

## 7. Fazit und Ergebnisdiskussion

---

»Capitalism could not exist without the constant work of maintaining workers, and much of this happens at home, unwaged. But when housing becomes precarious, the work of reproduction that occurs within it is disrupted.« (Madden, 2020)

In diesem abschließenden Kapitel sollen die Ergebnisse der Fallstudienanalysen miteinander kontrastiert und aus der Perspektive der *Feministischen Politischen Ökonomie des Wohnens* diskutiert werden. Dazu werden zunächst in Abschnitt 7.1 die empirischen Ergebnisse zusammengefasst und die drei forschungsleitenden Fragen beantwortet. Anschließend wird in Abschnitt 7.2 das Konzept der *ge-wohnten Vergesellschaftung* aufgegriffen, um eben diese Erkenntnisse theoriegebunden entlang der vier Dimensionen Staatliche Regulation des Wohnens und gesellschaftliche Reproduktion (7.2.1), Wohnraum als räumliche Ressource der sozialen Reproduktion (7.2.2), Gelebte Wohnerfahrungen als Feld alltäglicher Subjektivierung (7.2.3) und Wohnen als Terrain sozialer Kämpfe um Reproduktionsverhältnisse (7.2.4) zu reflektieren. Abschließend werden unter Punkt 7.3 einige abschließende Gedanken zum Beitrag der Arbeit und zu Anknüpfungspunkten für zukünftige Forschungsvorhaben formuliert.

### 7.1 Zusammenfassung der empirischen Ergebnisse und Beantwortung der drei Forschungsfragen

In den vorausgegangenen Kapiteln habe ich die dreiteilige Forschungsfrage entlang der beiden Fallstudien Carl-von-Weinberg-Siedlung im Frankfurter Westend-Nord (Kapitel 5) und Henri-Dunant-Siedlung in Frankfurt-Sossenheim (Kapitel 6) mit je unterschiedlichen Schwerpunktsetzungen beantwortet. Auf Basis der kleinräumigen historisch-geographischen Analyse wurde erstens nachgezeichnet, wie sich die Wohn- und Mietverhältnisse in den untersuchten Wohnsiedlungen im Kontext struktureller und lokaler Transformationsprozesse seit deren Entstehung gewandelt haben und wie es dabei zur umkämpften ökonomischen Inwertsetzung der Wohnungen gekommen ist (Forschungsfrage 1). Am Beispiel der CvW wurde dargestellt, wie die ehemals von einem Frankfurter Chemiekonzern gemeinnützig bewirtschafteten Werkwohnungen

für höhere Angestellte aus der Zeit des »Neuen Frankfurts« durch das Zusammenspiel struktureller Veränderungen in der Regulation des Wohnens und unternehmensbezogener Restrukturierungsprozesse Ende der 1990er Jahre zu Finanzanlageobjekten geworden sind. Die Bewirtschaftung der Wohnungen nach dem Verkauf an die finanzmarktorientierte Eigentümerin *Deutsche Wohnen* (später *Vonovia*) wurde an Tauschwerten und Profiten ausgerichtet, was auf lokaler Ebene zu ökonomischen, baulich-materiellen und sozial-räumlichen Entsicherungsprozessen der Reproduktionsbedingungen der Haushalte führte, die als beispielhaft für finanzialisierte Mietwohnungsbewirtschaftung verstanden werden können. Am Beispiel der HDS in Sossenheim konnte gezeigt werden, wie die ehemals sozial gebundenen Mietwohnungen für Industrie- und Gastarbeiter\*innen aus den 1960er Jahren kommodifiziert worden sind und wie sich Bewohner\*innen gegen die damit einhergehenden Verluste sozialer Sicherheiten im Lebensbereich Wohnen zunächst erfolgreich, später erfolglos zur Wehr gesetzt haben. In beiden Fallbeispielen hat die Aufhebung der Steuerprivilegien gemeinnützig wirtschaftender Wohnungsunternehmen zum Jahr 1990 auf Bundesebene die ökonomische Inwertsetzung von Wohnraum, welche auf lokaler Ebene ihre alltagsprägende Wirksamkeit entfaltet, ermöglicht.

Zweitens bin ich der Frage nachgegangen, wie die Bewohner\*innen der beiden Siedlungen den skizzierten Wandel der Wohn- und Vermietverhältnisse erleben, mit welchen Herausforderungen die Kommodifizierung beziehungsweise Finanzialisierung des Wohnens für Mieter\*innen im Alltag einhergeht und wie sie mit subjektiv erfahrenem Verdrängungsdruck umgehen (Forschungsfrage 2). Am Beispiel der CvW wurde aufgezeigt, dass die durch Finanzialisierung hervorgerufenen ökonomischen, materiellen und sozialen Transformationsprozesse insbesondere bei langjährigen Bewohner\*innen Gefühle der Entfremdung hervorrufen. Viele Mieter\*innen fühlen sich nicht mehr Zuhause, weil die Veränderung der baulich-räumlichen Materialität des Wohnens, des sozial-räumlichen Gefüges der Nachbarschaft sowie der Subjektposition der Mieter\*innen im Vermietverhältnis die selbstbestimmte Aneignung der Wohnungen als individuelles Reproduktionsmittel stört. Die vorherrschende Funktion der Wohnungen als Finanzanlage führte zu einer Unterordnung des Gebrauchswertes, was mit veränderten Bedingungen der alltäglichen Reproduktion sowie subjektiv erlebtem Verdrängungsdruck einhergeht. Ich habe ferner argumentiert, dass die Umgangsweisen mit subjektiv erlebtem Verdrängungsdruck – dem Gefühl, aus dem eigenen Zuhause verdrängt zu werden – abhängig sind von den zur Verfügung stehenden finanziellen, zeitlichen und sozialen Ressourcen der Haushalte sowie von den Subjektivierungsweisen der Mieter\*innen. Unter angestammten Mieter\*innen, die bereits zur Zeit der gemeinnützigen Bewirtschaftung durch *Hoechst* eingezogen sind, ist die Wahrnehmung der Probleme der heutigen Wohnverhältnisse vor dem Hintergrund der früher genossenen sozialen Privilegien und des hohen Wohnkomforts meist stark ausgeprägt. Jedoch wird in vielen Fällen eine kooperative Aushandlung von (Einzelfall-)Lösungen gegenüber konflikthaften Auseinandersetzungen mit der Vermieterin bevorzugt. Dies habe ich auf die *fordistische Subjektivierung* der Mieter\*innen zurückgeführt. Bei Haushalten hingegen, die nach dem Verkauf der Siedlung an DW/Vonovia zugezogen sind, war die Problemwahrnehmung und Bereitschaft, aktiv für eine Verbesserung der Wohnverhältnisse zu streiten, meist weniger stark ausgeprägt. Die unter Mie-

ter\*innen weit verbreitete Empfindung von Ohnmacht gegenüber der Vermieterseite und die als Normalität wahrgenommene Wohnungskrise scheinen passive Bearbeitungsweisen verdrängungsrelevanter Situationen wahrscheinlicher zu machen. Dies habe ich als *neoliberale Subjektivierung* bezeichnet. Auch in der HDS führten die profitorientierte Neuausrichtung der Bewirtschaftung und Vermietung der Wohnungen in den 2000er Jahren, die steigenden Mietpreise, das im Empfinden vieler Mieter\*innen schlechter werdende Mietverhältnis zur inzwischen profitorientiert ausgerichteten Eigentümerin *GWH* sowie die diskursive Stigmatisierung als ›sozialer Brennpunkt‹ zu Entfremdungs- und Ohnmachtserfahrungen. Der erlebte Verlust von Möglichkeiten, die das eigene Leben bestimmenden Verhältnisse mitzugestalten, äußert sich in einem Rückgang sozialer Kollektivität, steigender Anonymität und teilweise feindseligen Spaltungen zwischen Nachbar\*innen. Diese auf lokaler Ebene identifizierten Prozesse der Vereinzelung und Entsolidarisierung können als Ausdruck gesamtgesellschaftlicher Transformationsprozesse am Übergang zwischen Fordismus und Neoliberalismus interpretiert werden.

Drittens habe ich analysiert, ob und mit welchem Erfolg sich Mieter\*innen zusammenschließen, um sich gegen Kommodifizierung und Finanzialisierung ihrer Wohnungen zur Wehr zu setzen (Forschungsfrage 3). Am Beispiel der erfolgreichen sozialen Kämpfe in den 1980er Jahren in der HDS konnte gezeigt werden, dass die gewerkschaftliche Eigentümerschaft der Siedlung es den Bewohner\*innen ermöglichte, in enger Zusammenarbeit mit der sozialdemokratischen Partei und weiteren Verbündeten aus der Arbeiterbewegung politischen Druck auszuüben und den Verkauf der Siedlung an einen gewinnorientierten Investor zu verhindern. Es gelang den Mieter\*innen, eine gemeinsame Identität zu formieren und ihre Interessen nach langfristig bezahlbarem Wohnraum und vor Verwertungsinteressen geschützten Reproduktionsbedingungen politisch durchzusetzen. Die Gemeinnützigkeit der Wohnungen konnte so zumindest für einige Jahre gesichert werden; die Wohnungen wurden in öffentliches Eigentum überführt. In den 2000er Jahren formierte sich erneut Protest, als das Land Hessen die Wohnungsgesellschaft privatisieren wollte. Die Mieter\*innen konnten die Privatisierung und die folgende ökonomische Inwertsetzung der Wohnungen jedoch nicht stoppen, was ich einerseits auf eine Verdichtung neoliberaler Kräfteverhältnisse auf Landes- und Bundesebene und andererseits auf mangelnden Rückhalt für den Protest in der Bewohnerschaft zurückgeführt habe. Es bildete sich keine geteilte Identität der Mieterschaft als politisches Subjekt heraus. Heute (2021–2024) formiert sich in der Siedlung kein Protest gegen die energetische Modernisierung der Wohnungen, die mit erheblichen Mietpreisssteigerungen und Verdrängungsdruck verbunden ist. Das Ausbleiben einer kollektiven konfrontativen Reaktion ist auf den schleichenden Verlust an sozialer Kollektivität sowie Spaltungs- und Entfremdungsprozesse in der Nachbarschaft zurückzuführen. Angesichts der geschwächten sozialen Macht der Mieter\*innen gegenüber der heute privatwirtschaftlich organisierten und gewinnorientiert ausgerichteten Eigentümerin *GWH* im Kontext veränderter ökonomischer und politischer Verhältnisse ist es fraglich, inwiefern soziale Kämpfe auf lokaler Ebene überhaupt zu einer substanziellen Stärkung der Mieterinteressen beitragen könnten. Das zeigen auch die sozialen Kämpfe von Mieter\*innen der CvW. Am Beispiel der aktivistischen Beforschung eines Organisationsprozesses in der Siedlung zwischen 2021 und 2024 habe ich

die Hürden und Herausforderungen der Formierung politischer Kollektivität in einer heterogenen Bewohnerschaft unter Bedingungen der Finanzialisierung nachgezeichnet. Deutlich wurde, dass der Aufbau lokal verankerter Solidarstrukturen individuellen Entfremdungserfahrungen entgegenwirken kann, es jedoch nicht gelingt, mit sozialen Kämpfen auf lokaler Ebene langfristig und substanziell die Handlungsmacht der Mieter\*innen gegenüber dem durch Prozesse der Neoliberalisierung und Finanzialisierung gestärkten Immobilienkapital zu verbessern. Weder ökonomisch noch politisch ließen sich Hebel identifizieren, um den an der Rendite aus Mieteinnahmen interessierten Finanzmarktkonzern *DW/Vonovia* unter Druck zu setzen und zu Zugeständnissen zu bewegen, die den Gebrauchswert der Wohnungen und die langfristige Sicherheit der Reproduktionsbedingungen der Mieter\*innen der CvW schützen. Strukturell trägt auch die relative Verslossenheit von Staatsapparaten gegenüber mieterfreundlichen Forderungen dazu bei, dass die Tauschwertlogik und damit die Interessen der Vermieterseite als neoliberaler Status quo trotz der sich zuspitzenden Wohnungskrise weiter Bestand haben (Schipper, 2021a, 2023, 2024).

## **7.2 Reflexion aus Perspektive der Feministischen Politischen Ökonomie des Wohnens**

Im Folgenden sollen nun die Ergebnisse der untersuchten Fallstudien kontrastiert werden, um die herausgearbeiteten, jeweils lokal-räumlich spezifischen Faktoren von verallgemeinerbaren Mustern und Trends zu unterscheiden und so dem Artikulationsverhältnis struktureller Transformationsprozesse in der Organisation des Wohnens, den dadurch auf lokaler Ebene geschaffenen sozial-räumlichen Reproduktionsverhältnissen und dem Handeln der wohnenden Subjekte auf abstrakter Ebene nachzugehen. Um die nachfolgende Diskussion der Ergebnisse zu strukturieren, werde ich das im Theoriekapitel entwickelte Konzept der vierfachen *ge-wohnten Vergesellschaftung* im Spannungsfeld zwischen kapitalistischer Akkumulation und sozialer Reproduktion heranziehen. Der Vermittlungszusammenhang zwischen dem Handeln der wohnenden Subjekte und dem kapitalistischen Gesamtzusammenhang wird also aus der Perspektive der *Feministischen Politischen Ökonomie des Wohnens* diskutiert. Es wird herausgearbeitet, dass die mit der ökonomischen Inwertsetzung von Wohnraum verbundenen Zumutungen, die an Individuen und ihre Subjektfunktion herangetragen werden, über Fragen der finanziellen Belastung durch Mietkosten, also der »sekundären Ausbeutung« der Lohnabhängigen (Hirsch-Borst & Krätke, 1981, S. 62), hinausgehen. Die Unterordnung der Funktion einer Wohnung als Ort der Reproduktion unter den Tauschwert einer Immobilie als Marktgut oder Finanzanlage führt neben einer ökonomischen zu einer sozial-räumlichen und baulich-materiellen Entsicherung von Lebensbedingungen einkommensschwacher Mieter\*innen, was entfremdend und erschöpfend auf die wohnenden Subjekte wirken kann.

