von 1.274 Euro aufbringen zu können, hat Familie D. Wohngeld beantragt. Mithilfe dieses Zuschusses zu den Mietkosten »plus Kinderzuschlag [...] ist es okay« (ebd.), erläutert die junge Mutter. Die beiden Beispiele verdeutlichen, welche Strategien Bewohner*innen entwickelt haben, um trotz steigender finanzieller Belastungen durch teurer werdende Mieten in der Siedlung wohnen bleiben zu können.

Da die meisten *Höchster* Mieter*innen eine in ihrem Ermessen ausreichend hohe Firmenrente erhalten (zum Beispiel Interview CvW_6, 15.02.2023) und wegen ihrer alten Mietverträge noch »die billige Miete zahlen« (Gedächtnisprotokoll 24.06.22), sind sie nicht in gleichem Maße von den steigenden Preisen betroffen wie zugezogene Mieter*innen. Sie profitieren außerdem aktuell noch von einem verhältnismäßig geringen Ausgangsmietniveau (circa 7–8 Euro/m² Nettokaltmiete vor Modernisierung).

Mangelnde Instandhaltung/Modernisierung: Nicht nur die steigenden Preise, sondern auch die mangelnde Instandhaltung der Siedlung löste bei Mieter*innen, deren Umgang ich dieser zweiten Bearbeitungsweise zugeordnet habe, Verdrängungsdruck aus. Insbesondere Feuchtigkeit und Schimmelprobleme wurden als Grund für Unwohlsein und Sorge über mögliche Gesundheitsgefahren benannt. Mieter*innen berichteten, dass sie Angst davor hätten, derartige Probleme gegenüber der Vermieterseite anzusprechen, weil sie Bedenken hätten, »dass die Deutsche Wohnen uns das irgendwie aufdrücken will oder so« (Interview CvW_5, 16.02.23). Ein aus Angst vor möglichen Repressionen durch die Eigentümer*innen angepasstes Verhalten zeigten auch andere Bewohner*innen, zum Beispiel Herr und Frau M.: Obwohl es schon bei ihrem Einzug in die Wohnung »einen relativ großen Fall [von Schimmelbildung]« (Interview CvW_3, 01.12.22) gegeben hatte, kontaktierte Familie M. bisher nicht die Vermieterin, sondern entwickelte stattdessen Strategien, um durch Handlungsanpassungen in ihrem Alltag das Problem »zu bändigen«. Sie versuchen beispielsweise häufiger zu lüften.

Vermietverhältnis: Viele Mieter*innen sind sich der Macht, die DW/Vonovia als Eigentümerin der Siedlung über sie hat, bewusst und befürchten, ihre Wohnung zu verlieren, wenn sie sich öffentlich zu Problemen äußern. Nicht selten empfinden Bewohner*innen Schamgefühle darüber, dass sie es nicht »schaffen«, die monatlichen Mietkosten aufzubringen. Die damit einhergehende *unfreiwillige Objektivierung* der Mieter*innen vis-à-vis

der Eigentümerseite schränkt ihre Handlungsfähigkeit in verdrängungsrelevanten Situationen ein.

In einigen Fällen suchten von Verdrängungsdruck betroffene Haushalte keine Hilfe und/oder nahmen keinen Kontakt mit ihrer Vermieterin auf. Stattdessen saßen sie Probleme wie Schimmel oder finanziell bedrohliche Mieterhöhungsverlangen einfach aus, bis es nicht mehr ging und sie ausziehen mussten. In einer Mieterversammlung Anfang November 2022 räsionierte einer der langjährigen *Hoechst* Mieter darüber, warum viele seiner Nachbar*innen, obwohl sie sich ungerecht behandelt fühlen, nicht aktiv werden.

»Viele haben einfach Angst, dass sie gemäßregelt werden, wenn sie etwas öffentlich sagen. Sie haben Angst, dass sie, wenn sie ausziehen müssen, keine andere bezahlbare Wohnung in Frankfurt finden werden. Sie leben seit vielen Jahren mit ihren Familien in der Siedlung. Sie haben ihre Kinder hier großgezogen, ein großer Teil ihres Lebens hat sich in dieser Siedlung abgespielt und sie sind irgendwie mit ihr verbunden. Die Deutsche Wohnen hat eine Macht über sie, die bedrohlich ist, weil die Menschen hier verwurzelt sind.« (Gedächtnisprotokoll 04.11.22)

Seine Ausführungen beschreiben, dass sich Menschen durch die Vermieterin eingeschüchtert fühlen und unter psychischem Druck nicht handlungsfähig sind. Das Zitat verdeutlicht auch, wie existenziell Verdrängungsdruck ist.

In einigen Fällen hat die Entsicherung der Wohnverhältnisse in der CvW, die durch sich verschlechternde Lebensbedingungen und die ständige Angst vor dem Verlust des Zuhauses verursacht wird, zu einer »unsichtbaren Verdrängung« der Bewohner*innen geführt. Ein älteres Ehepaar berichtete auf einem Bewohnertreffen im Januar 2023 von einem Fall von *silent displacement*. Eine migrantische Familie, die einige Jahre in der Wohnung über ihnen gewohnt hatte, war laut den Erzählenden plötzlich aus der Siedlung verschwunden. Der Familienvater hätte bekanntermaßen seit einiger Zeit an gesundheitlichen Problemen gelitten, einer Atemwegserkrankung. Er hätte ständig gehustet. Im Nachhinein habe das Ehepaar erfahren, dass vor Auszug bereits medizinisch erwiesen worden war, dass die Probleme des Mannes auf den Schimmel in seiner Wohnung in der CvW zurückzuführen gewesen sind. Die Familie habe den Fall nicht öffentlich gemacht, sondern sei einfach ausgezogen, um der gesundheitsgefährdenden Wohnsituation zu entfliehen. Eine andere Bewohnerin erzählte bei einem Treffen im Sommer 2023 von einem ähnlichen Fall: Sie habe durch Zufall eine Zwangsäumung in der Nachbarschaft mitbekommen. Allerdings erfuhr sie erst zu dem Zeitpunkt von der Not der Mieter*innen, als bereits die Wohnung geräumt und alle Besitzgegenstände der Betroffenen abtransportiert wurden. Sie äußerte sich sichtlich betroffen über diesen Fall von *silent displacement*. Diese beiden Erzählungen verweisen auf die demoralisierende Wirkung und die Gewalt profitorientierter Wohnungsverwaltung im Kontext von Finanzialisierung.

Wenn Menschen sich isoliert und hoffnungslos fühlen, wird die Flucht aus der Wohnung zur einzigen und letzten *exit strategy*. Paradoxerweise spielt die Verdrängung von Haushalten der Vermieterseite dabei in die Hände, da anschließend die Wohnungen neu und somit teurer wiedervermietet werden können (*new tenancy gap*). Starke gemeinschaftliche Bindungen und soziale Interaktionen zwischen den »Hoechstern« in der Siedlung schienen zu verhindern, dass sie sich in ihrer Situation einsam und verzweifelt

fühlten. Langfristige soziale Beziehungen in der Siedlung, die auf Gegenseitigkeit und Vertrauen beruhen, und ein gemeinsamer Wertekompass unterstützen angestammte Bewohner*innen dabei, ihren Unmut gegenüber der Eigentümerin zu äußern und aktiv auf wahrgenommene Probleme zu reagieren.

5.3.2.3 Kooperatives Aushandeln individueller Lösungen

Kooperatives Verhalten beschreibt die dritte identifizierte Umgangsweise mit verdrängungsrelevanten Situationen. Ein kooperativer Umgang liegt dann vor, wenn Mieter*innen ihre Wohnsituation als Problem erkennen und sich anschließend zur Lösung des identifizierten Problems direkt an die Vermieterseite wenden. Voraussetzung für die Aushandlung individueller Lösungen ist eine offene Haltung gegenüber der Vermieterseite und die Bereitschaft, für die Durchsetzung eigener Interessen in Aktion zu treten. Missstände werden in dem dieser Umgangsweise zugrunde liegenden Erklärungsmuster nicht als strukturelle, sondern vereinzelt auftretende Probleme gedeutet, die in individuellen Klärungsprozessen behoben werden können. Charakteristisch für diese Umgangsweise mit Verdrängungsdruck ist die Überzeugung, dass die Vermieterseite die Bewohner*innen bei entsprechender Vorbereitung der Kontaktaufnahme und Forderungsstellung ernst nimmt und auch bereit für Zugeständnisse ist.

Um die notwendige Persistenz aufzubringen und die Kontakt- beziehungsweise Konfliktführung strategisch auszurichten, brauchen Mieter*innen zeitliche Ressourcen, sprachliche Kapazitäten und themenbezogene Expertise beziehungsweise finanzielle Ressourcen, um sich Unterstützung zum Beispiel durch einen Mieterverein zu suchen. Es ist daher nicht verwunderlich, dass kooperatives Verhalten ausschließlich bei *Höchster* Mieter*innen als Bearbeitungsweise im Umgang mit Verdrängungsdruck identifiziert wurde. Ihre materielle Absicherung, ihre zeitlichen und finanziellen Ressourcen sowie der regelmäßige Austausch untereinander und die bei vielen seit langen Jahren bestehende Mitgliedschaft beim Mieterverein *Höchster Wohnen e. V.*, der sich gründete, als die Siedlung 1998 an DW verkauft worden war, sind Voraussetzungen, die die angestammte Mieterschaft in eine sprechfähige Position gegenüber der Eigentümerin versetzen. »Es gibt keinen Grund, sich vor Vonovia zu verstecken, wir sind die Kunden, wir haben Rechte«, so die Überzeugung eines Bewohners (Gedächtnisprotokoll 20.06.23).

Die durch das korporatistische System zur Zeit des Fordismus geprägten Wohnverfahren der *Höchster* scheinen dazu beigetragen zu haben, dass individuelle Aushandlungen in der Erinnerung angestammter Mieter*innen zu Erfolg und einer Verbesserung der eigenen Wohnsituation führen können. Nicht wenige haben, um unter der Bewirtschaftung von *Höchster* eine Wohnung in der Siedlung zu erhalten, eben genau solche individuellen Aushandlungsprozesse mit ihrer Vermieterin beziehungsweise ihrer damaligen Arbeitgeberin geführt (vgl. Abschnitt 5.2.1.2). Erkennbar ist auch, dass Menschen, die der *DW/Vonovia* kooperativ begegnen, ein hohes Maß an Durchsetzungsvermögen aufweisen und ihre Überzeugungen auch gegen Widerstand verteidigen. Kooperatives Handeln setzt also Ressourcen und Beharrungswillen voraus. Beides steht Menschen, die durch Verdrängungsdruck psychisch, körperlich oder finanziell belastet sind, meist nicht oder nur in geringem Maße/für kurze Zeit zur Verfügung, was die Erfolgsaussichten kooperativer Aushandlungen verringert.

Mietpreise: Aufgrund ihrer alten Verträge mit vergleichsweise günstigen Mietkonditionen konnten *Hoechster* Bewohner*innen mit einer kooperativen Einstellung zu ihrer Vermieterin nicht von mietpreisbedingtem Verdrängungsdruck berichten, der sie selbst betrifft. Auf Nachfrage, ob Nachbar*innen durch die steigenden Preise Probleme mit dem Aufbringen der monatlichen Mietkosten hätten, antworteten die kooperativen *Hoechster* meist abweisend. »Die [Vonovia] haben bestätigt, dass die das Wohnversprechen der DW übernehmen«, so ein Mieter auf einer Versammlung (Gedächtnisprotokoll 20.06.23). Er zeigte sich überzeugt von den Zusagen des Unternehmens, die Wohnkosten auf 30 Prozent des Nettohaushaltseinkommens zu deckeln. In der Einschätzung der kooperativ eingestellten Bewohner*innen ist diese Regelung ein ausreichender Schutz, um Menschen vor Verdrängung aus dem Viertel zu bewahren.

Im Kontext der angekündigten Modernisierungsmieterhöhung machten einige *Hoechster* von der Härtefallregelung Gebrauch. Unterstützt hat sie dabei der Mieterverein *Hoechster Wohnen e. V.* Durch den rechtlichen Beistand von Expert*innen für Mietbelange und die Anbindung an den Verein war es für Mitglieder des Vereins vergleichsweise einfacher, ihre Rechte einzufordern, als wenn dies ohne Unterstützung in Eigenregie unternommen worden wäre. Dies bestätigt die Aussage eines Bewohners, der auf einer Versammlung sagte: »Ich habe das Gefühl, ohne Anwalt hast du bei denen keine Chance.« (Gedächtnisprotokoll 06.09.23) Nach eigenen Angaben konnten einige Bewohner*innen durch Härtefalleinsprüche, die mit dem Mieterverein *Hoechster Wohnen e. V.* vorbereitet worden waren, Erfolge erzielen.

Mangelnde Instandhaltung/Modernisierung: Angestammte Bewohner*innen verärgert die Desinvestition der DW/Vonovia in »ihre« Siedlung. Da die Mieter*innen ihre Wohnräume seit vielen Jahrzehnten kennen, fallen ihnen auch die kleineren Mängel und Missstände auf. Dass es nur noch eine Hotline, aber keine direkten Ansprechpartner*innen oder einen Hausmeister in der Siedlung mehr gibt, bewerten die *Hoechster* negativ. Kooperativ eingestellte Bewohner*innen arrangierten sich aber insofern mit dieser Situation, als dass sie zu der Strategie übergegangen sind, beharrlich E-Mails zu schreiben und wiederholt das Callcenter zu kontaktieren, um ihre Belange durchzusetzen. Eine Bewohnerin fasst zusammen: »Immer wieder von Neuem muss man sich da melden. Auch wenn es anstrengend ist!« (Gedächtnisprotokoll 16.05.23) Bei Reparaturen in den Wohnungen berichteten einige Mieter*innen (vor allem Männer), dass sie sich direkt an die Handwerker*innen vor Ort gewandt hätten, um ihre Wünsche durchzusetzen.

Die älteren Bewohner*innen der Siedlung, zu denen viele der *Hoechster* Mieter*innen gehören, sehen der Modernisierung mit gespaltenen Gefühlen entgegen. Auf der einen Seite haben sie Angst vor den monatelangen Bauarbeiten, dem Lärm, dem Dreck und der Unruhe in der Siedlung; auf der anderen Seite sehen viele die Notwendigkeit für umfassende Investitionen in ihre Siedlung. Durch kooperative Aushandlungen mit der Vermieterseite ist es einigen gelungen, bei der Eigentümerin zu erwirken, dass ihnen eine Ersatzwohnung für die Zeit der Baumaßnahmen in der eigenen Wohnung gestellt wird. In diesen Einzelfällen trug das individuelle Aushandeln von Lösungen zu einer Verbesserung der Wohnsituation und der Lebensumstände während der Modernisierung bei.

Vermietverhältnis: Mieter*innen, die noch zu *Hoechster* Zeiten in die Siedlung gezogen sind und das gemeinnützige Management, dem die Wohnungsvermietung bis 1990 un-

terlag, am eigenen Leib erfahren haben, fühlen sich von ihrer neuen Vermieterin DW/Vonovia oft ungerecht behandelt. Viele von ihnen sind dennoch bereit, in Verhandlungen mit der neuen Eigentümerin zu treten. Ein Bewohner erklärte: »Deutsche Wohnen, sag ich immer, sucht Einzelfalllösungen. Aber da muss man sich im Einzelfall auch irgendwie kompromissbereit zeigen.« Ein anderer Mieter teilte die Überzeugung, dass Kooperation der beste Weg sei: »Ich hatte auch schon verschiedene Probleme mit denen. Ich glaube, wenn man denen ganz konkret sagt, was man will, dann macht man es denen auch leichter. Auch finde ich, die bewegen sich schon, man muss die halt anstoßen.« (Gedächtnisprotokoll 27.09.22)

Die kooperative Haltung gegenüber der DW/Vonovia im Rahmen der energetischen Modernisierung der Siedlung wurde durch die politische Einstellung des Mietervereins *Hochster Wohnen e. V.* unterstützt. Der Vereinsvorsitzende, ein ehemaliger Hoechster und damit vertrauter Kollege vieler Vereinsmitglieder in der Siedlung, erläuterte bei einem Treffen für die Bewohner*innen der CvW, dass Vermieter*innen grundsätzlich dazu berechtigt sind, Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen an ihren Immobilien durchzuführen, und dass diese Maßnahmen von den Mieter*innen geduldet werden müssten. Ausnahmen seien individuelle Härtefälle, also Haushalte, für die aus persönlichen, zum Beispiel gesundheitlichen, oder finanziellen Gründe, die angekündigten Baumaßnahmen in der Wohnung und/oder die angekündigten Mieterhöhungen nach Abschluss der Modernisierung problematisch sind. Basierend auf diesem Verständnis plädierte der Vorsitzende dafür, die individuelle Situation der Haushalte mithilfe eines Anwalts prüfen zu lassen, um im Einzelfall rechtliche Wege für die Durchsetzung der Mieterinteressen zu finden. Den Anwesenden wurde empfohlen, Mitglied im Verein zu werden, um sich bei der Aushandlung bestmöglicher individueller Lösungen anwaltlich beraten zu lassen. Die Einstellung des Vereins kann als Ausdruck von Pragmatismus gewertet werden. Denn das Einschlagen einer kooperativen Bearbeitungsweise verdrängungsrelevanter Situationen ermöglicht es mitunter, mit möglichst geringem Aufwand eine unmittelbar spürbare Verbesserung der eigenen Situation auf juristischem Weg zu erreichen.

Wie ich aufgezeigt habe, führte bei einigen *Hochster* Mieter*innen der kooperative Weg zu Verbesserungen der eigenen Wohnsituation. Voraussetzung für die individuelle Aushandlung von Lösungen für die Verbesserung der eigenen Situation sind finanzielle und zeitliche Ressourcen sowie eine Mitgliedschaft im Mieterverein. Gerade später zugezogenen Mieter*innen stehen diese Ressourcen oft nicht zur Verfügung.

5.3.2.4 Konfrontation und kollektiver Widerstand

»Wenn du Angst hast, dich zu wehren, hast du gelost²⁹.« (Mieter auf Versammlung am 20.06.23)

Konfrontation entsteht dann, wenn Mieter*innen ihre Wohnsituation als problematisch wahrnehmen und die Vermieterin für die identifizierten Missstände in der Verantwortung sehen. Ein konfrontativer Umgang bedeutet, dass Menschen bereit sind, ihren Dis-sens zu äußern, und in Konfrontation mit der Vermieterseite treten. Dies kann entweder

29 Vom englischen *lose*, dt.: *verloren*.

individuell oder im Zusammenschluss von Mieter*innen erfolgen. Um sich als Mietpartei gegen die mächtige Vermieterseite zur Wehr zu setzen, ist das Empfinden, Unrecht zu erfahren, meist der Ausgangspunkt. In den Interviews verwendeten Mieter*innen Begriffe wie »Schikane« oder »Zumutung«, um ihre Empörung darüber kundzutun, wie sie von der Gegenseite, der Eigentümerin, behandelt werden. Derartige Äußerungen verweisen auf wahrgenommene Verletzungen etablierter Erwartungen der Mieter*innen an die Vermieterseite. Konflikthafte Umgangsweisen mit Verdrängungsdruck formieren sich vor allem in solchen Situationen, in denen sich Bewohner*innen existenziell bedroht fühlen. Die lange Ungewissheit über die Zukunft der verfallenden Siedlung und die daraufhin folgende Ankündigung der energetischen Modernisierung eines Teils der CvW stellte eine solche Bedrohungssituation dar, in deren Folge sich individueller und kollektiver Widerstand formierte.

In der CvW gab es sowohl Fälle individueller Konfrontationen der DW/Vonovia als auch kollektive soziale Kämpfe von Mieter*innen. In einigen Fällen einer individuellen Konfrontation gingen Mieter*innen mit anwaltlicher Unterstützung gegen ihre Vermieterin vor, um zum Beispiel Mietminderungen wegen Mängeln in der eigenen Wohnung mittels einer Klage durchzusetzen. Bewohner*innen, die individuell-konfrontativ mit dem Verdrängungsdruck in der CvW umgingen, schlossen sich zunächst einem Mieterverein an oder nahmen anderweitig mietrechtliche oder juristische Beratung in Anspruch. Die meisten hatten zu diesem Zeitpunkt bereits wiederholt die Erfahrung gemacht, dass die Eigentümerin ihre Wünsche und Bedürfnisse ignoriert. Die Mieter*innen erkannten, dass ihre individuellen Erfahrungen das Ergebnis der profitorientierten Geschäftspolitik der Eigentümerseite sind.

Ein Mieter, der im November 2016 mit seiner Ehefrau in die CvW eingezogen ist und bereits mehrfach auf juristischem Weg gegen die Eigentümerin vorgegangen ist, bezeichnete die »Hinhaltetaktik« der DW/Vonovia als Strategie dafür, Mieter*innen müde zu machen. In einem Interview mit der FR sagte er: »Es wird nur auf Zwang und Drohung mit dem Anwalt reagiert oder wenn man einen Teil der Miete einbehält.« (FR 22.06.2022) Seine Aussage verdeutlicht, dass Konfrontation eine Eskalation in der Auseinandersetzung mit der Vermieterin darstellt, also aus schlechten Erfahrungen in der Vergangenheit hervorgeht. Eine andere Bewohnerin, die selbst Anwältin ist, und sich wegen mehreren Angelegenheiten in ihrer Mietsache in gerichtlicher Auseinandersetzung mit Vonovia befindet, beschrieb den individuellen Weg der Konfrontation als auslaugend und zermürend. Nach Monaten der Konfliktführung in eigener Angelegenheit sei sie »reif für einen Sanatoriumsaufenthalt« (Gedächtnisprotokoll 21.01.24). »Es ist alles viel schlimmer, als ich es schon erwartet hatte«, fasst sie ihre Erlebnisse zusammen. Die Aussagen der Mieterin zeigen, dass das Machtungleichgewicht zwischen Mieter*innen und Eigentümerin und die individuelle Konfrontation für die Bewohner*innen, die den Konflikt führen, mitunter erschöpfend sein kann.

Neben dem individuellen juristischen Weg der Konfrontation nutzten einige Mieter*innen die Öffentlichkeit als Plattform, um auf ihre prekäre Wohnsituation aufmerksam zu machen und so die Eigentümerin unter Druck zu setzen. Da das Öffentlichmachen von Missständen aber voraussetzungsvoll ist und sich viele Bewohner*innen – wie bereits ausgeführt – durch die Eigentümerin eingeschüchtert fühlen und daher gerade nicht öffentlich äußern wollen, sprachen nur wenige Mieter*innen in der Presse oder

im Fernsehen mit Klarnamen zu den Missständen in der Siedlung. Ein kampfeslustiger Bewohner, der schon zu *Hochster* Zeiten in die Siedlung gezogen war, wirkte beispielsweise im Frühjahr 2022 an einer Reportage von VOX mit dem Titel »2 Zimmer, Küche, Abzocke« mit, in der er durch die Wohnsiedlung führte und auf den Leerstand und die mangelnde Instandhaltung hinwies (VOX 19.10.2022). Im Empfinden dieses Bewohners hat ein solches Öffentlichmachen der prekären Wohnverhältnisse insofern zu Erfolg geführt, als dass nach Ausstrahlung des Beitrags die *DW/Vonovia* zumindest oberflächlich in der Siedlung tätig wurde.

Voraussetzung für die Formierung kollektiven Widerstands ist, dass Mieter*innen ihre wohnungsbezogenen Probleme als strukturelle und nicht individuelle Missstände interpretieren. Eine Interpretation der eigenen Wohnsituation als ein Problem, das eingebettet ist in einen strukturellen Kontext, setzt die Abstraktion von der eigenen Betroffenheit voraus. Dies macht Austausch zwischen Mieter*innen und das Von-den-Problemen-der-anderen-Wissen zu einer notwendigen Voraussetzung für die Formierung politischer Kollektivität. Soziale Kollektivität ist also eine Bedingung für die Formierung kollektiven Widerstands, wobei divergierende Subjektivierungsweisen von Mieter*innen zu Spannungen innerhalb des gebildeten Kollektivs führen können. Wie sich kollektiver Widerstand in der CvW formiert hat, diskutiere ich im nachfolgenden Abschnitt 5.4.

Insgesamt zeigt sich, dass Bewohner*innen ein breites Spektrum an Umgangsweisen mit verdrängungsrelevanten Situationen in der CvW entwickelt haben. Dieses reicht von einer Entproblematisierung der Situation und Normalisierung des neoliberalen Status quo (5.3.2.1), über ausweichende Bearbeitungsweisen und silent displacement (5.3.2.2) hin zu kooperativen Aushandlungen individueller Lösungen (5.3.2.3) sowie Konfrontation und kollektivem Widerstand (5.3.2.4). Welche Bearbeitungsweise von den Mieter*innen gewählt wird, um Mieterhöhungen und prekären Wohnsituationen als Folge mangelnder Instandhaltung oder Modernisierung und dem finanzialisierten Mietverhältnis mit *DW/Vonovia* zu begegnen, ist erstens abhängig von der Interpretation der eigenen Situation, also ob Mieter*innen ihre Situation als Problem wahrnehmen oder nicht. Die Einordnung der eigenen Wohnsituation als normaler Status quo schien durch *neoliberale Subjektivierungen* der Mieter*innen begünstigt zu werden, also wohnbiographische Erfahrungen mit neoliberalen Verhältnissen auf dem Wohnungsmarkt. Zweitens hängt die Umgangsweise mit Verdrängungsdruck ab von der empfundenen Handlungsmacht der Mieter*innen als Subjekte, also der Frage, ob Mieter*innen sich sprech- beziehungsweise handlungsfähig fühlen, der machtvollen Gegenseite gegenüberzutreten. Bedingt durch ihre *fordistische Subjektivierung* waren es insbesondere die zu *Hochster* Zeiten eingezogenen Mieter*innen, die bereit waren, der Eigentümerin direkt gegenüberzutreten und im Dialog eine individuelle Lösung auszuhandeln. Fühlen sich Mieter*innen nicht im Stande, die Vermieterseite zu konfrontieren, versuchen Bewohner*innen durch ausweichende Bearbeitungsweisen den Auszug nach hinten zu verzögern. Drittens spielen die zur Verfügung stehenden zeitlichen, finanziellen und sozialen Ressourcen der Haushalte eine Rolle. Individuelle Aushandlungsprozesse führten vor allem die materiell gut abgesicherten *Hochster* Mieter*innen. Auch die kollektive Konfrontation der Eigentümerin setzt Ressourcen für die Konfliktführung sowie ein gewisses Beharrungsvermögen voraus. Das strukturelle Machtungleichgewicht

zwischen der finanzialisierten Eigentümerin und den Bewohner*innen macht es den Mieter*innen schwer, ihre Forderungen durchzusetzen.

5.3.3 Zwischenfazit

»Was mir auffällt: Vonovia handelt lebensverachtend im Umgang mit Menschen, mit Pflanzen. Sie töten ganz viel ab und modernisieren an der Realität vorbei.« (Bewohnerin bei einem Aktiventreffen am 17.07.2024)

In diesem Abschnitt wurde danach gefragt, wie Mieter*innen der CvW Finanzialisierung erleben und wie sie mit subjektiv erlebtem Verdrängungsdruck umgehen (Forschungsfrage 2). Ich habe in Teil 5.3.1 entlang von drei Dimensionen der Entfremdung aufgezeigt, dass sich die subjektiven Konsequenzen des Erlebens von finanziellierter Wohnungsbewirtschaftung als Verlust von Möglichkeiten der selbstbestimmten Aneignung von Wohnraum als Reproduktionsmittel begreifen lassen. Was die eingangs zitierte Mieterin beschreibt, fasst die Empfindungen vieler Bewohner*innen der Siedlung in einem Wort zusammen: Finanzialisierung wird als lebensverachtender Umgang der Eigentümerin mit dem Zuhause der Menschen erfahren. Es wurde dargestellt, dass Finanzialisierung entlang verschiedener Achsen die Beziehung der Bewohner*innen zu ihrem Zuhause (zer-)stört: auf baulich-materieller Ebene, auf sozial-räumlicher Ebene sowie auf Subjektebene. In Abschnitt 5.3.2 habe ich anschließend dargestellt, wie Bewohner*innen mit den ökonomischen, materiellen und sozialen Entsicherungsprozessen, die durch Finanzialisierung hervorgerufen worden sind, im Alltag umgehen. Ich konnte aufzeigen, dass der Umgang mit Verdrängungsdruck einerseits von materiellen Verhältnissen der Haushalte abhängig ist, also, wie sehr Bewohner*innen durch die Entsicherungsprozesse in der Nachbarschaft existenziell bedroht sind, und andererseits von den Deutungs- und Erklärungsmustern der Mieter*innen. Dabei war ein Unterschied zwischen der Wahrnehmung der Wohnsituation durch langjährige Mieter*innen einerseits und neu zugezogene Mieter*innen andererseits erkennbar. Die Erwartungen an das Vermietverhältnis und die von der Vermieterseite zu erbringenden Leistungen gegenüber den Mieter*innen schienen bei den *Hochster* Bewohner*innen durch die Erfahrungen zur Zeit der gemeinnützigen Bewirtschaftung der Wohnungen durch *Hochst* geprägt worden zu sein. Aus ihrer Sicht haben sich die Verhältnisse in der Siedlung in vielerlei Hinsicht verschlechtert. Aus dieser Empfindung heraus ist die Problematisierung der Verhältnisse in der CvW stark ausgeprägt, weshalb viele *Hochster* handeln und einen aktiven Umgang mit dem erlebten Verdrängungsdruck suchen. Viele der neu zugezogenen Bewohner*innen hingegen schienen sich mit den Verhältnissen in der Siedlung zu arrangieren, entweder weil sie sie als neoliberalen Status quo auf dem Wohnungsmarkt akzeptieren oder weil sie sich im Vermietverhältnis der mächtigen Eigentümerin ohnmächtig ausgeliefert sehen und Angst vor dem vollständigen Verlust der Wohnung haben. Diese Befunde legen nahe, dass es einen Zusammenhang zwischen der durch das Wohnen vermittelten Subjektivierung von Mieter*innen und den Umgangsweisen der Bewohner*innen mit subjektiv erlebtem Verdrängungsdruck gibt. Gehriger (2023) weist in ihrer Studie zum Umgang mit Entmietungsprozessen in der Schweiz auf ähnliche Befunde hin. Sie erkennt »a connection between an ongoing

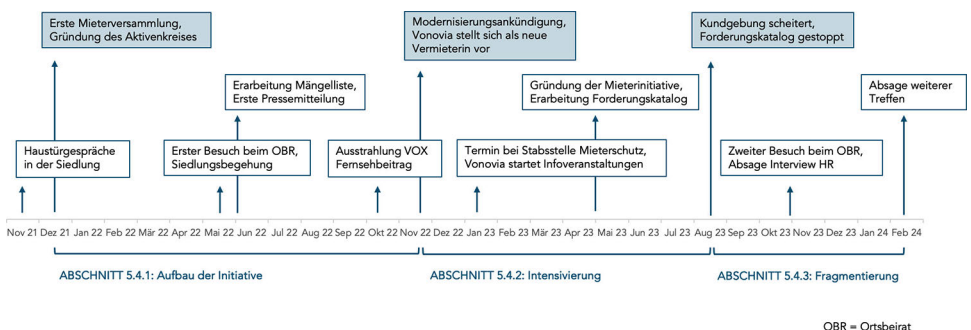
past exposure to market logic and, for example, a less pronounced problematization of the power imbalances between landlords and tenants« (Gehriger, 2023, S. 2976), was auch die Ergebnisse der hier vorgestellten Analyse nahelegen.

5.4 Soziale Kämpfe: Die Mieterinitiative Carl-von-Weinberg-Siedlung

Nachdem ich in dem vorausgegangenen Abschnitt die gelebten Erfahrungen mit Finanzialisierung und den Umgang der Bewohner*innen mit subjektiv erlebtem Verdrängungsdruck beschrieben habe, beschäftigt sich dieser Teil des Empiriekapitels mit der Formierung kollektiven Widerstands in der der CwW. Im Zentrum der Betrachtung steht die Arbeit des Aktivenkreises beziehungsweise der später gegründeten »Mieterinitiative Carl-von-Weinberg-Siedlung«, die ich im Rahmen dieses Forschungsprojektes von Herbst 2021 bis Herbst 2024 als *scholar activist* begleitet habe (vgl. Kapitel 4 für die forschungspraktische Reflexion). Ich frage danach, inwiefern es durch die Organisation der Mieter*innen gelungen ist, die durch Finanzialisierung hervorgerufenen Entfremdungserfahrungen zu überwinden, die Interessen der Mieter*innen zu vergemeinschaften und die Handlungsmacht der Bewohner*innen gegenüber der Eigentümerseite zu stärken. Zentrales Argument des Kapitels ist, dass es aus einem Zusammenspiel lokal-spezifischer und struktureller Faktoren nur sehr bedingt und nur zeitweise gelungen ist, individuelle Entfremdungserfahrungen der Mieter*innen zu überwinden und gemeinsame Interessen sowie eine kollektive Identität als politisches Subjekt zu formieren.

Die Zusammenarbeit der Mieter*innen und Aktivist*innen wird im Folgenden entlang zentraler Aktionen, Erfolge und Herausforderungen in drei Phasen dargestellt: Aufbau (5.4.1), Intensivierung (5.4.2) und Fragmentierung (5.4.3) (siehe Abb. 14). Nur am Rande wird auf die Struktur und Arbeitsweise der Initiative eingegangen, da eine solche Analyse den Rahmen dieser Arbeit sprengen würde und nicht Kern der zugrunde liegenden Fragestellung ist.

Abbildung 14: Die drei Phasen der sozialen Kämpfe in der Carl-von-Weinberg-Siedlung



Quelle: Eigene Darstellung

5.4.1 Aufbau

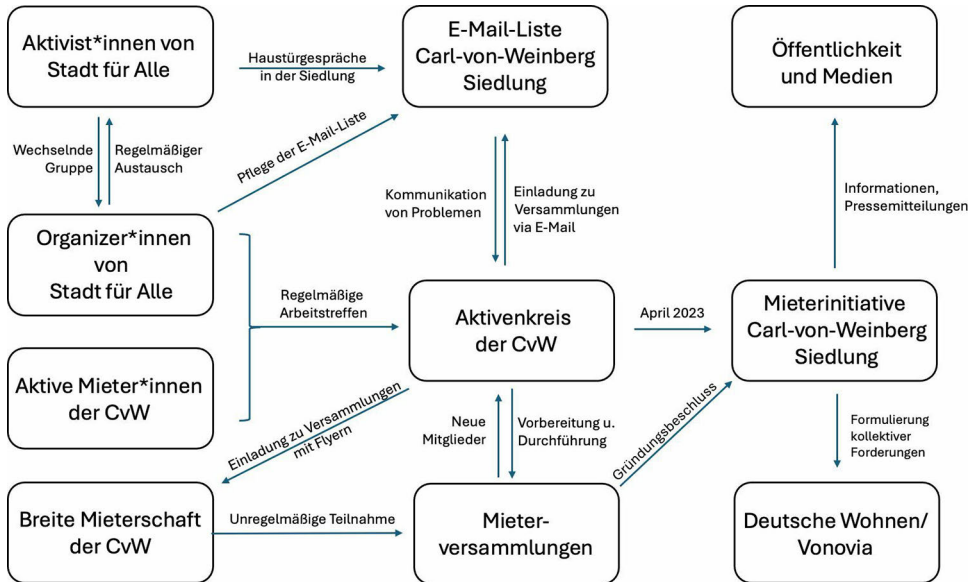
»Man kann sagen, es bewegt sich was [in der CvW], seitdem ihr [Stadt für Alle! Frankfurt] im Dezember auf uns zugekommen seid.« (Bewohner auf Aktiventreffen am 06.07.2022)

Der erste Schritt auf dem Weg zur Organisation der Nachbarschaft war das Kennenlernen der Mieter*innen über Haustürgespräche, die eine Gruppe von Aktivist*innen der wohnungspolitischen Initiative »Eine Stadt für alle! Frankfurt«, von der ich Teil bin, im November und Dezember 2021 führte. Aus dem Wunsch heraus, die Mieter*innen zusammenzubringen, verknüpften wir die Gespräche mit der Einladung zu einer ersten Mieterversammlung, die im Dezember 2021 stattfand. Mit der ersten Mieterversammlung begann der Aufbau der Initiative. Die Phase des Aufbaus dauerte an bis zur Ankündigung der Modernisierung (eines Teils) der Siedlung im November 2022. In dieser Phase gelang es durch die von Aktivist*innen angestoßene Vernetzung der Mieter*innen, soziale Nähe zwischen ansonsten oft individualisierten und isolierten Bewohner*innen herzustellen. Die Etablierung eines Aktivenkreises, der sich regelmäßig zu Versammlungen und Arbeitstreffen verabredete, hat dazu beigetragen, im Nahraum der Siedlung einen sozialen Zusammenhang zu etablieren. Wie in dem zu Beginn des Abschnitts präsentierten Zitat eines Bewohner deutlich wird, brachte die Organisation der Mieter*innen Dynamik in die Situation vor Ort.

Der Aufbau der Initiative wurde durch die Aktivitäten der Aktivist*innen angestoßen. Ziel der Organisation der Mieter*innen war das Herstellen von Verbindungen zu und zwischen den Bewohner*innen der Siedlung. Im Vordergrund standen der Aufbau einer Arbeitsstruktur und die Organisation von Mieterversammlungen (siehe Abb. 15). Es gelang, eine E-Mail-Liste aufzubauen, über die mit rund 50 Mieter*innen der Siedlung kommuniziert werden konnte. Parallel dazu bildete sich ein kleiner Kreis aktiver Mieter*innen, die sich gemeinsam mit den von »Eine Stadt für alle! Frankfurt« beteiligten Aktivist*innen, den Organizer*innen, regelmäßig trafen, um den aktuellen Stand in der Siedlung zu besprechen, größere Versammlungen vorzubereiten und die weiteren Aktivitäten zu planen.

Da innerhalb der Siedlung kein geeigneter Ort für Versammlungen zur Verfügung steht, trafen wir uns anfangs in wechselnden Lokationen. Zur Sommerzeit nutzten wir den Garten der Siedlung als Treffpunkt, was sich als günstig erwies, um möglichst viele Menschen anzusprechen und auch spontan eine Teilnahme an Versammlungen zu ermöglichen. Ab September 2022 wechselten wir in den von nun an regelmäßig als Treffpunkt genutzten Seminarpavillon der Goethe-Universität Frankfurt, der in wenigen Gehminuten von der Siedlung aus erreichbar ist. Aufgrund der örtlichen Nähe zur Siedlung konnten so auch ältere Bewohner*innen mit eingeschränkter Mobilität an den Treffen teilnehmen. Außerdem ermöglichte die Ausstattung der universitären Räume ein fokussiertes Zusammenarbeiten in witterungsunabhängiger und politisch neutraler Umgebung.

Abbildung 15: Schematische Darstellung der Struktur der Zusammenarbeit zwischen Aktivist*innen von »Eine Stadt für Alle! Frankfurt« und Mieter*innen der Carl-von-Weinberg-Siedlung



Quelle: Eigene Darstellung

Eine wichtige Aktion des etablierten Aktivenkreises aus Aktivist*innen und Mieter*innen der Siedlung war ein Besuch beim zuständigen Ortsbeirat im Mai 2022, bei dem die Probleme Leerstand, Instandhaltungsstau und die Nichterreichbarkeit der Vermieterin DW thematisiert wurden. Mit dem Ansprechen der Missstände in diesem Gremium wollte der Aktivenkreis nicht nur öffentlich auf die Probleme hinweisen, sondern auch die Politik und wohnungsbezogene Verwaltung der Stadt Frankfurt in die Pflicht nehmen, sich für eine Besserung der Wohnverhältnisse in der CvW einzusetzen. Auf die Vorstellung im Ortsbeirat folgte im Juni 2022 eine Ortsbegehung, bei der auch eine Vertretung der *Stabsstelle Mieterschutz*³⁰ anwesend war. Im Anschluss dokumentierten Mieter*innen mit Unterstützung durch die beteiligten Aktivist*innen sowie einer Vertreterin eines Frankfurter Mietervereins, die den Organisationsprozess unterstützte, die baulichen Mängel. Es wurde eine sogenannten Mängelliste erarbeitet, die wohnungsbezogene Probleme der Mieter*innen auflistet, beispielsweise feuchte Keller, morsche Holzkassetten und Heizungsausfälle. Diese Liste wurde zusammen mit einer Pressemitteilung Ende November 2022 an die Vermieterin DW sowie die Presse und das Amt für Wohnungswesen versendet. Erst Anfang 2023 antwortete Vonovia, die

30 Bei der *Stabsstelle Mieterschutz* handelt es sich um eine 2019 im Amt für Wohnungswesen der Stadt Frankfurt eingerichtete Verwaltungseinheit. Diese deutschlandweit einzigartige Institution verfolgt das Ziel, bezahlbaren Wohnraum in der Stadt Frankfurt zu erhalten und Mieter*innen vor Spekulation und Entmietung zu schützen. Zu diesem Zweck berät und informiert die Stabsstelle und leitet bei Verdacht auf Verstöße gegen das Wirtschaftsstrafgesetz Sachverhalte an das Amt für Wohnungswesen weiter (vgl. <https://www.frankfurt-mieterschutz.de/>).

sich im Dezember mit einem Anschreiben als neue Eigentümerin der Siedlung und Vermieterin ab 01.01.2023 bei den Mieter*innen der CvW vorgestellt hatte, auf die Mängelliste. In einem knappen Antwortbrief nannte die Eigentümerin die Mängelliste »eine anonyme Beschwerde, welcher wir nicht nachgehen können« (Antwort von Vonovia vom 01.02.2023) und verwies auf die Möglichkeit der individuellen Kontaktaufnahme durch die einzelnen betroffenen Mietparteien. Die in den Augen der Bewohner*innen ernüchternde Antwort verwies schon zu diesem Zeitpunkt auf ein grundsätzliches Problem der Organisierung kollektiven Widerstands: Über das Herstellen von Öffentlichkeit hinaus gibt es auf lokaler Ebene wenig Möglichkeiten, um finanzialisierte Wohnungsunternehmen gegen ihren Willen zu Zugeständnissen gegenüber der Mieterschaft zu bewegen.

Eine zentrale Errungenschaft der Aufbauphase war das Herstellen einer Solidarstruktur, dem Aktivenkreis, in dem die individuell erfahrenen Probleme der Mieter*innen ausgesprochen und diskutiert werden konnten. Es engagierten sich knapp zehn Bewohner*innen verschiedenen Alters in diesem Zusammenschluss. Unter ihnen waren sowohl angestammte *Hochster* Mieter*innen, die schon seit einigen Jahrzehnten in der Siedlung leben, als auch neu zugezogene Bewohner*innen, die erst nach dem Verkauf der Siedlung an DW eingezogen sind. Durch die Zusammenarbeit konnte ein Austausch zwischen diesen beiden Gruppen initiiert werden, die im Siedlungsalltag sonst nur wenig Kontakt miteinander pflegen. Darüber hinaus gelang es durch die angestoßenen Aktivitäten, Öffentlichkeit für die Missstände in der Siedlung herzustellen. Die Presse berichtete mehrfach über die Zustände in der Siedlung (unter anderem FR 22.06.2022; FR 30.09.2023).

Obwohl ein Austausch zwischen alteingesessenen und neu zugezogenen Bewohner*innen durch die regelmäßigen Treffen angestoßen wurde, gelang es in der ersten Phase nicht, der dominanten Sprecherposition einiger langjähriger Bewohner*innen, die alle bereits im Rentenalter und *Weiß* waren, zu begegnen und mehr Diversität im Aktivenkreis abzubilden, so wie sie als soziale Realität in der Siedlung vorherrscht. War die Gruppe anfänglich relativ divers, nahm die Zahl neu zugezogener Mieter*innen bei den Treffen des Aktivenkreises über den Verlauf der Zeit stetig ab. Eine Gruppe alteingesessener *Hochster* Mieter*innen dominierte häufig die Entscheidungsfindungsprozesse. Dies führte zu einem Ungleichgewicht der vertretenen Interessen und Sichtweisen innerhalb des Aktivenkreises.

Insgesamt trugen die zeitlichen, kommunikativen und materiellen Ressourcen, die die Aktivist*innen für den politischen Organisationsprozess bereitgestellt haben, wesentlich dazu bei, dass sich der Aktivenkreis etablieren konnte und fortan regelmäßig getroffen hat (vgl. Abschnitt 4.3). Durch diese Solidarstruktur konnte ein Raum für das Erleben sozialer Kollektivität und damit die Voraussetzung für das Entstehen von Solidarität und politischer Kollektivierung geschaffen werden.

5.4.2 Intensivierung

»Es ist wichtig, dass die, die hier sind, zusammenhalten. Wir müssen so viel wie möglich rausholen.« (Mieter auf Versammlung am 20.06.2023)

Am 27. November 2022 kündigte die Vermieterin die energetische Modernisierung zweier Straßenzüge der Siedlung an (vgl. Abschnitt 5.2.2.2), womit die zweite Phase der sozialen Kämpfe in der CvW, die Intensivierung, begann. War die erste Phase noch durch das Herstellen von sozialer Kollektivität geprägt gewesen, ging es in dieser zweiten Phase wesentlich darum, Interessen zu vergemeinschaften und eine gemeinsamen Identität als politisches Kollektiv herauszubilden, um in den Worten des eingangs zitierten Mieters »so viel wie möglich rauszuholen«. Es ist gelungen, eine offizielle Mieterinitiative zu gründen; sie agierte als Kollektiv in der Öffentlichkeit. Allerdings kamen in der Phase der Intensivierung die bereits vor der Organisierung bestehenden sozial-räumlichen Trennungen zwischen der Fraktion der Hoechster und den neu zugezogenen Bewohner*innen der Siedlung verstärkt zum Tragen. Dies führte zu internen Konflikten, dem Scheitern einer zentralen Aktion der Mieterinitiative und dem anschließenden Auseinanderbrechen der Kerngruppe politisch aktiver Mieter*innen.

Die Phase der Intensivierung war geprägt von einem zahlenmäßige Anwachsen der Teilnehmenden des Aktivenkreises und von der Vertiefung der politischen Zusammenarbeit zwischen Mieter*innen und Aktivist*innen. Die direkte Betroffenheit von der Modernisierungsmaßnahme eines Teils der Mieterschaft führte dazu, dass das Interesse der Bewohner*innen, an den vom Aktivenkreis organisierten Treffen teilzunehmen, wuchs. Es fanden monatliche Mieterversammlungen und je nach Bedarf zusätzliche Arbeitstreffen in Kleingruppen statt, an denen zwischen fünf und zehn Mieter*innen regelmäßig teilnahmen. Unter ihnen waren sowohl jüngere als auch ältere Bewohner*innen, wobei mehr als die Hälfte der engagierten Bewohner*innen alleinstehende Frauen waren. Im Vordergrund standen in dieser Phase die Fragen und Sorgen derjenigen Mieter*innen, welche die Ankündigung über Modernisierung ihrer Wohnungen erhalten hatten. Dies betraf 106 der insgesamt 400 Wohneinheiten. Die Arbeit des Aktivenkreises mündete schließlich in der Gründung der »Mieterinitiative Carl-von-Weinberg-Siedlung« im April 2023. Auf Momente der Politisierung folgten jedoch zunehmend Erschöpfung und Frustration.

Die Ressourcen für die kollektive Zusammenarbeit der aktiven Mieter*innen gingen mit dem Voranschreiten der Bauarbeiten und den sich in die Länge ziehenden Interventionen in der Siedlung zurück. In der Phase der Intensivierung wurde ein anderer Mieterverein unter dem Dach des DMB verstärkt aktiv in der CvW und organisierte parallel beziehungsweise in Konkurrenz³¹ zu der hier untersuchten Mieterinitiative Treffen

31 Bei einer Wahlkampfveranstaltung von OB-Kandidat Mike Josef (SPD) im Februar 2023 im AWO Bewohnerzentrum in der HDS traf ich durch Zufall den Vorsitzenden dieses Mietervereins; er sitzt auch für die SPD im Stadtparlament. Bei unserem informellen Gespräch, das sich auch um die CvW drehte, brachte er mir gegenüber seine Ablehnung der Aktionen des Aktivenkreises der CvW zum Ausdruck; die Initiative »irritiere« ihn und stehe offensichtlich mit einem bewegungsnahen Mieterverein in Verbindung. Er sagte, dass er den Bewohner*innen der CvW mitteilen wolle, dass nur eine Mitgliedschaft und eine juristische Vertretung durch einen Mieterverein Aussicht auf Erfolg habe und alles andere »Quatsch« sei (Gedächtnisprotokoll Wahlkampfveranstaltung Sossenheim 10.02.23). Aus diesen Aussagen lässt sich ableiten, dass der Mieterverein unter dem Dach des DMB eine andere Einstellung vertritt als das Organizing-Projekt und damit den kollektiven politischen Weg der Konfrontation nicht unterstützt.

für Bewohner*innen. Während die Initiative auf eine kollektive politische Lösung hinarbeitete, legte der DMB-Verein den Mieter*innen nahe, mit rechtlicher Unterstützung individuelle Lösungen auf juristischem Weg mit der Vermieterseite auszuhandeln. Diese divergierenden Herangehensweisen erschwerten die Vergemeinschaftung von Interessen und die Formierung sozialer Kämpfe.

Die wichtigste Aktion in der zweiten Phase der sozialen Kämpfe in der CvW war die Erarbeitung eines Forderungskatalogs und damit verbunden die Entwicklung eines politischen Ziels, nämlich in Verhandlungen mit der Vermieterin zu treten über eine Modernisierungsvereinbarung.³² Durch den Austausch mit einer anderen Mieterinitiative in Frankfurt gelang es, eine Perspektive für das Aufstellen kollektiver Forderungen der gesamten Mieterschaft der CvW zu entwickeln. Auf einer Mieterversammlung im Februar 2023 berichtete eine Bewohnerin der Adolf-Miersch-Siedlung in Frankfurt, wie dort Betroffene einen Forderungskatalog entwickelt hatten, um in Verhandlungen mit der Eigentümerin *Nassauische Heimstätte* über eine Modernisierungsvereinbarung zu treten (Göbel & Janik, 2023, S. 50ff.). Der Katalog von Forderungen sah unter anderem eine Regelung zur Verfügbarkeit von Ausweichquartieren, die Begrenzung der Modernisierungsmieterhöhungen sowie Mietminderungen während der Bauarbeiten vor. Die Idee, selbst in Aktion zu treten und Forderungen gegenüber der Eigentümerseite aufzustellen, also aus der Betroffenheit heraus in eine aktive Verhandlungsposition gegenüber *Vonovia* zu treten, nahmen die Mieter*innen der CvW positiv auf. Es gründete sich daraufhin eine Arbeitsgruppe bestehend aus vier Mieter*innen, zwei langjährigen Bewohnern und zwei alleinstehenden Frauen, die mit der Unterstützung einiger Aktivist*innen einen Forderungskatalog erarbeitete. Dieser Katalog orientierte sich an jenem der Adolf-Miersch-Siedlung und konkretisierte die darin formulierten Forderungen für die CvW. Er wurde in mehreren Versammlungen als Entwurf besprochen, umgearbeitet und abschnittsweise verabschiedet. Im Anschluss an seine Erstellung durch die Arbeitsgruppe sammelten Mieter*innen aus dem Kreis der Aktiven insgesamt 151 Unterschriften von Bewohner*innen der CvW für den Forderungskatalog. Vor dem Hintergrund, dass die Siedlung nur rund 400 Wohneinheiten umfasst, von denen rund 80 zu dem Zeitpunkt der Unterschriftensammlung leer standen, zeugt diese Zahl von einer breiten Zustimmung der Mieterschaft zu den entwickelten Forderungen. Mit dem Katalog war also erstmals eine Vergemeinschaftung von Interessen gelungen.

Der Forderungskatalog wurde als Basis eines dreistufigen Eskalationsplans für die Durchsetzung einer Modernisierungsvereinbarung verfasst. Stufe 1 des Plans, der im Mai 2023 von der »Mieterinitiative Carl-von-Weinberg-Siedlung« beschlossen wurde, war das Versenden eines nicht öffentlichen Briefs an die Vermieterin, symbolisch adressiert an den Vorstandsvorsitzenden der *Vonovia* Rolf Buch. Da wie erwartet keine Rückmeldung auf den Brief in erster Instanz erfolgte, wurde anschließend der Forderungskatalog Mitte Juni 2023 ein zweites Mal an die Vermieterin gesendet. Gleichzeitig wurde der Forderungskatalog als offener Brief an die Presse verschickt (Stufe 2). Ende Juni

32 Die Modernisierungsvereinbarung ist in § 555f BGB geregelt. Möglich sind insbesondere Vereinbarungen über die zeitliche und technische Durchführung der Maßnahmen, Aufwendersatzansprüche der Mieter*innen, über die künftige Höhe der Miete nach Abschluss der Maßnahme sowie Gewährleistungsrechte.

2023 erhielt die Initiative eine generische Antwort der *Vonovia Kundenservice GmbH*, in der auf die Q&A-Rubrik der von *Vonovia* für die CvW erstellten Website³³ und die Informationsveranstaltungen für Betroffene sowie die Kundenhotline verwiesen wird. Auf einer sich daran anschließenden Mieterversammlung wurde von der Initiative beschlossen, in die dritte Eskalationsstufe, eine öffentliche Kundgebung vor dem Regionalbüro der *Vonovia*, einzutreten, um Verhandlungen mit der Eigentümerin zu erzwingen (Stufe 3). Eine Gruppe von Mieter*innen verabredete sich in Vorbereitung auf diese für Juli 2023 terminierte Kundgebung zum Schreiben einer Pressemitteilung, die als öffentliche Einladung zur Kundgebung dienen sollte. Bei einem Vorbereitungstreffen wenige Wochen vor der Kundgebung kam es jedoch zur Blockade der dritten Eskalationsstufe: Drei langjährige Mieter*innen, die sich zuvor intensiv eingebracht hatten, teilten bei dem Termin mit, dass es in ihren Augen zu wenig Rückhalt für eine Kundgebung in der Siedlung gebe. Die für Juli geplante Aktion wurde daraufhin abgesagt. Die Arbeitsgruppe, die sich mit dem Forderungskatalog und dem Eskalationsplan beschäftigt hatte, zerstritt sich in der Folge über die Frage, ob eine offene Kundgebung das richtige Mittel zum weiteren Aufbau von Druck gegenüber der Eigentümerseite darstelle. Während die eine Fraktion weiterhin am ausgearbeiteten Eskalationsplan zur Durchsetzung einer Modernisierungsvereinbarung festhielt, wollte die andere Fraktion der Eigentümerseite weniger konfrontativ begegnen und stattdessen den Dialog mit *DW/Vonovia* suchen. Das Scheitern der Kundgebung und das Auseinanderbrechen des Kernarbeitskreises markiert das Ende der zweiten Phase der sozialen Kämpfe in der CvW und leitete die sich anschließende und andauernde Phase der Fragmentierung der Initiative ein.

In der Phase der Intensivierung gelang es, organisatorische und politische Erfolge zu erzielen. Einzelne Bewohner*innen aus dem Kreis der Aktiven übernahmen *peu à peu* mehr und mehr organisatorische Aufgaben, zum Beispiel das Verteilen von Einladungsflyern für Versammlungen und das Führen von Protokollen. Dadurch konnten die Aktivist*innen ein Stück weit aus ihrer die Organisation anleitenden Rolle heraustreten und Mieter*innen selbst Verantwortung für die Arbeit und den Fortbestand der Initiative übernehmen, sie fingen also an, sich selbst zu organisieren. Mit der offiziellen Gründung der »Mieterinitiative Carl-von-Weinberg-Siedlung« bei einer Versammlung Ende April 2023 konnte ferner erreicht werden, dass die zuvor informelle Arbeit des Aktivenkreises einen offiziellen Namen erhielt und die Zusammenarbeit des gegründeten Kollektivs verbindlicher organisiert wird. Die Gründung der Initiative trug zu der Formierung einer kollektiven Identität der Mieter*innen als politisches Subjekt und deren Kommunikation nach außen bei.³⁴ Die gemeinsame Erarbeitung des Forderungskatalogs und des Eskalationsplans für die Durchsetzung einer Modernisierungsvereinbarung unterstützte die Kollektivierung von Forderungen. Zumindest zeitweise gelang es dadurch, politische Kollektivität herzustellen und auf ein strategisches Ziel im Kampf gegen die Eigentümerin hinzuarbeiten. Diejenigen Mieter*innen, die eine aktive Rolle

33 <https://www.vonovia.de/meine-stadt/wohnungen-in-frankfurt/carl-von-weinberg-siedlung> (letzter Zugriff: 23.03.2025)

34 Beispielsweise wurde eine Website erstellt: <https://carl-von-weinberg.de/siedlung/unsere-siedlung/> (letzter Zugriff: 23.03.2025)

in der Initiative übernommen hatten, konnten in dieser Phase zunehmend Handlungsfähigkeit (zurück-)gewinnen. Dadurch konnten Bewohner*innen zumindest zeitweise aus der empfundenen *unfreiwilligen Objektivierung* und Vereinzelung heraustreten und sich, wenn auch umkämpft, als politisches Subjekt konstituieren.

Zu den zentralen Herausforderung in der Phase der Intensivierung zählte erstens die Fragmentierung der Mieterschaft. Diese war bedingt durch die nur in Teilen der Siedlung erfolgende Modernisierung (Trennung durch die *Vonovia* in »Betroffene« und »nicht Betroffene«; diese unterschiedlichen Gruppen wurden von der *Vonovia* unterschiedlich adressiert und informiert). Zweitens fehlte eine realistische Durchsetzungsperspektive für die im Katalog genannten Forderungen. Erschwert wurde die Arbeit in der Phase der Intensivierung drittens von den schwindenden Ressourcen der von der Baustelle betroffenen Mieter*innen, die – bis auf wenige Ausnahmen – seit Beginn der Bauarbeiten im März 2023 nicht mehr an Versammlungen und Arbeitstreffen teilnahmen. Das Scheitern der Kundgebung im August 2023 als letzter Schritt einer über Monate mühsam aufgebauten Eskalation der Konfrontation mit der Vermieterin bewirkte schließlich das Auseinanderbrechen des ohnehin fragilen politischen Kollektivs. In der Folge brachen sich Erschöpfung, Frust und Misstrauen unter den Mieter*innen bahn.

Insgesamt verdeutlichen die Erfahrungen der zweiten Phase der sozialen Kämpfe in der CwV, dass die Organisierung von Mieter*innen während einer laufenden Modernisierungsmaßnahme in der eigenen Siedlung mit erheblichen Herausforderungen verbunden ist. Denn die Ressourcen für kollektive Kämpfe nahmen mit dem Voranschreiten der Bauarbeiten sukzessive abgenommen, weil die betroffenen Mieter*innen zunehmend erschöpft waren. Außerdem blieben Erfolge, also materielle Zugeständnisse der Vermieterseite als Ergebnis der Arbeit der Initiative aus. Rückgängige Teilnehmerzahlen führten schließlich dazu, dass in der dritten Phase die verstetigten Routinen des Kollektivs – regelmäßige Versammlungen und Aktiventreffen für die Planung konkreter Aktionen – abebbten und im Januar 2024 gänzlich zum Erliegen kamen.

5.4.3 Fragmentierung

»Wir sind jetzt seit zwei Jahren dabei, wir haben nix erreicht. Wir haben den Ortsbeirat eingeladen, was haben die gemacht, nix. Der Oberbürgermeister hat leere Wahlversprechen gemacht, nix hat er gemacht. Ich habe keine Lust mehr. Da frage ich mich, wofür wir uns hier hinsetzen und unsere Freizeit opfern.« (Mieter auf Versammlung am 06.09.23)

Die Phase der Fragmentierung hat mit dem Scheitern der Kundgebung zum Forderungskatalog für eine sozialverträgliche Modernisierung im Sommer 2023 begonnen und hält bis heute (Herbst 2024) an. In dieser Phase zerbrach das politische Kollektiv »Mieterinitiative Carl-von-Weinberg-Siedlung« in einzelne Fraktionen mit unterschiedlichen, nicht miteinander vereinbaren Überzeugungen hinsichtlich der Haltung gegenüber der Vermieterseite. Die zuvor aufgebaute Vergemeinschaftung der Interessen und die kollektive Identität der Mieter*innen als politisches Subjekt wurde zugunsten partikularer Interessen der Bewohner*innen aufgegeben. Die etablierte Solidarstruktur der Mieter-

initiative konnte aufgrund von Erschöpfung und Resignation der beteiligten Mieter*innen und Aktivist*innen nicht aufrechterhalten werden.

Diese Phase der Organisierung war geprägt von zunehmender Ermüdung und Frustration. Das Ausbleiben von Erfolgen löste – das zeigt Eingangszitat des Bewohners der Siedlung eindrücklich – Resignation bei den in der Initiative organisierten Bewohner*innen, aber auch den Aktivist*innen aus. Einige entschlossen sich daraufhin, ihr Engagement in der Initiative einzustellen, was zu abnehmenden Teilnehmerzahlen von Mieter*innen bei den Versammlungen führte. Außerdem war diese Phase geprägt von der sich vertiefenden Spaltung der organisierten Mieter*innen in zwei unterschiedlich positionierte Lager. Es bildete sich eine Fraktion von Mieter*innen in der Initiative, die eine weitere Eskalation des Konfliktes mit der Eigentümerseite verhindern wollte und sich für eine kooperative Haltung gegenüber und individuelle Verhandlungen mit DW/Vonovia stark machte. Eine andere Fraktion wollte durch eine strategische Konfliktführung und die kollektive Organisierung von Protest eine Einigung mit der Vermieterin auf politischem Weg herbeiführen. Trotz dieser Herausforderungen gelang es, eine letzte gemeinsame Aktion aus dem Kreis der Initiative heraus zu organisieren.

Ein zentrales Ereignis der dritten Phase war das Öffentlichmachen der sogenannten Schimmelwohnungen. Auf einer Versammlung Anfang September 2023 hatte eine Mieterin von ihrer Entdeckung berichtet, dass eine Wohnung zwei Stockwerke über ihrem Zuhause in der Siedlung extrem von Schimmel befallen war. Auf den Fotos, die sie bei der Versammlung zeigte, sind großflächige Wasserschäden und Schimmelbefall zu sehen, welche die gesamte Wohneinheit erfasst hatten.³⁵ Mitte September 2023 veröffentlichte die Initiative eine Pressemitteilung, in der die Bewohnerin, welche die »Schimmelwohnungen« entdeckt hatte, über den Fall berichtet (FR 30.09.2023). Um nicht nur öffentlich Druck zu machen, sondern auch die Politik und Verwaltung direkt mit der Situation zu konfrontieren, wurde das Thema bei einer Sitzung des zuständigen Ortsbeirats Oktober 2023 vorgestellt. Der Ortsvorsteher erklärte sich daraufhin bereit, einen erneuten Begehungstermin in der Siedlung unter Anwesenheit von Presse durchzuführen. Dieses Angebot wurde von den Bewohner*innen als großer Erfolg gewertet. Der Termin kam jedoch aus ungeklärten Gründen nie zustande.

Dass das in Aussicht gestellte Versprechen des Ortsvorstehers nicht eingelöst wurde, war nur einer von mehreren Rückschlägen, die sich im Herbst und Winter 2023 ereigneten. Ein weiterer Rückschlag war das Nichtzustandekommen eines Termins mit einer Redakteurin eines regionalen Rundfunksenders. Kurz vor dem von zwei Bewohner*innen vorbereiteten Treffen sagte die Redakteurin das Interview ab. Dass die in der Vorbereitung geflossene Arbeit umsonst gewesen war und die mit der öffentlichen Skandalisierung verbundene Hoffnung sich in Luft auflöste, führte erneut zu Frust und Resignation bei den zunehmend erschöpften Mieter*innen. Die zwei der an den Aktionen beteiligten Bewohner*innen erkrankten im Anschluss für längere Zeit und zogen sich in den Wintermonaten aus der Kommunikation weitgehend zurück.

35 Die Mieterin hatte sich anwaltlichen Rat geholt, bevor sie die verschimmelte Wohnung betrat und Fotos von den Zuständen machte. Weil die Wohnung rechtlich gesehen als »nicht mehr bewohnbar« gilt, konnte sie eintreten und Beweise dokumentieren.

Überschattet wurden diese Ereignisse durch die Nebenkosten- und Nachzahlungsforderungen, welche die Bewohner*innen im Herbst 2023 von *Vonovia* erhalten hatten. Die Forderungen beliefen sich teilweise auf mehrere Tausend Euro, was die betroffenen Mieter*innen in der in Verzweiflung stürzte. Da jedoch im Kreis der »Mieterinitiative Carl-von-Weinberg-Siedlung« keine rechtliche Expertise und keine ausreichenden Ressourcen für das Prüfen von Nebenkostenabrechnungen vorhanden waren, entschlossen wir uns, diese Thematik, welche die gesamte Mieterschaft der Siedlung betraf, nicht selbst zu bearbeiten. Stattdessen verwiesen wir Bewohner*innen an Frankfurter Mietervereine, die juristische Fachexpertise bereitstellen. Daraufhin suchten sich viele Mieter*innen einen Rechtsbeistand und versuchten, individuell auf juristischem Weg gegen die Eigentümerin vorzugehen, zogen sich jedoch aus der Arbeit in der Initiative vermehrt zurück.

In den folgenden Wochen ebte die Aktivität der Initiative immer weiter ab. Außerdem wurde bekannt, dass sich durch einen mehrere Monate andauernden Baustopp alle Bauarbeiten erheblich verzögern würden (FR 17.11.2023) und dass aufgrund mangelnder Betonsubstanz die Balkone nicht wie geplant saniert werden könnten, sondern zurückgebaut und neu aufgebaut werden müssten, wodurch sich die Fläche (und damit auch die Mietkosten) vergrößern würden (FR 24.11.2023). Diese sich überlagernden Neuigkeiten führten zu einem weiteren Rückzug der Bewohner*innen aus der Mieterinitiative, der auf Erschöpfung und Überforderung zurückzuführen ist. Mehr und mehr Mieter*innen hatten das Gefühl, dass die Arbeit der Initiative nicht zu Verbesserungen ihrer Situation beitragen konnte und folglich sinnlos war. Nach dem Jahreswechsel 2023/2024 fanden keine weiteren Versammlungen mehr statt.

In der Phase der Fragmentierung konnten einzelne Bewohner*innen mit Klarnamen in der Presse und beim Ortsbeirat über die Missstände in der Siedlung und das belastende Leben mit der Baustelle sprechen. Der Prozess der Kollektivierung, die langjährige Zusammenarbeit mit Bewohner*innen und die Begleitung der Politisierung einiger Bewohner*innen hat der Vereinzelung und Objektivierung der Menschen entgegengewirkt und die Entstehung von Solidarität zumindest vorübergehend ermöglicht.

In der dritten Phase der sozialen Kämpfe gab es allerdings zahlreiche Initiativeninterne und externe Herausforderungen, die schließlich zur Beendigung der Aktivitäten führten. Durch das Ausscheiden von der Baustelle überlasteter Bewohner*innen und den Wechsel einiger zuvor in der Initiative organisierter Mieter*innen zu Mietervereinen mit Rechtsberatung schrumpften die personellen Ressourcen für den kollektiven Widerstand. Ferner war die gescheiterte Kundgebung zum Forderungskatalog für viele Beteiligte, mich selbst eingeschlossen, ein Moment der Entfremdung, der Trennungen sichtbar gemacht hat, die wir mit den Aktivitäten der Initiative und dem Versuch der Vergemeinschaftung von Interessen hatten überwinden wollen. Aktive Bewohner*innen empfanden die mangelnde Solidarität innerhalb der Nachbarschaft als besonders schmerzhaft. Gleichzeitig gab es in der Phase der Fragmentierung einige extern bedingte Enttäuschungen, zum Beispiel das Nichtzustandekommen der Ortsbegehung. In Kombination führten diese Rückschläge dazu, dass einige zuvor aktive Bewohner*innen kapitulierten: Manche zogen sich nur aus den sozialen Kämpfen zurück, um ihre Ressourcen für das Sichern der eigenen Existenz zu nutzen, andere entschlossen sich zum Auszug aus der Siedlung, um der belastenden Situation zu entkommen. Obwohl einige

Mieter*innen die objektivierenden Kräfte finanziellierter Wohnungsbewirtschaftung durch ihre eigene Politisierung und Ermächtigung zu Handlungsfähigkeit teilweise überwunden hatten, brachten Entfremdungserfahrungen und soziale Fragmentierung die sozialen Kämpfe schließlich zum (vorübergehenden) Erliegen.

5.4.4 Zwischenfazit

In diesem Abschnitt wurden die sozialen Kämpfe der Mieter*innen der CvW zwischen Herbst 2021 und Frühjahr 2024 auf Basis einer aktivistischen Forschung in Kollaboration mit der wohnungspolitischen Initiative »Eine Stadt für Alle! Frankfurt« analysiert (Forschungsfrage 3). Es wurden entlang von drei identifizierten Phasen zentrale Aktionen, Erfolge und Herausforderungen benannt. Insgesamt gelang es durch die Organisierung der Mieter*innen nur sehr bedingt und nur temporär, individuelle Entfremdungserfahrungen der Mieter*innen zu überwinden und gemeinsame Interessen sowie eine kollektive Identität zu formieren. Nicht gelungen ist es, über das Herstellen von Öffentlichkeit hinaus geeignete Hebel zu identifizieren, um die Eigentümerseite unter Druck zu setzen und die Handlungsmacht der Mieterschaft nachhaltig zu stärken. Das Nichtgelingen hat einerseits lokalspezifische Gründe und andererseits strukturelle Ursachen.

Zu den lokalspezifischen Gründen gehört die Trennung der Mieterschaft der CvW in die Fraktion der alteingesessenen Hoechstler und die Fraktion der nach dem Verkauf der Siedlung an DW zugezogenen Bewohner*innen, die ich in Abschnitt 5.2 und 5.3 bereits thematisiert habe. Die Trennung der Mieterschaft der Siedlung in die alteingesessenen und neu zugezogenen Bewohner*innen konnte im Rahmen des Organisationsprozesses nur bedingt überbrückt werden. Die Herausbildung verschiedener politischer Lager in kooperativ und konfrontativ eingestellte Bewohner*innen bewirkte schließlich das Scheitern einer zentralen Aktion des Kollektivs und damit auch die Aufgabe des zentralen politischen Ziels, Verhandlungen über eine Modernisierungsvereinbarung herbeizuführen. Zusätzlich zu dieser Spaltung, die sich auf die Sozialstruktur der Siedlung zurückführen lässt, erschwerte es die Trennung der Mieterschaft in von der Modernisierung »Betroffene« und »nicht Betroffene«, Kollektivität unter den Bewohner*innen herzustellen.

Zu den strukturellen Ursachen des Scheiterns von einem Aufbau substanzieller Handlungsmacht der Mieter*innen zählt der Umstand, dass sich börsennotierte Wohnungsunternehmen grundsätzlich weder politisch noch ökonomisch durch soziale Kämpfe auf lokaler Ebene unter Druck setzen lassen. Es gibt für Mieter*innen finanzmarktorientierter Konzerne kein strukturell-ökonomisches Druckmittel wie bei Arbeitskämpfen (vgl. Herb & Uhlmann, 2024, S. 27). Das Äquivalent zur Niederlegung der Arbeit als Druckmittel gegenüber dem Kapital sind im Lebensbereich Wohnen Mietstreiks (Madden & Marcuse, 2016, S. 106). Doch Mietstreiks in einzelnen Siedlungen entfalten keinen ökonomischen Druck auf das Unternehmen, denn bei Zahlungsrückständen droht Bewohner*innen die Zwangsräumung (Klosterkamp, 2024). Auch auf politischer Ebene gibt es keinen Hebel für die Mieter*innen, das Unternehmen unter Druck zu setzen, da es sich bei finanzmarktorientierten Konzernen nicht um öffentliche Unternehmen handelt, auf die politische Entscheidungsträger*innen auf kommunaler Ebene direkten Einfluss ausüben könnten. Das einzige Druckmittel, das Mieter*innen

finanzmarktorientierter Konzerne bleibt, ist das Herstellen von Öffentlichkeit. Dieses Instrument weist jedoch, wie dargestellt wurde, nur geringe Erfolgsaussichten dafür, die Verhandlungsposition von Bewohner*innen zu verbessern.

Obwohl es aus den dargestellten Gründen nicht gelungen ist, langfristig politische Kollektivität unter den Bewohner*innen herzustellen und die Handlungsmacht der Bewohner*innen substanziell zu stärken, war es möglich, Prozessen der Vereinzelung entgegenzuwirken und einzelne (Fraktionen von) Mieter*innen zu ermächtigen, sprech- und handlungsfähig gegenüber ihrer Vermieterin zu werden. Dies zeugt von der *umkämpften Subjektivierung* der Mieter*innen, die entsteht, wenn Bewohner*innen die objektivierenden Aspekte der profitorientierten Verwaltung überwinden und ihre Handlungsfähigkeit zurückerobern.

Insgesamt zeigt sich: Die Kollektivierung von Erfahrungen und das Entwickeln einer gemeinsamen Perspektive wurde maßgeblich durch die externe Begleitung des Organisationsprozesses durch Aktivist*innen ermöglicht. Vor dem Hintergrund der in Abschnitt 5.3 aufgezeigten Entfremdungserfahrungen und Spaltungsprozesse in der Nachbarschaft ist es fraglich, ob es ohne den Anstoß des Organisationsprozesses durch eine Gruppe von Aktivist*innen von »Eine Stadt für Alle! Frankfurt« zu einem siedlungsübergreifenden Austausch zwischen Bewohner*innen gekommen wäre. Die Unterstützung der Organisation durch Nichtbetroffene brachte materielle, zeitliche und organisatorische Ressourcen in den Prozess ein, die anderenfalls gefehlt hätten – Kapazitäten, die in der Bewohnerschaft durch die multiplen Belastungen und Entfremdungserfahrungen nicht mehr vorhanden waren. Auch das Schaffen eines Raums für Reflexion und die Vernetzung mit anderen Mieterinitiativen in Frankfurt trug dazu bei, dass die von divergierenden politischen Subjektivierungen geprägte Bewohnerschaft zumindest zeitweise als politisches Kollektiv gehandelt hat, als »Mieterinitiative Carl-von-Weinberg-Siedlung«.

5.5 Fazit: Umkämpfte Subjektivierung versus unfreiwillige Objektivierung

»Die Menschen ... sind nichts weiter als die zur Erzielung einer Rendite notwendigen Objekte.« (Gretzschel, 1914, zitiert in Peters, 1984, S. 57)

In diesem Kapitel wurde am Beispiel der CvW im Frankfurter Westend-Nord die Finanzialisierung von Wohnraum in raum-zeitlicher Dimension analysiert. Die Fallstudie zeigt auf, dass Finanzialisierung auf lokaler Ebene materielle, ökonomische und soziale Entsicherungsprozesse auslöst und die Möglichkeiten von Bewohner*innen, sich ihre Wohnungen als Zuhause anzueignen, erheblich einschränkt. Mit der Transformation der Wohnverhältnisse von gemeinnützigen Werkwohnungen hin zu Finanzanlageobjekten büßten die Bewohner*innen der CvW Handlungsmacht über ihr Zuhause in der Siedlung ein. In sozialen Kämpfen wurde zeitweise um die Rückgewinnung von Selbstbestimmung im Vermietverhältnis gerungen, jedoch erschwerten soziale Spaltungsprozesse zwischen alteingesessenen und neu zugezogenen Bewohner*innen sowie die Erschöpfung der sozial-reproduktiven Kapazitäten der Haushalte, die von der laufenden Modernisierungsmaßnahme betroffen waren, die Formierung von Solidarität und von politischer Kollektivität.

In der Analyse der Wohn- und Vermietverhältnisse in der Siedlung seit den 1930er Jahren bis heute (Abschnitt 5.2) habe ich aufgezeigt, dass die Einbettung der Bewirtschaftung der Wohnungen an der Miquelallee in das fordistische und später das neoliberale Wohnraumregime jeweils spezifische Bedingungen der Reproduktion auf lokaler Ebene hervorgebracht hat. Manifestiert haben sie sich auf materiell-baulicher, sozial-räumlicher und ökonomischer Ebene sowie in den Vermietverhältnissen. Ich konnte aufzeigen, dass die soziale Realität des Wohnens an der Miquelallee unter der gemeinnützigen Bewirtschaftung durch den Chemiekonzern *Hoechst* die Subjektivierungsweisen von Bewohner*innen geprägt hat, wodurch sich spezifische Handlungsdispositionen angestammter Mieter*innen herausgebildet haben, die bis heute wirkmächtig sind. Durch das Herauslösen der Werkswohnungen aus dem korporatistischen-konservativen Wohlfahrtsystems der BRD und den Verkauf der Siedlung an ein börsennotiertes Unternehmen 1998 wurde der Gebrauchswert der Wohnungen dem Tauschwert der Immobilien untergeordnet und die Profitinteressen der Vermieterseite wurden auf Kosten der Bewohner*innen zur alltagsbestimmenden Maxime erhoben. Es wurde dargestellt, dass Finanzialisierung materielle, ökonomische und soziale Entsicherungsprozesse in der CvW ausgelöst hat, die das Alltagsleben der Bewohner*innen nachhaltig verändert haben.

Im Abschnitt 5.3 bin ich der Frage nachgegangen, wie Bewohner*innen die durch Finanzialisierung hervorgerufenen Transformationsprozesse im Lebensbereich Wohnen erleben und wie sie mit subjektiv erfahrenem Verdrängungsdruck umgehen. Ich habe gezeigt, dass gerade langjährige Mieter*innen, die bereits zu *Höchster* Zeiten in die CvW gezogen sind, die multiplen Veränderungsprozesse als Entfremdung von ihrem Zuhause und ihren entwickelten wohnungsbezogenen Erwartungshaltungen wahrnehmen. Durch Mietpreissteigerungen, Desinvestition beziehungsweise die Modernisierungsmaßnahme und ein zunehmend machtungleiches Vermietverhältnis fühlen sich Bewohner*innen nicht mehr Zuhause in ihren Wohnungen und ihrer Siedlung. Von der finanzmarktorientierten Vermieterin werden sie gegen ihren Willen als Objekte behandelt, was ich als *unfreiwillige Objektivierung* bezeichnet habe. Viele Mieter*innen der CvW fühlen sich als einzelne Betroffene ohnmächtig, erschöpft und verängstigt, da sie sich dem profitorientierten Management der börsennotierten *DW* beziehungsweise *Vonovia* ausgeliefert sehen. Ferner argumentierte ich, dass die Finanzialisierung des Wohnens Verdrängungsdruck bei Bewohner*innen ausgelöst hat. Die Erfahrung von Finanzialisierung als allmählicher Verlust der angeeigneten Wohnung als Zuhause brachte unterschiedliche Reaktionen der Bewohner*innen hervor. In Abhängigkeit von den finanziellen, zeitlichen und sozialen Ressourcen sowie den Deutungsmustern und Subjektivierungsweisen der Mieter*innen entwickelten Bewohner*innen aktive oder passive, kooperative oder konfrontative Umgangsweisen mit verdrängungsrelevanten Situationen. Ich konnte aufzeigen, dass empfundene Ohnmacht und Vereinzelung konfrontatives Handeln der Mieter*innen gegenüber der Vermieterseite und damit auch die Kollektivierung von Widerstand erschweren. Anhaltender Verdrängungsdruck und Entfremdungserfahrungen können sich dabei negativ auf den Alltag der Bewohner*innen, ihre Selbstwahrnehmung als Subjekte und ihre Gesundheit auswirken. Gleichzeitig wehren sich Mieter*innen gegen die Objektivierung und fordern ihre Handlungsfähigkeit und ihre Subjektposition gegenüber der Eigentümerin zurück. Mieter*innen der

CvW setzten sich sowohl individuell als auch kollektiv mit ihrer Vermieterin auseinander, um für ihre Rechte als Bewohner*innen zu kämpfen. Diese Ermächtigungsprozesse fasse ich als *umkämpfte Subjektivierung*.

