

4 Eine politökonomische Perspektive auf lokale Wohnungspolitik

Die Vielschichtigkeit der Wohnungsfrage, ihre Verwobenheit mit verschiedenen gesellschaftlichen Prozessen, die von Architektur und Städtebau über intime Rückzugsorte bis hin zu globalen Kapitalströmen reichen, ermöglicht es weder, eine große Theorie des Wohnens zu formulieren oder darauf zurückzugreifen, noch ist dies wünschenswert (Aalbers 2018: 195). Stattdessen bietet das multidisziplinäre Feld des Wohnens Zugänge für unterschiedliche Theorien, die jeweils »reductions of the social world« (ebd.) darstellen und daher nie alles erklären oder verstehen und interpretieren helfen können. Erkenntnisinteressegeleitet wurde für diese Arbeit ein Zugang entwickelt, der unter dem Überbegriff der Politischen Ökonomie Forschungsarbeiten zusammenführt, die sich mit der Veränderung der Politischen Ökonomie des Wohnens einerseits und staatstheoretischen Debatten andererseits befassen, um darauf aufbauend eine machtsensible Analyse aktueller wohnungspolitischer Aushandlungsprozesse zu entwickeln. Dieses Herangehen folgt Streecks Definition von Politischer Ökonomie, der zufolge »Politik und politische Institutionen [...] [nicht verstanden werden können], ohne sie in enge Beziehung zu den Märkten und wirtschaftlichen Interessen sowie den aus ihnen erwachsenen Klassenstrukturen und Konflikten zu setzen« (Streeck 2021: 59). Dies gilt im Besonderen für die Annäherung an die Wohnungsfrage, die von Wissenschaftler*innen wiederholt im Zentrum der Politischen Ökonomie verortet wurde (Aalbers und Christophers 2014). Wohnen ist ein ökonomischer Sektor, der eine wichtige Rolle in den zunehmend globalen Prozessen der Kapitalzirkulation und für die mit ihr verflochtenen Interessensgruppen spielt und dessen Entwicklung von umfangreichen staatlichen Regulierungsmaßnahmen geprägt ist. Daher müssen in die Wohnungsforschung sowohl »ökonomische« als auch »politische« Analyseperspektiven integriert werden: »housing can be adequately studied with neither purely economic nor with purely political-historical conceptualizations« (Bernt 2022: 45). Wohnraum mag als Privateigentum warenförmig gehandelt werden, und er funktioniert im globalen, finanzialisierten Kapitalismus zunehmend als handelbares Finanzprodukt, er kann aber nie komplett kommodifiziert und Marktlogiken untergeordnet werden. Seine Form der Bereitstellung wird immer zwischen unterschiedlichen Betrachtungslogiken und Handlungsmaximen ausgehandelt. Aus diesem

Umstand gegenseitiger Durchdringung ergeben sich, wie bereits die Political Economy Working Group in den 1970er Jahren betonte, konzeptionelle und empirische Herausforderungen für die Forschung:

[...] an understanding of housing presupposes an adequate understanding of the state and of state intervention. An understanding of the role of the state in this field is made very difficult by the fact that even at the economic level there is not one coherent capitalist interest. The problem is further increased when we consider the political and ideological significance of housing. (Clarke und Ginsburg 1975: 2)

Um die Dynamiken, die Wohnrealitäten heute prägen, zu verstehen, kombiniert diese Publikation unterschiedliche Ansätze und Konzepte, die auf unterschiedlichen Abstraktionsebenen angesiedelt sind. Im Folgenden werden erstens der gewählte staats-theoretische Zugriff vorgestellt und mit ihm die Definition und Wirkungsweise von strategischer Selektivität sowie die Staatsmacht und die Unterscheidung von Zivilgesellschaft und Staat illustriert. Danach werden Debatten zusammengefasst, die sich mit der sich verändernden Rolle des Wohnens innerhalb der kapitalistischen Ökonomie befassen. Sie haben den Zweck, zu illustrieren, dass die Wohnraumversorgung in zunehmend globale Netzwerke der Kapitalzirkulation eingebettet ist und die gebaute Umwelt im Kapitalismus über den sogenannten *Spatio-Temporal Fix* eine spezifische Funktion einnimmt. Zudem werden Renditeinteressen, Formen der Ausbeutung, Bestandteile des Mietpreises und sich im Wohnungssektor überkreuzende Interessenlagen illustriert. Daraus geht hervor, welche Dynamiken die Wohnraumversorgung prägen, die strukturell wirksam werden und daher lokal zwar bearbeitet, aber nicht außer Kraft gesetzt werden können.

Erörtert wird zudem basierend auf theoretischen und empirischen Debatten der Einfluss marginalisierter Gruppen auf Diskurse, politische Entscheidungsprozesse und materiell verdichtete Kräfteverhältnisse. Insgesamt wird durch die Herangehensweise möglich, sich für empirische Varianzen und neuere Entwicklungen zu sensibilisieren, ohne dabei – wie es mitunter ökonomiezentrierten Forschungsarbeiten vorgeworfen wird – seinen Blick durch von vornerein als gesetzt angenommene Funktionsweisen des Kapitalismus zu verstellen und die Agency von Akteuren aus dem Blick zu verlieren (Jacobs et al. 2024: 12, Bourdieu 1986).

Für die Operationalisierung wird das Konzept der lokalen Wohnraumregime erarbeitet, wobei ich auf die CPE Bezug nehmen werde, die das Bindeglied zwischen theoretischer Perspektive und methodischer Herangehensweise ist. Bei der CPE handelt es sich um einen kritisch-realistischen Ansatz, der Impulse aus dem *institutional* und *cultural turn* für den Bereich der Politischen Ökonomie und materialistischen Staatstheorie aufgreift (Sum/Jessop 2013).

4.1 Staatlichkeit im Wandel

4.1.1 Die Definition von Staat

Anders als alltagssprachliche Auffassungen von »dem Staat« ist der Staat keine monolithische Sache und kein Subjekt (Poulantzas 2002: 164). Ein Staat stellt vielmehr ein komplexes, in sich widersprüchliches und sich permanent wandelndes Phänomen dar; deshalb ist die Definition dessen, was der Staat ist, sehr herausfordernd. Die Komplexität, Wandelbarkeit und Anpassungsfähigkeit des Staates macht es unmöglich, alle »den Staat« umfassenden und betreffenden Dynamiken mit einer theoretischen Brille zu ergründen. Daher müssen je nach Erkenntnisinteresse Schwerpunkte gesetzt und Ausschnitte fokussiert werden. Grundlegend für diese Arbeit ist Poulantzas Definition des Staates. Poulantzas (2002: 159) begreift den Staat als soziales Verhältnis – eine Formulierung, die Poulantzas in Anlehnung an Marx Definition von Kapital entwickelt –, »als ein Verhältnis, genauer als die materielle Verdichtung eines Kräfteverhältnisses zwischen Klassen und Klassenfraktionen, das sich im Staat immer in spezifischer Form ausdrückt«. Im Kern verfügen Staaten über eine institutionell-strukturelle Matrix, die sich für spezifische politische Strategien und Taktiken unterschiedlicher Akteursgruppen aus verschiedenen Klassen oder Klassenfraktionen als unterschiedlich zugänglich und veränderbar erweist. Die Staatsapparate und Institutionen nehmen in der Regel die Funktion der »Vertretung irgendeiner Fraktion des Blocks an der Macht oder eines konflikthaften Bündnisses dieser Fraktionen gegen andere [ein]. Sie konzentrieren oder kristallisieren also in sich dieses oder jenes Interesse oder den Zusammenschluss von Sonderinteressen« (ebd.: 164). Auch innerhalb der einzelnen Staatsapparate erfolgen kompromisshafte Verdichtungen gesellschaftlicher Interessen. Die aktuelle Form des Staates erweist sich jeweils als das Ergebnis vergangener gesellschaftlicher Kämpfe zwischen unterschiedlichen Klassen und Klassenfraktionen, wobei die jeweiligen Machtverhältnisse erst aufeinander bezogen wirksam werden. Als »verknottete widersprüchliche Verhältnisse« (ebd.: 165) lassen sie zwischen den Apparaten und Zweigen des Staates, aber auch innerhalb der Apparate Reibungspunkte entstehen.

Aufgabe des Staates ist es, organisatorisch für eine Einheit innerhalb des Blocks der Macht zu sorgen, die staatlichem Handeln voransteht und gleichzeitig immer wieder neu ausgehandelt werden muss. Staatlichkeit kann nicht allein über eine Annäherung an das institutionelle Ensemble oder die Staatsapparate erklärt werden, sondern muss die sich laufend weiterentwickelnden Widersprüche und Konflikte einbeziehen, die sich für unterschiedliche Klassen in und durch den Staat ergeben (Jessop 2008: 120ff.). Wichtig ist es also, zu untersuchen, wie vom Staat durch seinen Charakter als materielle Verdichtung gesellschaftlicher Kräfteverhältnisse in konkreten Aushandlungsprozessen eine selektive Wirkung ausgeht. Die Selektivität kann in Anlehnung an Offe als »strukturell« verstanden werden. Offe (2006: 105) versteht darunter die »systematische Restriktion eines Möglichkeitsraumes«. Die Mechanismen struktureller Selektivität ergeben sich aus der Materialität und Geschichte eines Apparats; aus der »spezifischen Vertretung von Sonderinteressen innerhalb der Apparate, also aus ihrer Stellung in der Konfiguration des Kräfteverhältnisses« (Poulantzas 2002: 165). Jessop weist jedoch darauf hin, dass der Begriff »strukturell« irreführenderweise gleichbleibende Be- und Einschränkungen sug-

geriere, die auch unabhängig von gesellschaftlichen Veränderungen konstant blieben, und schlägt daher vor, stattdessen den Begriff ›strategisch‹ zu verwenden, der stärker auf die Wandelbarkeit und Relationalität der Selektivitäten verweist. Denn welche institutionell-strukturellen Matrizen und welche Selektivitäten im Staat jeweils aktiviert werden, ist von gesellschaftlichen Konjunkturen, parteipolitischen Machtverhältnissen, temporären Handlungshorizonten oder Verwaltungsstrukturen abhängig. Die Widersprüche, die sich zwischen den Handlungslogiken ergeben, können in »Nicht-Entscheidungen« münden, bei denen staatliches Handeln in gewissem Umfang systematisch unterbleibt (Poulantzas 2002: 165 f.).

Was den Staat von anderen Formen der Vergesellschaftung (etwa der Religion, dem Militär oder der Ökonomie) unterscheidet, ist, dass an ihn die Erwartung herangetragen wird, dass seine Funktion darin besteht, das Allgemeinwohl (seiner imaginierten Bevölkerung) zunächst zu definieren und im Weiteren dafür zu sorgen, dass verbindliche Abmachungen getroffen werden, die der Allgemeinheit förderlich sind (Jessop 2008: 9). Eine Vorstellung von Gemeinwohl ist zwangsläufig illusionär, denn sie findet auf einem »strategically selective terrain and involves the differential articulation and aggregation of interests, opinions, and values« (Jessop 2008: 11) statt. Aufgabe des Staates ist es daher, stabilisierende Formen zu finden, die inhärente Krisentendenzen, Konflikte und Widersprüche zugunsten jener verschieben, die integral Teil der imaginierten Gemeinwohl-Community sind, und zulasten jener gehen, die davon ausgeschlossen bleiben (ebd.: 11). Aus dieser Sonderrolle des Staates erwächst ein Paradox: Einerseits ist der Staat nur ein institutionelles Ensemble innerhalb einer sozialen Formation neben anderen, andererseits ist er in besonderer Weise mit der Letztverantwortung für die Aufrechterhaltung des Zusammenhalts der sozialen Formation betraut, deren Teil er lediglich ist (Jessop 2008: 79). Da jedoch viele Probleme »well beyond its control« (ebd.) liegen und diese sich bei intendierter Problemlösung potenziell sogar verschlechtern können, besteht eine Tendenz zum Staatsversagen, in anderen Worten: »[...] because both class and non-class struggles escape state control, state power is always provisional, fragile and limited« (ebd.: 122). Gleichzeitig ermöglicht erst die relative Autonomie des Staates gegenüber Einzelinteressen die Kompromissfindung. Analytisch kann daraus die Aufgabe abgeleitet werden, sich widersprüchliche Reibungspunkte und institutionalisierte Interessengegensätze innerhalb des strategisch selektiven Kräfteverhältnisses anzuschauen und zu untersuchen, mit welchen Taktiken und Strategien sie (nicht-)erfolgreich zu transformieren versucht werden.

4.1.2 Staat und Macht

Der Staat, seine Staatsapparate und die Regierungsebenen fungieren als Zentren der Macht für Fraktionen oder Allianzen, die sowohl den Block an der Macht stützen als auch Zentrum gegenhegemonialer Kräfte sein können:

Thus the state must be understood as a strategic field formed through intersecting power networks that constitutes a favorable terrain for political manoeuvre by the hegemonic fraction. (Jessop 2008: 123)

Doch was kann unter Macht verstanden werden? Macht, so eine einfache Definition, »is the capacity of a given force to produce an event that would not otherwise occur« (ebd. 11). Über die Frage, wie staatliche Macht epistemologisch gefasst, ontologisch und methodologisch erforscht werden kann, existieren viele Debatten (Lukes 2005). Hier wird davon ausgegangen, dass Macht nur relational zu gesellschaftlichen Gegebenheiten wirksam werden kann. Präziser als von »der Macht« wäre es, von Mächten zu sprechen und jeweils deren spezifische Asymmetrien, Vulnerabilitäten, gegenseitige Abhängigkeitsverhältnisse und wechselseitige Praktiken zu erörtern. Macht (verstanden als Mächte) soll in diesem Sinne verhandelt werden, als »the capacity to realize interests in a specific conjuncture« (Jessop 2008: 144).