Ich argumentiere, dass die Wohnungsfrage der aktuellen kapitalistischen Formation sich als Ausdruck und Feld des Widerspruchs zwischen Kapital und Leben, mehr noch als zwischen Kapital und Arbeit fassen lässt. Aus diesem Grund plädiert die vorliegende Arbeit dafür, marxistisch und gesellschaftstheoretisch informierte Ansätze der

politökonomischen Wohnungsforschung um reproduktionstheoretische Überlegungen zur strukturellen Verschränkung von Produktion und Reproduktion zu erweitern. So lässt sich Wohnen nicht nur als die zur Reproduktion des kapitalistischen Gesamtzusammenhangs notwendige individuelle Konsumtion der Arbeiter\*innen fassen, sondern als zur Reproduktion des Lebens notwendige »unproduktive« subjektbezogene und räumlich verankerte Arbeit, die dann erschöpfend und entfremdend auf die Subjekte wirken kann, wenn die sozial-räumlichen Zusammenhänge, in denen sie stattfindet, die Wohnungen, zu abstrakten Objekten immobilienwirtschaftlicher Profitkalkulation werden (vgl. Madden, 2025). Kommodifizierung und Finanzialisierung von Wohnraum lassen sich aus dieser Perspektive als Prozesse greifen, in denen der Zwang des Kapitals zur fortwährenden Akkumulation seine eigenen Grundlagen, das menschliche Leben und die dafür konstitutive Sorge, zerstört.

### 7.2.1 Staatliche Regulation des Wohnens und gesellschaftliche Reproduktion

Im Theorieteil dieser Arbeit habe ich hergeleitet, dass der Immobiliensektor eine zentrale Funktion für die Sicherstellung der fortwährenden Akkumulation von Kapital, insbesondere in Krisenzeiten, einnimmt (vgl. Abschnitt 3.1). Unter Bezugnahme auf reproduktionstheoretische Debattenbeiträge wurde ferner herausgearbeitet, dass nicht nur die Zirkulation von Kapital durch die gebaute Umwelt den Wohnungssektor zu einer wichtigen Stellschraube der politischen Ökonomie macht, sondern dass das Wohnen auch deshalb essenziell ist, weil die Wohnung als Ort der alltäglichen sozialen Reproduktion der lohnabhängig Beschäftigten die Wiederherstellung der Ware Arbeitskraft absichert (vgl. Abschnitt 3.2). Um zwischen den systemimmanenten Widersprüchen der kapitalistischen Akkumulation und der sozialen Reproduktion von menschlicher Arbeitskraft zu vermitteln, greift der bürgerlich-kapitalistische Staat als »institutionelles Zentrum« (Hirsch, 1994, S. 193) der Regulation in die Organisation der Wohnraumversorgung ein. In Abhängigkeit vom Stand der Klassenseinbeziehungen werden Strategien der Dekommodifizierung oder der Kommodifizierung von Wohnraum implementiert, um eine möglichst kostengünstige Reproduktion der Arbeitskräfte sicherzustellen und divergierende Interessen verschiedener Kapitalfraktionen auszugleichen (Krummacker, 1981). Die damit hergestellten je historisch und räumlich spezifischen Bedingungen der Reproduktion lassen sich als Wohnraumregime fassen (Schönig & Vollmer, 2020, S. 15), die aus reproduktionstheoretischer Perspektive eingebettet sind in über den Lebensbereich Wohnen hinaus gehende »regimes of reproduction-cum-production« (Fraser, 2017, S. 25ff., vgl. Abschnitt 3.3).

Den raum-zeitlichen Wandel der Wohn- und Vermietverhältnisse in den beiden Fallstudien miteinander kontrastierend, lassen sich unterschiedliche *Reproduction-cum-production*-Regime für die verschiedenen Phasen des Kapitalismus rekonstruieren. Staatliche Eingriffe in die Wohnraumversorgung dienten dabei als »funktionales politisches Programm des »saving capitalism from itself« (Lessenich, 2013, S. 41), um den Akkumulationszusammenhang über die Steuerung der sozialen Reproduktion der Arbeiterklasse abzusichern und zugleich bestimmte Klassenfraktionen in die jeweils »produktive Ordnung« der kapitalistischen Formation einzubinden. Die Binnendifferenzierung der

Lohnabhängigen führte dabei zu divergierenden Klassenerfahrungen unterschiedlicher Fraktionen der Arbeiterklasse.

Die beiden in dieser Arbeit untersuchten Siedlungen wurden zu je unterschiedlichen Zeitpunkten in der kapitalistischen Formation des Fordismus für jeweils verschiedene Klassenfraktionen der lohnabhängig Beschäftigten errichtet. Das fordistische *Reproduction-cum-production*-Regime war gekennzeichnet durch intensive Akkumulation unter der Dominanz des industriellen Kapitals und wesentlich charakterisiert durch die Durchsetzung der standardisierten Massenproduktion (Hirsch, 1985). Die damit verbundene Industrialisierung, Rationalisierung und Intensivierung der Arbeitsprozesse führte zu Produktivitätssteigerungen, die Lohnzuwächse und privaten Massenkonsum ermöglichten (ebd., S. 166f.). Durch den ausgelösten Konsumismus der Lohnabhängigen wurde »die Reproduktion der Arbeiterklasse [...] zu einem zentralen Feld der Kapitalverwertung« (Hirsch, 2005, S. 116). Räumlich schlug sich die »Durchkapitalisierung der Gesellschaft« (Hirsch, 1985, S. 167) in der Trennung von Wohnen und Lohnarbeit nieder. Die damit einhergehende Verallgemeinerung der bürgerlichen Lebensweise ordnete familiäre Strukturen und soziale Beziehungen neu an und führte auch zu einer Restrukturierung und Segregierung der Klasse der Lohnabhängigen (ebd.).

Die korrespondierende Regulationsweise des Wohnens in der BRD beruhte auf weitreichenden staatlichen Interventionen, etwa der Einführung der Wohnungsgemeinnützigkeit und nach 1945 der massiven staatlichen Förderung des sozialen Wohnungsbaus (Schipper, 2024, S. 5; Schönig, 2020). Der Ausbau des Sozialstaates ist dabei im Wesentlichen auf erfolgreiche Kämpfe der Organisationen der Arbeiterbewegung (Hirsch, 2005, S. 118) und Mietenbewegung (Vollmer, 2019, S. 47ff.) zurückzuführen. Staatliche Interventionen in die Wohnraumversorgung wurden durch die Notwendigkeit zur Bearbeitung aufbrechender sozialer und ökonomischer Krisen begünstigt (Niethammer, 2020 [1988]). So kann das international bedeutende Stadtentwicklungsprogramm »Neues Frankfurt« (Fallbeispiel CvW) als stadtpolitische Antwort auf die Wohnungsfrage der 1920er Jahre, das nationale Förderprogramm des sozialen Wohnungsbaus (Fallbeispiel HDS) als Instrument zur Behebung der Wohnungsnot nach dem Zweiten Weltkrieg gedeutet werden. In beiden Fällen sollte mit dem Siedlungsbau die Wiederherstellung des sozialen Friedens und die Schaffung von Voraussetzungen für wirtschaftlichen Aufschwung erreicht werden. Der vergleichsweise hohe Grad an Dekommodifizierung von Wohnraum schützte dabei den Gebrauchswert der Wohnungen und deckelte die Reproduktionskosten.

Der Werkwohnungsbaubau räumte dem damals dominierenden Industriekapital die Möglichkeit ein, lohnabhängig Beschäftigte über den Lebensbereich Wohnen materiell und ideell an das Unternehmen zu binden. Als Vermieter\*innen konnten Industrieunternehmen die Wohnkosten der Belegschaft niedrig halten und ihre Kontrolle in die Sphäre der Reproduktion ausdehnen. Durch die Einteilung der Angestellten in eine höhere ›Wohnklasse‹ und den gewährten Zugang zu zahlreichen unternehmensbezogenen Sozialleistungen wurden diese materiell eingebunden in die vorherrschende Produktionsweise und von der ›einfachen‹ Arbeiterschaft getrennt. Mit Alex Demirović kann konstatiert werden, dass der Betrieb von Werkwohnungen für Angestellte ermöglichte »dass ein relevanter Anteil der Arbeiter\_innen durch relativen Wohlstand an der Lebensweise der bürgerlichen Klasse [partizipierte]«, was einher ging mit »relative[r] Zufrie-

denheit, Abhängigkeiten [...] und Unterordnungsbereitschaft« (Demirović, 2020, S. 432). Auch die Angestellten von *Hoechst* in der CvW profitierten von stabilem Alltagswohlstand und für nicht wenige ging durch die korporatistische Absicherung des (Familien-)Lebens das wohlfahrtstaatliche Aufstiegsversprechen in Erfüllung. Gewissermaßen diente also der gehobene Werkwohnungsbau der Verbürgerlichung der Klassenfraktion der Angestellten, vor der bereits Friedrich Engels aufgrund der damit einhergehenden politischen Demobilisierung gewarnt hatte (Aalbers & Christophers, 2014; Engels, 1976 [1872]). Dass die Wohnungsvergabe nicht nur an die im Unternehmen erbrachte Arbeitsleistung, sondern auch die Eheschließung der Angestellten geknüpft war, unterstreicht die patriarchal-kapitalistische Einhegung dieser Klassenfraktion: Der Zugang zum Reproduktionsmittel Wohnung wurde einerseits an die mehrwertschaffende Arbeit im Betrieb und andererseits eine kleinfamiliale Haushalts- und Familienführung im Privaten geknüpft. Der Lebensbereich Wohnen fungierte damit als »dritte Erziehungsanstalt neben Schule und Fabrik« (Häußermann & Siebel, 1996, S. 131).

Nach dem Zweiten Weltkrieg schufen massive staatliche Subventionen die Voraussetzungen für den Wiederaufbau zerstörter Wohnungen und die Ausweitung des Angebots an bezahlbarem Wohnraum (Niethammer, 2020 [1988]). Das Förderprogramm des sozialen Wohnungsbaus, in dessen Rahmen auch die HDS entstand, sicherte die Reproduktionserfordernisse der Arbeiterklasse ab und kurbelte die Wirtschaft über die wieder verfügbare Arbeitskraft an (vgl. 6.1.2). Als Segment für die »breiten Schichten der Bevölkerung« hatte das Programm tendenziell eine die Einkommensunterschiede lohnabhängig Beschäftigter egalisierende Wirkung und entfaltete somit sozialpolitische Verteilungswirkungen (Krummacher, 1981; Neef, 1981). Gleichzeitig garantierten die Subventionen in Form zinsloser Darlehen für öffentliche und private Bauträger die Profitabilität der Investitionen in die für den Wirtschaftsaufschwung notwendigen Mietwohnungen für die Arbeiterklasse. Der soziale Wohnungsbau der Nachkriegsjahrzehnte stimulierte also einerseits als eine Form der Wirtschaftsförderung das volkswirtschaftliche Wachstum und die Akkumulation von Kapital im Wohnungssektor, andererseits stabilisierte er als eine Form der Sozialpolitik den gesellschaftlichen Frieden. Dadurch wurden die Voraussetzungen für das sogenannte bundesrepublikanische Wirtschaftswunder geschaffen (Haderer, 2018). Durch die Kostenmiete konnten die Wohnkosten niedrig gehalten und soziale Stabilität mit den Interessen des Industriekapitals verknüpft werden. Der zeitlich befristete soziale Wohnungsbau war jedoch nicht als dauerhaft marktfernes Segment angelegt, sondern die massiven staatlichen Eingriffe in den Markt wurden im Sinne des bundesdeutschen Ordoliberalismus lediglich als vorübergehend notwendig und legitim erachtet, um die Krisenlage nach dem Zweiten Weltkrieg zu überwinden (Schönig & Vollmer, 2018, S. 15f.; Niethammer, 2020b). Die staatlich etablierte »Kompromissformel« eines (teil-)dekommodifizierten Wohnungsmarktsegmentes diente also primär der Absicherung des Akkumulationsprozesses. Die Berücksichtigung der Forderungen der Arbeiterklasse war, mit Stephan Lessenich gesprochen, »bloß abgeleiteter Natur, Nebenwirkungen einer systemstabilisierenden Politik« (Lessenich, 2013, S. 41).

Der staatlich geförderte Arbeiterwohnungsbau der Nachkriegszeit trug auch durch die Implementierung normativer Leitbilder des »richtigen« Wohnens zur Stabilisierung und Reproduktion des Akkumulationsprozesses bei (Häußermann & Siebel, 1996, S. 15). Die wohnungs- und planungspolitische Programmatik orientierte sich an den Prinzi-

prien des fordistischen Sozialstaats. Die Ideale von Gemeinschaft und Gleichförmigkeit wurden baulich-räumlich in der Architektur und dem Städtebau aufgegriffen und so die alltäglichen Reproduktionsgewohnheiten der Haushalte strukturiert (vgl. Abschnitt 7.2.2 dieses Kapitels). Den Bewohner\*innen wurde dabei eine weitgehend passive Rolle im Vermietverhältnis zugewiesen, die auch durch die ab den 1980er Jahren erprobte Mitbestimmung nicht wesentlich verändert wurde. Stattdessen sollten installierte Mieterbeiräte wie in der HDS zu einem störungsfreien Vermietverhältnis beitragen, also das Vermietungsgeschäft gegen Risiken absichern. Gleichzeitig ermöglichten die damit geschaffenen Strukturen die Formierung von Solidarität und Kollektivität auf Nachbarschaftsebene (vgl. Abschnitt 7.2.4 dieses Kapitels).