Im Abschnitt 5.4 analysierte ich die Formierung sozialer Kämpfe der Bewohner*innen gegen die finanzialisierte Bewirtschaftung der Wohnungen zwischen 2021 und 2024 auf Basis einer mehrjährigen *Scholar-activist*-Zusammenarbeit mit einer wohnungspolitischen Initiative in Frankfurt. Ich skizzierte die Formierung kollektiven Widerstands der Bewohner*innen in drei Phasen und konnte aufzeigen, dass die vorübergehende Formierung politischer Kollektivität dazu beigetragen hat, dass die Bewohner*innen der Siedlung öffentlichen Druck auf ihre Vermieterin ausgeübt und ihre Handlungsfähigkeit gegenüber DW/Vonovia zumindest zeitweise zurückerlangt haben. Solidarstrukturen im sozialen Nahraum der Siedlung und der Aufbau von vertrauensvollen Beziehungen zwischen ansonsten oft isolierten Bewohner*innen waren dabei entscheidend für die (vorübergehende) Formierung politischer Kollektivität in der CvW. Insgesamt zeigt das Fallbeispiel jedoch, dass die auf automatisierten Kalkülen des Profites basierenden Prozesse der Finanzialisierung und ihre sozial-räumlichen Folgen auf Nachbarschaftsebene die nachhaltige Formierung von Widerstand aus der Bewohnerschaft erschweren. Denn Entfremdungserfahrungen und Verdrängungsdruck unter Mieter*innen verstärken Prozesse der Vereinzelung und sozialen Fragmentierung.

Insgesamt konnte in der Fallstudie herausgearbeitet werden, wie grundlegend Finanzialisierung die Verhältnisse, unter denen sich Menschen alltäglich reproduzieren, und damit auch deren Subjektposition im außerbetrieblichen Alltagsleben verändert. Dabei wurde argumentiert, dass die durch die Organisation des Wohnens hervorgebrachten Bedingungen der alltäglichen Reproduktion jeweils spezifische Subjektivierungsweisen und Handlungsdispositionen der Mieter*innen begünstigen; dass also Wohnbedingungen die Selbsterfahrungen von Individuen als Subjekte und deren Deutungsmuster prägen können. Die entwickelte Dialektik von *unfreiwilliger Objektivierung* und *umkämpfter Subjektivierung* beschreibt dabei das Spektrum der vielfältigen Bewältigungsstrategien, die Mieter*innen der CvW entwickelt haben, um mit Entfremdung und Verdrängungsdruck in der Siedlung umzugehen, sie zu bearbeiten und (zeitweise) zu überwinden. Erfahrungen der Machtlosigkeit und sozialen Fragmentierung erschweren jedoch die Überwindung der objektivierenden Aspekte von Finanzialisierung. Die Erosion sozialer Sicherheit in der Nachbarschaft führt somit zu einer prekären Solidarität unter den Mieter*innen.

6. Fallstudie Henri-Dunant-Siedlung: (Keine) Soziale(n) Kämpfe gegen Kommodifizierung von Wohnraum

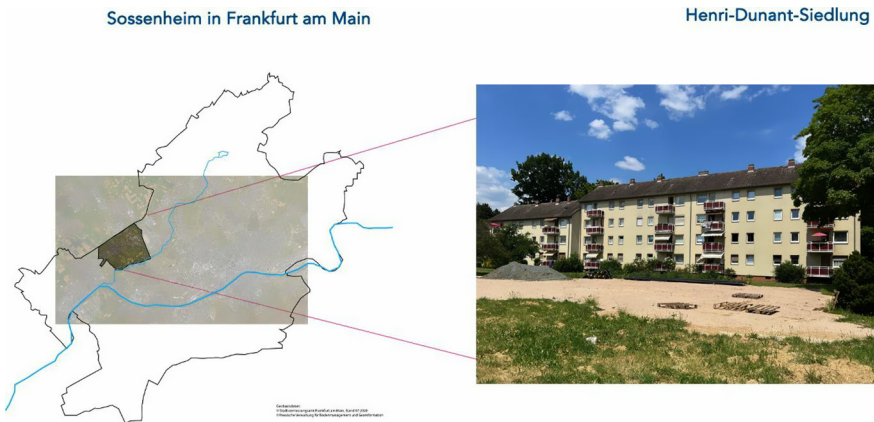
Dieses Kapitel untersucht am Beispiel der Fallstudie Henri-Dunant-Siedlung (HDS) in Sossenheim den Zusammenhang zwischen Kommodifizierung und sozialen Kämpfen um das Wohnen. Es wird analysiert, wie und mit welchem Erfolg sich soziale Kämpfe der Mieter*innen in Auseinandersetzung mit spezifischen historischen Momenten der Kommodifizierung von Wohnraum in der Siedlung formiert haben. Dabei wird aufgezeigt, dass sich der Widerstand gegen Kommodifizierung im Kontext sich transformierender Eigentumsstrukturen und Bewirtschaftungspraktiken auf lokaler Ebene sowie dem sich wandelnden Wohnraumregime auf nationaler Ebene über die letzten vierzig Jahre gewandelt hat: von erfolgreichen sozialen Kämpfen der Bewohnerschaft gegen den Verkauf der Siedlung an einen gewinnorientierten Investor in den 1980er Jahren hin zu ausbleibenden sozialen Kämpfen gegen die laufende energetische Modernisierungsmaßnahme und die damit verbundenen Mietpreiserhöhungen.

Zentrales Argument des Kapitels ist, dass die Kommodifizierung der Sozialwohnungen in der HDS zu einem schleichenden Verlust sozialer Macht der Mieter*innen über ihr Zuhause geführt hat, was die Formierung sozialer Kämpfe um bezahlbares Wohnen auf lokaler Ebene und ihre Aussichten auf Erfolg zunehmend erschwert hat. Der Gebrauchswert der Wohnungen ist ihrem Tauschwert als Immobilien untergeordnet worden. Unter diesen von den Ertragserwartungen der neuen Eigentümerin bestimmten Wohnverhältnisse fühlen sich die größtenteils einkommensschwachen Mieter*innen der Siedlung als wohnende Subjekte mit ihren Wünschen und Bedürfnissen nicht ausreichend respektiert. Die empfundene Machtlosigkeit der Bewohner*innen gegenüber der Vermieterseite äußert sich in Entfremdungserfahrungen, die sich mit Rahel Jaeggi als sozial-räumliche »Beziehungslosigkeit« (Jaeggi, 2005) benennen lässt. Die Entfremdung der Bewohner*innen von ihrem Zuhause manifestiert sich dabei in individuellen Erfahrungen der *unfreiwilligen Objektivierung* und Indifferenz sowie in feindseligen Spaltungen und rassistischen Ressentiments zwischen Mieter*innen in der Siedlung. Ich zeige auf, dass diese Fragmentierungsprozesse auf Nachbarschaftsebene die Formierung sozialer Kollektivität und politischen Widerstands konfliktieren.

Der Aufbau des Kapitels ist folgendermaßen strukturiert: Im ersten Teil nehme ich eine stadträumliche Kontextualisierung der Siedlung vor und erläutere ihren Entstehungszusammenhang im sozialen Wohnungsbau der Nachkriegszeit sowie die Wohn- und Vermietungsverhältnisse in der Siedlung unter der gemeinnützigen Bewirtschaftung durch den gewerkschaftseigenen Wohnungskonzern *Neue Heimat* (Abschnitt 6.1). Der zweite Teil des Kapitels behandelt anschließend die sozialen Kämpfe gegen Kommodifizierungsprozesse in drei historischen Abschnitten (Abschnitt 6.2): 1985/1986: Erfolgreiche Kämpfe gegen Kommodifizierung (6.2.1), 2000: Erfolgreiche Kämpfe gegen Kommodifizierung (6.2.2), heute: Ausbleibende Kämpfe gegen Kommodifizierung (6.2.3.). Zunächst wird jeweils unter dem Stichwort *Kontext* die Veränderung der Bewirtschaftungs- und Vermietungspraxis in der HDS dargestellt. Anschließend zeige ich auf, wie Mieter*innen auf Kommodifizierungsprozesse reagiert und sich politisch organisiert haben (oder eben nicht). Das Kapitel schließt mit einem Fazit und einigen abschließenden Bemerkungen zu dem Zusammenhang von Kommodifizierung, Entfremdung und den sich wandelnden Bedingungen für das Entstehen von Solidarität auf Nachbarschaftsebene.

6.1 Räumliche und historische Kontextualisierung

Abbildung 16: Lage der Henri-Dunant-Siedlung im Stadtgebiet Frankfurt a.M.



Quelle: Eigene Darstellung, Kartengrundlage: Stadtvermessungsamt Frankfurt a.M., Stand 07/2020

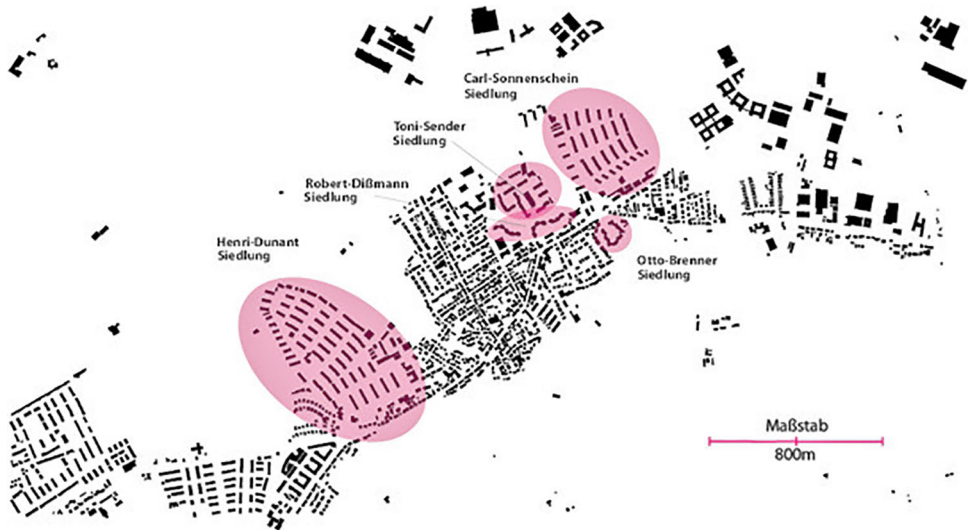
6.1.1 Die Henri-Dunant-Siedlung im Stadtteil Sossenheim

Die Großwohnanlage HDS liegt im Stadtteil Sossenheim, einem westlichen Randbezirk der Stadt Frankfurt (siehe Abb. 16). Der Stadtteil ist rund zehn Kilometer Luftlinie von der Innenstadt entfernt und von ihr durch die Autobahnen A66 und A648 im Nordosten sowie durch das Sossheimer Unterfeld getrennt, eine dem westlichen Arm des Frankfurter Grüngürtels zugehörige Feld- und Wiesenlandschaft. Sossenheim wird südlich

von Nied und Griesheim, östlich von Rödelheim und nördlich von der Taunusgemeinde Eschborn umschlossen; im Südwesten grenzt der Industriestandort Höchst an den Stadtteil an.

Bis ins 19. Jahrhundert hinein war Sossenheim durch eine bäuerliche Sozialstruktur und eine historisch gewachsene, kleinteilige Siedlungsstruktur charakterisiert. Erst mit der »Industrialisierung des Frankfurter Westens« (Körner & Ronneberger, 1994, S. 58) veränderte sich die räumliche und soziale Struktur des Stadtteils. Um Sossenheim als »Wohngemeinde für die Chemiewerker bei Hoechst« (ebd.) zu etablieren, entstanden in den 50er, 60er und 70er Jahren mehrere große Wohnsiedlungen, »fast ausschließlich Projekte des Sozialen Wohnungsbaus« (ebd.). Die Siedlungseinheiten wurden im Osten und Westen des kleinbürgerlich geprägten Altstadt-kerns errichtet (siehe Abb. 17). Die hier untersuchte HDS stellt die größte dieser Siedlungen dar und ist als Trabant im Westen der Altstadt angesiedelt (Bezirk 631, Sossenheim West).

Abbildung 17: Schwarzplan von Sossenheim mit Großwohnsiedlungen der Nachkriegsmoderne



Quelle: Eigene Darstellung, Kartengrundlage OSM, Stand 07/2020

Infolge des Bevölkerungszuwachses, der mit dem Bezug der neu errichteten Großwohnsiedlungen einherging, verdoppelte sich die Einwohnerzahl Sossenhems in der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts von etwa 8.000 auf nahezu 16.000 Personen. Parallel dazu führte der Anstieg der Wohnpreise in der Frankfurter Innenstadt zu einer verstärkten räumlichen Konzentration einkommensschwacher sowie migrantischer Haushalte im Stadtteil (Latocha, 2021, S. 209). Auch deswegen galt Sossenheim lange Zeit als »städtische Peripherie« (Körner, 1997, S. 111) »im Schatten der Metropole« (Körner & Ronneberger, 1994, S. 58). Die Entwicklung des Stadtteils als Wohnstandort für Industriearbeiter*innen verdeutlicht dabei die Bedeutung der Wohnungspolitik als raumwirksames Steuerungssystem für gesellschaftliche Fragestellungen, wobei die räumliche Di-

stanz der in Sossenheim konzentrierteren Sozialwohnungssiedlungen zur Innenstadt auf das hierarchische Verhältnis zwischen Zentrum und Peripherie und die damit einhergehenden »oppositionell konstruierten Raumbilder und Diskurse« verweist (Körner, 1997, S. 113).

Vor dem Hintergrund jüngerer Aufwertungs- und Gentrifizierungszyklen in den innenstadtnahen Stadtvierteln und der sinkenden Zahl an belegungsgebundenen und preisgünstigen Mietwohnungen im gesamten Stadtgebiet Frankfurts (Schipper & Heeg, 2021) erlebt Sossenheim weiterhin einen Zustrom unterer Einkommensklassen und deprivilegierter¹ Bevölkerungsgruppen. Aufgrund des Aufeinandertreffens von Armut, Erwerbslosigkeit und sozialen Unterstützungsbedarfen gilt Sossenheim nach dem sozialen »Benachteiligungsindex« der Stadt als einer der am wenigsten privilegierten Stadtteile Frankfurts.² Sossenheim liegt mit einem stadtteilbezogenen Indexwert von 42,5 im Jahr 2019 nach Fechenheim (45) und Riederwald (44) auf Platz 3 (Stadt Frankfurt a.M., Dezernat für Soziales, Senioren, Jugend und Recht, 2021a, S. 124f.). Die relative sozioökonomische Schlechterstellung des Stadtteils lässt sich mithilfe statistischer Daten genauer differenzieren (siehe Tabelle 2):

Tabelle 2: Soziodemografische Daten zu Frankfurt a.M. Gesamtstadt im Vergleich zum Stadtteil Sossenheim (Stand 2020)

Variable	Frankfurt am Main	Sossenheim
Bevölkerung	758 847	16 175
Anteil nichtdeutscher und deutscher Bevölkerung mit Migrationshintergrund (%)	54,6	67,4
Durchschnittliches monatliches Bruttoeinkommen bei Vollzeitbeschäftigung (Median in €)	4 174	3 285
Sozialversicherungspflichtige mit akademischem Abschluss (%)	21,7	7,8
Arbeitslosigkeit (SGB III und SGB II) (Arbeitslosendichte in %)	5,6	8,6
Leistungsberechtigte nach SGB II (% der EW)	9,1	17,1
Durchschnittliche Wohnfläche pro Person (m²)	38,3	32,3
Durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung (m²)	71,4	69,5

Quelle: Eigene Darstellung, Datenbasis: Stadt Frankfurt a.M. (2021). Frankfurt a.M.: Stadtteildaten 2020. Materialien zur Stadtbeobachtung, Heft 32

- 1 Mit dem Begriff der Deprivilegierung fasse ich Prozesse, die Menschen ihre Privilegien absprechen und ihren Zugang zu Ressourcen – hier im Kontext des Wohnens – verwehren. Dabei fasse ich Privileg als »ein Recht, ein Vorteil oder eine Sicherheit, die ein Mensch aufgrund einer (zugeschriebenen) Zugehörigkeit zu einer Gruppe bekommt. Gleichzeitig bleibt diese Person aufgrund dieses Privilegs von bestimmten Belastungen und Diskriminierungen verschont. Privilegien beruhen auf historisch gewachsenen, institutionalisierten Systemen – wie beispielsweise Sexismus oder Rassismus« (Quix kollektiv für kritische Bildungsarbeit, 2016, S. 98).
- 2 Der sogenannte Benachteiligungsindex des Sozialmonitorings dient der stadtteilbezogenen Einschätzung, »in welchen Teilen der Stadt die soziale Benachteiligung höher ist als in anderen« (Stadt Frankfurt a.M., Dezernat für Soziales, Senioren, Jugend und Recht, 2021a, S. 15). Hierzu werden die Merkmale Arbeitslosendichte, Anteil der Personen, die existenzsichernde Mindestleistungen beziehen und Wohnfläche pro wohnberechtigtem Einwohner zusammengefasst (ebd. 124).

In den vergangenen Jahren ging der Bestand an sozial gebundenem Wohnraum in Sossenheim deutlich zurück: um nahezu 20 Prozentpunkte auf einen Anteil von unter 15 Prozent (Stadt Frankfurt a.M., Dezernat für Soziales, Senioren, Jugend und Recht, 2021b, S. 216). Trotz eines im Vergleich zu innenstadtnahen Quartieren deutlich niedrigeren Preisniveaus verzeichnete der Stadtteil zwischen dem zweiten Quartal 2020 und dem zweiten Quartal 2024 einen Anstieg der Angebotsmieten um 15 Prozent (ImmoScout24, 2024). Die Verkaufspreise für Eigentumswohnungen erhöhten sich im gleichen Zeitraum – ungeachtet des ab Mitte 2022 einsetzenden gegenläufigen Trends auf dem Immobilienmarkt – sogar um neun Prozent (ebd.). Die durchschnittlichen Mietpreise für neu abgeschlossene Verträge im Viertel liegen mit 12,20 Euro/m² zwar deutlich niedriger als in Frankfurt insgesamt (14,20 Euro/m²) (bezogen auf das vierte Quartal 2024, ebd.). Allerdings weist das Quartier bei den Angebotspreisen im Vergleich mit anderen Stadtteilen Frankfurts eine der stärksten Dynamiken zwischen 2015 und 2022 auf (BNP Paribas Real Estate, 2023, S. 26). Vor dem Hintergrund der geplanten Umsetzung der »Regionaltangente West«, die Sossenheim künftig direkt an das S-Bahn-Netz und damit an die Frankfurter Innenstadt, den Flughafen und den Taunus anbinden soll (Regionaltangente West, o.J.), ist von einer Neubewertung der Wohnlagen im Stadtteil auszugehen – mit entsprechendem Potenzial für einen weiteren Anstieg von Miet- und Immobilienpreisen (Latocha, 2021, S. 207). Davon ist auch deshalb auszugehen, weil der Stadtteil zurzeit Gegenstand mehrerer parallel laufender quartiersbezogener Förderprogramme ist.

Seit 2017 wird in Sossenheim mit dem Bund-Länder-Programm »Sozialer Zusammenhalt«³ die Aufwertung und Entwicklung des Stadtteils als attraktiver Wohnstandort für Familien vorangetrieben. Im Mittelpunkt des Programms steht die Aktivierung und Qualifizierung öffentlicher Räume, um »eine positive Veränderung des Stadtteilimages sowie dessen Verankerung im Bewusstsein der Gesamtstadt als Ziel der Naherholung und Stadtteil mit Wohnqualität« zu erreichen (Stadtplanungsamt Frankfurt a.M., o.J.). In Anbetracht der Entwicklungen in anderen Stadtteilen, die in der Vergangenheit ähnlichen Maßnahmen unterzogen worden sind, zum Beispiel das Gallus (Albrecht et al., 2021), liegt die Befürchtung nahe, dass das Programm in Sossenheim Verdrängungsprozesse vorbereiten könnte. Denn staatlich gelenkte Investitionen in die Aufwertung öffentlicher Räume und die positive Neukonnotation des Stadtteilimages führen erfahrungsgemäß zu steigenden Ertragserwartungen von Investoren (Schipper & Wiegand, 2015).

Seit 2022 ist Sossenheim Gegenstand eines Pilotprojektes zur Klimaquartiersentwicklung, das vom Klimareferat der Stadt Frankfurt gesteuert und durch die beauftragte *Innovation City Management GmbH* umgesetzt wird. Im Rahmen dieses Programms ar-

3 Das seit 1998 existierende Bund-Länder-Programm »Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf – die soziale Stadt« (§ 171e BauGB) wird in Stadtteilen implementiert, die gegenüber umliegenden Gebieten als sozioökonomisch schlechter gestellt und folglich benachteiligt gelten (DifU, 2002; Georgakis, 2004). Im Jahr 2020 wurde die Struktur der Städtebauförderung erneuert. Das bisherige Programm wird unter leicht veränderter Programmatik unter dem Titel »Sozialer Zusammenhalt – Zusammenleben im Quartier gemeinsam gestalten« weiterentwickelt (BMWSB, o.J.).

beitet die Stadtverwaltung mit den vor Ort tätigen Wohnungsunternehmen zusammen, auch mit der Eigentümerin GWH der hier untersuchten Wohnsiedlung, um energetische Sanierungsmaßnahmen des Wohngebäudebestandes voranzutreiben. Insgesamt ist davon auszugehen, dass Sossenheim durch die dargestellten planerischen Maßnahmen in den nächsten Jahren für Investitionen attraktiver werden wird, wodurch ein Anstieg der durchschnittlichen Mietpreise sowie ein damit einhergehender sozialer Wandel zu erwarten sein dürfte.

6.1.2 Entstehung der Siedlung im Sozialen Wohnungsbau der Nachkriegszeit

Für die Bewohner*innen der HDS war die Entstehung der Siedlung im Sozialen Wohnungsbau der Nachkriegszeit und die damit verbundene langjährig gemeinnützige Bewirtschaftung und Vermietung der Wohnungen an untere Einkommensklassen immer eine wichtige Bezugsgröße, um in späteren Jahrzehnten einsetzende Kommodifizierungsprozesse problematisieren und in sozialen Kämpfen gegen sie vorgehen zu können. Um die Bewertungsgrundlage der Bewohner*innen der als problematisch wahrgenommenen Veränderungsprozesse ab den 1980er Jahren transparent zu machen, soll der wohnungspolitische Entstehungskontext der Siedlung nachfolgend dargestellt werden.

Die 1950er und 1960er Jahre waren in Frankfurt durch umfangreiche öffentliche Investitionen in den Wiederaufbau der Stadt, den Wohnungsneubau und die Stadterweiterung in Richtung Westen gekennzeichnet. Während des Zweiten Weltkriegs waren große Teile der Frankfurter Innenstadt und des vorhandenen Wohnungsbestands bei Luftangriffen der Alliierten im März 1944 zertrümmert worden (Ronneberger, 2021, S. 27). Die weitgehende Zerstörung lebensnotwendiger Infrastrukturen führte zu einer schweren Wohnungsnot nach dem Krieg. In Frankfurt wurde die Wohnungsfrage verschärft durch ein starkes Bevölkerungswachstum nach 1945, das durch die Rückkehr von mehr als 80.000 Heimatgeflüchteten »aus West- und Ostpreußen, Pommern und Schlesien sowie aus deutschen Siedlungsgebieten in der Tschechoslowakei und Südosteuropa« bis 1953 sowie die Unterbindung von *Displaced Persons*⁴ hervorgerufen wurde (Wedel, 2009a). Die Einwohnerzahl der Stadt wuchs von 269.000 im Jahr der bedingungslosen Kapitulation auf 683.081 im Jahr 1961 an (Tharun & Körner, 2001, S. 162f.), wodurch der Wohnungsneubau zu einer immer dringenderen Notwendigkeit wurde.

Die »Lösung der Wohnungsfrage« wurde als wichtiger Faktor zur Stabilisierung der Demokratie und Wirtschaft angesehen und hatte daher höchste politische Priorität im Programm des »demokratischen Sozialismus« der Frankfurter SPD, die am 26. Mai 1946 mit 41 Prozent der Stimmen zur neuen Stadtregierung Frankfurts gewählt wurde. Für viele Jahre war die SPD in Frankfurt (und Hessen), die dem linken Parteiflügel angehörte (Wedel, 2009b), politische Vorreiterin und konnte Frankfurt durch die zahlreichen erreichten Verbesserungen im Zuge des Wiederaufbaus das Image einer zukunftsorientierten Stadt verleihen. Die positive ökonomische und soziale Entwicklung in den 1950er

4 Als *Displaced Persons* (DP) werden Zivilpersonen bezeichnet, die infolge kriegsbedingter Umstände außerhalb ihres Herkunftslandes lebten und ohne externe Unterstützung weder in ihre Heimat zurückkehren noch an einem anderen Ort dauerhaft Fuß fassen konnten.

Jahren trug maßgeblich zur Beliebtheit der Partei bei, wobei insbesondere die Anzahl der errichteten Wohnungen und der neu geschaffenen Arbeitsplätze die Erholung des städtischen Lebens und der Wirtschaft ermöglichten. Da Bauland in den Innenstadtlagen zunehmend knapper wurde, entstanden ab den 1950er Jahren zahlreiche Großwohnsiedlungen im Westen der Stadt (FAZ 09.03.1963), unter anderem die HDS in Sossenheim. Die intensive Bautätigkeit gemeinnütziger Wohnungsbaugesellschaften zu dieser Zeit wurde sowohl von der Stadtregierung⁵ als auch durch die Bundespolitik vorangetrieben. Dabei wurden die Ziele Wiederaufbau und Stabilisierung gesellschaftlicher Verhältnisse mit den Forderungen der Lohnabhängigen nach bezahlbarem Wohnraum und Arbeitsplätzen sowie mit den Akkumulationsinteressen der Bauwirtschaft und des Industriekapitals zu einer ›Kompromissformel‹ verbunden, dem Sozialen Wohnungsbau.

Nach dem Zweiten Weltkrieg setzte sich der Wohlfahrtsstaat »als Antwort auf die Krise des Kapitalismus« (Vollmer, 2019, S. 57) in Westdeutschland durch. Dies war verbunden mit weitreichenden staatlichen Interventionen in den Wohnungssektor, die auf eine Ausweitung von Maßnahmen der Dekommodifizierung des Wohnens abzielten (Schönig, 2020). Vorrangig waren es gemeinnützig wirtschaftende Wohnungsunternehmen, die in diesen Jahrzehnten das staatliche Wohnungsbauprogramm zur Bekämpfung des gravierenden Wohnungsmangels nach dem Krieg umsetzten. Zu den gemeinnützigen Wohnungsunternehmen gehörten folgende vier Teilgruppen: kommunale, industriegebundene, kirchlich/gewerkschaftliche und genossenschaftliche (Novy, 1985). Der Vorsprung dieser Wohnungsunternehmen resultierte daraus, dass bereits 1940 durch das unter der NS-Herrschaft erlassene Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) die Grundlagen für den Massenwohnungsbau nach Kriegsende gelegt worden waren. Somit mussten 1945 keine neuen Strukturen und Unternehmen geschaffen werden, was die rasche Ausdehnung des Wohnungsbauvolumens ermöglichte. Die erprobten Prinzipien der Gemeinnützigkeit, wie die Begrenzung der Gewinnausschüttung auf vier Prozent des eingesetzten Eigenkapitals, die Vermögensbindung, die Überschussbindung (Baupflicht) und die Zweckbindung, also Beschränkung der Geschäftstätigkeit auf den Bau, die Vermietung und Verwaltung sogenannter Kleinwohnungen (anstelle der später formulierten Einkommensgrenzen) und das Dauerwohnrecht sowie die Kostenmiete, wurden in die Gesetzgebung des sozialen Wohnungsbaus übernommen. Nach Kriegsende standen eingespielte und leistungsstarke Unternehmen bereit, die durch die Währungsreform und staatliche Zuschüsse den Mangel an Baumaterial und Finanzierungsschwierigkeiten überwandten, wodurch der Wohnungsbau schnell aus-

5 Der politische Kurs der sozialdemokratischen Nachkriegsregierung unter Oberbürgermeister Walter Kolb zielte ab auf die Stärkung der lokalen Wirtschaft und eine konsequente Internationalisierung der Stadt, um Frankfurt »als führendes Wirtschafts- und Finanzzentrum der neuen Republik« zu etablieren (Ronneberger, 2021, S. 27). Unter Hans Kampfmeyer, dem Leiter des Planungsamtes von 1956 bis 1972, wurde die Stadtentwicklung auf diesen Kurs ausgerichtet und orientierte sich folglich prioritär an wirtschaftlichen Interessen und dem Projekt der Internationalisierung, was der Stadt bald das Image eines »Mainhattan Deutschlands« einbrachte (ebd., S. 28). Mit dem erfolgreichen Wiederaufbau der Stadt und dem wirtschaftlichen Aufschwung in den Nachkriegsjahren festigten die Sozialdemokraten ihre politische Dominanz in der Stadt (und auf Landesebene in Hessen) für viele Jahrzehnte.

geweitet werden konnte (von Roncador, 2006, S. 197). Dies kam sowohl den politischen Parteien als auch den gemeinnützigen Wohnungsunternehmen zugute.

Zwischen 1945 und den frühen 1970er Jahren erlebte der öffentlich geförderte Bau von Großwohnsiedlungen für untere und mittlere Einkommensschichten seinen quantitativen Höhepunkt. Diese »Blütezeit des fordistischen sozialen Wohnungsbaus« (Schönig, 2020, S. 4, Trans. TL) wurde durch weitreichende staatliche Fördermaßnahmen ermöglicht. Obwohl die bürgerlichen Parteien die Wiederherstellung eines wettbewerbswirtschaftlichen Marktes im Bereich des Wohnens von Anfang anstrebten (Haderer, 2018), herrschte unter den neu gegründeten demokratischen Parteien allgemeiner Konsens, dass ein umfangreiches staatlich koordiniertes Neubau- und Wiederaufbauprogramm nach 1945 notwendig war, um die Wohnungsnot abzubauen und politische Unruhen zu vermeiden. Der Mangel an Wohnraum lag 1950 bei rund fünf bis sechs Millionen Wohnungen (Wagner-Kyora, 2005, S. 840). Man war sich im Klaren darüber, dass allein die geschwächte Privatwirtschaft diese massive Wohnungsnot nicht würde bewältigen können (Tharun & Körner, 2001, S. 165). Daher griff der Staat steuernd und stimulierend in den Akkumulationsprozess ein. Petsch (2007a) führt in einem Aufsatz zum Wohnungsbau der 1950er Jahre in der BRD aus: »Bund, Länder und Gemeinden investierten wie private Unternehmen mit gesellschaftlichem und nicht privatem Kapital in Produktionszweige, die für die Privatwirtschaft nicht rentabel, aber notwendig sind.« (S. 397) Das Zitat verdeutlicht, dass die weitreichenden Interventionen der Nachkriegsjahrzehnte in das Segment des bezahlbaren Wohnungsbaus einerseits dem sozialpolitischen Ziel der Wohnraumversorgung der breiten Bevölkerung dienten und andererseits die Investitionstätigkeit der Wohnungswirtschaft stimulieren sollten, also wirtschaftspolitischen Zielsetzungen dienlich waren (Krummacher, 1981, S. 76ff.).

Nach dem Zweiten Weltkrieg wurde in Westdeutschland ein in der internationalen komparativen Wohnungsforschung als Sondermodell bezeichnetes Programm des sozialen Wohnungsbaus entwickelt, was sich zunächst an »breite Schichten der Bevölkerung« richtete.⁶ Im Sinne des bundesrepublikanischen Ordoliberalismus sollten zeitlich begrenzte staatliche Interventionen in den Markt die sozialen Verwerfungen einer liberalen Wirtschaft im Bereich des Wohnens einhegen, bis die gesellschaftliche Stabilität wieder hergestellt sein würde (Schönig, 2018, S. 228f.). Gleichzeitig sollte das Programm umfangreiche Beschäftigungsmöglichkeiten für die vielen Arbeitslosen im Lande schaffen.⁷ Um das Versprechen von Wohlstand für alle auch in Krisenzeiten aufrechtzuerhalten, intensivierte der Staat Maßnahmen zur Regulation und Steuerung der Wohnraum-

6 § 1 Abs. 1 des ersten WoBauG vom 28. März 1950 definiert den Begriff des sozialen Wohnungsbaus als Bau von Wohnungen, Ein- und Zweifamilienhäusern und Kleinsiedlungen, die »nach Größe, Ausstattung und Miete (Lasten) für die breiten Schichten des Volkes bestimmt und geeignet sind«. Erst mit dem zweiten WoBauG von 1956 wurde eine Einschränkung durch eine festgelegte Einkommensgrenze eingeführt. Mit dem Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) von 2001, welches das bis dahin geltende zweite WoBauG ersetzte, wurde das soziale Segment des Wohnungsmarktes auf jene reduziert, »die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können und auf Unterstützung angewiesen sind« (WoFG, § 1 Abs. 2), was gemeinhin als Residualisierung des sozialen Wohnungsbaus bezeichnet wird.

7 Dem Baugewerbe fiel im Rahmen der Arbeitsbeschaffung und der Mittelstandspolitik der »sozialen Marktwirtschaft« der Nachkriegsjahre eine Schlüsselrolle zu. Nach Petsch (2007a) trug die

versorgung. Das erste Wohnungsbaugesetz (WoBauG) von 1950 schrieb in § 1 fest, dass »Bund, Länder, Gemeinden und Gemeindeverbände [...] den Wohnungsbau unter besonderer Bevorzugung des Baues von Wohnungen, die nach Größe, Ausstattung und Miete (Lasten) für die breiten Schichten des Volkes bestimmt und geeignet sind (sozialer Wohnungsbau), als vordringliche Aufgabe zu fördern [haben]«. Diese Vorrangstellung sollte ermöglichen, dass in den folgenden sechs Jahren 1,8 Millionen Sozialwohnungen errichtet werden. Staatliche Eingriffe regulierten im Rahmen der bis 1960 bestehenden Wohnungszwangswirtschaft auch die Wohnraumbewirtschaftung im Bestand, unter anderem durch Mietpreisregulation und eine staatlich koordinierte Wohnungsvergabe (Vollmer, 2019, S. 57). Bis 1956 galt für geförderte Wohnungen die sogenannte Richtsatzmiete, ab dem 2. WoBauG vom 27. Juni 1956 die sogenannte zulässige Miete, die dem Prinzip der Kostenmiete entsprach.

Eine dauerhafte Dekommodifizierung des Marktsektors war jedoch nicht beabsichtigt. Vielmehr unterlag die Wohnungsproduktion nach wie vor kapitalistischen Logiken: Zinslose Darlehen und direkte Subventionen wurden Wohnungsbauunternehmen im Gegenzug für die Preis- und Belegungsbindung der Wohnungen garantiert. Das Förderprogramm des sozialen Wohnungsbaus entzog den geschaffenen Wohnraum jedoch nur vorübergehend dem Marktgeschehen, ohne das marktwirtschaftliche System im Bereich des Wohnens als solches in Frage zu stellen (Niethammer, 2020 [1988]). Die Objektförderung sicherte Preis- und Belegungsbindungen der geschaffenen Wohnungen nur so lange, bis die von den Bauherren in Anspruch genommenen Darlehen zurückgezahlt waren (meist zwischen 15 und 30 Jahren). Ab 1956 war auch eine frühzeitige Rückzahlung der Darlehen möglich (mit fünfjähriger Nachwirkfrist, die ab 1974 auf zehn Jahre ausgedehnt wurde), wodurch die Bindungsfrist durch die Bauunternehmen verkürzt und der Übergang der Wohnungen in den freien Markt, also die Kommodifizierung, beschleunigt werden konnte. Der soziale Wohnungsbau garantierte also, anders als in anderen europäischen Wohlfahrtsstaaten, nur eine »soziale Zwischennutzung« (Donner, 2000, S. 200) öffentlich geförderter Wohnungen. Nach Rückzahlung der Darlehen »hatten die Eigentümer die volle rechtliche Verfügungsgewalt über die mit staatlichen Fördermitteln errichteten Sozialwohnungen und konnten sie zu Marktpreisen vermieten« (Schönig, 2020, S. 3, Trans. TL). Dieses Modell war für Bauunternehmen und Investoren äußerst attraktiv, da sie mit ihren Investitionen keinerlei Risiko eingingen. Neben der nur temporär gültigen Bindung der Wohnungen stellt der Empfängerkreis der Fördermittel eine weitere Besonderheit des sozialen Wohnungsbaus in der BRD dar: Gemeinnützige Wohnungsunternehmen als Subventionsempfänger sind gleichgestellt mit privaten Bauherren, weshalb Sozialwohnungen sowohl von öffentlichen als auch privaten Wohnungsbaugesellschaften errichtet und bewirtschaftet wurden und werden.

Die Erfolge des staatlich gelenkten Wohnungsbaus in den 1950er Jahren waren beachtlich: Zwischen 1949 und 1956 wurden 3 Millionen Wohnungen gebaut, bis 1960 stieg die Zahl auf rund fünf Millionen an. Der Anteil der Sozialwohnungen an allen gebauten Wohnungen betrug zeitweise fast 70 Prozent (Petsch, 2007, S. 398). Ab 1960 wurde die

Wohnungsbaupolitik der 50er Jahre entscheidend dazu bei, dass die Arbeitslosenquote in der BRD von 11 Prozent im Jahr 1950 auf 3,7 Prozent im Jahr 1957 sank (S. 397).

Wohnungspolitik in Westdeutschland schrittweise dereguliert⁸ und es wurden stärker marktorientierte Instrumente wie Wohngeld (Subjektförderung) eingeführt (Heinelt & Egner, 2006). Die Fördermittel für den sozialen Wohnungsbau (Objektförderung) wurden sukzessive reduziert; prioritär wurde die Eigenheimförderung bezuschusst. Dieses Modell entsprach dem konservativ-korporatistischen Wohlfahrtsregime der westdeutschen Nachkriegszeit und der fordistischen Organisation des Kapitalismus, die auf privatem Massenkonsum, konservativer Familienpolitik sowie gesellschaftlichem Wohlstand und sozialer Sicherheit beruhte. Ab den 1980ern setzte dann im Zuge der konservativ-liberalen Wende unter der Regierung Helmut Kohls ein systematischer Umbau der sozialen Wohnraumversorgung ein, der zu einem Rückzug des Staates aus der Förderung des sozialen Marktsegmentes führte (Schönig, 2018, S. 230). Da das WGG von 1940 weiterhin galt, das die Bewirtschaftung von Wohnraum und die Vermietungspraxis gemeinnütziger Unternehmen regulierte, waren trotz der neoliberalen Reorganisation der Wohnraumversorgung ab den 1970er Jahren große Teile des Mietwohnungsbestandes in der BRD bis 1990 (teil-)dekommodifiziert; somit waren die Bewohner*innen vor Verdrängung weitgehend geschützt.

Die mit den staatlichen Fördermitteln finanzierten Wohnungen für die »breiten Schichten des Volkes« wurden vornehmlich in Form von Großwohnsiedlungen realisiert. Obwohl später als Symbol für gesellschaftliche Desintegration in Verruf geraten (Zupan, 2015, S. 187), repräsentierten die moderne Wohnarchitektur und der verdichtete Städtebau der Nachkriegsmoderne ursprünglich eine soziale Vision: »die Idee, die Vorzüge von wirtschaftlichem Wachstum und Wohlstand gesellschaftlich zu verteilen und Wohnraum für alle bezahlbar zu machen« (Schönig, 2020, S. 5, trans. TL). Charakteristisch für den Wohnungsbau der 50er und 60er Jahre waren monofunktionale Siedlungen mit standardisierten Wohnungsgrundrissen. Viele der geschaffenen Wohnsiedlungen wurden als hochverdichtete Satelliten am Stadtrand errichtet, meist fehlte die soziale und Versorgungsinfrastruktur fast vollständig. Darüber hinaus war der fordistische Städtebau durch eine funktionale und räumliche Trennung von Erwerbs- und Reproduktionsarbeit gekennzeichnet (Häußermann et al., 2008, S. 135ff.). Die mit der Organisation der Wohnraumversorgung geschaffene Trennung von Lohnarbeit (in der Stadt/Fabrik) und Reproduktion (am Stadtrand in der Siedlung) ging mit einer hierarchischen Arbeitsteilung zwischen den Geschlechtern einher. Auch die räumlichen Strukturen der Wohnsiedlungen und die Grundrisse der Wohneinheiten manifestierten vielfach den gesellschaftlichen Idealtypus der heteronormativen Kleinfamilie und die damit verknüpften konservativ-patriarchalen Reproduktionsmodelle.

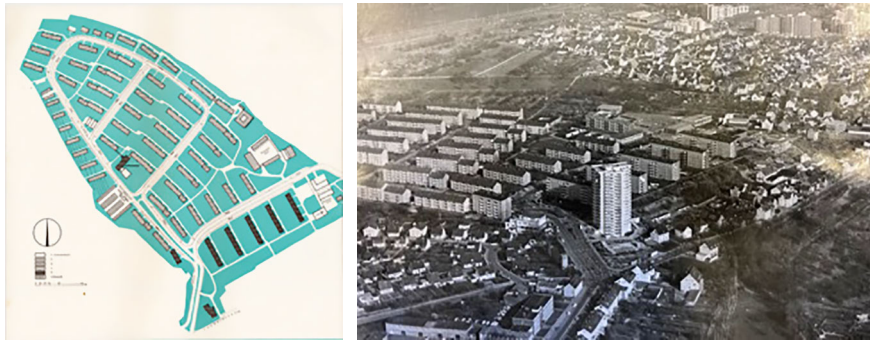
Das oben dargestellte fordistische Paradigma des sozialen Wohnungsbaus als politisches Programm und planerisches Leitbild prägte auch die Entwicklung der HDS in Sossenheim.

8 Mit dem Gesetz über den Abbau der Wohnungszwangswirtschaft und über soziales Miet- und Wohnrecht vom 23.06.1960 erfolgte endgültig die Liberalisierung des Wohnungsmarktes in Westdeutschland. Mit diesem Gesetz wurden die staatliche Wohnraumbewirtschaftung und der Miet- und Bodenpreisstopp aufgehoben (Petsch, 2007, S. 398).

6.1.3 Gemeinnützige Bewirtschaftung der Arbeitersiedlung durch die Neue Heimat

Die in der ursprünglichen Planung als »Sossenheim Nord-West« bezeichnete Großwohnsiedlung wurde zwischen 1959 und 1962 von der gemeinnützigen GEWOBAAG *Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsbaugesellschaft Frankfurt a.M.* errichtet (HKB 08.05.1969), die 1960 unter dem Namen *Neue Heimat Südwest* in die gewerkschaftseigene Unternehmensgruppe *Neue Heimat (NH)* integriert wurde. Im Jahr 1969 wurde die Siedlung auf Antrag der evangelischen Gemeinde Sossenheim nach dem Schweizer Humanisten Henri Dunant benannt, der als Mitbegründer des Roten Kreuzes bekannt wurde (HKB 08.05.1969).

Abbildung 18 und 19: Übersichtsplan der Siedlung »Sossenheim Nord-West« (links); Henri-Dunant-Siedlung und umliegende Wohnbebauung aus der Vogelperspektive, Luftbild vom 11.03.1975 (rechts)



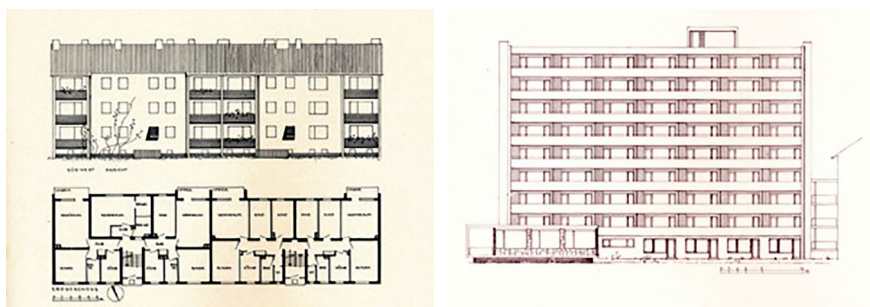
Quelle: Hamburgisches Architekturarchiv, Copyright Karte: GEWOBAAG Frankfurt, Neue Heimat Monatshefte 8/1960, S. 2 (links); Institut für Stadtgeschichte Frankfurt S7FR12455, Copyright Foto: Rudi Goebel (rechts)

Architektur und Städtebau der HDS: Charakteristisch für die Architektur der Großwohnsiedlung ist ihre moderne Ästhetik und die funktionale städtebauliche Gestaltung. Die Siedlung ist in locker gegliederter Zeilenbauweise errichtet. 1.056 Mietwohnungen mit ein bis dreieinhalb Zimmern fächern sich in drei- bis fünfgeschossigen Etagenbauten entlang des ovalen Dunantrings sowie dreier Querstraßen auf (siehe Abb. 18, 19). Diese Architektur ist typisch für »den Stil des schnellen Aufbaus anfangs der sechziger Jahre mit ziemlich gleichförmigen mittelhohen Giebelhäusern, längs und quer aneinandergereiht« (FAZ 13.04.1971). Ergänzt werden die Geschosswohnbauten von 32 Einfamilienhäusern und Garagenbauten westlich der Wohnblöcke am Dunantring (Neue Heimat, 1960, S. 10). Die Größe der Wohneinheiten variiert laut den ursprünglichen Plänen zwischen 28 m² für eine Einzimmerwohnung und 78 m² für Dreieinhalb-Zimmer-Wohnungen. Die Mehrzahl der Wohnungen hat zweieinhalb oder drei Zimmer. Durch die Planung mehrerer Wohnungstypen innerhalb eines einzelnen Baublocks (siehe Abb. 20) sollte ermöglicht werden, dass Haushalte unterschiedlicher Familiengröße in einem Gebäude zusammenleben (ebd.). Im Jahr 1975 wurde die Siedlung durch

den Bau eines Punkthochhauses mit 16 Stockwerken erweitert (siehe Abb. 19), wodurch zusätzlich 96 Wohnungen in der Siedlung entstanden. Die Ausstattung der Apartments war sehr einfach gehalten, wie dem Rückblick eines Bewohners aus dem Jahr 1987 zu entnehmen ist: »Beheizung mit Kohleöfen, ein Ofen in der Küche (ohne Kohleneinschub) und nur ein weiterer Ofen für die gesamte Wohnung. Der Toilettendeckel bestand nur aus einem Ring, das Bad war nicht zum Duschen eingerichtet.« (Diskussionsbeitrag vom 30.08.1987 des 1. Vorsitzenden Wilfried Hädrich des Mietervereins HDS zum Wohnbund Projekttag »Mieterrechte und Mietermitbestimmung«)

Die Siedlung am Dunantring zeichnet sich durch großzügige Grünflächen zwischen den drei- bis fünfgeschossigen Gebäudeblöcken aus, die eine parkähnliche Atmosphäre in der HDS schaffen. Ergänzt wurde der großzügige Städtebau durch zur Siedlung gehörende öffentliche Einrichtungen wie einen Kindergarten, eine Grundschule, einen Kiosk und einen kleinen Supermarkt. Außerdem verfügt die Siedlung über ein neungeschossiges Gebäude mit 60 Einzimmerwohnungen für ältere Menschen (siehe Abb. 21; 23), an das ein Gemeinschaftspavillon angrenzt, der als »Treffpunkt [...] für Geselligkeit« (ebd., S. 5) geplant und von der *Arbeiterwohlfahrt* (AWO) betrieben wurde. In den Planungen für die Siedlung angelegt waren auch zahlreiche Spiel- und Sportmöglichkeiten. Neben einer Bocciabahn und Tischtennistischen zwischen den Häuserzeilen verfügte die HDS über eine Vielzahl an Kinderspielflächen (FAZ 13.04.1971). Gemeinschaftlich nutzbare Räume wie kleine Spielplätze zwischen den Gebäudeblöcken und ein Kiosk in der Siedlung dienten als soziale Treffpunkte und unterstützten die Entstehung von Kollektivität in der Nachbarschaft, wie eine langjährige Bewohnerin im Interview berichtete (Interview HDS_6, 25.02.23). Auch soziale Aktivitäten wie ein jährliches Mieterfest trugen dazu bei, Gefühle der Gemeinschaft und Zugehörigkeit zur Siedlung unter den Mieter*innen zu stärken.

Abbildung 20–23: Geschossgrundriss und Ansichtsskizze (Süd-West) eines dreigeschossigen Wohnhauses mit vier verschiedenen Wohnungstypen (links oben); Ansichtsskizze des neungeschossigen Wohnheims für alte Leute mit Gemeinschaftspavillon (rechts oben); Aufnahme der fertiggestellten Dunantsiedlung (links unten); Ansicht der Altenwohnanlage (rechts unten)





Quellen: Hamburgisches Architekturarchiv, Copyright Grundriss und Ansichtsskizzen: Neue Heimat Monatshefte 8/1960, S. 6 (links oben); Neue Heimat Monatshefte 8/1960, S. 4 (rechts oben); NH Nachlass Hamburgisches Architekturarchiv NH_01_07_04_40_Sossenheim, Copyright Fotos: Neue Heimat Hamburg (links unten); NH Nachlass Hamburgisches Architekturarchiv NH_2_1_07_1_Sossenheim, Copyright Fotos: Neue Heimat Hamburg, Foto Grieshaber Frankfurt (rechts unten)

Durch ihre satellitenartige Stellung ist die Siedlung vom Rest des Stadtteils weitestgehend abgetrennt und wirkt autark. Nur über eine Erschließungsstraße, die Kurmainzerstraße im Süden, ist sie mit den umliegenden Quartieren Sossenheims verbunden. Auch von der Frankfurter Innenstadt ist die Siedlung abgeschnitten: Es gibt nur eine Busverbindung (Bus Nr. 50), die in Richtung Innenstadt fährt, was etwa 60 Minuten dauert, aber (noch) keine direkte S-Bahn-Verbindung.⁹ Die Platzierung der Arbeitersiedlung »am Rand der Stadt« kann dabei als Strategie der räumlichen Segmentierung gesellschaftlicher Klassen verstanden werden, insofern die für untere Einkommensschichten vorgesehenen Sozialwohnungen außerhalb zentraler, für Kapitalinvestitionen attraktiver Wohnlagen in der Innenstadt errichtet wurden.

Miethöhe und Vergabepraxis: Da die Mietwohnungen der HDS den Preis- und Belegungsbindungen des sozialen Wohnungsbaus nach dem 2. WoBauG unterlagen, war der Zugang zu den Wohnungen in der Siedlung am Dunantring beschränkt. Die geförderten Wohnungen waren Haushalten vorbehalten, deren Lohn die Einkommensgrenze des sozialen Wohnungsbaus nach § 25 des geltenden WoBauG nicht überstieg – diese Grenze wurde immer wieder überarbeitet und angepasst; es wurde jedoch vor allem die »leistungsfähige« Arbeitnehmerschicht« (von Roncador, 2006, S. 190) gefördert. Anfang der 1960er Jahre wurden die Mietpreise für Sozialwohnungen entsprechend der ermäßigten Kostenmiete für subventionierte Mietwohnungen auf 2,50 D-Mark/m² festgelegt.¹⁰ Doch schon Mitte der 1960er Jahre drängten die gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaften, allen voran die NH, aufgrund der schrittweisen Deregulierung der Wohnungspolitik, der Änderung der Förderungsmechanismen des sozialen Wohnungsbaus und

9 Die Regionaltangente West sieht eine S-Bahn-Haltestelle »Dunantsiedlung« vor, wodurch erstmals ein direkter Anschluss an die Frankfurter Innenstadt und den Flughafen entstehen würde.

10 Der soziale Wohnungsbau nach dem Zweiten Wohnungsbauförderungsgesetz von 1956 war grundsätzlich als Vertrags- und Finanzierungsinstrument organisiert. Die Mieten wurden durch verschiedene Formen der Subventionierung (Baukosten- und Aufwendungszuschüsse, Zinsverbilligungen) unter die Kostenmiete gesenkt und damit für die förderungsberechtigten Einkommensgruppen zugänglich gemacht (Neef, 1981).

der sukzessiven Rücknahme der öffentlichen Mittel für die Objektförderung auf eine Erhöhung der zulässigen Monatsmieten. Neben dem allgemeinen Anstieg der Baukosten zwangen die Kürzung der öffentlichen Zuschüsse und der billigen Darlehen der öffentlichen Hand die gemeinnützigen Unternehmen, sich bei Sparkassen und anderen Finanzinstituten Geld zu leihen (FAZ 02.02.1966). Dies führte zu einem Anstieg der Kapitalkosten, was wiederum die Kostenmieten in die Höhe trieb¹¹ und zu höheren Wohnkostenbelastungen für einkommensschwache Bevölkerungsgruppen führte. Zwischen 1960 und 1970 stiegen die Mieten im sozial geförderten Segment um rund 50 Prozent (4 bis 5 Prozent pro Jahr) und damit fast so stark wie die Mietpreise auf dem privaten Wohnungsmarkt (Neef, 1981, S. 236). Schönig (2020) stellt daher fest, dass »neu gebaute [Sozialwohnungen] für einkommensschwache Haushalte oft unerschwinglich waren« (S. 3, Trans. TL) Es ist also davon auszugehen, dass nicht die am stärksten deprivilegierten Haushalte¹² in die HDS einzogen, sondern Arbeiter*innen, die sich die Mieten der neu gebauten Sozialwohnungen mit ihrem Gehalt leisten konnten. Ab 1971 genossen Mieter*innen ein Dauerwohnrecht, das nur bei Vertragsbruch seitens der Mieter*innen oder im Fall von Eigenbedarf gekündigt werden konnte.¹³ Insgesamt gewährten die gemeinnützige Bewirtschaftung der Wohnungen (Unternehmensbindung über WGG) sowie die Preis- und Belegungsbindungen des sozialen Wohnungsbaus (Objektbindungen) langfristig Sicherheit für die HDS-Mieter*innen.

Instandhaltung: Zur Bewirtschaftungspraxis der NH in den 1960er und 1970er Jahren konnten im Rahmen der Archivrecherche nur wenige, vereinzelte Aussagen von Bewohner*innen der HDS zusammengetragen werden. Aus ihnen lässt sich entnehmen, dass die Vermieterin die Instandhaltung der Wohnungen nicht immer sorgsam durchführte und Mängel häufig erst nach langen Wartezeiten behoben wurden (FR 28.09.1985). Stimmen aus der Mieterschaft, zum Beispiel die folgende Einordnung eines im Mieterverein organisierten Bewohners, verweisen rückblickend auf die Unzufriedenheit der Mieter*innen mit der Verwaltungspraxis des Unternehmens:

»In den Jahren seit dem Erstbezug wurden Wohnungen und Mieter – aus Sicht der Betroffenen – mehr schlecht als recht durch die NHS [Neue Heimat Südwest] verwaltet.

-
- 11 Die Kostenmiete wurde so kalkuliert, dass die Mieten folgende Kosten decken sollten: erstens die Bewirtschaftungskosten (Kosten für Betrieb, Instandhaltung, Besteuerung und Abschreibung des Hauses; insgesamt circa 20 Prozent der Kostenmiete), zweitens die Kapitalkosten (abhängig von den Zinssätzen; Ende der 1960er Jahre machten diese aufgrund der reduzierten staatlichen Förderung und der Deregulierung 50 bis 70 Prozent der Kostenmiete aus) und drittens die Mindestverzinsung des Kapitals (die im sozialen Mietwohnungsbau gesetzlich auf 4 Prozent begrenzt war, also nur 5 bis 10 Prozent der Kostenmiete ausmachte) (Neef, 1981, S. 221; Becker, 1977).
 - 12 Nach Ipsen (1976, S. 275) waren in den 60er und 70er Jahren vor allem Menschen in prekären Beschäftigungs- und Einkommensverhältnissen, vor allem ausländische Arbeitskräfte und Angehörige der untersten Lohngruppe sowie Studierende in Universitätsstädten, auf dem Wohnungsmarkt am stärksten benachteiligt
 - 13 Die in den 1960er Jahren aufgrund des Abbaus der Wohnungszwangswirtschaft und damit des Mietenstopps in vielen Städten steigenden Mieten waren der Auslöser für eine Verschärfung der Bestimmungen gegen Mietwucher. Das Mietrechtsverbesserungsgesetz von 1971 stärkte die Rechte der Mieter*innen (Ringwald, 2020, S. 39f.).

In der Regel sah das so aus, daß meist nur der Stärkere, also der Mieter mit dem stärkeren Durchsetzungsvermögen, seine Anliegen kurzfristig oder überhaupt verwirklichen konnte. In allen übrigen Fällen hat die NHS das Maß der Dinge bestimmt.« (Diskussionsbeitrag vom 30.08.1987 des 1. Vorsitzenden Wilfried Hädrich des Mietervereins HDS zum Wohnbund Projekttag »Mieterrechte und Mietermitbestimmung«)

Die Ausführungen des Bewohners deuten nicht nur auf eine aus Sicht der Mieter*innen unzulängliche Instandhaltung der ohnehin sehr einfach ausgestatteten Arbeiterwohnungen hin, sondern auch auf ein Dominanzverhältnis zwischen Vermieterin und Mieter*innen, auf das ich weiter unten eingehen werde.

Sozialstruktur der Siedlung: Planungsziel des Projektes »Sossenheim Nord-West«, was damals eines der »umfangreichsten Wohnungsbauprogramm[e] der Stadt« darstellte, war die »Entlastung des örtlichen Wohnungsmarktes« von Frankfurt (Neue Heimat, 1960, S. 1). In der Siedlung unterkommen sollten »etwa fünfzig Prozent Flüchtlinge, dazu noch Pendler und junge Ehepaare« (ebd.). Die Bautätigkeit in Sossenheim »sollte aber auch der Ansiedlung von Fachkräften für die nahegelegene Industrie dienen« (ebd.). Entsprechend dem gesetzten Planungsziel, sowohl Familien als auch Arbeiter*innen und »Flüchtlinge« – es ist davon auszugehen, dass damit sowohl Heimatvertriebene als auch Gastarbeiter*innen¹⁴ aus Italien, Griechenland und der Türkei gemeint waren – in der Sossenhimer Siedlung zu beheimaten, war die Sozialstruktur in der HDS von Anfang an durch eine hohe Diversität gekennzeichnet. Im Gegensatz zum überwiegend Weißen Kleinbürgertum des Sossenhimer Altstadt-kerns war die Sozialstruktur in der HDS und den anderen Großwohnsiedlungen im Osten des Stadt-zentrums durchmischt. Es lebten »[s]ehr viele migrantische Familien, auch deutsche Familien, aber auch alte Gewerkschafter« (Interview HDS_6, 25.02.23) in der Siedlung, erinnert sich eine langjährige Mieterin. Viele der Familien gehörten der Arbeiterklasse an und waren in umliegenden Industriebetrieben angestellt (ebd.).

Um die wohnungspolitische Programmatik, die mit dem Bau der Dunantsiedlung verfolgt wurde, zu verstehen, muss ein Blick auf die Bau- und Planungstätigkeit des Unternehmens NH (siehe Textbox »Neue Heimat«) geworfen werden.

In der Nachkriegszeit stellte der Wohnungskonzern NH das einflussreichste gemeinnützige Bau- und Wohnungsunternehmen Westdeutschlands dar und entwickelte sich bis Anfang der 1980er Jahre zum größten nichtstaatlichen Wohnungskonzern Europas. Bis 1982 errichteten die unter dem Konzerndach der NH-Gruppe versammelten Unternehmen mehr als 460.000 Wohnungen; hinzu kamen Bürogebäude, Krankenhäuser, Schwimmbäder, Einkaufszentren und vieles mehr. Das Unternehmen spielte als

14 Die Bundesregierung schloss 1955 das erste Anwerbeabkommen mit Italien, 1960 folgten Spanien und Griechenland, 1961 die Türkei, 1963 Marokko und Südkorea, 1964 Portugal, 1965 Tunesien und 1968 Jugoslawien. Statistisch befinden sich unter den häufigsten Herkunftsländern der Bewohner*innen Sossenhems mit Migrationshintergrund oder nichtdeutscher Staatsangehörigkeit einige dieser Länder: Türkei, Marokko, Italien, Polen sowie Bulgarien, Rumänien und Kroatien (vgl. Bürgeramt, Statistik und Wahlen Frankfurt a.M., 2021, S. 46; 48). Zusammen mit den Berichten langjähriger Mieter*innen und den Ausführungen von Körner und Ronneberger (1994) lässt sich aus diesen Daten schließen, dass in der HDS viele sogenannte Gastarbeiterfamilien lebten beziehungsweise in zweiter Generation heute noch ihr Zuhause haben.

»Treuhänder des öffentlichen Wohnungsbaus« (FAZ 03.05.1986) für viele Jahrzehnte eine zentrale Rolle in der Bundesrepublik und prägte seit der Hinwendung zum Städtebau in den 60er Jahren das Gesicht vieler Städte. »Kaum ein größerer westdeutscher Ort war ohne »Neue Heimat.« (Der Spiegel 23.06.2019)

Die Unternehmensgruppe Neue Heimat

Durch den Zusammenschluss zahlreicher gewerkschaftlicher Wohnungsbaugesellschaften wurde 1954 die Neue Heimat Hamburg gegründet, aus der sich schrittweise ein expandierender Konzern entwickelte (Kaltenborn, 1986, S. 34). Unter der Geschäftsführung von Volkswirt Heinrich Plett, der SPD- und Gewerkschaftsmitglied war, wurde das Unternehmen auf Wachstum ausgerichtet und nach privatwirtschaftlichen Managementmethoden organisiert. Der vom Nachrichtenmagazin Der Spiegel (03.03.1959) als »Gewerkschafts-Baulöwe« betitelte Geschäftsführer baute den Mitarbeiterstab der NH von anfänglich 50 (1950) auf 5000 (1972) aus und gliederte weitere gewerkschaftliche Regionalunternehmen in den Konzern ein. Nach Pletts Tod übernahm 1963 Albert Victor, ebenfalls SPD- und Gewerkschaftsmitglied, die Geschäftsführung der NH und baute die Aktivitäten im Bereich des Städtebaus und auf internationaler Ebene massiv aus. In den 60er Jahren entstanden mehrere kommerzielle, nicht gemeinnützige Tochtergesellschaften, da diese Geschäfte nicht mit den Prinzipien der Gemeinnützigkeit vereinbar waren (FAZ 03.05.1986). In den Jahren 1966 bis 1973 erreichte das Unternehmen den Höhepunkt seines Erfolges und stieg zum größten Wohnungsunternehmen Europas mit fast 100 Tochtergesellschaften auf. In Hessen verwaltete die NH rund 43.000 Wohneinheiten, unter ihnen die Henri-Dunant-Siedlung in Sossenheim.

Das Unternehmen bestand aus 27 regionalen gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaften (siehe Abb. 24) und war als Tochtergesellschaft des Deutschen Gewerkschaftsbundes (DGB) organisiert. Zentral für den Erfolg des Konzerns war der breite politische Rückhalt für sein Programm. »In seiner gemeinwirtschaftlich-gewerkschaftlichen Verfaßtheit war der Komplex NH die »sozialistische« Ergänzung zum privatwirtschaftlichen »Wiederaufbau«, der sich angesichts sechs Millionen fehlender Wohnungen mit der Behebung der Wohnungsnot eine wesentliche legitimatorische Grundlage schuf.« (Deutscher Bundestag, 1987, S. 301) In der BRD avancierte die NH zum Innovationsführer bei der Modernisierung und Industrialisierung des standardisierten Massenmietwohnungsbaus nach dem Leitbild »Urbanität durch Dichte«. Zur »Blütezeit des deutschen Wirtschaftswunders« (Krämer, 2007, S. 107) widmete sich der Konzern in besonderem Maße dem sozialen Wohnungsbau; durchschnittlich 90 Prozent des NH-Wohnungsbestandes in Westdeutschland wurden im geförderten Mietwohnungssegment errichtet. Den fordistischen Sozialstaatsprinzipien verpflichtet, verkörperten die dichten Großwohnsiedlungen den Fortschrittsglauben der Wachstumsjahre nach dem Krieg. Die Bautätigkeit war ideologisch mit der Vision einer wirtschaftlichen und sozialen Modernisierung des Nachkriegsdeutschlands sowie dem politischen Wunsch verbunden, durch Architektur und Städtebau die Strukturen für eine neue demokratische und zugleich wettbewerbsfähige Gesellschaft zu schaffen. Bis Ende der 1970er Jahre genoss der expandierende Konzern das Vertrauen politischer Vertreter über Parteigrenzen hinweg (Lepik & Strobl, 2019, S. 6). Die Bautätigkeit des Unternehmens fungierte

In Reaktion auf die immer dringlicheren Forderungen der Mieter*innen nach tatsächlicher Mitbestimmung setzte die NH ab 1972 sogenannte Mieterbeiräte in allen größeren Wohnanlagen ein (Schubert, 2019). Als gewähltes Vertretungsgremium der Mieterschaft (die Beteiligung an der Wahl sollte 20 Prozent der Bewohnerschaft nicht unterschreiten) sollten die mit Informations- und Beratungs-, jedoch nicht Mitbestimmungsfunktion (!) ausgestatteten Beiräte »das partnerschaftliche Verhältnis zwischen Mietern und Vermieter pflegen und fördern« (HKB 01.03.1983). Die Beiräte nahmen keine demokratisch legitimierte Mitbestimmungsfunktion in der Geschäftspolitik des Unternehmens ein und sollten sie auch nicht einnehmen; sie sollten in erster Linie der Vermeidung und Schlichtung von Konflikten zwischen Vermieterin und Mieterschaft dienen. Das heißt, die eingeführte Partizipation diente primär »als Maßnahme gegen zunehmende Kritik« (Strobl, 2019, S. 14) und löste folglich nicht das Machtungleichverhältnis zwischen der NH und den Mieter*innen auf, sondern schrieb die »[autoritäre] Fürsorglichkeit« (Mönninger, 2019, S. 43) durch eine Form der Befriedung fest.

Im Frühjahr 1983 wurde solches Beiratsgremium auch in der HDS in Sossenheim auf Veranlassung der Vermieterseite eingesetzt. Der auf drei Jahre gewählte *Mieterbeirat der Wohnanlage Henri-Dunant-Siedlung* bestand aus einem 14-köpfigen Gremium, einer Vorsitzenden, einem Schriftführer sowie zwölf Beiratsmitgliedern. Vorsitzende des Ausschusses wurde die SPD-Stadtverordnete Ilse Vaupel, die später, in den 1980er Jahren, eine führende Rolle in den Kämpfen gegen den Verkauf der Siedlung einnehmen sollte. Die meisten der anderen gewählten Mitglieder waren ebenfalls SPD-Mitglieder oder in der Gewerkschaft organisiert (HKB 01.03.1983).

Der Beirat sollte der Eigentümerin NH *Südwest* in beratender Funktion zur Seite stehen. Aufgabe des durch Wahlen legitimierten Vertretungsgremiums der HDS war es, der Vermieterseite »Verbesserungsvorschläge, Anregungen und Empfehlungen« (ebd.) zu unterbreiten. In monatlichen Sprechstunden ermöglichte der Beirat den Mieter*innen der Siedlung, ihre Anliegen vorzubringen, um diese Anliegen dann in Anwaltschaft der Bewohner*innen, als »Sprachrohr der Mieter« (FNP 15.12.1983), an die Eigentümerin weiterzugeben. Seine Aufgabengebiete umfassten Gemeinschaftseinrichtungen wie Grünflächen, Mülltonnen, Parkplätze, Außenanlagen und Waschräume sowie Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen (Schubert, 2019, S. 272). In diesen Belangen war die Vermieterseite verpflichtet, das Gremium zu konsultieren und vor Umsetzung einer entsprechenden Maßnahme zu informieren. Eine Besonderheit der unter der Führung der NH *Südwest* umgesetzten Mitbestimmung in Sossenheim war, dass die Mieterschaft in bestimmten Bereichen sogar tatsächlich mitentscheiden durfte. Dass Mieter*innen »weitgehend darüber mitbestimmen [konnten], wie die sogenannten Verfügungsräume sowie die Außenanlagen [...] gestaltet werden« und »Einfluß darauf [hatten], wieviel Kinderspielstuben, Bastel- und Hobbyräume (oder gar ein Jugendzentrum) entstehen sollen« (FR 21.02.1974) war »[e]in für den Wohnungsbau neuartiges Modell« (ebd.). Auf Entscheidungen der Geschäftsführung hinsichtlich der Miethöhe, Instandhaltung und Modernisierung der Siedlung hatte das Gremium jedoch keinen die Geschäftsführung bindenden Einfluss.

Rückblickend bewertet ein Mitglied des später gegründeten Mietervereins der HDS die Arbeit des Mieterbeirats in den Jahren 1983 bis 1985 als ambivalent und verweist auf die nur begrenzt gewährte Einflussnahme:

»Obwohl der Mieterbeirat einige Dinge verändern und/oder auf den Weg bringen konnte, muß im Großen und Ganzen festgestellt werden, daß die NHS bzw. deren Mitarbeiter im Wesentlichen dem Mieterbeirat und dessen Arbeit abwartend bis abweisend gegenüberstanden. Der Mieterbeirat wurde als Mittel zum Zweck benutzt. Diese Bewertung hat trotz mehrfacher, gegenteiliger Beteuerungen seitens der NHS Bestand. Mehrfach, zuletzt im Juni/Juli 1985, dachte der Mieterbeirat aus den vorg. Gründen über die eigene Auflösung nach. Nachdem die NHS zusagte, die Zusammenarbeit doch Ernst nehmen zu wollen und dem Mieterbeirat echte Befugnisse zugestehen wollte, arbeitete der Mieterbeirat doch weiter.« (Diskussionsbeitrag vom 30.08.1987 des 1. Vorsitzenden Wilfried Hädrich des Mietervereins HDS zum Wohnbund Projekttag »Mieterrechte und Mietermitbestimmung«)

Diese Darstellung der institutionalisierten Mietermitbestimmung deutet auf den Versuch der Eigentümerin hin, durch neu entwickelte Partizipationsverfahren die Interessen der zunehmend kritischen Mieterschaft einzuhegen.¹⁵

Gelebte Erfahrungen: Ex post konnte nur wenig zu den gelebten Erfahrungen der Bewohner*innen zur Zeit der gemeinnützigen Bewirtschaftung der Siedlung durch die NH Südwest in Erfahrung gebracht werden. Lediglich eine von der Eigentümerin beauftragte Bewohnerbefragung des Instituts GEWOS¹⁶ aus den frühen 80er Jahren (HKB 27.08.1983) gibt Aufschluss über die Einstellung der Mieter*innen zu ihrem Zuhause in der HDS, bevor der erste Konflikt um die Kommodifizierung der Wohnungen und damit der erste soziale Kampf der Mieterschaft entfachte. Die 1983 veröffentlichten Ergebnisse der Studie zeigen, dass die meisten HDS-Mieter*innen mit ihrem Zuhause in der Siedlung zufrieden waren und sich in hohem Maße mit »ihrer Siedlung« (ebd.) identifizierten. Laut Ergebnissen der Studie schätzten die Menschen die modernen

-
- 15 Der Mieterbeirat in der HDS und anderen NH-Siedlungen hatte insofern eine Vorreiterfunktion, als dass sowohl auf kommunaler Ebene in Frankfurt unter Bürgermeister Rudi Sölch (bereits im September 1973) als auch auf Bundesebene (1975) führende Sozialdemokraten auf die verbindliche Einführung von Mieterbeiräten in gemeinnützigen Wohnungsunternehmen drängten. Die Idee, eine weitreichende Mieterbeteiligung an unternehmerischen Entscheidungen einzuführen, indem die Mieter*innen Sitz und Stimme im Aufsichtsrat der Unternehmen erhalten, was eine tatsächliche Demokratisierung der Entscheidungsprozesse auch in der Geschäftsführung bedeutet hätte, wurde jedoch nicht umgesetzt. Die Begründung lautete, dass die Entscheidungen der Unternehmensführung aufgrund der mit ihnen verbundenen wirtschaftlichen Verantwortung nicht an Laien delegiert werden könnten. Mieterräte seien also »nicht machbar« (Neue Heimat, 1975). Stattdessen wurden Mieterbeiräte nur mit beratender und vermittelnder Funktion eingesetzt.
- 16 Das Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung (GEWOS) wurde in den 1960er Jahren durch die gewerkschaftseigene Unternehmensgruppe NH gegründet, um die Akzeptanz der zunehmend stigmatisierten Sozialwohnungen in der Öffentlichkeit zu erhöhen und die Bau- und Bewirtschaftungsaktivitäten der NH gegenüber der Politik wissenschaftlich zu untermauern (Strobl, 2019, S. 14). Dieser Thinktank fungierte als »Brücke zwischen Forschung und Praxis« (Schubert, 2019, S. 297), um einerseits mit den Instrumenten der Stadt- und Marktforschung Entscheidungshilfen für die NH-Unternehmensstrategie zu liefern und andererseits Einfluss auf die wohnungs- und stadtentwicklungspolitischen Entscheidungen der Regierung zu nehmen. Durch das Unterhalten eines Büros in Bonn und die Besetzung des Beirats mit führenden Vertreter*innen aus Politik, Wohnungswirtschaft, Wissenschaft und Gewerkschaften saß das GEWOS dicht an den Schaltstellen der Wohnungspolitik (ebd., S. 299).

Wohnungsgrundrisse, die Gemeinschaftseinrichtungen der Anlage und die großzügigen Grünflächen in der Siedlung, wünschten sich jedoch mehr Sport- und Spielanlagen sowie Möglichkeiten zur Partizipation.

Dass die Mieter*innen sich mit ihrem Zuhause in der HDS in früheren Jahrzehnten identifizierten, bestätigt eine ehemalige Bewohnerin der Siedlung im Interview. Sie wohnte in den 1980er und 1990er Jahren mit ihren türkischen Eltern und drei Geschwister in der HDS und lebte viele Jahre im Hochhaus der Siedlung an der Kurmainzer Straße. Im Gespräch hob sie die Wohnzufriedenheit der Familie und das starke Zugehörigkeitsgefühl zur Gemeinschaft der Nachbar*innen hervor (Interview HDS_6, 25.02.23). Der soziale Zusammenhalt in der Mieterschaft, insbesondere unter den zahlreichen migrantischen Familien in der HDS, sei stark gewesen. Nachbarschaftliche Kontakte und gemeinsame soziale Aktivitäten hätten zu einem Gefühl der Gemeinschaft und einem Klima der Solidarität in der Siedlung beigetragen.

6.1.4 Zwischenfazit

Insgesamt zeugen die Befunde über den Entstehungskontext der Siedlung im Sozialen Wohnungsbau der Nachkriegszeit und die Bewirtschaftung durch den gewerkschaftseigenen Wohnungskonzern NH bis in die frühen 1980er Jahre von der Einbettung des Lebens in der HDS in den fordistischen Wohlfahrtsstaatskompromiss der Nachkriegszeit. Zur Grundlage hatte dieser Kompromiss »eine ex-ante-Regulierung der Wohnheiten einer Vielzahl von Menschen, die zu großen Kollektiven zusammengefasst waren« (Demirović, 2010, S. 147). Die einförmige Architektur der Wohnungen und die städtebauliche sowie infrastrukturelle Gestaltung der Siedlung in Sossenheim spiegelten die Gleichförmigkeit, Stabilität und Berechenbarkeit der kollektiven Alltagsgewohnheiten der Bewohner*innen aus der Arbeiterklasse wider. Dies verdeutlicht, dass die räumliche Materialität des Wohnens eine wesentliche Steuerungsgröße für die Durchsetzung bestimmter Reproduktionsverhältnisse darstellt. Dass Gesellschaft (wohnungs-)politisch planbar und programmierbar sein sollte, um die gewünschte Förderung des kleinfamilialen Privatlebens und des Konsumismus der Individuen zu erzielen, wurde durch das wissenschaftlich-technokratische Lösungsangebot des gewerkschaftseigenen Konzerns NH entschieden unterstützt. Diese »Vergesellschaftung des Wohnens in »Mietskasernen«, wie es Gerd Peter Werner 1987 beschreibt, »[befriedigte] zwar einen Bedarf«, allerdings zwang die in Beton gegossene Programmatik der *Neuen Heimat* »Familien eine Gesellschaftlichkeit auf, die nicht freiwillig gewählt, sondern der Not entsprungen war. Geprägt von gewerkschaftlichen Wertvorstellungen der 30er bzw. 50er Jahre war Wohnen der »zweitrangige Ort« des Lebens, in dem am besten auch die »Fabrikordnung« gilt.« (Deutscher Bundestag, 1987, S. 301f.) Das Zitat hebt hervor, dass die »produktive Ordnung« dieser Phase des Kapitalismus ganz wesentlich auch die »reproduktive Ordnung« geformt und durch diese Ordnung stabilisiert worden ist. Obschon die Teilhabe an Fortschritt, Wachstum, Chancengleichheit und Wohlstand für die Bewohner*innen durch die gemeinnützige und damit dem Markt zumindest in Teilen ferne Bewirtschaftung und Vermietung der Wohnungen in der HDS unterstützt wurde, hatten sich die Mieter*innen als Subjekte der durch das Wohnen hergestellten Normierung der Reproduktionsverhältnisse und dem paternalistischen Vermietverhältnis zu unterwerfen.

