

Stadt, Raum und Gesellschaft

Sebastian Schipper

# Wohnraum dem Markt entziehen?

Wohnungspolitik und städtische  
soziale Bewegungen in Frankfurt  
und Tel Aviv



Springer VS

---

# Stadt, Raum und Gesellschaft

## **Herausgegeben von**

Ingrid Breckner, Stadt- und Regionalsoziologie, HCU Hamburg  
Hamburg, Deutschland

Andreas Farwick, Bochum, Deutschland

Susanne Frank, Fakultät Raumplanung, Technical University of Dortmund  
Dortmund, Deutschland

Simon Güntner, Department Soziale Arbeit, HAW-Hamburg  
Hamburg, Deutschland

Carsten Keller, Stadt- und Regionalsoziologie, Universität Kassel  
Kassel, Deutschland

Marianne Rodenstein, Institut für Soziologie, Goethe-Universität Frankfurt  
Frankfurt am Main, Deutschland

Barbara Schöning, Professur Stadtplanung, Bauhaus-Universität Weimar  
Weimar, Deutschland

Jens Wurtzbacher, Berlin (KHSB), Katholische Hochschule für Sozialwesen  
Berlin, Deutschland

1991 gegründet, erscheint die Schriftenreihe „Stadt, Raum und Gesellschaft“ seit 2003 bei Springer VS. In dieser Reihe werden Texte publiziert, die Grundkonzepte und aktuelle Probleme der Stadt- und Raumentwicklung aus sozialwissenschaftlicher Perspektive analysieren. Dies beinhaltet zeitdiagnostische wie historisch orientierte Darstellungen von Stadtentwicklungsprozessen in ihrem gesellschaftlichen Kontext. Eingegangene Manuskripte werden in einem Peer-Review-Verfahren begutachtet.

Weitere Bände in dieser Reihe <http://www.springer.com/series/12416>

---

Sebastian Schipper

# Wohnraum dem Markt entziehen?

Wohnungspolitik und städtische  
soziale Bewegungen in Frankfurt  
und Tel Aviv

Sebastian Schipper  
Institut für Humangeographie  
Goethe-Universität Frankfurt am Main  
Frankfurt am Main, Deutschland

Stadt, Raum und Gesellschaft  
ISBN 978-3-658-17992-2      ISBN 978-3-658-17993-9 (eBook)  
DOI 10.1007/978-3-658-17993-9

Die Deutsche Nationalbibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten sind im Internet über <http://dnb.d-nb.de> abrufbar.

Springer VS

© Springer Fachmedien Wiesbaden GmbH 2018

Das Werk einschließlich aller seiner Teile ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung, die nicht ausdrücklich vom Urheberrechtsgesetz zugelassen ist, bedarf der vorherigen Zustimmung des Verlags. Das gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Bearbeitungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen.

Die Wiedergabe von Gebrauchsnamen, Handelsnamen, Warenbezeichnungen usw. in diesem Werk berechtigt auch ohne besondere Kennzeichnung nicht zu der Annahme, dass solche Namen im Sinne der Warenzeichen- und Markenschutz-Gesetzgebung als frei zu betrachten wären und daher von jedermann benutzt werden dürften.

Der Verlag, die Autoren und die Herausgeber gehen davon aus, dass die Angaben und Informationen in diesem Werk zum Zeitpunkt der Veröffentlichung vollständig und korrekt sind. Weder der Verlag noch die Autoren oder die Herausgeber übernehmen, ausdrücklich oder implizit, Gewähr für den Inhalt des Werkes, etwaige Fehler oder Äußerungen. Der Verlag bleibt im Hinblick auf geografische Zuordnungen und Gebietsbezeichnungen in veröffentlichten Karten und Institutionsadressen neutral.

