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.

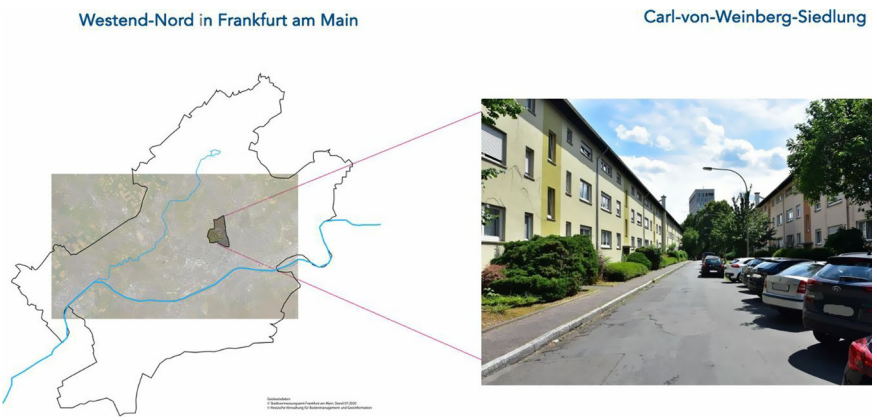
Zentrales Argument des Kapitels ist, dass die Finanzialisierung von Wohnraum in der CvW Verdrängungsdruck erzeugt hat, den die Bewohner*innen der ehemaligen Werkswohnungen als Entfremdung von ihrem Zuhause und als Erschöpfung ihrer sozial-reproduktiven Kapazitäten erleben. Ich zeige auf, dass Finanzialisierung 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*.

https://doi.org/10.14361/9783839467671-127 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

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

https://doi.org/10.14361/9783839467671-127 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

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-Nord[1] (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 Häuserkampfs« 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

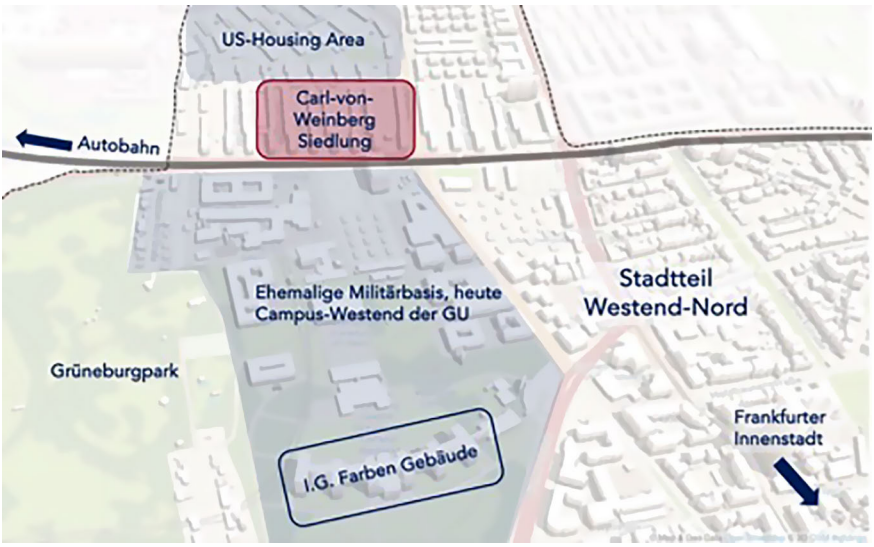
1 Für statistische Zwecke wurde das Westend in Westend-Süd und Westend-Nord unterteilt. Die CvW befindet sich am nördlichen Rand des Viertels.

https://doi.org/10.14361/9783839467671-127 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

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).

https://doi.org/10.14361/9783839467671-127 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

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 Gemeinwohlorientierung 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 Stadtentwicklungskonzept, 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 stadtnahen 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 Währungskrise stark betroffen und wuchs durch Zuwanderung

https://doi.org/10.14361/9783839467671-127 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

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

https://doi.org/10.14361/9783839467671-127 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