Insgesamt stützten die Wohn- und Vermietverhältnisse des Arbeiterwohnungsbaus im Fordismus den Privatismus der Arbeiterklasse. Die »Disziplinierung des alltäglichen Lebens« (Demirović, 2010, S. 147) durch die Zusammenfassung von Individuen zu großen Kollektiven diente der Berechenbarkeit und Stabilität der Konsumgewohnheiten sowie politischen und kulturellen Muster der Individuen, die den etablierten Modus der Akkumulation im Rahmen des fordistischen Wohlfahrtsstaatskompromisses stützten.

Mit der Krise des Fordismus setzte eine Transformation des *Reproduction-cum-production*-Regimes ein, die mit einer veränderten staatlichen Regulation der Wohnraumversorgung einherging (vgl. Schönig, 2020). Das fordistische Akkumulationsregime wurde aufgrund sinkender Profitraten ab den 1980er Jahren abgelöst durch ein extensives Akkumulationsregime unter der Dominanz des Finanzkapitals und eine Transformation der Regulationsweise sozialer Verhältnisse, die als neoliberal gefasst werden kann (Hirsch, 1985, S. 163; Demirović & Sablowski, 2012). Die auf die Vermarktlichung von mehr und mehr Gesellschaftsbereichen abzielende Reorganisation staatlichen Regierens (vgl. Schipper, 2018b, S. 7), die Globalisierung wirtschaftlicher Verflechtungen sowie die Aufkündigung des korporatistisch institutionalisierten Klassenkompromisses ist kennzeichnend für diese Phase. Damit verbunden war die Schwächung der Gewerkschaften als institutionalisierte Interessensvertretung der Lohnabhängigen sowie die »zunehmende Binnendifferenzierung der Arbeitnehmerschaft nach Schichten, Branchen, Regionen, nach Qualifikation, Arbeitsplatzsicherheit, Geschlecht, Generation, Herkunftskultur und Lebensstil« (Niethammer, 2020 [1988], S. 217), was die Organisation von Interessen und die Formierung von Solidarität in der Arbeiterklasse erschwerte (Candeias, 2021, S. 15). Die Strukturveränderungen der Kapitalverwertung führten auch zu einer Neuordnung der Wohnraumversorgung, die durch Deregulierung, Liberalisierung, Privatisierung und ab den 2000er Jahren verstärkt Finanzialisierung gekennzeichnet gewesen ist (Heeg, 2013a; Heinelt & Egner, 2006; Schönig, 2020). Mit der wachsenden Bedeutung des Finanz- und Immobilienkapitals gegenüber dem produktiven Kapital ging ein Rückbau sozialstaatlicher Absicherungssysteme und eine ökonomische Inwertsetzung von bis dato (teil-)dekommodifizierten Wohnungsbeständen wie Werkswohnungen und sozial gebundenen Mietwohnungen einher, was zu einer Entsicherung der Reproduktionsbedingungen unterer Einkommenschichten sowie der Restrukturierung sozialer Beziehungsgefüge und vielerorts auch zu der Auflösung kollektiver Solidarstrukturen geführt hat (Demirović, 2010, S. 148). Gestiegene Ertragsersparungen von Investor\*innen beförderten ein »back to the city movement by capital« (Smith, 1979), aus dem viel-

fach die Verdrängung einkommensschwacher Haushalt aus innerstädtischen Vierteln resultierte.

Wie in den Fallstudienkapiteln 5 und 6 aufgezeigt, kam es in den beiden betrachteten Siedlungen nach der Krise des Fordismus zu umkämpften Veränderungen in der Eigentümerschaft und Auseinandersetzungen um die Bewirtschaftung der Wohnungen. In der HDS drohte bereits Mitte der 1980er Jahre die profitable Inwertsetzung der Wohnungen, als die gewerkschaftliche Eigentümerin *NH* hoch verschuldet war und in der Krise steckte; in der *CvW* setzte erst nach der Abschaffung der Wohnungsgemeinnützigkeit 1990 und der parallel dazu ablaufenden Restrukturierung des Chemiekonzerns *Hoechst* ein tiefgreifender Wandel der Wohn- und Vermietverhältnisse ein. In beiden Fallbeispielen kam es also oder drohte zumindest die ökonomische Inwertsetzung der Wohnungen, als das Geschäftsmodell der Eigentümer\*innen im Kontext der veränderten Akkumulationsbedingungen im Anschluss an die Ölkrise 1973 in die Schieflage geriet. Mit dem Auseinanderbrechen der fordistischen Gesellschaftsformation setzte dann eine Internationalisierung sowie verstärkte Urbanisierung des Kapitals ein, was zur Unterordnung des Gebrauchswertes von Wohnungen unter deren Tauschwert führte. Durch das Schließen der durch Deregulierung und Liberalisierung geschaffenen »Kommodifizierungslücken« (Bernt, 2022) konnte der Tauschwert der Wohnungen sukzessive gesteigert werden. Die neuen Eigentümer\*innen nutzten nicht nur die mit der Abschaffung der Wohnungsgemeinnützigkeit geöffnete »social housing deregulations gap« (Bernt, 2022, S. 123), sondern später auch die »new tenancy gap« und »modernization gap« zur Mietpreissteigerung. Bemerkenswert ist, wie unmittelbar sich die ökonomische Inwertsetzung der Wohnungen in den beiden betrachteten Siedlungen in sozial-räumliche Transformationsprozesse übersetzt hat. Die Folgen von Kommodifizierung bzw. Finanzialisierung waren steigende Mietpreise, eine abnehmende Responsivität der neuen Eigentümerinnen gegenüber Bedürfnissen der Bewohnerschaft, eine Veränderung der Sozialstruktur sowie im Fall der *CvW* eine sukzessive verfallende materielle Substanz der Wohngebäude durch Desinvestition. Diese Entwicklungen stehen beispielhaft für die neoliberale Transformation des gemeinnützigen Wohnungssektors nach 1990.

Ende der 2010er Jahre hat sich das Geschäftsmodell vieler Wohnungsunternehmen innerhalb eines bereits kommodifizierten bzw. finanzierten Kontextes verändert. Wie Florian Janik gezeigt hat, dient heute »Klimaschutz als Verwertungsstrategie« (Janik, 2024) des Immobilienkapitals. Im Gegensatz zu werterhaltenden Instandsetzungsmaßnahmen erhöhen Modernisierungen den Wert von Bestandsimmobilien durch das Anheben des Ausstattungsstandards und/oder der Energiebilanz von Gebäuden, wobei die Modernisierungsumlage »als feste Verzinsung des erhöhten Wertes des verliehen [sic!] Warenkapitals Wohnung angesehen werden kann« (ebd., S. 85). Besonders in der Niedrigzinsphase bis Mitte 2022 ermöglichte die rechtliche Möglichkeit zur dauerhaften Anhebung der Mietkosten, auch über die Tilgung der Investitionskosten der Eigentümerseite hinaus, den Besitzer\*innen von Immobilienbeständen, Profite zu generieren (ebd., S. 32). Nach Jahrzehnten weitgehend ausbleibender Investitionen in den Bestand nutzen auch die Eigentümer\*innen der hier betrachteten Siedlungen heute energetische Modernisierungen als Hebel zur Aufwertung und Gentrifizierung. Da energetische Sanierungen in den Kreislauf der Grundrenten eingebunden sind, sind sie vor allem bei

hohen Bodenpreisen lukrativ. Daher überrascht es nicht, dass die finanzialisierte Eigentümerin *DW/Vonovia* die innenstadtnah gelegene CvW im Frankfurter Westend-Nord aktuell modernisiert.<sup>1</sup> Dass auch die periphere HDS im bis dato vergleichsweise günstigen Sossenheim durch die Eigentümerin *GWH* modernisiert wird, verweist einerseits auf gestiegene Ertragsersparungen vor dem Hintergrund stadtplanerischer Aufwertungsziele für den Stadtteil (Stadtplanungsamt Frankfurt a.M., o.J.), andererseits auf die Bedeutung ökologischer Imperative in der Unternehmensstrategie (»Dekarbonisierungsstrategie« der *GWH*). Insgesamt bestätigt sich der Befund, dass energetische Sanierungen im aktuellen Wohnraumregime der BRD – aufgrund der Umlagefähigkeit der Investitionskosten – als Motor von Gentrifizierungs- und Verdrängungsprozessen wirken (Arendt et al., 2023; Grossmann, 2019a, 2020; Janik, 2024; Schipper, 2021b; Weißermel & Wehrhahn, 2020). In beiden Siedlungen lösten die Maßnahmen bereits vor Inkrafttreten der Modernisierungsmieterhöhungen Verdrängungsdruck aus. Differenzen zwischen der finanzialisierten Eigentümerin der CvW und der privatisierten Wohnungsgesellschaft der HDS bestehen im Ausmaß der Umlage: Während *DW/Vonovia* den rechtlichen Spielraum im Westend mit 3 Euro/m<sup>2</sup> voll ausschöpft, deckelt die *GWH* in Sossenheim den Anstieg der Mieten auf 99 Euro pro Wohneinheit.

Insgesamt stehen die Kommodifizierung öffentlicher Wohnbestände (HDS) und die Finanzialisierung von ehemals gemeinnützig bewirtschaftetem Wohnraum (CvW) beispielhaft für die Transformation vom fordistischen zum finanzdominierten *Reproduction-cum-production*-Regime, in dem der Widerspruch zwischen Tausch- und Gebrauchswert der Ware Wohnraum beziehungsweise zwischen Kapitalakkumulation und sozialer Reproduktion als antagonistischer Widerspruch deutlich hervortritt. Auf lokal-räumlicher Ebene äußert sich die nicht länger zu einer nichtantagonistischen »Kompromissformel« bearbeiteten immanenten Widersprüche der kapitalistischen Wohnraumversorgung in steigenden Wohnkostenbelastungen, Störungen der baulich-materiellen Funktionalität von Wohnraum als Zuhause, einem Verlust sozialer Macht der Mieter\*innen im Vermietverhältnis sowie einem sozialen Wandel in den Nachbarschaften.

Die nachgezeichneten Entwicklungen verdeutlichen die veränderte Bedeutung von Wohnraum für die Absicherung der Kapitalakkumulation im finanzdominierten Akkumulationsregime. Wohnraum dient nicht mehr primär – wie zur Zeit des fordistischen Akkumulationsregimes – als möglichst kostengünstiges Reproduktionsmittel der Ware Arbeitskraft, sondern gewinnt als zinstragender Vermögensspeicher an Bedeutung. Es zeigt sich dabei, wie Louis Moreno formuliert hat, dass »the financialisation of the urban landscape has been a crucial socio-spatial process enabling the permeation and penetration of finance into the fabric of daily life.« (Moreno, 2014, S. 244) Auf der Ebene der wohnenden Haushalte geht diese veränderte Konstellation des Zugangs zum Reproduktionsmittel Wohnraum und der Verhältnisse, unter denen sich Lohnabhängige alltäglich reproduzieren, mit Erfahrungen der Entsicherung und Erschöpfung einher, die auf die

1 Im Januar 2025 wurde durch einen Medienbericht in der FAZ bekannt, dass in den kommenden Jahren auch die Wohnungen in den weiteren Straßenzüge der CvW energetisch saniert werden sollen (Murr, 2025).

zweite Dimension der *ge-wohnten Vergesellschaftung* verweisen: Wohnraum als räumliche Ressource der sozialen Reproduktion.

## 7.2.2 Wohnraum als räumliche Ressource der sozialen Reproduktion

Aus der Zusammenführung politökonomischer und reproduktionstheoretischer Beiträge habe ich im Theoriekapitel dieser Arbeit hergeleitet, dass die Wohnung als zentraler sozial-räumlicher Zusammenhang fungiert, der die alltägliche Reproduktion der Ware Arbeitskraft in kapitalistisch organisierten Gesellschaften sicherstellt (vgl. Kapitel 3). Da viele Arbeiter\*innen keine eigene Wohnung oder kein eigenes Haus besitzen, sind sie gezwungen, neben dem Lohnverhältnis ein Mietverhältnis einzugehen, um sich zu reproduzieren. Neben der Ausbeutung im Lohnverhältnis, die aus der Trennung der Arbeiter\*innen von den Produktionsmitteln resultiert, sind Lohnabhängige also auch einer »sekundären« Form der Ausbeutung, dem Vermietverhältnis, unterworfen (Hirsch-Borst & Krätke, 1981, S. 62). Mit einer reproduktionstheoretischen Erweiterung der Gedanken, wie sich die Arbeiterklasse im Kapitalismus reproduziert, kann soziale Reproduktion über den Konsum von lebenserhaltenden Gütern wie Wohnraum hinaus als spezifische Form der Arbeit gefasst werden, die auch, aber in anderer Weise als die produktive, mehrwertschaffende Arbeit, zur Reproduktion des Kapitalverhältnisses notwendig ist. Der Großteil der in den Wohnungen verrichteten Tätigkeiten, beispielsweise kochen, putzen, Kinder aufziehen und sich selbst pflegen, ist mit der *Social Reproduction Theory* als unproduktiv zu fassen, da die als Reproduktionstätigkeiten zusammengefasste, subjektbezogene Arbeit, die der alltäglichen Wiederherstellung von Leben dient, nicht unmittelbar, sondern nur indirekt zur Mehrwertproduktion beiträgt (vgl. Kapitel 3.2). Reproduktive Tätigkeiten zeichnen sich dabei durch ihre Subjektbezogenheit und spezifische Temporalität sowie eine emotionale Involviertheit der Sorgenden aus (vgl. Aulenbacher et al., 2018; Riegraf, 2017). Wie in der theoretischen Synthese herausgearbeitet wurde, finden Reproduktionstätigkeiten stets verräumlicht statt, wobei Wohnräumen eine zentrale Funktion als Orten der (Für-)Sorge zukommt. Prozesse der Reproduktion und die (Wohn-)Räume, in denen Sorgetätigkeiten stattfinden, stehen also in einem wechselseitigen Konstitutions- und Rekonfigurationsverhältnis (Easthope, 2004, 2014; Mee, 2009; Power & Mee, 2024, 2020). Denn ein Großteil reproduktiver Tätigkeiten wird erst in und durch Prozesse der Aneignung von (Wohn-)Räumen als Orten der individuellen Sorge möglich (Krasny, 2021; Madden, 2020).