Gedruckt auf säurefreiem und chlorfrei gebleichtem Papier

Springer VS ist Teil von Springer Nature

Die eingetragene Gesellschaft ist Springer Fachmedien Wiesbaden GmbH

Die Anschrift der Gesellschaft ist: Abraham-Lincoln-Str. 46, 65189 Wiesbaden, Germany

---

## Vorwort

In seinem Gutachten zu meiner 2012 eingereichten Dissertation „Genealogie und Gegenwart der unternehmerischen Stadt“, in der ich die hegemoniale Durchsetzung neoliberalen Regierens seit den 1960er Jahren am Beispiel von Frankfurt am Main analysiert habe, kritisiert Roger Keil zu Recht die „weitgehende Abwesenheit der sozialen Bewegungen.“ Denn dadurch bliebe in der Arbeit letztlich offen, wo „die Impulse für [...] emanzipatorische Politik“ herkommen sollen und wer die möglichen subalternen Akteure seien, die sich „in den Vordergrund der Geschichte schieben könnten.“ An diesem Defizit anknüpfend war Anliegen meines 2013 begonnenen Habilitationsprojektes zu ergründen, inwiefern es städtischen sozialen Bewegungen gelingen kann, eine signifikante Abkehr von Prozessen der Vermarktlichung und Privatisierung anzustoßen. Aus Sicht einer angewandten kritischen Geographie habe ich danach gefragt, ob sich in den gesellschaftlichen Kämpfen um die Regulation der Wohnraumversorgung Konturen eines postneoliberalen Regimes abzeichnen und wie politische Alternativen zur Realisierung bezahlbaren Wohnraums durchgesetzt werden können. Während die Dissertation somit die Genealogie neoliberalen Regierens ‚von oben‘ betrachtet hat, kann das vorliegende Buch in gewisser Hinsicht als Fortführung aus umgekehrtem Blickwinkel gelesen werden, da nun ‚von unten‘ untersucht wird, wie sich gesellschaftlich eingerichtete Machtverhältnisse destabilisieren und verschieben lassen.

Für hilfreiche Anmerkungen zu früheren Entwürfen dieses Manuskripts, für wichtige Gespräche und Hinweise sowie für gemeinsame Forschungsarbeiten danke ich insbesondere Zehorit Adani, Bernd Belina, Eran Bril, Lisa Eiling, Tovi Fenster, Susanne Frank, Tomer Gardi, Mieke Hartmann, Hannah Hecker, Susanne Heeg, Justin Kadi, Tabea Latocha, Talia Margalit, Joscha Metzger, Michael Mießner, Chen Misgav, Andrea Mösgen, Daniel Mullis, Aviv Negbi, Channah Niffler, Yael Padan, Conny Petzold, Tino Petzold, Marit Rosol, Jürgen Schardt, Ursula

Schmidt, Barbara Schönig, Yoav Tamir, Sebastian Wallerstein, Felix Wiegand und Ami Yares sowie allen Beteiligten des AK Kritische Geographie und des AK Stadt/Raum. Herzlicher Dank für die institutionelle Anbindung und wertvolle Unterstützung gilt dem Institut für Europäische Urbanistik der Bauhaus Universität Weimar, dem Institut für Humangeographie der Goethe-Universität Frankfurt sowie dem Department of Geography and Human Environment der Tel Aviv University. Für die finanzielle Förderung möchte ich mich bei dem Deutschen Akademischen Austauschdienst (DAAD, Stipendium 211483) und insbesondere bei der Deutschen Forschungsgesellschaft (DFG, GZ: SCHI 1324/2-1) bedanken, da beide das Projekt überhaupt erst materiell ermöglicht haben.