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 Zentrumspartei 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,

https://doi.org/10.14361/9783839467671-127 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

die größtenteils aus Mitteln der seiner Zeit erhobenen Hauszinssteuer[2] 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 Werkssiedlungen, die zu dieser Zeit entstanden, städtebaulich und architektonisch an »paternalistisch-konservativen« Siedlungsformen und Familienmodellen (Häußermann & Siebel, 1996, S. 135). Auch die Wohn- und Vermietverhältnisse 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 Hauszinsteuer 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. Schmidthuysen, 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)

https://doi.org/10.14361/9783839467671-127 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

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 Subventionen[6] 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 steuergesetzlichen 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.)

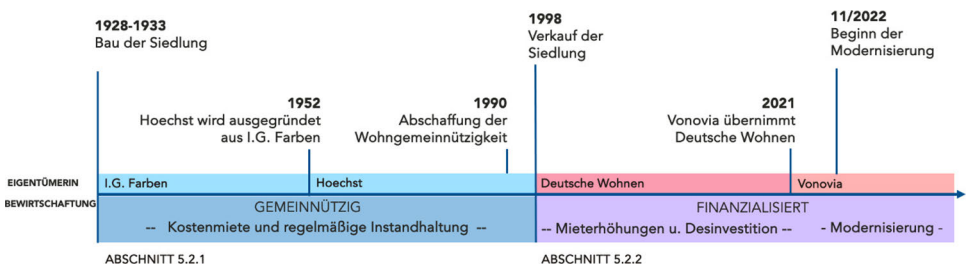
https://doi.org/10.14361/9783839467671-127 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

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 Werkswohnungssiedlung 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 Werkswohnungssiedlung 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

https://doi.org/10.14361/9783839467671-127 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

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 Werkswohnungen 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 Werkswohnungsbau 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 Werkswohnungssiedlung 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,

https://doi.org/10.14361/9783839467671-127 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

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).

https://doi.org/10.14361/9783839467671-127 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

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 Hansaalle) 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 drei- bis 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 Reihenhausbebauung als architektonische Lösung bevorzugte, wurde an dieser Stelle aufgrund der hohen Bodenpreise in Innenstadtnähe der Mehrgeschossbau 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 Internationaux d‹ Architecture Moderne (CIAM)* in Brüssel 1930 mit dem Titel »Rationelle Bebauungsweisen«.

https://doi.org/10.14361/9783839467671-127 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

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 Lebensmittelladen, 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

https://doi.org/10.14361/9783839467671-127 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

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 Wesentlichem 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.

https://doi.org/10.14361/9783839467671-127 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

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 Vermietverhältnisse 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 Holocaust[13] 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 Hansaalle 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.de/urn:nbn:de:101:1-201301314932 (letzter Zugriff: 11.011.2025).

https://doi.org/10.14361/9783839467671-127 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

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‹ wahrmachten« (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 Farbennachfolger *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]