Die raum-zeitliche Analyse des Wandels der Wohnverhältnisse in den beiden Fallstudien verdeutlicht dabei, dass nicht nur die Form der Bereitstellung und der Grad der Dekommodifizierung von Wohnraum, sondern ganz wesentlich auch die stadträumliche Lage, baulich-materielle Form und Instandhaltung von Wohnraum Einfluss auf die Bedingungen und Möglichkeiten nehmen, unter denen sich Haushalte reproduzieren. Die räumlich und lokal je spezifische Materialität des Wohnens und die sozial-reproduktiven Kapazitäten der wohnenden Haushalte stehen in einem wechselseitigen Zusammenhang. Dabei dient nicht nur die Organisation des Zugangs zum Reproduktionsmittel Wohnraum, sondern auch die baulich-materiellen Wohnverhältnissen als konstitutives Element in der Strukturierung von Klassen.

Der (teil-)dekommodifizierte Mietwohnungsbau im Fordismus war von spezifischen baulich-räumlichen Strukturen charakterisiert, die die Arbeitsproduktivität der lohnabhängig Beschäftigten durch eine Steuerung der Konsum- und Reproduktionsgewohnheiten absichern sollten. Ausgehend von der Erkenntnis, dass »[s]chlechte Wohnverhältnisse [...] psychisch und physisch verminderte Reproduktionsmöglichkeiten und damit verminderte Arbeitsproduktivität von Arbeitskräften« (Krummacker, 1981, S. 83) bewirken, sollten ein moderner Städtebau sowie eine funktionale Architektur für gesunde Wohnbedingungen in den Siedlungen sorgen. Trotz ihrer unterschiedlichen Entstehungszeitpunkte in den 1930er Jahren (»Neues Frankfurt«, CvW) und den 1960er Jahren (Nachkriegsmoderne, HDS) weisen die untersuchten Siedlungen mit Blick auf die architektonische Gestaltung und das zugrunde liegende planerische Leitbild der jeweiligen Entstehungsperiode einige Gemeinsamkeiten auf: Beide Siedlungen zeichnen sich durch eine weitgehend uniforme Siedlungsgestaltung in funktional gegliederte Zeilenbauten aus, die durch großzügige Grünanlagen zwischen den Wohnbauten sowie (zumindest in den ersten Jahrzehnten) wohnortnahe Infrastrukturen ergänzt werden. Auch die Gestaltung der Wohnungsgrundrisse orientiert sich in beiden Siedlungen an den Grundsätzen der Rationalisierung und Standardisierung, die die Ökonomisierung reproduktiver Tätigkeiten zum Ziel hatten. Hinsichtlich Dichte (Geschosshöhe) und Ausstattungsstandards weisen die beiden Fallbeispiele jedoch Differenzen auf. Mit Häußermann und Siebel (1996) gesprochen spiegeln die untersuchten Siedlungen je unterschiedliche Interpretationen des Idealtypus des modernen kleinfamilialen Wohnens für unterschiedliche Klassenfraktionen der Arbeiterschaft wider.

Der funktionale Städtebau und die moderne Architektur der Arbeitersiedlungen haben den Alltag der Bewohner\*innen und ihre sozialen Praktiken der Reproduktion wesentlich geprägt. In der Kontrastierung der Fälle tritt dabei die räumliche Lage der Siedlungen im Stadtgebiet, die Ausstattung und Qualität der Wohnungen sowie der Zugang zu Infrastrukturen des alltäglichen Bedarfs als ein Element der Segmentierung von Klassen und Klassenfraktionen hervor. Zentrale Wohnlagen und eine gehobene Ausstattung von Mietwohnungen waren im Fordismus höheren Angestellten vorbehalten (Roth, 1994, S. 151). Der durch die räumliche Materialität des Wohnens geschaffene Möglichkeitsrahmen für das reproduktive Handeln der Subjekte in Kombination mit anderen vom Industrieunternehmen bereitgestellten Sozialleistungen ermöglichte den Haushalten einen am bürgerlichen Ideal der ins Private zurückgezogenen Kleinfamilie orientierten Alltag und in einigen Fällen auch den sozialen Aufstieg der Familie. Der mit der Angestelltensiedlung und ihrer gemeinnützigen Bewirtschaftung geschaffene sozial-räumliche Zusammenhang basierte auf der Durchsetzung einer geschlechtertypischen Arbeitsteilung: der männliche Lohnarbeiter beziehungsweise Angestellte erledigte die »produktive« Arbeit im Unternehmen, während die weibliche Hausfrau für die als »unproduktiv« zu fassende Hausarbeit und die Erziehung der Kinder zuständig war; so die empirischen Befunde aus den Interviewgesprächen in der CvW. Erfahrungen der sozialen Privilegierung und des patriarchal-konservativen Reproduktionsmodells, die über die baulich-räumlichen Verhältnissen vermittelt wurden, scheinen dabei subjektivierende Effekte auf die Mietenden gehabt zu haben (vgl. 7.2.3).

Die Wohnungen in den Großwohnsiedlungen aus der Nachkriegsmoderne hingegen waren oft sehr einfach ausgestattet und am Stadtrand gelegen; die hier betrachtete HDS

wurde in den 1960er Jahren zur Unterbringung ›einfacher‹ Arbeiterfamilien und (Heimat-)Geflüchteter errichtet. Die periphere räumliche Lage im Stadtgebiet und die spartanische Ausstattung der Wohnungen für Arbeiter\*innen in Sossenheim einerseits und die zentrale Lage und der hohe Ausstattungsstandard in der Angestelltensiedlung im Westend andererseits verweisen dabei auf die über die räumliche Materialität des Wohnens hergestellte skalare Ordnungen von Macht und Gesellschaft, die den Arbeiterfamilien eine andere (Wohn-)Klassenposition zuwies als den Angestellten. Es bestätigt sich also die These, dass über die räumliche Verortung und bauliche Gestaltung von Wohnraum als Ressource der *Reproduktion* das Klassenverhältnis, das Individuen entsprechend ihrer Position im *Produktionsprozess* sozial verortet, reproduziert wird.

Neben der aufgezeigten Vertiefung von Klassengegensätzen und der Segmentierung der Arbeiter\*innen durch die räumliche Materialität des Wohnens konnte eine gegensätzliche Funktion der räumlichen Materialität des Wohnens als möglicher Ausgangspunkt von Vergemeinschaftung und Solidarität herausgearbeitet werden. Am Beispiel der HDS konnte ich aufzeigen, dass in Entsprechung mit den sozialdemokratischen Idealen der Gemeinschaftlichkeit und Gleichförmigkeit von Lebensverhältnissen die gemeinschaftlichen Treffpunkte und sozialen Infrastrukturen wie Spiel- und Sportanlagen in der Siedlung das nachbarschaftliche Miteinander in den ersten Jahrzehnten gefördert haben. Der dadurch geschaffene Möglichkeitsrahmen für das Erleben von sozialer Kollektivität der Mieter\*innen unterstützte die Organisierung ihrer Interessen und die Formierung von Solidarität, wodurch sich die Bewohner\*innen zeitweise erweiterte Handlungsmacht über ihre Siedlung erkämpfen konnten (vgl. 6.2.4). Gleichzeitig trugen der Wegfall eben dieser territorial verankerten Solidarstrukturen im Zuge der späteren Kommodifizierung dazu bei, dass Entsolidarisierungseffekte und nachbarschaftliche Spaltungsprozesse eingesetzt haben. Inwiefern die räumliche Materialität des Wohnens Prozesse der Vergemeinschaftung oder der Individualisierung fördert, scheint also in Zusammenhang zu stehen mit den Möglichkeiten der Bewohner\*innen, sich ihre Wohnungen als Zuhause anzueignen.

In beiden Fallbeispielen wurde deutlich, dass Mieter\*innen zur Zeit des Fordismus trotz eines damals vorherrschenden Hierarchieverhältnisses in der Vermietbeziehung und einer – für diese Zeit typischen (Harloe, 1995) – autoritären Verwaltung der Wohnungen Wege fanden, sich ihre Wohnungen als individuelle Orte der Reproduktion anzueignen: Mieter\*innen bepflanzten ihre Vorgärten, bauten ihre Wohnungen um und passten sie an ihre individuellen Bedürfnisse an. Wesentlich für die räumliche Aneignung der Wohnungen als Zuhause war dabei die durch das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz gesicherte (Teil-)Dekommodifizierung der Wohnungen, die die Verwertung der Wohnungen als (aus-)tauschbare Immobilien verhinderte und die sozialen Reproduktionsverhältnisse der Mieter\*innen durch Preisbindungen und die regelmäßige Instandhaltung der Gebäude absicherte. Die Vermietverhältnisse im Fordismus waren zwar hierarchisch strukturiert, aber kooperativ organisiert. Das heißt, in Aushandlung mit der Eigentümerseite war es den Bewohner\*innen zumindest teilweise möglich, ihre Bedürfnisse zu kommunizieren und Kompromisse bezüglich der baulich-räumlichen Gestaltung auszuhandeln.

In den beiden untersuchten Siedlungen haben Prozesse der Kommodifizierung und Finanzialisierung von Wohnraum zu einer Entsicherung der materiell-räumlichen

Wohnbedingungen geführt, wodurch sich auch die Muster der sozialen Reproduktion und des nachbarschaftlichen Zusammenlebens veränderten. Ganz wesentlich sticht dabei die Vernachlässigung der Instandhaltung (Fallbeispiel CvW) sowie der Wegfall gemeinschaftlicher Infrastrukturen (Fallbeispiel HDS) als Element der Prekarisierung und Vereinzelung von Mieter\*innen hervor. Die Desinvestitionsstrategie der finanzierten Eigentümerin DW/Vonovia in der CvW hatte eine Disruption des Alltags der Bewohner\*innen zur Folge, da basale Bedürfnisse der Haushalte nicht mehr befriedigt werden konnten, wenn beispielsweise die Heizung monatelang ausfiel oder ein undichtes Dach für die wiederholt auftretende Bildung von Schimmel sorgte. Derartige alltäglich verkörperte und räumlich situierte Erfahrungen der Entsicherung, also des Verlustes von Zukunftssicherheit bezüglich der langfristigen Möglichkeiten und Umstände der sozialen Reproduktion im Zuhause, schränken Prozesse des *home-making* und der (Selbst-)Fürsorge erheblich ein. In der HDS entstand nach der Privatisierung des landeseigenen Wohnungsunternehmens GWH durch den Wegfall gemeinschaftlicher Treffpunkte wie dem örtlichen Kiosk und dem sozialen Wandel der Nachbarschaft ein verändertes sozial-räumliches Reproduktionsgefüge, das seinen Ausdruck in einem Rückgang an sozialer Kollektivität und einer Zunahme an nachbarschaftlicher Anonymität und Animosität findet. Mieter\*innen erzählten von einer weitgehenden Abwesenheit sozialer Kontakte in der Nachbarschaft und einem Rückzug ins Private. Dies steht im Gegensatz zu früheren Jahrzehnten, die von einem engen Zusammenhalt und einer gelebten Kollektivität der Bewohnerschaft geprägt waren. Auch hier nahmen der Service und die Instandhaltungsleistungen der Eigentümerin sukzessive ab, was auf die Unterordnung des Gebrauchswertes der Wohnungen unter den Tauschwert der Immobilien verweist. Einher ging die Vernachlässigung der räumlichen Materialität der Siedlung mit einer territorialen Stigmatisierung des Viertels als ›sozialer Brennpunkt‹, was sich wiederum negativ auf die Selbst- und Fremdwahrnehmung der Bewohner\*innen auswirkte (vgl. 7.2.3).

Die ökonomische Inwertsetzung von Wohnraum führt aber nicht nur direkt, sondern auch indirekt über steigende Wohnkosten zu veränderten räumlich-materiellen Reproduktionsbedingungen. Um die Teuerung der Mietkosten zu bewältigen, entschieden sich Bewohner\*innen der untersuchten Siedlungen zum Beispiel dazu, Teile ihrer Wohnung an Dritte unterzuvermieten oder wieder mit ihren erwachsenen Kindern zusammenzuziehen. Mieter\*innen entwickelten also räumliche Einsparungsstrategien. Wie David Madden (2020) aufzeigt, kann ein derartiges Anpassen der Reproduktionsbedarfe der Haushalte an die durch die Mietkosten diktierten Verhältnisse, insbesondere wenn es dabei zu langfristig räumlich beengten Wohnverhältnissen kommt, Prozesse der sozialen Reproduktion prekär machen und zu psychischer und physischer Krankheit der Menschen führen. So berichteten auch Mieter\*innen der betrachteten Siedlungen von empfundenen Anstrengungen und Erschöpfung im Wohnalltag.