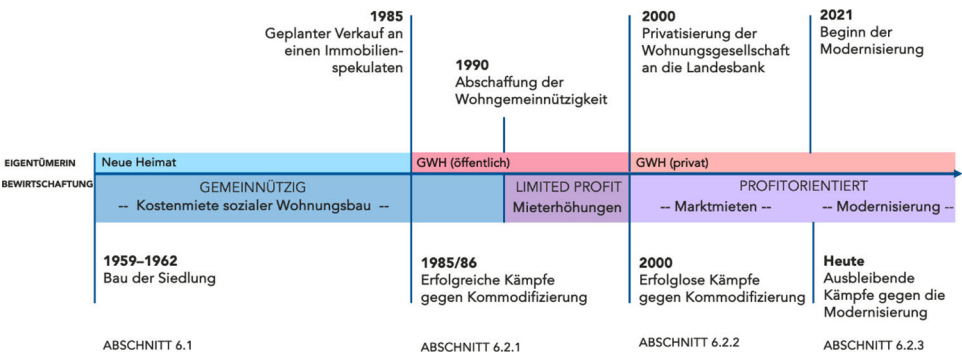
Auch das neu entwickelte Partizipationsverfahren eines siedlungseigenen Mieterbeirats, der als Vermittler zwischen Eigentümerin und Mieter*innen zu einem konfliktarmen Vermietverhältnis beitragen sollte, diente der Einhegung von sozialen Konflikten. Dass die Eigentümerin NH als »Treuhänder des öffentlichen Wohnungsbaus« (FAZ 03.05.1986) weniger an den sozialen Sicherheiten der Mieter*innen und damit dem Gebrauchswert der Wohnungen als an ihrer politischen Macht und ökonomischem Einfluss auf dem Wohnungsmarkt interessiert war, zeigt die Kommodifizierung des HDS in Folge des NH-Skandals Mitte der 1980er Jahre, den ich im nächsten Abschnitt aus Perspektive der sozialen Kämpfe diskutieren werde. Trotz des oben beschriebenen Dominanzverhältnisses zwischen der Eigentümerin und den Mieter*innen haben aber die sozialen Treffpunkte in der Siedlung und der Mieterbeirat als lokale Solidarstruktur entscheidende Voraussetzungen dafür geschaffen, dass Mieter*innen sich zusammengeschlossen und in sozialen Kämpfen gegen die ökonomische Inwertsetzung der Wohnungen protestiert haben.

6.2 Soziale Kämpfe gegen Kommodifizierung von Wohnraum

In diesem Kapitel erörtere ich die sozialen Kämpfe der Mieter*innen der HDS gegen die Kommodifizierung ihrer Wohnungen in drei historischen Abschnitten: 1985/1986: Erfolgreiche Kämpfe gegen Kommodifizierung (6.2.1); 2000: Erfolgreiche Kämpfe gegen Kommodifizierung (6.2.2); Heute: Ausbleibende Kämpfe gegen Kommodifizierung (6.2.3). Diese sind auf Abbildung 26 zur Übersicht dargestellt. Ich skizziere erstens, wie und warum es jeweils zu den als Kommodifizierung gefassten Veränderungsprozessen kam. Zweitens erörtere ich, welche Umstände die konflikthafte Aushandlung dieser Situationen ermöglichten beziehungsweise später verunmöglichten. Im Fokus steht die Analyse der Bedingungen für erfolgreichen (oder nicht erfolgreichen) Widerstand der Bewohnerschaft gegen ökonomische Inwertsetzungsprozesse. Ich kontextualisiere die Kämpfe, indem ich die Eigentumsverhältnisse, Bewirtschaftungsweise und Vermietungspraxis der jeweiligen Periode, sofern es die Datenlage zulässt, vor Ort skizziere und in den strukturellen Kontext – transformierte Regulationsweisen im Bereich des Wohnens und sich verändernde Reproduktionsverhältnisse – einordne. Die aufgedeckten Ergebnisse geben einerseits Zeugnis der konkreten historischen Wohn- und Vermietverhältnisse vor Ort sowie deren Aushandlung durch die Bewohner*innen. Andererseits spiegeln sie aber auch exemplarisch wider, was der neoliberal reorganisierte Kapitalismus im Lebensbereich Wohnen bei einkommensschwachen Bewohner*innen anrichten und welche Folgen dies für die Handlungsfähigkeit der wohnenden Subjekte haben kann. Die Fallstudie zeigt, dass die neoliberale Reorganisation der Wohn- und Vermietverhältnisse, normalisiert als »gemeinsame Lebensweise«, »die Individuen voneinander [trennt]« (Demirović, 2010, S. 149). Diese Trennungen schränken das emanzipatorische Handlungspotenzial der Mieter*innen als kollektives Subjekt ein, wodurch der Widerstand erschwert und die Machtungleichverhältnisse zwischen der am Tauschwert interessierten Eigentümerin und den auf den Gebrauchswert angewiesenen, aber in partikularen Interessen individualisierten Bewohner*innen verschärft worden sind.

Es zeigen sich Zusammenhänge zwischen Kommodifizierung von Wohnraum und Entsolidarisierung unter benachbarten Mieter*innen.

Abbildung 26: Schematische Darstellung der sozialen Kämpfe gegen Kommodifizierung in der Henri-Dunant-Siedlung



Quelle: Eigene Darstellung auf der Grundlage von Archivrecherchen

6.2.1 1985/1986: Erfolgreiche Kämpfe gegen Kommodifizierung

In diesem Kapitel werden die sozialen Kämpfe der Mieter*innen gegen den Verkauf der HDS an einen Immobilienspekulanten in den Jahren 1985/1986 untersucht. Ich werde zunächst den Kontext und damit die Ursache für die Formierung von Widerstand aus der Mieterschaft beschreiben und anschließend näher auf den historischen Verlauf und die Erfolgsbedingungen der sozialen Kämpfe in der HDS eingehen. Zentrale Quellen für die hier rekonstruierten Ereignisse sind zwei Interviews mit Zeitzeugen, die in den 1980er Jahren die Abwicklung der *Neuen Heimat* in Hessen als wohnungspolitische Experten begleiteten (Interview EX_I, 17.10.22; Interview Ex_IV, 24.11.22) sowie gesammelte Dokumente des »Mietervereins Henri-Dunant-Siedlung e.V.«, die mir über einen privaten Kontakt zum Mieterschutzverein »Mieter helfen Mietern Frankfurt e.V.« zugänglich gemacht worden sind. Diese Dokumente umfassen nicht nur eine Sammlung der veröffentlichten Presseartikel – die in Auszügen auch im ISG einzusehen sind – sondern auch auszugsweise den Briefverkehr zwischen der Eigentümerin der Siedlung und den Mieter*innen sowie Flugblätter, Unterstützerbriefe, Einladungsschreiben zu Kundgebungen und einige Exemplare der *Mieterzeitung* des Mietervereins der HDS. Die auf historischer Rekonstruktion der Ereignisse basierende Analyse des erfolgreichen Widerstands der Mieterschaft gegen Kommodifizierung zeigt dabei, dass die Unterstützung der sozialen Kämpfe durch die Sozialdemokratische Partei, die Gewerkschaften und andere politische Verbündete aus der Arbeiterbewegung sowie der starke soziale Zusammenhalt und das Beharrungsvermögen der Mieter*innen in ihrem Zusammenwirken den Erfolg des Widerstands in den 1980er Jahren ermöglicht haben.

6.2.1.1 Kontext: Der Neue-Heimat-Skandal

Bereits mit der ersten Ölkrise 1973 begann der verdeckte Niedergang des gewerkschaftseigenen Imperiums NH, der sich im Verlauf der 70er Jahre beschleunigen sollte, jedoch erst rund zehn Jahre später durch Berichte des Nachrichtenmagazins *Der Spiegel* öffentlich gemacht wurde und schließlich zum Ende des Konzerns führte. Die Verteuerung der Zinsen, der Rückgang der Wohnungsnachfrage im Eigenheim- und Mietwohnungssektor sowie die Kürzung staatlicher Förderungen und die Krise der Bauwirtschaft Ende der 1970er Jahre in der BRD belasteten das auf unbedingtes Wachstum ausgelegte Geschäftsmodell des NH-Konzerns (Mönninger, 2019, S. 46). Auch im Bereich des Städtebaus zeigten sich organisatorische und finanzielle Schwierigkeiten: Die geringe Eigenkapitalquote des Konzerns erschwerte zunehmend die Beschaffung von Krediten. Als Reaktion auf die Krise verkauften die Gesellschaften der NH Grundstücke und Wohnungen, um »stille Reserven« aufzudecken, und entließen massenhaft Mitarbeitende. Die Liquiditätskrise des Konzerns konnte jedoch nicht mehr verhindert werden. 1980 belief sich die Verschuldung bereits auf 4,2 Milliarden D-Mark (ebd.). Hinzu kamen Leerstände und soziale Segregation in den Mietwohnanlagen, das Auslaufen objektbezogener Subventionen und eine Teuerung der Nebenkosten, was zu Mietpreissteigerungen und Verdrängung aus den Sozialsiedlungen führte und deutliche Spuren auf dem sozialen Image des selbst ernannten Vorzeigekonzerne hinterließ (Kramper, 2008). Das risikoreiche Auslandsgeschäft der nicht gemeinnützigen Tochtergesellschaft *Neue Heimat International* wurde zeitgleich ausgeweitet, da sich der Vorstand erhoffte, die Defizite des Inlandgeschäftes durch eine Expansion ins Ausland lösen zu können. Diese Hoffnung bewahrheitete sich jedoch nicht, im Gegenteil. Die *Neue Heimat International* wurde zum Risikofaktor für die gesamte Unternehmensgruppe und stand 1982 vor dem Konkurs.

Drei aufeinanderfolgende Berichte des Wochenmagazins *Der Spiegel* vom 8. und 15. Februar sowie 16. Mai 1982 deckten die Veruntreuung von Millionenbeträgen durch Vorstandsmitglieder des NH-Konzerns auf, was den Beginn des »spektakulären Zusammenbruch[s]« (Kramper, 2008) der NH markierte. Die Artikel machten öffentlich, dass sich einige Funktionäre über Jahre hinweg privat bereichert und durch ihre verdeckte Beteiligung an der Firma *Terrafinanz* von der Spekulation mit Baugrund profitiert hatten. Zudem hatte die NH-Unternehmensgruppe durch Missmanagement und das größensinnige Auslandsgeschäfte unter Pletts Nachfolger Albert Vietor einen Schuldenberg von insgesamt 700 Millionen D-Mark angehäuft. Ebenfalls öffentlich wurde, dass der Konzern Ende der 70er Jahre Vermögenswerte aus dem gemeinnützigen in den nicht gemeinnützigen Bereich verschoben hatte, was mit den Regeln der Gemeinnützigkeit nicht vereinbar war. In Reaktion auf das Öffentlichwerden des Skandals wurde 1982 ein neuer Vorstand eingesetzt, der sich um die finanzielle Sanierung des Konzerns bemühen sollte. Die *NH Städtebau* und *NH International* wurden umfirmiert und ihre Geschäfte durch die neuen Eigentümer – private Investoren – abgewickelt. Zur Konsolidierung des gemeinwirtschaftlichen Teils des Konzerns wurden im großen Stil Grundstücke und Wohnungen der Regionalgesellschaften verkauft.

Die Krise der *Neuen Heimat* stand »symbolisch für den Niedergang eines Regulierungsmechanismus, der lange Zeit von großer Bedeutung gewesen war« (ebd.) – die Wohnungsgemeinnützigkeit (vgl. Niethammer, 2020 [1988]). Der Skandal löste eine »politisch-moralische Vertrauenskrise« (Kaltenborn, 1986, S. 35) aus: Die gemeinnüt-

zige Wohnungswirtschaft und mit ihr die Gewerkschaften gerieten in Verruf, was die ohnehin geschwächte Sozialdemokratische Partei auf Bundes- und auch Landesebene in Hessen unter politischen Druck setzte.¹⁷ Langfristig trug der NH-Skandal dazu bei, dass das Vorhaben, die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen abzuschaffen, in der Öffentlichkeit breite Unterstützung fand, obwohl bis Mitte 1987 die Stimmen für eine Reform des WGG überwogen.¹⁸ Nach Jahren des Skandals trennte sich der DBG 1986 schließlich von der *Neuen Heimat*; der Konzern wurde abgewickelt. Auf lokaler Ebene führte die Abwicklung des Unternehmens in den Jahren nach 1982 zum massenhaften Verkauf von Wohnungen und Grundstücken. Zwischen 1984 und 1986 ging ein Großteil des Wohnungsbestandes der NH-Gesellschaften an die gegründete Auffanggesellschaft *Beteiligungsgesellschaft für Immobilien (BGI)* über, welche die Wohnungen sukzessive gewinnbringend verkaufen sollte, um die Unternehmensgruppe finanziell zu sanieren. Allein in Frankfurt wurden im Jahr 1985 20.000 Einheiten des NH-Portfolios an die BGI verkauft (Schwarz, 2019, S. 787), darunter auch die HDS in Sossenheim.

-
- 17 Im September 1982 zerbrach auf Bundesebene die sozialliberale Koalition unter Helmut Schmidt. Bei den vorgezogenen Bundestagswahlen im März 1983 wurde Helmut Kohl zum Bundeskanzler gewählt und es setzte eine »geistig-moralische Wende« (Zitat Kohl) hin zum Konservatismus ein, die gekennzeichnet war durch Sozialabbau, Deregulierung und Liberalisierung. Für einen Überblick über die Auswirkungen der sogenannten Konservativen Wende im Bereich der Wohnungspolitik siehe Matthias Bernt (2022, S. 86ff.). In Hessen ergab sich nach der durch die Grünen tolerierten Minderheitsregierung der SPD von 1983 bis 1987 (Kabinett Börner III) bei den Landtagswahlen 1987 erstmals eine knappe Mehrheit für eine CDU/FDP-Koalition unter Ministerpräsident Walter Wallmann. Damit setzte nach über 40 Jahren SPD-Regierung eine Wende in der Führung des Landes ein, die sich – bis auf die Jahre 1991 bis 1999 unter rot-grüner Führung – bis heute fortgesetzt hat.
- 18 Bereits zu Beginn der 1980er Jahre begann eine Diskussion um eine zeitgemäße Anpassung des seit 1940 im Wesentlichen unverändert gebliebenen WGG an die aktuellen Erfordernisse (vgl. Jenkis, 1986b für eine ausführliche Darstellung der Reformdebatten). Die wirtschaftlichen und sozialen Rahmenbedingungen der Wohnungswirtschaft hatten sich verändert (Kuhnert & Leps, 2017, S. 6f.): Der im WGG festgeschriebenen Baupflicht kamen die rund 1800 GWU nur noch in Ausnahmen nach (Strobel, 1982), es herrschte massenweise Leerstand und in Fachkreisen wurde vor dem Hintergrund des Abbaus der Subventionen für den Sozialen Wohnungsbau die Einführung einer Belegungsbindung für GWU diskutiert, um diese Unternehmen stärker als Instrument öffentlicher Wohnungsfürsorge einzusetzen (Jenkis, 1986b, S. 16ff.). Ab 1985 wendete sich die politische Debatte der Abschaffung der WGG zu, die durch das Ergebnis der im März 1984 eingesetzten »Unabhängigen Kommission zur Prüfung der steuerlichen Regelungen für gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsunternehmen« durch Bundesfinanzminister Stoltenberg, der kein Vertreter der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft oder Sozialpolitik angehörte, unterstützt wurde. Ausgehend von einer »Marktphilosophie« (Jenkis, 1986a, S. 167) kam die Kommission 1985 zu dem Ergebnis, dass »die historisch verdienstvollen Aufgaben der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft erfüllt seien und diese daher ersatzlos abgeschafft werden kann« (ebd.).

6.2.1.2 Drohender Verkauf der Siedlung an einen privaten Investor und die Formierung von organisiertem Widerstand

»Da lag ein Zettel im Briefkasten, dass wir verkauft sind. Und alles änderte sich über Nacht.« (Vorsitzender des Mietervereins Henri-Dunant-Siedlung, zitiert in FR 08.08.2000)

Am 17. September 1985 wurde der Kaufvertrag der HDS an die BGI unterzeichnet und damit die geplante ökonomische Inwertsetzung der rund 1.100 sozial gebundenen Mietwohnungen in der Sossenheimer Siedlung rechtlich besiegelt. Fünf Tage später erfuhren die Bewohner*innen der HDS per Posteinwurf von dem Verkauf ihrer Wohnungen. Die NH Südwest teilte den Mieter*innen in einem Brief mit, dass »die angespannte wirtschaftliche Lage« den Verkauf großer Teile des unternehmenseigenen Wohnungsbestandes erforderlich mache; »bisher ruhende Reserven« müssten »mobilisiert und zur wirtschaftlichen Stabilisierung des Unternehmens eingesetzt werden« (Brief der NH Südwest an die Mieter*innen der HDS vom 23.09.85). Die Übergabe der Wohnungen der HDS an die neue Eigentümerin BGI sollte am 30. Dezember 1985 erfolgen. In dem Schreiben der Vermieterin wurden den von dem Verkauf betroffenen Bewohner*innen einige Zugeständnisse in Aussicht gestellt: Es seien besondere Maßnahmen zum Schutz der Mieter*innen vertraglich vereinbart worden: ein achtjähriger Schutz vor Eigenbedarfskündigungen; im Falle der Umwandlung in Eigentumswohnungen ein Vorkaufsrecht für die Mieter*innen, der Ausschluss von Luxusmodernisierungen und im Falle einer Weiterveräußerung ein Rechtsanspruch auf die Übertragung dieser Bindungen auf den Käufer.

Trotz der in Aussicht gestellten Sicherheiten fühlten sich die Mieter*innen der HDS von ihrer Vermieterin betrogen, weil sie befürchteten, dass die Siedlung – gemäß dem Geschäftszweck der gegründeten BGI, an welche die Siedlung verkauft worden war – gewinnbringend weiterverkauft und ihre sozialen Sicherheiten, wie das Dauerwohnrecht und die ermäßigten Sozialmieten, verloren gehen würden. Ein Bewohner wird in einem Bericht der FR zitiert: »[...] die betrügen die Leute, für die sie angeblich gemeinnützig gebaut haben.« (FR 25.09.85) Mehrere lokale Zeitungen berichteten über den »heimlichen Verkauf« der HDS (BILD 26.04.1986) mit Schlagzeilen wie »Mieter der Dunant-siedlung haben Angst vor Zukunft« (FNP 25.09.1985) oder »Da hilft nur bitterer Humor« (FR 25.09.1985). Die Bewohnerschaft habe mit »Unsicherheit, Angst, Empörung, Enttäuschung und einer Portion Sarkasmus« auf »den Handel mit ihren Wohnungen« (ebd.) reagiert. Insgesamt zeugen die in diesen Berichten dokumentierten Reaktionen der Mieterschaft auf den Verkauf ihrer Siedlung von politisch-moralischer Entrüstung ob einer identifizierten Ungerechtigkeit und einer empfundenen Verletzung der Verpflichtungen der gemeinnützigen Vermieterin und damit auch gegenüber dem sich als im Interesse der Arbeiterschaft positionierenden DGB. Eine wichtige Rolle in der Skandalisierung der Ereignisse und der Formierung kollektiven Widerstands spielte der Mieterbeirat der Siedlung.

*Der Mieterbeirat als Konfliktführer in Anwaltschaft der Bewohner*innen:* Von Anfang an organisierte der Mieterbeirat der HDS, der zwei Jahre zuvor auf Initiative der Eigentü-

merin NH gewählt worden war, eine kollektive konfrontative Reaktion auf den mit einer Wurfsektion bekannt gewordenen Verkauf der Siedlung. Die akute Gefahr des drohenden Verkaufs der Sozialwohnungen hatte das über Jahre hinweg etablierte kooperative Verhältnis zwischen der gemeinnützigen Eigentümerin und den Mieter*innen erschüttert. Das Auseinanderbrechen der stabil und sicher geglaubten Verhältnisse in der HDS schuf die Voraussetzungen dafür, dass Mieter*innen sich organisierten und eine gemeinsame Identität als politisches Subjekt formierten, die auf dem geteilten Interesse der Bewohner*innen aufbaute, sich dem Verkauf der Siedlung zu widersetzen, um die Gemeinnützigkeit der Wohnungen und damit die sozialen Sicherheiten der Mieter*innen zu erhalten. Durch die strategische Nutzung ihres Mandats als gewählte Vertretung der Mieterschaft nahm der Mieterbeirat in der Auseinandersetzung mit der Eigentümerin die Rolle eines, mit Vollmer gesprochen, »Träger[s] von Veränderung« (Vollmer, 2019, S. 31) ein. Es gelang den Bewohner*innen, formal organisiert in diesem Gremium, im Dialog mit Verbündeten aus der Arbeiterbewegung konkrete Alternativen zum Verkauf der Siedlung an die gewerkschaftseigene BGI auszuarbeiten. Unterstützt wurden ihre Forderungen durch den politischen und öffentlichen Diskurs seiner Zeit, der den Verkauf der HDS-Siedlung sowie die vielen weiteren »Inwertsetzungsverkäufe« von NH-Wohnungsbeständen Mitte der 1980er Jahre im Zuge des Skandals als Verstoß gegen den fordistischen Klassenkompromiss im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus einstufte und den Widerstand von Bewohner*innen als Mittel zur Wiederherstellung gerechter Verhältnisse legitimierte. Darüber hinaus förderte der 1983 gegründete *WohnBund e. V.*¹⁹ die politische Organisation von NH-Mieter*innen in der BRD und reiste durch das Land, um die vom Skandal betroffenen Bewohner*innen der NH zu beraten.

Bereits am Tag nach der Bekanntgabe des Verkaufs der Siedlung an die BGI, am 24. September 1985, reagierte der *Mieterbeirat* der HDS im Namen aller Mieter*innen und Mieter auf das Einwurfsschreiben der Eigentümerin NH *Südwest*. Bei der zukünftigen Eigentümerin BGI, an die der Beirat sein Schreiben richtete, beschwerte sich der Beirat darüber, dass der Vorsitzende entgegen der 1982 mit Gründung des Gremiums beschlossenen Satzung nicht vorab über den Verkauf der Wohnanlage informiert worden war. Auf dieser Feststellung und dem damit verbundenen Hinweis eines Vertragsbruchs seitens der Eigentümerin NH *Südwest* aufbauend, wird in dem Schreiben um ein »umfangreiche[s] Gespräch« zwischen Mieterbeirat und BGI gebeten, um Fragen hinsichtlich der Weiterverkaufsabsichten der BGI, des Mieterschutzes und des Auslösens der Sozialbindungen in der HDS zu erörtern (Brief des Mieterbeirats Henri-Dunant-Siedlung an die

19 Der *WohnBund e. V.* wurde 1983 auf einem Kongress des Werkbunds in Darmstadt gegründet mit dem Ziel, »Mieter*innen zu helfen und die Zerstörung preiswerten Wohnraums zu verhindern« (FR 03.09.1984). 1984 und 1985 organisierte der Verein zahlreiche Veranstaltungen für Mieter*innen, die von Siedlungsverkäufen im Zuge des NH-Skandals betroffen waren, unter anderem in Frankfurt-Sossenheim, um die lokalen Bewohnerschaften zur Organisation ihrer Interessen in einem Mieterverein anzuregen. Viele der im Zuge des Widerstandes gegen die Wohnungsverkäufe der NH gegründeten Mietervereine schlossen sich den Landesverbänden des *WohnBunds* Mitte der 1980er Jahre an, um sozial verträgliche Alternativen zu den gewinnbringenden »Inwertsetzungsverkäufen« durch die BGI und Modelle der Überführung ehemaliger NH-Siedlungen in öffentliches Eigentum zu erarbeiten. Bis heute tritt der *WohnBund* für eine gemeinwohlorientierte Wohnungspolitik und progressive Alternativen ein.

BG-Immobilien GmbH vom 24.09.1985). Der Brief und das Gesuch nach einem klärenden Gespräch blieben jedoch seitens der neuen Eigentümerin unbeantwortet. Dem Beirat wurde seine zugewiesene Rolle als Interessensvermittler zwischen Vermieter und Mieterschaft also im Moment des Konfliktes verwehrt. In einer öffentlichen Erklärung wird die Haltung des Gremiums deutlich:

»Der Mieterbeirat und die vielen Mieter der HDS fühlen sich getäuscht und verkauft im wahrsten Sinne des Wortes. [...] Der Mieterbeirat [sieht] in dem heimlichen Verkauf der Siedlung einen groben Vertrauensbruch und ein skandalöses Verhalten der Neuen Heimat gegenüber ihren Partnern, welches das Vertrauensverhältnis nachhaltig stört.« (Vorsitzende des Mieterbeirates Ilse Vaupel in einer öffentlichen Erklärung vom 29.09.1985)

In Anwaltschaft der Interessen der Mieter*innen der HDS koordinierte der Beirat in den folgenden Wochen und Monaten eine gezielte Konfliktführung gegenüber der Eigentümerseite und rief unter den Bewohner*innen zu Solidarität und in der Öffentlichkeit zu Unterstützung für diesen Kampf auf. »Nur in der Einigkeit sind wir stark. Nur wenn wir geschlossen auftreten, können wir unsere berechtigten Interessen am besten zum Wohle aller vertreten«, heißt es in einem offenen Brief des Mieterbeirates an alle Bewohner*innen vom 29. September 1985.

Der Mieterbeirat organisierte zahlreiche öffentliche Protestveranstaltungen wie Kundgebungen und Demonstrationen, auf denen die Mieterschaft gegen den Verkauf der Siedlung protestierte. Es gelang dem Gremium sowohl nach innen, also innerhalb der Mieterschaft der Siedlung, als auch nach außen, also gegenüber der Presse, Politik und Arbeiterbewegung, einen einheitlichen Standpunkt der Bewohnerschaft im Konflikt um den Verkauf der Siedlung zu kommunizieren. Er lautete: die Gemeinnützigkeit und dauerhafte Sozialbindung der Wohnungen erhalten. Das von Beginn an eine gemeinsame Forderung kommuniziert wurde, lässt sich darauf zurückführen, dass das Gremium durch seine mehrjährige Arbeit und die spezifische Zusammensetzung der Mitglieder bereits vor der Ankündigung des Verkaufs der HDS eine (wohnungs-)politische Haltung ausgebildet hatte. Durch die Wahl der Beiratsmitglieder, von denen viele politische Ämter in der SPD bekleideten oder in der Gewerkschaft organisiert waren, war das Gremium demokratisch legitimiert. Außerdem waren die Beiratsmitglieder durch ihre langjährige Erfahrung routiniert in der Vertretung der Mieterinteressen.

Die Organisationserfahrung der Mitglieder fand auch darin Ausdruck, dass die Medien und die politische Öffentlichkeit in die Strategie der Skandalisierung gezielt eingebunden wurden. Über die sozialen Kämpfe in der Siedlung wurde wiederholt in lokalen und regionalen Zeitungen berichtet, was dem Verkaufsfall Henri-Dunant-Siedlung – es sei daran erinnert, dass er nur einer von vielen Siedlungsverkäufen im Zuge des *Neue-Heimat*-Skandals war – Bekanntheit verschaffte und der von den Mieter*innen betonten Notwendigkeit, eine politische Lösung als Alternative zur ökonomischen Inwertsetzung zu finden, Nachdruck verlieh. Besonders hervorzuheben ist an den vom gewählten Mietervertretungsgremium angeführten Kämpfen in der Dunantsiedlung, dass es dem Mieterbeirat damals gelang, nicht nur einen Abwehrkampf gegen den Verkauf zu führen, sondern proaktiv in Aushandlung mit möglichen Partnern Lösungen für eine

Alternative und konkrete Strategien für den Erhalt der Sozialbindungen und Gemeinnützigkeit auszuarbeiten. Dieser konstruktive Widerstand der Mieterschaft wurde von der 1982 gegründeten Partei Bündnis 90/Die Grünen und der SPD auf städtischer und Landesebene sowie durch Vertreter*innen sozialer Einrichtungen und Verbände öffentlich unterstützt. Die prominente Unterstützung leistete einen großen Beitrag dazu, den Protest zu skalieren und den Druck auf politische Entscheidungsträger*innen zu erhöhen, nicht untätig zuzusehen, sondern im Interesse der Mieter*innen in die Geschäfte der Gewerkschafts-Tochter NH einzugreifen.

Gründung des Mietervereins Henri-Dunant-Siedlung e. V. als erklärtes politisches Subjekt: Der Mieterbeirat der HDS setzte sich zunächst dafür ein, dass die Siedlung in Sossenheim in öffentliches Eigentum überführt und vom Land Hessen gekauft wird, um anschließend in eine Mietergenossenschaft überführt zu werden (Bericht des Magistrats der Stadt Frankfurt vom 12.12.1985 auf Anregung des Ortsbeirats 6 vom 17.10.1985). Diese Lösung war bereits in einer anderen Frankfurter NH-Siedlung, der *Heimatsiedlung* im Stadtteil Sachsenhausen, erfolgreich umgesetzt worden und wurde unter dem Titel *Stiftung Nachbarschaftlicher Träger* als Teil einer progressiven Lösung zum Umgang mit dem Siedlungserbe der verschuldeten NH auf Landesebene in Hessen diskutiert (Interview EX_I, 17.10.22; Interview Ex_IV, 24.11.22).²⁰ Da jedoch die Haushaltsmittel auf Landesebene in den Jahren 1986/1987 ausgeschöpft waren, wie es seitens der Hessischen Landesregierung auf Anfrage der Mieter*innen nach Unterstützung hieß, wurde ein Ankauf durch die öffentliche Hand für die HDS zunächst aus fiskalpolitischen Gründen ausgeschlossen (FR 15.10.1985). In der Folge versuchte der *Mieterbeirat* direkt mit der *NH Südwest* beziehungsweise der neuen Eigentümerin *BGI* zu verhandeln. Da Kontaktversuche aber unbeantwortet blieben und der Beirat das Gefühl hatte, nicht »als Gesprächspartner von der Neuen Heimat akzeptiert« zu werden (FR 28.09.1985), beschlossen die Bewohner*innen, sich unabhängig von der Vermieterseite in einem eingetragenen Verein zu organisieren.

20 Das Trägermodell »Stiftung Nachbarschaftlicher Träger« wurde 1985/1986 durch den damaligen Landtagsabgeordneten der Grünen, Jan Kuhnert, mit dem ich im Oktober 2022 ein Experteninterview für diese Dissertationsschrift geführt habe, ausgearbeitet. Ziel des Trägermodells war es, ein flexibles Förderinstrument zu schaffen, das jenseits der engen Bindungen des *de jure* sozialen Wohnungsbaus tätig werden konnte und eine dauerhafte Bindung der öffentlichen Mittel im geförderten Wohnungssektor sicherstellte. Die Stiftung sollte dabei Trägerin von Grund und Boden sein und Grundstücke in Erbpacht an Projektgruppen oder Mietergenossenschaften vergeben, wobei soziale Bindungen als Gegenstand des Erbpachtvertrages sicherstellen sollten, dass die Vermietung an bestimmte soziale Gruppen erfolgt. Bevor die Stiftung die Arbeit richtig aufnehmen konnte, wurde sie nach dem Regierungswechsel in Hessen von der rot-grünen zur CDU/FDP-Koalition im April 1987 wieder aufgelöst (vgl. Kuhnert & Kiehle, 2000).

Abbildung 27 und 28: Logo des Mietervereins Henri-Dunant-Siedlung e. V. (links), Vereinsheim im AWO Altenzentrum der Siedlung (rechts)



Quelle: Mieter helfen Mietern Frankfurt e. V., Copyright Logo: Mieterverein Henri-Dunant-Siedlung e. V. (links), eigene Aufnahme (rechts)

Am 11. November 1985 wurde der *Mieterverein Henri-Dunant-Siedlung e. V.* von 19 Gründungsmitgliedern aus den Reihen der Bewohnerschaft ins Leben gerufen (siehe Abb. 27, 28). Innerhalb eines Jahres wuchs die Anzahl der Mitglieder des Vereins auf über 500 Mieter*innen an (FR 25.06.1998). Während die offizielle Aufgabe des Mieterbeirats darin bestanden hatte, zwischen den Interessen der Vermieterseite und jenen der Mieter*innen zu vermitteln, war das erklärte Ziel des neu gegründeten Vereins der kollektive Widerstand gegen die Verwertungsinteressen der Eigentümerseite und der öffentliche politische Kampf für den Erhalt der Gemeinnützigkeit der Siedlung (Erklärung des Vereins »Wieso und warum der Mieterverein Henri-Dunant-Siedlung e. V. gegründet wurde« in der Mieter-Zeitung vom Dezember 1988 Nr. 2, S. 7). Die neue Organisationsform diente also der Formalisierung des im Kampf formierten politischen Subjekts. Was folgte, war ein »beispielloser Widerstand« (FR 25.06.1998) der Bewohner*innen gegen den »Ausverkauf« (ebd.) ihrer Siedlung in den folgenden 15 Monaten, der schließlich zum Erfolg führte.

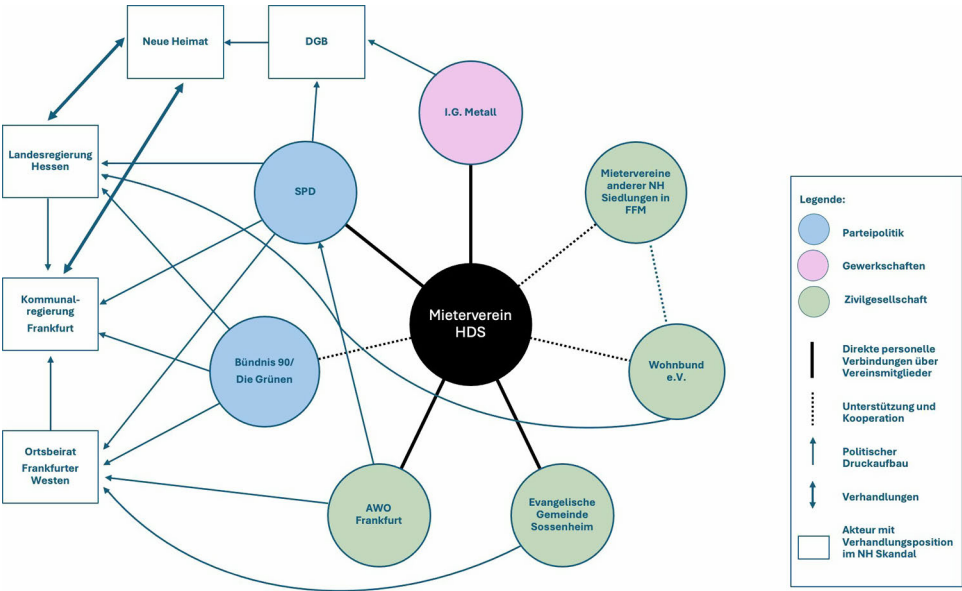
Warum der Widerstand gegen Kommodifizierung erfolgreich war

Aus der Analyse des historischen Materials arbeitete ich drei Erfolgsfaktoren heraus: erstens professionelle Organisation und politische Verbündete des Mietervereins, zweitens diskursive Problematisierung des Verkaufs der Siedlung als »moralische Sauerei« und drittens Zusammenarbeit mit der SPD bei der Entwicklung konkreter, umsetzbarer Alternativen. Im Zusammenwirken führten diese Faktoren dazu, dass das Land Hessen 1987 die Eigentümerschaft und Verwaltung der HDS übernahm und die Gemeinnützigkeit für die folgenden Jahre sicherte.

1) Professionelle Organisation und politische Verbündete des Mietervereins Zwei der wichtigsten Erfolgsfaktoren des Widerstands waren die professionelle Organisation des Vereins und das Netzwerk der führenden Mitglieder zu Gewerkschaften, Politik und zivilgesellschaftlichen Organisationen. Unter den sich solidarisierenden Unterstützer*innen

waren die Evangelische Kirche in Sossenheim, die AWO *Frankfurt*, die SPD auf kommunaler und Landesebene (unter Präsidentschaft von Horst Winterstein), einzelne Vertreter*innen der Grünen im Stadtparlament sowie Mieterinitiativen aus anderen NH-Siedlungen mit ähnlichen Problemen und der *WohnBund e. V.* als übergeordneter, bundesweiter Interessenverband von Mieterbelangen (siehe Abb. 29) Das Eingebettetsein der sich konflikthaft gegen den Verkauf der Siedlung wehrenden Mieter*innen in eine auf politischen Kampf ausgerichtete Struktur (den Verein), die die Unterstützung eines breiten Bündnisses aus Politik und Zivilgesellschaft genoss (Netzwerk), hat dazu beigetragen, dass die Bewohner*innen Handlungsmacht entfaltet haben.

Abbildung 29: Netzwerk des Mietervereins Henri-Dunant-Siedlung e. V.



Quelle: Eigene Darstellung auf der Grundlage von Archivrecherchen

Zu den 19 Bewohner*innen, die im November 1985 den *Mieterverein Henri-Dunant-Siedlung e. V.* gründeten, gehörten die gewählten Mieterbeiratsmitglieder, die über eine mehr als zweijährige Erfahrung in der Vertretung der Interessen der HDS-Mieter*innen verfügten und als gewählte Vertreter*innen der Bewohnerschaft die Legitimation sowie das Vertrauen der Menschen in der Siedlung genossen. Unter der 20 Jahre währenden Leitung des Vorsitzenden Hädrich hatte der Verein eine hierarchische Organisationsstruktur, die den gewählten Mitgliedern des Vorstands Positionen mit klar definierten Aufgaben innerhalb des Vereins und gegenüber der Öffentlichkeit zuwies (vgl. *Mieterzeitung* des Mietervereins HDS Nr. 7, 3. Jahrgang vom März 1990). Beispielsweise waren die interne Vereinsverwaltung und Organisation von der nach außen gerichteten Öffentlichkeits- und Kontaktarbeit einerseits und der Mitgliederbetreuung und Organisation von Veranstaltungen andererseits personell getrennt. Die aktiven Mitglieder waren in neun

Arbeitsgruppen zu verschiedenen Themen organisiert. Der Verein beschäftigte sich intensiv mit wohnungspolitischen Entwicklungen und organisierte sogenannte Mieterseminare, Wochenendtagungen für den Vorstand und interessierte Mitglieder des Vereins, um die inhaltliche Arbeit und den Zusammenhalt zu stärken.

Die historischen Dokumente geben außerdem Aufschluss darüber, dass einige der im Mieterverein organisierten Bewohner*innen zugleich einflussreiche SPD- und Gewerkschaftsmitglieder waren. So zum Beispiel die Vorsitzende des HDS-Mieterbeirats und Vereinsbeisitzerin Ilse Vaupel, die zugleich stellvertretende Unterbezirksvorsitzende der SPD Frankfurt und ehrenamtliche Leiterin des Bewohnerforums der AWO in Sossenheim war (FNP 29.09.1987). Außerdem der damalige SPD-Landtagsabgeordnete Sieghard Pawlik sowie der Siedlungsbewohner Yilmaz Karahasan, der in den 1980er Jahren Gewerkschaftssekretär bei der IG Metall Frankfurt war und sich als einer der ersten migrantischen Gewerkschafter in der SPD, Arbeitervereinen und der AWO engagierte und für die politische Teilhabe und die sozialen Rechte der »Gastarbeiter« kämpfte. Beide unterstützten die Skalierung des Protestes zum Beispiel durch das Aufsetzen von Forderungsschreiben und Unterstützungsgesuchen, die sich an politische Vertreter*innen und den DGB-Vorstand wendeten. Die Tatsache, dass führende Vereinsmitglieder und Aktive im Kampf gegen den Verkauf 1985/1986 zur Arbeiterbewegung gehörten und politische Ämter bekleideten, bedeutete einerseits, dass die politische Ausrichtung des Vereins nicht erst im Moment des Kampfes ausgehandelt werden musste, sondern in Grundzügen schon durch die Mitglieder und das Einnehmen führender Positionen durch bereits in der SPD tätige und in der Arbeiterbewegung organisierte Mieter*innen gesetzt war. So war es möglich, dass der Verein, der sich zum Zweck des Erhalts der Gemeinnützigkeit der Siedlung gegründet hatte, bereits mit dem Tag der Gründung nach außen handlungs- und sprechfähig war und damit schnell in das Geschehen intervenieren und den Verlauf der Ereignisse beeinflussen konnte. Die FR bezeichnete deswegen die kämpfenden Bewohner*innen der Dunant-Siedlung als »Berufs- und Amateurpolitiker« (FR 23.05.1986).

Zweitens ermöglichte die Führung des Vereins durch politisch organisierte Mieter*innen, dass der Verein in der Dunantsiedlung einen direkten Draht zu führenden Politiker*innen und Gewerkschafter*innen auf lokaler wie supralokaler Ebene hatte. Nur dadurch ist zu erklären, dass es dem HDS-Mieterverein im November 1985 nur wenige Tage nach der offiziellen Gründung des Vereins beispielsweise gelang, eine öffentliche Protestveranstaltung im Gemeindehaus in Sossenheim zu organisieren, zu welcher der Hessische Innenminister Horst Winterstein (SPD), der damalige Frankfurter Oberbürgermeister Walter Wallmann (Christlich Demokratische Union Deutschlands – CDU) sowie Vertreter*innen der Eigentümerseite von BGI und *NH Südwest* erschienen, um »Wege und Mittel zu finden, damit der jetzige Charakter und Zustand der Siedlung nicht verändert wird« (FNP 06.11.1985). Es liegen außerdem zahlreiche Dokumente vor, die die Unterstützung der Kämpfe in der HDS durch lokale Politiker*innen aus Kreisen der SPD dokumentieren. In einem Brief vom 17.10.1985 regte beispielsweise der Ortsvorsteher Rudolf Hartleib des Ortsbeirats 6 (Frankfurter Westen) an, dass die Stadt Frankfurt Mittel bereitstellen solle, um die Siedlung zu erwerben und gemeinsam mit den Mieter*innen ein Konzept zur Überführung in eine Mietergenossenschaft zu erarbeiten. Im Januar des darauf folgenden Jahres stellte die

SPD-Fraktion im Römer einen Antrag, dass der Magistrat in konkrete Kaufverhandlungen mit der neuen Eigentümerin BGI eintreten solle (Antrag der SPD-Fraktion in der Stadtverordnetenversammlung vom 14.01.1986 betreffs »Kauf der Henri-Dunant-Siedlung«). Im selben Jahr noch setzte sich Innenminister Horst Winterstein, ebenfalls SPD-Mitglied und später als Ehrenmitglied in den Mieterverein der HDS aufgenommen, für die Übernahme der *NH Südwest* durch das Land Hessen unter der Bedingung der Rückabwicklung des Verkaufes der Dunantsiedlung ein (FR 31.12.1985).

Ebenfalls hervorzuheben ist die Vernetzung mit sozialen Trägern, der Kirche und weiteren zivilgesellschaftlichen Organisationen. Es gelang dem Verein, durch intensive Bemühungen, ein breites Unterstützungsnetzwerk aufzubauen, das sich in Anwaltschaft der Bewohner*innen für ihre Forderungen einsetzt, diese gegenüber Medien, Öffentlichkeit und Politik kundtat und den lokalen Auseinandersetzungen damit zu Nachdruck verhalf. Der Pfarrer der örtlichen Gemeinde beispielsweise positionierte sich öffentlich für den Kauf der Siedlung durch die Stadt und appellierte an die Politik: »Nehmt die Menschen hier in Schutz und erhaltet ihnen ihre kleine Heimat.« (HKB 28.04.1986) Auch der Austausch mit anderen Mietervereinen, zum Beispiel dem *Mieterverein Alt-Eschersheim und Anne-Frank-Strasse e. V.* oder dem *Mieterverein der Heimatsiedlung* in Sachsenhausen (ebenfalls alle NH), sowie die Zusammenarbeit mit dem hessischen Landesverband des *WohnBund e. V.* trugen dazu bei, dass die sozialen Kämpfe in der Dunantsiedlung über Sossenheim hinaus bekannt wurden und im Kontext der zahlreichen Mieter*innenproteste gegen NH-Wohnungsverkäufe in Hessen eine prominente Stellung einnahmen (HKB 21.02.1986). Das Kämpfen im Bündnis mit anderen Mietervereinen verhalf den lokalen Kämpfen um die HDS zu Durchschlagskraft.

Insgesamt erklären die professionelle Organisation, das politische Netzwerk des Vereins und der Rückhalt aus der Arbeiter- und einer durch den NH-Skandal erstarken Mietenbewegung, wie es den Bewohner*innen in kurzer Zeit gelingen konnte, breite Unterstützung in Politik und Zivilgesellschaft für ihre Forderungen zu organisieren und die lokalen Kämpfe zu skalieren.

2) Diskursive Problematisierung des Verkaufs der Siedlung als »moralische Sauerei« Ein weiterer Faktor, der zum Erfolg des Widerstands gegen den Verkauf der Siedlung beitrug, war die Art und Weise, wie der Mieterverein den Verkauf der Siedlung, die Rolle der Vermieterin NH und jene der Politik/des lokalen Staates diskursiv problematisierte.²¹ Der »heimliche Verkauf« der Siedlung wurde durch den Verein als Verstoß gegen die Verpflichtungen des gewerkschaftseigenen und gemeinnützigen Unternehmens gegenüber den Sozialmieter*innen der HDS dargestellt. Der Verein verurteilte das Vorgehen der NH öffentlich als »moralische Sauerei« (FR 28.09.1985) und erklärte, dass der Verkauf einen »nicht hinnehmbaren sozialen Eingriff« darstelle (Vorsitzende des Mieterbeirates in einer öffentlichen Erklärung vom 29.09.1985).

Gesichtete Erklärungen des Mietervereins gegenüber der Presse aus den Jahren 1985/1986 unterstreichen die Überzeugung der kämpfenden Mieter*innen, dass die

21 Die diskursive Konfliktführung rekonstruierte ich aus mehr als 100 Zeitungsartikeln, Briefen und Protokollen des Mietervereins, auf die ich zugreifen konnte.

Vermieterin einen »menschlichen, sozialen und moralischen« (FAZ 02.10.1985) Fehltritt begangen habe, der unvereinbar sei mit den moralisch-politischen Grundpfeilern des sozialpartnerschaftlichen Vermietverhältnisses (zum Beispiel FR 25.09.1985). Der Sprecher des Mietervereins erklärte in einem Interview: »Diese Unverschämtheit! Jeder spricht von der sozialen Verantwortung, und gerade das gewerkschaftseigene Unternehmen BGI kommt dieser Pflicht nicht nach!« (HKB 06.02.1986) In den Aussagen des Mietervereins wird dabei immer wieder die moralische und politische Empörung darüber kundgetan, dass der Gebrauchswert der Wohnungen als Zuhause dem Tauschwert der Wohnungen untergeordnet werde. In einem Zeitungsbericht im HKB vom 28. April 1986 wird der Vorsitzende zitiert: »3000 Menschen werden zu Figuren des Kapitalschachs herabgewürdigt und mit ihren Sorgen und Ängsten allein gelassen.« (HKB 28.04.1986) Vor dem Hintergrund des sicher geglaubten wohnungspolitischen Status quo der Gemeinnützigkeit wurde der Verkauf und damit die geplante ökonomische Inwertsetzung der Wohnungen als Verrat am vereinbarten Klassenkompromiss dargestellt. Immer wieder wurde in öffentlichen Statements betont, dass es sich bei den Mieter*innen um einfache, ehrliche Menschen handle, die froh gewesen seien, eine Heimat zu finden und durch ihr Engagement die Siedlung zu einem lebenswerten Zuhause hatten werden lassen. Außerdem unterstrichen die Vorsitzenden des Vereins gegenüber der Presse, dass die Mieterschaft, vertreten durch das Gremium des Mieterbeirats, immer um eine ehrliche und vertrauensvolle Beziehung zur Vermieterin bemüht gewesen sei, bis dieses Vertrauensverhältnis durch die ausbleibende Konsultation des Vereins vor Unterzeichnung des Verkaufsvertrags durch die Eigentümerin zerrüttet worden sei.

Insgesamt wurde die Vermieterseite als moralisch schuldig verurteilt und die Mieter*innen als verratene und verkaufte Opfer, als »Spielball von Geschäftsinteressen« (FR 25.09.1985), dargestellt, die auf die Unterstützung durch die Politik angewiesen waren. Die Forderung der Mieter*innen, die Gemeinnützigkeit zu erhalten, stellte der Verein als notwendige Konsequenz der Ereignisse dar, um die Menschen vor steigenden Mieten und Verdrängung aus ihrem Zuhause zu schützen. Diese moralisch anklagende Rahmung der Ereignisse in der Öffentlichkeit machte den Protest in der HDS breit anschlussfähig für Unterstützung aus verschiedenen politischen Lagern sowie von einer Reihe zivilgesellschaftlicher Organisationen.

Ein strategisch kluger Schachzug des Vereins war es, die regierende Politik bei der Entwicklung von Alternativen zum Verkauf der Siedlung in die Verantwortung zu nehmen. Vor dem Hintergrund der Konsolidierung konservativ-neoliberaler Machtverhältnisse auf Bundesebene (CDU/FDP Regierung unter Helmut Kohl ab 1982) und der öffentlichen Aufmerksamkeit für Wohnungsverkäufe im Kontext des medial ausgefochtenen NH-Skandals waren die Gewerkschaften und mit ihr die SPD politisch unter Druck geraten. Durch die Aufforderung der Stadt Frankfurt und der sozialdemokratischen Landesregierung Hessens, Verantwortung für die »in Zukunftsangst gestürzt[en]« (FNP 02.10.1985) Mieter*innen der HDS zu übernehmen, gelang es dem Verein und seinen Verbündeten, die sozialen Kämpfe gegen die Inwertsetzungspolitik des Gewerkschaftskonzerns zu einem Politikum zu machen. Die Mieter*innen forderten: »Unsere Siedlung muss gemeinnützig bleiben«, und appellierten an den Innenminister: »Landesvater hilf uns!« (siehe Abb. 30, 31)

Die In-die-Pflicht-Nahme des Staates sowohl auf lokaler als auch Landesebene trug dazu bei, die lokalen Kämpfe zu skalieren; der Kampf um den Erhalt der Gemeinnützigkeit wurde nicht nur »von unten«, sondern auch auf dem Terrain des Staates geführt: Im kommunalen sowie hessischen Parlament stritten Vertreter der SPD mit jenen der CDU (in den gesichteten Medienberichten werden ausschließlich Männer genannt, weshalb an dieser Stelle auf das Gendern bewusst verzichtet wird), wie ein angemessener Umgang mit den betroffenen Mieter*innen einerseits und der auf finanzielle Sanierung angewiesenen BGI beziehungsweise dem NH-Konzern andererseits aussehen sollte (FAZ 29.04.1986). Die politische Umkämpftheit des Umgangs mit den verkauften Siedlungen des gewerkschaftseigenen Wohnungskonzerns wurde medial vielfach aufgegriffen: Nicht nur lokale Printmedien wie die FR, die FNP, das HKB und die FAZ, auch die BILD sowie Radio und Fernsehsender berichteten über das »Pokerspiel« (HKB 01.07.1986) zwischen Konzern und Politik. Dies leitet über zum nächsten wichtigen Erfolgsfaktor.

Abbildung 30 und 31: Protest gegen den Verkauf der Henri-Dunant-Siedlung in den Jahren 1985/1986 »Unsere Siedlung muss gemeinnützig bleiben« (links); »Landesvater hilf uns« (rechts)



Quelle: Institut für Stadtgeschichte Frankfurt S3_E 11.539, Frankfurter Rundschau 01.07.86 »Die einen pokern wie die anderen«, Copyright Foto: FR-Bild Ullrich (links); Institut für Stadtgeschichte Frankfurt S3_E 11.539, Höchstes Kreisblatt 09.04.86 »Dunant-Mieter wehren sich mit Unterschriftenaktion«, Copyright Foto: m-braun (rechts)

3) Zusammenarbeit mit der SPD bei der Entwicklung konkreter, umsetzbarer Alternativen Ein weiterer Schlüssel zum erfolgreichen Widerstand gegen den Verkauf der Siedlung war die Entwicklung konkreter, umsetzbarer Alternativen zur ökonomischen Inwertsetzung der über 1.000 Sozialwohnungen der HDS. Diese Alternativen entwickelte der Mieterverein in enger Zusammenarbeit mit führenden Politiker*innen und der öffentlichen Verwaltung. Mit Unterstützung der SPD-Stadtverordnetenfraktion setzte sich der Verein zunächst dafür ein, dass der Magistrat der Stadt Frankfurt verfügen sollte, dass eine städtische Wohnungsbaugesellschaft, die gemeinnützige *Wohnheim GmbH*, die Eigentümerchaft und Verwaltung der HDS übernimmt (FNP 18.03.1986). Ende Dezember 1985 erklärte die Stadt öffentlich ihr Interesse gegenüber der BGI und trat in Verhandlungen

mit der Gesellschaft mit dem Ziel, die Siedlung durch Ankauf in kommunales Eigentum zu überführen. Da der Stadtkämmerer, Mitglied der CDU, jedoch um jeden Preis verhindern wollte, dass »Spekulationspreise« (FR 05.03.1986) für die Siedlung seitens der öffentlichen Hand gezahlt werden, dauerten die Verhandlungen zwischen der Stadt und der BGI einige Monate an. Während die Gewerkschaftsholding »ein ernsthaftes Angebot auf Basis des Verkehrswertes« (FAZ 03.05.1986) forderte, beharrte der konservative Kämmerer Gerhard trotz Kritik der SPD, die aus sozialen Gründen auf ein schnelles Handeln drängte, auf dem Ertragswert.

Ende April 1986 wurde öffentlich, dass die BGI bereits Ende November 1985 »eine vertragliche Bindung« mit einem privaten Investor aus Königstein, der *Forum Immobilien GmbH*, eingegangen war, die vorsah dass die Dunantsiedlung zum 1. Juli 1986 in dessen Besitz wechseln sollte (FR 02.05.1986). Der private Investor hatte 75 Millionen Mark gezahlt, 20 Millionen mehr, als die Stadt bereit gewesen war, an die BGI zu zahlen (BILD 26.04.1986). Die Pläne des Investors aus Königstein zielten auf die ökonomische Inwertsetzung der Sozialwohnungen: Er wollte die öffentlichen Darlehen zurückzahlen, um die Preis- und Belegungsbindung der Wohnungen auszulösen und nach Ablauf der festgesetzten Schutzfrist von acht Jahren die Sozialmietwohnungen in Eigentumswohnungen umzuwandeln (FR 29.04.1986). Die *Forum Immobilien GmbH* wollte also, mit Matthias Bernt gesprochen, von zwei Kommodifizierungslücken Gebrauch machen: der *social housing deregulations gap* und der *tenure conversion gap*.

Die BGI setzte nach Bekanntwerden des bereits vereinbarten Weiterverkaufs der Siedlung an den Investor die Stadt Frankfurt unter Druck und teilte mit, dass es nur dann zu einer befristeten Aufhebung des Vertrages mit der *Forum GmbH* kommen werde, wenn bis zum 20. Mai, also binnen weniger Wochen, eine vertragliche Vereinbarung mit der Stadt Frankfurt beziehungsweise der *Wohnheim GmbH* zustande gekommen sei. Diese unmittelbar drohende Kommodifizierung der Sozialwohnungen in der HDS löste unter den Mieter*innen sowie in der Öffentlichkeit und Politik helle Empörung aus. Die Mieter*innen fühlten sich getäuscht und verkauft von Politik und DBG, wie »Schlachtvieh, über das Bauer und Metzger verhandeln« (FNP 30.04.1986). Die Frankfurter SPD kritisierte CDU-Kämmerer Gerhard für sein Beharren auf ökonomischer Rationalität, welche die soziale Sicherheit der Mieterschaft durch ein Herausögern des Ankaufs gefährde. SPD-Chef Martin Wendt griff den Kämmerer öffentlich an, er habe die Mieter*innen der HDS »als Faustpfand in einem üblen Spiel« benutzt (HKB 17.05.1986). Gleichzeitig kritisierte der SPD-Vorstand die Profitorientierung des Gewerkschaftsunternehmens. Es gehe der BGI »trotz gegenteiliger Äußerungen nicht um die Zukunft der Mieter«, die SPD Frankfurt habe diese Erkenntnis mit »Bestürzung und Enttäuschung« aufgenommen (FR 07.02.1986). Die Frankfurter CDU wiederum warf der SPD vor, einen Sanierungsbeitrag zugunsten der *Neuen Heimat* mit »dubiosen Haushaltsmitteln« leisten zu wollen und die Verhandlungsposition der Stadt gegenüber der BGI durch zeitlichen Druck, schnell eine vertragliche Vereinbarung zum Ankauf zu schließen, zu verschlechtern (Bericht des Stadt Kämmerer Ernst Gerhard in der Sitzung des Jugend- und Sozialausschusses vom 12.02.1986).

Die erhitzte politische Debatte auf kommunaler Ebene führte dazu, dass sich die hessische Landesregierung unter der SPD-Führung von Holger Börner einschaltete und der Stadt Frankfurt ihre finanzielle Unterstützung zum Zweck der Kommunalisierung

der Siedlung anbot. Das Land sei bereit, so der damalige Innenminister Winterstein, einen Teil des von der BGI geforderten Preises von 72 Millionen D-Mark zu zahlen, um den Verkauf an die *Forum GmbH* rückgängig zu machen und die Siedlung an die gemeinnützige städtische Wohnungsgesellschaft *Wohnheim* zu übertragen (FAZ 10.01.1986). Obwohl die Frankfurter SPD darauf drängte, das finanzielle Hilfsangebot des Landes anzunehmen und den Ankauf zu realisieren, widersetzten sich der Stadtkämmerer und die Parteigenossen der CDU weiterhin den Plänen zur Überführung der Siedlung in öffentliches Eigentum. Sie lehnten es strikt ab, einen Kaufpreis auf der Grundlage des von der BGI angesetzten Marktwerts für die HDS zu zahlen. Der Kämmerer argumentierte, dass öffentliche Gelder nicht dazu eingesetzt werden dürften, »unternehmenspolitische Mißwirtschaft über Kaufpreis oder Verlustabdeckung zu subventionieren« (FAZ 18.02.1986). Da die politischen Debatten über den angemessenen Kaufpreis der Siedlung die von der BGI bis Mai 1986 gesetzte Frist überdauerten, ging die Siedlung am 1. Juli in den Besitz der *Forum GmbH* über.

Bei den Mieter*innen der HDS löste der Verkauf der Siedlung an den Königsteiner Investor Angst aus, denn es herrschte Ungewissheit über ihre Zukunft. Berichte aus dieser Zeit dokumentieren, dass die Menschen wütend waren und sich gleichzeitig ohnmächtig und betrogen fühlten von Politik und Gewerkschaften. In einem Brief an den DBG-Vorsitzenden fragt der Mieterverein: »Warum sind wir, 3000 Menschen, nicht Ihrer Fürsorgepflicht würdig?« (FR 07.02.1986). Der Mieterverein der HDS gab den Kampf jedoch trotz wiederkehrender Rückschläge und enttäuschter Hoffnungen nicht auf, sondern führte seinen Protest auf der Straße lautstark fort. Gemeinsam mit anderen NH-Mieter*innen aus Frankfurt und Hessen organisierten die Bewohner*innen im Frühjahr 1986 öffentliche Demonstrationen in Wiesbaden und Frankfurt und hängten Transparente an ihren Wohnblöcken auf, um ihren Widerstand sichtbar zu machen. Sie skandierten: »Wenn wir untergehen, dann mit fliegenden Fahnen«, »3000 Menschen sind mehr wert als Millionen«, »Wir wollen wohnen bleiben«, »Wach auf, nur gemeinsam sind wir stark!« (HKB 07.05.1986). Der Protest in Sossenheim erregte große öffentliche Aufmerksamkeit: In einer Vielzahl von Zeitungsartikeln wurde über die Eskalation der Ereignisse berichtet, wodurch der gesellschaftliche Druck auf die Politik, nicht länger abzuwarten, sondern im Sinne ihrer sozialen Verantwortung zu handeln, weiter anwuchs.

Übernahme der Henri-Dunant-Siedlung durch das Land Hessen

Der Protest von Bewohner*innen der NH-Siedlungen in ganz Hessen wurde 1986 zu einem der beherrschenden politischen Themen. Auf Landesebene regierten die Sozialdemokraten, seit Juli 1984 in Koalition mit den Grünen,²² die beide die Interessen der Mieter*innen unterstützten. Zeitgleich zu den lokalen Kämpfen um die Dunantsiedlung in Frankfurt wurde durch Vertreter der Grünen und der SPD auf Landesebene an Plänen zur Übernahme der gesamten NH-Siedlungsbestände von der BGI in das Eigentum des

22 Vgl. Bürklin et al. (1984) und Schmitt (1987) für eine ausführliche Analyse der fragilen Koalition zwischen SPD und Grünen in Hessen von 1984 bis 1987, die damals eine Vorreiterrolle in der BRD einnahm, aber aufgrund von Meinungsverschiedenheiten über die Unterstützung eines Hanauer Atomkonzerns scheiterte.

Landes Hessen gearbeitet (Interview EX_I, 17.10.22). Die parlamentarischen Mehrheitsverhältnisse standen zu dieser Zeit also günstig für den Widerstand der Mieterinnen und Mieter der HDS. Während in Frankfurt die Kommunalisierung der Siedlung aus politischen Gründen gescheitert war, zeigte der öffentliche Druck durch die persistenten Proteste auf Landesebene Wirkung: Im Sommer 1986 beschloss das Land Hessen den Rückkauf und die Übernahme aller NH-Siedlungen in Hessen mit Wirkung zum 1. Januar 1987, und zwar unter Bedingung der Rückabwicklung des Verkaufs der HDS an die private *Forum GmbH*. Als Folge des politischen Drucks der Mieterschaft der HDS wurde der ursprüngliche Vertrag zwischen der BGI und dem Investor *Forum Immobilien GmbH* am 7. Juli 1986 aufgelöst. Dass diese Klausel als Bedingung für die vertragliche Vereinbarung zwischen dem Land Hessen und der NH-Südwest festgeschrieben wurde, ist das Ergebnis der über 15 Monate andauernden Kämpfe der Mieter*innen der Dunantsiedlung.

Bewohner*innen zeigten sich sichtlich erleichtert über den »entscheidenden Sieg für uns«, wie der Mieterverein den Beschluss der Aufhebungsvereinbarung bezeichnete (HKB 09.07.1986): Mieter*innen sagten gegenüber der lokalen Presse, dass sie glücklich und erleichtert seien, sich »endlich wieder wohl fühlen« könnten in ihrer Siedlung, nachdem die Ängste überwunden seien, die sie über Monate hätten durchstehen müssen (ebd.). Bei einem Freudenfest und Dankesgottesdienst im Januar 1987, der anlässlich des erfolgreichen Kampfes der Bewohner*innen der HDS für den Erhalt der Gemeinnützigkeit ihrer Siedlung durch den Mieterverein ausgetragen worden war, beanspruchte der Mieterverein für sich, zu der Übernahme der NH durch das Land Hessen »maßgeblich und entscheidend beigetragen zu haben« (FNP 29.12.1987).

Für einen Preis von 160 Millionen D-Mark sicherte die Landesregierung mit der Übernahme der NH-Bestände die Gemeinnützigkeit von 43.000 Sozialwohnungen in Hessen (FAZ 29.08.1987). Die Nachfolgegesellschaft der NH-Südwest war die *Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft Hessen (GWH)*. Mit der Übernahme der Wohnungsbestände aus Gewerkschaftshand war Hessen das erste Bundesland, das eine Regionalgesellschaft der NH übernahm; es folgten Berlin, Bremen und Hamburg sowie später weitere Flächenbundesländer.

Verpasste Möglichkeit einer bundesweit einmaligen Demokratisierung von Wohnverhältnissen: Angesichts der kontroversen Debatte über die Zukunft des gemeinnützigen Wohnungswesens im Schatten des Neue-Heimat-Skandals Mitte der 1980er Jahre erarbeitete die progressive Koalition zwischen SPD und Grünen in Hessen die Grundsätze eines Gesellschaftervertrags für die gemeinnützige Nachfolgerin der *NH-Südwest* in Hessen.²³ Die formulierten Grundätze zielten darauf ab, einerseits den Mietwohnungsbestand des Unternehmens dauerhaft sozial zu binden und andererseits die fehlende Demokratisierung des NH-Konzerns, die von Vertreter*innen der Mietenbewegung sowie Teilen der SPD und Grünen als einer der zentralen Gründe für den Untergang der NH ausgemacht

23 Das erklärte politische Ziel des damaligen hessischen Ministerpräsidenten Holger Börner (SPD) war es, die sozialdemokratische Politik auf Landesebene als »Gegengewicht zur konservativ-reaktionären Bundesregierung« Helmut Kohls zu positionieren, da nur die SPD »echt sozialdemokratische Politik« machen könne (Börner, zitiert in Bürklin et al. 1984, S. 238).

worden war, zu adressieren. Federführend waren es die Landtagsabgeordneten Jan Kuhnert (GRÜNE) und Erich Nitzling (SPD), die ein neuartiges Modell der weitreichenden Mietermitbestimmung entwarfen, das mit dem Gesellschaftervertrag der *Gemeinnützigen Wohnungsgesellschaft Hessen (GWH)*, der Nachfolgerin der *NH Südwest* in öffentlicher Trägerschaft des Landes Hessen, umgesetzt werden sollte (Interview_EX_I, 17.10.2022).

Die Grünen, unterstützt durch zahlreiche hessische Mietervereine und den *Wohn-Bund e. V.*, hatten auf eine möglichst weitreichende Mitbestimmung gedrängt. Das ausgearbeitete Modell für eine Reformierung der Unternehmensstruktur der GWH sah vor, die Entscheidungsgewalt von Mieter*innen und Mitarbeiter*innen zu erweitern. Die Organe der Gesellschaft sollten sich aus Aufsichtsrat, Unternehmensmieterrat und Geschäftsführung zusammensetzen. Die Interessen der Mieter*innen sollten mit einer Achtelbeteiligung im Aufsichtsrat sowie davon getrennt in einem überörtlichen Unternehmensmieterrat vertreten sein. Der überörtliche Mieterrat auf Unternehmensebene sollte geschlechterparitätisch besetzt aus circa 25 gewählten Vertreter*innen bestehen und mit Informations- und Initiativrecht ausgestattet werden, das heißt, ihm wurde das Recht eingeräumt, in bestimmten Belangen »Vorschläge für Planungen und Richtlinien zu erarbeiten und hierfür innerhalb des Unternehmens fachliche Beratung in Anspruch zu nehmen« (Kuhnert & Nitzling, 1987, S. 333). Die Geschäftsführung sollte »bei bestimmten Entscheidungen an das Einvernehmen des Unternehmensmieterrates gebunden« werden (ebd.). Vorgesehen war, dass auch den zu wählenden örtlichen Mieterräten Zugang zu allen sie betreffenden Geschäftsvorgängen gewährt werde (FR 26.08.1987). Die Mitspracherechte der Mieter*innen sollten für so gut wie alle Geschäftsbereiche gelten, Bewohner*innen sollten also bei Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen, Neubau, bei Gemeinschaftseinrichtungen und der Freiflächengestaltung sowie der lokalen Hausordnung mitbestimmen können. Die örtlichen Mieterräte sollten außerdem zur Belegungspraxis des Wohnungsunternehmens und zur Einstellung und Kündigung hauptamtlicher Mitarbeiter*innen Stellung nehmen können (Deutscher Bundestag, 1987, S. 334).

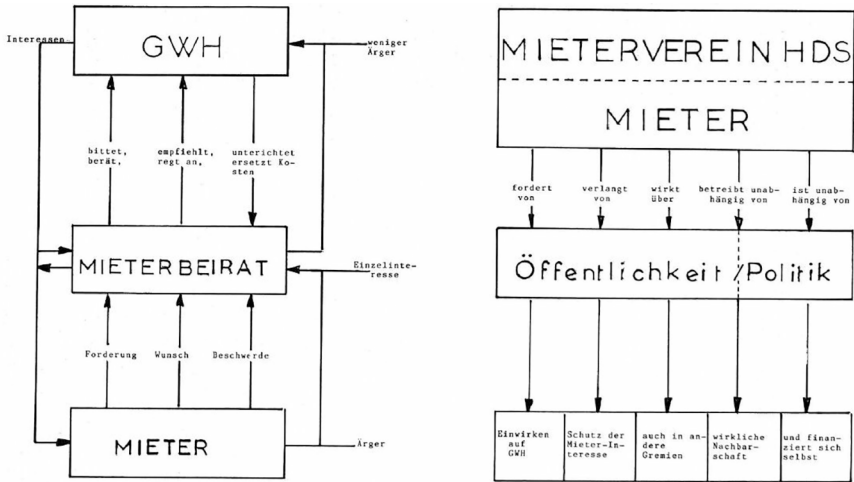
Durch eine solch umfassende Demokratisierung, so argumentierten die Befürworter*innen, könnten Misswirtschaft und Veruntreuung öffentlicher Gelder im gemeinnützigen Wohnungswesen in Zukunft vermieden und eine an den Bedürfnissen der Mieter*innen orientierte Unternehmenspolitik sichergestellt werden. Auf diese »bundesweit einmalige Demokratisierung von Wohnverhältnissen« (FAZ 29.08.1987) hatten sich die regierenden Parteien SPD und Grüne 1986 im Rahmen der Ausarbeitung des Gesellschaftervertrags für die Nachfolgerin der *NH-Südwest* geeinigt, der Entwurf des Gesellschaftervertrags wurde am 02.10.1986 beschlossen. Den Mieter*innen der HDS in Sossenheim wurde das darin enthaltene Mitbestimmungsmodell im Januar 1987 durch den SPD-Innenminister Horst Winterstein auf einem Fest in der evangelischen Dunantgemeinde zur Feier des Erfolgs ihres 15 Monate währenden Widerstands gegen den Verkauf der Siedlung vorgestellt (HKB 19.01.1987). Daran nahmen nicht nur der Innenminister selbst, sondern auch der SPD-Abgeordnete Erich Nitzling und die Geschäftsführerin der *NH Südwest* teil. Die erweiterte Mitbestimmung wurde von den Mieter*innen mit Begeisterung aufgefasst, denn sie erhofften sich, durch eine solche Demokratisierung verhindern zu können, dass es erneut zu einer ökonomischen Inwertsetzung oder einem Verkauf ihrer Wohnungen kommen würde.

Aufgrund des Scheiterns der progressiven Koalition zwischen SPD und Grünen im Februar 1987 fanden jedoch Anfang April 1987 vorgezogene Neuwahlen für eine neue hessische Landesregierung statt. Das Ergebnis war ein knapper Sieg einer konservativen Koalition aus CDU und Freie Demokratische Partei (FDP). Mit der Veränderung der politischen Kräfteverhältnisse in Hessen wurde das wegweisende Modell der Demokratisierung für die GWH verworfen. Finanzminister der neuen Regierung, Manfred Kanther (CDU), der auch erster Geschäftsführer der neuen Eigentümerin der HDS, der GWH, wurde, teilte nach Verhandlungen zwischen Landesregierung, Landesbank und GWH mit, dass die von der Vorgängerregierung entwickelten Pläne nicht berücksichtigt würden, da die Mietermitbestimmung so weitreichend gewesen wäre, dass die GWH »möglichst geschäftsunfähig würde« (HKB 03.09.1987). Die Mietermitbestimmung könnte die GWH »in Konkurs« treiben, so der Minister. Die Mieter*innen der Dunantsiedlung reagierten enttäuscht auf diesen Entschluss, denn sie hatten sich eine Stärkung ihrer Interessen und ihrer Verhandlungsposition gegenüber der Vermieterin und öffentlichen Hand erhofft. In einem Brief an den Mieterschutzverein »Mieter helfen Mietern Frankfurt e. V.« vom 12.12.1987 wird die Wut und politische Haltung des HDS-Mietervereins deutlich: »Die schon vertraglich ausgearbeitete Mietermitbestimmung ist auf kaltem Wege zu den Akten gelegt worden. CDU und FDP behandeln uns als Unpersonen.« In öffentlichen Stellungnahmen kritisierten auch der bundesweite *WohnBund e. V.* sowie Mitglieder der hessischen SPD und Grünen diesen Schritt; jedoch ohne Erfolg. Die neue hessische Landesregierung setzte das Mitbestimmungsmodell nicht um.²⁴

Mit der Übernahme der Verwaltung durch das Land Hessen ging es für die Mieter*innen in Sossenheim zunächst weiter wie zuvor: Personal und Mitarbeiter*innen auf der Seite der Vermieterin blieben bestehen und die Grundsätze der Wohnungsgemeinnützigkeit bestimmten weiterhin die Verwaltung und Vermietverhältnisse in der HDS.

24 Im Interview berichtete ein Zeitzeuge, dass die damals für die GWH in Hessen ausgearbeiteten Grundsätze der Mietermitbestimmung in den 2020er Jahren als Grundlage der Formulierung des Demokratisierungskonzeptes für die Anstalt öffentlichen Rechts, in die die Kampagne *Deutsche Wohnen & Co. enteignen* in Berlin die Wohnungsbestände profitorientierter Konzerne durch Vergesellschaftung zu überführen plant, gedient hätten (Interview EX_I, 17.10.22). Diese Verknüpfung verdeutlicht die Bedeutung des damals ausgearbeiteten Entwurfes über den historischen Kontext der Kämpfe in den 1980er Jahren in Hessen hinaus.

Abbildung 32: Gegenüberstellung der Aufgaben des Mieterbeirats und des Mietervereins der Henri-Dunant-Siedlung



Quelle: Mieter helfen Mietern Frankfurt e. V., Copyright Diagramme: Mieterverein Henri-Dunant-Siedlung e. V.

Tandem aus politisch-konfrontativem Mieterverein und partnerschaftlich-kooperativem Mieterbeirat: In den Jahren nach 1987 bestanden sowohl das unternehmensinterne Gremium des *Mieterbeirats* als auch der unabhängige *Mieterverein* der Siedlung fort. Die beiden Interessenvertretungen nahmen dabei trotz personeller Überschneidungen je unterschiedliche Funktionen in der Aushandlung der lokalen Wohn- und Vermietverhältnisse ein (siehe Abb. 32): Der Mieterbeirat führte seine in einer Vereinbarung mit der GWH geregelte Arbeit in der Rolle als Vermittler zwischen Mieterinteressen und den Interessen der Eigentümerin weiter. Das Gremium, verstanden als ein »Organ der GWH« (Brief des Mietervereins von Juli 1988, »Warum noch Mieterbeirat, wenn es doch den Mieterverein Henri-Dunant-Siedlung e. V. gibt?«), vertrat die Interessen der Bewohner*innen also bei formellen Verhandlungen mit der Vermieterseite. Das partnerschaftliche Verhältnis des Beirats zur GWH basierte auf dem Grundsatz »Kooperation statt Konfrontation«, was von der Vermieterin begrüßt wurde, um konflikthafte Aushandlungsprozesse zu vermeiden. Da die konservativ-liberale Regierung in Hessen die Demokratisierung der Wohnverhältnisse beim landeseigenen Unternehmen GWH effektiv verhindert hatte, blieb den Mieter*innen ein Mehr an Mitbestimmung im Unternehmen verwehrt.

Der unabhängige Mieterverein vertrat im Gegensatz dazu die Interessen der Bewohner*innen gegenüber der Öffentlichkeit und Politik und positionierte sich zu wohnungspolitischen Entwicklungen wie der Abschaffung der Wohnungsgemeinnützigkeit 1990 und den Wahlprogrammen von Parteien. In den eingesehenen Briefen sowie den Ausgaben der *Mieterzeitung* des Vereins wird die Nähe zu Positionen der SPD und die Ablehnung des wohnungspolitischen Kurses der CDU und FDP klar erkennbar.²⁵ Wiederholt

25 Noch im März 1987, kurz vor den Neuwahlen zum hessischen Landtag am 05.04.1987, rief der Mieterverein der HDS in einem Informationsschreiben an die Bewohner*innen zur Wahl auf (Brief des

wird in der *Mieterzeitung* dazu aufgerufen, zur Wahl zu gehen und jene Partei zu wählen, die sich für das Wohl der Mieter*innen einsetzt: in den Augen des Vereins die SPD. Dass der Verein zu Versammlungen gelegentlich sozialdemokratische Politiker*innen einlud, zum Beispiel den SPD-Landtagsabgeordneten Heimerl, bestätigt die Nähe zur Sozialdemokratie. Der Verein mischte sich durch seine Arbeit in der Öffentlichkeit und Politik in die wohnungspolitischen Entwicklungen ein und pflegte den Austausch mit anderen Mietervereinen.

Innerhalb der Siedlung fungierte der Mieterverein als Solidarstruktur, indem er durch die Organisation gemeinschaftlicher Aktivitäten und regelmäßige Treffen (zur Stärkung des sozialen Zusammenhalts) sowie durch die Vertretung der Mieterinteressen gegenüber der Öffentlichkeit und der Politik (als Symbol der Einheit) soziale und politische Kollektivität in der Nachbarschaft förderte. Neben der jährlichen Mitgliederversammlung organisierte der *Mieterverein Henri-Dunant-Siedlung e. V.* monatliche Mietersprechstunden in der Siedlung sowie ein jährliches Sommerfest. Das Fest wurde in Zusammenarbeit und mit finanzieller Unterstützung der Vermieterin GWH auf den Weg gebracht und unter der Beteiligung weiterer Sossenheimer Vereine umgesetzt. Zu den Festen erschienen laut Medienberichten meist viele hundert Menschen aus der HDS und den umliegenden Quartieren; auch der Oberbürgermeister von Frankfurt, Mitglieder der Stadtverordnetenversammlung sowie des hessischen Landtags waren auf den Festen des Mietervereins regelmäßig zu Gast. Darüber hinaus veranstaltete der Vorstand des Vereins soziale Aktivitäten in der Nachbarschaft, zum Beispiel Geburtstagsfeiern für ältere Mieter*innen (in Zusammenarbeit mit der AWO), einen Blumenwettbewerb, Busausflüge für Mitglieder sowie Mieterseminare für die wohnungs- und mietenpolitische Weiterbildung. Die Aktivitäten des Vereins trugen wesentlich dazu bei, die im Kampf formierte Identität als soziales und politisches Kollektiv lebendig zu halten.

Mietervereins an die Bewohner der HDS vom 30.03.1987). In dem Schreiben wird warnend präsentiert, was geschehen könnte, wenn die CDU an die Macht käme und ihr Programm »Hessen 2000« umsetzen würde: Ausstieg aus dem gemeinnützigen Wohnungsbau, Eigentumsförderung, Hinwendung zur Subjektförderung und so weiter. Am Ende des Schreibens heißt es: »Diese Aussagen lassen uns wieder einmal um die Gemeinnützigkeit unserer Wohnungen fürchten. Die Ruhe und der Frieden in unseren Wohnungen sind wiederum der Angst und der Sorge gewichen. Soll unser gemeinsamer Kampf und unsere gemeinsame Arbeit trotz des errungenen Erfolges umsonst gewesen sein? Soll alles noch einmal von vorne beginnen?« Diese eindeutige Positionierung des von sich selbst als parteineutral sprechenden Vereins gegen die CDU wurde von deren Listenkandidat Alfons Gerling mit einem Flugblatt an die Mieter*innen der HDS beantwortet. Ein Auszug: »Nachdem die Frankfurter SPD mit den ihr typischen Wahlkampfplügen versuchte, in den Siedlungen der ehemaligen Neuen Heimat Stimmenfang zu Lasten der CDU zu betreiben, hat sich nun auch der Mieterverein der HDS vor den Karren der SPD gespannt. [...] Die CDU fordert Sie auf: Glauben Sie nicht den Lügenparolen der SPD und des Mietervereinsvorsitzenden! Erteilen Sie den Verrätern der Wohnungsgemeinnützigkeit in der SPD eine deutliche Abfuhr! Wählen Sie auch für Ihre Siedlung eine gesicherte Zukunft!« Dieses Flugblatt beantwortete wiederum der Vorsitzende des Vereins in einem Brief an Gerling, der nach dem Wahlsieg der CDU in den hessischen Landtag einzog. Er bezeichnete es als »konsequente Fortführung Ihrer menschenverachtenden Bekämpfung der Interessen der Mieter unserer Siedlung« (Brief an Alfons Gerling vom 09.04.1987). Diese Sequenz unterstreicht, dass sich der Mieterverein der HDS und insbesondere der Sprecher Wilfried Hädrich politisch gegen die CDU positionierten. Ausdruck findet dies auch in der fortgeführten Zusammenarbeit des Mietervereins mit der SPD und AWO im Stadteil.