Während Poulantzas in seinen frühen Arbeiten den Staat als Herrschaftsinstrument betrachtet, das langfristig den Interessen der Bourgeoisie dient, und ihn außerhalb sozialer Kämpfe konzipierte, drängten zeitgenössische Ereignisse wie das Entstehen der neuen sozialen Bewegungen der 1968er Jahre, aber auch Foucaults theoretische Arbeiten in seinen späteren Schriften eine neue Konzeptionalisierung von Staatlichkeit auf. Poulantzas erarbeitete aufbauend auf dieser gesellschaftlichen Entwicklung und eingehend auf Foucaults Arbeiten ein Staatsverständnis, das betont, »dass der Staat von seinem Konstituierungsprozess in den sozialen und politischen Auseinandersetzungen her gedacht werden muss und dass Wissens- und Diskurspraktiken selbst einen wichtigen Aspekt sozialer Machtverhältnisse darstellen« (Adolphs und Karakayali 2010: 153). Ähnlich wie Gramscis Staats- und Hegemonieverständnis begreift er den Staat als erweiterten Staat, der die Produktion und Organisation einer Lebensweise sicherstellen muss und von dem »der durch Disziplin und Normalisierung atomisierte und parzellierte Körper der Bevölkerung, [...] [sowie] die Struktur von Raum, Zeit und Körperlichkeit« produktiver und zugleich unterworfenen Teil sind (Adolphs und Karakayali 2010: 154). Insbesondere Foucault betont die enorme Dispersion und Vielfalt der Institutionen und Praktiken, die an der Ausübung staatlicher Macht beteiligt sind (Jessop 2008: 60).

Zentral für Poulantzas theoretisches Herangehen ist die Frage danach, wie die politische und ideologische Klassenherrschaft teilweise durch die geistig-manuelle Arbeitsteilung und deren Auswirkungen auf die Ausgrenzung der Arbeiterklasse und anderer subalternen Elemente der »secrecy or knowledge« (Jessop 2008: 144) reproduziert wird. Staatswissen ist »die spezifische Verkörperung der geistigen Arbeit im Staat« (Adolphs und Karakayali 2010: 158) und konstituiert zusammen mit spezifischen Diskursen einen Teil der Materialität der Staatsapparate bzw. des »spezifischen organisatorischen Gerüsts, aber auch der staatlichen Institutionen im weiteren Sinne« (ebd.). Das organisatorische Wissen über staatliche Lenkungsprozesse wie einen Staatsdiskurs oder politische Diskurse bezeichnet er als geistige Arbeit. Somit lässt sich mit Poulantzas der »Zusammenhang zwischen spezifischen Formen von Wissen, Wissenschaft und Ideologie und dem materiellen Aufbau des Staats« untersuchen (Adolphs und Karakayali 2010: 165). Die Diskurse des Staates sind »Diskurse in Aktion« (Poulantzas 2002: 85), die mit einem gewissen strategischen und taktischen Herangehen eingesetzt werden und die vom Wissen, das sich der Staat aneignet, unterstützt werden. Sie stellen eine Verbindung von Macht und Wissen her (ebd.), sind aber immer unvollständig und bruchstückhaft, »je nach den strategischen Plänen der Macht und den verschiedenen Klassen, an die er gerichtet ist« (ebd.). Die materiell und ideologisch konstituierte Organisation von

Forschung, Management und bürokratischen Strukturen werden in dieser Arbeit im Anschluss an Poulantzas als eng mit der herrschenden Ideologie verknüpft betrachtet (Jessop 2008: 144).

Analytisch bedeutet dies, nicht isolierte Eigenschaften von Akteur*innen zu untersuchen, sondern strategisch relationale Möglichkeitsfenster, die sich aus strukturell selektiven sozialen Beziehungsformen ergeben. Nicht nur Brüche, auch Kontinuitäten können im Zentrum der Analyse stehen; fokussiert werden können Konjunkturen und spezifische Handlungsoptionen, aber auch

the vital role of specific mechanisms and discourses of attribution in identifying the agents responsible for the production of specific effects within a particular conjuncture, the significance of specific capacities and modes of calculation in framing individual and collective identities, the relational and relative nature of interests, and the dialectical relation between subjective and objective interests (Jessop).

Je nachdem, für welche Strategien sich Akteure in der Interaktion entscheiden und in welchen strukturellen Begrenzungen sie agieren: Auch wenn Strukturen immer selektiv und nie absolut determinierend wirken und daher umgangen werden können, werden durch machtvollen Prozesse möglicherweise Veränderungen herbeigeführt.

Oftmals wird Staatsmacht über formale Aspekte untersucht, etwa seine institutionelle Struktur, Formen der Repräsentation und das Wahlrecht. Lukes (2005) betont, dass für die Analyse von Macht nicht allein institutionelle Strukturen, die Kapazität des Agendasettings und Prozesse der Entscheidungsfindung in offen ausgetragenen Konfliktprozessen und das Blockieren von Entscheidungsfindungsprozessen gefasst werden sollten, sondern auch vorgelagerte Mechanismen, die Präferenzen, Unmut oder Forderungen erst entstehen lassen bzw. dies unterbinden. Strategische relationale Analysen beziehen auch Projekte zur Vereinheitlichung der Staatsmacht sowie staatliche Strategien zur Ordnung der Gesellschaft in die Analyse ein. Der alleinige Fokus auf Verhaltensweisen, Entscheidungsprozesse, zentrale Themen, offene Konfliktlinien und subjektive Interessen und Präferenzen, die über politische Partizipation artikuliert werden, greift zu kurz, denn Macht werde auch wirksam, »to prevent such conflict from arising in the first place« (Lukes 2005: 28). Es kann nicht davon ausgegangen werden, dass bei einem Nichtentstehen von Konflikten durch bestimmte Personengruppen auf deren Interessen keine machtvollen Prozesse wirken (ebd.: 29). Demnach sollten Fragen nach dem Einfluss auf die politische Agenda jenseits von *decisions* und *non-decisions* gestellt werden. Das heißt, neben potenziellen und tatsächlichen Themen sollten nicht offen ausgetragene und latente Konflikte sowie subjektive und objektive Interessenlagen berücksichtigt werden (ebd.: 29).

Nicht zuletzt soll für eine Analyse der Macht untersucht werden, welches die Entstehungsbedingungen von Praktiken sind, die bestimmte Objekte »als Objekte in einem immanenten Macht-Wissen-Feld hervorbringen« (Adolphs und Karakayali 2010: 155).

Zivilgesellschaft und Staat Für die Analyse von Staatsmacht ist es notwendig, zu definieren, in welchem Verhältnis Zivilgesellschaft und Staat stehen. Häufig herrscht darüber, was unter ›Zivilgesellschaft‹ verstanden wird, sowohl konzeptionell als auch empirisch

Verwirrung, auch, weil sich die Rolle der Zivilgesellschaft und ihr Verhältnis zur politischen Gesellschaft wandelt. Beide sollten immer in Relation zueinander gesetzt werden (Swyngedouw 2005: 1996). Grundsätzlich wird mit der Unterscheidung Zivilgesellschaft—Staat die spezifische Logik von Kämpfen in beiden Sphären unterstrichen. Trotz der unterschiedlichen Logiken werden in dieser Arbeit im Anschluss an Gramsci und Poulantzas politische Kämpfe, die von der Zivilgesellschaft ausgehen, nicht als außerhalb des Staates stehend begriffen, sondern als etwas, wodurch »der Staat innerhalb der Kämpfe steht, die ihn ununterbrochen überfluten« (Poulantzas 2002: 172), auch wenn die Kämpfe weit über ihn hinaus reichen.

Mit Gramsci (o.J.: H7, § 83), der seinen Arbeitsschwerpunkt nicht auf die Definition von Staatlichkeit, sondern auf die Analyse von Staatsmacht legte, kann der »Berührungspunkt zwischen der ›Zivilgesellschaft‹ und der ›politischen Gesellschaft‹« als »öffentliche Meinung« bezeichnet werden. Diese ist eng mit politischer Hegemonie und der Herausbildung von gesellschaftlichem Konsens verknüpft. Gramsci hebt hervor, dass Herrschaft stets auf einem Minimum an Zustimmung oder stillschweigendem Konsens basieren muss, um sich einigermaßen stabil zu etablieren. Gelingt es einer (Klassen-)Fraktion, ein »Bündnis« zu organisieren und ihr eigenes Interesse über jenes von Staat und Zivilgesellschaft hinaus zu verallgemeinern und damit einen »historischen Block« herauszubilden, spielt das Verhältnis zu den subalternen Klassen eine Schlüsselrolle bei der Organisierung von Gegenmacht (Kannankulam 2010: 227).

4.2 Kommodifizierte Wohnraumversorgung

Der Prozess, der abläuft, wenn Wohnraum zunehmend über seine Funktion als Ware gedacht und konzipiert wird und die Gebrauchswertseite des Wohnens immer weiter in den Hintergrund rückt, wird als Kommodifizierung bezeichnet (Marcuse und Madden 2016: 17).¹ Im Folgenden werden Debatten dargelegt, die helfen, die kapitalistische Ökonomie des Wohnens besser zu verstehen. Sie sind notwendig, um strukturelle Ungleichgewichte und Interessenskonflikte zu verstehen, die in der öffentlichen Wohnraumversorgung angelegt sind. Während zum Thema der Politischen Ökonomie des Wohnens im Kapitalismus viele Publikationen erschienen sind, sollen im Rahmen dieses Kapitels drei Punkte hervorgehoben werden: erstens, die ökonomische Relevanz des Wohnungssektors und seine Verwobenheit mit den Finanzmärkten. Zweitens die besondere Rolle, die Wohnen innerhalb des Kapitalismus einnimmt. Drittens die Besonderheiten der Ökonomie von Grund und Boden.

1 Über die Zentrierung des Tauscherts wird – bewusst oder unbewusst – eine Äquivalenzrelation und ein Austauschverhältnis hergestellt und es wird ein quantifiziertes, relationales Verhältnis des lebensnotwendigen Gutes zum Einkommen der Nutzer*innen und zu anderen Waren konstituiert (Heinrich 1999 [2017]: 207). Komplex ist dieser Vorgang insofern, dass Wohnen eng mit einer Vielzahl gesellschaftlicher Bereiche verzahnt ist: Lohn- und Arbeitsverhältnisse, Erholung, Pflege, Besitzverhältnisse, Fragen der Mobilität und des Infrastrukturzugangs. Die Reduktion auf den Tauschwertaspekt des Wohnens findet in vielen Bereichen der Produktion, Bewirtschaftung und Zirkulation statt.

4.2.1 Wohnen als Ware

Wie im Bereich anderer öffentlicher Infrastrukturen wurde im Wohnungssektor in den 1990er und 2000er Jahren eine Welle der Vermarktlichung institutionalisiert, die sich in Prozessen der Privatisierung, Deregulierung und Globalisierung der Immobilienmärkte artikuliert. Zum Beispiel formulierte der Weltbank-Report »Housing: Enabeling Markets to Work« von 1993 drei Handlungssäulen für die Wohnungspolitik: Rückzug des Staates, Vorrang von Marktlogiken auf dem Wohnungsmarkt sowie Responsibilisierung, d.h. Individualisierung von Verantwortung im Hinblick auf die Versorgung (Soederberg 2021: 19). Diese Prozesse der Ökonomisierung führen dazu, dass Wohnen tendenziell stärker als Ware betrachtet und konzeptualisiert wird (Marcuse und Madden 2016: 35). Die Möglichkeit, globale Kapitalströme in die gebaute Umwelt zu lenken und sie aus ihr ab-zuziehen, haben sich durch Innovationen im Finanzsektor und gesamtgesellschaftliche Transformationsprozesse seit den 1990er Jahren deutlich vergrößert. Die Finanzialisierung ist der »Kulminationspunkt einer längerfristig angelegten, strukturellen Transformation des Kapitalismus« (Heires und Nölke 2014: 19). Im US-amerikanischen Immobiliensektor beliefen sich die ausländischen Direktinvestitionen im Jahr 1973 auf 2,3 Mrd. Sie stiegen bis zum Jahr 2000 auf 50 Mrd. an (Gotham 2006: 244f.). Die Transformation der Politischen Ökonomie des Wohnens erhöht den Verwertungsdruck und die Volatilität der Märkte und vervielfältigt die Konflikt- und Interessenlangen, die sich im Bereich der Wohnungsfrage treffen:

Where outside the factory gates, it was only landlords who could exploit the income of labour through »house-rents«, now the »social factory« of contemporary urban space comprises a complex meshword of material and virtual terrains, providing multiple opportunities for value-creation and rent-extraction. (Moreno 2014: 264)

Konkret sind in den Wohnungssektor bei der Herstellung, der Instandhaltung und dem Handel von Wohnungen Kapitalist*innen in unterschiedlichen Rollen involviert:

Landowners receive rent, developers receive increments in rent on the basis of improvements, builders earn profit of enterprises, financiers provide money capital in return for interest at the same time as they can capitalize any form of revenue accruing from use of the built environment into a fictitious capital (property price), and the state can use taxes (present or anticipated) as backing for investments [...] which can expand the basis for local circulation of capital. (Harvey 2006 [1982]: 395)

Die Akteure der Kapitaleseite profitieren von steigenden Preisen oder spekulieren auf sie (Belina 2017). Trennen lassen sich folgende maßgebliche Bestandteile der letztendlichen Mietpreise: der Zins auf das vorgeschossene Kapital und ggf. versprochene Dividenden an Aktionär*innen oder Anteilseigner*innen, die Amortisation der Bau- und Produktionskosten sowie die Grundrente (Brede et al. 1975: 23). Die Baukosten ergeben sich aus den Materialkosten und der Produktion. Die Kosten für die Produktion von Wohnraum sinken mit steigendem Industrialisierungsgrad im Verhältnis zu jenen anderer Güter nur verhältnismäßig gering. Dies ist auf die niedrige organische Zusammensetzung des

Baukapitals zurückzuführen und erklärt den Druck auf die Lohnkosten der Bauarbeiter*innen in der Branche (ebd. 27 ff.). Für die 1970er Jahre konstatierten Brede et al. (1975: 31) einen – nach wie vor zutreffenden – verhältnismäßig geringen Industrialisierungsgrad der Baubranche. Sie erklären ihn durch die Bindung der Produktion an Grund und Boden und die Komplexität des Produkts, die die mehrdimensionale Koordination von Sektoren notwendig macht, sowie die geringe Kapitalausstattung des Baugewerbes und die saisonale bzw. periodische Einschränkung der Produktion. Der quantitativ wichtigste Bestandteil des Mietpreises ist die Höhe des Zinses auf das notwendige Kapital. Die Höhe des Zinses ist abhängig von der Höhe bzw. dem Anteil des Eigenkapitals und dem gängigen Zinssatz auf dem Kreditmarkt, aber auch von der möglichen Bezuschussung durch staatliche Förderprogramme.