Große Anerkennung gebührt speziell allen Aktiven von ‚Eine Stadt für Alle! Wem gehört die ABG?‘, den Mieterinitiativen Nordend, Bornheim, Ostend (NBO), Nassauische Heimstätte und Ginnheim Housing, den Stadtteilinitiativen Zukunft Bockenheim, ‚Offenes Haus der Kulturen‘, AG Westend und Solidarisches Gallus, dem Mieterverein ‚Mieter helfen Mietern‘, den Hausbesetzer/innen von Communal West, Project Shelter und dem ‚Institut für vergleichende Irrelevanz‘ (IvI), dem Mietshäuser Syndikat, dem Netzwerk ‚Mieten und Wohnen‘, der ‚European Action Coalition for the Right to Housing and to the City‘, den Mitarbeiter/innen des ‚Affordable Housing Center Tel Aviv‘, der NGO BIMKOM und der ‚Association for Civil Rights in Israel‘ (ACRI) sowie den Aktivist/innen vom ‚Public Housing Team‘ und der ‚City for All Alliance‘ (IrLeKulanu). Entgegen der tief greifenden Neoliberalisierung sozialer Beziehungen sind sie es, die als kollektive Akteure das unumstößliche Recht auf Wohnen für alle Menschen unabhängig von Einkommen, sozialem Hintergrund oder gesetzlichem Aufenthaltsstatus einfordern und politische Alternativen vorantreiben, die das Grundbedürfnis nach Wohnraum Marktmechanismen, Kapitalkreisläufen und Renditeinteressen zu entziehen vermögen.

Frankfurt am Main, Deutschland  
Februar 2017

Sebastian Schipper

---

# Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Einleitung</b> . . . . .	1
1.1	Wohnungsforschung aus Perspektive der Kritik der politischen Ökonomie . . . . .	2
1.2	Postneoliberal als Suchbegriff . . . . .	7
1.3	Städtische soziale Bewegungsforschung und materialistische Staatstheorie . . . . .	10
1.4	Aktivistische Stadtforschung als angewandte kritische Geographie . . . . .	14
<b>2</b>	<b>Vergleichende kritische Wohnungsforschung als Methode</b> . . . . .	17
2.1	Tel Aviv-Jaffa und Frankfurt am Main als Fallbeispiele . . . . .	19
2.2	Methodische Vorgehensweise . . . . .	22
<b>3</b>	<b>(Kein) Postneoliberaler Wandel in Sicht?</b>	
	<b>Die J14-Sozialproteste in Israel und ihre Folgen</b> . . . . .	29
3.1	Neoliberalisierung, soziale Ungleichheit und die Rückkehr der Wohnungsfrage . . . . .	30
3.2	„The people demand social justice“ – Die J14-Sozialproteste von 2011 . . . . .	33
3.3	Wohnungspolitische Reformen auf nationaler Ebene in Israel seit 2011 . . . . .	43
3.4	Stadtpolitische Ansätze für Affordable Housing in Tel Aviv-Jaffa . . . . .	55
3.5	Ausblick: Einen postneoliberalen Wandel im oder jenseits des (lokalen) Staates erkämpfen? . . . . .	66



---

<b>4 Postneoliberale Verschiebungen von Wohnungspolitiken in Deutschland seit 2011?</b> .....	69
4.1 Wohnungspolitische Proteste in Frankfurt am Main: Forderungen und Imaginationen .....	74
4.2 Kommunale Strategien und postneoliberale Potenziale in Frankfurt am Main .....	80
4.3 Vertiefte Neoliberalisierung der Wohnungspolitik in Hessen .....	98
4.4 Wohnungspolitische Reformen auf Bundesebene: Widersprüche und Ambivalenzen .....	105
<b>5 Fazit und Ausblick.</b> .....	115
5.1 Zur Wirkmächtigkeit städtischer sozialer Bewegungen: Ein strategisch-politischer Ausblick .....	117
5.2 Postneoliberalismus als Begriff der Gegenwartsbeschreibung? .....	121
5.3 Methodenreflexion: Aktivistische Stadtforschung als angewandte kritische Geographie .....	127
<b>Literatur.</b> .....	133

Right now, it is hard to see a structural change in how western societies deal with housing. But then again, structural changes are often hard to see without hindsight. It is easy to be pessimistic and see housing markets and policies becoming even more exploitative. At the same time, there is the potential for more equitable and sustainable housing markets and policies [...] but the political will is often lacking and needs to be mobilized before structural change in housing commodification will start to be a reality (Aalbers 2016, S. 75).

