

# 1. Einleitung

---

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 1.1 Empirische Fragestellung

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

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

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

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

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

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

Die erste Fallstudie ist die Werkwohnungssiedlung *Carl-von-Weinberg-Siedlung* (CvW) im Frankfurter Westend, die im Rahmen des »Neuen Frankfurts« in den 1930er Jahren als Wohnkomplex für Angestellte<sup>3</sup> der I.G. Farbenzentrale nördlich des heutigen Campus Westend der Goethe-Universität erbaut wurde. Die Siedlung umfasst rund 400 Wohneinheiten und befindet sich heute im Besitz der börsennotierten Wohnungsgesellschaft *Vonovia*. Die zweite Fallstudie ist die *Henri-Dunant-Siedlung* (HDS) im »am Rand« gelegenen Stadtteil Sossenheim, die in den 1960er Jahren durch das gewerkschaftseigene Wohnungsunternehmen *Neue Heimat* (NH) für Industriearbeiter\*innen

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

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

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

## 1.2 Theoretischer Ansatz

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

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

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

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

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

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

### 1.3 Aufbau der Arbeit

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

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

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

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

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

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

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

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

## 1.4 Lesehinweise

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

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