Wohnen ist die Ware, für die Menschen summiert auf das Leben am meisten Geld ausgeben. Auch in Volkswirtschaften spielt das Geld, das durch den Wohnungsbau zirkuliert, eine entscheidende ökonomische Rolle. Der Wohnungsbau macht in OECD-Volkswirtschaften etwa 25 Prozent der Bruttoanlageinvestitionen und rund 5 Prozent des gesamten BIP aus. Kein anderer einzelner Teilsektor der Wirtschaft spielt in den meisten Volkswirtschaften eine so bedeutende Rolle für Investitionen (Schwartz 2014:). Wie sehr Wohnungs- und Finanzmärkte verzahnt sind, zeigte der Beginn der Finanzkrise 2007/08 (Mayer 2011; Schwartz 2009; Schwartz 2014).

4.2.2 Der Spatio-Temoral Fix

Für das Verständnis der Politischen Ökonomie des Wohnens ist das Konzept *Spatial Fix* bzw. *Spatio-Temporal Fix* relevant. Das Konzept unterstreicht die spezifische Funktion, die Immobilien im Kapitalismus haben. Mit dem Theorem des *Spatio-Temporal Fix* betont Harvey die essenzielle und strukturell krisenbehaftete Rolle, die die gebaute Umwelt in Kapitalzirkulationsprozessen spielt. Da es strukturell bedingt zu wiederkehrenden Überakkumulationskrisen im Bereich der Warenproduktion kommt, prägen Krisen die Dynamik kapitalistischer Entwicklung und die Strukturierung der Wohnungsfrage. Die systemische Relevanz der gebauten Umwelt für die Zirkulation des Kapitals liegt darin begründet, dass sie es ermöglicht, den Ausbruch von Überakkumulationskrisen zeitlich zu verzögern und durch geografische Expansion und räumliche Restrukturierung räumlich zu verlagern (Harvey 2006 [1982]: 18). Hierfür prägte Harvey (2001a) den Begriff »*Spatial Fix*«, mit dem er kapitalistisch-imperialistische Prozesslogiken entschlüsselt und Formen der Interaktion zwischen kapitalistischen und territorialen Handlungslogiken von Macht auf den Grund geht (Jessop 2004b: 1). *Spatial Fixes* illustrieren die immer nur vorübergehend Stabilität gewährleistende Dialektik von räumlicher Fixiertheit der gebauten Umwelt, auf die der Kapitalismus für sein Funktionieren in einer bestimmten Phase angewiesen ist, die aber irgendwann obsolet wird, und ebenso notwendiger Mobilität des Kapitals im Kapitalkreislauf (Harvey 2001a: 25).

Überschüssiges Kapital, das im Produktionsprozess nicht mehr reinvestiert werden kann, ohne an Wert zu verlieren (z.B., weil der Produktionsablauf von Socken optimiert ist oder zu viele Socken produziert wurden), kann über eine raum-zeitliche Auslagerung verschoben und dadurch das Einsetzen der Entwertung und Krise hinausgezögert werden. Zu Krisen kommt es, wenn überschüssiges Kapital und Arbeitskräfte nicht mehr

produktiv absorbiert werden können. Dieser Zustand wird als Überakkumulation bezeichnet (Harvey 2001b: 315). Die Form des *Spatial Fix* hängt davon ab, ob auf eine Überakkumulationskrise reagiert wird, indem neue Märkte oder Rohstoffvorkommen erschlossen und Prozesse der Landnahme erfolgen, Arbeitskräfte rekrutiert oder Produktionsabläufe reformiert werden sollen (Harvey 2001a: 26). So entsteht die Suche nach immer neuen *Time-Space-Frameworks*, die, wiederum zeitlich begrenzt, bestimmte Akkumulationsprozesse stützen – und mit ihnen ihre Gewinner*innen und Verlierer*innen. Bei der Form der konkreten Ausgestaltung des Fixes konkurrieren unterschiedliche Akkumulationsregime und Regulationsweisen miteinander, wobei sich schließlich Kompromisse institutionalisieren (Jessop 2004b: 13).²

Aufgrund der Prozesshaftigkeit von Wachstum und technologischem Fortschritt drohen raum-zeitliche Konfigurationen wieder entwertet zu werden. Harvey (2006 [1982]: xviii) folgert daraus: »The geographical landscape created by capitalism was bound, therefore, to be the site of instability and contradiction and the locus of class struggles.« Damit sind es im Anschluss an Marx die internen Widersprüche kapitalistischer Akkumulation, die für seine Selbsterhaltung und Weiterentwicklung Zerstörung notwendig macht, damit Neues entstehen kann (Harvey 2001c: 311). Zeitpunkt, Ausmaß und die Art der Manifestation der Krise zu verschieben, liegt dennoch zu einem gewissen Grad in der (nicht immer bewusst ausgeübten) Handlungsmacht von Akteuren (Harvey 2001b: 316).

Harvey (2006 [1982]) fasst die Sphäre des kollektiven Konsums und der öffentlichen Güter als tertiären Kapitalkreislauf, der sich antizyklisch entwickelt, überakkumuliertes Kapital absorbiert, die Produktivität untermauert und gleichzeitig eine herrschaftsstabilisierende Funktion innehat (Moreno 2014: 258). Für die Forschung ergibt sich die Herausforderung, die differenzierten Investitionszyklen der Kapitalkreisläufe zu verstehen und mögliche Überlappungen zu interpretieren (Gotham 2009: 358). Öffentliche Infrastrukturen sind geografisch strukturierte und komplex zusammengesetzte Waren (Harvey 2006 [1982]: 233). Der Prozess der Herstellung, Instandhaltung und der Ausbau einzelner Bestandteile, muss raum-zeitlich mit jenen anderer Infrastrukturen koordiniert werden. Hierbei konkurrieren öffentliche und private Interessen teilweise miteinander. Eine Herausforderung ergibt sich daraus, dass alle Objekte innerhalb dieses Netzes aus öffentlichen und privaten Gütern andere zeitliche Lebensdauern, Finanzierungszyklen und Obsoleszenzfrequenzen haben. Dies bedingt komplexe Muster potenzieller Entwertung und Wertsteigerung und erfordert komplexe Abstimmungsprozesse. Diese Bedingung konstituiert das Risiko von Überschuldung oder zu hohen Investitionen. Harvey merkt an, dass je mehr Kapital in den Kauf und die Entwicklung von Grund und Boden fließt, desto weniger kann direkt in die Produktion investiert werden.

In seiner Kritik am Konzept des *Spatial Fix* betont Jessop (2002: 18ff.), dass es lediglich auf einen internen Widerspruch im Kapitalismus fokussiere, der aus der Überakkumu-

2 Der präzisere Begriff für den »*Spatial Fix*« ist der Begriff »*Spatio-Temporal Fix*«, den Harvey in »The new imperialism« einführt und der als Metapher neben der räumlichen die zeitliche Komponente betont (Harvey 2013b; Jessop 2004b: 7). Damit wird hervorgehoben, dass der *Spatial Fix* (ebenso wie der weniger etablierte Begriff des *temporal fix*) in seinen räumlichen und zeitlichen Dimensionen von Komplexität analysiert werden sollte (Jessop 2004b: 12).

lation produktiven Kapitals erwachse. Dies führe zu einer Vernachlässigung der anderen Widersprüche, wie sie in den Waren Arbeitskraft, Grund und Boden, in Geld, in dem Staat oder dem Lohnverhältnis enthalten sind. Diese Aspekte sollten in einer kohärenten Analyse von *Spatio-Temporal Fixes* ebenfalls Beachtung finden (Jessop 2004b: 12). Des Weiteren kritisiert Jessop (ebd.: 15) Harvey: Er übersehe die inhärente Unvollständigkeit der kapitalistischen sozialen Form und schenke damit alternativen Formen der Vergesellschaftung zu wenig Aufmerksamkeit. Jessop (2004: 14) zufolge weisen infrastrukturelle raum-zeitliche Konfigurationen jeweils eine bestimmte strategische Selektivität auf (die im Gewährleistungsstaat ihren Ausdruck finden); sie seien daher politisch ebenso wie ökonomisch bedeutsam im Hinblick auf die Verarbeitung, Verschiebung oder Entschärfung vergangener und zukünftiger Krisen.

Ein weiterer Kritikpunkt an den Debatten zum *Spatial Fix* wird in Forschungsarbeiten zu *Racial Capitalism* (Fields und Raymond 2021; Virdee 2019) artikuliert. Sie betonen explizit, wie stark der Kapitalismus für seine kontinuierliche Expansion und Profitgenerierung auf einer hierarchischen Ordnung beruht. Diese basiert auf der Produktion und Aushandlung von Differenzialisierungslogiken entlang der Kategorien *race*, *class* und *gender* und ist gleichzeitig auf die Konstruktion von Homogenität, Standardisierung und Gleichheit angewiesen (ebd.). Mieter*innen bieten eine denkbar bereite und diverse Gruppe, über die fortlaufend Prozesse der Differenzierung und Hierarchisierung, aber auch der vermeintlichen Homogenitätsproduktion erfolgen. Auch wenn diese Arbeit die rassistischen, klassistischen und vergeschlechtlichten Differenzierungs- und Homogenisierungsprozesse nicht ins Zentrum stellt und detailliert analysieren kann, ist die Perspektive dennoch wichtig. Sie wird im Kapitel 3.3 zu marginalisierten Gruppen weiter ausgearbeitet.

4.2.3 Grundrente und Bodenpreis

Der Bodenpreis macht einen wesentlichen Teil der Immobilienpreise und Mietkosten aus und der Bodenmarkt spielt eine koordinierende Rolle bei der Aushandlung und dem Arrangement von Formen der Landnutzung, Arbeitsteilung und sozialen Reproduktion sowie der Konsumbeziehungen in infrastrukturell vernetzten Räumen (Harvey 2006 [1982], 233f., 39 6). In der Wohnungsforschung spielt der Besitz an und die Wertextraktion über Grund und Boden jedoch eine diffuse und opake Rolle: »Confusion and conflict has reigned throughout« (Ward und Aalbers 2016: 1761), manchmal bleibe es gänzlich still um die Bodenfrage (Berry 2014: 369 f.).

Der Bodenpreis hängt davon ab, welche Grundrente (*rent*) Bodeneigentümer*innen zukünftig mit einem Grundstück glauben erzielen zu können – je nach Form der Vermietung, Verpachtung oder mit unterschiedlichen Formen der Nutzung.

Der Bodenpreis ist [...] [die] kapitalisierte und antizipierte Grundrente, d.h. er ist der Kaufpreis nicht für den Boden, sondern für die Grundrente, welche angesichts der beabsichtigten Nutzung des Bodens abgefangen werden kann. (Brede et al. 1975: 39)

Die Grundrente ist das Entgelt, das »für den Gebrauch des Bodens vom Mieter verlangt [wird] [...]. [Sie] ist der Tauschwert für den monopolisierten Gebrauchswert des Bodens,

ohne dass der Boden einen Wert hätte« (ebd.). Das spekulative Moment über die zukünftige Entwicklung ist inhärenter Bestandteil der Grundrente. Generell kann der Anspruch auf Einnahmen aus zukünftiger Arbeit am Standort bei Weitem die wertschöpfenden Kapazitäten dieser zukünftigen Arbeit übersteigen (Harvey 2006 [1982]: 232) – was im Kontext globalisierter und finanzialisierter Immobilienmärkte für eine enorme Dynamik auf manchen urbanen Bodenmärkten sorgt: »Rampant speculation and unchecked appropriation, costly as these are for capital and life-sapping as they may be for labour, generate the chaotic ferment out of which new spatial configurations can grow« (ebd.: 398).

Trotz der Randständigkeit der Bodenfrage in der Wohnungsforschung ist eine der bekanntesten Theorien zur Erklärung der Gentrifizierung die Rent-Gap-Theorie, eine Theorie, die die Wertdynamiken und Grund und Boden und die Funktionsweise kapitalistischer Bodenmärkte zentriert (Smith 1979, 1996). In vielen Studien – nicht nur in jenen zur Rent Gap Theorie – wird jedoch nicht genau differenziert, um welche konkreten und politisch regulierten Wertdynamiken es sich bei bestimmten Gentrifizierungsprozessen handelt (Bernt 2022: 25 ff.). Damit bleibt unklar, wie die endliche und »fiktive« Ware Boden überhaupt gehandelt werden kann und welchen Logiken die (De-)Kommodifizierung des Bodens folgt.

