

2. Debatten kritischer Wohnungsforschung

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

2.1 Kommodifizierung und Finanzialisierung des Wohnens

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.2 Neoliberalisierung der Wohnungspolitik

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.3 Gentrifizierung und Verdrängungsdruck

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.4 Klimawandel und Ökologisierung des Wohnens

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.5 Widerstand und soziale Kämpfe um das Wohnen

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

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

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

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

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

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

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

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

2.6 Anknüpfungspunkte und Leerstellen

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

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

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

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