In Anbetracht steigender Wohnungspreise und Mieten, vermehrter Zwangsräumungen und Wohnungslosigkeit sowie der zunehmenden Verdrängung einkommensschwacher Bevölkerungsgruppen aus innerstädtischen Räumen treffen derzeit vielerorts genau jene Entwicklungen auf soziale Proteste, die in den letzten Jahrzehnten als Kernbestandteil der Neoliberalisierung der Wohnraumversorgung galten: Die Kommodifizierung, Privatisierung und Finanzialisierung öffentlicher Wohnungsbestände, die Deregulierung und globale Verflechtung von Immobilien- und Finanzmärkten, die Wettbewerbsorientierung lokaler Politik und die Vermarktlichung wohlfahrtsstaatlicher Sozialsysteme. Inwiefern solche Widerständigkeiten – insbesondere vor dem Hintergrund der Wirtschafts- und Finanzkrise von 2008 – ein signifikantes Abrücken von der jahrzehntelangen Dominanz von Neoliberalisierungsprozessen anstoßen, wird am Beispiel der Wohnraumversorgung in Deutschland und Israel mit Fokus auf die Metropolregionen Frankfurt am Main und Tel Aviv-Jaffa untersucht.

In multiskalärer Perspektive auf die nationale, regionale und städtische Ebene analysiert die Arbeit, wie und mit welcher Wirkmächtigkeit es sozialen Bewegungen gelingt, eine postneoliberale Verschiebung regulatorischer Praktiken zu erzeugen und auf eine Dekommodifizierung der Wohnraumversorgung im Interesse sozialer Schichten mit mittlerem und niedrigem Einkommen hinzuwirken. Unter Dekommodifizierung werden sämtliche Praktiken verstanden, die die Versorgung

mit Wohnraum ganz oder teilweise den Marktlogiken entziehen und aus Verwertungs- bzw. Kapitalkreisläufen herausnehmen. Gefasst werden darunter sowohl die Stärkung öffentlicher bzw. gemeinnütziger Wohnungsbauakteure und staatliche Interventionen in Wohnungsmärkte, die eine soziale Wohnungsversorgung auch gegen private Renditeerwartungen durchsetzen, als auch Modelle einer staatsfernen, vergesellschafteten Organisation von Wohnraum in kollektiven, selbstverwalteten Eigentumsmodellen.

Im Fokus der Untersuchung stehen die Fragen: Welche Formen von städtischen sozialen Bewegungen bzw. wohnungspolitischen Protesten lassen sich in Tel Aviv-Jaffa und Frankfurt am Main aufzeigen? Welche nicht-neoliberalen Momente bringt die Aushandlung von Widerständigkeiten gegen Neoliberalisierungsprozesse hervor? Zeichnen sich darin wirkmächtige Konturen einer möglichen Dekommodifizierung des Wohnens bzw. eines entstehenden post-neoliberalen Regimes der Wohnraumversorgung ab? Darüber hinaus werden im Sinne einer aktivistischen Stadtforschung politische Alternativen und bestehende Ansätze einer nicht-kapitalistisch strukturierten Wohnraumversorgung, wie sie in sozialen Kämpfen formuliert und in kollektiven Eigentumsmodellen teilweise bereits erprobt werden, aufgegriffen, um innovative Konzepte und Lösungsansätze zur Realisierung bezahlbaren Wohnraums herauszuarbeiten und strategisch nach ihrer Durchsetzbarkeit zu fragen. Der Schwerpunkt der Arbeit liegt somit weniger auf den internen Dynamiken sozialer Bewegungen als vielmehr auf deren politischen Auseinandersetzungen mit staatlichen Apparaten und Institutionen. Es geht also primär um die Fragen, wie kollektive Akteure ‚von unten‘ sich mit ihren Forderungen behaupten und die Regulation des Wohnens auf unterschiedlichen räumlichen Ebenen verändern können und welche Kräfte dem entgegenstehen.

Einen Beitrag leisten will die Arbeit damit zur Wohnungsforschung in Tradition der Kritik der politischen Ökonomie (Abschn. 1.1), zur jüngeren Debatte um den Begriff des Postneoliberalismus (Abschn. 1.2), zum Verhältnis von sozialer Bewegungsforschung und materialistischer Staatstheorie (Abschn. 1.3) sowie zu methodologischen Herausforderungen einer aktivistischen Stadtforschung im Spannungsfeld von akademischer Wissensproduktion und politischen Interventionen (Abschn. 1.4).