Während neoklassische Ökonom*innen die (markt-)koordinierende Rolle des Bodenpreises zugunsten der effektivsten Nutzung hervorheben und Ricardo das Konzept der Rente allein als Differenzialrente und damit aus den Lagequalitäten (bessere Lage = höhere Einnahme) ableitet, wird im Anschluss an Marx untersucht, inwiefern die Grundrente Ausdruck sozialer Verhältnisse zwischen Grundeigentümer*in und Mieter*in ist (Haila 1990: 277). Ausgehend vom letzteren Verständnis der Rente als sozialer Beziehung entwickelt sich in den 1970er und 1980er Jahren vor dem Hintergrund steigender Bodenpreise eine lebendige wissenschaftliche Debatte (die in den 1980er Jahren abbricht). Massey und Catalano (1978) hoben darin zunächst die Diversität und Heterogenität ortsbezogener Eigentumsverhältnisse hervor. Sie betonten die Bedeutung spezifischer Formen von Eigentum und die Relevanz empirischer Analysen – eine Position, der sich diese Arbeit anschließt. Harvey (2006 [1982]: 396) formulierte in Debatten über die Grundrente die Hypothese, dass in der gegenwärtigen Phase des Kapitalismus die Tendenz einer Vereinheitlichung des Verhaltens von Grundbesitzer*innen zu beobachten sei, ihr Eigentum primär aus Perspektive seiner finanzökonomischen Verwertbarkeit zu betrachten. Dies präge das Verhalten von Eigentümer*innen:

[...] land becomes a pure form of fictitious capital. Property titles to land must be freely traded as a pure financial asset. Rent is then assimilated as a form of interest identified specifically with locational attributes. (Ebd.)

Haila (1990: 292) zufolge müsste empirisch konkret untersucht werden, was es bedeutet, wenn Grund und Boden als immer stärker als reines Finanzprodukt betrachtet und gehandelt wird. Über die Analyse ortsspezifischer Eigentümer*innengruppen und bodenpolitischer Konflikte lässt sich untersuchen, welche *rent gaps* sich durch welche Entscheidungen und Vorgänge öffnen und wieder schließen lassen (Bernt 2022; Slater 2006). Anhand der Fallbeispiele wird gefragt, in welchem Umfang durch die staatliche Bereit-

stellung öffentlicher Infrastrukturen die Aneignung von Monopolgrundrenten gebremst und reguliert wird (Moreno 2014: 28; Harvey 2006 [1982]: 370). Für eine detaillierte Identifikation und Beschreibung von Typologien zeitgenössischer Grundeigentümer*innen, ihren Handlungsmotiven und den konkreten Bodenpreisentwicklungen liegen aufgrund der Intransparenz des Bodenmarktes leider nicht ausreichend Daten vor, auf die die Arbeit im Rahmen vertretbarer Rechercheaufwände zurückgreifen könnte.

4.3 Marginalisierte Gruppen: Zwischen Ausschluss, Ausbeutung und Depolitisierung und Kollektivierung und Aneignung

Als Teil der Politischen Ökonomie des Wohnens zentriert diese Arbeit die Frage danach, wie Marginalisierung im Bereich der Wohnraumversorgung stattfindet und warum sie so schwer überwunden oder durchbrochen werden kann. Hierfür beziehe ich mich erstens auf theoretische Debatten, die Formen der Marginalisierung im Wohnungssektor beschreiben und konzeptualisieren. Im Anschluss an Soederberg (2021: 26) verstehe ich das Wohnraumversorgungsregime als historisch gewachsenes soziales Verhältnis, das Ungleichheiten sowie Ausbeutungs- und Herrschaftsverhältnisse von *class*, *race* und *gender* aktiv hervorbringt und gleichzeitig (re-)produziert. Ökonomische, staatlich organisatorische, politisch-diskursive sowie emotionale Ausschlussformen überlagern sich dabei und konstituieren die Marginalisierung gemeinsam. Im Folgenden beschreibe ich zunächst die Ausbeutungsformen, Ausschluss Tendenzen und Tendenzen der Depolitisierung und lege im Anschluss daran literaturbasiert Perspektiven für die Kollektivierung und Aneignung dar, um abschließend meine eigenen Forschungsschwerpunkte vorzustellen.

Zweitens beziehe ich mich auf Forschungsdebatten zu Gentrifizierung und Mieter*innenprotesten. So gibt es in der deutschsprachigen Wohnungsforschung zahlreiche Publikationen, die auf eine steigende soziale Ungleichheit, Segregation und Verdrängungsprozesse aufmerksam machen und deren Dynamiken sowohl konzeptionell ergründen als auch in Fallbeispielen herausarbeiten (Holm 2013a; Glatter und Mießner 2022b; Helbrecht 2016; Jensen und Schipper 2018; Latocha et al. 2023; Janoschka 2022; Vollmer 2019a; Bernt 2022). Damit unterscheidet sich das Wohnen als Infrastrukturbereich von anderen Infrastrukturbereichen und deren Erforschung, etwa den Themen saubere Luft oder Gesundheitsversorgung im ländlichen Raum, wo bisher insbesondere in der deutschsprachigen Forschung Betroffenheiten nur unspezifisch herausgearbeitet wurden. In der Wohnungsforschung werden unter Gentrifizierung jene stadtteilbezogenen ökonomischen Aufwertungs- und Inwertsetzungsprozesse gefasst, die den Austausch eines Großteils einkommensärmerer Bevölkerung voraussetzen (Holm 2014). Gentrifizierung kann als stadtpolitische Strategie von Entscheidungsträger*innen eingesetzt werden. In der Forschung können soziale, institutionelle und baulich-immobilienwirtschaftliche Aspekte des Wandels durch Gentrifizierung fokussiert werden (Glatter und Mießner 2022a: 12). Mit Verdrängung sind unfreiwillige oder gezwungene Umzüge gemeint, die in Reaktion auf Umstände außerhalb eines Haushalts stattfinden und die das Leben in der Wohnung unbezahlbar, unangenehm rau oder gar gefähr-

lich machen (Slater 2009: 294f.). Zudem finden sich in der Forschung Hinweise auf Kollektivierungs- und Politisierungsprozesse.

4.3.1 Diskrete Formen der Ausbeutung, Ausschlüsse und Depolitisierung

Was bedeuten die vorangestellten Ausführungen zur Ökonomie des Wohnens für Mieter*innen? Die vielen und einflussreichen ökonomischen Interessen an Wohnraum deuten auf starke Interessenskonstellationen auf der Tauschwertseite der Ware hin. Fragen wir nach der Rolle, die Mieter*innen in der Interessenskonstellation von Wohnraum als Ware einnehmen, wird deutlich, dass über die Wohnraumversorgung Ausbeutungsprozesse stattfinden, die diskreter und indirekter verlaufen als jene im Arbeitssektor: »[...] the extraction of surplus value from money (credit) involves secondary or indirect forms of exploitation.« (Soederberg 2021: 46) Das Geld, das Mieter*innen Eigentümer*innen zahlen oder das Schuldner*innen begleichen müssen, wurde in der Produktionssphäre generiert (Sphäre der *primary exploitation*). Weil Mieter*innen ihre Arbeitskraft nicht direkt an Eigentümer*innen oder Kreditgeber*innen verkaufen, um die Miete zu bezahlen, verlaufen die Konflikte weniger konfrontativ (ebd.: 46). Im Falle von Werkswohnungen besteht eine doppelte Abhängigkeit der Arbeitnehmerschaft vom Arbeitgeber durch Lohnzahlungen und den zur Verfügung gestellten Wohnraum.

Die Wohnungsfrage ist mit zahlreichen gesellschaftlichen Bereichen, globalen Kapitalströmen und politökonomischen Entwicklungsprozessen verwoben und die Ausbeutung im Wohnungssektor verläuft im Vergleich zu Arbeitsverhältnissen diskreter, verdeckter und komplexer. Das Wohnen als gesellschaftliche Sphäre ist vielschichtiger und unmittelbarer als der Arbeitsplatz verwoben mit menschlicher Existenz, kulturellen Fragen, Geschlechterrollen und Care-Arbeit. Dies fächert eine Vielzahl gesellschaftlicher Konflikte auf – zwischen Klassen in Bezug auf die Lohnarbeitsverhältnisse, aber auch bezüglich der Miet-, Kredit- und Eigentumsverhältnisse – und stellt Organisationsprozesse im Bereich der Wohnungsfrage vor strategische Herausforderungen (Clarke und Ginsburg 1975: 18). Die Art und Weise, wie die Wohnraumversorgung politökonomisch organisiert ist, prägt Berry (2014: 396) zufolge »the degree of class division and fragmentation (class in itself) and the degree of class cohesiveness in action (class for itself)«. Klassenkämpfen über die Wohnraumnutzung, Mitbestimmungsmöglichkeiten und der Miethöhe sowie Eigentumsverhältnissen der Wohnrauminfrastruktur wird daher eine zentrale Rolle innerhalb von Städten als sozialen Einheiten zugeschrieben (Bell 1977: 36).

Da Wohnen der Reproduktion von Arbeitskräften dient, kreuzen sich auf dem Feld der Wohnraumversorgung nicht nur die Interessen unterschiedlicher in den Handel und die Produktion involvierter Kapitalfraktionen, sondern auch die zwischen kapitalistischen Klassen. Harvey (Harvey 1978) beschreibt dies wie folgt: Während die Arbeiter*innenklasse ein großes Interesse an angemessener Wohnraumversorgung hat, können auch Kapitalist*innen ein Interesse an günstigem Wohnraum haben, da dies er erlaubt, die Lohnkosten gering zu halten. Gleichzeitig können Architektur, Kosten und Gestaltung des Wohnens der Disziplinierung der Arbeiter*innen dienen.³ Die Kosten

3 Die Schwächung der Arbeiter*innen erfolgt nicht nur über Lohndumping und die Erosion der Gewerkschaften, sondern auch über Formen der Ausbeutung im Wohnungssektor.

der Arbeitskräftereproduktion für einen bestimmten Lebensstandard beeinflussen die Lohnforderungen der Arbeiter*innen. Die Kaufkraft der Arbeiterklasse ist ebenfalls relevant für die Kapitalakkumulation, wodurch die Konsumgewohnheiten der Arbeiter*innen für Kapitalist*innen von Interesse sind. Es besteht die Herausforderung, genug Arbeitskräfte in Arbeitsplatznähe unterzubringen, worauf z.B. in der BRD mit Werkwohnungsbau reagiert wurde. Gleichzeitig ist der Kapitalismus in seinem Fortbestand von einer industriellen Reservearmee abhängig. Je größer diese Reservearmee ist und je schneller sie wächst, desto einfacher ist die Kontrolle des Arbeitskampfes durch das Kapital. Migration und Mobilisierung von Arbeitskräften unterstützen diesen Überschuss.

Politökonomisch betrachtet sind Wohnungsmärkte stark fragmentiert und geprägt durch differenzierte Entwertungs- und Wertsteigerungsprozesse. Die Funktionsweise der Öffnung und Schließung von Wohnungsmärkten gestaltet sich für unterschiedliche Zielgruppen verschieden und basiert intersektional auf klassistischen, rassistischen, geschlechts- und altersspezifischen Ausschlussmechanismen. Diese sind die Voraussetzung für komplexe Prozesse der Entwertung und der Wertsteigerung mit bevölkerungspolitischen Auswirkungen (Slater 2017, 2006; Danewid 2020; Soederberg 2021; Fields und Raymond 2021).

Marginalisierung resultiert immer aus der Überlagerung verschiedener Komponenten in einem individuellen Fall, die strukturell bedingt sind und zu Diskriminierung und sukzessivem Ausschluss beitragen. Hierbei sind zunächst ökonomische Faktoren wie das verfügbare Einkommen und Vermögen oder die Angewiesenheit auf staatliche Transferleistungen relevant. Ebenso spielen der physische und psychische Gesundheitszustand, Alter, Religion, Geschlecht, Haushaltsgröße, sprachliche Kompetenzen der Haushaltsangehörigen, Sexualität, Staatsbürgerschaft und Hautfarbe eine Rolle bei der Vergabe von Wohnungen oder im Kampf, diese zu behalten. Auch die Geburt eines Kindes, psychisch oder physisch gewaltvolle Konflikte zwischen Haushaltsmitgliedern oder eine Trennung kann Umzüge notwendig machen und, wenn keine Ersatzwohnung gefunden wird, die Wohnqualität mitunter dramatisch verschlechtern. Qualitative Komponenten wie die infrastrukturelle Ausstattung und Anbindung der Wohnung, der Sanierungszustand des Gebäudes, das Verhältnis zur Nachbarschaft sowie das Image des Stadtviertels oder der Siedlung und deren Verknüpfung mit spezifischen Diskursen tragen ebenfalls zur potenziellen materiellen oder symbolischen Marginalisierung bei.

Klasse wird in politökonomischen Debatten häufig als soziale Positionsbestimmung innerhalb des kapitalistischen Produktionsprozesses von Gütern und Dienstleistungen definiert. Hierbei ergibt sich eine Anschlusschwierigkeit für die Wohnungsforschung, wenn sie Mieter*innen als Akteure in Aushandlungs- und Ausbeutungsprozessen zentrieren will. Außerdem übersieht die Forschung bei dieser Perspektive die (wohnungspolitisch relevante) Bedeutung von Vermögenswerten bei der Akkumulation von Wohlstand und ihren gewichtigen Beitrag zu der Formierung von Klassen und der Verschärfung materieller Ungleichheiten. Laut Adkins et al. (2021) sollte daher die Vermögensfrage eine zentralere Rolle bei Klassenanalysen spielen. Sie resümieren: »it is the relationship to assets rather than employment that operates as the key decider and distributor of life chances« (ebd.: 567). Benson und Jackson (2018: 68) konzeptualisieren Klasse als »classificatory struggle framed around the pursuit of value«. Klasse sei ein »happening«,

so Edward P. Thompson. Sie kann als wandelbare soziale Beziehungsform, die kontinuierlich neu ausgehandelt wird und lokalspezifisch unterschiedliche Nuancen annimmt, verstanden werden. Ebenfalls sozial-räumlich und historisch spezifisch ereignet sich der Übergang von einer »Klasse an sich« zu einer »Klasse für sich« – also vom Objekt zum Subjekt der Geschichte (Vester 2018). Während die Sphäre des Klassenkampfes in der Arbeitswelt politisch-institutionell über Gewerkschaften oder z.B. die Tarifbindung einzelner Branchen relativ stark institutionalisiert ist, gibt es im Bereich des Wohnens »nur« die Mietervereine und in erster Linie lokal agierende soziale Bewegungen. Wohnraumkämpfe stellen im Vergleich zu Arbeitskämpfen eine weniger institutionalisierte, weniger theoretisierte und weniger beforschte Sphäre dar – auch wenn sich in den letzten Jahren Forscher*innen vermehrt sozialen Bewegungen im Bereich des Wohnens zugewendet haben (s.u.).