Die zum Zeitpunkt dieser Untersuchung laufenden energetischen Modernisierungsmaßnahmen hatten in beiden untersuchten Fällen einschneidende Veränderungen der Reproduktionsbedingungen zur Folge. Die jeweils ohne Mitbestimmung der Bewohner\*innen von der Eigentümerseite bestimmten baulichen Veränderungen in den Wohnungen und im wohnortnahen Umfeld der Siedlungen sind auf die Steigerung von Mieteinnahmen und die Aufwertung der Immobilien als Kapitalanlage ausgerichtet.

Es werden Grundrissveränderungen vorgenommen, was Bewohner\*innen vielfach als ungewünschten Eingriff in ihre alltäglichen Reproduktionsabläufe beschrieben. Mit der Umsetzung der Maßnahmen gehen außerdem erhebliche Belastungen im Alltag der Menschen einher, da die Bauarbeiten die Nutzung der Wohnungen und Siedlungen über Monate hinweg massiv einschränken. Das Arbeiten im Homeoffice ist beispielsweise während der Lärmbelästigung durch die Baustelle nur noch schwer möglich. Ältere Bewohner\*innen wiederum haben Sorge, wie sie den Alltag ohne funktionierendes Bad und Küche während der Baumaßnahmen in ihren Wohnungen überstehen sollen.

Die auf den Tauschwert der Wohnungen ausgerichteten Veränderungsprozesse der räumlichen Materialität des Wohnens evozierten Situationen im Leben vieler Bewohner\*innen, die diese Situationen als Verlust ihrer reproduktiven Kapazitäten wahrnehmen. Wenn die Wohnverhältnisse beengt sind, der Baulärm tagtäglich dröhnt und die Angst vor einem baldigen Umzug groß ist, ist der Lebensbereich Wohnen nicht länger jene Sphäre des Alltags, in der Regeneration und Erholung stattfinden kann. Stattdessen wird er zum Ausgangspunkt von Stress und Unsicherheit. Auch Moritz Rinn (2024) zeigt in seiner Studie »Arbeit am Wohnen« auf, wie kräftezehrend und ressourcenintensiv das Finden und Sichern einer Wohnung unter Bedingungen des finanzierten Kapitalismus für Menschen mitunter sein kann. Wie die Berichte der gelebten Erfahrungen der Bewohner\*innen der beiden hier untersuchten Siedlungen zeigen, kann sich eine Intensivierung und Auf-Dauer-Stellung solcher Wohnungskrisen im Privaten zu einer Lebenskrise verdichten. Zu einer Krise, die den Reproduktionszusammenhang von Haushalten in Frage stellt. So sagte eine Bewohnerin der CvW nach einigen Monaten durchlebter Baustellenarbeiten in ihrer Wohnung, dass sie am Ende ihrer Kräfte und reif für einen Sanatoriumsaufenthalt sei. Dies verweist auf eine durch die Wohnverhältnisse hervorgerufene Erschöpfung, die sich nicht mit dem Begriff *Konsumtion*, sondern nur durch eine Auseinandersetzung mit Reproduktion als Arbeit greifen und theoretisieren lässt.

Die hier vorgenommene Diskussion der räumlichen Verankerung der Wohnung als Zuhause in einem Netz aus sozialen und (ver-)räumlich(ten) Beziehungen, die die alltägliche Wiederherstellung des Lebens erst ermöglichen, verdeutlicht, dass sich Prozesse der Finanzialisierung und Kommodifizierung von Wohnraum, wie auch andere Reproduktionstheoretiker\*innen und feministische Geograph\*innen bereits bemerkt haben, als Krise der sozialen Reproduktion äußern (Atzmüller et al., 2024; Aulenbacher & Dammayr, 2014; Fraser, 2017; Mohandesi & Teitelmann, 2017; Schuster & Höhne, 2017). Gemeint ist damit, dass Prozesse der Unterordnung des Gebrauchswertes von Wohnraum als räumliche Ressource der Reproduktion unter den Tauschwert von Immobilien als abstrakte Waren die Wiederherstellung des Lebens für die wohnenden Subjekte verteuern, verkomplizieren und teilweise auch verunmöglichen. Die kapitalistische Einhegung der Sphäre der Reproduktion setzt die ihrer eigenen lebenserhaltenden und beziehungsgebundenen Logik folgende Arbeit, die in den Wohnungen tagtäglich stattfindet, um die Reproduktion sicherzustellen, unter Druck (Madden, 2020). Individuell erlebt werden diese *ge-wohnten Krisen* von Subjekten, wie ich in Kapitel 5 und 6 aufzeigen konnte, als Erschöpfung der leiblichen und psychischen Kapazitäten. Jüngst plädierten Guermond, Brickell und Natarajan (2024) dafür, nicht nur die strukturelle Erschöpfung der sozialen Reproduktion (durch Prozesse der kapitalistischen Einhegung und Kommodifizierung),

sondern auch Erschöpfung durch soziale Reproduktion ins Zentrum geographischer Betrachtungen zu rücken, um die Zumutungen, die Individuen im Alltag in der aktuellen Gesellschaftsformation erfahren, zu theoretisieren. Sie fassen »[d]epletion through social reproduction« als »when domestic, affective, and reproductive resources used up in doing social reproductive work (i.e. outflows) exceed the resource inflows that sustain the health and well-being of those involved in social reproduction« (ebd., S. 462). Dabei benennen sie verschiedene Formen des Schadens (*harm*), die durch soziale Reproduktion entstehen können, unter anderem »emotional harm«, »bodily harm« und »harm to citizenship entitlements« (ebd., S. 463). In Anschluss an die Ergebnisse der hier präsentierten Fallstudien erscheint eine solche Diskussion der Erschöpfung durch das Wohnen sinnvoll, um zu verstehen, wie »die Rückkehr der Wohnungsfrage« zum Verlust von Kapazitäten für die Reproduktion des eigenen Lebens einkommensschwacher Haushalte und damit auch zum Verlust von Arbeitskraft beiträgt. Denn die Erschöpfung durch das Wohnen bringt nicht zuletzt auch die Reproduktion des kapitalistischen Gesamtzusammenhangs in Gefahr, wenn die dadurch angerichteten Schäden zum Ausfall der Arbeitskraft führen.

Neben der hier diskutierten Erschöpfung durch das Wohnen konnte in den beiden Fallstudien außerdem aufgezeigt werden, dass sich zahlreiche Bewohner\*innen den Transformationsprozessen in ihren Siedlungen ohnmächtig ausgeliefert fühlen, was Gefühle der Entfremdung hervorrufen kann. Dieser Befund verweist auf die dritte Dimension der *ge-wohnten Vergesellschaftung*: die mit den gelebten Wohnerfahrungen zusammenhängenden Subjektivierungsprozesse.

### 7.2.3 Gelebte Wohnerfahrungen als Feld alltäglicher Subjektivierung

Im Theorieteil dieser Arbeit habe ich *ge-wohnte Subjektivierung* als räumlich situierten Prozess eingeführt und auf abstrakter Ebene hergeleitet, dass Wohnverhältnisse einen Möglichkeitsrahmen für alltägliche soziale Praktiken schaffen und somit gelebte Wohnerfahrungen subjektivierend wirken können. Den Verlust von Möglichkeiten zur sozial-räumlichen Aneignung von Wohnraum als Zuhause, zum Beispiel durch ökonomische Inwertsetzung, charakterisierte ich dabei mit dem Entfremdungstheorem nach Jaeggi als eine »Störung von Aneignungsverhältnissen« (Jaeggi, 2005, S. 19), die auch als Prozess des *Un-Homing* oder *Domicide* beschrieben werden kann (vgl. Elliott-Cooper et al., 2020; Porteous & Smith, 2001; Pull & Richard, 2021).

Insbesondere in der Fallstudie CvW wurde deutlich, dass die lokalen Wohnverhältnisse und der spezifische, über die im Unternehmen erbrachte Leistung der Angestellten geregelte Zugang zu den Werkswohnungen in der Siedlung subjektivierende Effekte auf die zu *Hoehster* Zeiten eingezogenen Mieter\*innen gehabt haben. Einerseits scheinen die Erfahrungen der sozialen Privilegierung und über das Wohnen vermittelten patriarchal-kapitalistischen Disziplinierung der Bewohner\*innen deren Ansprüche an den Wohnkomfort und das soziale Zusammenleben in der Nachbarschaft geprägt zu haben. Langjährige Bewohner\*innen leiteten aus ihrem »hart erarbeiteten« Zugang zu den früher begehrten Wohnungen der Werkswohnungssiedlung für höhere Angestellte des Frankfurter Chemiekonzerns einen territorialen Anspruch auf die Wohnungen in der CvW ab. Sie empfinden sich als rechtmäßige Mieter\*innen des Wohnkomplexes

und nehmen neu zugezogene Bewohner\*innen, die erst nach dem Verkauf der Siedlung an die DW und der damit erfolgten Entbindung der Vermietverhältnisse aus dem Beziehungsgefüge des korporatistischen Systems eingezogen sind, als ›die Anderen‹ wahr. Die durch das Wohnen vermittelte *fordistische Subjektivierung* der *Höchster Mieter\*innen* führt dabei zu einer fortgesetzten Reproduktion der über den Lebensbereich Wohnen vermittelten Segmentierung der Klasse der Lohnabhängigen, insofern die Bewohner\*innen durch ihr eigenes Handeln eine Differenzierung zwischen zugezogenen und alteingesessenen Mieter\*innen vornehmen. Dieser Umstand erschwerte die Formierung einer diese beide Gruppen übergreifenden Kollektivität sowie die Organisation von Interessen im Rahmen der aktuell laufenden energetischen Modernisierung der Siedlung erheblich (vgl. 7.2.3).

In der Fallstudie Henri-Dunant-Siedlung konnte herausgearbeitet werden, dass die »staatszentrierte Dekommodifizierung« (Schipper, 2018b, S. 116) zur Zeit des Fordismus bei den Bewohner\*innen der Sozialwohnungen zur Herausbildung eines »Gewohnheitsanrecht[s] auf subventioniertes Wohnen« (Niethammer, 2020 [1988], S. 233) geführt hat. Die aus dieser entwickelten Anspruchshaltung entspringende politisch-moralische Empörung und Unrechtsempfindung der Mieter\*innen, als ›ihre‹ preis- und belegungsgebundenen Wohnungen an einen gewinnorientierten Investor verkauft zu werden drohten, ermöglichte die Formierung politischer Kollektivität und den Erfolg der sozialen Kämpfe gegen Kommodifizierung in den 1980er Jahren. Die später einsetzende territoriale Stigmatisierung der Siedlung als ›sozialer Brennpunkt‹ entfaltete ebenfalls subjektivierende Effekte, insofern Bewohner\*innen die in den Medien und Planungsdiskursen lange Zeit vorherrschenden negativen Zuschreibungen zur Siedlung verinnerlicht haben. Mit dem Bewusstsein über das Leben in einem »Problemviertel« gehen häufig negative Emotionen und Gefühle des Nichts-wert-Seins einher, die mitunter auf neu zugezogene, migrantische Bewohner\*innen projiziert worden sind.

Es wurde ebenfalls theoretisch hergeleitet, dass Erfahrungen der Prekarisierung im Lebensbereich Wohnen zugleich als Ausgangspunkt und Produkt der Vergesellschaftung gefasst werden können (vgl. Kapitel 3.3). Empirisch konnte die entwickelte These bestätigt werden, dass ökonomische Inwertsetzungsprozesse subjektivierende Effekte haben können. Denn Kommodifizierung und Finanzialisierung ordnen die lokal-räumlichen Wohn- und damit auch Reproduktionsverhältnisse ›von oben‹ neu an und damit oft gegen den Willen und die Bedürfnisse der Mieter\*innen. In den beiden Fallstudien wurde dargestellt, dass Mieter\*innen die am Tauschwert ausgerichtete Rekonfiguration der Wohnverhältnisse in ihren Siedlungen als Verdrängungsdruck aus ihrem Zuhause erleben. Dabei wurde aufgezeigt, dass der Umgang mit subjektiv empfundenem Verdrängungsdruck in Zusammenhang steht mit den Wohnerfahrungen der jeweiligen Mieter\*innen. Während im fordistischen Wohnraumregime subjektivierende Mieter\*innen das profitorientierte Agieren der Eigentümerin der CvW beispielsweise als empörenden Verstoß gegen die Rechte und Pflichten im Vermietverhältnis gedeutet haben, war die Problemartikulation jener jüngerer Bewohner\*innen, deren Wohnerfahrungen maßgeblich durch das neoliberale Wohnraumregime geprägt worden sind, tendenziell weniger ausgeprägt. Nicht wenige der neu zugezogenen Mieter\*innen deuteten in Gesprächen die steigenden Mietpreise und das anonyme Vermieter-Mieter\*innen-Verhältnis unter DW/*Vonovia* als normalen Status quo auf dem Wohnungsmarkt und sahen

folglich keine Notwendigkeit, in Konfrontation mit der Vermieterseite zu treten. Ähnlich stellten Moritz Rinn (2021) und Luisa Gehriger (2023) in ihren empirischen Untersuchungen fest, dass Erwartungshaltungen und Subjektpositionen von Mieter\*innen den Umgang mit Mieterhöhungen und Kündigungsschreiben beeinflussen.