---

## **1.1 Wohnungsforschung aus Perspektive der Kritik der politischen Ökonomie**

Unter kapitalistischen Verhältnissen erfolgt die Versorgung mit dem lebenswichtigen Gut Wohnung in der Regel vermittelt über Marktmechanismen und eingebunden in – zunehmend globale – Prozesse der Kapitalzirkulation (Aalbers 2016;

Belina 2017). Nutzer/innen einer Wohnung müssen daher, sei es als Mieter/innen oder als Kreditnehmer/innen, über eine ausreichende Zahlungsfähigkeit verfügen, welche die profitable Verwertung des in der Wohnimmobilie investierten Kapitals auch im Vergleich zu anderen, konkurrierenden Anlagensphären sicherstellt (Frieling 2012; Holm 2011). Ausgangspunkt der Wohnungsforschung in der Tradition der Kritik der politischen Ökonomie ist somit das Grundproblem, dass der Verwertungsprozess des Kapitals im Wohnungssektor im Widerspruch zu den Erfordernissen einer ausreichenden Reproduktion der Klasse der Lohnabhängigen steht (Aalbers und Christophers 2014; Brede et al. 1975; Engels 1976 [1872]; Krätke 1988; Madden und Marcuse 2016). Angesichts dieses gesellschaftlich eingerichteten Widerspruchs greift der Staat in allen kapitalistischen Ländern jeweils abhängig vom Stand der Klassenauseinandersetzungen bzw. der gesellschaftlichen Kräfteverhältnisse sowie der historisch spezifischen Gesellschaftsformation mit diversen Instrumenten mehr oder weniger intensiv in die Wohnungsversorgung ein (Aalbers 2015; Harloe 1995; Mümken 2006; Prigge und Kaib 1988; Saldern 1995; Tharun und Körner 2001). Das Erkenntnisinteresse der kritischen Stadtforschung fokussiert vor diesem Hintergrund traditionell stark auf die Analyse der geschichtlichen Gewordenheit des jeweils bestehenden gesellschaftlichen Regimes der Wohnraumversorgung inklusive seiner Krisentendenzen, Antagonismen und vielschichtigen Widersprüche (Kemper und Wiegand 2014).

Betrachtet wird Wohnen dabei erstens als ökonomisches Feld der Kapitalakkumulation. Ausgehend vom Warencharakter der Eigentumswohnung und dem gesellschaftlichen Verhältnis, dass die Mietwohnung als zinstragende Kapitalanlage fungiert, wird etwa untersucht, wie Kapital im Wohnungssektor zirkuliert (Aalbers und Christophers 2014, S. 375 ff.; Belina 2017; Frieling 2012; Holm 2011; Schwarz 1981), wie es dort zu einer räumlich ungleichen Entwicklung in Phasen der Abwertung und der Gentrifizierung kommt (Hackworth und Smith 2001; Holm 2014a; Lees et al. 2008; Smith 2008 [1984]; Smith 1996), wie krisenhafte Prozesse der Überakkumulation mit Investitionen in die gebaute Umwelt als sekundärem Kapitalkreislauf zusammenhängen (Gotham 2009; Harvey 2012; Harvey 2010; Harvey 2006 [1982]) und wie über den Ausschlussmechanismus des Privateigentums an Grund und Boden die (private) Aneignung von städtischen Grundrenten (vgl. Textbox 1) ermöglicht wird (Brede et al. 1976; Haila 2016; Haila 1988; Krätke 1991; Lopez-Morales 2011; Marx 1988 [1893], S. 627 ff.; Schipper 2013b; Smet 2016; Ward und Aalbers 2016). Zweitens richtet ein weiterer Strang kritischer Wohnungsforschung den Blick auf die wohnungspolitischen Transformationsprozesse der letzten Jahrzehnte, um die politische Durchsetzung von Marktmechanismen etwa durch die Privatisierung (Glatter 2007; Harlander 1988; Harloe 1995; Hesse und Preckwinkel 2009; Holm 2010; Holm 2009; Kadi