Rasse und Geschlecht werden nicht als biologische Attribute verstanden, sondern als »complex, constructed and contested relations of subordination and domination that are configured historically and geographically under global capitalism« (Soederberg 2021: 48; Danewid 2020: 18). Obwohl es zahlreiche Hinweise auf intersektionale Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt gibt, wird sie bisher kaum systematisch wissenschaftlich erhoben. Eine Studie der Antidiskriminierungsstelle des Bundes (Antidiskriminierungsstelle des Bundes 2020) kam zu diesem Ergebnis:

83 Prozent der Befragten sind der Ansicht, dass Diskriminierung aus rassistischen Gründen, wegen der Zugehörigkeit zu einer ethnischen Gruppe oder der Herkunft aus einem anderen Land bei der Wohnungssuche in Deutschland eher häufig vorkommt. Damit ist der Wohnungsmarkt der Lebensbereich, in dem am meisten Befragte ein Problem mit rassistischer Diskriminierung vermuten.

In der Forschung wurde thematisiert, dass Geflüchtete mehr für kleinere Wohnungen zahlen (Winke 2016). Für die deutschen Städte bis Mitte der 2010er Jahre beobachten Helbig und Jähnen (Helbig und Jähnen 2018: 1), dass im »Gegensatz zur sozialen Segregation [...] die räumlich ungleiche Verteilung von Ausländern in den deutschen Städten abgenommen« hat. Für die ostdeutschen Städte konstatieren sie eine höhere Segregation als für die westdeutschen Städte.

Die emotionale Belastung durch ungleiche Wohnverhältnisse Personen, die Angst vor Verdrängung haben, nehmen den »drohende[n] Verlust der eigenen Vergangenheit und der konkreten sozialen Infrastruktur« als beängstigend wahr (Vollmer 2019c: 195). International beobachten Madden und Marcuse (2016: 56) in Bezug auf das Zuhause eine zunehmende Entfremdung, d.h. eine Entkopplung des eigenen kreativen und aneignenden Schaffens, von ihrem kommodifizierten Zuhause. Das »estrangement, objectification, or othering« (ebd.) resultiert darin, dass sich Menschen in ihrem eigenen Zuhause nicht zuhause fühlen, obwohl das Zuhause-Machen eine vielfältige, universelle und grundlegende Tätigkeit darstellt (ebd.: 58 f.). Erschüttert wird der Prozess der Aneignung durch den zunehmenden Gentrifizierungs- bzw. Verdrängungsdruck, der sich mit der zunehmenden Finanzialisierung und Vermarktlichung verschärft.

Gefühle der Wohnunsicherheit, Ohnmacht und Hoffnungslosigkeit unter Mieter*innen werden auch in anderen Studien thematisiert (Vollmer 2019c). Etwa durch Öder, der 1969 als Gastarbeiter nach Deutschland kam und seit 1977 in Berlin am Kottbusser Tor wohnt. Er beschreibt im Interview mit Vollmer seine anfängliche Wahrnehmung des Vorhabens einer Mieterinitiative (ebd. 189):

Ehrlich, am Anfang hab ich gesagt, da is da so ne dreihundert Meter hohe Wand, also riesengroße Betonwand und ihr wollt da also irgendwie drüber springen. Könnt ihr ja gar nicht usw. Interessiert mich nicht, also so kommt ihr nicht ran, und bin ich weitergegangen. (Ebd.: 204)

Strukturell erschwert wird der Prozess der Politisierung dadurch, dass »politische Teilhabe [...] Gastarbeiter*innen verwehrt [wurde und wird], da sie vom Wahlrecht wie vom öffentlichen Diskurs weitgehend ausgeschlossen sind« (ebd.).

Auch wenn Mieter*innen rechtlich »die tatsächliche Sachherrschaft« an ihren Wohnungen haben, sind sie faktisch abhängig von ihren Vermieter*innen und haben zunehmend das Gefühl, das *right to decide* über ihr Zuhause zu verlieren. Die weitreichende Wohnungskrise führt dazu, dass bereits lange vor einer räumlichen Verdrängung Angst vor Verdrängung und das Gefühl, verdrängt zu werden, bestehen kann. Diese Beobachtung betont jenseits des punktuellen Events einer Zwangsräumung etwa die Prozesshaftigkeit der Verdrängung (Watt 2021: 27). Den sukzessiven Verlust des Zuhauses bezeichnen Baxter und Brickell (Baxter und Brickell 2014: 134) in Abgrenzung zum »apokalyptischeren« Begriff ›*domizid*‹ mit dem Begriff ›*home unmaking*‹, den sie definieren als »the precarious process by which material and/or imaginary components of home are unintentionally or deliberately, temporarily or permanently, divested, damaged or even destroyed«.

Organisatorische, demokratische und institutionelle Marginalisierung Verwoben mit diesen Tendenzen der Zersplitterung und Dekollektivierung sowie Gefühlen der Entfremdung, Ohnmacht und Wohnunsicherheit führt die politisch-institutionelle Strukturierung der Wohnraumversorgung dazu, dass marginalisierte Gruppen von Aushandlungsprozessen ausgeschlossen oder in ihnen unterrepräsentiert sind. Wie andere schwache Interessengruppen unterliegen sie einer

relative[n] Benachteiligung in der politischen Interessenkonkurrenz. Diese resultiert aus einer Minderausstattung mit den für die Artikulations-, Organisations-, Mobilisierungs- und Durchsetzungsfähigkeit notwendigen sozialen Eigenschaften (Willems und Winter 2000: 14).

Von staatlich organisatorisch-institutioneller, aber auch diskursiver Seite wird die Marginalisierung auf unterschiedliche Weise hervorgebracht, etwa indem Menschengruppen vom (kommunalen) Wahlrecht ausgeschlossen werden oder politische Instrumente in ihrem Einsatz nur bestimmte Zielgruppen und Räume adressieren und andere ausgeschlossen bleiben. Für den niederländischen Kontext wies Schakel (Schakel 2021) auf eine je nach Einkommen und Bildungsgrad ungleiche Responsivität politischer Entschei-

dungsträger*innen hin und identifiziert drei Dimensionen, aus denen diese ungleiche Repräsentanz und Responsivität hervorgeht: erstens eine verringerte politische Partizipation unter einkommensärmeren Bevölkerungsgruppen, zweites die Unterrepräsentanz von Einkommensärmeren unter politischen Entscheidungsträger*innen; drittens stimmen die Interessen einkommensstarker Gruppen oft stärker mit denen einflussreicher Interessengruppen, Lobbyorganisationen und Unternehmen überein (Schakel 2021; Hochstenbach 2024). Mieter*innen wird es daher erschwert, sich Prozessen der Diskriminierung oder Verdrängung entgegenzusetzen und für ein Recht auf Wohnen zu kämpfen. Sie befinden sich in einer unterprivilegierten Position. Da sie auf Wohnraum nicht verzichten können, sehen sie sich gezwungen, Mietverhältnisse im Bereich legaler Grauzonen einzugehen, Wohnraum mit mangelnder Bausubstanz oder in nicht präferierter Lage zu beziehen, staatliche Subventionen zu beantragen oder sich zu verschulden, um wohnen zu können. Sie verfügen über eingeschränkte Wahlmöglichkeiten und tendenziell über weniger Wissen über Verwaltungs-, Regulierungs- und Finanzierungs- und Mietrechtsfragen als professionelle Akteure der Immobilienwirtschaft. Zudem haben Mieter*innen in der Regel keine umfassenden Informationen über das, was die Eigentümer*innen mit der Immobilie planen zu tun, geschweige denn ein demokratisches Mitspracherecht bei der längerfristigen Entwicklung der Immobilie; und selbst wenn sie Mitspracherecht haben, entfaltet ihre Zustimmung zu bestimmten Prozessabläufen oder deren Ablehnung in der Regel nur begrenzt Wirkungsmacht (Fields 2017b: 5).

Die Repräsentation der Interessen marginalisierter Gruppen kann sowohl durch die Betroffenen selbst, etwa im Rahmen sozialer Bewegungen oder durch Stellvertreter*innen erfolgen (Klenk et al. 2022: 5). Advokatorisch werden Mieter*innen in ihren Interessen in Bezug auf Rechtsfragen etwa durch Mietervereine oder große Sozialverbände wie den VdK oder den Paritätischen Wohlfahrtsverband vertreten. Institutionell spielen die Mietervereine zwar in Deutschland im internationalen Vergleich eine herausragende Rolle, aber an der Ausgestaltung von z.B. Mietpreisen und lokalen Politiken im Bereich des Wohnens sind sie nicht formal beteiligt. Sie agieren zwar als Lobbygruppe für Mieter*innen, fokussieren aber verständlicherweise auf Fragen des Mietrechts, die jedoch nur einen Teil der Belange abdecken, die für Mieter*innen in ihrem Wohnalltag eine Rolle spielen. Zudem können sie in politischen Kämpfen dekollektivierend wirken.

Über die Wohn(un)sicherheit entscheidet darüber hinaus die Qualität des Mietvertrags (oder des aufgenommenen Kredits), z.B. sind Mieter*innen einer Genossenschaft deutlich besser vor Verdrängung geschützt als jene in einem Wohnheim oder in einem sanierungsbedürftigem Wohnhaus einer Eigentümergemeinschaft. Hinzu kommt, dass sich anders als am Arbeitsplatz Hausgemeinschaften und Nachbarschaften aus hetero-generen Klassenstrukturen, Bildungshintergründen oder Arbeitsbiografien zusammensetzen, was die Kollektivierung erschweren kann. So arbeiteten ethnografisch ausgerichtete Studien folgende für die Organisation marginalisierter Mieter*innen dekollektivierende Momente auf der Mikroebene heraus:

Die »sozialstrukturelle Heterogenität der Mieter*innen und die damit einhergehenden divergenten Interessenlagen, Sprachbarrieren, fehlende soziale Begegnungsorte und schwach ausgebildete soziale Netzwerke, Zukunftsängste und Ohnmachtsgefühle als Resultat prekärer Wohnverhältnisse, die Verinnerlichung der territorialen Stigma-

tisierung sowie diskriminierende Zuschreibungen und Spaltungen innerhalb der Mieteinschaft« (Künstler und Schipper 2021: 288)

Darüber hinaus steht die Verdrängungsforschung vor konzeptionellen und methodischen Herausforderungen: Die empirische Ergründung von Verdrängung erfordert langjährige Untersuchungsphasen. Es stellen sich Fragen der Erreichbarkeit von Betroffenen, die auch durch das Thema bedingt sind und sich zeitlich daraus ergeben, dass Verdrängung oft erst bemerkt wird, nachdem die Personen bereits verdrängt wurden (Meuth und Reutlinger 2021; Beran und Nuissl 2022).

4.3.2 Kollektivierung, Aneignung und Politisierung

Problematisch wäre es, die Wohnrealitäten marginalisierter Gruppen mit Entfremdung, Ausbeutung, Dekollektivierung und Dominanzverhältnissen gleichzusetzen (Fields 2017a). Denn Exponiertheit, Prekarisierung und unfreiwillige Betroffenheit münden nicht zwangsläufig in Enteignung, Kapitulation oder Ohnmacht. Prozesse der Ausbeutung, Stigmatisierung und (gefürchteten) Verdrängung über den Bereich der Wohnraumversorgung sind weder monolithisch noch unvermeidbar. Sie zeichnen sich aus durch »resistance from without and contradiction from within« (Fields 2017a: 1): Nachdem z.B. Öder über seine Schwestern und seine Frau immer wieder Kontakt zur Mieter*innen- und Nachbarschaftsinitiative »Kotti & Co.« hatte und involviert wurde in Gruppen- und Lernprozessen, änderte er sein Denken und sagte: »Die Bevölkerung, die machen die Staat.« (Vollmer 2019c: 204) Auch Gramsci sieht den Zustand der Zersplitterung als überwindbar an, etwa indem die Bildung von Bündnissen erfolgt (Becker et al. 2017, 210 ff.). Jessop zufolge konstituiert sich die Macht einer Klasse (mit Rasse und Geschlecht integriert betrachtet) einerseits aus der spezifischen Position, die diese Klasse bei der sozialen Arbeitsteilung und Vermögensakkumulation einnimmt. Andererseits wird sie bestimmt durch die Organisationsformen, ihre politischen Strategien und die Kollektivierungs- und Konfliktfähigkeit in verschiedenen Bereichen des Klassen- bzw. Wohnraumkampfes (Jessop 2008: 121). Für die Einforderung des Rechts auf Stadt ist es relevant, gemeinsame (postautonome, postidentitäre [Vollmer 2019c]) Identitäten zu konstruieren, d.h., von individuellen Betroffenheiten zu abstrahieren und gemeinsame, universelle Forderungen des Kollektivs aufzustellen und dadurch eigene *housing imaginaries* zu entwerfen.