In der Fallstudienanalyse wurde außerdem aufgezeigt, dass empfundene Ohnmacht im Lebensbereich Wohnen Entfremdungserfahrungen hervorrufen kann, was ich als *ge-wohnte Entfremdung* bezeichnet habe. Mit der Kommodifizierung der Wohnungen in der HDS und der Finanzialisierung der Wohnungen in der CvW ging die Unterordnung des Gebrauchswertes der Wohnungen als individuelles Reproduktionsmittel unter ihren Tauschwert beziehungsweise ihre Funktion als Finanzanlage einher. Die Wohnräume in den Siedlungen wurden durch die in den Empiriekapiteln dargestellten jeweils lokal-räumlich und historisch spezifischen Prozesse der ökonomischen Inwertsetzung zu *housing-spaces*, in denen Bewohner\*innen das Gefühl haben, nicht mehr ihre eigenen Wünsche verwirklichen und die Wohnungen nach ihren Bedürfnissen gestalten zu können: In beiden Siedlungen haben Mieter\*innen heute das Gefühl, dass die Vermieterin nicht responsiv gegenüber ihren Wünschen und Bedürfnissen ist. Sie berichteten von schlechter Erreichbarkeit, digitalisierten Serviceangeboten und einer zunehmenden Distanz zwischen Eigentümerin und Mieter\*innen. Die laufenden Modernisierungsmaßnahmen und der damit einhergehende beschleunigte Wandel in den Siedlungen, dessen Zeitpunkt und Geschwindigkeit nicht die Bewohner\*innen, sondern die Vermieterseite bestimmt haben, verstärken bei vielen das Gefühl des Machtverlustes über ihre eigenen Wohnungen. Viele Menschen nehmen die von der Eigentümerin zum Zweck der profitablen Verwertung der Immobilien vorgenommenen baulichen Eingriffe in ihre Wohnungen als Verlust von Kontrolle über ihr Zuhause wahr. Das In-Beziehung-Setzen zu und Aneignen der Wohnräume in den Siedlungen wurde dadurch erschwert, insbesondere für langjährige Bewohner\*innen. Das Unvermögen der Identifikation mit dem eigenen Zuhause hatte bei Mieter\*innen in beiden betrachteten Siedlungen den sozialen Rückzug aus der Nachbarschaft zur Folge.

Insgesamt lässt sich mit der dritten Dimension der *ge-wohnten Vergesellschaftung* im Spannungsfeld von kapitalistischer Akkumulation und sozialer Reproduktion beschreiben, in welchem Artikulationszusammenhang Wohnverhältnisse und Subjektivierungsweise stehen. Aus Perspektive der *ge-wohnten Subjektivierung* wird es möglich, die entfremdenden Effekte von Kommodifizierung und Finanzialisierung zu theoretisieren und empirisch zu greifen. Subjektiv empfundener Verdrängungsdruck lässt sich aus dieser Perspektive zurückführen auf den erlebten Verlust der Kontrolle über die Umstände, unter denen Menschen sich alltäglich reproduzieren (Madden & Marcuse, 2016). Die erfahrene Entwurzelung aus dem Zuhause und die Ohnmacht im Vermietverhältnis und angesichts eigener Lebensumstände habe ich als *unfreiwillige Objektivierung* von Mieter\*innen gefasst. Als Gegenbewegung dazu habe ich Prozesse der *umkämpften Subjektivierung*, also Momente der Aneignung von Wohnraum und der (Rück-)Gewinnung von Handlungsmacht der Mieter\*innen über ihren Wohnraum und gegenüber der Eigentümerseite, bezeichnet. Die Umkämpftheit der Aneignung von Wohnungen als *home-places*, und die Verteidigung von Wohnraum gegen die Inwertsetzungsbestrebungen der Eigentümerseite zeugt von der vierten Dimension der *ge-wohnten Vergesellschaftung*: Wohnen als Terrain sozialer Kämpfe um Reproduktionsverhältnisse.

## 7.2.4 Wohnen als Terrain sozialer Kämpfe um Reproduktionsverhältnisse

Wie ich im Theorieteil auf abstrakter Ebene dargestellt habe, ist die räumlich und historisch je spezifische Organisation der Wohnraumversorgung als Produkt sozialer Konflikte zu fassen und abhängig vom Stand der Klassenseinandersetzungen in der spezifischen Gesellschaftsformation des Kapitalismus. Gelebte Wohnerfahrungen, so habe ich argumentiert, können dabei als zentraler Bestandteil von Klassenerfahrungen gefasst werden, weshalb der Lebensbereich Wohnen als möglicher Ausgangspunkt für die Formierung von Klassenbewusstsein und kollektiver Identität interpretiert werden kann (Vollmer, 2019). Soziale Kämpfe um das Wohnen sind dabei gekennzeichnet durch ihre lokal-räumliche Verankerung und das Ringen um die materiellen Bedingungen der sozialen Reproduktion (Uhlmann, 2022). Das Feld des Wohnens wurde daher als Terrain von Klassenseinandersetzungen um Reproduktionsverhältnisse identifiziert (vgl. Abschnitt 3.3).

In der Analyse der beiden Fallbeispiele wurde aufgezeigt, dass Erfahrungen der (drohenden) Entsicherung von Wohnverhältnissen Ausgangspunkt für die Formierung politischer Kollektivität sein können; dass sich das politische Subjekt also durch Vergemeinschaftung von Interessen im Lebensbereich Wohnen konstituieren kann. In beiden untersuchten Siedlungen waren Prozesse der ökonomischen Inwertsetzung von Wohnraum umkämpft. In der historischen Rückschau zeigt sich, dass die Handlungsmacht der Mieter\*innen abhängig ist von einer Reihe struktureller und lokalspezifischer Faktoren: Während die Bewohner\*innen des gewerkschaftseigenen Konzerns NH in der HDS bei ihrem Kampf gegen den Verkauf der Siedlung an einen Immobilienspekulanten in den 1980er Jahren auf politischen Rückhalt durch die in Hessen regierende SPD sowie die Grünen bauen konnten, gelang die Verhinderung der Privatisierung des Wohnungsunternehmens GWH, das die Siedlung ab 1986 verwaltete, an die *HeLaBa* im Jahr 2000 nicht. Es fehlte unter einer CDU-geführten Landesregierung in Hessen an politischem Rückhalt für den Kampf der Bewohner\*innen, die bestrebt waren, die Preis- und Belegungsbindungen der Sozialwohnungen der Siedlung zu sichern. Dies verweist auf die Bedeutung politischer Kräfteverhältnisse und die Funktion von Parteien als Knotenpunkte der Interessensartikulation im Staat. Durch die herausgearbeitete politische Demobilisierung von Mieterinteressen im Zuge der Neoliberalisierung und damit einhergehende Normalisierung kommodifizierter Wohnraumversorgung schwanden die Möglichkeiten der Bewohner\*innen, ihre Forderungen nach Bezahlbarkeit gegen die ökonomischen Inwertsetzungsbestrebungen der Eigentümerseite durchzusetzen. Gleichzeitig veränderten sich die Bedingungen für die Formierung von Solidarität und die Organisation kollektiver Interessen der Mieterschaft auf lokaler Ebene. Während es dem Mieterverein der Siedlung in Sossenheim, der sich zum Zweck des Erhalts der Gemeinnützigkeit in den 1980er Jahren gegründet hatte, in den 1980ern gelungen war, universelle Forderungen für die gesamte Mieterschaft zu formulieren und für diese politische Mehrheiten zu organisieren, nahm die Anzahl an Mitgliedern in den 1990er Jahren parallel zu einem Bedeutungsverlust der Organisationen der Arbeiterbewegung sowie einem einsetzenden sozialen Wandel in der Nachbarschaft in Sossenheim stetig ab. Bei den sozialen Kämpfen in den 2000er Jahren vertrat der den Widerstand gegen die Privatisierung der GWH organisierende Verein nur noch die partikularen Interessen eines Segmentes der Bewoh-

nerschaft. Es gelang nicht, eine umfassende politische Kollektivität in der Siedlung herzustellen. Ich habe argumentiert, dass die Kommodifizierung von Wohnraum und die damit einhergehenden Veränderungen im Vermietverhältnis sowie der Sozialstruktur der Nachbarschaft der Formierung von Solidarität unter Bewohner\*innen entgegen gewirkt haben.

Der Verkauf der CvW an die DW im Jahr 1998 wurde ebenfalls von Protest der Bewohner\*innen begleitet, es gründete sich der Mieterverein *Höchster Wohnen e. V.*, jedoch gelang es aufgrund fehlender struktureller Macht der Mieter\*innen schon damals nicht, die Kommodifizierung und die direkt darauf folgende Finanzialisierung der Wohnungen zu verhindern. Bereits vor dem Verkauf befanden sich die ehemaligen Werkswohnungen in privatem Besitz der *Hoechst AG*, weshalb die Mieter\*innen – anders als die Bewohner\*innen der HDS in den 1980er Jahren – kein politisches Druckmittel gegen die ökonomischen Inwertsetzungsbestrebungen der Eigentümerin in der Hand hatten. Zudem fand der Verkauf der Siedlung an die finanzialisierte Wohnungsgesellschaft *DW/Vonovia* zu einem Zeitpunkt statt, als sich die (Re-)Kommodifizierung ehemals gemeinnütziger Wohnungen bereits als gängige Antwort auf die strukturellen Transformationsprozesse des Postfordismus – Deindustrialisierung, Globalisierung und Neoliberalisierung – durchgesetzt hatte. Angestoßen durch ein von Aktivist\*innen initiiertes *Organizing*-Projekt formiert sich seit 2021 in der Siedlung erneut Widerstand gegen die Bewirtschaftungspraxis der heutigen renditeorientierten Eigentümerin *DW/Vonovia* und gegen die mit der energetischen Modernisierung der Siedlung einhergehende Aufwertungs- und Verdrängungsdynamik in der Nachbarschaft. Die angewandt-kritische Begleitung der lokalen Kämpfe im Rahmen dieses Projektes zeigt, dass die Mieter\*innen des Finanzmarktkonzerns *Vonovia* über keinen ökonomischen oder politischen Hebel verfügen, um Forderungen gegenüber der Eigentümerseite auf lokaler Ebene durchzusetzen. Die Wohnungen befinden sich in privatem Besitz einer börsennotierten Aktiengesellschaft, sodass moralisch-politische Appelle an die Regierungsverantwortlichen auf kommunaler Ebene keine Wirkung entfalten können – anders als dies in den 1980er Jahren bei den sozialen Kämpfen in der HDS der Fall gewesen ist. Einzig und allein das Herstellen von Öffentlichkeit für lokale Missstände in der Siedlung und das Publikmachen von Erfahrungen, die der durch das finanzialisierte Wohnungsunternehmen nach außen getragenen Kundenorientierung diametral entgegenstehen, bewegte die Eigentümerseite zu Reaktionen. Sie bewirkten jedoch keine Abkehr von der Profitorientierung und konnten die Eigentümerin auch nicht von den Plänen der Modernisierung abbringen. Insgesamt konnte die Handlungsmacht der Bewohner\*innen durch die lokal-verankerte Organisierung von Interessen nicht substantiell gestärkt werden. Neben diesem strukturellen Grund für den ausbleibenden Erfolg der sozialen Kämpfe in der CvW wurden im Empiriekapitel die lokalspezifischen Herausforderungen bei der Organisierung der Interessen der Mieterschaft und der Formierung von Solidarität und Kollektivität hervorgehoben: Die bereits vor dem 2021 angestoßenen Organisierungsprozess bestehenden Trennungen der Bewohnerschaft in die Fraktion der alteingesessenen *Höchster* Mieter\*innen und die Fraktion der neu zugezogenen Bewohner\*innen konnte im Rahmen der durch Aktivist\*innen begleiteten und moderierten Organisierung der Bewohner\*innen nicht überwunden werden. Im Moment der Zuspitzung der lokalen Konflikte brauchen sich divergierende Interessenslagen der Bewohner\*innen und das damit einherge-

hende differente Verständnis des richtigen Umgangs mit der Situation bahn. Obwohl die sozialen Kämpfe in der CvW im Frühjahr 2024 zum (vorübergehenden) Erliegen kamen, gelang es zumindest zeitweise, der durch Finanzialisierung hervorgerufenen unfreiwilligen Objektivierung der Bewohner\*innen eine solidarische Perspektive entgegenzusetzen und die Handlungsmacht der Mieter\*innen zu stärken, als eigenständige politische Subjekte zu agieren und sich zu organisieren. Zentral war hierbei die externe Unterstützung durch Aktivist\*innen, wodurch zusätzliche materielle Ressourcen sowie personelle und zeitliche Kapazitäten für die Organisation der Interessen bereit standen. – Ressourcen, die von Verdrängungsdruck und Erschöpfung belasteten Mieter\*innen oft fehlen (vgl. Schipper et al., 2025; Schipper & Latocha, 2022). In der zweiten als Fallstudie untersuchten Siedlung HDS formierten sich überhaupt keine sozialen Kämpfe gegen die zum Zeitpunkt des Projektes laufende Modernisierungsmaßnahme. Da der lokale Mieterverein im April 2022 seine Aktivitäten eingestellt hat, ist die zentrale Solidarstruktur der Siedlung aufgegeben worden. Das fragmentierte sozial-räumliche Gefüge der Nachbarschaft, die Spaltungen zwischen Bewohner\*innen sowie die Alltagsbelastungen der Baustelle erschweren das Entstehen sozialer und folglich auch politischer Kollektivität.

Die Befunde der beiden Fallstudien kontrastierend zeigt sich, dass lokal je spezifische Faktoren wie soziale Infrastrukturen in dem jeweils betrachteten sozial-räumlichen Zusammenhang das Vergemeinschaften von Interessen und das Ausbilden von Solidarität unter Bewohner\*innen unterstützen können, was eine Voraussetzung für die Organisation von Interessen und die Formierung politischer Kollektivität darstellt. Allerdings können die Kommodifizierung und Finanzialisierung von Wohnraum entfremdende Effekte entfalten, was tendenziell mit einem Rückzug der Bewohner\*innen aus dem sozialen Nahraum der Siedlung einhergeht und Kollektivierungsprozesse erschwert (vgl. 7.2.3 in diesem Kapitel). Dass es in der Regel also gerade nicht zur Formierung sozialer Kämpfe gegen empfundene Zumutungen im Vermietverhältnis kommt, lässt sich auf die entfremdenden und zuvor dargestellten erschöpfenden Effekte von Kommodifizierung und Finanzialisierung zurückführen.