und Ronald 2014) und Finanzialisierung des Wohnens (Aalbers 2016; Aalbers 2012; Fields und Uffer 2016; Heeg 2013; Lowe 2011; Schwartz und Seabrooke 2009; Unger 2016; Unger 2013) nachzuzeichnen sowie deren sozialräumliche Effekte in Form von Verdrängung, Segregation, Wohnungsnot und Unsicherheit zu beleuchten (Atkinson 2015; Helbrecht 2016). Schließlich untersuchen zahlreiche Arbeiten drittens wie Wohnen mit der Reproduktion sozialer Ungleichheit und gesellschaftlicher Machtverhältnisse sowie mit Ideologien des Privateigentums, rassistischen Diskriminierungen und Geschlechterverhältnissen verwoben ist (Aalbers 2016, S. 22 ff.; Aramburu 2015; Berry 1986; Frank 2014; Hayden 2004; Heeg 2013).

### **Textbox 1: Grundrente als Form der privaten Aneignung gesellschaftlichen Mehrwerts**

In kapitalistischen Gesellschaften stellt die Grundrente neben Unternehmensgewinnen und Zinseinnahmen eine Form dar, in der gesellschaftlich geschaffener Mehrwert privat angeeignet wird, in diesem Fall durch Grundeigentümer/innen (Marx 1988 [1893], S. 627 ff.). In der Tradition der Kritik der politischen Ökonomie benennt der Begriff der Grundrente die „Geldsumme, die der Grundeigentümer jährlich aus der Verpachtung [oder Vermietung, S. Sch.] eines Stücks des Erdballs bezieht“ (ebd., S. 636). In der Konkurrenz verschiedener Kapitalien um die Nutzung des Bodens setzt sich dabei in der Regel dasjenige durch, welches in der Lage ist, die höchste Grundrente in Form von Miete oder Pacht zu zahlen. Unabhängig von der spezifischen Gestalt der Grundrente beruht selbige auf der gesellschaftlichen Institution des Privateigentums an Grund und Boden: „Das Grundeigentum setzt das Monopol gewisser Personen voraus, über bestimmte Portionen des Erdkörpers als ausschließliche Sphären ihres Privatwillens mit Ausschluß aller andern zu verfügen“ (ebd., S. 628). Die ökonomische Verwertung dieses gesellschaftlichen Ausschlussverhältnisses drückt sich im Bodenpreis aus, welcher „als die kapitalisierte Einnahme von der Verpachtung [oder Vermietung, S. Sch.] des Bodens“ (ebd., S. 638) bestimmt wird. Der reine Grundstückspreis als Tauschwert von unbearbeitetem Boden richtet sich also nach der zukünftig zu erzielenden Grundrente in Form von antizipierten Mieteinnahmen oder Pachtgeldern (Brede et al. 1975).

Zur Bestimmung der Faktoren, welche die Höhe der Grundrente und damit indirekt auch die Höhe der Bodenpreise ausmachen, unterscheidet die marxische Grundrententheorie zwischen der Differenzialrente und der

Monopolrente (Brede et al. 1976, S. 48 ff.). Differenzialrenten treten demnach dann auf, wenn ein Unternehmen aufgrund der besonderen Qualität oder Lage seines Standorts im Vergleich zu Konkurrenten in der Produktion oder Zirkulation einen Extraprofit zu erwirtschaften vermag. In solchen Fällen kann „die Differenz zwischen dem individuellen Profit und dem Durchschnittsprofit“ (Marx 1988 [1893], S. 661) vom Grundeigentümer als Rente angeeignet werden. In städtischen Räumen können derartige Extraprofite bezogen auf Industriebetriebe etwa durch niedrigere Kosten aufgrund von Agglomerationsvorteilen anfallen oder sich beim Einzelhandelskapital aufgrund eines höheren Kapitalumschlags in innerstädtischen Lagen ergeben.