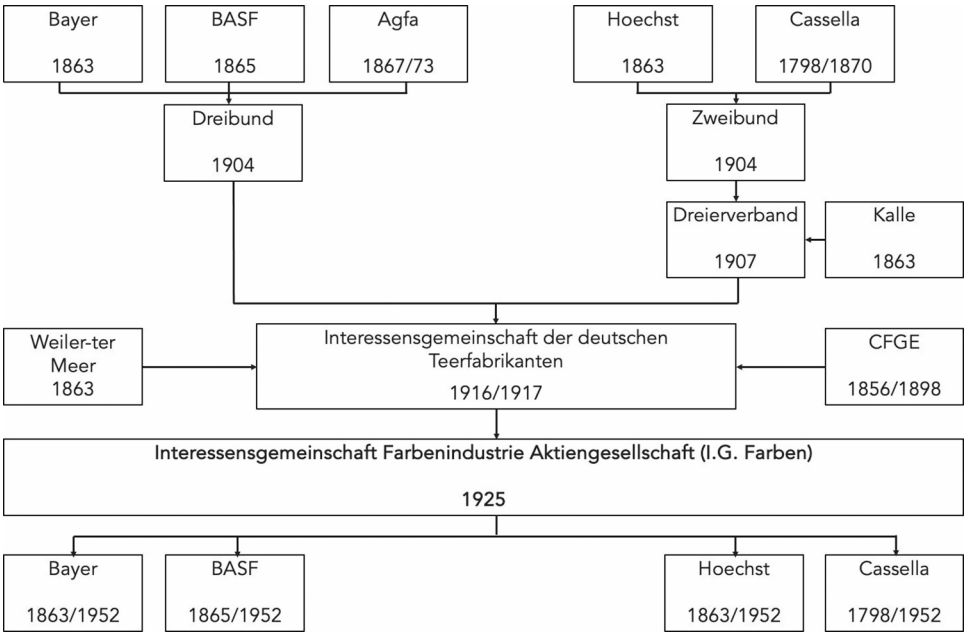
15 Der von der städtischen Wohnungsgesellschaft ABG 1930 gebaute östliche Teil der Siedlung (Eschersheimer Landstraße, Duisbergstraße, Walter-vom-Rath-Straße, Hansaallee 110–126) wurde nach 1952 teilweise an die damaligen Mieter*innen privatisiert, teils noch in der Hand des kommunalen Wohnungsunternehmens. 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 ABG 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 Aufsichtsratvorsitz 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).

https://doi.org/10.14361/9783839467671-127 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

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. Arbeitsplatzorientierte 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

https://doi.org/10.14361/9783839467671-127 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

Vermögensbildung« (Bouillon, Leiter des Personal- und Sozialwesens der Farbwerke *Hoechst*, zitiert in ebd.). Bis 1974 wuchs der Bestand auf 16.541 Werkswohnungen 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

https://doi.org/10.14361/9783839467671-127 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

> sei vom Arbeitgeber gestellt worden. Es habe neben den Werkssiedlungen 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 *Hoechster* 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).

https://doi.org/10.14361/9783839467671-127 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

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 Werkswohnungsbestandes 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 *Hoechster* 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.

https://doi.org/10.14361/9783839467671-127 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

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 *Hoechster* 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 Werkswohnungen 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 aufgeboten 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 Werkswohnungswesens in das konservativ-korporatistischen 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 Werkswohnung als Reproduktionsmittel Gebrauch machen zu können.

Wohnalltag: In Übereinstimmung damit war der Wohnalltag unter *Hoechster* 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-

https://doi.org/10.14361/9783839467671-127 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

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 gegrüßt 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 Organisierung 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 Werkswohnungssiedlung 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-

https://doi.org/10.14361/9783839467671-127 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

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 *Hoechster* Epoche langjährigen 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 Hoechster fasse ich unter dem Begriff *fordistische Subjektivierung* zusammen. Gemeint ist damit keine uniforme Identität, sondern ein Set an teils widersprüchlichen und unabgeschlossenen 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 Werkswohnungsbestandes 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 Dormann 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 Demonstratio-

https://doi.org/10.14361/9783839467671-127 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

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 Verschlankung 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 gelb-schwarzen 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

https://doi.org/10.14361/9783839467671-127 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

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 Werkswohnungsbestandes: 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 börsengelisteten 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 Werkswohnungen 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 Vermietverhältnisse 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).

https://doi.org/10.14361/9783839467671-127 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

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 Hanseallee. 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 Hansaallee, 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 Hansaallee 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

https://doi.org/10.14361/9783839467671-127 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

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 börsengelistete 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 Werkswohnungen 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-

https://doi.org/10.14361/9783839467671-127 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

nen Verein. Der bis heute bestehende Mieterbund *Hoechster 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 *Hoechster 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. Unverschämt 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 (Hoechster 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.

https://doi.org/10.14361/9783839467671-127 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

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 Hoechster 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 Kappungsgrenze[24] 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 vermieterseitige 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).