Insgesamt zeigt sich, dass Mieter\*innen im Gegensatz zu Arbeitskämpfer\*innen ökonomisch keinen Druck auf die Immobilieneigentümer\*innen ausüben können. Allerdings ermöglicht es eine öffentliche Eigentümerschaft von Wohnraum den Mieter\*innen, politisch Druck auszuüben, wie die historischen Kämpfe in der HDS zeigen. Bewohner\*innen von Wohnungen privater Vermietungsunternehmen hingegen, wie der Mieterschaft der CvW, bleibt lediglich das Herstellen von Öffentlichkeit als Druckmittel, was jedoch nicht direkt zu einem Erstarben der Handlungsmacht der Mieter\*innen gegenüber der Eigentümerseite führt. Das Beispiel Deutsche Wohnen & Co. enteignen (DWE) in Berlin zeigt, dass darüber hinaus mit Artikel 15 GG<sup>2</sup> durchaus ein mächtiger juristischer Hebel besteht, um direktdemokratisch Forderungen nach Bezahlbarkeit, Dekommodifizierung und Demokratisierung von Wohnraum gegen die Profitinteressen des Immobilienkapitals auf dem Terrain des Staates durchzusetzen (Berfelde & Heeg,

---

2 »Grund und Boden, Naturschätze und Produktionsmittel können zum Zwecke der Vergesellschaftung durch ein Gesetz, das Art und Ausmaß der Entschädigung regelt, in Gemeineigentum oder in andere Formen der Gemeinwirtschaft überführt werden.« (Artikel 15 GG)

2024; Berfelde & Möller, 2023; Vollmer, 2023). Allerdings existiert diese Möglichkeit nur auf Bundes- und Landes-, aber nicht auf kommunaler Ebene.

Ob lokal geführte soziale Kämpfe um das Wohnen erfolgreich sind in dem Sinne, dass es der Mieterschaft gelingt, auf politischem Weg ihre Forderungen gegenüber der Eigentümerseite durchzusetzen, ist wesentlich von strukturellen Faktoren abhängig, also der jeweils historisch spezifischen Materialisierung von Kräfteverhältnissen und der damit in Zusammenhang stehenden strategischen Selektivität des Staates. Die beiden *Case Studies* zeigen, dass das Einschreiben neoliberaler Kräfteverhältnisse in die staatliche Regulation des Wohnens in den letzten Jahrzehnten die Handlungsmacht der Mieter\*innen, sich gegenüber den Interessen des Immobilienkapitals durchzusetzen, substantiell geschwächt hat (vgl. Schipper, 2021a). Folglich ist die Einschreibung von Mieterinteressen in das Terrain des Staates in der aktuellen Gesellschaftsformation mit erheblichen Hürden und Herausforderungen verbunden. Die subjektivierende Wirkung der neoliberalen Reorganisation des Wohnens verstärkt diese Konstellation ungleicher Machtverhältnisse insofern, als dass neoliberal subjektivierte Mieter\*innen die Verhältnisse auf dem Wohnungsmarkt tendenziell als Status quo akzeptieren und die Profitorientierung der Vermieter\*innen normalisieren. Fordistisch subjektivierte Mieter\*innen problematisieren zwar vielfach die Verhältnisse, neigen aber mitunter zur Bevorzugung kooperativ ausgehandelter anstelle kollektiver Konfrontation der Vermieterseite. Ferner wirken Entfremdung und Erschöpfung der von Verdrängungsdruck betroffenen Bewohner\*innen der Formierung von Solidarität und dem Durchsetzen kollektiver Forderungen entgegen.

## 7.2.5 Ge-wohnte Vergesellschaftung als Verhältnis der Ausbeutung, Entfremdung und Erschöpfung

Mithilfe der vier Dimensionen der *ge-wohnten Vergesellschaftung* im Spannungsfeld von kapitalistischer Akkumulation und sozialer Reproduktion diskutierte ich das Artikulationsverhältnis zwischen strukturellen Transformationsprozessen, lokalen Wohnverhältnissen und deren umkämpfter Aushandlung durch die wohnenden Subjekte. Dabei zeigte sich, dass das relationale Zusammenwirken kapitalistischer Strukturlogiken, dem Akkumulationszwang und dem Handeln von Subjekten einen jeweils historisch und räumlich spezifischen Ausdruck annimmt.

In der theoriegebundenen Diskussion der Ergebnisse konnte aufgezeigt werden, dass der systemimmanente Widerspruch zwischen kapitalistischer Akkumulation und sozialer Reproduktion der Ware Arbeitskraft in der fordistischen und finanzdominierten Akkumulation durch staatliche Eingriffe in die Organisation der Wohnraumversorgung verschiedentlich prozessiert worden ist. Das fordistische Akkumulationsregime war gekennzeichnet durch eine (zumindest weitgehend) marktferne, also dekommodifizierte, und am Ideal der heteronormativen Kleinfamilie ausgerichteten Organisation des Lebensbereichs des Wohnens. Die sozialpartnerschaftlich ausgehandelten Zugeständnisse des (industriellen) Kapitals an die Arbeiterklasse stellten dabei einerseits die Legitimation des politischen Systems sicher, andererseits ermöglichte die »zentralisierte und staatlich vermittelte Institutionalisierung des kapitalistischen Klassengegensatzes« (Hirsch, 2005, S. 118) das Ausüben staatlicher Kontrolle über die Sphäre der Reprodukti-

on und damit die Stabilisierung der Kohärenz von Akkumulation und gesellschaftlichem Handeln. Mit der Aufkündigung des fordistischen Klassenkompromisses im finanzdominierten Akkumulationsregime erfolgte eine auf die Vermarktlichung des Wohnens abzielende Neuorganisation staatlichen Regierens (vgl. Schipper, 2018b, S. 7). Die als Neoliberalisierung gefasste Restrukturierung der staatlichen Vermittlung des Widerspruchs zwischen Akkumulation und Reproduktion im Lebensbereich Wohnen ging mit der Kommodifizierung und Finanzialisierung des Wohnens einher. War das industrielle Kapital zur Zeit des Fordismus noch an niedrigen Reproduktionskosten der Arbeiterklasse und somit an niedrigen Mietpreisen zum Zweck der Steigerung der Profitraten interessiert gewesen, so setzte mit der Dominanz des Finanz- und Immobilienkapitals ab den 1980er Jahren eine Dynamik der kontinuierlichen Steigerung der Profitraten durch steigende Mietpreise ein, also eine sukzessive Erhöhung der Reproduktionskosten der Arbeiterklasse. Diese Dynamik führte vielfach zu einer Entsicherung der Reproduktionsbedingungen lohnabhängiger Mieter\*innen unterer Einkommensklassen, da die Reallöhne in den vergangenen Jahrzehnten nicht gleichermaßen wie die Mietpreise gestiegen sind. Der Anteil der Mietzahlungen an den Reproduktionskosten von Lohnbeschäftigten hat sich tendenziell vergrößert (Lebuhn et al., 2017) und fließt als Transferzahlung aus dem *consumption funds* der Arbeiterklasse an das Immobilienkapital. Damit einher geht, so argumentiert Uhlmann (2022, S. 355), eine Neuordnung der Klassenverhältnisse und, so würde ich argumentieren, auch der Klassenerfahrungen der Subjekte. Denn der in der Produktionssphäre angesiedelte Antagonismus zwischen Arbeit und Kapital, also das Ausbeutungsverhältnis zwischen jenen, die über Kapital und Produktionsmittel verfügen, und jenen, die ihre Arbeitskraft verkaufen müssen, reicht offenkundig nicht aus, um die widersprüchlichen Wohnverhältnisse der aktuellen Gesellschaftsformation vollständig zu fassen. Diverse Autor\*innen gehen davon aus, dass der Widerspruch der gegenwärtigen kapitalistischen Formation grundlegender ist und sich als Antagonismus zwischen Kapital und Leben fassen lässt (Streichhahn & Kipka, 2019). In eben diesem Sinne charakterisierte eine Mieterin der CvW die profitorientierte Bewirtschaftung der Wohnsiedlung durch den Finanzmarktkonzern DW/Vonovia als »lebensverachtend« (Bewohnerzitat, Gedächtnisprotokoll 17.07.24). Das Verhältnis zwischen jenen, die Wohnraum besitzen und die Konditionen bestimmen, zu denen dieser Wohnraum gegen Mietzins Menschen zugänglich gemacht wird, also dem Immobilienkapital, und jenen, die kein Wohneigentum besitzen und folglich ein mit ihren Lohnzahlungen bestreitbares Mietverhältnis gezwungen sind einzugehen, also den Mieter\*innen, lässt sich als ein Verhältnis der (sekundären) Ausbeutung, Entfremdung und Erschöpfung charakterisieren.

Bezogen auf Vermietverhältnisse bedeutet *Ausbeutung* die Entkopplung von Mietkosten und Löhnen. Dieser Prozess wurde durch die (Re-)Kommodifizierung von Wohnraum im finanzdominierten *Reproduction-cum-production*-Regime verschärft. Das im Lohnverhältnis erarbeitete Einkommen der Haushalte reicht vielfach nicht mehr aus, um die stetig steigenden Mietzahlungsforderungen zu begleichen. Oft müssen Abstriche bei anderen Konsumausgaben gemacht werden, um den Wegzug aus der eigenen Wohnung zu verhindern oder zumindest zeitlich zu verzögern. In anderen Fällen bleibt Haushalten der Zuzug in ein gewünschtes Stadtviertel verwehrt, wenn dort die Mietpreise über die Grenze der Leistbarkeit gestiegen sind. Findet direkte

Verdrängung statt, verlieren Haushalte nicht nur das Dach über dem Kopf, sondern auch den Zugang zu etablierten sozialen Netzwerken und Versorgungsinfrastrukturen. Wohnkostenbelastung und Reproduktionsmöglichkeiten stehen also in einem direkten Abhängigkeitsverhältnis.

Über ökonomisch bedingten Verdrängungsdruck hinaus ist das Vermietverhältnis zweitens als entfremdend zu charakterisieren, da unter Bedingungen der Kommodifizierung und Finanzialisierung nicht die Bedürfnisse der Mieter\*innen als Subjekte, die sich notwendigerweise reproduzieren müssen und hierfür eine passende Wohnung brauchen, sondern die Inwertsetzungsbestrebungen der Eigentümerseite die räumlich-materielle Gestaltung und (Dys-)Funktionalität von Wohnraum bestimmen. Die Dominanz des Tauschwertes führt in je räumlich und historisch spezifischen Ausprägungen zu einer »Störung von Aneignungsverhältnissen« (Jaeggi, 2005, S. 19) zwischen wohnenden Subjekten und ihren Wohnungen, denn ökonomische Inwertsetzungsprozesse gehen mit einer Abstraktion der Wohnräume als durch soziale Beziehungsgefüge der Mieter\*innen konfigurierte *home-places* zu austauschbaren *housing-spaces* einher, was Prozesse der Aneignung von Wohnraum als Zuhause und die darin stattfindenden subjektbezogenen Reproduktionstätigkeiten, die der Wiederherstellung des Lebens dienen, stört. Politisch bedeutet Entfremdung für Subjekte den empfundenen Verlust von Freiheit und durch den Staat gewährten sozialen Rechten, das heißt, Entfremdung geht mit einer veränderten Subjektposition von Mieter\*innen einher. Obwohl Mieter\*innen in der BRD im Gegensatz zu anderen Ländern unbestritten durch das Mietrecht vergleichsweise gut abgesichert sind, machen von Verdrängung bedrohte Bewohner\*innen immer häufiger die Erfahrung, sich trotzdem gerade nicht auf den Staat berufen zu können, um vor Gewalt im Vermietverhältnis geschützt zu werden. So äußerte eine Mieterin der CvW ihre Wahrnehmung, dass sie und ihre Nachbar\*innen »keine Rechte mehr« hätten. Die strategische Selektivität des Staates zugunsten des Immobilienkapitals zeugt von einer Einschreibung und Verdichtung gesellschaftlicher Kräfte in das Terrain des Staates, die Profit aus dem Tauschwert der Ware Wohnen schlagen, also Kapital gegen Leben ausspielen. Am eindrücklichsten zeigt sich der Verlust sozialer Macht der Mieter\*innen an der wachsenden Zahl von Zwangsräumungen (Klosterkamp, 2024) bei gleichzeitig steigendem spekulationsbedingtem Wohnungsleerstand oder auch der legalen Steuervermeidung finanzmarktorientierter Immobilienkonzerne (Lelek, 2024) bei gleichzeitiger Nichtresponsivität des Staates in Bezug auf Forderungen der Mietenbewegung nach Dekommodifizierung, Bezahlbarkeit und Demokratisierung von Wohnraum (Vollmer, 2023). Demgegenüber haben es gesellschaftliche Kräfte wie Mieterschutzvereine oder soziale Bewegungen, die den Gebrauchswert von Wohnraum und damit das Leben gegen das (Immobilien-)Kapital verteidigen wollen, vergleichsweise schwerer, ihre Forderungen durchzusetzen (Schipper, 2021a). Trotz des Brüchigwerdens der neoliberalen Hegemonie bleibt eine grundsätzliche Abkehr von marktconformen Förderinstrumenten im Feld des Wohnens bisher aus (Schipper, 2024). Wie ich aufzeigen konnte, geht die strukturell transformierte Subjektposition der Mieter\*innen im finanzdominierten Akkumulationsregime nicht nur mit verminderten Möglichkeiten zur Einschreibung ihrer Interessen in das Terrain des Staates einher, sondern auch mit Erfahrungen der Erschöpfung.