Als Gegenpol der Entfremdung können demokratische Einflussnahme, Aneignung und Care⁴ verstanden werden. Debatten um das Thema *housing justice* betonen, dass Wohnungspolitik und subjektive Erfahrungen von Mieter*innen relational verknüpft sind, kollektiv hervorgebracht werden und Ergebnis des Verhältnis dessen ist, was als denkbar und undenkbar gilt (Thompson 2024 [2022]: 8). Verbindungen zwischen der

4 Care is »a species activity that includes everything that we do to maintain, continue, and repair our ›World‹ so that we can live in it as well as possible. The world includes our bodies, ourselves and our environment, all of which we seek to interweave in a complex, life-sustaining web« (Olivier et al. 2023: 71, zitieren Fisher, B., and Tronto, J., 1990. Toward a feminist theory of caring. In: E.E. Abel, and M. Nelson, eds. *Circles of care*: 40).

Materialität der Wohnung und Emotionen werden in der Forschung bisher nur wenig thematisiert (Power und Mee 2020), ebenso die Maßstabsebene des Körpers:

[...] explorations of the meaning of the home, and housing studies more generally, rarely consider the body and impairment and its interactions with domestic space. This is curious because impairment is a significant, and intrinsic, condition of human existence and can affect anyone at any time. (Imrie 2004: 745)

Die Art und Weise, wie Krisen verstanden und welche Politiklösungen daraus abgeleitet werden, implizieren einen Unterschied (Thompson 2024 [2022]: 15). Um Dynamiken von Ausschluss und Dekollektivierung auf den fragmentierten, intransparenten und kommodifizierten Wohnungsmärkten zu unterbrechen und Ausbeutungsverhältnisse zu politisieren, muss die für Wohnraumkämpfe notwendige Kollektivierung multiple Gräben überwinden.

In den letzten 30 Jahre haben sich spätestens seit der globalen Finanzkrise und den daran anschließenden Preissteigerungen und verschärften Wohnungskrisen Mieter*innen- und Nachbarschaftsinitiativen zu sozialen Bewegungen zusammengeschlossen. Diese neueren städtischen sozialen Bewegungen und wohnungspolitischen Kämpfe gewinnen international ebenso wie in Deutschland ab Mitte der 2010er Jahre an Einfluss und ziehen die Aufmerksamkeit der Wissenschaft auf sich. Mittlerweile hat sich die Mieter*innenbewegung als politisch handelnder Akteur etabliert (Vollmer 2019c; Scheller 2019; Rink und Vollmer 2019; Schipper 2018).

Es gibt einige Forschungsarbeiten, die sich konkret mit der Mieter*innenbewegung und ihrem Einfluss auf politische Prozesse befassen. Aus interskalarer Perspektive untersucht Schipper die Forderungen der Mieter*innen und deren Einschreibung und Materialisierung in Form von Gesetzesänderungen oder der Neugründung von Institutionen (Schipper 2021). Auch die Mieter*innenbewegung in Berlin ist auf vielerlei Weise in der Forschung aufgegriffen worden und hat teilweise in Eigenpublikationen zur Weiterentwicklung des wissenschaftlichen Diskurses beigetragen (Vollmer 2019c; Scheller 2019; Mietergemeinschaft Kotti & Co. und berliner bündnis sozialmieter 2014; Card 2022; Bündnis kommunal&selbstverwaltet Wohnen 2020; Stadt von Unten – selbstverwaltet und kommunal 2021). Anders als im Fordismus fordern die Initiativen heute keine Autonomie mehr gegenüber staatlichen Institutionen ein, sondern adressieren den Staat vor dem Hintergrund der Privatisierungen und der Entflechtung sozialer Sicherungsnetze explizit in seiner Rolle als Gewährleister von Gemeinwohlinteressen (Endres 2015; Schipper 2021).

Wie die Ausführungen zeigen, sieht sich die in dieser Forschungsarbeit zentrierte Gruppe der Mieter*innen in Groß- und Universitätsstädten den Prozessen des Ausschlusses und der Ausbeutung unterschiedlich stark ausgesetzt und kann deren Veränderung in Abhängigkeit von der jeweiligen Ressourcenausstattung, politischen Einflussmöglichkeiten und dem gemeinsamen Interessenbewusstsein dennoch beeinflussen. Die Zentrierung von Mieter*innenperspektiven in der Forschung ermöglicht es, Betroffenheiten und Formen des Protests gegen Ausbeutung und Verdrängung, aber auch Dekollektivierungsprozesse genauer zu beleuchten (Benson und Jackson 2018; Künstler 2021; Künstler und Schipper 2021a). Empirisch verfolgt diese Arbeit jedoch keinen An-

satz, bei dem die Stimmen bestimmter Milieus von Mieter*innen sowie ihre Handlungs-rationalitäten und/oder Vermögensverfügbarkeiten differenziert analysiert werden. Dafür macht es sich diese Arbeit zur Aufgabe, in der Analyse politökonomische Marginalisierungsprozesse zu identifizieren, in denen entweder Diskriminierung und Ausschlüsse (re-)produziert werden, sich die Versorgungslage für Mieter*innen verschlechtert, sich Möglichkeiten der politischen Einflussnahme dezimieren und depolitisierende Tendenzen zu beobachten sind; genauso wie Momente, in denen vorherrschende Logiken und eingespielte Funktionsweisen über Prozesse der Politisierung herausgefordert und neu gestaltet werden. Gefragt wird danach, welche spezifischen Formen der Marginalisierung die aktuelle gewährleistungsstaatliche Organisationsform der Bereitstellung von Wohnraum unter der Rahmenbedingung der zunehmenden Finanzialisierung produziert. Die Frage für die hier vorliegende empirische Untersuchung ist, welche akteurs-bezogenen, organisatorisch-institutionellen oder diskursiven Formen des Ausschlusses, der Dekollektivierung und Depolitisierung identifiziert werden können; und unter welchen Umständen eine Vergemeinschaftung von Erfahrungen der Prekarisierung, sozio-ökonomischer Stigmatisierung oder/und Rassismus gelingen kann, die eine Grundlage für universalisierende Praktiken und Politisierung zu bilden vermag.

4.4 Eine Cultural Political Economy Perspektive auf lokale Wohnraumregime

Die vorangegangenen Abschnitte haben sich überwiegend mit abstrakten theoretischen Debatten über Staatlichkeit, die Besonderheiten der Ware Wohnen und Dimensionen der Marginalisierung im Wohnungssektor auseinandergesetzt. Im Folgenden werde ich sie erstens mithilfe der Operationalisierungsheuristik des lokalen Wohnraumregimes auf die Analyse von städtischer Politik verdichten und zuspitzen. Dafür werde ich mich zweitens auf die CPE beziehen. Über den Bezug kann ich meine Auslegung des Regimebegriffs konkretisieren und damit gleichzeitig eine Brücke zur methodischen Herangehensweise der Arbeit schlagen.

Zunächst zu der Operationalisierungsheuristik des lokalen Wohnraumregimes. Der Begriff des Regimes wird als passend erachtet, da er die gegenseitige Bedingtheit von Markt und Staat unterstreicht. Im Anschluss an Esping-Andersen eignet sich der Regimebegriff dafür, »to denote the fact that in the relation between state and economy a complex of legal and organizational features are systematically interwoven« (Esping-Andersen 1989: 2; Rounavaara 2020). Er erlaubt es, gesellschaftliche Aushandlungsprozesse auf lokaler Ebene zu erörtern, ohne dabei überregionale und makrostrukturelle Dynamiken unberücksichtigt zu lassen. Der Fokus auf lokale Regime verfolgt a) den Zweck herauszufinden, welcher Handlungsspielraum den Kommunen im multiskalaren gewährleistungsstaatlichen Gefüge derzeit für die Sicherstellung bezahlbarer Wohnraumversorgung bleibt und wie sich dieser jeweils in Form lokaler Wohnraumregime konstituiert; b) erweist er sich als hilfreich, um zu identifizieren, welche Situationen, Konstellationen und Strategien die politische Einflussnahme marginalisierter Gruppen und ihrer Interessen begünstigen. Wohnraumregime verstehe ich in Anlehnung an Ruonavaara (2018) als

the principles of operation that can be discerned in the patterns of action of the actors in the system of housing provision at a particular place and time. These principles are thought to be embodied in the institutional arrangements that relate to housing provision, in the political interventions that address housing issues, and in the discourses through which housing issues are customarily understood (Ruonavaara 2020: 11).

Für die Wohnraumregimeanalyse sollten demnach Diskurse, konkrete politische Interventionen und die (lokale) institutionelle Organisationsstruktur ebenso wie die »principles of operation« des Regimes (Kettunen und Ruonavaara 2021: 1462) herausgearbeitet werden. Diese sind eingebettet in lokalspezifische, regionale Netzwerke. Stärker als Ruonavaara akzentuiert Clapham (2018) konflikttheoretische Aspekte von Wohnraumregimen. Clapham betont die diskursive Konstituierung von Politikinstrumenten und begreift Politiken nicht als rationale Antworten auf Versorgungsprobleme, sondern als Ergebnis wiederkehrender Aushandlungsprozesse. Er verweist auf den entscheidenden Einfluss von Akteur*innen und die Formierung von Koalitionen sowie die machtvollen Beziehungen zwischen ihnen (Clapham 2018; Ruonavaara 2020: 8). Diese Auffassung ist nützlich, um die Stabilität und Konstanz von Regimen nicht überzubetonen und deren Wandelbarkeit nicht zu übersehen.

Forschungsarbeiten zu Regimen geben oft keine präzise Auskunft darüber, was konkret die Dimensionen und Variablen sind, die ein Regime konstituieren. Esping-Andersen (Esping-Andersen 1989) betont dafür, dass die Variablen, die ein Regime konstituieren, kontextabhängig zu bestimmen seien. Genau das passiert aber nicht immer in ausreichender Weise, wenn Wohnraumregime theoretisch-konzeptionell verhandelt werden. Der Regimebegriff wurde in Bezug auf Wohnen und Wohlfahrtsstaaten zumeist im Kontext von Nationalstaaten verwendet. Kritik wurde etwa an der national vergleichend ausgerichteten Wohnraumregimeforschung geübt, die sich an der Wohlfahrtsregimeforschung orientiert und damit Konzepte importiert, die nicht originär für den Wohnungssektor entwickelt wurden (Blackwell und Kohl 2019: 299): Dadurch werde die Analyse unpräzise.⁵ Wohnraumregime auf nationaler Ebene vergleichend zu analysie-

-
- 5 Autor*innen weisen darüber hinaus auf Inkonsistenzen hin, die sich bei dem Versuch der international vergleichenden Verknüpfung des nationalen Wohnraumregimes mit dem Wohlfahrtsregime ergeben. Wie Johnston und Kurzer (2020) herausarbeiten, haben Schweden und Dänemark als sozialdemokratisch-wohlfahrtsstaatliche Länder sehr unterschiedliche Quoten selbstgenutzten Wohneigentums und stark liberalisierte Hypothekensmärkte, die eigentlich angelsächsische Länder charakterisieren. Kettunen und Ruonavaara verweisen darauf, wie stark sich die skandinavischen Länder in der Form der Regulierung des Mietmarktes unterscheiden (Kettunen und Ruonavaara 2021: 1446). Gleichzeitig sind die Hypothekenvorgabepraktiken in christdemokratischen Wohlfahrtsstaaten, etwa in Deutschland, eher konservativ. Gleichzeitig gibt es dort stark regulierte Mietmärkte und einen relativ ausgeprägten Mieterschutz, den man eher mit sozialdemokratischen Wohlfahrtsregimen assoziieren würde (Johnston und Kurzer 2020: 281). In südeuropäischen Ländern (Griechenland, Italien, Spanien) sind die Eigentumsraten höher, aber die durchschnittliche private Haushaltsverschuldung geringer. Ball zufolge können die national vergleichenden Studien zwar richtig erkennen, dass die Versorgung unterschiedlich organisiert ist, aber sie »missionieren« zu stark und seien oft unbegründet moralisch überladen. Eine wertvolle analytische Perspektive werde durch wertende Statements verstellt (Ball 2020: 39). Blackwell und Kohl führen aus, dass viele der heute noch prägenden Charakteristika von Wohnungsmarktsyste-

ren, ist herausfordernd, da die Wohnungsfrage zugleich universal und lokalspezifisch ist (Schönig und Vollmer 2020a: 8) und zudem kein einheitliche Begriff von Dekommodifizierung im Wohnungssektor existiert. Seit den 1990er Jahren erfolgt eine verstärkte Ausdifferenzierung lokaler Wohnungsmärkte und Akteurskonstellationen (Grubbauer und Metzger 2023a), was über national vergleichende Studien schwer abzubilden ist.⁶ Tatsächlich sollte sich die Analyse lokaler Spezifika und nationaler Kontexte in der (international) vergleichenden Forschung nicht ausschließen (Card 2023: 72). Dementsprechend können vielfältige, kreative Kombinationen von Untersuchungsgegenständen, die auf unterschiedlichen Ebenen zu Wohnraumregimen stattfinden, hilfreich sein, um differenzierte Beiträge zu wohnungspolitischen Debatten zu leisten. Es bleibt festzuhalten, dass der Regimebegriff breit verwendet wird und für Forschungsarbeiten jeweils spezifisch mit Inhalt gefüllt werden muss.