6.2.1.3 Zwischenfazit

In diesem Abschnitt habe ich die sozialen Kämpfe der Bewohner*innen der HDS gegen den geplanten Verkauf der Sossenheimer Siedlung an einen Immobilienspekulanten in den vom Neue-Heimat-Skandal geprägten Jahren 1985/1986 skizziert und die zentralen Erfolgsfaktoren, die zur Übernahme der Siedlung durch das Land Hessen und die Sicherung des Status als Sozialwohnungen für die folgenden Jahrzehnte führten, herausgearbeitet. Zusammengefasst waren die sozialen Kämpfe gegen Kommodifizierung in der HDS 1985/1986 erfolgreich, weil es dem im Zuge der Formierung von Widerstand gegen den Verkauf der Siedlung 1985 gegründeten *Mieterverein Henri-Dunant-Siedlung e. V.* gelungen ist, politische Kollektivität innerhalb der Siedlung herzustellen und in Zusammenarbeit mit der Arbeiterbewegung für den Erhalt der Gemeinnützigkeit zu kämpfen. Zentrale Erfolgsfaktoren waren dabei erstens die professionelle Organisation und die politischen Verbündeten des Mietervereins, wodurch schnelle und strategische Handlungsfähigkeit gegenüber der Vermieterseite, der Politik und Öffentlichkeit möglich waren, zweitens die diskursive Problematisierung des Verkaufs der Siedlung als »moralische Sauerei«, welche die Kämpfe anschlussfähig für eine breite Gruppe von Unterstützer*innen aus der Arbeiter- und Mietenbewegung machte, und drittens die Zusammenarbeit mit der SPD bei der Entwicklung konkreter, umsetzbarer Alternativen, was die Politisierung und Skalierung der lokalen Kämpfe im Kontext der politischen Auseinandersetzung um die Bewältigung des NH- Skandals ermöglichte.

Insgesamt waren für das Handeln der Mieter*innen in der Situation der drohenden Kommodifizierung nicht nur die auf einem entwickelten »Gewohnheitsanrecht auf subventioniertes Wohnen« (Niethammer, 2020 [1988], S. 233) gründende Ungerechtigkeits- erfahrung zentral, wie sie etwa in der diskursiven Problematisierung des Verkaufs zum Ausdruck kommt, sondern auch die vorherrschenden politischen Kräfteverhältnisse. Die Einbettung der lokalen Kämpfe in breitere gesellschaftliche Aushandlungsprozesse um den politischen Umgang mit dem Erbe der *Neuen Heimat* sowie die Unterstützung der mietenpolitischen Kämpfe in Sossenheim durch die in Hessen regierenden Parteien SPD und Grüne spielten bei der Abwägung der asymmetrischen Machtbeziehungen zwischen Vermieterin einerseits und Bewohner*innen andererseits eine wichtige Rolle. Die erfahrene Unterstützung aus Zivilgesellschaft und Politik trug dazu bei, dass die sich konflikthaft wehrenden Bewohner*innen der HDS nicht nur konkrete gegenstandsbezogene Handlungsmöglichkeiten, also Handlungskapazitäten und Erfolgchancen, hatten, sondern praktische Handlungsmacht entfalten konnten. Ihr Durchhaltevermögen, über 15 Monate für den Erhalt der Gemeinnützigkeit der Siedlung zu kämpfen, führte zum Erfolg, den der Verein als maßgeblich durch seine Bemühungen erzielten Sieg feierte. Das Feiern der Übernahme durch das Land Hessen beziehungsweise die landeseigene GWH als erfolgreicher Kampf des Mietervereins stärkte das Ansehen des Vereins als Anwalt der Interessen der Bewohner*innen innerhalb der Mieterschaft und trug zu seinem Fortbestehen als Solidar- und Proteststruktur in der Siedlung bei.

6.2.2 2000: Erfolglose Kämpfe gegen Kommodifizierung

In diesem Kapitel untersuche ich die sozialen Kämpfe der Mieter*innen gegen den Verkauf des öffentlichen Wohnungsunternehmens GWH (Eigentümerin der HDS) an die

Hessische Landesbank (HeLaBa) im Jahr 2000. Ich werde zunächst auf den Kontext und die veränderte Bewirtschaftungspraxis der Vermieterin in der Folge der Abschaffung der Wohnungsgemeinnützigkeit 1990 sowie den sozialen Wandel in der Siedlung eingehen (6.2.2.1). Anschließend werden die sozialen Kämpfe in der HDS sowie die Gründe für das Ausbleiben ihres Erfolges rekonstruiert (6.2.2.2). Grundlage meiner Analyse sind Medienberichte und gesammelte Unterlagen des *Mietervereins Henri-Dunant-Siedlung e. V.*, die Auszüge des internen Schriftverkehrs der Vereinsvorsitzenden mit Mieter*innen und anderen Mietervereinigungen, Flugblätter sowie einzelne Ausgaben der *Mieterzeitung* der Siedlung umfassen. Da die Kämpfe im Jahr 2000 deutlich weniger von den Medien rezipiert worden sind als der Widerstand 1985/1986, ist das gesichtete Datenmaterial vom Umfang geringer als der Korpus, welcher der Analyse der im vorausgegangenen Kapitel beschriebenen sozialen Kämpfe zugrunde liegt. Ergänzt wurde die Archivrecherche durch ein Interview mit einem Zeitzeugen (Interview EX_V, 15.12.22). Ich argumentiere in diesem Kapitel, dass der fehlende politische Rückhalt für den Widerstand der Bewohner*innen vor dem Hintergrund der veränderten politischen Kräfteverhältnisse auf Bundes- und Landesebene die antizipierten Handlungsmöglichkeiten und Erfolgchancen der sozialen Kämpfe der Bewohner*innen im Jahr 2000 gemindert hat. Dem erneut als Subjekt des Protestes auftretenden Mieterverein der Siedlung, der jedoch aus den vorherigen und nicht aus diesen sozialen Kämpfen als politisches Subjekt hervorgegangen war, gelang es nicht, die Bewohner*innen der Siedlung für einen gemeinsamen Widerstand gegen den Verkauf der GWH zu mobilisieren und politische Kollektivität zu formieren. Erstens fehlende politische Unterstützung der Kämpfe durch regierende Politiker*innen, zweitens die Normalisierung von Wohnraumprivatisierung als neoliberalen Status quo und fiskalpolitischer Sachzwang sowie drittens die geringe Beteiligung an der Organisation des Protestes durch die betroffenen Bewohner*innen der Siedlung identifiziere ich dabei als drei zentrale Gründe, warum die sozialen Kämpfe im Jahr 2000 nicht erfolgreich waren.

6.2.2.1 Kontext: Abschaffung der Wohnungsgemeinnützigkeit und sozialer Wandel in der Nachbarschaft

Mit der Abschaffung der Wohnungsgemeinnützigkeit zum 01.01.1990 unter der gelbschwarzen Bundesregierung Kohl wurden die unternehmensbezogenen Vorgaben zu einer sozial ausgerichteten Bewirtschaftung von Wohnungsbeständen aufgegeben (Holm et al., 2017, S. 8ff.). Das Versprechen der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft, auch nach der gesetzlichen Abschaffung noch nach den Prinzipien der Gemeinnützigkeit zu handeln, wurde nicht eingelöst. Die vormals gemeinnützigen Unternehmen stiegen vielfach durch vorzeitige Rückzahlungen aus den Sozialbindungen aus; durch den Wegfall der Verpflichtung zur begrenzten Kostenmieten stiegen die Mietpreise vielerorts auf Marktniveau an (Kuhnert & Leps, 2017, S. 7). Die Aufhebung der Gewinnbegrenzung auf 4 Prozent des eingesetzten Eigenkapitals schuf außerdem die Voraussetzungen für die spätere Privatisierung und gewinnbringende Verwertung öffentlicher Wohnungsbestände (zum Beispiel Holm, 2008, 2010). Auch in der HDS hatte die Gesetzesänderung auf Bundesebene zur Folge, dass sich die lokalen Wohn- und Vermietverhältnisse sukzessive änderten.

Bereits im Dezember 1988, also noch vor der Aufhebung des Bundesgesetzes WGG, informierte der Mieterverein der HDS seine Mitglieder in der von ihm veröffentlichten *Mieterzeitung* über die wahrscheinlichen Folgen der Abschaffung der Wohnungsgemeinnützigkeit ab dem 1. Januar 1990 und warnte vor einer möglichen ökonomischen Inwertsetzung der Wohnungsbestände der GWH und damit auch der HDS:

»[D]ie jetzige Hessische Landesregierung [hat] seinerzeit viel Geld für die neue Heimat Südwest GmbH bezahlt [...]; so um die 270 Millionen DM dürften es gewesen sein. Wer oder was hindert die jetzige Hessische Landesregierung daran, sich einen erheblichen Teil dieser Millionen zurückzuholen, indem über die GWH Wohnungen an kapitalstarke Anleger verkauft werden?«

Aufgrund der Befürchtung, dass mit dem Wegfall der Gemeinnützigkeit »Gefahren, in den Besitzstand unserer Verträge und Mieten negativ einzugreifen« einhergehen würden, wendete sich der Mieterverein der HDS im Februar 1989 in einem Brief an die Vermieterin GWH und forderte eine Darlegung der »konkreten Folgen und Auswirkungen [...], die der Wegfall der Gemeinnützigkeit im sozialen Wohnungsbau für die GWH und darüber hinaus für uns Mieter bewirkt«. (Brief des Mietervereins HDS an die GWH vom 04.02.1989) In einem weiteren Schreiben an den neu gewählten Oberbürgermeister Frankfurts, Volker Hauff (SPD), von März 1989 forderte der Verein den dauerhaften Erhalt der Gemeinnützigkeit und die Umsetzung einer erweiterten Mietermitbestimmung, wie sie der von der rot-grünen Landesregierung ausgearbeitete Gesellschaftervertrag von 1986 vorgesehen hatte (vgl. Kuhnert & Nitzling, 1987). Auch ein Brief an die hessische Landesregierung wurde formuliert, in dem der Verein um eine Stellungnahme bittet, was nach Wegfall der Gemeinnützigkeit aus der Dunantsiedlung werde (HKB 22.03.1988). Trotz der Warnungen und politischen Appelle des Vereins, des *WohnBund e. V.* sowie zahlreicher weiterer zivilgesellschaftlicher Organisationen, die sich für eine Beibehaltung und Reformierung der Wohnungsgemeinnützigkeit einsetzten, wurde das Gesetz zum 01.01.1990 abgeschafft.

Veränderte Bewirtschaftungspraxis der Vermieterin GWH: Die landeseigene Vermieterin GWH passte, so wie es der Mieterverein der HDS vorausgesagt hatte, ihr Geschäftsmodell nach dem Wegfall der Gemeinnützigkeit sukzessive an den Wettbewerb auf dem freien Markt an. Obwohl die Sozialbindungen bis zum Ende des Jahres 2000 Bestand hatten, die Miethöhen also weiterhin reguliert waren und unter denen auf dem freien Markt blieben, setzten spürbare Veränderungen für die Bewohner*innen ein. Sie fanden ihren Ausdruck in einem Rückgang an Service und Instandhaltungsleistungen seitens der Vermieterin sowie einem veränderten sozialen Miteinander in der Nachbarschaft. Im Zuge der ökonomischen Ausrichtung der GWH-Geschäftspolitik wurden außerdem viele der gemeinschaftlichen Treffpunkte in der Siedlung am Dunantring, zum Beispiel die kleinen Spielplätze zwischen den Häuserblocks, geschlossen (Interview HDS_6, 25.02.23). Der Wegfall gemeinschaftlicher Infrastrukturen und Orte, an denen alltägliche Begegnungen zwischen Bewohner*innen stattfinden können, sowie die Vernachlässigung der Instandhaltung der Siedlung trugen zu einem Rückzug der Bewohner*innen aus der Gemeinschaft ins Private bei. Darüber hinaus wurde die HDS im öffentlichen Diskurs als sogenannter »sozialer Brennpunkt« bekannt, was in den 1990er Jahren zu einer »territori-

rialen Stigmatisierung« (Wacquant, 2008) der Siedlung und ihrer Bewohner*innen führte.

Sozialer Wandel in der Nachbarschaft und territoriale Stigmatisierung: Das nachbarschaftliche Zusammenleben und die Sozialstruktur der Siedlung veränderten sich im Verlauf der 1990er Jahre. Eine Interviewpartnerin, die in der HDS aufgewachsen ist, beschrieb im Gespräch mit mir, dass sich im Laufe der 1990er Jahre nicht nur die Instandhaltung und der Service der Vermieterin verschlechtert hätten, die Aufzüge immer häufiger kaputt gewesen wären, sondern auch soziale Konflikte und Fluktuation in der Nachbarschaft merklich zugenommen hätten. Dies habe zu einer wachsenden Unzufriedenheit der Bewohner*innen mit den Wohnverhältnissen in der Siedlung geführt. »Viele sind ja weggezogen, weil es ihnen zu bunt wurde, oder was weiß ich. Ich weiß nicht, warum diese Hochhäuser in Verruf geraten sind«, erinnert sich Frau Z. (Interview HDS_6, 25.02.2023) Auch ihre Familie habe Ende der 1990er Jahre nach einer anderen Wohnung in Frankfurt gesucht.

Auch Medienberichte aus dieser Zeit spiegeln wider, dass sich die sozialen Wohnungssiedlungen in Sossenheim, zu denen nicht nur die HDS, sondern auch die östlich des Altstadt-kerns gelegenen Wohnsiedlungen gehören, zu sogenannten »Problemquartieren« entwickelten: Berichtet wurde von Kriminalität, Jugendbanden, Nachbarschaftsstreitigkeiten und Vorurteilen, gegen welche die Bewohnerschaft der HDS zu kämpfen hatte (FR 25.06.1998). Insgesamt zeichnet sich der mediale Diskurs dieser Zeit durch eine negative Darstellung der Wohnverhältnisse in der Siedlung sowie der Bewohner*innen selbst aus.

Der ab den 1990er Jahren einsetzende soziale Wandel in der Siedlung ist jedoch nicht allein auf lokale Probleme, sondern vielmehr auf die sich lokal-räumlich äußernden Folgen der neoliberalen Reorganisation der Wohnungspolitik auf Bundesebene sowie den Wettbewerbskurs der Stadtpolitik Frankfurts zurückzuführen. Die Belegungspolitik für Sozialwohnungen wurde im Laufe der Jahre immer weiter eingeschränkt auf einkommensschwache Gruppen, die sich nicht selbstständig am Markt versorgen können (Schönig, 2020). Die auf das Anwerben von einkommensstarken Bevölkerungsgruppen zielende Wohnungs- und Aufwertungspolitik in Frankfurt hingegen hatte steigende Mietpreise in den innenstadtnahen Vierteln zur Folge, die zu einer räumlichen Konzentration von Geringverdienenden am »peripheren« Stadtrand, also in Stadtteilen wie Sossenheim, führten. Dass »Sossenheim mehr und mehr zum Abschiebecontainer für die ausländische Wohnbevölkerung wurde« (Körner & Ronneberger, 1994, S. 59f.) führte zu einer »Erosion des Integrationsmilieus in den Großwohnsiedlungen« (ebd.). Die Konzentration preisgebundener Arbeiterwohnungen in Sossenheim beschreibt Ronneberger 1995 daher »als Verlagerung »Frankfurter Probleme« nach Sossenheim« (Ronneberger & Keil, Roger, 1995, S. 324). Einher ging dies mit einem »Gefühl der Benachteiligung« bei den Bewohner*innen des Stadtteils (Körner & Ronneberger, 1994, S. 63).

Der Zuzug von Menschen, die aus anderen Stadtteilen verdrängt oder aufgrund gestiegener Mietpreise in der Frankfurter Innenstadt keine Wohnung finden konnten, brachte soziale Diversifizierung, aber auch eine Fragmentierung der angestammten Mietergemeinschaft der Siedlung mit sich: Auf der einen Seite waren da die alteingesessenen Mieter*innen der Nachkriegsgeneration, viele von ihnen mit einer Nähe zur Arbeiterbewegung, die ihre Erinnerungen an Jahrzehnte der gemeinnützigen Be-

wirtschaftung und partnerschaftlicher Vermietverhältnisse sowie die Erfahrungen des erfolgreichen Widerstands in den 1980er Jahren teilten. Auf der anderen Seite gab es Zugezogene, meist jüngere Familien, die nicht zur angestammten Gemeinschaft und dem in den Kämpfen formierten politischen Kollektiv gehörten. Darüber hinaus hatten der Betrieb und die Gewerkschaft als Orte der gesellschaftlichen Organisation und damit auch der politischen Interessensbildung zunehmend an Bedeutung verloren (Demirović, 2010, S. 154). Dieser Verlust an gesellschaftlicher Zustimmung zu gewerkschaftsnahmen und sozialdemokratischen Einstellungen, die in der Siedlung lange Zeit zentrale Bezugsgrößen der politischen Orientierung gewesen waren, spiegelte sich in den Wahlergebnissen der 1990er Jahre wider: Die SPD verlor in den Großwohnsiedlungen Sossenheims an Zustimmung, während rechtsradikale Parteien einen deutlichen Zuwachs an Stimmen verzeichnen konnten (vgl. Körner & Ronneberger, 1994).

Überalterung des Mietervereins: Die Diversifizierung des sozialen Gefüges und der politischen Einstellungen der Menschen in der HDS bildeten sich jedoch nicht im Gremium des Mietervereins ab: Im Laufe der Jahre wurden die führenden Mitglieder des Mietervereins immer älter und die Nachbesetzung von Posten im Vereinsvorstand gestaltete sich zunehmend schwierig. In einem Interview mit der FR sprach der Vorsitzende Hädrich im August 2000 von einer »Überalterung« des Vereins. Er sagte: »Im Vorstand des Mietervereins sind die ersten über 75 Jahre alt – wir sind schlimm überaltert.« Und weiter: »Ich suche Aktive – aber es ist schwer. Die Bequemlichkeit der Leute wächst.« (FR 08.08.2000) Der Mangel an Nachwuchs im Verein führte dazu, dass der Mieterverein zwar weiterhin die SPD-nahen Positionen der Altmitglieder und die Interessen der angestammten Mieterschaft vertrat, sich aber personell und politisch-inhaltlich nicht erneuerte und daher auch nicht die Perspektiven der neu zugezogenen Bewohner*innen vertreten konnte. Es liegt nahe, dass es nicht nur auf die sozialdemokratisch-gewerkschaftliche Positionierung des Vereins, sondern auch auf die 20 Jahre währende, paternalistisch anmutende Führung durch Wilfried Hädrich, die kostenpflichtige Mitgliedschaft und die veralteten Organisationsstrukturen zurückzuführen ist, dass es dem Verein nicht gelang, jüngere Personen für die Übernahme von Aufgaben im Verein zu rekrutieren. Der Verein fungierte also nicht länger als repräsentatives Gremium der Mieterinteressen und auch nicht mehr als zentrale Solidarstruktur der Bewohnerschaft, sondern bestand vielmehr fort als ein Erbe der vergangenen sozialen Kämpfe. Trotz seiner veränderten Position innerhalb des sozialen Gefüges der Nachbarschaft trat der Verein im Jahr 2000 jedoch erneut als politisches Subjekt des Widerstandes gegen Kommodifizierung in Erscheinung.

6.2.2.2 Verkauf des Wohnungsunternehmens an die Hessische Landesbank und die Formierung organisierten Widerstands

Im Jahr 2000 verkaufte die konservativ-liberale Regierungskoalition unter Führung von Ministerpräsident Roland Koch (CDU) in Hessen 80 Prozent ihrer Anteile an der (nicht mehr gemeinnützigen) Wohnungsgesellschaft GWH an die *Hessische Landesbank (HeLaBa)*. Die Verkaufsentscheidung stand in Zusammenhang mit dem Wiedereinstieg des Landes bei der *HeLaBa*. Nachdem 1990 eine von CDU und FDP geführte Regierung in Hessen 50 Prozent der Anteile des Landes an der *HeLaBa* für 530 Millionen D-Mark verkauft hatte, plante die Regierung unter Roland Koch den Wiedereinstieg durch den Rück-

kauf von zehn Prozent, der rund 600 Millionen D-Mark kosten sollte. Eingesetzt wurde dafür das landeseigene Vermögen in Gestalt der GWH. Der Kaufpreis für die 80 Prozent der Landesanteile lag auf Basis des damaligen Unternehmenswertes der GWH (circa 1,2 Milliarden D-Mark) bei 960 Millionen D-Mark (IZ 02.06.2000). Der durch die Anteilstransaktion vom Land erzielte überschüssige Erlös von 300 Millionen D-Mark sollte der umstrittenen »Zukunftsoffensive Hessen« zugute kommen (ebd.) Der mit dem Landeshaushaltsplan 2000 eingerichtete Fonds »Zukunftsoffensive Hessen«, der allein durch Erlöse aus der Veräußerung von Beteiligungen des Landes an Unternehmen erfolgen sollte, diente zur Förderung von Projekten aus den Bereichen Forschung, Wissenschaft, Wirtschaft, Kultur und Technologie.²⁶ Mobilisiert wurde also der Tauschwert der landeseigenen Wohnungen, um mit dem aus dem Verkauf erzielten Erlös andere soziale Belange gegenzufinanzieren. Die Oppositionsparteien SPD und Grünen übten scharfe Kritik an dem Vorgehen der Landesregierung (vgl. Hessischer Landtag, 2000). Auch der *Hessische Mieterbund* zeigte sich skeptisch und bemängelte, dass der Schutz der Mieter*innen vor möglichen Wohnungsverkäufen und steigenden Wohnkosten bei der Anteilstransaktion nicht ausreichend gewährleistet sei. Bezweifelt wurde, dass das Land durch den Wiedereinstieg bei der *HeLaBa* korrigierend in die Unternehmenspolitik der GWH in Zukunft würde eingreifen können. Der Mieterbund prognostizierte einen Anstieg der Mietpreise in GWH-Beständen um rund 30 Prozent auf das Niveau der ortsüblichen Vergleichsmieten, würde die *HeLaBa* als neue Eigentümerin die Darlehen des sozialen Wohnungsbaus frühzeitig zurückzahlen und die Wohnungen im Bestand der GWH zukünftig zu Konditionen des freien Mietwohnungsmarktes vermieten. Auf dem 29. Hessischen Mietertag im Mai 2000 verabschiedeten die Delegierten daher eine Resolution, in der es heißt: »Es steht zu erwarten, daß die Folgekosten eines Verkaufs durch steigende Mieten, die von den Kommunen durch steigende Sozialhilfeleistungen und vom Land durch steigende Wohngeldzahlungen zu übernehmen sind, den kurzfristigen Nutzen der Verkaufsaktion mittelfristig aufzehren und langfristig sogar zu höheren Kosten führen werden.« (IZ 02.06.2000)

Aus Angst vor den Folgen der Anteilstransaktion – Mieter*innen befürchteten eine Umwandlung der Wohnungen in der HDS in Eigentumswohnungen oder »drastische Mieterhöhungen in absehbarer Zeit« (FAZ 04.07.2000) – rief der Mieterverein der Siedlung nach Bekanntwerden der Entscheidung der Landesregierung zum gemeinsamen Widerstand auf. In einem Brief an alle Mieter*innen der Dunantsiedlung vom 1. Juni 2000 schrieb der Vereinsvorsitzende:

»Die hessische Regierungskoalition (CDU+FDP) hat unseren Vermieter GWH und damit alle unsere Wohnungen in unserer Henri-Dunant-Siedlung und weit darüber hin-

26 Unter der Regierung Koch (1999–2010) in Hessen wurden im Rahmen großangelegter Projekte wie der »Zukunftsoffensive Hessen« und »Operation Sichere Zukunft« einschneidende austeritätspolitische Maßnahmen umgesetzt, die die Opposition sowie Sozialverbände aufgrund der damit verbundenen Kürzungen als »sozialen Kahlschlag« kritisierten (zum Beispiel SPD Hessen, 2013). In einer Welle der Privatisierung wurden im Landeseigentum befindliche Grundstücke, Gebäude und Beteiligungen verkauft (Kosturkova & Berthold, 2010). Darunter war nicht nur die landeseigene GWH, sondern beispielsweise auch das 2006 an einen börsennotierten Krankenhauskonzern verkaufte Universitätsklinikum Gießen und Marburg (UKGM) (vgl. hierzu kritisch Durben, 2023).

aus an die Landesbank Hessen-Thüringen (Helaba) verkauft. Unglaublich! Zum zweiten Mal innerhalb von 15 Jahren werden unsere Wohnungen, unsere Lebensgrundlage und damit wir, die Mieter, verkauft. Wir wollen uns nicht als dumme Schachfiguren auf dem Schachbrett der Politik hin und her schieben lassen. Wir sind keine Leibeigenen, mit denen die Politiker machen können, was sie wollen. Wie 1985/1986 werden wir uns gegen den Ausverkauf unserer Wohnungen und von uns Mietern wehren, Protest einlegen und hoffentlich wieder gewinnen. Dazu brauchen wir die Unterstützung und das Mandat von Ihnen allen. Wir rufen alle Mitglieder auf, sich erneut an unsere Seite zu stellen und unseren Protest zu unterstützen. Stehen Sie auf und gehen Sie gemeinsam mit uns gegen diese Willkür vor!«

Wie schon bei den Protesten gegen den Verkauf der Siedlung 1985/1986 war es erneut der Mieterverein der Siedlung, der als erklärtes politisches Subjekt die sozialen Kämpfe in der HDS organisierte. Viele jener führenden Mitglieder, die sich in den 1980er Jahren an den Kämpfen beteiligt hatten, waren erneut unter den leitenden Organisatoren (dies waren ausschließlich Männer, weshalb an dieser Stelle auf das Gendern verzichtet wird) des Widerstands in der HDS, unter anderem Wilfried Hädrich (Vorsitzender des Mietervereins der HDS), Sieghard Pawlik (SPD-Landtagsabgeordneter) und Yilmaz Karahasan (IG-Metall und SPD-Ortsverein) (FR 13.07.2000). Erneut mobilisierten die Vereinsmitglieder wie schon 15 Jahre zuvor mit moralisch anklagenden Parolen zum Kampf gegen den Verkauf und damit gegen die CDU-geführte Landesregierung: »Bei diesen Überlegungen steht der Mensch nicht im Mittelpunkt. Wir sind einfach totes Kapital«, kommentierte der Vereinssprecher Hädrich die Entscheidung des Landes Hessen auf einer Protestveranstaltung am 03.07.2000 im AWO-Zentrum der Siedlung. Obwohl sich an dieser Protestveranstaltung mehr als 250 Mieter*innen beteiligten und Lokalpolitiker*innen der SPD sowie weitere hessische Mietervereine den Kampf der Bewohner*innen öffentlich unterstützten, gelang es dem Mieterverein der HDS nicht, den Verkauf der GWH an die *HeLaBa* zu stoppen.

Warum der Widerstand gegen Kommodifizierung nicht erfolgreich war

Für den ausbleibenden Erfolg dieses zweiten Widerstands gegen die Kommodifizierung der Wohnungen in der HDS gibt es drei zentrale Gründe: erstens die fehlende politische Unterstützung der sozialen Kämpfe, zweitens die Normalisierung von Wohnraumkommodifizierung im Kontext konsolidierter Neoliberalisierung im Feld des Wohnens, drittens mangelnde Unterstützung der Kämpfe aus den Reihen der Bewohner*innen der Siedlung.

1) **Fehlende politische Unterstützung** War es bei den sozialen Kämpfen 1985/1986 noch das im Zuge des Skandals in der medialen und politischen Öffentlichkeit stehende Unternehmen NH gewesen, gegen das die Mieter*innen gemeinsam mit einem breiten Bündnis aus Politik und Zivilgesellschaft kämpften, war im Jahr 2000 die hessische Landesregierung und mit ihr die neoliberal reorganisierte Wohnungspolitik unter Führung der CDU die Gegenseite im ausgetragenen Konflikt. Die parlamentarischen Mehrheitsverhältnisse auf Landesebene in Hessen hatten sich dahingehend verändert, dass die 1985/1986 im Interesse der Mieter*innen agierenden Parteien SPD und Grüne nicht länger in Re-

gierungsverantwortung waren. Die Koalition zwischen den Sozialdemokraten und den Grünen, die den Widerstand der Mieter*innen in den 1980er Jahren unterstützt hatte, war 1987 aufgrund eines Konfliktes der beiden Parteien um die Zukunft des Hanauer Nuklearunternehmens *NUKEM* zerbrochen (vgl. Bürklin et al., 1984; Schmitt, 1987). Die progressive rot-grüne Regierung wurde durch eine konservative Koalition zwischen CDU und FDP abgelöst. Nach einer kurzen Phase, in der 1991 bis 1995 erneut rot-grün unter der Ministerpräsidentenschaft von Hans Eichel das Land führte, setzte sich ab 1999 die CDU unter Roland Koch als stärkste Kraft durch. Mit dem Machtwechsel wurde ein rigider Sparkurs sowie eine auf Marktförmigkeit ausgerichtete Politik eingeschlagen, die im Umgang mit öffentlichem Vermögen und der Führung des landeseigenen Wohnungsunternehmens *GWH* ihren Ausdruck fanden.

Anstatt die Proteste der Bewohner*innen der HDS wie 1985 zu unterstützen, war es im Jahr 2000 daher die hessische Landesregierung selbst, die auf den Verkauf der Anteile an der Wohnungsgesellschaft *GWH* an die *HeLaBa* drängte. Bereits 1987 hatte Finanzminister Kanther (CDU) mit der Veräußerung geliebäugelt (FNP 08.09.1987), 13 Jahre später realisierte die CDU das Vorhaben. Da schon 1985/1986 die damaligen Oppositionsparteien CDU und FDU die Übernahme der *NH*-Bestände in öffentliches Eigentum scharf kritisiert hatten, stellte der Verkauf der Anteile an die Landesbank, der als materielle Privatisierung gefasst werden kann, eine konsequente Durchsetzung der wohnungs- und finanzpolitischen Ziele der Christdemokraten dar. Vor dem Hintergrund, dass die Entscheidung des Anteilsverkaufs an der *GWH* im Rahmen der austeritätspolitischen Neuausrichtung der Landeshaushaltspolitik unter Roland Koch (CDU) getroffen wurde, begründete die Regierung den Schritt als finanzpolitische Notwendigkeit. Die diskursiv mobilisierte Sachzwanglogik der Landesregierung bot den politisch-moralischen Problematisierungen des Mietervereins keine Angriffsfläche. Obwohl die im Mieterverein organisierten und die Proteste anführenden Mieter*innen den Verkauf der Landesanteile an der *GWH* erneut als Gerechtigkeitsfrage – »Mensch gegen Geld« – problematisierten, fanden sie im Jahr 2000 keinen politischen Hebel für ihr Anliegen. Die Zugangsmöglichkeit der Mieter*innen der HDS, ihre Interessen über Parteien in das umkämpfte Terrain des Staates einzuschreiben, fielen durch den Machtwechsel auf Landesebene in Hessen und die geschwächte Position der SPD auf Bundesebene im Vergleich zu den 1980er Jahren sehr viel geringer aus. Die in Hessen regierenden Parteien, als Knotenpunkt der Interessensartikulation im Staat, nahmen entscheidenden Einfluss darauf, was als politischer Konflikt auf dem Terrain des Staates ausgetragen wurde und was nicht. Der neoliberale Sparkurs und die Konsolidierung des Haushalts wurden dabei als zentrale politische Themen definiert; nicht jedoch die Aufrechterhaltung der öffentlichen Trägerschaft der Sozialwohnungen im Besitz der *GWH*.

Auf kommunaler Ebene war die Unterstützung für den Protest der Mieter*innen ebenfalls begrenzt, denn auch hier hatten sich die parlamentarischen Mehrheitsverhältnisse und mit ihr der wohnungspolitische Kurs der Regierung verändert: Seit 1995 amtierte Petra Roth von der CDU als Oberbürgermeisterin der Stadt Frankfurt. Sie hatte sich 1995 in der ersten Oberbürgermeisterdirektwahl gegen Andreas von Schoeler von der SPD durchgesetzt. Schoeler hatte in seinem Amt als hessischer Innenstaatssekretär unter Horst Winterstein im Kabinett Börner III 1984 bis 1987 die Kämpfe der Bewohner*innen der HDS unterstützt. Mutmaßlich hätte er sich erneut für die Interessen der

Mieter*innen stark gemacht, hätte er die Wahlen gewonnen. Die im Jahr 2000 regierende Partei auf Landes- sowie städtischer Ebene war allerdings die CDU, die als treibende politische Kraft einer neoliberalen Neuausrichtung der Wohnungspolitik auftrat. Obwohl Stadtteilpolitiker*innen der SPD im Ortsbeirat den Protest der Bewohner*innen in der HDS unterstützen, gelang es dem Verein nicht, die Öffentlichkeit und Politik für seine Forderungen zu gewinnen. Dass der Mieterverein nicht mehr wie in den 1980er Jahren unter Mitgliedern der hessischen Landesregierung Fürsprecher*innen für seinen Widerstand gegen die Kommodifizierung der Wohnungen in der HDS fand, minderte die Handlungsressourcen der Kämpfenden – aufgrund fehlender Unterstützer*innen und Ressourcen – sowie die Erfolgchancen des Widerstands. Dabei spielte auch der veränderte öffentliche Diskurs eine Rolle: Die Rezeption des Anteilsverkaufs der GWH an die Landesbank durch die Medien fiel bei Weitem geringer aus als die Berichterstattung zum NH-Skandal und den sozialen Kämpfen 1985/1986.

2) Neoliberales Mainstreaming von Privatisierung und Kommodifizierung Angesichts der Abschaffung der Wohnungsgemeinnützigkeit zum 01.01.1990 und der anschließend einsetzenden Privatisierungswelle öffentlicher Wohnungsbestände in der BRD stieß der Verkauf der GWH an die *HeLaBa* im Jahr 2000 nicht auf öffentliche Empörung. War die drohende ökonomische Inwertsetzung der Siedlung 1985/1986 noch als politischer und moralischer Skandal in regionalen und überregionalen Medien diskutiert worden, fanden die Proteste im Jahr 2000 in den Medien eher wenig Beachtung. Die Durchsetzung einer marktorientierten Wohnungspolitik unter Helmut Kohl auf Bundesebene hatte ein gesellschaftspolitisches Klima geschaffen, in dem Privatisierungsprozesse zum neuen neoliberalen Standardrepertoire staatlichen Handelns avanciert waren. Gekennzeichnet war der wohnungspolitische Kurs der Bundesregierung Kohl von Privatisierungen unternehmenseigener (zum Beispiel Bundesbahn) und öffentlicher (zum Beispiel landeseigener) Wohnungsbestände, einem Abbau der Fördermittel für den sozialen Wohnungsbau, also Kürzungen in der Objektförderung, sowie einer Hinwendung zu marktorientierten Förderinstrumenten wie Wohngeld, sprich einer Vorrangstellung der Subjektförderung. Vor dem Hintergrund einer allgemeinen Debatte über die Vorrangstellung einer marktförmigen Bereitstellung von Infrastrukturen, Dienstleistungen und Gütern in den 1990er Jahren hatten sich Positionen durchgesetzt, die mit dem Argument der notwendigen Haushaltskonsolidierung für die Privatisierung öffentlicher Wohnungsbestände plädierten (Jensen, 2022, S. 33). Die Voraussetzung für die Privatisierung und später gewinnbringende Verwertung öffentlicher Bestände war mit der Aufhebung der Wohnungsgemeinnützigkeit geschaffen worden, mit der öffentliche Wohnungsbestände »überhaupt erst in ein handelbares Marktgut verwandelt« (Holm et al., 2017, S. 8) worden waren. Es erfolgte bereits Mitte der 1990er Jahre die Privatisierung ehemals staatlicher Unternehmen wie der Bundespost und Bundesbahn, wodurch deren Bestände in privaten Besitz übergingen und später gewinnbringend weiterveräußert wurden. Im Bereich des Wohnens setzten die ersten Verkäufe der öffentlichen Hand Ende der 90er Jahre ein: 1998 verkaufte beispielsweise der Berliner Senat zur Verringerung des Haushaltsdefizits 75 Prozent seiner Anteile an der landeseigenen Gesellschaft *Gehag* an die RSE AG, die im Jahr darauf von dem damals größten börsennotierten Immobilienkonzern Deutschlands, der WCM, aufgekauft wurde (Holm, 2010, S. 47). Ein weiteres Beispiel

ist der Verkauf der Stadt Frankfurt im Jahr 1999 von 14.500 Wohnungen der *Wohnbau RheinMain*, die ursprünglich zu den Beständen der Deutschen Post gehört hatten, an die *Viterra AG*, die später von der *Deutsche Annington* (heute *Vonovia*) übernommen wurde (Holm, 2009, S. 46).²⁷ Unter der rot-grünen Bundesregierung unter SPD-Kanzler Gerhard Schröder (1998–2005) avancierte auch die SPD vielerorts zu einer treibenden Kraft der Privatisierung von Wohnungsbeständen und anderen öffentlichen Vermögenswerten, was als Ausdruck der Transformation der politischen Ausrichtung der SPD gefasst werden kann (vgl. Nachtwey, 2009).

Zwischen 1995 und 2010 wurden über eine Million Wohnungen in der BRD privatisiert, viele davon in Paketverkäufen an internationale institutionelle Anleger, wodurch sich die Anbieterstruktur auf den deutschen Wohnungsmärkten nachhaltig veränderte (Holm, 2010; Metzger, 2020).²⁸ Zu einer Normalisierung des Privatisierungsgeschehens trug neben der veränderten Rolle der SPD als Befürworterin von Wohnungsv Verkäufen ebenfalls bei, dass populäre Medienorgane wie *DIE ZEIT* Wohnungs- und Gesellschaftsverkäufe aufgrund der damit erzielten Haushaltskonsolidierungen lobten und damit dem Mainstreaming einer neoliberalen Wohnungsmarktpolitik Vorschub leisteten.

Obwohl der Privatisierungsschwerpunkt bundesweit und auch in Frankfurt in den Jahren nach der Jahrtausendwende lag (vgl. Holm, 2009), reiht sich der Verkauf der *GWH* an die *HeLaBa* im Jahr 2000 in zahlreiche Transaktionen ein, die in diesem Zeitraum stattfanden (oder zumindest vorbereitet wurden) und durch den medialen und politischen Diskurs normalisiert wurden. Die seitens der Mieter*innen und SPD angeführte Kritik²⁹ am Anteilsverkauf der *GWH* wies die Landesregierung als »Hetzkampagne« der Opposition und ihrer »Hilfstruppen« zurück (FNP 07.07.2000). Die von den protestierenden Bewohner*innen prognostizierten negativen Folgen seien aufgebaute »Horror-szenarien« (ebd.), für die es keinen Grund gebe. Die Landesregierung versicherte, dass der Verkauf der hessischen Wohnungsgesellschaft *GWH* an die Bank für die Mieter*innen der Dunantsiedlung keine Nachteile mit sich bringe.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass die Normalisierung von Privatisierungs- und Kommodifizierungsprozessen im Bereich des Wohnens ab etwa 1990 eine

-
- 27 Jan Kuhnert weist in einem kritischen Beitrag von 2006 darauf hin, dass der Verkauf kommunaler und landeseigener Wohnungsunternehmen »allmählich flächendeckend« geworden sei und »keine Bundespartei und keine Region mehr von der Verkaufsdiskussion ausgenommen zu sein [scheint]« (Kuhnert, 2006, S. 29).
- 28 Als bemerkenswert unterstreicht Kuhnert (2006), dass beim Gros der Privatisierungen in den 2000er Jahren in der BRD kaum eine politische Diskussion über die Kaufinteressenten – in vielen Fällen ausländische Investoren mit Verwertungsinteresse – zustande kam.
- 29 Interessanterweise wird in den gesichteten Medienbeiträgen zu den Protesten aus dem Jahr 2000 in der HDS davon berichtet, dass führende Mitglieder des Mietervereins der Siedlung den Verkauf der *Hoechst AG* Wohnungen im Jahr 1998 an die Deutsche Bank Tochter DW, die im Jahr darauf an die Börse ging, als Negativbeispiel und Beleg für ihre begründeten Ängste anführten. Nach Übernahme verlangte die neue Eigentümerin der Wohnungen dort Mietpreissteigerungen um rund 30 Prozent (Interview EX_V, 15.12.22). Den Verkauf des Portfolios der unternehmenseigenen Wohnungen von *Hoechst* sowie dessen Folgen für die Mieter*innen greife ich im Empiriekapitel zur CvW auf (vgl. Kapitel 5).

veränderte gesellschafts- und diskurspolitische Ausgangslage für die Kämpfe des Mietervereins im Jahr 2000 geschaffen hat. Sie führte dazu, dass der Anteilsverkauf der öffentlichen Anteile an der GWH weder in den Medien noch in der Öffentlichkeit als politisch-moralischer Skandal aufgefasst wurde. Dies erklärt auch, warum es nur eine verhaltene Unterstützung der sozialen Kämpfe aus der Mieterschaft der Siedlung gab.

3) Mangelnde Unterstützung aus der Mieterschaft Drittens wurde der Protest nur von einer Fraktion der Mieterschaft, den kampfgeübten alteingesessenen Mitgliedern des Vereins, nicht aber der Gesamtheit der Mieter*innen der HDS getragen. Bereits 1995 berichtet ein Zeitungsartikel im HKB von rückläufigen Mitgliedszahlen des Mietervereins der HDS; viele Zugezogene sahen »die Notwendigkeit einer Mitgliedschaft nicht« (HKB 17.10.1995). Trotz des schwindenden Rückhalts aus den Reihen der Bewohner*innen war es, wie bereits 1985/1986, der Mieterverein der Siedlung, der die Proteste gegen den Verkauf der GWH im Jahr 2000 in die Wege leitete. In altbekannter Manier agierte dabei der Vereinsvorsitzende Wilfried Hädrich als »Motor des Protests« (FR 29.06.2000). Er setzte sich mit zuständigen Politiker*innen und Behörden auseinander, schrieb Briefe, Resolutionen und Einladungen zu Protestaktionen wie Demonstrationen und sammelte Unterschriften in der Mieterschaft. Die sich an den vom Verein organisierten Aktionen beteiligenden Bewohner*innen waren, wie die Presse dokumentiert hat, »fast alle im Rentenalter« (FR 05.09.2000) (siehe Abb. 33). Dass sich die »neue Generation« der zugezogenen Bewohner*innen nicht an den Protesten beteiligte, ist darauf zurückzuführen, dass sich keine politische Kollektivität unter den Mieter*innen als Ergebnis der aktuellen – und nicht der vergangenen – Kämpfe in der Siedlung formierte. Die Forderungen und Mittel des Protests sowie die erneut angezapften Kontakte zum politischen Netzwerk der überalterten Vereinsmitglieder, also zur SPD, waren Produkt der sozialen Kämpfe in den 1980er Jahren. Sie stellten in ihrem durch den Mieterverein beziehungsweise dessen Vorsitz vorgenommenen Übertrag in das Jahr 2000 keine gemeinschaftlich entwickelten, universellen Forderungen der Mieterschaft der HDS dar. Die sozialen Kämpfe wurden aus den Vorstandsreihen des Vereins heraus geführt, die Basis in der Nachbarschaft aber fehlte. Der Mieterverein als politisches Subjekt, das aus den erfolgreichen Kämpfen 1985/1986 hervorgegangen war, übertrug seine Erfahrungen aus den 1980er Jahren auf die neue Situation. Der Vereinsvorsitzende war überzeugt: »Wir werden wieder gewinnen!« (FR 29.06.2000) Doch die Rahmenbedingungen hatten sich zu Ungunsten der sozialen Kämpfe der Bewohner*innen verändert.

Dass es dem Verein nicht gelang, mehr Bewohner*innen zu mobilisieren, um sich gegen den Verkauf der GWH an die *HeLaBa* zu wehren, lag einerseits daran, dass die HDS-Mieter*innen keine gemeinsame Identität aus den Kämpfen heraus entwickelten. Andererseits mag der mangelnde Rückhalt der Mieterschaft auch daran gelegen haben, dass neu Zugezogenen die vom Mieterverein skizzierte Gefahr der ökonomischen Inwertsetzung der Wohnungen nicht plausibel schien. Zum einen nahm die hessische Landesregierung derartigen Vermutungen seitens der SPD und der hessischen Mietervereine den Wind aus den Segeln, indem sie in öffentlichen Statements bekannt gab, dass die Rechte und Sicherheiten der Mieter*innen durch den Verkauf nicht berührt würden (zum Beispiel FNP 07.07.2000). Zum anderen wirkte auch die Vermieterin selbst darauf hin, die Mieter*innen zu beruhigen. In einem Schreiben an die Bewohner*innen der

HDS teilte die GWH-Geschäftsführung mit, dass der Verkauf an die *HeLaBa* keine Nachteile für die Mieter*innen hätte. Die GWH wolle die Wohnungen nicht weiterverkaufen, sondern »in die Zukunft [...] investieren und sie [die Siedlung] wirtschaftlich weiterentwickeln [*sic!*]« (FR 05.09.2000). Das Misstrauen der alteingesessenen Mieter*innen, die in der Vergangenheit bereits mehrmals von ihrer Vermieterin und der Politik ent- und getäuscht worden waren, teilten vermutlich die meisten neu zugezogenen nicht. Für sie gab es keinen Grund, den Aussagen der Vermieterin zu misstrauen. Nicht zuletzt mag auch das Bündnis aus Mieterverein, SPD und AWO, das zu den Protesten einlud, für einige Bewohner*innen abschreckend gewirkt haben. Vor dem Hintergrund des sinkenden Zuspruchs zur SPD und den Gewerkschaften war das Bündnis für die breite Masse der Bewohner*innen vermutlich nicht mehr anschlussfähig. Die rückläufigen Mitgliedszahlen des SPD-nahen Vereins und die nur verhaltene Unterstützung der sozialen Kämpfe lassen sich in einem größeren Zusammenhang auch als Ausdruck der »Demobilisierung demokratischer Klassenkonflikte [...] unter Arbeiter:innen« lesen (Westheuser & Lux, 2024, S. 4). Unter Arbeiter*innen brach seit den 1990er Jahren die Bindung an Parteien stärker noch als im Rest der Bevölkerung ein (vgl. Dörre, 2020), wobei vor allem jüngere Menschen »den Bezug zu jenen linken Parteien, die aus dem historischen Prozess der demokratischen Mobilisierung der Arbeiterklasse entstanden waren« (Westheuser & Lux, 2024, S. 4), verloren. Privatismus, Rückzug und Wahlenthaltung traten an die Stelle der angestammten politischen Bindung an Parteien und Gewerkschaften. Insgesamt hat der mangelnde Rückhalt der Bewohner*innen der HDS für den vom SPD-nahen Mieterverein organisierten Protest gegen den Verkauf der GWH an die *HeLaBa* zu verminderten Handlungskapazitäten geführt, die vor dem Hintergrund der veränderten politischen Machtverhältnisse die gegenstandsbezogenen Handlungsmöglichkeiten und Erfolgsaussichten der sozialen Kämpfe geschmälert hat.

Abbildung 33: Protest älterer Bewohner*innen gegen den Verkauf der GWH an die HeLaBa im Jahr 2000



Quelle: Mieter helfen Mietern Frankfurt e. V., Frankfurter Rundschau 05.09.2000 »Stacheldraht als Symbol der Entschlossenheit«, Copyright Foto: FR-Bild Falk Orth

Verkauf an die HeLaBa und Neuausrichtung der Geschäftspolitik der GWH

Da die sozialen Kämpfe der Mieter*innen bei der hessischen Landesregierung aus den oben genannten Gründen keine Abkehr von den gefassten Beschlüssen zur Anteilstransaktion erwirken konnten, wurden die Sozialwohnungen der HDS im Jahr 2000 an die HeLaBa verkauft. Noch in demselben Jahr wurden die öffentlichen Darlehen, die die Preis- und Belegungsbindung der rund 1.100 Wohnungen in der HDS gesichert hatten, von der GWH zurückgezahlt. Die Sozialbindungen wären eigentlich noch bis 2007 weitergelaufen, wurden jedoch frühzeitig ausgelöst (Brief des Mietervereins an alle Bewohner*innen vom 26.08.2000). Die seitens der Mieter*innen befürchteten Folgen der Anteilstransaktion bewahrheiteten sich also: Die Eigentümerin machte von der *social housing deregulations gap* Gebrauch, um die Wohnungen in Wert zu setzen.

In einem Schreiben vom 17. August 2000 teilte die GWH den Bewohner*innen der HDS mit, dass zum 31.12. des Jahres 2000 die Eigenschaft »öffentlich gefördert« aufgrund der Rückzahlung der Darlehen wegfallen und von nun an eine Selbstbeteiligungsgebühr bei sogenannten Kleinreparaturen anfallen. Der Mieterverein reagierte empört auf das Auslösen der Sozialbindungen, da er »deftige Mietpreiserhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete« oder eine Umwandlung in Eigentumswohnungen vermutete (Brief des Mietervereins an alle Bewohner*innen vom 26.08.2000). Erneut rief der Verein die Bewohner*innen der Siedlung zum Protest auf, um sich gemeinsam gegen die GWH zu wehren. Dem Aufruf zu einer Demonstration in der Siedlung Anfang September 2000 folgten einige ältere Bewohner*innen, der Protest blieb jedoch erfolglos.

Mit der Anteilstransaktion an die HeLaBa wurde die Ökonomisierung der Bewirtschaftungspraxis der Wohnungen in der HDS eingeleitet. Diese Praxis ist im Wesentlichen auf die Restrukturierung der Wohnungsgesellschaft GWH unter der Führung der HeLaBa zurückzuführen (siehe Textbox »GWH unter Führung der HeLaBa«).

Bereits mit dem Verkauf der öffentlichen Anteile der GWH an die HeLaBa im Jahr 2000 wurde ein Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag abgeschlossen. Dem zugrunde liegt die Renditeerwartung der Eigentümerin HeLaBa gegenüber der GWH. Der Jahresgewinn der Wohnungsgesellschaft, rund 66 Millionen Euro im Jahr 2023 (GWH Immobilien Holding, 2023), wird seither vollständig an die Muttergesellschaft abgeführt. Bis 2011 firmierte die Vermietungsgesellschaft noch unter dem Namen *Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH Hessen*, seit 2012 heißt die Gesellschaft *GWH Wohnungsgesellschaft mbH*. Dass die Gemeinnützigkeit aus dem Namen des Unternehmens entfernt wurde, spiegelt die Neuausrichtung der Geschäftstätigkeiten wider.

Um herauszufinden, wie sich die Restrukturierung der Geschäftstätigkeiten der GWH unter Führung der HeLaBa auf die Bewirtschaftung der Wohnungen in der HDS ausgewirkt hat, führte ich mit einem langjährigen Mitarbeiter in Führungsposition bei der GWH ein Interview. Der Mitarbeiter war als Projektleiter zum Zeitpunkt des Interviews im Oktober 2022 auch für die HDS verantwortlich und hat laut eigenen Aussagen den »Weg [...] von einem gemeinnützigen Unternehmen zu einem wirklichen Wirtschaftsunternehmen« (Interview_EX_II, 27.10.22) bei der GWH miterlebt.

GWH unter Führung der HeLaBa

Die HeLaBa stuft das Immobiliengeschäft als einen ihrer Kerngeschäftsbereiche ein. Sie rechnet sich zu den »bedeutenden deutschen Immobilienbanken mit extensiver internationaler Ausrichtung« (ZfGK 15.09.2007). 2007 plante die HeLaBa den Börsengang ihrer Tochtergesellschaft GWH, der jedoch von der seinerzeit amtierenden Landesregierung aufgrund starker Kritik abgesagt wurde (FAZ 30.07.2007).³⁰ Anstelle des Börsengangs wurde die Erweiterung des Immobiliengeschäfts der GWH vorgenommen: Unter dem Dach der 2009 gegründeten GWH Immobilien Holding GmbH bündelt die HeLaBa alle ihre Immobilienbeteiligungen, zu denen neben der GWH Wohnungsgesellschaft mbH (Vermieterin der HDS) auch mehrere Projekt- und Bauträgergesellschaften, Dienstleistungsunternehmen wie die GWH Digital GmbH und die WoWi Media GmbH (Telekommunikation), der Energiedienstleister Systemo GmbH und seit 2019 zwei Wohnimmobilienfonds gehören (GWH Immobilien Holding, 2023, S. 6f.). Die Anzahl bewirtschafteter Wohnungen lag 2023 bei knapp 53.000 Einheiten, wobei der Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit im Rhein-Main-Gebiet liegt (GWH Immobilien Holding, 2023). Die durchschnittlichen Mietpreise im frei finanzierten Segment stiegen zwischen 2016 und 2023 von 6,31 Euro/m² auf 8,16 Euro/m² (ebd.).³¹ Damit wurden die Mieten in diesem Zeitraum stärker als der Verbraucherpreisindex erhöht³² und liegen leicht über dem bundesdeutschen Durchschnitt (BMWSB, 2023, S. 29).

30 Der Grund für die Absage des Börsengangs der GWH war, dass die CDU-geführte Landesregierung ihr Vorhaben, die landeseigene Wohnungsgesellschaft *Nassauische Heimstätte* ebenfalls an die HeLaBa zu privatisieren und mit der GWH zu fusionieren, um diese dann in eine Aktiengesellschaft umzuwandeln und an die Börse zu bringen, politisch nicht durchsetzen konnte. Das politische Risiko, das mit der umstrittenen Privatisierung verbunden war, war der Landesregierung vor den Neuwahlen zum hessischen Landtag 2008 zu groß (FAZ 04.01.2009).

Der Interviewte beschrieb im Gespräch mit mir, dass durch den Verkauf des Unternehmens an die Bank im Jahr 2000 der Tauschwert der Wohnungen in den Vordergrund aller Geschäftsentscheidungen gerückt sei, »die Zeiten sind vorbei, dass wir großartig da irgendwie Geschenke verteilen können, sondern wir müssen wirtschaftlich arbeiten, wir müssen wirtschaftlich [...] mit der Wohnung, mit unseren Mieterinnen und Mietern umgehen« (ebd.). Vor dem Verkauf an die *HeLaBa* sei der Großteil der erwirtschafteten Erträge reinvestiert worden. Durch die Gewinnerwartungen der Bank »hat sich diese Welt verändert« (ebd.). Die Wohnungsbaugesellschaft sei für die Bank »eine ganz normale Investition« (ebd.). Der interviewte Unternehmensvertreter führt aus:

»Und eine Bank will immer an einem Invest verdienen, sonst verkaufen sie den Invest wieder. Ja, so und jetzt ist es natürlich so, dass die *HeLaBa* gewisse Ausschüttungen erwartet. Da erzähle ich ja nix Geheimes. Das kann man den Geschäftsberichten lesen und dann kann man ja auch sehen, was wir so jährlich an die *HeLaBa* ausschütten müssen.« (Ebd.)

Die Zahlen der Geschäftsberichte bestätigen seine Aussage: Der Immobilienbereich der Landesbank trug bereits 2013 mehr als ein Drittel zum Gesamtkonzernergebnis der *HeLaBa* bei (Immobilien & Finanzierung 15.09.2013), das Jahresergebnis stieg zwischen 2017 und 2023 um 8 Millionen Euro von knapp 58 auf 66 Millionen Euro. In Bezug auf die Unterhaltung und Instandhaltung der Wohnungen erschwerten die Gewinnerwartungen des neuen Gesellschafters *HeLaBa*, der inzwischen 100 Prozent der Anteile an der *GWH* hält, die Bewirtschaftung des Wohnungsbestandes der *GWH* nach sozialen Grundsätzen. Der interviewte Unternehmensvertreter begründete dies im Gespräch damit, dass »jede Investition, die Modernisierung oder was auch immer [...] halt unter einer gewissen Wirtschaftlichkeit laufen [muss], sonst kriegen wir die Gelder dafür nicht genehmigt« (Interview_EX_II, 27.10.22).

Nach Aussage des befragten Unternehmensvertreters ist das Unternehmen kein öffentliches Wohnungsunternehmen im klassischen Sinne mehr, da nicht die Politik, sondern die Bank und ihre Renditeerwartungen die Ausrichtung der Geschäftsaktivitäten der *GWH* bestimmen.³³ Obwohl die Eigentümerin der *GWH*, die *HeLaBa*, formell politisch kontrolliert wird, sei der tatsächliche Einfluss der Politik auf die Unternehmensführung begrenzt.

»Auch wenn das so wäre, sage ich ganz ehrlich, wenn das so wäre, dass die Politik noch Einfluss auf die Banker nehmen könnte, ja, dann würden manche Sachen anders lau-

-
- 31 Für die Jahre 2000 bis 2015 liegen keine detaillierten Angaben zur durchschnittlichen Miete vor, da die Geschäftsberichte rückwirkend nur bis zum Jahr 2017 öffentlich einsehbar sind.
 - 32 Eine Beispielrechnung mit dem Indexrechner von Haus und Grund ergibt, dass eine Ausgangsmiete von 6,31 Euro im Jahr 2016 um 22,7 Prozent auf 7,74 Euro steigen würde (vgl. <https://www.hausundgrund.de/verband/schleswig-holstein/service/indexrechner>).
 - 33 Die Einschätzung des interviewten Mitarbeiters, dass die *GWH* seit dem Verkauf an die *HeLaBa* kein öffentliches Wohnungsunternehmen mehr ist, weil ökonomische und nicht politische Interessen die Geschäftspolitik anleiten, wird dadurch bestätigt, dass die *GWH* auch in amtlichen Statistiken nicht mehr als landeseigenes Wohnungsunternehmen geführt wird.

fen. Ich weiß nicht, was die da für Runden haben und was ein Herr Al Wazir mit Menschen von der HeLaBa macht. Aber ich habe noch nie erlebt, dass der irgendwann mal dann was durchbringt. »Hey, wisst ihr was? Da investiert ihr einfach mal ohne ein Re-invest.« Ja, das kenne ich nicht.« (Interview_EX_GWH, 27.10.22)

Die Renditeerwartungen des Mutterkonzerns haben die Art und Weise verändert, wie die GWH die Wohnungsbestände in der HDS unterhält und das Verhältnis mit den Bewohner*innen der Siedlung ausgestaltet. Mieter*innen berichteten in Interviewgesprächen, dass ihre Vermieterin in den vergangenen Jahren den gesetzlichen Spielraum für Mieterhöhungen voll ausgenutzt und die Mieten regelmäßig an die ortsübliche Vergleichsmiete (vgl. §§ 558 ff BGB) angepasst habe (zum Beispiel Interview 1_HDS, 02.12.22). Die GWH sei keine soziale Vermieterin mehr, so das Urteil eines Bewohners (Feldnotizen 28.06.23). Laut den Aussagen des weiter oben zitierten Mitarbeiters der GWH lagen die durchschnittlichen Mietpreise in der HDS »bei 8 Euro oder höher« (Interview_EX_GWH, 27.10.22), was sich auf das Mietniveau von Oktober 2022 und somit vor der Erhöhung der Mieten durch die anfallende Modernisierungsumlage bezieht. Steigende Mietpreise und jüngst der Beginn der Modernisierungsarbeiten in der Siedlung, auf die ich im nachfolgenden Abschnitt 6.2.3 eingehen werde, führten zu einer verstärkten Mieterfluktuation in der HDS. Neuvermietungen der freigewordenen Wohnungen weisen dabei höhere Mietpreise auf als alte Verträge (*new tenancy gap*). Auch die Nebenkosten für die ehemals sozial gebundenen Wohnungen, berichteten Bewohner*innen, seien in den letzten Jahren drastisch angestiegen, was zu einem zunehmenden Verdrängungsdruck und sozialen Wandel im Quartier geführt habe.

Vermietverhältnis: Zudem hat die Vermieterin GWH Servicedienstleistungen gekürzt und die Verfügbarkeit von Mitarbeiter*innen vor Ort (zum Beispiel Hausmeister) reduziert. Ähnlich wie bei anderen großen Wohnungsgesellschaften wurde der Vermietungsprozess und die Kommunikation mit den Mieter*innen digitalisiert (es gibt ein Online-mieterportal und eine App), was zu einer zunehmend anonymen Beziehung zwischen Mieter*innen und Vermieterin und einem Rückgang an persönlichen Kontakt geführt hat. Das *Insourcing* von Dienstleistungen, die Digitalisierung der Mietverhältnisse und die reduzierte Kommunikation mit Bewohner*innen als Teil einer gewinnorientierten Vermietungspraxis ähneln den Profitmaximierungsstrategien des Immobilienkonzerns *Vonovia* (vgl. Kapitel 5). Als Ergebnis der zunehmenden Gewinnorientierung der GWH hat sich auch das Vermietverhältnis zum Schlechten verändert. Während in früheren Jahren, wie sich langjährige Mieter*innen im Gespräch mit mir erinnerten, der Umgang von Verwaltungsmitarbeiter*innen der GWH mit Bewohner*innen der HDS kooperativ und auf Augenhöhe verlaufen sei, sei die Kommunikation der GWH in den letzten Jahren von einem zunehmenden Machtungleichgewicht zwischen Eigentümerin und Mieter*innen geprägt: Befragte erzählten mir, dass sie das Gefühl hätten, dass ihre Anliegen nicht ernst genommen würden, dass sie sich als »unmündig« (Interview 6_HDS, 25.02.23) und als »Mensch dritter Klasse« (Interview 4_HDS, 21.07.23) behandelt fühlten. Die GWH baue »eine Mauer des Schweigens« (ebd.) gegenüber den Mieter*innen auf und verhindere damit eine Kommunikation auf Augenhöhe. Der skizzierte Verlust an sozialer Macht über die eigenen Wohnverhältnisse sowie der zunehmende Verdrängungsdruck durch steigende Mietpreise verschärften sich durch die 2021 von der Ver-

mieterin angekündigte energetische Modernisierung der Wohnungen und die mit der Maßnahme verbundene Quartiersentwicklung weiter.

6.2.2.3 Zwischenfazit

In diesem Abschnitt wurden die sozialen Kämpfe der Mieter*innen der HDS gegen den Verkauf der Wohnungsgesellschaft *GWH* an die *HeLaBa* im Jahr 2000 analysiert und die Gründe für das Scheitern des Widerstandes gegen die *de facto*-Privatisierung herausgearbeitet. Resümierend kann festgehalten werden, dass die sozialen Kämpfe der Mieter*innen gegen den Verkauf der *GWH* an die *HeLaBa* nicht erfolgreich waren, weil die Handlungskapazitäten des die Proteste organisierenden Mietervereins und die situationsbezogenen Erfolgchancen seiner Forderungen vor dem Hintergrund veränderter parlamentarischer Mehrheitsverhältnisse in Hessen und dem bereits fortgeschrittenen neoliberalen Wandel der Wohnungspolitik auf Bundesebene nicht ausreichend groß waren, um politische Mehrheiten für die Abkehr von der Anteilstransaktion zu gewinnen. Hierfür stellte ich drei zentrale Gründe vor: erstens die fehlende politische Unterstützung der sozialen Kämpfe durch die Landesregierung, die unter Führung der CDU die Privatisierungspläne entschieden vorangetrieben und den Widerstand aus der Opposition und Mietenbewegung bei der Umsetzung der Pläne ignoriert hat, zweitens die Normalisierung von Privatisierungsprozessen und Kommodifizierung im Kontext konsolidierter neoliberaler Machtverhältnisse und der neoliberalen Restrukturierung der Wohnungspolitik, die zu einer verhaltenen Rezeption der Kämpfe in Sossenheim in den lokalen Medien und keiner nennenswerten Berichterstattung in überregionalen Zeitungen führte, sowie drittens die mangelnde Unterstützung der sozialen Kämpfe aus den Reihen der Bewohner*innen, die sich mit der einseitigen politischen Positionierung des Vereins zugunsten der SPD, der alternden Mitgliederstruktur sowie dem Ausbleiben der Formierung politischer Kollektivität als Ergebnis gemeinsamer Kämpfe erklären lässt. Es gelang dem Mieterverein als das aus den vorausgegangenen sozialen Kämpfen hervorgegangene politische Subjekt nicht, die Mieter*innen der HDS für die Proteste, die sich gegen die Landesregierung richteten, zu mobilisieren. Die historische Analyse der Kämpfe des SPD-nahen Mietervereins der HDS spiegelt einerseits die Folgen der konservativen Wende der Wohnungspolitik wider und zeugt andererseits von der veränderten Rolle der SPD im Politikfeld des Wohnens: Die SPD trat nicht länger als Partei der Mobilisierung von Mieterinteressen auf und verlor an Zuspruch aus der Arbeiterklasse.

6.2.3 Heute: Ausbleibende Kämpfe gegen Kommodifizierung

In diesem dritten Abschnitt zu den sozialen Kämpfen gegen Kommodifizierung in der HDS untersuche ich, warum sich kein kollektiver Widerstand gegen die seit 2021 laufende und mit erheblichen Mietpreissteigerungen verbundene energetische Modernisierung der Siedlung am Dunantring formierte. Zuerst werde ich wie schon in den vorausgegangenen beiden Abschnitten auf den Kontext eingehen. Es werden der Umfang der energetischen Modernisierung der HDS durch die Vermieterin *GWH* sowie die damit verbundenen sozialen Folgen für die Bewohner*innen beschrieben (6.2.3.1). Anschließend stelle ich vier Gründe vor, die ich als wesentlich für das Ausbleiben organisierten Widerstands gegen die Modernisierungsmaßnahme und damit verbundene Mietpreis-

steigerungen herausgearbeitet habe: erstens der Verlust von sozialer Infrastruktur und Rückzug ins Private, zweitens die Auflösung des Mietervereins, drittens konfliktvermeidendes Verhalten im Umgang mit Verdrängungsdruck und viertens soziale Spaltungen und negative Emotionen (6.2.3.2). Meine in diesem Abschnitt dargelegten Schlussfolgerungen basieren auf informellen Gesprächen und ethnographischen Beobachtungen in der Siedlung zwischen 2021 und 2023 und der Auswertung von sechs leitfadengestützten Interviews mit Bewohner*innen der HDS. Ergänzende Expertengespräche wurden mit Mitarbeitenden des Quartiersmanagements in Sossenheim (Interview EX_III, 07.11.22) und einer für Kundenzufriedenheit in der HDS zuständigen Mitarbeiterin der GWH geführt (Interview EX_VI, 21.03.23). Zusätzlich wurden informelle Kurzgespräche mit den Ansprechpersonen im Baubüro der Siedlung geführt und Geschäftsberichte der GWH (2017–2023) sowie Medienberichte über die Dunantsiedlung der letzten drei Jahre ausgewertet. Ich argumentiere in diesem Kapitel, dass soziale Fragmentierung, Desintegration und Entfremdungserfahrungen der Bewohner*innen der Siedlung der Formierung sozialer und politischer Kollektivität als Voraussetzung für das Entstehen sozialer Kämpfe der Mieter*innen entgegenwirken. Der Wegfall gemeinschaftlicher Treffpunkte und lokaler Solidarstrukturen sowie eine zunehmende Anonymität unter Nachbar*innen scheinen Entsolidarisierungseffekte zu haben, die soziale Spaltungsprozesse in der Siedlung weiter verstärkt haben. An die Stelle von Solidarität und Gemeinschaft traten Erfahrungen von Zukunftsangst und Entfremdung, die auch auf das veränderte Mietverhältnis und die damit einhergehende Ohnmacht der Bewohner*innen zurückzuführen sind.

6.2.3.1 Kontext: Energetische Modernisierung der Henri-Dunant-Siedlung

Seit den 2020er Jahren investiert die GWH verstärkt in die energetische Modernisierung ihres Wohngebäudebestandes (GWH Immobilien Holding, 2017, S. 5). Die verstärkte Modernisierungstätigkeit des Unternehmens ist Ausdruck der »GWH Dekarbonisierungsstrategie 2045«, die als Reaktion auf den Bedeutungszuwachs ökologischer Nachhaltigkeit für die Bewertung von Immobilien gedeutet werden kann. In dem seit 2022 jährlich erscheinenden Nachhaltigkeitsbericht weist das Unternehmen die in diesem Zusammenhang stehenden Aktivitäten und Kennzahlen gesondert aus und stellt sich darin als »enkelfähiges« (GWH Immobilien Holding, 2022) Unternehmen dar. Ökologische Nachhaltigkeit wird dabei als Motor für, nicht als Gegensatz wirtschaftlichen Wachstums angesehen.

2021 hat die Vermieterin GWH auch in der HDS die energetische Modernisierung aller rund 1.100 Wohnungen der Siedlung sowie die Aufwertung von Frei- und Grünflächen angekündigt. Im Einklang mit der Dekarbonisierungsstrategie des Wohnungsunternehmens soll die Siedlung unter dem programmatischen Titel »gesunde Vielfalt im Quartier« durch investive Maßnahmen auf einen neuen technischen Energiestandart gehoben und baulich aufgewertet werden (GWH Wohnungsgesellschaft mbH Hessen, o.J.). Zu den Baumaßnahmen, die bis mindestens 2030 andauern werden, gehören die Dämmung von Fassaden und Kellerdecken der Gebäude, der Austausch der Fenster durch neue dreifachverglaste und wärmeschutzisolierte, die Erneuerung der Balkone der Wohnungen, der Austausch von Wasser- und Heizungsleitungen sowie die Installation eines Nahwärmenetzes, das die Gasversorgung in den Wohnungen durch kli-

maneutrale Wärmeerzeugung mit Biomethan ersetzen soll. Die neue Energiezentrale wird von dem GWH-eigenen Dienstleister *Systemo GmbH* betrieben, das heißt, in Zukunft wird die Vermieterin zusätzlich als Energieversorgerin in der Siedlung auftreten. Neben den genannten Maßnahmen sollen die Hauseingänge renoviert und barrierefrei umgestaltet werden und das Seniorenwohnheim, das aktuell im Rahmen des Programms *Housing First* für die Unterbringung von zwölf zuvor wohnsitzlosen Menschen genutzt wird (GWH Immobilien Holding, 2023), umgebaut und erneuert werden.

Die Modernisierungsarbeiten in der HDS sind in fünf Bauabschnitte unterteilt (siehe Abb. 34). Die erste Phase der Gebäudesanierung hat im östlichen Teil der Schaumburger Straße 2021 begonnen und wird in diesem Jahr (2024) abgeschlossen. Die darauf folgenden Sanierungswellen umfassen jeweils rund zehn Gebäudeblöcke, wobei die Modernisierung zuerst in den südlichen Teilen am Eingang der Wohnanlage erfolgt und dann Stück für Stück Richtung Norden wandert. Die Sanierungsarbeiten an den Gebäuden werden in bewohntem Zustand durchgeführt, das heißt, in der Regel (bis auf Härtefälle) verbleiben die Menschen während der Umbauzeit in ihren Wohnungen. Während für die Vermieterin die Einsparung von CO₂ im Rahmen der unternehmenseigenen Nachhaltigkeitsstrategie und die Aufwertung der Siedlung im Vordergrund stehen, ist die Maßnahme für Mieter*innen mit langwierigen Bauarbeiten, die den Wohnalltag und die Lebensqualität einschränken, sowie perspektivisch steigenden Mietkosten verbunden. Neben der siedlungsbezogenen Modernisierungsmaßnahme trägt das vom Stadtplanungsamt der Stadt Frankfurt initiierte Förderprogramm »Sozialer Zusammenhalt Sossenheim« zu einer Aufwertung der Siedlung als Wohnstandort bei. Im Rahmen des stadtteilübergreifenden Förderprogramms werden Spiel- und Freiflächen innerhalb der Siedlung sowie nahegelegene Sportplätze und öffentliche Räume umgestaltet. Sowohl die energetische Modernisierung der Siedlung als auch die quartiersbezogene Entwicklungsmaßnahme des Stadtplanungsamtes werden perspektivisch zu einer Erhöhung der monatlichen Mieten für die Mieter*innen der HDS führen.

Abbildung 34: Die Pläne der GWH für die energetische Modernisierung der Henri-Dunant-Siedlung



Quelle: Eigene Darstellung, Kartengrundlage OSM, Stand 07/2020

Obwohl die GWH im Mai 2021 eine eigene Website³⁴ für die Siedlung aufgesetzt und einen Beteiligungsprozess als Begleitung der Modernisierungsmaßnahme initiiert hat, sind die Bewohner*innen unzufrieden mit dem Informationsfluss. Es sei schwer, genaue Informationen darüber zu erhalten, wann welche Arbeiten durch welche Gewerke an den einzelnen Gebäudeblöcken und innerhalb der Wohneinheiten vorgenommen werden. Seit März 2021 findet in unregelmäßigen Abständen ein Mieterinnen- und Mieterdialog statt, das heißt, zu Beginn jedes neuen Bauabschnittes lädt die GWH die betroffenen Bewohner*innen zu einem Vor-Ort-Termin ein mit dem Angebot, Fragen zur Modernisierung an Mitarbeitende des Unternehmens zu stellen.³⁵ Darüber hinaus hat die Vermieterin einen sogenannten »Mieterkümmerer« als Ansprechperson für Modernisierungsfragen in der Siedlung eingesetzt und zu einzelnen Maßnahmen wie zum Beispiel dem großen Spielplatz in der Siedlung einen Beteiligungsprozess durchgeführt, in diesem Fall in Zusammenarbeit mit dem Quartiersbüro. Trotz dieser vermietetseitigen Bemühungen sind die Erfahrungen, den Plänen der Eigentümerin ausgeliefert zu sein, für die Bewohner*innen der HDS »in vielerlei Hinsicht einschneidend«, wie es ein Interviewpartner formuliert (Interview 5_HDS, 27.07.23). Dazu beigetragen hat, dass der Zeitplan der Vermieterin sich mehrfach verzögert hat (Interview_EX_II, 27.10.22), was

34 <https://www.dunantsiedlung.de/> (letzter Zugriff: 23.03.2025)

35 Bis Ende 2024 fanden insgesamt vier Termine statt. Am zweiten Mieterinnen- und Mieterdialog, der am 07.12.2021 online stattfand, nahm ich als Beobachterin teil. Es waren bei diesem Termin sechs Vertreter*innen der Vermieterseite und mit dem Beteiligungsprozess beauftragten Kommunikationsagentur KOKONSULT beteiligt, jedoch nur vier als Mietparteien identifizierte Personen. Dieser Termin gestaltete sich als Vortrag durch die GWH Vertreter*innen mit anschließender Option für Rückfragen durch die Mieter*innen. Da der interaktive Teil recht kurz gehalten wurde, war die Veranstaltung mehr ein Informations- als ein Dialogtermin.

zu erheblichen Einschränkungen und Unannehmlichkeiten im Alltag der Mieter*innen führte. Geplanter Urlaub für die Zeit der Modernisierung der eigenen Wohnung musste beispielsweise abgesagt oder umgelegt werden, was in einigen Fällen kurzfristig nicht mehr möglich war und dazu führte, dass Bewohner*innen während der Durchführung der Bauarbeiten nicht zu Hause sein konnten. Dies führte zu Gefühlen der Verunsicherung und Sorge aufseiten der Mieter*innen, denn nicht wenige haben Angst vor Entwendung von Gegenständen aus ihren Wohnungen, wenn diese nicht abgeschlossen sind. Beschwerlich ist das Leben für die Bewohner*innen während der Modernisierungsmaßnahme also deshalb, weil grundlegende Funktionen der Wohnung als Ort der Intimität, Sicherheit und Selbstbestimmung wegfallen. Neben diesen Einschränkungen der selbstbestimmten Nutzung der Wohnung als Reproduktionsort setzen die steigenden Mieten die Menschen in der HDS unter Druck.

Die Aussicht auf steigende Mietpreise: Die energetische Modernisierung der HDS wird zu einem erheblichen Anstieg der monatlichen Mieten für die Bewohner*innen führen. Da die Investitionskosten für Maßnahmen, die rechtlich gesehen eine Wohnwertverbesserung darstellen, zu acht Prozent jährlich auf die Mieter*innen umgelegt werden können (vgl. §§ 559 ff BGB), werden die monatlichen Mietpreise nach Abschluss der Bauarbeiten in den betreffenden Wohnungen der HDS dauerhaft steigen. Durch die Maßnahme wird also die *modernization gap* geschlossen. Obwohl nach Angaben der befragten Bewohner*innen die Modernisierungsmieterhöhungen von der Vermieterin GWH auf 99 Euro pro Monat und Wohnung gedeckelt wurden, ist vor dem Hintergrund der sozioökonomischen Struktur der Bewohnerschaft zu vermuten, dass die Mietpreise für einige der in der Dunantsiedlung lebenden Haushalte bald die Grenze der Leistbarkeit übersteigen werden.

Im Jahr 2022 lagen die Mieten in der Siedlung im Durchschnitt bei 8,50 Euro/m², das heißt bei 510 Euro für eine Wohnung mit 60 m² (Mikrozensusdaten von 2022). Die angekündigte Erhöhung der Monatsmieten um 99 Euro entspricht somit einem Anstieg von 20 Prozent. Hinzu kommt, dass auch die Neben- und Heizkosten in den letzten Jahren deutlich angestiegen sind und die Ausgangsmieten bei neueren Verträgen bereits deutlich über dem in der Beispielrechnung angenommenen Niveau von 8,50 Euro/m² liegen. Herr W., der seit 2017 gemeinsam mit seiner Partnerin und zwei Kindern in einer 60-Quadratmeter-Wohnung in der HDS lebt, berichtet im Interviewgespräch am 21. März 2023, dass seine aktuelle Kaltmiete bei 704 Euro liege; seine Vermieter hätten nur 380 Euro gezahlt (Interview 2_HDS, 21.03.23). Die Wohnung sei zum jetzigen Zeitpunkt trotz der alle 18 Monate erfolgten Anpassung an den Mietspiegel noch bezahlbar für ihn und seine Familie. Allerdings geht er von zukünftig jährlich anfallenden Mehrkosten von rund 2.000 Euro (nach Abschluss der Modernisierung) aus. Dies bedeute: »Man muss Einbußen machen.« (Ebd.) Das Zitat belegt, dass Herr W. und seine Familie durch die steigenden Wohnkosten zunehmend finanziell unter Druck geraten und Einsparungen in anderen Lebensbereichen vornehmen müssen, um weiterhin in der Siedlung wohnen zu bleiben. Derartige Einschränkungen kommen einer Verdrängung aus dem Lebensstandard gleich. Um den Auszug aus der HDS aufgrund steigender Preise zumindest zu verzögern, haben auch andere befragte Bewohner*innen ihren Alltag und ihr Ausgabeverhalten angepasst, zum Beispiel teilen Mieter*innen ihre Wohnung bereits mit Freund*innen oder sind mit ihren erwachsenen Kindern zusammengezogen. Eine an-

dere Befragte vermietet Teile ihrer Wohnung an eine Familie unter, während sie bei ihrem Mann wohnt. Eine weitere Strategie, die von einem Familienvater im Gespräch mit mir genannt wurde, war die Einsparung von Ausgaben für frische Lebensmittel. Diese Darstellungen deuten auf einen zunehmenden Verdrängungsdruck in der Nachbarschaft hin, der sich durch die Modernisierungsmieterhöhungen perspektivisch weiter verschärfen wird.