Das Vermietverhältnis lässt sich unter Bedingungen der Kommodifizierung und Finanzialisierung drittens als in der Tendenz erschöpfend charakterisieren. Denn wenn Wohnverhältnisse prekär werden, wird die Fähigkeit von Subjekten, sich zu reproduzieren, ungewiss. Die Entsicherung der lebenserhaltenden Reproduktion bringt Haushalte in Not und kann zu mentaler und körperlicher Krankheit von Menschen führen. Darüber hinaus gefährdet die Erschöpfung der individuellen Kapazitäten für die soziale Reproduktion den gesamtgesellschaftlichen Reproduktionszusammenhang. Denn wenn die Wiederherstellung der Ware Arbeitskraft nicht sichergestellt ist, ist eine zentrale Grundvoraussetzung für den kapitalistischen Akkumulationsprozess nicht mehr gegeben. Folglich liegt der grundlegende Widerspruch der marktvermittelten Wohnraumversorgung darin, dass weder der Mensch (und damit die Ware Arbeitskraft) noch die Natur (und damit die Ware Boden und darauf errichteter Wohnraum) vollständig dem Tauschwert untergeordnet werden können. An der Grenze der kapitalistischen Verwertbarkeit dieser Ressourcen als Waren entsteht ein grundlegender Konflikt: der sozial-reproduktive Widerspruch zwischen Kapital und Leben.

Fassen wir Wohnen mit der *Feministischen Politischen Ökonomie* als Teil der reproduktiven Sphäre, in der unproduktive Arbeit geleistet wird, die zur Sicherung des Überleben notwendig ist und daher genauso wie die produktive Arbeit in der Sphäre der Produktion für die fortwährende Kapitalakkumulation vonnöten ist, lässt sich die Transformation des *Reproduction-cum-production*-Regime des Fordismus zum *Reproduction-cum-production*-Regime des finanzdominierten Kapitalismus als erweiterte Abschöpfung von Profiten nicht nur aus dem produktiven Sektor der Wirtschaft, sondern auch aus dem reproduktiven Sektor, dem Wohnen, fassen. Praktiken des Wohnens nicht primär als Konsum, sondern als reproduktive Arbeit zu fassen, ermöglicht es, die »Zumutungen, die an die Individuen und ihre Subjektfunktion jeden Tag herangetragen werden« (Demirović et al., 2010, S. 8) als Verschränkung von Ausbeutung, Entfremdung und Erschöpfung der Klasse der Lohnabhängigen zu begreifen.

Die gesellschaftliche Zustimmung zur vorherrschenden neoliberalen Regulation der Wohnraumversorgung ist in den letzten Jahren brüchig geworden (Schipper, 2024; Vollmer & Kadi, 2018). Ausdruck davon ist der seit der Wirtschafts- und Finanzkrise 2007/2008 anhaltende städtische Konfliktzyklus, in dem die Wohnungsfrage und andere Reproduktionsressourcen wie Gesundheit eine zentrale Stellung einnehmen (vgl. Holm, 2014; Mayer, 2013; Vogelpohl et al., 2017; Vollmer, 2019). Jedoch bleiben trotz weit verbreiteter Erfahrungen der Entsicherung der Reproduktionsbedingungen soziale Kämpfe »von unten«, also Selbstorganisationsprozesse derjenigen zur Miete wohnenden Subjekte, die am stärksten von Verdrängung und Erschöpfung betroffen sind, in der Regel aus. Mit dem eingeführten Konzept der *ge-wohnten Vergesellschaftung* lässt sich fassen, dass dies erstens darauf zurückzuführen ist, dass die Kommodifizierung und Finanzialisierung von Wohnraum vielerorts zu einer Auflösung jener kollektiver territorial verankerter Solidarstrukturen führte, die die Organisation politischen Protests »von unten« überhaupt erst ermöglichten. Zweitens, so habe ich argumentiert, können alltägliche verkörperte und räumlich situierte Erfahrungen der profitorientierten Wohnungsbewirtschaftung und Vermietung zu Entfremdung und Erschöpfung führen, die das Aufbegehren und konflikthafte Aushandeln verdrängungsrelevanter Situationen unwahrscheinlich machen. Kurz zusammengefasst: Durch die neoliberale Restruktu-

rierung des Lebensbereiches des Wohnens im finanzdominierten Kapitalismus jener Regulationsmechanismus abgeschafft, der verhindert hat, dass die Kapitalakkumulation ihre eigenen Grundlagen, das Leben an sich, verschlingt.

### 7.3 Ausblick und Anknüpfungspunkte

Durch das Zusammenführen politökonomischer und reproduktionstheoretischer Ansätze ist es in der vorliegenden Arbeit gelungen, eine Forschungsperspektive zu entwickeln, die eine relationale, also das Subjektive und Strukturelle zusammendenkende, Analyse von Wohnungsfragen in kapitalistisch verfassten Gesellschaften ermöglicht. Ähnlich unternahmen jüngst Moritz Rinn (2024), Sarah Uhlmann (2023) und Leon Rosa Reichle (2021) den Versuch, reproduktionstheoretische Erkenntnisse in die Analyse von Wohnungsfragen zu integrieren. Allerdings wurde eine feministisch erweiterte politökonomische Perspektive auf das Wohnen bisher nicht systematisch ausgearbeitet. Diesen Versuch habe ich mit der vorliegenden Arbeit unternommen.

Die in dieser Arbeit entwickelte Perspektive einer *Feministischen Politischen Ökonomie des Wohnens* ermöglicht es, die Art der Ausbeutung im Vermietverhältnis über das ökonomische Missverhältnis von Lohnzahlungen und Reproduktionskosten hinaus zu erfassen und die Folgen der neoliberalen Wohnraumorganisation auf Subjektebene zu erörtern. Es wurde herausgearbeitet, dass die mit der neoliberalen Restrukturierung von Wohnverhältnissen einhergehende Entfremdung und Erschöpfung von Mieter\*innen unterer Einkommensklassen ein zentraler Grund dafür ist, dass sich trotz verschärfender Versorgungsprobleme im Lebensbereich Wohnen und weit verbreiteten Erfahrungen von Verdrängungsdruck nur so selten Widerstand aus den betroffenen Mieterschaften heraus formiert. Mit dieser zentralen Erkenntnis bildet die Arbeit eine Brücke zwischen Debatten der kritischen Wohnungsforschung, die »von oben« auf die Strukturveränderungen gesellschaftlich eingerichteter Wohnverhältnisse blicken (Aalbers & Christophers, 2014; Belina, 2017, 2018b; Harvey, 2001, 2003), und jenen Debattenbeiträgen, die »von unten« die sozialen Verwerfungen einer (finanz-)marktvermittelten Wohnraumversorgung diskutieren (Elliott-Cooper et al., 2020; Marcuse, 1975, 1985; Rinn, 2021; Schipper, 2021b; Valli, 2015; Watt, 2018).

Mit der entwickelten konzeptionellen Verknüpfung politökonomischer und reproduktionstheoretischer Ansätze interveniert die Arbeit in aktuelle Debatten der kritischen Wohnungs- und Verdrängungsforschung (Gehrig, 2023; Reichle, 2021; Rinn, 2024; Uhlmann, 2022) sowie in jüngere Debatten der feministisch-geographischen Wohnforschung (Baxter & Brickell, 2014; Blunt & Dowling, 2022; Latocha et al., 2022; Madden, 2020; Power & Mee, 2024, 2020). Dabei bietet das entwickelte Konzept der vierfachen *ge-wohnten Vergesellschaftung* im Spannungsfeld von kapitalistischer Akkumulation und sozialer Reproduktion zahlreiche Anknüpfungspunkte sowohl für die gesellschaftstheoretisch informierte Kritik an den strukturellen Widersprüchen einer marktvermittelten Wohnraumversorgung als auch für die praxisbasierte Erforschung historisch und räumlich konkreter Wohnungsfragen. Es kann mit der in dieser Arbeit präsentierten Perspektive analysiert werden, wie sich Prozesse gesellschaftlicher Transformation in lokalen Praktiken der Bewirtschaftung und Vermietung von Wohnraum

manifestieren und wie Mieter\*innen diese Veränderungen der Wohn- und Vermietverhältnisse im Alltag erleben, interpretieren und sich dagegen zur Wehr setzen (oder auch nicht). Mit dieser relationalen Analyseperspektive auf Wohnverhältnisse bildet der entwickelte Ansatz eine Brücke zwischen den lokal-räumlichen Folgen struktureller Transformationsprozesse im Lebensbereich Wohnen und der Subjektebene. So können kleinräumig empirisch beobachtbare Phänomene wie materieller Verfall von Wohngebäuden oder soziale Spaltungsprozesse auf Nachbarschaftsebene ins Verhältnis zu regulativen Reorganisationsprozessen gesetzt und so gesellschaftstheoretisch erfasst und hinsichtlich ihrer sozialen Folgen erörtert werden. Dadurch eröffnet die vorgeschlagene feministische Erweiterung politökonomischer Perspektiven einen neuen Blick auf Prozesse der Kommodifizierung und Finanzialisierung von Wohnraum. Damit bietet die *Feministische Politische Ökonomie des Wohnens* vielfältige Anknüpfungspunkte für empirische Untersuchungen aktueller, aber auch historischer Wohnungsfragen. Mit dem entwickelten Ansatz der *ge-wohnten Vergesellschaftung* kann beispielsweise Verdrängung als ein über den physischen Wohnortwechsel hinausgehendes Phänomen aus Subjektperspektive untersucht werden. Entfremdung und Erschöpfung dabei als zentrale Dimensionen von Verdrängungsdruck zu begreifen, bietet einen neuen Erklärungsansatz für die Frage, warum sich Mieter\*innen im Regelfall gerade nicht gegen erlebte Ungerechtigkeiten im Vermietverhältnis zur Wehr setzen.

Über den konzeptionellen Beitrag hinaus lieferte die vorliegende Arbeit wichtige empirisch-methodische Erkenntnisse. Mithilfe des entwickelten historisch-geographischen *Case Study Approach* auf Wohnsiedlungsebene arbeitete ich die komplexe Geschichte zweier bisher im öffentlichen Diskurs der Frankfurter Stadtgesellschaft weitgehend unbeachteter, wenn überhaupt punktuell medial beleuchteter Wohnkomplexe auf. In der auf zahlreichen Details und Geschichten basierenden Analyse der Fallbeispiele wurde deutlich, dass sich durch eine gesellschaftstheoretisch rückgebundene kritische Analyse konkreter, zunächst unbedeutend scheinender Beispiele größere gesellschaftliche Widerspruchsverhältnisse wie jenes zwischen Tausch- und Gebrauchswert der Ware Wohnraum in ihrer Komplexität und subjektiven Qualität erfassen lassen. Um die Umkämpftheit der ökonomischen Inwertsetzung von Wohnraum zu analysieren, war es zentral, die Distanz zu mietenpolitischen Bewegungsakteuren und den kämpfenden Bewohner\*innen zu überwinden. Nur durch das auf langfristig angelegten solidarischen Beziehungen aufbauende Vertrauensverhältnis zu wohnungspolitischen Praxis- und Bewegungsakteuren war es möglich, im Rahmen der angewandt-kritischen Forschung tiefgehende Einblicke in das Erleben und die Aushandlung prekärer Wohnverhältnisse und Verdrängungsdruck zu erlangen. Gerade mit Blick auf die Beschaffung von Daten für die historische Analyse vergangener sozialer Kämpfe um das Wohnen verschaffte die Vernetzung mit der lokalen Mietenbewegung Zugang zu Wissensbeständen, die in dieser Form anderen Forscher\*innen nicht zugänglich geworden wären. In diesem Sinne plädiert die vorliegende Arbeit für eine stärker praxisorientierte und transformativ ausgerichtete kritische Wohnungsforschung.

Zu guter Letzt konnten einige für die Praxis mietenpolitischer Bewegungen relevante Erkenntnisse zu den Herausforderungen und Hürden, mit denen die Organisation von Mieterinteressen im Allgemeinen und im Kontext der sozial-ökologischen Transformation des Wohnens im Speziellen verbunden ist, generiert werden. Die Analyse der Erfolgs-

bedingungen und Gründe für das Scheitern der historischen und gegenwärtigen sozialen Kämpfe in den beiden untersuchten Wohnsiedlungen verdeutlichte, dass die Voraussetzung für die Organisation von Interessen der Mieter\*innen ausreichend materielle, zeitliche und personelle Ressourcen sowie lokal-räumlich verankerte Solidarstrukturen sind, die das Erleben von Kollektivität und die Formierung eines geteilten Interesses der Bewohner\*innen ermöglichen. Eben jene Solidarstrukturen, die das Erleben von Kollektivität und die Formierung von Solidarität unter Bewohner\*innen überhaupt erst ermöglichen, sind vielerorts durch Prozesse der Kommodifizierung und Finanzialisierung abhanden gekommen. Wie es der Macht entfremdender und erschöpfender Effekte einer marktvermittelten Wohnraumversorgung zum Trotz gelingen kann, dass Mieter\*innen Handlungsmacht (zurück-)gewinnen und ihre Interessen in das Terrain des Staates einschreiben, bleibt eine Fragestellung von zentraler gesellschaftspolitischer Relevanz. An den praxisbezogenen Erkenntnissen dieser Arbeit können zukünftige Forschungsvorhaben ansetzen und die Methoden einer angewandt-kritischen Wohnungsforschung weiterentwickeln – durch eine solidarisch-politische Wissensproduktion mit Mieter\*innen sowie die kollaborative Zusammenarbeit mit sozialen Bewegungsakteur\*innen.