Die Cultural Political Economy Die CPE dient an dieser Stelle der Konkretisierung der Auslegung des Regimebegriffs und erlaubt es, eine Brücke zur methodischen Herangehensweise der Arbeit zu schlagen. Sie greift den Cultural Turn in den materialistischen Sozialwissenschaften auf und integriert diskurstheoretische Aspekte.⁷ Im Zuge des Cultural Turns wurde auf den produktiven Einfluss von Argumentationsformen, Narrativen, Identität und Diskursen verwiesen und damit die Rolle von Semiose bei der Konstitution sozialer Realitäten verwiesen. Die CPE eignet sich gut, um Fragen der Vermittlung zu untersuchen, etwa das wechselseitige Verhältnis von Diskursen, Zivilgesellschaft und (politischer) Ökonomie. Es geht der CPE darum, inhärent semiotische Aspekte politökonomischer und staatlicher Prozesse über eine Form der *Grounded Analytics* herauszuarbeiten, also einer theoriegeleiteten, empirisch fundierten Form der Forschung (Jessop 2010: 337). In der CPE wird die Annahme einer gegenseitigen Vermittlung nichtsemiotischer und semiotisch-diskursiver Dimensionen gesellschaftlicher Entwicklung angestrebt, wobei beide Sphären nicht ineinander aufgelöst werden.

men der Entstehung des Wohlfahrtsstaates bereits vorausgegangen sind. Kausalzusammenhänge und Verweise auf Ideologien werden jedoch in manchen Studien nur selten ausgeführt und empirisch explizit dargestellt. Das führe zu einem Verlust an empirischer und geschichtssensibler Tiefenschärfe (ebd.: 300).

- 6 Erschwert werden national vergleichende Analysen zudem dadurch, dass es keine allgemein akzeptierte und leicht auf reale Prozesse auf dem Wohnungsmarkt übertragbare Definition des Begriffs der ›Dekommodifizierung‹ in Bezug auf das Wohnen gibt (Dewilde 2017). Doling betont, dass die national vergleichende Analyse von Stadien der Dekommodifizierung sehr komplex ist. National vergleichende Forschungsarbeiten von Wohnungsmarktregimen wären dennoch relevant, insbesondere, da sie in der vergleichenden und internationalen Politischen Ökonomie bis zum Ausbruch der Finanzkrise nur eine untergeordnete Rolle gespielt haben. Denn »residential housing and housing finance systems have important causal consequences for political behavior, social stability, the structure of welfare states, and macro-economic outcomes« (Schwartz und Seabrooke 2008: 237).
- 7 Genauer gesagt werden bei der CPE unterschiedliche Turns aufgegriffen – der institutional turn, der cultural turn, der argumentative turn und der evolutionary turn. Gleichzeitig wird jeweils auf die Grenzen der einzelnen Turns verwiesen und basierend auf Theorien von Marx, Gramsci, Foucault und Poulantzas eine holistischere, strategisch-relationale Perspektive entwickelt.

Analytisch wird untersucht, wie sich strategische Selektivitäten konstituieren und verändern, etwa über Formen der Variation, Selektion und Retention, auf denen jeweils in einem dialektischen Verhältnis semiotischer und extrasemiotischer Elemente eine Komplexitätsreduktion stattfindet (Sum und Jessop 2013: 158). Welche Komponenten verflüchtigen sich, welche verstetigen sich und welche konsolidieren sich schließlich materiell? Der Bereich der Variation ist primär semiotisch geprägt und durch unstrukturierte Komplexität und repolitisierende Diskurse gekennzeichnet. Die Retention erfolgt über die Sedimentierung, aber auch die wiederkehrende Herausforderung bestimmter Diskurse hin zur materiell konstituierten, strukturierten Komplexität. Angesichts der Komplexität und Vielschichtigkeit realer Entwicklungen erfolgt über die Semiose bei der Auswahl von Sinn- und Bedeutungszuschreibungen erzwungenermaßen eine Komplexitätsreduktion. Die wandelbare Interpretation der Vielfalt wird von sozialen Dynamiken beeinflusst, die entweder darauf abzielen, diese Varianten einem einheitlichen Standard anzugleichen oder die Unterschiedlichkeit zwischen ihnen zu bewahren bzw. zu verstärken (Jessop 2004a: 161).

Um Konflikte um Gestaltungsmacht und konkurrierende Vorstellungen von Wohnungspolitik zu untersuchen, greife ich das Konzept der *imaginaries* auf. *Imaginaries* sind »creative products of semiotic and material practices with more or less performative power« (Sum und Jessop 2013: 165). Da die Prozesse auf dem Wohnungsmarkt komplex sind, kann man sich ihnen nur über einen Ausschnitt annähern:

economic imaginaries identify, privilege, and seek to stabilize some economic activities from the totality of economic relations and transform them into objects of observation, calculation, and governance. In so doing, they accord the economy specific boundaries, conditions of existence, typical economic agents, tendencies and counter-tendencies, and a distinctive overall dynamic. (Jessop 2005: 149)

Jessops Begriff des *economic imaginary* wird in dieser Arbeit als *housing imaginary* umgedeutet. Ein *imaginary* lässt sich nicht klar abgrenzen, aber es leitet die »collective calculation about that world« (Sum und Jessop 2013: 165). Bezeichnet werden damit diskursiv konstituierte, aber ebenso materiell verankerte Vorstellungen vom Wohnungsmarkt und seinen künftigen, wünschenswerten Entwicklungen. *Imaginaries* sind kondensierte kollektive Formen der Erzählung und Kausalitätszusammenhänge, sie sind Ausdruck von Ideologien, die jeweils Vorstellungen über legitime und illegitime Eigentumsregime, Wohlstand, legitime Protestformen und sozialen Fortschritt transportieren und konkurrierende Ideen in den Schatten stellen (Jacobs et al. 2024: 970):

[They help] to produce and to buttress a political rationale that strengthens legitimacy, obscures conflict, and helps to establish consensus around the pursuit of goals (such as homeownership) which cannot or will not be delivered to all. (Ebd.)

Sie sind tief verknüpft mit Dynamiken der (De-)Politisierung und Disziplinierung und beeinflussen die Handlungsmacht von Akteuren ebenso wie die Dämpfung bzw. Aktivierung von Aushandlungsprozessen. Wenn soziale Akteure davon überzeugt sind, dass es

vorteilhafter sei, »das Spiel mitzuspielen«, anstatt dessen Regeln zu ändern, wird politische Wandlungsfähigkeit blockiert (ebd.: 971).

Lokale Wohnraumregime und in ihnen bestimmte *housing imaginaries* können immer nur vorübergehend Stabilität gewährleisten. Elemente, die die Wandelbarkeit bedingen, verarbeiten Reibungspunkte und Widersprüchlichkeiten produktiv im Sinne der Veränderung. Wie erfolgreich die Innovationen und Impulse sind, hängt von der Permanenz und Stabilität der bestehenden Beziehungen in einem Regime sowie von der Vulnerabilität der im Regime privilegierten Akteure und der Spezifik der Interaktion ab (Card 2023: 83). An Fragen der Macht und Gegenmacht setzt die *Political Opportunity Structure Analysis* aus der sozialen Bewegungsforschung an. Autor*innen der *Political Opportunity Structure Analysis* haben Komponenten identifiziert, die helfen, einzuschätzen, was Bedingungen für die Stärkung und Aufnahme in diesem Falle mieter*innenfreundlicher Innovationen durch lokale Regime sein können, bzw., was deren Ausschluss verstärkt (Tilly und Tarrow 2015: 59f.; Card 2023: 115). Die Komponenten sind (Card 2023: 115):

- a) The multiplicity of independent centers of power within it
- b) Regime openness: degree of access, openness/closedness of organizations, institutions, or regimes
- c) Alignment stability: strength/weakness of relationships within the regime
- d) Elite vulnerability: degree of weakness among privileged actors
- e) Ally availability: whether friends with resources are present
- f) The extent to which the regime represses or facilitates collective claim making

So kann gefragt werden, ob Wohnraumregime sich offen bzw. verschlossen gegenüber kollektiver, demokratischer Einflussnahme aus der Zivilgesellschaft von unten zeigen und als wie (un-)zugänglich sich die Organisationen und Institutionen der Regime erweisen. Konkret wird gefragt, welche Elemente des Regimes eine Einflussnahme durch marginalisierte Gruppen begünstigen bzw. blockieren.

Um sich Konflikten um Gestaltungsmacht zu nähern, entwickeln Sum und Jessop ein heuristisches Schema, das sich aus vier Selektivitäten zusammensetzt: der strukturellen (*structural*), akteursbezogenen (*agential*), technologischen (*technological*) und diskursiven (*discursive*) Selektivität. Das Schema wird in dieser Arbeit erkenntnisinteressebezogen fokussiert. Zentriert werden aus Gründen der Komplexitätsreduktion die strukturelle, akteursbezogene und diskursive Selektivität. Um die Stabilität und die Wandelbarkeit von Wohnraumregimen und deren Aushandlungsprozesse hervortreten zu lassen, werden in der Analyse Aspekte aus dem Akteurszentrierten Institutionalismus (AI) (Mayntz und Scharpf 1995), der Prozessanalyse nach Nullmeier (Nullmeier 2021) sowie der sozialen Bewegungsforschung (Card 2023; Tilly und Tarrow 2015) hinzugezogen. Das Schema leitet die Untersuchung in den Fallstudien an. Die Bedeutung der Selektivitäten wird im Folgenden beschrieben.

Strukturelle Selektivität Als konstituierend für lokale Wohnraumregime wirkt die strukturelle Selektivität, die sich auf die strukturell eingeschriebene, strategische Selektivität bezieht. Sie fußt auf grundlegenden sozialen Formen, wie der kapitalistischen Vergesellschaftungsform, dem Patriarchat und Rassismus sowie den Mensch-Umwelt-Beziehun-

gen. Die strukturelle Selektivität findet Ausprägung in institutionellen Ordnungen, Organisationsformen und Interaktionskontexten (ebd.: 218). Um sie zu analysieren, müssen diese asymmetrischen Kontexte – institutionelle und organisatorische Strukturen und Konjunkturen – identifiziert werden, die Pfadabhängigkeiten schaffen oder deren Durchbrechung ermöglichen (Sum und Jessop 2013: 203 f.):

Structural selectivity [...] denotes the asymmetrical configuration of constraints and opportunities on social forces as they pursue particular projects. This configuration exists only in so far as it is reproduced in and through social practices and can be transformed through time, through cumulative molecular changes and/or more deliberate attempts to transform the pattern of constraints and opportunities. (Ebd.: 214)

Aufgrund der strukturellen Selektivität werden bestimmte Akteursgruppen, Strategien, Interessen und Identitäten gegenüber anderen auf- bzw. abgewertet. Die Selektivitäten sind stets umkämpft und können verändert werden.

Akteursbezogene Selektivität Der Begriff der akteursbezogenen Selektivität verweist auf den Umstand, dass es jeweils bestimmten sozialen Akteuren (oder Akteursgruppen) in spezifischen konjunkturellen Phasen gelingt, politisch entscheidend Einfluss zu erlangen. Während theoretische Diskussionen um den Staat als strategisch selektives, materiell verdichtetes Kräfteverhältnis bezogen auf die Frage nach den Akteuren abstrakt bleiben, ist es für die Wohnraumregimeanalyse essenziell, aufzuschlüsseln, welche historisch gewachsene Zusammensetzung von Akteuren Regime konstituiert bzw. herausfordert. In dieser Publikation wird daher methodisch über die DNA und die Interviews gefragt: Welche Akteure und Organisationen beteiligen sich an den diskursiven Aushandlungsprozessen der Wohnungspolitik und prägen *housing imaginaries*? Wer schafft es, Öffentlichkeit für spezifische politische Forderungen herzustellen und etwa im Forum des Zeitungsdiskurses als häufig referenzierter und diskursiv-inhaltlich einflussreicher Akteur aufzutreten? Wem gelingt es weniger, sich in wichtigen Verhandlungsfragen politisch zu positionieren? Wie erfolgreich Organisationen oder Akteursgruppen sind, hängt laut Sum und Jessop (2013: 218f., eigene Übersetzung) von ihrer Fähigkeit ab,

(1) Konjunkturen zu lesen und Handlungspotenziale zu identifizieren; (2) sedimentierte Diskurse zu repolitisieren und neu zu artikulieren; (3) bestehende Technologien neu zu kombinieren oder neue zu erfinden; und (4) Kräfteverhältnisse im Raum-Zeit-Gefüge zu verschieben.

Marginalisierten Akteursgruppen gelingt es nicht oder nur in eingeschränktem Maße, zu politisieren, Handlungspotenziale zu identifizieren, Regierungstechnologien und wohnungspolitische Instrumente neu zu entwickeln oder zu kombinieren und dadurch Kräfteverhältnisse zu verschieben. Nur in besonderen Situationen – etwa in bestimmten Konstellationen oder zu manchen Konjunkturen – ist es möglich, Macht innerhalb, durch und/oder gegen den Staat auszudrücken, um Situationen zu beeinflussen und strategische Selektivitäten für sich zu nutzen (ebd.: 218 f.). Für die Untersuchung akteursbezogener Selektivität im Spiegel der Lokalpresse kann zunächst gefragt werden,

wie es die Akteure schaffen, die Aufmerksamkeit von Journalist*innen für ihre Aussagen und Positionen zu gewinnen. Empirisch zu untersuchen ist, wie die Interessensvertretung und -repräsentanz marginalisierter Gruppen strukturiert ist und wie sie sich verändert, aber auch, wer davon möglicherweise aufgrund von Differenzierungslogiken ausgeschlossen bleibt (Swyngedouw 2005).

Neben der Frage danach, wer die Akteure sind, stellt sich die Frage, in welchen Konstellationen und Kooperationsformen diese Akteure agieren. Inwiefern müssen zugunsten der staatlichen Gewährleistungsverantwortung kooperierende Akteure eine ausreichende Größe und Wichtigkeit erreichen? Es kann auch untersucht werden, welche Rolle Expert*innen als Kooperierende einnehmen – etwa im Zeitungsdiskurs. Denn in der Gewährleistungsstaats- und *Regulatory-State*-Debatte wird immer wieder betont, dass der Einfluss von Expert*innen steige (Majone 1997: 157): »Regulation depends so heavily on scientific, engineering and economic knowledge that, as already noted, expertise has always been an important source of legitimization of regulatory agencies« (ebd., s.a. Franzius 2003: 512).