https://doi.org/10.14361/9783839467671-127 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

denn sie spüren schon länger: »Altmieter 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 *Hoechster* 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-

https://doi.org/10.14361/9783839467671-127 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

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 *Hoechster* 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.

https://doi.org/10.14361/9783839467671-127 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

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.

https://doi.org/10.14361/9783839467671-127 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

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 *Weiße*-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-*Weißen* 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 *Othering* 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 *Weiße* 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

https://doi.org/10.14361/9783839467671-127 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

der Eigentümerin verstärkt: Langjährige *Hoechster* 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 finanzialisierten 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).

https://doi.org/10.14361/9783839467671-127 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

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 Werkswohnungsbetrieb 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.).

https://doi.org/10.14361/9783839467671-127 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

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 Konsumptionfonds 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.

https://doi.org/10.14361/9783839467671-127 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

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 Sanitäranlagen; den Austausch der Hauseingangstüren; neue Gegensprechanlagen und Briefkästen. Nicht vorgesehen ist der Einbau einer neuen energieeffizienten Heizungsanalage.

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 wird 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.

https://doi.org/10.14361/9783839467671-127 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

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

https://doi.org/10.14361/9783839467671-127 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

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), schlussfolgerte 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. Gleichzeit 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 abgezäunten, Spielmöglichkeiten sie im All-

https://doi.org/10.14361/9783839467671-127 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

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 Waschschüssel ausreichend Platz finde (Gedächtnisprotokoll 16.07.2024).

https://doi.org/10.14361/9783839467671-127 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

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 Mitpreisen, dem baulich-materiellen Verfall unter dem Management von *DW* und später der tauschwertorientierten Modernisierung des Bestandes unter *Vonovia* sowie einer sozialräumlichen 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.

https://doi.org/10.14361/9783839467671-127 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

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), Kooperatives Aushandeln individueller Lösungen (5.3.2.3), Konfrontation und kollektiver Widerstand (5.3.2.4).

5.3.1 Entfremdungserfahrungen im Kontext finanzialisierten 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.

https://doi.org/10.14361/9783839467671-127 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

5.3.1.1 Materielle Entfremdung

»Vergammeln lassen bis zum Gehtnichtmehr.« (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 Wohnerfahrungen 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

https://doi.org/10.14361/9783839467671-127 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

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 verfügten 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. Kadıoğlu & 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 *Hoechster* 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 *Weißen* 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

https://doi.org/10.14361/9783839467671-127 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

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 »Hoechstern« 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 Hoechster 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 Spielanalagen verantwortlich gemacht. Auch das Sozialverhalten »der anderen« wird von einigen *Hoechster* 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 finanzialisierten 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 ungezwungen 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 Mieterschaft 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 Organisierung 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 Werkswohnungen für höhere Angestellte von *Hoechst* 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(-

https://doi.org/10.14361/9783839467671-127 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

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 Vermietverhältnisses 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. *Hoechster* 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 Hoechster 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

https://doi.org/10.14361/9783839467671-127 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

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 rausekeln« (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 *Hoechster* Zeiten eingezogen sind, als Zurücksetzung wahrnehmen. Zurückzuführen ist dies auf ihre Erfahrungen der sozialen Privilegierung im Anstellungs- und Vermietverhältnis bei *Hoechst,* 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 verfügten 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 Hoechster 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 dargestellt 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.

https://doi.org/10.14361/9783839467671-127 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

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 *Hoechst* 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.

https://doi.org/10.14361/9783839467671-127 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

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 CO_2 auch eine »gesamtgesellschaftliche Entscheidung« (ebd.) und *Vonovia* daher gezwungen sei, in den Bestand zu investieren. »Wir wollen um jeden Preis Energie ein-

https://doi.org/10.14361/9783839467671-127 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

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 distanziertes, 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 Notwenigkeit 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 Wohnerfahrungen mit der Strategie der Entproblematisierung deutet darauf hin, dass Subjektivierungsweisen der Mieter*innen durch den disziplinierenden Charakter der marktkonformen Wohnungspolitik der letzten Jahrzehnten geprägt worden sind, die das Wohnen als Ware und die Rolle der

https://doi.org/10.14361/9783839467671-127 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

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.

https://doi.org/10.14361/9783839467671-127 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

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 *Hoechster* 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 billig 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

https://doi.org/10.14361/9783839467671-127 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

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 räsonierte einer der langjährigen *Hoechster* Mieter darüber, warum viele seiner Nachbar*innen, obwohl sie sich ungerecht behandelt fühlen, nicht aktiv werden.