Wohnalltag mit und auf der Baustelle: Den täglichen Lärm und Dreck der Bauarbeiten und das Eindringen fremder Personen (den die Modernisierungsarbeiten durchführenden Handwerker*innen) in die eigenen vier Wände empfinden viele Mieter*innen der HDS als störenden Eingriff in ihre Privatsphäre und ihren routinierten Alltag. Durch die Absperrung von Straßen, aufgestellte Baucontainer und Baufahrzeuge fallen zahlreiche Parkplätze in der Siedlung weg, deren zu geringe Verfügbarkeit schon vor dem Beginn der Bauarbeiten ein wiederkehrender Konfliktpunkt zwischen Nachbar*innen war. Auch die Fußwege in der Siedlung und die Hauseingänge sind durch die Arbeiten teilweise monatelang unbenutzbar; auf den Grünflächen wird Baumaterial und -schutt gelagert, sodass deren Nutzung ebenfalls nur sehr eingeschränkt möglich ist (siehe Abb. 35–38). Hinzu kommen Einschränkungen der Nutzbarkeit der Wohnungen: Während der Arbeiten für die Neuverlegung der Leitungen für Trinkwasser und Heizung wird das Wasser in den Wohnungen abgestellt, sodass Bewohner*innen ihre Bäder nicht wie gewohnt nutzen können. Für die Umbauzeit müssen Mieter*innen auf Sanitärcontainer ausweichen, die vor den Hauseingängen platziert werden, was den Alltag insbesondere für ältere und mobilitätseingeschränkte Menschen, aber auch für Familien mit Kindern mühsam macht. Aufgrund der Demontage sämtlicher mit Gas betriebener Geräte im Zuge der Umstellung der Energie auf das Nahwärmenetz ist der Herd in der Küche während der Arbeiten nicht nutzbar. Bewohner*innen können zwar kostenfrei elektrische Kochplatten leihen, doch die Zubereitung von Essen wird insbesondere für Mehrpersonenhaushalte und große Familien zeitaufwendiger.

Für Herrn S., der seit 2012 alleine in einer 44-Quadratmeter-Wohnung in der HDS lebt, ist es die Summe der einzelnen Maßnahmen, welche die Modernisierung der eigenen Wohnung so anstrengend macht. Er sagt: »[...] das sind Dreckarbeiten, die drin sind, und das alles zu bewerkstelligen, während du drin wohnst.« (Interview 5_HDS, 27.07.23) Er hätte sich gewünscht, dass die Arbeiten nicht durchgeführt werden, während die Wohnungen bewohnt sind: »Ich stell mir vor, dass man einfach solche tiefen Eingriffe in Wohnungen vielleicht dann doch zügiger machen kann, wenn die Leute nicht drin sind« (ebd.). Für Frau E. wiederum ist der Lärm das größte Übel: »Es war furchtbar [...], es war so laut, ich habe Dezibel gemessen stundenweise. Und es ging bis zu 95 Dezibel.« (Interview 4_HDS, 21.07.23)

Abbildung 35–38: Modernisierungsarbeiten im zweiten Bauabschnitt (Stand Juni 2023): Dämmmaterial vor einem Wohnblock (links oben), Sanitärcontainer und Gehwegschäden (rechts oben), Baucontainer in einer Gartenanlage (links unten), Ablage von Baumaterial zwischen den Häusern (rechts unten)



Quelle: Eigene Aufnahmen

Als zentraler Ort der alltäglichen physischen, psychischen und sozialen Reproduktion der Bewohner*innen fungiert die Wohnung als Raum der Sicherheit und der Selbstversicherung. Wenn diese Funktionen der Wohnung durch die von der Vermieterseite initiierten Baumaßnahmen bedroht sind, werden die alltäglichen, routinierten Abläufe der Reproduktion und die damit in Verbindung stehenden sozialen Beziehungen der Menschen unter Druck gesetzt. Die Funktion der Wohnung als Reproduktionsmittel wird fragil und dadurch der Alltag und die Reproduktion der Bewohner*innen selbst.

Frau G., die zusammen mit ihrer Tochter in der HDS lebt und als selbstständige Unternehmerin von zu Hause aus arbeitet, erklärte mir im Interview, dass sie bei dem Lärm der Bauarbeiten in der Siedlung Schwierigkeiten habe, ihrer Arbeit im Homeoffice nachzugehen. Aber auch die Ruhe und Erholung in den eigenen vier Wänden sei durch den Lärm der Modernisierungsarbeiten kaum mehr möglich. »Es [die Situation zu Hause] wurde schnell sehr unerträglich. Wir leben seit eineinhalb Jahren auf einer Baustelle. Man muss immer damit rechnen, dass es laut ist. Auch an Samstagen.« (Interview 3_HDS, 14.07.23). Ihre Strategie, mit der Situation umzugehen, besteht darin, mehr Zeit außerhalb ihres Zuhauses zu verbringen: entweder bei ihrer Freundin oder auf einem na-

hegelegenen Campingplatz, wo sie einen Dauerstellplatz für ihren Campervan besitzt. Langfristig plant sie jedoch, aus der Siedlung auszuziehen. Das Beispiel unterstreicht, dass die Mieter*innen der HDS die derzeitige Situation in der Nachbarschaft als Belastung empfinden.

In Interviews äußerten Mieter*innen außerdem Empfindungen von Unsicherheit, da sie das Gefühl hatten, die Kontrolle über den intimen Ort ihres Zuhauses verloren zu haben. Aufgrund von Sprachbarrieren fühlen sich einige Bewohner*innen nicht in der Lage, ihre Wünsche und Bedürfnisse gegenüber den von der GWH mit der Durchführung der Bauarbeiten in ihren Wohnungen beauftragten Arbeiter*innen zu verbalisieren. Einige Gesprächspartner*innen projizierten dabei ihre negativen Gefühle über die Belastungen in Zusammenhang mit der Baumaßnahme auf die als nicht »deutschstämmig« (Interview 3_HDS, 14.07.23) gelesenen Arbeiter*innen. Obwohl sich interviewte Mieter*innen der prekären Arbeitsbedingungen der Arbeitskräfte auf der Baustelle in der HDS durchaus bewusst waren, machten einige Mieter*innen rassistische Bemerkungen über deren antizipierte Herkunft, ihr als rücksichtslos wahrgenommenes Verhalten und den empfundenen Mangel an Respekt gegenüber den Mieter*innen der Wohnungen.

Dieser dargestellte Verlust an Sicherheitsempfinden und Lebensqualität hinterlässt Spuren. Die Menschen »sind einfach unzufrieden« (Interview 2_HDS, 21.03.23), fasst Herr W. zusammen, der von sich sagt, er kenne viele Menschen in der Nachbarschaft und sei häufig im Gespräch mit ihnen. Er führt fort: »Viele sind auch weggezogen aufgrund der Sanierung [...]. Die wollten den Dreck nicht haben und die wollten diese Veränderung nicht haben.« (Ebd.) Der Rückzug oder gar Auszug einiger Mieter*innen aus der Nachbarschaft deuten auf die entfremdende Wirkung der Modernisierungsmaßnahme hin. Der Eingriff in das räumlich-materielle Gefüge der Siedlung stört die Aneignung der Wohnung als individuelles Reproduktionsmittel der Mieter*innen.

Vermietverhältnis – »[B]ei denen ist jetzt wirklich nur eins: Profit und Geld.« (Interview 2_HDS, 21.03.23) Einige der von mir befragten Mieter*innen brachten die energetische Modernisierung der HDS mit dem zunehmend auf Profit ausgerichteten Geschäftsmodell der GWH in Verbindung: Herr W., der in den 2010er Jahren als Malermeister für eine von der GWH beauftragte Firma Sanierungsarbeiten in der HDS umgesetzt hat und seit 2017 selbst mit seiner Familie in einer Wohnung der Siedlung lebt, teilte im Interview mit mir seine Wut darüber, dass die Modernisierungsarbeiten in der HDS »Hauptsache billig und günstig« umgesetzt würden:

»So was hat mich gestört. Dann sehe ich die Malerarbeiten. Die Dämmung ist falsch angebracht, der Putz ist falsch gemacht. Dann, dann ist das nicht ordentlich verarbeitet worden. Dann haben sie das verputzt, den Außenputz, dann muss der mindestens sieben Tage trocken sein. Die haben das aber am zweiten Tag schon gestrichen und dann nur einmal. Auch die auszuführenden Malerarbeiten an den Fassaden ist mangelhaft, Bau wird abgenommen, weil es halt günstig, weil es billig ist. [...] Das ist das, was jetzt hier gerade läuft bei uns [...]. Und die Mieter, [...] die zahlen es dann.« (Interview 2_HDS, 21.03.23)

Er habe den Hausmeister mehrfach darauf angesprochen, aber es habe sich nichts verbessert. »Im Endeffekt ist man machtlos«, stellt er nüchtern fest (ebd.). Er ist sich sicher, dass Kosteneinsparungen für die GWH ein wichtiges Kriterium bei der Auswahl der kommissionierten Handwerksbetriebe darstellen. Seiner Ansicht nach behandelt die GWH die Mieter*innen hingegen wie »Goldesel« (ebd.). Bewohner*innen müssten für die Modernisierung der Siedlung zahlen, und das, obwohl die Arbeiten nicht korrekt ausgeführt würden. Gegen die Vermieterin vorgehen wolle er jedoch nicht, sagt Herr W. Er mache Fotos von den von ihm identifizierten Mängeln auf der Baustelle und zeige sie seinem Chef in der Malerfirma, »wir amüsieren uns, schütteln mit dem Kopf« (ebd.). Seine Reaktion deutet auf die Empfindung widerfahrenen Unrechts gepaart mit Ohnmacht und Resignation hin.

Bewohner*innen beklagten auch, dass es aufgrund der Digitalisierung der Mietvorgänge und der Reduktion an Personal bei der GWH kaum mehr möglich sei, bei Problemen persönlich mit der Vermieterseite in Kontakt zu treten. Diese von mehreren Interviewpartner*innen als »Kommunikationsproblem« beschriebene Veränderung des Vermietverhältnisses führt insbesondere jetzt, wo die einschneidende Modernisierungsmaßnahme in der Siedlung durchgeführt wird, zu Spannungen. Mieter*innen beschrieben ihren Eindruck, dass die GWH sich nicht für ihre Belange und Probleme interessiere. Auf Telefonanrufe und E-Mails habe die Vermieterin nicht reagiert, obwohl die Anliegen der Mieter*innen dringend gewesen seien. Frau E. empfindet das als ein Ausnutzen der Machtposition der GWH gegenüber den Mieter*innen (Interview 4_HDS, 21.07.23). Dieses Gefühl der Ohnmacht und Vernachlässigung, das Frau E. beschreibt, schlägt bei einigen Bewohner*innen in Wut und Empörung um. Sie haben das Gefühl, »Profit und Geld für das Unternehmen steht ganz oben« (Interview 2_HDS, 21.03.23), es gehe nur um »schnelle Vermietung«. »Zahlen müssen stimmen«, sagt Herr W. im Interview.

Nur vereinzelt nahmen Mieter*innen jedoch ihre Unzufriedenheit und die identifizierten Missstände zum Anlass, sich konfliktuell zu wehren. So zum Beispiel Frau E., deren Vater Gründungsmitglied des Mietervereins der HDS in den 1980er Jahren war. Ausgehend von ihrer Einschätzung, dass die GWH Mieter*innen, die ihre Rechte gegenüber der Eigentümerseite einfordern, »mobbt« (Interview 4_HDS, 21.07.23), hat sie rechtlichen Beistand eingeholt, um auf die Genehmigung zur Untervermietung ihrer Wohnung zu klagen, was die GWH bisher ablehnte. Sie vermutet, dass sie der Vermieterseite aufgrund eines alten Mietvertrags von 1985 und den daher relativ niedrigen Monatsmieten ein Dorn im Auge sei und die GWH ihren Auszug begrüßen würde. Sie ist überzeugt davon, dass sie vor Gericht Recht bekommen wird, und nennt sich selbst kampfgeprobt. Über individuelle konfrontative Aushandlungen von Konfliktsituationen hinaus hat sich jedoch bisher kein kollektiver Widerstand aus der Mieterschaft formiert.

6.2.3.2 Der Verlust sozialer Kollektivität und das Ausbleiben sozialer Kämpfe

Obwohl die Modernisierungsmaßnahme und die anschließenden Mieterhöhungen eine existenzielle Bedrohung für die lokale Bewohnerschaft darstellen, die in ihrer Qualität ähnlich einschneidend ist wie die geplante ökonomische Inwertsetzung der Siedlung in den 1980er Jahren und die Privatisierung des Unternehmens GWH an die HeLaBa im Jahr 2000, hat sich bisher kein kollektiver Widerstand gegen Kommodifizierung in der

Mieterschaft formiert. Viele Mieter*innen fühlen sich zwar von ihrer Vermieterin ungerecht behandelt und empfinden Verstöße gegen die Verpflichtungen im Mietverhältnis. Doch eine Konfrontation mit der GWH scheuen die meisten, sie fühlen sich machtlos oder möchten aus Angst vor dem Verlust der eigenen Wohnung Stress in der Beziehung mit der Vermieterseite vermeiden.

Warum sich kein Widerstand gegen Kommodifizierung formiert

Im Folgenden arbeite ich vier zentrale Gründe als mögliche Erklärungen für das Ausbleiben kollektiven Widerstands gegen die laufende Modernisierungsmaßnahme heraus: erstens der Verlust von sozialer Infrastruktur und Rückzug ins Private, zweitens die Auflösung des Mietervereins, drittens konfliktvermeidendes Verhalten im Umgang mit Verdrängungsdruck und viertens soziale Spaltungen und negative Emotionen.

1) Verlust von sozialer Infrastruktur und Rückzug ins Private In den vergangenen Jahren gingen viele jener Räume in der Siedlung verloren, in denen soziales Miteinander entstehen und Kollektivität erlebbar werden konnte. Im Rahmen der Restrukturierung und Neuausrichtung des Geschäftsmodells der GWH seit Übernahme durch die *HeLaBa* (vgl. 6.2.2) wurden gemeinschaftliche Treffpunkte in der Siedlung Stück für Stück aufgegeben oder wurden durch einen Mangel an Pflege unbenutzbar. Bänke, Grünflächen und der kleine Supermarkt im östlichen Teil der Siedlung sahen vor Beginn der Modernisierungsmaßnahme sichtlich vernachlässigt aus, was auf einen Mangel an Investitionen in Instandhaltung und Pflege in den letzten Jahren hindeutet. Zu den aufgegebenen Infrastrukturen gehören die zahlreichen kleinen Spielplätze zwischen den Wohnblöcken und der Kiosk der Siedlung. Auf der Fläche des Kiosks, der früher als zentraler Treffpunkt der Bewohner*innen diente (Interview 2_HDS, 21.03.23), wurde im Zuge der Modernisierungsmaßnahme die Nahwärmezentrale errichtet (siehe Abb. 39, 40).

Abbildung 39 und 40: Bereits geschlossener Kiosk an der Dufourstraße (links); Visualisierung der Nahwärmezentrale (rechts)



Quellen: Eigene Aufnahme (links); GWH Wohnungsgesellschaft mbH Hessen, Copyright Darstellung: hanf Gartenarchitekten und Landschaftsplaner, online: <https://www.dunantsiedlung.de/blog/post/01-07-2024/auf-dem-weg-zur-nachhaltigen-energie-nahwaermezentrale-macht-fortschritte> (letzter Zugriff 23.02.25) (rechts)

Die Schließung und der Ver- beziehungsweise Wegfall gemeinschaftlicher Treffpunkte außerhalb der privaten Wohnungen führte in den letzten Jahren zu einem Rückzug der Bewohner*innen aus dem sozialen Nahraum der Nachbarschaft. Herr B., der 2009 in die HDS eingezogen ist und mit seiner Frau und seinen zwei Kindern in einer 70-Quadratmeter-Wohnung lebt, erzählte im Interview, dass die Familie »quasi gar keine« sozialen Kontakte in der Siedlung habe. Nur zu anderen Eltern aus der Kindertagesstätte hätten er und seine Frau ab und zu Kontakt (Interview 1_HDS, 02.12.22). Eine andere Mieterin erklärte:

»Also wie gesagt, ich weiß gar nicht, wer hier im Haus sonst so wohnt. Diese Wohnung da oben, ich weiß nicht, wie oft die schon umgesetzt worden ist, weil, ich sehe immer mal wieder jemand anders da rauskommen und dann hat mal eine Zeit lang ein Hund drin gewohnt, also man kriegt es auch gar nicht mehr so mit, oder ich krieg es nicht mit. Keine Ahnung, ob ich da einfach abgestumpft bin, [...] ich habe zu keinem wie gesagt irgendeine Beziehung.« (Interview 3_HDS, 14.07.23)

Die Befragte erzählte, dass sie primär außerhalb der Siedlung Freundschaften pflege und viel Zeit außerhalb Frankfurts verbringe. Die Aussagen der beiden Bewohner*innen unterstreichen die Anonymität unter Mieter*innen in der Siedlung.

Der Rückzug ins Private, berichteten Bewohner*innen, habe bereits vor der Modernisierung (und damit auch vor der ebenfalls das Sozialleben massiv beschneidenden Coronapandemie) begonnen. Die Anonymität hätte sich aber seit Beginn der Bauarbeiten weiter verstärkt. Herr W. erzählt: »Früher saß man auch, mit den Leute, die saßen draußen, haben sich unterhalten, erzählt. [...] durch die ganzen Baustellen, die man hier hat, die Leute kommen nach Hause und machen die Tür zu und dann ist es schwierig.« (Interview 2, HDS, 21.03.23) Insbesondere die älteren Bewohner*innen, die nur noch eingeschränkt mobil sind, sowie die aus dem Berufsleben ausgeschiedenen, die viel Zeit in ihrem Zuhause verbringen, finden sich heute in einer Umgebung wieder, mit deren schnellem, von der Vermieterin taktiertem Wandel, räumlich wie sozial, sie sich nicht identifizieren können. Daher seien einige ältere Bewohner*innen aufgrund der Belastungen durch die Bauarbeiten ausgezogen (Interview 2_HDS, 21.03.23), was zu einem Zustrom neuer, jüngerer Mieter*innen führte. Durch den Wegzug alteingesessener Mieter*innen und den Zuzug neuer Familien veränderte sich das soziale Gefüge der Nachbarschaft.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass die materiellen Eingriffe in das Wohnumfeld der HDS bei Bewohner*innen zu Gefühlen der Desidentifikation und Verunsicherung geführt haben, die den Rückzug ins Private und das Verschwinden sozialer Kollektivität in der Nachbarschaft begünstigten. Bewohner*innen isolieren sich zunehmend von ihrer Umgebung, um den Turbulenzen zu entfliehen. Da die Siedlung in Sossenheim relativ isoliert von der Umgebung und nur schlecht an das Frankfurter Stadtzentrum angebunden ist, hat der Verlust an Lebensqualität innerhalb der Siedlung erhebliche Auswirkungen auf das Wohlbefinden der Mieter*innen.

2) Auflösung des Mietervereins – »Der Mieterverein, der existiert in Sossenheim leider nur noch auf dem Papier.« (Interview_EX_II, 27.10.22) Der Mieterverein der HDS gab zu Beginn der Coronapandemie aufgrund mangelnder personeller Kapazitäten und interner Konflikte im Vereins-

vorstand seine Aktivitäten auf. Die »Krise« im Jahr 2000 hatte, auch wenn der Ausgang der Kämpfe erfolglos blieb, die verbliebenen Mitglieder nochmal zusammengeschweißt in dem Versuch, als »widerborstige Gemeinschaft [...] die Quadratmeterpreise im Falle des Verkaufs [zu verderben]« (FR 13.07.2000). In den Jahrzehnten nach dem Verkauf der GWH an die *HeLaBa* setzte eine zunehmende, aber schleichende Ökonomisierung der Wohnverhältnisse in der HDS ein, die sich als neuer neoliberaler Status quo in das Leben der Menschen einnistete. Es gab nicht den Druck und das Ausmaß der empfundenen Ungerechtigkeit, der in den früheren Phasen der sozialen Kämpfe zu kollektiver Empörung geführt hatte. Folglich mangelte es zunehmend an Notwendigkeit und Bereitschaft der Menschen in der HDS, individuelle Lebenszeit für die Arbeit im Verein einzusetzen. Die Anzahl der Mitglieder schrumpfte, während der Altersdurchschnitt anstieg. Neben diesem beschriebenen Mangel an Nachwuchs und Neumitgliedern im Verein gab es im Vorstand personelle Veränderungen, die zu internen Auseinandersetzungen und schließlich im April 2023 zur Auflösung des Vereins führten. Bereits 2005 war Wilfried Hädrich, der seit 1985 als »Patron« und »Lobbyist im besten Wortsinne« (FR 06.09.2005) an der Spitze des Vereins gestanden hatte, verstorben. Mit den darauf folgenden personellen Veränderungen an der Spitze des Vereins, so berichteten Mieter*innen, hätte sich der Charakter der Arbeit des Vereins und die Beziehung der Menschen in der Siedlung zum Verein verändert. Frau E. fasste diese Veränderung im Interviewgespräch folgendermaßen zusammen: »[...] es [der Mieterverein] wurde nicht übernommen, wie es gewesen ist, und es hat halt viele und unter anderem uns von der AWO und dem Mieterverein entfernt. Als das war, danach nichts mehr. Als wäre der Mieterverein einfach geschlossen worden.« (Interview 4_HDS, 21.07.23) Mit dem Vorstandswechsel im Verein veränderte sich auch die Zusammenarbeit mit der Vermieterin GWH: Während es mit dem Nachfolger von Herrn Hädrich noch »ein ganz tolles Zusammenarbeiten« (Interview_EX_II, 27.10.22) gewesen sei, habe der jüngste Wechsel an der Spitze des Vereins die Zusammenarbeit erschwert und zur Auflösung des Mietergremiums beigetragen. »Ich sage es jetzt so, wie es ist, dann ist da halt jemand gewählt worden, die den Verein und die eben die Dinge nicht so macht, wie sich das die anderen wünschen. Und dann sind die zerfallen, sozusagen«, so der interviewte Mitarbeiter der GWH (ebd.). Mit der Aufgabe der Vereinsaktivitäten ging also nicht nur die Funktion des Mietervereins als zentrales politisches Sprachrohr der Mieterinteressen der HDS gegenüber der Öffentlichkeit verloren, sondern auch seine Vermittlungsfunktion zwischen den Interessen der GWH und jener der Mieter*innen.³⁶ Außerdem fielen soziale Aktivitäten wie regelmäßige Mietersprechstunden, Versammlungen und Ausflüge sowie das jährliche Sommerfest, das zu einer Institution in der HDS geworden war, mit der *de facto*-Auflösung des Vereins seit 2021 weg. Diese vom Verein organisierten Aktivitäten hatten in den letzten Jahrzehnten wertvolle Möglichkeiten für soziale Kontakte und den Austausch zwischen Nachbar*innen geboten und dadurch den sozialen Zusammenhalt in der Siedlung nachhaltig gestärkt.

Welche Rolle der Verein über seine Funktion als politische Interessensvertretung der Mieterschaft hinaus in der Siedlung eingenommen hatte, bevor er sich auflöste, beschreibt die folgende Darstellung einer interviewten Mieterin, die in der Siedlung aufgewachsen ist. Sie erzählt: »Ich war da [im Mieterverein] schon als Kind, wie gesagt,

36 Es konnte nicht in Erfahrung gebracht werden, wann der GWH-Mieterbeirat aufgelöst wurde.

viel involviert und wir waren auch immer sehr stolz darauf, dass wir das [die Verhinderung des Verkaufs der Siedlung 1985] da irgendwie geschafft hatten. [...] Auch der Mieterverein hat viel dafür getan, so aus meiner Perspektive, dass die Siedlung auch sozial zusammenhält.« (Interview 4_HDS, 21.07.23) Sie berichtet, dass sie noch heute »insbesondere mit den Menschen, die früher mal im Mieterverein waren« Kontakt habe. Ihre Darstellungen unterstreichen, dass die im Mieterverein organisierten Bewohner*innen auf besondere Art und Weise miteinander verbunden waren und durch die gemeinsame Arbeit vielfach Freundschaften geschlossen hatten.

Ferner führte der Wegfall des Vereins – und dies ist zentral für die Frage, warum sich heute kein Widerstand gegen die Modernisierung formiert – als zentrale Solidar- und Proteststruktur in der HDS und als Raum für politischen Austausch unter den Bewohner*innen zum Verlust des im Verein gebundenen Wissens und der Erinnerung an die erfolgreichen sozialen Kämpfe in der Siedlung. Das durch die Kämpfe 1985/1986 und 2000 erlangte Wissen des Vereins kann nun nicht mehr weitergegeben werden an nächste Generationen von Bewohner*innen. Dass die zentrale organisatorische und personelle Ressource des Protests, der Verein, sich zu Beginn der Modernisierungsmaßnahme aufgelöst hat, hat die gegenstandsbezogenen Handlungskapazitäten der Bewohner*innen, sich konflikthaft gegen die laufende Sanierungsmaßnahme zu wehren, reduziert. Durch den Wegfall des im Verein gebundenen Wissens, der personellen Kapazitäten und Netzwerke sind auch die Erfolgchancen eines potenziellen Widerstands gesunken. Dazu beigetragen hat die in Bezug auf Mieterinteressen veränderte Position der (Frankfurter) SPD, welche die energetische Modernisierung der Siedlung am Dunantring und die damit verbundenen Mietpreisteigerungen (sowie derartige Maßnahmen in vielen weiteren Siedlungen der Stadt) bis dato nicht als Konflikt auf die politische Agenda gesetzt hat, sondern im Rahmen der Quartiersaufwertung kooperativ mit Wohnungsunternehmen zusammenarbeitet.³⁷

Zusammenfassend hat also die Aufgabe der Vereinsarbeit die Position der Mieter*innen in dem ohnehin asymmetrischen Machtverhältnis gegenüber der Eigentümerseite geschwächt und die Möglichkeiten der Mieter*innen, ihre Interessen über bestehende politische Kontakte in das umkämpfte Terrain des Staates einzuschreiben, minimiert. Es ist wahrscheinlich, dass das damit verbundene Sinken von Erfolgchancen einer konflikthaften Aushandlung der Modernisierung mögliche Protestgedanken von Bewohner*innen ausbremst, da ein Scheitern von vornherein antizipiert wird. Dazu trägt, so ist anzunehmen, auch bei, dass Menschen durch die aktuellen Wohnverhältnisse im Umbruch ohnehin belastet sind und daher nur wenig Ressourcen zur Verfügung haben, um sich zu wehren. Nicht zuletzt fehlt es an einer konkreten Perspektive, wie es besser laufen könnte. Bei den sozialen Kämpfen 1985/1986 und 2000 wurde für den Erhalt der

37 Befremdlicher Ausdruck dessen war eine Wahlkampfveranstaltung von Mike Josef (SPD), die am 10.02.2022 anlässlich der Oberbürgermeisterwahl in Frankfurt im AWO Seniorenzentrum der HDS abgehalten und von mir besucht wurde. Auf dieser Veranstaltung, zu deren Zeitpunkt die Modernisierungsankündigung bereits versendet und die Bauarbeiten bereits begonnen hatten, wurden jedoch mit keinem Wort die Wohnverhältnisse vor Ort angesprochen. Stattdessen thematisierten die Veranstalter*innen den von Mike Josef im Wahlkampf stark gemachten Mietenstopp bei der kommunalen Wohnungsgesellschaft ABC, der titelgebend für die Veranstaltung gewesen war, von dem jedoch die Bewohner*innen der Siedlung als Mieter*innen der GWH gar nicht profitieren.

Gemeinnützigkeit und die Übernahme beziehungsweise den Verbleib in öffentlicher Hand gekämpft. Solche konkreten, auf lokaler Ebene politisch durchsetzbaren Alternativen und damit mögliche Ziele, auf die soziale Kämpfe hinarbeiten könnte, stehen bei energetischen Modernisierungsmaßnahmen nicht in Aussicht (vgl. Kapitel 5).

3) Konfliktvermeidendes Verhalten im Umgang mit Verdrängungsdruck Der konfliktvermeidende Umgang vieler Mieter*innen mit der Modernisierung ihrer Siedlung ist ein entscheidender Faktor, der erklärt, warum sich kein organisierter Widerstand gegen die Maßnahme formiert. Die Entproblematisierung der Situation in der HDS und die Normalisierung des neoliberalen Status quo auf dem Frankfurter Wohnungsmarkt wurden in Interviewgesprächen von vielen Mieter*innen vorgebracht. Insbesondere bei jenen, die nach dem Jahr 2000, also dem Jahr, in dem die GWH an die *HeLaBa* verkauft wurde und den Status »öffentlich gefördert« verlor, in die HDS eingezogen sind, war diese Interpretation der eigenen Wohnverhältnisse verbreitet. Die Befragten waren bis auf eine Ausnahme nicht in einem Mieterverein organisiert. Mieter*innen erklärten im Interview, dass die GWH als Vermieter »schon ganz gut« sei (Interview 5_HDS, 27.07.23) und »relativ sozial« (Interview 1_HDS, 02.12.22) im Vergleich zu anderen großen Wohnungsunternehmen, zum Beispiel *Vonovia*, agiere.

Herr B., ein Mann mittleren Alters, der im Schichtdienst in einem messenahen Hotel in der Frankfurter Innenstadt arbeitet und sich seit 2008 mit seiner Frau und seinen beiden Kindern eine 72-Quadratmeter-Wohnung in der HDS teilt, sagte: »Ja, also für die die allgemeinen Verhältnisse, die man so mitbekommt mit großen Wohnungsunternehmen ist die GWH echt noch sehr, sehr sozialverträglich, würde ich sagen.« (Interview 1_HDS, 02.12.22) Der Modernisierung stehe er grundsätzlich positiv gegenüber, denn es müsse dringend investiert werden in den Bestand der Siedlung. Seine Aussage unterstreicht, dass er seine Erwartungen an die Vermieterin an den neoliberalen Status quo auf dem Wohnungsmarkt angepasst hat.

Es ist nicht die Erinnerung an ein gemeinnütziges besseres Früher, sondern der Vergleich mit noch aggressiveren Akteuren auf dem Wohnungsmarkt und deren Geschäftsgebaren heute, der den Ausgangspunkt seiner Einschätzung der Vermietungspraxis der GWH bildet. Dass die Vermieterin die nach dem BGB rechtlich möglichen Mieterhöhungen in der HDS voll ausnutzt, rechtfertigte ein anderer Bewohner damit, dass Anpassungen an den Mietspiegel »ja rechtens« seien (Interview 3_HDS, 14.07.23). Die Mietpreise in der Dunantsiedlung wären ohnehin »noch relativ günstig« im Verhältnis zur »Frankfurter Vergleichsmiete« (Interview 1_HDS, 02.12.22). Die zitierten Aussagen verdeutlichen die Interpretation einiger Mieter*innen, zu den wenigen Glücklichen auf einem zunehmend unerschwinglichen lokalen Wohnungsmarkt zu gehören.

Im Hinblick auf den recht niedrigen Wohnstandard in der 60 Jahre alten Siedlung und die relativ niedrige Qualität des Gebäudebestandes in der HDS erklärten Gesprächspartner*innen, dass dünne Wände beispielsweise normal seien: »Kennt man ja von anderen Wohnungen«, so eine Mieterin (Interview 3_HDS, 14.07.23). Auch diese Aussage zeigt, dass viele Bewohner*innen ihre Erwartungen an die Wohnqualität an den als grundsätzlich (in dem von ihnen bisher bewohnten Segment) niedrig wahrgenommenen Standard angepasst haben. Die Einschätzung, dass hohe Mieten und niedrige Qualität

inzwischen zum Status quo gehören, bedeutet, dass Bewohner*innen keine Notwendigkeit sehen, zu handeln.

Interessanterweise waren die meisten Bewohner*innen, die die Wohnverhältnisse in der HDS als Status quo rechtfertigten, in den letzten Jahren bereits mehrfach umgezogen und somit bereits in der Vergangenheit den Marktlogiken auf dem Wohnungsmarkt ausgesetzt. Es wurde außerdem ein Zusammenhang zwischen Prekarisierungserfahrungen im Reproduktionsbereich (zum Beispiel Bezug von Transferleistungen; Warten auf eine Sozialwohnung) oder im Beruf (zum Beispiel Verlust des Arbeitsplatzes, mehrfacher Wechsel des Arbeitgebers, Schichtarbeit) und der Akzeptanz oder nur gering ausgeprägten Problematisierung des Machtungleichgewicht im Vermietverhältnis deutlich.

Ein Beispiel hierfür ist die Geschichte von Frau G.: Frau G. ist geschieden und bezog zu Beginn der Coronapandemie eine 58-Quadratmeter-Wohnung in der HDS gemeinsam mit ihrer erwachsenen Tochter. Die Entscheidung zum Zusammenzug traf sie primär aus finanziellen Gründen, denn auch für die studierende Tochter sei das Alleinwohnen in Frankfurt aufgrund der hohen Mietpreise nicht möglich. Frau G. erzählt, dass sie nach ihrer Scheidung alleine für ihre zwei Kinder gesorgt habe und auf Transferleistungen angewiesen gewesen sei. Vor diesem Hintergrund bewertet sie ihre jetzige Lebenssituation trotz der Einschränkungen durch die Baustelle positiv. Sie habe »keinen Bock« (Interview 3_HDS, 14.07.23) auf irgendeine Art von Auseinandersetzung: »Also ich habe auch die ganz andere Seite erlebt. Dass ich jetzt so gut da stehe, habe ich natürlich, ich glaube, einer ganz positiven Lebenseinstellung zu verdanken. Und da ist mir manchmal ein Streit nicht so viel wert.« (Ebd.) Dieses Beispiel unterstreicht die psychosozialen Folgen gelebter Erfahrungen der Deprivation.

Ein solches Durchleben des sozialen Abstiegs scheint die Subjektivität der Menschen insofern zu beeinflussen, als dass der Absicherung gegen eine erneute Lebenskatastrophe hohe Priorität zugeschrieben wird. Es wird folglich versucht, die erlangte Ruhe und Harmonie im Leben zu bewahren. Ein potenzieller Konflikt mit der Vermieterin würde diese aber in der Interpretation der Mieter*innen bedrohen. Diese Verkettung von Erfahrungen der Prekarität und den antizipierten Begleit- und Folgeerscheinungen eines Konfliktes verringern die Wahrscheinlichkeit für eine konflikthafte Auseinandersetzung mit der Vermieterin in Situationen des Verdrängungsdrucks. Auch andere Mieter*innen erzählten mir, dass sie Streit vermeiden und es vorziehen würden, eine kooperative Beziehung zu ihrer Vermieterin aufrechtzuerhalten, obwohl sie sich durch die steigenden Wohnkosten in der HDS bereits finanziell unter Druck gesetzt fühlten. Dies wird an dem folgenden Beispiel deutlich: Obwohl Herr B. frustriert darüber ist, dass seine Lohn-erhöhung vollständig von der monatlichen Miete »aufgefressen« wird, und seine Familie zunehmend Schwierigkeiten hat, sich weiterhin regelmäßig frische Lebensmittel zu kaufen, sagt er: »Ich bin auch nicht der Typ, der da jetzt anfangen würde, den Vermieter zu verklagen. Ich kläre das lieber direkt mit dem Vermieter, weil ich denke, auch gerade mit der GWH kann man dann doch noch relativ gut auf einer vernünftigen Basis einfach reden.« (Interview 1_HDS, 02.12.22). Obwohl der Mieter bei Ausgaben in anderen Bereichen der alltäglichen Reproduktion Kürzungen vornehmen muss, um die Mietkosten zu bezahlen, scheut er einen Konflikt mit der Eigentümerin.

Eine zweite Möglichkeit, mit der Situation in der HDS umzugehen, ohne sich mit der GWH in Auseinandersetzung zu begeben, ist ausweichendes Verhalten, das heißt

die Vermeidung einer konflikthafter Auseinandersetzung mit der Vermieterseite durch Einsparungen in anderen Lebensbereichen (um den finanziellen Druck durch die jüngsten und/oder angekündigten Mieterhöhungen abzupuffern) und/oder durch den Rückzug aus dem Quartier (um dem Alltagsstress und der Lärmbelästigung durch die Bauarbeiten zu entfliehen). Um den finanziellen Druck steigender Mieten in der HDS abzupuffern, teilen oder vermieten Menschen ihre Wohnung oder Zimmer darin oder sparen bei Ausgaben für Freizeit oder Lebensmittel. In den meisten Fällen ging das ausweichende Verhalten mit einer ausgeprägten Unzufriedenheit mit der aktuellen Situation (Modernisierungsarbeiten) und dem Gefühl, von der Vermieterin ungerecht behandelt zu werden, einher. Gleichzeitig war aber auch die Überzeugung da, machtlos zu sein und ohnehin nichts an der Wohnsituation verändern zu können. Dabei gab es eine Korrelation zwischen konfliktvermeidenden Strategien von Bewohner*innen und einem von ihnen geäußerten Gefühl der Anonymität und Isolation in der Nachbarschaft. Wenig Austausch mit Nachbar*innen und das Gefühl des Alleinseins mit den Problemen scheinen die Empfindung von Ohnmacht gegenüber der Eigentümerin zu verstärken. Da durch eine Zunahme an Fluktuation im Zuge der Modernisierung der soziale Zusammenhalt in der Siedlung weiter geschwächt worden ist, nimmt die Anonymität der Menschen zu.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass einerseits die Normalisierung des neoliberalen Status quo und das Entproblematisieren der Verhältnisse in der HDS sowie andererseits der Wunsch der Mieter*innen, Auseinandersetzungen mit der Vermieterseite zu vermeiden, das Nicht-konflikthafte Handeln der Bewohner*innen wahrscheinlicher machen.

4) Soziale Spaltung und negative Emotionen Die derzeitige Situation scheint die bereits bestehenden sozial-räumlichen Spaltungen in der Nachbarschaft der Siedlung weiter zu vertiefen und negative Emotionen in der Bewohnerschaft hervorzurufen. Wie bereits oben ausgeführt, verstärkte die Modernisierungsmaßnahme die bereits zuvor bestehende Tendenz der Menschen in der HDS zu einem Rückzug aus dem sozialen Nahraum der Nachbarschaft ins Private nochmal. Durch den Wegfall gemeinschaftlicher Treffpunkte in der Siedlung und die Auflösung des Mietervereins gingen in den letzten Jahren zentrale Orte der Begegnung und mit diesen Orten auch die Möglichkeiten, Kollektivität zu erleben, verloren. Zu diesem Rückgang sozialer Kollektivität kommt ein von der Vermieterseite taktierter räumlich-materieller Wandlungsprozess des Quartiers, den Bewohner*innen einschneidend und belastend empfinden. Dieser Wandlungsprozess führte bereits zu Auszügen angestammter Mieter*innen und einem Zuzug neuer Haushalte, was Bewohner*innen als soziale Veränderung der Nachbarschaft wahrnehmen. Diese sich überlagernden und miteinander verschränkten sozial-räumlichen Transformationsprozesse in der HDS stellen das Gewohnte und Bekannte, den Alltag der Menschen und ihre daran gekoppelten Wünsche und Bedürfnisse, in Frage. Dies provoziert bei einigen Gefühle der Verunsicherung und des Fehlens von Verbundenheit zum eigenen Zuhause. Entfremdungserfahrungen entstehen aus diesem Missverhältnis zwischen den eigenen Wünschen und Bedürfnissen der Bewohner*innen und den durch die Eigentümerin bestimmten Wohnverhältnissen in der HDS. Ihre individuell erfahrenen Gefühle der Ohnmacht, Unzufriedenheit und Entfremdung projizierten einige der befragten Mieter*innen auf ihre zugezogenen Nachbar*innen. Als »fremd«

wurden Menschen in der Nachbarschaft benannt, die nicht fließend Deutsch sprechen, oder die aufgrund ihrer Hautfarbe als angeblich nichtdeutsche Staatsbürger*innen ausgemacht wurden. Interviewte Bewohner*innen machten rassistische Zuschreibungen und zeigten kein Verständnis für den Lebenszusammenhang der als Ausländer*innen identifizierten Familien: Interviewte beschrieben die Andersartigkeit der Kultur nichtdeutscher Nachbar*innen und benannten deren mangelnde Deutschkenntnisse als Hauptgrund für das Fehlen sozialen Zusammenhalts in der Nachbarschaft. Herr S. beispielsweise berichtet: »Ich bin immer wieder erstaunt, wenn ich bei mir im Haus, eine Familie aus Süditalien. Die Kinder sind hier geboren und groß geworden und die Eltern sprechen heute noch ein schlechtes Deutsch [...]. Da ist mein Verständnis auch begrenzt.« (Interview 5_HDS, 27.07.23) Während der zitierte Gesprächspartner nur von »begrenztem Verständnis« für die geringen Deutschkenntnisse seiner Nachbar*innen spricht, formuliert eine andere Interviewpartnerin ihre Probleme mit als nichtdeutsch gelesenen Handwerker*innen drastischer:

»Das war mir ganz wichtig, dass ich auf meine Sachen aufpasse. Die waren zwar alle bestimmt ganz nett, aber es waren alles keine Deutschstämmigen. Wie gesagt, kein Problem damit, wenn ich mit den Leuten sprechen kann. Ich kann kein, was weiß ich. Ja, und einer war dabei, der konnte einigermaßen Deutsch. Das war wohl auch der Kapo von denen und aber was ich halt. Also die Fenster waren alle draußen, standen auf dem Balkon da draußen und haben geraucht. Wir sind Nichtraucher und ich bin dann aber hingegangen und hab den sagen wollen, dass sie das Rauchen bitte weiter weg machen, nicht auf dem Balkon. Also wirklich nett noch. Ja, und jetzt haben sie halt erst mal gar nicht verstanden. Ich mit Händen und Füßen geredet, bis dann der Kapo kam und das denen gesagt haben, Aber wie soll ich solche Sachen, die können dann so ein bisschen, ja wo man erwarten würde vielleicht, dass so ein bisschen Rücksichtnahme ist.« (Interview 3_HDS, 14.07.23)

Deutlich wird in diesem Zitat der situationsbezogene Zusammenhang zwischen Angst und empfundener Ohnmacht von Frau G. Sie befürchtet, dass während der Arbeiten in ihrer Wohnung Gegenstände aus ihrer Wohnung beschädigt oder entwendet werden könnten, und hat den Wunsch, dass nicht auf ihrem Balkon geraucht wird. Aufgrund von Sprachbarrieren kann sie diesen Wunsch jedoch nicht frühzeitig gegenüber den Arbeiter*innen kommunizieren, weshalb es zu der von ihr als rücksichtsloses Verhalten beschriebenen Situation kommt; die Arbeiter*innen rauchen auf ihrem Balkon. Derartige Projektionen von Unzufriedenheit und Ohnmacht im Kontext der Modernisierungsmaßnahme und der darüber hinausgehenden Transformationsprozesse in der Siedlung auf die Arbeiter*innen beziehungsweise neu zugezogene Bewohner*innen in der Siedlung erzeugen negative Emotionen und soziale Spannungen. Durch ihre weitgehende Abwesenheit im Alltag kann die Vermieterin bei Konfliktsituationen wie der beschriebenen nicht zur Verantwortung gezogen werden. Stattdessen kommt es zu sich anstauenden negativen Emotionen aufseiten der Mieter*innen, die jedoch kein Ventil im Sinne einer progressiven politischen Kollektivierung finden. Dieser beschriebene Zusammenhang erinnert an das Konzept der »regressiven Kollektivität« (Mullis, 2021), das Daniel Mullis »a type of collectivity that is largely produced through negative emotions such as

prejudice, political impotence, loss of status and even racism [...]« (ebd., S. 144) nennt. Diese Form der »collective experience of being alone« (ebd., H. i. O.), die mit Jaeggi auch als Entfremdung gefasst werden kann, artikuliert sich in vereinzelter Stimmen, verbindet sich aber nicht zu Solidarität. Dass Entfremdung in der HDS nicht nur ein individuelles Gefühl ist, sondern eine mit Reichle gesprochen »kollektive Stimmung« (Reichle, 2021), spiegeln die Wahlergebnisse zur Europawahl 2024.

Im Urnenwahlbezirk 631–03, der so gut wie ausschließlich die Dunantsiedlung umfasst und damit ein recht genaues Bild der politischen Einstellung der dort lebenden Menschen abbildet, wurde die rechtsextreme Partei Alternative für Deutschland (AfD) mit 23,7 Prozent der Stimmen (Gesamtfrankfurt 7,7 Prozent) zur stärksten Kraft gewählt, auf Platz zwei folgt die CDU mit 22,1 Prozent der Stimmen (Gesamtfrankfurt 22,8 Prozent), erst auf Platz drei landet die SPD mit gerade einmal 13,5 Prozent der Wählerstimmen (Gesamtfrankfurt 14,3 Prozent). Die Wahlbeteiligung (Urnenwahl) lag hier gerade einmal bei 29,1 Prozent der Berechtigten (Gesamtfrankfurt 62,1 Prozent), was bedeutet, dass viele der Bewohner*innen nicht von ihrem Wahlrecht Gebrauch gemacht haben.³⁸ Vor dem Hintergrund, dass die Großwohnsiedlung durch ihre soziale Struktur – hier lebte »die Arbeiterklasse« – und die eigentümerbedingte Nähe zu den Gewerkschaften einst eine »rote Hochburg« war und in der Geschichte der sozialen Kämpfe dieser Siedlung die SPD eine besondere Rolle eingenommen hat, sind diese Ergebnisse bemerkenswert. Sie stellen jedoch kein neues Phänomen dar. Bereits 1994 analysieren Wilfried Körner und Klaus Ronneberger den Wahlerfolg rechtsradikaler Parteien in den Sossenheimer Großwohnsiedlungen, 1993 holte die Partei im Stadtteil über 20 Prozent der Stimmen. Laut Körner und Ronneberger hat der Bedeutungsverlust der »sozialdemokratischen Ideologie der Gleichheit und Solidarität« (Körner & Ronneberger, 1994, S. 60) in den Sossenheimer Großwohnsiedlungen, der lange Zeit den dort vorherrschenden Alltagsrassismus regulierte, die »Intoleranzschwelle« (ebd.) bei den Bewohner*innen herabgesetzt. Ihre Analyse scheint mit Blick auf die skizzierten negativen Emotionen in der HDS wieder aktuell. Sie müssen jedoch ergänzt werden um die Erkenntnisse, die Mullis aus seiner empirischen Beschäftigung mit lokalen Subjektivierungsprozessen gewinnen konnte, der Rolle von Austerität und Gentrifizierung in diesen und dem Aufstieg der extremen Rechten in peripherisierten Stadtvierteln wie Frankfurt-Nied – oder eben Sossenheim: Erfahrungen des Abgehängtseins, empfundene politische Ohnmacht und Machtlosigkeit machen Menschen empfänglich für die politischen Strategien der extremen Rechten. Wie ich oben ausgeführt habe, trägt die individuelle Erfahrung von HDS-Mieter*innen, in entfremdeten und entfremdenden Wohnverhältnissen zu leben, zu einer negativen »kollektiven Stimmung« bei, die einen

38 Im Briefwahlbezirk 941–01, der die Dunantsiedlung als Ganzes umschließt, sich aber entlang der Kurmainzer Straße in Richtung Unterliederbach ausdehnt, also mehr Haushalte umfasst als der Urnenwahlbezirk, wurde die CDU mit 24 Prozent stärkste Kraft, gefolgt von der SPD (18,5 Prozent) und den Grünen (14,6 Prozent). Die AfD erzielte hier nur ein Ergebnis von 12,2 Prozent der Stimmen. Diese stark voneinander abweichenden Ergebnisse lassen sich mutmaßlich damit erklären, dass Brief- und Urnenwahl von jeweils sozial und ökonomisch unterschiedlich verorteten Bevölkerungsgruppen in Anspruch genommen werden.

Entsolidarisierungseffekt hat und sich in lokalräumliche Spaltungsprozesse übersetzt, aber auch in den Wahlergebnissen abbildet.

Insgesamt rufen die Veränderungen im Vermietverhältnis und im Wohnumfeld der HDS im Kontext der Modernisierung Gefühle der Machtlosigkeit und des Nicht-mehr-Zuhause-Seins bei Bewohner*innen hervor. Diese sich vertiefenden Entfremdungserfahrungen der Menschen von ihrer Wohnung, von ihren Nachbar*innen sowie von ihren eigenen Wünschen und Bedürfnissen rufen negative Emotionen hervor, die sich in soziale Spaltungsprozesse und (rassistische) Ressentiments übersetzen und dem Entstehen von Solidarität entgegenwirken.

6.2.3.3 Zwischenfazit

In diesem Abschnitt wurde analysiert, welche baulich-räumlichen, sozialen und ökonomischen Folgen die energetische Modernisierung der Siedlung im Alltag der Bewohner*innen der HDS hat und warum sich kein kollektiver Widerstand gegen den von vielen Mieter*innen empfundenen Verdrängungsdruck formiert. Zusammenfassend fand bisher keine Formierung sozialer Kämpfe gegen die Modernisierung der HDS und die damit verbundenen Mietpreissteigerungen statt, weil jene gemeinschaftlichen Treffpunkte und Solidarstrukturen in der Siedlung, die in früheren Jahrzehnten Kollektivität und Solidarität unter Bewohner*innen haben möglich werden lassen, weggebrochen sind. Individuelle Entfremdungserfahrungen der Bewohner*innen im Kontext der veränderten Wohn- und Vermietverhältnisse in der Siedlung und soziale Fragmentierungsprozesse in der Nachbarschaft tragen zu einem Klima von Anonymität und Ohnmacht bei, das entsolidarisierend wirkt und Kollektivierungsprozesse verhindert.

Ich habe aufgezeigt, dass die Modernisierung der Siedlung für die Bewohner*innen in mehrerlei Hinsicht einschneidend ist: Die in den letzten Jahren ohnehin immer weiter gestiegenen Mietpreise werden nach Abschluss der Maßnahme nochmals erhöht, wodurch Bewohner*innen der Siedlung finanziell unter Druck geraten. Durch die Baustelle ist der Alltag der Mieter*innen beschwerlich geworden und die Lebensqualität in der Siedlung hat im Empfinden der dort Wohnenden massiv abgenommen, was einige bereits zum Auszug bewegt hat. Nicht zuletzt hat sich auch das Verhältnis zur Vermieterin verändert: Die zunehmend profitorientierte Ausrichtung der GWH in den letzten Jahren führte zu einer Distanzvergrößerung sowie einem Machtungleichverhältnis zwischen Eigentümerin und Mieter*innen, was Bewohner*innen im Kontext der Modernisierungsmaßnahme als Machtlosigkeit und Ausgeliefertsein empfinden. Ausgehend von dieser Situation in der Siedlung stellte ich vier Gründe vor, die ich als wesentlich für das Ausbleiben organisierten Widerstands gegen die Modernisierungsmaßnahme und die damit verbundenen Mietpreissteigerungen erachte: erstens der Verlust von sozialer Infrastruktur und Rückzug ins Private, zweitens die Auflösung des Mietervereins, drittens das unter den Bewohner*innen verbreitete konfliktvermeidende Verhalten im Umgang mit Verdrängungsdruck und viertens soziale Spaltungsprozesse und negative Emotionen.

Die vorgestellten Erklärungen verdeutlichen, dass individuelle Entfremdungserfahrungen im Kontext der veränderten Wohn- und Vermietverhältnisse in der Siedlung und soziale Fragmentierung der Nachbarschaft in enger Verbindung zueinanderstehen. Die

sozialen Folgen von Verdrängungsdruck – Gefühle der Ohnmacht, Beziehungslosigkeit und Entwurzelung – führen zu einem Rückzug aus dem Sozialen ins Private und folglich einer »kollektiven Erfahrung des Alleinseins« (Mullis, 2021, Übersetzung TL). Ich habe argumentiert, dass die beschriebenen Prozesse der Entfremdung und der sozialen Spaltung der Formierung von sozialer Kollektivität als Voraussetzung für das Entstehen von politischer Kollektivität entgegenstehen. An die Stelle von Solidarität und Gemeinschaft sind Erfahrungen von Angst und Ohnmacht getreten, die das Ausbleiben von kollektiver Konfrontation der Vermieterin erklären. Ob sich zu einem späteren Zeitpunkt Widerstand aus der Bewohnerschaft gegen die energetische Modernisierungsmaßnahme und die steigenden Mietpreise formiert, bleibt abzuwarten. Es scheint jedoch vor dem Hintergrund der Erfahrungen in der CvW (vgl. Kapitel 5) und Wohnsiedlungen anderenorts (vgl. Künstler & Schipper, 2021) unwahrscheinlich, dass ohne das Anstoßen und die Unterstützung eines Selbstorganisationsprozesses der Mieter*innen durch äußere Strukturen wie beispielsweise Aktivist*innen ein Kollektivierungsprozess stattfinden wird.

6.3 Fazit: Demobilisierung von Mieterinteressen und Entfremdung

In diesem Kapitel habe ich den Zusammenhang zwischen Kommodifizierungsprozessen im Bereich des Wohnens und den sozialen Kämpfen von Mieter*innen am Beispiel der Fallstudie Henri-Dunant-Siedlung in Frankfurt-Sossenheim untersucht. Ziel des Kapitels war es, den Wandel der sozialen Kämpfe von Mieter*innen gegen die Kommodifizierung von Wohnraum auf der Ebene der Wohnsiedlung retrospektiv anhand von drei identifizierten Momenten der Kommodifizierung zu analysieren und im Zusammenspiel struktureller und lokaler Transformationsprozesse zu deuten. Dazu habe ich in Abschnitt 6.1 die Fallstudie sozial-räumlich im Stadtteil Sossenheim situiert und ihre Entstehung im Sozialen Wohnungsbau der Nachkriegszeit darstellt. In Abschnitt 6.2 habe ich in chronologischer Reihenfolge die sozialen Kämpfe gegen Kommodifizierungsprozesse in den Jahren 1985/1986, im Jahr 2000 sowie zum aktuellen Zeitpunkt der Erhebung (2021–2024) analysiert. In der Analyse habe ich aufgezeigt, wie sich strukturelle Prozesse der Neoliberalisierung im Bereich des Wohnens in lokalen Praktiken der Vermieterseite, also der Bewirtschaftung und Vermietung der Wohnungen in Sossenheim, manifestiert haben (Forschungsfrage 1: Wandelnde Wohn- und Vermietverhältnisse) und wie Mieter*innen diese veränderten Wohn- und Vermietverhältnisse interpretieren und damit umgehen (Forschungsfrage 2: Gelebte Erfahrungen und des Umgang mit Verdrängungsdruck). Aus der Perspektive der sozialen Kämpfe (Forschungsfrage 3) habe ich sodann nachgezeichnet, warum und wie sich der Widerstand der Bewohner*innen der HDS von erfolgreichen Kämpfen gegen Kommodifizierung 1985/1986 (6.2.1), über erfolglose Kämpfe im Jahr 2000 (6.2.2) hin zum Ausbleiben sozialer Kämpfe heute (6.2.3) gewandelt hat. Die Kämpfe 1985/1986 waren deswegen erfolgreich, weil es dem im Zuge der Formierung von Widerstand gegen den Verkauf der Siedlung 1985 gegründeten *Mieterverein Henri-Dunant-Siedlung e. V.* gelang, politische Kollektivität innerhalb der Siedlung herzustellen und nach außen über 15 Monate hinweg als politisches Subjekt im Kampf für den Erhalt der Gemeinnützigkeit der Siedlung politische Unterstützung und gesellschaftliche Mehrheiten für ihre Forderungen zu organisieren. Die Proteste im Jahr 2000

gegen die Privatisierung der Wohnungsgesellschaft an die *HeLaBa* blieben erfolglos, weil die Handlungskapazitäten des die Proteste organisierenden Mietervereins der HDS und die situationsbezogenen Erfolgschancen seiner Forderungen vor dem Hintergrund veränderter parlamentarischer Machtverhältnisse in Hessen und dem bereits fortgeschrittenen neoliberalen Wandel der Wohnungspolitik auf Bundesebene nicht ausreichend waren, um politische und gesellschaftliche Mehrheiten für eine Abkehr der Anteilstransaktion zu gewinnen. Zum aktuellen Zeitpunkt fand keine Formierung sozialer Kämpfe gegen die Modernisierung der HDS und die damit verbundenen Mietpreissteigerungen statt, weil jene Strukturen der Gemeinschaftlichkeit, die in früheren Jahrzehnten Kollektivität und Solidarität unter Bewohner*innen hervorgebracht und somit die Formierung sozialer Kämpfe ermöglicht haben, verschwunden sind. Außerdem haben individuelle Entfremdungserfahrungen entsolidarisierende Effekte entfaltet.

Zentrales Argument des Kapitels ist, dass Kommodifizierungsprozesse in der HDS zu einem schleichenden Verlust sozialer Macht der Mieter*innen über ihr Zuhause geführt haben, was die Formierung sozialer Kämpfe und die Aussichten auf die Entfaltung praktischer Handlungsmacht der Mieter*innen und damit auch auf möglichen Erfolg von Widerstand zunehmend erschwert hat. Die politische Ohnmacht und empfundene Machtlosigkeit der Bewohner*innen gegenüber der Vermieterseite manifestiert sich in individuellen Erfahrungen der Objektivierung und Indifferenz sowie der Abwesenheit von Gemeinschaft und Solidarität. An ihre Stelle sind Anonymität, feindselige Spaltungen sowie rassistischen Ressentiments getreten, die es unwahrscheinlich machen, dass sich die Bewohner*innen in Zukunft ohne Unterstützung von außen zu einem politischen Kollektiv verbinden und gemeinsame Forderungen gegenüber der Eigentümerseite beziehungsweise Politik formulieren.

Die Fallstudie hebt den Zusammenhang zwischen der Kommodifizierung von Wohnraum und der politischen Demobilisierung von Mieterinteressen hervor. Es zeichnet sich im historischen Rückblick ein relativer Verlust der sozialen Macht von Mieter*innen gegenüber der Vermieterseite einerseits und der parlamentarischen Politik andererseits ab. Vor dem Hintergrund der Neoliberalisierung von Wohnungspolitik und Staatlichkeit selbst, ist es für Mieter*innen zunehmend schwieriger geworden, ihre Interessen in das umkämpfte Terrain des Staates einzuschreiben. Parteien als Knotenpunkt der Interessensartikulation nehmen dabei entscheidenden Einfluss darauf, ob Mietenkämpfe in staatlich-politischen Entscheidungsprozessen bearbeitet und wessen Interessen bei diesen Aushandlungen gestärkt oder geschwächt werden. Das Beispiel der sozialen Kämpfe der Dunantsiedlung zeigt, dass politische Machtverhältnisse und parlamentarische Mehrheiten wichtige Faktoren in der Weichenstellung dafür sind, ob soziale Kämpfe gegen Kommodifizierung erfolgreich sind. Lokale Solidar- und Proteststrukturen wiederum sind grundlegende Voraussetzung für die Formierung politischer Kollektivität. Ohnmacht und Entfremdung manifestieren sich in einem sozialen Rückzug sowie feindseligen Spaltungen zwischen den Mieter*innen. Denn wie auch Gehrig (2023) am Beispiel von Entmietungserfahrungen in der Schweiz aufgezeigt hat, führt Entfremdung zu einer Erosion genau derjenigen Strukturen, die soziale Kämpfe überhaupt erst ermöglichen und eine politische Mobilisierung von Mieterinteressen vorantreiben könnten.

7. Fazit und Ergebnisdiskussion

»Capitalism could not exist without the constant work of maintaining workers, and much of this happens at home, unwaged. But when housing becomes precarious, the work of reproduction that occurs within it is disrupted.« (Madden, 2020)

In diesem abschließenden Kapitel sollen die Ergebnisse der Fallstudienanalysen miteinander kontrastiert und aus der Perspektive der *Feministischen Politischen Ökonomie des Wohnens* diskutiert werden. Dazu werden zunächst in Abschnitt 7.1 die empirischen Ergebnisse zusammengefasst und die drei forschungsleitenden Fragen beantwortet. Anschließend wird in Abschnitt 7.2 das Konzept der *ge-wohnten Vergesellschaftung* aufgegriffen, um eben diese Erkenntnisse theoriegebunden entlang der vier Dimensionen Staatliche Regulation des Wohnens und gesellschaftliche Reproduktion (7.2.1), Wohnraum als räumliche Ressource der sozialen Reproduktion (7.2.2), Gelebte Wohnerfahrungen als Feld alltäglicher Subjektivierung (7.2.3) und Wohnen als Terrain sozialer Kämpfe um Reproduktionsverhältnisse (7.2.4) zu reflektieren. Abschließend werden unter Punkt 7.3 einige abschließende Gedanken zum Beitrag der Arbeit und zu Anknüpfungspunkten für zukünftige Forschungsvorhaben formuliert.

7.1 Zusammenfassung der empirischen Ergebnisse und Beantwortung der drei Forschungsfragen

In den vorausgegangenen Kapiteln habe ich die dreiteilige Forschungsfrage entlang der beiden Fallstudien Carl-von-Weinberg-Siedlung im Frankfurter Westend-Nord (Kapitel 5) und Henri-Dunant-Siedlung in Frankfurt-Sossenheim (Kapitel 6) mit je unterschiedlichen Schwerpunktsetzungen beantwortet. Auf Basis der kleinräumigen historisch-geographischen Analyse wurde erstens nachgezeichnet, wie sich die Wohn- und Mietverhältnisse in den untersuchten Wohnsiedlungen im Kontext struktureller und lokaler Transformationsprozesse seit deren Entstehung gewandelt haben und wie es dabei zur umkämpften ökonomischen Inwertsetzung der Wohnungen gekommen ist (Forschungsfrage 1). Am Beispiel der CvW wurde dargestellt, wie die ehemals von einem Frankfurter Chemiekonzern gemeinnützig bewirtschafteten Werkwohnungen

für höhere Angestellte aus der Zeit des »Neuen Frankfurts« durch das Zusammenspiel struktureller Veränderungen in der Regulation des Wohnens und unternehmensbezogener Restrukturierungsprozesse Ende der 1990er Jahre zu Finanzanlageobjekten geworden sind. Die Bewirtschaftung der Wohnungen nach dem Verkauf an die finanzmarktorientierte Eigentümerin *Deutsche Wohnen* (später *Vonovia*) wurde an Tauschwerten und Profiten ausgerichtet, was auf lokaler Ebene zu ökonomischen, baulich-materiellen und sozial-räumlichen Entsicherungsprozessen der Reproduktionsbedingungen der Haushalte führte, die als beispielhaft für finanzialisierte Mietwohnungsbewirtschaftung verstanden werden können. Am Beispiel der HDS in Sossenheim konnte gezeigt werden, wie die ehemals sozial gebundenen Mietwohnungen für Industrie- und Gastarbeiter*innen aus den 1960er Jahren kommodifiziert worden sind und wie sich Bewohner*innen gegen die damit einhergehenden Verluste sozialer Sicherheiten im Lebensbereich Wohnen zunächst erfolgreich, später erfolglos zur Wehr gesetzt haben. In beiden Fallbeispielen hat die Aufhebung der Steuerprivilegien gemeinnützig wirtschaftender Wohnungsunternehmen zum Jahr 1990 auf Bundesebene die ökonomische Inwertsetzung von Wohnraum, welche auf lokaler Ebene ihre alltagsprägende Wirksamkeit entfaltet, ermöglicht.

Zweitens bin ich der Frage nachgegangen, wie die Bewohner*innen der beiden Siedlungen den skizzierten Wandel der Wohn- und Mietverhältnisse erleben, mit welchen Herausforderungen die Kommodifizierung beziehungsweise Finanzialisierung des Wohnens für Mieter*innen im Alltag einhergeht und wie sie mit subjektiv erfahrenem Verdrängungsdruck umgehen (Forschungsfrage 2). Am Beispiel der CvW wurde aufgezeigt, dass die durch Finanzialisierung hervorgerufenen ökonomischen, materiellen und sozialen Transformationsprozesse insbesondere bei langjährigen Bewohner*innen Gefühle der Entfremdung hervorrufen. Viele Mieter*innen fühlen sich nicht mehr Zuhause, weil die Veränderung der baulich-räumlichen Materialität des Wohnens, des sozial-räumlichen Gefüges der Nachbarschaft sowie der Subjektposition der Mieter*innen im Mietverhältnis die selbstbestimmte Aneignung der Wohnungen als individuelles Reproduktionsmittel stört. Die vorherrschende Funktion der Wohnungen als Finanzanlage führte zu einer Unterordnung des Gebrauchswertes, was mit veränderten Bedingungen der alltäglichen Reproduktion sowie subjektiv erlebtem Verdrängungsdruck einhergeht. Ich habe ferner argumentiert, dass die Umgangsweisen mit subjektiv erlebtem Verdrängungsdruck – dem Gefühl, aus dem eigenen Zuhause verdrängt zu werden – abhängig sind von den zur Verfügung stehenden finanziellen, zeitlichen und sozialen Ressourcen der Haushalte sowie von den Subjektivierungsweisen der Mieter*innen. Unter angestammten Mieter*innen, die bereits zur Zeit der gemeinnützigen Bewirtschaftung durch *Hoechst* eingezogen sind, ist die Wahrnehmung der Probleme der heutigen Wohnverhältnisse vor dem Hintergrund der früher genossenen sozialen Privilegien und des hohen Wohnkomforts meist stark ausgeprägt. Jedoch wird in vielen Fällen eine kooperative Aushandlung von (Einzelfall-)Lösungen gegenüber konflikthaften Auseinandersetzungen mit der Vermieterin bevorzugt. Dies habe ich auf die *fordistische Subjektivierung* der Mieter*innen zurückgeführt. Bei Haushalten hingegen, die nach dem Verkauf der Siedlung an DW/Vonovia zugezogen sind, war die Problemwahrnehmung und Bereitschaft, aktiv für eine Verbesserung der Wohnverhältnisse zu streiten, meist weniger stark ausgeprägt. Die unter Mie-

ter*innen weit verbreitete Empfindung von Ohnmacht gegenüber der Vermieterseite und die als Normalität wahrgenommene Wohnungskrise scheinen passive Bearbeitungsweisen verdrängungsrelevanter Situationen wahrscheinlicher zu machen. Dies habe ich als *neoliberale Subjektivierung* bezeichnet. Auch in der HDS führten die profitorientierte Neuausrichtung der Bewirtschaftung und Vermietung der Wohnungen in den 2000er Jahren, die steigenden Mietpreise, das im Empfinden vieler Mieter*innen schlechter werdende Mietverhältnis zur inzwischen profitorientiert ausgerichteten Eigentümerin GWH sowie die diskursive Stigmatisierung als »sozialer Brennpunkt« zu Entfremdungs- und Ohnmachtserfahrungen. Der erlebte Verlust von Möglichkeiten, die das eigene Leben bestimmenden Verhältnisse mitzugestalten, äußert sich in einem Rückgang sozialer Kollektivität, steigender Anonymität und teilweise feindseligen Spaltungen zwischen Nachbar*innen. Diese auf lokaler Ebene identifizierten Prozesse der Vereinzelung und Entsolidarisierung können als Ausdruck gesamtgesellschaftlicher Transformationsprozesse am Übergang zwischen Fordismus und Neoliberalismus interpretiert werden.

Drittens habe ich analysiert, ob und mit welchem Erfolg sich Mieter*innen zusammenschließen, um sich gegen Kommodifizierung und Finanzialisierung ihrer Wohnungen zur Wehr zu setzen (Forschungsfrage 3). Am Beispiel der erfolgreichen sozialen Kämpfe in den 1980er Jahren in der HDS konnte gezeigt werden, dass die gewerkschaftliche Eigentümerschaft der Siedlung es den Bewohner*innen ermöglichte, in enger Zusammenarbeit mit der sozialdemokratischen Partei und weiteren Verbündeten aus der Arbeiterbewegung politischen Druck auszuüben und den Verkauf der Siedlung an einen gewinnorientierten Investor zu verhindern. Es gelang den Mieter*innen, eine gemeinsame Identität zu formieren und ihre Interessen nach langfristig bezahlbarem Wohnraum und vor Verwertungsinteressen geschützten Reproduktionsbedingungen politisch durchzusetzen. Die Gemeinnützigkeit der Wohnungen konnte so zumindest für einige Jahre gesichert werden; die Wohnungen wurden in öffentliches Eigentum überführt. In den 2000er Jahren formierte sich erneut Protest, als das Land Hessen die Wohnungsgesellschaft privatisieren wollte. Die Mieter*innen konnten die Privatisierung und die folgende ökonomische Inwertsetzung der Wohnungen jedoch nicht stoppen, was ich einerseits auf eine Verdichtung neoliberaler Kräfteverhältnisse auf Landes- und Bundesebene und andererseits auf mangelnden Rückhalt für den Protest in der Bewohnerschaft zurückgeführt habe. Es bildete sich keine geteilte Identität der Mieterschaft als politisches Subjekt heraus. Heute (2021–2024) formiert sich in der Siedlung kein Protest gegen die energetische Modernisierung der Wohnungen, die mit erheblichen Mietpreisssteigerungen und Verdrängungsdruck verbunden ist. Das Ausbleiben einer kollektiven konfrontativen Reaktion ist auf den schleichenden Verlust an sozialer Kollektivität sowie Spaltungs- und Entfremdungsprozesse in der Nachbarschaft zurückzuführen. Angesichts der geschwächten sozialen Macht der Mieter*innen gegenüber der heute privatwirtschaftlich organisierten und gewinnorientiert ausgerichteten Eigentümerin GWH im Kontext veränderter ökonomischer und politischer Verhältnisse ist es fraglich, inwiefern soziale Kämpfe auf lokaler Ebene überhaupt zu einer substanziellen Stärkung der Mieterinteressen beitragen könnten. Das zeigen auch die sozialen Kämpfe von Mieter*innen der CvW. Am Beispiel der aktivistischen Beforschung eines Organisationsprozesses in der Siedlung zwischen 2021 und 2024 habe ich

die Hürden und Herausforderungen der Formierung politischer Kollektivität in einer heterogenen Bewohnerschaft unter Bedingungen der Finanzialisierung nachgezeichnet. Deutlich wurde, dass der Aufbau lokal verankerter Solidarstrukturen individuellen Entfremdungserfahrungen entgegenwirken kann, es jedoch nicht gelingt, mit sozialen Kämpfen auf lokaler Ebene langfristig und substanziell die Handlungsmacht der Mieter*innen gegenüber dem durch Prozesse der Neoliberalisierung und Finanzialisierung gestärkten Immobilienkapital zu verbessern. Weder ökonomisch noch politisch ließen sich Hebel identifizieren, um den an der Rendite aus Mieteinnahmen interessierten Finanzmarktkonzern DW/Vonovia unter Druck zu setzen und zu Zugeständnissen zu bewegen, die den Gebrauchswert der Wohnungen und die langfristige Sicherheit der Reproduktionsbedingungen der Mieter*innen der CvW schützen. Strukturell trägt auch die relative Verslossenheit von Staatsapparaten gegenüber mieterfreundlichen Forderungen dazu bei, dass die Tauschwertlogik und damit die Interessen der Vermieterseite als neoliberaler Status quo trotz der sich zuspitzenden Wohnungskrise weiter Bestand haben (Schipper, 2021a, 2023, 2024).

7.2 Reflexion aus Perspektive der *Feministischen Politischen Ökonomie des Wohnens*

Im Folgenden sollen nun die Ergebnisse der untersuchten Fallstudien kontrastiert werden, um die herausgearbeiteten, jeweils lokal-räumlich spezifischen Faktoren von verallgemeinerbaren Mustern und Trends zu unterscheiden und so dem Artikulationsverhältnis struktureller Transformationsprozesse in der Organisation des Wohnens, den dadurch auf lokaler Ebene geschaffenen sozial-räumlichen Reproduktionsverhältnissen und dem Handeln der wohnenden Subjekte auf abstrakter Ebene nachzugehen. Um die nachfolgende Diskussion der Ergebnisse zu strukturieren, werde ich das im Theoriekapitel entwickelte Konzept der vierfachen *ge-wohnten Vergesellschaftung* im Spannungsfeld zwischen kapitalistischer Akkumulation und sozialer Reproduktion heranziehen. Der Vermittlungszusammenhang zwischen dem Handeln der wohnenden Subjekte und dem kapitalistischen Gesamtzusammenhang wird also aus der Perspektive der *Feministischen Politischen Ökonomie des Wohnens* diskutiert. Es wird herausgearbeitet, dass die mit der ökonomischen Inwertsetzung von Wohnraum verbundenen Zumutungen, die an Individuen und ihre Subjektfunktion herangetragen werden, über Fragen der finanziellen Belastung durch Mietkosten, also der »sekundären Ausbeutung« der Lohnabhängigen (Hirsch-Borst & Krätke, 1981, S. 62), hinausgehen. Die Unterordnung der Funktion einer Wohnung als Ort der Reproduktion unter den Tauschwert einer Immobilie als Marktgut oder Finanzanlage führt neben einer ökonomischen zu einer sozial-räumlichen und baulich-materiellen Entsicherung von Lebensbedingungen einkommensschwacher Mieter*innen, was entfremdend und erschöpfend auf die wohnenden Subjekte wirken kann.

Ich argumentiere, dass die Wohnungsfrage der aktuellen kapitalistischen Formation sich als Ausdruck und Feld des Widerspruchs zwischen Kapital und Leben, mehr noch als zwischen Kapital und Arbeit fassen lässt. Aus diesem Grund plädiert die vorliegende Arbeit dafür, marxistisch und gesellschaftstheoretisch informierte Ansätze der

politökonomischen Wohnungsforschung um reproduktionstheoretische Überlegungen zur strukturellen Verschränkung von Produktion und Reproduktion zu erweitern. So lässt sich Wohnen nicht nur als die zur Reproduktion des kapitalistischen Gesamtzusammenhangs notwendige individuelle Konsumtion der Arbeiter*innen fassen, sondern als zur Reproduktion des Lebens notwendige ›unproduktive‹ subjektbezogene und räumlich verankerte Arbeit, die dann erschöpfend und entfremdend auf die Subjekte wirken kann, wenn die sozial-räumlichen Zusammenhänge, in denen sie stattfindet, die Wohnungen, zu abstrakten Objekten immobilienwirtschaftlicher Profitkalkulation werden (vgl. Madden, 2025). Kommodifizierung und Finanzialisierung von Wohnraum lassen sich aus dieser Perspektive als Prozesse greifen, in denen der Zwang des Kapitals zur fortwährenden Akkumulation seine eigenen Grundlagen, das menschliche Leben und die dafür konstitutive Sorge, zerstört.

7.2.1 Staatliche Regulation des Wohnens und gesellschaftliche Reproduktion

Im Theorieteil dieser Arbeit habe ich hergeleitet, dass der Immobiliensektor eine zentrale Funktion für die Sicherstellung der fortwährenden Akkumulation von Kapital, insbesondere in Krisenzeiten, einnimmt (vgl. Abschnitt 3.1). Unter Bezugnahme auf reproduktionstheoretische Debattenbeiträge wurde ferner herausgearbeitet, dass nicht nur die Zirkulation von Kapital durch die gebaute Umwelt den Wohnungssektor zu einer wichtigen Stellschraube der politischen Ökonomie macht, sondern dass das Wohnen auch deshalb essenziell ist, weil die Wohnung als Ort der alltäglichen sozialen Reproduktion der lohnabhängig Beschäftigten die Wiederherstellung der Ware Arbeitskraft absichert (vgl. Abschnitt 3.2). Um zwischen den systemimmanenten Widersprüchen der kapitalistischen Akkumulation und der sozialen Reproduktion von menschlicher Arbeitskraft zu vermitteln, greift der bürgerlich-kapitalistische Staat als ›institutionelles Zentrum‹ (Hirsch, 1994, S. 193) der Regulation in die Organisation der Wohnraumversorgung ein. In Abhängigkeit vom Stand der Klassenseinbeziehungen werden Strategien der Dekommodifizierung oder der Kommodifizierung von Wohnraum implementiert, um eine möglichst kostengünstige Reproduktion der Arbeitskräfte sicherzustellen und divergierende Interessen verschiedener Kapitalfraktionen auszugleichen (Krummacher, 1981). Die damit hergestellten je historisch und räumlich spezifischen Bedingungen der Reproduktion lassen sich als Wohnraumregime fassen (Schönig & Vollmer, 2020, S. 15), die aus reproduktionstheoretischer Perspektive eingebettet sind in über den Lebensbereich Wohnen hinaus gehende ›regimes of reproduction-cum-production‹ (Fraser, 2017, S. 25ff., vgl. Abschnitt 3.3).

Den raum-zeitlichen Wandel der Wohn- und Vermietverhältnisse in den beiden Fallstudien miteinander kontrastierend, lassen sich unterschiedliche *Reproduction-cum-production*-Regime für die verschiedenen Phasen des Kapitalismus rekonstruieren. Staatliche Eingriffe in die Wohnraumversorgung dienten dabei als ›funktionales politisches Programm des ›saving capitalism from itself‹ (Lessenich, 2013, S. 41), um den Akkumulationszusammenhang über die Steuerung der sozialen Reproduktion der Arbeiterklasse abzusichern und zugleich bestimmte Klassenfraktionen in die jeweils ›produktive Ordnung‹ der kapitalistischen Formation einzubinden. Die Binnendifferenzierung der

Lohnabhängigen führte dabei zu divergierenden Klassenerfahrungen unterschiedlicher Fraktionen der Arbeiterklasse.

Die beiden in dieser Arbeit untersuchten Siedlungen wurden zu je unterschiedlichen Zeitpunkten in der kapitalistischen Formation des Fordismus für jeweils verschiedene Klassenfraktionen der lohnabhängig Beschäftigten errichtet. Das fordistische *Reproduction-cum-production*-Regime war gekennzeichnet durch intensive Akkumulation unter der Dominanz des industriellen Kapitals und wesentlich charakterisiert durch die Durchsetzung der standardisierten Massenproduktion (Hirsch, 1985). Die damit verbundene Industrialisierung, Rationalisierung und Intensivierung der Arbeitsprozesse führte zu Produktivitätssteigerungen, die Lohnzuwächse und privaten Massenkonsum ermöglichten (ebd., S. 166f.). Durch den ausgelösten Konsumismus der Lohnabhängigen wurde »die Reproduktion der Arbeiterklasse [...] zu einem zentralen Feld der Kapitalverwertung« (Hirsch, 2005, S. 116). Räumlich schlug sich die »Durchkapitalisierung der Gesellschaft« (Hirsch, 1985, S. 167) in der Trennung von Wohnen und Lohnarbeit nieder. Die damit einhergehende Verallgemeinerung der bürgerlichen Lebensweise ordnete familiäre Strukturen und soziale Beziehungen neu an und führte auch zu einer Restrukturierung und Segregierung der Klasse der Lohnabhängigen (ebd.).

Die korrespondierende Regulationsweise des Wohnens in der BRD beruhte auf weitreichenden staatlichen Interventionen, etwa der Einführung der Wohnungsgemeinnützigkeit und nach 1945 der massiven staatlichen Förderung des sozialen Wohnungsbaus (Schipper, 2024, S. 5; Schöning, 2020). Der Ausbau des Sozialstaates ist dabei im Wesentlichen auf erfolgreiche Kämpfe der Organisationen der Arbeiterbewegung (Hirsch, 2005, S. 118) und Mietenbewegung (Vollmer, 2019, S. 47ff.) zurückzuführen. Staatliche Interventionen in die Wohnraumversorgung wurden durch die Notwendigkeit zur Bearbeitung aufbrechender sozialer und ökonomischer Krisen begünstigt (Niethammer, 2020 [1988]). So kann das international bedeutende Stadtentwicklungsprogramm »Neues Frankfurt« (Fallbeispiel CvW) als stadtpolitische Antwort auf die Wohnungsfrage der 1920er Jahre, das nationale Förderprogramm des sozialen Wohnungsbaus (Fallbeispiel HDS) als Instrument zur Behebung der Wohnungsnot nach dem Zweiten Weltkrieg gedeutet werden. In beiden Fällen sollte mit dem Siedlungsbau die Wiederherstellung des sozialen Friedens und die Schaffung von Voraussetzungen für wirtschaftlichen Aufschwung erreicht werden. Der vergleichsweise hohe Grad an Dekommodifizierung von Wohnraum schützte dabei den Gebrauchswert der Wohnungen und deckelte die Reproduktionskosten.

Der Werkswohnungsbau räumte dem damals dominierenden Industriekapital die Möglichkeit ein, lohnabhängig Beschäftigte über den Lebensbereich Wohnen materiell und ideell an das Unternehmen zu binden. Als Vermieter*innen konnten Industrieunternehmen die Wohnkosten der Belegschaft niedrig halten und ihre Kontrolle in die Sphäre der Reproduktion ausdehnen. Durch die Einteilung der Angestellten in eine höhere ›Wohnklasse‹ und den gewährten Zugang zu zahlreichen unternehmensbezogenen Sozialleistungen wurden diese materiell eingebunden in die vorherrschende Produktionsweise und von der ›einfachen‹ Arbeiterschaft getrennt. Mit Alex Demirović kann konstatiert werden, dass der Betrieb von Werkswohnungen für Angestellte ermöglichte »dass ein relevanter Anteil der Arbeiter_innen durch relativen Wohlstand an der Lebensweise der bürgerlichen Klasse [partizipierte]«, was einher ging mit »relative[r] Zufrie-

denheit, Abhängigkeiten [...] und Unterordnungsbereitschaft« (Demirović, 2020, S. 432). Auch die Angestellten von *Hoechst* in der CvW profitierten von stabilem Alltagswohlstand und für nicht wenige ging durch die korporatistische Absicherung des (Familien-)Lebens das wohlfahrtstaatliche Aufstiegsversprechen in Erfüllung. Gewissermaßen diente also der gehobene Werkwohnungsbau der Verbürgerlichung der Klassenfraktion der Angestellten, vor der bereits Friedrich Engels aufgrund der damit einhergehenden politischen Demobilisierung gewarnt hatte (Aalbers & Christophers, 2014; Engels, 1976 [1872]). Dass die Wohnungsvergabe nicht nur an die im Unternehmen erbrachte Arbeitsleistung, sondern auch die Eheschließung der Angestellten geknüpft war, unterstreicht die patriarchal-kapitalistische Einhegung dieser Klassenfraktion: Der Zugang zum Reproduktionsmittel Wohnung wurde einerseits an die mehrwertschaffende Arbeit im Betrieb und andererseits eine kleinfamiliale Haushalts- und Familienführung im Privaten geknüpft. Der Lebensbereich Wohnen fungierte damit als »dritte Erziehungsanstalt neben Schule und Fabrik« (Häußermann & Siebel, 1996, S. 131).

Nach dem Zweiten Weltkrieg schufen massive staatliche Subventionen die Voraussetzungen für den Wiederaufbau zerstörter Wohnungen und die Ausweitung des Angebots an bezahlbarem Wohnraum (Niethammer, 2020 [1988]). Das Förderprogramm des sozialen Wohnungsbaus, in dessen Rahmen auch die HDS entstand, sicherte die Reproduktionserfordernisse der Arbeiterklasse ab und kurbelte die Wirtschaft über die wieder verfügbare Arbeitskraft an (vgl. 6.1.2). Als Segment für die »breiten Schichten der Bevölkerung« hatte das Programm tendenziell eine die Einkommensunterschiede lohnabhängig Beschäftigter egalisierende Wirkung und entfaltete somit sozialpolitische Verteilungswirkungen (Krummacher, 1981; Neef, 1981). Gleichzeitig garantierten die Subventionen in Form zinsloser Darlehen für öffentliche und private Bauträger die Profitabilität der Investitionen in die für den Wirtschaftsaufschwung notwendigen Mietwohnungen für die Arbeiterklasse. Der soziale Wohnungsbau der Nachkriegsjahrzehnte stimulierte also einerseits als eine Form der Wirtschaftsförderung das volkswirtschaftliche Wachstum und die Akkumulation von Kapital im Wohnungssektor, andererseits stabilisierte er als eine Form der Sozialpolitik den gesellschaftlichen Frieden. Dadurch wurden die Voraussetzungen für das sogenannte bundesrepublikanische Wirtschaftswunder geschaffen (Haderer, 2018). Durch die Kostenmiete konnten die Wohnkosten niedrig gehalten und soziale Stabilität mit den Interessen des Industriekapitals verknüpft werden. Der zeitlich befristete soziale Wohnungsbau war jedoch nicht als dauerhaft marktfernes Segment angelegt, sondern die massiven staatlichen Eingriffe in den Markt wurden im Sinne des bundesdeutschen Ordoliberalismus lediglich als vorübergehend notwendig und legitim erachtet, um die Krisenlage nach dem Zweiten Weltkrieg zu überwinden (Schönig & Vollmer, 2018, S. 15f.; Niethammer, 2020b). Die staatlich etablierte »Kompromissformel« eines (teil-)dekommodifizierten Wohnungsmarktsegmentes diente also primär der Absicherung des Akkumulationsprozesses. Die Berücksichtigung der Forderungen der Arbeiterklasse war, mit Stephan Lessenich gesprochen, »bloß abgeleiteter Natur, Nebenwirkungen einer systemstabilisierenden Politik« (Lessenich, 2013, S. 41).

Der staatlich geförderte Arbeiterwohnungsbau der Nachkriegszeit trug auch durch die Implementierung normativer Leitbilder des »richtigen« Wohnens zur Stabilisierung und Reproduktion des Akkumulationsprozesses bei (Häußermann & Siebel, 1996, S. 15). Die wohnungs- und planungspolitische Programmatik orientierte sich an den Prinzi-

prien des fordistischen Sozialstaats. Die Ideale von Gemeinschaft und Gleichförmigkeit wurden baulich-räumlich in der Architektur und dem Städtebau aufgegriffen und so die alltäglichen Reproduktionsgewohnheiten der Haushalte strukturiert (vgl. Abschnitt 7.2.2 dieses Kapitels). Den Bewohner*innen wurde dabei eine weitgehend passive Rolle im Vermietverhältnis zugewiesen, die auch durch die ab den 1980er Jahren erprobte Mitbestimmung nicht wesentlich verändert wurde. Stattdessen sollten installierte Mieterbeiräte wie in der HDS zu einem störungsfreien Vermietverhältnis beitragen, also das Vermietungsgeschäft gegen Risiken absichern. Gleichzeitig ermöglichten die damit geschaffenen Strukturen die Formierung von Solidarität und Kollektivität auf Nachbarschaftsebene (vgl. Abschnitt 7.2.4 dieses Kapitels).

Insgesamt stützten die Wohn- und Vermietverhältnisse des Arbeiterwohnungsbaus im Fordismus den Privatismus der Arbeiterklasse. Die »Disziplinierung des alltäglichen Lebens« (Demirović, 2010, S. 147) durch die Zusammenfassung von Individuen zu großen Kollektiven diente der Berechenbarkeit und Stabilität der Konsumgewohnheiten sowie politischen und kulturellen Muster der Individuen, die den etablierten Modus der Akkumulation im Rahmen des fordistischen Wohlfahrtsstaatskompromisses stützen.

Mit der Krise des Fordismus setzte eine Transformation des *Reproduction-cum-production*-Regimes ein, die mit einer veränderten staatlichen Regulation der Wohnraumversorgung einherging (vgl. Schönig, 2020). Das fordistische Akkumulationsregime wurde aufgrund sinkender Profitraten ab den 1980er Jahren abgelöst durch ein extensives Akkumulationsregime unter der Dominanz des Finanzkapitals und eine Transformation der Regulationsweise sozialer Verhältnisse, die als neoliberal gefasst werden kann (Hirsch, 1985, S. 163; Demirović & Sablowski, 2012). Die auf die Vermarktlichung von mehr und mehr Gesellschaftsbereichen abzielende Reorganisation staatlichen Regierens (vgl. Schipper, 2018b, S. 7), die Globalisierung wirtschaftlicher Verflechtungen sowie die Aufkündigung des korporatistisch institutionalisierten Klassenkompromisses ist kennzeichnend für diese Phase. Damit verbunden war die Schwächung der Gewerkschaften als institutionalisierte Interessensvertretung der Lohnabhängigen sowie die »zunehmende Binnendifferenzierung der Arbeitnehmerschaft nach Schichten, Branchen, Regionen, nach Qualifikation, Arbeitsplatzsicherheit, Geschlecht, Generation, Herkunftskultur und Lebensstil« (Niethammer, 2020 [1988], S. 217), was die Organisation von Interessen und die Formierung von Solidarität in der Arbeiterklasse erschwerte (Candeias, 2021, S. 15). Die Strukturveränderungen der Kapitalverwertung führten auch zu einer Neuordnung der Wohnraumversorgung, die durch Deregulierung, Liberalisierung, Privatisierung und ab den 2000er Jahren verstärkt Finanzialisierung gekennzeichnet gewesen ist (Heeg, 2013a; Heinelt & Egner, 2006; Schönig, 2020). Mit der wachsenden Bedeutung des Finanz- und Immobilienkapitals gegenüber dem produktiven Kapitel ging ein Rückbau sozialstaatlicher Absicherungssysteme und eine ökonomische Inwertsetzung von bis dato (teil-)dekommodifizierten Wohnungsbeständen wie Werkswohnungen und sozial gebundenen Mietwohnungen einher, was zu einer Entsicherung der Reproduktionsbedingungen unterer Einkommensschichten sowie der Restrukturierung sozialer Beziehungsgefüge und vielerorts auch zu der Auflösung kollektiver Solidarstrukturen geführt hat (Demirović, 2010, S. 148). Gestiegene Ertragserwartungen von Investor*innen beförderten ein »back to the city movement by capital« (Smith, 1979), aus dem viel-

fach die Verdrängung einkommensschwacher Haushalt aus innerstädtischen Vierteln resultierte.

Wie in den Fallstudienkapiteln 5 und 6 aufgezeigt, kam es in den beiden betrachteten Siedlungen nach der Krise des Fordismus zu umkämpften Veränderungen in der Eigentümerschaft und Auseinandersetzungen um die Bewirtschaftung der Wohnungen. In der HDS drohte bereits Mitte der 1980er Jahre die profitable Inwertsetzung der Wohnungen, als die gewerkschaftliche Eigentümerin *NH* hoch verschuldet war und in der Krise steckte; in der *CvW* setzte erst nach der Abschaffung der Wohnungsgemeinnützigkeit 1990 und der parallel dazu ablaufenden Restrukturierung des Chemiekonzerns *Hoechst* ein tiefgreifender Wandel der Wohn- und Vermietverhältnisse ein. In beiden Fallbeispielen kam es also oder drohte zumindest die ökonomische Inwertsetzung der Wohnungen, als das Geschäftsmodell der Eigentümer*innen im Kontext der veränderten Akkumulationsbedingungen im Anschluss an die Ölkrise 1973 in die Schieflage geriet. Mit dem Auseinanderbrechen der fordistischen Gesellschaftsformation setzte dann eine Internationalisierung sowie verstärkte Urbanisierung des Kapitals ein, was zur Unterordnung des Gebrauchswertes von Wohnungen unter deren Tauschwert führte. Durch das Schließen der durch Deregulierung und Liberalisierung geschaffenen »Kommodifizierungslücken« (Bernt, 2022) konnte der Tauschwert der Wohnungen sukzessive gesteigert werden. Die neuen Eigentümer*innen nutzten nicht nur die mit der Abschaffung der Wohnungsgemeinnützigkeit geöffnete »social housing deregulations gap« (Bernt, 2022, S. 123), sondern später auch die »new tenancy gap« und »modernization gap« zur Mietpreissteigerung. Bemerkenswert ist, wie unmittelbar sich die ökonomische Inwertsetzung der Wohnungen in den beiden betrachteten Siedlungen in sozial-räumliche Transformationsprozesse übersetzt hat. Die Folgen von Kommodifizierung bzw. Finanzialisierung waren steigende Mietpreise, eine abnehmende Responsivität der neuen Eigentümerinnen gegenüber Bedürfnissen der Bewohnerschaft, eine Veränderung der Sozialstruktur sowie im Fall der *CvW* eine sukzessive verfallende materielle Substanz der Wohngebäude durch Desinvestition. Diese Entwicklungen stehen beispielhaft für die neoliberale Transformation des gemeinnützigen Wohnungssektors nach 1990.

Ende der 2010er Jahre hat sich das Geschäftsmodell vieler Wohnungsunternehmen innerhalb eines bereits kommodifizierten bzw. finanzierten Kontextes verändert. Wie Florian Janik gezeigt hat, dient heute »Klimaschutz als Verwertungsstrategie« (Janik, 2024) des Immobilienkapitals. Im Gegensatz zu werterhaltenden Instandsetzungsmaßnahmen erhöhen Modernisierungen den Wert von Bestandsimmobilien durch das Anheben des Ausstattungsstandards und/oder der Energiebilanz von Gebäuden, wobei die Modernisierungsumlage »als feste Verzinsung des erhöhten Wertes des verliehen [sic!] Warenkapitals Wohnung angesehen werden kann« (ebd., S. 85). Besonders in der Niedrigzinsphase bis Mitte 2022 ermöglichte die rechtliche Möglichkeit zur dauerhaften Anhebung der Mietkosten, auch über die Tilgung der Investitionskosten der Eigentümerseite hinaus, den Besitzer*innen von Immobilienbeständen, Profite zu generieren (ebd., S. 32). Nach Jahrzehnten weitgehend ausbleibender Investitionen in den Bestand nutzen auch die Eigentümer*innen der hier betrachteten Siedlungen heute energetische Modernisierungen als Hebel zur Aufwertung und Gentrifizierung. Da energetische Sanierungen in den Kreislauf der Grundrenten eingebunden sind, sind sie vor allem bei

hohen Bodenpreisen lukrativ. Daher überrascht es nicht, dass die finanzialisierte Eigentümerin *DW/Vonovia* die innenstadtnah gelegene CvW im Frankfurter Westend-Nord aktuell modernisiert.¹ Dass auch die periphere HDS im bis dato vergleichsweise günstigen Sossenheim durch die Eigentümerin *GWH* modernisiert wird, verweist einerseits auf gestiegene Ertragserwartungen vor dem Hintergrund stadtplanerischer Aufwertungsziele für den Stadtteil (Stadtplanungsamt Frankfurt a.M., o.J.), andererseits auf die Bedeutung ökologischer Imperative in der Unternehmensstrategie (»Dekarbonisierungsstrategie« der *GWH*). Insgesamt bestätigt sich der Befund, dass energetische Sanierungen im aktuellen Wohnraumregime der BRD – aufgrund der Umlagefähigkeit der Investitionskosten – als Motor von Gentrifizierungs- und Verdrängungsprozessen wirken (Arendt et al., 2023; Grossmann, 2019a, 2020; Janik, 2024; Schipper, 2021b; Weißermel & Wehrhahn, 2020). In beiden Siedlungen lösten die Maßnahmen bereits vor Inkrafttreten der Modernisierungsmieterhöhungen Verdrängungsdruck aus. Differenzen zwischen der finanzialisierten Eigentümerin der CvW und der privatisierten Wohnungsgesellschaft der HDS bestehen im Ausmaß der Umlage: Während *DW/Vonovia* den rechtlichen Spielraum im Westend mit 3 Euro/m² voll ausschöpft, deckelt die *GWH* in Sossenheim den Anstieg der Mieten auf 99 Euro pro Wohneinheit.

Insgesamt stehen die Kommodifizierung öffentlicher Wohnungsbestände (HDS) und die Finanzialisierung von ehemals gemeinnützig bewirtschaftetem Wohnraum (CvW) beispielhaft für die Transformation vom fordistischen zum finanzdominierten *Reproduction-cum-production*-Regime, in dem der Widerspruch zwischen Tausch- und Gebrauchswert der Ware Wohnraum beziehungsweise zwischen Kapitalakkumulation und sozialer Reproduktion als antagonistischer Widerspruch deutlich hervortritt. Auf lokal-räumlicher Ebene äußert sich die nicht länger zu einer nichtantagonistischen »Kompromissformel« bearbeiteten immanenten Widersprüche der kapitalistischen Wohnraumversorgung in steigenden Wohnkostenbelastungen, Störungen der baulich-materiellen Funktionalität von Wohnraum als Zuhause, einem Verlust sozialer Macht der Mieter*innen im Vermietverhältnis sowie einem sozialen Wandel in den Nachbarschaften.

Die nachgezeichneten Entwicklungen verdeutlichen die veränderte Bedeutung von Wohnraum für die Absicherung der Kapitalakkumulation im finanzdominierten Akkumulationsregime. Wohnraum dient nicht mehr primär – wie zur Zeit des fordistischen Akkumulationsregimes – als möglichst kostengünstiges Reproduktionsmittel der Ware Arbeitskraft, sondern gewinnt als zinstragender Vermögensspeicher an Bedeutung. Es zeigt sich dabei, wie Louis Moreno formuliert hat, dass »the financialisation of the urban landscape has been a crucial socio-spatial process enabling the permeation and penetration of finance into the fabric of daily life.« (Moreno, 2014, S. 244) Auf der Ebene der wohnenden Haushalte geht diese veränderte Konstellation des Zugangs zum Reproduktionsmittel Wohnraum und der Verhältnisse, unter denen sich Lohnabhängige alltäglich reproduzieren, mit Erfahrungen der Entsicherung und Erschöpfung einher, die auf die

1 Im Januar 2025 wurde durch einen Medienbericht in der FAZ bekannt, dass in den kommenden Jahren auch die Wohnungen in den weiteren Straßenzüge der CvW energetisch saniert werden sollen (Murr, 2025).

zweite Dimension der *ge-wohnten Vergesellschaftung* verweisen: Wohnraum als räumliche Ressource der sozialen Reproduktion.

7.2.2 Wohnraum als räumliche Ressource der sozialen Reproduktion

Aus der Zusammenführung politökonomischer und reproduktionstheoretischer Beiträge habe ich im Theoriekapitel dieser Arbeit hergeleitet, dass die Wohnung als zentraler sozial-räumlicher Zusammenhang fungiert, der die alltägliche Reproduktion der Ware Arbeitskraft in kapitalistisch organisierten Gesellschaften sicherstellt (vgl. Kapitel 3). Da viele Arbeiter*innen keine eigene Wohnung oder kein eigenes Haus besitzen, sind sie gezwungen, neben dem Lohnverhältnis ein Mietverhältnis einzugehen, um sich zu reproduzieren. Neben der Ausbeutung im Lohnverhältnis, die aus der Trennung der Arbeiter*innen von den Produktionsmitteln resultiert, sind Lohnabhängige also auch einer »sekundären« Form der Ausbeutung, dem Vermietverhältnis, unterworfen (Hirsch-Borst & Krätke, 1981, S. 62). Mit einer reproduktionstheoretischen Erweiterung der Gedanken, wie sich die Arbeiterklasse im Kapitalismus reproduziert, kann soziale Reproduktion über den Konsum von lebenserhaltenden Gütern wie Wohnraum hinaus als spezifische Form der Arbeit gefasst werden, die auch, aber in anderer Weise als die produktive, mehrwertschaffende Arbeit, zur Reproduktion des Kapitalverhältnisses notwendig ist. Der Großteil der in den Wohnungen verrichteten Tätigkeiten, beispielsweise kochen, putzen, Kinder aufziehen und sich selbst pflegen, ist mit der *Social Reproduction Theory* als unproduktiv zu fassen, da die als Reproduktionstätigkeiten zusammengefasste, subjektbezogene Arbeit, die der alltäglichen Wiederherstellung von Leben dient, nicht unmittelbar, sondern nur indirekt zur Mehrwertproduktion beiträgt (vgl. Kapitel 3.2). Reproduktive Tätigkeiten zeichnen sich dabei durch ihre Subjektbezogenheit und spezifische Temporalität sowie eine emotionale Involviertheit der Sorgenden aus (vgl. Aulenbacher et al., 2018; Riegraf, 2017). Wie in der theoretischen Synthese herausgearbeitet wurde, finden Reproduktionstätigkeiten stets verräumt statt, wobei Wohnräumen eine zentrale Funktion als Orten der (Für-)Sorge zukommt. Prozesse der Reproduktion und die (Wohn-)Räume, in denen Sorgetätigkeiten stattfinden, stehen also in einem wechselseitigen Konstitutions- und Rekonfigurationsverhältnis (Easthope, 2004, 2014; Mee, 2009; Power & Mee, 2024, 2020). Denn ein Großteil reproduktiver Tätigkeiten wird erst in und durch Prozesse der Aneignung von (Wohn-)Räumen als Orten der individuellen Sorge möglich (Krasny, 2021; Madden, 2020).

Die raum-zeitliche Analyse des Wandels der Wohnverhältnisse in den beiden Fallstudien verdeutlicht dabei, dass nicht nur die Form der Bereitstellung und der Grad der Dekommodifizierung von Wohnraum, sondern ganz wesentlich auch die stadträumliche Lage, baulich-materielle Form und Instandhaltung von Wohnraum Einfluss auf die Bedingungen und Möglichkeiten nehmen, unter denen sich Haushalte reproduzieren. Die räumlich und lokal je spezifische Materialität des Wohnens und die sozial-reproduktiven Kapazitäten der wohnenden Haushalte stehen in einem wechselseitigen Zusammenhang. Dabei dient nicht nur die Organisation des Zugangs zum Reproduktionsmittel Wohnraum, sondern auch die baulich-materiellen Wohnverhältnissen als konstitutives Element in der Strukturierung von Klassen.

Der (teil-)dekommodifizierte Mietwohnungsbau im Fordismus war von spezifischen baulich-räumlichen Strukturen charakterisiert, die die Arbeitsproduktivität der lohnabhängig Beschäftigten durch eine Steuerung der Konsum- und Reproduktionsgewohnheiten absichern sollten. Ausgehend von der Erkenntnis, dass »[s]chlechte Wohnverhältnisse [...] psychisch und physisch verminderte Reproduktionsmöglichkeiten und damit verminderte Arbeitsproduktivität von Arbeitskräften« (Krummacher, 1981, S. 83) bewirken, sollten ein moderner Städtebau sowie eine funktionale Architektur für gesunde Wohnbedingungen in den Siedlungen sorgen. Trotz ihrer unterschiedlichen Entstehungszeitpunkte in den 1930er Jahren (»Neues Frankfurt«, CvW) und den 1960er Jahren (Nachkriegsmoderne, HDS) weisen die untersuchten Siedlungen mit Blick auf die architektonische Gestaltung und das zugrunde liegende planerische Leitbild der jeweiligen Entstehungsepoche einige Gemeinsamkeiten auf: Beide Siedlungen zeichnen sich durch eine weitgehend uniforme Siedlungsgestaltung in funktional gegliederte Zeilenbauten aus, die durch großzügige Grünanlagen zwischen den Wohnbauten sowie (zumindest in den ersten Jahrzehnten) wohnortnahe Infrastrukturen ergänzt werden. Auch die Gestaltung der Wohnungsgrundrisse orientiert sich in beiden Siedlungen an den Grundsätzen der Rationalisierung und Standardisierung, die die Ökonomisierung reproduktiver Tätigkeiten zum Ziel hatten. Hinsichtlich Dichte (Geschosshöhe) und Ausstattungsstandards weisen die beiden Fallbeispiele jedoch Differenzen auf. Mit Häußermann und Siebel (1996) gesprochen spiegeln die untersuchten Siedlungen je unterschiedliche Interpretationen des Idealtypus des modernen kleinfamilialen Wohnens für unterschiedliche Klassenfraktionen der Arbeiterschaft wider.

Der funktionale Städtebau und die moderne Architektur der Arbeitersiedlungen haben den Alltag der Bewohner*innen und ihre sozialen Praktiken der Reproduktion wesentlich geprägt. In der Kontrastierung der Fälle tritt dabei die räumliche Lage der Siedlungen im Stadtgebiet, die Ausstattung und Qualität der Wohnungen sowie der Zugang zu Infrastrukturen des alltäglichen Bedarfs als ein Element der Segmentierung von Klassen und Klassenfraktionen hervor. Zentrale Wohnlagen und eine gehobene Ausstattung von Mietwohnungen waren im Fordismus höheren Angestellten vorbehalten (Roth, 1994, S. 151). Der durch die räumliche Materialität des Wohnens geschaffene Möglichkeitsrahmen für das reproduktive Handeln der Subjekte in Kombination mit anderen vom Industrieunternehmen bereitgestellten Sozialleistungen ermöglichte den Haushalten einen am bürgerlichen Ideal der ins Private zurückgezogenen Kleinfamilie orientierten Alltag und in einigen Fällen auch den sozialen Aufstieg der Familie. Der mit der Angestelltensiedlung und ihrer gemeinnützigen Bewirtschaftung geschaffene sozial-räumliche Zusammenhang basierte auf der Durchsetzung einer geschlechtertypischen Arbeitsteilung: der männliche Lohnarbeiter beziehungsweise Angestellte erledigte die »produktive« Arbeit im Unternehmen, während die weibliche Hausfrau für die als »unproduktiv« zu fassende Hausarbeit und die Erziehung der Kinder zuständig war; so die empirischen Befunde aus den Interviewgesprächen in der CvW. Erfahrungen der sozialen Privilegierung und des patriarchal-konservativen Reproduktionsmodells, die über die baulich-räumlichen Verhältnissen vermittelt wurden, scheinen dabei subjektivierende Effekte auf die Mietenden gehabt zu haben (vgl. 7.2.3).

Die Wohnungen in den Großwohnsiedlungen aus der Nachkriegsmoderne hingegen waren oft sehr einfach ausgestattet und am Stadtrand gelegen; die hier betrachtete HDS

wurde in den 1960er Jahren zur Unterbringung ›einfacher‹ Arbeiterfamilien und (Heimat-)Geflüchteter errichtet. Die periphere räumliche Lage im Stadtgebiet und die spartanische Ausstattung der Wohnungen für Arbeiter*innen in Sossenheim einerseits und die zentrale Lage und der hohe Ausstattungsstandard in der Angestelltensiedlung im Westend andererseits verweisen dabei auf die über die räumliche Materialität des Wohnens hergestellte skalare Ordnungen von Macht und Gesellschaft, die den Arbeiterfamilien eine andere (Wohn-)Klassenposition zuwies als den Angestellten. Es bestätigt sich also die These, dass über die räumliche Verortung und bauliche Gestaltung von Wohnraum als Ressource der *Reproduktion* das Klassenverhältnis, das Individuen entsprechend ihrer Position im *Produktionsprozess* sozial verortet, reproduziert wird.

Neben der aufgezeigten Vertiefung von Klassengegensätzen und der Segmentierung der Arbeiter*innen durch die räumliche Materialität des Wohnens konnte eine gegensätzliche Funktion der räumlichen Materialität des Wohnens als möglicher Ausgangspunkt von Vergemeinschaftung und Solidarität herausgearbeitet werden. Am Beispiel der HDS konnte ich aufzeigen, dass in Entsprechung mit den sozialdemokratischen Idealen der Gemeinschaftlichkeit und Gleichförmigkeit von Lebensverhältnissen die gemeinschaftlichen Treffpunkte und sozialen Infrastrukturen wie Spiel- und Sportanlagen in der Siedlung das nachbarschaftliche Miteinander in den ersten Jahrzehnten gefördert haben. Der dadurch geschaffene Möglichkeitsrahmen für das Erleben von sozialer Kollektivität der Mieter*innen unterstützte die Organisierung ihrer Interessen und die Formierung von Solidarität, wodurch sich die Bewohner*innen zeitweise erweiterte Handlungsmacht über ihre Siedlung erkämpfen konnten (vgl. 6.2.4). Gleichzeitig trugen der Wegfall eben dieser territorial verankerten Solidarstrukturen im Zuge der späteren Kommodifizierung dazu bei, dass Entsolidarisierungseffekte und nachbarschaftliche Spaltungsprozesse eingesetzt haben. Inwiefern die räumliche Materialität des Wohnens Prozesse der Vergemeinschaftung oder der Individualisierung fördert, scheint also in Zusammenhang zu stehen mit den Möglichkeiten der Bewohner*innen, sich ihre Wohnungen als Zuhause anzueignen.

In beiden Fallbeispielen wurde deutlich, dass Mieter*innen zur Zeit des Fordismus trotz eines damals vorherrschenden Hierarchieverhältnisses in der Vermietbeziehung und einer – für diese Zeit typischen (Harloe, 1995) – autoritären Verwaltung der Wohnungen Wege fanden, sich ihre Wohnungen als individuelle Orte der Reproduktion anzueignen: Mieter*innen bepflanzten ihre Vorgärten, bauten ihre Wohnungen um und passten sie an ihre individuellen Bedürfnisse an. Wesentlich für die räumliche Aneignung der Wohnungen als Zuhause war dabei die durch das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz gesicherte (Teil-)Dekommodifizierung der Wohnungen, die die Verwertung der Wohnungen als (aus-)tauschbare Immobilien verhinderte und die sozialen Reproduktionsverhältnisse der Mieter*innen durch Preisbindungen und die regelmäßige Instandhaltung der Gebäude absicherte. Die Vermietverhältnisse im Fordismus waren zwar hierarchisch strukturiert, aber kooperativ organisiert. Das heißt, in Aushandlung mit der Eigentümerseite war es den Bewohner*innen zumindest teilweise möglich, ihre Bedürfnisse zu kommunizieren und Kompromisse bezüglich der baulich-räumlichen Gestaltung auszuhandeln.

In den beiden untersuchten Siedlungen haben Prozesse der Kommodifizierung und Finanzialisierung von Wohnraum zu einer Entsicherung der materiell-räumlichen

Wohnbedingungen geführt, wodurch sich auch die Muster der sozialen Reproduktion und des nachbarschaftlichen Zusammenlebens veränderten. Ganz wesentlich sticht dabei die Vernachlässigung der Instandhaltung (Fallbeispiel CvW) sowie der Wegfall gemeinschaftlicher Infrastrukturen (Fallbeispiel HDS) als Element der Prekarisierung und Vereinzelung von Mieter*innen hervor. Die Desinvestitionsstrategie der finanzierten Eigentümerin DW/Vonovia in der CvW hatte eine Disruption des Alltags der Bewohner*innen zur Folge, da basale Bedürfnisse der Haushalte nicht mehr befriedigt werden konnten, wenn beispielsweise die Heizung monatelang ausfiel oder ein undichtes Dach für die wiederholt auftretende Bildung von Schimmel sorgte. Derartige alltäglich verkörperte und räumlich situierte Erfahrungen der Entsicherung, also des Verlustes von Zukunftssicherheit bezüglich der langfristigen Möglichkeiten und Umstände der sozialen Reproduktion im Zuhause, schränken Prozesse des *home-making* und der (Selbst-)Fürsorge erheblich ein. In der HDS entstand nach der Privatisierung des landeseigenen Wohnungsunternehmens GWH durch den Wegfall gemeinschaftlicher Treffpunkte wie dem örtlichen Kiosk und dem sozialen Wandel der Nachbarschaft ein verändertes sozial-räumliches Reproduktionsgefüge, das seinen Ausdruck in einem Rückgang an sozialer Kollektivität und einer Zunahme an nachbarschaftlicher Anonymität und Animosität findet. Mieter*innen erzählten von einer weitgehenden Abwesenheit sozialer Kontakte in der Nachbarschaft und einem Rückzug ins Private. Dies steht im Gegensatz zu früheren Jahrzehnten, die von einem engen Zusammenhalt und einer gelebten Kollektivität der Bewohnerschaft geprägt waren. Auch hier nahmen der Service und die Instandhaltungsleistungen der Eigentümerin sukzessive ab, was auf die Unterordnung des Gebrauchswertes der Wohnungen unter den Tauschwert der Immobilien verweist. Einher ging die Vernachlässigung der räumlichen Materialität der Siedlung mit einer territorialen Stigmatisierung des Viertels als ›sozialer Brennpunkt‹, was sich wiederum negativ auf die Selbst- und Fremdwahrnehmung der Bewohner*innen auswirkte (vgl. 7.2.3).

Die ökonomische Inwertsetzung von Wohnraum führt aber nicht nur direkt, sondern auch indirekt über steigende Wohnkosten zu veränderten räumlich-materiellen Reproduktionsbedingungen. Um die Teuerung der Mietkosten zu bewältigen, entschieden sich Bewohner*innen der untersuchten Siedlungen zum Beispiel dazu, Teile ihrer Wohnung an Dritte unterzuvermieten oder wieder mit ihren erwachsenen Kindern zusammenzuziehen. Mieter*innen entwickelten also räumliche Einsparungsstrategien. Wie David Madden (2020) aufzeigt, kann ein derartiges Anpassen der Reproduktionsbedarfe der Haushalte an die durch die Mietkosten diktierten Verhältnisse, insbesondere wenn es dabei zu langfristig räumlich beengten Wohnverhältnissen kommt, Prozesse der sozialen Reproduktion prekär machen und zu psychischer und physischer Krankheit der Menschen führen. So berichteten auch Mieter*innen der betrachteten Siedlungen von empfundenen Anstrengungen und Erschöpfung im Wohnalltag.

Die zum Zeitpunkt dieser Untersuchung laufenden energetischen Modernisierungsmaßnahmen hatten in beiden untersuchten Fällen einschneidende Veränderungen der Reproduktionsbedingungen zur Folge. Die jeweils ohne Mitbestimmung der Bewohner*innen von der Eigentümerseite bestimmten baulichen Veränderungen in den Wohnungen und im wohnortnahen Umfeld der Siedlungen sind auf die Steigerung von Mieteinnahmen und die Aufwertung der Immobilien als Kapitalanlage ausgerichtet.

Es werden Grundrissveränderungen vorgenommen, was Bewohner*innen vielfach als ungewünschten Eingriff in ihre alltäglichen Reproduktionsabläufe beschrieben. Mit der Umsetzung der Maßnahmen gehen außerdem erhebliche Belastungen im Alltag der Menschen einher, da die Bauarbeiten die Nutzung der Wohnungen und Siedlungen über Monate hinweg massiv einschränken. Das Arbeiten im Homeoffice ist beispielsweise während der Lärmbelästigung durch die Baustelle nur noch schwer möglich. Ältere Bewohner*innen wiederum haben Sorge, wie sie den Alltag ohne funktionierendes Bad und Küche während der Baumaßnahmen in ihren Wohnungen überstehen sollen.

Die auf den Tauschwert der Wohnungen ausgerichteten Veränderungsprozesse der räumlichen Materialität des Wohnens evozierten Situationen im Leben vieler Bewohner*innen, die diese Situationen als Verlust ihrer reproduktiven Kapazitäten wahrnehmen. Wenn die Wohnverhältnisse beengt sind, der Baulärm tagtäglich dröhnt und die Angst vor einem baldigen Umzug groß ist, ist der Lebensbereich Wohnen nicht länger jene Sphäre des Alltags, in der Regeneration und Erholung stattfinden kann. Stattdessen wird er zum Ausgangspunkt von Stress und Unsicherheit. Auch Moritz Rinn (2024) zeigt in seiner Studie »Arbeit am Wohnen« auf, wie kräftezehrend und ressourcenintensiv das Finden und Sichern einer Wohnung unter Bedingungen des finanzialisierten Kapitalismus für Menschen mitunter sein kann. Wie die Berichte der gelebten Erfahrungen der Bewohner*innen der beiden hier untersuchten Siedlungen zeigen, kann sich eine Intensivierung und Auf-Dauer-Stellung solcher Wohnungskrisen im Privaten zu einer Lebenskrise verdichten. Zu einer Krise, die den Reproduktionszusammenhang von Haushalten in Frage stellt. So sagte eine Bewohnerin der CvW nach einigen Monaten durchlebter Baustellenarbeiten in ihrer Wohnung, dass sie am Ende ihrer Kräfte und reif für einen Sanatoriumsaufenthalt sei. Dies verweist auf eine durch die Wohnverhältnisse hervorgerufene Erschöpfung, die sich nicht mit dem Begriff *Konsumtion*, sondern nur durch eine Auseinandersetzung mit Reproduktion als Arbeit greifen und theoretisieren lässt.

Die hier vorgenommene Diskussion der räumlichen Verankerung der Wohnung als Zuhause in einem Netz aus sozialen und (ver-)räumlich(ten) Beziehungen, die die alltägliche Wiederherstellung des Lebens erst ermöglichen, verdeutlicht, dass sich Prozesse der Finanzialisierung und Kommodifizierung von Wohnraum, wie auch andere Reproduktionstheoretiker*innen und feministische Geograph*innen bereits bemerkt haben, als Krise der sozialen Reproduktion äußern (Atzmüller et al., 2024; Aulenbacher & Dammayr, 2014; Fraser, 2017; Mohandesi & Teitelmann, 2017; Schuster & Höhne, 2017). Gemeint ist damit, dass Prozesse der Unterordnung des Gebrauchswertes von Wohnraum als räumliche Ressource der Reproduktion unter den Tauschwert von Immobilien als abstrakte Waren die Wiederherstellung des Lebens für die wohnenden Subjekte verteuern, verkomplizieren und teilweise auch verunmöglichen. Die kapitalistische Einhegung der Sphäre der Reproduktion setzt die ihrer eigenen lebenserhaltenden und beziehungsgebundenen Logik folgende Arbeit, die in den Wohnungen tagtäglich stattfindet, um die Reproduktion sicherzustellen, unter Druck (Madden, 2020). Individuell erlebt werden diese *ge-wohnten Krisen* von Subjekten, wie ich in Kapitel 5 und 6 aufzeigen konnte, als Erschöpfung der leiblichen und psychischen Kapazitäten. Jüngst plädierten Guermond, Brickell und Natarajan (2024) dafür, nicht nur die strukturelle Erschöpfung der sozialen Reproduktion (durch Prozesse der kapitalistischen Einhegung und Kommodifizierung),

sondern auch Erschöpfung durch soziale Reproduktion ins Zentrum geographischer Betrachtungen zu rücken, um die Zumutungen, die Individuen im Alltag in der aktuellen Gesellschaftsformation erfahren, zu theoretisieren. Sie fassen »[d]epletion through social reproduction« als »when domestic, affective, and reproductive resources used up in doing social reproductive work (i.e. outflows) exceed the resource inflows that sustain the health and well-being of those involved in social reproduction« (ebd., S. 462). Dabei benennen sie verschiedene Formen des Schadens (*harm*), die durch soziale Reproduktion entstehen können, unter anderem »emotional harm«, »bodily harm« und »harm to citizenship entitlements« (ebd., S. 463). In Anschluss an die Ergebnisse der hier präsentierten Fallstudien erscheint eine solche Diskussion der Erschöpfung durch das Wohnen sinnvoll, um zu verstehen, wie »die Rückkehr der Wohnungsfrage« zum Verlust von Kapazitäten für die Reproduktion des eigenen Lebens einkommensschwacher Haushalte und damit auch zum Verlust von Arbeitskraft beiträgt. Denn die Erschöpfung durch das Wohnen bringt nicht zuletzt auch die Reproduktion des kapitalistischen Gesamtzusammenhangs in Gefahr, wenn die dadurch angerichteten Schäden zum Ausfall der Arbeitskraft führen.

Neben der hier diskutierten Erschöpfung durch das Wohnen konnte in den beiden Fallstudien außerdem aufgezeigt werden, dass sich zahlreiche Bewohner*innen den Transformationsprozessen in ihren Siedlungen ohnmächtig ausgeliefert fühlen, was Gefühle der Entfremdung hervorrufen kann. Dieser Befund verweist auf die dritte Dimension der *ge-wohnten Vergesellschaftung*: die mit den gelebten Wohnerfahrungen zusammenhängenden Subjektivierungsprozesse.

7.2.3 Gelebte Wohnerfahrungen als Feld alltäglicher Subjektivierung

Im Theorieteil dieser Arbeit habe ich *ge-wohnte Subjektivierung* als räumlich situierten Prozess eingeführt und auf abstrakter Ebene hergeleitet, dass Wohnverhältnisse einen Möglichkeitsrahmen für alltägliche soziale Praktiken schaffen und somit gelebte Wohnerfahrungen subjektivierend wirken können. Den Verlust von Möglichkeiten zur sozial-räumlichen Aneignung von Wohnraum als Zuhause, zum Beispiel durch ökonomische Inwertsetzung, charakterisierte ich dabei mit dem Entfremdungstheorem nach Jaeggi als eine »Störung von Aneignungsverhältnissen« (Jaeggi, 2005, S. 19), die auch als Prozess des *Un-Homing* oder *Domicide* beschrieben werden kann (vgl. Elliott-Cooper et al., 2020; Porteous & Smith, 2001; Pull & Richard, 2021).

Insbesondere in der Fallstudie CvW wurde deutlich, dass die lokalen Wohnverhältnisse und der spezifische, über die im Unternehmen erbrachte Leistung der Angestellten geregelte Zugang zu den Werkswohnungen in der Siedlung subjektivierende Effekte auf die zu *Hoehster* Zeiten eingezogenen Mieter*innen gehabt haben. Einerseits scheinen die Erfahrungen der sozialen Privilegierung und über das Wohnen vermittelten patriarchal-kapitalistischen Disziplinierung der Bewohner*innen deren Ansprüche an den Wohnkomfort und das soziale Zusammenleben in der Nachbarschaft geprägt zu haben. Langjährige Bewohner*innen leiteten aus ihrem »hart erarbeiteten« Zugang zu den früher begehrten Wohnungen der Werkswohnungssiedlung für höhere Angestellte des Frankfurter Chemiekonzerns einen territorialen Anspruch auf die Wohnungen in der CvW ab. Sie empfinden sich als rechtmäßige Mieter*innen des Wohnkomplexes

und nehmen neu zugezogene Bewohner*innen, die erst nach dem Verkauf der Siedlung an die DW und der damit erfolgten Entbindung der Vermietverhältnisse aus dem Beziehungsgefüge des korporatistischen Systems eingezogen sind, als ›die Anderen‹ wahr. Die durch das Wohnen vermittelte *fordistische Subjektivierung* der *Höchster* Mieter*innen führt dabei zu einer fortgesetzten Reproduktion der über den Lebensbereich Wohnen vermittelten Segmentierung der Klasse der Lohnabhängigen, insofern die Bewohner*innen durch ihr eigenes Handeln eine Differenzierung zwischen zugezogenen und alteingesessenen Mieter*innen vornehmen. Dieser Umstand erschwerte die Formierung einer diese beide Gruppen übergreifenden Kollektivität sowie die Organisation von Interessen im Rahmen der aktuell laufenden energetischen Modernisierung der Siedlung erheblich (vgl. 7.2.3).

In der Fallstudie Henri-Dunant-Siedlung konnte herausgearbeitet werden, dass die »staatszentrierte Dekommodifizierung« (Schipper, 2018b, S. 116) zur Zeit des Fordismus bei den Bewohner*innen der Sozialwohnungen zur Herausbildung eines »Gewohnheitsanrecht[s] auf subventioniertes Wohnen« (Niethammer, 2020 [1988], S. 233) geführt hat. Die aus dieser entwickelten Anspruchshaltung entspringende politisch-moralische Empörung und Unrechtsempfindung der Mieter*innen, als ›ihre‹ preis- und belegungsgebundenen Wohnungen an einen gewinnorientierten Investor verkauft zu werden drohten, ermöglichte die Formierung politischer Kollektivität und den Erfolg der sozialen Kämpfe gegen Kommodifizierung in den 1980er Jahren. Die später einsetzende territoriale Stigmatisierung der Siedlung als »sozialer Brennpunkt« entfaltete ebenfalls subjektivierende Effekte, insofern Bewohner*innen die in den Medien und Planungsdiskursen lange Zeit vorherrschenden negativen Zuschreibungen zur Siedlung verinnerlicht haben. Mit dem Bewusstsein über das Leben in einem »Problemviertel« gehen häufig negative Emotionen und Gefühle des Nichts-wert-Seins einher, die mitunter auf neu zugezogene, migrantische Bewohner*innen projiziert worden sind.

Es wurde ebenfalls theoretisch hergeleitet, dass Erfahrungen der Prekarisierung im Lebensbereich Wohnen zugleich als Ausgangspunkt und Produkt der Vergesellschaftung gefasst werden können (vgl. Kapitel 3.3). Empirisch konnte die entwickelte These bestätigt werden, dass ökonomische Inwertsetzungsprozesse subjektivierende Effekte haben können. Denn Kommodifizierung und Finanzialisierung ordnen die lokal-räumlichen Wohn- und damit auch Reproduktionsverhältnisse ›von oben‹ neu an und damit oft gegen den Willen und die Bedürfnisse der Mieter*innen. In den beiden Fallstudien wurde dargestellt, dass Mieter*innen die am Tauschwert ausgerichtete Rekonfiguration der Wohnverhältnisse in ihren Siedlungen als Verdrängungsdruck aus ihrem Zuhause erleben. Dabei wurde aufgezeigt, dass der Umgang mit subjektiv empfundenem Verdrängungsdruck in Zusammenhang steht mit den Wohnerfahrungen der jeweiligen Mieter*innen. Während im fordistischen Wohnraumregime subjektivierende Mieter*innen das profitorientierte Agieren der Eigentümerin der CvW beispielsweise als empörenden Verstoß gegen die Rechte und Pflichten im Mietverhältnis gedeutet haben, war die Problemartikulation jener jüngerer Bewohner*innen, deren Wohnerfahrungen maßgeblich durch das neoliberale Wohnraumregime geprägt worden sind, tendenziell weniger ausgeprägt. Nicht wenige der neu zugezogenen Mieter*innen deuteten in Gesprächen die steigenden Mietpreise und das anonyme Vermieter-Mieter*innen-Verhältnis unter DW/Vonovia als normalen Status quo auf dem Wohnungsmarkt und sahen

folglich keine Notwendigkeit, in Konfrontation mit der Vermieterseite zu treten. Ähnlich stellten Moritz Rinn (2021) und Luisa Gehriger (2023) in ihren empirischen Untersuchungen fest, dass Erwartungshaltungen und Subjektpositionen von Mieter*innen den Umgang mit Mieterhöhungen und Kündigungsschreiben beeinflussen.

In der Fallstudienanalyse wurde außerdem aufgezeigt, dass empfundene Ohnmacht im Lebensbereich Wohnen Entfremdungserfahrungen hervorrufen kann, was ich als *ge-wohnte Entfremdung* bezeichnet habe. Mit der Kommodifizierung der Wohnungen in der HDS und der Finanzialisierung der Wohnungen in der CvW ging die Unterordnung des Gebrauchswertes der Wohnungen als individuelles Reproduktionsmittel unter ihren Tauschwert beziehungsweise ihre Funktion als Finanzanlage einher. Die Wohnräume in den Siedlungen wurden durch die in den Empiriekapiteln dargestellten jeweils lokal-räumlich und historisch spezifischen Prozesse der ökonomischen Inwertsetzung zu *housing-spaces*, in denen Bewohner*innen das Gefühl haben, nicht mehr ihre eigenen Wünsche verwirklichen und die Wohnungen nach ihren Bedürfnissen gestalten zu können: In beiden Siedlungen haben Mieter*innen heute das Gefühl, dass die Vermieterin nicht responsiv gegenüber ihren Wünschen und Bedürfnissen ist. Sie berichteten von schlechter Erreichbarkeit, digitalisierten Serviceangeboten und einer zunehmenden Distanz zwischen Eigentümerin und Mieter*innen. Die laufenden Modernisierungsmaßnahmen und der damit einhergehende beschleunigte Wandel in den Siedlungen, dessen Zeitpunkt und Geschwindigkeit nicht die Bewohner*innen, sondern die Vermieterseite bestimmt haben, verstärken bei vielen das Gefühl des Machtverlustes über ihre eigenen Wohnungen. Viele Menschen nehmen die von der Eigentümerin zum Zweck der profitablen Verwertung der Immobilien vorgenommenen baulichen Eingriffe in ihre Wohnungen als Verlust von Kontrolle über ihr Zuhause wahr. Das In-Beziehung-Setzen zu und Aneignen der Wohnräume in den Siedlungen wurde dadurch erschwert, insbesondere für langjährige Bewohner*innen. Das Unvermögen der Identifikation mit dem eigenen Zuhause hatte bei Mieter*innen in beiden betrachteten Siedlungen den sozialen Rückzug aus der Nachbarschaft zur Folge.

Insgesamt lässt sich mit der dritten Dimension der *ge-wohnten Vergesellschaftung* im Spannungsfeld von kapitalistischer Akkumulation und sozialer Reproduktion beschreiben, in welchem Artikulationszusammenhang Wohnverhältnisse und Subjektivierungsweise stehen. Aus Perspektive der *ge-wohnten Subjektivierung* wird es möglich, die entfremdenden Effekte von Kommodifizierung und Finanzialisierung zu theoretisieren und empirisch zu greifen. Subjektiv empfundener Verdrängungsdruck lässt sich aus dieser Perspektive zurückführen auf den erlebten Verlust der Kontrolle über die Umstände, unter denen Menschen sich alltäglich reproduzieren (Madden & Marcuse, 2016). Die erfahrene Entwurzelung aus dem Zuhause und die Ohnmacht im Vermietverhältnis und angesichts eigener Lebensumstände habe ich als *unfreiwillige Objektivierung* von Mieter*innen gefasst. Als Gegenbewegung dazu habe ich Prozesse der *umkämpften Subjektivierung*, also Momente der Aneignung von Wohnraum und der (Rück-)Gewinnung von Handlungsmacht der Mieter*innen über ihren Wohnraum und gegenüber der Eigentümerseite, bezeichnet. Die Umkämpftheit der Aneignung von Wohnungen als *home-places*, und die Verteidigung von Wohnraum gegen die Inwertsetzungsbestrebungen der Eigentümerseite zeugt von der vierten Dimension der *ge-wohnten Vergesellschaftung*: Wohnen als Terrain sozialer Kämpfe um Reproduktionsverhältnisse.

7.2.4 Wohnen als Terrain sozialer Kämpfe um Reproduktionsverhältnisse

Wie ich im Theorieteil auf abstrakter Ebene dargestellt habe, ist die räumlich und historisch je spezifische Organisation der Wohnraumversorgung als Produkt sozialer Konflikte zu fassen und abhängig vom Stand der Klassenauseinandersetzungen in der spezifischen Gesellschaftsformation des Kapitalismus. Gelebte Wohnerfahrungen, so habe ich argumentiert, können dabei als zentraler Bestandteil von Klassenerfahrungen gefasst werden, weshalb der Lebensbereich Wohnen als möglicher Ausgangspunkt für die Formierung von Klassenbewusstsein und kollektiver Identität interpretiert werden kann (Vollmer, 2019). Soziale Kämpfe um das Wohnen sind dabei gekennzeichnet durch ihre lokal-räumliche Verankerung und das Ringen um die materiellen Bedingungen der sozialen Reproduktion (Uhlmann, 2022). Das Feld des Wohnens wurde daher als Terrain von Klassenauseinandersetzungen um Reproduktionsverhältnisse identifiziert (vgl. Abschnitt 3.3).

In der Analyse der beiden Fallbeispiele wurde aufgezeigt, dass Erfahrungen der (drohenden) Entsicherung von Wohnverhältnissen Ausgangspunkt für die Formierung politischer Kollektivität sein können; dass sich das politische Subjekt also durch Vergemeinschaftung von Interessen im Lebensbereich Wohnen konstituieren kann. In beiden untersuchten Siedlungen waren Prozesse der ökonomischen Inwertsetzung von Wohnraum umkämpft. In der historischen Rückschau zeigt sich, dass die Handlungsmacht der Mieter*innen abhängig ist von einer Reihe struktureller und lokalspezifischer Faktoren: Während die Bewohner*innen des gewerkschaftseigenen Konzerns NH in der HDS bei ihrem Kampf gegen den Verkauf der Siedlung an einen Immobilienspekulanten in den 1980er Jahren auf politischen Rückhalt durch die in Hessen regierende SPD sowie die Grünen bauen konnten, gelang die Verhinderung der Privatisierung des Wohnungsunternehmens GWH, das die Siedlung ab 1986 verwaltete, an die *HeLaBa* im Jahr 2000 nicht. Es fehlte unter einer CDU-geführten Landesregierung in Hessen an politischem Rückhalt für den Kampf der Bewohner*innen, die bestrebt waren, die Preis- und Belegungsbindungen der Sozialwohnungen der Siedlung zu sichern. Dies verweist auf die Bedeutung politischer Kräfteverhältnisse und die Funktion von Parteien als Knotenpunkte der Interessensartikulation im Staat. Durch die herausgearbeitete politische Demobilisierung von Mieterinteressen im Zuge der Neoliberalisierung und damit einhergehende Normalisierung kommodifizierter Wohnraumversorgung schwanden die Möglichkeiten der Bewohner*innen, ihre Forderungen nach Bezahlbarkeit gegen die ökonomischen Inwertsetzungsbestrebungen der Eigentümerseite durchzusetzen. Gleichzeitig veränderten sich die Bedingungen für die Formierung von Solidarität und die Organisation kollektiver Interessen der Mieterschaft auf lokaler Ebene. Während es dem Mieterverein der Siedlung in Sossenheim, der sich zum Zweck des Erhalts der Gemeinnützigkeit in den 1980er Jahren gegründet hatte, in den 1980ern gelungen war, universelle Forderungen für die gesamte Mieterschaft zu formulieren und für diese politische Mehrheiten zu organisieren, nahm die Anzahl an Mitgliedern in den 1990er Jahren parallel zu einem Bedeutungsverlust der Organisationen der Arbeiterbewegung sowie einem einsetzenden sozialen Wandel in der Nachbarschaft in Sossenheim stetig ab. Bei den sozialen Kämpfen in den 2000er Jahren vertrat der den Widerstand gegen die Privatisierung der GWH organisierende Verein nur noch die partikularen Interessen eines Segmentes der Bewoh-

nerschaft. Es gelang nicht, eine umfassende politische Kollektivität in der Siedlung herzustellen. Ich habe argumentiert, dass die Kommodifizierung von Wohnraum und die damit einhergehenden Veränderungen im Vermietverhältnis sowie der Sozialstruktur der Nachbarschaft der Formierung von Solidarität unter Bewohner*innen entgegen gewirkt haben.

Der Verkauf der CvW an die DW im Jahr 1998 wurde ebenfalls von Protest der Bewohner*innen begleitet, es gründete sich der Mieterverein *Hoechster Wohnen e. V.*, jedoch gelang es aufgrund fehlender struktureller Macht der Mieter*innen schon damals nicht, die Kommodifizierung und die direkt darauf folgende Finanzialisierung der Wohnungen zu verhindern. Bereits vor dem Verkauf befanden sich die ehemaligen Werkswohnungen in privatem Besitz der *Hoechst AG*, weshalb die Mieter*innen – anders als die Bewohner*innen der HDS in den 1980er Jahren – kein politisches Druckmittel gegen die ökonomischen Inwertsetzungsbestrebungen der Eigentümerin in der Hand hatten. Zudem fand der Verkauf der Siedlung an die finanzialisierte Wohnungsgesellschaft *DW/Vonovia* zu einem Zeitpunkt statt, als sich die (Re-)Kommodifizierung ehemals gemeinnütziger Wohnungen bereits als gängige Antwort auf die strukturellen Transformationsprozesse des Postfordismus – Deindustrialisierung, Globalisierung und Neoliberalisierung – durchgesetzt hatte. Angestoßen durch ein von Aktivist*innen initiiertes *Organizing*-Projekt formiert sich seit 2021 in der Siedlung erneut Widerstand gegen die Bewirtschaftungspraxis der heutigen renditeorientierten Eigentümerin *DW/Vonovia* und gegen die mit der energetischen Modernisierung der Siedlung einhergehende Aufwertungs- und Verdrängungsdynamik in der Nachbarschaft. Die angewandt-kritische Begleitung der lokalen Kämpfe im Rahmen dieses Projektes zeigt, dass die Mieter*innen des Finanzmarktkonzerns *Vonovia* über keinen ökonomischen oder politischen Hebel verfügen, um Forderungen gegenüber der Eigentümerseite auf lokaler Ebene durchzusetzen. Die Wohnungen befinden sich in privatem Besitz einer börsennotierten Aktiengesellschaft, sodass moralisch-politische Appelle an die Regierungsverantwortlichen auf kommunaler Ebene keine Wirkung entfalten können – anders als dies in den 1980er Jahren bei den sozialen Kämpfen in der HDS der Fall gewesen ist. Einzig und allein das Herstellen von Öffentlichkeit für lokale Missstände in der Siedlung und das Publikmachen von Erfahrungen, die der durch das finanzialisierte Wohnungsunternehmen nach außen getragenen Kundenorientierung diametral entgegenstehen, bewegte die Eigentümerseite zu Reaktionen. Sie bewirkten jedoch keine Abkehr von der Profitorientierung und konnten die Eigentümerin auch nicht von den Plänen der Modernisierung abbringen. Insgesamt konnte die Handlungsmacht der Bewohner*innen durch die lokal-verankerte Organisation von Interessen nicht substanziell gestärkt werden. Neben diesem strukturellen Grund für den ausbleibenden Erfolg der sozialen Kämpfe in der CvW wurden im Empiriekapitel die lokalspezifischen Herausforderungen bei der Organisation der Interessen der Mieterschaft und der Formierung von Solidarität und Kollektivität hervorgehoben: Die bereits vor dem 2021 angestoßenen Organisationsprozess bestehenden Trennungen der Bewohnerschaft in die Fraktion der alteingesessenen *Hoechst* Mieter*innen und die Fraktion der neu zugezogenen Bewohner*innen konnte im Rahmen der durch Aktivist*innen begleiteten und moderierten Organisation der Bewohner*innen nicht überwunden werden. Im Moment der Zuspitzung der lokalen Konflikte brachen sich divergierende Interessenslagen der Bewohner*innen und das damit einherge-

hende differente Verständnis des richtigen Umgangs mit der Situation bahn. Obwohl die sozialen Kämpfe in der CvW im Frühjahr 2024 zum (vorübergehenden) Erliegen kamen, gelang es zumindest zeitweise, der durch Finanzialisierung hervorgerufenen unfreiwilligen Objektivierung der Bewohner*innen eine solidarische Perspektive entgegenzusetzen und die Handlungsmacht der Mieter*innen zu stärken, als eigenständige politische Subjekte zu agieren und sich zu organisieren. Zentral war hierbei die externe Unterstützung durch Aktivist*innen, wodurch zusätzliche materielle Ressourcen sowie personelle und zeitliche Kapazitäten für die Organisation der Interessen bereit standen. – Ressourcen, die von Verdrängungsdruck und Erschöpfung belasteten Mieter*innen oft fehlen (vgl. Schipper et al., 2025; Schipper & Latocha, 2022). In der zweiten als Fallstudie untersuchten Siedlung HDS formierten sich überhaupt keine sozialen Kämpfe gegen die zum Zeitpunkt des Projektes laufende Modernisierungsmaßnahme. Da der lokale Mieterverein im April 2022 seine Aktivitäten eingestellt hat, ist die zentrale Solidarstruktur der Siedlung aufgegeben worden. Das fragmentierte sozial-räumliche Gefüge der Nachbarschaft, die Spaltungen zwischen Bewohner*innen sowie die Alltagsbelastungen der Baustelle erschweren das Entstehen sozialer und folglich auch politischer Kollektivität.

Die Befunde der beiden Fallstudien kontrastierend zeigt sich, dass lokal je spezifische Faktoren wie soziale Infrastrukturen in dem jeweils betrachteten sozial-räumlichen Zusammenhang das Vergemeinschaften von Interessen und das Ausbilden von Solidarität unter Bewohner*innen unterstützen können, was eine Voraussetzung für die Organisation von Interessen und die Formierung politischer Kollektivität darstellt. Allerdings können die Kommodifizierung und Finanzialisierung von Wohnraum entfremdende Effekte entfalten, was tendenziell mit einem Rückzug der Bewohner*innen aus dem sozialen Nahraum der Siedlung einhergeht und Kollektivierungsprozesse erschwert (vgl. 7.2.3 in diesem Kapitel). Dass es in der Regel also gerade nicht zur Formierung sozialer Kämpfe gegen empfundene Zumutungen im Vermietverhältnis kommt, lässt sich auf die entfremdenden und zuvor dargestellten erschöpfenden Effekte von Kommodifizierung und Finanzialisierung zurückführen.

Insgesamt zeigt sich, dass Mieter*innen im Gegensatz zu Arbeitskämpfer*innen ökonomisch keinen Druck auf die Immobilieneigentümer*innen ausüben können. Allerdings ermöglicht es eine öffentliche Eigentümerschaft von Wohnraum den Mieter*innen, politisch Druck auszuüben, wie die historischen Kämpfe in der HDS zeigen. Bewohner*innen von Wohnungen privater Vermietungsunternehmen hingegen, wie der Mieterschaft der CvW, bleibt lediglich das Herstellen von Öffentlichkeit als Druckmittel, was jedoch nicht direkt zu einem Erstarken der Handlungsmacht der Mieter*innen gegenüber der Eigentümerseite führt. Das Beispiel Deutsche Wohnen & Co. enteignen (DWE) in Berlin zeigt, dass darüber hinaus mit Artikel 15 GG² durchaus ein mächtiger juristischer Hebel besteht, um direktdemokratisch Forderungen nach Bezahlbarkeit, Dekommodifizierung und Demokratisierung von Wohnraum gegen die Profitinteressen des Immobilienkapitals auf dem Terrain des Staates durchzusetzen (Berfelde & Heeg,

2 »Grund und Boden, Naturschätze und Produktionsmittel können zum Zwecke der Vergesellschaftung durch ein Gesetz, das Art und Ausmaß der Entschädigung regelt, in Gemeineigentum oder in andere Formen der Gemeinwirtschaft überführt werden.« (Artikel 15 GG)

2024; Berfelde & Möller, 2023; Vollmer, 2023). Allerdings existiert diese Möglichkeit nur auf Bundes- und Landes-, aber nicht auf kommunaler Ebene.

Ob lokal geführte soziale Kämpfe um das Wohnen erfolgreich sind in dem Sinne, dass es der Mieterschaft gelingt, auf politischem Weg ihre Forderungen gegenüber der Eigentümerseite durchzusetzen, ist wesentlich von strukturellen Faktoren abhängig, also der jeweils historisch spezifischen Materialisierung von Kräfteverhältnissen und der damit in Zusammenhang stehenden strategischen Selektivität des Staates. Die beiden *Case Studies* zeigen, dass das Einschreiben neoliberaler Kräfteverhältnisse in die staatliche Regulation des Wohnens in den letzten Jahrzehnten die Handlungsmacht der Mieter*innen, sich gegenüber den Interessen des Immobilienkapitals durchzusetzen, substantiell geschwächt hat (vgl. Schipper, 2021a). Folglich ist die Einschreibung von Mieterinteressen in das Terrain des Staates in der aktuellen Gesellschaftsformation mit erheblichen Hürden und Herausforderungen verbunden. Die subjektivierende Wirkung der neoliberalen Reorganisation des Wohnens verstärkt diese Konstellation ungleicher Machtverhältnisse insofern, als dass neoliberal subjektivierte Mieter*innen die Verhältnisse auf dem Wohnungsmarkt tendenziell als Status quo akzeptieren und die Profitorientierung der Vermieter*innen normalisieren. Fordistisch subjektivierte Mieter*innen problematisieren zwar vielfach die Verhältnisse, neigen aber mitunter zur Bevorzugung kooperativ ausgehandelter anstelle kollektiver Konfrontation der Vermieterseite. Ferner wirken Entfremdung und Erschöpfung der von Verdrängungsdruck betroffenen Bewohner*innen der Formierung von Solidarität und dem Durchsetzen kollektiver Forderungen entgegen.

7.2.5 Ge-wohnte Vergesellschaftung als Verhältnis der Ausbeutung, Entfremdung und Erschöpfung

Mithilfe der vier Dimensionen der *ge-wohnten Vergesellschaftung* im Spannungsfeld von kapitalistischer Akkumulation und sozialer Reproduktion diskutierte ich das Artikulationsverhältnis zwischen strukturellen Transformationsprozessen, lokalen Wohnverhältnissen und deren umkämpfter Aushandlung durch die wohnenden Subjekte. Dabei zeigte sich, dass das relationale Zusammenwirken kapitalistischer Strukturlogiken, dem Akkumulationszwang und dem Handeln von Subjekten einen jeweils historisch und räumlich spezifischen Ausdruck annimmt.

In der theoriegebundenen Diskussion der Ergebnisse konnte aufgezeigt werden, dass der systemimmanente Widerspruch zwischen kapitalistischer Akkumulation und sozialer Reproduktion der Ware Arbeitskraft in der fordistischen und finanzdominierten Akkumulation durch staatliche Eingriffe in die Organisation der Wohnraumversorgung verschiedentlich prozessiert worden ist. Das fordistische Akkumulationsregime war gekennzeichnet durch eine (zumindest weitgehend) marktferne, also dekommodifizierte, und am Ideal der heteronormativen Kleinfamilie ausgerichteten Organisation des Lebensbereichs des Wohnens. Die sozialpartnerschaftlich ausgehandelten Zugeständnisse des (industriellen) Kapitals an die Arbeiterklasse stellten dabei einerseits die Legitimation des politischen Systems sicher, andererseits ermöglichte die »zentralisierte und staatlich vermittelte Institutionalisierung des kapitalistischen Klassengegensatzes« (Hirsch, 2005, S. 118) das Ausüben staatlicher Kontrolle über die Sphäre der Reprodukti-

on und damit die Stabilisierung der Kohärenz von Akkumulation und gesellschaftlichem Handeln. Mit der Aufkündigung des fordistischen Klassenkompromisses im finanzdominierten Akkumulationsregime erfolgte eine auf die Vermarktlichung des Wohnens abzielende Neuorganisation staatlichen Regierens (vgl. Schipper, 2018b, S. 7). Die als Neoliberalisierung gefasste Restrukturierung der staatlichen Vermittlung des Widerspruchs zwischen Akkumulation und Reproduktion im Lebensbereich Wohnen ging mit der Kommodifizierung und Finanzialisierung des Wohnens einher. War das industrielle Kapital zur Zeit des Fordismus noch an niedrigen Reproduktionskosten der Arbeiterklasse und somit an niedrigen Mietpreisen zum Zweck der Steigerung der Profitraten interessiert gewesen, so setzte mit der Dominanz des Finanz- und Immobilienkapitals ab den 1980er Jahren eine Dynamik der kontinuierlichen Steigerung der Profitraten durch steigende Mietpreise ein, also eine sukzessive Erhöhung der Reproduktionskosten der Arbeiterklasse. Diese Dynamik führte vielfach zu einer Entsicherung der Reproduktionsbedingungen lohnabhängiger Mieter*innen unterer Einkommensklassen, da die Reallöhne in den vergangenen Jahrzehnten nicht gleichermaßen wie die Mietpreise gestiegen sind. Der Anteil der Mietzahlungen an den Reproduktionskosten von Lohnbeschäftigten hat sich tendenziell vergrößert (Lebuhn et al., 2017) und fließt als Transferzahlung aus dem *consumption funds* der Arbeiterklasse an das Immobilienkapital. Damit einher geht, so argumentiert Uhlmann (2022, S. 355), eine Neuordnung der Klassenverhältnisse und, so würde ich argumentieren, auch der Klassenerfahrungen der Subjekte. Denn der in der Produktionssphäre angesiedelte Antagonismus zwischen Arbeit und Kapital, also das Ausbeutungsverhältnis zwischen jenen, die über Kapital und Produktionsmittel verfügen, und jenen, die ihre Arbeitskraft verkaufen müssen, reicht offenkundig nicht aus, um die widersprüchlichen Wohnverhältnisse der aktuellen Gesellschaftsformation vollständig zu fassen. Diverse Autor*innen gehen davon aus, dass der Widerspruch der gegenwärtigen kapitalistischen Formation grundlegender ist und sich als Antagonismus zwischen Kapital und Leben fassen lässt (Streichhahn & Kipka, 2019). In eben diesem Sinne charakterisierte eine Mieterin der CvW die profitorientierte Bewirtschaftung der Wohnsiedlung durch den Finanzmarktkonzern DW/Vonovia als »lebensverachtend« (Bewohnerzitat, Gedächtnisprotokoll 17.07.24). Das Verhältnis zwischen jenen, die Wohnraum besitzen und die Konditionen bestimmen, zu denen dieser Wohnraum gegen Mietzins Menschen zugänglich gemacht wird, also dem Immobilienkapital, und jenen, die kein Wohneigentum besitzen und folglich ein mit ihren Lohnzahlungen bestreitbares Mietverhältnis gezwungen sind einzugehen, also den Mieter*innen, lässt sich als ein Verhältnis der (sekundären) Ausbeutung, Entfremdung und Erschöpfung charakterisieren.

Bezogen auf Vermietverhältnisse bedeutet *Ausbeutung* die Entkopplung von Mietkosten und Löhnen. Dieser Prozess wurde durch die (Re-)Kommodifizierung von Wohnraum im finanzdominierten *Reproduction-cum-production*-Regime verschärft. Das im Lohnverhältnis erarbeitete Einkommen der Haushalte reicht vielfach nicht mehr aus, um die stetig steigenden Mietzahlungsforderungen zu begleichen. Oft müssen Abstriche bei anderen Konsumausgaben gemacht werden, um den Wegzug aus der eigenen Wohnung zu verhindern oder zumindest zeitlich zu verzögern. In anderen Fällen bleibt Haushalten der Zuzug in ein gewünschtes Stadtviertel verwehrt, wenn dort die Mietpreise über die Grenze der Leistbarkeit gestiegen sind. Findet direkte

Verdrängung statt, verlieren Haushalte nicht nur das Dach über dem Kopf, sondern auch den Zugang zu etablierten sozialen Netzwerken und Versorgungsinfrastrukturen. Wohnkostenbelastung und Reproduktionsmöglichkeiten stehen also in einem direkten Abhängigkeitsverhältnis.

Über ökonomisch bedingten Verdrängungsdruck hinaus ist das Vermietverhältnis zweitens als entfremdend zu charakterisieren, da unter Bedingungen der Kommodifizierung und Finanzialisierung nicht die Bedürfnisse der Mieter*innen als Subjekte, die sich notwendigerweise reproduzieren müssen und hierfür eine passende Wohnung brauchen, sondern die Inwertsetzungsbestrebungen der Eigentümerseite die räumlich-materielle Gestaltung und (Dys-)Funktionalität von Wohnraum bestimmen. Die Dominanz des Tauschwertes führt in je räumlich und historisch spezifischen Ausprägungen zu einer »Störung von Aneignungsverhältnissen« (Jaeggi, 2005, S. 19) zwischen wohnenden Subjekten und ihren Wohnungen, denn ökonomische Inwertsetzungsprozesse gehen mit einer Abstraktion der Wohnräume als durch soziale Beziehungsgefüge der Mieter*innen konfigurierte *home-places* zu austauschbaren *housing-spaces* einher, was Prozesse der Aneignung von Wohnraum als Zuhause und die darin stattfindenden subjektbezogenen Reproduktionstätigkeiten, die der Wiederherstellung des Lebens dienen, stört. Politisch bedeutet Entfremdung für Subjekte den empfundenen Verlust von Freiheit und durch den Staat gewährten sozialen Rechten, das heißt, Entfremdung geht mit einer veränderten Subjektposition von Mieter*innen einher. Obwohl Mieter*innen in der BRD im Gegensatz zu anderen Ländern unbestritten durch das Mietrecht vergleichsweise gut abgesichert sind, machen von Verdrängung bedrohte Bewohner*innen immer häufiger die Erfahrung, sich trotzdem gerade nicht auf den Staat berufen zu können, um vor Gewalt im Vermietverhältnis geschützt zu werden. So äußerte eine Mieterin der CvW ihre Wahrnehmung, dass sie und ihre Nachbar*innen »keine Rechte mehr« hätten. Die strategische Selektivität des Staates zugunsten des Immobilienkapitals zeugt von einer Einschreibung und Verdichtung gesellschaftlicher Kräfte in das Terrain des Staates, die Profit aus dem Tauschwert der Ware Wohnen schlagen, also Kapital gegen Leben ausspielen. Am eindrücklichsten zeigt sich der Verlust sozialer Macht der Mieter*innen an der wachsenden Zahl von Zwangsräumungen (Klosterkamp, 2024) bei gleichzeitig steigendem spekulationsbedingtem Wohnungsleerstand oder auch der legalen Steuervermeidung finanzmarktorientierter Immobilienkonzerne (Lelek, 2024) bei gleichzeitiger Nichtresponsivität des Staates in Bezug auf Forderungen der Mietenbewegung nach Dekommodifizierung, Bezahlbarkeit und Demokratisierung von Wohnraum (Vollmer, 2023). Demgegenüber haben es gesellschaftliche Kräfte wie Mieterschutzvereine oder soziale Bewegungen, die den Gebrauchswert von Wohnraum und damit das Leben gegen das (Immobilien-)Kapital verteidigen wollen, vergleichsweise schwerer, ihre Forderungen durchzusetzen (Schipper, 2021a). Trotz des Brüchigwerdens der neoliberalen Hegemonie bleibt eine grundsätzliche Abkehr von marktkonformen Förderinstrumenten im Feld des Wohnens bisher aus (Schipper, 2024). Wie ich aufzeigen konnte, geht die strukturell transformierte Subjektposition der Mieter*innen im finanzdominierten Akkumulationsregime nicht nur mit verminderten Möglichkeiten zur Einschreibung ihrer Interessen in das Terrain des Staates einher, sondern auch mit Erfahrungen der Erschöpfung.

Das Vermietverhältnis lässt sich unter Bedingungen der Kommodifizierung und Finanzialisierung drittens als in der Tendenz erschöpfend charakterisieren. Denn wenn Wohnverhältnisse prekär werden, wird die Fähigkeit von Subjekten, sich zu reproduzieren, ungewiss. Die Entsicherung der lebenserhaltenden Reproduktion bringt Haushalte in Not und kann zu mentaler und körperlicher Krankheit von Menschen führen. Darüber hinaus gefährdet die Erschöpfung der individuellen Kapazitäten für die soziale Reproduktion den gesamtgesellschaftlichen Reproduktionszusammenhang. Denn wenn die Wiederherstellung der Ware Arbeitskraft nicht sichergestellt ist, ist eine zentrale Grundvoraussetzung für den kapitalistischen Akkumulationsprozess nicht mehr gegeben. Folglich liegt der grundlegende Widerspruch der marktvermittelten Wohnraumversorgung darin, dass weder der Mensch (und damit die Ware Arbeitskraft) noch die Natur (und damit die Ware Boden und darauf errichteter Wohnraum) vollständig dem Tauschwert untergeordnet werden können. An der Grenze der kapitalistischen Verwertbarkeit dieser Ressourcen als Waren entsteht ein grundlegender Konflikt: der sozial-reproduktive Widerspruch zwischen Kapital und Leben.

Fassen wir Wohnen mit der *Feministischen Politischen Ökonomie* als Teil der reproduktiven Sphäre, in der unproduktive Arbeit geleistet wird, die zur Sicherung des Überleben notwendig ist und daher genauso wie die produktive Arbeit in der Sphäre der Produktion für die fortwährende Kapitalakkumulation vonnöten ist, lässt sich die Transformation des *Reproduction-cum-production*-Regime des Fordismus zum *Reproduction-cum-production*-Regime des finanzdominierten Kapitalismus als erweiterte Abschöpfung von Profiten nicht nur aus dem produktiven Sektor der Wirtschaft, sondern auch aus dem reproduktiven Sektor, dem Wohnen, fassen. Praktiken des Wohnens nicht primär als Konsum, sondern als reproduktive Arbeit zu fassen, ermöglicht es, die »Zumutungen, die an die Individuen und ihre Subjektfunktion jeden Tag herangetragen werden« (Demirović et al., 2010, S. 8) als Verschränkung von Ausbeutung, Entfremdung und Erschöpfung der Klasse der Lohnabhängigen zu begreifen.

Die gesellschaftliche Zustimmung zur vorherrschenden neoliberalen Regulation der Wohnraumversorgung ist in den letzten Jahren brüchig geworden (Schipper, 2024; Vollmer & Kadi, 2018). Ausdruck davon ist der seit der Wirtschafts- und Finanzkrise 2007/2008 anhaltende städtische Konfliktzyklus, in dem die Wohnungsfrage und andere Reproduktionsressourcen wie Gesundheit eine zentrale Stellung einnehmen (vgl. Holm, 2014; Mayer, 2013; Vogelpohl et al., 2017; Vollmer, 2019). Jedoch bleiben trotz weit verbreiteter Erfahrungen der Entsicherung der Reproduktionsbedingungen soziale Kämpfe »von unten«, also Selbstorganisationsprozesse derjenigen zur Miete wohnenden Subjekte, die am stärksten von Verdrängung und Erschöpfung betroffen sind, in der Regel aus. Mit dem eingeführten Konzept der *ge-wohnten Vergesellschaftung* lässt sich fassen, dass dies erstens darauf zurückzuführen ist, dass die Kommodifizierung und Finanzialisierung von Wohnraum vielerorts zu einer Auflösung jener kollektiver territorial verankerter Solidarstrukturen führte, die die Organisation politischen Protests »von unten« überhaupt erst ermöglichten. Zweitens, so habe ich argumentiert, können alltägliche verkörperte und räumlich situierte Erfahrungen der profitorientierten Wohnungsbewirtschaftung und Vermietung zu Entfremdung und Erschöpfung führen, die das Aufbegehren und konflikthafte Aushandeln verdrängungsrelevanter Situationen unwahrscheinlich machen. Kurz zusammengefasst: Durch die neoliberale Restruktu-

rierung des Lebensbereiches des Wohnens im finanzdominierten Kapitalismus jener Regulationsmechanismus abgeschafft, der verhindert hat, dass die Kapitalakkumulation ihre eigenen Grundlagen, das Leben an sich, verschlingt.

7.3 Ausblick und Anknüpfungspunkte

Durch das Zusammenführen politökonomischer und reproduktionstheoretischer Ansätze ist es in der vorliegenden Arbeit gelungen, eine Forschungsperspektive zu entwickeln, die eine relationale, also das Subjektive und Strukturelle zusammendenkende, Analyse von Wohnungsfragen in kapitalistisch verfassten Gesellschaften ermöglicht. Ähnlich unternahmen jüngst Moritz Rinn (2024), Sarah Uhlmann (2023) und Leon Rosa Reichle (2021) den Versuch, reproduktionstheoretische Erkenntnisse in die Analyse von Wohnungsfragen zu integrieren. Allerdings wurde eine feministisch erweiterte politökonomische Perspektive auf das Wohnen bisher nicht systematisch ausgearbeitet. Diesen Versuch habe ich mit der vorliegenden Arbeit unternommen.

Die in dieser Arbeit entwickelte Perspektive einer *Feministischen Politischen Ökonomie des Wohnens* ermöglicht es, die Art der Ausbeutung im Vermietverhältnis über das ökonomische Missverhältnis von Lohnzahlungen und Reproduktionskosten hinaus zu erfassen und die Folgen der neoliberalen Wohnraumorganisation auf Subjektebene zu erörtern. Es wurde herausgearbeitet, dass die mit der neoliberalen Restrukturierung von Wohnverhältnissen einhergehende Entfremdung und Erschöpfung von Mieter*innen unterer Einkommensklassen ein zentraler Grund dafür ist, dass sich trotz verschärfender Versorgungsprobleme im Lebensbereich Wohnen und weit verbreiteten Erfahrungen von Verdrängungsdruck nur so selten Widerstand aus den betroffenen Mieterschaften heraus formiert. Mit dieser zentralen Erkenntnis bildet die Arbeit eine Brücke zwischen Debatten der kritischen Wohnungsforschung, die »von oben« auf die Strukturveränderungen gesellschaftlich eingerichteter Wohnverhältnisse blicken (Aalbers & Christophers, 2014; Belina, 2017, 2018b; Harvey, 2001, 2003), und jenen Debattenbeiträgen, die »von unten« die sozialen Verwerfungen einer (finanz-)marktvermittelten Wohnraumversorgung diskutieren (Elliott-Cooper et al., 2020; Marcuse, 1975, 1985; Rinn, 2021; Schipper, 2021b; Valli, 2015; Watt, 2018).

Mit der entwickelten konzeptionellen Verknüpfung politökonomischer und reproduktionstheoretischer Ansätze interveniert die Arbeit in aktuelle Debatten der kritischen Wohnungs- und Verdrängungsforschung (Gehriger, 2023; Reichle, 2021; Rinn, 2024; Uhlmann, 2022) sowie in jüngere Debatten der feministisch-geographischen Wohnforschung (Baxter & Brickell, 2014; Blunt & Dowling, 2022; Latocha et al., 2022; Madden, 2020; Power & Mee, 2024, 2020). Dabei bietet das entwickelte Konzept der vierfachen *ge-wohnten Vergesellschaftung* im Spannungsfeld von kapitalistischer Akkumulation und sozialer Reproduktion zahlreiche Anknüpfungspunkte sowohl für die gesellschaftstheoretisch informierte Kritik an den strukturellen Widersprüchen einer marktvermittelten Wohnraumversorgung als auch für die praxisbasierte Erforschung historisch und räumlich konkreter Wohnungsfragen. Es kann mit der in dieser Arbeit präsentierten Perspektive analysiert werden, wie sich Prozesse gesellschaftlicher Transformation in lokalen Praktiken der Bewirtschaftung und Vermietung von Wohnraum

manifestieren und wie Mieter*innen diese Veränderungen der Wohn- und Mietverhältnisse im Alltag erleben, interpretieren und sich dagegen zur Wehr setzen (oder auch nicht). Mit dieser relationalen Analyseperspektive auf Wohnverhältnisse bildet der entwickelte Ansatz eine Brücke zwischen den lokal-räumlichen Folgen struktureller Transformationsprozesse im Lebensbereich Wohnen und der Subjektebene. So können kleinräumig empirisch beobachtbare Phänomene wie materieller Verfall von Wohngebäuden oder soziale Spaltungsprozesse auf Nachbarschaftsebene ins Verhältnis zu regulativen Reorganisationsprozessen gesetzt und so gesellschaftstheoretisch erfasst und hinsichtlich ihrer sozialen Folgen erörtert werden. Dadurch eröffnet die vorgeschlagene feministische Erweiterung politökonomischer Perspektiven einen neuen Blick auf Prozesse der Kommodifizierung und Finanzialisierung von Wohnraum. Damit bietet die *Feministische Politische Ökonomie des Wohnens* vielfältige Anknüpfungspunkte für empirische Untersuchungen aktueller, aber auch historischer Wohnungsfragen. Mit dem entwickelten Ansatz der *ge-wohnten Vergesellschaftung* kann beispielsweise Verdrängung als ein über den physischen Wohnortwechsel hinausgehendes Phänomen aus Subjektperspektive untersucht werden. Entfremdung und Erschöpfung dabei als zentrale Dimensionen von Verdrängungsdruck zu begreifen, bietet einen neuen Erklärungsansatz für die Frage, warum sich Mieter*innen im Regelfall gerade nicht gegen erlebte Ungerechtigkeiten im Mietverhältnis zur Wehr setzen.

Über den konzeptionellen Beitrag hinaus lieferte die vorliegende Arbeit wichtige empirisch-methodische Erkenntnisse. Mithilfe des entwickelten historisch-geographischen *Case Study Approach* auf Wohnsiedlungsebene arbeitete ich die komplexe Geschichte zweier bisher im öffentlichen Diskurs der Frankfurter Stadtgesellschaft weitgehend unbeachteter, wenn überhaupt punktuell medial beleuchteter Wohnkomplexe auf. In der auf zahlreichen Details und Geschichten basierenden Analyse der Fallbeispiele wurde deutlich, dass sich durch eine gesellschaftstheoretisch rückgebundene kritische Analyse konkreter, zunächst unbedeutend scheinender Beispiele größere gesellschaftliche Widerspruchsverhältnisse wie jenes zwischen Tausch- und Gebrauchswert der Ware Wohnraum in ihrer Komplexität und subjektiven Qualität erfassen lassen. Um die Umkämpftheit der ökonomischen Inwertsetzung von Wohnraum zu analysieren, war es zentral, die Distanz zu mietenpolitischen Bewegungsakteuren und den kämpfenden Bewohner*innen zu überwinden. Nur durch das auf langfristig angelegten solidarischen Beziehungen aufbauende Vertrauensverhältnis zu wohnungspolitischen Praxis- und Bewegungsakteuren war es möglich, im Rahmen der angewandt-kritischen Forschung tiefgehende Einblicke in das Erleben und die Aushandlung prekärer Wohnverhältnisse und Verdrängungsdruck zu erlangen. Gerade mit Blick auf die Beschaffung von Daten für die historische Analyse vergangener sozialer Kämpfe um das Wohnen verschaffte die Vernetzung mit der lokalen Mietenbewegung Zugang zu Wissensbeständen, die in dieser Form anderen Forscher*innen nicht zugänglich geworden wären. In diesem Sinne plädiert die vorliegende Arbeit für eine stärker praxisorientierte und transformativ ausgerichtete kritische Wohnungsforschung.

Zu guter Letzt konnten einige für die Praxis mietenpolitischer Bewegungen relevante Erkenntnisse zu den Herausforderungen und Hürden, mit denen die Organisation von Mieterinteressen im Allgemeinen und im Kontext der sozial-ökologischen Transformation des Wohnens im Speziellen verbunden ist, generiert werden. Die Analyse der Erfolgs-

bedingungen und Gründe für das Scheitern der historischen und gegenwärtigen sozialen Kämpfe in den beiden untersuchten Wohnsiedlungen verdeutlichte, dass die Voraussetzung für die Organisation von Interessen der Mieter*innen ausreichend materielle, zeitliche und personelle Ressourcen sowie lokal-räumlich verankerte Solidarstrukturen sind, die das Erleben von Kollektivität und die Formierung eines geteilten Interesses der Bewohner*innen ermöglichen. Eben jene Solidarstrukturen, die das Erleben von Kollektivität und die Formierung von Solidarität unter Bewohner*innen überhaupt erst ermöglichen, sind vielerorts durch Prozesse der Kommodifizierung und Finanzialisierung abhanden gekommen. Wie es der Macht entfremdender und erschöpfender Effekte einer marktvermittelten Wohnraumversorgung zum Trotz gelingen kann, dass Mieter*innen Handlungsmacht (zurück-)gewinnen und ihre Interessen in das Terrain des Staates einschreiben, bleibt eine Fragestellung von zentraler gesellschaftspolitischer Relevanz. An den praxisbezogenen Erkenntnissen dieser Arbeit können zukünftige Forschungsvorhaben ansetzen und die Methoden einer angewandt-kritischen Wohnungsforschung weiterentwickeln – durch eine solidarisch-politische Wissensproduktion mit Mieter*innen sowie die kollaborative Zusammenarbeit mit sozialen Bewegungsakteur*innen.

Literatur- und Quellenverzeichnis

- Aalbers, M. B. (Hg.) (2012): *Subprime cities: The political economy of mortgage markets* (1. Aufl.). Malden, Mass: Wiley-Blackwell.
- Aalbers, M. B. (2016): *The Financialization of Housing: A political economy approach* (1. Aufl.). London: Routledge. <https://doi.org/10.4324/9781315668666>
- Aalbers, M. B. (2019a): Financial geography II: Financial geographies of housing and real estate. *Progress in Human Geography*, 43(2), 376–387. <https://doi.org/10.1177/0309132518819503>
- Aalbers, M. B. (2019b): Financialization. In: D. Richardson, N. Castree, M.F. Goodchild, A. Kobayashi, W. Liu & R.A. Marston (Hg.): *The International Encyclopedia of Geography*, 1–12. Hoboken, NJ: Wiley.
- Aalbers, M. B., & Christophers, B. (2020): Wohnen ins Zentrum der politischen Ökonomie stellen. In: S. Schipper & L. Vollmer (Hg.): *Wohnungsforschung. Ein Reader*, 37–72. Bielefeld: transcript Verlag. <https://doi.org/10.14361/9783839453513-002>
- Aalbers, M. B., & Holm, A. (2008): Privatising Social Housing in Europe: The Cases of Amsterdam and Berlin. In: K. Adelhof, B. Glock, J. Lossau, & M. Schulz (Hg.): *Urban trends in Berlin and Amsterdam*, 12–23. Berliner geographische Arbeiten Nr. 110. Berlin: Akademie-Verlag.
- Aalbers, M. B., & Christophers, B. (2014): Centring Housing in Political Economy. *Housing, Theory and Society*, 31(4), 373–394. <https://doi.org/10.1080/14036096.2014.947082>
- ABG Frankfurt Holding (2016): *125 Jahre Wohnen für alle. Gestern, heute, morgen*. Frankfurt M: ABG Frankfurt Holding. <https://www.abg.de/wp-content/uploads/ABG-Chronik.pdf> (letzter Zugriff: 23.03.2025).
- Adorno, T. W. (1987): *Der Positivismusstreit in der deutschen Soziologie*. Darmstadt: Luchterhand.
- Aglietta, M. (1979): *A Theory of Capitalist Regulation: the US experience*. London: New Left Books.
- Albert Speer + Partner GmbH. (o.J.): *Standortanalyse der ehemaligen Hoechst AG*. <https://www.as-p.de/projekte/standortanalyse-der-ehemaligen-hoechst-ag-69> (letzter Zugriff: 23.03.2025).
- Albrecht, T., Betz, J., & Latocha, T. (2021): Gentrifizierung im Gallus. Ein polit-ökonomischer Spaziergang durch das ehemalige Arbeiter*innenviertel. In: J. Betz, S. Keitzel,

- J. Schardt, S. Schipper, S. Schmitt Pacífico, & F. Wiegand (Hg.): *Frankfurt a.M.—Eine Stadt für alle?*, 191–206. Bielefeld: transcript Verlag.
- Althaus, E. (2018): *Sozialraum Hochhaus: Nachbarschaft und Wohnalltag in Schweizer Grosswohnbauten*. Bielefeld; transcript Verlag.
- Althaus, E. (2024): Hausbiografien. Lebensgeschichte(n) von Wohnhäusern erforschen. In: M. Meuth, J. von Mende, A. J. Krah, & E. Althaus (Hg.): *Wohnen erforschen: Qualitative Methoden und forschungspraktische Reflexionen*, 205–216. Bielefeld: transcript Verlag.
- Althaus, E., & Glaser, M. A. (2014): House Biographies: Housing Studies on the Smallest Urban Scale. In: S. Rassia & P. Pardalos (Hg.): *Cities for Smart Environmental and Energy Futures Impacts on Architecture and Technology*, 281–288. Heidelberg: Springer VS.
- Anguelovski, I., Connolly, J. J., Garcia-Lamarca, M., Cole, H., & Pearsall, H. (2019): New scholarly pathways on green gentrification: What does the urban ›green turn‹ mean and where is it going? *Progress in Human Geography*, 43(6), 1064–1086. <https://doi.org/10.1177/0309132518803799>
- Appadurai, A. (1986): Introduction: Commodities and the politics of value. In: A. Appadurai (Hg.): *The Social Life of Things*, 3–63. Cambridge: University Press.
- Arendt, R., Gralke, T., & Vollmer, L. (2023): Bezahlbar und klimagerecht wohnen?: Antworten sozial-ökologischer Bewegungsakteur*innen auf institutionalisierte Zielkonflikte in der Wohnraumversorgung. *PROKLA. Zeitschrift für kritische Sozialwissenschaft*, 53(210), 117–135. <https://doi.org/10.32387/prokla.v53i210.2034>
- ASTa TU Berlin (2007): ... Von Anilin bis Zwangsarbeit. Der Weg eines Monopols durch die Geschichte. Zur Entstehung und Entwicklung der deutschen chemischen Industrie. Eine Dokumentation der BundesFachTagung der Chemiefachschaften (BuFaTa Chemie). https://www.tu-chemnitz.de/fsr-chemie/igfarben/files/IG_Farben_Reader_2.pdf (letzter Zugriff: 23.03.2025).
- Atkinson, R. (2015): Losing One's Place: Narratives of Neighbourhood Change, Market Injustice and Symbolic Displacement. *Housing, Theory and Society*, 32(4), 373–388. <https://doi.org/10.1080/14036096.2015.1053980>
- Atzmüller, R., Deindl, R., & Décieux, F. (2024): Vergesellschaftungsmuster von Sorge und sozialer Reproduktion in der Krise. In: R. Deindl, K. Binner, R. Atzmüller, K. Kreissl, J. Grubner, F. Décieux, & B. Aulenbacher (Hg.): *Gesellschaft in Transformation. Sorge, Kämpfe und Kapitalismus*, 22–32. Weinheim, Basel: Beltz Juventa.
- Aulenbacher, B. (2020): Auf neuer Stufe vergesellschaftet: Care und soziale Reproduktion im Gegenwartskapitalismus. In: K. Becker, K. Binner, & F. Décieux (Hg.): *Gespannte Arbeits- und Geschlechterverhältnisse im Marktkapitalismus*, 125–147. Wiesbaden: Springer VS.
- Aulenbacher, B., & Dammayr, M. (2014): *Für sich und andere sorgen. Krise und Zukunft von Care in der modernen Gesellschaft*. Weinheim: Beltz Juventa.
- Aulenbacher, B., Dammayr, M., & Riegraf, B. (2018): Care und Care Work. In: F. Böhle, G. G. Voß, & G. Wachtler (Hg.): *Handbuch Arbeitssoziologie: Band 2: Akteure und Institutionen*, 747–766. Wiesbaden: Springer VS.
- Bader, P., Demirović, A., Becker, F., & Dück, J. (2011): Die multiple Krise – Krisendynamiken im neoliberalen Kapitalismus. In: P. Bader, A. Demirović, J. Dück, & F. Becker (Hg.): *VielfachKrise. Im finanzmarktdominierten Kapitalismus*, 11–28. Hamburg: VSA.

- Baeten, G., Listerborn, C., Persdotter, M., & Pull, E. (Hg.) (2021): *Housing displacement: Conceptual and methodological issues*. London: Routledge.
- Bakker, I. (2003): Neo-liberal Governance and the Reprivatization of Social Reproduction: Social Provisioning and Shifting Gender Orders. In: I. Bakker & S. Gill (Hg.): *Power, Production and Social Reproduction: Human In/security in the Global Political Economy*, 66–82. London: Palgrave Macmillan.
- Bakker, I. (2007): Social Reproduction and the Constitution of a Gendered Political Economy. *New Political Economy*, 12(4), 541–556. <https://doi.org/10.1080/13563460701661561>
- Baldenius, T., Kohl, S., & Schularick, M. (2020): Die neue Wohnungsfrage. Gewinner und Verlierer des deutschen Immobilienbooms. *Leviathan*, 48(2), 195–236. <https://doi.org/10.5771/0340-0425-2020-2-195>
- Ball, M., Harloe, M., & Martens, M. (1988): *Housing and Social Change in Europe and the USA*. London: Routledge.
- Barbarino, R. (2021): Vom Participatory Action Research lernen?: Postkoloniale und feministische Theorien im Reallabor als Bindeglied zu einer Angewandten Kritischen Geographie. *Berichte Geographie und Landeskunde*, 94(4), 335–351. <https://doi.org/10.25162/bgl-2021-0017>
- Bate, B. (2018): Understanding the influence tenure has on meanings of home and home-making practices. *Geography Compass*, 12(1), e12354. <https://doi.org/10.1111/gec3.12354>
- Bauhardt, C., & Çağlar, G. (2010): Gender and Economics. Feministische Kritik der politischen Ökonomie. In: C. Bauhardt & G. Çağlar (Hg.): *Gender and Economics: Feministische Kritik der politischen Ökonomie*, 7–17. Wiesbaden: Springer VS.
- Baxter, R., & Brickell, K. (2014): For Home UnMaking. *Home Cultures*, 11(2), 133–143. <https://doi.org/10.2752/175174214X13891916944553>
- Beckenbach, F., & Krätke, M. (1978): Zur Kritik der Überakkumulationstheorie (1). *PROKLA. Zeitschrift für kritische Sozialwissenschaft*, 8(30), 43–81. <https://doi.org/10.32387/prokla.v8i30.1671>
- Becker, J. (2007): *Akkumulation, Regulation, Territorium: Zur kritischen Rekonstruktion der französischen Regulationstheorie* (2. unveränderte Auflage). Marburg: Metropolis Verlag.
- Becker, R. (1977): Wer verdient an den Sozialmieten? Versteckte Gewinne für den Hauseigentümer in der Kostenmiete. *Arch+*, 32, 52–57.
- Becker, R. (1978): Wer finanziert den sozialen Wohnungsbau? *Arch+*, 39, 53–59.
- Beer, U. (1983): Marx auf die Füße gestellt?: Zum theoretischen Entwurf von Claudia v. Werlhof. *PROKLA. Zeitschrift für kritische Sozialwissenschaft*, 13(50), 22–37. <https://doi.org/10.32387/prokla.v13i50.1487>
- Beier, F. (2018): Marxist Perspectives on the Global Enclosures of Social Reproduction. *tripleC: Communication, Capitalism & Critique. Open Access Journal for a Global Sustainable Information Society*, 16(2), 546–561. <https://doi.org/10.31269/triplec.v16i2.980>
- Beier, F., Yashodhara Haller, L., & Haneberg, L. (Hg.) (2018): *Materializing feminism: Positionierungen zu Ökonomie, Staat und Identität* (1. Auflage). Münster: Unrast.
- Belfrage, C., & Hauf, F. (2017): The Gentle Art of Retrodution: Critical Realism, Cultural Political Economy and Critical Grounded Theory. *Organization Studies*, 38(2), 251–271. <https://doi.org/10.1177/0170840616663239>

- Belina, B. (2013): *Raum: Zu den Grundlagen eines historisch-geographischen Materialismus*. Münster: Westfälisches Dampfboot.
- Belina, B. (2017): Kapitalistischer Wohnungsbau: Ware, Spekulation, Finanzialisierung. In: B. Schönig, J. Kadi, & S. Schipper (Hg.): *Wohnraum für alle?! Perspektiven auf Planung, Politik und Architektur*, 28–46. Bielefeld: transcript Verlag.
- Belina, B. (2018a): Miete. In: W. F. Haug, F. Haug, P. Jehle, W. Küttler (Hg.): *Historisch Kritisches Wörterbuch des Marxismus Band 9/1*, 858–870. Hamburg: Argument Verlag.
- Belina, B. (2018b): Wenn Geldkapital eine sichere Bank sucht: Theorie und die politökonomischen Grundlagen der aktuellen Wohnungsfrage in Deutschland. *PROKLA. Zeitschrift für kritische Sozialwissenschaft*, 48(191), 187–203. <https://doi.org/10.32387/prokla.v48i191.80>
- Belina, B., Petzold, T., Schardt, J., & Schipper, S. (2013): Die Goethe-Universität zieht um. *sub|urban. zeitschrift für kritische stadtforschung*, 1(1), 49–74.
- Belina, B., Vogelpohl, A., & Michel, B. (2021): Gesellschaftliche Praxis im Spiegel kontroverser Raumtheorien. Zur Einleitung. In: A. Vogelpohl, B. Michel, H. Lebuhn, J. Hoerning, & B. Belina (Hg.): *Raumproduktionen II: Theoretische Kontroversen und politische Auseinandersetzungen*, 7–15. Münster: Westfälisches Dampfboot.
- Bennett, K., Cochrane, A., Mohan, G., & Neal, S. (2015): Listening. *Emotion, Space and Society*, 17, 7–14. <https://doi.org/10.1016/j.emospa.2015.10.002>
- Bennholdt-Thomsen, V. (1981): Subsistenzproduktion und erweiterte Reproduktion: Ein Beitrag zur Produktionsweissendiskussion. In: C. von Braunmühl & H. G. Backhaus (Hg.): *Gesellschaft: Beiträge zur Marxschen Theorie*, 30–51. Frankfurt M.: Suhrkamp.
- Berfelde, R., & Heeg, S. (2024): Struggling with and through Knowledge Production: The Campaign ›Expropriate Deutsche Wohnen & Co.‹ Attempt at Housing Definancialisation in Berlin. *Critical Housing Analysis*, 11(1), 105–114. <https://doi.org/10.13060/23362839.2024.11.1.568>
- Berfelde, R., & Möller, P. (2023): Radikaldemokratische Planung der Wohnraumversorgung?: Das Vergesellschaftungskonzept von ›Deutsche Wohnen & Co. Enteignen‹. *PROKLA. Zeitschrift für kritische Sozialwissenschaft*, 53(212), 561–577. <https://doi.org/10.32387/prokla.v53i212.2049>
- Bergmann, J., Salecki, S., Weiß, J., & Dunkelberg, E. (2021): *Energetische Sanierungen in Berlin: Wie sich Kosten und Nutzen ambitionierter Klimaschutzmaßnahmen zwischen Mieter*innen und Vermieter*innen verteilen* (Wissen. Wandel. Berlin. Report Nr. 9). Berlin: IÖW – Institut für ökologische Wirtschaftsforschung, Forschungsverbund Ecornet Berlin.
- Bernt, M. (2021): Die Grenzen der rent gap-Theorie. In: J. Glatter & M. Mießner (Hg.): *Gentrifizierung und Verdrängung: Aktuelle theoretische, methodische und politische Herausforderungen*, 91–106. Bielefeld: transcript Verlag.
- Bernt, M. (2022): *The Commodification Gap: Gentrification and Public Policy in London, Berlin and St. Petersburg*. Hoboken, NJ: Wiley.
- Beswick, J., & Penny, J. (2018): Demolishing the Present to Sell off the Future? The Emergence of ›Financialized Municipal Entrepreneurialism‹ in London. *International Journal for Urban and Regional Research*, 42(2), 612–632.
- Betz, J. (2023a): Diskursive Resonanzen auf die Rückkehr der Wohnungsfrage. In J. Betz, H.-J. Bieling, A. Futterer, M. Möhring-Hesse, & M. Nagel (Hg.): *Konflikte um Infra-*

- strukturen: *Öffentliche Debatten und politische Konzepte* (Edition Politik, 154), 29–52. Bielefeld: transcript Verlag.
- Betz, J. (2023b): Staatliche Strategien gegen Wohnungsnot. In: J. Betz, H.-J. Bieling, A. Futterer, M. Möhring-Hesse, & M. Nagel (Hg.): *Öffentliche Debatten und politische Konzepte* (Edition Politik, 154), 101–126. Bielefeld: transcript Verlag.
- Betz, J., Keitzel, S., Schardt, J., Schipper, S., Schmitt Pacífico, S., & Wiegand, F. (Hg.) (2021): *Frankfurt a.M.—Eine Stadt für alle?: Konfliktfelder, Orte und soziale Kämpfe* (1. Aufl.). Bielefeld: transcript Verlag.
- Bhattacharya, T. (2017a): How Not to Skip Class: Social Reproduction of Labor and the Global Working Class. In: T. Bhattacharya (Hg.): *Social Reproduction Theory: Remapping Class, Recentring Oppression*, 68–93. London: Pluto Press.
- Bhattacharya, T. (2017b): Introduction: Mapping Social Reproduction Theory. In: T. Bhattacharya (Hg.), *Social Reproduction Theory: Remapping Class, Recentring Oppression*, 1–20. London: Pluto Press.
- Bhattacharya, T. (Hg.) (2017c): *Social Reproduction Theory: Remapping Class, Recentring Oppression*. London: Pluto Press.
- Bhattacharya, T., Farris, S. R., & Ferguson, S. (2022): Social Reproduction Feminisms. In: B. Skeggs, S. Farris, A. Toscano, & S. Bromberg: *The SAGE Handbook of Marxism*, 45–67. London: SAGE.
- BILD (26.04.1986): Dunant-Siedlung heimlich verkauft.
- Blunt, A. (2005): Cultural geography: Cultural geographies of home. *Progress in Human Geography*, 29(4), 505–515. <https://doi.org/10.1191/0309132505ph564pr>
- Blunt, A. (2008): The ›Skyscraper Settlement‹: Home and Residence at Christodora House. *Environment and Planning A: Economy and Space*, 40(3), 550–571. <https://doi.org/10.1068/a3976>
- Blunt, A., & Dowling, R. (2022): *Home* (2. Aufl.). London: Routledge.
- BNP Paribas Real Estate (2023): *City Report Frankfurt*. <https://www.realestate.bnpparibas.de/sites/default/files/document/2023-06/bnppre-city-report-frankfurt-2023.pdf> (letzter Zugriff: 23.03.2025).
- Bock, G., & Biermann, P. (1977): Lohn für Hausarbeit vom Staat für alle Frauen. *Courage: Berliner Frauenzeitung*, 2(3), 16–21.
- Bock, G., & Duden, B. (1976): *Arbeit aus Liebe—Liebe als Arbeit. Zur Entstehung der Hausarbeit im Kapitalismus*. In: Frauen und Wissenschaft. Beiträge zur Berliner Sommeruniversität für Frauen, Juli 1976, 118–199. Berlin: Courage-Verlag.
- Bouzarovski, S., Frankowski, J., & Tirado Herrero, S. (2018): Low-Carbon Gentrification: When Climate Change Encounters Residential Displacement. *International Journal of Urban and Regional Research*, 42(5), 845–863. <https://doi.org/10.1111/1468-2427.12634>
- Boyer, R., & Saillard, Y. (2001): *Regulation theory: The state of the art*. London, New York: Routledge.
- Brand, U. (2024): Wider die strukturelle Sorglosigkeit des Kapitalismus. Sozial-ökologische Transformationsperspektiven. In: R. Deindl, K. Binner, R. Atzmüller, K. Kreissl, J. Grubner, F. Décieux, & B. Aulenbacher (Hg.): *Gesellschaft in Transformation. Sorge, Kämpfe und Kapitalismus*, 45–54. Weinheim, Basel: Beltz Juventa.
- Brand, U., & Görg, C. (Hg.) (2018): *Zur Aktualität der Staatsform: Die materialistische Staatstheorie von Joachim Hirsch*. Baden-Baden: Nomos.

- Breckner, I. (1995): Wohnungsarmut als Aspekt der Lebenslage. Empirische Befunde und Schlußfolgerungen für die Konzeptualisierung von Armut als Lebenslage. In: K.-J. Bieback & H. Milz (Hg.): *Neue Armut*, 260–283. Frankfurt, New York: Campus.
- Brede, H., Dietrich, B., & Kohaupt, B. (2020 [1976]): Politische Ökonomie des Bodens und Wohnungsfrage. In: S. Schipper & L. Vollmer (Hg.): *Wohnungsforschung. Ein Reader*, 103–138. Bielefeld: transcript Verlag.
- Brenner, N. (2001): The limits to scale? Methodological reflections on scalar structuration. *Progress in Human Geography*, 25(4), 591–614. <https://doi.org/10.1191/030913201682688959>
- Brenner, N. (2003): ›Glocalization‹ as a State Spatial Strategy: Urban Entrepreneurialism and the New Politics of Uneven Development in Western Europe. In: J. Peck & H. Wai-Chung Yeung (Hg.): *Remaking the Global Economy: Economic-Geographical Perspectives*, 197–215. London: SAGE.
- Brenner, N. (2004): *New state spaces: Urban governance and the rescaling of statehood*. New York: Oxford University Press.
- Brenner, N., & Theodore, N. (2002): Cities and the Geographies of »Actually Existing Neoliberalism«. In: *Spaces of Neoliberalism: Urban Restructuring in North America and Western Europe*, 1–32. Malden, Mass.: Blackwell.
- Brenner, N., & Theodore, N. (Hg.) (2008): *Spaces of neoliberalism: Urban restructuring in North America and Western Europe*. Malden, Mass. Blackwell.
- Brenner, N., Peck, J., & Theodore, N. (2010): Postneoliberalism and its Malcontents. *Antipode*, 41, 94–116. <https://doi.org/10.1111/j.1467-8330.2009.00718.x>
- Brickell, K. (2012a): Geopolitics of Home: Geopolitics of home. *Geography Compass*, 6(10), 575–588. <https://doi.org/10.1111/j.1749-8198.2012.00511.x>
- Brickell, K. (2012b): ›Mapping‹ and ›doing‹ critical geographies of home. *Progress in Human Geography*, 36(2), 225–244. <https://doi.org/10.1177/0309132511418708>
- Brinker, D., & Sinning, H. (2014): Wohnraumversorgung und Wohnqualität einkommensschwacher Haushalte. Herausforderungen, Handlungsmöglichkeiten und Grenzen für Wohnungspolitik und Stadtentwicklung am Beispiel des Sonnenbergs in Chemnitz. *Raumforschung und Raumordnung*, 72(1), 39–53. <https://doi.org/10.1007/s13147-014-0269-8>
- Brodie, J. (2004): Die Re-Formierung des Geschlechterverhältnisses: Neoliberalismus und die Regulierung des Sozialen. *E-Periodica*, 46(24), 19–32. <https://doi.org/10.5169/seals-651628>
- Bühlig, S. (2017): Rauf oder runter? Im Gespräch mit Bewohnern hoher Wohnhäuser. Ein Experiment. In M. Harnack & J. Stollmann (Hg.): *Identifikationsräume: Potenziale und Qualität großer Wohnsiedlungen*, 69–81. Berlin: Universitätsverlag der TU Berlin.
- Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz (BMWK) (2022): *Energieeffizienz in Zahlen. Entwicklungen und Trends in Deutschland 2022*. Berlin. <https://www.bmwk.de/Redaktion/DE/Publikationen/Energie/energieeffizienz-in-zahlen-2022.html> (letzter Zugriff: 23.03.2025).
- Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) (o.J.): *Sozialer Zusammenhalt*. www.staedtebaufoerderung.info/DE/Programme/SozialerZusammenhalt/sozialerzusammenhalt_node.html;jsessionid=CB4F675E6C11E982E6769110DBF3EC7A.live11312 (letzter Zugriff: 09.09.2025).

- Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) (2023): *Wohngeld- und Mietenbericht 2021/2022*. Berlin. https://www.bfw-newsroom.de/wp-content/uploads/2023/07/Wohngeld_und_Mietenbericht_2021_22.pdf (letzter Zugriff: 23.03.2025).
- Bürgeramt, Statistik und Wahlen Frankfurt a.M. (2021): *Frankfurt a.M.: Stadtteildaten 2020. Materialien zur Stadtbeobachtung* (32). Frankfurt M: Stadt Frankfurt.
- Bürklin, W. P., Franz, G., & Schmitt, R. (1984): Die hessische Landtagswahl vom 25. September 1983: Politische Neuordnung nach der »Wende«? *Zeitschrift für Parlamentsfragen*, 15(2), 237–253.
- Busà, A. (2024): Renovation without renoviction: The green redevelopment of a municipal housing estate in Drewitz, Germany. *Housing Studies*, 1–26. <https://doi.org/10.1080/02673037.2024.2342411>
- Candeias, M. (Hg.) (2021): *KlassenTheorie: Vom Making und Remaking* (1. Auflage). Hamburg: Argument Verlag.
- Castells, M. (1983): *The city and the grassroots: A cross-cultural theory of urban social movements*. Berkeley., Calif.: University of California Press.
- Clark, E. (1988): The Rent Gap and Transformation of the Built Environment: Case Studies in Malmö 1860–1985. *Geografiska Annaler: Series B, Human Geography*, 70(2), 241–254. <https://doi.org/10.1080/04353684.1988.11879569>
- Clark, E. (1995): The Rent Gap Re-examined. *Urban Studies*, 32(9), 1489–1503. <https://doi.org/10.1080/00420989550012366>
- Communia (2022): Gastbeitrag: Von DWE zur Vergesellschaftungs-Bewegung. *communia Blog*, 04.10.2022. <https://communia.de/von-dwe-zur-vergesellschaftungs-bewegung/> (letzter Zugriff 25.03.2025).
- Conradi, E. (2001): *Take Care – Grundlagen einer Ethik der Achtsamkeit*. Frankfurt M.: Campus.
- Czischke, D. (2014): Social Housing and European Community Competition Law. In: K. Scanlon, C. Whitehead, & M. F. Arrigoitia (Hg.): *Social Housing in Europe*, 333–346. Chichester: Wiley Blackwell.
- Davidson, M. (2009): Displacement, Space and Dwelling: Placing Gentrification Debate. *Ethics, Place & Environment*, 12(2), 219–234. <https://doi.org/10.1080/13668790902863465>
- Davis, A. (1983): *Women, Race and Class*. New York: Vintage Books.
- Deindl, R., Binner, K., Atzmüller, R., Kreissl, K., Grubner, J., Décieux, F., & Aulenbacher, B. (Hg.) (2024): *Gesellschaft in Transformation. Sorge, Kämpfe und Kapitalismus*. Weinheim, Basel: Beltz Juventa.
- Della Costa, M. (1973): Die Frauen und der Umsturz der Gesellschaft. In: S. James & M. Della Costa (Hg.): *Die Macht der Frauen und der Umsturz der Gesellschaft*. Berlin: Merve-Verlag.
- Demirović, A. (2010): Krise des Subjekts – Perspektiven der Handlungsfähigkeit Fragen an die kritische Theorie des Subjekts. In: A. Demirović, C. Kaendl & A. Krovoza (Hg.): *Das Subjekt—Zwischen Krise und Emanzipation*, 147–173. Münster: Westfälisches Dampfboot.

- Demirović, A. (2020): Undoing Class: Warum von Klasse, Klassenkampf und Klassenpolitik reden? *PROKLA. Zeitschrift für kritische Sozialwissenschaft*, 50(200), 429–438. <https://doi.org/10.32387/prokla.v50i200.1905>
- Demirović, A., Kaindl, C., & Krovoza, A. (Hg.) (2010): Vorwort. In: A. Demirović, C. Kaindl & A. Krovoza (Hg.): *Das Subjekt—Zwischen Krise und Emanzipation*, 7–11. Münster: Westfälisches Dampfboot.
- Demirović, A., & Sablowski, T. (2012): Finanzdominierte Akkumulation und die Krise in Europa. *PROKLA. Zeitschrift für kritische Sozialwissenschaft*, 42(166), 77–106. <https://doi.org/10.32387/prokla.v42i166.19>
- Der Spiegel (03.03.1959): Die Bauland-Fresser.
- Der Spiegel (23.06.2019): Der Skandal um die Neue Heimat.
- Deutsche Wohnen SE (2020): *Über 4.000 Mieter profitieren von Mieterversprechen der Deutsche Wohnen*, Websiteintrag, 01.07.2020. [https://web.archive.org/web/20210128062632/https://www.deutsche-wohnen.com/ueber-uns/presse-news/pressemitteilungen/ueber-4000-mieter-profitieren-von-mieterversprechen-der-deutsche-wohnen/\(letzter Zugriff 23.05.2025\)](https://web.archive.org/web/20210128062632/https://www.deutsche-wohnen.com/ueber-uns/presse-news/pressemitteilungen/ueber-4000-mieter-profitieren-von-mieterversprechen-der-deutsche-wohnen/(letzter%20Zugriff%2023.05.2025)).
- Deutsche Wohnen SE (2021): *Geschäftsbericht 2020*. Berlin.
- Deutsche Wohnen SE (2023): *Geschäftsbericht 2022*. Berlin.
- Deutsche Wohnen SE (2024): *Geschäftsbericht 2023*. Berlin.
- Deutscher Bundestag (1987): *Drucksache 10/6779: Beschlußempfehlung und Bericht des 3. Untersuchungsausschusses »NEUE HEIMAT« nach Artikel 44 des Grundgesetzes*. <https://dserv.er.bundestag.de/btd/10/067/1006779.pdf> (letzter Zugriff 23.03.2025).
- Deutsches Institut für Urbanistik (DifU) (2002): *Die Soziale Stadt. Eine erste Bilanz des Bundes-Länder-Programms »Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf—die Soziale Stadt«*. Berlin: DifU.
- Die Feministische Autorinnengruppe (2013): Das Theorem der Neuen Landnahme: Eine feministische Rückeroberung. *Denknetz Jahrbuch 2013*, 99–118.
- DIE ZEIT (26.06.2024): *Miete: Wo umziehen unmöglich ist*. <https://www.zeit.de/wirtschaft/2024-06/miete-vergleich-wohnen-unterschiede-zensus> (letzter Zugriff: 23.03.2025).
- Domosh, M. (1998): Geography and gender: Home, again? *Progress in Human Geography*, 22(2), 276–282. <https://doi.org/10.1191/030913298676121192>
- Donath, S. (2000): The Other Economy: A Suggestion for a Distinctively Feminist Economics. *Feminist Economics*, 6(1), 115–123. <https://doi.org/10.1080/135457000337723>
- Donner, C. (2000): *Wohnungspolitiken in der Europäischen Union: Theorie und Praxis*. Wien: Selbstverlag.
- Doolding, S. (2009): Ecological Gentrification: A Research Agenda Exploring Justice in the City. *International Journal of Urban and Regional Research*, 33(3), 621–639. <https://doi.org/10.1111/j.1468-2427.2009.00860.x>
- Dörre, K. (2009): Die neue Landnahme. Dynamiken und Grenzen des Finanzmarktkapitalismus. In: K. Dörre, S. Lessenich, & H. Rosa (Hg.), *Soziologie, Kapitalismus, Kritik. Eine Debatte*, 21–86. Frankfurt M.: Suhrkamp.
- Dörre, K. (2020): *In der Warteschlange. Arbeiter*innen und die radikale Rechte*. Münster: Westfälisches Dampfboot.

- Dowling, E. (2016): Valorised but not valued? Affective remuneration, social reproduction and feminist politics beyond the crisis. *British Politics*, 11(4), 452–468. <https://doi.org/10.1057/s41293-016-0036-2>
- Dowling, E. (2021): *The care crisis: What caused it and how can we end it?*. London: Verso.
- Hessischer Landtag (2000): *Drucksache 15/1337: Entschließungsantrag der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN betreffend verlustbringender und konzeptloser Wiedereinstieg des Landes bei der Hessischen Landesbank*. Wiesbaden: Hessischer Landtag. <https://starweb.hessen.de/cache/DRS/15/7/01337.pdf> (letzter Zugriff 23.03.2025).
- Drummer, H., & Zwilling, J. (2007): *Von der Grüneburg zum Campus Westend, Die Geschichte des IG Farben-Haus*. Frankfurt M.: Goethe-Universität.
- Dück, J., & Hajek, K. (2019): Über die Kapitallogik hinaus – feministische Klassenpolitiken denken. *PROKLA. Zeitschrift für kritische Sozialwissenschaft*, 49(197), 591–595. <https://doi.org/10.32387/prokla.v49i197.1849>
- Durben, S. (2023): *Privatisierung und Widerstand am Universitätsklinikum Gießen-Marburg*. Berlin: Rosa Luxemburg Stiftung.
- Easthope, H. (2004): A place called home. *Housing, Theory and Society*, 21(3), 128–138. <https://doi.org/10.1080/14036090410021360>
- Easthope, H. (2014): Making a Rental Property Home. *Housing Studies*, 29(5), 579–596. <https://doi.org/10.1080/02673037.2013.873115>
- Easthope, H., Power, E., Rogers, D., & Duffy-Jones, R. (2020): Thinking relationally about housing and home. *Housing Studies*, 35(9), 1493–1500. <https://doi.org/10.1080/02673037.2020.1801957>
- Egner, B., Georgakis, N., Heinelt, H., & Bartholomäi, R. C. (Hg.). (2004): *Wohnungspolitik in Deutschland: Positionen, Akteure, Instrumente*. Darmstadt: Schader-Stiftung.
- Elliott-Cooper, A., Hubbard, P., & Lees, L. (2020): Moving beyond Marcuse: Gentrification, displacement and the violence of un-homing. *Progress in Human Geography*, 44(3), 492–509. <https://doi.org/10.1177/0309132519830511>
- Ellul-Knight, B. (2019): Listening otherwise: Attuning to the caring-chaos of a refugee and asylum drop-in service. *Cultural Geographies*, 26(4), 505–517. <https://doi.org/10.1177/1474474019858719>
- Elmiger, M., & Bieri, C. (2013): Prekäre Wohnverhältnisse und ihre gesellschaftlichen Folgen. In: Caritas Zürich (Hsg.): *Zu wenig Wohnung!*, 6–9. Caritas Zürich.
- empirica (2024): *Entwicklung der Angebotsmieten für Wohnungen in Frankfurt a.M. von 2012 bis zum 3. Quartal 2024 (in Euro pro Quadratmeter)*. [https://de.statista.com/statistikk/daten/studie/262508/umfrage/mietpreise-in-frankfurt-am-main/\(letzter Zugriff: 23.03.2025\)](https://de.statista.com/statistikk/daten/studie/262508/umfrage/mietpreise-in-frankfurt-am-main/(letzter%20Zugriff:23.03.2025)).
- Engelke, R. (2021): Hausbesetzungen—Mietstreiks—Häuserkampf. Urbane Kämpfe in Frankfurt 1970 bis 1975. In: J. Betz, S. Keitzel, J. Schardt, S. Schipper, S. Schmitt Pacifico, & F. Wiegand (Hg.), *Frankfurt a.M.—Eine Stadt für alle?*, 393–409. Bielefeld: transcript Verlag.
- Engels, F. (1976 [1872]): Zur Wohnungsfrage. In: K. Marx & F. Engels: *Werke (MEW)* 18, 209–287. Berlin: Dietz.
- Engels, F., & Marx, K. (2000): *Theorien über den Mehrwert*. In: K. Marx & F. Engels: *Werke (MEW)* 26.1, Berlin: Dietz.

- England, K. V. L. (1994): Getting Personal: Reflexivity, Positionality, and Feminist Research. *The Professional Geographer*, 46(1), 80–89. <https://doi.org/10.1111/j.0033-0124.1994.00080.x>
- Ernst, S. (2022): Literarische Quellen und persönliche Dokumente. In: N. Baur & J. Blasius (Hg.), *Handbuch Methoden der empirischen Sozialforschung*, 1523–1536. Wiesbaden: Springer VS.
- Esser, J. (1975): *Einführung in die materialistische Staatsanalyse*. Frankfurt M., New York: Campus Verlag.
- Esser, J., Görg, C., & Hirsch, J. (Hg.) (1994): *Politik, Institutionen und Staat: Zur Kritik der Regulationstheorie*. Hamburg: VSA-Verlag.
- Federici, S. (2012): *Aufstand aus der Küche*. Münster: edition assemblage.
- Federici, S. (2017): *Caliban und die Hexe* (4. Aufl.). Wien: Mandelbaum.
- Federici, S. (2021): *Patriarchy of the wage: Notes on Marx, gender, and feminism*. Oakland: PM Press.
- Fenster, T. (2014): Do Palestinians live across the road? Address and the micro-politics of home in Israeli contested urban spaces. *Environment and Planning A*, 46, 2435–2451. <https://doi.org/10.1068/a140083p>
- Fenster, T. (2018): The Micro-Geography of a Home as a Contact Zone: Urban Planning in Fragmented Settler Colonialism. *Planning Theory & Practice*, 19, 496–513. <https://doi.org/10.1080/14649357.2018.1500627>
- Fenster, T. (2024): *Home, History and Possession in Israel-Palestine*. London: Routledge.
- Fernandez, R., & Aalbers, M. B. (2016): Financialization and housing: Between globalization and Varieties of Capitalism. *Competition & Change*, 20(2), 71–88. <https://doi.org/10.1177/1024529415623916>
- Ferreri, M. (2020): Painted Bullet Holes and Broken Promises: Understanding and Challenging Municipal Dispossession in London's Public Housing ›Decanting‹. *International Journal of Urban and Regional Research*, 44(6), 1007–1022. <https://doi.org/10.1111/1468-2427.12952>
- Fields, D. (2015): Contesting the Financialization of Urban Space: Community Organizations and the Struggle to Preserve Affordable Rental Housing in New York City. *Journal of Urban Affairs*, 37(2), 144–165. <https://doi.org/10.1111/juaf.12098>
- Fields, D. (2017a): Unwilling Subjects of Financialization. *International Journal of Urban and Regional Research*, 41(4), 588–603. <https://doi.org/10.1111/1468-2427.12519>
- Fields, D. (2017b): Urban struggles with financialization. *Geography Compass*, 11(11), e12334. <https://doi.org/10.1111/gec3.12334>
- Fields, D. (2022): Automated landlord: Digital technologies and post-crisis financial accumulation. *Environment and Planning A: Economy and Space*, 54(1), 160–181. <https://doi.org/10.1177/0308518X19846514>
- Frankfurter Allgemeine Zeitung (09.03.1963): Der Sprung über die Stadtgrenze.
- Frankfurter Allgemeine Zeitung (02.02.1966): Sozialmieten steigen
- Frankfurter Allgemeine Zeitung (13.04.1971): Ein Platz für Kinder. Spiel und Sport in und um ein Wohngebiet/Die Dunant-Siedlung in Sossenheim.
- Frankfurter Allgemeine Zeitung (18.05.1974): Modernste Arbeiterwohnungen vor hundert Jahren.

- Frankfurter Allgemeine Zeitung (26.02.1982): Das Gemeinnützigkeitsgesetz wird massiv verletzt.
- Frankfurter Allgemeine Zeitung (02.10.1985): SPD: Stadt soll Dunant-Siedlung erwerben.
- Frankfurter Allgemeine Zeitung (10.01.1986): Innenminister bemüht sich um Dunant-Siedlung.
- Frankfurter Allgemeine Zeitung (18.02.1986): Kämmerer will bedachtsam verhandeln.
- Frankfurter Allgemeine Zeitung (29.04.1986): Dürr: Dunant-Siedlung noch im Eigentum der BGI. ›Erwerb durch die Stadt scheitert an CDU-Wahltaktik‹.
- Frankfurter Allgemeine Zeitung (03.05.1986): BGI fordert ›ernsthaftes Angebot‹.
- Frankfurter Allgemeine Zeitung (03.05.1986): Selbstüberschätzung und fehlende Kontrolle. Der Fall Neue Heimat trifft das Ansehen und den Geldbeutel der Gewerkschaften.
- Frankfurter Allgemeine Zeitung (29.08.1987): Keine zusätzliche Mitbestimmung für Mieter: Land lehnt Demokratisierungsmodell für Neue Heimat Südwest ab.
- Frankfurter Allgemeine Zeitung (15.06.1999): ›Mieterhöhungen beschränken‹ Höchster Verein plant Vorstoß.
- Frankfurter Allgemeine Zeitung (04.07.2000): Dunant-Siedlung: Protest gegen Wohnungsverkauf.
- Frankfurter Allgemeine Zeitung (30.07.2007): Börsengang der Heimstätte unwahrscheinlich. <https://www.faz.net/aktuell/rhein-main/frankfurt/boersengang-der-heimstaette-unwahrscheinlich-1464018.html> (letzter Zugriff: 23.03.2025).
- Frankfurter Allgemeine Zeitung (04.01.2009): Privatisierung: Nassauische Heimstätte: Verkauf verpasst. <https://www.faz.net/aktuell/rhein-main/hessen/privatisierung-nassauische-heimstaette-verkauf-verpasst-1756291.html> (letzter Zugriff: 23.03.2025).
- Frankfurter Allgemeine Zeitung (04.01.2025): Vonovia will in Frankfurt wieder neue Wohnungen bauen. <https://www.faz.net/aktuell/rhein-main/frankfurt/vonovia-baut-in-frankfurt-neue-wohnungen-110210301.html> (letzter Zugriff: 23.03.2025).
- Frankfurter Archiv der Revolte e.V., Offenes Haus der Kulturen, & Institut für Selbstorganisation (Hg.) (2020): *Dieses Haus ist besetzt! Frankfurter Häuserkampf 1970–1974: Ausstellung 18. September – 18. Oktober 2020: Dokumentation*. Frankfurt M.: Selbstverlag: Institut für Selbstorganisation e.V.
- Frankfurter Neue Presse (15.12.1983): Henri-Dunant-Siedlung: Ein Hausmeisterersatz möchte er nicht sein. Der Mieterbeirat als Ansprechpartner.
- Frankfurter Neue Presse (25.09.1985): Mieter der Dunantsiedlung haben Angst vor Zukunft.
- Frankfurter Neue Presse (02.10.1985): Kann die Stadt Dunant-Siedlung übernehmen?.
- Frankfurter Neue Presse (06.11.1985): Mieter diskutieren mit neuen Hauseigentümern. Dunant-Siedlung erneut im Gespräch.
- Frankfurter Neue Presse (18.03.1986): Mieter hoffen: Stadt und BGI verhandeln.
- Frankfurter Neue Presse (30.04.1986): Dunant-Mieter: ›Wir sind kein Schlachtvieh‹.
- Frankfurter Neue Presse (08.09.1987): Hessen sucht Käufer für die Wohnungen der Neuen Heimat.
- Frankfurter Neue Presse (29.09.1987): Eine angenehme Kollegin.

- Frankfurter Neue Presse (29.12.1987): Der Mieterverein dankt und wirbt um neue Mitglieder.
- Frankfurter Neue Presse (07.07.2000): Henri-Dunant-Siedlung: Gerling schimpft auf SPD.
- Frankfurter Rundschau (21.02.1974): Sozialwohnungen – Kaum noch zu finanzieren.
- Frankfurter Rundschau (03.09.1984): ›Wohn Bund‹: Die Mieter sollen Vereine gründen. Politischer Druck für Käufer der Neuen Heimat.
- Frankfurter Rundschau (25.09.1985): Da hilft nur bitterer Humor. Mieter der Dunant-Siedlung verzweifelt über Neue Heimat.
- Frankfurter Rundschau (28.09.1985): Ein Verein muss man sein. Die Mieter der Dunant-Siedlung wollen sich wehren.
- Frankfurter Rundschau (15.10.1985): Noch kein Kontakt zur BGI. Mieter der Dunant-Siedlung sind im unklaren.
- Frankfurter Rundschau (31.12.1985): Dunant-Siedlung: Land will den Kauf fördern.
- Frankfurter Rundschau (07.02.1986): Enttäuschung über Absage der Verkaufsgespräche: Mieter der Dunantsiedlung denken an Demonstration.
- Frankfurter Rundschau (05.03.1986): Angebot der BGI an die Stadt.
- Frankfurter Rundschau (29.04.1986): Stadt kauft auch nicht vom neuen Eigentümer.
- Frankfurter Rundschau (02.05.1986): BGI ›Dunantsiedlung wurde nicht nach Königstein verkauft‹.
- Frankfurter Rundschau (23.05.1986): Geblieben sind Angst und Wut.
- Frankfurter Rundschau (01.07.1986): Die einen pokern wie die anderen.
- Frankfurter Rundschau (26.08.1987): Modell für Mietermitbestimmung endgültig vom Land begraben.
- Frankfurter Rundschau (25.06.1998): Heute kämpfen sie eher gegen Vorbehalte: 400 Anwohner feierten mit dem Mieterverein der Henri-Dunant-Siedlung.
- Frankfurter Rundschau (29.06.2000): Ordentlicher Widerstand: Die Transparente passen millimetergenau.
- Frankfurter Rundschau (13.07.2000): Verkäufern wollen sie das Geschäft so schlecht wie möglich machen.
- Frankfurter Rundschau (08.08.2000): Keiner soll mir an den Wagen pinkeln.
- Frankfurter Rundschau (05.09.2000): Stacheldraht als Symbol der Entschlossenheit.
- Frankfurter Rundschau (06.09.2005): Mieterverein-Gründer Wilfried Hädrich ist tot.
- Frankfurter Rundschau (05.10.2021): Frankfurt: Ärger über Leerstand von Wohnungen im Westend. <https://www.fr.de/frankfurt/westend-ort904351/frankfurt-aerger-ueber-leerstand-von-wohnungen-91031780.html> (letzter Zugriff: 23.03.2025).
- Frankfurter Rundschau (22.06.2022): Frust in der Carl-von-Weinberg-Siedlung. <https://www.fr.de/frankfurt/westend-ort904351/frust-in-der-carl-von-weinberg-siedlung-91625042.html> (letzter Zugriff: 23.03.2025).
- Frankfurter Rundschau (30.09.2023): Vorwürfe gegen Vonovia: Mieter monieren untragbare Zustände in Carl-von-Weinberg-Siedlung. <https://www.fr.de/frankfurt/westend-ort904351/siedlung-untragbare-zustaende-in-carl-von-weinberg-92550870.html> (letzter Zugriff: 23.03.2025).

- Frankfurter Rundschau (17.11.2023): Umbau verzögert sich. <https://www.fr.de/frankfurt/westend-ort904351/umbau-verzoegert-sich-92681340.html> (letzter Zugriff: 23.03.2025).
- Frankfurter Rundschau (24.11.2023): Mietpause für Carl-von-Weinberg-Siedlung. <https://www.fr.de/frankfurt/westend-ort904351/mietpause-fuer-carl-von-weinberg-siedlung-92694131.html> (letzter Zugriff: 23.03.2025).
- Fraser, N. (2016): Capitalism's Crisis of Care. *Dissent*, 63(4), 30–37. <https://doi.org/10.1353/dss.2016.0071>
- Fraser, N. (2017): Crisis of Care? On the Social-Reproductive Contradictions of Current Capitalism. In T. Bhattacharya (Hg.): *Social Reproduction Theory*, 21–36. London: Pluto Press.
- Fraser, N. (2020): *Fortunes of Feminism: From state-managed capitalism to neoliberal crisis*. London, New York: Verso.
- Fraser, N. (2023): *Der Allesfresser: wie der Kapitalismus seine eigenen Grundlagen verschlingt*. Berlin: Suhrkamp.
- Gaugler, E. (1956): Unterschiede zwischen Arbeitern und Angestellten in der betrieblichen Praxis. *Soziale Welt*, 7(3/4), 293–303.
- Gehriger, L. (2023): Operationalizing the problem of political alienation for housing studies: Tenants experiencing mass cancellations of rental contracts in Basel, Switzerland. *Housing Studies*, 39(11), 2963–2983. <https://doi.org/10.1080/02673037.2023.2238643>
- Genz, C. (2020): Stadt ethnographisch erforschen: Potenziale reflexiver Positionalität. *sub|urban. zeitschrift für kritische stadtforschung*, 8(3), 11–30. <https://doi.org/10.36900/suburban.v8i3.535>
- Georgakis, N. (2004): Neue Instrumente der deutschen Wohnungspolitik: »Soziale Stadt «und »Stadtumbau Ost«. In: B. Egner, N. Georgakis, H. Heinelt, & R. C. Bartholomäi (Hg.): *Wohnungspolitik in Deutschland: Positionen, Akteure, Instrumente*, 110–131. Darmstadt: Schader-Stiftung.
- Gerstenberger, H. (2007): Fixierung und Entgrenzung: Theoretische Annäherungen an die politische Form des Kapitalismus. *PROKLA. Zeitschrift für kritische Sozialwissenschaft*, 37(147), 173–197. <https://doi.org/10.32387/prokla.v37i147.515>
- Gestring, N., Ruhne, R., & Wehrheim, J. (Hg.) (2014): *Stadt und soziale Bewegungen*. Wiesbaden: Springer VS.
- Gibbons, A., Cociña, C., Berryessa-Erich, F., Arrigoitia, M. F., García-Lamarca, M., Milligan, R. T., & Ferreri, M. (2020): Reframing housing research and praxis. *Radical Housing Journal*, 2(2), 1–11.
- Glatter, J., & Mießner, M. (Hg.) (2021): *Gentrifizierung und Verdrängung: Aktuelle theoretische, methodische und politische Herausforderungen*. Bielefeld: transcript Verlag.
- Göbel, A., & Janik, F. (2023): *Schöner Wohnen in Hessen? Eine Bestandsaufnahme der Wohnungskrise in Hessen und Vorschläge zu ihrer Bewältigung*. Berlin: Rosa Luxemburg Stiftung.
- Gotham, K. F. (2009): Creating Liquidity out of Spatial Fixity: The Secondary Circuit of Capital and the Subprime Mortgage Crisis. *International Journal of Urban and Regional Research*, 33(2), 355–371. <https://doi.org/10.1111/j.1468-2427.2009.00874.x>

- Gray, N. (2018): *Rent and its Discontents: A Century of Housing Struggle*. London: Rowman & Littlefield.
- Grossmann, K. (2019a): Energy efficiency for whom? A conceptual view on retrofitting, residential segregation and the housing market. *SOCIOLOGIA URBANA E RURALE*, 119, 78–95. <https://doi.org/10.3280/SUR2019-119006>
- Grossmann, K. (2019b): Using conflicts to uncover injustices in energy transitions: The case of social impacts of energy efficiency policies in the housing sector in Germany. *Global Transitions*, 1, 148–156. <https://doi.org/10.1016/j.glt.2019.10.003>
- Grossmann, K. (2020): Gebäude-Energieeffizienz als Katalysator residentieller Segregation: Kommentar zu Lisa Vollmer und Boris Michel »Wohnen in der Klimakrise. Die Wohnungsfrage als ökologische Frage«. *sub|urban. zeitschrift für kritische stadtfor-schung*, 8(1/2), 199–210. <https://doi.org/10.36900/suburban.v8i1/2.570>
- Guermond, V., Brickell, K., & Natarajan, N. (2024): Replenishing Geographical Thinking on Depletion *through* and of Social Reproduction. *Antipode*, 57, 459–470. <https://doi.org/10.1111/anti.13116>
- Günter, S., Lehner, J. M., & Reutlinger, C. (2024): Kontakt als Methode. Transformati-ve Wohnforschung in der Settlement Sociology und der Siedlerbewegung. In: M. Meuth, J. von Mende, A. J. Krah, & E. Althaus (Hg.): *Wohnen erforschen: Qualitative Me-thoden und forschungspraktische Reflexionen*, 43–54. Bielefeld: transcript Verlag. <https://doi.org/10.1515/9783839474648>
- GWH Immobilien Holding (2017): *Geschäftsbericht 2017*. Frankfurt M: GWH.
- GWH Immobilien Holding (2022): *Nachhaltigkeitsbericht 2022*. Frankfurt M: GWH.
- GWH Immobilien Holding (2023): *Geschäftsbericht 2023*. Frankfurt M: GWH.
- GWH Wohnungsgesellschaft mbH Hessen (o.J.): *Die Quartierswebsite für die Dunant-Sied-lung*. [https://www.dunantsiedlung.de/\(letzter Zugriff: 04.11.2024\)](https://www.dunantsiedlung.de/(letzter Zugriff: 04.11.2024)).
- Haderer, M. (2018): »Economic Policies Are the Best Social Policies«: West German Ne-oliberalism and the Housing Question After 1945. *The American Journal of Economics and Sociology*, 77(1), 149–167. <https://doi.org/10.1111/ajes.12220>
- Hamnett, C. (1991): The Blind Men and the Elephant: The Explanation of Gentrification. *Transactions of the Institute of British Geographers*, 16(2), 173–189.
- Hamnett, C., & Randolph, B. (2007 [1986]): Tenurial transformation and the flat break-up market in London: The British condo experience. In: N. Smith & P. Williams (Hg.): *Gentrification of the City*. London: Routledge.
- Haraway, D. (1991): *Simians, cyborgs and women: the reinvention of nature*. London: Free As-sociation Books.
- Haraway, D. (1988): Situated Knowledges: The Science Question in Feminism and the Privilege of Partial Perspective. *Feminist Studies*, 14(3), 575–599.
- Harloe, M. (1995): *The people's home? Social rented housing in Europe & America*. Oxford: Black-well.
- Harnack, M. (2012): *Rückkehr der Wohnmaschinen: Sozialer Wohnungsbau und Gentrifizierung in London*. Bielefeld: transcript Verlag.
- Hartmann, A. (2020): *Entsorgung der Sorge. Geschlechterhierarchie im Spätkapitalismus*. Münster: Westfälisches Dampfboot.
- Hartmann, H. (1979): The Unhappy Marriage of Marxism and Feminism: Towards a More Progressive Union. *Capital and Class*, 8, 1–33.

- Harvey, D. (1976): Labor, Capital, and Class Struggle around the Built Environment in Advanced Capitalist Societies. *Politics & Society*, 6(3), 265–295. <https://doi.org/10.1177/003232927600600301>
- Harvey, D. (1985): *The urbanization of capital: Studies in the history and theory of capitalist urbanization*. Baltimore: John Hopkins University Press.
- Harvey, D. (1989): From Managerialism to Entrepreneurialism: The Transformation in Urban Governance in Late Capitalism. *Geografiska Annaler: Series B, Human Geography*, 71(1), 3–17. <https://doi.org/10.1080/04353684.1989.11879583>
- Harvey, D. (2001): Globalization and the »Spatial Fix«. *geographische revue*, 2, 23–30.
- Harvey, D. (2003): *The New Imperialism*. Oxford: Oxford University Press.
- Harvey, D. (2009 [1973]): *Social Justice and the City (Revised Edition)*. Athens: University of Georgia Press.
- Harvey, D. (2012): *Rebel cities: From the right to the city to the urban revolution*. London: Verso.
- Harvey, D. (2018 [1982]): *The Limits to Capital*. London: Verso.
- Haubner, T. (2024): Soziale Reproduktion jenseits des Produktivitätsfunktionalismus: Prämissen einer raumsensiblen Reproduktionsforschung für die Gegenwart. *PROKLA. Zeitschrift für kritische Sozialwissenschaft*, 54(214), 33–50. <https://doi.org/10.32387/prokla.v54i214.2106>
- Haug, F. (2011): Das Care-Syndrom. Ohne Geschichte hat die Frauenbewegung keine Perspektive. *Das Argument*, 53(3), 345–364.
- Haug, F. (2019): Einleitung. In: L. Vogel (Hg.): *Marxismus und Frauenunterdrückung. Auf dem Weg zu einer umfassenden Theorie*, 7–21. Münster: Unrast.
- Häußermann, H. (2019): Effekte der Segregation. In: R. Haubl & H.-J. Wirth (Hg.): *Grenzerfahrungen. Migration, Flucht, Vertreibung und die deutschen Verhältnisse*, 201–218. Gießen: Psychosozial-Verlag.
- Häußermann, H., Läpple, D., & Siebel, W. (2008): *Stadtpolitik* (1. Aufl., Originalausg.). Frankfurt M.: Suhrkamp.
- Häußermann, H., & Siebel, W. (1993): Das Ende des goldenen Zeitalters im Sozialen Wohnungsbau. In: J. Bärsch & J. Brech (Hg.): *Das Ende der Normalität im Wohnungs- und Städtebau? Thematische Begegnungen mit Klaus Novy*, 9–31. Darmstadt: Verl. f. wissenschaftl. Publ.
- Häußermann, H., & Siebel, W. (1996): *Soziologie des Wohnens: Eine Einführung in Wandel und Ausdifferenzierung des Wohnens* (1. Aufl.). Weinheim: Juventa.
- Hayden, D. (1982): *The Grand Domestic Revolution: a history of feminist designs for American homes, neighborhoods, and cities*. Cambridge, Mass.: MIT Press.
- Hayden, D. (2017 [1981]): Wie könnte eine nicht-sexistische Stadt aussehen? Überlegungen zum Wohnen, zur städtischen Umwelt und zur menschlichen Arbeit. *sub|urban. zeitschrift für kritische stadtforschung*, 5(3), 69–86. <https://doi.org/10.36900/suburban.v5i3.318>
- Hayden, D. (2018 [1981]): Eine revolutionäre Neuordnung der Hausarbeit. *Arch+*, 231, 132–141.
- Heeg, S. (2013a): Wohnen als Anlageform: Vom Gebrauchsgut zur Ware. *Emanzipation*, 3(2), 5–20.

- Heeg, S. (2013b): Wohnungen als Finanzanlage. Auswirkungen von Responsibilisierung und Finanzialisierung im Bereich des Wohnens. *sub\urban. zeitschrift für kritische stadtforschung*, 1(1), 75–99. <https://doi.org/10.36900/suburban.v1i1.71>
- Heeg, S. (2022): Finanzinvestoren auf dem deutschen Wohnungsmarkt. *WSI-Mitteilungen*, 75(3), 197–204. <https://doi.org/10.5771/O342-300X-2022-3-197>
- Heim, T. (2013): *Metamorphosen des Kapitals. Kapitalistische Vergesellschaftung und Perspektiven einer kritischen Sozialwissenschaft nach Marx, Foucault und Bourdieu*. Bielefeld: transcript Verlag.
- Heindl, G. (2022): *Stadtkonflikte: Radikale Demokratie in Architektur und Stadtplanung* (3., überarbeitete Auflage). Wien, Berlin; mandelbaum verlag.
- Heinelt, H., & Egner, B. (2006): Wohnungspolitik—Von der Wohnraumzwangsbewirtschaftung zur Wohnungsmarktpolitik. In: M. G. Schmidt & R. Zohlnhöfer (Hg.): *Regieren in der Bundesrepublik Deutschland*, 203–220. Wiesbaden: SpringerVS.
- Heinrich, M. (2008): Weltanschauung oder Strategie? Über Dialektik, Materialismus und Kritik in der Kritik der politischen Ökonomie. In: A. Demirović (Hg.): *Kritik und Materialität*, 60–72. Münster: Westfälisches Dampfboot.
- Heinrich, M. (2021): *Kritik der politischen Ökonomie: Eine Einführung in »Das Kapital« von Karl Marx* (15. Auflage (3. durchgesehene Ausgabe von 2021)). Stuttgart: Schmetterling Verlag.
- Helbrecht, I. (Hg.) (2016): *Gentrifizierung in Berlin: Verdrängungsprozesse und Bleibestrategien*. Bielefeld: transcript Verlag.
- Helbrecht, I. (Hg.) (2018): *Gentrification and Resistance*. Wiesbaden: Springer VS.
- Heffner, C. (2022): Leitfaden- und Experteninterviews. In: N. Baur & J. Blasius (Hg.): *Handbuch Methoden der empirischen Sozialforschung*, 875–892. Wiesbaden: Springer VS.
- Herb, I., & Uhlmann, S. (2024): Zum Widerspruch zwischen Akkumulation und der Reproduktion von Leben: Social Reproduction Theory als umfassende Analyse kapitalistischer Gesellschaften? *PROKLA. Zeitschrift für kritische Sozialwissenschaft*, 54(214), 11–31. <https://doi.org/10.32387/prokla.v54i214.2107>
- Hering, L., & Jungmann, R. (2022): Einzelfallanalyse. In: N. Baur & J. Blasius (Hg.): *Handbuch Methoden der empirischen Sozialforschung*, 677–689. Wiesbaden: Springer VS.
- Herrigel, J., & Pelzelmayer, K. (Hg.) (2020): Themenheft: Feministische politische Ökonomie. *Feministisches Georundmail*, 81.
- Herzfeld, M., & Lees, L. (2021): Responsibility and commitment in urban scholar-activism: Perspectives from an anthropologist and a geographer. *Radical Housing Journal*, 3(1), 291–300. <https://doi.org/10.54825/RYYD9388>
- Herzog, R., & Schäppi, H. (2018): Die marxsche Werttheorie. In: C. Wermuth & B. Ringger (Hg.): *MarxnoMarx: 33 Linke zur Frage, wie das Werk von Marx heute fruchtbar gemacht werden kann*, 102–109. Zürich: Edition 8.
- Hilbrandt, H. (2024): Die Stadt ethnographieren. In: B. Belina, M. Naumann, & A. Strüver (Hg.), *Handbuch kritische Stadtgeographie* (6., völlig überarbeitete und erweiterte Auflage), 116–121. Münster: Westfälisches Dampfboot.
- Hirsch, J. (1985): Fordismus und Postfordismus: Die gegenwärtige gesellschaftliche Krise und ihre Folgen. *Politische Vierteljahresschrift*, 26(2), 160–182.
- Hirsch, J. (1994): Politische Form, politische Institutionen und Staat. In: J. Esser, C. Görg & J. Hirsch (Hg.): *Politik, Institutionen und Staat*, 157–201. Hamburg: VSA.

- Hirsch, J. (2005): *Materialistische Staatstheorie Transformationsprozesse des kapitalistischen Staatensystems*. Hamburg: VSA.
- Hirsch, J. (2013): Was wird aus der Regulationstheorie? In: R. Atzmüller, J. Becker, U. Brand, L. Oberndorfer, V. Redak & T. Sablowski (Hg.): *Fit für die Krise?: Perspektiven der Regulationstheorie*, 380–396. Münster: Westfälisches Dampfboot.
- Hirsch, J., Kannankulam, J., & Wissel, J. (2015): Die Staatstheorie des »westlichen Marxismus«. Gramsci, Althusser, Poulantzas und die so genannte Staatsableitung. In: J. Hirsch, J. Kannankulam, & J. Wissel (Hg.): *Der Staat der Bürgerlichen Gesellschaft*, 93–119. Baden-Baden: Nomos.
- Hirsch-Borst, R., & Krätke, S. (1981): Verwertung des Wohnungsbaukapitals und Staatsapparaturen im Wohnungssektor. *PROKLA. Zeitschrift für kritische Sozialwissenschaft*, 11(45), 47–74. <https://doi.org/10.32387/prokla.v11i45.1538>
- Höchster Kreisblatt (08.05.1969): Ein Mann, der Jugend zum Vorbild. Große Siedlung in Sossenheim trägt den Namen Henri Dunants.
- Höchster Kreisblatt (01.03.1983): Mittler zwischen Mieter und Vermieter: Mieterbeirat für Henry-Dunant-Siedlung.
- Höchster Kreisblatt (27.08.1983): Die meisten Bewohner der Dunant-Siedlung sind recht zufrieden. Großes Interesse am Wohnumfeld – Verbesserungen sind geplant.
- Höchster Kreisblatt (06.02.1986): Ein Brief aus Hamburg macht viele Mieter ratlos.
- Höchster Kreisblatt (21.02.1986): Mieter kämpfen gemeinsam gegen die DGB-Interessen.
- Höchster Kreisblatt (09.04.1986): Dunant-Mieter wehren sich mit Unterschriftenaktion.
- Höchster Kreisblatt (28.04.1986): Dunant-Pfarrer: »Erhaltet den Menschen ihre Heimat«.
- Höchster Kreisblatt (07.05.1986): Neuer Dunant-Besitzer plant offenbar Verkauf an Mieter.
- Höchster Kreisblatt (17.05.1986): SPD: Mieter wurden ausgenutzt »als Faustpfand in üblem Spiel«.
- Höchster Kreisblatt (01.07.1986): Pokerspiel um Dunantsiedlung geht weiter.
- Höchster Kreisblatt (09.07.1986): Der erste große Erfolg: Die Dunant-Mieter feiern mit Sekt, Saft und Freude.
- Höchster Kreisblatt (19.01.1987): In Zukunft können die Mieter mitbestimmen.
- Höchster Kreisblatt (03.09.1987): Keine erweiterte Mitbestimmung für Dunant-Siedlung.
- Höchster Kreisblatt (22.03.1988): Dunant-Mieterverein wartet auf Antwort aus Wiesbaden.
- Höchster Kreisblatt (17.10.1995): Mit einer Postwurfsendung der Neuen Heimat fing der Kampf an.
- Holm, A. (2008): Privatisierung des kommunalen Wohnungsbestandes. *JB StadtRegion*, 1, 101–108.
- Holm, A. (2009): Privatisierung öffentlicher Wohnungsbestände und neue Verwertungsstrategien in Frankfurt a.M.. In S. Heeg & R. Pütz (Hg.): *Wohnungs- und Büroimmobilienmärkte unter Stress: Deregulierung, Privatisierung und Ökonomisierung* (Rhein-Main-sche Forschungen Bd. 129). Frankfurt M: Institut für Humangeographie der Johann Wolfgang Goethe-Universität Frankfurt a.M..

- Holm, A. (2010): Private heißt rauben—Zur Ökonomie von Wohnungsprivatisierungen. *Zeitschrift marxistische Erneuerung*, 83. <https://www.zeitschrift-marxistische-erneuerung.de/de/article/65.private-heisst-rauben.html> (letzter Zugriff 23.03.2025).
- Holm, A. (2011): Politiken und Effekte der Wohnungsprivatisierungen in Europa. In: B. Belina (Hg.): *Urbane Differenzen: Disparitäten innerhalb und zwischen Städten*, 207–230. Münster: Westfälisches Dampfboot.
- Holm, A. (2013): Wohnen als Soziale Infrastruktur. *Linksnetz*, 1–14. http://old.links-netz.de/pdf/T_holm_wohnen.pdf (letzter Zugriff 23.03.2025).
- Holm, A. (2014): *Reclaim Berlin: Soziale Kämpfe in der neoliberalen Stadt*. Berlin, Hamburg: Assoziation A.
- Holm, A. (2019): Wiederkehr der Wohnungsfrage. In: Bundeszentrale für Politische Bildung (bpb) (Hg.): *Gesucht! Gefunden? Alte und neue Wohnungsfragen*, 98–111. Bonn: bpb.
- Holm, A. (2020 [2011]): Wohnung als Ware: Zur Ökonomie und Politik der Wohnungsverversorgung. In: S. Schipper & L. Vollmer (Hg.): *Wohnungsforschung. Ein Reader*, 73–84. Bielefeld: transcript Verlag.
- Holm, A. (2022a): *Objekt der Rendite: Zur Wohnungsfrage und was Engels noch nicht wissen konnte* (1. Auflage). Berlin: Dietz.
- Holm, A. (2022b): Wohnen als soziale Infrastruktur. Neue Perspektiven für den öffentlichen Wohnungssektor. *vhw FWS*, 4, 171–174.
- Holm, A. (2024): Gentrification. In: B. Belina, M. Naumann, & A. Strüver (Hg.): *Handbuch kritische Stadtgeographie* (6., völlig überarbeitete und erweiterte Auflage), 283–288. Münster: Westfälisches Dampfboot.
- Holm, A., Horlitz, S., & Jensen, I. (2017): *Neue Wohnungsgemeinnützigkeit*. Berlin: Rosa Luxemburg Stiftung.
- Holm, A., & Metzkow, K. (2021): Wohnen als Soziales Verhältnis. In: A. Holm (Hg.), *Wohnen zwischen Markt, Staat und Gesellschaft*, 151–171. Hamburg: VSA.
- Holm, A., Regnault, V., Sprengholz, M., & Stephan, M. (2021): *Muster sozialer Ungleichheit der Wohnversorgung in deutschen Großstädten* (222; Working Paper Forschungsförderung). Düsseldorf: Hans-Böckler-Stiftung.
- hooks, bell (1990): Homeplace (a site of resistance). In: bell hooks (Hg.), *Yearning: Race, gender, and cultural politics*, 41–49. Boston. Mass.: South End Press.
- Hopfensperger, G., & Finsterlin, C. (2023): Energetische Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen. In: G. Hopfensperger & C. Finsterlin (Hg.): *Energiesparen für Immobilieneigentümer und Verwalter: Nachrüsten, Modernisieren, Steuern sparen*, 213–240. Freiburg: Haufe.
- Höpfner, R., & Fischer, V. (1986): *Ernst May und das Neue Frankfurt, 1925–1930*. Berlin: Wilhelm Ernst & Sohn Verlag für Architektur und technische Wissenschaften.
- Horkheimer, M. (1988): Traditionelle und kritische Theorie. In: M. Horkheimer: *Gesammelte Schriften. Band 4*, 162–225. Frankfurt M.: Fischer.
- Hubbard, P., & Lees, L. (2018): The right to community?: Legal geographies of resistance on London's gentrification frontiers. *City*, 22(1), 8–25. <https://doi.org/10.1080/13604813.2018.1432178>
- Hughes, S. M. (2020): On resistance in human geography. *Progress in Human Geography*, 44(6), 1141–1160. <https://doi.org/10.1177/0309132519879490>

- Hurlin, L., Vittu, E., Vogelpohl, A., Vollmer, L., & Weikert, M. (2021): Organizing, Professionalisierung, Vernetzung. *Soziale Passagen*, 13(2), 293–314. <https://doi.org/10.1007/s12592-021-00392-3>
- Hutta, J., Klosterkamp, S., Marquardt, N., & Laketa, S. (2021): Emotionen und Affekte. In: Autor*innenkollektiv Geographie und Geschlecht (Hg.): *Handbuch Feministische Geographien: Arbeitsweisen und Konzepte*, 215–238. Opladen, Berlin, Toronto: Verlag Barbara Budrich.
- Immobilien & Finanzierung (15.09.2013): Zur Hälfte Immobilienbank.
- Immobilien Zeitung (08.10.1998): Hoechst verkauft Wohnungen.
- Immobilien Zeitung (02.06.2000): Helaba wird neue Eigentümerin.
- ImmoScout24 (2024): *Mietpreisentwicklung für Wohnungen in Sossenheim, Frankfurt a.M.*. https://atlas.immobilienscout24.de/orte/deutschland/hessen/frankfurt-am-main/sossenheim?searchQuery=robert-di&marketingFocus=APARTMENT_RENT&userIntent=LET#/preisentwicklung (letzter Zugriff: 23.03.2025).
- Infraserv GmbH & Co. Höchst KG (2014): *Industriepark Höchst. Einblicke in die Geschichte des Industriestandortes Höchst und die Entwicklung zum Industriepark Höchst*. <https://www.infraserv.com/includes/upload/inter/brochures/pdf/15oplus-Geschichte-Industriestandort-H%C3%B6chst.pdf> (letzter Zugriff: 23.03.2025).
- Ipsen, D. (1976): Wohnungen und Mieten. Analysen zur Auswirkung des Wohnraumkündigungsschutzgesetzes. In: Archiv für Kommunalwissenschaften: Grundlagen, Konzepte, Beispiele, 15(1), 262–279. Stuttgart: Kohlhammer.
- Jaeggi, R. (2005): *Entfremdung: Zur Aktualität eines sozialphilosophischen Problems*. Frankfurt M.: Campus Verlag.
- Jaeggi, R., & Fraser, N. (2018): *Capitalism. A conversation in critical theory*. Cambridge, Medford, Mass.: Polity Press.
- Jäger, J. (2006): Akkumulation und Wohnungspolitik. *Kurswechsel*, 3, 31–37.
- Janik, F. (2024): *Klimaschutz als Verwertungsstrategie? Der Konflikt um die energetische Modernisierung in der Carl-von-Weinberg-Siedlung*. [Masterthesis] Frankfurt M: Goethe-Universität.
- Jenkis, H. W. (1986a): Reform oder Abschaffung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes? — Teil II —. *Zeitschrift für öffentliche und gemeinwirtschaftliche Unternehmen*, 9(2), 155–168.
- Jenkis, H. W. (1986b): Reform oder Abschaffung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes? Teil I. *Zeitschrift für öffentliche und gemeinwirtschaftliche Unternehmen*, 9(1), 14–23.
- Jensen, I. (2022): *(Re-)Kommunalisierung von Wohnraum – Anforderungen, Herausforderungen und Perspektiven*. [Dissertation] Weimar: Bauhaus-Universität.
- Jessop, B. (1999): The Strategic Selectivity of the State: Reflections on a Theme of Poulantzas. *Journal of the Hellenic Diaspora*, 25(1–2), 1–37.
- Jessop, B. (2005): Critical Realism and the Strategic-Relational Approach. *New Formations*, 56, 40–53.
- Jessop, B. (2006): Spatial Fixes, Temporal Fixes and Spatio- Temporal Fixes. In: N. Castree & D. Gregory (Hg.), *David Harvey: a critical Reader* (1. Aufl.), 142–166. Malden, Mass.: Wiley Blackwell.
- Jessop, B. (2008): *State power: A strategic-relational approach* (Reprinted). Cambridge: Polity Press.