Bei der Wohnnutzung haben allerdings lagespezifische Preisdifferenzen nichts mit den Produktions- oder Zirkulationskosten zu tun, sodass hier die Grundrente ausschließlich durch die Zahlungsfähigkeit der Nachfragenden bestimmt wird (Brede et al. 1975, S. 42). Als „Aufgeld für Vorzugslagen“ (Krätke 1991, S. 146) sind derartige Renten als Monopolrenten zu charakterisieren, wodurch Mieterschichten mit geringerer Zahlungsfähigkeit aus bestimmten Wohnlagen ausgeschlossen werden (Harvey 2012, S. 89 ff.). Wesentlich beeinflusst die Grundrente daher über ihre Allokationsfunktion die räumliche Lage von Wohnungen, sodass sich etwa bezahlbarer Wohnraum tendenziell am Stadtrand oder in unbeliebten Lagen mit schlechter infrastruktureller Ausstattung findet (Brede et al. 1976, S. 63 ff.). In welcher Intensität sich diese stadtpträgende Relevanz des Grundrentenmechanismus ortsspezifisch durchsetzt, hängt aber wesentlich von der politischen Regulation des Bodenmarktes ab, insofern rechtliche Vorgaben auf nationaler oder städtischer Ebene, etwa in Gestalt von Bebauungsplänen, maximalen Geschosshöhen oder Mietobergrenzen, die Nutzung beeinflussen und damit die potenzielle Grundrente einschränken können.

Die hier knapp entlang der drei Stränge skizzierten vielfältigen Arbeiten im Kontext der kritischen Wohnungsforschung eint der zentrale Fokus auf die negative Kritik des Bestehenden und der darin eingeschriebenen Machtverhältnisse und Widersprüche. So wichtig eine derartige Wissensproduktion ist, die gesellschaftliche Machtverhältnisse zu denaturalisieren und deren historische Gewordenheit aufzuzeigen vermag – eine solche Perspektive bietet in der Regel wenig positive Anknüpfungspunkte für emanzipatorische gesellschaftliche Transformationsprojekte und droht daher, sich in gesellschaftspolitischen Debatten selbst zu isolieren

(Krätke 1988). Zwar fordern verschiedene Autor/innen in jüngerer Zeit wieder verstärkt ein, dass es der Wohnungsforschung in Tradition der Kritik der politischen Ökonomie auch gelingen müsse, entlang der gesellschaftlichen Widersprüche kapitalistischer Vergesellschaftung nach Alternativen zur warenförmigen Organisation der Wohnraumversorgung zu suchen und Debatten anzustoßen, wie eine demokratische Vergesellschaftung von Wohnraum politisch durchgesetzt werden könnte (Brenner et al. 2009; Clark 2014; Harvey 2012):

Meanwhile, political economists interested more in changing the world than in interpreting it will doubtless be frustrated by our lack of discussion of housing in relation to progressive or different (even non-capitalist) political economies. What are the alternatives to commodified housing provision under capitalism? How might they be advanced? And what macro-scale political-economic reconfigurations might they require? While we are not naïve enough to imagine that ‘fixing’ the housing question will fix capitalism’s problems more generally – the very Proudhonian fancy that Engels ridiculed – we would insist, equally, that there can be no meaningful and sustainable progressive socio-economic change without the housing question being directly addressed (Aalbers und Christophers 2014, S. 388 f.).

In der Praxis findet diese Aufforderung allerdings in den letzten Jahren nur vereinzelt Gehör (Balmer und Bernet 2015; Boeing 2015; Hodkinson 2012; Holm et al. 2015a; Holm 2013; Horlitz 2017; Larsen und Lund Hansen 2015; Metzger 2015; Schönig et al. 2017; Schönig et al. 2016), sodass eine angewandte kritische Wohnungsforschung, die nach postneoliberalen Alternativen sucht und nach deren Durchsetzbarkeit fragt, (noch) nicht als systematisches Projekt einer kollektiven Wissensproduktion betrieben wird. Anspruch der vorliegenden Arbeit ist daher, hierzu einen Beitrag zu leisten, indem, an politischen Auseinandersetzungen und am Alltagsverstand wohnungspolitischer Aktivist/innen ansetzend, nach konkreten Alternativen für eine postneoliberale Dekommodifizierung des Wohnens gesucht und zugleich danach gefragt wird, wie diese vor dem Hintergrund der real existierenden gesellschaftlichen Machtverhältnisse durchgesetzt werden können. Dabei geht es explizit nicht darum, am Reißbrett „naïv utopische“ (Eichstädt 1988, S. 43) Modelle für eine nicht-kapitalistisch betriebene Wohnraumversorgung zu ersinnen. Ausgehend von sozialen Kämpfen und von bereits in Ansätzen existierenden Alternativen wird vielmehr danach gefragt, inwiefern sich gegenwärtig postneoliberale Regime der Wohnraumversorgung herausbilden und welche gesellschaftlichen Kräfte ein solches weiter vorantreiben könnten.

## 1.2 Postneoliberal als Suchbegriff

Im Anschluss an die globale Wirtschafts- und Finanzkrise von 2008 ist innerhalb der Sozialwissenschaften eine kontroverse Debatte entbrannt, ob gegenwärtig von einer Hegemoniekrise des Neoliberalismus (Oberndorfer 2012; Peck et al. 2013; Peck 2010; Schipper 2014b) und einer Abkehr von der jahrzehntelangen Tendenz der Vermarktlichung sozialer Beziehungen zu sprechen ist (Aalbers 2013; Oosterlynck und González 2013; Sheppard und Leitner 2010; Soureli und Youn 2009; Yates und Bakker 2014). Während erste Arbeiten vorschnell und teils euphorisch das nahe Ende des Neoliberalismus prophezeiten (Altwater 2009), fordern neuere Autor/innen, angesichts der multiplen Krisenprozesse des finanzmarktdominierten Kapitalismus (Demirovic 2011) komplexe, empirisch gesättigte und multiskalar ausgerichtete Untersuchungen vorzunehmen, um die ambivalenten und widersprüchlichen Entwicklungen fundiert in den Blick nehmen zu können (Buckel et al. 2012; Peck et al. 2010). Die Bezeichnung ‚postneoliberal‘ wird in diesem Sinne also nicht als Gegenwartsbeschreibung, sondern als offener Suchbegriff verwendet (Brand 2011, S. 47 ff.; Brand und Sekler 2009; Brenner et al. 2010; Elwood et al. 2016; Springer 2015), um strukturelle, institutionelle, regulatorische, hegemoniale und diskursive Verschiebungen und Brüche sowie gegenhegemoniale politische Strategien aufzuspüren, die über neoliberale Rationalitäten und Praktiken (vgl. Textbox 2) hinausweisen und eventuell zu einer „counter-neoliberalization“ (Brenner et al. 2010, S. 339 ff.) führen könnten.

### **Textbox 2: Neoliberalisierung als politische Rationalität und prozesshafte Praxis des Regierens**

Der Begriff Neoliberalisierung soll hier eine politische Rationalität und Praxis des Regierens konzeptionell fassen, welche sich durch eine spezifische Transformation von Staatlichkeit auszeichnen. Im Gegensatz zum Liberalismus im 19. Jahrhundert erscheinen Markt und Wettbewerb in der neoliberalen Deutung zum einen keineswegs als unmittelbar und natürlich gegeben, wenn der Staat auf eine Lenkung von Wirtschaftsprozessen verzichtet und sich aus dem Feld der Ökonomie zurückzieht. Vielmehr werden Markt und Wettbewerb als Steuerungsmechanismen beschrieben, deren Funktionsweise beständig durch den Staat mittels indirekter Interventionen auf Ebene der Wirtschaftsordnung hergestellt, umsorgt und überwacht werden muss und welche dementsprechend nicht einfach ihren intrinsischen Gesetzmäßigkeiten überlassen bleiben dürfen. Da zum anderen gemäß