> »Viele haben einfach Angst, dass sie gemaßregelt 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 Zwangsräumung 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

https://doi.org/10.14361/9783839467671-127 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

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 *Hoechster* 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 *Hoechster 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 Wohnerfahrungen der Hoechster 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 Hoechst 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.

https://doi.org/10.14361/9783839467671-127 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

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-

https://doi.org/10.14361/9783839467671-127 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

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 *Hoechster 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 *Hoechster* 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 gelost[29].« (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 Dissens zu äußern, und in Konfrontation mit der Vermieterseite treten. Dies kann entweder

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

https://doi.org/10.14361/9783839467671-127 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

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 mürbe 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 zermürbend. 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

https://doi.org/10.14361/9783839467671-127 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

im Fernsehen mit Klarnamen zu den Missständen in der Siedlung. Ein kampfeslustiger Bewohner, der schon zu *Hoechster* 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 Vermietverhältnis 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 *Hoechster* 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 *Hoechster* Mieter*innen. Auch die kollektive Konfrontation der Eigentümerin setzt Ressourcen für die Konfliktführung sowie ein gewisses Beharrungsvermögen voraus. Das strukturelle Machtungleichgewicht

https://doi.org/10.14361/9783839467671-127 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

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 finanzialisierter 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 *Hoechster* Bewohner*innen durch die Erfahrungen zur Zeit der gemeinnützigen Bewirtschaftung der Wohnungen durch *Hoechst* 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 Hoechster 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

https://doi.org/10.14361/9783839467671-127 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

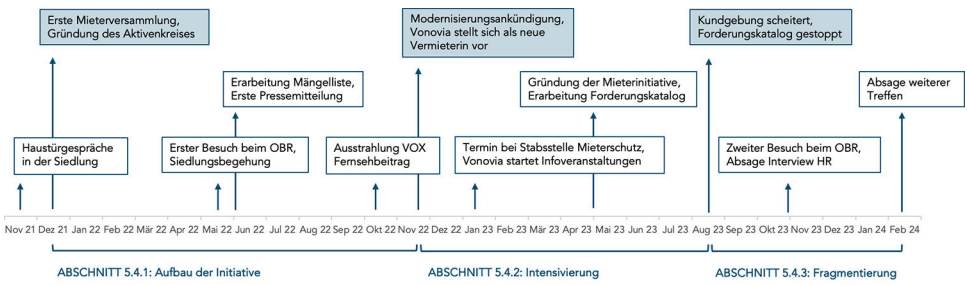
past exposure to market logic and, for example, a less pronounced problematization of the power imbalances between landlords and tenants« (Gehriger, 2023, S. 2976), was auch die Ergebnisse der hier vorgestellten Analyse nahelegen.

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 CvW. 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 Organisierung 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

https://doi.org/10.14361/9783839467671-127 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

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)