- Jessop, B. (2018): Joachim Hirschs Zusammenführung von materialistischer Staatstheorie und Regulationstheorie. In: U. Brand & C. Görg (Hg.): *Zur Aktualität der Staatsform*, 71–94. Baden-Baden: Nomos.
- Junker, S., Neitzel, K., Holm, A., & Lebuhn, H. (2018): *Wie viele und welche Wohnungen fehlen in deutschen Großstädten? Workingpaper 063*. Düsseldorf: Hans-Böckler-Stiftung.
- Kadi, J., Vollmer, L., & Stein, S. (2021): Post-neoliberal housing policy? Disentangling recent reforms in New York, Berlin and Vienna. *European Urban and Regional Studies*, 28(4), 353–374. <https://doi.org/10.1177/09697764211003626>
- Kadioğlu, D., & Kellecioğlu, I. (2024): Flowing Capital-Disrupted Homes: Financialisation and Maintenance of Rental Housing in Sweden. *Antipode*, 56(2), 516–537. <https://doi.org/10.1111/anti.12981>
- Kaltenborn, W. (1986): Entstehung und Entwicklung gewerkschaftlicher Wohnungswirtschaft. *Zeitschrift für öffentliche und gemeinwirtschaftliche Unternehmen*, 9(1), 24–35.
- Katz, C. (2001): Vagabond Capitalism and the Necessity of Social Reproduction. *Antipode*, 33(4), 709–728. <https://doi.org/10.1111/1467-8330.00207>
- Kemper, J. (2024): Die Stadt in der Statistik. In: B. Belina, M. Naumann, & A. Strüver (Hg.): *Handbuch kritische Stadtgeographie* (6., völlig überarbeitete und erweiterte Auflage), 127–132. Münster: Westfälisches Dampfboot.
- Klinger, C. (2012): Leibdienst – Liebesdienst – Dienstleistung. In: K. Dörre, D. Sauer, & V. Wittke (Hg.): *Kapitalismustheorie und Arbeit. Neue Ansätze soziologischer Kritik*, 258–272. Frankfurt M.: Campus.
- Klosterkamp, S. (2023): Affectual intensities: Toward a politics of listening in court ethnography. *Gender, Place & Culture*, 30(11), 1529–1551. <https://doi.org/10.1080/0966369X.2022.2089096>
- Klosterkamp, S. (2024): Dismantling displacement and de-tenanting—Toward a feminist legal geography perspective on the housing crisis and eviction court cases in Germany. *Geoforum*, 156, 104126. <https://doi.org/10.1016/j.geoforum.2024.104126>
- Klosterkamp, S. (2025): Transformation durch kritische (Selbst-)Reflexion: Zur Notwendigkeit einer Geographie der Veränderung von Innen. *Berichte Geographie und Landeskunde*, 98(1), 108–112. <https://doi.org/10.25162/bgl-2025-0008>
- Knobloch, U. (2013): Sorgeökonomie als kritische Wirtschaftstheorie des Sorgens. *Denknetz Jahrbuch 2013*, 9–23.
- Kobayashi, A. (2009): Situated Knowledge, Reflexivity. In: R. Kitchin & N. Thrift (Hg.): *International Encyclopedia of Human Geography*, 138–143. Amsterdam: Elsevier. <https://doi.org/10.1016/B978-008044910-4.00517-4>
- Kocka, J. (1981): *Die Angestellten in der deutschen Geschichte 1850–1980: Vom Privatbeamten zum angestellten Arbeitnehmer*. Göttingen: Vandenhoeck & Ruprecht.
- Kofner, S. (2017): Social Housing in Germany: An Inevitably Shrinking Sector? *Critical Housing Analysis*, 4(1), 61–71. <https://doi.org/10.13060/23362839.2017.4.1.325>
- Kontos, S., & Walser, K. (1979): *Weil nur zählt, was Geld einbringt: Probleme der Hausfrauenarbeit*. Gelnhausen: Burckhardthaus-Laetare Verl.
- Kordes, J. (2019): Anwerbeprogramme in der Pflege: Migrationspolitiken als räumliche Bearbeitungsweise der Krise sozialer Reproduktion. *PROKLA. Zeitschrift für kritische Sozialwissenschaft*, 49(197), 551–567. <https://doi.org/10.32387/prokla.v49i197.1845>

- Körner, W. (1997): Das Sossenheim-Syndrom. Politische Kultur, Planung und städtische Peripherie. In: *Frankfurter Aufklärung. Politische Kulturen einer Stadt*, 111–122. Frankfurt M.: Campus.
- Körner, W., & Ronneberger, K. (1994): Last Exit Sossenheim? Ein Stadtteil im Schatten der Metropole. *Bauwelt*, 1(2), 58–63.
- Kosturkova, N., & Berthold, N. (2010): Ein Ministerpräsident sieht schwarz. Hessen unter Roland Koch. *Wirtschaftliche Freiheit*, 23.08.2010. <https://wirtschaftlichefreiheit.de/wordpress/?p=3918> (letzter Zugriff: 23.03.2025).
- Kramer, L. (1993): *Texte-Zur aktuellen Geschichte von Architektur und Design*. Walldorf, Hessen: Rahe.
- Krämer, S. (2007): »Urbanität durch Dichte«—Die neue Maxime im deutschen Städte- und Siedlungsbau der 1960er Jahre. In: A. von Buttlar & C. Heuter (Hg.): *Denkmal! moderne: Architektur der 60er Jahre*, 106–115. Berlin: Jovis.
- Kramper, P. (2008): *NEUE HEIMAT. Unternehmenspolitik und Unternehmensentwicklung im gewerkschaftlichen Wohnungs- und Städtebau 1950–1982*. Stuttgart: Franz Steiner Verlag.
- Krasny, E. (2021): Die Wohnfrage. Von den Maßstäben der Sorge. *Arch+*, 244, 52–55.
- Krätke, S. (1985): Gemeinwirtschaftliche Reformperspektiven im Wohnungsbau: Zur aktuellen Diskussion um die Zukunft gemeinnütziger Trägerformen. *PROKLA. Zeitschrift für kritische Sozialwissenschaft*, 15(61), 95–125. <https://doi.org/10.32387/prokla.v15i61.1395>
- Krätke, S. (1996): Regulationstheoretische Perspektiven in der Wirtschaftsgeographie. *Zeitschrift Für Wirtschaftsgeographie*, 40(1–2), 6–19. <https://doi.org/10.1515/zfw.1996.0001>
- Krätke, S. (2020 [1988]): Politische Ökonomie des Wohnungsbaus und der Stadtentwicklung. In: S. Schipper & L. Vollmer (Hg.): *Interdisziplinäre Wohnungsforschung. Ein Reader*, 85–102. Bielefeld: transcript Verlag.
- Kritische MIN-Studierende. (2023): *Ausstellung »I.G. Farben – Macht und Missetaten eines Monopols«*. <https://kritische-min-studierende.de/i-g-farben/> (letzter Zugriff: 23.03.2025).
- Krummacher, M. (1981): Wohnungspolitik in der BRD – Leitlinien und Entwicklungsphasen. *PROKLA. Zeitschrift für kritische Sozialwissenschaft*, 11(45), 75–111. <https://doi.org/10.32387/prokla.v11i45.1539>
- Kuckartz, U. (2016): *Qualitative Inhaltsanalyse. Methoden, Praxis, Computerunterstützung*. Weinheim: Beltz Juventa.
- Kuge, J., Naumann, M., Nuissl, H., & Schipper, S. (2020): Angewandte und Kritische Geographie. Gemeinsame Herausforderungen, gemeinsame Perspektiven? *Standort*, 44(4), 219–225. <https://doi.org/10.1007/s00548-020-00662-x>
- Kuhnert, J. (2006): Alternativen zum und im Verkauf kommunaler Wohnungsunternehmen. *wohnbund-informationen*, 3/4, 28–35.
- Kuhnert, J., & Kiehle, W. (2000): Die hessische Stiftung Nachbarschaftlicher Träger. *Archiv Stadtbau Hamburg*. <https://archiv.stadtbau-hamburg.de/archiv/die-hessische-stiftung-nachbarschaftlicher-traeger/> (letzter Zugriff: 23.03.2025).
- Kuhnert, J., & Leps, O. (2017): Entwicklung der Wohnungsgemeinnützigkeit bis 1989. In: J. Kuhnert & O. Leps (Hg.): *Neue Wohnungsgemeinnützigkeit*, 33–56. Wiesbaden: Springer VS.

- Kuhnert, J., & Nitzling, E. (1987): Grundsätze des Gesellschaftsvertrages Vorschlag für die Formulierung des Unternehmenszwecks im Gesellschaftsvertrag: »Sicherung des langfristigen Erhalts sozialgebundenen preiswerten Wohnraums in Hessen«, beschlossen am 2.10.86. In: Deutscher Bundestag (Hrsg.): *Drucksache 10/6779*, 332–334.
- Künstler, F., & Schipper, S. (2021): Prekäre Wohnverhältnisse, Verdrängungsdruck und die Entstehung politischer Kollektivität in Frankfurt Westhausen. *Soziale Passagen*, 13, 273–292. <https://doi.org/10.1007/s12592-021-00393-2>
- Kusenbach, M. (2003): Street Phenomenology: The Go-Along as Ethnographic Research Tool. *Ethnography*, 4(3), 455–485. <https://doi.org/10.1177/146613810343007>
- Küsters, I. (2022): Narratives Interview. In: N. Baur & J. Blasius (Hg.): *Handbuch Methoden der empirischen Sozialforschung*, 893–900. Wiesbaden: Springer VS.
- Liberté, N., & Schurr, C. (2016): Introduction. *Gender, Place & Culture*, 23(1), 72–78. <https://doi.org/10.1080/0966369X.2014.992117>
- Lamnek, S., & Krell, C. (2016): *Qualitative Sozialforschung: Mit Online-Material* (6., überarbeitete Auflage). Weinheim, Basel: Beltz.
- Lancione, M. (2015): *Assembling Life at the Margins*. Präsentation bei der Urban Studies Foundation (USF) Postdoctoral Fellow Symposium an der University of Glasgow am 30.04.2015. <https://www.youtube.com/watch?v=5a2q9O3QGNs> (letzter Zugriff 25.03.2025).
- Laslett, B., & Brenner, J. (1989): Gender and Social Reproduction: Historical Perspectives. *Annual Review of Sociology*, 15(1), 381–404. <https://doi.org/10.1146/annurev.so.15.080189.002121>
- Latocha, T. (2020): *Beziehungsweise(n) Wohnen—Wohnen als Sorgeinfrastruktur. Eine kritische Untersuchung prekärer Wohnverhältnisse »am Rand« der Global City Frankfurt a.M. am Beispiel der Robert-Dißmann-Siedlung in Sossenheim*. [Masterthesis] Weimar: Bauhaus-Universität.
- Latocha, T. (2021): Orte der Prekarisierung: Wohnen am »Rand« der Global City. Das Beispiel Sossenheim. In: J. Betz, S. Keitzel, J. Schardt, S. Schipper, S. Schmitt Pacífico, & F. Wiegand (Hg.): *Frankfurt a.M.—Eine Stadt für alle?*, 207–219. Bielefeld: transcript Verlag.
- Latocha, T. (2022): Better Believe the Hype! *nd-aktuell*, 14.10.2022. <https://www.nd-aktuell.de/artikel/1167697.vergesellschaftung-better-believe-the-hype.html> (letzter Zugriff: 23.03.2025).
- Latocha, T. (2024a): Feminist perspectives on housing financialisation: The case of the German social rental housing sector. *Culture, Practice & Europeanization*, 9(1), 8–28. <https://doi.org/10.5771/2566-7742-2024-1-8>
- Latocha, T. (2024b): Liquid Homes, Concrete Struggles. Understanding the Commodification of Housing through the Lens of Social Reproduction. In A. Kupfer & C. Stutz (Hg.): *Contested Social and Ecological Reproduction: Impacts of States, Social Movements, and Civil Society in Times of Crisis*, 69–94. Leverkusen-Opladen: Verlag Barbara Budrich.
- Latocha, T., Gerbsch, E., Hobbs, M., & Isselstein, E. (Hg.) (2022): Themenheft: Feministisch-geographische Wohnforschung. *Feministisches Georundmail*, 88.
- Lebuhn, D. H., Holm, D. A., Junker, S., & Neitzel, K. (2017): *Wohnverhältnisse in Deutschland – eine Analyse der sozialen Lage in 77 Großstädten* (Bericht aus dem Forschungsprojekt »Sozialer Wohnversorgungsbedarf«). Düsseldorf: Hans-Böckler-Stiftung.

- Lees, L. (1994): Gentrification in London and New York: An Atlantic gap? *Housing Studies*, 9(2), 199–217. <https://doi.org/10.1080/02673039408720783>
- Lees, L., Annunziata, S., & Rivas-Alonso, C. (2018): Resisting Planetary Gentrification: The Value of Survivability in the Fight to Stay Put. *Annals of the American Association of Geographers*, 108(2), 346–355. <https://doi.org/10.1080/24694452.2017.1365587>
- Lees, L., & Hubbard, P. (2020): The emotional and psychic impacts of London's ›new‹ urban renewal. *Journal of Urban Regeneration and Renewal*, 13(3), 11.
- Lees, L., Slater, T., & Wyly, E. (2022): *The Planetary Gentrification Reader*. London: Routledge.
- Lees, L., & White, H. (2020): The social cleansing of London council estates: Everyday experiences of ›accumulative dispossession‹. *Housing Studies*, 35(10), 1701–1722. <https://doi.org/10.1080/02673037.2019.1680814>
- Lefebvre, H. (1977): *Kritik des Alltagslebens*. Kronberg: Athenäum-Fischer-Taschenbuch-Verl.
- Lefebvre, H. (1991): *The Production of Space*. Malden, Mass.: Blackwell.
- Lelek, C. (2024): Übernahme der Deutsche Wohnen: Vonovias Taschenspielertricks Der umstrittene Wohnungskonzern Vonovia sorgt mit Steuertricks für Kritik. *nd-aktuell*, 17.10.2024. <https://www.nd-aktuell.de/artikel/1185907.mietenwahnsinn-uebernahme-der-deutsche-wohnen-vonovias-taschenspielertricks.html> (letzter Zugriff: 23.03.2025).
- Lepik, A. & Strobl, H. (Hg.) (2019): *Die Neue Heimat (1950–1982): Eine sozialdemokratische Utopie und ihre Bauten*. München: DETAIL.
- Lessenich, S. (2013): *Die Neuerfindung des Sozialen: Der Sozialstaat im flexiblen Kapitalismus*. Bielefeld: transcript Verlag.
- Lessenich, S. (2019): Kritische Theorie des Wohlfahrtsstaats. In: U. H. Bittlingmayer, A. Demirović, & T. Freytag (Hg.): *Handbuch Kritische Theorie*, 873–891. Wiesbaden: Springer VS.
- Lipietz, A. (1985): Akkumulation, Krisen und Auswege aus der Krise: Einige methodische Überlegungen zum Begriff der »Regulation«. *PROKLA. Zeitschrift für kritische Sozialwissenschaft*, 15(58), 109–138. <https://doi.org/10.32387/prokla.v15i58.1158>
- Löw, M. (2001): *Raumsoziologie* (1. Aufl.). Frankfurt M.: Suhrkamp.
- Löw, M. (2018): *Vom Raum aus die Stadt denken: Grundlagen einer raumtheoretischen Stadtsoziologie*. Bielefeld: transcript Verlag.
- Löw, M., & Sturm, G. (2019): Raumsoziologie: Eine disziplinäre Positionierung zum Sozialraum. In: F. Kessl & C. Reutlinger (Hg.): *Handbuch Sozialraum* (Bd. 14), 3–21. Wiesbaden: Springer VS.
- Luxemburg, R. (2013 [1913]): *Die Akkumulation des Kapitals. Ein Beitrag zur ökonomischen Erklärung des Imperialismus*. Berlin: Buchhandlung Vorwärts Paul Singer G.m.b.H.
- Luxton, M. (2006): Feminist Political Economy in Canada and the Politics of Social Reproduction. In: K. Bezanson & M. Luxton (Hg.): *Social Reproduction. Feminist Political Economy challenges Neo-liberalism*, 11–44. Montreal: McGill-Queen's University Press.
- Luxton, M., & Bezanson, K. (Hg.) (2006): *Social reproduction: Feminist Political Economy challenges Neo-liberalism*. Montreal: McGill-Queen's University Press.
- Madden, D. (2025): Social Reproduction and the Housing Question. *Antipode*, 57(2), 578–598.

- Madden, D. (2020): *Housing and the Crisis of Social Reproduction—Architecture—E-flux*. E-Flux Architecture. <https://www.e-flux.com/architecture/housing/333718/housing-and-the-crisis-of-social-reproduction/> (letzter Zugriff: 23.03.2025).
- Madden, D., & Marcuse, P. (2016): *In defense of housing: The politics of crisis*. London, New York: Verso.
- Madörin, M. (2006): Plädoyer für eine eigenständige Theorie der Care-Ökonomie. In: T. Niechoj & M. Tullney (Hg.): *Geschlechterverhältnisse in der Ökonomie*, 277–297. Marburg: Metropolis Verlag.
- Madörin, M. (2010): Care Ökonomie – eine Herausforderung für die Wirtschaftswissenschaften. In: C. Bauhardt & G. Çağlar (Hg.): *Gender and Economics: Feministische Kritik der politischen Ökonomie*, 81–104. Wiesbaden: Springer VS.
- Madörin, M., & Soiland, T. (2013): Care-Ökonomie? Offene Fragen und politische Implikationen. *Denknetz Jahrbuch* 2013, 84–98.
- Marcuse, P. (1975): Residential Alienation, Home Ownership and the Limits of Shelter Policy. *The Journal of Sociology & Social Welfare*, 3(2), 181–203. <https://doi.org/10.15453/0191-5096.1122>
- Marcuse, P. (1985): Gentrification, Abandonment, and Displacement: Connections, Causes, and Policy Responses in New York City. *Washington University Journal of Urban and Contemporary Law*, 28, 195–240.
- Martin, J. (2008): *The Poulantzas reader: Marxism, law, and the state*. London: Verso.
- Martínez, M. A. (2024): Activist Research as a Methodological Toolbox to Advance Public Sociology. *Sociology*, 58(4), 832–850. <https://doi.org/10.1177/00380385231219207>
- Maruschke, R., Pieschke, M., & Rokitte, R. (2019): *Transformative Organizing – Reading the Practice*. Berlin: Rosa Luxemburg Stiftung.
- Marx, K. (1962 [1867]): *Das Kapital. Kritik der politischen Ökonomie. Erster Band* (MEW 23). Berlin: Dietz.
- Marx, K. (1983 [1858]): *Ökonomische Manuskripte 1857/1858* (MEW 42). Berlin: Dietz.
- Marx, K. (1988 [1894]): *Das Kapital. Kritik der politischen Ökonomie. Dritter Band* (MEW 25). Berlin: Dietz.
- Massey, D. (1994): *Space, Place, and Gender*. Minneapolis: University of Minnesota Press.
- May, E. (1928): Grundlagen der Frankfurter Wohnungsbaupolitik. *Das Neue Frankfurt: internationale Monatsschrift für die Probleme kultureller Neugestaltung*, 2, 113–124.
- May, E. (1929): Die Wohnung für das Existenzminimum. *Das Neue Frankfurt: internationale Monatsschrift für die Probleme kultureller Neugestaltung*, 11, 209–212.
- May, E. (1930a): Die Wohnung für das Existenzminimum. In: *Internationale Kongresse für Neues Bauen und Städtisches*, 10–16. Frankfurt M: Englert & Schlosser.
- May, E. (1930b): Siedlung Miquelstraße. *Das Neue Frankfurt: internationale Monatsschrift für die Probleme kultureller Neugestaltung*, 4/5, 93–94.
- Mayer, M. (2013): Urbane soziale Bewegungen in der neoliberalisierenden Stadt. *sub|urban. zeitschrift für kritische stadtforschung*, 1(1), 155–168.
- Mayer, M. (2020): What does it mean to be a (radical) urban scholar-activist, or activist scholar, today? *City*, 24(1–2), 35–51. <https://doi.org/10.1080/13604813.2020.1739909>
- McDowell, L. (1992): Doing Gender: Feminism, Feminists and Research Methods in Human Geography. *Transactions of the Institute of British Geographers*, 17(4), 399–416. <https://doi.org/10.2307/622707>

- McNally, D. (2017): Intersections and Dialectics: Critical Reconstructions in Social Reproduction Theory. In: T. Bhattacharya (Hg.): *Social Reproduction Theory: Remapping Class, Recentering Oppression*, 94–111. London: Pluto Press.
- McNally, D., & Ferguson, S. (2013): Capital, Labour-Power, and Gender-Relations: Introduction to the Historical Materialism Edition of Marxism and the Oppression of Women. In: L. Vogel (Hg.): *Marxism and the Oppression of Women*, xvii–xl. Leiden: BRILL.
- Mee, K. J. (2009): A Space to Care, a Space of Care: Public Housing, Belonging, and Care in Inner Newcastle, Australia. *Environment and Planning A: Economy and Space*, 41(4), 842–858. <https://doi.org/10.1068/a40197>
- Meine, H. (2005): »Arbeiter und Angestellte«: Vom Ende und Beharrungsvermögen alter Scheidelinien. *WSI Mitteilungen*, 2, 76–81.
- Merten, K., & Mohr, C. (1974): *Das Frankfurter Westend [eine Dokumentation des Kuratoriums Kulturelles Frankfurt]*. München: Prestel.
- Metzger, P. (2020): *Die Finanzialisierung der deutschen Ökonomie am Beispiel des Wohnungsmarktes*. Münster: Westfälisches Dampfboot.
- Metzger, P. (2021): *Wohnkonzerne enteignen! Wie Deutsche Wohnen & Co. Ein Grundbedürfnis zu Profit machen*. Wien: Mandelbaum.
- Meuth, M., & Reutlinger, C. (2021): Von Gentrifizierung betroffen: Ein exemplarischer Beitrag zur Diskussion konzeptioneller und methodisch-methodologischer Fragen qualitativer Verdrängungsforschung. *sub|urban. zeitschrift für kritische stadtforschung*, 9(1/2), 11–30. <https://doi.org/10.36900/suburban.v9i1/2.618>
- Mies, M. (2009): Hausfrauisierung, Globalisierung, Subsistenzproduktion. In: K. H. Roth & M. van der Linden (Hg.): *Über Marx hinaus. Arbeitsgeschichte und Arbeitsbegriff in der Konfrontation mit den globalen Arbeitsverhältnissen des 21. Jahrhunderts*, 255–290. Berlin: Assoziation A.
- Mies, M. (2020 [1983]): Subsistenzproduktion, Hausfrauisierung, Kolonisierung. In: T. Thomas & U. Wischermann (Hg.): *Feministische Theorie und Kritische Medienkulturanalyse*, 47–58. Bielefeld: transcript Verlag.
- Mitchell, K., Marston, S. A., & Katz, C. (Hg.) (2004): *Life's Work: Geographies of Social Reproduction* (1. Aufl.). Malden, Mass.: Blackwell.
- Mohandesi, S., & Teitelmann, E. (2017): Without Reserves. In: T. Bhattacharya (Hg.): *Social Reproduction Theory: Remapping Class, Recentering Oppression*, 37–67. London: Pluto
- Mohr, C., & Müller, M. (1984): *Funktionalität und Moderne: Das Neue Frankfurt und seine Bauten 1925–1933*. (Edition Fricke). Köln: Robert Müller Verlag.
- Mönninger, M. (2019): Eliten im Selbstgespräch. In: A. Lepik & H. Strobl (Hg.): *Die Neue Heimat 1950–1982. Eine sozialdemokratische Utopie und ihre Bauten*, 40–47. München: DETAIL.
- Moreno, L. (2014): The urban process under financialised capitalism. *City*, 18(3), 244–268. <https://doi.org/10.1080/13604813.2014.927099>
- Mösgen, A., Rosol, M., & Schipper, S. (2019): State-led gentrification in previously »ungentrifiable« areas: Examples from Vancouver/Canada and Frankfurt/Germany. *European Urban and Regional Studies*, 26(4), 419–433. <https://doi.org/10.1177/0969776418763010>

- Mösgen, A., & Schipper, S. (2017): Gentrifizierungsprozesse im Frankfurter Ostend. Stadtpolitische Aufwertungsstrategien und Zuzug der Europäischen Zentralbank. *Raumforschung und Raumordnung – Spatial Research and Planning*, 75(2), 125–141. <https://doi.org/10.1007/s13147-016-0437-0>
- Müller, B. (2014): Wert-Abjektion als grundlegende Herrschaftsform des patriarchalen Kapitalismus – ›Sorge(n)freie‹ Gesellschaft als Resultat. *PROKLA. Zeitschrift für kritische Sozialwissenschaft*, 44(174), 31–52. <https://doi.org/10.32387/prokla.v44i174.190>
- Müller, J. (2009): Poulantzas lesen. Zur Aktualität marxistischer Staatstheorie. *Historical Materialism*, 17(4), 143–156. <https://doi.org/10.1163/146544609X12537556703476>
- Mullis, D. (2017): *Krisenproteste in Athen und Frankfurt: Raumproduktionen der Politik zwischen Hegemonie und Moment* (1. Auflage). Münster: Westfälisches Dampfboot.
- Mullis, D. (2021): Urban conditions for the rise of the far right in the global city of Frankfurt: From austerity urbanism, post-democracy and gentrification to regressive collectivity. *Urban Studies*, 58(1), 131–147. <https://doi.org/10.1177/0042098019878395>
- Mullis, D., & Miggelbrink, J. (Hg.) (2022): *Lokal extrem Rechts: Analysen alltäglicher Vergesellschaftungen*. Bielefeld: transcript Verlag.
- Nachtwey, O. (2009): *Marktsozialdemokratie*. Wiesbaden: Springer VS.
- Neef, R. (1981): Kapitalistischer Wohnungsmarkt und die Krise des sozialen Wohnungsbaus. *Soziale Welt*, 32(2), 219–248.
- Nelles, W., & Wanders, B. (1981): Zwischen Dienstleistungs-Unternehmen und politisch-sozialer Basisbewegung—Mieterorganisationen in der Bundesrepublik. *Leviathan*, 9(3/4), 405–421.
- Neue Heimat (1960): Wohnanlage Sossenheim Nord-West. *Monatshefte für neuzeitlichen Wohnungsbau*, 8, 1–10.
- Neue Heimat (1975): *Monatszeitschrift Neue Heimat*, 2.
- Newman, K., & Wyly, E. K. (2006): The Right to Stay Put, Revisited: Gentrification and Resistance to Displacement in New York City. *Urban Studies*, 43(1), 23–57. <https://doi.org/10.1080/00420980500388710>
- Niethammer, L. (2020 [1988]): Rückblick auf den sozialen Wohnungsbau. In: S. Schipper & L. Vollmer (Hg.): *Wohnungsforschung. Ein Reader*, 215–234. Bielefeld: transcript Verlag.
- Norton, J., & Katz, C. (2017): Social Reproduction. In: D. Richardson, N. Castree, M.F. Goodchild, A. Kobayashi, W. Liu & R.A. Marston (Hg.): *International Encyclopedia of Geography*, 1–11. Hoboken, NJ: Wiley.
- Novy, K. (1985): *Probleme und Perspektiven einer nutzerorientierten Wohnraumerhaltungspolitik—Thesenpapier des »WohnBund« (Rede zur Eröffnung des internationalen Wohnbund-Kongresses »Konzepte zur Wohnraumerhaltung« im September 1985 in Münster)*. WohnBund e.V.
- Novy, K. (1990): Gewinner und Verlierer im Kampf um die Deregulierungsrenten. Skizze zur wohnungspolitischen Lage in der Bundesrepublik. In: K. Novy, A. Norton (Hg.): *Soziale Wohnungspolitik der 90er Jahre*, 29–46. Basel, Boston, Mass., Berlin: Birkhäuser.
- Nuissl, H. (2012): Perspektiven der Angewandten Geographie. *Geographische Zeitschrift*, 100(1), 1–16.

- Nuissl, H. (2023): Was ist Angewandte Geographie? In: M. Dziomba, C. Krajewski, & C.-C. Wiegandt (Hg.): *Angewandte Geographie. Arbeitsfelder, Tätigkeiten und Methoden in der geographischen Berufspraxis*, 27–38. Paderborn; Brill Schöningh.
- Nuss, S. (2019): *Keine Enteignung ist auch keine Lösung: Die große Wiederaneignung und das vergiftete Versprechen des Privateigentums* (1. Auflage). Berlin: Dietz.
- Nuss, S. (2024): Soziale Bewegungen: Vergesellschaftung als Strategie. *nd-aktuell*, 15.03.2024. <https://www.nd-aktuell.de/artikel/1180744.gemeinwohl-soziale-bewegungen-vergesellschaftung-als-strategie.html> (letzter Zugriff: 23.03.2025).
- Oldfield, S. (2015): Between activism and the academy: The urban as political terrain. *Urban Studies*, 52(11), 2072–2086. <https://doi.org/10.1177/0042098013515942>
- Pain, R., & Cahill, C. (2022): Critical political geographies of slow violence and resistance. *Environment and Planning C: Politics and Space*, 40(2), 359–372. <https://doi.org/10.1177/23996544221085753>
- Peck, J. (2012): Austerity urbanism: American cities under extreme economy. *City*, 16(6), 626–655. <https://doi.org/10.1080/13604813.2012.734071>
- Peck, J., & Tickell, A. (2002): Neoliberalizing Space. *Antipode*, 34(3), 380–404. <https://doi.org/10.1111/1467-8330.00247>
- Peters, K.-H. (1984): *Wohnungspolitik am Scheideweg. Wohnungswesen, Wohnungswirtschaft, Wohnungspolitik*. Berlin: Duncker & Humboldt.
- Petsch, J. (2007): Zum Wohnungsbau der 50er Jahre in der Bundesrepublik Deutschland. In: *Das Bauhauserbe und die gegenwärtige Entwicklung der Architektur: zum 100. Geburtstag von Walter Gropius*; 3. Internationales Bauhaus-Kolloquium Weimar 1983, 29, 394–399. <https://doi.org/10.25643/BAUHAUS-UNIVERSITAET.948>
- Petzold, T. (2018): *Austerity forever?! Die Normalisierung der Austerität in der BRD* (1. Auflage). Münster: Westfälisches Dampfboot.
- Pink, S. (2007): *Doing Visual Ethnography*. London: SAGE.
- Polanska, D. V., & Richard, Å. (2021): Resisting renovictions: Tenants organizing against housing companies' renewal practices in Sweden. *Radical Housing Journal*, 3(1), 187–205.
- Polanska, D. V., Rolf, H., & Springfeldt, S. (2021): Tenants organizing: Precarization and resistance. *Radical Housing Journal*, 3(1), 121–129.
- Porteous, J. D., & Smith, S. E. (2001): *Domicide: The Global Destruction Of Home*. Montreal: McGill-Queen's University Press.
- Poulantzas, N. A. (2002): *Staatstheorie: Politischer Überbau, Ideologie, autoritärer Etatismus* (Neuausg.). Hamburg: VSA-Verlag.
- Power, E. R., & Bergan, T. L. (2019): Care and Resistance to Neoliberal Reform in Social Housing. *Housing, Theory and Society*, 36(4), 426–447. <https://doi.org/10.1080/14036096.2018.1515112>
- Power, E. R., & Mee, K. J. (2020): Housing: An infrastructure of care. *Housing Studies*, 35(3), 484–505. <https://doi.org/10.1080/02673037.2019.1612038>
- Power, E. R., & Mee, K. J. (2024): Gender, care and the home. In: K. Jacobs, K. Flanagan, J. De Vries, & E. MacDonald (Hg.): *Research Handbook on Housing, the Home and Society*, 585–601. Northhampton, Mass.: Edward Elgar Publishing.
- Praum, C. (2016): Der Mythos der Bezahlbarkeit. Zur wohnungspolitischen Relevanz von Faustregeln. *dérive*, 65, 37–41.

- PROKLA (2019): *Krisen der Reproduktion* (197. Aufl., Bd. 49).
- PROKLA (2024): *Feministische Ökonomiekritik* (214. Aufl., Bd. 54).
- Przyborski, A., & Wohlrab-Sahr, M. (2021): *Qualitative Sozialforschung: Ein Arbeitsbuch*. Berlin, Boston: De Gruyter.
- Pull, E. (2020): *The Original Sin: On Displacement through Renoviction in Sweden*. [Dissertation] Malmö: Malmö University & Roskilde University.
- Pull, E., & Richard, Å. (2021): Domicide: Displacement and disposessions in Uppsala, Sweden. *Social & Cultural Geography*, 22(4), 545–564. <https://doi.org/10.1080/14649365.2019.1601245>
- Quinton, J., & Nesbitt, L. (2024): Different names for the same thing? A systematic review of green, environmental, eco-, ecological, climate, carbon, and resilience gentrification. *Cities*, 151, 105107. <https://doi.org/10.1016/j.cities.2024.105107>
- Quix kollektiv für kritische Bildungsarbeit (2016): *Willst du mit mir gehen. Gender-Sexualitäten-Begehren in der machtkritischen und entwicklungspolitischen Bildungsarbeit*. Wien: Quix. https://www.quixkollektiv.org/wp-content/uploads/2016/12/quix_web.pdf (letzter Zugriff 23.03.2025).
- Ratnam, C. (2019): Listening to difficult stories: Listening as a research methodology. *Emotion, Space and Society*, 31, 18–25. <https://doi.org/10.1016/j.emospa.2019.03.003>
- Reckwitz, A. (2008): *Subjekt*. Bielefeld: transcript Verlag.
- Regionaltangente West (o. J.): RTW-Hessen. <https://www.regionaltangente-west.de/> (letzter Zugriff: 09.09.2024).
- Reichle, L. R. (2021): *Alienated Social Reproduction: A study on the politics of neoliberal urban restructuring in Leipzig, East Germany*. [Dissertation] Leicester: De Montford University.
- Reichle, L. R., & Bescherer, P. (2021): Organizing with tenants and fighting rightist resentments: A case study from East Germany. *Radical Housing Journal*, 4(1), 11–31. <https://doi.org/10.54825/EYPU6979>
- Reichle, L. R., & Kuschinski, E. (2020): Why housing is a feminist issue, oder warum die Wohnungsfrage feministisch zu stellen ist. *Feministisches Georundmail*, 81, 33–36.
- Reuschke, D. (Hg.) (2010): *Wohnen und Gender: Theoretische, politische, soziale und räumliche Aspekte* (1. Aufl.). Wiesbaden: Springer VS.
- Reutlinger, C., & Lingg, E. (2020): Soziale Räumlichkeit des Wohnens. In: F. Eckardt & S. Meier (Hg.): *Handbuch Wohnsoziologie*, 1–19. Wiesbaden: Springer VS.
- Riegraf, B. (2017): Care, Care-Arbeit und Geschlecht: Gesellschaftliche Veränderungen und theoretische Auseinandersetzungen. In: B. Kortendiek, B. Riegraf, & K. Sabisch (Hg.): *Handbuch Interdisziplinäre Geschlechterforschung*, 763–772. Wiesbaden: Springer VS.
- Ringwald, J. (2020): *Sozialer Wohnungsbau im Kontext deutscher Wohnungspolitik seit 1918: Einflussfaktoren auf die Neubautätigkeit im sozialen Wohnungsbau*. Freiburg i.Br.: Katholische Hochschule Freiburg.
- Rink, D., & Egner, B. (Hg.) (2020): *Lokale Wohnungspolitik: Beispiele aus deutschen Städten*. Baden-Baden: Nomos. <https://doi.org/10.5771/9783748908289>
- Rink, D., Schönig, B., Gardemin, D., & Holm, A. (2015): Die Rückkehr der Wohnungsfrage. *Blätter für deutsche und internationale Politik*, 6, 69–79.

- Rink, D., & Vollmer, L. (2019): »Mietenwahnsinn stoppen!«: Netzwerke und Mobilisierungen der Mieter*innenbewegung in deutschen Großstädten. *Forschungsjournal Soziale Bewegungen*, 32(3), 337–349. <https://doi.org/10.1515/fjsb-2019-0041>
- Rinn, M. (2021): (Nicht-)Konflikte um Verdrängung von unten verstehen. In: J. Glatter & M. Mießner (Hg.): *Gentrifizierung und Verdrängung Aktuelle theoretische, methodische und politische Herausforderungen*, 295–312. Bielefeld: transcript Verlag.
- Rinn, M. (2024): *Arbeit am Wohnen*. Münster: Westfälisches Dampfboot.
- Rinn, M., Wehrheim, J., & Wiese, L. (2022): How tenants' reactions to rent increases affect displacement: An interactionist approach to gentrification. *Urban Studies*, 59(15), 3060–3076. <https://doi.org/10.1177/00420980221078212>
- Rolnik, R. (2013): Late Neoliberalism: The Financialization of Homeownership and Housing Rights: Debates and Developments. *International Journal of Urban and Regional Research*, 37(3), 1058–1066. <https://doi.org/10.1111/1468-2427.12062>
- Ronneberger, K. (2021): Frankfurts Aufstieg zur Global City. In: J. Betz, S. Keitzel, J. Schardt, S. Schipper, S. Schmitt Pacífico & F. Wiegand (Hg.): *Frankfurt a.M.—Eine Stadt für alle?: Konfliktfelder, Orte und soziale Kämpfe*, 23–34. Bielefeld: transcript Verlag.
- Ronneberger, K., & Keil, R. (1995): Ausser Atem – Frankfurt nach der Postmoderne. In: U. Lehrer, H. Hitz, & Keil, Roger (Hg.): *Capitales Fatales: Urbanisierung und Politik in den Finanzmetropolen Frankfurt und Zürich*, 284–353. Zürich: Rotpunktverlag.
- Rose, G. (1997): Situating knowledges: Positionality, reflexivities and other tactics. *Progress in Human Geography*, 21(3), 305–320. <https://doi.org/10.1191/030913297673302122>
- Roth, E. (1994): Vom Arbeiterhaus zur Direktorenvilla. Werkwohnungen der zwanziger Jahre in GrenzachWyhlen. *Denkmalpflege in Baden-Württemberg*, 23(4), 148–154. <https://doi.org/10.11588/nbdpfbw.1994.4.13788>
- Roy, E. A., Rolnik, R., Graziani, T., & Malson, H. (2020): *Methodologies for Housing Justice Resource Guide*. Los Angeles: University of California Press.
- Ruonavaara, H. (2020): Rethinking Jim Kemeny's Theory of Housing Regimes. *Housing, Theory and Society*, 37(5), 519–520. <https://doi.org/10.1080/14036096.2020.1827626>
- Sablowski, T. (2014): Regulationstheorie. In: J. Wullweber, A. Graf, & M. Behrens (Hg.): *Theorien der Internationalen Politischen Ökonomie*, 85–99. Wiesbaden: Springer VS.
- Salheiser, A. (2022): Natürliche Daten: Dokumente. In: N. Baur & J. Blasius (Hg.): *Handbuch Methoden der empirischen Sozialforschung*, 1507–1522. Wiesbaden: Springer VS.
- Sarbo, B., & Wolf, L. (2021): Politische Ökonomie des Wohnens. In: A. Holm (Hg.): *Wohnen zwischen Markt, Staat und Gesellschaft: Ein sozialwissenschaftliches Handbuch*, 83–97. Hamburg: VSA: Verlag.
- Sarnow, M. (2023): *Die Produktion urbaner Räume in einer verstetigten Krise: Austerität, die Rekonfiguration der sozialen Reproduktion und municipalistische Alternativen in Barcelona*. [Dissertation] Kiel: Christian-Albrechts-Universität zu Kiel.
- Sayer, A. (2010): *Method in social science: A realist approach* (Revision Second edition). London: Routledge.
- Schardt, J. (2018): *Architektur einer bürgerlichen Gesellschaft. Rankfurter Universitäts- und Stadtbauten im Kontext ihrer Geschichte zwischen 1906 und 1956*. Münster: Westfälisches Dampfboot.

- Schindler, L. (2012): Visuelle Kommunikation und die Ethnomethoden der Ethnographie. *Österreichische Zeitschrift für Soziologie*, 37(2), 165–183. <https://doi.org/10.1007/s11614-012-0027-5>
- Schipper, S. (2013a): Genealogie und Gegenwart der »Unternehmerischen Stadt«. Neoliberales Regieren in Frankfurt a.M. 1960–2010. Münster: Westfälisches Dampfboot.
- Schipper, S. (2013b): Global-City-Formierung, Gentrifizierung und Grundrentenbildung in Frankfurt a.M.. *Zeitschrift für Wirtschaftsgeographie*, 57(4), 185–200.
- Schipper, S. (2018a): Stadt im Wettbewerb. Programm und Wirklichkeit der unternehmerischen Stadt. In: Bundeszentrale für politische Bildung (bpb) (Hg.): *Online-Dossier Stadt und Gesellschaft*. [https://www.bpb.de/themen/stadt-land/stadt-und-gesellschaft/216891/stadt-im-wettbewerb/\(letzter Zugriff: 23.03.2025\)](https://www.bpb.de/themen/stadt-land/stadt-und-gesellschaft/216891/stadt-im-wettbewerb/(letzter%20Zugriff:23.03.2025)).
- Schipper, S. (2018b): *Wohnraum dem Markt entziehen? Wohnungspolitik und städtische soziale Bewegungen in Frankfurt und Tel Aviv*. Wiesbaden: Springer VS.
- Schipper, S. (2021a): Der Staat als Adressat städtischer sozialer Bewegungen. Wohnungspolitische Kämpfe und postneoliberale Konstellationen. *Zeitschrift für Wirtschaftsgeographie*, 65(2), 58–71. <https://doi.org/10.1515/zfw-2020-0027>
- Schipper, S. (2021b): Gentrifizierung powered by Vonovia: Verdrängung im Frankfurter Gallus. In: J. Glatter & M. Mießner (Hg.): *Gentrifizierung und Verdrängung*, 167–186. Bielefeld: transcript Verlag.
- Schipper, S. (2023): Kommunale Bürgerbegehren und die Wohnungsfrage. Der »Mietentscheid« in Frankfurt und sein schwieriges Verhältnis zur institutionellen Politik. *Forschungsjournal Soziale Bewegungen*, 36(1), 63–78. <https://doi.org/10.1515/fjsb-2023-0006>
- Schipper, S. (2024): Wohnungsregime im postneoliberalen Wandel? *Geographische Zeitschrift*, 112(1), 2–22. <https://doi.org/10.25162/gz-2023-0011>
- Schipper, S., & Heeg, S. (2021): Der Stachel des Widerspruchs: Wohnungspolitik und soziale Kämpfe in Frankfurt a.M.. In: J. Betz, S. Keitzel, J. Schardt, S. Schipper, S. Schmitt Pacífico, & F. Wiegand (Hg.): *Frankfurt a.M.—Eine Stadt für alle?*, 53–66. Bielefeld: transcript Verlag.
- Schipper, S., & Latocha, T. (2018): Wie lässt sich Verdrängung verhindern?: Die Rent-Gap-Theorie der Gentrifizierung und ihre Gültigkeitsbedingungen am Beispiel des Frankfurter Gallus. *sub|urban. zeitschrift für kritische stadtforschung*, 6(1), 51–76. <https://doi.org/10.36900/suburban.v6i1.337>
- Schipper, S., & Latocha, T. (2022): Prekäre Wohnverhältnisse und wohnungspolitische Kämpfe: Potenziale und Herausforderungen einer angewandt-kritischen Wohnungsforschung. *sub|urban. zeitschrift für kritische stadtforschung*, 10(2/3), 71–95. <https://doi.org/10.36900/suburban.v10i2/3.824>
- Schipper, S., Latocha, T., & Janik, F. (2025): Geographien der Veränderung: Erfahrungen aus der angewandten kritischen Wohnungsforschung. *Berichte Geographie und Landeskunde*, 98(1), 113–119. <https://doi.org/10.25162/bgl-2025-0009>
- Schipper, S., & Metzger, J. (2017): Postneoliberale Strategien für bezahlbaren Wohnraum? Aktuelle wohnungspolitische Ansätze in Frankfurt a.M. und Hamburg. In: B. Schöning, J. Kadi & S. Schipper (Hg.): *Wohnraum für alle?! Perspektiven auf Planung, Politik und Architektur*, 178–212. Bielefeld: transkript Verlag.

- Schipper, S., & Schöning, B. (2021): Die ewig neue Wohnungsfrage! Auf den Spuren bundesdeutscher Debatten zur sozialen Wohnraumversorgung. In: B. Egner, S. Grohs, & T. Robischon (Hg.): *Die Rückkehr der Wohnungsfrage*, 77–98. Wiesbaden: Springer VS.
- Schipper, S., & Vollmer, L. (Hg.) (2020a). *Wohnungsforschung. Ein Reader*. Bielefeld: transcript Verlag.
- Schipper, S., & Vollmer, L. (2020b): Wohnungsforschung: Einleitung zu den Schlüsselwerken und Überblickstexten. In: S. Schipper & L. Vollmer (Hg.): *Wohnungsforschung. Ein Reader*, 9–36. Bielefeld: transcript Verlag.
- Schipper, S., & Wiegand, F. (2015): Neubau-Gentrifizierung und globale Finanzkrise. Der Stadtteil Gallus in Frankfurt a.M. zwischen immobilienwirtschaftlichen Verwertungszyklen, stadtpolitischen Aufwertungsstrategien und sozialer Verdrängung. *sub|urban. zeitschrift für kritische stadtforschung*; 3(3), 7–32. <https://doi.org/10.36900/suburban.v3i3.206>
- Schmid, C. (2010): *Stadt, Raum und Gesellschaft: Henri Lefebvre und die Theorie der Produktion des Raumes* (2. Aufl.). Stuttgart: Steiner.
- Schmidthuysen, F. (1928): Die Entwicklung der Wohnungsbauabgabe und des Geldentwertungsausgleichs bei bebauten Grundstücken (Hauszinssteuer) in Deutschland. *FinanzArchiv/Public Finance Analysis*, 45, 162–255.
- Schmidt-Waldherr, H. (1999): Emanzipation durch Küchenreform? Einküchenhaus versus Küchenlabor. *L'Homme. Zeitschrift für feministische Geschichtswissenschaft*, 1, 57–76.
- Schmitt, R. (1987): Die hessische Landtagswahl vom 5. April 1987: SPD in der »Modernisierungskrise«. *Zeitschrift für Parlamentsfragen*, 18(3), 343–361.
- Schöning, B. (2018): Ausnahmesegment: Form und Funktion sozialen Wohnungsbaus im transformierten Wohlfahrtsstaat. *PROKLA. Zeitschrift für kritische Sozialwissenschaft*, 48(191), 227–245. <https://doi.org/10.32387/prokla.v48i191.82>
- Schöning, B. (2020): Paradigm Shifts in Social Housing After Welfare-State Transformation: Learning from the German Experience. *International Journal of Urban and Regional Research*, 1468–2427.12914. <https://doi.org/10.1111/1468-2427.12914>
- Schöning, B., Rink, D., Gardemin, D., & Holm, A. (2017): Paradigmenwechsel in der kommunalen Wohnungspolitik? Variationen kommunalisierter Wohnungspolitik im transformierten Wohlfahrtsstaat. In: M. Barbehön & S. Münch (Hg.): *Variationen des Städtischen – Variationen lokaler Politik*, 25–62. Wiesbaden: Springer VS.
- Schöning, B., & Vollmer, L. (2018): Wohnungsnot gestern und heute. *Informationen zur Raumentwicklung*, 4, 8–21.
- Schöning, B., & Vollmer, L. (2020): Wohnungsfrage(n) ohne Ende und überall?!: Sechs Thesen für eine interdisziplinäre Wohnungsforschung. In: B. Schöning & L. Vollmer (Hg.): *Wohnungsfragen ohne Ende?!: Ressourcen für eine soziale Wohnraumversorgung*, 7–34. Bielefeld: transcript Verlag.
- Schubert, C. (2022): Gebrauchsgegenstände und technische Artefakte. In: N. Baur & J. Blasius (Hg.): *Handbuch Methoden der empirischen Sozialforschung*, 1627–1633. Wiesbaden: Springer VS.
- Schubert, D. (2019): Wohnungen, Wohnungen und nochmals Wohnungen... In: U. Schwarz (Hg.): *Neue Heimat. Das Gesicht der Bundesrepublik*. Hamburg: Dölling und Galitz.

- Schumacher, K., Cludius, J., Liste, V., Kenkmann, T., Nissen, C., & Noka, V. (2023): *Mehrfamilienhäuser: Der blinde Fleck der sozialen Wärmewende Wie belastet sind Haushalte durch Wärmeenergiekosten und wie wirkt die Gas- und Wärmepreisbremse?* Berlin: Öko-Institut e.V.
- Schumacher, K., & Noka, V. (2021): *Sozialverträgliche Wärmewende in Berlin. Herausforderungen und Lösungen für Haushalte mit geringem Einkommen* (Wissen. Wandel. Berlin.). Berlin: Öko-Institut e.V.
- Schurr, C., & Strüver, A. (2016): »The Rest«: Geographien des Alltäglichen zwischen Affekt, Emotion und Repräsentation. *Geographica Helvetica*, 71(2), 87–97. <https://doi.org/10.5194/gh-71-87-2016>
- Schuster, N., & Höhne, S. (2017): Stadt der Reproduktion. Einführung in den Themenschwerpunkt. *sub|urban. zeitschrift für kritische stadtforschung*, 5(3), 9–22. <https://doi.org/10.36900/suburban.v5i3.311>
- Schwarz, U. (2019): *Neue Heimat: Das Gesicht der Bundesrepublik Bauten und Projekte 1947–1985* (1. Auflage). Hamburg: Dölling und Galitz Verlag.
- Silomon-Pflug, F. (2018): *Verwaltung der unternehmerischen Stadt: Zur neoliberalen Neuordnung von Liegenschaftspolitik und-verwaltung in Berlin und Frankfurt a.M.*. Bielefeld: transcript Verlag.
- Sindicatos de Inquilinas e Inquilinos de Madrid (2024): *Organizing-Handbuch für Mieterinnen und Mieter*. Madrid: Rosa Luxemburg Stiftung.
- Slater, T. (2017a): Clarifying Neil Smith's Rent Gap Theory of Gentrification. *Tracce Urbane. Rivista Italiana Transdisciplinare di Studi Urbani*, 1(1): Abitare/Dwelling, 83–101. https://doi.org/10.13133/2532-6562_1.9
- Slater, T. (2017b): Planetary Rent Gaps: Planetary Rent Gaps. *Antipode*, 49, 114–137. <https://doi.org/10.1111/anti.12185>
- Smith, N. (1979): Toward a Theory of Gentrification A Back to the City Movement by Capital, not People. *Journal of the American Planning Association*, 45(4), 538–548. <https://doi.org/10.1080/01944367908977002>
- Smith, N. (1982): Gentrification and Uneven Development. *Economic Geography*, 58(2), 139. <https://doi.org/10.2307/143793>
- Smith, N. (1987): Commentary: Gentrification and the Rent Gap. *Annals of the Association of American Geographers*, 77(3), 462–465. <https://doi.org/10.1111/j.1467-8306.1987.tb00171.x>
- Soiland, T. (2017): Landnahme der individuellen und sozialen Reproduktion: Eine feministische Perspektive auf die Transformation des Sozialen*. *theoriekritik.ch*. [www.theoriekritik.ch](http://www.theoriekritik.ch/?p=3180) (letzter Zugriff: 23.03.2025).
- Soiland, T. (2018): Soziale Reproduktion und Neue Landnahme: Ein feministischer Zugang. *Widersprüche×: Zeitschrift für sozialistische Politik im Bildungs-, Gesundheits- und Sozialbereich*, 38(150), 85–110.
- SPD Hessen (2013): *Heute: 10 Jahre »Operation Düstere Zukunft« – Schluss mit dem sozialen Kahlschlag der CDU › SPD Landesverband Hessen*, 16.09.2013. <https://web.archive.org/web/20200928174139/https://www.spd-hessen.de/2013/09/16/heute-10-jahre-operation-duestere-zukunft-schluss-mit-dem-sozialen-kahlschlag-der-cdu/> (letzter Zugriff 23.03.2025).

- Stabrowski, F. (2014): New-Build Gentrification and the Everyday Displacement of Polish Immigrant Tenants in Greenpoint, Brooklyn. *Antipode*, 46(3), 794–815. <https://doi.org/10.1111/anti.12074>
- Stadt Frankfurt a.M. (o.J.): *Institut für Stadtgeschichte*. Stadtportal Frankfurt. <https://frankfurt.de/themen/kultur/stadtgeschichte/institut-fuer-stadtgeschichte> (letzter Zugriff: 17.02.2025).
- Stadt Frankfurt a.M., Dezernat für Soziales, Senioren, Jugend und Recht (2021a): *Monitoring 2021 zur sozialen Segregation und Benachteiligung Teil 1*. Frankfurt M; Stadt Frankfurt. <https://frankfurt.de/service-und-rathaus/verwaltung/publikationen/jugend--und-sozialamt/monitoring-zur-sozialen-segregation-und-benachteiligung/monitoring-2021-zur-sozialen-segregation-und-benachteiligung> (letzter Zugriff: 23.03.2025).
- Stadt Frankfurt a.M., Dezernat für Soziales, Senioren, Jugend und Recht (2021b): *Monitoring 2021 zur sozialen Segregation und Benachteiligung Teil 2*. Frankfurt M; Stadt Frankfurt. <https://frankfurt.de/service-und-rathaus/verwaltung/publikationen/jugend--und-sozialamt/monitoring-zur-sozialen-segregation-und-benachteiligung/monitoring-2021-zur-sozialen-segregation-und-benachteiligung> (letzter Zugriff: 23.03.2025).
- Stadtplanungsamt Frankfurt a.M. (o.J.): *Sozialer Zusammenhalt Sossenheim*. Stadtplanungsamt Frankfurt a.M.. https://www.stadtplanungsamt-frankfurt.de/sozialer_zusammenhalt_sossenheim_17009.html (letzter Zugriff: 09.09.2024).
- Staudt, E. (2024): *Wohnen muss beheizbar bleiben! Mythen und Fakten zur Wärmewende*. Berlin: Rosa Luxemburg Stiftung.
- Stone, M. E. (2006): What is housing affordability? The case for the residual income approach. *Housing Policy Debate*, 17(1), 151–184. <https://doi.org/10.1080/10511482.2006.9521564>
- Streeck, W., & Mertens, D. (2010): Politik im Defizit. Austerität als fiskalpolitisches Regime. *dms – der moderne staat*, 3(1), 7–29.
- Streichhahn, V., & Kipka, R. (2019): Kapital gegen Leben: Plädoyer für einen politik-ökonomischen Reproduktionsbegriff. *PROKLA. Zeitschrift für kritische Sozialwissenschaft*, 49(197), 585–590. <https://doi.org/10.32387/prokla.v49i197.1842>
- Strobel, H. (2020): Organisiert gegen einen profitorientierten Wohnungskonzern: Fünf Jahre berlinweite Vernetzung der Deutsche-Wohnen-Mieter*innen. *sub\urban. zeitschrift für kritische stadtforschung*, 8(3), 195–204. <https://doi.org/10.36900/suburban.v8i3.616>
- Strobl, H. (2019): Hohe Häuser, langer Schatten. In: A. Lepik & H. Strobl (Hg.): *Die Neue Heimat 1950–1982: Eine sozialdemokratische Utopie und ihre Bauten*, 8–19. München: DETAIL.
- Stützle, I. (2013): *Austerität als politisches Projekt: Von der monetären Integration Europas zur Eurokrise* (1. Auflage). Münster: Westfälisches Dampfboot.
- sub\urban (2017): *Stadt der Reproduktion* (3. Aufl., Bd. 5).
- Swyngedouw, E. (2004): Globalisation or ›glocalisation‹? Networks, territories and rescaling. *Cambridge Review of International Affairs*, 17(1), 25–48. <https://doi.org/10.1080/0955757042000203632>

- Swyngedouw, E., & Cox, K. (1997): Neither Global Nor Local: ›Glocalization‹ and the Politics of Scale. In: K. Cox (Hg.): *Spaces of Globalization: Reasserting the Power of the Local*, 137–166. New York: Guilford Press.
- Taddicken, M. (2022): Analyse von Zeitungsartikeln und Online-Nachrichten. In: N. Baur & J. Blasius (Hg.): *Handbuch Methoden der empirischen Sozialforschung*, 1547–1553. Wiesbaden: Springer VS.
- Tharun, E., & Körner, W. (2001): Wandel und Kontinuität in der Wohnungspolitik. Die Entwicklung des kommunalen und zentralstaatlichen Einflusses auf den Wohnungsmarkt in Frankfurt a.M. seit 1871. In: K. Wolf & F. Schymik (Hg.): *75 Jahre Rhein-Mainische Forschung. 1925 – 2000*. Frankfurt a.M.: Abt. Rhein-Mainische Forschung des Institut für Kulturgeographie, Stadt- und Regionalforschung der Johann-Wolfgang-Goethe-Universität, 129–194.
- Thierbach, C., & Petschick, G. (2022): Beobachtung. In: N. Baur & J. Blasius (Hg.): *Handbuch Methoden der empirischen Sozialforschung*, 1563–1579. Wiesbaden: Springer VS.
- Thurber, A., Collins, L., Greer, M., McKnight, D., & Thompson, D. (2020): Resident experts: The potential of critical Participatory Action Research to inform public housing research and practice. *Action Research*, 18(4), 414–432.
- Tickell, A., & Peck, J. A. (1992): Accumulation, regulation and the geographies of post-Fordism: Missing links in regulationist research. *Progress in Human Geography*, 16(2), 190–218. <https://doi.org/10.1177/030913259201600203>
- Trautvetter, C. (2020): *Wem gehört die Stadt? Analyse der Eigentümergruppen und ihrer Geschäftspraktiken auf dem Berliner Immobilienmarkt*. Berlin: Rosa Luxemburg Stiftung.
- Trogal, K. (2018): Caring. Die räumliche Dimension der Sorgearbeit. *Arch+*, 232, 122–127.
- Tronto, J. C. (1993): *Moral boundaries – A political argument for an ethic of care*. London: Routledge.
- Üblacker, J. (2023): Von der Vision zur Rendite? In: U. Altrock, R. Kunze, D. Kurth, H. Schmidt, & G. Schmitt (Hg.): *Stadterneuerung und Spekulation: Jahrbuch Stadterneuerung 2022/23*, 43–69. Wiesbaden: Springer VS.
- Uffer, S. (2014): Wohnungsprivatisierung in Berlin—Eine Analyse verschiedener Investitionsstrategien und deren Konsequenzen für die Stadt und ihre Bewohner. In: Holm, A. (Hg.): *Reclaim Berlin: Soziale Kämpfe in der neoliberalen Stadt*, 64–82. Berlin: Assoziation A.
- Uhlmann, S. (2022): *Reproduktionskämpfe in der Stadt. Eine vergleichende Fallstudie urbaner sozialer Bewegungen in New York City, Buenos Aires und Hamburg*. Münster: Westfälisches Dampfboot.
- Uhlmann, S. (2023): Urbane Reproduktionskämpfe: Eine materialistische Deutung wohnungs- und stadtpolitischer Bewegungen. *Forschungsjournal Soziale Bewegungen*, 36(1), 30–48. <https://doi.org/10.1515/fjsb-2023-0004>
- Unger, K. (2016): Financialization of Mass Rental Housing in Germany: Understanding the Transaction Cycles in the Mass Rental Housing Sector 1999–2015. In: B. Schöning & S. Schipper (Hg.): *Urban austerity: Impacts of the global financial crisis on cities in Europe*, 176–190. Berlin: Theater der Zeit.
- Unger, K. (2018): Mieterhöhungsmaschinen: Zur Finanzialisierung und Industrialisierung der unternehmerischen Wohnungswirtschaft. *PROKLA. Zeitschrift für kritische Sozialwissenschaft*, 48(191), 205–225. <https://doi.org/10.32387/prokla.v48i191.81>

- Unger, K. (2021): Die Fusion (der Täuscher). Vonovias »Zukunfts- und Sozialpakt Wohnen« im Faktencheck. Berlin: Rosa Luxemburg Stiftung.
- Unger, K. (2022): *Vonovia: Ein Problem das immer größer wird*. Berlin: Rosa Luxemburg Stiftung.
- Vaché, M. (2016): Gespaltener Wohnungsmarkt: Das Beispiel der Region Frankfurt a.M.. In: E. von Einem (Hg.): *Wohnen*, 71–98. Wiesbaden; Springer VS.
- Valli, C. (2015): A Sense of Displacement: Long-time Residents' Feelings of Displacement in Gentrifying Bushwick, New York: A Sense of Displacement. *International Journal of Urban and Regional Research*, 39(6), 1191–1208. <https://doi.org/10.1111/1468-2427.12340>
- Valli, C. (2020): Emotional displacement: Misrecognition, symbolic violence, and loss of place. In: G. Baeten, C. Listerborn, M. Persdotter & E. Pull (Hg.): *Housing Displacement*, 67–81. London: Routledge.
- Vogel, L. (2001): Hausarbeitsdebatte. In: W. F. Haug (Hg.): *Historisch-Kritisches Wörterbuch des Marxismus* (Bd. 5), 1186–1195. Hamburg: Argument.
- Vogel, L. (2013 [1983]): *Marxism and the Oppression of Women—Toward a Unitary Theory*. Leiden: BRILL.
- Vogel, L. (2017): Foreword. In: T. Bhattacharya (Hg.): *Social Reproduction Theory: Remapping Class, Recentering Oppression*, x–xii. London: Pluto Press.
- Vogelpohl, A., Vollmer, L., Vittu, E., & Brecht, N. (2017): Die Repolitisierung des Wohnens. Städtische soziale Bewegungen für ein Recht auf Wohnen und auf Stadt in Hamburg, Berlin, Jena und Leipzig. In: S. Schipper, B. Schöning, & J. Kadi (Hg.): *Wohnraum für alle?! Perspektiven auf Planung, Politik und Architektur*, 105–130. Bielefeld: transcript Verlag.
- Vollmer, L. (2019): *Mieter_innenbewegungen in Berlin und New York: Die Formierung politischer Kollektivität*. Wiesbaden: Springer VS.
- Vollmer, L. (2023): Soziale Bewegungen und der (nicht-)responsive Staat: Das Beispiel Deutsche Wohnen & Co Enteignen. *Forschungsjournal Soziale Bewegungen*, 36(1), 79–93. <https://doi.org/10.1515/fjsb-2023-0007>
- Vollmer, L., & Kadi, J. (2018): Wohnungspolitik in der Krise des Neoliberalismus in Berlin und Wien Postneoliberaler Paradigmenwechsel oder punktuelle staatliche Beruhigungspolitik? *Prokla. Zeitschrift für kritische Sozialwissenschaft*, 48(2), 247–264.
- Vollmer, L., & Michel, B. (2020): Wohnen in der Klimakrise: Die Wohnungsfrage als ökologische Frage: Aufruf zur Debatte. *sub|urban. zeitschrift für kritische stadtforschung*, 8(1/2), 163–166. <https://doi.org/10.36900/suburban.v8i1/2.552>
- von Roncador, T. A. (2006): *Der Wohnungsbau auf dem Gebiet der Bundesrepublik Deutschland 1945 bis 1989* [Dissertation]. Ludwig-Maximilians-Universität München.
- Vonovia SE (o.J.): *Carl-von-Weinberg-Siedlung*. <https://www.vonovia.de/meine-stadt/wohnungen-in-frankfurt/carl-von-weinberg-siedlung> (letzter Zugriff: 07.08.2024).
- Vonovia SE (2024): *Geschäftsbericht 2023*. Hamburg.
- Vorbrugg, A., Klosterkamp, S., & Thompson, V. (2021): Feldforschung als soziale Praxis: Ansätze für ein verantwortungsvolles und feministisch inspiriertes Forschen. In: Autor*innenkollektiv Geographie und Geschlecht (Hg.): *Handbuch feministische Geographien. Arbeitsweisen und Konzepte*, 76–96. Opladen, Berlin, Toronto: Verlag Barbara Budrich.

- VOX (19.10.2022): VOX Inside – 2 Zimmer, Küche, Abzocke. <https://plus.rtl.de/video-tv/serien/vox-inside-906907/staffel-3-930486/episode-1-vox-inside-2-zimmer-kueche-abzocke-930487> (letzter Zugriff: 23.03.2025).
- Wacquant, L. (2008): *Urban outcasts: A comparative sociology of advanced marginality*. Cambridge: Polity.
- Wagner-Kyora, G. (2005): Wohnungspolitik. In: *Geschichte der Sozialpolitik in Deutschland seit 1945, Band 3, 1949–1957*, 838–883. Baden-Baden: Nomos.
- Waltersbacher, M., & Claßen, G. (2024): *Handlungsempfehlungen zur Erstellung von Mietspiegeln* (Stand Januar 2024). Bonn: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR).
- Wardenga, U., Wardenga, T., & Hannah, M. (2024): Die Stadt im Archiv. In: B. Belina, M. Naumann, & A. Strüver (Hg.): *Handbuch kritische Stadtgeographie* (6., völlig überarbeitete und erweiterte Auflage), 149–155. Münster: Westfälisches Dampfboot.
- Warnock, R., Taylor, F. M., & Horton, A. (2022): Should we pay research participants? Feminist political economy for ethical practices in precarious times. *Area*, 54(2), 195–202.
- Warren, C. (1988): *Gender issues in field research*. Newbury Park, Calif.: Sage.
- Watt, P. (2018): »This pain of moving, moving, moving«: evictions, displacement and logics of expulsion in London: *L'Année Sociologique*, Vol. 68(1), 67–100. <https://doi.org/10.3917/anso.181.0067>
- Wedel, M. (2009a): Die Integration der Flüchtlinge und Vertriebenen. *Institut für Stadtgeschichte: Frankfurt a.M. 1933–1945*. <https://www.frankfurt1933-1945.de/beitraege/politischer-wiederbeginn/beitrag/die-integration-der-fluechtlinge-und-vertriebenen> (letzter Zugriff: 23.03.2025).
- Wedel, M. (2009b): Kommunalwahlen 1946–1952. *Institut für Stadtgeschichte: Frankfurt a.M. 1933–1945*. <https://www.frankfurt1933-1945.de/beitraege/politischer-wiederbeginn/beitrag/kommunalwahlen-1946-1952> (letzter Zugriff: 23.03.2025).
- Weißermel, S., & Wehrhahn, R. (2020): Klimagerechtes Wohnen? Energetische Gebäudesanierung in einkommensschwachen Quartieren. Kommentar zu Lisa Vollmer und Boris Michel »Wohnen in der Klimakrise. Die Wohnungsfrage als ökologische Frage«. *sub|urban. zeitschrift für kritische stadtforschung*, 8(1/2), 211–218. <https://doi.org/10.36900/suburban.v8i1/2.567>
- Welzbacher, C. (2016): *Das Neue Frankfurt: Planen und Bauen für die Metropole der Moderne 1920 bis 1933*. Berlin: Deutscher Kunstverlag.
- Wenninger, T. (2024): *Gentrifizierung durch Modernisierung: Verdrängung in der Frankfurter Vonovia Siedlung Carl-von-Weinberg*. [Bachelorthesis] Goethe-Universität Frankfurt am Main.
- Weresch, K. (2005): *Wohnungsbau im Wandel der Wohnzivilisierung und Genderverhältnisse*. Hamburg: Dölling und Galitz Verlag.
- Werlhof, C. Von. (1978): Frauenarbeit: Der blinde Fleck in der Kritik der politischen Ökonomie. *Beiträge zur feministischen Theorie und Praxis* 1(1), 18–32.
- Westheuser, L., & Lux, T. (2024): *Klassenbewusstsein und Wahlentscheidung: Klasse als politischer Kompass? FES diskurs*. Bonn: Friedrich Ebert Stiftung.
- Wiegand, F. (2016): *David Harveys urbane Politische Ökonomie: Ausgrabungen der Zukunft marxistischer Stadtforschung*. Münster: Westfälisches Dampfboot.

- Wiegand, F., Petzold, T., & Belina, B. (2015): *Austerität: Ein politisches Projekt Zu Logik, Geschichte, Geographie und politischen Perspektiven*. In: Rosa-Luxemburg-Stiftung Hessen, AK Kritische Geographie Frankfurt & Fraktion DIE LINKE im Römer (Hg.): *Kommunale Kürzungspolitik in der Region Frankfurt/Rhein-Main*, 16–21. Frankfurt M: Rosa-Luxemburg-Stiftung.
- Wijburg, G., & Aalbers, M. B. (2017): The alternative financialization of the German housing market. *Housing Studies*, 32(7), 968–989. <https://doi.org/10.1080/02673037.2017.1291917>
- Wijburg, G., Aalbers, M. B., & Heeg, S. (2018): The Financialisation of Rental Housing 2.0: Releasing Housing into the Privatised Mainstream of Capital Accumulation. *Antipode*, 50(4), 1098–1119. <https://doi.org/10.1111/anti.12382>
- Winker, G. (2011): Soziale Reproduktion in der Krise – Care Revolution als Perspektive. *Das Argument*, 35(292), 333–344.
- Winker, G. (2012): Erschöpfung des Sozialen. *Luxemburg. Gesellschaftsanalyse und linke Praxis*, 4, 6–13.
- Winker, G. (2015): *Care Revolution: Schritte in eine solidarische Gesellschaft*. Bielefeld: transcript Verlag.
- Wintzer, J. (2024): Die Stadt in Dokumenten. In: B. Belina, M. Naumann, & A. Strüver (Hg.): *Handbuch kritische Stadtgeographie* (6., völlig überarbeitete und erweiterte Auflage), 99–104. Münster: Westfälisches Dampfboot.
- Wissen, M. (2008): Die Materialität von Natur und gebauter Umwelt. In: A. Demirović (Hg.): *Kritik und Materialität* (1. Aufl), 73–88. Münster: Westfälisches Dampfboot.
- Wissen, M., Röttger, B., & Heeg, S. (Hg.) (2008): *Politics of Scale: Räume der Globalisierung und Perspektiven emanzipatorischer Politik*. Münster: Westfälisches Dampfboot.
- Witzel, A. (2000): Das problemzentrierte Interview. *Forum Qualitative Sozialforschung/ Forum: Qualitative Social Research*, 1(1). <https://doi.org/10.17169/fqs-1.1.1132>
- Wolff, S. (2000): Wege ins Feld und ihre Varianten. In: U. Flick, E. von Kardorff, & I. Steinke (Hg.): *Qualitative Forschung: Ein Handbuch*. 334–349. Reinbek: Rowohlt.
- Wolfgang, M. (2014): Das Archiv der Hoechst AG im Zeitraum von 1993 bis 2003. Dienstleister oder Störfaktor? *arbido* 2014(3). <https://arbido.ch/de/ausgaben-artikel/2014/kulturerbe-der-wirtschaft-kollektives-gedaechtnis-patrimoine-culturel-economique-memoire-collective/das-archiv-der-hoechst-ag-im-zeitraum-von-1993-bis-2003-dienstleister-oder-stoerfaktor> (letzter Zugriff: 23.03.2025).
- Wollheim Memorial (o.J.): *Friedrich Jähne (1879–1965)*. www.wollheim-memorial.de/de/friedrich_jaehne_18791965 (letzter Zugriff: 03.08.2024).
- Yin, R. K. (2003): *Case study research: design and methods*. Thousand Oaks, Calif.: SAGE.
- Zeitschrift für das gesamte Kreditwesen (15.09.2007): Immobilienbanken in Deutschland.
- Zeller, C. (2003): Bausteine zu einer Geographie des Kapitalismus. *Zeitschrift Für Wirtschaftsgeographie*, 47(1), 215–230. <https://doi.org/10.1515/zfw.2003.0018>
- Zupan, D. (2015): Von der Großsiedlung der Spätmoderne zum kompakten nutzungsgemischten Stadtquartier. Verlaufsformen eines städtebaulichen Erneuerungsprozesses. *Informationen zur Raumentwicklung*, 3, 183–199.

Anhang

Tabelle I: Übersicht über die geführten Experteninterviews

Nr.	Interview-kürzel	Datum	Expertise der/des Befragten	Interviewsituation	Interviewte*r Expert*in
1	EX_I	17.10.22	Abwicklung der Neuen Heimat und Übernahme durch das Land Hessen in den 1980ern	Im privaten Büro des Befragten, informeller Gesprächsrahmen	Wohnungspolitischer Experte und ehem. Landtagsabgeordneter in Hessen (DIE GRÜNEN)
2	EX_II	27.10.22	Unternehmensgeschichte der Neuen Heimat und Unternehmenspolitik der GWH	Meetingraum des Unternehmens, formelle Gesprächssituation	Mitarbeiter der GWH Frankfurt
3	EX_III	07.11.22	Stadtteilentwicklung und sozialer Zusammenhalt Programm in Sossenheim, energetische Modernisierung der HDS	Stadtteilbüro, informeller Gesprächsrahmen, Gruppeninterview	3 Mitarbeitende des Stadtplanungsamtes und des QM Sossenheim
4	EX_IV	24.11.22	Abwicklung der Neuen Heimat und Übernahme durch das Land Hessen in den 1980ern	In der Wohnung des Befragten, informeller Gesprächsrahmen	Wohnungspolitischer Experte und ehem. Mitarbeiter des Institut Wohnen und Umwelt Darmstadt
5	EX_V	15.12.22	Soziale Kämpfe in der HDS und CvW in den 1980ern und 2000ern	In einem öffentlichen Café, informeller Gesprächsrahmen	Wohnungspolitischer Experte und ehem. Landtagsabgeordneter (SPD)

6	EX_VI	21.03.23	Energetische Modernisierung in der HDS	Telefonisches Interview, formelle Gesprächssituation	Mitarbeiterin der GWH Frankfurt
---	-------	----------	--	--	---------------------------------

Quelle: Eigene Darstellung

*Tabelle II: Übersicht über die geführten Interviews mit Mieter*innen*

Nr.	Interview-kürzel/ Anonymisierter Name	Datum	Einzugs-datum	Haushaltsgröße	Alters-gruppe (geschätzt)	Interviewsituation
1	CvW_1 Herr und Frau D.	05.12.22	2019	5 Personen, Paar mit 3 Kindern	30–50	Im Wohnzimmer der Familie, Paar und 2 Kinder anwesend
2	CvW_2 Herr und Frau K.	02.12.22	1963	2 Personen, Ehepaar, Kinder bereits ausgezogen	80–90	Im Wohnzimmer der Familie, beide Ehepartner anwesend
3	CvW_3 Frau M.	01.12.22	2016	4 Personen, Paar mit 2 Kindern	30–50	Im Wohnzimmer der Familie, mit 1 Person (weiblich)
4	CvW_4 Herr L.	05.12.22	2006	2 Personen, Ehepaar, Kind bereits ausgezogen	50–60	In der Küche der Wohnung, mit 1 Person (männlich)
5	CvW_5 Herr und Frau R.	16.02.23	2016	2 Personen, Ehepaar, kinderlos	30–50	Videocall, beide Ehepartner anwesend
6	CvW_6 Herr und Frau V.	15.02.23	1961	2 Personen, Ehepaar, Kinder bereits ausgezogen	80–90	Im Wohnzimmer der Familie, beide Ehepartner anwesend
7	HDS_1 Herr B.	02.12.22	2008	4 Personen, Paar mit 2 Kindern	30–50	Telefonisch, mit 1 Person (männlich)
8	HDS_2 Herr W.	21.03.23	2017 (seit 2001 für GWH gearbeitet)	4 Personen, Paar mit 2 Kindern	30–50	In der Küche der Wohnung, mit 1 Person (männlich)

9	HDS_3 Frau G.	14.07.23	2021	2 Personen, Mutter mit Tochter	50–60	Im Wohnzimmer der Wohnung, mit 1 Person (weiblich)
10	HDS_4 Frau E.	21.07.23	1985	2 Personen, Paar	30–50	Videocall, mit 1 Person (weiblich)
11	HDS_5 Herr S.	27.07.23	2012	1 Person	50–60	In einem nahegelegenen Café, mit 1 Person (männlich)
12	HDS_6 Frau Z.	25.02.23	1986	Aufgewachsen in der HDS in 6-köpfiger Familie, nicht mehr dort wohnhaft	30–50	In einem nahegelegenen Restaurant, mit 1 Person (weiblich)

Quelle: Eigene Darstellung