Für die Untersuchung der Akteurskonstellationen eignen sich folgende, von Nullmeier (2021) entwickelten Kategorien. Er unterscheidet zunächst homogene und heterogene Konstellationen, bei denen nur ein Akteurstyp bzw. unterschiedliche Akteurstypen aufeinandertreffen, und spricht von bilateralen, trilateralen und multilateralen Konstellationen. »Advers« nennt er jene Akteurskonstellationen, bei denen Akteure interagieren, die klassischerweise antagonistische Positionen einnehmen. In Multi-Stakeholder-Konstellationen versammeln sich mehr als vier Akteurstypen aus unterschiedlichen Gruppen, um ein bestimmtes Thema auszuhandeln. Akteurskonstellationen können auch hinsichtlich der Differenzen in der Ressourcenausstattung beteiligter Akteure klassifiziert werden. Nullmeier spricht von polypolaren Konstellationen, wenn eine »große Anzahl von Akteuren bei geringen Ressourcendifferenzen innerhalb der Gruppe eines Akteurstyps« (Nullmeier 2021: 263) aufeinandertrifft, und stellt sie hegemonialen Konstellationen, bei denen ein Akteur innerhalb mehrerer Akteure die Vorherrschaft genießt gegenüber. Der Begriff der monopolisierten Akteurskonstellation beschreibt Zustände, in denen »ein Akteur mit dem Anspruch auftreten kann, den gesamten Akteurstyp zu vertreten, selbst dann, wenn kleinere andere Akteure dieses Akteurstyps existieren« (ebd.). Akteure können selbst aktiv relevant werden oder »als Bestandteil von deren Handlungssituation in Steuerungs- und Selbstorganisationsprozessen« (Mayntz und Scharpf 1995: 51). Ebenso spielt die Ressourcenausstattung der Akteure eine Rolle und auch die (Wahrnehmung der) Handlungssituation ist ausschlaggebend für die Konzeption und das Ergebnis der politischen Handlung. Die Handlungssituation wird auf eine bestimmte Art und Weise stimuliert, bietet spezifische Handlungschancen und konfrontiert die Akteure mit Problemen sowie potenziellen Verlusten (ebd.: 58).

Essenziell für die Stabilität des Regimes ist die Fähigkeit, auf Misserfolge zu reagieren und Ziele durch Verhandlungen neu zu definieren. Besonders herausfordernd ist der Interessenausgleich, wenn Gemeinwohlziele gegen Partikularinteressen durchgesetzt werden müssen. Schließlich ist die Beziehung zwischen lokaler Politik und hegemonialen Projekten im Kontext strategischer Entscheidungen und temporärer Stabilitätslösungen zu betrachten (Lauria 1997: 236; Jessop 1997: 63, 1998: 51). Die Stabilität und Effizienz eines lokalen Regimes für die Sicherstellung bezahlbaren Wohnens hängt von

der Kohärenz der Strategien und dem strukturellen Spielraum des lokalen Staates ab. Da überregionale und lokale Interessen oft im Widerspruch stehen, ist die Anpassungsfähigkeit der regulativen Prozesse entscheidend. Essenziell ist dabei die Fähigkeit, auf Misserfolge zu reagieren und Ziele durch Verhandlungen neu zu definieren. Besonders herausfordernd ist der Interessenausgleich, wenn Gemeinwohlziele gegen Partikularinteressen durchgesetzt werden müssen. Schließlich ist die Beziehung zwischen lokaler Politik und hegemonialen Projekten im Kontext strategischer Entscheidungen und temporärer Stabilitätslösungen zu betrachten (ebd.).

Diskursive Selektivität Elementar für Wohnraumregime erweist sich die Art und Weise, in der die Wohnungsfrage als politisch handelbares Steuerungselement konstruiert wird. Bei der Wohnraumregimeanalyse sollte daher untersucht werden, wie »bezahlbares Wohnen« objektivierter Teil einer gesellschaftlichen Debatte wird und welche Positionen innerhalb einer bestimmten diskursiven Formation von Akteuren bezogen werden können. Eng verknüpft damit sind Fragen der Legitimität politischer Entscheidungen. So suggerieren elaborierte Problembeschreibungen und Ereignisketten immer spezifische »Lösungen der Wohnungsfrage«. Sie fügen sich zusammen zu »semantic macroareas« und »networks of (strategically motivated) statements, and, by virtue of strategic decisions« (Sum und Jessop 2013: 112). In welcher Beziehung stehen diese Konzepte und Diskurse zueinander – in Form von Koexistenz, Interaktion, Unterordnung oder Dominanz, Konkurrenz, Bruch, Segmentierung, Koalition oder Hierarchie?

Diskurse werden in dieser Arbeit im Anschluss an Foucault »als Praktiken [...] [behandelt], die systematisch die Gegenstände bilden, von denen sie sprechen« (Foucault 1981: 74). Die Bedeutung des Diskurses übersteigt die Summe der Zeichen, aus denen er sich zusammensetzt und die für die Bezeichnung, Repräsentation und Interpretation von Ereignissen, Gegenständen und Prozessen zum Einsatz kommen. Diskurse »benutzen diese Zeichen für mehr als nur zur Bezeichnung der Sachen. [...] Dieses *mehr* muss man ans Licht bringen und beschreiben« (ebd., Herv. i. O.). Zur Bezeichnung argumentativer Zusammenhänge und diskursiver Formationen (von nun an als Diskurse bezeichnet), die beginnen, sich gegen andere durchzusetzen – und die sich damit potenziell von der Variation sukzessive in Richtung Retention bewegen –, ist der Begriff der Diskurssedimentierung hilfreich.⁸ Diskurssedimentierung »covers all forms of routinization that lead, inter alia, to forgetting the contested origins of discourses, practices, processes, and structures. This gives them the form of objective facts of life, especially in the social world« (Jessop 2010, S. 340). Im Gegenzug dazu fordern Prozesse der Politisierung diese Sedimentierung und Objektivierung heraus; sie zielen auf die Denaturalisierung sedimentierter diskursiver Fragmente ab.

Eine Diskursanalyse sollte prozess- und beziehungsanalytisch vorgehen, indem sie zunächst kontingente Entwicklungslinien und Tendenzen der Sedimentierung und Po-

8 Die Begriffe »Diskursstrukturierung« oder »Diskursinstitutionalisierung« haben beim niederländischen Politikwissenschaftler Maarten Hajer eine verwandte Funktion. Diskursinstitutionalisierung, so Hajer, findet statt, wenn sich erfolgreiche Diskurse in Rationalisierungsformen, organisationalen Praktiken oder Institutionen solidieren.

litisierung nachzeichnet. Nicht unbeachtet bleiben dürfen ebenso die Prozesse der Bedeutungs-aushandlung.

Die »Bedeutung eines Diskursbeitrags [liegt] nicht im Beitrag selbst – sie erwächst vielmehr aus spezifischen Beziehungen der Konkurrenz, des Widerspruchs, oder auch der Koalition, die Diskursbeiträge und ihre Träger innerhalb eines spezifischen Diskurses oder aber diskursübergreifend mit und gegeneinander eingehen.« (Schwab-Trapp 2001: 265f.)

Uneinigkeit besteht unter Diskursforscher*innen darüber, wie viel Spezifisches jeder Diskursanalyse anhaftet und ob sie als »Einzelfallanalyse« zu betrachten sei, die »erst im Vergleich [...] die Fähigkeit [gewinnt], die Prozesse, die in und durch diskursive Ereignisse angestoßen werden, zu identifizieren und zu bestimmen« (Schwab-Trapp 2001: 266). Autor*innen der CPE halten es zwar für gut begründet, sich empirisch auf eingrenzbar Phänomene einzulassen. Sie betonen aber, dass diese erlauben sollten, in einem zweiten Schritt zu abstrahieren und generelle Trends zu identifizieren. Hingewiesen wird auf das »need to address the relationship between semiotic and extrasemiotic factors in the variation, selection and retention of imaginaries and associated material practices« (Fairclough 2013: 184). Sie fokussieren tendenziell eher längerfristige, grundlegende Trends und versuchen zumindest auf mittlerer Abstraktionsebene Generalisierungen abzuleiten.

Bei der diskursiven Selektivität geht es um die Frage: Was kann wie in welchen Diskursmodalitäten gesagt werden?

Discursively-inscribed selectivity frames and limits possible imaginaries, discourses, genre chains, arguments, subjectivity, social and personal identities and feelings. It also shapes the scope for hegemony, sub-hegemonies and counter-hegemonies. (Sum/Jessop 2013: 2018 f.)

Die diskursive Selektivität führt dazu, dass bestimmte Vorstellungen, Diskurse, Argumentationsformen und Aussagesysteme gehemmt bzw. gefördert werden, ebenso wie die mit ihnen verbundenen Gefühle oder Fragen kollektiver und individueller Identität. Sie konstituieren Kartografien von (Gegen-)Hegemonien und Subhegemonien (ebd.: 218 f.). Wirksam wird diese Form der Selektivität auf allen Ebenen – von Verkörperungen und alltäglichem Leben und der Mikro- bis zur sogenannten Makroebene. In dieser Arbeit wird primär die öffentliche Sphäre kommunaler Aushandlungsprozesse fokussiert. Im Fokus des Erkenntnisinteresses im Hinblick auf die Wohnraumregime selbst stehen sedimentierte Diskurse und Argumentationsmuster. Im Modus gewährleistungsstaatlicher Versorgungsorganisation stellt sich die Frage, inwiefern es durch die Antizipation der Position kooperierender Akteure zu einer gewissen Nivellierung der Argumente kommt. Allerdings kann nicht davon ausgegangen werden, dass eine gemeinsame Zielorientierung zur Erreichung eines Ziels einfach herzustellen ist. Bezogen auf die Sprache, die Akteure bei Aushandlungsprozessen einsetzen, beobachtet Majone (1997: 157), dass sich bei der Argumentation gegen oder für regulative Maßnahmen sowohl Gegner*innen als auch Befürworter*innen bestimmter Strategien auf eine »Language of re-

gulatory science« beziehen. Diese Sprache habe die Sprache der Klassen- oder Interessenpolitik abgelöst. Zu analysieren ist, ob und in welcher Form die *language of regulatory science* – falls dies empirisch zu beobachten ist – als Ausdruck von Klassenkämpfen verstanden werden kann und in welchen politischen Momenten sie zum Einsatz kommt. Inwiefern sind die Diskurse Ausdruck von Kämpfen um Hegemonie und Interessenspolitik?

Im Anschluss an die im Theorieteil vorgestellte Definition von staatlicher Macht sollte empirisch berücksichtigt werden, welche politischen Rationalitäten hegemoniale Regime vermitteln und wie über Statistiken, Managementleitlinien, Expert*innenwissen, Qualitätsmanagement, Städteranking etc. Wahrheitsregime konstituiert werden. Politische Entscheidungsfindungsprozesse, Apparate, Verfahren, Rechtsformen, Politikinstrumente und -evaluationsformen können spezifische Diskurse fördern, blockieren oder begünstigen (Jessop 2010: 339). Sie umfassen eine Vielzahl sozialer Praktiken und wirken disziplinierend auf soziale Handlungen (ebd.): »[They] normalize judgements and mediate self-governing and self-leadership« (ebd. 221 f.).

Lokale Wohnraumregime zwischen Stabilität und Wandelbarkeit Das vorangegangene Theoriekapitel hat zentrale Begrifflichkeiten definiert und in für die Analyse relevante Kategorien eingeführt. In Anlehnung an Jessop gilt es bei der Analyse lokaler (urbaner) Regime erstens zu verstehen, wie der lokale Wohnungsmarkt als Objekt supralokaler und nicht wohnraumspezifischer Regulation und politökonomischer Prozesse konstituiert wird. Zweitens sollen die Selektivitäten lokaler Institutionen und Staatsapparate analysiert werden, durch die jeweils bestimmte Strategien und Kräfte gestützt werden. Warum und wie werden bestimmte Phänomene thematisiert und problematisiert und welche diskursive Selektivität prägen diese Narrative (Jessop 1997: 63)? Drittens soll untersucht werden, inwiefern die Beziehung zwischen lokaler Politik und vorherrschenden Hegemonieprojekten verstanden werden kann, unter Berücksichtigung dessen, dass die Akteure in der Lage sind, ihre Strategien – im Rahmen ihrer Identitäten und Interessen – zu reflektieren und zu reformulieren sowie aus bestimmten Situationen heraus strategische Entscheidungen zu treffen (ebd.). Wo liegen die Grenzen der kollektiven Problemlösungsfähigkeit (Sum und Jessop 2013: 61)? Welche Widersprüche, Reibungspunkte, Interessenkonflikte und Governance-Formen können auf kommunaler und zwischen politischen Ebenen identifiziert und welche immer nur temporär Stabilität gewährleistenden, umkämpften Lösungen werden lokal für die strukturell wiederkehrenden Wohnungskrisen gefunden? Wie langfristig Veränderungen bestehender Beziehungen in einem Regime sind, korrespondiert teilweise positiv, teilweise negativ mit der Vulnerabilität der im Regime privilegierten Akteur*innen sowie den Verbindungen zwischen ihnen (*alignment stability*). Die Nachdrücklichkeit, mit der Veränderungen eingefordert und bewirkt werden, hängt von (Re-)Aktionen ab, die von Vertreter*innen des bestehenden Regimes und/oder einer privatwirtschaftlich und profitorientiert organisierten Wohnungswirtschaft gestartet werden (Card 2023: 83).

Die vorgestellte Operationalisierungsheuristik lokaler Wohnraumregime wird die Analyse in den Fallstudien anleiten. Sie ermöglicht es, über die DNA, Interviews und die Dokumentenanalyse einen differenzierten Blick auf machtvoll Strukturen, Akteure und Diskurse zu werfen, die Wohnraumregime prägen.