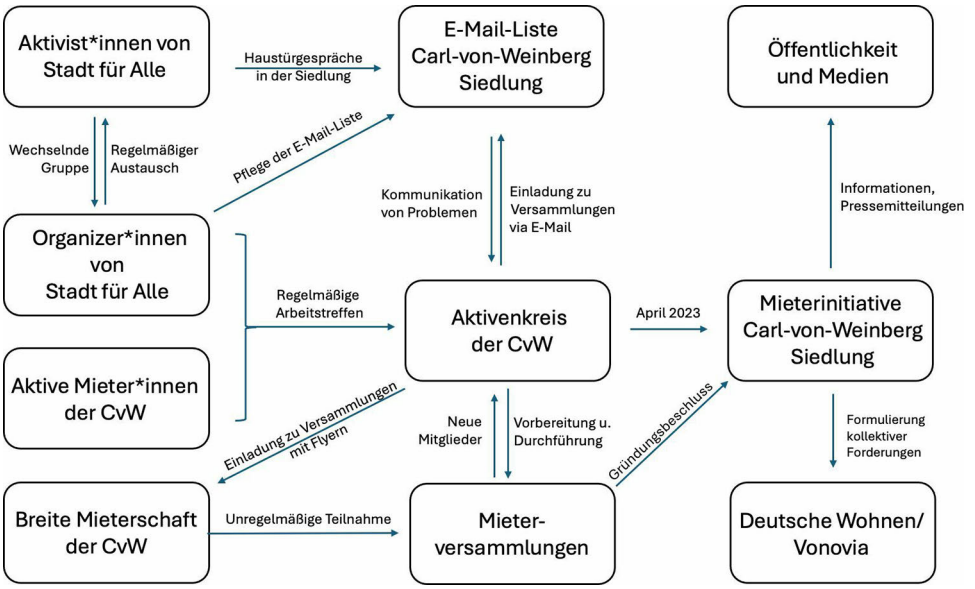
Der erste Schritt auf dem Weg zur Organisierung der Nachbarschaft war das Kennenlernen der Mieter*innen über Haustürgespräche, die eine Gruppe von Aktivist*innen der wohnungspolitischen Initiative »Eine Stadt für alle! Frankfurt«, von der ich Teil bin, im November und Dezember 2021 führte. Aus dem Wunsch 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 Organisierung der Mieter*innen Dynamik in die Situation vor Ort.

Der Aufbau der Initative wurde durch die Aktivitäten der Aktivist*innen angestoßen. Ziel der Organisierung 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.

https://doi.org/10.14361/9783839467671-127 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

*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 Organisierungsprozess 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 *Stabstelle 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 Stabstelle und leitet bei Verdacht auf Verstöße gegen das Wirtschaftsstrafgesetz Sachverhalte an das Amt für Wohnungswesen weiter (vgl. https://www.frankfurt-mieterschutz.de/).

https://doi.org/10.14361/9783839467671-127 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

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 *Hoechster* 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 *Hoechster* 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 Organisierungsprozess 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)

https://doi.org/10.14361/9783839467671-127 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

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 Mieterinitative 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 Konkurrenz[31] 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.

https://doi.org/10.14361/9783839467671-127 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

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, Aufwendungsersatzansprüche der Mieter*innen, über die künftige Höhe der Miete nach Abschluss der Maßnahme sowie Gewährleistungsrechte.

https://doi.org/10.14361/9783839467671-127 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

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 Website[33] 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 Organisierung 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)

https://doi.org/10.14361/9783839467671-127 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

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 CvW, 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-

https://doi.org/10.14361/9783839467671-127 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

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 die 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.

https://doi.org/10.14361/9783839467671-127 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

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 ebbte 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 Mieterinitative, 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

https://doi.org/10.14361/9783839467671-127 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

Mieter*innen die objektivierenden Kräfte finanzialisierter 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 Hoechster 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 Organisierungsprozesses 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

https://doi.org/10.14361/9783839467671-127 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

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 Organisierungsprozesses 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 Organisierungsprozesses durch eine Gruppe von Aktivist*innen von »Eine Stadt für Alle! Frankfurt« zu einem siedlungsübergreifenden Austausch zwischen Bewohner*innen gekommen wäre. Die Unterstützung der Organisierung 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 Werkswohnungen 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.

https://doi.org/10.14361/9783839467671-127 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

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 *Hoechster* 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 börsengelisteten *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

https://doi.org/10.14361/9783839467671-127 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

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.

https://doi.org/10.14361/9783839467671-127 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY