

Susanne Heeg und Marit Rosol (Hrsg.)

Gebaute Umwelt

Aktuelle stadtpolitische Konflikte in Frankfurt am Main
und Offenbach



Susanne Heeg und Marit Rosol (Hrsg.)

Gebaute Umwelt

Aktuelle stadtpolitische Konflikte in Frankfurt am Main und Offenbach

© Amrei Biedermann, Andreas Blechschmidt, Pieterjan Dom, Nicole Dornig, Jakob Hebsacker, Svenja Keitzel, Eva Kuschinski, Andre Mascarinas, Lara-Maria Mohr, Lucas Pohl, Janine Pößneck, Anna-Lena Ripperger, Franziska Schmidt, Franziska Vaessen, Ole Werner (Autor_innen), Susanne Heeg, Marit Rosol (Hrsg.): Gebaute Umwelt - Aktuelle stadtpolitische Konflikte in Frankfurt am Main und Offenbach
Frankfurt am Main, 2014. (= Forum Humangeographie 12)
ISBN 978-3-935918-21-3

Kontakt: Goethe-Universität, Institut für Humangeographie, Forum Humangeographie,
PD Dr. Marit Rosol (Schriftleitung), Grüneburgplatz 1, 60323 Frankfurt am Main,
www.humangeographie.de.

Abbildung Titelseite: von oben links: Andre Mascarinas, David Schommer; Mitte: CC by-nc-sa Mietshäuser Syndikat; von unten links: Benjamin Laufer, Frederik Schäfer

Inhalt

Susanne Heeg & Marit Rosol

Vorwort..... 1

Svenja Keitzel, Janine Pößneck & Ole Werner

Zwangsräumungen in Frankfurt am Main - Wandel des Wohnungsmarktes und seine Folgen 3

Eva Kuschinski

Sozialer Wohnungsbau lohnt sich nicht - Ökonomisierung der Frankfurter Wohnungspolitik
am Beispiel der ABG Frankfurt Holding 23

Nicole Dornig & Andreas Blechschmidt

Betrieblicher Wohnungsbau im Wandel: Eine Untersuchung am Beispiel der
Eisenbahnersiedlung in Frankfurt-Nied 41

Jakob Hebsaker & Pieterjan Dom

Alternatives Wohnen zwischen Häuserkampf und GmbH – Zur Entwicklung der Idee des
Mietshäuser Syndikats..... 63

Lucas Pohl & Franziska Vaessen

Die Möglichkeit von Irrelevanz: Zur stadtpolitischen Auseinandersetzung um selbstverwaltete
(Frei-)Räume am Beispiel des „Instituts für vergleichende Irrelevanz“ in Frankfurt am Main
..... 81

Lara-Maria Mohr & Franziska Schmidt

Wohnraum verdichten, Wohnraum vernichten? - Bürgerbeteiligung bei der Planung von
innerstädtischer Nachverdichtung 99

Amrei Biedermann, Andre Mascarinas & Anna-Lena Ripperger

Wie die Verbriefung von Gewerbeimmobilien deutsche Städte verändert – das Beispiel City
Tower in Offenbach am Main..... 117

Vorwort

Der vorliegende 12. Band des vom Institut für Humangeographie herausgegebenen „Forum Humangeographie“ beschäftigt sich mit politischen Fragen rund um Wohnen und Immobilienentwicklung in Städten.¹ Er vereint theoretisch fundierte und zugleich aktuelle empirische Beiträge zur Verwertung, Nutzung und Gestaltung der gebauten Umwelt, aber auch zu den Fragen, was der Verlust von Wohnraum bedeutet und welche alternativen Ansprüche an die gebaute Umwelt formuliert werden. Im regionalen Fokus dieses Sammelbandes stehen Frankfurt am Main und Offenbach als Teil der Rhein-Main-Region. Dieser räumliche Bezug hat forschungspraktische (z.B. Zugänglichkeit von Expert_innen), aber auch inhaltliche Gründe, da sich in dieser Region Wohnen und die gebaute Umwelt im besonderen Maße als gesellschaftliches Konfliktfeld – gekennzeichnet durch Phänomene wie Büroleerstand, Wohnungsmangel und Widerstand gegen Wohnen als Ware – erweisen und untersuchen lassen. Die Rhein-Main-Region ist wie andere große deutsche Metropolregionen von einem angespannten Immobilienmarkt geprägt, der das Ziel volatiler, d.h. in Bezug auf Umfang und Objekte sehr stark schwankender, Investments ist. Bis 2008 flossen Investitionen vorrangig in den Bürobestand, im Zuge der Finanz- und Schuldenkrise wurden Investments institutioneller Anleger jedoch in den Wohnungsmarkt umgelenkt (Scharmanski 2013; Heeg 2013). Hintergrund hierfür sind einerseits eine steigende Zahl von sog. notleidenden Krediten („non-performing loans“) im Büroimmobilienbereich (vgl. Biedermann et al., Kap. 7) und andererseits anziehende Mieten und Eigentumspreise auf dem Wohnungsmarkt, welche Investitionen in Wohnimmobilien lukrativ werden lassen (Kholodilin/Mense 2012). In der Folge werden vermehrt Luxuswohnungen erstellt und wird preiswerter Wohnraum vernichtet.

Zeitgleich hat die Anzahl von Zwangsräumungen zugenommen (vgl. Keitzel et al., Kap. 1) und haben Auseinandersetzungen um selbstverwaltete Räume an Schärfe gewonnen (vgl. Pohl / Vaessen, Kap. 5). Dies ist auch Anlass, das Instrument der kommunalen Wohnungsversorgung durch städtische Wohnungsbaugesellschaften kritisch zu hinterfragen (vgl. Kuschinski, Kap. 2) und Fragen zur Mitgestaltungsmöglichkeiten der Bewohner_innen an Umbau- und Verdichtungsprozessen zu stellen (vgl. Mohr / Schmidt, Kap. 6). In diesem Kontext gewinnen jedoch auch Versuche an Bedeutung, das Grundbedürfnis Wohnen jenseits eines kapitalistisch vermittelten Wohnungsmarktes zu befriedigen. Schon immer hat es alternative Ideen und Strategien gegeben, die Wohnungsversorgung abseits des Marktes zu gewährleisten. Angesichts der gegenwärtig massiv ansteigenden Mieten erhalten Ansätze wie betrieblicher Wohnungsbau und genossenschaftliches Wohnen (vgl. Blechschmidt / Dornig, Kap. 3) oder das Mietshäuser Syndikat (vgl. Dom / Hebsaker, Kap. 4) wieder verstärkte Aufmerksamkeit.

Die vorliegenden Artikel, die sich auf die eine oder andere Weise mit der politischen Verfasstheit der gebauten Umwelt auseinandersetzen, basieren auf zwei Projektseminaren im Sommer 2012 (geleitet von Marit Rosol) und Sommer 2013 (geleitet von Susanne Heeg). In diesen Seminaren des Masterstudienganges „Geographien der Globalisierung: Märkte und Metropolen“ entwickelten Studierende eigenständig empirische Projekte mit Bezug zur Metropolregion Frankfurt Rhein-Main. Aufgabe war, anhand eines aktuellen und gesellschaftspolitisch relevanten Themas wissenschaftliche Arbeitsweisen vor Ort empirisch anzuwenden. Dies erklärt, warum in jedem Artikel großes Gewicht auf die Auseinandersetzung sowohl mit Methoden als auch Theorien liegt. Theoretischer Bezugspunkt ist dabei in der Mehrheit der Texte die Neoliberalisierung des Städtischen (vgl. u.a. Harvey 1989; Heeg / Rosol 2007), jedoch auch Fragen von Post-Politik (u.a. Swyngedouw 2013), Partizipation (u.a. Rosol / Dzudzek 2014) und Finanzialisierung (u.a. Krippner 2005).

¹ Für die redaktionelle Betreuung dieser Veröffentlichung danken wir ganz herzlich Karoline Buschbaum und Christina Reithmeier.

Anlass für die Veröffentlichung der Beiträge im Rahmen des Forum Humangeographie war dabei nicht einfach der Umstand, dass es sich um gute oder gar sehr gute Seminararbeiten handelt. Vielmehr vereint dieser Sammelband Arbeiten, die sich alle vor einem anspruchsvollen theoretischen und methodischen Hintergrund mit humangeographischen Fragestellungen in kritisch-reflektierender Weise auseinandersetzen. Deshalb haben wir uns entschieden, die Ergebnisse mit der Veröffentlichung einem breiteren Publikum zur Verfügung zu stellen. Wir sind davon überzeugt, dass die vorliegenden Texte nicht nur beispielhaft für gelungene Seminararbeiten stehen, sondern auch einen eigenständigen Beitrag zu aktuellen stadtpolitischen Debatten leisten können.

Susanne Heeg und Marit Rosol
Frankfurt im März 2014

Literatur

- Heeg, Susanne (2013): Wohnungen als Finanzanlage. Auswirkungen und Folgen von Responsibilisierung und Finanzialisierung im Bereich des Wohnens. In: *sub\urban. Zeitschrift für kritische Stadtforschung*, 1 (1), S. 75-99.
- Heeg, Susanne/Rosol, Marit (2007): Neoliberale Stadtpolitik im globalen Kontext – ein Überblick. In: *Prokla*, Heft 149, Vol. 37 (4), S. 491-509.
- Kholodilin, Konstantin / Mense, Andreas (2012): Wohnungspreise und Mieten steigen 2013 in vielen deutschen Großstädten. Hg. v. Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung. Berlin (DIW-Wochenberichte, 45).
- Krippner, Greta R. (2005): The Financialization of the American Economy. In: *Socio-Economic Review* 3 (2), S. 173-208.
- Rosol, Marit / Dzudzek, Iris (2014, i.E.): Partizipative Planung. In: Belina, Bernd / Naumann, Matthias / Strüver, Anke (Hrsg.): *Handbuch Kritische Stadtgeographie*. Münster: Westfälisches Dampfboot, S. 212-217.
- Scharmanski, André (2013): "Corephorie" und Alternativen. Institutionelle Immobilieninvestitionen 2013/14. Hamburg: Quantum AG.
- Swyngedouw, Erik (2013) [2007]: Die postpolitische Stadt. In: *sub\urban. Zeitschrift für kritische Stadtforschung*, 1 (2), S. 141-158.

Zwangsräumungen in Frankfurt am Main - Wandel des Wohnungsmarktes und seine Folgen

Von Svenja Keitzel, Janine Pöbneck & Ole Werner

Abstract

In Frankfurt am Main wurden im Jahr 2012 rund 800 Wohnungen meist aufgrund von Nichtzahlung der Miete zwangsgeräumt. In den letzten 15 Jahren hat die Anzahl der durchgeführten Zwangsräumungen enorm zugenommen. Dies ist u.a. auf einen angespannten Wohnungsmarkt zurückzuführen, auf dem ein Mangel an günstigem Wohnraum besteht. Die Ursachen und Faktoren, welche die Anzahl der Zwangsräumungen beeinflussen, sind jedoch grundlegender und komplexer. In diesem Forschungsbericht legen wir zunächst dar, wie sich die Situation in Bezug auf Zwangsräumungen in Frankfurt gestaltet, um darauf folgend (1) Faktoren darzustellen, die diese beeinflussen, (2) den Umgang der Stadt mit diesen zu beschreiben und schließlich (3) zu erörtern, warum die Problematik kaum öffentliche Aufmerksamkeit erhält. Daraus ergibt sich eine vielschichtige Struktur mit diversen öffentlichen und privaten Akteuren. Es wird deutlich, dass grundlegende und strukturelle Ursachen entkontextualisiert und individualisiert werden. Eine Berücksichtigung der Ursachen auf (gesellschafts)politischer Ebene wird somit vernachlässigt. So lange Wohnraum als Ware verhandelt wird, so lange wird es Zwangsräumungen geben und unter Betrachtung aktueller Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt, wird diese Problematik zukünftig eine immer wichtigere Rolle in gesellschaftlichen Auseinandersetzungen spielen.

Keywords: Zwangsräumungen, Ursachen, Wohnungsmarkt, Akteure, Frankfurt am Main

Einleitung

Am 01.08.2013 meldet die BAG Wohnungslosenhilfe (BAG W), der Dachverband der Wohnungslosenhilfe in Deutschland, einen drastischen Anstieg der Wohnungslosigkeit in Deutschland innerhalb der letzten Jahre. Die Zahl der Menschen in Deutschland ohne Wohnung steigt von 2010 bis 2012 um 15% von 248.000 auf 284.000. Bis 2016 wird ein Anstieg der Wohnungslosigkeit um ca. 30% auf dann 380.000 Menschen prognostiziert. An die 65.000 neue Wohnungsverluste ereigneten sich 2012, darunter ca. 25.000 (38%) Zwangsräumungen und ca. 40.000 (62%) Wohnungsverluste ohne Räumung (Bundesarbeitsgemeinschaft

Wohnungslosenhilfe 2013). Im Gegensatz zu Wohnungsverlusten ohne Räumung werden Zwangsräumungen von staatlicher Seite bereits bei Anberaumung registriert und Maßnahmen ergriffen diese zu verhindern. Der daraus resultierende Umgang der Stadt mit Zwangsräumungen wird von uns in der vorliegenden Forschungsarbeit untersucht. Zunächst wollen wir das Thema Zwangsräumungen in Frankfurt am Main erschließen, welches in der aktuellen wissenschaftlichen Literatur nur wenig oder gar keine Berücksichtigung findet. Damit wir diese Thematik in ihren Grundzügen erfassen können, erörtern wir zuerst die aktuelle Situation und Entwicklung von Zwangsräumungen in Frankfurt. Bemerkenswert ist dabei, dass trotz eines erheblichen Anstiegs von Zwangsräumungen in Frankfurt in den letzten 15 Jahren (siehe Kapitel 2.1) keine Diskussion in der Öffentlichkeit zu dieser Thematik stattfindet. Wir vermuten, dass in der Akteurskonstellation rund um das Thema Zwangsräumungen keine Akteursgruppe existiert, die die Problematik wirkmächtig genug in die öffentliche Diskussion bringt, bzw. einige Akteur_innen das strategische Interesse verfolgen, das Stillschweigen zu forcieren. Ziel der Forschungsarbeit ist es, die eben aufgeführten Aspekte zu untersuchen. Hierbei gehen wir den Fragen nach, welche Faktoren den seit ca. 15 Jahren enormen Anstieg von Zwangsräumungen beeinflusst haben, wie die Stadt mit dieser Situation umgeht und warum es keine öffentliche Diskussion zur Thematik Zwangsräumungen gibt.

Im nächsten Kapitel wird der Theorie- und Forschungsstand beschrieben, auf dem unsere Forschungsarbeit aufbaut. Zur Beantwortung der Fragestellung haben wir die im dritten Kapitel aufgeführten Methoden herangezogen. Die daraus resultierenden Ergebnisse stellen wir im vierten Kapitel vor. Die Forschungsarbeit endet im fünften Kapitel mit einem Fazit und Ausblick.

Wohnen im Kapitalismus?

Im Folgenden stellen wir die theoretische Grundlage, in der die vorliegende Arbeit zu verorten ist, dar. Darauf aufbauend diskutieren wir die gesellschaftliche Bedeutung von Wohnen, um daran anknüpfend die aktuelle Situation des Wohnungsmarktes in Deutschland und Frankfurt am Main in Bezug auf den Zugang zu Wohnraum zu erörtern (Kapitel 2.1). Anschließend wird der Gegenstand Zwangsräumungen beleuchtet (Kapitel 2.2).

Ausgehend von der Beobachtung, dass die Wohnraumversorgung bzw. das Wohnen zunehmend „als Ware in den Vordergrund gerückt“ (Günther 2009: 240) ist – sei es in reinster Form auf dem privaten Wohnungsmarkt, bei Wohnungsbaugesellschaften oder im Bereich des sozialen Wohnungsbaus – kann der Bereich Wohnen in Hinblick auf kapitalistische Marktlogiken analysiert werden. Konkret bedeutet dies, dass der Tauschwert und nicht der Gebrauchswert für den Verkauf oder die Vermietung der Wohnung entscheidend ist (Marx 1973 [1890]: 50) und der Kauf- oder Mietpreis sich auf dem Immobilienmarkt im Tausch ergibt (Heinrich 2005: 51 ff.). Hieraus folgt, dass Investor_innen anstreben, Wohnungen zu höchstmöglichen Renditen zu vermieten oder zu verkaufen (Schreer 2007 [1997]). Es kann aber nicht von einem nur nach kapitalistischen Verwertungslogiken funktionierenden Wohnungsmarkt gesprochen werden, da dieser bestimmten Regulierungsmaßnahmen seitens des Staates unterliegt. Die Wohnungsmarktpolitik in der Bundesrepublik Deutschland weist marktregulierende Maßnahmen auf, wie beispielsweise das Wohngeld zur Unterstützung einkommensschwacher Bevölkerungsschichten, den öffentlich geförderten Wohnungsbau und die Förderung von sozialem Wohnungsbau. Die Förderungen sind seit den 1970er Jahren stark zurückgefahren bzw. umstrukturiert worden (Häußermann und Siebel 1996: 145 ff.). In der Konsequenz ist festzuhalten, dass „die rein marktförmige Organisation der Wohnungsversorgung [...] immer zu stärkerer sozialer, kultureller und ethnischer Segregation [führt], als dies auf

sozialstaatlich moderierten oder regulierten Märkten der Fall ist“ (Häußermann et al. 2008: 289).

Diese Entwicklung kann in einen größeren Kontext eingeordnet werden: die Veränderung des Sozial- bzw. Wohlfahrtsstaates. Butterwegge (2012: 10) hält fest, „dass der Sozialstaat seit Mitte der 1970er-Jahre restrukturiert und demontiert wird“. Insbesondere (Groß)Städte sind „Kristallisationspunkte von Folgen des sozialen und ökonomischen Wandels“ (Hamedinger 2002:122), welche somit zuerst und in besonderer Schärfe dort sichtbar werden (vgl. Siebler 2012: 466). Eine weitere Tendenz ist unter dem Schlagwort „unternehmerische Stadt“ zu fassen. Nach Harvey (1989) sind Veränderungen auf urbaner Ebene dahingehend charakterisierbar, dass Städte zunehmend einem Standortwettbewerb und einer Städtekonkurrenz ausgesetzt sind. Dies geht einher mit einer Verschiebung von Verantwortungen auf die lokale, kommunale Ebene und gleichzeitig einer Verringerung von finanziellem Spielraum (Heeg und Rosol 2007). Städte stehen verstärkt unter Druck möglichst unternehmerisch, sprich u.a. kosteneffizient zu agieren. Aus dem Umbau des Sozialstaates und der Entwicklung hin zu einer unternehmerischen Stadt folgen zum einen eine Schwächung des sozialstaatlichen Sicherungsnetzes und zum anderen der Abbau einer marktfernen Wohnungsversorgung (Siebel 2012: 465). Siebel (2013: 472) argumentiert, dass mit dem Abbau oder Wegfall dieser Filter ein Szenario geformt wird, welches fortlaufend sozialräumliche Polarisierungen in Städten und somit Armut fördert.

Weitere, in diesem Kontext relevante Phänomene sind mit den Begriffen *post-democratization* und *post-politicization* in Anlehnung an Swyngedouw (u.a. 2011) zu verstehen. Eine für unsere Forschung wichtige Beobachtung ist, dass im Zuge dieser Entwicklungen ehemals als politisch geltende Konflikte, Proteste oder Diskussionen von der Politik nicht mehr als solche wahrgenommen werden. Vielmehr werden diese reduziert auf

„Either an ultra-politics of radical and violent disavowal, exclusion and containment or to a para-political inclusion of different opinions on anything imaginable [...] in arrangement of impotent participation and consensual ‘good’ techno-managerial governance“ (Swyngedouw 2011: 370f.).

Swyngedouw (2013: 145) beschreibt diese Entwicklungen im Rahmen einer Reorganisation und zumeist Externalisierung staatlicher Funktionen durch Privatisierung und Deregulierung. Für unsere Betrachtung sind insbesondere der Abbau von staatlich reguliertem Wohnen in Form von Sozialwohnungen und die Verwaltbarkeit von Spannungen und Problematiken in Bezug auf die Wohnraumversorgung bedeutsam. Auf diese Aspekte werden wir bei der Darstellung der Ergebnisse zurückgreifen.

Abgesehen von der gesellschaftlichen Kontextualisierung von Wohnen, Wohnraumversorgung und Wohnungspolitik gilt Wohnen an sich als eines der wichtigsten Bedürfnisse des Menschen und ist somit elementar, um das alltägliche Leben zu bestreiten. Die Vereinten Nationen verhandeln die Verfügbarkeit einer angemessenen Wohnung als Menschenrecht (Vereinte Nationen 1991). Wird Wohnraum jedoch als Ware gehandelt, so entsteht ein „Konflikt und fundamentaler Widerspruch zwischen den warenförmigen und spekulativen Aspekten der Bereitstellung von Wohnraum [...] und seinem eigentlichen, viel grundlegenden Zweck: der Schaffung angemessener und bezahlbarer Wohnverhältnisse für alle“ (Horlitz 2013). Aus diesem Konflikt folgt, dass nicht alle den gleichen Zugang haben und somit Teile der Bevölkerung nicht mit angemessenem Wohnraum versorgt werden können (Häußermann und Siebel 1996: 289 ff.).

Zur aktuellen Situation auf städtischen Wohnungsmärkten in Deutschland

Die Lage auf dem Wohnungsmarkt in Frankfurt lässt sich insofern als angespannt bezeichnen, da in Bezug auf die Nachfrage nicht genügend Wohnraum vorhanden ist und vor allem ein Mangel an preisgünstigen Wohnungen besteht (Industrie- und Handelskammer Frankfurt am Main/Frankfurter Immobilienbörse bei der IHK Frankfurt am Main 2012: 5). Davon ausgehend ist zu schlussfolgern, dass insbesondere für arme und benachteiligte Bevölkerungsschichten eine Wohnungsnot besteht (vgl. Kuschinski 2014 in diesem Band).

Wohnen wird insbesondere in deutschen (Groß)Städten immer teurer. Zum einen stiegen insgesamt die Ausgaben von privaten Haushalten für das Wohnen um rund 11% von 1998 bis 2008 (Statistisches Bundesamt 2012) und zum anderen ist aufgrund von Reurbanisierungsprozessen der Wohnungsmarkt in (Groß)Städten und Metropolregionen besonders angespannt (Schöning 2013: 17 f.), wodurch die Wohnungspreise steigen. Immer weniger Menschen wohnen in Drei- bis Fünf-Personenhaushalten, dafür aber zunehmend allein. Von 2005 bis 2012 stieg die Zahl der Einpersonenhaushalte um 12% (Statistisches Bundesamt 2013). Diese seit den 1960er Jahren fortlaufende Entwicklung führte dazu, dass 2011 fast 40% aller Haushalte in Deutschland Einpersonenhaushalte waren (Siebel 2012: 466). Kholodilin und Mense (2012: 7) stellen fest, dass in den von ihnen untersuchten 25 deutschen (Groß)Städten „im Durchschnitt [...] die Wohnungspreise [...] innerhalb der vergangenen fünf Jahre jährlich um 6,5 Prozent gestiegen [sind]. Die Mieten gingen um durchschnittlich 1,8 Prozent pro Jahr nach oben“. Die Stadt Frankfurt liegt „bei den Preis- und Mietsteigerungen weiterhin an der Spitze“ (ebd.: 3). Zudem verringert sich der Bestand an Sozialwohnungen (über den 1. Förderweg) in Frankfurt enorm. Seit Anfang der 1990er Jahre hat sich der Bestand bis 2010 mehr als halbiert und betrug nur noch ca. 30.000 Wohnungen, was einem Anteil von 8,4% am gesamten Wohnungsbestand entspricht¹ (Stadtplanungsamt Frankfurt am Main 2012: 42). Mit der Privatisierung der ehemals öffentlichen Wohnungsbestände geht eine fortschreitende Ökonomisierung einher. Aufgrund der Abnahme des Anteils an günstigem Wohnraum an den gesamten Wohnungsbeständen (Holm 2009) und einer gleichzeitigen Zunahme der sozialen Segregation (Friedrich und Triemer 2009: 141²; Amt für Wohnungswesen Stadt Frankfurt am Main 2011: 10), ist die Lage für ökonomisch benachteiligte Haushalte besonders problematisch.

Neben weiteren gesellschaftlichen Tendenzen, wie beispielweise Unsicherheiten auf dem Arbeitsmarkt (u.a. Dörre 2006) oder soziale Spaltungen (u.a. Kronauer 1997), können soziale Notlagen durch den Wohnungsmarkt selbst produziert werden (Reis 1993: 33 ff.). Denn wenn auf einem warenförmig organisierten Wohnungsmarkt Menschen ihre Miete nicht mehr zahlen können, kann die vermietende Person oder der/die Eigentümer_in der Wohnung eine Zwangsräumung einklagen (siehe Kapitel 2.2). In diesem Zusammenhang wird der Widerspruch deutlich, dass auch wenn Wohnen als eines der wichtigsten Grundbedürfnisse angesehen wird, Menschen bei Nichtzahlung der Miete zwangsweise aus ihrer Wohnung geräumt werden. Kokol und Gruber (2007: 37) machen deutlich, dass eine Zwangsräumung „für alle Betroffenen³ ein traumatisches und einschneidendes Erlebnis [ist]. Die Räumung aus der eigenen Wohnung [...] zieht weitreichende persönliche und soziale Konsequenzen mit sich“.

Politische und gesellschaftliche Relevanz hat die Thematik insofern, als dass sich die Problematik in den letzten Jahren in Frankfurt am Main verschärft hat. Die Anzahl der Räumungsklagen und tatsächlich durchgeführten Zwangsräumungen ist enorm angestiegen. Waren es 1996 noch 202 durchgeführte Zwangsräumungen pro Jahr, stieg die Zahl bis 1999 um

¹ Der Deutsche Städtetag empfiehlt einen Anteil von 20% (Stadtplanungsamt Frankfurt am Main 2012: 42).

² Für 1995-2005.

³ Nicht unerwähnt soll an dieser Stelle bleiben, dass auch in unserer Arbeit die Perspektive der Betroffenen zu kurz kommt. Dies ist zum einen unserer Fragestellung geschuldet und zum anderen dem eng gesteckten Rahmen der Forschungsarbeit.

Tabelle 1: Statistische Erfassung von Räumungsklagen und Zwangsräumungen in Frankfurt/Main 1996-2012

Jahr	Räumungsklage	Zwangsräumung	Quelle
1996	-	202	Dezernat für Soziales und Jugend Stadt Frankfurt am Main (2001): 70
1999	-	287	ebd.
2003	1530	823	Amtsgericht Frankfurt am Main (2013)
2004	1519	853	ebd.
2005	1461	808	ebd.
2006	1181	684	ebd.
2007	1193	672	ebd.
2008	1507	879	Hilfe zur Wohnungssicherung Frankfurt am Main (2013)
2009	1705	949	ebd.
2010	1655	986	ebd.
2011	1827	964	ebd.
2012	1678	808	ebd.

42,1% auf 287 (Dezernat für Soziales und Jugend Stadt Frankfurt am Main 2001: 70). Mit einer mehr als Verdreifachung lag die bisher höchste Anzahl 2010 bei 986⁴ (Hilfe zur Wohnungssicherung Frankfurt am Main 2013) (siehe Tabelle 1: Statistische Erfassung von Räumungsklagen und Zwangsräumungen in Frankfurt/Main 1996-2012). Runter gerechnet auf die Arbeitstage pro Jahr bedeutet dies, dass im Jahr 2010 drei bis vier Zwangsräumungen pro Tag durchgeführt wurden. Laut den Leiter_innen des Teams „Hilfe zur Wohnungssicherung“ ist der größte gemeinsame Nenner bei den Betroffenen von Zwangsräumungen, dass diese in Singlehaushalten leben. Es sind mehr Männer als Frauen betroffen, aber tendenziell betreffe das Problem alle Bevölkerungsschichten (Interview Leitung „Hilfe zur Wohnungssicherung“). Es ist jedoch davon auszugehen, dass insbesondere ökonomisch benachteiligte Haushalte in besonderem Maße von Zwangsräumungen betroffen sind (Interview Stadtangestellte). Dies lässt sich u.a. daran erkennen, dass in Frankfurt Zwangsräumungen vorwiegend in Stadtteilen stattfinden, die von ärmeren Bevölkerungsschichten bewohnt werden (Interview Stadtangestellte). Eine kurze Darstellung des Ablaufes einer Zwangsräumung folgt im nächsten Kapitel.

⁴ Wir weisen darauf hin, dass die Daten aus unterschiedlichen Quellen stammen und nicht von einer einheitlichen Zählung ausgegangen werden kann. Folglich sind Abweichungen möglich.

Ablauf von Zwangsräumungen in Frankfurt

Um mit dem Untersuchungsgegenstand vertraut zu werden, erläutern wir an dieser Stelle kurz den Ablauf einer Zwangsräumung in Deutschland.

Bei Einzug in eine Wohnung wird zwischen der vermietenden und der mietenden Person ein Vertrag geschlossen, welcher letztere zu regelmäßigen Mietzahlungen verpflichtet. Wird dieser Verpflichtung nicht nachgekommen, erhält er oder sie zunächst eine Mahnung seitens der Vermietung (Ausschuss für Soziales und Gesundheit 2011). Summieren sich die Rückstände auf mehr als zwei Monatsmieten, so kann der/die Vermieter_in eine fristlose Kündigung aussprechen. Erfolgt anschließend nach wie vor keine Reaktion des/der Mieters_in, wird eine Räumungsklage beim zuständigen Amtsgericht eingereicht (Ausschuss für Soziales und Gesundheit 2011; Kokol und Gruber 2007: 22). Sollten die Mietrückstände innerhalb von zwei Monaten beglichen werden, kann die Wohnung erhalten bleiben.⁵ Diese Möglichkeit besteht jedoch nur einmal in zwei Jahren (Kokol und Gruber 2007: 22). Hat der/die Vermieter_in schließlich einen Räumungstitel beim Amtsgericht erwirkt, muss ein Antrag auf Räumung bei dem/der Gerichtsvollzieher_in gestellt werden. Diese/r legt schließlich einen Räumungstermin fest und benachrichtigt schriftlich alle Beteiligten (ebd.: 36). Dazu gehört z.B. die Stadt als Sozialhilfeträger, die bei Räumungsklagen in Folge von Mietrückständen nach Angaben des Magistrats in Frankfurt sofort nach der Benachrichtigung aktiv wird (Ausschuss für Soziales und Gesundheit 2011). Zwischen der Mitteilung und dem Räumungstermin sollte möglichst ein Zeitraum von drei Wochen bestehen, damit bestenfalls die Räumung verhindert oder zumindest verzögert werden bzw. eine Ersatzwohnung gefunden werden kann (Kokol und Gruber 2007: 36). Der Erhalt der Wohnung ist z.B. möglich, wenn der zuständige Sozialhilfeträger die rückständige Miete übernimmt (Ausschuss für Soziales und Gesundheit 2011), was in Form eines Darlehens geschieht (Interview Stadtangestellte).

Kann eine Zwangsräumung nicht im Vorfeld verhindert werden, treffen zum festgelegten Räumungstermin alle beteiligten Akteure (Gerichtsvollzieher_in, Vermieter_in, Rechtsanwältin, Schlosser_in, Spediteur_in, ggf. Sozialarbeiter_in) in der Wohnung des/der Schuldners_in ein. Nachdem unter anderem der Verbleib der persönlichen Gegenstände geklärt ist, muss diese/r anschließend die Wohnung verlassen und die leeren Räumlichkeiten werden dem/der Vermieter_in übergeben. Ist der/die Mieter_in selbst am Tag der Räumung nicht anwesend, wird die Tür direkt vom/von der Schlosser_in aufgebrochen und der/die Gerichtsvollzieher_in entscheidet eigenständig über das weitere Vorgehen (Kokol und Gruber 2007: 36).

Nach der Zwangsräumung gibt es laut Magistrat in Frankfurt in der Regel drei Möglichkeiten der Unterbringung. Im besten Fall erfolgt ein unmittelbarer Umzug in eine reguläre Wohnung mit neuem Mietvertrag. Weitere Optionen sind Übergangsunterkünfte wie Wohnheime oder Hotels, die allerdings mit vergleichsweise hohen Kosten verbunden sind (siehe Kapitel 4.2.1); oder die Unterbringung in sogenanntem zwischengenutzten Wohnraum (Ausschuss für Soziales und Gesundheit 2011). In der Realität sieht es jedoch meist anders aus: Wenn das Hilffssystem nicht greift oder von den Betroffenen nicht in Anspruch genommen wird, wenn kein soziales Netzwerk existiert oder nur eine zeitliche begrenzte Unterbringung bei Familie bzw. Freund_innen möglich ist, führt der Weg oftmals in die Wohnungslosigkeit und /oder Obdachlosigkeit (vgl. Kokol und Gruber 2007: 40).

⁵ Am 01. Mai 2013 trat ein neues Mietrecht in Kraft, welches u.a. die Vermieter_innenrechte im Kampf gegen sogenannte Mietnomaden gestärkt hat und schnellere Räumungsverfahren ermöglicht. Die tatsächlichen Folgen für Zwangsräumungen sind zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht absehbar. Nähere Informationen dazu online unter: http://www.bmj.de/DE/Buerger/gesellschaft/Mietrecht/Mietrecht_node.html.

Methoden

Um die Reliabilität und Intersubjektivität unserer Forschung in höchstem Maße zu gewährleisten, werden wir im Folgenden unser methodisches Vorgehen zur Bearbeitung unserer Fragestellung vorstellen. Wie bereits in der Einleitung umfassender erläutert, gehen wir den Fragen nach, welche Faktoren den seit ca. 15 Jahren enormen Anstieg von Zwangsräumungen beeinflusst haben, wie die Stadt mit dieser Situation umgeht und warum es keine öffentliche Diskussion zu dieser Thematik gibt.

Zunächst führten wir eine intensive Literaturrecherche zum allgemeinen Thema Wohnungsnot durch und grenzten die Suche letztlich gezielt auf die Thematik Zwangsräumungen ein. Während der Ausarbeitung des Forschungsstandes haben wir schnell festgestellt, dass es kaum Literatur zu dieser Problematik gibt, was uns unter anderem zu oben aufgeführter Fragestellung veranlasste. Wir suchten dann hauptsächlich im Internet (z.B. in Pressemitteilungen) nach möglichen Gesprächspartnern_innen und gewannen diese über Emailanfragen, Empfehlungen, durch die Weiterleitung von Anfragen und durch persönliche Absprachen per Email oder Telefon. Bei vielen ist das Thema Zwangsräumungen direkt auf Interesse gestoßen. Hingegen erhielten wir beispielsweise keine Antwort auf unsere Anfrage von der Mietrechtlichen Beratung im Amt für Wohnungswesen, dem Caritasverband Frankfurt e.V. oder dem Deutschen Mieterbund. Die ABG Holding schickte uns eine klare Absage mit der Begründung, es handle sich hierbei um gesellschaftliche Interna und es gebe keine Kapazitäten in diesem Bereich. Wir lassen es an dieser Stelle außen vor, über die Gründe von nicht erhaltenen Rückmeldungen bzw. Absagen zu spekulieren oder diese Reaktionen zu interpretieren.

Erhebungsmethode

Zur Datenerhebung nutzten wir leitfadengestützte Experten_inneninterviews. Diese führten wir sehr offen, sodass die Befragten relativ frei reden und Zusammenhänge selbst herstellen konnten. Außerdem ließ sich auf diese Weise schneller ein Vertrauensverhältnis zu den Interviewten aufbauen (vgl. Mayring 2002: 68f.). Gleichzeitig haben wir uns an einem vorher erarbeiteten Leitfaden orientiert. Diese Vorgehensweise bietet einige Vorteile: Bereits die Erstellung des Leitfadens setzte voraus, dass wir uns als Interviewer_innen in das Thema vertiefen und so bereits im Vorfeld eine gewisse Kompetenz bezüglich unseres Forschungsgegenstandes erlangen konnten (Meuser und Nagel 2009: 52). Die vorformulierten Leitfragen haben wir jedoch nicht systematisch abgearbeitet, sondern vielmehr als Impulse genutzt. Manche Fragen wurden im Laufe des Gesprächs entsprechend angepasst, andere ganz weggelassen oder neue ergänzend hinzugefügt. Dieses Vorgehen ermöglichte uns eine gewisse Flexibilität, um je nach Gesprächsverlauf spontan auf unsere_n Interviewpartner_in reagieren zu können (vgl. Meuser und Nagel 2009: 54). Gleichzeitig diente der Leitfaden als Unterstützung und gab uns die Möglichkeit, bei inhaltlichen Abschweifungen stets wieder auf die eigentliche Thematik (Problemzentrierung) zu lenken (vgl. Mayring 2002: 67).

Als Expert_innen im Hinblick auf Wohnungsnot und Zwangsräumungen befragten wir zum einen Personen mit einem Sonderwissen durch ihre berufliche Stellung (Meuser und Nagel 2009: 38), d.h. in unserem Fall Mitarbeiter_innen im Team „Hilfe zur Wohnungssicherung“ als Vertreter der Stadt (Sozialrathaus Gallus) sowie eine weitere Stadtangestellte, die beruflich mit Zwangsräumungen zu tun hat. Des Weiteren führten wir Interviews mit einem Mitglied der Initiative „Zukunft Bockenheim“, Sozialarbeiter_innen des „WESER5 Diakoniezentrums“ (Obdachlosenhilfeeinrichtung) sowie mit einem Stadtverordneten, der für die Partei „Die Linke“ in den Magistrat gewählt wurde und sich ebenso im „Aktionsbündnis für bezahlbaren Wohnraum“ engagiert. Diese Gesprächspartner_innen wählten wir, da sie durch

ihre (freiwillige) Tätigkeit einen Wissensvorsprung auf dem Gebiet, welches für uns von Interesse ist, erlangt haben. Somit fungieren sie ebenfalls als Expert_innen (ebd.: 43). Ergänzend dazu sprachen wir mit einer direkt betroffenen Person, um einen besseren Einblick in das persönliche Erleben einer Zwangsäumung zu erhalten.

Während der Interviews waren wir meist zu dritt, aber mindestens zu zweit anwesend. In der Regel trat eine Person als Wortführer_in auf, während die Anderen ergänzende Fragen stellten und Notizen machten. Zusätzlich schnitten wir die Gespräche mit einem Aufnahmegerät mit, womit alle Befragten ausdrücklich einverstanden waren. Die Technik wirkte in keiner der Interviewsituationen störend oder stark beeinflussend. Die Interviews dauerten jeweils ca. eine Stunde.

Aufgrund des zeitlichen Rahmens unseres Forschungsprojektes mussten wir die Anzahl der Interviewpartner_innen begrenzt halten, haben aber gleichzeitig versucht ein breites Spektrum an Akteuren abzudecken, um möglichst viele Informationen aus unterschiedlichen Blickwinkeln zu erhalten.

Auswertungsmethode

Die Orientierung am Leitfaden erleichterte uns schließlich die Auswertung, da wir die Aussagen der Befragten auf diese Weise besser miteinander vergleichen konnten (Meuser und Nagel 2009: 56; Mayring 2002: 70). Aufgrund des engen Zeitrahmens der Forschung verzichteten wir auf eine vollständige und wörtliche Transkription der Interviews. Stattdessen transkribierten wir die für unsere Forschungsfrage relevanten Informationen größtenteils stichpunktartig, paraphrasierten Teile der Gespräche und übernahmen nur besonders prägnante Aussagen als direkte Zitate.

Zur qualitativen Datenauswertung bedienten wir uns der Methode der Induktiven Kategorienbildung nach Mayring (vgl. Mayring 2010: 83f.). Entsprechend unserer Fragestellung bestimmten wir „[i]n der Logik der Inhaltsanalyse [...] vorab das Thema der Kategorienbildung“ (Mayring 2010: 84). Aus den ersten Interviews leiteten wir schließlich induktiv Kategorien ab und legten Abstraktionsmuster sowie Kodierungsregeln fest. Nach jedem Interview bearbeiteten wir gemeinsam systematisch das Material und ordneten Textstellen daraus in bereits bestehende Kategorien ein oder bildeten neue. Den Kategorienkatalog haben wir schließlich entsprechend unserer Fragestellung analysiert und interpretiert (ebd.: 85). Folgende Hauptkategorien ergaben sich schließlich im Laufe der Auswertung: Einschätzung der aktuellen Situation, wichtige Einflussfaktoren auf Zwangsäumungen (sowohl strukturell-administrativ als auch persönlich), beteiligte Akteur_innen und ihre Zusammenarbeit, öffentliche Diskussion zum Thema Zwangsäumungen (inklusive Widerstand) und Blick in die Zukunft.

Kritische Betrachtung

Der straffe Zeitplan des Forschungsprojektes beeinflusste uns stark in unserem Vorgehen. Weitere Interviews samt qualitativer Auswertung waren daher nicht möglich. Aus diesem Grund führten wir in Relation zur Anzahl der an einer Zwangsäumung beteiligten Akteur_innen relativ wenige Gespräche. Außerdem sollte angemerkt werden, dass alle Personen, die einem Interview zusagten, Zwangsäumungen als etwas Negatives, was es zu vermeiden

gilt, betrachteten. Dennoch hielten wir diese Auswahl für ausreichend, um unsere Fragestellung umfassend zu bearbeiten. Eine vollständige Transkription der Interviews hätte uns jedoch mit Sicherheit eine tiefergehende Interpretation der Ergebnisse ermöglicht.

Ergebnisse

Einflussfaktoren auf Zwangsräumungen

Strukturelle, administrative Faktoren

Ein administrativer Faktor, welcher die Anzahl der Zwangsräumungen stark beeinflusst, ist die Absicht der Stadt bzw. konkret des Teams „Hilfe zur Wohnungssicherung“, Zwangsräumungen zu verhindern. Um diesem Ziel nachzukommen, übernimmt das Sozialrathaus Mietrückstände, sofern davon ausgegangen werden kann, dass die Miete zukünftig gesichert ist. Bis zu 50% der terminierten Räumungen lassen sich so verhindern (Interview Stadtangestellte, Interview Leitung „Hilfe zur Wohnungssicherung“). Dem gegenüber stehen zum einen Privatisierungen auf dem Wohnungsmarkt und zum anderen der Rückgang der Anzahl von Sozialwohnungen (siehe Kapitel 2.1). Damit fokussiert sich der Frankfurter Wohnungsmarkt auf die Bedürfnisse der einkommensstarken Bevölkerung. Das heißt, dass besonders im Stadtzentrum die ärmere Bevölkerung durch hohe Mieten verdrängt wird (Interview Mitglied Initiative „Zukunft Bockenheim“). All dies begünstigt Zwangsräumungen, da günstiger Wohnraum somit immer knapper wird und insbesondere für sozial benachteiligte Haushalte die Miete nicht mehr bezahlbar ist. Hier zeigt sich ein Widerspruch: das Sozialrathaus hat zwar den Auftrag, Zwangsräumungen zu verhindern und übernimmt Mietrückstände, doch strukturelle Ursachen, wie hohe Mietkosten werden durch die Stadt nicht angegangen.

Zahlreiche Gesetzesänderungen wirken sich auf die Anzahl von Zwangsräumungen aus. Ein bedeutsamer Aspekt ist laut den Sozialarbeiter_innen die Einführung der Sozialgesetzbücher II (SGB II), besser bekannt als Hartz IV, und XII (SGB XII) im Jahr 2005. Nach der Umstellung auf SGB II wurde das gesamte Arbeitslosengeld an den/die Mieter_in überwiesen und nicht wie vorher geregelt, die Miete direkt an den/die Vermieter_in. Viele Empfänger_innen erfuhren nichts davon oder gaben die Miete anderweitig aus, sodass es zu Mietrückständen kam. Die Umstellung auf SGB II führte daher zu einem Anstieg von Räumungen (Interview Sozialarbeiter_innen WESER5). Weitere Umstellungen, wie die Anonymisierung der Klienten_innen und die Sanktionierungsmaßnahmen in den Jobcentern, führen nach Einschätzung u.a. von den Sozialarbeiter_innen der WESER5 zu einem Anstieg der Zwangsräumungen. Hier zeigt sich ein Widerspruch im Agieren der öffentlichen Hand. Auf der einen Seite führt das Jobcenter Sanktionen durch, zu denen auch die Einstellung der Mietzahlung gehört und auf der anderen Seite muss das Sozialamt die dadurch verursachten Mietrückstände übernehmen, um Zwangsräumungen zu verhindern (Interview Stadtangestellte, Interview Leitung „Hilfe zur Wohnungssicherung“).

Eine weitere gesetzliche Veränderung ist die Abschaffung der Fehlbelegungsabgabe. Personen, die nicht mehr auf Sozialwohnungen angewiesen sind, halten diese besetzt ohne einen Ausgleich dafür zahlen zu müssen. Diese Zahlungen konnten früher verwendet werden, um weitere Sozialwohnungen zu errichten und damit Zwangsräumungen entgegen zu wirken. Des Weiteren wurde 1994 der Frankfurter Vertrag annulliert, der ein Instrument darstellte, günstigen Wohnraum zu vermitteln und somit Zwangsräumungen zu verhindern (vgl. Beitrag Kuschinski). Vor der Annullierung konnten Kommunen mit hohem Wohnungsbedarf veran-

lassen, dass Wohnungsgesellschaften bestimmte Mieter_innen aufnehmen. Heute kann Wohnraum, der keine öffentliche Bindung mehr hat, völlig frei vermietet werden. Darunter fällt auch ehemaliger sozialer Wohnungsbau (Interview Stadtangestellte).

Seit August 2012 ist das Team „Hilfe zu Wohnungssicherung“ im Sozialrathaus Gallus zentralisiert. Vor der Zentralisierung waren die Mitarbeiter_innen auf die neun städtischen Sozialrathäuser verteilt. Mit der Zentralisierung wurde eine Bündelung von Fachwissen und Kompetenzen angestrebt (Jugend und Sozialamt Frankfurt am Main 2012). Laut der Leitung führt dies zu einer effektiveren Arbeit mit dem Ergebnis, dass weniger Zwangsräumungen durchgeführt werden. Eine angestellte Person beschreibt jedoch, dass durch die hohe Fallzahl die Mitarbeiter_innen den Bezug zu den einzelnen Fällen verlieren (Interview Stadtangestellte). Auch wird kritisiert, dass sich die Wege für die Betroffenen verlängert haben und somit die ohnehin vorhandene Hemmschwelle, das Amt aufzusuchen steigt (Interview Mitglied Initiative „Zukunft Bockenheim“).

Für Personen, die von Zwangsräumungen bedroht sind, gestaltet sich die eigenständige Organisation von Hilfe aufgrund der Amtsstrukturen und bürokratischen Hürden oftmals schwierig. Viele wissen nicht, wer für sie bzw. ihre Situation zuständig ist und verlieren daher Zeit bis sie an das passende Amt verwiesen werden (Interview Mitglied Initiative „Zukunft Bockenheim“).

Die städtische Politik erweckt den Eindruck, an der Unterbringung von Zwangsgeräumten über Notunterbringungen hinaus wenig interessiert zu sein. Die Stigmatisierung von Zwangsgeräumten auf dem Wohnungsmarkt wird hingenommen (Interview Sozialarbeiterin WESER5). Einige Interviewpartner_innen kritisieren, dass die Wohnbaugesellschaften, die zum Teil in öffentlicher Hand sind, wie private Akteur_innen agieren und der einkommensschwachen Bevölkerung mittels hoher Mieten Wohnraum verwehren (Interview Sozialarbeiter_innen WESER5, Interview Stadtangestellte). Finden Zwangsgeräumte keinen bezahlbaren Wohnraum droht Obdachlosigkeit oder eine erneute Zwangsräumung.

Nach Einschätzungen des Sozialrathauses tendieren immer mehr Vermieter_innen dazu ordentliche Kündigungen durchzuführen, obwohl aufgrund von Zahlungsverzug auch eine fristlose Kündigung möglich wäre. Hierbei kommt es zu keiner Räumungsklage. Das Sozialrathaus erfährt also nicht davon, wenn jemand auf diese Weise seine Wohnung verliert. Die Anzahl der Räumungsklagen ist ca. doppelt so hoch wie die tatsächlich durchgeführten Räumungen, da, wie bereits angeführt, häufig die Möglichkeit besteht durch die Nachzahlung der Miete die Räumung zu verhindern oder die fristlose Kündigung in eine ordentliche Kündigung zu verwandeln. Deshalb nehmen wir an, dass die Dunkelziffer der Auszüge aufgrund einer Räumungsklage höher ist als die tatsächlich durchgeführten Zwangsräumungen. Nur diese tauchen in der Statistik auf, die Verwandlung von fristlosen in ordentliche Kündigungen wird jedoch nicht erfasst (Interview Leitung „Hilfe zur Wohnungssicherung“).

Persönliche Faktoren

Neben den strukturellen, administrativen Faktoren beeinflussen persönliche Faktoren die Anzahl von Zwangsräumungen. Die meisten Betroffenen nehmen selbständig keinen Kontakt zum Sozialrathaus auf (Interview Leitung „Hilfe zur Wohnungssicherung“), wahrscheinlich weil ihnen das nötige Selbstvertrauen fehlt und das Schamgefühl überwiegt, es an Vertrauen fehlt vom Sozialamt Hilfe zu erhalten oder es, zumeist aufgrund einer schwierigen Lebenslage, an Kraft fehlt aktiv zu werden (Interview Betroffene). Viele befinden sich in einer derart prekären Lebenssituation, aus der heraus sie z.B. die Post nicht mehr öffnen. Dadurch gestaltet sich die Kontaktaufnahme des Sozialamtes zu den Betroffenen schwierig. Kommt

kein Kontakt zustande, verläuft das Verfahren der Räumungsklage weiter bis hin zur Räumung (Interview Leitung „Hilfe zur Wohnungssicherung“).

Von den Interviewpartner_innen werden als häufige Ursache für Zwangsräumungen persönliche Faktoren wie Sucht- und psychische Erkrankungen genannt (Interview Mitglied Initiative „Zukunft Bockenheim“, Interview Betroffene, Interview Sozialarbeiter_innen WESER5). Psychisch- und Suchterkrankte sind häufig nicht in der Lage sich an Termine des Jobcenters zu halten und erhalten Sanktionen. Des Weiteren führen mangelnde Fähigkeiten in der Verwaltung von Geld oder die Anhäufung von Schulden zu Zwangsräumungen, da kein Geld für das Bezahlen der Miete zurückgelegt wird (Interview Sozialarbeiter_innen WESER5). Auch Arbeitslosigkeit und Trennung werden als Ursachen genannt (Interview Stadtangestellte). In der Folge können die Mietkosten aufgrund eines geringeren Einkommens oder, wenn eine Person aus dem Haushalt auszieht, nicht mehr aufgebracht werden.

Städtische Akteur_innen

Im Folgenden stellen wir zwei Akteursgruppen, Stadtverwaltung und Stadtpolitik, vor, die sich im Laufe der Untersuchung als zentral herausgestellt haben. Aus den sechs geführten Interviews konnten hierbei jeweils die Verbindung zu Zwangsräumungen, die Perspektive auf Zwangsräumungen sowie Verhältnisse zwischen Akteursgruppen herausgefiltert werden.

Stadtverwaltung

Auf stadtpolitischer Ebene nimmt sich das Dezernat VIII – Soziales, Senioren, Jugend und Recht und auf Amtsebene das Jugend- und Sozialamt dem Thema Zwangsräumungen an. Die Stadt steht neben ihrem selbstauferlegten Ziel, Zwangsräumungen zu verhindern (Interview Stadtangestellte), gesetzlich in der Verantwortung, Notunterkünfte für Wohnungslose bereitzustellen (Lampe 1998). Da aber der Unterhalt solcher Notunterbringungen mit hohen finanziellen Kosten verbunden ist, wird versucht eine Zwangsräumung zu verhindern (Interview Leitung „Hilfe zur Wohnungssicherung“). 2010 lagen die Gesamtausgaben für Übergangsunterkünfte bei 7,4 Mio. €. Beispielsweise liegen die Kosten für Übergangsunterkünfte für einen Fünfpersonenhaushalt zwischen 1750 bis 4500 € pro Monat. Im Vergleich liegt die Miethöhe für eine Sozialwohnung für eine solche Haushaltsgröße bei 588 bis 722 € pro Monat (Ausschuss für Soziales und Gesundheit 2011).

Auf die Frage, inwiefern die Stadt ihrem selbstauferlegten Auftrag nachkommt, gibt es unterschiedliche Auffassungen. Die Interviewte der Initiative „Zukunft Bockenheim“ ist davon überzeugt, dass es nicht um die Ursachenbekämpfung geht, sondern vielmehr darum, die „sichtbaren Sachen [zu] verhindern“ (Interview Mitglied Initiative „Zukunft Bockenheim“). Es gehe darum schnelle und kostengünstige Lösungen zu finden, um offensichtliche Symptome zu bekämpfen und damit u.a. ein Aufbegehren der Betroffenen zu verhindern. Von den Sozialarbeiter_innen wird geschätzt, dass eine Zwangsräumung inklusive der Gerichtskosten, der Räumung an sich, Einlagerung der Möbel, Rückzahlung der Mietübernahme, 5000 bis 7000 € kostet. Viele Betroffene haben nach einer Zwangsräumung, wenn nicht bereits vorher, entsprechend hohe Schulden. Daraus folgt wiederum, dass sie große Schwierigkeiten haben eine neue Wohnung zu bekommen, da viele Vermieter_innen eine Schufa-Auskunft von den Mieter_innen einholen und verschuldete Personen aussortieren (Interview Sozialarbeiterin WESER5). Neben den hohen Kosten, die mit Zwangsräumungen verbunden sind, ist anzuerkennen, dass es sich bei einer Zwangsräumung für die betroffene Person um eine Extremsituation handelt. Die Betroffene ist von der Hilfeleistung der Stadt enttäuscht. Sie hatte das

Gefühl bei der Räumung keinerlei Empathie zu erfahren und fühlte sich „im Stich gelassen [...] von sämtlichen Sozialfuzzies“ (Interview Betroffene). Sie betont, dass für sie ihr soziales Netzwerk elementar wichtig war, um die Situation durchzustehen. Die Frage, ob sie sich unterstützt gefühlt hat, verneint sie: „nee, sind nicht mal richtig informiert“. Die Angestellten würden immer nur „Jaja“ sagen, „natürlich helfen wir Ihnen dann weiter [...] da kann man fünfmal anrufen und um Rückruf bitten, da passiert nichts“ (Interview Betroffene). Festzuhalten ist, dass es ein Hilfesystem gibt, welches im Idealfall Zwangsräumungen verhindert. Jedoch wird dies von einigen Akteur_innen als unzureichend bzw. nicht greifend angesehen.

Der Arbeitsbereich „Hilfe zur Wohnungssicherung“, ist ansässig im Sozialrathaus Gallus, umfasst 24,5 Stellen, betreut von Zwangsräumungen Betroffene und steht Hilfesuchenden an zwei Sprechtagen pro Woche zur Verfügung (Interview Leitung „Hilfe zur Wohnungssicherung“). Pro Woche suchen ca. 200 Haushalte bei der Stelle Hilfe und sind somit in irgendeiner Form von Zwangsräumungen bedroht (Interview Stadtangestellte). Kann eine Zwangsräumung nicht verhindert werden, werden die Betroffenen bei der Suche nach einer Ersatzwohnung unterstützt. Allerdings wird betont, dass zum einen das Sozialamt selbst über keine Wohnungen verfügt (Interview Stadtangestellte) und zum anderen aufgrund der schlechten Wohnungsmarktsituation eine Wohnraumvermittlung sehr schwierig ist (Interview Leitung „Hilfe zur Wohnungssicherung“).

In Bezug auf eine Einschätzung der Arbeit des Teams im Allgemeinen und dessen kontextuelle Einbettung in breitere Zusammenhänge, wie beispielsweise den Wohnungsmarkt und soziale Hilfesysteme, existieren unterschiedliche Auffassungen. Die stadtangestellte Person bringt eine sehr kritische Einschätzung:

„Die Arbeit beschränkt sich jetzt im Wesentlichen darauf, die Wartezimmer zu leeren und die an jedem Werktag angesetzten [...] Räumungen zu begleiten. Eine intensive Einzelarbeit findet [...] nicht mehr statt“ (Interview Stadtangestellte).

Auch unterstützen die Aussagen der Stadtangestellten und das Interview mit der Leitung die These, dass seitens letzterer wenig Kontextualisierung in Bezug auf politische Rahmenbedingungen, gesellschaftliche Entwicklungen und Einbeziehung der angespannten Situation des Wohnungsmarktes stattfindet. Es wird zwar anerkannt, dass „[es] hinter jedem Mietrückstand [...] ein Problem [gibt]“ (Interview Leitung „Hilfe zur Wohnungssicherung“), aber Fragen, inwiefern der Wohnungsmarkt oder politische Entscheidungen sich auf Zwangsräumungen auswirken, konnten nicht beantwortet werden. Vielmehr wurden wir auf eine andere Ebene verwiesen: „da müssen sie mal mit der Politik reden“ (Interview Leitung „Hilfe zur Wohnungssicherung“). Eine andere Einschätzung hat die Sozialarbeiterin des WESER5, deren Erfahrungen mit dem Team vorwiegend positiv sind. Die Mitarbeiter_innen seien gut erreichbar, versuchen zu helfen, aber eine Garantie für den Wohnungserhalt gebe es leider nicht. Der Sozialarbeiter sieht ein Problem im Einstellungsstopp der Stadt Frankfurt. Das relativ kleine Team sei aufgrund der vielen Aufgaben, die es bewältigen muss, überfordert. Jedoch „versuchen [die sozialen Dienste] mit ihren Mitteln und Möglichkeiten abzufedern, wo es geht“, auch wissen sie, „dass sie politisch nichts machen können“ (Interview Sozialarbeiter WESER5). Negative Erfahrungen hat der Stadtverordnete gemacht und kritisiert, dass „die Arbeit und Unterstützung des Teams nicht so [ist], wie es eigentlich sein sollte“ (Interview Stadtverordneter).

Hier wird deutlich, dass Zwangsräumungen in erster Linie als eine Problematik wahrgenommen wird, gegen die zwar vorgegangen werden muss, jedoch auf Verwaltungsebene. Es ist eine Sphäre, die durch spezifische Maßnahmen gesteuert, aber nicht als etwas grundlegend Politisches anerkannt wird (Swyngedouw 2011). Michel und Roskamm (2013: 9) folgend zeichnet sich die sogenannte ‚reale Politik‘, dadurch aus, dass „zum einen das konflikthafte Wesen des Politischen verdrängt“ wird und zielt zum anderen darauf ab, „das offene, das störende, nicht festgelegte und veränderte Moment abzuschaffen, das dem Politischen ebenfalls

zu eigen ist“. In Bezug auf den Umgang der Stadt und ihren Akteur_innen bedeutet dies, dass Zwangsräumungen als eine Art Verwaltungsakt verhandelt werden. Da es ein gewisses Maß an Hilfestellung gibt und Betroffene als individuell für ihre Notlage verantwortlich gemacht werden, werden die vorhandenen Hilfeleistungen im Diskurs vorwiegend als ausreichend betrachtet. Somit wird das eigentliche Problem bzw. die höchst politische Frage, wem, warum sein Privat- und Schutzraum zwangsweise verweigert wird, nicht gestellt. Damit werden der gesellschaftliche Kontext und wesentliche Ursachen ausgeblendet und die Problematik an sich entpolitisiert. Swyngedouw (2011) fasst dies in Anlehnung an Marchart und Nancy wie folgt zusammen:

[...] [T]he political converts itself into ‘technological’ forms of management or organization; a process which leads to the effective silencing of genuinely political questions” (Marchart, 2007, p. 66). Politics is reduced to institutionalized social management, whereby all problems are dealt with through administrative-organizational- technical means and questioning things as such disappears (Nancy, 1992, p. 389) (ebd.: 373).

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass das Team „Hilfe zur Wohnungssicherung“, der Stadt und damit deren politischen Entscheidungen untergeordnet ist. Das oberste Ziel scheint die Reduzierung der Anzahl von Zwangsräumungen zu sein. Maßnahmen, die darüber hinausgehen, wie eine weitreichende präventive Vorsorge oder eine Nachsorge zum Schutz vor weiteren Zwangsräumungen, werden weder vom Team noch auf stadtpolitischer Ebene ergriffen. Einschätzungen zur Qualität der Arbeit sind kontrovers – sogar innerhalb des Teams. Eine gesellschaftliche oder stadtpolitische Kontextualisierung der Problematik findet von Seiten der Leiter des Teams vorwiegend nicht statt. Hiermit geht eine Entpolitisierung des Problems einher. Zwangsräumungen werden als etwas einfach Existierendes und somit verwaltbares hingenommen und nicht als etwas sozial Produziertes betrachtet. Im Gegensatz dazu scheint sich eher die „Basis“ - in unserem Fall Sozialarbeiter_innen, „einfache“ Stadtangestellte, Stadtverordneter der Opposition, Betroffene - zur Aufgabe gemacht zu haben gesellschaftliche und stadtpolitische Kontexte herzustellen und diese aufzuzeigen.

Stadtpolitische Ebene

Den Interviews und den Anfragen im Frankfurter Magistrat zu Folge ist Die Linke die einzige Partei, die sich auf stadtpolitischer Ebene mit der Thematik beschäftigt, bzw. daran interessiert ist diese in die öffentliche Diskussion zu bringen und zu problematisieren (siehe Kapitel 4.4). Die Linke positioniert sich kritisch gegenüber Zwangsräumungen und auch den strukturellen Ursachen, wie beispielweise Hartz IV (siehe Kapitel 4.1.1).

Nach Einschätzung des Stadtverordneten sieht die „CDU [...] das nicht als Problem an, die Grünen sehen es auch nicht so recht als Problem an“ (Interview Stadtverordneter), da diese ein anderes Klientel vertreten würden und „die SPD springt komischerweise auch nicht so recht an“ (ebd.). Der politische Druck sei bisher zu gering. Die Leitung des Teams „Hilfe zur Wohnungssicherung“ äußerte sich auf die Frage, wie sie die aktuelle politische Lage einschätzen würden, mit: „Naja gut, das kriegen wir nicht mit [...] da kann ich Ihnen nichts zu sagen“ (Interview Leitung „Hilfe zur Wohnungssicherung“). Es fehlt, so unsere Vermutung, an einem Bewusstsein für die eigentliche Brisanz der Thematik Zwangsräumung und deren politische und gesellschaftliche Bedeutung, zumindest gab es keine diesbezüglichen Äußerungen. Der Sozialarbeiter der WESER5 fasst diese Problematik wie folgt zusammen: „Naja das kann eben nur politisch gelöst werden, [...] und das wissen die auch. Ansonsten hält man da ein Loch zu und dann geht das da wieder auf“ (Interview Sozialarbeiter WESER5).

Aufbauend auf den beeinflussenden Faktoren und den Aussagen der Interviewten, erörtern wir im Folgenden einige Anhaltspunkte, die darauf hinweisen, warum es trotz der eigentlichen Brisanz der Problematik Zwangsräumungen kaum eine bis keine öffentliche Diskussion gibt.

Öffentliche Diskussion

In den von uns geführten Interviews kamen einige Argumente zum Ausdruck, warum die Thematik Zwangsräumungen in Frankfurt am Main kaum bis gar nicht öffentlich diskutiert wird.

Allgemein wird die fehlende öffentliche Diskussion oft damit begründet, dass die soziale Absicherung in Deutschland vergleichsweise sehr gut funktioniert. Eine unserer Gesprächspartnerinnen, die beruflich mit Zwangsräumungen zu tun hat, meinte dazu: „Das Argument ist: es gibt doch ein Hilfesystem, jeder, der in der Lage ist das in Anspruch zu nehmen, dem wird ja geholfen“ (Interview Stadtangestellte). Damit scheint die Problematik ihrer Meinung nach für viele erledigt zu sein. Vielen Akteur_innen scheint es zu genügen, dass ein Hilfesystem existiert, welches die Problematik in irgendeiner Weise reguliert und dadurch sicherlich viele Zwangsräumungen verhindert werden können. Jedoch muss man bedenken, dass das System nur dann hilft, wenn es auch in Anspruch genommen wird bzw. genommen werden kann (ebd.). Zwangsräumungen werden in der Regel als individuelles Problem wahrgenommen, wofür die jeweilig Betroffenen verantwortlich sind. Dadurch geht wiederum die politische Komponente, also der gesellschaftliche und politische Kontext, in dem Zwangsräumungen stattfinden, verloren. Außerdem wurde in den Interviews deutlich, dass das Thema Zwangsräumungen nur eines von vielen ist, mit dem sich bestehende Initiativen auseinandersetzen. Somit erhält es nicht genügend Gewicht in der öffentlichen Diskussion und geht zum Teil unter in der Vielzahl von Problematiken (Interview Betroffene, Interview Stadtverordneter). Die meisten Akteur_innen scheinen folglich keine Notwendigkeit darin zu sehen, diese Thematik und die damit verbundenen Folgen öffentlich zu machen.

Seitens der Betroffenen lassen sich andere Gründe finden. Viele treten aus Scham nicht an die Öffentlichkeit. Die von uns interviewte betroffene Person litt z.B. an einer Psychose, in deren Folge es, verbunden mit weiteren Faktoren, zu einer Zwangsräumung kam. Unsere Gesprächspartnerin erklärte, dass sie kein Problem hätte, öffentlich über die Räumung zu sprechen, wohingegen ihr eine Erwähnung der psychischen Erkrankung große Schwierigkeiten bereiten würde, „weil das etwas unglaublich Stigmatisierendes ist“ (Interview Betroffene). Die Leiter des Teams „Hilfe zur Wohnungssicherung“ wiesen darauf hin, dass die Presse in der Regel nur von Zwangsräumungen berichtet, wenn sich die betroffenen Personen direkt an sie wenden oder wenn die Polizei hinzukommt, was jedoch selten der Fall ist.

Des Weiteren sind viele Betroffene aufgrund ihrer schwierigen Lebenssituation oftmals nicht in der Lage, auf sich aufmerksam zu machen bzw. sich zu wehren. Einige haben es nie gelernt, mit solchen Situationen umzugehen oder trauen sich nicht, Widerstand zu leisten. Bei Personen mit Migrationshintergrund und / oder einem geringen Bildungsniveau fehlt es zudem oftmals an den sprachlichen Kompetenzen, sodass sie in der Öffentlichkeit nicht ernst genommen werden (Interview Stadtverordneter). Der Stadtverordnete fasst das folgendermaßen zusammen: „Es trifft eine Klientel, die halt stillhält und sich auch politisch nicht aktiviert.“ Daraufhin führte er eine Erklärung an, warum in den Reihen der Politik keine öffentliche Diskussion stattfindet: Im Frankfurter Magistrat gab es auf politischer Ebene bisher keine Debatten über Zwangsräumungen. Dort wird das Thema nur dann diskutiert, wenn Anträge dazu gestellt werden und es somit auf die Tagesordnung kommt (Interview Stadtverordneter).

Außerdem würden dadurch Defizite der Politik zu Tage kommen und Handlungsbedarf offen gelegt werden (Interview Sozialarbeiter WESER5). Wie bereits angeführt, ist Die Linke in Frankfurt die einzige Partei, welche die Thematik gelegentlich aufgreift. Allerdings finden die entsprechenden Diskussionen meist erst kurz vor Mitternacht statt, womit „keine Öffentlichkeitswirksamkeit gegeben [ist]“ (Interview Stadtverordneter). Viele Initiativen von Die Linke liefen bisher ins Leere, denn die „Presse berichtet ja nur sehr zögerlich über das, was wir machen...oder gar nicht“ (ebd.).

Trotz der angeführten Schwierigkeiten gibt es in Frankfurt Versuche, Zwangsräumungen öffentlich zu thematisieren und Widerstand zu üben. Ein Beispiel dafür ist das bereits erwähnte „Aktionsbündnis für bezahlbaren Wohnraum“. Ein Problem, mit dem es sich konfrontiert sieht, ist zum einen die Schwierigkeit Mieter_innen zu aktivieren, für ihre Rechte zu kämpfen. Zum anderen ist die Zahl derer, die sich im Aktionsbündnis engagieren, stark zurückgegangen. „Es hängt halt an sehr vielen Einzelpersonen und irgendwie klappt das halt nicht so, dass ein großer Widerstand zustande kommt“ (Interview Stadtverordneter). Ein weiterer Versuch das Thema Zwangsräumungen an die Öffentlichkeit zu bringen, war die Veranstaltung „Zwangsräumungen Verhindern!“ am 29. Mai 2013 im Frankfurter Blockupy-Camp. Daran lässt sich erkennen, dass es in der Stadt zwar Bestrebungen gibt, sich aber kein breit organisierter Widerstand formiert. Denn selbst wenn Interesse besteht, „gibt [es] ja unglaublich wenig Leute, die wirklich auch was machen und irgendwie auf eine Demo gehen und da irgendwie politisch aktiv sind“ (Interview Betroffene). Der von uns interviewte Stadtverordnete meinte außerdem, dass es bisher keine stabile Initiative gebe, die sich eigenständig diesem Thema annimmt.

In Frankfurt mangelt es – verglichen mit Städten wie Berlin oder Hamburg⁶ – sowohl an einer ausreichenden Vernetzung als auch an einem gegenseitigen Informationsaustausch der Akteure (Aktivist aus dem Berliner Bündnis „Zwangsräumung verhindern“) und „[e]s fehlt halt an der Masse der Aktiven“ (Interview Stadtverordneter).

Fazit und Ausblick

Die Ergebnisse der Forschung legen eine komplexe Struktur offen, welche sich aus verschiedenen Faktoren und Akteur_innen zusammensetzt, die in irgendeiner Form Einfluss auf Zwangsräumungen nehmen. Dabei ist zu beachten, dass auf eine Zwangsräumung nicht alle Faktoren gleichermaßen wirken, sondern diese je nach Einzelfall variieren. Verschiedene Zwangsräumungen haben daher zwar keine homogenen Ursachen, können aber dennoch nicht als individuelles Problem abgetan werden. Auf der (stadt)politischen Ebene werden Zwangsräumungen aber behandelt, als ob deren Ursachen individuell und damit mit politischen Mitteln nicht zu vermeiden wären. Zudem wird angeführt, dass es ein Hilffsystem gibt, welches der Problemlage entsprechend ausreichen würde. Zwangsräumungen werden anscheinend nicht oder ungenügend als gesellschaftliches Problem wahrgenommen. Durch die Gleichzeitigkeit von Individualisierung, Responsibilisierung (u.a. Rose 2000, 2006) und Entpolitisierung von Zwangsräumungen werden strukturelle Ursachen, wie beispielsweise für viele nicht bezahlbare Mietpreise oder Sanktionsmaßnahmen im Rahmen von Hartz IV, nicht als Ursachen für Zwangsräumungen (an)erkannt. Stattdessen wird nur Einfluss auf die akute Verhinderung der Räumung genommen.

Tatsächlich scheint es wie in Kapitel 4.4 beschrieben in Frankfurt keine Akteursgruppe zu geben, der es gelingt die Thematik Zwangsräumungen in die öffentliche Diskussion zu brin-

⁶ Beispiele sind hier das Berliner Bündnis gegen Zwangsräumen (<http://zwangsräumungsverhindern.blogspot.de/>) und „Mietenwahnsinn stoppen“ in Hamburg (<http://mietenwahnsinn.rechtaufstadt.net/zwangsr%C3%A4umungen-stoppen/>).

gen. Damit lässt sich die erste der anfangs aufgestellten Thesen bestätigen. Die zweite These lässt sich nicht so einfach belegen. Ein konkretes strategisches Interesse ein Stillschweigen über Zwangsräumungen zu forcieren lässt sich nicht nachweisen. Dennoch besteht insbesondere seitens der Stadtpolitik kaum Interesse das Thema Zwangsräumungen aufzugreifen, bzw. öffentlich zu diskutieren.

Die Ergebnisse der hier vorliegenden Arbeit sprechen sich für eine genauere wissenschaftliche Betrachtung von Zwangsräumungen aus, verbunden mit der Forderung nach einer stärkeren Berücksichtigung der Ursachen von Zwangsräumungen auf politischer Ebene. Gleichzeitig leistet diese Arbeit einen ersten Beitrag dazu. Eine intensivere Berücksichtigung der Ursachen auf politischer Ebene ist notwendig, um Lösungen zu verwirklichen, die Zwangsräumungen entgegen wirken. Mögliche Lösungen sind zum einen generell Maßnahmen, die günstigen Wohnraum schaffen und erhalten (z.B. in Form von Sozialwohnungen), aber auch die Bekämpfung der Ursachen von Sucht- und psychischen Erkrankungen. Dagegen begünstigt ein Wohnungsmarkt, der Wohnraum als Ware behandelt, Zwangsräumungen. Die Erkenntnisse dieser Arbeit bestätigen damit die anfangs beschriebene Annahme, dass ein unregulierter Markt zu sozialer Segregation führt. Die intensivere wissenschaftliche Auseinandersetzung mit Zwangsräumungen ist notwendig, um einen Themenkomplex verstehen zu können, der vermutlich in Zukunft eine immer größere Relevanz in der Gesellschaft einnehmen wird. Denn Zwangsräumungen und die eng damit verwobene Wohnungsnot scheinen unter der Betrachtung aktueller Entwicklungen eine immer wichtigere Rolle in gesellschaftlichen Auseinandersetzungen zu spielen. Auch bei der Suche nach möglichen Ansätzen zur Verhinderung von Zwangsräumungen stellen sich weitere zu untersuchende Fragen: Wie kann Wohnraum allen zur Verfügung gestellt werden? Wie kann bewirkt werden, dass Sucht- und psychische Erkrankungen nicht zu Zwangsräumungen führen? Oder noch weiter gedacht, wie entstehen Sucht- und psychische Erkrankungen? (Wie) kann diesen entgegen gewirkt werden?

Im Verlauf dieser Arbeit wurde deutlich, wie wichtig ein intaktes soziales Umfeld ist, um vor und nach Zwangsräumungen aufgefangen zu werden. Der Umstand, dass insbesondere Einpersonenhaushalte von Zwangsräumungen betroffen sind, könnte darauf hinweisen, dass eine soziale Absicherung nicht so stark gewährleistet ist wie in Mehrpersonenhaushalten bzw. „klassischen“ Familienstrukturen. Für Einpersonenhaushalte hat beispielsweise der Verlust des Arbeitsplatzes gravierendere Folgen in Bezug auf die Mietzahlungsfähigkeit als für Mehrpersonenhaushalte, da der monetäre Ausfall alleine kompensiert werden muss. Durch die Zunahme der Einpersonenhaushalte „wächst die Zahl der verwundbaren Haushalte“ (Siebel 2012: 466). Eine These, die in weiteren wissenschaftlichen Arbeiten untersucht werden könnte, ist, dass die Zunahme von verwundbaren Haushalten Zwangsräumungen begünstigt. Daran anknüpfend könnte untersucht werden, wie sich Vereinzelungs- und Marginalisierungstendenzen aufgrund von gesellschaftlichen Veränderungen insbesondere mit Fokus auf den Arbeitsmarkt und der Wohnraumversorgung entwickeln. Weitere Fragen und zugleich Diskussionsanstöße, mit denen wir an dieser Stelle abschließen möchten, sind folgende: Inwiefern werden Zwangsräumungen, deren Ursachen in gesamtgesellschaftliche Entwicklungen eingebettet und von politischen Entscheidungen beeinflusst sind, als ein individuelles oder gesellschaftliches Problem verstanden? Und inwiefern gibt es eine gesellschaftliche Verantwortung zur Verhinderung von Zwangsräumungen und Bereitstellung von angemessenem Wohnraum für alle?

Literatur

- Amt für Wohnungswesen Stadt Frankfurt am Main (2011): Tätigkeitsbericht 2011. URL im Internet:
http://www.frankfurt.de/sixcms/media.php/738/t%C3%A4tigkeitsbericht_2011.pdf (26.07.2013).
- Ausschuss für Soziales und Gesundheit (2011): Bericht des Magistrats vom 02.12.2011, B 495, Betreff: „Zwangsräumung - welche Kosten können vermieden werden?“, Vorgang: A 33/11 LINKE. URL im Internet:
http://www.stvv.frankfurt.de/PARLISLINK/DDW?W=DOK_NAME=%27B_495_2011%27 (10.08.2013).
- Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungslosenhilfe (2013): Pressemitteilung vom 01.08.2013. URL im Internet: <http://www.bagw.de/index2.html> (11.08.2013).
- Butterwegge, Christoph (2012): Krise und Zukunft des Sozialstaates. Wiesbaden.
- Dezernat für Soziales und Jugend Stadt Frankfurt am Main (2001): Frankfurter Sozialbericht. Teil III: Wohnraumversorgung. Reihe Soziales und Jugend 22. URL im Internet:
<http://www.frankfurt.de/sixcms/media.php/738/Wohnen%20Gesamtbericht2.pdf> (18.05.2013).
- Dörre, Klaus (2006): Prekäre Arbeit. Unsichere Beschäftigungsverhältnisse und ihre sozialen Folgen. In: Arbeit. Zeitschrift für Arbeitsforschung, Arbeitsgestaltung und Arbeitspolitik 3: 181-193.
- Friedrichs, Jürgen und Sascha Triemer (2009): Gespaltene Städte? Soziale und Ethnische Segregation in deutschen Großstädten. Wiesbaden.
- Günther, Matthias (2009): Wohnen in Deutschland – Ware und Sozialgut. In: Mauerwerk 13(5): 240-249.
- Hamedinger, Alexander (2002): Sozial-räumliche Polarisierung in Städten. Ist das „Quartiersmanagement“ eine geeignete stadtplanerischer Antwort auf dieser Herausforderung? In: SWS-Rundschau 42(1): 122-138.
- Harvey, David (1989): From Managerialism to Entrepreneurialism: The Transformation in Urban Governance in Late Capitalism. In: Geografiska Annaler Series B, 71(1): 3-17.
- Häußermann, Hartmut, Dieter Läßle und Walter Siebel (2008): Stadtpolitik. Frankfurt am Main.
- Häußermann, Hartmut und Walter Siebel (1996): Die Soziologie des Wohnens. Eine Einführung in Wandel und Ausdifferenzierung des Wohnens. Weinheim und München.
- Heeg, Susanne und Marit Rosol (2007): Neoliberale Stadtpolitik im globalen Kontext. Ein Überblick. In: Prokla 149(4): 491-509.
- Heinrich, Michael (2005): Kritik der politischen Ökonomie. Eine Einführung. Stuttgart.
- Holm, Andrej (2009): Privatisierung öffentlicher Wohnungsbestände und neue Verwertungsstrategien in Frankfurt am Main. In: Heeg, Susanne und Robert Pütz (Hrsg.): Wohnungs- und Büroimmobilienmärkte unter Stress: Deregulierung, Privatisierung und Ökonomisierung. Frankfurt am Main: 39-55.
- Horlitz, Sabine (2013): Wohnraum dem Markt entziehen. Kollektive Eigentumsmodelle von Community Land Trust bis Mietshäuser Syndikat. Wissenschaftlicher Vortrag in Human-geographischem Kolloquium 19.06.2013 an der Goethe-Universität Frankfurt. URL im Internet:
<http://www.neuordnungen.info/wp-content/uploads/2013/06/Horlitz-Wohnraum-dem-Markt-entziehen.pdf> (26.07.2013).
- Industrie- und Handelskammer Frankfurt am Main und Frankfurter Immobilienbörse bei der IHK Frankfurt am Main (2012): Wohnungsmarktbericht. Wohnen im IHK-Bezirk Frankfurt am Main. URL im Internet:

- http://www.frankfurtmain.ihk.de/imperia/md/content/pdf/standortpolitik/immobilienboerse/wohnungsmarktbericht_2012.pdf (27.07.2013).
- Kholodilin, Konstantin und Andreas Mense (2012): Wohnungspreise und Mieten steigen 2013 in vielen deutschen Städten weiter. In: DIW Wochenbericht. Wirtschaft. Politik. Wissenschaft: Wachsende Großstädte – steigende Wohnungspreise 45: 3-13.
- Kokol, Waltraud und Martin Gruber (2007): Betroffene von Räumungsklagen und Verbleib von Zwangsgeräumten: Eine ethnologische Untersuchung zu Lebenssituationen und Verbleibsalternativen. Münster.
- Kronauer, Martin (1997): „Soziale Ausgrenzung“ und „Underclass“: Über neue Formen der gesellschaftlichen Spaltung. In: Leviathan 25(1): 28-49.
- Lampe, Walter (1998): Obdachlose im Sozialstaat – Zum Recht auf angemessene Wohnung. In: Grundrechte-Report: 189-194.
- Marx, Karl (1973 [1890]): Das Kapital. Kritik der politischen Ökonomie. Erster Band. Buch I: Der Produktionsprozess des Kapitals. Berlin.
- Mayring, Philipp (2010): Qualitative Inhaltsanalyse. Grundlagen und Techniken. Weinheim und Basel.
- Mayring, Philipp (2002): Einführung in die qualitative Sozialforschung: Eine Anleitung zu qualitativem Denken. Weinheim und Basel.
- Meuser, Michael und Ulrike Nagel (2009): Experteninterviews und der Wandel der Wissensproduktion. In: Bogner, Alexander, Beate Littig und Wolfgang Menz (Hrsg.): Experteninterviews: Theorien, Methoden, Anwendungsfelder. Wiesbaden: 35-60.
- Michel, Boris und Nikolai Roskamm (2013): Einführung. Die ‚postpolitische Stadt‘. In: sub\urban. zeitschrift für kritische stadtforschung 1 (2): 9-16.
- Reis, Claus (1993): Die Produktion sozialer Randgruppen durch das Wohnungsproblem - Karrieren in die Obdachlosigkeit. In: Mair, Helmut und Jürgen Hohmeier (Hrsg.): Wohnen und soziale Arbeit. Opladen: 33-58.
- Rose, Nikolas (2000): Tod des Sozialen? Eine Neubestimmung der Grenzen des Regierens. In: Bröckling, Ulrich, Susanne Krasman und Thomas Lemke (Hrsg.): Gouvernamentalität der Gegenwart. Studien zur Ökonomisierung des Sozialen. Frankfurt am Main: 72-109.
- Rose, Nikolas (2006): Governing „Advanced“ Liberal Democracies. In: Sharma, Aradhana und Akhil Gupta (Hrsg.): The Anthropology of the State: A Reader. Malden: 144-162.
- Schöning, Barbara (2013): Die neue Wohnungsfrage. In: Blätter für deutsche und internationale Politik 2: 17-20.
- Schreer, Claus (2007 [1997]): Das Geschäft mit dem Wohnen. In: isw-report 30. URL im Internet: <http://isw-muenchen.de/download/wohnen-clsch.pdf> (18.05.2013).
- Siebel, Walter (2012): Stadt und soziale Ungleichheit. In: Leviathan 40(3): 462-475.
- Stadtplanungsamt Frankfurt am Main (2012): Bericht zur Stadtentwicklung Frankfurt am Main 2012. Baustein 1/12. URL im Internet: <http://www.stadtplanungsamt-frankfurt.de/show.php?ID=11486&psid=d> (27.07.2013).
- Statistisches Bundesamt (2012): Durchschnittliche Ausgaben von privaten Haushalten in Deutschland für das Wohnen von 1998 bis 2008 (in Euro pro Monat). URL im Internet: <http://de.statista.com/statistik/daten/studie/165715/umfrage/ausgaben-von-privaten-haushalten-fuer-das-wohnen-seit-1998/> (27.07.2013).
- Statistisches Bundesamt (2013): Haushalte nach Haushaltsgröße im Zeitvergleich. URL im Internet: <https://www.destatis.de/DE/ZahlenFakten/GesellschaftStaat/Bevoelkerung/HaushalteFamilien/Tabellen/Haushaltsgroesse.html> (10.09.2013).
- Swyngedouw, Erik (2011): Interrogating post-democratization: Reclaiming egalitarian political spaces. In: Political Geography 30(7): 370-380.
- Swyngedouw, Erik (2013): Die postpolitische Stadt. In: sub\urban. Zeitschrift für kritische Stadtforschung 1 (2): 141-158.

Vereinte Nationen (1991): The Right to Adequate Housing (Art.11 (1)). URL im Internet:
<http://www.unhchr.ch/tbs/doc.nsf/%28Symbol%29/469f4d91a9378221c12563ed0053547e?Opendocument> (18.05.2013).

Interviews und sonstige Quellen

Amtsgericht Frankfurt am Main (2013): Anzahl Räumungsklagen und Anzahl Zwangsräumungen in Frankfurt am Main 2003-2012, auf Anfrage.

Bündnis gegen Zwangsräumungen (2014): Zwangsräumung verhindern – Wir kommen! URL im Internet: <http://zwangsraeumungsverhindern.blogspot.de/> (28.02.2014).

Hilfe zur Wohnungssicherung Frankfurt am Main (2013): Anzahl Räumungsklagen und Anzahl Zwangsräumungen in Frankfurt am Main 2008-2012, unveröffentlichtes Manuskript.

Interview mit Mitglied der Initiative „Zukunft Bockenheim“ am 21.05.2013, Frankfurt am Main, nicht veröffentlicht.

Interview mit Stadtangestellter am 28.05.2013, Frankfurt am Main, nicht veröffentlicht.

Interview mit Leitung des Teams „Hilfe zur Wohnungssicherung“ am 04.06.2013, Frankfurt am Main, nicht veröffentlicht.

Interview mit Betroffener am 07.06.2013, Frankfurt am Main, nicht veröffentlicht.

Interview mit Sozialarbeiter_innen der WESER5 am 17.06.2013, Frankfurt am Main, nicht veröffentlicht.

Interview mit Stadtverordnetem am 25.06.2013, Frankfurt am Main, nicht veröffentlicht.

Mietenwahnsinn stoppen (2014): Zwangsräumungen stoppen. URL im Internet:
<http://mietenwahnsinn.rechtaufstadt.net/zwangsr%C3%A4umungen-stoppen/>
(28.02.2014).

Vortrag von Aktivist_innen des Berliner Bündnisses „Zwangsräumung verhindern“ im Rahmen der Veranstaltung „Zwangsräumungen Verhindern!“ am 29.05.2013 im Frankfurter Blockupy-Camp.

Sozialer Wohnungsbau lohnt sich nicht - Ökonomisierung der Frankfurter Wohnungspolitik am Beispiel der ABG Frankfurt Holding

Von Eva Kuschinski

Abstract

In dieser Arbeit wird den Möglichkeiten von lokaler Wohnungspolitik zur Regulierung eines kapitalistisch organisierten Wohnungsmarktes nachgegangen. Konkret werden die Handlungsspielräume der Wohnungspolitik in Frankfurt am Main am Beispiel des stadteigenen Wohnungsunternehmens *ABG Frankfurt Holding* untersucht, dem 14,5 % aller Wohnungen in Frankfurt gehören. Die *ABG* stellt somit ein wichtiges Instrument bei der Steuerung des angespannten Frankfurter Wohnungsmarktes dar. Die Fragestellung lautet daher allgemein: *Auf welche Art und Weise setzt die Stadt Frankfurt am Main ihren Einfluss auf den städtischen Wohnungsmarkt mittels der ABG Frankfurt Holding um?* Und genauer: *Agiert die ABG Frankfurt Holding an sozialem Ausgleich orientiert?* Den theoretischen Ausgangspunkt der Untersuchung bilden regulationstheoretische Ansätze, dementsprechend wird der Übergang von einer fordistischen Wohnungspolitik zu einer Neoliberalisierung des Wohnungswesens dargestellt und Pfadabhängigkeiten von Frankfurter Wohnungspolitik und -markt hervorgehoben. Aus der Auswertung von Dokumenten und Expert_inneninterviews ergibt sich ein deutlicher Widerspruch zwischen einer wirksamen, an sozialem Ausgleich orientierten Wohnungspolitik und dem Unternehmertum der Holding. Die renditeorientierte interne Umstrukturierung des Wohnungsunternehmens und die damit verbundene unternehmerische Ausrichtung werden als alternativlos angesehen. Eine Erklärung für derartige Widersprüchlichkeiten lässt sich, neben allgemeinen Neoliberalisierungsprozessen, möglicherweise konkret in der Umsetzung des *New Public Management* finden.

Keywords: Wohnungspolitik, neoliberale Stadt, Wohnungsunternehmen

Einleitung

Wie Hans-Dieter von Frieling bei einem Plenum¹ des Kongresses *Wem Gehört die Stadt* in Frankfurt am Main im März 2012 korrekt feststellte, ist der eigentliche Skandal, wenn man sich mit Wohnungsnot und Wohnungspolitik beschäftigt, der Umstand, dass die Versorgung mit diesem lebenswichtigen Gut der Willkür des Marktes überlassen bleibt (siehe auch Frieling 2012: 22). Wie ebenfalls im Plenum besprochen, kann man die Verantwortung dafür entweder in der Wohnungspolitik suchen oder der Ursache im gegenwärtigen kapitalistischen Wirtschaftssystem nachspüren. Beide Möglichkeiten wurden auf dem Plenum diskutiert, wobei schnell der Konsens entstand, dass beide eine wichtige Rolle spielen und nicht getrennt voneinander zu betrachten sind. Von diesem Ausgangspunkt inspiriert soll hier ein bedeutender Aspekt der Wohnungspolitik in Frankfurt am Main betrachtet werden: der Umgang mit kommunalen Wohnungsbeständen. Dem kommunalen Wohnungsunternehmen *ABG Frankfurt Holding* gehören rund 50 000 Wohnungen in Frankfurt an (*ABG Frankfurt Holding* o. J.), das entspricht einem Anteil von 14,5 % des gesamten Wohnungsbestandes. Somit hat die Stadt Frankfurt großen Einfluss auf den Wohnungsmarkt und kann eine wirkungsvolle Wohnungspolitik verfolgen. In dieser Arbeit gilt es deshalb zu untersuchen, wie dieses Potential in die Tat umgesetzt wird und die entsprechende Wohnungspolitik konkret aussieht, d. h., ob die *ABG Frankfurt Holding* als Gegengewicht zum Markt auftritt, diesen dadurch reguliert, um sozialen Ausgleich zu erreichen, oder ob die Stadt, beziehungsweise die *ABG Frankfurt Holding*, nach einer unternehmerischen Logik handelt.

Die Fragestellung lautet daher allgemein: *Auf welche Art und Weise setzt die Stadt Frankfurt am Main ihren Einfluss auf den städtischen Wohnungsmarkt mittels der ABG Frankfurt Holding um?* Und genauer: *Agiert die ABG Frankfurt Holding an sozialem Ausgleich orientiert?*

Zur Untersuchung dieser Fragestellung wird zunächst auf theoretischer Ebene die Warenförmigkeit des Gutes Wohnung und dessen Regulation auf dem Wohnungsmarkt durch staatlichen Wohnungsbau besprochen. Anschließend wird – entlang der Argumentationslinien geographischer regulationstheoretischer Ansätze – auf Neoliberalisierungsprozesse und die zentrale Rolle, die dem urbanen Raum hierbei zukommt sowie die damit einhergehende (Re-)Kommodifizierung des Wohnungswesens eingegangen. Um der räumlich ausdifferenzierten Vielfältigkeit solcher Prozesse Rechnung zu zollen, gilt es bei deren Untersuchung besonders auf lokale und nationale Pfadabhängigkeiten zu achten (Brenner/Theodore 2002; Brenner et al. 2010). Deshalb muss neben der Skizzierung von nationalen institutionellen Besonderheiten auch auf die historische und aktuelle Entwicklung des Frankfurter Wohnungsmarktes und der Wohnungspolitik eingegangen werden. Eine besondere Rolle spielen hierbei die Wohnungspolitischen Leitlinien der Stadt Frankfurt am Main; in diesem Zuge wird auch die *ABG Frankfurt Holding* vorgestellt. Des Weiteren wird auf die angewendete Methode der *Expert_inneninterviews* eingegangen. Dem folgend werden die Ergebnisse aus den geführten Interviews sowie Informationen aus weiteren Materialien analysiert, interpretiert und mit theoretischen Annahmen verknüpft. Zur Auswertung und Analyse der Interviews werden drei Hauptkategorien gebildet: Zum einen werden der soziale Ausgleich und regulatorische Maßnahmen durch die *ABG Frankfurt Holding* auf dem Wohnungsmarkt untersucht, zum anderen deren unternehmerische Haltung sowie der wohnungspolitische Einfluss der Stadt durch die *ABG*. Abschließend dient das Fazit als Ausgangspunkt für den Ausblick auf weitere Forschungsmöglichkeiten.

¹ Titel des Plenums war: Plenum "Wohnen": Aufwertungs- und Veränderungsprozesse in der Stadt – Ausdruck kapitalistischer Konkurrenzlogik oder politisches Programm? Die Argumentation der Diskutierenden ist zudem in Frieling (2012) und Holm (2012) nachzuvollziehen.

Neoliberalisierung des Wohnungswesens

Im Folgenden wird der theoretische Rahmen, in dem sich die vorliegende Arbeit bewegt, dargestellt. Hierbei muss auf die Warenförmigkeit des Wohnens und der Wohnung an sich eingegangen werden. Diese Überlegungen werden anschließend rückgebunden an die generelle Tendenz der Neoliberalisierung in Zusammenhang mit dem urbanen Raum.

Wohnung als Ware

Wohnen kann durchaus als eines der wichtigsten Bedürfnisse des Menschen bezeichnet werden und eine angemessene Wohnung gilt als Menschenrecht (Vereinte Nationen 1991). Trotzdem ist die Wohnung in kapitalistischen Gesellschaften meist warenförmig: Sie kann regulär entweder als Eigentum gekauft, gemietet oder mit staatlicher Förderung gemietet werden. Da die Wohnung so elementar wichtig ist, hat sie einen immens hohen Gebrauchswert (Brede et al. 1975: 9). In einer kapitalistischen Gesellschaft ist jedoch auf dem (Wohnungs-) Markt vor allem ihr Tauschwert entscheidend. Somit stellt die Miete die Bezahlung des Tauschwertes für den Gebrauchswert dar (vgl. Keitzel et al. 2014 in diesem Band; Engels 1973: 270). Der Tauschwert wird wiederum auf dem Wohnungsmarkt verhandelt, wobei hier auch Zugangsbarrieren und institutionelle Rahmenbedingungen zu beachten sind (Odermatt 2009: 14). Es gilt zu betrachten, inwiefern der Wohnungsmarkt – zu welchem nicht alle den gleichen Zugang haben und durch welchen nicht alle Teile der Bevölkerung mit angemessenem Wohnraum versorgt werden können (Häussermann/Siebel 2000: 291) – reguliert wird. Zu unterschiedlichen historischen Abschnitten wurde dieser Wohnungsmarkt innerhalb der kapitalistischen Produktionsweise unterschiedlich reguliert. Im fordistischen Zeitalter waren vor allem zwei Strategien dominant: Einerseits der kleinbürgerliche Hausbesitz und der damit verbundene massive Ausbau von Hauseigentum (u. a. Harvey 1978: 127)² und andererseits das ab 1919 bis etwa 1970 in Westeuropa ausgebaute wohlfahrtsstaatliches System, das darauf abzielte, den Wohnungsmarkt so zu strukturieren, dass angemessene Wohnungen für „breite Schichten der Bevölkerung“ zur Verfügung gestellt werden konnten (Holm 2011: 207). In der nachfolgenden Zeit bis heute kam es zu einer Neoliberalisierung der Stadt- und Wohlfahrtspolitik (ebd.). Diesen Neoliberalisierungsprozess, und vor allem die Rolle der Stadt darin, gilt es im Folgenden kurz zu erläutern und in einen breiteren Zusammenhang zu stellen.

Neoliberalisierung und die Stadt

Bevor näher auf die Neoliberalisierung der Stadt eingegangen wird, soll an dieser Stelle zuerst eine Begriffsklärung stattfinden. Zunächst handelt es sich bei dem Begriff Neoliberalismus um die Bezeichnung einer polit-ökonomischen Theorie, deren Verfechter_innen davon ausgehen,

„dass man den Wohlstand der Menschen optimal fördert, indem man die individuellen unternehmerischen Freiheiten und Fähigkeiten freisetzt, und zwar innerhalb eines institutionellen

² Die Tatsache, dass sowohl Sozialer Wohnungsbau als auch der Zugang zu Wohneigentum der Befriedigung der Arbeiterklasse und Stabilisierung kapitalistischer Verhältnisse beiträgt (Harvey 1978: 127) kann an dieser Stelle nicht tiefer diskutiert werden. Vielmehr ist es das Anliegen dieser Arbeit zu betrachten, wie sich diese Regulation im neoliberalen Zeitalter verändert hat.

Rahmens, dessen Kennzeichen gesicherte private Eigentumsrechte, freie Märkte und freier Handel sind. Die Rolle des Staates besteht darin, einen institutionellen Rahmen zu schaffen und zu erhalten, der solchem Wirtschaftshandeln angemessen und förderlich ist.“ (Harvey 2007: 8).

Ein Kernprinzip des Neoliberalismus ist demnach, den Herrschaftsbereich des Marktes auf alle Felder menschlichen Handelns auszuweiten (ebd.: 10). Außerdem sind neoliberale Prinzipien auf verschiedenen Maßstabsebenen zu finden, wie durch die Konkurrenz zwischen Städten, Regionen und Staaten deutlich wird (ebd.: 84). Des Weiteren gehen neoliberale Theoretiker_innen davon aus, dass eigentlich oder bisher öffentliche Ressourcen wie Grund und Boden oder Wasser im Dienste effektiverer Verteilung besser in Privateigentum umgewandelt werden sollten (ebd.: 8, 84); der Staat soll Markt schaffen, wo bisher keiner war. Zunächst als Theorie vor allem an der University of Chicago gelehrt, setzt sich der Neoliberalismus ab den 1970er und 1980er Jahren, als Reaktion auf die Krise des fordistischen Staates politisch durch (u. a. Harvey 2007). Entsprechend einer geographischen regulationstheoretischen Perspektive wird Neoliberalisierung als Prozess angesehen, der marktbasierter und -orientierter Antworten auf regulatorische Probleme (wie eben die Krise der fordistischen Regulation) zu geben vermag und darin die Kommodifizierung aller Bereiche des sozialen Lebens vorantreibt (Brenner et al. 2010: 329). Dieser Prozess wird jedoch nicht als zeitlich und räumlich einheitlich verlaufend betrachtet (ebd.), sondern gerade die Betonung von Pfadabhängigkeiten, historisch spezifischen Entwicklungen auf unterschiedlichen Maßstabsebenen sowie widersprüchlichen Politiken ist hier von großer Bedeutung (ebd.: 330 ff.). Brenner et al. (2010: 330) bezeichnen Neoliberalisierung dementsprechend als „*an historically specific, unevenly developed, hybrid, patterned tendency of market-disciplinary regulatory restructuring*“.

Des Weiteren wird neoliberales Denken zum Mainstream, die neoliberale Perspektive wird institutionalisiert, naturalisiert und gilt im Diskurs zunehmend als alternativlos (Peck/Tickell 2002: 389). Neoliberalismus ist zur dominanten Denk- und Handlungsformel geworden, bestimmt den *Common Sense* und ist somit hegemonial (Harvey 2007: 9).

Auf die Stadt bezogen kann man in diesem Zusammenhang von einem zunehmenden interurbanen Wettbewerb sprechen (Harvey 1989). Brenner und Theodore (2002: 349) gehen davon aus, dass man den „real existierenden“ Neoliberalismus am besten im urbanen Kontext untersuchen kann. Hierbei sind die spezifischen Pfadabhängigkeiten auf verschiedenen Maßstabseinheiten zu beachten, wenn man die lokal besonderen Ausprägungen jenes real existierenden Neoliberalismus erforschen möchte. Es lässt sich zudem feststellen, dass ein Wandel vom fordistischen Wohlfahrtsstaat, der auf lokaler Ebene vor allem nationale Bestimmungen ausführte, zum neoliberalen, minimalistischen Staat erfolgt ist (Mayer 1996: 23). Wenn man das Phänomen des Rescaling (Brenner/Theodore 2002: 365) auf den urbanen Raum bezogen betrachtet, so lässt sich feststellen, dass die Verwaltung und Verteilung kollektiver Güter vermehrt auf die regionale und lokale Ebene verlagert wurde (Mayer 1996: 24), wobei immer mehr kommunale Unternehmen, die mit der Versorgung öffentlicher Güter betraut sind, privatisiert werden (Müller/Sträter 2010: 148). In einem zunehmenden Wettbewerb um den besten Standort, der sich beispielsweise an der größten Attraktivität für die kreative Klasse bemisst (Florida 2004), ist die Neoliberalisierung bei den lokalen Akteuren angekommen. Hierbei wird die interurbane Standortkonkurrenz oft unhinterfragt als gegeben und alternativlos angesehen (Schipper/Duveneck 2010: 2; Heeg/Rosol 2007). Dabei werden die Städte nicht nur nach außen hin in einen Wettbewerb untereinander verstrickt, sondern auch intern nach betriebswirtschaftlichen Kriterien neu organisiert und umstrukturiert (Lebuhn 2007: 529). Das Label unter welchem solche Reorganisationen implementiert werden heißt *New Public Management*.

In diesem Zuge wird auch der lokale Wohlfahrtsstaat und mit ihm der soziale Wohnungsbau kontinuierlich abgebaut (Schipper/Duveneck 2010: 2). Es kommt zu einer (Re-) Kommodifizierung des Wohnungswesens (Holm 2011: 207), das vor allem in vielen europäischen

Staaten bis in die 1970er Jahre hinein durch breit angelegten staatlichen Wohnungsbau reguliert wurde (ebd.). Dies hat zur Folge, dass die Wohnungsmärkte in den Städten – vor allem in solchen, die „Erfolg“ im interurbanen Wettbewerb haben – immer angespannter werden und, u. a. durch Phänomene wie Gentrification (u. a. Smith 2002: 427), längst nicht mehr alle Gruppen der Bevölkerung mit angemessenem Wohnraum versorgt werden können. Auch die Wirtschaftsmetropole und Global City Frankfurt am Main (Brenner/Keil 2006: 3) befindet sich in dieser Situation. Die Lage auf dem Wohnungsmarkt ist angespannt und die Regulation des Wohnungsmarktes sowie der soziale Ausgleich durch Sozialen Wohnungsbau schwinden zusehends (Stadt Frankfurt am Main 2008). Die konkreten Auswirkungen dieser Entwicklungen auf die Wohnungsmarktsituation in Frankfurt sollen im folgenden Kapitel betrachtet werden.

Frankfurter Wohnungsmarkt und Wohnungspolitik

An dieser Stelle wird auf die historischen nationalen und lokalen Besonderheiten des Frankfurter Wohnungsmarktes und der Wohnungspolitik eingegangen. In diesem Zuge wird ebenfalls das kommunale Wohnungsunternehmen *ABG Frankfurt Holding* vorgestellt, das in dieser Untersuchung als Fallbeispiel dient und als bedeutendes wohnungspolitisches Instrument angesehen wird.

Der Frankfurter Wohnungsmarkt

Nach dem Zweiten Weltkrieg war der Wohnraum in Frankfurt am Main sehr knapp bemessen und Wohnungsbau wurde zu einer der wichtigsten öffentlichen Aufgaben (Tharun/Körner 2001: 162 f.). Zwischen 1949 und 1980 wurden in Frankfurt ca. 100 000 Sozialwohnungen³ errichtet, damit war ein Drittel der Frankfurter Wohnungen über den ersten Förderweg erbaut worden (ebd.: 174). Der Soziale Wohnungsbau diente bis in die 1970er Jahre hinein im Rahmen der fordistischen Regulation sowohl als Instrument zur Schaffung von Reproduktionsorten, zur Befriedung der Bevölkerung sowie als ökonomischer Konjunkturfaktor (ebd.: 176). Allerdings war der Soziale Wohnungsbau nie als dauerhaftes Instrument vorgesehen (ebd.). Die Förderung des Sozialen Wohnungsbaus geschieht durch die Vergabe von staatlichen zinsfreien oder -günstigen Darlehen, welche meist von kommunalen Wohnungsbaugesellschaften, aber auch von privaten Investoren in Anspruch genommen werden. Diese sind in einem bestimmten zeitlichen Rahmen (meist ca. zwanzig Jahre) rückzahlbar und damit ist die Sozialbindung zeitlich begrenzt. Ist diese Rückzahlung erfolgt, fallen die Wohnungen im Normalfall aus der Sozialbindung, das heißt sie können frei auf dem Wohnungsmarkt (beziehungsweise zur ortsüblichen Vergleichsmiete) vermietet werden und sind nicht mehr an staatlich festgelegte Preise für Sozialwohnungen gebunden (ebd.: 164). Dies gilt seit dem Wegfall der Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen im Jahr 1990 auch für die Bestände der (ehemals) gemeinnützigen Wohnungsunternehmen (ebd.: 183). Durch das Auslaufen der Sozialbindung verringert sich der Bestand an Sozialwohnungen in der Stadt immens, während die Anzahl der einkommensschwachen Haushalte wächst (Keitzel et al. 2014 in diesem Band; Stadt Frankfurt am Main 2008: 9). Im Jahr 2012 gab es in Frankfurt noch ca. 30 000 Sozialwohnungen, was 8,4 % des gesamten Wohnbestandes ausmacht (Stadtplanungsamt 2012: 42),

³ Wenn fortan von Sozialwohnungen die Rede ist, sind stets Wohnungen, die über den oben beschriebenen ersten Förderweg erbaut wurden, gemeint.

wobei die Hälfte davon der *ABG Frankfurt Holding* gehört (ebd.). Der Wohnungsmarkt in Frankfurt kann heute daher durchaus als angespannt bezeichnet werden (Holm 2009: 40).

Der Magistrat der Stadt Frankfurt hat 2005 (neueste Fassung 2008) „Wohnungspolitische Leitlinien“ formuliert. Hier werden der Bedarf an Wohnraum für verschiedene Bevölkerungsgruppen, Zielformulierungen zur Verbesserung der Situation sowie Möglichkeiten zur Erreichung dieser Ziele aufgeführt. Die Wohnungspolitischen Leitlinien sollen an dieser Stelle als Grundlage und Ausgangspunkt der Untersuchung gelten. Folgende Aussagen sind darin zu finden:

In Frankfurt gibt es nicht genügend Wohnungen, um die Bevölkerung angemessen mit Wohnraum zu versorgen (Stadt Frankfurt am Main 2008: 5). Laut den Wohnungspolitischen Leitlinien ist der Mangel an preisgünstigem Wohnraum besonders groß (ebd.). Auch großräumige Wohnungen, vor allem für Familien gibt es nicht zur Genüge. Neubau soll stattfinden und zwar für alle Zielgruppen und in verschiedenen Marktsegmenten, das heißt im Bereich von Eigentumswohnungen, freifinanzierten und geförderten Wohnungen.

Die Gruppe der einkommensschwachen und benachteiligten Bevölkerungsschichten, die nach dem WoFG⁴ berechtigt sind Sozialwohnungen zu beziehen, macht 30–35 % der Frankfurter Bevölkerung aus (ebd.: 9). Ebenso groß ist der Anteil der Haushalte mit niedrigem und mittlerem Einkommen (ebd.: 8); wie hoch der Anteil der Haushalte mit mittlerem und höherem Einkommen ist, wird in den Leitlinien nicht geschätzt, hier wird jedoch der Wunsch deutlich, dass diese Gruppe vermehrt nach Frankfurt zieht (ebd.: 7).

Bei der Versorgung der genannten Gruppen mit angemessenem Wohnraum kommt den ehemals gemeinnützigen Wohnungsgesellschaften eine besondere Rolle zu, sie werden als Teil der Lösung des Wohnungsproblems in Frankfurt betrachtet. Wenn es beispielsweise um die geringe Anzahl an Sozialwohnungen und die kontinuierliche Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum geht, liest man in den Wohnungspolitischen Leitlinien folgendes: „Aufgrund begrenzter Mittel ist es nicht möglich, diesen Anteil [an Sozialwohnungen, Anm. E. K.] aufzustocken. Die Kommune und die ehemals gemeinnützigen Wohnungsunternehmen stehen in einer besonderen Verantwortung, bezahlbare Wohnungen anzubieten“ (ebd.: 9). Besonders eines der ehemals gemeinnützigen Wohnungsunternehmen spielt hier eine besondere Rolle: Die *ABG Frankfurt Holding* (im Folgenden kurz: *ABG*). Des Weiteren wird in den Wohnungspolitischen Leitlinien eine Qualitätsoffensive formuliert, die die Qualitäten urbanen Wohnens, die Bürgerbeteiligung bei Sanierungen und Gestaltung mit einbezieht und der Ausdifferenzierung der Wohnbedürfnisse Rechnung tragen soll. Weiter setzt man sich in den Leitlinien zum Ziel, Segregation zu vermeiden und eine soziale Mischung in den betroffenen Quartieren herzustellen, welche zu sozialer Stabilität führen soll (ebd.: 14). In allen Bereichen werden die kommunalen Wohnungsunternehmen (allen voran die *ABG*) als wesentlicher Motor bei der Umsetzung dieser Ziele erwähnt. An dieser Stelle gilt es hervorzuheben, dass sie als wichtigstes Instrument städtischer Wohnungspolitik betrachtet werden, wenn es um die Versorgung benachteiligter Bevölkerungsgruppen mit Wohnraum geht. Als einzige Möglichkeit dieser Aufgabe gerecht zu werden, wird die Erwirtschaftung von Gewinnen durch die kommunalen Wohnungsunternehmen betrachtet. (ebd.: 16).

Die ABG Frankfurt Holding

Die *ABG Frankfurt Holding Wohnungsbau- und Beteiligungsgesellschaft mbH* ist ein hundertprozentiges Tochterunternehmen der Stadt Frankfurt am Main. Nach eigenen Angaben

⁴ „Haushalte mit geringem Einkommen, die sich aus eigener Kraft die am Markt angebotenen, ihren Wohnbedürfnissen entsprechenden Wohnungen finanziell nicht leisten können.“ (Wohnungspolitische Leitlinien 2008: 9).

stellt die *ABG* mit ihren 50 000 Wohnungen ein Viertel aller Wohnungen für die Frankfurter Bevölkerung zur Verfügung (*ABG Frankfurt Holding*: o. J.) und besitzt 14,5 % aller Wohnungen in Frankfurt.

Die *ABG* entstand 1995 aus der Verschmelzung der 1992 gegründeten *Frankfurt Holding GmbH* und der 1890 gegründeten *Aktienbaugesellschaft für kleine Wohnungen (Tharun/Körner 2001: 187)*. Dies geschah im Zuge der bundesweiten Abschaffung der Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen und der darauf folgenden Neustrukturierung der kommunalen Wohnungswirtschaft (ebd.). Als Holding gehören der *ABG* zudem einige Tochterunternehmen an⁵.

Aufsichtsratsvorsitzende der *ABG* war bis 2012 die damalige Oberbürgermeisterin Petra Roth (CDU). Nach einer kurzfristigen Übernahme dieses Amtes durch den aktuellen Oberbürgermeister Peter Feldmann (SPD), gab dieser die Aufgabe an den Bürgermeister und Dezernenten für Planen und Bauen Olaf Cunitz (Die Grünen) ab. Die Hälfte der Aufsichtsratsmitglieder besteht aus Vertreter_innen der Stadt, wobei sechs davon Magistratsmitglieder sind. Die politische Gewichtung ist bisher wie folgt: Fünf der Mitglieder sind CDU-Angehörige, zwei gehören Bündnis 90/Die Grünen an und jeweils ein Mitglied der FDP und SPD.

Die Stadt sollte somit einen gewichtigen, wohnungspolitischen Einfluss auf den angespannten Frankfurter Wohnungsmarkt haben. Wie sie diesen umsetzt und ob die *ABG* als Unternehmen versucht einen sozialen Ausgleich auf dem Wohnungsmarkt zu schaffen und damit dem Auftrag, der in den Wohnungspolitischen Leitlinien formuliert wird, gerecht wird, soll in den folgenden Kapiteln deutlich gemacht werden.

Methoden

Zur Untersuchung der Fragestellung wurden, neben einer Dokumentenanalyse, Expert_inneninterviews durchgeführt. Diese Art der Datenerhebung hat den Vorteil, dass Expert_innenwissen sich durch die Chance auszeichnet, in der Praxis in einem bestimmten organisationalen Funktionskontext hegemonial zu werden und so die Handlungsbedingungen anderer Akteure beeinflusst (Bogner/Menz 2009: 38). Die Daten wurden mit offenen Leitfrageninterviews erhoben. Dies bringt den Vorteil mit sich, dass hiermit sowohl handlungsorientiertes Praxiswissen als auch diskursives Wissen erhoben werden kann (ebd.: 51 f.). Dies ist besonders wichtig im Hinblick auf die Frage, inwiefern zum Beispiel die *ABG* von relevanten Akteur_innen als Unternehmen wahrgenommen wird. Denn diese Wahrnehmung, so die Annahme hier, beeinflusst das Handeln der Akteur_innen. Als Einstieg ins Feld diente ein Treffen mit einer Aktivistin, die sich mit der Wohnungspolitik durch die *ABG* auseinandersetzt und einen sehr breiten Überblick über das Thema hat. Sie konnte zudem weitere Empfehlungen für mögliche Akteur_innen nennen, die als Expert_innen interviewt werden können. Ein erstes Expert_inneninterview wurde mit einem Mitarbeiter des Amtes für Wohnungswesen geführt. Ein zweites Expert_inneninterview wurde mit einem Mitarbeiter der *ABG* geführt. Ein drittes Interview schließlich mit einem Mietaktivisten, der sich mit der *ABG* auseinandersetzt. Es kam für diese Arbeit jedoch nicht zur Verwendung, da sich hieraus wenig konkrete Informationen, die für die relativ abstrakte Fragestellung dieser Arbeit direkt relevant waren, ableiten ließen. Die weitere Feldarbeit beinhaltete den Besuch einer Veranstaltung einer Mietaktivist_innenorganisation, das Führen eines Feldtagebuchs und die Übersicht über Publika-

⁵ Dazu gehören die *FAAG* (Frankfurter Aufbau AG), die *Hellerhof GmbH*, die *Mibau GmbH*, die *Wohnheim GmbH* und die *Saalbau GmbH*. Beteiligt ist die *ABG* an der *Merton Wohnprojekt GmbH*, an *ABGnova* (mit *Mainova*), *book-n-drive* und *Mainwert*, einer Firma zur Privatisierung ehemals kommunaler Wohnbestände (*ABG Frankfurt Holding* o. J.).

tionen der *ABG* und der Stadt Frankfurt. Bei einem Termin vor Ort im Rahmen des Seminars *Wohnungspolitik und Wohnungsnot in Frankfurt* in der Heinrich Lübke-Siedlung wurden zudem weitere Eindrücke gewonnen. Den Kern der nachfolgenden Analyse bilden vor allem die zwei durchgeführten Expert_inneninterviews sowie Aussagen aus dem Geschäftsbericht der *ABG* aus dem Jahr 2011.

An dieser Stelle gilt es zudem die soziale Situation der Interviews zu beachten. Hierbei gab es beide Male einen Unterschied im sozialen Status, vor allem durch Alter und Geschlecht (in diesem Fall war ich als Interviewerin weiblich und wesentlich jünger, als die Interviewten). Durch diese Unterschiede kommt es häufig zu einer Unterschätzung der Interviewer_in durch die Interviewten (Behrens/Abels 2002). Dieser Umstand kann allerdings auch von Vorteil sein, da Informationen einer potentiell unkritischen, weniger gut informierten Interviewer_in leichtfertiger mitgeteilt werden (ebd.). Aus diesem potentiellen Nachteil sollte ein Vorteil gemacht werden, deshalb wurden die Leitfadeninterviews in inhaltliche Fragen, Strukturfragen und weiterführende Fragen aufgeteilt. Durch die inhaltlichen Fragen zu Beginn fiel der Gesprächseinstieg leichter und die Experten fühlten sich in ihrem Feld sicher.

Bei der Datenauswertung wurde eine strukturierende Inhaltsanalyse nach Mayring (2010) durchgeführt. Hierbei wurden, zunächst theoriegeleitet, Kategorien aufgestellt, welche im Verlauf der Auswertung rückkoppelnd an das Material angepasst wurden. Hierfür wurden drei Hauptkategorien bestimmt. Die Erste umfasst das Handeln der *ABG* auf dem Wohnungsmarkt, das an *sozialem Ausgleich* orientiert ist. Hiermit sind insbesondere der Bau und die Pflege von preisgünstigen Wohnungen und Sozialen Wohnungsbau gemeint. Hierbei werden Wohnformen für sozial Schwächere, staatliche Mittel, die der *ABG* zur Durchsetzung dieser Wohnformen zur Verfügung stehen, die Reinvestition von Gewinnen, die von der *ABG* erzielt werden in Sozialen Wohnungsbau, die Vorrangigkeit des Sozialen Wohnungsbaus sowie die Zielgruppen und deren Wohnstandorte miteinbezogen. Die zweite Hauptkategorie beschäftigt sich mit der *unternehmerischen Haltung* der *ABG*: Hier werden die Finanzierbarkeit von Sozialen Wohnungsbau, Gewinnorientierung, Marktmechanismen bei der Verteilung von Wohnraum sowie interurbaner und regionaler Wettbewerb betrachtet. Die dritte Hauptkategorie beinhaltet den *wohnungsmarktpolitischen Einfluss* der Stadt auf die *ABG*. Bei der Auswahl der Kriterien wurde davon ausgegangen, dass sich eine unternehmerische Haltung und die Orientierung an sozialem Ausgleich widersprüchlich zueinander verhalten.

Widersprüche zwischen Unternehmertum und sozialem Ausgleich

Die folgenden Ergebnisse setzen sich aus Erkenntnissen aus den Interviews mit den Experten des Amtes für Wohnungswesen (im Folgenden kurz Int.: AfW) und der *ABG Frankfurt Holding* (im Folgenden kurz Int.: ABG) sowie Informationen aus dem Geschäftsbericht der *ABG* aus dem Jahr 2011 und den Wohnungspolitischen Leitlinien zusammen.

Sozialer Ausgleich und Wohnungsmarktregulation durch die ABG

Die *ABG* besitzt nach eigenen, vom Interviewten geschätzten Angaben ca. 15 000 bis 20 000 Wohnungen, die in den geförderten Bereich fallen (Int.: ABG). In diesen Bereich fallen sowohl Sozialwohnungen (ca. 15 000), als auch Wohnungen, die im Rahmen des soge-

nannten Mittelstandsprogramms⁶ gebaut wurden. Die Mietpreise im Sozialen Wohnungsbau befinden sich bei 5 bis 5,20 Euro pro Quadratmeter. Im Bereich der freifinanzierten Wohnungen existieren im Bestand der ABG ebenfalls Wohnungen mit Mietpreisen um die 5 Euro pro Quadratmeter (Int.: ABG). Der durchschnittliche Mietpreis für freifinanzierte Wohnungen im Bestand der ABG liegt (jedenfalls) bei 7,51 pro Quadratmeter; der Mietpreis für Neubauten bei 11 bis 13 Euro pro Quadratmeter (ABG Frankfurt Holding 2011: 8). Die durchschnittliche Nettokaltmiete für eine 65-Quadratmeter große Wohnung in Frankfurt liegt bei 7,73 Euro pro Quadratmeter (Stadt Frankfurt am Main 2012: 7).

Für einige oppositionelle Parteien im Römer sollte die Hauptaufgabe ABG der Soziale Wohnungsbau sein (Int.: AfW). Die ABG selbst lehnt eine Beschränkung auf den Sozialen Wohnungsbau ab. Die ABG handelt unter dem Slogan „Bauen für breite Schichten der Bevölkerung“. Zielgruppe sollen nicht nur einkommensschwache Bevölkerungsgruppen sein, sondern alle vom „Hartz IV-Empfänger bis zum Generaldirektor“ (Int.: ABG). Dennoch wird seitens der ABG ein neuer Fokus der Politik auf geförderten Wohnungsbau festgestellt; hier steht vor allem das Mittelstandsprogramm im Fokus (Int.: ABG). Zudem wird immer wieder die Vorrangigkeit sozialer Mischung in Wohnquartieren angesprochen. Für die ABG ist es wichtig, dass auch Besserverdienende in Siedlungen mit Sozialwohnungen oder einkommensschwachen Bewohner_innen ziehen, um „Klumpenbildung“ und „Ghettoisierung“ zu vermeiden (Int.: ABG).

Sozialer Wohnungsbau und Wohnungsbau im Mittelstandsprogramm wird durch zinsgünstige und zeitweise zinsfreie Darlehen der Stadt gefördert. Das AfW und die ABG geben zudem an, dass die Finanzierung von bezahlbarem Wohnraum beziehungsweise Sozialwohnungen durch Gewinne erfolgt, die die ABG mittels renditeträchtiger Projekte erzielt. Konkret geschieht dies durch Vermietung oder den Verkauf von freifinanzierten Neubauwohnungen. Aus dem Bestand wird nicht verkauft. Auch in den Wohnungspolitischen Leitlinien wird ausdrücklich festgestellt, dass die Erwirtschaftung von Gewinnen durch die ABG entscheidend ist, damit in Wohnraum für sozial schwache Gruppen investiert werden kann (Stadt Frankfurt am Main 2008: 16). Es gibt jedoch keine bindenden Verpflichtungen, beispielsweise in der Satzung der ABG oder durch Magistratsbeschlüsse, dass solche Gewinne direkt in den Bau oder Erhalt von Sozialwohnungen fließen müssen (Int.: ABG, AfW).

Die Zielgruppen aus den Wohnungspolitischen Leitlinien finden sich auch in den Interviews wieder:

„Wir haben speziell die Leute im Blick, die relativ wenig Geld haben und Probleme haben sich auf dem Wohnungsmarkt zu versorgen [...] Aber klar ist, dass, so wie die Strukturen derzeit sind, eine Stadt auch versuchen muss, ihre Besserverdienenden, ihre Gutverdienenden, also den Mittelstand zu halten und für den auch attraktiv zu sein. Eine Stadt kann nicht nur Wohnstandort für Sozialhilfeempfänger sein, das funktioniert nicht.“ (Int.: AfW).

Des Weiteren wird betont, dass es wichtig ist, Arbeitnehmer_innen in der Stadt zu behalten und attraktive Infrastrukturen für Familien zu schaffen.

Der Interviewte der ABG betont, dass ein innerstädtisches Hochpreissegment von der ABG ausgeglichen werden müsse, an dieser Stelle werde die ABG politisch genutzt, um solche Entwicklungen auszugleichen, z. B. durch Sozialen Wohnungsbau:

„Was die Nachfrage betrifft, sollte man verhindern – das wird ja auch politisch immer ein bisschen problematisiert –, dass in der Stadt, im engen Kern ein Hochpreissegment entsteht und man da dann die Leute in die Peripherie drängt, die sich das nicht mehr leisten können. Das sind Sachen, für die wir - instrumentalisiert ist vielleicht ein bisschen böse gesagt – aber wo

⁶ Offiziell heißt das Programm *Frankfurter Programm für familien- und seniorengerechten Mietwohnungsbau* und trat Ende 2008 in Kraft. Hierbei vergibt die Stadt, ähnlich wie beim Sozialen Wohnungsbau, zinsfreie Darlehen (für 20 Jahre); die Zielgruppe sind Personen, die ein Einkommen von 40 bis 70 % über der Einkommensgrenze für Sozialen Wohnungsbau haben. Die genauen Regelungen finden sich unter: <http://www.stadtplanungsamt-frankfurt.de/show.php?ID=6501&psid=ptsfboldbss> (Zugriff: 25.08.2012).

man das auch nutzt. Wir haben in Sachsenhausen, am Frankfurter Hof, Sozialen Wohnungsbau gemacht [...] wo versucht wird, das ein bisschen zu steuern. Natürlich wird es immer hochpreisigere Gegenden geben, wie das Westend, aber da sollte man dann schon dagegen steuern. Und da sind wir dann eben auch der Meinung, bei allen Gewinnmaximierungen, die dahinter stecken. Z. B. dass, wenn man jetzt Höchst nimmt, dass man dort nicht immer nur Sozialen Wohnungsbau macht. Das ist dann schon auch unsere Aufgabe, das anderweitig zu vermitteln. Wobei wir natürlich auch darauf angewiesen sind, dass auch von Seiten der Stadt gewisse Mittel zur Verfügung gestellt werden. Wenn das nicht funktioniert, können wir ja nicht.“ (Int.: ABG).

Hier wird deutlich, dass man sich bei der *ABG* der eigenen Funktion als stadtpolitisches Instrument bewusst ist und unter Umständen betriebswirtschaftliche Prinzipien missachten muss. Jedoch wird an dieser Stelle auch darauf verwiesen, dass dies nur mit finanzieller Unterstützung der Stadt möglich sei. Dies steht im Gegensatz zu dem Ansatz, dass die *ABG* durch das Erwirtschaften von Gewinnen Sozialen Wohnungsbau beziehungsweise sozialen Ausgleich auf dem Wohnungsmarkt schaffen soll.

In einem Interview im Geschäftsbericht der *ABG* aus dem Jahr 2011 spricht sich der Geschäftsführer Frank Junker für einen Wandel von der Objekt- zur Subjektförderung aus (*ABG Frankfurt Holding 2011*: 9). Auch der, für diese Arbeit Interviewte befürwortet diesen Trend, der sich ansatzweise im vermehrten Ankauf von Belegrechten für einzelne Wohnungen durch die Stadt widerspiegelt (Int.: ABG). In dieser Praxis sowie in den, im obigen Zitat genannten Bestrebungen in Höchst oder Sachsenhausen wird deutlich, dass das Paradigma der Sozialen Mischung Eingang in die Bauvorhaben der *ABG* gehalten hat. Was die Möglichkeiten zum Sozialen Wohnungsbau betrifft, lässt sich festhalten, dass zwar Bedarf besteht, weil viele der Wohnungen aus der Sozialbindung laufen (Int.: AfW), die Kommune aber nicht genügend Geld hat, um neue Wohnungen zu bauen. Es werden Alternativen gesucht, die z. B. im Belegkauf realisiert werden (Int.: AfW, ABG). Zudem wehrt sich die *ABG* klar dagegen, nur für den Sozialen Wohnungsbau verantwortlich zu sein. Hinter dem Motto „Bauen für breite Schichten der Bevölkerung“ verbirgt sich einerseits der Slogan des massenhaften Sozialen Wohnungsbaus in der BRD bis in die 1970er Jahre (Tharun/Körner 2001: 174), andererseits die Rechtfertigung eines ehemals gemeinnützigen Wohnungsunternehmens, alle Marktsegmente bedienen zu können und Rendite zu erwirtschaften.

Die Soziale Mischung, die zwar häufig als Leitmotiv genannt wurde, ist ein weit verbreitetes stadtpolitisches Prinzip, unumstritten ist es indes nicht (Holm 2009b). Ursprünglich als Instrument gedacht, um auch einkommensschwächere Haushalte in einem wohlhabenderen Viertel zu halten, sollen heute sozial besser gestellte Bewohner_innen in „Problemviertel“ ziehen, um diese zu stabilisieren und aufzuwerten (Lees/Ley 2008: 2380; Holm 2009b). Diese Annahmen finden sich auch in den Wohnungspolitischen Leitlinien wieder (Stadt Frankfurt am Main 2012: 14).

Im Prinzip lassen sich so viele allgemeine Trends der neoliberalen Stadt und des postfordistischen Staates ausfindig machen. Dazu gehören sowohl der Übergang von der Objekt- zur Subjektförderung und die damit einhergehende Responsibilisierung des Individuums als auch das Paradigma der Sozialen Mischung als stabilisierendes und aufwertendes Instrument. Das AfW kümmert sich zwar hauptsächlich um die Versorgung des Teils der Bevölkerung mit Wohnraum, dem der Zugang zum Wohnungsmarkt verwehrt wird jedoch werden schon lange nicht mehr die ‚breiten Schichten der Bevölkerung‘ miteinbezogen. Allerdings gibt es auch gegenläufige Trends, wie beispielsweise das „Mittelstandsprogramm“, mit welchem teilweise an vormalige Politiken angeknüpft wird.

Unternehmerische Haltung

Das AfW vertritt den Standpunkt, dass die *ABG* Sozialen Wohnungsbau durch das Erzielen von Gewinnen in anderen Marktsegmenten finanzieren soll. Für die *ABG* ist der Bau von Sozialwohnungen allerdings nicht attraktiv, da sich der Bau wirtschaftlich nicht lohnt. Im Folgenden zeigt sich die Gewinnorientierung der *ABG* sehr deutlich:

„Denn man muss klar sagen, der geförderte Wohnungsbau, bei allen Mitteln, die da zur Verfügung gestellt werden, ist im Moment gerade nicht besonders attraktiv, weil das, was man vom Staat an Mitteln kriegt [...], das sind Darlehen, die man bekommt, sprich man kriegt kein Geld geschenkt und der Vorteil, den die Darlehen haben, das sind günstigere Konditionen, Zinsen etc. Aber wir haben im Moment so einen niedrigen Zinssatz, dass man sich das auch anderweitig am Markt günstig beschaffen kann, so dass der Vorteil geschrumpft ist. Und man muss sehen, ich vermiete im Sozialen Wohnungsbau für 5 Euro bzw. 5,20 Euro, wenn, wie bei uns, Passivhäuser gebaut werden und bei einem Neubau in Frankfurt, egal wo ich den jetzt habe, kann ich mindestens 9,50 bis 10 Euro verlangen. Und dann sehe ich, dass mir die Hälfte meiner Mieteinnahmen fehlt und das kann mit einem subventionierten Darlehen gar nicht weggesteckt werden.“ (Int.: *ABG*).

„[...] der zweite Grund ist natürlich der, dass man damit [Sozialer Wohnungsbau, Anm. E. K.] heutzutage kein Geld mehr verdient, [...] wenn man sein Geld nehmen würde und auf die Bank geben würde, dass man damit noch mehr verdienen könnte, als wenn man [Sozial-, Anm. E. K.] Wohnungen baut, trotz zinsgünstiger Darlehen.“ (Int.: *ABG*).

Hier wird deutlich, dass es zwar der Wunsch der städtischen Akteur_innen ist, dass die *ABG* für Sozialen Wohnungsbau sorgt, sich dies aber faktisch für die *ABG* als „ganz normale[m] Wohnungskonzern“ (Int.: AfW), die damit dem Gebot der Wirtschaftlichkeit unterworfen ist (Int.: *AGB*), nicht lohnt. Der Unterschied in den Mieteinnahmen aus Sozialwohnungen im Vergleich zu frei vermieteten Wohnungen dürfte zudem noch größer sein als oben vom Interviewten angegeben; die Mieten für Neubauten der *ABG* liegen zwischen 11 bis 13 Euro pro Quadratmeter (*ABG Frankfurt Holding 2011: 8*). Des Weiteren wird im Interview der Unterschied zur früheren Gemeinnützigkeit und der veränderten Rolle der *ABG* deutlich:

„Natürlich ist es aber so, dass wir auch hier dem Gebot der Wirtschaftlichkeit unterlegen sind. Wir haben nicht nur die Aufgabe der Versorgung, sondern die Stadt hat an uns auch die Forderung, dass wir einen gewissen Anteil als Rückvergütung an die Stadt zurückfördern, dass die Stadt mit der *ABG* Geld verdient. Natürlich sind wir angehalten, dass man das nicht nur mit der Brille, wie man sie früher bei der Gemeinnützigkeit aufhatte, macht, sondern dass man tatsächlich auch darauf abzielt, mit den Projekten, die man macht, auch wenn es geförderter Wohnungsbau ist, *Gewinne zu erzielen* [...].“ (Int.: *ABG*).

Hier wird besonders deutlich, mit welcher Selbstverständlichkeit Gewinnorientierung, sowohl seitens der Stadt als auch von Seiten des Wohnungsunternehmens, als grundlegendes Handlungsprinzip vorausgesetzt wird. Die *ABG* soll Gewinne für die Stadt erwirtschaften; selbst im geförderten Wohnungsbau gilt dieser Grundsatz. Im obigen Zitat wird die Abgrenzung zu einer früheren fordistischen Ausrichtung besonders deutlich: Jetzt, wo die „Brille der Gemeinnützigkeit“ abgesetzt wurde, treten unternehmerische Handlungsweisen in den Vordergrund. Außerdem wird im Interview die Finanzkrise, beziehungsweise die damit verbundenen, wieder erstarkten Investitionen in „Betongold“, positiv bewertet (Int.: *ABG*). Die Krise und ihre sozialen Folgen werden nicht als problematisch angesehen, vielmehr kann sich die Holding daraus resultierende Dynamiken für die eigene Branche zu Nutze machen. Ein weiterer Umstand, der die Kurzsichtigkeit von Unternehmertum im ehemals gemeinnützigen Bereich verdeutlicht.

An dieser Stelle wird bereits der immanente Widerspruch deutlich, der mit einem betriebswirtschaftlich organisierten Wohnungsunternehmen, das (quasi alleinig) die Aufgabe hat, auf dem Wohnungsmarkt für sozialen Ausgleich zu sorgen, einhergeht. Auch in folgender Aussage zeigt sich dieser Konflikt, es wird jedoch auch deutlich, dass diese Umstände als gegeben und natürlich betrachtet werden.

„Die Geschäftspolitik der ABG zielt darauf ab, Rendite zu erwirtschaften, wie andere Unternehmen auch. Zusätzlich gibt es die sozialen Ansprüche, die aus der Politik kommen. Da muss man zu einer Einigung kommen, da gibt es immer unterschiedliche Auffassungen, darüber inwieweit man Forderungen stellen kann, aber das ist normal.“ (Int.: AfW).

Hier findet eine gedankliche, aber auch praktische Entkopplung des Unternehmens von seiner politischen Funktion statt. Die *ABG* ist zweifelsfrei das wichtigste wohnungspolitische Instrument der Stadt, gleichzeitig steht sie als scheinbar eigenständiges Unternehmen zunächst außerhalb der wohnungspolitischen Entscheidungen und fungiert als geschäftlicher Partner, mit welchem bei der Umsetzung sozialer und politischer Forderungen, Verhandlungen geführt werden müssen.

Was die Verteilung von Wohnraum angeht, ist der Interviewte (Int.: *ABG*) der Meinung, dass es dem Markt geschuldet ist, dass in Frankfurt der Wohnraum knapp ist. Die Aussage, dass nicht jede_r in beliebten Stadtvierteln wohnen kann, führt zudem letzten Endes dazu, dass denjenigen, die sich die Mieten in diesen Gebieten nicht leisten können, das Recht dort zu wohnen, faktisch abgesprochen wird. In diesem Zusammenhang wird eine ausgleichende Rolle der *ABG* auf dem Wohnungsmarkt völlig aus den Augen verloren, wenn nicht gar negiert.

„Ich glaube schon, dass ein Mix, mit einem gewissen Anspruch an Wirtschaftlichkeit, aber eben auch mit Zugeständnissen auf der anderen Seite schon der richtige Weg ist. Und ich bin auch der Meinung, dass es eben schon einfach so ist und so sein kann, dass nicht jeder in Bockenheim und Bornheim wohnen kann.“ (Int.: *ABG*).

Mit dem Hinweis auf die „andere Seite“, also wohnungspolitisches Eingreifen in den Wohnungsmarkt, wird deutlich, auf welcher Seite der Interviewte die *ABG* verortet. Trotz nötiger Zugeständnisse sind Marktmechanismen, also ob sich jemand eine Wohnung an einem Ort leisten kann oder nicht, der entscheidende und zu akzeptierende Faktor für den Wohnstandort.

In den Wohnungspolitischen Leitlinien sowie auch im Interview mit dem AfW wurde deutlich, dass sich die Stadt Frankfurt einerseits in einem europäischen, interurbanen und interregionalen Wettbewerb, andererseits aber auch in einem Wettbewerb mit dem Umland um Bewohner_innen sieht. In dieser Selbstverortung wird die unternehmerische Haltung der Stadt deutlich; die *ABG* dient in diesem Zusammenhang nicht unbedingt als ausgleichendes wohnungspolitisches Instrument, sondern vielmehr als Wettbewerbsvorteil im Wettkampf um betuchtere Bewohner_innen.

Der wohnungspolitische Einfluss der Stadt auf die ABG

Die *ABG* ist ein hundertprozentiges Tochterunternehmen der Stadt, trotzdem ist der Geschäftsführer im Zweifelsfall immer dem Unternehmen und dessen Wirtschaftlichkeit verpflichtet (Int.: AfW).

„Sie (*ABG*) ist eigentlich ein ganz normaler Wohnungskonzern mit der Besonderheit, dass sie in städtischem Eigentum ist und der städtische Eigentümer verspricht sich etwas davon. Nicht nur, dass Rendite erzielt wird, sondern dass eine Wohnungsbaupolitik gemacht wird, die der Stadt und der Stadtbevölkerung hilft und zu Gute kommt.“ (Int.: AfW).

Politischer Einfluss kann über den Magistrat und die städtischen Mitglieder im Aufsichtsrat des Unternehmens genommen werden. Es gibt zudem Magistratsbeschlüsse, die für die *ABG* bindend sind. Zum einen darf die *ABG* die Mieten nur alle drei Jahre um 15 %, anstatt normalerweise um 20 %, in den freifinanzierten Wohnungen erhöhen. Des Weiteren darf sie ihre freifinanzierten Wohnungen nur zur ortsüblichen Vergleichsmiete (das entspricht in

Frankfurt dem Mietspiegel⁷) und nicht wie sonst möglich bis zu 20 % darüber, vermieten. Außerdem müssen 30 % der von der ABG durchgeführten Neubauprojekte geförderter Wohnungsbau sein, das beinhaltet sowohl Sozialen Wohnungsbau als auch das sogenannte Mittelstandsprogramm (Int.: ABG). Der Interviewte spricht in diesem Zusammenhang davon, dass der ABG, im Gegensatz zu anderen Wohnungsunternehmen, derartige Bestimmung „auferlegt“ werden können (Int.: ABG). An die Magistratsbestimmungen ist die ABG rechtlich gebunden. Im Jahr 1999 gab es mit dem Frankfurter Vertrag einen Versuch politischen Einfluss auf die ABG und andere Wohnungsunternehmen auszuüben. Der Frankfurter Vertrag war kein rechtlich bindender Vertrag, sondern eher ein „Gentlemen's Agreement“ (Int.: AfW). Hier sollte erreicht werden, dass Wohnungen, die aus der Sozialbindung laufen, weiterhin an WoFG-Berechtigte vergeben werden, obwohl sie eigentlich frei auf dem Markt vermietet werden könnten. Der Frankfurter Vertrag scheiterte, da sich nicht alle Beteiligten an die Vereinbarung hielten und die Stadt die Erfüllung der Vereinbarung nicht kontrollierte (Int.: AfW). Heute hat das AfW die Möglichkeit Wohnungen, die aus der Sozialbindung laufen, weiter zu subventionieren, indem es Ausgleichszahlungen an die ABG zahlt. Dies ist jedoch nur möglich, wenn die ABG dem zustimmt (Int.: ABG). Eine weitere Möglichkeit sind Belegkäufe durch das AfW, hier können einzelne freiwerdende Wohnungen gekauft und als Sozialwohnungen genutzt werden. (Int.: ABG).

Man kann durchaus behaupten, dass sich einige der Ansprüche, die in den Wohnungspolitischen Leitlinien der Stadt an die ABG formuliert werden, hier wieder finden. Beispielsweise spiegeln die Orientierung am Paradigma der Sozialen Mischung und das Erwirtschaften von Gewinnen Forderungen und Leitbilder wider, die auch von Seiten der Stadt in den Wohnungspolitischen Leitlinien festgehalten werden. Aber gerade im Punkt der Gewinnerwirtschaftung als Maßnahme zur Finanzierung von Sozialem Wohnungsbau werden Widersprüche deutlich, denn es existieren keinerlei Regulationen, nach denen die ABG ihre Gewinne direkt in Sozialen Wohnungsbau investieren müsste.

Zusammenfassend kann man an dieser Stelle sagen, dass die ABG innerhalb der Bestimmungen des Magistrats verfährt, jedoch nicht darüber hinaus an sozialem Ausgleich auf dem Wohnungsmarkt ausgerichtet handelt. Dies wird vor allem durch die Nichterfüllung des Frankfurter Vertrags deutlich. Wie sollte dem auch anders sein, ist die ABG doch intern wie ein Unternehmen organisiert.

Der Widerspruch ist also immanent. Wie Holm (2009: 43) bereits anmerkte, gibt es in Frankfurt die paradoxe Situation, dass in einem derart angespannten Wohnungsmarkt, auf welchem sozialer Ausgleich durch öffentlichen Wohnungsbau besonders wichtig wäre, gerade dieser sich nicht lohnt, da mit der Vermietung freifinanzierter Wohnungen wesentlich mehr Geld zu verdienen ist. Im Zusammenhang von Holms Beitrag war allerdings der Mangel an privaten Investor_innen im Sozialen Wohnungsbau gemeint. Wie im Interview (Int.: AGB) deutlich wurde, sind nicht nur private Unternehmen dieser Ansicht, sondern auch die ABG, ihr wird lediglich durch den Magistrat auferlegt geförderten Wohnungsbau zu betreiben. Wobei es in Außendarstellungen der ABG so scheint, als wären die Handlungen, die gemäß der Umsetzung dieser Richtlinien erfolgen, aus eigener Motivation zustande gekommen (ABG Frankfurt Holding 2011: 7–11).

Ein weiterer hervorstechender Punkt der Analyse ist folgender: Die ABG handelt unter dem Slogan: „Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung“. Im Gegensatz zu der wohlfahrtsstaatlich orientierten Politik, die bis in die 1970er Jahre praktiziert wurde – nach welcher möglichst alle Teile der Bevölkerung eine angemessene Wohnung haben sollten, weil diese ein lebenswichtiges Gut darstellt – sind heute staatliche Interventionen in den Wohnungsmarkt stark zurückgegangen. (Holm 2011: 208). Die ABG will aber mit diesem Slogan

⁷ Der Mietspiegel 2010, der auch 2012 fortgeschrieben wird, ist sehr umstritten. Informationen dazu u. a. unter: <http://www.fr-online.de/frankfurt/umstrittener-mietspiegel-in-frankfurt-kein-geld-für-korrekturen-am-mietspiegel,1472798,11570470.html> (Zugriff: 27.08.2012).

nicht etwa wieder zurück in jene fordistische Zeit. Vielmehr strebt sie eine Abkehr vom unlukrativen Sozialen Wohnungsbau und der Verantwortung, die ihr dafür immer wieder vom Magistrat auferlegt wird, an. Das zeigt sich auch in der deutlichen Befürwortung der Subjektförderung (Int.: ABG; ABG Frankfurt Holding 2011: 9), die man als charakteristisch für die Neoliberalisierung des Wohlfahrtsstaates sehen kann (Holm 2011: 208). Hier wird nicht die Versorgung aller mit angemessenen Wohnungen angestrebt, sondern der *breite Marktzugang* eines Wohnungsunternehmens.

Fazit

Folgende Fragestellungen wurden in der vorliegenden Arbeit untersucht: Auf welche Art und Weise setzt die Stadt Frankfurt am Main ihren Einfluss auf den städtischen Wohnungsmarkt mittels der *ABG Frankfurt Holding* um? Und genauer: Agiert die *ABG Frankfurt Holding* an sozialem Ausgleich orientiert? Zunächst wurde der theoretische Rahmen festgesteckt, in welchem die Fragestellung zu betrachten sei. In diesem Zusammenhang wurde die Warenförmigkeit des Gutes Wohnung und dessen Regulation auf dem Wohnungsmarkt durch staatlichen Wohnungsbau sowie der Prozess der Neoliberalisierung und die zentrale Rolle des urbanen Raumes hierbei besprochen. Zudem wurde Augenmerk auf die damit einhergehende (Re-)Kommodifizierung des Wohnungswesens gelegt. Des Weiteren wurden sowohl die nationalen institutionellen Besonderheiten, als auch die historischen und aktuellen Entwicklungen des Frankfurter Wohnungsmarktes und der Wohnungspolitik beschrieben. An dieser Stelle wurden auch die Wohnungspolitischen Leitlinien der Stadt und die *ABG* vorgestellt. Zur Beantwortung der Fragestellung wurden Expert_inneninterviews mit jeweils einem Mitarbeiter des Amtes für Wohnungswesen und der *ABG* geführt. Die Interviews wurden anhand einer strukturierenden Inhaltsanalyse ausgewertet und dabei in drei Hauptkategorien aufgeteilt.

Zusammenfassend lassen sich die aufgestellten Fragen wie folgt beantworten: Es wird deutlich, dass die Stadt ihren Einfluss auf den städtischen Wohnungsmarkt begrenzt umsetzt. Es sind deutliche Widersprüche zwischen einem, nach betriebswirtschaftlichen Maximen handelnden Unternehmen und der Orientierung an sozialem Ausgleich und Wohnungsmarktregulation zu beobachten. Es wurde deutlich, dass sich Sozialer Wohnungsbau unter betriebswirtschaftlichen Aspekten nicht lohnt. Aus Sicht der *ABG* wird sozialer Ausgleich somit zur Last für die Bilanzen, denn Wirtschaftlichkeit ist bei der Einschätzung der eigenen Aufgabe der wichtigste, wenn auch nicht sinnvollste, Faktor. Die Stadt hat ihr kommunales Wohnungsunternehmen intern privatisiert und strebt an, damit Rendite zu erwirtschaften. Nun steht dieses Ergebnis politischen Handelns als gegeben, unumkehrbar und natürlich im diskursiven Raum. Die *ABG* agiert selbstverständlich unternehmerisch, was schließlich in ihren Strukturen so festgeschrieben ist. Eingeschränkt wird dieses Handeln lediglich durch Magistratsbeschlüsse, an die sich die *ABG* halten muss.

Eine Erklärung dafür, wie es zu solch widersprüchlichen Umständen kommen konnte, lässt sich, neben allgemeinen Prozessen der Neoliberalisierung, möglicherweise konkret in der Umsetzung des *New Public Management* finden. Die Struktur der *ABG* lässt sich in diesen Kontext einordnen; die kommunalen Wohnungsbestände wurden zwar nicht durch den Verkauf an privatwirtschaftliche Akteur_innen privatisiert. Jedoch handelt es sich hierbei um eine interne Privatisierung, wie sie charakteristisch in den Anwendungsfeldern des *New Public Managements* ist (Lebuhn 2007: 529). An dieser Stelle gilt es weitere Forschung zu betreiben. Es könnte beispielsweise untersucht werden, inwiefern sich der *New Public Management*-Ansatz in Frankfurt durchgesetzt hat und welchen Einfluss er bei der Umstrukturierung des Wohnungswesens nach dem Ende der Gemeinnützigkeit hatte.

Literatur und Quellen

- ABG Frankfurt Holding (o. J.): Wir über uns. URL im Internet: <http://www.abg-fh.de/home/homepage.htm> (02.08.2012).
- ABG Frankfurt Holding (2011): Geschäftsbericht 2011. Die ABG Frankfurt Holding in Zahlen. URL im Internet: http://s226438619.online.de/images/geschäftsberichte/ABGGB2011_web.pdf (25.08.2012).
- Ahrens, Gabriele und Maria Behrens (2002): ExpertInneninterviews in der Politikwissenschaft. Geschlechterverhältnisse und politikfeldanalytische Reflexion einer Methode. In: Bogner, Alexander, Beate Littig und Wolfgang Menz (Hrsg.): Das Experteninterview. Theorie, Methode, Anwendung. Opladen: 173–190.
- Brede, Helmut, Bernhard Kohaupt und Hans-Joachim Kujath (Hrsg., 1975): Ökonomische und politische Determinanten der Wohnungsversorgung. Frankfurt am Main.
- Brenner, Neil, Jamie Peck und Nik Theodore (2010): After Neoliberalization? In: Globalizations, 7 (3): 327–345.
- Brenner, Neil und Nik Theodore (2002): Cities and the Geographies of „Actually Existing Neoliberalism“. In: Antipode 34 (3): 380–404.
- Brenner, Neil (Hrsg.) (2004): New State Spaces: Urban Governance and the Rescaling of Statehood. Oxford.
- Brenner, Neil und Roger Keil (2006): Editors' Introduction: Global City Theory in Retrospect and Prospect. In: Dies. (Hrsg.): The global cities reader. New York: 1–16.
- Bogner, Alexander und Wolfgang Menz (2002): Das theoriegeleitete Experteninterview. Erkenntnisinteresse, Wissensformen, Interaktion. In: Bogner, Alexander, Beate Littig und Wolfgang Menz (Hrsg.): Das Experteninterview. Theorie, Methode, Anwendung. Opladen: 33–70.
- Engels, Friedrich (1973): Zur Wohnungsfrage. In: MEW Band 18. Berlin: 209 – 287.
- Florida, Richard (2004): The Rise of the Creative Class: and How Its Transforming Work, Leisure, Community and Everyday Life. New York.
- Frieling, Hans-Dieter von (2012): Aufwertungs- und Veränderungsprozesse in der Stadt – Ausdruck kapitalistischer Konkurrenzlogik oder politisches Programm? In: AK Kritische Geographie Frankfurt (Hrsg.): Forum Humangeographie 9: Wem gehört Frankfurt? Dokumentation des aktionistischen Kongresses vom März, 2012 organisiert aus dem „Wem gehört die Stadt?“-Netzwerk. Frankfurt am Main: 21-35.
- Harvey, David (1978): The Urban Process under Capitalism. In: International Journal for Urban and Regional Research 2: 101–131.
- Harvey, David (1989): From Managerialism to Entrepreneurialism: The Transformation in Urban Governance in Late Capitalism. In: Geografiska Annaler Series B 71 (1): 3–17.
- Harvey, David (2007): Kleine Geschichte des Neoliberalismus. Zürich.
- Häußermann, Hartmut und Walter Siebel (2000): Soziologie des Wohnens. Eine Einführung in Wandel und Ausdifferenzierung des Wohnens. Weinheim und München.
- Heeg, Susanne und Marit Rosol (2007): Neoliberale Stadtpolitik im globalen Kontext. Ein Überblick. Prokla 37 (4): 491–510.
- Holm, Andrej (2009a): Privatisierung öffentlicher Wohnungsbestände und neue Verwertungsstrategien in Frankfurt am Main. In: Heeg, Susanne und Robert Pütz (Hrsg.): Wohnungs- und Büroimmobilienmärkte unter Stress: Deregulierung, Privatisierung und Ökonomisierung. Frankfurt am Main: 39-56.
- Holm, Andrej (2009b): Soziale Mischung. Zur Entstehung und Funktion eines Mythos. In: Forum Wissenschaft 01/09: 23–26.

- Holm, Andrej (2011): Politiken und Effekte der Wohnungsprivatisierungen in Europa. In: Belina, Bernd, Norbert Gestring, Norbert, Wolfgang Müller und Detlev Sträter (Hrsg.): Urbane Differenzen. Disparitäten innerhalb und zwischen Städten. Münster: 207–230.
- Holm, Andrej (2012): Wohnung als Ware – Zur Ökonomie und Politik der Wohnungsversorgung. In: AK Kritische Geographie Frankfurt (Hrsg.): Forum Humangeographie 9: Wem gehört Frankfurt? Dokumentation des aktionistischen Kongresses vom März, 2012 organisiert aus dem „Wem gehört die Stadt?“-Netzwerk. Frankfurt am Main: 36-45.
- Interview mit einem Mitarbeiter der ABG Frankfurt Holding (2012). Experteninterview, geführt von der Verfasserin. Frankfurt am Main, 11.05.2012.
- Interview mit einem Mitarbeiter des Amts für Wohnungswesen (2012). Experteninterview, geführt von der Verfasserin. Frankfurt am Main, 04.05.2012.
- Lebuhn, Henrik (2007): Sozialräumliche Konflikte in der unternehmerischen Stadt. Eine Berliner Studie über städtische Bewegungspolitik unter den Bedingungen von New Public Management. In: Prokla 149: 529–546.
- Lees, Loretta (2008): Gentrification and Social Mixing: Towards an Inclusive Urban Renaissance. In: Urban Studies 45 (12): 2449–2470.
- Mayer, Margit (1996): Postfordistische Stadtpolitik: Neue Regulationsweisen in der lokalen Politik und Planung. In: Zeitschrift für Wirtschaftsgeographie 40: 20–27.
- Ochs, Jutta (2012): Umstrittener Mietspiegel in Frankfurt. Kein Geld für Korrekturen am Mietspiegel. In Frankfurter Rundschau. URL im Internet: <http://www.fr-online.de/frankfurt/umstrittener-mietspiegel-in-frankfurt-kein-geld-für-korrekturen-am-mietspiegel,1472798,11570470.html> (27.08.2012).
- Odermatt, André (2009): Perspektiven geographischer Wohnungsmarktforschung. In: Heeg, Susanne und Robert Pütz (Hrsg.): Wohnungs- und Büroimmobilienmärkte unter Stress: Deregulierung, Privatisierung und Ökonomisierung. Frankfurt am Main: 11–38.
- Peck, Jamie und Adam Tickell (2002): Neoliberalizing Space. In: Antipode 34 (3): 380–404.
- Schipper, Sebastian und Anika Duveneck (2010): Die neoliberale Stadt im globalen Wettbewerb? Kritische Anmerkungen zum Leitparadigma gegenwärtiger Kommunalpolitik. In: NABU Impuls Stadt, Land, Fläche: 1–5. URL im Internet: http://www.nabu.de/downloads/NABU-Impuls-StadtLandFläche/NABU-Impuls_SLF_122010_NABU.pdf (25.08.2012)
- Smith, Neil (2002): New Globalism, New Urbanism: Gentrification as Global Urban Strategy. In: Antipode 34 (3): 427–450.
- Stadt Frankfurt am Main (2008): Wohnungspolitische Leitlinien der Stadt Frankfurt. URL im Internet: http://www.frankfurt.de/sixcms/media.php/738/081219%20Leitlinien_Fassung%202008.pdf (18.04.2012).
- Stadt Frankfurt am Main (2011): Wohnungsmarktbericht 2011. URL im Internet: http://www.frankfurt.de/sixcms/media.php/738/wohnungsmarktbericht_2011.pdf (20.08.2012)
- Stadt Frankfurt am Main (2012). Mietspiegel 2012. URL im Internet: http://www.frankfurt.de/sixcms/media.php/738/mietspiegel_2012_onlineversion.pdf (26.08.2012).
- Stadtplanungsamt 2012: Frankfurter Programm für familien- und seniorengerechten Mietwohnungsbau. Richtlinien zur Vergabe von Wohnungsbaudarlehen zum Mietwohnungsbau. URL im Internet: <http://www.stadtplanungsamt-frankfurt.de/show.php?ID=6501&psid=ptsfboldbss> (Zugriff: 25.06.2012).
- Tharun, Elke und Wilfried Körner (2001): Wandel und Kontinuität in der Wohnungspolitik – Die Entwicklung des kommunalen und zentralstaatlichen Einflusses auf den Wohnungs-

markt Frankfurt am Main seit 1871. In: Wolf, Klaus und Frank Schymik (Hrsg.): 75 Jahre Rhein-Mainische Forschung 1925–2000. Frankfurt am Main: 162–194.

Vereinte Nationen (1991): The Right to Adequate Housing (Art.11 [1]). URL im Internet: <http://www.unhcr.ch/tbs/doc.nsf/%28Symbol%29/469f4d91a9378221c12563ed0053547e?Opendocument> (16.08.2012).

Wem gehört die Stadt? (2012): Plenum „Wohnen“: Aufwertungs- und Veränderungsprozesse in der Stadt – Ausdruck kapitalistischer Konkurrenzlogik oder politisches Programm? URL im Internet: http://www.wemgehoerdiestadt.net/kongress.html#plenum_wohnen (20.04.2012).

Betrieblicher Wohnungsbau im Wandel: Eine Untersuchung am Beispiel der Eisenbahnersiedlung in Frankfurt-Nied

Von Nicole Dornig & Andreas Blechschmidt

Abstract

Der betriebliche Wohnungsbau von Privatunternehmen und Staatsbetrieben stellte über mehrere Jahrzehnte eine wichtige Maßnahme zur Linderung des städtischen Wohnungsmangels dar. Mittlerweile ist eine weitgehende Abkehr von der Förderung des betrieblichen Wohnungsbaus zu beobachten. Am Beispiel der Eisenbahnersiedlung in Frankfurt-Nied wird daher in diesem Beitrag der Frage nachgegangen, inwiefern veränderte Strukturen der Wirtschaft und des Staates zum Wandel des betrieblichen Wohnungsbaus während des vergangenen Jahrhunderts beigetragen haben. Als wesentliches Ergebnis der Untersuchung kann festgehalten werden, dass die Entwicklung der Eisenbahnersiedlung in Nied weniger durch die Veränderungen des wirtschaftlichen Produktionsmodells zu erklären ist, sondern vielmehr als Folge der neoliberalen Transformation des Staates und der damit einhergehenden Umstrukturierung ehemaliger Staatskonzerne – hier der Deutschen Bahn – aufgefasst werden kann.

Keywords: Betrieblicher Wohnungsbau, Frankfurt, Privatisierung, Neoliberalismus, Bahnreform

Einleitung: Betrieblicher Wohnungsbau im Wandel

Das Phänomen der Wohnungsnot stellte in vielen Großstädten bereits vor mehr als 100 Jahren ein drängendes Problem dar. Friedrich Engels (2011: 5) schrieb 1872 dazu: „Die Zeit, worin ein altes Kulturland einen solchen, obendrein durch so günstige Umstände beschleunigten Übergang von der Manufaktur und dem Kleinbetrieb zur großen Industrie macht, ist auch vorwiegend die Zeit der Wohnungsnot“. Der vorhandene Bestand an Häusern bzw. Wohnungen in den Großstädten reichte dabei nicht aus, um für den massiven Zustrom an ländlichen Arbeiter_innen ausreichend Wohnraum bereitzustellen (ebd.). Somit kam es durch den seit der Industrialisierung stark expandierenden Arbeitsmarkt – später auch bedingt durch den Arbeitskräftebedarf für die fordistische Massenproduktion – in vielen Städten zu einer massiven absoluten Wohnungsnot (Häußermann und Siebel 2000: 121).

Dem damaligen Mangel an Mietwohnungen für Arbeitnehmer_innen versuchte man u.a. im Rahmen der betrieblichen Sozialpolitik mit dem Bau von Betriebswohnungen zu begegnen. Neben Privatunternehmen wie Siemens oder Krupp errichteten auch Staatsbetriebe, bspw. die Deutsche Reichsbahn, in großem Umfang Wohnungen für ihre Mitarbeiter. Für die Arbeitgeber_innen brachte dies den Vorteil, leichter Arbeitskräfte gewinnen und qualifizierte Arbeitnehmer_innen langfristig an das Unternehmen binden zu können (Gall 1999: 51 f.; Hielscher 2010: 163; Kolb 1999: 151; Zimmermann 1991: 69).

Aktuell ist eine zunehmende Abkehr von der früher üblichen Bereitstellung betrieblicher Sozialleistungen, insbesondere des betrieblichen Wohnungsbaus, zu beobachten (Brand et al. 2000: 62 ff.; Bischoff et al. 2005: 524, Keitzel et al. 2014 in diesem Band). Hiervon sind nicht nur Privatunternehmen, sondern in Folge staatlicher Umstrukturierungen auch ehemalige Staatsbetriebe betroffen. Die Frage der Wohnungsversorgung hat währenddessen jedoch in vielen Großstädten nichts von ihrer Relevanz verloren, auch wenn sich Wohnungsnot inzwischen meist anders manifestiert als damals (Häußermann und Siebel 2000: 287 ff.; Holm 2009: 39 ff.).

Im Rahmen des Forschungsprojekts sollte deshalb die folgende Fragestellung genauer untersucht werden: *Inwiefern haben veränderte Strukturen der Wirtschaft und des Staates zum Wandel des betrieblichen Wohnungsbaus während des vergangenen Jahrhunderts beigetragen?* Damit in Verbindung steht die Frage, ob und wie der betriebliche Wohnungsbau mit wirtschaftlichen Produktionsmodellen (z.B. dem fordistischen) verknüpft ist und inwieweit veränderte Strukturen der Wirtschaft allgemein bzw. von einzelnen Unternehmen eine breite Förderung des betrieblichen Wohnungsbaus möglicherweise aktuell nicht mehr erforderlich machen oder attraktiv erscheinen lassen. Hierbei ist es insbesondere notwendig, die Motive der betrieblichen Sozialpolitik genauer zu untersuchen.

Die Fragestellung wurde beispielhaft anhand der Eisenbahnersiedlung in Frankfurt-Nied untersucht. Die Siedlung schien in mehrfacher Hinsicht gut geeignet, um die Fragestellung zu untersuchen: Zunächst ist Frankfurt ein bedeutender Standort der Deutschen Bahn, die vor Ort eine große Zahl an Mitarbeiter_innen – mit dem entsprechenden Wohnungsbedarf – beschäftigt (Landesbank Hessen-Thüringen Research 2009). Weiterhin ist der Wohnungsmarkt in Frankfurt aktuell als angespannt zu bezeichnen, sodass durchaus Bedarf an einer Förderung des Wohnungsbaus besteht (Holm 2009: 39 ff.). Gleichzeitig ermöglicht eine Untersuchung dieser Siedlung auch einen Blick darauf, welche Auswirkungen eine (Teil-) Privatisierung von Staatsbetrieben auf deren betriebliche Sozialleistungen hat.

Im Rahmen des Forschungsprojekts wurde zunächst eine Analyse der thematisch relevanten wissenschaftlichen Literatur vorgenommen, auf deren Basis anschließend ein Forschungsdesign entwickelt wurde. Für die Untersuchung der Fragestellung wurden, ergänzend zu weiteren Textrecherchen, zwei leitfadengestützte Expert_inneninterviews durchgeführt, die anschließend mithilfe der Methode der inhaltlichen Strukturierung nach Mayring ausgewertet wurden.

Theoretische Einbettung der Untersuchung und aktueller Stand der Forschung

Im Folgenden sind zunächst die wesentlichen Aspekte der wissenschaftlichen Forschung zum Fordismus sowie dem Wandel hin zum Postfordismus bzw. Neoliberalismus dargestellt. Dazu ist es auch notwendig, kurz auf die Phase der Industrialisierung und der Verstädterung einzugehen, da in dieser Epoche wesentliche Grundlagen späterer Entwicklungen ausgeprägt wurden. Daran anschließend wird knapp die parallele Entwicklung der Bahn in Deutschland erläutert.

Wirtschaftliche und wirtschaftspolitische Rahmenbedingungen

Die einsetzende Industrialisierung im 19. Jahrhundert als Ausgangspunkt

Die deutsche Industrie siedelte sich zunächst eher außerhalb von größeren Städten in eher kleineren Orten mit einer ausreichenden Verfügbarkeit von Rohstoffen und Energie an. Mit Beginn der ersten (ca. 1850 bis 1870) und vor allem der zweiten Industrialisierungswelle (in den 1870er-Jahren) veränderte sich dieses Bild massiv. Durch die Ansiedlung von Industriebetrieben mit einem hohen Arbeitskräftebedarf kam eine große Masse ländlicher Arbeiter_innen in die Städte. Allerdings wäre die beginnende Industrialisierung auch nicht ohne die zunehmende Verstädterung denkbar gewesen, denn zwischen beiden Entwicklungen fand eine äußerst dynamische Wechselwirkung statt (Häußermann und Siebel 2004: 19 f.). Die stark wachsenden Städte¹ waren von ihrer vorhandenen baulichen Substanz jedoch nicht für solch eine Vielzahl von zusätzlichen Menschen ausgelegt. Durch den zusätzlichen Abriss von Arbeiterwohnungen, um u.a. Platz für Eisenbahnstrecken und Straßen zu gewinnen, wurde die ohnehin schon angespannte Lage zeitweilig weiter verschärft (Engels 2011: 5). In vielen deutschen Großstädten² war daher zu diesem Zeitpunkt von einer sogenannten „absoluten Wohnungsnot“³ zu sprechen.

Der Fordismus und die Krise des Produktionsmodells

In der Regulationstheorie wird die Kombination von Produktions-, Konsum- und Steuerungsmodellen, wie sie in der Zeit zwischen den 1920er- und 1970er-Jahren in den entwickelten westlichen Industriegesellschaften zu beobachten war, als Fordismus bezeichnet. Die politischen und technischen Grundsätze des amerikanischen Fabrikanten Henry Ford waren prägend für die genannte Epoche (Häußermann und Siebel 2004: 228). Der Erfolg der fordistischen Gesellschaftsformation beruht nach Lee (1994) auf 3 Säulen: Die erste Säule bildet die tayloristisch-fordistische⁴ Arbeitsorganisation, wodurch die für den Fordismus typische Massenproduktion ermöglicht worden ist. Als zweite Säule des Systems kann der keynesianisch-wohlfahrtsstaatliche⁵ Interventionismus angesehen werden. Er regulierte „die gesellschaftliche Gesamtnachfrage [, die er] durch Infrastrukturausgaben und Sozialtransfers immer wieder stimulierte“ (ebd.: 22). Daraus entstand die für den Fordismus typische Abhängigkeit zwi-

¹ Lebten 1871 nur etwa 2 Mio. Deutsche in Großstädten, so waren es 1910 bereits 14 Mio. Menschen (Häußermann und Siebel 2004: 20).

² Seit der Begriffsbestimmung auf der Internationalen Statistikkonferenz von 1887 werden alle Städte mit mindestens 100.000 Einwohnern als Großstädte bezeichnet.

³ Von absoluter Wohnungsnot wird gesprochen, wenn die Versorgung mit Wohnraum einen fest definierten Maßstab unterschreitet. Als Maßstab kann beispielsweise das Verhältnis zwischen der Anzahl der Haushalte und der Anzahl der Wohnungen dienen (Häußermann und Siebel 2000: 287).

⁴ Der Taylorismus wurde vom US-amerikanischen Ingenieur Frederick W. Taylor begründet. Er gilt als Pionier der „wissenschaftlichen Betriebsführung“. Das von ihm entworfene Konzept beinhaltet zum einen, dass die Arbeitsplanung und -ausführung getrennt wurden und zum anderen, dass der Arbeitsprozess in immer kleinere Schritte (meist am Fließband) zerlegt wurde (Brand et al. 2000: 57).

⁵ Die von dem britischen Nationalökonom J. M. Keynes entwickelte Wirtschaftstheorie (Keynesianismus) geht davon aus, dass nicht die Selbstregulierung des Marktes für Vollbeschäftigung sorgt (im Gegensatz zur klassischen Wirtschaftstheorie). „Vielmehr kommen dem Staat wichtige Aufgaben bei der Stabilisierung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung und insbesondere beim Ausgleich der zyklischen Schwankungen von Angebot und Nachfrage zu. Durch ein antizyklisches Verhalten des Staates (z. B. durch kreditfinanzierte Ausgabenerhöhung bei schwacher privatwirtschaftlicher Nachfrage bzw. durch Ausgabensenkung bei Übernachfrage) soll der aufgeklärte Staat (der volkswirtschaftlich wichtigste einzelne Nachfrager) eine wirtschaftspolitische Verpflichtung übernehmen“ (Schubert und Klein 2011b).

schen Massenproduktion und Massenkonsumtion, die sich hauptsächlich auf die Binnenmarktdynamik konzentrierte. Die dritte Säule bildet die freihandelsorientierte Politik unter der amerikanischen Hegemonie (ebd.). Die Unternehmensorganisation war im Fordismus durch eine große Fertigungstiefe („vertikale Integration“) gekennzeichnet, d.h. so viele Produktionsschritte wie möglich wurden an einem Ort bzw. innerhalb eines Unternehmens durchgeführt (Brand et al. 2000: 57).

Mit der Rationalisierung der betrieblichen Produktionssphäre wurde auch eine neue Personalpolitik eingeführt, „und zwar eine auf die veränderte Fertigungstechnik und Arbeitsorganisation abgestimmte, arbeitsplatzorientierte Zurichtung der Menschen“ (Saldern und Hachtmann 2009: 4). Begleitet wurden diese Entwicklungen seit den 1920er-Jahren von einer betrieblichen Sozialpolitik. Dabei wurde besonders die Bildung von Werksgemeinschaften, z.B. durch Betriebssport oder Werkszeitungen, angestrebt. Des Weiteren wurde versucht, Einfluss auf die Privatsphäre der Arbeitnehmer_innen auszuüben, damit optimale Arbeitsleistungen von den Beschäftigten erbracht werden konnten (ebd.).

In den 1970er-Jahren führten verschiedene globale Ereignisse – bspw. der Zusammenbruch des Bretton-Woods-Systems⁶ und die Ölkrise – dazu, dass das Modell des Fordismus in eine Krise geriet (Altvater 2008: 54). Nach dem marxistischen Ökonom Bob Jessop (1986: 13) manifestierte sich die Krise am Ende in zahlreichen Bereichen, bspw. in der US-Hegemonie, in der Rolle des Staates, in den unflexiblen Produktionstechnologien der Massenfertigung, aber auch im wachsenden Widerstand der Arbeiterklasse gegen das Produktionsmodell des Fordismus.

Postfordismus und Neoliberalismus

Mit der Diskussion über die Ursache(n) der Fordismuskrisis in den 1970er-Jahren begann auch eine Debatte, welche Gegenmittel nun zu ergreifen seien. Einigkeit bestand, abgesehen von den neuen sozialen Bewegungen, nur in dem Punkt, dass es sich bei der Krise um eine Wachstumskrise handelt. Zur Bekämpfung dieser Krise kamen ab den 1980er-Jahren verstärkt neoliberale⁷ Strategien zur Anwendung. Die Neuformierung des wirtschaftlichen Produktionsregimes wird als Postfordismus bezeichnet (Brand et al. 2000: 61).

Der Postfordismus unterscheidet sich vom Fordismus u.a. in der Produktionsorganisation (bspw. geht die Grundtendenz zu einer flexiblen Spezialisierung und Automatisierung), in einer zunehmenden Bedeutung des Staates und in einer Reorganisation von Vergesellschaftungsformen (Jessop: 1986: 15). Mit der Einführung der Flexibilisierung ist auch eine Veränderung in der Betriebsorganisation und in der Beschäftigungsstruktur verbunden. Vor allem eine verstärkte Polarisierung der Arbeitskräfte – in einen „ausgebildeten Kern“ (meist vollbeschäftigt) und einen „ungelernten Rand“ (meist teilzeitbeschäftigt) – ist kennzeichnend für den Postfordismus. Damit stellt der Postfordismus für Vollbeschäftigung und darauf abgestellte Klassenbündnisse ein Problem dar (ebd.: 16).

Die Vertreter des Neoliberalismus argumentierten, dass „eine freie Wettbewerbsordnung [...] am ehesten das Beste für die Menschen [gewährleistet], und die Versuche einer wie auch

⁶ Das Bretton-Woods-System war ein internationales Währungssystem fester Wechselkurse, das nach dem 2. Weltkrieg die währungs- und finanzpolitische Grundlage für den wirtschaftlichen Aufschwung nach dem Krieg darstellte. Die USA verpflichteten sich in diesem Währungssystem, ihre Währung jederzeit in Gold einzutauschen; 1973 kündigte die USA jedoch die Goldeinlösepflicht auf (Schubert und Klein 2011a).

⁷ Als „Geburtsstunde“ des Neoliberalismus kann die Weltwirtschaftskrise von 1929 angesehen werden. In der Folgezeit gewann die neoliberale Lehre in Wissenschaft und Politik an Einfluss. Ohne den in den 1970er-Jahren vorbereiteten Politikwechsel wäre die „Ausbreitung“ dieser Denkrichtung wahrscheinlich nicht möglich gewesen. Dazu zählen u.a. die Liberalisierung der Finanzmärkte, die Flexibilisierung der Wechselkurse und der massive Rückbau des Sozialstaats (Ptak 2008: 13 ff.).

immer gearteten Planung sind nicht nur ineffizient, sondern zerstören letztlich auch die Freiheit“ (Altwater 2008: 52). Die Rückgewinnung von ökonomischer Freiheit und die Durchsetzung eines Marktes, der sich selbst reguliert, kann deshalb als ein Kernanliegen des Neoliberalismus angesehen werden. Friedrich August von Hayek (1969) – ein Begründer der neoliberalen Denkrichtung – hält dazu fest, dass Märkte „das beste verfügbare Entdeckungsverfahren für Problemlösungen sind sowie technischen und organisatorischen Innovationen Raum geben“ (ebd.: 60). Die politische Deregulierung, die ökonomische Liberalisierung und die Privatisierung von öffentlichen Gütern und Dienstleistungen „sind ein positiver Beitrag zu ökonomischer (und wegen der Interdependenz der Ordnungen auch gesellschaftlicher wie politischer) Stabilität. Sie befördern jene Entdeckungen, mit denen man Probleme gleich welcher Art lösen und den Wohlstand steigern kann“ (ebd.: 61). Damit wird jede staatliche Intervention (bspw. in Form von sozialen Maßnahmen) in den Markt abgelehnt, da sie meist als Diskriminierung derer verstanden wird, die nicht von ihnen profitieren. Auch die Arbeitgeber_innen adaptierten zunehmend die neoliberalen Ideen, z.B. in Form der Ablehnung von zusätzlichen sozialen Leistungen für den/die Arbeitnehmer_in (Brand et al. 2000: 62 ff.; Birschhoff et al. 2005: 524).

Zusammenfassend hat sich der Staat durch die breite Implementierung neoliberaler Konzepte während des Postfordismus zu einem „Wettbewerbsstaat“ entwickelt, in dem arbeitsrechtliche und sozialpolitische Sicherungen zunehmend abgebaut werden, um als Unternehmensstandort attraktiver zu werden. Das im Fordismus erreichte wohlfahrtsstaatliche Niveau wird dabei sukzessive von Garantien auf Förderungen und Anreize zurückgenommen (Altwater 2008: 52).

Die Entwicklung der Bahn in Deutschland – von den Anfängen zur Deutschen Bahn AG

Mit der einsetzenden Industrialisierung in Deutschland (vgl. Kapitel 2.1.1) wurde eine erhöhte Transportkapazität und Transportgeschwindigkeit nötig. Die Eisenbahn konnte die geforderten Transportkapazitäten und Transportgeschwindigkeiten bei gleichzeitiger Reduzierung von Kosten bereitstellen und war damit ein Motor des Wirtschaftswachstums im Deutschen Reich (Deutsches Historisches Museum o.J.).

Das Zeitalter der Eisenbahn begann in Deutschland am 07. Dezember 1835. An diesem Tag wurde die erste (private) Eisenbahnstrecke zwischen Nürnberg und Fürth („Bayerische Ludwigsbahn“) feierlich eröffnet (Engartner 2008: 15). In den folgenden Jahren wurden in Deutschland weitere private Aktiengesellschaften gegründet, um den Bau von Eisenbahnstrecken zu finanzieren. Eine Ausnahme bildeten die Bundesstaaten Baden und Braunschweig. Sie setzten von Beginn an auf das Staatsbahnsystem. Bis 1886 wurden fast alle Eisenbahnstrecken im Deutschen Reich wieder verstaatlicht. Ein Grund dafür war, dass die Bahnen beträchtliche Gewinne erwirtschafteten (Deutsche Bahn AG 2013). Die Bahn bot ihren Angestellten schon in dieser Zeit Nebenbezüge und Vergünstigungen. Dazu zählten u.a. die Bereitstellung von warmen Mahlzeiten oder Dienstwohnungen. Die Dienstwohnungen waren vor allem für die Angestellten gedacht, die für den Betrieb und dessen Sicherheit verantwortlich waren – bspw. Werkstattvorstände, Stationskassierer_innen oder Schrankenwärter_innen (Gall 1999: 51 f.).

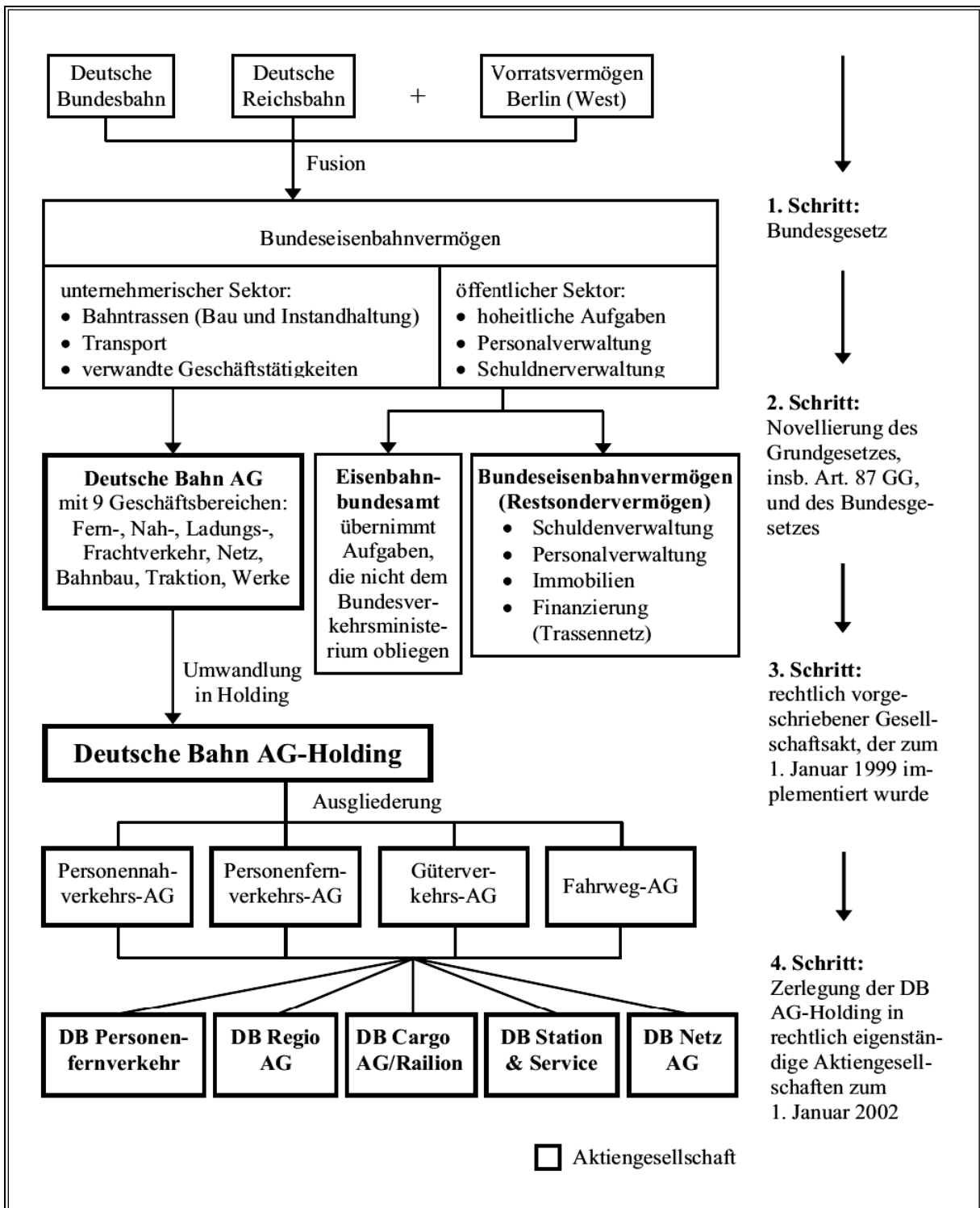
Ab 1920 wurden die Länderbahnen zum ersten gesamtstaatlichen Eisenbahnunternehmen zusammengeführt – der Deutschen Reichsbahn. Sie beschäftigte um 1920 über eine Mio. Menschen und war damit der größte Arbeitgeber des Landes (Deutsche Bahn AG 2013). Nach dem 1. Weltkrieg wurde die Deutsche Reichsbahn in hohem Umfang zur Begleichung von „Reparationssschulden“ verpflichtet. Trotz der angespannten Finanzlage wendete die Bahn weiterhin erhebliche Beträge für die soziale Fürsorge ihrer Beschäftigten auf. Sie leistete Zu-

schüsse für Sterbekassen, Spar- und Darlehnsvereine oder Reichsbahn-, Turn- und Sportvereine. Besondere Bedeutung kam auch der Wohnungsfürsorge zu. 1929 standen den Arbeiter_innen bei der Deutschen Bahn 175.000 Wohnungen zur Verfügung. Über 33.000 dieser Wohnungen sind allein in der Zeit von 1925 bis 1929 entstanden (Kolb 1999: 109, 151). Auch während der 1930er-Jahre galt die Bahn als vorbildlich, da sie die soziale Fürsorge für ihre Beschäftigten weit über den gesetzlichen Rahmen hinaus betrieb. Beispielsweise wurden die Invaliden- und Angestelltenversicherung, die Kranken- und Sterbegeldkasse oder der Unfallschutz durch die Reichsbahn-Versicherungsanstalt weiter ausgebaut (Hildebrand 1999: 195). Vor Beginn des Krieges verfügte die Bahn noch über 115.000 Wohnungen – davon entfielen 43.000 auf die „Arbeiterschaft“, 40.000 auf die „Beamten des einfachen Dienstes“, 17.000 auf die „mittleren und gehobenen Beamten“ und 1.300 auf die „höheren Beamten“. Außerdem sind 14.000 Wohnungen auf Pensionäre, Hinterbliebene, Bahnhofswirte, etc. verteilt worden. Rund 101.000 aller Wohnungen waren Mietwohnungen und ca. 14.000 Dienstwohnungen. Des Weiteren förderte die Bahn den Bau von Eigenheimen (Hildebrand 1999: 195).

Nach 1945 wurden in den jeweiligen Besatzungszonen eigene Bahnverwaltungen eingeführt. Im Jahre 1949 wurde in der Deutschen Demokratischen Republik (DDR) die Deutsche Reichsbahn als Staatsbetrieb gegründet. Die Infrastruktur der Deutschen Reichsbahn befand sich zum Zeitpunkt der Gründung in einem technisch desolaten Zustand. Dieser Zustand hielt, wenn auch etwas abgemindert, bis 1989 an, da die Deutsche Reichsbahn langfristig unter den kapazitäts- und qualitätsmindernden Folgen der Demontage technischer Einrichtungen durch die sowjetische Besatzung zu leiden hatte. Seit 1954 wurde die Deutsche Reichsbahn nach den Vorgaben der sozialistischen Planwirtschaft betrieben. Aufgrund von planwirtschaftlichen Vorgaben konnte die Reichsbahn ihre Stellung gegenüber dem Straßenverkehr in den folgenden Jahren weitgehend behaupten. So verwundert es auch nicht, dass die Deutsche Reichsbahn 1989 ca. 250.000 Eisenbahner_innen beschäftigte, gleichzeitig waren jedoch die Gleisanlagen weitgehend abgewirtschaftet und die Wagenparks stark veraltet (Kopper 1999: 281 ff.; Deutsche Bahn AG 2013).

Ebenfalls 1949 wurde in der Bundesrepublik die Deutsche Bundesbahn als Staatsbahn gegründet. Sie beschäftigte Ende 1949 rund 539.000 Menschen. In den folgenden Jahren verlor die Bundesbahn kontinuierlich an Fahrgästen (Deutsche Bahn AG 2013). Parallel zu dieser Entwicklung schrumpfte das Streckennetz bis 1989 um ein Zehntel und die Beschäftigtenzahl wurde um mehr als die Hälfte auf 254.491 reduziert (Schulz 1999: 319). Jedoch blieben etliche Sozialleistungen erhalten, bspw. die bahneigene Versicherungsanstalt, die Betriebsküchen oder die Sportvereine (ebd.: 330).

Abbildung 1: Neuorganisation der Deutschen Bahn im Rahmen der Bahnreform, Stand 2008



Quelle: Engartner 2008: 302

Aufgrund von Verlusten in Milliardenhöhe, aber auch bedingt durch einen seit Jahrzehnten abnehmenden Anteil des Schienenverkehrs am Gesamtverkehrsaufkommen, wurde eine Erneuerung der ineffizienten Staatsbahn als dringend notwendig erachtet. Am 02. Dezember 1993 verabschiedete der Deutsche Bundestag und am 17. Dezember 1993 der Bundesrat das Gesetz zur Bahnreform. Bei der Bahnreform, die am 01. Januar 1994 in Kraft trat, wurden das Vermögen und die Aufgaben der ehemaligen Deutschen Bundesbahn und der Deutschen Reichsbahn auf die Deutsche Bahn AG (operativer Teil), das Eisenbahn-bundesamt (EBA, als

Kontroll- und Genehmigungsbehörde), sowie das Bundeseisenbahnvermögen (BEV) aufgeteilt (zur Neuorganisation der Bahn vgl. Abbildung 1). Dem BEV sollten neben der Schuldenverwaltung (Übernahme) der ehemaligen Bahnen auch sämtliche nicht zum Bahnbetrieb notwendigen Vermögenswerte übertragen werden. Weiterhin hatte das BEV die verschiedenen Aufgaben der betrieblichen Sozial- und Selbsthilfeeinrichtungen der ehemaligen Bundesbahn weiterzuführen (Bundesministerium der Justiz o.J.; Engartner 2008: 144 ff.).

1994 beschäftigte die Bahn ca. 352.000 Mitarbeiter_innen (Deutsche Bahn AG 2013). In den folgenden Jahren wurde die Zahl der Mitarbeiter_innen kontinuierlich abgebaut, auch weil die mit der Privatisierung verbundenen Erwartungen sich so nicht bestätigten (Engartner 2008: 15 ff.; Bahn für Alle 2012: 7). Nach eigener Darstellung bietet die Deutsche Bahn AG (2009) ihren Angestellten auch heute noch „erweiterte Sozialleistungen“ an. Dazu zählen u.a. Kooperationen mit Fitnessanbieter_innen („vergünstigte Konditionen“ für DB-Angestellte), einen Gesundheitsservice (verantwortlich für Tauglichkeitsuntersuchungen und psychologische/soziale Belange der Mitarbeiter_innen), oder die Unterstützung bei der Wohnungssuche (die DB AG hat noch heute das Erstbelegungsrecht für ca. 100.000 Wohnungen in Deutschland inne).

Im nächsten Abschnitt wird zunächst der Wandel des betrieblichen Wohnungsbaus⁸ im Kontext wirtschaftlicher Entwicklungsphasen erläutert. Abschließend wird zum besseren Verständnis der lokalen Rahmenbedingungen die Entwicklung des Wohnungsmarkts in Frankfurt dargestellt.

Wohnungsnot, Wohnungspolitik und Wohnungsbau

Betrieblicher Wohnungsbau im Wandel

Wie bereits in Kapitel 2.1.1 dargestellt, entstand durch die Industrialisierung eine massive Nachfrage nach Wohnraum in den Städten, die nicht ausreichend durch den Bestand abgedeckt werden konnte. Damit war die Wohnungsfrage – neben der „sozialen Frage“ – das beherrschende innenpolitische Thema in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts. Vor allem zwei Probleme prägten die Debatte: Wie kann zu einem bezahlbaren Preis angemessener Wohnraum für die Arbeitnehmer_innen bereitgestellt werden und welche Lebensweisen sollen mit dem Wohnungsbau gefördert werden? Die Frage der Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum war während der Industrialisierung sowohl beim Staat als auch bei der Kirche und der Industrie angesiedelt (Häußermann und Siebel 2000: 85; Mümken 2006: 32).

Ab 1890 zeichnete sich vermehrt ab, dass der freie Markt nicht in der Lage war, die Wohnungsnachfrage zu bewältigen. Trotzdem betrieb der Staat (Deutschland war zu dieser Zeit ein Reich verbündeter Regierungen mit einer föderalistischen Struktur) keine staatliche Wohnungspolitik. Wohnungspolitische Maßnahmen fanden meist auf kommunaler Ebene statt – bspw. durch die städtische Wohnbauförderung, städtische Boden- und Steuerpolitik oder durch Bauordnungen als Steuerinstrument der Baudichte (Mümken 2006: 54 f.). Während des 1. Weltkrieges war der Wohnungsbau in Deutschland verboten, da die Baumaterialien und die Arbeitskräfte für militärische Bauten benötigt wurden. Durch weitere Kriegsverluste fehlten nach Kriegsende 800.000 Wohnungen (1921 waren es mehr als 1 Mio.). Für Arbeiter_innen war der Wohnungsbau nicht erschwinglich, da die Knappheit der Baustoffe und des Leihkapitals zu hohen Baupreisen führte und die Löhne nach dem Krieg sehr gering waren (ebd.: 95). Die hohe Anzahl der in der fordistischen Massenproduktion notwendigen Mitarbeiter führte in

⁸ Die Suche nach aktuellen wissenschaftlichen Publikationen zum Betrieblichen Wohnungsbau in den verschiedenen Epochen gestaltete sich als sehr schwierig, insbesondere zum betrieblichen Wohnungsbau der Bahnen waren leider keine erwähnenswerten Veröffentlichungen verfügbar.

der Folge zu einer weiteren Verschärfung der Lage auf dem städtischen Wohnungsmarkt. Dem vorherrschenden Mangel an Mietwohnungen, vor allem für Arbeitnehmer_innen, versuchte man nun u.a. im Rahmen der betrieblichen Sozialpolitik mit dem Bau von Betriebswohnungen oder der Bereitstellung von Baumaterialien zu begegnen. Neben Firmen wie Siemens oder Krupp errichtete insbesondere auch die Deutsche Reichsbahn eine Vielzahl von Wohnungen für ihre Mitarbeiter_innen. Die Motivation der Unternehmer_innen für den betrieblichen Wohnungsbau war allerdings meist weniger die soziale Fürsorge, sondern diente vor allem dazu, neue Arbeitskräfte zu gewinnen und qualifizierte Arbeiter_innen an den Betrieb zu binden (Zimmermann 1991: 69 f.).

Der betriebliche Wohnungsbau bot für die Arbeitnehmer_innen einerseits Vorteile, bspw. in Bezug auf das Finden von bezahlbarem Wohnraum mit einem relativ guten Wohnungsstandard. Auf der anderen Seite ergaben sich auch Nachteile für die Arbeitnehmer_innen. Die günstigen Wohnungen hatten z.B. zur Folge, dass keine hohen Löhne gezahlt wurden (Mümken 2006: 75). Desweiteren bemängelten die deutschen Gewerkschaften in den 1950er-Jahren, dass der/die Arbeiter_in durch das Wohnen in einer „Werkswohnung“ zu stark von Arbeitgeber_innen abhängig wäre. Damit verbunden war außerdem häufig der Verzicht auf Streiks zur Verbesserung der Arbeits- und Produktionsbedingungen (Frank 1955: 22). Kam es bspw. durch einen Streik zur Kündigung des/der Arbeitnehmer_in, musste dieser/diese die Restkaufsumme für ein Haus sofort bezahlen. Außerdem wirkten, so die Gewerkschaften, Arbeitgeber_innen mit der betrieblichen Sozialpolitik zu sehr auf die Lebensführung von Arbeiter_innenfamilien ein (Zimmermann 1991: 70). Somit ergibt sich insgesamt ein differenziertes Bild in Bezug auf den betrieblichen Wohnungsbau.

Der Staat versuchte außerdem ab 1919 durch Zwangsbewirtschaftung und öffentliche Förderung die Wohnungsnot zu bekämpfen. Es wurde sogar eine Hauszinssteuer erhoben, von der 50% für den Wohnungsbau verwendet wurden (Frank 1955: 17). Bei den staatlichen Maßnahmen ging es jedoch nicht darum, alle Menschen mit einer „menschenwürdigen“ Wohnung zu versorgen, sondern um die Entschärfung des Konfliktpotenzials, das die dramatische Wohnungsnot enthielt (Mümken 2006: 95 f.). Eine Alternative zum betrieblichen Wohnungsbau stellt der soziale Wohnungsbau dar. Dieser hat vor allem in den 1950er-Jahren stark zum Wohnungsneubau beigetragen. Bis 1960 wurden ca. 60% von 4 Mio. neuen Mietwohnungen durch öffentliche Förderung fertiggestellt. Von 1950 bis 1990 sind 7,5 Mio. Sozialwohnungen gebaut worden (BpB o.J.).

Im anschließenden Zeitalter des Postfordismus kam es in vielen Unternehmen im Sinne neoliberaler Ansätze zu einer massiven Rücknahme betrieblicher Sozialleistungen und einer weitgehenden Abwendung von der 150-jährigen Tradition des Baus von Betriebswohnungen. Auch der Bau von Betriebskindergärten oder Schulen wurde häufig eingestellt. Dies mag auch darin begründet sein, dass die Unternehmen mit dem Bau von betrieblichen Wohnungen meist keinen nennenswerten Gewinn erwirtschaften können und der betriebliche Wohnungsbau damit im Widerspruch zu neoliberalen Gewinnmaximierungsstrategien steht (Zimmermann 1991: 69). Allerdings ziehen sich nicht nur die Unternehmen, sondern auch der Staat mehr und mehr aus der Wohnungsfürsorge zurück (Mümken 2006: 266). Zum einen hat der Staat die sozialen Wohnungsbestände durch verringerte Fördervolumen drastisch verringert, zum anderen wurden seit Mitte der 1990er-Jahre viele kommunale und staatliche Wohnungsbestände verkauft. Dazu zählt auch der Verkauf von Wohnungen ehemaliger Staatsbetriebe wie der Deutschen Post und der Deutschen Bahn. Formalrechtlich ging eine Privatisierung dieser Bestände mit der Privatisierung der Unternehmen einher (Holm o.J.).

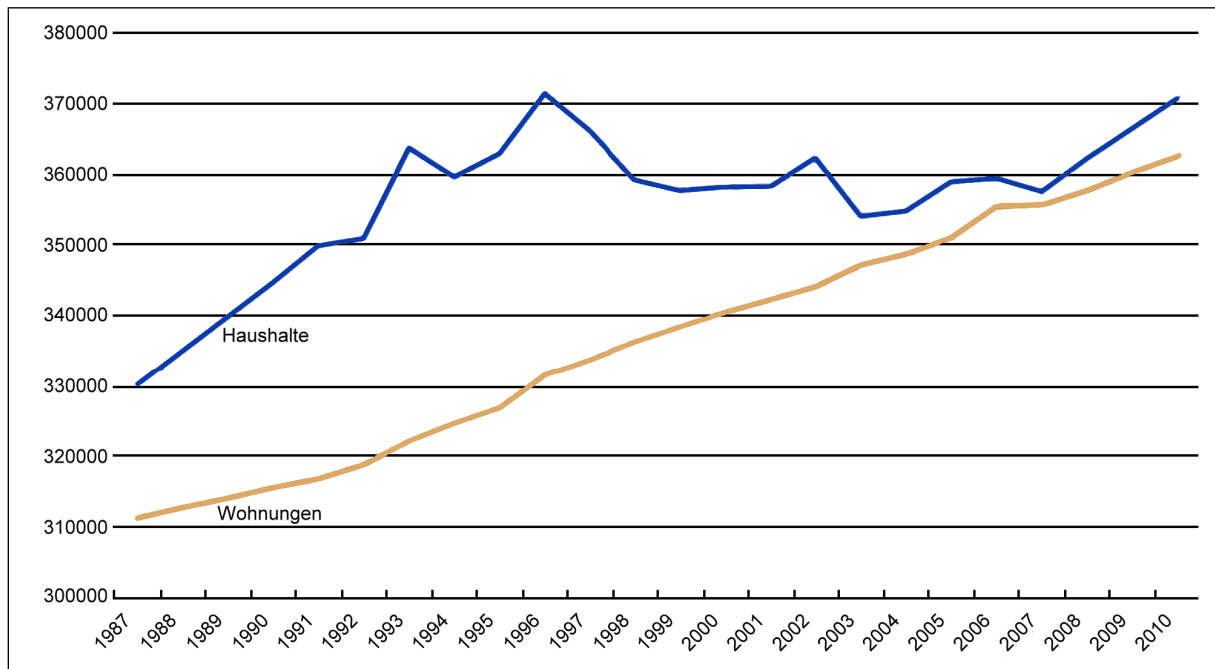
Die Entwicklung des Frankfurter Wohnungsmarkts

Zur Zeit der Industrialisierung nahm die Wohnungsnot auch in Frankfurt recht dramatische Ausmaße an. Die großen Unternehmen, wie z.B. die Adlerwerke oder die Farbwerke Hoechst zogen tausende Arbeitssuchende in die Stadt. Die vorhandenen Wohnungen reichten bei weitem nicht für den zusätzlichen Bedarf aus, Platz für neue Häuser bot sich oft nur in den Hinterhöfen. Der Neubaubedarf an Wohnungen konnte durch die private Bauwirtschaft nicht gedeckt werden. Deshalb wurde um 1890 die erste Aktienbaugesellschaft mit dem Ziel gegründet, den Bau von Wohnungen für ärmere Bevölkerungsschichten zu fördern. In den folgenden Jahren gründeten sich weitere Einrichtungen (bspw. die Hellerhof AG), um die Wohnungsnot in Frankfurt zu lindern (ABG Frankfurt Holding 2014; Amt für Wohnungswesen der Stadt Frankfurt am Main 2012: 6 ff.).

Auch nach dem Ende des 1. Weltkrieges blieb der Wohnungsmarkt in der Stadt angespannt. Die in der Zwischenzeit gegründete ABG (vgl. Kuschinski 2014 in diesem Band) geriet in eine tiefe Krise und wurde 1922 an die Stadt Frankfurt verkauft. In den 1920er-Jahren wurde der Architekt Ernst May Dezernent für das gesamte Hochbauwesen. Unter seiner Planung entstanden etliche groß angelegte Siedlungsprojekte für Tausende von Menschen, bspw. die Goldstein-Siedlung in Schwanheim, um die Wohnungsnot zu bekämpfen (ABG Frankfurt Holding 2014; Abt und Ruhe 2008: 9 ff.). Seit den 1950er-Jahren konnte der Wohnbau erneut mit der rasch wachsenden Bevölkerung nicht mehr mithalten. Hilfe erhofften sich die Planer in den 1960er- und 1970er-Jahren durch den (sozial geförderten) Bau von Wohnhochhäusern, z.B. entstand zu dieser Zeit die Frankfurter Nordweststadt mit 7.800 Wohnungen. Parallel mit der Wohnungsknappheit traten jedoch auch Leerstände von Wohnungen durch Spekulationen auf. In den 1970er-Jahren kam es daraufhin zum „Häuserkampf“ im Westend (Müller-Raemisch 1996: 119 ff., 170 ff.).

Nach einer zwischenzeitlichen Entspannung durch den Rückgang der Stadtbevölkerung gilt der Wohnungsmarkt in Frankfurt aktuell als angespannt und nicht ausgeglichen (Holm 2009: 40; Stadt Frankfurt am Main 2012: 40). Abbildung 2 zeigt die Entwicklung der Haushalte und Wohnungen für den Zeitraum 1987 bis 2010. Rund 362.500 Wohnungen stehen gegenwärtig 370.800 Haushalten gegenüber. Der Versorgungsgrad liegt damit bei ca. 97,8%. Erst bei einem Versorgungsgrad von 102% bis 103% spricht man von einem ausgeglichenen Wohnungsmarkt (Stadt Frankfurt am Main 2012: 40).

Abbildung 2: Entwicklung der Haushalte und Wohnungen in Frankfurt am Main von 1987 bis 2010



Quelle: Stadt Frankfurt am Main 2012: 40

Auch in Frankfurt am Main wurden seit den 2000er-Jahren viele öffentliche Wohnungen privatisiert. Vier größere Privatisierungen erfolgten in den letzten Jahren (vgl. Tabelle 1). Dazu zählt auch der Verkauf von 6.700 Eisenbahnerwohnungen aus dem Bundesbesitz (Holm 2009: 46).

Tabelle 1: Verlauf und Umfang der Privatisierung von öffentlichen Wohnungsbeständen in Frankfurt

Wohnungsunternehmen	Erwerber	Anzahl der Wohnungen	Jahr des Verkaufs	Verkaufssumme je Wohnung
Wohnbau Rhein-Main	Viterra, später Deutsche Annington	2.900	2001	35.700 €
Eisenbahnerwohnungen	Deutsche Annington	6.700	2000	33.000 €
Frankfurter Siedlungsgesellschaft	Viterra, später Deutsche Annington	2.200	2002	34.300 €
Gagfah	Fortress	2.000	2004	43.200 €
gesamt		13.800		35.250 €

Quelle: eigene Darstellung nach Holm 2009: 46

Gegenstand und Zielsetzung der Untersuchung

Fallbeispiel: Eisenbahnersiedlung in Frankfurt-Nied

Das untersuchte Fallbeispiel, die Eisenbahnersiedlung Nied, liegt im gleichnamigen Frankfurter Stadtteil. Der ursprünglich eigenständige Ort, ca. 7 km westlich des Stadtzentrums gelegen, wurde am 01. April 1928 als neuer Stadtteil nach Frankfurt eingemeindet. Nied weist aktuell (2011) auf einer Fläche von 3,82 km² eine Einwohnerzahl von 18.079 auf, der Anteil der ausländischen Bevölkerung liegt mit 29,7% über dem städtischen Mittel von 24,3%

(Bürgeramt, Statistik und Wahlen Frankfurt am Main 2012: 13; Stadt Frankfurt am Main 2013a).

Die Eisenbahnersiedlung Nied umfasst aktuell 850 Wohnungen in 287 Gebäuden, davon 40,8% in Mehrfamilienhäusern, die insgesamt 1742 Einwohner_innen Wohnraum bieten. Im Gegensatz zum gesamten Stadtteil ist der Anteil der ausländischen Einwohner_innen in der Siedlung mit 17,9% geringer als in der Gesamtstadt. Insgesamt bieten in Frankfurt 63 Siedlungen des (teils ehemaligen) sozialen bzw. betrieblichen Wohnungsbaus Wohnraum für mehr als 20% der Frankfurter Bevölkerung (Bürgeramt, Statistik und Wahlen Frankfurt am Main 2009).

Der erste Bauabschnitt der Eisenbahnersiedlung Nied wurde von 1918-1930 in der unmittelbaren Nähe eines Dampflok-Ausbesserungswerks der Deutschen Reichsbahn an der Oeserstraße im Auftrag des „Frankfurter Spar- und Bauvereins von Eisenbahnbediensteten“ errichtet (Buley 2012). Die Siedlung sollte dazu dienen, den dringlichen Wohnungsbedarf der damals 3100 Beschäftigten zu decken, die zu großen Teilen aus dem Hintertaunus, der Wetterau und aus dem Westerwald stammten. Von 1951-1961 wurde die Siedlung mit Unterstützung der Deutschen Bundesbahn nochmals deutlich erweitert. Das Ausbesserungswerk der Bahn wurde schließlich 1967 stillgelegt und später abgerissen. Ab 1992 wurde die Brachfläche durch verschiedene Bauträger mit Mehrfamilien- und Reihenhäusern bebaut, in denen neben Eigentumswohnungen auch sozial geförderte Wohnungen geschaffen wurden (Buley 2012; Bürgeramt, Statistik und Wahlen Frankfurt am Main 2009; Stadt Frankfurt am Main 2013a). Die Bebauungsstruktur der Siedlung sowie die Umgebung sind in Abbildung 3 dargestellt.

Der im Mai 1919 gegründete Frankfurter Eisenbahnsiedlungsverein eG (FESV) diente von Beginn an dem Zweck, als Wohnungsbaugenossenschaft im Sinne der wirtschaftlichen Selbsthilfe die Wohnungsnot unter Bediensteten der Bahn zu mindern. In dieser Funktion war der FESV auch am Bau der Siedlung in Nied beteiligt. Nach dem Verlust vieler Wohnungen durch die Zerstörungen des 2. Weltkrieges konnte der gesamte Wohnungsbestand des FESV in Frankfurt bis 1994 – auch durch die Unterstützung der Deutschen Bundesbahn – auf einen Höchstwert von 1243 Wohnungen gesteigert werden. In der Folgezeit wurden allerdings durch wirtschaftliche Schwierigkeiten des FESV einzelne Verkäufe notwendig. Der FESV besitzt innerhalb der Siedlung Nied neben 13 gewerblichen Mieteinheiten gegenwärtig 380 der insgesamt 850 Wohnungen, die restlichen Wohnungen befinden sich entweder in Privat- oder Unternehmensbesitz. Daneben verfügt der FESV an vier weiteren Standorten innerhalb Frankfurts über Wohnungen (263 Wohnungen in der Siedlung Kuhwald, 161 Wohnungen in Rödelheim, 57 Wohnungen in Ginnheim, 35 Wohnungen in Sachsenhausen). Die Siedlungen in Rödelheim und Ginnheim sowie Teile der Siedlung in Nied stehen dabei auf FESV-eigenen Grundstücken, während für die Grundstücke der Siedlung in Sachsenhausen sowie den restlichen Teil der Siedlung in Nied Erbpachtverträge mit dem BEV bestehen. Für die Grundstücke der Genossenschafts-Liegenschaften in der Kuhwaldsiedlung bestehen Erbpachtverträge mit dem St. Katharinen- und Weißfrauenstift (Buley 2012; FESV o.J.).

Von Interesse sind dabei nicht nur die wirtschaftlichen Konsequenzen einer veränderten Unterstützung des betrieblichen Wohnungsbaus, sondern auch die Entwicklung der (Sozial-)Strukturen innerhalb der Siedlung.

Ablauf des Forschungsprojekts

Konzeption und Durchführung der Datenerhebung

Da sich in der Analyse der theoretischen Grundlagen zeigte, dass bisher nur wenig theoretische Abhandlungen bzw. empirische Studien zum Thema vorliegen, wurde ein qualitatives Forschungsdesign für das Projekt als sinnvoll erachtet. Um Zugang zu für die Fragestellung relevanten Informationen zu erhalten, erschienen hierbei leitfadengestützte Expert_inneninterviews am zweckmäßigsten (zur Methodik vgl. Meier Kruker und Rauh 2005: 62; Meuser und Nagel 2009: 427 ff.; Pfadenhauer 2009: 99 ff.). Zur Ergänzung des in den Interviews gewonnenen Materials wurde außerdem eine themenbezogene Textrecherche in Tageszeitungen sowie in Protokollen des Deutschen Bundestags durchgeführt.

Die Suche nach Interviewpartner_innen gestaltete sich aufgrund der nur wenigen verfügbaren Grundlageninformationen sowohl zum Thema als auch zum Fallbeispiel recht schwierig. Ein erstes, recht ergiebiges Gespräch wurde im Juni 2012 mit Hans-Joachim Buley, einem der Vorsitzenden des FESV, durchgeführt. Auf Basis dieses ersten Gesprächs erschienen uns weitere Interviews mit Vertreter_innen der Eisenbahn- und Verkehrsgewerkschaft (EVG) und des Bundeseisenbahnvermögens (BEV) am geeignetsten, um vertiefende Erkenntnisse zum Wandel des betrieblichen Wohnungsbaus zu erhalten – insbesondere im Umfeld der Bahnreform, die nach den ersten Erkenntnissen wesentlichen Einfluss auf die Entwicklung der Siedlung hatte und als eine Arte Wendepunkt der Entwicklung betrachtet werden kann. Leider blieben alle Kontaktversuche (über verschiedene Kommunikationskanäle) mit der EVG und auch ergänzende Anfragen an einen Ortsverein der Gewerkschaft erfolglos. Mit dem BEV kam zwar nach insgesamt drei Versuchen ein Kontakt zustande, allerdings standen die Vertreter_innen des BEV nicht für ein umfassendes Interview, sondern lediglich für die Beantwortung weniger Fragen per E-Mail zur Verfügung. Eine weitere Interviewanfrage an die Deutsche Bahn wurde ebenfalls ablehnend beantwortet. Als Alternative bot sich schließlich ein Interview mit Prof. Tim Engartner an, der seit mehreren Jahren zur Privatisierung der Deutschen Bahn forscht und seit April 2012 am Fachbereich 3 der Goethe-Universität Frankfurt tätig ist. Das Gespräch wurde im August 2012 geführt.

Konzeption und Durchführung der Datenauswertung

Da im vorliegenden Fall ein relativ begrenzter Umfang an zu analysierendem Material vorliegt und für das Projekt vor allem die inhaltliche Ebene relevant ist, erschien in unserem Fall die Methode der inhaltlichen Strukturierung am geeignetsten zu sein. Dabei wurden zunächst basierend auf den theoretischen Grundlagen die Auswertungskategorien gebildet. Mithilfe eines Kodierleitfadens und entsprechenden Ankerbeispielen wurden dann aus dem Ausgangsmaterial die relevanten Textstellen extrahiert, paraphrasiert und zusammengefasst (zur Methodik vgl. Lamnek 2005: 505 ff.; Mayring 2010: 92 ff.).

Auf Grundlage der theoretischen Auswertungen wurden für die Inhaltsanalyse folgende Kategorien gebildet: „Entwicklung der Siedlung“ (umfasst konkrete, wirtschaftliche und soziale Änderungen innerhalb der Siedlung); „Wohnungsmarkt“ (beinhaltet allgemeine Aussagen

zum Wohnungsmarkt); „Wirtschaftliche Rahmenbedingungen & Wirtschaftspolitischer Kontext“ (bezieht sich auf den Wandel der allgemeinen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen); „Entwicklung der Bahn“ (umfasst alle grundlegenden sozialen und wirtschaftlichen Veränderungen innerhalb des Unternehmens Bahn, auch vor Ort); „Unterstützung des betrieblichen Wohnungsbaus“ (umfasst sämtliche Unterstützungsleistungen der Bahn für die Siedlung). Die Ergebnisse dieser Auswertung werden im Folgenden erläutert.

Auswertung der Untersuchungsergebnisse

Da das Ziel der Untersuchung eine (zeitliche) Verknüpfung des wirtschaftlichen und staatlichen Wandels im Allgemeinen bzw. des Wandels der Bahn mit der Entwicklung der Siedlung ist, sind die Auswertungsblöcke in ihrer Grundstruktur dementsprechend chronologisch gegliedert. Aufgrund der hohen Bedeutung für die Entwicklung der Siedlung ist die Analyse des Zeitabschnitts nach der Bahnreform entsprechend ausführlicher dargestellt.

Die Entwicklung der Siedlung von der Gründung bis zur Bahnreform 1994

Zu dem Zeitabschnitt vor der Bahnreform konnten v.a. aufgrund der geringen Anzahl geeigneter Expert_innen nur vergleichsweise wenig neue empirische Erkenntnisse ergänzend zu den bereits vorhandenen theoretischen Vorkenntnissen gewonnen werden. Dennoch können die damals prägenden Ereignisse und der Wandel der Siedlung recht gut durch die zusätzlichen Erkenntnisse aus dem ersten Interview nachvollzogen werden.

Herr Buley stellt hier zunächst nochmals klar, dass insgesamt drei Genossenschaften an der Gründung der Siedlung beteiligt waren. Die damalige Bahngesellschaft stellte zur Unterstützung des Vorhabens die Grundstücke. Eine erste zentrale Veränderung der ursprünglichen Siedlung stellte dann die Erweiterung der Siedlung durch den Neubau recht einfacher Häuser durch die DB Anfang der 1950er-Jahre dar. Die Erweiterung der Siedlung wurde v.a. aufgrund des gestiegenen Wohnungsbedarfs von Beschäftigten der nach Frankfurt verlagerten Hauptverwaltung notwendig. Die Stilllegung des Bahnbetriebswerks, das ursprünglich der Anlass der Siedlungsgründung war, führte dann nur zu einer geringen Nachfrageveränderung, allerdings zeigte sich nach Aussagen des Interviewpartners ein langsamer Wandel der sozialen Struktur der Siedlung nach Schließung des Ausbesserungswerks: So wuchs der Anteil der Beamt_innen und Angestellten an den Einwohner_innen in der Siedlung, während die Anzahl der dort lebenden Arbeiter_innen sukzessive sank.

Einen prägenden Einschnitt stellt nach Ansicht des Interviewpartners die Stellung der Siedlung unter Denkmalschutz Mitte der 1980er-Jahre dar, die durch die Initiative von Bürgerinitiativen und Parteien erreicht wurde. Zur Bedeutung führt er weiter aus: „Ich meine, dieser Denkmalschutz hat zwei Seiten: Auf der einen Seite: Für die Bewohner ist das eigentlich ja ganz gut, dadurch verändert sich da nichts weiter. Wenn ich die wirtschaftliche Seite sehe, wäre es natürlich für Wohnungsunternehmen interessanter, man könnte da noch Zwischenbauten reinsetzen“. Als letzte größere Unterstützungsmaßnahme der damaligen Bundesbahn sieht der Interviewpartner die Förderung der zu Beginn der 1990er-Jahre begonnenen Infrastruktursanierung innerhalb der Siedlung. Die Gesamtkosten von 12 Mio. DM wurden dabei zum größten Teil (11 Mio. DM) durch die damalige Bundesbahn getragen (Buley 2012; Stadt Frankfurt am Main 2013a).

Die Entwicklung der Siedlung nach 1994

Herr Engartner sieht in der Privatisierung der Bundesbahn die „Selbstentmachtung des Staates“ gemäß dem neoliberalen Credo des „schlanken“ Staates verwirklicht. Weder die Privatisierung der Bahn noch den Verkauf ihrer Liegenschaften beurteilt der Gesprächspartner als sinnvolles Konzept zur Sanierung der chronisch unterfinanzierten öffentlichen Haushalte. Vielmehr betrachtet er es als einen verfehlten Versuch der Haushaltssanierung. Die Bahnreform und die beabsichtigte Privatisierung wären nach seiner Ansicht dabei stark von einer neoliberalen Ausrichtung der damals beteiligten Parteien geprägt worden. Als eine Konsequenz der Bahn(Struktur)reform betrachtet er u.a. die Abschaffung des Beamt_innenverhältnisses, die Streichung von Zusatzleistungen und die durch die Zunahme der Leih- und Zeitarbeiter_innen bedingte Prekarisierung der Beschäftigungsverhältnisse bei der Deutschen Bahn. Auch Herr Buley stellt allgemein einen deutlichen Rückgang der Sozialleistungen der Bahn nach der Reform fest und sieht aktuell nur noch wenig Unterschiede der Deutschen Bahn AG zu herkömmlichen Großunternehmen im Hinblick auf die betrieblichen Sozialleistungen.

Für den betrieblichen Wohnungsbau der Bahn hatte die Bahnreform in zweierlei Hinsicht Konsequenzen. Zunächst soll hier auf den weitgehenden Verkauf der bundesbahneigenen Wohnungen näher eingegangen werden. Im Bereich der Siedlung Nied kam es nach der Bahnreform bis zum Jahr 2000 zu einer Veräußerung des Wohnungsbestandes der Bundesbahnwohnungsbaugenossenschaft (BWG) an die Deutsche Annington (vgl. Tabelle 1). Das wesentliche Ziel der Deutschen Annington bestand dabei nach Einschätzung von Herrn Buley darin, durch einen späteren Weiterverkauf der Siedlung einen möglichst hohen Gewinn zu erzielen.

Auch auf Bundesebene wurde der Verkauf von Liegenschaften der Bahn in mehrfacher Hinsicht äußerst kritisch betrachtet. So stellt Herr Engartner fest, dass die eigentlich gesetzlich geregelte Aufteilung der Immobilienwerte auf DB AG und BEV in hohem Maße intransparent verlaufen sei, da bspw. viele nicht bahnotwendige Liegenschaften trotzdem in den Besitz der DB AG überführt wurden. Nach Darstellung des Interviewpartners besitzt dabei nur die DB AG eine vollständige Übersicht über alle Transaktionen. Die Verkäufe der Liegenschaften würden nach Ansicht des Gesprächspartners v.a. zur Verbesserung der Konzernbilanz dienen. Auch in einer Antwort auf eine Abgeordnetenfrage an den Deutschen Bundestag wird festgestellt, dass die Verteilung der Liegenschaften möglicherweise zumindest in Teilen nicht gesetzmäßig verlaufen ist und die Abwicklung teilweise unklar bleibt (Deutscher Bundestag 2006).

Zugleich stellt sich der Verkauf der Eisenbahnerwohnungen durch das BEV als ein stark umstrittenes Thema dar. Herr Engartner merkt dazu an, dass der Zuschlag zum Kauf der Eisenbahnerwohnungen zunächst nicht der meistbietenden Deutschen Annington Immobilien GmbH, sondern der Hamburger WCM Beteiligungs- und Grundbesitz AG mit dem niedrigsten Kaufangebot erteilt wurde (die WCM AG war der Wunschvertragspartner der unionsgeführten Bundesregierung). Für eine detailliertere Beschreibung der Unregelmäßigkeiten, die in Verbindung mit dem Paketverkauf von 112.600 Eisenbahnerwohnungen stehen, sei an dieser Stelle auf die Monographie von Prof. Engartner zum Thema (2008: 173) verwiesen.

In einer Antwort der Bundesregierung auf eine Abgeordnetenfrage wird der Verkauf an dieses Unternehmen mit den sozialen Verpflichtungen, die das Unternehmen eingegangen ist, begründet (Deutscher Bundestag 2000). Aus ähnlichen Anfragen wird ersichtlich, dass inzwischen alle der ursprünglich mehr als 140.000 Eisenbahnerwohnungen in Bundesbesitz an unterschiedliche Anbieter_innen veräußert worden sind (Deutscher Bundestag 1996; Deutscher Bundestag 2008).

Nach Herrn Buley wurden im Bereich des genossenschaftlichen Wohnungsbesitzes zumindest in Frankfurt die ehemals engen Verknüpfungen zwischen der ehemaligen BWG bzw.

dem BEV als Nachfolger und dem FESV weitgehend gelöst. Aktuell erfolgt laut seiner Aussage keine weitere Unterstützung des Wohnungsbaus durch die DB AG, weil der Wohnungsmarkt in Frankfurt von der Bahn als ausgeglichen angesehen werde. Lediglich im Fall einer drastischen finanziellen Schieflage des FESV wären BEV und evtl. DB noch zu einer Unterstützung verpflichtet, in der Vergangenheit wurde in solch einem Fall bereits eine entsprechende Hilfe des BEV durch eine verminderte Erbpacht gewährt. Nach Herrn Buley stellt in diesem Zusammenhang die Situation in München eine bemerkenswerte Ausnahme dar: Hier stellt die DB aufgrund des angespannten Wohnungsmarktes und der hohen Mieten nach wie vor finanzielle Unterstützung für den betrieblichen Wohnungsbau bereit. Trotz der ausbleibenden Förderung des Wohnungsbaus durch die Bahn in Frankfurt bietet der FESV die eigenen Wohnungen weiterhin bevorzugt für Mitarbeiter_innen der Bahn an (z.T. auch aufgrund alter Zweckbindungen der Wohnungen). Von der Vermietung der Wohnungen an DB-Mitarbeiter_innen würde aber aus seiner Sicht auch der FESV profitieren, da dadurch recht sichere Mietzahlungen garantiert wären.

Problematisch gestaltet sich für den FESV nach Herrn Buley v.a. die Verlängerung der laufenden Erbpachtverträge, wobei eine entsprechende Laufzeit elementar für die Gewährung von Krediten für Sanierungsmaßnahmen ist. Während für die Siedlung in Nied noch vor wenigen Jahren eine Verlängerung der Erbpachtverträge erreicht werden konnte, wird aktuell einer entsprechenden Verlängerung eines anderen Erbpachtvertrags durch das Bundesfinanzministerium (als übergeordnete Behörde des BEV) nicht zugestimmt. Für eine Ablöse der Grundstücke würden nach Aussage des Interviewpartners hohe Zahlungen notwendig, die der FESV nur schwer selber tragen könne. Zu der Problematik führt er weiter aus: „Das ist für uns schon schwierig. Ich bin mal gespannt, wie das weitergeht. In Nied haben wir noch ein bisschen Ruhe durch die 50 Jahre Verlängerung. Aber irgendwann kommt auch da die Schwierigkeit. Da waren wir zu einer guten Zeit gut bedient, dass wir einen Großteil der Grundstücke aus der Mitte heraus schon gekauft haben. Die gehören dem Verein. Das ist also für einen Investor nicht mehr interessant. Denn man weiß nicht, wie lange der Denkmalschutz bestehen bleibt. Ob da irgendwann wieder was von der Stadt gekippt wird, weiß man nicht. Das heißt, im Moment ist der Schutz da, aber so was kann auch mal aufgehoben werden. Ich weiß nicht, wie sich die politischen Verhältnisse ändern und wer da irgendwie mal das Sagen hat. Wollen wir hoffen, dass es noch lange so bleibt“.

Dass die Verlängerung der Erbpachtverträge nicht nur in Frankfurt, sondern auch an anderer Stelle recht problematisch verläuft, zeigt sich an vielen Beispielen aus anderen Städten. Oft stehen die Genossenschaften als Besitzerinnen der Häuser vor der Wahl, entweder die hohen Ablöseforderungen des BEV für die Grundstücke zu erfüllen oder nur eine eher geringe Abfindung für die Häuser durch das BEV zu erhalten (Badische Zeitung 2010; Münchner Abendzeitung 2012; Münchner Wochenanzeiger 2008).

Durch den Verkauf eines Teils der Siedlung an die Deutsche Annington sieht Herr Buley recht problematische Folgen für diesen privatisierten Teil der Siedlung (vgl. Abbildung 3). So seien ursprüngliche Verpflichtungen zum Schutz der Bewohner_innen und zur Instandhaltung der Häuser nicht eingehalten worden, was dann seiner Meinung nach zu einer zunehmenden Verschlechterung der Baustruktur sowie einer problematischen Veränderung der Bewohnerstruktur geführt habe. Für den im Besitz des FESV befindlichen Teils der Siedlung sieht der Gesprächspartner hingegen eine vergleichsweise hohe Stabilität, da nach wie vor ca. 60-70% der Wohnungen an Bahnbeschäftigte vermietet sind.

Abschließende Analyse der Forschungsergebnisse und Ausblick

Wenngleich im Rahmen des Forschungsprojekts einige neue Erkenntnisse zum Wandel des betrieblichen Wohnungsbaus gewonnen werden konnten, so zeigen sich in der Rückschau doch einige problematische Aspekte, sowohl bei der Konzeption als auch bei der Durchführung des Projekts. Zunächst wurde die Konzeption durch die nur in geringem Umfang verfügbare Grundlagenliteratur zum betrieblichen Wohnungsbau stark erschwert. Eine Einordnung des konkret untersuchten Falls in einen Kontext anderer Forschungen ist deshalb nicht möglich gewesen. Bei der Durchführung erwies sich der relativ begrenzte Zeitrahmen, aber auch die geringe Anzahl der geeigneten bzw. zur Teilnahme bereiten Expert_innen als problematisch für das Projekt. Um den Kreis möglicher Expert_innen zu erweitern, wäre hier möglicherweise eine Ausdehnung der Untersuchung auf zusätzliche Siedlungen innerhalb Frankfurts zweckmäßig gewesen. Für eine bessere Bearbeitbarkeit des Projekts hätte sich evtl. auch eine Einschränkung des Untersuchungszeitraums auf die Zeit nach der Bahnreform angeboten, wobei im Vorfeld der Untersuchung die Bedeutung der Bahnreform für die Entwicklung so noch nicht erkennbar war.

Bei der Analyse der Ergebnisse wird deutlich, dass die Bahnreform ab 1994 als zentraler Wendepunkt für die Entwicklung des betrieblichen Wohnungsbaus in der Eisenbahnersiedlung angesehen werden kann. Dabei werden klare Bezüge zu neoliberalen Privatisierungsstrategien im Sinne eines „schlanken Staats“ erkennbar. Für die Privatisierung der Wohnungen schien die Lage auf den einzelnen, möglicherweise angespannten Wohnungsmärkten keine besondere Rolle zu spielen, da im Zuge der Bahnreform – bis auf wenige Ausnahmen – unabhängig vom lokalen Bedarf alle Wohnungsbestände im Besitz des Bundes privatisiert wurden. Das politische Ziel einer weitgehenden Privatisierung des Wohnungsmarkts wird auch bei der erschwerten Verlängerung der Erbpachtverträge deutlich. Die Siedlung in Nied kann hier vermutlich durchaus als charakteristisch für ähnliche Siedlungen angesehen werden. Die Veränderung des Bahnbetriebs vom 2. Weltkrieg bis zur Bahnreform hatte dagegen nur vergleichsweise geringe Auswirkungen auf den betrieblichen Wohnungsbau, z.T. wurden trotz veränderter wirtschaftlicher Rahmenbedingungen weiterhin finanzielle Unterstützungen für den Wohnungsbau gewährt.

Das Beispiel der Eisenbahnersiedlung in Nied zeigt, dass auch in einem angespannten Wohnungsmarkt wie in Frankfurt trotz eines weiterhin vorhandenen Bedarfs an Wohnraum v.a. für Beschäftigte mit geringerem Einkommen ein weitgehender Rückzug der Deutschen Bahn aus der Unterstützung des betrieblichen Wohnungsbaus festzustellen ist. Die Entwicklungen in der Eisenbahnersiedlung in Nied sind dabei weniger durch die Veränderungen des wirtschaftlichen Produktionsmodells oder der Beschäftigungsstrukturen zu erklären, sondern können vielmehr als Folge der neoliberalen Transformation des Staates und der damit einhergehenden Umstrukturierung bzw. Privatisierung ehemaliger Staatskonzerne – hier der Deutschen Bahn – aufgefasst werden. Am Fallbeispiel wird jedoch deutlich, dass auch nach der Privatisierung ehemaliger Staatsbetriebe nicht zwangsläufig alle Strukturen des betrieblichen Wohnungsbaus verschwinden, da Institutionen wie der Frankfurter Eisenbahnsiedlungsverein (FESV) eine vollständige Privatisierung der Bahnliegenschaften verhindern bzw. zumindest verzögern können. Zumindest für einen Teil der ehemaligen Bahnsiedlungen bleibt so ein gewisser Bestandsschutz bestehen.

Nicht zuletzt aufgrund der nach wie vor großen Relevanz des Themas „Wohnungsnot“ in vielen Großstädten erscheint eine weitere Beschäftigung mit dem betrieblichen Wohnungsbau lohnenswert. Die Erkenntnisse aus diesem Projekt bieten für weitere Forschungsprojekte vielfältige Anknüpfungspunkte. So wäre zu fragen, inwiefern die Eisenbahnersiedlungen in Nied bzw. Frankfurt innerhalb des betrieblichen Wohnungsbaus der ehemaligen Deutschen Bundesbahn aber auch im Vergleich zu anderen Siedlungen ehemaliger Staatsbetriebe (z.B. der

Bundespost) einen Sonderfall darstellen oder als typisch für ähnliche Siedlungen angesehen werden können. Interessant wäre zudem ein Vergleich der Entwicklung des betrieblichen Wohnungsbaus in ehemaligen Staatsbetrieben mit derjenigen in Privatunternehmen.

Literatur

- ABG Frankfurt Holding (2014): Historie der ABG Frankfurt Holding. URL im Internet: www.abg-fh.com/unternehmen/wir-ueber-uns/historie (11.02.2014).
- Abt, Jan und Alexander Ruhe (2008): Das neue Frankfurt: Der soziale Wohnungsbau in Frankfurt am Main und sein Architekt Ernst May. Weimar.
- Altvater, Elmar (2008): Globalisierter Neoliberalismus. In: Butterwegge, Christoph, Bettina Lösch und Ralf Ptak (Hrsg.): Neoliberalismus. Analysen und Alternativen. Wiesbaden: 50-68.
- Amt für Wohnungswesen der Stadt Frankfurt am Main (Hrsg., 2012): 100 Jahre Amt für Wohnungswesen. Frankfurt.
- Badische Zeitung (2010): ESV kauft sein Vereinsheim. URL im Internet: www.badische-zeitung.de/weil-am-rhein/esv-kauft-sein-vereinsheim--38998311.html (20.08.2012).
- Bahn für Alle (2012): Deutsche Bahn. Alternativer Geschäftsbericht 2011. URL im Internet: www.bahn-fuer-alle.de/media/docs/2012/2012-03-AltGeschBer.pdf (28.08.2012).
- Bischoff, Joachim, Hasko Hüning und Christoph Lieber (2005): Von der neoliberalen zur sozialistischen Gouvernmentalität. Anforderungen an eine Rifondazione der Linken. In: Prokla – Zeitschrift für kritische Sozialwissenschaft 35 (141): 521-540.
- Brand, Ulrich, Achim Brunnengräber, Lutz Schrader, Christian Stock und Peter Wahl (2000): Global Governance. Alternative zur neoliberalen Globalisierung? Münster.
- Buley, Hans-Joachim (2012): Entstehung der Eisenbahnersiedlung Nied. Unveröffentlichtes Manuskript. Frankfurt.
- Bundesministerium der Justiz (o.J.): Gesetz zur Zusammenführung und Neugliederung der Bundeseisenbahnen. URL im Internet: www.gesetze-im-internet.de/bundesrecht/bezng/gesamt.pdf (28.12.2013).
- BpB – Bundeszentrale für politische Bildung (o.J.): Wohnungspolitik. URL im Internet: www.bpb.de/nachschlagen/lexika/handwoerterbuch-politisches-system/40413/wohnungspolitik?p=all (26.08.2012).
- Bürgeramt, Statistik und Wahlen Frankfurt am Main (2009): Frankfurter Statistische Berichte 2009 (2/3). URL im Internet: www.frankfurt.de/sixcms/media.php/678/2009_2_3_Siedlungen_2008.pdf (20.08.2012).
- Bürgeramt, Statistik und Wahlen Frankfurt am Main (2012): Frankfurter Statistisches Jahrbuch 2011. URL im Internet: www.frankfurt.de/sixcms/media.php/678/J2011K02x.pdf (20.08.2012).
- Deutsche Bahn AG (2009): Vorteile und Vergünstigungen – Erweiterte Sozialleistungen. URL im Internet: www.deutschebahn.com/site/nachhaltigkeitsbericht__2009/de/unsere__mitarbeiter/beschaefigungsbedingungen/sozialleistungen/sozialleistungen.html (28.08.2012).
- Deutsche Bahn AG (2013): DB Konzern – Chronik. URL im Internet: www.deutschebahn.com/de/konzern/geschichte/chronik/ (28.12.2013).
- Deutscher Bundestag (Hrsg., 1996): Drucksache 13/3870: Verkauf von Wohnungen für Bahnbedienstete durch das Bundeseisenbahnvermögen und die DB AG. Berlin.
- Deutscher Bundestag (Hrsg., 2000): Drucksache 14/3052: Wettbewerbsverfahren und Kosten im Zusammenhang mit dem Verkauf der Eisenbahnerwohnungen. Berlin.

- Deutscher Bundestag (Hrsg., 2006): Drucksache 16/1583: Immobilienzuordnung bei der Deutsche Bahn AG. Berlin.
- Deutscher Bundestag (Hrsg., 2008): Drucksache 16/8824: Bestand bundeseigener Wohnungen und bundeseigener Wohnungsunternehmen. Berlin.
- Deutsches Historisches Museum (o.J.): 1871-1914. Industrie & Wirtschaft. URL im Internet: <http://www.dhm.de/lemo/html/kaiserreich/industrie/index.html> (28.08.2012).
- Engartner, Tim (2008): Die Privatisierung der Deutschen Bahn. Über die Implementierung marktorientierter Verkehrspolitik. Wiesbaden.
- Engels, Friedrich (1887 [2011]): Zur Wohnungsfrage. Hamburg.
- FESV – Frankfurter Eisenbahnsiedlungsverein eG (o.J.): Wir über uns. URL im Internet: www.fesv.de/index.php/ueberuns.html (31.12.2013).
- Frank, Karl (1955): Betrieblicher Wohnungsbau. Gestern. Heute. Morgen. Frankfurt.
- Gall, Lothar (1999): Eisenbahn in Deutschland: Von den Anfängen bis zum Ersten Weltkrieg. In: Gall, Lothar und Manfred Pohl (Hrsg.): Die Eisenbahn in Deutschland. Von den Anfängen bis zur Gegenwart. München: 13-69.
- Häußermann, Hartmut und Walter Siebel (2000): Soziologie des Wohnens. Eine Einführung in Wandel und Ausdifferenzierung des Wohnens. Weinheim, München.
- Häußermann, Hartmut und Walter Siebel (2004): Stadtsoziologie. Eine Einführung. Frankfurt, New York.
- Hielscher, Stefan (2010): Wie man durch Moral ins „Geschäft“ kommt: Ein ordonomischer Beitrag zum betrieblichen Risikomanagement. In: Zeitschrift für die gesamte Versicherungswissenschaft 99 (2): 155-183.
- Hildebrand, Klaus (1999): Die Deutsche Reichsbahn in der nationalsozialistischen Diktatur. 1933-1945. In: Gall, Lothar und Manfred Pohl (Hrsg.): Die Eisenbahn in Deutschland. Von den Anfängen bis zur Gegenwart. München: 165-244.
- Holm, Andrej (2009): Privatisierung öffentlicher Wohnungsbestände und neue Verwertungsstrategien in Frankfurt am Main. In: Heeg, Susanne und Robert Pütz (Hrsg.): Wohnungs- und Büroimmobilienmärkte unter Stress: Deregulierung, Privatisierung und Ökonomisierung. Frankfurt: 39-56.
- Holm, Andrej (o.J.): Der Ausstieg des Staates aus der Wohnungspolitik. URL im Internet: www.kopofonrw.de/pdf/Downloads/Tagung_Wohnungsbau_holm.pdf (23.08.2012).
- Jessop, Bob (1986): Der Wohlfahrtsstaat im Übergang vom Fordismus zum Postfordismus. In: Prokla - Zeitschrift für kritische Sozialwissenschaft 16 (65): 4-33.
- Kolb, Eberhard (1999): Die Reichsbahn vom Dawes-Plan bis zum Ende der Weimarer Republik. In: Gall, Lothar und Manfred Pohl (Hrsg.): Die Eisenbahn in Deutschland. Von den Anfängen bis zur Gegenwart. München: 109-164.
- Kopper, Christopher (1999): Die Deutsche Reichsbahn 1949-1989. In: Gall, Lothar und Manfred Pohl (Hrsg.): Die Eisenbahn in Deutschland. Von den Anfängen bis zur Gegenwart. München: 281-316.
- Lamnek, Siegfried (2005): Qualitative Sozialforschung. Weinheim.
- Landesbank Hessen-Thüringen Research (2009): Die 100 größten Unternehmen in Hessen. URL im Internet: www.uni-kassel.de/.../Groesste_Unternehmen_Hessens_Feb09.pdf (19.08.2012).
- Lee, Ho-Geun (1994): Regulationstheoretische Überlegungen zur Krise der EG. Arbeitspapier Nr. 11 der Forschungsgruppe Europäische Gemeinschaften. URL im Internet: <http://www.uni-marburg.de/fb03/politikwissenschaft/eipoe/publikationen/publikationen/a11.pdf> (01.01.2014).
- Mayring, Phillip (2010): Qualitative Inhaltsanalyse: Grundlagen und Techniken. Weinheim.
- Meier Kruker, Verena und Jürgen Rauh (2005): Arbeitsmethoden der Humangeographie. Darmstadt.

- Meuser, Michael und Ulrike Nagel (2009): Das Experteninterview – konzeptionelle Grundlagen und methodische Anlage. In: Pickel, Susanne, Gert Pickel, Hans-Joachim Lauth und Detlef Jahn (Hrsg.): Methoden der vergleichenden Politik- und Sozialwissenschaft. Wiesbaden: 465-481.
- Müller-Raemisch, Hans-Reiner (1996): Frankfurt am Main. Stadtentwicklung und Planungsgeschichte seit 1945. Frankfurt.
- Mümken, Jürgen (2006): Kapitalismus und Wohnen. Ein Beitrag zu Geschichte der Wohnungspolitik im Spiegel kapitalistischer Entwicklungsdynamik und sozialer Kämpfe. Lich.
- Münchener Abendzeitung (2012): Neuhauser in Sorge. Ihr Haus wird verkauft – an den Meistbietenden. URL im Internet: www.abendzeitung-muenchen.de/inhalt.neuhauser-in-sorge-ihr-haus-wird-verkauft-an-den-meistbietenden.0082426a-e8e6-4dca-a4b8-72609073da4f.html (20.08.2012).
- Münchener Wochenanzeiger (2008): Pasing/Obermenzing. Stürmische Zeiten im Idyll. Der Zwist um den Grundstückskauf der Genossenschaft der Verkehrsbeamten schwelt weiter. URL im Internet: www.wochenanzeiger-muenchen.de/redaktion/lokalredaktion-muenchen/archi_vwsp/-Aktuell-Pasing_8762.html (20.08.2012).
- Pfadenhauer, Michaela (2009): Auf gleicher Augenhöhe. Das Experteninterview – ein Gespräch zwischen Experte und Quasi-Experte. In: Bogner, Alexander, Beate Littig und Wolfgang Menz (Hrsg.): Experteninterviews. Theorien, Methoden, Anwendungsfelder: 99-116. Wiesbaden.
- Ptak, Ralf (2008): Grundlagen des Neoliberalismus. In: Butterwege, Christoph, Bettina Lösch und Ralf Ptak (Hrsg.): Neoliberalismus. Analysen und Alternativen. Wiesbaden: 13-86.
- Saldern, Adelheid von und Rüdiger Hachtmann (2009): Das fordistische Jahrhundert: Eine Einleitung. In: Zeithistorische Forschungen 2009 (2): 1-7.
- Schubert, Klaus und Martina Klein (2011a): Das Politiklexikon. Bretton-Woods-System. URL im Internet: <http://www.bpb.de/nachschlagen/lexika/politiklexikon/17203/bretton-woods-system> (01.01.2014).
- Schubert, Klaus und Martina Klein (2011b): Das Politiklexikon. Keynesianismus. URL im Internet: www.bpb.de/nachschlagen/lexika/politiklexikon/17702/keynesianismus (01.01.2014).
- Schulz, Günther (1999): Die Deutsche Bundesbahn 1949-1989. In: Gall, Lothar und Manfred Pohl (Hrsg.): Die Eisenbahn in Deutschland. Von den Anfängen bis zur Gegenwart. München: 317-376.
- Stadt Frankfurt am Main (2012): Bericht zur Stadtentwicklung Frankfurt. URL im Internet: www.stadtplanungsamt-frankfurt.de/show.php?ID=11486&psid=d (30.12.2013).
- Stadt Frankfurt am Main (2013a): Stadtteil Nied. URL im Internet: [www.frankfurt.de/sixcms/detail.php?id=2835&_ffmpar\[_id_inhalt\]=12705](http://www.frankfurt.de/sixcms/detail.php?id=2835&_ffmpar[_id_inhalt]=12705) (30.12.2013).
- Stadt Frankfurt am Main (2013b): Stadtplan Frankfurt am Main. URL im Internet: stadtplan.frankfurt.de/frankfurt/html/de/1024x768.html (30.12.2013).
- Zimmermann, Clemens (1991): Von der Wohnungsfrage zur Wohnungspolitik. Göttingen.

Alternatives Wohnen zwischen Häuserkampf und GmbH – Zur Entwicklung der Idee des Mietshäuser Syndikats

Von Jakob Hebsaker & Pieterjan Dom

Abstract

Die Häuser denen, die drin wohnen! Diese Parole wird heute häufig mit den Hausbesetzer_innen-Bewegungen der 1970er und 1980er Jahre in Bezug gesetzt. Seit den 1990er Jahren erhebt jedoch auch das mittlerweile auf deutschlandweit 79 Hausprojekte (Stand Januar 2014) angewachsene Mietshäuser Syndikat, eine alternative Wohninitiative, den Anspruch, jener Parole gerecht zu werden. Der theoretisch-konzeptionelle Hintergrund selbstbestimmten Wohnens erschließt sich zum einen aus der Kritik an einer bürgerlichen Lebensform, zum anderen an einer Kritik des Privateigentums und der damit zusammenhängenden Kapitalisierung des Wohnraums. Die Entstehung des Mietshäuser Syndikats ist dabei eng mit der jüngeren Entwicklung besetzter Häuser verknüpft. Gleichwohl einiger Vorteile dieser neuen, legalen Alternative scheint gerade der Schritt zum (kollektiven) Kauf von Wohneigentum durchaus auch eine Entfernung von bestimmten Leitbildern der Hausbesetzer_innen-Bewegung darzustellen. Aus diesem Grund möchte sich der vorliegende Artikel näher mit der Fragestellung beschäftigen, inwiefern sich auch im Mietshäuser Syndikat die Ideale, Motive und Ziele einer Hausbesetzer_innen-Bewegung widerspiegeln oder ob dieses nicht vielmehr lediglich ein Instrument alternativen Wohnens unter Abkehr von den politischen Zielen der früheren Hausbesetzer_innen-Bewegung darstellt. Hierzu wurden empirische Daten aus einer Gruppendiskussion mit Vertretern von Mietshäuser Syndikat, Hausbesetzungsszene und genossenschaftlichem Wohnen ausgewertet.

Keywords: Alternatives Wohnen, Mietshäuser Syndikat, Besetzte Häuser und Subversivität

Einleitung

Die Situation der Wohnungsmärkte in westeuropäischen Großstädten hat sich in den letzten Dekaden zunehmend dahingehend entwickelt, dass einerseits die auf Allokation und Redistribution setzenden Systeme sozialer Wohnungsversorgung, die Ausgrenzungen im Bereich des Wohnens ausgleichen sollten, abgelöst wurden durch eine neoliberale Ökonomisierung der Wohlfahrtsysteme. Im Zuge dieses Restrukturierungsprozesses etablierte sich der Wohnungs- und Immobilienmarkt gegenwärtig zunehmend als Spekulationsobjekt. Dies äußert

sich in eine Verschärfung der Wohnungsversorgung ökonomisch benachteiligter Haushalte (Holm 2011: 207 ff., vgl. Keitzel et al. 2014 in diesem Band, Kuschinski 2014 in diesem Band). Andererseits wurden in den letzten Dekaden mehrere Debatten wie beispielweise *Le droit à la ville*¹ von Lefebvre (1968: 146) angestoßen oder theoretisch-konzeptionelle Ansätze, wie subversives Wohnen (z.B. Möller 2010: 85) entwickelt. Gleichzeitig kam es aber auch zu urbane Revolten, welche auf die Schaffung alternativer Kulturräume sowie Hausbesetzungen oder Kämpfe gegen Großprojekte und Gentrifizierung in verschiedenen Städten zielten (Schmid 2011: 27 ff.).

An dieser höchst politischen Thematik, die eine Diskussion nach alternativen Ansätzen und Formen des Wohnens sowie die Notwendigkeit einer kooperativen und solidarischen Lebensform fordert, schließen sich auch Konzepte selbstbestimmter Wohnprojekte an, die hier beispielhaft untersucht werden sollen. Der thematische Schwerpunkt dieser Arbeit liegt dabei auf dem Mietshäuser Syndikat, einem Anfang der 1990er Jahre aus der Hausbesetzer_innen-Bewegung heraus entstandenen Modell, das es ermöglicht, Häuser dauerhaft gemeinschaftlich zu nutzen und gleichzeitig dem Markt zu entziehen (Rost 2003: 7). Unsere Fragestellung lautet daher: Wie hat sich seit den 1970er Jahren die Idee von selbstorganisierten Wohnprojekten in Frankfurt am Main² und insbesondere im Kontext des Mietshäuser Syndikats entwickelt? Themenfelder, die mit dieser Fragestellung berührt werden, sind sowohl politischer als auch sozialer Art.

Erstere zielt auf die Idee beziehungsweise den Idealismus, den Anspruch und die Motivation der Menschen, die in selbstbestimmten Wohnprojekten leben. Diese Motivation soll vor allem im Hinblick auf und anhand des Wandels selbstbestimmter Wohnprojekte von eher „radikalen“ Hausbesetzungen im Kontext des Frankfurter Häuserkampfes der 1970er Jahre (vgl. hierzu Herding 2000) hin zu vordergründig „systemimmanenten“ Syndikats-Häusern in Frankfurt untersucht werden (vgl. hier zu Mietshäuser Syndikat 2011). Handelt es sich bei den Projekten des Mietshäusersyndikats um eine Weiterentwicklung von Hausbesetzungen oder stellen diese vielmehr eine Abkehr von den politischen Idealen der Hausbesetzer_innen-Szene dar? Diese Genese sowohl hinsichtlich der Motivation und Idealismus als auch rechtlicher Form ermöglicht die Vorstellung, Beleuchtung und Hinterfragung konkreter Handhabung sowie Ziel und Zweck insbesondere des Mietshäuser Syndikats. Wird das Mietshäuser Syndikat seinem Anspruch gerecht, einen Beitrag zur Problematisierung und Veränderung der gegenwärtigen Wohnungspolitik in Großstädten wie Frankfurt beizusteuern? Verfügt das Mietshäuser Syndikat über eine ähnliche Außenwirkung und Stoßkraft, wie die Hausbesetzer_innen-Bewegung (vgl.: Die Bewohner_innen der Lu15 2010: 78) oder stellt es hauptsächlich ein Instrument alternativen Wohnens dar und gilt lediglich als Ausdruck des Wandels der Hausbesetzer_innen-Szene?

Die Überlegungen des Mietshäuser Syndikats stellen dabei keinen Einzelfall dar. Vergleichbare Tendenzen spiegeln sich auch an anderen Orten mit ähnlichen Motivationen wieder, wie ein Artikel der Süddeutsche Zeitung über die Freistadt *Christiania* in Kopenhagen mit der Überschrift „Von Hausbesetzern zu Hausbesitzern“ vermuten lässt (Jung 2012: 12). Mit dem Kauf in Höhe von 11,5 Millionen Euro des ehemaligen Kasernengeländes, einer jährlichen Miete von 800.000 Euro für die Nutzung denkmalgeschützter Gebäude, erhalten auch hier Kapital- und Immobilienmarktregelungen Einzug in ein besetztes Stadtquartier. Dass solche Stadtquartiere gerade in Krisenzeiten von großer gesellschaftlicher Bedeutung sind, zeigen aktuell die Bewohner_innen des Athener Stadtviertel *Exarchia*, die sich solidarisch gegenüber sozialen und ökonomisch schwächeren Menschen zeigen (Beis 2012: 1).

Der vorliegende Beitrag beginnt mit einer kurzen Einführung in das Konzept neoliberaler Stadtpolitik. Dies soll Aufschluss über den politischen Wandel geben, infolge dessen auch

¹ deutsch: Das Recht auf Stadt.

² Im weiteren Text wird zur besseren Lesbarkeit auf den Zusatz 'am Main' verzichtet.

alternative Wohnprojekte gezwungen werden, ihre Strategien der Wohnraumaneignung immer weiter zu entwickeln und zu optimieren.

Der theoretisch-konzeptionelle Hintergrund selbstbestimmten Wohnens erschließt sich zum einen aus der Kritik an einer bürgerlichen Lebensform, zum anderen an einer Kritik des Privateigentums und der damit zusammenhängenden Kapitalisierung des Wohnraums. Das daran anschließende Kapitel führt zunächst in Historie, Konstruktion und Finanzierung des Mietshäuser Syndikats ein. In einem weiteren Schritt wird dieses beständige und erfolgreiche Beispiel heutiger Gegenkultur dann mit Theorien zur Praxis der Subversion verknüpft. Darauf folgt eine kurze Begründung der von uns verwendeten qualitativen Methodik einer Gruppendiskussion zur Untersuchung des Wandels selbstorganisierter Wohnprojekte in Frankfurt.

In der Auswertung dieser Gruppendiskussion werden dann schließlich Ähnlichkeiten und Unterschiede der Hausbesetzer_innen Bewegung zum Mietshäuser Syndikat selektiv herausgearbeitet. Das abschließende Fazit greift diese Ergebnisse noch einmal auf, diskutiert das Mietshäuser Syndikat im Bezug zu anderen, ähnlichen Bewegungen sowie dessen Position in und dessen Auswirkung auf Staat bzw. Politik.

Theoretisch-konzeptioneller Hintergrund selbstbestimmten Wohnens

Selbstbestimmtes Wohnen fordert eine fortwährende politische Auseinandersetzung mit dem jeweiligen gesellschaftlichen System. Eine Analyse über selbstbestimmtes Wohnen sollte sowohl die äußeren Konditionen, unter denen solche Projekte entstehen als auch die Alternative berücksichtigen, die es zur gewöhnlichen Wohnform darstellt. Daher soll zunächst auf die Entwicklung der Stadt in Bezug auf ihre Aufgabenwahrnehmung und den davon beeinflussten Immobilienmärkten eingegangen werden, bevor in einem weiteren Schritt die Kritik an bürgerlicher Lebensform und bürgerlichem Eigentum thematisiert wird.

Die Strategie der unternehmerischen Stadt

Interpretiert man die rezente Stadtentwicklungsgeschichte nach *David Harvey*, wonach die Verwandlung der Stadt in eine Anlagesphäre, in der Urbanisierung zum Mittel wird für „*absorbing the surplus product that capitalists perpetually produce in their search for profits*“ (2008: 25), stellt man fest, dass sich die Absorption des Surplus durch Urbanisierung in unterschiedlicher Art und Weise seit dem Umbau von Paris Mitte des 19. Jahrhunderts, je nach Leitbildsetzung, manifestiert. So führte beispielsweise der Urbanismus der Funktionstrennung nach Ende des Zweiten Weltkriegs zu weitreichenden kostenintensiven baulichen und strukturellen Veränderungen (Heineberg 2006: 128 f.).

Aufteilung und Reduzierung des städtischen Lebens auf die vier Funktionen Wohnen, Freizeit, Arbeit und Verkehr unter dem Leitbild der Charta von Athen führten zum einen in Wissenschaft und Öffentlichkeit zur Debatte *Krise der Stadt* und damit zu einer Renaissance städtischer Lebensstile. Vor allem in Bezug auf ihre Zentralität wurde die Debatte durch *Henri Lefebvre* angestoßen, der das Resultat des funktionellen modernen Städtebaus gekoppelt an dem Aufstieg des Fordismus als eine Homogenisierung der Lebensbedingungen und Konditionierung des Alltagslebens der urbanen Bevölkerung interpretierte (1968: 111). Zum anderen wurde die Zentralität der Städte oder auch die räumliche Agglomeration sowie die Kommodifizierung des Urbanen unter ökonomischen Gesichtspunkten wiederentdeckt, eine Zentralität, die sich in der Herstellung von globalen ökonomischen Kontroll- und Leitungsfunktionen bei Innovationsprozessen (Sassen 2002: 90), aber auch in den urbanen Revolten der 1970er Jahre

widerspiegelte, die „das Versprechen nach Freiheiten, Begegnungsmöglichkeiten, städtischer Kultur und Aneignung des öffentlichen Raumes“ forderten (Schmid 2011: 27).

Galt die Stadt unter fordistischen Bedingungen eher als soziale Integrationsmaschine und ausführendes Organ des Wohlfahrtsstaates mit der Konzentration auf sozialstaatliche und infrastrukturelle Maßnahmen, wurde die Stadt im Postfordismus – durch neoliberale Restrukturierungsprogramme initiiert – zunehmend selbst für die Schaffung von Wohlstand und Arbeitsplätzen verantwortlich und wurde somit „Ausdruck des grundlegenden Wandels von lokalen Politikformen, Problemdefinitionen und Aufgabenwahrnehmung durch den lokalen Staat“ (Heeg und Rosol 2007: 492). Dabei verändert sich der Fokus städtischen Handelns zu Stärkung und Ausbau der eigenen Wettbewerbsfähigkeit, wodurch eine Zunahme sozialer Ungleichheit droht und lokale Sozialpolitik, gerade auch im Kontext des sozialen Wohnungsbaus, an Relevanz verliert und immer mehr vernachlässigt wird. Bei der Herstellung eines persönlichen Profils werden endogene Potentiale kultiviert und eine Politik entwickelt, die Differenzen zu markieren sowie soziale und kulturelle Ressourcen zu aktivieren und zu funktionalisieren sucht (Mayer 1990: 195; Heeg und Rosol 2007: 493).

Susanne Heeg und Marit Rosol (2007) definieren fünf Neuausrichtungen infolge dieser Umstrukturierungsprozesse. Neben einem Paradigmenwechsel von *government* zu *governance*, einem inflationär als Instrument der Imagebildung genutzten Festivalisierung von Stadtpolitik sowie zunehmende territoriale Kontrollstrategien unter privatwirtschaftlicher Regulation, gibt es im Hinblick auf den Immobilienmarkt zum einen verstärkende Tendenzen hinsichtlich der Privatisierung und Kommodifizierung kommunaler Bestände und Aufgaben. Zudem vollzieht sich ein Wandel von der Mieter_innen- zur Eigentümer_innenstadt.

Diese städtische Neuorientierung unter neoliberalen Konditionen führt einerseits dazu, dass in vielen Bereichen der Stadt eine institutionelle Öffnung gegenüber nicht-staatlichen und nicht-gewählten Akteur_innen erfolgt, wobei Verantwortung in der Zusammenarbeit mittels sogenannter *Public-Private-Partnerships* übergeben wird. Dies führt letztlich zu diffusen machtpolitischen Verhältnissen und einer zunehmenden Unschärfe neokommunitaristischer Strategien. Ressourcen werden weitestgehend für Maßnahmen und Aktionen mobilisiert, die zur Bekanntheit und Imageverbesserung gegenüber potenziellen Investor_innen beitragen. Andererseits erfahren bestimmte Bevölkerungsgruppen, wie die besitzhabende Mittelschicht und hochqualifizierte Bevölkerungsschichten, erhöhte Aufmerksamkeit, was mit der Stilisierung eines neuen Stadtbürgertums einher geht (ebd.: 493 ff.).

Die Konsequenz des Konzepts der unternehmerischen Stadt liegt darin, dass die Hauptaufgabe der öffentlichen Hand zunehmend von marktwirtschaftlichen Interessen bestimmt wird, bei denen erfolgversprechende Unternehmen unterstützt und gefördert werden, jedoch soziale und kulturelle Aspekte, auch in Bezug auf Integration sowie die generelle Daseinsversorgung und die Rechte der Bürger vernachlässigt werden. Unter diesen Bedingungen einer veränderten Stadtpolitik, welche die derzeitige Ausprägung des spekulativen Immobilienmarkts erst ermöglichte, sollten gerade alternative Konzepte von Wohnen außerhalb des spekulativen Immobilienmarkts hinsichtlich ihrer Lösungsansätze für jegliche Bevölkerungsgruppen untersucht werden, welche den negativen Auswirkungen eines spekulativen Immobilienmarktes, wie Verdrängung und Diskriminierung, besonders ausgesetzt sind.

Zur Kritik an bürgerlicher Lebensform und bürgerlichem Eigentum

Kern der politisch propagierten und gesellschaftlich dominanten Wohnform im Westeuropa zu Zeiten des Fordismus war die Kleinfamilie inklusive der Aufteilung zwischen der patriarchalen „Ernährerrolle“ des Ehemannes und der „Hausfrauenrolle“ der Ehefrau – egal ob in den von linken Parteien und Arbeiterorganisationen propagierten Mietshäusern, im Eigentum

von Wohnungsbaugesellschaften oder in den von konservativen Strömungen favorisierten Eigenheimen auf der grünen Wiese (Häußermann, Läßle und Siebel 2008: 151 ff.). Insbesondere durch die Studentenbewegungen der 1960er Jahre und die sich daraus entwickelnden Alternativbewegungen der folgenden Jahrzehnte wurde diese bürgerliche Lebensform zwischen Kleinfamilie, Eigenheim und geschlechtsspezifischer Rollenverteilung jedoch intensiv kritisiert (Häußermann und Siebel 1987: 14 ff.). Als Gegenmodell wurde hier oft gemeinschaftliches oder selbstbestimmtes Wohnen angeführt.

Der Grundsatz von selbstbestimmten Wohnprojekten geht nach *Jürgen Hasse* (2009:208 ff.) auf die Überlegungen der Kommune-Bewegung der 1960er Jahre zurück und bezieht sich auf die Idee einer gelebten Gemeinschaft in der gemeinsamen Wohnung. Dieser Grundsatz liegt darin begründet, dass auf der Basis sozialer Übereinkünfte, in deren Zentrum das Menschenbild eines freien, autonomen, nicht dogmatischen Individuums steht, sich die Person als politisch begreift. Die Lebenssituation der gelebten Gemeinschaft ruht auf zwei Säulen. Einerseits gibt es regelmäßig stattfindende Plenumsitzungen, die auf konsensuellen Wegen für die Lösung von Problemen fungieren sollen. Andererseits sollen zahlreiche gemeinschaftliche Räume die Gruppenidentität verstärken und verfestigen.

Hausbesetzer_innen-Bewegungen in der BRD

Diese Kritik an der bürgerlichen Kleinfamilie und darauf aufbauenden Lebensentwürfen selbstbestimmten Wohnens findet sich auch in den verschiedenen Hausbesetzungsbewegungen der BRD seit den 1970er Jahren. Allerdings wird hier die oben formulierte Kritik am bürgerlichen Leben noch um bestimmte politische und ökonomische Aspekte erweitert. Eine umfangreiche Thematisierung der Hausbesetzer_innen-Bewegung erscheint uns an dieser Stelle als besonders relevant, da auf diese Weise erstens die enge ideologische und historische Verknüpfung zwischen Hausbesetzer_innen und dem Mietshäuser Syndikat augenscheinlich wird. Zweitens erschließt sich die Notwendigkeit eines Konstrukts wie dem des Mietshäuser Syndikats erst aus eben jenen Erfahrungen der Hausbesetzungen.

Obwohl die tatsächlichen Gründe für einzelne Besetzungen nicht identisch sind, lassen sich neben den gemeinsamen Zielen – durch Besetzung zu protestieren, Widerstand zu leisten und aktiv die herrschenden Norm- und Wertvorstellungen in Frage zu stellen – vier unterschiedliche Motive skizzieren. Gemäß dem Motto „*Die Häuser denen, die drin wohnen*“ (Amantine 2011: 13) geht es bei Besetzungen erstens darum, kapitalistische Eigentumsverhältnisse wie auch die staatliche Wohnungspolitik generell in Frage zu stellen und mittels der Besetzung aktiv gegen kapitalistische Verwertungs- und immobilienwirtschaftliche Wertsteigerungsstrategien vorzugehen, aber auch wie im Frankfurter Westend für „Erhaltung und Entwicklung statt Zerstörung und Geschwindigkeit“ zu kämpfen (Herding 2002: 1). Daran anschließend wird oft auch das Fehlen von finanzierbarem Wohnraum angeführt. Aus der oben formulierten Kritik heraus geht es bei Hausbesetzungen zweitens zumeist auch darum, mit alternativen, gemeinschaftlichen Lebens- und Arbeitsformen außerhalb der und in Abgrenzung zur Kleinfamilie zu experimentieren. Drittens stellen besetzte Häuser auch eine Widerstandsform im politischen Kampf gegen existierende gesellschaftliche Machtstrukturen und Herrschaftsverhältnisse dar. Zuletzt ist auch die Bereitstellung von Freiräumen für alternative Kommunikations- und Kulturzentren ein Ziel von Hausbesetzer_innen (ebd.: 13 f.). Neben der Besetzung als politischem Instrument des Widerstands lässt sich folglich auch hier die Kritik am bürgerlichen Leben und jeder Art von Wohneigentum als zentrales Element festhalten.

Die meisten Hausbesetzungen lassen sich in den frühen 1980er Jahren verorten. So gab es beispielsweise laut Verfassungsschutz im Jahr 1981 rund 700 besetzte Häuser auf dem Gebiet

der BRD (Grauwacke 2003: 14), von denen alleine zwischen Januar und April desselben Jahres 370 neu besetzt wurden (Amantine 2011: 21). Interessanterweise zeichnete sich schon zu dieser Zeit eine klare Spaltung der Bewegung ab. So gab es Gruppierungen die – mit dem Ziel preiswerten Wohnraum zu erhalten und zu sanieren – auch bereit waren, Häuser langfristig durch Verträge an sich zu binden und zu sichern. Zur Diskussion standen Treuhand- wie Stiftungsmodelle für die besetzten Häuser. Andere Gruppierungen dagegen, welche die Besetzung primär als Mittel im politischen Kampf gegen Staat, Kapitalismus und staatliche Repressionen ansahen, lehnten solche Verhandlungen kategorisch ab (ebd.: 22 ff.). Diese Position ist mit der Erfahrung verbunden, dass durch die Verbindung von Besetzungs-Alltag mit politischem Kampf, besetzte Häuser neben ihrer sozialen Funktion gleichzeitig zum Ausgangspunkt für politische Aktivitäten der radikalen Linken werden können. Dagegen geht durch Mietverträge die Idee des politischen Kampfes mittelfristig verloren (Grauwacke 2003: 14 f.). Weitere Besetzungswellen in der BRD lassen sich auf die späten 1980er und um 1990 datieren. Zwar gab es auch ab den 1990er Jahren immer wieder vereinzelte Hausbesetzungen in Deutschland, aber aufgrund der relativ geringen Anzahl und einer eher geringen gesellschaftlichen Außenwirkung, ist es hier nicht möglich, von einer größeren Hausbesetzer_innen-Bewegung zu sprechen (Amantine 2011: 37, 222). Letztendlich zog sich die beschriebene Spaltung innerhalb der Bewegung auch bis in die Gegenwart, sodass beispielsweise von den ca. 400 besetzten Häusern in Berlin seit 1971 200 bis 250 Häuser durch Initiativen der Besetzer_innen legalisiert wurden (ebd.: 21 ff.). Wie schon auf einem selbstironischen Flugblatt aus dem Berlin der 1980er Jahre angedeutet, wurde die Entwicklung vieler ehemals besetzter Häuser zurück ins Privateigentum – zum Teil auch forciert durch ehemalige Besetzer_innen – somit schließlich langfristig zu einer Tatsache (Grauwacke 2003: 77). Einen Sonderweg, besetzte Häuser aus der Illegalität in ein geregeltes Mietsverhältnis zu überführen, stellt das Mietshäuser Syndikat dar, auf welches im Weiteren näher eingegangen wird.

Mietshäuser Syndikat

„Der Verein Mietshäuser Syndikat ist ein Solidarzusammenschluss im Mietshausbereich. Es ist gemeinsames Ziel aller Vereinsmitglieder, die Entstehung selbstorganisierter Mietshausprojekte zu unterstützen und politisch durchzusetzen: Menschenwürdiger Wohnraum, das Dach überm Kopf, für alle“ (Rost 2003: 8).

Die Entstehungsgeschichte des Mietshäuser Syndikats ist eng mit der jüngeren Entwicklung besetzter Häuser verknüpft. So geht es – wie obiges Zitat verdeutlicht – zum einen auch hier um den Kampf nach bezahlbarem Wohnraum oder einem Grundrecht auf Wohnen, zum anderen sind auch viele heutige Projekte des Mietshäuser Syndikats aus ehemaligen besetzten Häusern entstanden. Erstmals wurde die Idee eines Syndikats zur Verwaltung von gemeinsam genutztem Wohneigentum in der ehemaligen Grether'sche Fabrik in Freiburg realisiert. Hier entstand nach langjähriger Besetzung um 1990 erstmals die Idee, durch Legalisierung der andauernden Gefahr einer Räumung zu entgehen und mittels spezieller Mechanismen das erworbene Wohneigentum dauerhaft gemeinschaftlich zu nutzen und dem Markt zu entziehen (Rost 2003: 7).

Diese Idee entwickelte sich aus der Erfahrung heraus, dass viele Hausprojekte und besetzte Häuser, obwohl sie sich anfänglich den Idealen von gemeinschaftlichem, selbstbestimmtem Wohnen verschrieben, nach einer gewissen Zeit wieder in Privateigentum übergingen. Mit der Gründung des Mietshäuser Syndikats sollte eine solche Entwicklung der Entfernung von ursprünglichen Idealen dauerhaft verhindert werden (Blume 2009).

Bewusst grenzte sich das Mietshäuser Syndikat dabei von Konzepten des genossenschaftlichen Wohnens ab (vgl. Dornig & Blechschmidt 2014 in diesem Band). Dies scheint zumin-

dest auf den ersten Blick zu verwirren. Schließlich folgten auch die ersten Genossenschaften in Deutschland Leitbildern des gemeinschaftlichen Wohnens und verstanden sich in der Mehrzahl als „Wegbereiter einer neuen Lebens- und Wohnkultur“ (Häußermann und Siebel 1996: 107). So wurde auch zu Beginn des Mietshäuser Syndikats die Gründung einer Genossenschaft in Betracht gezogen. Allerdings hätte eine große Genossenschaft, in der alle Häuser des Mietshäuser Syndikats vertreten wären, einen immensen Autonomieverlust der einzelnen Hausprojekte bedeutet, während bei vielen kleinen Einzelgenossenschaften keine Querverknüpfungen zwischen den einzelnen Projekten möglich gewesen wären (Mietshäuser Syndikat 2013: 7). In Anlehnung an Matthias Neuling (1987) ließ sich zudem bei vielen älteren Genossenschaften das Phänomen beobachten, dass die Zielvorstellungen späterer Genossenschaftler_innen von denen der ersten Generationen abweichen. Dies zeigt sich darin, dass nach einigen Jahrzehnten bei vielen genossenschaftseigenen Wohnungen und Häusern von der dort rechtlich vorhandenen Möglichkeit einer Satzungsänderung und damit des Verkaufs und der Privatisierung Gebrauch gemacht wurde (Rost 2003: 8).

Konstrukt

Um eine solche Entwicklung zu verhindern, wurde ein rechtliches Konstrukt gewählt, bei dem alle Eigentumstitel der einzelnen Mietshäuser Syndikats-Projekte an „Haus GmbHs“ übertragen werden. Auf diese Weise wird den in Hausvereinen organisierten Bewohner_innen der einzelnen Projekte die alleinige Entscheidungsbefugnis über einen eventuellen Verkauf des Eigentums genommen.

Eine „Haus GmbH“ setzt sich dabei immer aus zwei verschiedenen Gesellschaftern zusammen. Zuerst aus dem jeweiligen Hausverein, der aus sämtlichen aktuellen³ Bewohner_innern besteht. Dieser hat umfangreiche Entscheidungsbefugnisse über alle Belange, die das Haus und den Hausverein betreffen. So zum Beispiel über Miethöhe, Auswahl der Mieter_innen, Finanzierung, Besetzung der Geschäftsführung, Entscheidung über Umbautätigkeiten und nicht zuletzt Vetorecht über den Verkauf des Hauseigentums. Die zweite Gesellschafterin eines jeden Hausvereins besteht aus der Mietshäuser Syndikat GmbH, die sich aus sämtlichen, im Mietshäuser Syndikat organisierten Projekten zusammensetzt. Diese nimmt eine Art Kontrollinstanz ein, wobei ihr Mitspracherecht auf einige wenige Bereiche begrenzt ist. So besitzt sie lediglich ein Vetorecht bei absoluten Grundsatzentscheidungen, wie einem Hausverkauf oder generellen Satzungsänderungen (Mietshäuser Syndikat 2013: 6, Schweitzer 2003a: 9).

³ Sobald das individuelle Mietverhältnis mit der „Haus GmbH“ beendet wird, gehen auch alle Ansprüche auf Mitbestimmung im Hausverein verloren (Hummel 2011: 124).

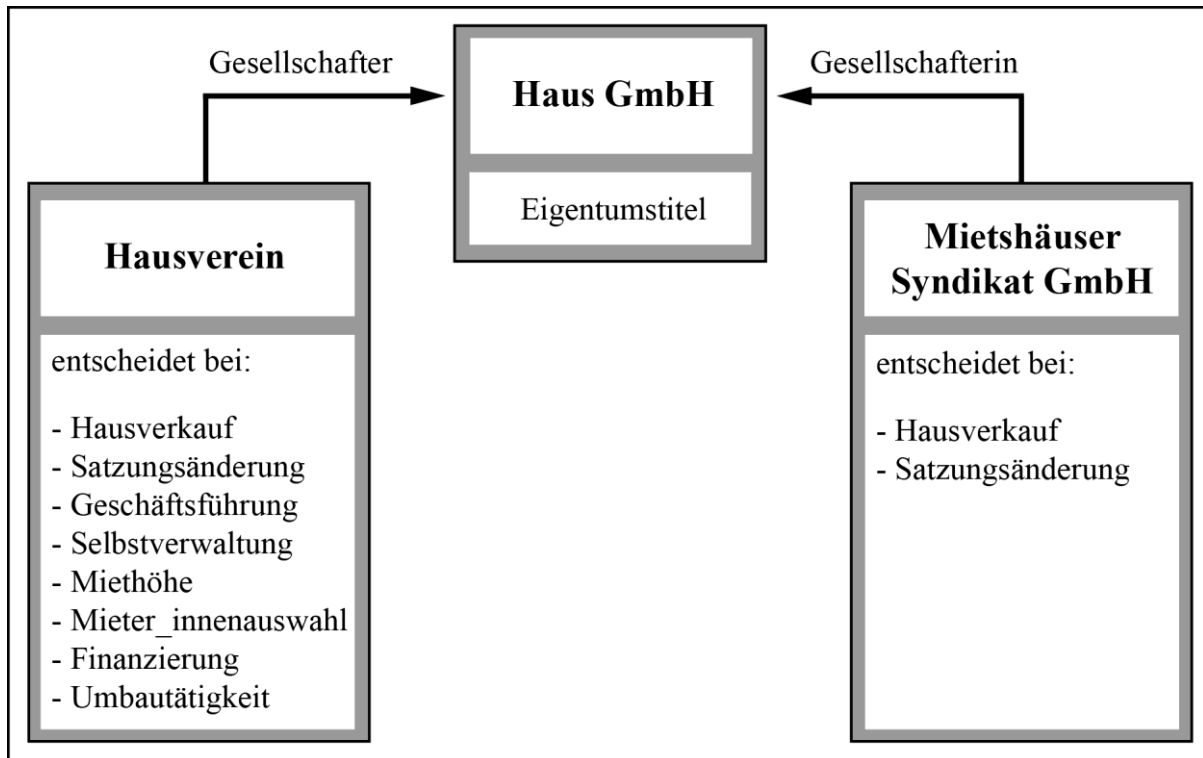


Abbildung 1: Quelle: Eigene Darstellung; erweitert nach Mietshäuser Syndikat 2013: 6.

Da das Gros der in der Mietshäuser Syndikat GmbH organisierten Projekte keinen Gewinn aus dem Verkauf eines fremden Eigentums ziehen kann, ist mit Hilfe der beschriebenen Konstruktion davon auszugehen, dass von dieser Seite in den meisten Fällen gegen einen Hausverkauf gestimmt werden wird, womit das Eigentum auch für die Dauer mehrerer Jahrzehnte in kollektivem Eigentum verbleibt. Ein weiterer Mechanismus um Eigentumsverkäufe unattraktiv zu machen besteht darin, dass der Erlös eines eventuellen Verkaufs immer einem Dritten zugesprochen werden muss (Schweitzer 2003a: 9).

Finanzierung und Solidarfonds

Der Kauf von Immobilien und die Folgefinanzierung neuer Projekte werden zumindest in den Anfangsjahren über sogenannte Direktkredite durchgeführt. Dabei handelt es sich um Kredite, die nicht von Banken, sondern von Privatpersonen aus dem Umfeld der Projektbeteiligten stammen. Auf diese Weise können einerseits hohe Zinsen vermieden werden, andererseits bietet sich hier den Kreditgeber_innen die Möglichkeit, ihr Geld in sozialen Projekten anzulegen und darüber hinaus genau über dessen Nutzung informiert zu sein. Diese Direktkredite werden dabei zumeist mittels einer im Grundbuch eingetragenen Sammelgrundschuld finanziell abgesichert und über die monatlichen Mieteinnahmen der Hausbewohner_innen zurückbezahlt. Häufig wird bei der finanziellen Absicherung neben den Direktkrediten auch auf Absicherungskredite von Banken wie der GLS-Bank zurückgegriffen (Schweitzer 2003b: 10). Langfristig besteht zwar das Ziel der Projekte darin, sich zu entschulden, in der Praxis ist es dagegen durchaus attraktiv, auch weiterhin verschuldet zu sein, so dass von Steuerersparnissen profitiert werden kann.

Neben den Direktkrediten stellt ein Solidarfonds die zweite finanzielle Säule des Mietshäuser Syndikats dar. Dieser speist sich aus einem Teil der Mieten der Projektbewoh-

ner_innen. Da die Miete sich in der Regel über lange Zeit nicht erhöht und somit der zur Abbezahlung der Direktkredite benötigte Teil daraus geringer wird, steigt mit der Zeit der Anteil der Miete, welcher in den Solidarfonds fließt (Hummel 2011: 124). Allmählich entwickeln sich also alle Syndikats-Häuser vordergründig zu gewinnerwirtschaftenden Immobilienunternehmen. Allerdings werden sämtliche Gewinne ausschließlich dem Syndikat zugeführt. Dieser, durch das Mietshäuser Syndikat verwaltete Solidarfonds wird für Öffentlichkeitsarbeit, Beratung für neue Initiativen, als Direktkredit zur finanziellen Unterstützung neuer Projekte und als Stammkapital genutzt (Mietshäuser Syndikat 2013: 9). Aus diesem Grund lässt sich bei einem solchen Projekt eher von einer Art solidarische (Gegen-)Ökonomie sprechen, bei der das Ziel neben einer gegenseitigen Mitgliederförderung darin besteht, durch Öffentlichkeitsarbeit und (begrenzte) Bereitstellung von Förderkapital immer mehr Häuser dem Markt zu entziehen (vgl. Möller 2008: 78 f.).

Über die Neuaufnahme von Hausprojekten entscheidet die mehrmals jährlich stattfindende Mitgliederversammlung des Vereins Mietshäuser Syndikat. Hier ist es generell jedem neuen Projekt möglich, in den Syndikats-Verbund aufgenommen zu werden. Inhaltliche Voraussetzungen sind dabei erstens der Verzicht auf eine weitere Vermarktung, indem das Grundmodell um die „Haus GmbH“ übernommen wird und zweitens die Zahlung des beschriebenen Solidarbeitrags und Selbstorganisation. Abgelehnt werden Projekte mit rechtsradikalem, fanatischreligiösem oder anti-emanzipatorischem Gedankengut sowie Anfragen von kommerziellen Bauträgerfirmen, weil diese mit der Idee des Syndikats nicht vereinbar sind (Mietshäuser Syndikat 2013: 10).

Die gesellschaftliche Relevanz des Mietshäuser Syndikats zeigt sich nicht zuletzt darin, dass es seit seiner Gründung in Freiburg vor gut 20 Jahren stetig gewachsen ist. So organisieren sich heute (Stand: August 2014) innerhalb des Syndikats deutschlandweit 79 Hausprojekte, drei Büros in Freiburg, Tübingen und Berlin und 24 Projektinitiativen, welche die Gründung eines eigenen Hausprojekts anstreben (Mietshäuser Syndikat 2014).

Mietshäuser Syndikat als subversives Wohnen

Die beschriebene Struktur des Mietshäuser Syndikats verdeutlicht einen vordergründigen Einklang des Mietshäuser Syndikats mit den Regeln kapitalistischer Akkumulationslogiken, womit es sich eindeutig von der revolutionären Politik der Hausbesetzer_innen-Bewegung abgrenzt. So werden hier Häuser „regelkonform“ mit Krediten aufgekauft, anstatt sich „illegal“ den Grundbesitz von dritten selbst anzueignen. In Anlehnung an *Johannes Agnoli* lässt sich das Konstrukt des Mietshäuser Syndikats jedoch auch als eine subversive Strategie beschreiben, bei der zum Kampf gegen das bestehende System nur die innerhalb des Systems zur Verfügung stehenden Mittel genutzt werden. Bei der Subversion handelt es sich folglich nicht um eine (versuchte) Revolution. Stattdessen handelt es sich hier um eine historische Aktionsform aus konterrevolutionär dominierten Zeitepochen, die zwar das jeweilige System attackiert, jedoch nicht versucht, dieses durch ein anderes zu ersetzen. Subversion kann in diesem Zusammenhang auch als eine Art Vorarbeit zur Revolution angesehen werden (Agnoli 1996: 14 ff.).

Ein weiterer Theoretiker, dessen Überlegungen derer *Agnolis* ähneln, ist *John Holloway*. Dieser kommt zu der Auffassung, dass die bisherigen Ansätze einer Veränderung hin zu einer sozialistischeren Gesellschaft sich innerhalb einer Dichotomie zwischen Reform und der Revolution bewegen. Beide Ansätze sehen den Staat als geeigneten Ausgangspunkt, um eine Veränderung der Gesellschaft zu erreichen. Darum gehen beide davon aus, dass die Welt durch das Erobern von Staatsmacht zu verändern sei. Gerade durch die Erfahrungen in kommunistisch geführten Ländern wie China und der ehemaligen Sowjetunion, aber auch durch

die Enttäuschungen durch gebrochene Versprechen von sozialdemokratisch bzw. reformistisch geführten Regierungen, welche ihre politische Praxis im Verlauf der Zeit immer mehr an prokapitalistische Regierungsweisen angepasst haben, sieht es *Holloway* jedoch als belegt, dass – von einem gegenwärtigen Standpunkt aus – letztendlich sowohl der revolutionäre, als auch der reformistische Ansatz zur Eroberung der Macht als historisch gescheitert betrachtet werden müsse (*Holloway* 2004: 21 ff.). Dies wird damit begründet, dass zum einen der Staat als soziales Verhältnis verstanden werden muss, das prinzipiell immer einen Ausschluss der Menschen von Macht bedingt (*Holloway* 2005: 35).

Zum anderen betont er, dass das Aufbegehren gegen den Kapitalismus⁴ immer mit dem Ziel verbunden ist, die gegenwärtigen Machtverhältnisse aufzuheben. Gerade im Hinblick auf die erwähnten historischen Erfahrungen scheint es jedoch nicht möglich, Machtverhältnisse zu verändern, indem die Macht erobert wird, wenn also der Kampf dagegen innerhalb der Logik jener Machtverhältnisse geführt wird (*Holloway* 2004: 28). Aus dieser Überlegung heraus kommt *Holloway* zu der Notwendigkeit, „die Welt [zu] ändern, ohne die Macht [im Staat] zu übernehmen“ (*Holloway* 2005: 35). Dabei ist es auch für *Holloway* wichtig, weiter an der Revolution zu arbeiten. Dies darf aber nicht innerhalb einer Logik von Macht, Gegenmacht und Zerstörung geschehen.

Vor dem Hintergrund der Annahme, dass das soziale Verhältnis Kapitalismus heute nur existiert, weil wir ihn durch unser alltägliches Handeln immer wieder aufs Neue reproduzieren, plädiert *Holloway* dafür, mittels autonomer Formen des Handels, der Entwicklung neuer gemeinschaftlicher, kollektiver Organisationsformen wider der individuellen Subjektivität des Kapitalismus⁵ und einer erneuten Verbindung von Politik und Ökonomie⁶ auf eine Revolution hinzuwirken (ebd.: 36 ff.). Nur eine solchen Veränderung des „gewöhnlichen, alltäglichen Lebens“ stellt für *Holloway* sowohl Ausgangsbasis, als auch Ziel der Revolution dar, da auf diesem Weg eine Überwindung des Kapitalismus erreicht werden kann, ohne dem Trugschluss zu verfallen, dass dafür eine (Staats-) Machtübernahme notwendig sei (*Holloway* 2004: 243).

Letztendlich verfügt auch das Mietshäuser Syndikat über die Voraussetzungen, eine solche subversive Politik zu betreiben. Diese Voraussetzungen liegen einerseits in einem andauernden Wachstum des Syndikats und andererseits in der Existenz eines gemeinsamen reformistischen Anspruchs auf die Verwirklichung kollektiver Wohnformen unter Ablehnung von privatem Grundbesitz bei gleichzeitiger eindeutiger Abgrenzung von Gruppierungen, bei denen es ausschließlich um alternative Finanzierungsmodelle geht (*Möller* 2010: 85 ff.).

Methodik – Gruppendiskussion

Eine thematische Herangehensweise an das vorliegende Thema mittels Gruppendiskussion erscheint uns aus zwei Gründen sinnvoll. Erstens wurde insbesondere die Thematik des Mietshäuser Syndikats im Kontext seiner Entwicklung aus der Hausbesetzer_innen-Bewegung unseres Wissens bisher noch nicht wissenschaftlich untersucht. So gab es zwar in den letzten Jahren einige Publikationen zu diesem Thema (vgl. z.B. *Horlitz* 2012, *Hummels*

⁴ *Holloway* sieht Kapitalismus und Staat aufs engste verflochten an, da der Staat als spezifische Form eines sozialen Verhältnisses erst im Zusammenhang mit der Entwicklung des Kapitalismus aufkommt (*Holloway* 2005:35).

⁵ Hierunter versteht sich das Subjekt der bürgerlichen Theorie bzw. das freie Individuum (*Holloway* 2004: 89)

⁶ Die konstruierte Trennung zwischen den Sphären des Ökonomischen und des Politischen stellt eine zentrale Bedeutung der Herrschaftsausübung im Kapitalismus dar, da auf diese Weise suggeriert wird, dass Macht nur auf die politische Sphäre begrenzt sei und somit die ökonomische Sphäre in Fragen der Machtverhältnisse nicht mit einbezogen wird (ebd.: 46).

2011). Diese beschränken sich jedoch in der Regel nur auf das Mietshäuser Syndikat selbst und versäumen eine, unseres Erachtens nach, wichtige Verknüpfung zur oben schon thematisierten Hausbesetzer_innen-Bewegung.

Zweitens lag der Fokus unserer Forschung auf der Erhebung von unterschiedlichen Hintergründe, Intentionen und Erfahrungen der befragten Expert_innen. Darum sind nach unserem Ermessen in diesem Fall quantitative und standardisierte Vorgehensweisen für eine Datenerhebung nicht sinnvoll. Gerade vor dem Hintergrund, dass es bei dem vorliegenden Projekt nicht darum ging, Einzelmeinungen zu erfahren, sondern das Ziel vielmehr war, Meinungen von möglichst allgemeiner Gültigkeit zu erfahren, wurde hier als methodische Herangehensweise ein Gruppendiskussionsverfahren⁷ gewählt. Mit den Worten *Friedrich Pollocks*, eines Mitbegründers des Frankfurter Instituts für Sozialforschung ist es auf diese Weise möglich „[...] Einstellungen, Meinungen und Verhaltensweisen der Menschen [nicht nur] in einer Isoliertheit zu studieren, in der sie kaum vorkommen“ (Pollock 1955: 34).

Vielmehr ist es durch die Konfrontation und die Diskussion von Personen mit unterschiedlichen Hintergründen und Sichtweisen innerhalb der Gruppe möglich, Gruppenmeinungen zur Thematik zu generieren. Zudem wird darauf hin gewirkt, dass individuelle Standpunkte durch Auseinandersetzung und die andauernde gegenseitige Stimulation bewusster wahrgenommen sowie wesentlich explizierter artikuliert und abgegrenzt werden (Lamnek 2005: 413, Dreher und Dreher 1995: 186). Da die gewählte Methodik explizit auch darauf abzielte, eine kollektive Meinung zu generieren, die nicht nur eine interne Gültigkeit besitzt, sondern darüber hinaus auch von externen Diskussionsteilnehmer_innen mitgetragen wird, wurde darauf geachtet, eine sogenannte heterogene, künstlich zusammengesetzte Gruppe auszuwählen, bei der die einzelnen Teilnehmer_innen unterschiedliche Positionen vertreten (Lamnek 2005: 433 f.). Allerdings dienten hier ein vergleichbarer Erfahrungshintergrund und ähnliche gesellschaftspolitische Interessen der Diskussionsteilnehmer_innen als gemeinsame Basis für die erfolgreiche Durchführung des Gruppen-Diskussionsverfahrens (Dreher und Dreher 1995: 187). Um die beschriebenen Voraussetzungen einzuhalten, wurde in einem weiteren Schritt in Anlehnung an Paul Reuber und Carmella Pfaffenbach (2005: 152) eine bewusste Auswahl der Gesprächspartner_innen vorgenommen, die nach unserem Ermessen je aus einem bestimmten Bewegungskontext stammten und daher ein typisch geprägtes Meinungs-, Einstellungs- und Verhaltensmuster der jeweiligen Bewegung/Gruppierung in die Diskussion einbringen konnten. So wurden neben einem Bewohner des im Mietshäuser Syndikats organisierten Hausprojekts *Fritze* in Frankfurt-Bockenheim auch ein als Journalist und Publizist tätiger Experte für den Frankfurter Häuserkampf und die Hausbesetzer_innen-Szene sowie eine Expertin für Wohnbaugenossenschaften und gemeinschaftliches Wohnen zu der Gruppendiskussion geladen.

Auswertung der Diskussion

Im folgenden Kapitel werden die Ergebnisse und Erkenntnisse aus Gruppendiskussion und Literaturanalyse vorgestellt und hinsichtlich der Gemeinsamkeiten und Unterschiede zwischen der Bewegung der Hausbesetzer_innen und dem Mietshäuser Syndikat analysiert. Die

⁷ Streng genommen handelt es sich bei der hier vorliegenden Methode um eine Mischung aus einer Gruppendiskussion, bei der die Rolle des/der Moderator_in auf die Diskussionsleitung beschränkt ist, und einem Gruppeninterview, das durch häufige Fragen des/der Moderator_in charakterisiert wird (Reuber und Pfaffenbach 2005: 145). Da hier die Intuition jedoch primär darin liegt, die Thematik aus verschiedenen Blickwinkeln heraus zu beleuchten und zu diskutieren, und wir uns eindeutig vom Gruppeninterview als einem Instrument der Marktforschung (Bohnsack 2000: 105) abgrenzen möchten, wird im folgenden nur noch der Begriff der Gruppendiskussion verwendet.

nachfolgend aufgeführten Aussagen aus der Gruppendiskussion werden untergliedert in Positionen aus der Sicht von Genossenschaftlichem Wohnen (GW), Hausbesetzer_innen-Bewegung (HB) und Mietshäuser Syndikat (MhS).

Zur besseren Strukturierung werden die erzielten Ergebnisse im Folgenden zunächst in drei verschiedene Dimensionen unterteilt. Die erste Dimension legt den Fokus auf die politische Dimension des Mietshäuser Syndikats einerseits, und der Frankfurter Hausbesetzer_innen-Bewegung andererseits. Die Analyse der politischen Dimension soll Aufschluss darüber geben, wie sich einerseits das Verhältnis innerhalb der Bewegung gegenüber dem Staat geändert hat sowie sich andererseits Teile der Bewegung – von Hausbesetzer_innen zum Mietshäuser Syndikat – infolge der Erfahrung staatlicher Repressionen veränderten.

Die Erkenntnisse aus der sozialen bzw. gesellschaftlichen Dimension werden aus einem Vergleich gemeinschaftlicher Aspekte des Mietshäuser Syndikats und der Frankfurter Hausbesetzer_innen-Bewegung gezogen. Der letzte Analyseteil setzt sich mit der Kritik an und Problemen von selbstbestimmten Wohnprojekten auseinander.

Politische Dimension

Die politische Motivation der Hausbesetzer_innen-Bewegung lässt sich als konfrontativ beschreiben. So bestehen hier die Ziele neben den Kampf gegen bürgerliche Lebensformen (siehe Kapitel 1.2), insbesondere auch in der prinzipiellen Positionierung gegen Wohnraum als Kapitalgut, dem damit verbundenen Kampf gegen teure Mieten und schließlich in der Ablehnung der herrschenden Stadtpolitik. Ihre Forderungen richten sich daher nach kostenfreiem Wohnen und der Anerkennung von Wohnen als frei verfügbarem „Lebensgut“. Ihre konkreten Aktionen und damit auch die Realisierung ihrer Forderungen nach kostenfreiem Wohnrecht bestehen darin, aus der Position von Nichtkapitaleigner_innen heraus, Häuser durch Besetzung aktiv dem spekulativen Immobilienmarkt zu entziehen (HB).

Ähnliche Ziele verfolgt auch die Initiative des Mietshäuser Syndikats. Auch hier soll Wohnraum den Spekulationen auf dem Markt entzogen werden, jedoch ohne dabei gesetzliche Besitzrechte zu verletzen. Einen Lösungsansatz gegen sich langfristig oft ergebende Probleme von besetzten Häusern – wie die Rückentwicklung zu Privateigentum – stellt dabei die oben beschriebene Syndikatsrechtsform dar. Auf diese Weise werden Reprivatisierungen verhindert, was zumindest theoretisch bedeutet, dass Wohnraum dauerhaft dem Markt entzogen wird. Außerdem wird dadurch ein weiteres Ziel erreicht, wonach Wohnungen nicht mehr als „Besitz“ verstanden werden sollen, sondern – ähnlich der Hausbesetzer_innen-Bewegungen – als Bewegungseigentum. Dies hat zur Folge, dass erstens die Verwaltung von Häusern und Wohnungen als Gemeinschaftseigentum und zweitens eine Entscheidungsfindung durch gemeinsame Regeln und Organisationen zentrale Aufgaben der Gemeinschaft darstellen. Für die Bewohner_innen der Häuser bietet das Mietshäuser Syndikat darüber hinaus Wohnmöglichkeiten zu günstigen Preisen (MhS).

Betrachtet man die politische Dimension des Mietshäuser Syndikats aus einer radikalen Perspektive, wie die der Häuserkampfbewegung der 1970er und 1980er Jahre, lassen sich diverse Kritikpunkte skizzieren. Einerseits ist die Gründung nur durch den Einsatz von Kapital möglich. In der Regel handelt es sich dabei um Fremdkapital, wie oben ausführlich verdeutlicht. Damit kommt es folglich zu langfristigen finanziellen Abhängigkeiten von Kreditgebern. Zur finanziellen Abhängigkeit kommt, im Vergleich zu besetzten Häusern, theoretisch eine durch die Organisation im Syndikat bedingte fehlende vollständige Autonomie hinzu (GW). Diese Tatsache ist aber nur von untergeordneter Relevanz, da die Entscheidungsbefugnis des Syndikats nur in Grundsatzfragen – wie den Verkauf des Hauses – Anwendung findet, hingegen nicht im Bereich der häuslichen Organisation. Der Hauptkritikpunkt liegt jedoch

darin, dass das Mietshäuser Syndikat letztendlich nicht anders agiert als andere Hauseigentümer_innen, da es durch den eigenen Hauskauf im Endeffekt auch nur den Kapitalmarkt bedient. Daraus resultiert theoretisch eine Akzeptanz der kapitalistischen Regeln des Wohnungsmarkts (HB).

Gesellschaftliche Dimension

Auf sozialer und gesellschaftlicher Ebene überwiegen ähnliche Ansichten und Engagement. Die kollektive Wohnform als Gegenmodell zur „Individualisierung des Einzelnen im Alltag“ prägt sowohl die Hausbesetzer_innen-Bewegung als auch die des Mietshäuser Syndikats: So orientieren sich auch die meisten Hausprojekte an einem kollektiven Wohn- und Lebensstil (MhS). Über die gemeinschaftliche Selbstverwaltung und gemeinschaftlichen Wohnraum – wie Wohnzimmer und Küche – hinaus, wird das Hausprojekt zudem als gesellschaftlicher oder auch als bewegungsöffentlicher Raum verstanden (HB). So werden öffentliche Veranstaltungen und Volksküchen organisiert sowie zum Teil auch Hausbars eingerichtet. Finanziell bessergestellte und stärker idealistisch orientierte Häuser bieten darüber hinaus beispielsweise temporären Wohnraum für Flüchtlinge.

Gerade die Verwaltung in Gemeinschaft und die Auffassung eines Projektes als bewegungsöffentlichen Raum verdeutlicht noch einmal, dass diese Häuser nicht als Privateigentum angesehen werden. Zudem existiert auch innerhalb der Bewohner_innenschaft eine große Solidarität. So gibt es weder intern eine ökonomische Segregation zwischen den Bewohner_innen, noch existiert eine ökonomische Diskriminierung gegenüber neuen Mitglieder_innen (MhS). Insbesondere bei Wohngenossenschaften ist dagegen eine Aufnahme zu Beginn in der Regel mit einem finanziellen Aufwand verbunden.

Kritik und Probleme selbstbestimmter Wohnprojekte

Die gesellschaftlichen Problempunkte selbstbestimmter Wohnprojekte bestehen aus hohen kulturellen und sozialen Kapitalhürden. Das heißt, Menschen aus bildungsfernen Milieus oder Menschen, die den Folgen eines spekulativen Immobilienmarkts bedingungslos ausgesetzt sind, finden eher selten Zugang zu diesen Projekten. Oftmals ist eine gewisse Szenenangehörigkeit für die Aufnahme in selbstbestimmten Wohnprojekten Voraussetzung. Dadurch wird den Bewohner_innen selbstbestimmter Wohnprojekte eine „privilegierte Form von Antikapitalismus“ nachgesagt, da sie häufig nicht direkt auf bezahlbaren Wohnraum angewiesen sind oder zumindest dem Wohnungsmarkt nicht alternativlos gegenüberstehen (HB).

Zukunftsaussichten

Eine Stärke des Mietshäuser Syndikats liegt sicherlich in den wenigen Vorgaben, die sie an neue Projekte stellen. Obwohl sich die meisten Hausprojekte durchaus an einem kollektiven Wohn- und Lebensstil orientieren (MhS), existiert durchaus eine Vielfalt an Wohn- und Lebensentwürfen innerhalb des Syndikats (Mietshäuser Syndikat 2013: 10). So gibt es beispielsweise auch einzelne Projekte, bei denen die Möglichkeit besteht, innerhalb des Hauses in einem Ein-Personen-Haushalt zu leben (ebd.: 21).

Schnelles Wachstum und Verbreitung dieser Wohnform ist eines der zentralen Ziele des Mietshäuser Syndikats, da auf diesem Weg der Immobilienmarkt subversiv bekämpft werden kann. Somit gibt es praktisch keinen Grund, der gegen ein weiteres Wachstum des Mietshäuser Syndikats sprechen könnte. Zwar könnte ein weiteres Wachstum in der Fläche irgendwann zu organisatorischen Problemen führen, diese sollen aber mit der zusätzlichen Einführung von dezentralen Regionalbüros verhindert werden (MhS). Außerdem steigt das Potenzial, neue Hausprojekte zu unterstützen bei einer größeren Anzahl von Mitgliedern, die in den Solidarfonds einzahlen. Dies würde bedeuten, dass in Zukunft zusätzlich zur anfänglichen finanziellen Unterstützung auch die Möglichkeit bestünde, dass Kredite direkt aus dem Solidarfonds vergeben werden.

Fazit

Das Mietshäuser Syndikat wurde entwickelt, um einen Ausweg anzubieten und nicht die gleichen negativen Erfahrungen vieler ehemaliger besetzter Häuser teilen zu müssen. Diese wurden – als ursprünglich idealistische, politische und gemeinnützige Projekte begonnen – oft aufgrund eines starken politischen, gesellschaftlichen und ökonomischen Drucks nach einigen Jahren wieder privatisiert und somit letztendlich wieder dem Kapitalmarkt zugeführt. Eine solche Gefahr soll hier mittels der beschriebenen Rechtsform dauerhaft abgewendet werden. Darüber hinaus ergibt sich durch das Syndikat eine neue Situation, die sowohl Auswirkungen auf die ideellen Grundsätze als auch auf die Protest- und Aktionskultur linker Bewegungen hat.

Im Hinblick auf die Ausgangsfrage, ob es sich bei den Projekten des Mietshäuser Syndikats um eine Weiterentwicklung von Hausbesetzung handelt oder ob diese vielmehr eine Abkehr von den politischen Idealen der Hausbesetzer_innen-Szene darstellen, konnte festgestellt werden, dass die Weiterentwicklung mit dem Verlust gesellschaftspolitischer Ambitionen einhergeht. So beziehen zwar die Projekte eindeutig Stellung gegen kapitalistische Verwertungs- und immobilienwirtschaftliche Wertsteigerungsstrategien, auch gewährt die Institution des Mietshäuser Syndikats eine existenzielle Sicherheit für weitere Aktionen einzelner Individuen; weitere Forderungen der Hausbesetzer_innen, wie ein Wohnen als Lebensgut, werden jedoch innerhalb der Institution des Mietshäuser Syndikats nicht hinsichtlich ihrer „radikalpraktischen Umsetzung“ ausformuliert. Schließlich werden hier monatliche "Mietkosten" fällig, für die die einzelnen Bewohner_innen aufkommen müssen.

Zudem geht durch die Systemkonformität der Handlungsweise des Mietshäuser Syndikats ein Großteil der medialen und politischen Außenwirkung bezüglich ihrer Positionierung zu Stadtpolitik und gängigen Norm- und Wertvorstellungen im Vergleich zur Hausbesetzungsbewegung verloren. Ausgehend von der Prognose, dass das Mietshäuser Syndikat auch weiterhin wachsen wird, könnte sich diese fehlende Außenwirkung jedoch mit einer zunehmenden Präsenz von Hausprojekten in Städten und Nachbarschaften langfristig auflösen. Dann wäre es jedoch umso wichtiger für die einzelnen Projekte aktiv und klar Stellung zu beziehen, um die zugrunde liegende Motivation des Mietshäuser Syndikats bewusst nach außen zu transportieren. Nur auf diese Weise ist es möglich, dem Mietshäuser Syndikat eine gesamtgesellschaftliche Relevanz zuzuschreiben und es nicht als eine Art privilegierte Parallelgesellschaft abzuschreiben. Hinsichtlich seiner Stabilität und einer damit einhergehenden langfristigen Planung, auch in Bezug auf Investitionen in den Mietshäusern, stellt das Mietshäuser Syndikat dagegen eine Weiterentwicklung zur Hausbesetzung dar, welche aufgrund ihrer rechtlichen Situation kaum imstande ist, langfristig zu planen. Darüber hinaus bietet das Konzept des Mietshäuser Syndikats auch heute noch besetzten Häusern eine Möglichkeit, sich aus

der Illegalität zu lösen, ohne Gefahr zu laufen, dass das Haus langfristig wieder reprivatisiert wird.

Ähnlichkeit zwischen beiden Bewegungen besteht in der Relevanz, die kollektives Wohnen beziehungsweise die Realisierung alternativer Lebensformen einnimmt. Auch im Bereich der sozialen Öffentlichkeitsarbeit, etwa über Volksküchen, ähneln sich beide Bewegungen. Zwar werden innerhalb des Mietshäuser Syndikats auch andere Wohnformen akzeptiert und zu geringen Teilen auch praktiziert, dennoch wird auch hier zumindest eine gemeinschaftliche Selbstorganisation seitens des Mietshäuser Syndikats gefordert.

Auf die Frage, ob das Mietshäuser Syndikat seinem Anspruch gerecht wird, einen Beitrag zur Problematisierung und Veränderung der gegenwärtigen Wohnungspolitik in Großstädten wie Frankfurt beizutragen, ist zunächst folgendes festzuhalten: Erstens lässt das Mietshäuser Syndikat keine individuellen Profit zu, garantiert hingegen seinen Bewohne_innen langfristig bezahlbare Mieten und entzieht die jeweiligen Häuser vom spekulativen Immobilienmarkt. Zweitens bietet das Mietshäuser Syndikat eine Plattform für die ausgiebige Praxis von demokratischen Partizipations- und gemeinschaftlichen Organisationsstrukturen. Und drittens werden Hausprojekte des Mietshäuser Syndikats aus Prinzipien der Notwendigkeit in die Mietshäuser Gesellschaft aufgenommen, und nicht wie sonst üblich aus Gründen der Profitabilität.

Diese Punkte verdeutlichen, dass das Mietshäuser Syndikat nicht das Ziel hat, politische Fehlstände in der Wohnungspolitik zu kompensieren. Ziel ist vielmehr prinzipiell gegen kapitalistische Verwertungslogiken im Wohnbereich vorzugehen und einen alternativen Weg einzuschlagen, der sich nicht mit einer an Eigentum und Gewinn orientierten Stadtpolitik vereinigen lässt und den zumindest hinsichtlich der praktizierten kollektiven Lebensweise gegenwärtig viele Menschen nicht bereit wären, zu gehen. Obwohl durch das vorgestellte Konstrukt natürlich auch vergleichsweise günstige Mieten gewährleistet werden können, zeigt das Mietshäuser Syndikat vor diesem Hintergrund zumindest unter heutigen Gegebenheiten keinen systemkonformen Weg auf, die rezente Wohnungsfrage zu lösen. Zwar werden hier die vorgegebenen Regeln eingehalten, indem Häuser gekauft werden, alle weiteren Tätigkeiten innerhalb des Mietshäuser Syndikats widersprechen jedoch den Konzepten einer neoliberal organisierten Stadt- oder Wohnungspolitik.

Mit dem Mietshäuser Syndikat ist keine aktive Gegenposition zum Staat in Form von radikalen Aktionen mehr gegeben, wie noch bei den Hausbesetzungen in den 1970er und 1980er Jahren. Zwar ist das Mietshäuser Syndikat kein ausschließliches Instrument, um alternatives Wohnen zu ermöglichen, da sich neben dem Fokus auf ein kollektives und selbstbestimmtes Leben auch Idealismus, Motivation und wohnpolitische Vorstellungen beider Gruppierungen ähneln; allerdings ist der jeweilige Anspruch ein anderer. Provozierten Hausbesetzer_innen durch ihre radikalen Aktionen bestimmte gesellschaftliche Auseinandersetzungen zu den Themen Wohnen, Stadtpolitik sowie ihren Formen des Zusammenlebens, so setzt das Mietshäuser Syndikat eher auf eine langfristig stabile Strategie und fokussiert sich im Wesentlichen auf den Kampf gegen Wohneigentum und auf das Leben in alternativen Wohnformen. Diese Strategie hat jedoch zur Folge, dass zumindest zum jetzigen Zeitpunkt, aufgrund geringerer medialer Aufmerksamkeit durch die gewählte Aktionsform, eine geringere Resonanz innerhalb der Gesellschaft über die gelebte Alternative des Mietshäuser Syndikats herrscht.

Die Handlung des Hauskaufs zeigt, dass das Modell des Mietshäuser Syndikats ein Modell im Kapitalismus ist. Damit wird der derzeitige Stand der Bewegung wiedergegeben. Unter diesen gegenwärtigen Bedingungen stellt sich nun die Frage, ob die Legalisierung von besetzten Häusern immer als komplett konträr zu besetzten Häusern anzusehen ist.

Zum jetzigen Zeitpunkt ist es von vorneherein ausgeschlossen, das Konzept des Mietshäuser Syndikats in einem weiteren gesellschaftlichen Rahmen anzuwenden, da der relevante Kern des Konzepts – welcher eine langfristige Entwicklung und Sicherheit erst ermöglicht – in der konsequenten Ablehnung von privatem Wohneigentum liegt. Ohne diesen gemeinsa-

men Standpunkt innerhalb des Syndikats kann das Konstrukt mit einem Vetorecht der Bewegung gegen eine Einzel-Reprivatisierung, nicht funktionieren.

Dennoch sind Projekte wie das Mietshäuser Syndikat gerade in einem gegenwärtig angespannten Wohnungsmarkt wie in Frankfurt, sehr gut in der Lage, klarzustellen, dass die Bewohner_innen und Bürger_innen nicht machtlos den großen Immobilienunternehmen und anderen Kapitalist_innen ausgeliefert sind, sondern durchaus Möglichkeiten bestehen, sich diesen zu entziehen.

Gerade in der Tradition von Theoretikern wie *Agnoli* und *Holloway* lässt sich zudem das Mietshäuser Syndikat durchaus als Methode im Kampf gegen den Kapitalismus beschreiben. So bewegt sich das Mietshäuser Syndikat zwar innerhalb der Regeln des Kapitalmarkts, dabei geht es vor allem darum, sich bewusst zur Durchsetzung der eigenen revolutionären Ziele der Regeln des Kapitalmarktes zu bedienen. Das bringt letztendlich den großen Vorteil mit sich, dass das Mietshäuser Syndikat zwar das System bekämpft, durch die Wahl einer solchen subversiven Strategie dagegen kaum Gelegenheiten geboten wird, Staat und Kapitalmarkt öffentlichkeitswirksam anzugreifen. Zudem entsprechen sowohl die gemeinschaftliche Organisationsform des Mietshäuser Syndikats als Ganzes und die der einzelnen Hausprojekte wie auch die dort primär praktizierten kollektiven Lebensformen und deren solidarische Ökonomie exakt diesem alternativen „gewöhnlichen, alltäglichen Leben“, dessen es laut *Holloway* bedarf, um den Kapitalismus zu überwinden.

In Zukunft müsste dann aber vermehrt darauf hin gearbeitet werden, dass auch Personen, die den politischen Standpunkten und ökonomischen Konzepten des Mietshäuser Syndikats theoretisch zustimmen, aber nicht der „linken Szene“ angehören, einen Zugang zum Mietshäuser Syndikat finden können. Wie aufgezeigt, gibt es allerdings auch beim Mietshäuser Syndikat, vor allem bei der Etablierung neuer Projekte, finanzielle Hürden zu bewältigen, die zwar relativ gering sind, aber dennoch zum Ausschluss mancher Personengruppen führen.

Zuletzt könnte allerdings auch am Wohnungsmodell des Mietshäuser Syndikats angemerkt werden, dass dieses neoliberaler Wohnungspolitik in die Hände spielt, da sich die Gesellschaft gemäß der geforderten *Empowerment*-Logik selbst um ihre Bedürfnisse kümmert und den Staat dabei zunehmend aus der Verantwortung entlässt, bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Eine solche Instrumentalisierung seitens des Staates würde jedoch nur funktionieren, wenn dem Mietshäuser Syndikat das subversive Wirken abgesprochen würde, welches gerade aus seiner vordergründigen Systemkonformität Möglichkeiten bietet, das System zu unterwandern.

Zusammenfassend handelt es sich beim Mietshäuser Syndikat um eine Gruppierung, die sich wie die Hausbesetzer_innen-Bewegung eindeutig gegen Individualisierung und kapitalistische Verwertungslogiken auf dem Wohnungsmarkt positioniert. Da sie sich jedoch nicht außerhalb der Legalität bewegen, geht ihnen automatisch eine große Menge an medialer Außenwirkung und Stoßkraft verloren. Um diesen Verlust auszugleichen, erscheint es umso wichtiger, dass die politischen Motive, Wege und Ziele des Mietshäuser Syndikats konsequent und permanent an die Öffentlichkeit getragen werden, damit im Sinne einer subversiven Strategie ein dauerhaftes Wachstum des Mietshäuser Syndikats auch über eine „linke Szene“ hinweg gegeben ist. Zudem ist es wichtig, dass auch heute, in Zeiten einer relativen Schwäche radikaler linker Gruppierungen, dezidiert linke, kapitalismuskritische Positionen in den wohnpolitischen Diskurs über Mieterhöhung, Verdrängungsprozessen etc. eingenommen werden.

Literatur- und Quellenverzeichnis

- Agnoli, J. (1996): Subversive Theorie. „Die Sache selbst“ und ihre Geschichte. Freiburg (Çara-Verl.).
- Amantine (2011): Gender und Häuserkampf. Münster (Unrast).
- Beis, E. (2012): Der Ort für alle Menschen. In: taz, die tageszeitung.
URL: <http://www.taz.de/Im-linken-Viertel-von-Athen/!100050/> (Zugriffsdatum 5.1.2014).
- Blume, J. (2009): Haus-Kauf. Wie man dauerhaft kollektives Eigentum schafft. In: Fluter. Magazin der Bundeszentrale für politische Bildung.
URL: <http://www.fluter.de/de/eigentum/thema/7986/> (Zugriffsdatum 5.1.2014)
- Bohnsack, R. (2000): Rekonstruktive Sozialforschung. Opladen, Farmington Hills, MI (Leske u. Budrich).
- Die Bewohner_innen der Lu15 (2010): Das Wohnprojekt Lu15 in Tübingen. In: Kollektiv Oranotango (Hg.): Solidarische Räume & kooperative Perspektiven. Praxis und Theorie in Lateinamerika und Europa. Neu-Ulm (Kollektiv Oranotango), S.75-81.
- Dreher, M. und E. Dreher (1995): Gruppendiskussionsverfahren. In: Flick, U., Kardorff, E. v., Keupp, H., Rosenstiel, L. v. und S. Wolff (Hg.): Handbuch Qualitative Sozialforschung. Grundlagen, Konzepte. Methoden und Anwendungen. Weinheim (Beltz), S.186-188.
- Grauwacke, A.G. (2003): Autonome in Bewegung. Aus den ersten 23 Jahren. Berlin (Assoziaton A).
- Harvey, D. (2008): The Right to the City. In: New Left Review 53, S. 23-40.
- Häußermann, H. und W. Siebel (1987): Neue Urbanität. Frankfurt am Main (Suhrkamp).
- Häußermann, H. und W. Siebel (1996): Soziologie des Wohnens. Eine Einführung in Wandel und Ausdifferenzierung des Wohnens. Weinheim und München (Juventa).
- Häußermann, H., Läpple, D. und W. Siebel (2008): Stadtpolitik. Frankfurt (Suhrkamp).
- Hasse, J. (2009): Unbedachtes Wohnen. Lebensformen an verdeckten Rändern der Gesellschaft. Bielefeld (Transcript).
- Heeg, S. und M. Rosol (2007): Neoliberale Stadtpolitik im globalen Kontext. Ein Überblick. In: Prokla 37(4), S. 491-509.
- Heineberg, H. (2006): Stadtgeographie. Paderborn (UTB).
- Herding, R. (2000): Wohnraumvernichtung, Hausbesetzungen, ökologische Wende und Skyline: öffentlicher Lernprozess in Frankfurt am Main. Berlin (Campus-Verlag).
- Holloway, J. (2004): Die Welt verändern ohne die Macht zu übernehmen. Münster (Westfälisches Dampfboot).
- Holloway, J. (2005): Die Welt verändern ohne die Macht zu übernehmen. In: Kurswechsel 1, S. 35-38.
- Holm, A. (2011): Politiken und Effekte von Wohnungsprivatisierungen in Europa. In: Belina, B., Gestring, N., Müller W. und D. Sträter (Hrsg.): Urbane Differenzen. Disparitäten der Stadt- und Regionalentwicklung. Münster (Westfälisches Dampfboot): 207-230.
- Horlitz, S. (2012): Housing Beyond Profit: A Comparison of U.S. and German Alternative Ownership Models. In.: Transatlantic Perspectives, American Institute for Contemporary German Studies (AICGS).
URL: <http://www.aicgs.org/publication/housing-beyond-profit-a-comparison-of-u-s-and-german-alternative-ownership-models/> (Zugriffsdatum 5.1.2014).
- Hummel, B. (2011): Das Mietshäuser Syndikat: Eine Alternative zum Eigentumsprinzip. Arch+ 201/202, S. 124.
- Jung, E. (2012): Von Hausbesetzern zu Hausbesitzern. Der Streit um die Freistadt Christiania in Kopenhagen ist beendet. Die Bewohner haben ihre Kommune gekauft. In: Süddeutsche Zeitung 2012, 155 (2), S. 12.
- Lamnek, S. (2005): Qualitative Sozialforschung: Lehrbuch. Weinheim, Basel (Beltz).
- Lefebvre, H. (1968): Le droit à la ville. Paris.

Mietshäuser Syndikat (2013): Rücke vor zur Schlossallee, Freiburg.

URL: http://www.syndikat.org/s/service/broschuere_nr6.pdf (Zugriffsdatum: 5.1.2014).

Mietshäuser Syndikat (2014): Offizielle Onlinepräsenz.

URL: <http://www.syndikat.org/> (Zugriffsdatum 5.1.2014).

Mayer, M. (1990): Lokale Politik in der unternehmerischen Stadt. In: Borst, R., Krätke, S., Mayer, M., Roth, R. und F. Schmoll (Hg.): Das neue Gesicht der Städte. Theoretische Ansätze und empirische Befunde aus der internationalen Debatte. Basel, Boston, Berlin (Birkhäuser), S. 190-208.

Möller, M. (2010): Subversives Wohnen? Möglichkeiten und Grenzen eines reformorientierten Verbundes selbstorganisierter Wohnprojekte. In: Kollektiv Oranotango (Hg.): Solidarische Räume & kooperative Perspektiven. Praxis und Theorie in Lateinamerika und Europa. Neu-Ulm (Kollektiv Oranotango), S. 82-89.

Möller, M. (2008): Vagabundierende Häuser in Selbstorganisation. In: Giegold, S. und D. Embshoff (Hg.): Solidarische Ökonomie im globalisierten Kapitalismus. Hamburg (VSA), S. 77-80.

Neuling, M. (1987): Auf fremden Pfaden: e. Leitf. d. Rechtsformen für selbstverwaltete Betriebe u. Projekte. Berlin (Stattbuch).

Pollock, F. (1955): Gruppenexperimente – Ein Studienbericht. Frankfurter Beiträge zur Soziologie, Bd. 2. Frankfurt am Main.

Reuber, P. und C. Pfaffenbach (2005): Methoden der empirischen Humangeographie. Braunschweig (Westermann).

Rost, S. (2003): 2019 – Der Ausgangspunkt liegt in der Zukunft. *Contraste: Monatszeitung für Selbstorganisation* 20 (11), S. 7-8.

Sassen, S. (2002): Locating Cities in Global Circuits. *Environment and Urbanization*. In: Brenner, N. und R. Keil (Hg): *The Global Cities Reader*, 2006, NY (Routledge), S. 89-95.

Schmid, C. (2011): Henri Lefebvre und das Recht auf die Stadt. In: Holm, A. u. D. Gebhardt (2011): *Initiativen für ein Recht auf Stadt – Theorie und Praxis städtischer Aneignungen*. Hamburg (VSA), S. 25-51.

Schweitzer, D. (2003a): Hütten, Häuser und Kasernen. In: *Contraste: Monatszeitung für Selbstorganisation* 20 (11), S. 9.

Schweitzer, D. (2003b): Projektfinanzierung: Das Fundament „Direktkredit“. In: *Contraste: Monatszeitung für Selbstorganisation* 20 (11), S. 10.

Empirisches Material:

Teilnehmer_innen der Gruppendiskussion vom 21.5.2012:

GW (Genossenschaftliches Wohnen): Kasper B.

HB (Hausbesetzer_innen-Bewegung): Wetzels, W.

MhS (Mietshäuser Syndikat): Schipper, S.

Die Möglichkeit von Irrelevanz: Zur stadtpolitischen Auseinandersetzung um selbstverwaltete (Frei-)Räume am Beispiel des „Instituts für vergleichende Irrelevanz“ in Frankfurt am Main

Von Lucas Pohl & Franziska Vaessen

Abstract

Nach einer Klage des privatwirtschaftlichen Eigentümers wird im April 2013 das Institut für vergleichende Irrelevanz (IvI) im Frankfurter Westend polizeilich geräumt. Die stadtpolitische Auseinandersetzung um die materielle Auflösung und die unterschiedlichen Perspektiven von Stadtpolitiker_innen und Aktivist_innen bilden den Gegenstand des Beitrags. Welche Rolle Stadtpolitik in diesem Prozess des Zentrums zugeschrieben wird und sich selbst zuschreibt, soll ausgehend von vier qualitativen Interviews rekonstruiert werden. Dabei wollen wir nachvollziehen, inwiefern sich unternehmerische Logiken von Stadtpolitik in den Umgang mit selbstverwalteten Räumen einschreiben und was oder wem Platz in der Stadt eingeräumt wird. Dabei konstituiert die Zuschreibung von Handlungsmacht (Un-) Möglichkeitsräume, welche sich performativ auf die Gestaltung von (Frei-)Räumen, konkret dem IvI, auswirken. Diese stadtpolitischen Rahmenbedingungen werden anschließend in Bezug auf widerständige, aktivistische Praktiken reflektiert, um den Blick für eine politische Perspektive auf die Möglichkeit von Irrelevanz in Frankfurt zu eröffnen.

Keywords: Frankfurt am Main; Stadtpolitik; Unternehmerische Stadt; soziale Bewegungen; Freiräume

„Die Steuerungsmittel der Stadt sind gering. [...] Es geht nicht um Gebäude, sondern um Möglichkeiten, den Diskurs zu führen. Frankfurt hat da eine lange Tradition des gesellschaftskritischen Diskurses“ (Peter Feldmann, Oberbürgermeister von Frankfurt am Main zum IvI in Frankfurter Rundschau (2013a))

Einleitung: Der Erhalt von (Frei-)Räumen als stadtpolitisches Problem?

Am Morgen des 22. Aprils 2013 wurde nach zehn Jahren das Gebäude am Kettenhofweg 130 in Frankfurt am Main, welches seit seiner Besetzung 2003 als Domizil für das selbstverwaltete ‚Institut für vergleichende Irrelevanz‘ (IvI) diente, polizeilich geräumt. Nachdem die

Leitung der Goethe-Universität das Gebäude im Februar 2012 an den Privatinvestor Francofurt AG verkauft hatte und die Besetzer_innen sich weigerten, das Gebäude zu verlassen, kam es nach einem gerichtlichen Beschluss zur Räumung.

In vielerlei Hinsicht stellt das IvI eine Besonderheit im städtischen Gefüge Frankfurts dar. Die Lage im Westend, inmitten eines von Frankfurts renommiertesten Stadtteilen, aber auch die Nähe zur Universität sowie die Organisation des Instituts als selbstverwaltetes Zentrum und nicht zuletzt die politisch linke Ausrichtung, die sich nicht ohne weiteres mit anderen Hausprojekten oder kreativen Zwischennutzungen der Stadt vergleichen lässt – all dies macht das IvI zu einem spannenden und zugleich spannungsgeladenen Raum in Frankfurt und trägt dazu bei, dass die Reaktionen der Aktivist_innen sowie das gerichtliche Räumungsverfahren in ein stadtpolitisches Spannungsfeld rücken konnten.

Dieses Spannungsfeld ist charakterisiert durch die Hegemonie einer städtischen Regierungspraxis, die Sachzwänge und marktorientierte Schwerpunktsetzungen im Sinne des Wettbewerbs zur stadtpolitischen Ordnung erklärt und so städtische Handlungsspielräume konstituiert (Matissek 2008; für Frankfurt: Schipper 2013).

Die ‚Kosten-/Nutzenfrage‘ ist jedoch nicht nur innerhalb der Sprechweisen in Städten wirksam, sondern hat zugleich auch Einfluss auf die räumlich-materielle Ausgestaltung von Städten – ein Verhältnis, das die städtischen „Körper als politische Ökonomie“ (Butler 2003: 55)¹ bestimmt und die Frage ihres Erscheinens und die Gestaltung der Räume ins Blickfeld rücken lässt (Rancière 2002: 41). So steht die Auseinandersetzung um die Zukunft des IvI für einen grundlegenden Diskurs um die Frage nach der Nutzung von Gebäuden bzw. danach, wem in einer kapitalistisch verfassten Gesellschaft das Recht eingeräumt wird, Nutzungen zu ermöglichen bzw. zu unterbinden. Räumliche Nutzung, ökonomische Verwertungsinteressen, neue Akteurskonstellationen und Kooperationen sowie materielle Zugeständnisse spielen nicht nur eine tragende Rolle wenn es um die Sprechweisen in und über die Stadt geht, sie bestimmen zugleich „die Eigenschaften der Räume und die der Zeit innewohnenden Möglichkeiten“ (Rancière 2006: 26f.).

Deshalb legen wir unseren Fokus auf die Rolle der Stadtpolitik, um nachzuvollziehen, wie Handlungsmöglichkeiten aus Sicht der Aktivist_innen und aus Perspektive der stadtpolitischen Akteur_innen zugesprochen werden.² Es gilt, tiefergehende Kenntnisse hinsichtlich lokalpolitischer Kompetenz- und Verantwortungszuschreibungen in Bezug auf die Konstitution selbstverwalteter Räume in Städten zu erhalten.

Um dieses Spannungsfeld am spezifischen Beispiel des IvI nachzuzeichnen, möchten wir zunächst die Grundaspekte unserer theoretischen Perspektive sowie der gegenwärtigen städtischen Regierungspraxis – die Rationalitäten der unternehmerischen Stadt Frankfurt – erläutern (Kap. 2). Nach einer kurzen Vorstellung des Fallbeispiels (Kap. 3), werden wir ausgehend von der Perspektive eines IvI-Aktivisten (Kap. 4.1), die Konstitution und Einschätzung von Handlungsmöglichkeiten seitens der Stadtpolitik rekonstruieren, um so Schlüsse auf die Veränderung des selbstverwalteten Raumes zu ziehen (Kap. 4.2). Abschließend möchten wir vor dem Hintergrund dieser stadtpolitischen Rahmenbedingungen Aussagen zur Möglichkeit aktivistischer Praxis in Frankfurt und Städten allgemein treffen (Kap. 5). So sollen die „Mög-

¹ Der Begriff des Körpers findet bei Judith Butler in Anlehnung an Michel Foucault eine doppelte Verwendung, sowohl als Körper des Menschen wie auch als Institution (Butler 2003: 56). In diesem Sinne geht es hier darum, „wie die Macht auf einen Körper einwirkt und wie sie ihn einsetzt“ (ebd. 60).

² Die Rede von der Stadt oder der Stadtpolitik stellt nicht nur eine Vereinheitlichung eines zutiefst heterogenen Akteursfeldes dar (Marcuse 2005), zudem begibt man sich vor allem vor dem Hintergrund einer Sensibilisierung für performativitätstheoretische Annahmen in ein Spannungsfeld aus Reflektion und Reproduktion von Sprechakten. Auch in dieser Arbeit finden solche Formulierungen eine Verwendung, jedoch in erster Linie, weil die Interviewpartner_innen selbst auf solche Vereinheitlichungen zurückgreifen und somit einerseits städtische Ungleichheiten und Differenzen ausblenden sowie andererseits vermeintliche Grenzen zwischen dem Eigenen und dem Anderen, bspw. der Stadtpolitik und dem IvI festgeschrieben werden.

lichkeiten, den Diskurs zu führen“ (Feldmann zit. n. Göpfert & Leppert 2013), welche der Oberbürgermeister als Repräsentant für die Stadtpolitik abzuwägen scheint, reflektiert und letztlich in ein kontingentes Handlungsfeld eingebettet werden.

Wie *relevant* ist Stadtpolitik?

Werden die Problemfelder gegenwärtiger Stadtpolitik beleuchtet, erscheinen die Inhalte beinahe austauschbar: sei es der Umgang mit Verdrängungsprozessen, Obdachlosigkeit, Drogenhandel oder Sexarbeit – stets postulieren städtische Vertreter_innen die Eingebundenheit durch Sachzwänge, den Druck durch den allgegenwärtigen Städtewettbewerb und berufen sich auf die Gefahren, die von ‚Fehlentscheidungen‘ für den eigenen Standort ausgehen können (Mattissek 2008: 56ff.). Beinahe selbstverständlich werden aus Alternativlosigkeit und Wettbewerbsdruck heraus kommunale Wohnungsbestände verkauft, städtische Verwaltungen betriebswirtschaftlichen Kriterien folgend umstrukturiert und versucht, über prestigelastige ‚Leuchtturmprojekte‘ das Stadtbild *nach außen* zu befördern (Schipper 2013: 15). Trotz der offensichtlichen Kehrseiten, die eine solche „Ökonomisierung des Städtischen“ (ebd. 379) mit sich bringt, schreiben sich diese Argumentations- und Handlungslogiken, trotz oder gerade wegen einer beständigen Krise aufgrund zu geringen Wachstums bei zu hohen Kosten, alternativlos fest und begrenzen somit auf eine scheinbar natürliche Weise den Handlungsspielraum städtischer Politiken.

Jenseits dieser Verstetigungsprozesse möchten wir uns an einer Perspektive orientieren, die sowohl die Historizität als auch die Kritik an der gegenwärtigen Regierungsweise fokussiert. So versteht Krasmann stadtpolitische Rationalitäten mit Bezug auf Foucault als „Form der Problematisierung“ (2003: 175), die dadurch real wird, dass sie sich selbst als gegeben voraussetzt (Lemke et al. 2000: 9). Im Fokus steht weniger ein *absoluter Wahrheitsgehalt*, der Sachzwanglogiken und städtischen Wettbewerbsrhetoriken inne wohnt, sondern die Wirkmächtigkeit, die davon ausgeht, „dass diejenigen in den machtvollen Positionen denken, dass es so funktioniert“ (Mitchell 2007: 274).

So wie der *Rückzug des Staates* eher programmatischen Charakter hat, als dass es sich dabei zwingend um eine Schwächung dessen handelt, so erfährt auch die Stadtpolitik keine Entmachtung durch den Markt, sondern soll im Folgenden in ihrer unternehmerischen Form, als „Strategie der Responsibilisierung“ (O’Malley zit. n. Krasmann 2003: 183), nachvollzogen werden. Die unternehmerische Stadt zeichnet sich in diesem Sinne durch ein kommodifiziertes Verhältnis zwischen Bürger_innen und Funktionsträger_innen aus. Dabei erhalten stadtpolitische Strukturen nicht nur zunehmend eine Art Dienstleistungscharakter; zugleich gilt es über die „Aktivierung von Verantwortungszuweisung“ (ebd. 184) neue Formen der partizipatorischen Einbindung zu befördern, was eine Neubewertung politischer Rationalitäten mit sich bringt. Somit beschränkt sich die Positionierung der Stadt im Wettbewerb nicht auf eine Ideologie der Herrschenden, vielmehr wird es zum Ziel *aller* Beteiligten, die Stadt zu einem gleichermaßen innovativen, aufregenden, kreativen und sicheren (Stand-)Ort zu machen (Harvey 1989: 9).

Dieser zunehmende stadtpolitische Konsens in Bezug auf die neuen Zwänge und Verantwortlichkeiten bringt einerseits beständig neue ‚Alleinstellungsmerkmale‘ und ortsspezifische Besonderheiten, sowie andererseits auch eine Vielzahl von Widerständen hervor (Swyngedouw 2013: 143). In vielfältigen Formen und partikulären Konflikten etabliert sich eine Kritik und Infragestellung, wen oder was die unternehmerische Stadt befördert und vernachlässigt. Unabhängig von der jeweiligen inhaltlichen Ausrichtung und trotz der Diversität urbanen Widerstands bilden häufig Fragen von Eigentum und räumlichen Zugängen eine Art Ausgangs-

punkt für stadtpolitische Konflikte.³ Die Frage nach dem Raum bzw. dessen Materialität ist somit beständiger Teil von Repolitisierungsprozessen unternehmerischer Stadtpolitik, welche selbst einer stetigen Reproduktion von Sachzwang- und Wettbewerbslogiken bedarf, um die städtisch-räumliche Ordnung festzuschreiben. Die stadtpolitische Praxis konstituiert so eine spezifische Realität – einen städtischen *Körper* im Butler'schen Sinne – der ein Möglichkeitsfeld vorgibt und im Folgenden denaturalisiert werden soll. Die daraus hervorgehende Politik des Performativen etabliert sich aus einem Prozess der wiederholenden Anrufung, als zugleich sedimentierende und differenzierende Praxis (Butler 1997: 201ff.; 2006: 240, 251). Die Wiederholung trägt in diesem Sinne zur Festigung von Argumentations- und Handlungslogiken bei, wodurch bestimmte Sprechweisen zu Selbstverständlichkeiten werden. Dadurch werden Vereinheitlichungen wie auch Grenzziehungen vorgenommen, die durch die Denaturalisierung ihren politischen Charakter (zurück) erhalten sollen. Hier bezieht sich Butler auf das Konzept der Iteration von Jacques Derrida, nach der eine absolute Wiederholung ausgeschlossen ist, demnach von jeder ritualisierenden Praxis eine „permanente Unberechenbarkeit, Verschiebbarkeit und Unentscheidbarkeit“ ausgeht (Moebius 2008: 67ff.).

Vor diesem Hintergrund wird die Konstitution des Städtischen im Folgenden als unkämpfter Prozess nachvollzogen, was abschließend ermöglichen soll, kritisch zu reflektieren, inwieweit stadtpolitische Rationalitäten und Responsibilisierungen den Protest um Raum in Städten strukturieren und dabei nicht nur neue Zwänge, sondern auch Potenziale aktivistischen Protests in den Widersprüchen der Stadtentwicklung bzw. Stadtpolitik ermöglichen. Dem möchten wir uns im Folgenden über die Konzeption von Handlungsmacht nähern. Handlungsmacht verstehen wir als Zuschreibung einer „Handlung, die Folgen hat, ein [...] Performatives mit bestimmten Effekten“ (Butler 2006: 18). Vor diesem Hintergrund ist die Anerkennung von Macht zentral dafür, dass sie wirksam ist, da der Effekt von Praxis das ist, was sie konstituiert. Hierbei beziehen wir uns im Folgenden auf das von Louis Althusser geprägte Konzept der Anrufung in der Lesart Butlers: demnach vollzieht sich die gesellschaftliche Anerkennung als Praxis, die das Subjekt einer gewissen Verantwortung unterstellt und es zugleich handlungsfähig werden lässt, indem sie Antworten bzw. Entscheidungen möglich und nötig macht (Butler 2006: 47ff.). Daraus ergibt sich für unser Vorhaben die Frage, „wer qualifiziert ist zu sagen, was ein bestimmter Ort ist und was mit ihm geschieht“ (Rancière zit. n. Swyngedouw 2013: 151) oder wie es der Oberbürgermeister Frankfurts formuliert, wem die Möglichkeiten eingeräumt werden, ‚den Diskurs zu führen‘.

Ein Institut im Zeichen der Irrelevanz

Während der Studierendenproteste im Sommer 2003 wurde, aufgrund von Kritik an universitären und städtischen Umstrukturierungen, ein leerstehendes Gebäude der Goethe-Universität im Kettenhofweg 130 besetzt. Das ‚Institut für vergleichende Irrelevanz‘ wurde gegründet, welches gemäß seinem Selbstverständnis einen Raum für selbstbestimmtes Leben jenseits von Marginalisierung und Diskriminierung ermöglichen sollte und sich „für kritische, nicht marktgängige Wissenschaft“ (IvI 2003) aussprach. Gegenüber dem traditionsreichen Senckenberg Naturmuseum und in Laufnähe zur Frankfurter Messe entstand somit ein selbstverwaltetes Zentrum, das durch unterschiedliche Nutzungsformen zugleich Veranstaltungs-, Arbeits- und Wohnort sein sollte. Durch eine fast zehnjährige Duldung ermöglichte die Universitätsleitung den Fortbestand und die Arbeit des Instituts, welches sich als gesellschaftskritisches und unkommerzielles Projekt unter dem Motto „Theorie, Praxis, Party“ (ebd.) betitel-

³ Exemplarisch möchten wir auf die Debatten um ein *Recht auf Stadt* verweisen, die eine Fülle aktivistischer sowie wissenschaftlicher Auseinandersetzungen, um die Frage nach der Einflussnahme auf lokale Entwicklungen vereint (Holm & Gebhardt 2011; für Frankfurt Hecker et al. 2012).

te, verkaufte das Gebäude jedoch im Februar 2012 an den Immobilieninvestor Franconofurt. Dieser veranlasste nach einer gerichtlichen Klage die polizeiliche Räumung im April 2013, was zur *materiellen Auflösung* und infolge dessen zur Frage führt(e), ob und wie das IvI ohne Adresse weiter existieren kann. Das Bemühen seitens der Aktivist_innen, um neue (Frei-)Räume mit langfristiger Perspektive ist vielfältig, führte jedoch bis zum Sommer 2013 zu keinem vergleichbaren Erfolg.

Wie das Zitat des Oberbürgermeisters zu Beginn der Arbeit bereits andeutete, sehen wir die Verhandlung des IvI als Prozess, der nicht nur gesellschaftlich verhandelt, sondern auch in gesellschaftlich-bedingten Rahmenbedingungen stattfindet, die oftmals jedoch weniger als diskursiv konstruierte, sondern als natürliche, festgesetzte Bedingungen erscheinen. Damit verbunden stellt sich nicht nur die Frage, wie sich der materielle Raum gestaltet, sondern zugleich, wer und auf welche Weise Themen einen Platz in der Stadt gibt und so die ‚Spielregeln‘ (mit)bestimmt.

Ein verkürzter Blick auf die jüngere Entwicklungsgeschichte der lokalräumlichen Praxis Frankfurter Stadtpolitik zeigt, wie sich bestimmte Rationalitäten innerhalb dieses ständig umkämpften Terrains hegemonial durchsetzen und somit eine spezifische Form städtischer Praxis hervorbringen.⁴ Lag es in den 1960er Jahren noch klar im Aufgabenbereich stadtpolitischer Funktionsträger_innen, die öffentlich-räumliche Infrastruktur für die Bevölkerung bereitzustellen, verschieben sich seit den 1970er Jahren im Zuge einer tiefgreifenden Krise fordristischer Regierungsweisen die Kompetenzen und das, was stadtpolitisch problematisiert wird, wobei es zu einer grundlegenden Neuordnung stadträumlicher Verwertungsweisen kommt (Schipper 2013: 127ff.).

Das IvI reiht sich gewissermaßen in eine umfassende Geschichte linker Protestbewegungen und Hausbesetzungen ein, die Anfang der 1970er Jahre im Stadtteil Westend sozusagen ihren bundesweiten Ursprung fanden (Ronneberger & Keil 1995: 293). Vor dem Hintergrund eines stadtpolitischen Planwerks lief der Bezirk in Gefahr einer Verdrängung der Wohnbevölkerung, weshalb es zu einer Reihe von Besetzungen, den sogenannten ‚Frankfurter Häuserkämpfen‘ kam. Mit Blick auf die derzeitige Frankfurter Stadtpolitik reicht es jedoch nicht aus, sich allein auf die Entwicklungen der 1970er Jahre zu stützen.⁵ Seitdem haben sich sowohl das städtische Terrain als auch die stadtpolitische Ausgangslage und Akteurszusammensetzung vielfach verändert. Dabei bestimmen neue Ausgrenzungsprozesse, geprägt etwa durch einen der teuersten bundesweiten Wohnungsmärkte, die stetige Privatisierung öffentlicher Räume oder eine Neuinwertsetzung dessen, was kreativ und *nicht-kreativ* ist in vielfältiger Weise die Frage, wer und was einen Platz in Frankfurt erhält (ebd.). Man könnte soweit gehen zu sagen, dass das was sich in den frühen 1970er Jahren über den Häuserkampf im Westend bereits abzeichnete, nunmehr die gesamte städtische Agenda beeinflusst. So werden Fragen des Profits und Privateigentums nicht länger im Kompetenzbereich der Privatwirtschaft verortet, sondern tangieren zunehmend auch den stadtpolitischen Diskurs.

Während Stadtteile wie das Bahnhofsviertel und Gallus jüngst erst von Gentrifizierungsprozessen erfasst und problematisiert werden (Hecker et al. 2012: 6ff.), präsentiert sich das Westend mittlerweile als relativ homogener und aufgewerteter Stadtteil (Stadt Frankfurt am Main o.J.), in dem das IvI insbesondere nach dem Umzug der Universität an den IG-Farben-Campus als ‚Störfaktor‘ erscheint.

Etablierte sich in den 1950er Jahren am Campus Bockenheim durch ein Zusammenspiel der Architektur Ferdinand Kramers und der Kritischen Theorie der ‚Frankfurter Schule‘ eine

⁴ Auf eine grundlegende Rekonstruktion der stadtpolitischen Rationalitäten muss hier verzichtet werden. Wir weisen jedoch darauf hin, dass eine geschichtliche Einbettung zentral ist, um die Historizität oder *Genealogie der Gegenwart* in den Blick zu nehmen, welche sich weder auf eine spezifische Epoche, noch auf die räumliche Ebene der Stadt begrenzen lässt. Für einen übergreifenden Einblick in die Frankfurter Stadtentwicklung seit 1960 verweisen wir daher auf Schipper (2013).

⁵ Für eine mediale Übersicht über jüngere Hausbesetzungen siehe Frankfurter Rundschau (2013b).

„sozialdemokratische Version des Fordismus“ (Belina et al. 2013: 57), welche mit Leitbildern wie Chancengleichheit und Partizipation verbunden war, so setze sich durch den Wegzug eine Neoliberalisierung der Universität mit repressiven Mitteln durch. „Generelles Ziel dieser Praxis ist die Eliminierung alles Deviantisierten und Störenden auf dem Campus. Der Zaun [...], die architektonische Abgrenzung, Kameraüberwachung und eigens engagiertes Sicherheitspersonal übernehmen dabei eine zentrale Funktion in der ‚Abwehr‘ von Störfaktoren aus dem städtischen Umfeld: Obdachlose, Drogenabhängige, aber auch kritische Öffentlichkeit wie bspw. Demonstrationen sind auf dem Campus und in den universitären Einrichtungen nicht erwünscht“ (ebd. 63). Der Umzug steht somit sinnbildlich für einen grundlegenden hochschulpolitischen Wandel, der das IvI nicht nur stadträumlich, sondern auch politisch als *Relikt* erscheinen lässt. Vor dem Hintergrund der stadtpolitischen Rationalitäten und der Frage nach der definitorischen Macht darüber, *wem die Stadt gehört*, spricht sich das IvI nicht nur die Funktion eines alternativen Hausprojektes zu, sondern versteht sich darüber hinaus als grundlegende „gegenposition zum bestehenden [sic]“ (IvI 2012) – eine Haltung, die zuvor als materialisierter (Frei-)Raum sichtbar war, jedoch durch die Räumung in ein neues Spannungsfeld rückt.

Die Konstitution stadtpolitischer Handlungsmacht: Möglichkeitsräume im *Auflösungsprozess*

Im Folgenden wollen wir nachvollziehen, welche Handlungsspielräume und -möglichkeiten sowohl der Stadtpolitik, als auch dem IvI bzw. den IvI-Aktivist_innen hinsichtlich des Umgangs mit dem Gebäude am Kettenhofweg und der Suche nach einem neuen konkreten Raum zugesprochen werden.⁶

Subjektivierung und Subjektpositionen gelten als konstitutiv für das Verständnis eines möglichen Handlungsraums und leiten Handeln an. In diesem Prozess erfordert die Anrufung von Menschen eine Subjektivierung – sich in spezifischer Weise zu verhalten und zu positionieren (Bröckling et al. 2004). Um den Anrufungsprozess von Seiten der Aktivist_innen nachzuvollziehen, wurde deshalb ein erstes Expert_inneninterview mit Karl, der sich im IvI engagiert, geführt. Ausgehend von diesem Interview wurden die dort als zentral charakterisierten Akteur_innen der Stadtpolitik, in erster Linie Politiker⁷ der Grünen (hier dargestellt als: Grün), CDU (Schwarz) und SPD (Rot) als weitere Gesprächspartner_innen ausgewählt. Im betreffenden Zeitraum bildeten Grüne und CDU die städtische Regierung. Rot wurde dementsprechend als Oppositionspolitiker interviewt. Des Weiteren wurde ein Politiker der Piraten-Partei als relevant eingeschätzt, welcher für ein Interview jedoch nicht zur Verfügung stand. Die Zuschreibung von Handlungsmacht aus aktivistischer Perspektive soll mit der Anerkennung und Zuschreibung seitens der stadtpolitischen Akteure verglichen werden, um die Performativität, die von diesen Prozessen ausgeht, zu untersuchen. Da es uns aber nicht nur um die bloße Rekonstruktion des Anrufungsprozesses geht, sondern vor allem um das *wie* von Bedeutungszuschreibung und der Herstellung von Handlungsmacht, welche eng mit Subjektivierungsweisen und der räumlichen Verfasstheit der Stadt verknüpft wird, wollen wir die Re-

⁶ Dies erfolgt auf der Basis von qualitativen Expert_inneninterviews nach der Räumung, die mit einem IvI-Aktivistin und drei Stadtpolitikern im Frühsommer 2013 geführt und anhand der Verbindung von qualitativer Inhaltsanalyse nach Gläser & Laudel (2009) und interpretativ-hermeneutischen Methoden (Lüders & Meuser 1997) ausgewertet wurden.

⁷ Die qualitativen Interviews wurden nur mit männlichen Experten durchgeführt, die von Karl als wirkmächtig und relevant eingeordnet wurden. Dieser Fakt kann hier aus Platzgründen nicht hinreichend reflektiert werden, findet jedoch im Anschluss dadurch Beachtung, dass wir nicht von ‚Expert_innen‘ oder ‚Politiker_innen‘ sprechen. Dies wirft gender-sensibilisierte Fragen auf, die in Bezug auf eine Analyse der Ausrichtung von Frankfurter Stadtpolitik anschlussfähig wären.

ferenzrahmen und Deutungsmuster der Akteure in den Blick nehmen und den Fokus darauf richten, wie stadtpolitische Akteure den Prozess um die *Auflösung* des IvI und ihre eigene Rolle darin, also Anrufungsprozess und Handlungsspielräume, wahrgenommen haben.

Die aktivistische Anrufung: das IvI zum Problem der Stadtpolitik machen

Aus der Perspektive des IvI-Aktivisten Karl, welche wir durch sein Engagement im Folgenden als *einen* Standpunkt des Instituts auslegen, hat sich die Universität mit dem Verkauf des Gebäudes am Kettenhofweg 130 aus der Verantwortung gezogen.⁸ Dem privatwirtschaftlichen Akteur spricht er ein „von der kapitalistischen Eigentumsordnung gedeckt(es)“ (Karl 2013) und somit legitimes Handeln zu. Die einzige Interventionsmöglichkeit wird deshalb bei der Stadt(politik) gesehen, weshalb diese explizit angesprochen und als handlungsmächtig eingeschätzt wird. Gleichzeitig wird der Erhalt des IvI jedoch nicht als Hauptthema von Stadtpolitik begriffen („die Stadt zugegebenermaßen hat noch jede Menge anderer Sachen zu tun“, ebd.) und eine fehlende Anerkennung als städtisches Problem konstatiert. So spricht Karl davon, „es zu ihrem Problem zu machen“ (ebd.), um die Stadtpolitik zum Handeln oder zumindest zur öffentlichen Auseinandersetzung mit dem Fall des IvI zu bewegen.

Da Teile der Regierungskoalition im Frankfurter Stadtparlament, insbesondere die CDU, wenig Akzeptanz für das Institut zeigen, dessen Auflösung anstreben und die Regierung somit als heterogenes Spannungsfeld empfunden wird, spricht das IvI vor allem Oppositionspolitiker_innen an, da von diesen eine Problematisierung des Themas erwartet wird. Nach Karls Wahrnehmung scheint es „der SPD in den Kram gepasst zu haben, das zu unterstützen“ (ebd.).

Mit dem Bewusstsein für die Verwaltungslogik der Stadt („...von Seiten der Politik [...], wenn die Leute was wollen, dann sollen sie zu uns kommen“, ebd.) wird das IvI von Karl als unverzichtbar und kulturelle Bereicherung für Frankfurt sowie als finanziell „günstig[e]“ (ebd.) Einrichtung dargestellt. Durch diese ‚Bewerbung‘ lässt sich das Institut auf die stadtpolitischen Funktions- und Verwaltungslogiken ein und subjektiviert sich somit gemäß der städtischen Rationalitäten, obwohl es „keine Gewinnerwirtschaftungsabsicht“ (ebd.) besitzt, welche von Karl als relevant für stadtpolitische Entscheidungen eingeschätzt wird. Stadtpolitik wird in diesem Kontext nicht als gemeinwohlorientiert wahrgenommen, sondern als Angebote gemäß dem politischen Willen unterbreitend, welcher für Karl von Kosten-Nutzen-Überlegungen geprägt ist. Gleichzeitig werden diese Rationalitäten jedoch vom IvI durchbrochen, indem Kultur auch ohne wirtschaftliche Verwertbarkeit definiert und als ‚wertvoll‘ erachtet wird (ebd.). In diesem Zusammenhang vermutet er außerdem, dass die „linksradikale Ausrichtung [...] von manchen mindestens als überflüssig betrachtet wird“ (ebd.) und das IvI als Besetzung und sein Konzept von ‚Theorie, Praxis, Party‘ deshalb nicht als ‚kulturelle Bereicherung‘ für die Stadt (an-)erkannt werden. Die Wichtigkeit des IvI manifestiert sich für ihn darin, dass „Personen, Ideen, Tätigkeiten, die ansonsten marginalisiert sind in der Gesellschaft und die erst mal als irrelevant erscheinen und denen deshalb dann kein Raum zugestanden wird“ (ebd.), die Möglichkeit zur Realisierung erhalten.

Das Verhältnis zu stadtpolitischen Akteur_innen ist entsprechend des Interviews zwischen Gegnerschaft und Partnerschaft anzusiedeln, in deren Spannungsfeld die weiteren Anrufungen stattfinden. Dies lässt sich auch an der Wortwahl Karls nachvollziehen, der Stadt abwechselnd

⁸ Da die Anrufungsperspektive der IvI-Aktivist_innen als Ausgangspunkt gewählt wurde, um den Räumungsprozess und die Zuschreibung von Verantwortlichkeiten nachzuvollziehen, wurde deshalb auf ein Interview mit der Universitätsleitung verzichtet.

als „Gegner“ (ebd.) und notwendigen Ansprechpartner adressiert. An dieser Stelle wird auch deutlich, dass das IvI über eine ‚Legalisierung‘ nachdenkt:

„wenn man so möchte hat uns der politische Gegner [...] da, wo er uns haben möchte, aber wir sagen mittlerweile: ok, an einer Legalisierung soll es von unserer Seite jetzt nicht scheitern. Dann gehen wir in dem Punkt mit und schlussendlich gar keinen Ort zu haben ist die noch schlechtere Alternative“ (ebd.).

Kurz nach dem Interview hat sich ein Verein als juristische Vertretung für das IvI gefunden, wodurch die formelle Voraussetzung für Verhandlungen um neue Räume erfüllt wurden (IvI 2013). Darüber hinaus betont Karl, dass weiter „Druck aufgebaut“ (2013) und somit angerufen wird, bis sich Stadtpolitik (wieder) mit dem IvI auseinandersetzt und somit als Lösungsinstanz angesprochen fühlt.

Neben diesen juristischen Aspekten charakterisiert Karl den Brand-, Denkmal- und Lärmschutz sowie die städtische Bürokratie als weitere Steuerungsinstrumente bzw. -optionen für politische Interventionen, wobei sich diese auf unterschiedliche Szenarien beziehen. Trotzdem sei es der Stadt möglich, auf einen Prozess wie die Räumungsbedrohung oder auch die Suche nach sowie Ausgestaltung von Ersatzräumen einzuwirken. Auch die Einflussmöglichkeiten auf das Justizsystem identifiziert Karl, indem er betont, dass Gerichte seiner Wahrnehmung nach immer politisch agieren. So konstatiert er nur eine geringe Verantwortungsabgabe an Recht und Justiz, welche von den stadtpolitischen Akteur_innen in seinen Augen jedoch als Legitimationsressource für ihr Handeln bzw. Nicht-Handeln genutzt wird („das ist ganz klar, also dass sie irgendetwas finden müssen, wie sie damit umgehen können und das ist in den gängigen Rechtsformen immer einfacher“, ebd.). Damit wird deutlich, dass kaum etwas gesehen wird, was nicht im Einflussbereich von (Stadt)politik liegt. Die aktivistische Perspektive eröffnet ein weites Feld stadtpolitischer Handlungsspielräume, was sich stark auf den Anrufungsprozess und die Herstellung von Handlungsmacht auswirkt bzw. in diesem äußert.

Aufgrund dessen stellt der IvI-Aktivist den politischen Willen als entscheidendes Element dar, welcher gepaart mit persönlichem Engagement wie beim Beispiel Klapperfeld⁹ auch zum Erhalt von selbstverwalteten Räumen führen kann. In diesem Kontext unterstreicht er, dass der Einsatz eines Politikers z.B. die weitere Versorgung des Gebäudes im Kettenhofweg mit Strom und Wasser ermöglicht hat. Allerdings bedeutet dies im Umkehrschluss, dass ein fehlender politischer Wille den Erhalt des Instituts und den Fortbestand seiner Arbeit existenziell bedroht und die Räumung deshalb nicht verhindert wurde. Dabei stellt er auch die Partei- und Koalitionsgebundenheit sowohl von Einzelpersonen als auch von Parteien als Einschränkung fest, welche sich auf die Formierung des politischen Willens auswirke (ebd.).¹⁰

Die beschriebenen Prozesse, Verständnisse und Deutungen des IvI beinhalten eine ‚veränderte‘ Ausgestaltung des Instituts, welches nicht mehr an ein konkretes Gebäude geknüpft ist.¹¹ Das Gebäude am Kettenhofweg wird nur als weiteres Domizil benannt und die Existenz des IvI damit nicht an die bisherige bauliche Verfassung gebunden. Stattdessen wird aufgezeigt, dass die Menschen, die das IvI tragen, bereit sind, neue Wege zu gehen: „es ist nicht allein die Logik, das IvI ist weg und jetzt haben wir verloren, es geht jetzt ganz anders weiter“ (ebd.). Dies beinhaltet auch, dass sich das Projekt durch das Einlassen auf die stadtpolitische

⁹ Das ehemalige Polizeigefängnis Klapperfeld in der Frankfurter Innenstadt wird seit 2009 von der Initiative „faites votre jeu!“ als selbstverwaltetes Zentrum für Ausstellungen und Veranstaltungen genutzt (Klapperfeld 2013).

¹⁰ Darüber hinaus betont Karl die Abhängigkeit des Liegenschaftsamtes, welches für städtische Raumanfragen zuständig ist, von politischen Beschlüssen, weshalb es vom IvI nicht kontaktiert wurde (ebd.).

¹¹ Obwohl das IvI nicht auf eine spezifische bauliche Form reduziert wird, unterstreicht Karl die Relevanz und Notwendigkeit von Räumlichkeiten für die Arbeit des Instituts (2013).

Funktions- und Verwaltungslogik, also durch eine Vereinsgründung, in Zukunft anders organisieren muss.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass Stadtpolitik als handlungsmächtig angerufen wird, da sie als letzte Lösungsinstanz gesehen wird. Dabei konstituiert das Institut große Möglichkeitsräume für stadtpolitisches Handeln und Einwirken auf die Räumung bzw. auf den Fortbestand des Instituts als Projekt an sich. Dass es trotzdem zu einer Räumung gekommen ist, verortet der Aktivist in der bestehenden bürgerlichen Rechtsordnung und dem fehlenden politischen Willen, welchen er mit einem durch die Stadtpolitik nicht wertgeschätzten Nutzen des IvI jenseits von kapitalistischen Verwertungsinteressen verknüpft.¹² Darüber hinaus werden vor allem formalisierende Argumente als Legitimationsressource für das stadtpolitische (Nicht-)Handeln identifiziert. Deshalb sieht sich das IvI gezwungen, durch die Formalisierung über einen Verein die stadtpolitischen Forderungen nach einer juristischen Vertretung zu stillen, um sich einem neuen Gebäude anzunähern. Dadurch verändert sich der Charakter des selbstverwalteten Projektes, welches versuchte, möglichst hierarchiefrei und fernab der bürgerlichen Rechtsordnung zu arbeiten.

Stadtpolitische Handlungsmöglichkeiten im Spannungsfeld unternehmerischer Stadt

Inwiefern die Anrufungen und Zuschreibungen des IvI in den Deutungen und Selbstverständnissen der stadtpolitischen Akteure Anklang finden, soll im Folgenden erläutert und in Bezug auf die Konstitution von Handlungsmacht und die Einschreibung gegenwärtiger städtischer Rationalitäten analysiert werden.

Wahrnehmung von Anrufungen und Handlungsspielräumen

Obwohl der Verkauf des IvI von den Interviewten nicht als genuin stadtpolitisches, sondern als Problem von Partikularinteressen verstanden wird, fühlte sich die Stadt aufgrund der breiten öffentlichen Resonanz und der allgemeinen sowie persönlichen Ansprache durch die Aktivist_innen verpflichtet, sich mit dem Thema auseinanderzusetzen. Allerdings wird betont, dass dieses eigentlich nicht im Verantwortungsbereich von Stadtpolitik liegt, da es sich nicht um ein städtisches Gebäude handelte und der Verkauf (sowie die anschließende Räumung) nach bestehendem Recht erfolgte: „die Stadt kann auch nicht alles lösen“ (Grün). Deshalb wird es als „Entgegenkommen von Seiten der Stadtpolitik“ (Rot) gesehen, sich mit dem Institut zu beschäftigen und gegebenenfalls ein Angebot zu machen. Die Zuständigkeit wird stattdessen bei der Universitätsleitung verortet, welche sich aber durch den rechtlich-legitimen Verkauf der Verantwortung entzogen habe. Somit wird die Stadt nicht als Konfliktakteur, sondern als vermittelnder Akteur in der Auseinandersetzung um den Erhalt des IvI aufgefasst, was sich vor allem in der Strategie der Grünen erkennen lässt. „Eigentlich ist der Konflikt ein Konflikt zwischen IvI, Franconofurt und der Uni - und nicht mit der Stadt. [...] Da müssen wir erst mal versuchen, zu vermitteln“ (Grün). Bevor sich die Stadtpolitik zum Handeln genötigt sieht, versucht sie also die Anrufung umzudeuten und zwischen Franconofurt, Universität und Aktivist_innen zu vermitteln, um eine Lösung des Konflikts anzustreben. So wird die Verantwortung einerseits an die Universitätsleitung und andererseits an das Recht und das

¹² Des Weiteren betont Karl, dass die Stadtpolitik auch den privatwirtschaftlichen Akteur Franconofurt in seinem Umgang mit den Aktivist_innen hätte kritisieren können, stellt aber gleichzeitig fest, dass dieser Handlungsspielraum von den stadtpolitischen Akteuren nicht wahrgenommen wurde. Zudem weist er darauf hin, dass die Durchsetzung der Räumung durch das Land Hessen als weitere verantwortliche Instanz gesteuert wurde (Karl).

gerichtliche Räumungsurteil zurück- bzw. abgegeben. In diesem Sinne sehen sich die stadtpolitischen Akteur_innen nicht als handlungsmächtig und bewerten die Räumung als unvermeidbar bzw. „normalen zivilrechtlichen Vorgang“ (Schwarz). Des Weiteren wird die Koalitionsgebundenheit als Einschränkung für politische Handlungsspielräume wahrgenommen, da CDU und Grüne auch aufgrund der Parteiengeschichte eine unterschiedliche Haltung zu selbstverwalteten Zentren vertreten.

Neben der Vermittlung beschreiben Rot und Grün eine weitere Handlungsmöglichkeit, nämlich die Suche nach räumlichen Alternativen. Diese wird jedoch an verschiedene Bedingungen geknüpft, wodurch den IvI-Aktivist_innen selbst die Verantwortung für ein mögliches Fortbestehen des Instituts zugeschrieben wird und diese als bürgerliche Subjekte angerufen werden. Alle Interviewpartner konstatieren, dass (Stadt-)Politik nur aktiv werden kann, wenn eine juristische Entität, z.B. ein Vertragspartner wie ein eingetragener Verein, besteht, was die Gebundenheit von Stadtpolitik an rechtliche Formalitäten und somit die bürgerliche Rechtsordnung unterstreicht. Jedoch fühlt sich die Stadt durch die Vereinsgründung des IvI nicht angerufen, sondern fordert eine konkrete, persönliche Ansprache, welche bis zum Zeitpunkt der Interviews nicht stattgefunden hat. In diesem Sinne subjektivieren sich die Akteur_innen anhand des Dienstleistungscharakters von Stadt(politik) – stadtpolitische Arbeit und Förderung werden somit (zunehmend) als Serviceleistung verstanden und durch Responsibilisierungsstrategien gestützt. Zudem wird die mögliche Suche dadurch eingeschränkt, dass auf fehlende leerstehende Liegenschaften im städtischen Eigentum sowie auf die Konkurrenz zu anderen Projekten wie z.B. der U3 Kinderbetreuung verwiesen wird. Daher wird eine erfolgreiche Suche per se nicht in Aussicht gestellt.

Insgesamt wird aufgrund unterschiedlicher Zwänge und Regeln nur ein ‚begrenzt‘ Angebot als möglich beschrieben: „Das können wir als Stadt nicht leisten“, heißt es unisono von Grün und Rot. Hier äußert sich wiederholt der Dienstleistungscharakter, der städtischem Handeln *innezuwohnen scheint*. Die Kompetenz läge demnach darin, auf Bürger_innenanfragen hin Angebote zu machen und die Wettbewerbsfähigkeit der Stadt zu fördern, anstatt einer Fürsorgefunktion¹³ nachzukommen (Kap. 2). Dementsprechend erfolgt eine Subjektivierung innerhalb stadtpolitischer Rationalitäten, die Stadt als Unternehmen verstehen und Verwertungsinteressen als Handlungsmaxime setzen, was sich vor allem in der Bedeutungseinschätzung des IvI und seinem Nutzen für die Stadt offenbart.

Zusätzlich werden Sachzwänge und die bestehende Haushaltslage genutzt, um die Verantwortung der Stadt zu schmälern und eine finanzielle Unterstützung als utopisch darzustellen. Dabei werden die Sachzwänge als übergeordnet und natürlich beschrieben: „Das geht finanzpolitisch gar nicht, das kriegen wir nicht hin. Da müssten wir woanders etwas streichen und das funktioniert nicht.“ (Grün). An diese Zwänge, die finanzielle Lage und Kürzungen im Sozial- und Kulturbereich, müssen sich Stadtpolitiker_innen und Bürger_innen anpassen, vor allem wenn es um Interessen und Bedürfnisse geht, die der Wettbewerbsfähigkeit entgegenstehen, wie es beim IvI der Fall zu sein scheint: „Das sind teilweise Themen, die nicht mehr sexy genug sind für die Stadtpolitik“ (Rot).

Hier wird der ‚Nutzen‘ des IvI eklatant in Frage gestellt. Allerdings vertritt Rot als Oppositionspolitiker die Perspektive, dass das IvI zur (kulturellen) Vielfalt in Frankfurt gehört und als politisierende Instanz eine Wichtigkeit für die Stadtgesellschaft besitzt (ebd.). Dies kann in einen Diskurs eingeordnet werden, der Subkultur fördert, unter anderem mit dem Ziel der Aktivierung kreativen Potenzials, um diese im Sinne einer neoliberalen Stadt- und Standortentwicklung für die wirtschaftliche Wertschöpfung zu nutzen (Dzudzek 2012: 66f.). Die Bewertung des IvI als Teil der (kulturellen) Vielfalt, welche Verwertungsmöglichkeiten eröffnet, scheint damit ein ausschlaggebender Grund für die SPD zu sein, sich für den Erhalt des IvI zu

¹³ An dieser Stelle ist anzuführen, dass nur Rot im Interview die Fürsorgefunktion und damit verbundene wohlfahrtsstaatlichen Aufgaben als Auftrag von stadtpolitischem Handeln benennt.

engagieren. Diese Annahme wird dadurch gestützt, dass Rot vorschlägt, mit dem IvI wie mit einer kreativen Zwischennutzung zu verfahren, d.h. die Nutzung eines leerstehenden Gebäudes für zwei bis drei Jahre als Übergangslösung zu ermöglichen.

Sowohl Grün als auch Schwarz ordnen das IvI auf andere Art und Weise ein, obwohl der ‚Nutzen‘ auch ihre Überlegungen und Reaktionen anzuleiten scheint. So äußert Schwarz mehrmals die Frage: „welchen Nutzen hat die Aktivität des IvI für die Stadt?“ In diesem Kontext spricht er von einer fehlenden „sozialen Rendite“ (ebd.) bzw. eines fehlenden und sichtbaren Angebots z.B. durch (wissenschaftliche) Veröffentlichungen, weshalb eine finanzielle Unterstützung des Instituts mit Steuergeldern oder die Bereitstellung von städtischen Räumen für ihn nicht möglich scheint.¹⁴ Dies lässt sich unter Umständen auch auf die linksradikale Ausrichtung des IvI zurückführen; diese wird von Grün in Bezug auf die Wahrnehmung anderer Regierender als teils illegitim beschrieben. Während für Rot die gesamtgesellschaftliche Funktion besonders in der Bereicherung der städtischen Kultur und der Förderung junger Wissenschaftler_innen liegt, identifiziert Grün die Bedeutung des IvI als kritischen Raum in der (Stadt)gesellschaft, welcher sich gegen die Ökonomisierung von Wissenschaft wendet und Frankfurt-spezifisch ist (Grün). Dabei wird deutlich, dass das IvI von allen interviewten stadtpolitischen Akteur_innen in den Kontext von Universität und Wissenschaft gestellt wird, was jedoch nur auf einen Teil des Konzepts von ‚Theorie-Praxis-Party‘ rekurriert. Demnach wird das IvI teilweise auf einen der Bereiche reduziert bzw. die Zuständigkeit für die Ermöglichung von ‚Praxis‘ und ‚Party‘ von den Akteur_innen, insbesondere von Schwarz, nicht angenommen.

Auf der anderen Seite wird geäußert, dass eine liberale Stadtgesellschaft und -politik Projekte wie das IvI ermöglichen sollte und dieses als Angebot an die Bürger_innen verstanden werden könnte: „...man muss nicht immer teilen, was dort gemacht wird, inhaltlich, aber ich finde es richtig, dass es gemacht wird“ (Rot). Allerdings wird auch auf die Duldung oder Unterstützung anderer selbstverwalteter Projekte in Frankfurt, wie das Klapperfeld, verwiesen und die Notwendigkeit des Erhalts damit gemindert (Grün).

Auch wenn von einigen Akteur_innen ein städtischer Nutzen des IvI, beispielsweise in Bezug auf kritische Wissenschaft, festgestellt wurde, fehlt jedoch (bisher) der politische Wille, insbesondere der regierenden Parteien, um die Fortsetzung des Instituts voranzutreiben. Dies begründet sich in der Verantwortungszuschreibung an das Recht, an Sachzwänge, (scheinbar) fehlender Räumlichkeiten und Formalisierungen wie das Brandschutz-Dispositiv, an die Abhängigkeit von der Landespolitik sowie an die Aktivist_innen selbst als verantwortliche Anrufung. Gleichzeitig wird unterstrichen, dass der politische Wille ausschlaggebend für mögliches Handeln ist, was die beschriebenen Legitimationslogiken für ein Nicht-Handeln entkräftet:

„...man kann immer sagen, einem sind die Hände gebunden. Aber das Beispiel Klapperfeld zeigt auch, das kann das IVI uns kritisch vorwerfen, wenn ihr wollt, könnt ihr doch“ (Grün).

„Geld ist da. Die Stadt Frankfurt haut 3 Milliarden jedes Jahr raus, also dann kriegen Sie auch irgendwo 3 Millionen hin, ja. Aber [...] da muss man dann auch besondere Gründe haben“ (Schwarz).

Sobald also der politische Wille vorhanden ist und sich Stadtpolitik als verantwortlich und handlungsfähig angerufen fühlt, wird der Bestand selbstverwalteter Räume in Aussicht gestellt. Ein solches Engagement muss aber ins politische ‚Konzept‘ passen, wie alle interviewten Akteur_innen betonen. Dabei wird auch der Rechtfertigungsdruck vor Wähler_innen an-

¹⁴ Von Rot wird darauf hingewiesen, dass die CDU die Position vertritt, dass es sich beim IvI vor allem um gewaltbereite Autonome handelt und die Aktivist_innen auf diese Weise kriminalisiert, weshalb eine Unterstützung für die CDU ebenfalls ausgeschlossen scheint.

gesprächen, welcher für stadtpolitisches Handeln ebenfalls eine Rolle zu spielen scheint und Möglichkeiten bedingt. Da das IvI allgemein als Randprojekt oder von Schwarz sogar als Privatangelegenheit wahrgenommen wird, erscheint die Legitimation für finanzielle oder räumliche Bereitstellungen problematisch, da ein öffentlicher Nutzen nur in geringem Maße erkannt bzw. im Vergleich zu anderen Projekten als gering eingeschätzt wird. Dies manifestiert sich daran, dass die Stadt durch die Zwischennutzungsagentur RADAR Leerstand an Künstler_innen und Kreative vermittelt, dieses Vorgehen aber nicht für das IvI in Erwägung zieht. Während kreative Zwischennutzungen mit städtischen Attraktivitätssteigerungen und wirtschaftlichen Erwartungen verbunden und deshalb gefördert werden – ihr Nutzen also an die Kapitalzirkulation geknüpft zu sein scheint – wird für das IvI keine Möglichkeit der ökonomischen Rentabilität konstatiert und aufgrund dessen eine geringere Wertigkeit zugesprochen. Einzig Rot betont die Möglichkeit der Zwischennutzung für das IvI, sieht die Aufgabe der Vermittlungsagentur jedoch generell nicht darin, selbstverwalteten Projekten Räume zur Verfügung zu stellen. Darüber hinaus betont er die Vielfalt, die sich im IvI äußert, als zu Frankfurt gehörend. Durch diese Argumentation, die den Nutzen für das Image der Stadt in den Vordergrund rückt, spricht er dem IvI eine kulturelle Verwertbarkeit für den Standort Frankfurt zu. Somit bildet sich die handlungsanleitende Maxime: in erster Instanz Projekten Platz in der Stadt ‚einzuräumen‘, die entlang stadtpolitischer Rationalitäten als verwertbar bzw. wertvoll erachtet werden.

Performativität von Stadtpolitik: Einfluss auf die Ausgestaltung des IvI

In Bezug auf die Zukunft des IvI betonen alle drei Interviewpartner, dass das IvI nicht in seiner bisherigen Weise fortbestehen kann. Während Schwarz die Zukunft des Projekts insgesamt in Frage stellt und das IvI als Privatangelegenheit einschätzt, betonen Grün und Rot, dass nach einer Veränderung der Organisationsform und des Nutzungskonzeptes,¹⁵ Ersatzräumlichkeiten gesucht werden könnten – allerdings mit „Abstriche(n)“ (Rot) bezüglich Nutzungskonzept und Größe, was anhand formaler Kriterien wie Brand- und Lärmschutz begründet wird. Somit wird zwar ein Handlungsspielraum von Stadtpolitik eröffnet, das IvI aber gleichzeitig auf reguläre Abläufe von Raumanfragen verwiesen, welche andere Institutionen und Vereine ebenfalls begründen müssen, um ihren *Wert* für die Stadt darzustellen. Dies lässt sich auch als Responsibilisierungsstrategie (Kap. 2) lesen, da die Verantwortung für den Erhalt teilweise an die Aktivist_innen zurückgegeben wird und diese als bürgerliche Subjekte angerufen werden. Von ihnen wird gefordert, sich auf die stadtpolitischen Verwaltungslogiken einzulassen und die Bedingungen für städtisches Handeln und somit auch für das Fortbestehen zu erfüllen, etwa einen Verein zu gründen und nochmal an die Stadt heranzutreten. So wird das IvI als „emanzipatorisches Projekt“ (Grün) einerseits zum aktiven Handeln ermächtigt, jedoch zugleich in die stadtpolitische Ordnung integriert und die Aktivist_innen zu Antragssteller_innen gemacht. Dadurch gerät das IvI nach der Räumung erneut in ein Spannungsfeld, selbst Teil der Reproduktion unternehmerischer Stadt zu werden.

Darüber hinaus wird von Seiten der Grünen überlegt, ob eine 'physische' Verräumlichung für die Existenz des IvI und seines „Gedankenkonstrukts“ (Grün) überhaupt zwingend notwendig ist: „...es liegt daran, wie das Projekt sich weiterhin definiert. Ob sie sagen, sie brauchen auch weiterhin einen Raum. [...] das was da drinnen geschieht ist wichtig und nicht das

¹⁵ Dies bezieht sich zum einen auf die Vertretung durch eine juristische Entität und zum anderen auf den Ausschluss von Schlaf- und Wohnmöglichkeiten, welche bis zur Räumung im April 2013 ebenfalls fester Teil des Nutzungskonzeptes waren (Karl).

Gebäude“ (ebd.). An diesen Stellen scheint (Stadt-)Politik konkret auf die Ausgestaltung des IvI, nicht nur in konzeptioneller, sondern auch in räumlicher Hinsicht einzuwirken und somit den selbstverwalteten Raum grundlegend und performativ zu verändern.

Synthese und abschließende Betrachtung

Subjektivierungen und Rollenzuweisungen bzw. das Verständnis von Stadtpolitik wirken als Bedingungen für stadtpolitisches Handeln und beeinflussen so das Sprechen über Handlungsmöglichkeiten. Somit konstituieren sie diskursive Möglichkeitsfelder. Wirkmächtig scheint für alle stadtpolitischen Akteure vor allem die Vorstellung von der Stadt als Dienstleisterin zu sein, welche sich im Diskurs um die unternehmerische Stadt wiederfindet. Ausgehend von diesem Politikverständnis sehen sich die Interviewten in der Position, Angebote machen zu können, wenn bestimmte Bedingungen erfüllt sind und ein politischer Wille vorhanden ist. Dieser Wille ist an Verwertungsinteressen geknüpft und Konstitutionsbedingung für stadtpolitisches Handeln bezüglich eines Fortbestehens des IvI. Obwohl die Aktivist_innen die städtischen Akteur_innen als Lösungsinstanz anrufen und ihnen somit Handlungsspielräume zusprechen, wird das IvI in erster Linie nicht als Thema von (Stadt-)Politik und deshalb keine Zuständigkeit bezüglich dessen wahrgenommen.

Die zugeschriebenen Handlungsmöglichkeiten werden durch verschiedene ‚naturalisierte‘ Zwänge und Regeln seitens der Stadtpolitik zurückgewiesen und unmöglich, da die Wertigkeit und der Nutzen des IvI nicht den stadtpolitischen Maximen und Rationalitäten entsprechen. Stattdessen erfolgt eine Problematisierung im neoliberalen Sinne und die Verantwortung wird an die Aktivist_innen übergeben, welche sich den Funktionslogiken von Stadt(politik) unterwerfen sollen, indem sie die Konstitution des Instituts den Vorgaben entsprechend selbst transformieren.

Irrelevant? Möglichkeiten der *freien* Ermächtigung im städtischen Raum

In Anschluss an Foucault sehen wir die Möglichkeiten, die Bewohner_innen in Städten eingeräumt werden, ihre Existenzbedingungen (mit)bestimmen zu können, als zentral an, um eine Kritik an den bestehenden Gesellschaftsformationen üben zu können (Foucault 1992).

Hier setzt das Dilemma an, welches sich aus der Empirie ableitet: denn im Sinne des Anrufungskonzeptes erhält die Stadtpolitik ihre Handlungsmacht dadurch, dass sie im Diskurs adressiert wird. Die Aktivist_innen sprechen ihr so einen Handlungsspielraum in der Auseinandersetzung um die weitere Existenz des IvI zu. Es scheint jedoch einen signifikanten Unterschied zwischen Fremd- und Selbstwahrnehmung stadtpolitischer Funktionsträger_innen zu geben. Insofern orientieren sich Stadtpolitik und Aktivist_innen an unterschiedlichen (diskursiven) Ordnungen, wodurch der Anrufungsprozess seine performative Kraft entwickelt. Obwohl der Erhalt des IvI zunächst kein stadtpolitisches Problem zu sein scheint, werden aus Sachzwängen fehlende Interventionsmöglichkeiten abgeleitet und die Verantwortung an die Aktivist_innen als bürgerliche Subjekte zurückgegeben. Zugleich wird der politische Wille an die ökonomische Verwertbarkeit des IvI geknüpft und ist somit anleitend für stadtpolitisches Handeln in Bezug auf selbstverwaltete Räume.

Nebst der Bedingung, Kritik nie frei von, sondern stets in Bezug auf Regierungspraxis zu formulieren, zeigt sich hier gleichzeitig, wie die kritische Praxis, als „Prinzip der Selbstgestaltung“ (Butler 2009: 229), symptomatisch dafür steht, wie sich die gegenwärtige Stadtpolitik positioniert. So wäre ein erster Schluss, den wir ziehen können, die Ineffektivität der Adres-

sierung selbst als strategisches Moment der Regierungspraxis auszulegen. Das, was sich hier etabliert, wäre demnach im Sinne Foucaults ein Symptom der gegenwärtigen Regierungskunst, ein Effekt der Bedingungen „unter denen man frei sein kann“ (2004: 97f.). In diesem Sinne ist die *Auflösung* des IvI ein Resultat der Abwägung individueller und kollektiver Interessen – dem scheinbar fehlenden Nutzen für die Stadt(gesellschaft) – und speziell aus Sicht der Aktivst_innen eine „Kehrseite“ (ebd. 99) der stadtpolitischen Regierungsweise.

Enden wir an diesem Punkt, so sähe das Potenzial emanzipatorischer Praxis in Frankfurt nicht sehr vielversprechend aus. Mit Rückbezug auf den fehlenden stadtpolitischen Mehrwert sowie öffentlichen Nutzen und gestützt durch juristische Legitimationslogiken, weist die Stadt den Appell des IvI zurück. Doch wenn Stadtpolitik sich nicht als handlungsmächtig und verantwortlich angerufen fühlt, wer kann dann die Schaffung und den Erhalt selbstverwalteter (Frei-)Räume in Städten organisieren? Oder ebnet sich bereits der Weg für einen städtischen Körper, welcher frei ist von Räumen, die sich einer kapitalistischen Inwertsetzung und neoliberalen (Selbst-)Regierungsweise zu entziehen versuchen?

Es liegt uns fern, einen solch fatalistischen Schluss zu ziehen – nicht zuletzt, weil die Auseinandersetzung um das IvI zeigt, das sich dessen Form von Aktionismus nicht auf das Gebäude reduzieren lässt. Sowohl der Aktivist als auch die stadtpolitischen Funktionsträger zeigen die Problematik einer solchen Festschreibung auf. Seien es die mehrfachen Protestaktionen im Frühjahr 2013, die bundesweite Resonanz und Solidaritätsaufrufe im Zuge der Räumung oder die Weiterführung von sowohl wissenschaftlichen als auch freizeithlichen Veranstaltungen – dem Konzept aus ‚Theorie-Praxis-Party‘ – so weist einiges darauf hin, dass die *Idee* des IvI nicht an seine bisherige Form gebunden ist bzw. neue Potenziale von der Räumung und dem Ende des „Abwehrkampfes“ (Karl) ausgehen.

Zugleich zeigen die massiven polizeilichen Übergriffe bei Räumungen weiterer jüngerer Hausbesetzungen und Proteste im Kontext von Frankfurts raumbezogener Stadtpolitik jedoch,¹⁶ dass die räumliche Ungebundenheit einer *Idee*, wie es sowohl von den stadtpolitischen Interviewpartnern als auch eingangs im Zitat des Oberbürgermeisters postuliert wird, die Bedeutung räumlicher Teilhabe vernachlässigt. „Die politische Tätigkeit ist jene, die einen Körper von dem Ort entfernt, der ihm zugeordnet war oder die die Bestimmung eines Ortes ändert; sie [...] lässt eine Rede hören, die nur als Lärm gehört wurde“ (Rancière 2002: 41). In diesem Sinne ist ein „Gedankenkonstrukt“ (Grün) nie räumlich losgelöst: wenn es um die „Möglichkeiten, den Diskurs zu führen“ geht, geht es immer auch „um Gebäude“ (Feldmann in Frankfurter Rundschau 2013). Zwar zeigt die Verhandlung des IvI durch die Problematisierung des Falls innerhalb der Stadtpolitik, wie Aktivist_innen performativ auf die Stadtpolitik einwirken bzw. sich eine Stimme verleihen können. Zugleich spricht jedoch vor allem die fehlende stadtpolitische Reaktion auf die Gründung eines Vereins dafür, dass Zugeständnisse im Sinne der Konsensfindung weniger als politische Praxis, sondern vielmehr als Unsichtbarwerdung des Unrechts, als Teil einer *polizeilichen Ordnung* funktionieren (Rancière 2008: 45). „Wir müssen dran bleiben, dass wir irgendetwas anstoßen von dem ich selber gar genau nicht fassen kann was es ist, aber [...] das den Durchbruch bringt für uns“ (Karl). Was hier deutlich wird ist nicht nur die vage Zukunft des IvI selbst, sondern die Möglichkeit, eine Utopie zu verfolgen, die sich aufgrund ihrer Offenheit nicht von politischen Verwaltungslogiken vereinnahmen lassen will. Eine Utopie, die gerade durch ihre Unbestimmtheit ihren *politischen* Charakter erhalten könnte. So kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich aus den aktivistischen Praktiken – aus der sprachlich-räumlichen Iterabilität – eine Verschiebung bzw. ein Moment ergibt, das mehr ist als ein Kompromiss. In diesem Sinne gilt es, die *natürliche*, scheinbar alternativlose Ordnung der städtischen bzw. stadtpolitischen Pra-

¹⁶ Hier möchten wir exemplarisch auf die Besetzungen des *Blauen Blocks* im Gallus (Voigts 2013) sowie die Blockupy-Proteste 2012 und 2013 in Frankfurt verweisen, die allesamt mit raumbezogenem Aktivismus und polizeilichen Großeinsätzen verbunden waren.

xis zu hinterfragen, auf Ungleichheiten und das Unrecht innerhalb dieser aufmerksam zu machen und „sie aus ihrem metaphysischen Gehäuse zu befreien, um ganz unterschiedliche politische Ziele zu besetzen und zu verfolgen“ (Butler 1993: 52).

Literatur

- Belina, Bernd, Tino Petzold, Jürgen Schardt & Sebastian Schipper (2013): Die Goethe Universität zieht um. Staatliche Raumproduktionen und die Neoliberalisierung der Universität. *Suburban* (1): 49-74.
- Bröckling, Ulrich, Susanne Krasmann & Thomas Lemke (2004): Glossar der Gegenwart. Frankfurt/Main (Suhrkamp).
- Butler, Judith (1993): Kontingente Grundlagen. Der Feminismus und die Frage der „Postmoderne“. In: Benhabib, Seyla, Judith Butler, Drucilla Cornell & Nancy Fraser (Hg.): *Der Streit um Differenz. Feminismus und Postmoderne in der Gegenwart*. Frankfurt/Main (Fischer): 31-58.
- Butler, Judith (1997) [1993]: *Körper von Gewicht. Die diskursiven Grenzen des Geschlechts*. Frankfurt/Main (Suhrkamp).
- Butler, Judith (2003): Noch einmal: Körper und Macht. In: Honneth, Axel & Martin Saar (Hg.): *Michel Foucault. Zwischenbilanz einer Rezeption. Frankfurter Foucault-Konferenz 2001*. Frankfurt/Main (Suhrkamp): 52-76.
- Butler, Judith (2006) [1997]: *Haß spricht. Zur Politik des Performativen*. Frankfurt/Main (Suhrkamp).
- Butler, Judith (2009): Was ist Kritik? Ein Essay über Foucaults Tugend. In: Jaeggi, Rahel & Tilo Wesche (Hg.): *Was ist Kritik?* Frankfurt/Main (Suhrkamp): 221-246.
- Dzudzek, Iris (2012): Wem gehören Kreativität und Vielfalt in Frankfurt am Main? In: Hecker, Hannah, Tino Petzold, Lucas Pohl & Sebastian Schipper (Hg.): *Wem gehört Frankfurt? Dokumentation des aktionistischen Kongresses vom März 2012*. Frankfurt/Main (Forum Humangeographie): 65-74.
- Foucault, Michel (1992): *Was ist Kritik?* Berlin (Merve).
- Foucault, Michel (2004) [1978/1979]: *Geschichte der Gouvernementalität II. Die Geburt der Biopolitik. Vorlesung am Collège de France 1978/1979*. Frankfurt/Main (Suhrkamp).
- Frankfurter Rundschau (2013a): "Ich bin ein Tür-Öffner", Göpfert, Claus-Jürgen & Georg Leppert, Ausgabe vom 22.03.2013. Internet: <http://www.fr-online.de/ob-peter-feldmann-frankfurt/oberbuergermeister-peter-feldmann--ich-bin-ein-tuer-oeffner-,11317964,22190018.html> (31.12.2013).
- Frankfurter Rundschau (2013b): *Hausbesetzungen haben in Frankfurt Tradition*, Gedziowski, Lukas, Ausgabe vom 15.02.2013. Internet: <http://www.fr-online.de/frankfurt/hausbesetzung-frankfurt-hausbesetzungen-haben-in-frankfurt-tradition,1472798,21851756.html> (31.12.2013).
- Gläser, Jochen & Grit Laudel (2009): *Experteninterviews und qualitative Inhaltsanalyse als Instrumente rekonstruierender Untersuchungen*. Wiesbaden (VS).
- Harvey, David (1989): From Managerialism to Entrepreneurialism: The Transformation in Urban Governance in Late Capitalism. *Geografiska Annaler. Series B, Human Geography* 71(1): 3-17.
- Hecker, Hannah, Tino Petzold, Lucas Pohl & Sebastian Schipper (2012) (Hg.): *Wem gehört Frankfurt? Dokumentation des aktionistischen Kongresses vom März 2012*. Frankfurt/Main (Forum Humangeographie).

- Holm, Andrej & Dirk Gebhardt (2011): Initiativen für ein Recht auf Stadt. In: Dies (Hg.): Initiativen für ein Recht auf Stadt. Theorie und Praxis städtischer Aneignungen. Hamburg (VSA): 7-23.
- IvI (2003): Institut für vergleichende Irrelevanz/centro sociale – erklärung zur institutseröffnung am 3.12.2003. Internet: <http://ivi.copyriot.com/ueber-2> (31.12.2013).
- IvI (2012): Kritisches Denken braucht-und nimmt sich-Zeit und Raum. Internet: <http://ivi.copyriot.com/ueber-2> (31.12.2013).
- IvI (2013): Pressemitteilung des Institut für vergleichende Irrelevanz vom 12.06.2013. Internet: <http://ivi.copyriot.com/pressemitteilung-des-institut-fur-vergleichende-irrelevanz-vom-12062013> (31.12.2013).
- Klapperfeld (2013): Ehemaliges Polizeigefängnis Klapperfeld. Internet: <http://www.klapperfeld.de> (31.12.2013).
- Krasmann, Susanne (2003): Die Kriminalität der Gesellschaft. Zur Gouvernementalität der Gegenwart. Konstanz (UVK).
- Lemke, Thomas, Susanne Krasmann & Ulrich Bröckling (2000): Gouvernementalität, Neoliberalismus und Selbsttechnologien. Eine Einleitung. In: Bröckling, Ulrich, Susanne Krasmann & Thomas Lemke (Hg.): Gouvernementalität der Gegenwart. Studien zur Ökonomisierung des Sozialen. Frankfurt/Main (Suhrkamp): 7-40.
- Lüders, Christian & Michael Meuser (1997): Deutungsmusteranalyse. In: Hitzler, Roland & Anne Honer (Hg.): Sozialwissenschaftliche Hermeneutik. Eine Einführung. Opladen (Leske+Budrich): 57-81.
- Marcuse, Peter (2005): ‚The city‘ as perverse metaphor. *City* 9(2): 247-254.
- Mattisek, Annika (2008): Die neoliberale Stadt. Diskursive Repräsentationen im Stadtmarketing deutscher Großstädte. Bielefeld (transcript).
- Mitchell, Don (2007) [1997]: Die Vernichtung des Raums per Gesetz. Ursachen und Folgen der Anti-Obdachlosen Gesetzgebung in den USA. In: Belina, Bernd & Boris Michel (Hg.): Raumproduktionen. Beiträge der Radical Geography. Eine Zwischenbilanz. Münster: 256-290.
- Moebius, Stephan (2008): Handlung und Praxis. Konturen einer poststrukturalistischen Praxistheorie. In: Moebius, Stephan & Andreas Reckwitz (Hg.): Poststrukturalistische Sozialwissenschaften. Frankfurt/Main (Suhrkamp): 58-74.
- Rancière, Jacques (2002): Das Unvernehmen. Politik und Philosophie. Frankfurt/Main (Suhrkamp).
- Rancière, Jacques (2006): Die Aufteilung des Sinnlichen. Die Politik der Kunst und ihre Paradoxien. Berlin (b_books).
- Rancière, Jacques (2008): Zehn Thesen zur Politik. Zürich (diaphanes).
- Ronneberger, Klaus & Roger Keil (1995): Ausser Atem–Frankfurt nach der Postmoderne. In: Hitz, Hansruedi, Roger Keil, Ute Lehrer, Klaus Ronneberger, Christian Schmid & Richard Wolff (Hg.): Capitales Fatales. Urbanisierung und Politik in den Finanzmetropolen Frankfurt und Zürich. Zürich (Rotpunktverlag): 286-353.
- Schipper, Sebastian (2013): Genealogie und Gegenwart der „unternehmerischen Stadt“. Neoliberales Regieren in Frankfurt am Main zwischen 1960 und 2010. Münster (Westfälisches Dampfboot).
- Stadt Frankfurt am Main (o.J.): Westend. Internet: [http://www.frankfurt.de/sixcms/detail.php?id=2835&_ffmpar\[_id_inhalt\]=12737](http://www.frankfurt.de/sixcms/detail.php?id=2835&_ffmpar[_id_inhalt]=12737) (31.12.2013).
- Swyngedouw, Erik (2013) [2007]: Die postpolitische Stadt. *Suburban* 1 (2): 141-158.
- Voigts, Hanning (2013): Polizei räumt besetztes Haus im Gallus. Internet: <http://www.fr-online.de/frankfurt/hausbesetzung-frankfurt-polizei-polizei-raeumt-besetztes-haus-im-gallus,1472798,24241340.html> (31.12.2013).

Empirisches Material:

Grün (2013): Interview mit Grünen-Politiker, geführt am 25.06.2013.

Karl-Otto (2013): Interview mit IvI-Aktivist, geführt am 27.05.2013.

Rot (2013): Interview mit SPD-Politiker, geführt am 09.07.2013.

Schwarz (2013): Interview mit CDU-Politiker, geführt am 11.07.2013.

Wohnraum verdichten, Wohnraum vernichten? - Bürgerbeteiligung bei der Planung von innerstädtischer Nachverdichtung

Von Lara-Maria Mohr & Franziska Schmidt

Abstract

In unserem Beitrag wird skizziert, welche Aushandlungsprozesse bereits im Vorfeld von (offiziellen) stadtplanerischen Maßnahmen ablaufen können und welche Konsequenzen eine solche Praxis für Transparenz und Legitimation von Projekten mit sich bringen kann. Kern der dargestellten Konfliktsituation besteht in der unterschiedlichen Beurteilung der Informationspflicht der öffentlichen Hand. Daran schließen sich grundlegende Fragen an: Wann und wie sollen Betroffene am Planungsprozess beteiligt werden? Müsste man den Beginn eines Planungsprozesses neu definieren, um diesem in seinen Dimensionen sowohl hinsichtlich wissenschaftlicher Analyse als auch planerischer Praxis gerechter zu werden? Als Fallbeispiel dient die Platensiedlung in Frankfurt Ginnheim. Hier wurden Interviews mit sowohl Anwohnern als auch Planern durchgeführt. Die Siedlung wird derzeit in Überlegungen zu Nachverdichtungspotenzialen in der Gesamtstadt einbezogen und zeigt hierbei beispielhaft, wie bereits im Vorfeld der ‚eigentlichen‘ Planung durch Defizite in der Kommunikationskultur konfliktgeladene Ausgangsbedingungen geschaffen werden können, die einen erwünscht konstruktiven Planungsprozess von Beginn an durch ein Klima des Misstrauens erschweren.

Keywords: Bürgerbeteiligung, Partizipation, Stadtplanung, Nachverdichtung, Frankfurt a.M.

Einleitung

Im Nordwesten der Stadt Frankfurt am Main liegt der Stadtteil Ginnheim. In diesem befindet sich die, in den Jahren 1954 bis 1955 gebaute ehemalige US-Housing Area „Platensiedlung“. Als 1995 die amerikanischen Truppen aus Deutschland abgezogen wurden, wurde die bestehende Struktur aus Zeilenbauten mit viel Grünfläche dazwischen beibehalten und neue Mieter_innen zogen ein. Vorteile der Siedlung, die der ABG Holding, also indirekt der Stadt Frankfurt selbst, gehört, waren schon damals die vielen Grünflächen und Spielplätze, große Wohnungen und geringe Mietpreise, da etwa zwei Drittel der Wohnungen als Sozialwohnungen ausgeschrieben sind. Doch seit einigen Jahren und konkreter seit 2011 gibt es Ideen, die Siedlung nachzuverdichten, das heißt enger zu bebauen. Dieser Wunsch lässt sich auf die aktuelle Situation westdeutscher Großstädte zurückführen. Diese verzeichnen einen verstärkten Bewohner_innenzuzug – vor allem von kleineren Familien – können aber nicht mit genug neuem Wohnraum dienen. So erscheint Nachverdichtung als Lösung äußerst attraktiv, ist je-

doch gleichzeitig auch ein sehr sensibles Thema. Denn die Änderungen würden schon bestehende Strukturen angreifen und somit Bewohner_innen möglicherweise verunsichern oder gegen die Planung aufbringen. Hier könnte mit entsprechender Bürger_innenbeteiligung entgegensteuert werden.

Die folgende Arbeit macht sich im Rahmen eines Projektseminars diese Situation zur Ausgangsposition ihrer Fragestellung. Wir wollten wissen, inwieweit die Ideen für die Platensiedlung schon vorangeschritten sind und wie eine solche Nachverdichtung umgesetzt werden. Dabei wird der Begriff „Platensiedlung“ als *pars pro toto* verwendet, da in allen bisherigen Plänen und Vorschlägen leicht unterschiedliche Grenzen des zu bearbeitenden Gebietes angegeben sind und teilweise auch die Nachbarsiedlungen mit einbezogen werden. Bei unserer Untersuchung hatten wir ein besonderes Augenmerk auf die Bedürfnisse der Bewohner_innen, denen eine besonders wichtige Stellung zukommt, da hier auch das größte Konfliktpotenzial besteht, wie im Folgenden näher erläutert wird. Wir fragten uns, inwieweit die Bewohner_innen in die Planungen miteinbezogen werden könnten und wie sie bisher beteiligt wurden. Was man bei diesem Prozess eventuell kritisieren und verbessern könnte, möchten wir im Ausblick umreißen.

Die folgende Arbeit gliedert sich in fünf größere Abschnitte. Als Erstes wollen wir unsere Vorgehensweise darstellen, anschließend daran wird der theoretische Hintergrund dieser Arbeit vorgestellt. Zuerst wird beschrieben, was Nachverdichtung bedeutet, anschließend was Bürger_innenbeteiligung beinhalten kann, da diese beiden Aspekte die Kernelemente unserer Forschung waren. Diese Zweiteilung setzt sich in den anschließenden Abschnitten fort. Bei diesen handelt es sich zuerst um die Darstellung unserer empirischen Ergebnisse sowohl zur bisherigen Planung und Aktivität Seitens der Stadt und anderer Akteur_innen, die dort weiter beschrieben werden als auch inwieweit bei diesem Prozess Bürger_innenbeteiligung stattfand. Anschließend folgt eine Analyse über diese beiden Aspekte, um daraufhin zu einem abschließenden Fazit zu gelangen, inklusive dem schon oben erwähnten Ausblick auf die mögliche Zukunft der Platensiedlung in Ginnheim.

Methode

Um die oben genannten Fragen zu beantworten wählten wir Vorgehensweisen der qualitativen Sozialforschung. Zentrale Prinzipien dieser sind Offenheit, Forschung als Kommunikation, Prozesscharakter, Reflexivität, Explikation und Flexibilität (Lamnek 2010: 19). Zur Darstellung dieser Charaktereigenschaften und ihrer Auswirkungen auf die Methoden soll beispielhaft der Begriff der Offenheit näher erläutert werden, da diesem die anderen Eigenschaften folgen und ihm bei der Methodenwahl eine entscheidende Rolle zukommt (ebd.). Bei diesem Begriff wird davon ausgegangen, dass durch den Verzicht auf standardisierte Techniken, wie zum Beispiel Fragebögen, unerwartete und instruktive Informationen, die bis dahin eventuell noch nicht von Forscher_innen bedacht wurden, eher zu Tage treten. Diese können der Forschung, die deshalb flexibel sein muss, eine neue Richtung geben (Lamnek 2010: 20). Die qualitative Forschung wird als Exploration angelegt. Hierbei geht es nicht um die Bestätigung von Hypothesen, sondern diese sollen durch die Forschung erst generiert werden (ebd.). Bei der vorliegenden Arbeit wurde nach dieser Methode vorgegangen, jedoch waren schon vor den Interviews verschiedene Theorien zu Bestandteilen des Themas bekannt. Diese wurden als „Interpretationsanleitung“ (Reuber, Pfaffenbach 2005: 117) der Forschung genutzt.

Grundlage der Empirie waren qualitative Interviews mit Expert_innen, denen ein Leitfaden zu Grunde lag. Insgesamt führten wir im Sommer 2012 drei Expert_inneninterviews mit vier Personen: mit Werner Buch vom Stadtplanungsamt, mit Silke Vaillant-Yüksel und Marc Petzoldt vom SPD-Ortsverein in Ginnheim und mit Ingrid Wunn, Vertreterin der Linken in

Ginnheim. Die Auswahl der Expert_innen geschah über die von uns anhand der Zeitungsrecherche festgestellten Konfliktlinien. Wir wollten dem Konflikt zwischen Anwohner_innen, Planer_innen und Parteien folgen, wobei es gilt, deren unterschiedliche Perspektiven zu erfassen und aufzuzeigen (Reuber, Pfaffenbach 2005: 118). Wir wollten diese untersuchen, indem wir Vertreter_innen unterschiedlicher, vor Ort vorhandener Parteien befragten sowie das Stadtplanungsamt, welches als öffentliche Institution noch einmal eine andere Perspektive zum Thema bezieht. Diese Unterschiede sind auch bei der Interpretation zu beachten. Eine weitere Sichtweise, die der ABG, wurde nicht berücksichtigt, da unser Fokus auf den Betroffenen liegen sollte. Diese Position wäre allerdings eine weitere interessante Gegenposition gewesen, sie mit einzubeziehen könnte Gegenstand weiterführender Forschungen sein.

Weiterhin wählten wir die Interviewpartner_innen über den Aspekt der Zugänglichkeit aus. Der Zugang zum Stadtplanungsamt gestaltete sich am schwierigsten, da unser erster Kontaktversuch mit der Aussage, man könne uns zum derzeitigen Stand der Dinge nicht mehr Informationen geben, als in der Presse schon veröffentlicht sei, deutlich abgewiesen wurde. Erfolgreicher gestaltete sich die Interviewanfrage bei Herrn Buch, da zu ihm schon unabhängig vom Projektseminar Kontakt bestand. Die Vertreter_innen der Ortsparteien waren problemlos zu kontaktieren, eine E-Mail reichte aus, um ihr Interesse an einem Interview zu wecken.

Die Experten wurden nicht nur als Repräsentant_innen von Institutionen befragt, auch ihre persönliche Einschätzung auf Grund ihrer Erfahrungen, unter anderem als Anwohner_innen der Platensiedlung, wurde berücksichtigt. Ein Vorteil von Expert_inneninterviews ist sicherlich, dass diese gewohnt sind, über ihr Thema zu referieren. Eine gute Vorbereitung ist hierfür jedoch unerlässlich, um als Forscher_in nicht inkompetent zu wirken (Lamnek 2010: 658). Die Vorbereitung bestand hier aus der Lektüre von Fachliteratur und Zeitungsartikeln zu Nachverdichtung, Bürger_innenbeteiligung und der Nachverfolgung der Debatte um Nachverdichtung und die Stadtentwicklungsinitiative 2030 in Frankfurt in der (lokalen Tageszeitung) Frankfurter Rundschau. Daran anschließend entwickelten wir einen Interviewleitfaden, den wir vor den einzelnen Interviews an die jeweiligen Referent_innen anpassten. Die Interviews zeichneten wir – außer bei Frau Wunn – auf, transkribierten diese für die Auswertung und erstellten gleichzeitig Gesprächsprotokolle. Aus diesen Aufzeichnungen soll in dieser Arbeit zitiert werden.

Weiterhin besichtigten wir die Platensiedlung zweimal. Einmal zusammen mit der Seminargruppe, um diese als Thema der Forschung selbst zu erkunden. Zum zweiten Besuch bekamen die Seminarteilnehmer_innen den Auftrag, Bürger_innen nach ihrem Wissensstand und ihrem Interesse zum Thema Nachverdichtung ihrer Siedlung zu befragen. Diese Quellen sowie einige Aussagen zu diesem Thema aus der Siedlungszeitung werden im empirischen Abschnitt dieser Arbeit neben den Interviews ergänzend verwendet.

Auf Grund dieser Vorgehensweise erhebt die Arbeit keinerlei Anspruch auf Vollständigkeit des zu bearbeitenden Themas. Auch völlige Objektivität kann nicht garantiert werden, weder von Seiten der Expert_innen noch von Seiten der Forscherinnen, da sowohl bei der Kommunikation im Interview als auch schon bei der Wahl der Expert_innen Interpretationen der Forscher_innen vorgenommen werden (Witzel 1996: 55). Der Einfluss der Forscher_innen und ihrer Interpretationen werden bei der qualitativen Forschungspraxis berücksichtigt (Reuber, Pfaffenbach 2005: 119).

Nachverdichtung

Die Stadt als Wohnstandort erlebt derzeit eine Renaissance. Wohnen in der Innenstadt oder auch *Urban Living*, wird vermehrt von jungen Menschen gewünscht und gefordert. Zahl-

reiche Single-Haushalte oder DINKs¹ ziehen in die Zentren der Städte (Häußermann 1987: 12; Speer 2009: 30), unter anderem auf Grund des angebotenen Kultur- und Freizeitangebots, der guten Infrastruktur und der Möglichkeit des Verbindens von Arbeit und Wohnen (Diniawarie 2008: 7). Dem gegenüber steht jedoch ein Mangel an freien Wohnungen und Flächen, um neue Wohnungen zu realisieren (Selle 2008: 663). Erschwerend kommt hinzu, dass „auf der grünen Wiese“ zu bauen in der heutigen Zeit immer weniger wünschenswert ist: So soll nach der „Nationalen Nachhaltigkeitsstrategie“ von 2002 der Zuwachs an Siedlungs- und Verkehrsflächen in Deutschland nur noch 30 ha am Tag betragen (Wiegandt 2003: 125). Alle diese Tendenzen lassen sich auch in Frankfurt am Main beobachten. So gab es auch hier in den vergangenen Jahren einen Bevölkerungszuwachs (Stadt Frankfurt am Main 2010: 12). Laut einer Studie von Albert Speer und Partner sind die Flächenpotenziale der Frankfurter Gemarkung bis 2018 erschöpft und das, obwohl es ein Wohnungsdefizit von 16.500 Wohnungen gibt (Speer 2009: 26f). Eine mögliche Strategie, mit dieser Situation umzugehen, die auch besagte Studie nennt, ist die Nachverdichtung im Bestand (ebd.: 40). Dies kann mehrere stadtplanerische Maßnahmen beinhalten, die immer der Innenentwicklung dienen. Es kann sich hierbei um eine Ergänzung des Bestandes handeln, um einen teilweisen Abriss mit dichterem Neubau, aber auch um einen kompletten Abriss mit anschließender dichter Bebauung der Fläche. Es handelt sich immer um eine Nutzungsintensivierung mit einer höheren Dichte von Nutzer_innen auf einer gleichbleibenden Grundfläche (Grimm-Pretner, Rode 2002: 122). Dies findet u.a. im Rahmen von Bebauungsplänen statt (vgl. BauGB), die die Möglichkeiten der Ausnutzung eines Grundstücks definieren und regeln. Diese baurechtliche Regulation ist eine von vier Einflussfaktoren auf den Prozess der Nachverdichtung. Die weiteren Faktoren sind die „gesellschaftliche Struktur und Interaktion“ (Grimm-Pretner, Rode 2002: 119), die Akteur_innen – hier vor allem die Bevölkerung und die Investor_innen – sowie die physisch-bauliche Kondition, die einen materiellen Rahmen bildet (ebd.).

Bürger_innenbeteiligung im Planungsprozess

Der Grundstein unseres heutigen Baugesetzbuchs wurde in den 1960er Jahren gelegt, einer Zeit, in der ein starker Staat allein für die Erstellung der Pläne und deren ordnungsgemäße Umsetzung zuständig war. Sein Vorgehen wurde alle vier Jahre an der Wahlurne legitimiert und somit üblicherweise nicht mehr infrage gestellt (Selle 2007: 63). Seit dieser Zeit wurde allerdings die Forderung nach mehr Bürger_innenbeteiligung sowohl von Bürger_innenseite als auch von Seiten des Staates aus, lauter. Mittlerweile stellt die aktive Bürger_innenbeteiligung bei unterschiedlichsten stadtplanerischen Maßnahmen eine Voraussetzung dar, wie es z.B. auch jüngst bei der neuen Verwaltungsvereinbarung zur Städtebauförderung mehrmals festgehalten wurde (bmvbs 2012b). So gilt bereits ein ungeschriebenes Gesetz, das von öffentlichen Verwaltungen einfordert, „dass sie sich in Inhalt und Arbeitsweisen an den Interessen und Bedürfnissen der Bürger orientieren“ (Selle 2007: 63).

Was hat Nachverdichtung mit Bürger_innenbeteiligung zu tun? Planungsprozesse mit dem Ziel der Nachverdichtung sind oftmals konfliktgeladen, da hier im Gegensatz zu anderen stadtplanerischen Maßnahmen zum Teil in sensible soziale Strukturen – nämlich in gewachsene Nachbarschaften – eingegriffen wird. Die Betroffenen werden also in ihrem unmittelbaren Lebensraum, ihrem Wohnumfeld, von der Planung tangiert. Partizipationsformen scheinen für solche sensiblen Prozesse sehr geeignet zu sein, da durch sie Konflikte abgemildert oder sogar vermieden werden können (Nanz, Fritsche 2012: 11). Daher drängt sich die

¹ Double Income no Kids: kinderlose Ehepartner mit doppeltem Einkommen

Frage nach einer geeigneten Form der Bürger_innenbeteiligung bei Maßnahmen der Nachverdichtung geradezu auf.

Doch welche Art von Partizipation kommt hier infrage? Partizipation hat viele Gesichter. Dabei kann man grob zwischen formalrechtlichen Anforderungen, wie sie in unterschiedlichen Verwaltungsverfahren vorgeschrieben sind, plebiszitären Ansätzen oder Formen der deliberativen Demokratie unterscheiden (ebd.: 8). Es liegt nahe, zunächst die formalrechtlichen Anforderungen bei Maßnahmen der Nachverdichtung zu beleuchten, da sie auf jeden Fall durchgeführt werden müssen und damit ein Mindestmaß an Partizipation bei diesen Planungsprozessen stellen.

Maßnahmen zur Nachverdichtung als Form der Innenentwicklung bedürfen i.d.R. entsprechender Bebauungspläne, die im Rahmen der Bauleitplanung bestimmt werden. Hier kommen insbesondere die Regelungen zu den „*Bebauungspläne[n] der Innenentwicklung*“ nach §13a des Baugesetzbuchs (BauGB) zur Geltung. Dementsprechend müssen auch den Anforderungen nach Beteiligung der Öffentlichkeit nach §3 BauGB Rechnung getragen werden:

„Die Öffentlichkeit ist möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten; ihr ist Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben.“ (§3 Abs.1 BauGB).

Während ein „Bebauungsplan für (...) die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung“ auch „im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden [kann]“ (§ 13a Abs. 1 BauGB), ist dabei „ortsüblich bekannt zu machen (...) wo sich die Öffentlichkeit über allgemeine Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann“ (§ 13a Abs. 3 Nr. 2). Das Gesetz sieht demnach die Information der Bürger_innen sowie deren Anhörung innerhalb einer bestimmten Frist durch die Behörden vor. Die Abwägung unterschiedlicher Interessen bleibt jedoch den Behörden überlassen. Auch die Entscheidungsmacht liegt, dem Gesetzgeber nach, allein bei den Behörden. Die sogenannte Mitwirkung und Beteiligung der Bürger_innen beschränkt sich juristisch somit auf die Anhörung. Weitere Formen sind zwar möglich, aber nicht verpflichtend. Außerdem erweist sich die juristisch vorgeschriebene *frühzeitige* Unterrichtung über *allgemeine* Ziele und Zwecke sowie die *wesentlichen* Auswirkungen als eine inhaltlich sehr dehnbare Formulierung. Der Gesetzgeber begrüßt jedoch explizit weitere Beteiligungsformen darüber hinaus und lässt den Behörden viel Spielraum, Bürger_innenbeteiligung zu gestalten. Dabei ist es nicht leicht, den Überblick über immer wieder neu entwickelte Beteiligungsformen zu behalten.

Zusätzlich komplizierter wird das Verfahren dadurch, dass Verwaltung und Bürger_innen schon lange nicht mehr die einzigen Akteur_innen stadtplanerischer Maßnahmen sind. Wesentliche Impulse in Entscheidungsprozessen kommen oftmals von einer Vielzahl von privaten Akteur_innen mit unterschiedlichsten Interessen (Selle 2007: 67). Was bedeutet das für die Betroffenen? Für sie gestaltet es sich noch schwieriger, sich wirkungsvoll zu artikulieren, da die Zuständigkeiten und vor allem Machtbefugnisse einer unübersichtlichen Akteur_innenkonstellation für den/die Normalbürger_in in der Regel unklar sind. Je größer das Unterfangen, desto schwieriger ist es meist eine einzelne verantwortliche Instanz ausfindig zu machen.

Im Folgenden soll der Frage nachgegangen werden, welche Formen der Bürger_innenbeteiligung und wie diese bisher im vorliegenden Fall zur Anwendung gekommen sind. Dafür musste zunächst geklärt werden, wie weit der Planungsprozess bereits fortgeschritten war. Die Untersuchung spiegelt demnach eine Momentaufnahme eines Prozesses wieder, dessen Fortschritt zu Forschungsbeginn noch gar nicht bekannt war. Die empirischen Ergebnisse werden in den folgenden beiden Kapiteln dargestellt.

Entwicklungspotenziale und Befürchtungen

Im Mai 2011 wurde der „Stadtentwicklungsinitiative 2030“, erstellt von Albert Speer & Partner zusammen mit dem Stadtplanungsamt Frankfurt am Main, vorgestellt. In der Initiative werden verschiedene Ideen entworfen, wie dem genannten Wohnraummangel begegnet werden kann. Hierfür soll es Neustrukturierungen im Bestand geben, Grünflächen sollen entwickelt, der öffentliche Personennahverkehr weiter gestärkt werden und dergleichen mehr. In diesem Plan wird die Platensiedlung explizit als Verdichtungspotenzial genannt, so unser Gesprächspartner aus dem Stadtplanungsamt. Neben einer Nachverdichtung, soll es zu einer Vergrößerung der Grünflächen zum sogenannten „Grünen Y“ kommen: ein durchgehender, Y-förmiger Park soll vom Grüneburgpark im Westend bis zum Nidda- und Sinai-Park nordwestlich der Frankfurter Innenstadt entwickelt werden. Die Pläne hierfür existieren schon länger, jedoch wurden sie (erst) 2011 wieder ins Gespräch gebracht. Außerdem soll die Hochstraße Rosa-Luxemburg-Straße in Zukunft ebenerdig verlaufen, direkt durch die Platensiedlung. Eine Konkretisierung dieser Pläne geschah 2011 beim Architektursommer Rhein-Main, bei dem drei Planungsbüros Entwürfe für eine mögliche Nachverdichtung in der Platensiedlung erstellten: BS+, raumwerk sowie Christl & Bruchhauser. Alle drei Entwürfe sind in einer Publikation zur Veranstaltung einzusehen (Dezernat für Planen, Bauen, Wohnen und Grundbesitz 2011: 133f). Es handelt sich jedoch nicht um fertige Planungen, denn es gibt noch keinerlei Beschlüsse wie mit der Platensiedlung umgegangen werden soll. Bisher handelt es sich um reine Ideenfindung und es ist ebenfalls möglich, dass nie etwas passieren wird, so unser Interviewpartner Buch.

Parallel zu diesen Aktivitäten fanden innerhalb der Platensiedlung mehrere Informationsveranstaltungen statt, da die Bewohner_innen durch einen Artikel in der Presse zum Architektursommer stark verunsichert waren. Ein Ortsbeiratsmitglied (S. Vaillant-Yüksel) nahm Kontakt auf mit Claudia Michels, Redakteurin bei der Frankfurter Rundschau. Sie war verantwortlich für den Verwirrung stiftenden Artikel vom 20.07.2011 in der Frankfurter Rundschau (Michels 2011). Durch sie entstand ein Kontakt zu Thorsten Becker vom Architekturbüro BS+. Dieser wurde in den Ortsverein (SPD) eingeladen, relativierte an diesem Termin die dramatischen Aussagen des Presseartikels und lieferte Hintergrundinformationen. Als nächstes wurde versucht, Kontakt mit dem Bauausschuss der SPD im Römer aufzunehmen. Dieser konnte ihnen jedoch keinerlei Informationen geben, aus Unwissenheit oder fehlendem Interesse, was für Frustration sorgte. Fruchtbare gestaltete sich der Kontakt zum Stadtplanungsamt. Hier gelang die Organisation einer Informationsveranstaltung im Ortsbeirat, welche von Bewohner_innen der Platensiedlung gut besucht wurde, im Endeffekt aber einen eher negativen Ausgang hatte, da laut Teilnehmer_innen noch mehr Misstrauen, Enttäuschung und Verwirrung das Ergebnis dieser Veranstaltung mit mangelndem Informationsgehalt war. Als nächstes wurden Mona Selig, ebenfalls vom Stadtplanungsamt, und anschließend Sieghard Pawlik, Vertreter der SPD im Frankfurter Magistrat, in den SPD-Ortsverein Ginnheim eingeladen. Diese zeigten zum ersten Mal mögliche Vorteile einer Nachverdichtung auf und sprachen sich explizit für Bürger_innenbeteiligung und eine mögliche Einflussnahme im Römer aus. Im Anschluss an diese Informationsveranstaltungen entstand ein Positionspapier der SPD Ginnheim. Eine bisher letzte Einladung ging an Frank Junker, der als Geschäftsführer der AGB Holding zu dem Thema Nachverdichtung in der Platensiedlung Stellung nahm. Es fanden zur Zeit der Forschung (Sommer 2012) außerdem monatliche Informationsveranstaltungen im Nachbarschaftsbüro statt.

Herr Junker erklärte, dass die Platensiedlung als ehemalige „Housing Area“ des amerikanischen Militärs bis 2016/17 vertraglich an den Bund gekoppelt sei. Eine Wertsteigerung bis zu diesem Datum müsste von der ABG, der jetzigen Besitzerin der Fläche, an den Bund nachgezahlt werden, was nicht in ihrem Interesse liegen kann. Dies nannte uns Frau Vaillant-Yüksel in unserem Interview. So gab laut ihr auch Herr Junker zu den Plänen „Entwarnung“

(S. Vaillant-Yüksel): es würde keinen Komplettabriss geben, sondern es werde eine kleinteilige, für alle Bewohner_innen vertretbare Lösung angestrebt. Die ABG sei bisher vom Stadtplanungsamt nicht in die Planung miteinbezogen worden, erste Schritte sollen jedoch 2013, z. B. durch einen Architekturwettbewerb, in die Wege geleitet werden. Laut Vaillant-Yüksel betonte Herr Junker mehrfach, dass es keine Vertreibungen oder „exorbitante“ Mietpreiserhöhungen geben werde, dass es Übergangswohnungen geben solle und dass die Nachverdichtung behutsame, punktuelle Maßnahmen bedeuten würde.

Erreicht werden soll durch diese Eingriffe eine verstärkte soziale Durchmischung, welche dem Ideal der ABG Holding „Wohnen für alle“ (S. Vaillant-Yüksel) näher kommen würde als eine reine Ausrichtung auf Wohnungen für sozial schwache Haushalte (vgl. Kuschinski 2014 in diesem Band). Zudem biete, laut Buch, Nachverdichtung ein großes Potenzial, um mehr Wohnraum zu schaffen und gleichzeitig durch eine größere Dichte Urbanität zu generieren. Es sollte aus einer Siedlung eine Stadt werden und dies sei bei der Platensiedlung besonders einfach zu bewerkstelligen, da diese komplett in den Händen der städtischen ABG Holding liege. Auch hierin sieht Herr Buch einen besonderen Vorteil. Zudem zeigten nach Buch andere Beispiele in Frankfurt, wie der Huth-Park, der Westhafen oder die Sandelmühle, wie erfolgreich eine Nachverdichtung und Neustrukturierung durchgeführt werden können.

Die Bewohner_innen sehen aus ihrer Perspektive dagegen viele und gewichtige Vorteile „ihrer“ Siedlung im derzeitigen Zustand. So sei die Siedlung insgesamt „von den Amerikanern wahnsinnig praktisch geplant“ (S. Vaillant-Yüksel) worden, sodass sie sich ideal für Familien mit Kindern und Auto eigne. Es gebe im Vergleich zu Frankfurt überdurchschnittlich viele große Wohnungen, die zugleich auch für eine vielköpfige Familie erschwinglich seien. Der größte Schatz seien die vielen Grünflächen, die daher nicht komplett verbaut werden dürften (I. Wunn). Aufgrund punktuell schlechter Bausubstanz gebe es aber auch Bewohner_innenstimmen, die einem Abriss nicht negativ gegenüberstehen, da von Seiten der ABG bzgl. einer notwendigen Renovierung „eh nix gemacht wird“ (I. Wunn). Viele Bewohner_innen würden wohl „ihre“ Siedlung am liebsten so belassen, wie sie ist. Jedoch wird von einigen Bewohner_innen auch ein Wohnungsmangel in Frankfurt bestätigt, sodass Maßnahmen zur Nachverdichtung als notwendig erachtet werden: „Wir sehen durchaus, dass es da Probleme gibt. Deswegen sind wir grundsätzlich eigentlich positiv [gestimmt]... dieser Nachverdichtungsinitiative...“ (S. Vaillant-Yüksel).

Gerade die überdurchschnittlich großzügigen Wohnungen sollten dieser aber nicht zum Opfer fallen, da solche Wohnungen in Frankfurt rar seien. Eine Teilung der Wohnungen, wie es Herr Junker angedeutet hatte, wäre ein „großer Fehler“ (I. Wunn). Seit dem Gespräch mit Frau Selig im SPD-Ortsverein sehen die Bewohner auch „Chancen“ bei einer umfassenden Neustrukturierung, verbunden mit einer Tieferlegung der Rosa-Luxemburg-Straße. Die größten Vorteile bestünden in der Neugewinnung von Bauland, einer besseren Integration von Alt- und Neu-Ginnheim, sowie die längst überfällige Realisierung von Einkaufsmöglichkeiten (S. Vaillant-Yüksel, M. Petzoldt). Die größte Hoffnung bezieht sich somit auf eine infrastrukturelle Aufwertung des Stadtteils.

Doch diese positiven Entwicklungsmöglichkeiten waren lange Zeit unbekannt. Und so waren viele Bewohner_innen, als sie die ersten Presseberichte gelesen haben, sehr „aufgeregt, weil (...) hier in den Siedlungen viele Familien mit einem kleinen Einkommen leben, die nicht ohne Weiteres einfach irgendwo anders hinziehen können“ (S. Vaillant-Yüksel). Mit dem Begriff der Nachverdichtung und dem Gerücht eines eventuellen Abrisses der Siedlung wurden viele Befürchtungen bei den Bewohner_innen geweckt. Auf das bisher sehr beschauliche Bild der Siedlung wurden bald diffuse Ängste und Vorstellungen projiziert, in denen das neue Lebensgefühl von unvorstellbarer Enge beherrscht wird und das Verkehrsaufkommen ins Unermessliche wächst. So wird glanzvollen Broschüren von Architekturbüros mit Misstrauen begegnet. Zudem schüren diese auch die Angst vor Vertreibung durch Gentrifizierung. Soll die Siedlung zum schicken Quartier „aufgehübscht“ werden? Wird alles schöner – und

damit teurer? Zur Unterfütterung von Befürchtungen werden oft Vergleiche mit anderen Wohnprojekten angestellt, z.B. das „Ginnheimer Elefantenklo“² (I. Wunn) oder „Ginnheim als neues Europaviertel“ (Bewohner). Unsicherheit besteht auch darüber, ob bestimmte Freizeiteinrichtungen wie Sportplätze, Spielplätze und Zirkus, erhalten bleiben. So wurde zwar von Seiten der ABG versichert, diese Strukturen zu belassen, ein weit verbreitetes und großes Misstrauen gegenüber der Geschäftsführung relativiert in den Augen der Bewohner_innen jedoch die Glaubhaftigkeit dieser Versprechen. Insgesamt besteht also einerseits die Befürchtung, dass die Wohnqualität durch den Rückbau der Grünflächen und eine erhöhte Bewohner_innendichte abnimmt. Andererseits besteht aus der Perspektive der Betroffenen die Gefahr, im Falle einer Quartiersaufwertung, aufgrund begleitender Mieterhöhungen nicht mehr in der Siedlung leben zu können:

„Die größte Befürchtung (...) ist, dass über die Köpfe der direkt Betroffenen hinweg Wohnraum womöglich vernichtet wird, ohne dass adäquater Wohnraum in der unmittelbaren Umgebung zur Verfügung gestellt wird, dass Mietpreise so drastisch steigen, dass tatsächlich Leute, die im Augenblick hier wohnen, sich das nicht mehr leisten können hier zu wohnen. Das heißt, dass eine Verdrängung der derzeitigen Mieter stattfindet“ (S. Vaillant-Yüksel).

Diese Befürchtungen der Bewohner_innen werden auch in der Siedlungszeitung vom September 2011 angesprochen. Der Redakteur, Herr Rawas, wählt für diese Ausgabe einleitende Worte, die sowohl deutlich machen, dass es Verdichtungspläne gibt, aber auch, dass diese noch nicht konkret sind. Bürger_innen melden sich darin auch zu Wort, indem sie Fragen in den Raum werfen und Gedanken über mögliche Auswirkungen der als bevorstehend angenommenen Baumaßnahmen diskutieren. Der Grund – fehlende Wohnungen in Frankfurt – ist ihnen dabei bewusst, trotzdem sind sie skeptisch, vor allem was die Belästigung durch Bauarbeiten sowie Mietpreiserhöhungen angeht (Siedlungszeitung 2011: 1).

„Infos aus erster Hand“?

Zur Information der Betroffenen kann gesagt werden, dass übereinstimmend das Gefühl dominiert, nicht oder nicht ausreichend über entsprechende stadtplanerische Überlegungen informiert worden zu sein. Erste Informationen erhielten alle Interviewpartner_innen – bis auf Herrn Buch – aus der Presse, während einzelne Bewohner_innen auch über Nachbarn „davon“ erfuhren. Es kursieren Gerüchte und Spekulationen zu möglichen Maßnahmen von Aufstockungen bis Abriss. Als Ansprechpartner_innen waren politische Vertreter_innen eher weniger bekannt, dafür aber das Nachbarschaftsbüro als Anlaufstelle sehr prominent. Insgesamt haben alle Befragten jedoch nach eigenen Aussagen „keine Ahnung“ oder „tappen völlig im Dunkeln“ (Bewohner).

Als erste Informationsquelle führten unterschiedliche Berichterstattungen der Presse zu Verunsicherung und großer Aufregung unter den Bewohner_innen, deren Aufmerksamkeit aber durch diese Presseberichte überhaupt erst geweckt wurde. Während das Nachbarschaftsbüro für jegliche Fragen der Mieter_innen als erste Anlaufstelle zur Verfügung steht, kommt im vorliegenden Prozess insbesondere einzelnen Mitgliedern des Ortsbeirats (SPD und Linke) eine zentrale Rolle zur Informationsgewinnung zu. Ihr großes Engagement rührt v. a. daher, dass sie zugleich unmittelbar und persönlich von den potenziellen Planungen betroffen sind, da sie innerhalb der Siedlung wohnen – namentlich Frau Ingrid Wunn, Frau Silke Vaillant-Yüksel und Herr Rachid Rawas. Sie trugen wesentlich dazu bei, dass jene Entscheidungssträ-

² Dabei handelt es sich um einen Gebäudekomplex als Ergebnis einer Nachverdichtungsmaßnahme an der U-Bahn-Station Ginnheim. Mit diesen Wohnblocks werden Klischees sogenannter sozialer Brennpunkte assoziiert und stehen daher sinnbildlich für Ängste, die mit einem Leben auf engem Raum in Verbindung gebracht werden.

ger_innen nach und nach in den Ortsbeirat eingeladen wurden, um „Infos aus erster Hand“ (I. Wunn) zu bekommen.

„Wir hatten da einen Antrag, dass bitte das Stadtplanungsamt im Ortsbeirat die Pläne dann vorstellen möchte, weil es nicht sein kann, dass es schon durch die Presse geht und niemand der Betroffenen überhaupt eine Vorstellung hat, worum es geht! Und hier geht es ja um existenzielle Fragen! (...) Es war rappendvoll! Es war wirklich ganz enorm, wie viele Leute gekommen sind. Hundert Leute saßen garantiert in der Bürgerfragestunde“ (S. Vaillant-Yüksel).

So beschränkt sich der derzeitige Informationsstand der Betroffenen im besten Falle auf die Kenntnis einiger unverbindlicher Entwürfe, die auf Drängen einzelner engagierter Bewohner_innen im Ortsbeirat vorgestellt wurden. Abgesehen von den anfänglichen Berichterstattungen der Presse zum Architektursommer 2011, konnten sich die Bewohner_innen nur durch Eigeninitiative informieren:

„Von Seiten der Stadt ist da bis jetzt wirklich gar nichts (...) gewesen! (...) Ich glaube, wenn wir da nicht so aktiv geworden wären, wäre wahrscheinlich bis heute niemand darüber informiert worden. (...) Und irgendwann wären die betroffenen Mieter informiert worden, schriftlich, sie müssten leider für eine Weile aus ihren Wohnungen raus – nehme ich mal an“ (S. Vaillant-Yüksel).

Die hohe Resonanz einiger Informationsveranstaltungen des Ortsbeirats bzw. im Nachbarschaftsbüro unterstreicht die Aussage der Interviewpartner_innen, dass innerhalb der Nachbarschaft ein großes Interesse und v. a. ein großes Informationsbedürfnis besteht. Ein Dialog zwischen Betroffenen und Entscheidungsträger_innen wird allerdings durch die Tatsache erschwert, dass unter der Mieter_innengemeinschaft in der Siedlung ein großes Misstrauen gegenüber der Geschäftsführung der ABG Holding, insbesondere gegenüber Herrn Junker, vorherrscht. Allerdings ist Herr Junker nicht der einzige, dem mit Skepsis begegnet wird.

Während parteiunabhängig von allen Interviewpartner_innen ein Wohnungsmangel festgestellt und deshalb Maßnahmen zur Nachverdichtung als grundsätzlich notwendig angesehen werden, wird jedoch bestimmten Entscheidungsträgern zum Teil die Kompetenz abgesprochen, eine solch sensible Planung, die eine Nachverdichtung in bestehenden sozialen Strukturen mit sich bringt, adäquat durchzuführen. So beschreibt Vaillant-Yüksel die Informationsveranstaltung im Ortsbeirat, zu der erstmals Vertreter_innen des Stadtplanungsamtes gekommen sind, als sehr „abrissartig“ und wenig informativ, in der sie

„auch wieder eine PowerPoint-Präsentation zu sehen bekommen [haben], die aber für mehr Verwirrung gesorgt hat eigentlich als für Aufklärung, weil nämlich da (...) vier, fünf verschiedene Pläne gezeigt wurden, die zum Teil auch ganz schlecht zu erkennen waren von weiter hinten... Und wir dann später auch noch gesagt bekommen haben: Das war überhaupt nicht der Planungsstand, den die vorgetragen haben. Also wir hatten so das Gefühl, da macht der eine was, was der andere überhaupt nicht weiß oder abgesehen hat. Naja, jedenfalls war es trotzdem ganz wichtig, dass eine breitere Bevölkerungsgruppe überhaupt mal diese Menschen zu sehen bekommen hat und vorgetragen bekommen hat, was so diskutiert wird über den Stadtteil“ (S. Vaillant-Yüksel).

Zudem bringt M. Petzoldt seine Bedenken gegenüber der Geschäftsführung der ABG Holding zum Ausdruck, die seiner Meinung nach allein „renditeorientiert“ arbeitet (vgl. Kuschinski 2014 in diesem Band). So vergleicht er die Visualisierungen einzelner Entwürfe mit Wohnungskomplexen im Europaviertel, der Hafen-City West und „anderen Arrangements der ABG“, die zwar „wirklich sehr hochwertig“ seien, aber ein weiterführendes infrastrukturelles Gesamtkonzept vermissen ließen: „Also Wohnung gebaut, keine Infrastruktur und... da hab ich einfach Angst gehabt, (...) dass die ABG es wieder vergeigt – wenn man nicht ordentlich aufpasst...“ (M. Petzoldt).

Den meisten Entscheidungsträger_innen wird demnach hinsichtlich Bürgerfreundlichkeit und Transparenz kein gutes Zeugnis ausgestellt. So käme das Stadtplanungsamt laut Wunn ihrer Informationspflicht „nur sehr bedingt“ (I. Wunn) nach. Alles werde „hinter verschlossenen Türen verhandelt“ (I. Wunn) und die Betroffenen erführen als Letzte davon. Die Stadt wolle einfach nicht, dass sich die Bürger_innen einmischen. Petzoldt meint, man müsse sich mal „mit dieser Einstellung der Stadt auseinandersetzen: Nö, ich muss nix sagen, bevor ich nich‘ was Konkretes hab, bevor ich ’n Auftrag hab... Was ich so ’n bisschen anders sehe“ (M. Petzoldt). Zum weiteren Prozessverlauf wird erwartet, dass die Thematik zunächst „totgeschwiegen“ (M. Petzoldt) wird oder sich zumindest noch „länger hinschleppt“ (S. Vaillant-Yüksel).

Die neue Personalbesetzung des Planungsdezernats wird aber auch mit einer dezenten Hoffnung verknüpft, da Herr Cunitz als kooperative(re) Persönlichkeit eingeschätzt wird, der „nicht auf Konfrontationskurs mit den Bürgern“ gehen, sondern Konflikte „einvernehmlich“ lösen wolle (S. Vaillant-Yüksel). Darüber hinaus wurden von den Bewohner_innen auch zwei positive Beispiele zum Thema Bürger_innenbeteiligung und Transparenz angeführt. So war es T. Becker und M. Selig möglich, bei ihren Besuchen im Ortsbeirat das Vertrauen der Betroffenen zu gewinnen und sogar positive Handlungsmöglichkeiten aufzuzeigen. M. Selig hinterließ im Ortsbeirat dadurch einen weit positiveren Eindruck als ihre Kollegen zuvor: „Es sollte jedenfalls eine Chance sein, nochmal ganz neu (...) diesen Stadtteil zu planen. (...) Das war neu! Das wurde uns so nicht mitgeteilt bei den anderen“ (S. Vaillant-Yüksel). Viele Bewohner_innen wollen darüber hinaus *nicht nur* informiert werden, sondern selbst aktiv mitgestalten. Diesem Bedürfnis nach aktiver Teilhabe am Planungsprozess versucht die ortsansässige SPD gerecht zu werden, die eine Nachverdichtung – nach den Gesprächen mit T. Becker und M. Selig – nun

„auch als Chance [begreift]...für eine echte Entwicklung, aber zusammen mit den Leuten, die da im Augenblick wohnen. Und nicht über deren Köpfe hinweg mit einem unbestimmten Ergebnis. Das ist eben der Unterschied. Die anderen gucken in der Ferne da drauf und kommen zu irgendwelchen Ergebnissen. Und wir sind mittendrin und sehen die Situation vollkommen anders. Und aufgrund dieser anderen Perspektive haben wir eben auch andere Ideen“ (S. Vaillant-Yüksel).

Auch in dieser Hinsicht konnten T. Becker und M. Selig bei den Bewohner_innen Sympathiepunkte sammeln, indem sie sich explizit für die aktive Beteiligung von Betroffenen an Planungsprozessen aussprachen. Laut Petzoldt sei T. Becker „jemand, der Substanz erhalten will und viel mit den Bürgern macht“ (M. Petzoldt). Diese Einschätzungen sollen im Folgenden analysiert werden.

Aktueller Stand der Planung und Ausblick

Zunächst soll nun deutlich gemacht werden, wieweit das Projekt Nachverdichtung der Platensiedlung aktuell gediehen ist. Wie uns deutlich gemacht wurde, ist der aktuelle Stand, dass der Prozess eigentlich noch gar nicht begonnen hat. Es gibt noch keine Festlegungen oder Ausschreibungen von Seiten der Stadt, alle bisher entworfenen Pläne sind nur Gedankenspiele und müssen in keinsten Weise verpflichtend umgesetzt werden. Gleichwohl haben die Interviews ergeben, dass schon viele Treffen, Informationsveranstaltungen und Überlegungen stattgefunden haben, die alle auf eine kommende Nachverdichtung hinweisen, respektive diese fürchten und wenn möglich aktiv mitgestalten wollen. Dies gilt insbesondere natürlich für den Ortsverein der SPD und Die Linke.

An dieser Stelle ist eine Aufschlüsselung der bisher beteiligten Akteur_innen sinnvoll. Auf Seiten der Stadt handelt es sich hier um das Stadtplanungsamt, dessen Ziel es bei der Nachverdichtung ist, den Wohnungsmarkt zu entspannen, und der ABG Holding, die eine Tochter der Stadt ist. Auf der anderen Seite stehen die Bewohner_innen der Platensiedlung, die den neuen Plänen eher skeptisch gegenüberstehen und nicht möchten, dass über ihren Kopf hinweg entschieden wird. Diese Forderung wird durch den zwischen diesen beiden Seiten stehenden Ortsbeirat, vor allem von Mitgliedern der SPD und Linken, stark gemacht. Diese Akteur_innen können als Vermittler_innen betrachtet werden, da die von uns Interviewten Personen zwar durch den Ortsbeirat 9 (Dornbusch, Eschersheim, Ginnheim) direkt mit der Stadt zu tun haben, jedoch gleichzeitig als Anwohner_innen direkt betroffen sind und sich unter anderem deswegen engagieren. Des Weiteren befinden sich im Ortsbeirat natürlich auch Vertreter der CDU und der Grünen, die ebenfalls eine Meinung zum Thema haben, welcher dabei großes Gewicht zukommt, da diese auch die Mehrheit im Römer stellen. Ein Interview mit ihnen hätte möglicherweise noch weitere Perspektiven für die Platensiedlung hervorgebracht. Über dem Ortsbeirat stehen die Abgeordneten im Römer, die wiederum direkt der „Seite“ der Stadt zuzuordnen sind, womit sich der Kreis der hier behandelten Akteur_innen schließt.

Was wird nun diese Akteur_innen in Zukunft erwarten? Natürlich können hier keine eindeutigen Prognosen gemacht werden, wie sich der Prozess weiter entwickeln wird, aber es können Tendenzen genannt werden. So hielten es Vaillant-Yüksel und Petzoldt für sicher, dass 2013 ein Architekturwettbewerb ausgeschrieben wird, der dann in konkrete Pläne und Umsetzungen münden wird. Es könnte einen neuen Bebauungsplan geben und wenn tatsächlich eine neue U-Bahn-Linie in den Plänen enthalten sein wird, könnte es außerdem zu einer neuen Planfeststellung kommen. Voraussichtlich wird jedoch auf Grund der Bindung der Fläche an die Bundesrepublik Deutschland bis 2016 nicht mit Bauarbeiten begonnen. Unklar ist ebenfalls, welche Teile der ehemaligen „Housing Area“ betroffen sein werden. Es könnte sich ausschließlich um die Platensiedlung handeln, um Teile dieser Siedlung oder auch um die umliegende Steuben- oder Hügelsiedlung. Festzuhalten bleibt, dass es sich um einen langwierigen Prozess handeln wird, der schon einige Jahre läuft und auch noch weitere Jahre andauern wird. Wenn größere Projekte, wie die U-Bahn-Linie mit realisiert werden, würde dies den Prozess natürlich noch weiter verlängern. Wenn eine Nachverdichtung im kleinen Umfang geplant werden wird, kann die Umsetzung schneller erfolgen. Eine weitere, den Prozess begleitende Forschung könnte zusammen mit Gesprächen weiterer Akteur_innen in Zukunft über das Projekt Aufschluss geben und diesen bewerten.

Chancen und Grenzen zukünftiger Partizipation

Abgesehen von der Planungsunsicherheit auf Seiten der Entscheidungsträger_innen, erhält diese Ungewissheit bei den Betroffenen allerdings noch eine weitere Dimension, da sie als einzige von den potenziellen Auswirkungen betroffen sein würden und (bisher) am Entscheidungsprozess (noch) nicht beteiligt wurden. Eine solche Situation, geprägt von Unsicherheit und Informationsdefiziten, bot einen idealen Nährboden für Gerüchte, wilde Spekulationen, diffuse Ängste und v.a. Misstrauen, die nicht gänzlich unbegründet waren. Die Gewährleistung von Transparenz und Klarheit von Beginn an hätte unter Umständen eine solche Entwicklung verhindern können. Auch die zentralen Akteur_innen innerhalb der Siedlung waren sich zunächst uneinig, wie sie mit dieser Situation umgehen sollten: „Es war auch eine sehr kontroverse Diskussion bei uns im Ortsverein (...) weil es gibt ja eigentlich noch nichts. Über was diskutieren wir hier eigentlich?“ (M. Petzoldt)

Wie geht es nun weiter? Beim Aufstellungsbeschluss wird es nach den juristischen Vorgaben zur Offenlegung und Anhörung kommen. Die Bürger_innen können sich demnach sicher sein, im Amtsblatt bzw. der Presse über die Pläne informiert zu werden. Um die gesetzlichen Mindestanforderung an Bürger_innenbeteiligung bestmöglich nutzen zu können, muss sich der/die Normalbürger_in jedoch mit den bürokratischen Rahmenbedingungen sowie den amtlichen Unterlagen auseinandersetzen. Seine/Ihre Stimme wird nur gehört, wenn er/sie sich an die zuständigen Abteilungen innerhalb einer bestimmten Frist wendet.

Ein zentraler Streitpunkt des vorliegenden Konflikts entzündet sich an der Frage der Informationspflicht, die von den Betroffenen anders definiert und demnach auch anders bewertet wird als vom Stadtplanungsamt. Insgesamt wurde und wird vermutlich die Informationspflicht von Seiten des Stadtplanungsamtes zwar formalrechtlich erfüllt, jedoch bleibt eine solche „Praxis der Nichtinformation“ (Selle 2007: 64), die sich ausschließlich an den gesetzlichen Mindestanforderungen orientiert, fragwürdig. Denn für eine ernsthafte Bürger_innenbeteiligung, die von einer aktiven Einflussnahme durch die Bürger_innen gekennzeichnet ist (Nanz, Fritsche 2012: 32), sind die „förmlichen Verfahren in der Regel unzulänglich“ (Renner 2007: 8).

An dieser Stelle soll kurz angemerkt werden, dass hier nicht das Stadtplanungsamt pauschal verurteilt, sondern vielmehr die Perspektive der Betroffenen, d.h. deren Eindruck von den zuständigen Behörden, wiedergegeben werden soll. Selbst in den Aussagen der Bewohner_innen wurden Differenzierungen deutlich, sodass sich *die* Mitarbeiter_innen des Stadtplanungsamtes aus ihrer Sicht in ihrer persönlichen Kompetenz unterscheiden, wie schnell sie einen Draht zu den Bürgern_innen bekommen. Im vorliegenden Fall wurde jedenfalls die bisherige Kommunikation mit der Behörde von den Betroffenen überwiegend negativ bewertet. Dabei steht im vorliegenden Fall bereits ein großes Potenzial für eine erfolgreiche Bürger_innenbeteiligung zur Verfügung.

Partizipationsverfahren müssen immer sowohl hinsichtlich ihrer Chancen, aber auch ihrer Grenzen betrachtet werden. Bezüglich ihrer Potenziale seien hier zunächst nochmals das große Interesse und die Bereitschaft der Betroffenen, am Planungsprozess beteiligt zu werden und aktiv teilnehmen zu wollen, erwähnt. Es wurde bereits im Ortsverein und im Nachbarschaftsbüro sowie in zahlreichen vorbereitenden bzw. sonstigen informellen wie privaten Gesprächen über Chancen und Risiken einer Nachverdichtung diskutiert. Somit haben sich viele Bewohner_innen bereits mit der Thematik auseinandergesetzt und zum Teil sogar schon Ideen zur Umsetzung entwickelt. Als weiteres Potenzial sind hier die zentralen Akteur_innen zu nennen, die bereits den Kontakt zur Nachbarschaft suchen und damit begonnen haben, ein Netzwerk aufzubauen. Insbesondere Frau Wunn und Herr Rawas scheinen in der Siedlung großes Vertrauen zu genießen. Ihnen kommt daher eine wichtige – wenn auch nicht neutrale – Vermittler_innenrolle zwischen Betroffenen und den Entscheidungsträger_innen zu. Außerdem besteht bereits Kontakt zu zwei Expert_innen, T. Becker und M. Selig, die dem ersten Augenschein nach die erforderlichen Kompetenzen mitbringen, einen Partizipationsprozess gewinnbringend mitzugestalten. So ist es ihnen wohl zu verdanken, dass trotz all des Frustes unter den Befragten noch die Zuversicht besteht, dass man Werkstätten „auch wirklich gut machen [kann], wenn man das machen will“ (M. Petzoldt). Vor allem stünde M. Selig als Vertreterin des Stadtplanungsamtes „auch sehr für diese Planungswerkstätten [ein] und [würde] – glaub ich – auch die Planungswerkstätten – falls da welche zustande kommen – für die Platen­siedlung lancieren (...)“ (S. Vaillant-Yüksel).

Neben potenziellen Vermittlungspersonen existieren zudem über das Nachbarschaftsbüro bereits Strukturen innerhalb der Siedlung, auf die in einem Partizipationsprozess zurückgegriffen werden kann. Manche Bewohner_innen haben auch schon Erfahrungen mit Planungswerkstätten gemacht. So sollte vor drei Jahren die Platenstraße in Zusammenarbeit mit den Bewohner_innen neu gestaltet werden. Mit den Ergebnissen – u.a. ein offener Bücherschrank und ein Schachfeld – sei man laut Wunn auch „ganz zufrieden“ gewesen. Man warte aller-

dings noch heute darauf, „dass die Beschlüsse von damals umgesetzt werden“ (I. Wunn) Sie zieht daraus das Resultat, dass Planungswerkstätten grundsätzlich eine „gute Idee“ (I. Wunn), aber „gut gemeint und gut gemacht“ (I. Wunn) bei Weitem nicht immer identisch seien. Mit diesem Negativbeispiel schließen sich hiermit die Grenzen der Partizipation an.

Nach Selle zählt die Schilderung dieses Partizipationsprozesses leider als Regelfall zur traurigen Realität der allgemeinen Praxis: „Beteiligung findet statt – aber allzu oft ohne Wirkung“ (2007: 65). Er unterscheidet dabei zwei Formen der „Irrelevanz“ (ebd.) von Partizipationsprozessen: Zum einen die „Pro-forma-Teilhabe“ (ebd.), bei der die Bürger_innen nahezu keine Entscheidungsmacht besitzen, da das Wesentliche bereits im Vorfeld entschieden wurde; und zum anderen „l’art pour l’art“ (ebd.), das heißt die Bürger_innen dürfen zwar selbst Ergebnisse erarbeiten, die Umsetzung dieser Beschlüsse fehlt jedoch. In beiden Fällen fehlt es dem Partizipationsprozess demnach an „Nutzen und Relevanz“ (Nanz, Fritsche 2012: 32). Die Beteiligten sehen keinen Sinn in der Veranstaltung. Das bedeutet, dass ihr Engagement und ihre Mühen umsonst waren, was verständlicherweise zur Frustration auf beiden Seiten führt. Negative Erfahrungen mit Partizipationsprozessen sollten deshalb unbedingt vermieden werden. Sowohl Mitarbeiter_innen des Stadtplanungsamtes als auch Bürger_innen der Stadt Frankfurt haben bereits solche entmutigenden Erfahrungen gemacht, sodass laut S. Vaillant-Yüksel die Mehrheit im Bauausschuss der SPD-Fraktion im Römer „von den sogenannten Planungswerkstätten (...) überhaupt nichts halten“. Diese Position sei aber nachvollziehbar, da „nach den Erfahrungen mit dem Bockenheimer Kulturcampus (...) der Eindruck entstanden ist, dass das Schauerveranstaltungen sind, die die Bürger beruhigen sollen, bei denen aber letztendlich doch – zumindest zu 80% – die Wünsche der Stadt in diesem Fall, oder der ABG, durchgesetzt werden“ (S. Vaillant-Yüksel). Durch derartige Erfahrungen kann eine Negativspirale in Gang gesetzt werden, die das gegenseitige Vertrauen der Beteiligten untereinander und schließlich in den Partizipationsprozess selbst schwinden lässt. Im schlimmsten Falle resümiert Selle: „Unzureichend und zu spät informiert, gelegentlich sogar gezielt hinters Licht geführt, bleibt [den Betroffenen] (...) nur der klassische Weg des Protests und der Skandalisierung – was dann alle Beteiligten in der Auffassung bestärkt, dass die Bürger eben tatsächlich Störfaktoren sind“ (Selle 2007: 65).

Aus diesen Gründen gilt es, einen Partizipationsprozess immer mit Besonnenheit und Behutsamkeit anzugehen. Da Bürger_innen sich in der Regel freiwillig und in ihrer Freizeit an Beteiligungsprozessen engagieren, sollte das entsprechend gewürdigt werden. Dieses Engagement verlangt den Betroffenen viel ab und ist daher begrenzt. Eine zu späte Einbeziehung kann genauso von Nachteil sein wie eine verfrühte, die es erschwert, dass „die Leute bei der Stange bleiben“ (I. Wunn). Deshalb stellt sich immer die Frage des geeigneten Zeitpunktes und einer effektiven Organisation. Das „Wie“ und „Wann“ ist allerdings von Fall zu Fall unterschiedlich zu beurteilen. Daher gibt es „keine Patentrezepte“ (Renner 2007: 8), um Frust und Enttäuschung vorzubeugen, muss aber unbedingt „im Vorfeld Klarheit“ (Nanz, Fritsche 2012: 7) geschaffen werden. Alle Beteiligten müssen sich demnach über die Methoden, die Voraussetzungen, Ziele und Rahmenbedingungen sowie Stärken und Schwächen des gewählten Verfahrens bewusst sein. So kann – und muss – bereits zu Beginn falschen Erwartungen an den Prozess und seine Ergebnisse vorgebeugt werden: „Die realen Einflussmöglichkeiten, die die Teilnehmenden durch Beteiligung erhalten, müssen deutlich und glaubhaft kommuniziert werden“ (ebd.: 35). Insbesondere den Initiator_innen muss klar sein, dass „partizipative Verfahren fragile Prozesse [sind], die oft von den intendierten idealen Verläufen abweichen“, und deshalb „weder Allheilmittel noch Wunderwaffe“ (ebd.: 12) sind.

So gibt es zahlreiche Aspekte, die zu berücksichtigen sind und von den Verantwortlichen wohl überlegt abgewogen werden müssen, wie z. B. die Frage der In- bzw. Exklusion von sozialen Schichten, Fragen der Legitimation dominanter sozialer Gruppen sowie Eigenschaften des Prozesses wie Verbindlichkeit von Ergebnissen. Wie bereits angedeutet, besitzt jeder Partizipationsprozess eine hohe Komplexität und erfordert daher ein hohes Maß an Professio-

nalität. Auch deshalb wurde jüngst von Seiten des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung ein „Handbuch für eine gute Bürgerbeteiligung“ (bmvbs 2012a) herausgegeben.

Zusammenfassend muss das oberste Ziel von Bürgerbeteiligung „Vertrauen und Verlässlichkeit“ (Nanz; Fritsche 2012: 128) sein, was zugleich die Grundlage jeder stadtplanerischen Maßnahme darstellt, die einen Anspruch auf Legitimation erhebt. Nanz und Fritsche kommen schließlich zu dem Ergebnis, dass erfolgreiche Bürgerbeteiligung „kein zufälliger Glückstreffer ist, sondern vielmehr Ergebnis eines mit umfassenden Informationen ausgestatteten, weitestgehend transparenten und wohl überlegten Abwägungs- und Organisationsprozesses“ (ebd.: 7).

Fazit

Die vorliegende Untersuchung ergab, dass sich der Prozess um eine Nachverdichtung in der Platensiedlung zum derzeitigen Zeitpunkt noch in einer Phase vor der Einleitung eines offiziellen Verfahrens befindet. Es zeigt sich jedoch, dass bereits im Vorfeld des formellen Verwaltungsverfahrens ein komplexer politischer Verhandlungsprozess einsetzt, der schwer zu fassen ist. Angesichts der hohen Sensibilität von Maßnahmen zur Nachverdichtung, kann der öffentlichen Hand hinsichtlich der Unterrichtung der Bevölkerung kein gutes Zeugnis ausgestellt werden. Statt die Betroffenen in Überlegungen einzubeziehen, wurden Gerüchte und Spekulationen sowie die Verunsicherung und Frustration der Bewohner_innen in Kauf genommen. Das Fallbeispiel bestärkt die Feststellung in der wissenschaftlichen Literatur, dass eine Beschränkung auf formalrechtliche Anforderungen zur Bürger_innenbeteiligung der Praxis nicht gerecht wird. Als erster Schritt sollten daher Partizipationsprozesse zunehmend als komplexe politische Prozesse und weniger als Verwaltungsangelegenheiten verstanden werden. So müssen auch Beteiligungsverfahren als Element dieser politischen Prozesse und nicht als formelle Phase eines Verwaltungsverfahrens angesehen werden. Dafür ist jedoch ein Wandel der bestehenden Kommunikationskultur v.a. auf Seiten der Behörden von Nöten.

Einerseits werden die Bürger_innen zu mehr bürgerlichen Engagement angehalten und ermutigt, andererseits prallen solche Initiativen oftmals an den zuständigen Behörden ab, da diese nicht wissen, wie sie damit umzugehen haben. Diese paradoxe Situation erzeugt auch Unsicherheit und v.a. Frust in der Bevölkerung. Nach Vaillant-Yüksel und Petzoldt sei soziales Engagement demnach wiederholt am Willen der Stadt Frankfurt bzw. den „langsamen Mühlen der Bürokratie“ gescheitert.

Wie soll also mit zivilgesellschaftlicher Initiative umgegangen werden? Hier ist eine höhere Sensibilität kommunalpolitischer Entscheidungsträger_innen gefragt, denn die Bürger_innen sind heutzutage mehr politisch interessiert (Nanz, Fritsche 2012: 9), während sie ihre Interessen gleichzeitig immer weniger von ihren gewählten Repräsentant_innen, respektive den zuständigen Behörden würdig vertreten fühlen. Es besteht demnach eine große Kluft zwischen den wachsenden Ansprüchen und Forderungen der Bürger_innen an Politik und Verwaltung auf der einen Seite und der kommunalpolitischen Realität auf der anderen Seite.

Unser besonderes Augenmerk gilt daher der alltagsüblichen Praxis. Denn die derzeitigen Gesetzesgrundlagen ermöglichen und begrüßen bereits Partizipation zu allen Zeitpunkten eines Planungsprozesses. Der Alltag sowie auch das Fallbeispiel zeigten jedoch, dass meist nur das Mindestmaß praktiziert wird. Beteiligungsverfahren bei stadtplanerischen Maßnahmen würden sich dagegen hervorragend eignen, diesem neuen politischen Interesse der Bürger_innen entgegenzukommen, da das neue bürgerschaftliche Engagement „zunehmend themenbezogener und zeitlich begrenzter, weniger an politische Parteien gebunden und direkter auf persönliche Interessen zugeschnitten [ist]“ (Nanz, Fritsche 2012: 10).

Auf lokaler Ebene ist es außerdem einfacher, ein hohes Maß an Transparenz zu gewährleisten und die Identifizierung der Bürger_innen mit dem Projekt sowie deren Motivation zum zivilen Engagement werden wahrscheinlicher. Mit Hilfe kommunikativer Partizipation haben Bürger_innen darüber hinaus die Gelegenheit, einen Einblick in die politische Arbeit zu bekommen. Dadurch „schafft [Partizipation] ein Verständnis für politische Prozesse und schärft das demokratische Bewusstsein aller Beteiligten“ (ebd.: 9). Ein solches gegenseitiges Verständnis könnte somit das derzeitige Misstrauen in die Politik bzw. die Arbeit der Behörden reduzieren. Formen der Bürger_innenbeteiligung können daher unser demokratisches System ergänzen, indem sie nach Nanz und Fritsche der „Erhaltung und Rückgewinnung politischer Handlungsspielräume“ dienen und „neu[e] Orte deliberativer Mitbestimmung [schaffen]“ (ebd.: 10).

Was bedeutet dies für die zukünftige Aufgabenteilung bzw. das zukünftige Rollenverständnis der in Planungsprozessen beteiligten Akteur_innen? Die Rollenbilder haben sich bereits verändert und unterliegen auch weiterhin einem Wandlungsprozess. In einem dialogorientierten Partizipationsprozess könnte die neue Rolle kommunaler Akteur_innen darin bestehen, in Entscheidungsprozessen die Fairness und Transparenz für alle Beteiligten zu gewährleisten (Selle 2007: 71) – insbesondere bei sensiblen stadtplanerischen Maßnahmen wie der Nachverdichtung. Diese Vermittlerfunktion wird in den nächsten Jahren sicher nicht an Relevanz missen lassen, da regelmäßig ein „eklatante[r] Mangel an Transparenz“ (ebd.: 65) festgestellt wird und Bürger_in meist als Störfaktor gilt, sobald wirtschaftliche Interessen ins Spiel kommen.

Aus den oben genannten Gründen besteht ein großes Potenzial, diese Missstände durch die professionelle Durchführung von Beteiligungsverfahren zu beheben und eine „Kommunikative Planungskultur“ (ebd.: 64) zu etablieren. Diese entsteht nach Selle dann, wenn „die Bürgerorientierung der kommunalen Politik und Verwaltungen“ mit Formen des bürgerschaftlichen Engagements „sinnvoll ineinander [greifen]“ (ebd.).

Kommunikative Planungs-Kultur kann man nicht gesetzlich verankern und entsteht nicht von heute auf morgen. Es bedeutet eine strukturelle Veränderung hin zu einem „verlässliche[n] Klima der Dialogbereitschaft“ (ebd.: 70), das heißt einen mühsamen Abbau gegenseitigen Misstrauens und entsprechend langwierige Anstrengungen gegenseitiges Vertrauen aufzubauen. Hier liegt die Stärke von kleinen, relativ übersichtlichen kommunalen Projekten. Ob sich eine solche Positivspirale im demokratischen Sinne von unten etablieren kann, bleibt abzuwarten. Es gibt jedoch bereits heute positive Beispiele, die Mut machen können. So besteht auch in der Platensiedlung die Chance, anders zu planen, eine kommunikative Planungskultur im Kleinen zu beginnen.

Literatur

BauGB (2011): Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414): zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12. 04. 2011 (BGBl. I S. 619).

Bund Deutscher Verwaltungsrichter und Verwaltungsrichterrinnen (BDVR) (2012): Stellungnahme zu dem Entwurf des Bundesministeriums des Innern für ein Gesetz zur Verbesserung der Öffentlichkeitsbeteiligung und Vereinheitlichung von Planfeststellungsverfahren (PIVereinHG). Vom 03.02.2012, Berlin. URL im Internet: http://www.bdvr.de/aaa_Dateien/st_2012-02_PIVereinHG.pdf (20.08.2012).

Bundesministerium des Inneren (bmi) (2012): Gesetzesentwurf des Bundesministeriums des Inneren. Gesetz zur Verbesserung der Öffentlichkeitsbeteiligung und Vereinheitlichung von Planfeststellungsverfahren (PIVereinHG). Erstellungsdatum 09.01.2012.

- Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (bmvbs) (Hrsg.), (2012a): Planung von Großvorhaben im Verkehrssektor. Handbuch für eine gute Bürgerbeteiligung. URL im Internet: <http://www.bmvbs.de/cae/servlet/contentblob/81212/publicationFile/53987/handbuch-buergerbeteiligung.pdf> (13.08.2012).
- Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (bmvbs) (Hrsg.) (2012b): Verwaltungsvereinbarung (VV) Städtebauförderung 2012 vom 16.12.11/04.04.12. URL im Internet: <http://www.bmvbs.de/cae/servlet/contentblob/82874/publicationFile/55321/verwaltungsvereinbarung-staedtebaufoerderung-2012.pdf> (24.8.2012).
- Deutscher Bundestag (2012): Gesetzentwurf der Bundesregierung. Entwurf eines Gesetzes zur Verbesserung der Öffentlichkeitsbeteiligung und Vereinheitlichung von Planfeststellungsverfahren (PIVereinHG). Drucksache 17/9666, vom 16.05.2012.
- Deutsche Umwelthilfe (DUH, 2012): Stellungnahme zum Entwurf für ein „Gesetz zur Verbesserung der Öffentlichkeitsbeteiligung und Vereinheitlichung von Planfeststellungsverfahren“ (PIVereinHG). Vom 03.02.2012, Berlin. URL im Internet: <http://www.duh.de/uploads/media/DUH-Stellungnahme-Planfeststellungsverfahren.pdf> (20.08.2012).
- Dezernat für Planen, Bauen, Wohnen und Grundbesitz (Hrsg., 2011): Summer in the city. Frankfurt im Architektursommer Rhein-Main 2011. Berlin.
- Diniawarie, Dawud (Hrsg.) (2008): Neue Formen städtischen Wohnens. Umnutzung von Bürogebäuden zur Entwicklung innovativer Wohnkonzepte in der Stadt. In: Ders.: Urban Living. Visionen neuen Wohnens. Berlin: 6-15.
- Geißler, Heiner (2011): Die direkte Bürgerbeteiligung. URL im Internet: http://www.heiner-geissler.de/documents/heiner-geissler.de_thema_die-direkte-buergerbeteiligung.pdf (20.08.2012).
- Häußermann, Hartmut und Walter Siebel (1987): Neue Urbanität. Frankfurt am Main.
- Lamnek, Siegfried (2010): Qualitative Sozialforschung. 5., überarbeitete Auflage. Basel.
- Michels, Claudia (2011): Der Satellit am Bändel. In der Platensiedlung sollen die Menschen zusammen rücken, in: Frankfurter Rundschau 20.07.2011.
- Nanz, Patrizia und Miriam Fritsche (2012): Handbuch Bürgerbeteiligung. Verfahren und Akteure, Chancen und Grenzen. Schriftenreihe / Bundeszentrale für politische Bildung Band 1200, Bonn.
- Renner, Mechthild (2007): Mitwirkung der Bürgerinnen und Bürger an der Stadtentwicklung – ein Überblick mit Beispielen aus Projekten. In: Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung: Informationen zur Raumentwicklung 1: 1-16.
- Reuber, Paul und Carmella Pfaffenbach (2005): Methoden der empirischen Humangeographie. Braunschweig.
- Selle, Klaus (2007): Stadtentwicklung und Bürgerbeteiligung – Auf dem Weg zu einer kommunikativen Planungskultur? Alltägliche Probleme, neue Herausforderungen. In: Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung: Informationen zur Raumentwicklung 1: 63-71.
- Selle, Klaus (2008): Statt eines Nachworts: Bestand? Kontinuität und Wandel eines Themas. Drei Anmerkungen zu drei Jahrzehnten Fachdiskurs. In: Schmitt, Gisela und Klaus Selle (Hrsg.): Bestand? Perspektiven für das Wohnen in der Stadt. Dortmund: 654 – 673.
- Siedlungszeitung (2011): Ginnheimer Siedlungszeitung. Ho...Pla...Post, Jg. 6, Nr. 20, September 2011. URL im Internet: <http://www.frankfurt-sozialestadt.de/Ho..Pla..Post%20September%202011.pdf> (08.08.2012).
- Speer, Albert und Partner GmbH (2009): Frankfurt für alle. Handlungsperspektiven für die internationale Bürgerstadt Frankfurt am Main; Denkschrift. Frankfurt am Main.
- Stadt Frankfurt am Main (Hrsg., 2010): Statistisches Jahrbuch Frankfurt am Main 2010. Frankfurt am Main.

Wiegandt, Claus-C. (2003): Flächeninanspruchnahme trotz Leerstand –Herausforderungen an die Stadtentwicklung in Deutschland. In: Wolf, Klaus (Hrsg.): Die Zukunft der Städte. Vorträge eines Kolloquiums in Frankfurt am Main am 22. und 23. Oktober 2002. Frankfurt am Main.

Witzel, Andreas (1996): Auswertung problemzentrierter Interviews. Grundlagen und Erfahrungen. In: Strobl, Rainer und Andreas Böttger (Hrsg.): Wahre Geschichten? Zur Theorie und Praxis qualitativer Interviews. Baden Baden: 49 - 76.

Wie die Verbriefung von Gewerbeimmobilien deutsche Städte verändert – das Beispiel City Tower in Offenbach am Main

Von Amrei Biedermann, Andre Mascarinas & Anna-Lena Ripperger

Abstract

1998 begann die Stadt Offenbach mit der Planung des *City Towers*, der mit seinen 33 Stockwerken die Stadt schmücken sollte - ein Großteil der Fläche steht immer noch leer. Das liegt nicht zuletzt an einem Finanzprodukt, mit dem die Geschichte des *City Towers* eng verknüpft ist: *Commercial Mortgage Backed Securities* (CMBS), durch Gewerbeimmobilien abgesicherte Kreditgeschäfte. Dieses Finanzprodukt ist sowohl Ursache als auch Folge einer voranschreitenden Finanzialisierung des Immobilienmarktes und beeinflusst somit direkt die gebaute Umwelt. Welche konkreten geographischen, immobilienwirtschaftlichen, städtebaulichen und stadtplanerischen Auswirkungen CMBS haben, wird am Beispiel des *City Towers* dargelegt. Hierfür wurden vier Expert_inneninterviews geführt. Indem wir sowohl auf die spezifischen Charakteristika von CMBS als auch auf die Folgen der Finanzialisierung eingehen, zeigen wir, wie städtische Prozesse immer mehr von den Entwicklungen auf den internationalen Finanzmärkten abhängig werden und wie notwendig deshalb eine weitere Erforschung neuer Immobilienfinanzprodukte im Kontext urbaner Prozesse ist.

Keywords: CMBS, Finanzialisierung, Immobilienmarkt

CMBS – Comeback eines gescheiterten Finanzprodukts?

„2013 ist das Jahr der Wahrheit“ – so überschreibt die Immobilienzeitung eine Grafik zum Rückzahlungsprofil europäischer CMBS (Immobilienzeitung, im Folgenden abgekürzt mit IZ, 28.03.2013). *Commercial Mortgage Backed Securities* (CMBS) sind durch Gewerbeimmobilien gesicherte Kreditgeschäfte. Sie sind flexibler als klassische Immobiliendarlehen und bieten Kreditgeber_innen die Möglichkeit, sich am Kapitalmarkt zu refinanzieren. Für Anleger_innen sind CMBS ein attraktives Produkt, um mit der Aussicht auf hohe Renditen in den Immobilienmarkt zu investieren. Viele CMBS-Verbriefungsportfolios großer Immobilienunternehmen laufen aufgrund ihrer durchschnittlich fünfjährigen Laufzeit 2013 aus. Nun müssen Gläubiger für eine Anschlussfinanzierung gefunden werden, um finanzielle Ausfälle bei den Verbriefungen zu vermeiden. Doch dies ist ein schwieriges Unterfangen, da der Markt für CMBS 2008 fast vollständig eingebrochen ist. Nach einer kurzen, intensiven *Boom*-Phase von

2005 bis 2007 wurden CMBS im Zuge der globalen Finanzkrise ab 2008 zum Stiefkind von Finanzinstituten und Investor_innen. Hohe Abschreibungen und eine grundsätzliche Skepsis gegenüber CMBS als dem „Brandbeschleuniger dieser Krise“ (IZ 28.03.2013) waren die Folge. Doch Totgesagte leben länger: mit dem Abflauen der Krise gibt es seit 2012 Anzeichen für ein *Comeback* von CMBS auf den deutschen Finanzmarkt (ebd.).

Wie das Beispiel von verbrieften Gewerbeimmobilien zeigt, lassen sich Finanz- und Immobilienmarkt nicht mehr getrennt voneinander betrachten. Sie sind ineinander integriert und hochgradig interdependent. Durch diese Verbindung beeinflussen Transformationen auf den Finanzmärkten verstärkt die Immobilienmärkte und mit ihnen Prozesse der gebauten Umwelt. Hintergrund hierfür ist eine Finanzialisierung von Immobilien. Auf allgemeiner Ebene beschreibt das Konzept der Finanzialisierung den wachsenden Einfluss von Finanzmärkten, aber auch von finanziellen Motiven allgemein, auf Politik, Wirtschaft und Gesellschaft. Das Konzept der Finanzialisierung bietet sich daher als Zugang für unsere Forschung an, da CMBS als Finanzprodukt ein Ausdruck für eine Finanzialisierung von Immobilien ist.

Aus lokal verankerten Immobilien werden durch die Verbriefung und die mit ihr verbundenen neuen Akteurskonstellationen entlokalierte und kommodifizierte „*financial assets*“ (Heeg 2009: 130) konstruiert. Die gegenseitige Abhängigkeit von Finanz- und Immobilienmärkten verstärkt sich, ebenso wie ihre Sensibilität gegenüber den Schwankungen der jeweils anderen Märkte. Doch neben der fortschreitenden Integration von Finanz- und Immobilienmärkten vollzieht sich auch eine zunehmende Verschränkung geographischer *Scales*. Bei der Verbriefung von Gewerbeimmobilien werden geografisch breit gestreute Immobilienkreditforderungen in einem Finanzprodukt gebündelt und über Zweckgesellschaften, den so genannten *Special Purpose Vehicles*, auf den internationalen Finanzmärkten platziert. So wird das lokale Angebot an Gewerbeimmobilien und die lokal verankerte Kreditvergabe zur Finanzierung dieser Immobilien sowohl von der lokalen Nachfrage als auch von lokalen Finanzierungsströmen entkoppelt und in globale Finanzprozesse und Akteurskonstellationen eingebunden. Doch diese Entwicklung ist keine Einbahnstraße: globale Finanzprozesse und Akteurskonstellationen geraten ebenso in eine Abhängigkeit von lokalen Entwicklungen. Lokale Folgen dieser „*glocalisation*“ (Martin 2011: 591-592) des Immobilienmarktes können z.B. Leerstand oder Zwangsversteigerungen sein. Diese können ihrerseits global relevante Folgen haben, indem sie – etwa durch ausbleibende Geldströme – das internationale Finanzwesen erschüttern (Martin 2011: 591).

Wenn CMBS in Deutschland jetzt eine zweite *Boom*-Phase prognostiziert wird (z.B.: IZ 28.03.2013), erscheint es fahrlässig, dass der großen Bedeutung von CMBS für den urbanen Prozess bisher ein relativ geringes Interesse in Forschung und Planung entgegengebracht wird. Unsere Arbeit soll deshalb einen Beitrag zur weiteren Exploration dieses Feldes leisten. Wir arbeiten die Charakteristika und Auswirkungen von CMBS aus der Forschungsliteratur heraus und stellen sie in den Kontext der Transformationen im Immobilienmarkt. So soll klar werden, dass die wissenschaftliche Aufarbeitung von neuen Immobilienfinanzierungsinstrumenten, für die CMBS paradigmatisch stehen, zentral für ein Verständnis gegenwärtig ablaufender städtischer Prozesse ist. Anhand des *City Towers* in Offenbach zeichnen wir nach, welche geographischen, immobilienwirtschaftlichen, städtebaulichen und stadtplanerischen Auswirkungen CMBS haben. Darüber hinaus wird die Frage aufgeworfen, wie in dem veränderten kontextuellen Rahmen gehandelt wird und was dies für Planung, Finanzierung, Bau und den weiteren Werdegang einer Immobilie bedeutet. Zu klären ist dabei auch, wie sich die Transformationen aus Sicht der Expert_innen in der Praxis niederschlagen und ob sie eher als Veränderungen oder als neue Normalität wahrgenommen werden.

Das Konzept der Finanzialisierung

Im Kontext globaler ökonomischer, politischer und gesellschaftlicher Umbrüche hat sich die Immobilienwirtschaft in den letzten zwei Jahrzehnten grundlegend gewandelt (z.B. Heeg und Dörry 2012). Forschung in diesem Feld setzt also die Auseinandersetzung mit den veränderten Funktionsweisen von immobilienwirtschaftlichen Prozessen voraus. Auch wenn immobilienwirtschaftliche Forschung bis in die späten 1990er Jahre in der Geographie nur ein „Schattendasein“ (Heeg und Dörry 2012: 49) fristete, findet inzwischen eine rege Diskussion um Prozesse in der gebauten Umwelt und deren Veränderungen statt. Davon zeugt eine Vielzahl von deutschsprachigen und internationalen Beiträgen.

Die Triebkräfte der Schaffung und Zerstörung der gebauten Umwelt (Harvey 1985: 1-33), das Handeln der verschiedenen Akteur_innen und die politischen Interventionen in diese Prozesse (ebd.: 125-164) werden stets in engem Zusammenhang zu Immobilienfinanzierungsprozessen gestellt (z.B. Heeg 2009). Harveys These zum „*capital switch*“¹ (Harvey 1985) ist nicht unumstritten², doch die Diskussion um Zusammenhänge zwischen Finanz- und Immobilienmarkt hält bis heute an (z.B. Aalbers 2007). Der Kern dieser Diskussion ist das Postulat einer zunehmenden Verschmelzung beider Märkte, mit der wechselseitige Abhängigkeiten und Verwundbarkeiten einhergehen (z.B. Scharmanski und Korinke 2010). Durch die Annäherung von Finanz- und Immobilienmarkt entstehen neue Macht- und Akteurskonstellationen, deren Aktivitäten eine neue globale Reichweite aufweisen (z.B. Scharmanski 2007). Grundlegende Bedingung hierfür sind sowohl eine neue Qualität in der Kommodifizierung der Immobilie (z.B. Scharmanski und Korinke 2010), als auch die zunehmende Liberalisierung und Deregulierung in der Immobilienwirtschaft (ebd.). So werden Immobilien zu „Mobilien“ (Scharmanski 2007), das heißt auf den globalen Märkten handelbar (Coakley 1994). Durch Verschiebungen in der Investmentsphäre kann es zu einer Entkopplung von der lokalen Nachfrage kommen (Heeg 2009). Gleichzeitig verändern sich die skizzierten Prozesse selbst kontinuierlich und sind einer zunehmenden Beschleunigung (Heeg und Dörry 2012) ausgesetzt.

Ein zentraler Aspekt der Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt ist die Finanzialisierung. Der Begriff der Finanzialisierung verweist auf verschiedene Konzepte³. Das Allgemeinste definiert Finanzialisierung als „*a pattern of accumulation through which profits accrue primarily through financial channels rather than through trade and commodity production*“ (Krippner 2005: 174). Aus der Perspektive post-keynesianischer Ökonomen verweist Finanzialisierung auf „*the increasing importance of financial markets, financial motives, financial institutions and financial elites in the operation of the economy and its governing institutions, both at the national and the international level*“ (Epstein 2001: 2). Aus einem polit-ökonomischen Blickwinkel steht Finanzialisierung für „*the growing power of money and finance within economic life broadly defined, which is seen to have agency at a range of scales*“ (Leyshon und Thrift 2007: 102).

Das Konzept ist eng an das der Kommodifizierung angelehnt, welches in den Sozialwissenschaften auf Karl Polanyi (2009) zurückgeht. Der Wirtschaftshistoriker beschreibt damit den „Übergang von einer Gesellschaft mit bäuerlicher Naturalwirtschaft, gewerblicher Kleinproduktion und merkantilistisch reguliertem Handel“ zu einer Marktwirtschaft, in der alle Produktionsfaktoren Waren sind und der Logik von Angebot und Nachfrage folgen (Helbig 2011: 186). Kommodifizierung also steht für die Ausweitung der Warenwirtschaft (Helbig 2011: 186) bzw. die Transformation von Beziehungen, die zuvor nicht auf Austausch, auf

¹ Harvey argumentiert hier, dass der urbane Prozess, also die Schaffung und Zerstörung der gebauten Umwelt, durch Entwicklungen in anderen Märkten determiniert werden. Demnach komme es im Zuge von Überakkumulationsdynamiken und drohender Kapitalentwertungskrisen im primären Kapitalkreislauf zu einer Verschiebung der Investments in den sonst eher gescheuten sekundären Kapitalkreislauf – die gebaute Umwelt (Harvey 1985).

² Kritisch äußern sich hierzu z.B. Beauregard (1994), Charney (2001 bzw. 2003) und Gotham (2006).

³ Ausführlichere Erklärungen des Begriffs finden sich z.B. bei Nölke (2009) oder Heires und Nölke (2011).

Kauf und Verkauf basierten, in warenwirtschaftliche Beziehungen. Dieser Transformationsprozess erfasst sowohl Räume und materielle Güter also auch soziale und gesellschaftliche Prozesse, die zur Ware gemacht und in kommerzielle Tauschbeziehungen eingebettet werden.

Das Konzept der Finanzialisierung geht noch einen Schritt weiter und beschreibt nicht nur das Zur-Ware-Werden von Räumen, Gütern und Prozessen, sondern ihre Transformation in ein Finanzprodukt bzw. in eine potentielle Anlagesphäre (Heeg 2013: 5-6). Der zu erwartende finanzwirtschaftliche Erfolg oder Misserfolg, der durch Ratings, Indices und Renditekennzahlen ausgedrückt wird, steht nun im Vordergrund, nicht mehr der Gebrauchswert (Heeg 2013: 6).

Finanzialisierung steht häufig im Kontext von Globalisierungs- und Neoliberalisierungsprozessen und sie vollzieht sich im Kontext einer von den Größenordnungen der Realwirtschaft entkoppelten Finanzwirtschaft (z.B. Nölke 2009: 125). In den vergangenen Jahren hat der Finanzsektor in Wirtschaft und Gesellschaft stark an Bedeutung gewonnen; seine Profitabilität übersteigt oftmals die der produktiven Wirtschaft (Nölke und Heires 2011: 39). Auch die produktiven Sektoren selbst wenden sich zunehmend Finanzgeschäften zu und private Haushalte stützen sich in wachsendem Maße auf Finanzanlagen (Nölke und Heires 2011: 40-41). Diese umfassenden Finanzialisierungsprozesse setzen überschüssiges Kapital frei, für das profitable Anlagemöglichkeiten gefunden werden müssen, und das „die Renditeerwartungen und die Risikobereitschaft auf den Finanzmärkten verändert“ (ebd. 42).

So standen bis in die späten 1990er Jahre in Europa „Finanzinvestments in Immobilien kaum zur Debatte“ (Dörry 2010: 352). Doch durch umfassende Markt deregulierungspolitiken, die Öffnung für neue institutionelle Investor_innen (Lütz 2008; Deutschlandfunk, im Folgenden abgekürzt mit DF, 02.11.2011) und die Schaffung neuer Instrumente zur Immobilienfinanzierung hat sich dies in den letzten Jahren zunehmend geändert. Hiermit geht auch eine veränderte Perspektive auf Immobilien und den Immobilienmarkt einher: „Der Gebrauchswert rückt in den Hintergrund und zukünftige Zahlungsverprechen gewinnen an Bedeutung“ (Windolf 2005: 25). Aus Immobilien werden „*financial assets*“ (z.B. Harvey 1982: 347)⁴, die durch innovative Instrumente zur Immobilienfinanzierung wie CMBS „zu kurzfristig handelbaren und teilbaren Vermögenswerten geworden“ (Heeg 2009: 130) sind. Im Hinblick auf die Finanzialisierung des Immobilienmarktes sind zwei Aspekte von Bedeutung: zum einen die Besonderheiten von Immobilienanlagen, wie eine hohe Amortisationszeit, räumliche Immobilität und das in ihnen fixierte Produktionsniveau (Harvey 1985: 24), zum anderen die Suche von Finanzakteuren nach Sicherheiten für spekulative Investitionen, die durch den stetigen Anlagedruck immer riskanter werden.

Das Konzept der Finanzialisierung ermöglicht es, die Beziehungen zwischen den einzelnen Transformationen im Immobilienmarkt zu untersuchen. So ist z.B. die Kommodifizierung der Immobilien eine grundlegende Bedingung für die Anbindung an die Finanzmärkte und ein intensiviertes „*global-local interplay*“ (Heeg 2004: 125). Auf einer anderen Ebene lassen sich z.B. auch Professionalisierung, Institutionalisierung und Beschleunigung als Bedingung von Kommodifizierung und Finanzialisierung fassen. Die Verbindungen zwischen den Prozessen sind jedoch so vielfältig, dass sie in diesem Rahmen nicht vollständig ausgeführt werden können. Für unsere Untersuchung leiten sich aus dem Prozess der Finanzialisierung die Fragen ab, welche Perspektive die befragten Expert_innen auf diesen Prozess haben und wie sich in diesen wiederum Aspekte der Finanzialisierung – als neue Normalität – erkennen lassen.

⁴ Eine Deutung und Weiterführung von Harvey (1982) nimmt Christophers (2010) vor.

CMBS – Instrument zur Finanzialisierung des Immobilienmarktes

CMBS sind im Kontext der skizzierten Transformationen zu sehen. Sie sind verbrieftete Forderungen an kommerziell genutzte Immobilien. Forderungen an mehrere kommerzielle Hypothekenkredite werden in einem Pool gebündelt und in verschiedene Risikogruppen aufgeteilt. Die CMBS-Struktur ist flexibilisiert, international ausgerichtet und hochgradig komplex (An u.a. 2008: 44). Sie handeln jeweils individuelle Verträge aus, welche die Geldflüsse regeln, aber nur an geringe rechtliche Rahmenbedingungen geknüpft sind. Die *tranchierten* Anlageprodukte werden von Ratingagenturen bewertet und auf globalen Kapitalmärkten platziert (z.B. Jones 2006). Als *Tranchen* bezeichnet man die verschiedenen Risikoklassen, in die ein Kreditpaket aufgeteilt wird. So entsteht eine „Hierarchie der Risikoübernahme“ (Beck und Wienert 2009: 3), denn die einzelnen *Tranchen* unterscheiden sich nicht nur durch ihre Rendite, sondern auch durch ihre Bedienungsreihenfolge und ihr Ausfallrisiko (Geltner u.a. 2007: 490).

CMBS sind also nicht nur ein strukturiertes Finanzprodukt, sondern auch eine neue Form der Immobilienfinanzierung. Sie ermöglichen die Absicherung von Kreditgeschäften und öffnen den Immobilienmarkt gleichzeitig für globale Investmentakteure wie Lebensversicherungs- und Pensionsfonds oder Investmentbanken (z.B. Langley 2006). Dabei ist CMBS kein gänzlich neues Immobilienfinanzierungsinstrument. Es wurde bereits in den 1990er Jahren in den USA entwickelt, war aber zunächst von geringer Relevanz (Geltner u.a. 2007: 491). Seit den späten 1990er Jahren gewannen CMBS in Deutschland an Bedeutung (Bauersfeld 2008: 102) und zwischen 2005 und 2008 kam es zu einem *boom*-haften Anstieg des CMBS-Handels (Fassauer u.a. 2006).

Im Zuge der jüngsten Finanzkrise hat sich die Nachfrage fast vollständig gelegt, aber mittlerweile wird CMBS wieder ein „Comeback“ (IZ 28.03.2013) prognostiziert. MBS, zu denen sowohl CMBS als auch RMBS (*Residential Mortgage Backed Securities*) zählen, unterscheiden sich für Martin (2011: 593-595) deutlich von klassischen Immobilienfinanzierungsformen, welche bis in die 1980er Jahre vorherrschten. Das Hypothekengeschäft war geographisch begrenzt und von Langfristigkeit geprägt. Das Geschäftsfeld war „*locally originated and locally hold*“ (Martin 2011: 593). Im Zuge von Deregulierung, Liberalisierung und Privatisierung sowie durch Finanzinnovationen seit den 1990er Jahren wurden diese geographischen Beschränkungen aufgelöst. Dabei spielt die *Securitization*, also die Absicherung von Investmentprodukten durch Immobilien, eine zentrale Rolle. Auch hier wird von der Bank ein Kredit zur Finanzierung einer Immobilie vergeben. Im traditionellen Modell zahlt der Kreditnehmer den Kredit durch seine Einnahmen aus der Immobilie in Monatsraten an die Bank zurück. Anders als bei diesem traditionellen Immobilienfinanzierungsmodell hält die Bank bei einer CMBS-Verbriefung die Schuldrechte des Kredits nicht selbst. Sie gibt diese an Fonds oder so genannte *Spezial Purpose Vehicle* weiter, die sie dann Investoren anbieten. Dieses Vorgehen erlaubte es Banken, Hypothekenkredite außerhalb ihrer Bilanzen zu führen. Banken waren so in der Lage, ihre Hypothekengeschäfte zu beschleunigen und auszubauen, ohne auf ein Auslaufen alter Kreditgeschäfte warten zu müssen oder ihre Liquidität zu gefährden. Sie packten Kreditversprechen von unterschiedlicher Qualität und von verschiedenen Schuldnern zusammen. In diesem Modell nahmen Banken eine sehr lukrative Vermittlerrolle ein. Durch die Anbindung an globale Finanzmärkte wurde die lokale Immobilienfinanzierung globalisiert. Das CMBS-Modell ist „*locally originated but globally distribute*“ (Martin 2011: 595).

CMBS stehen damit exemplarisch für die Transformationen im Immobilienmarkt, da sie Finanz- und Immobilienmarkt verschmelzen lassen und die Kommodifizierung von Immobilien vorantreiben (vgl. Pohl & Vaessen 2014 in diesem Band). Gleichzeitig spiegeln sie sowohl die Suche des Kapitalmarktes nach neuen Anlageformen und Absicherungen als auch die grundsätzliche Kapitalmarktorientierung des Immobilienmarktes wider. Ihre Komplexität

– CMBS-Verträge umfassen durchschnittlich mehrere hundert Seiten – ist gleichzeitig Resultat und Bedingung der o.g. Entwicklungen im Immobilienmarkt.

CMBS sind nicht völlig unerforscht, doch stehen in den meisten Beiträgen ökonomisch-technokratische Aspekte im Vordergrund (z.B. DeMichele und Adams 1999). Auf die geographischen, immobilienwirtschaftlichen, städtebaulichen und stadtplanerischen Auswirkungen wird höchstens am Rande verwiesen (z.B. Bauersfeld 2008). Etwas häufiger werden diese Fragen im Kontext anderer Immobilienverbriefungsformen und Finanzierungsinstrumenten wie REITs (*Real-Estate-Investment-Trust*), *Fonds* oder *Trusts* (z.B. Langley 2006) diskutiert.

Fragestellung und methodisches Vorgehen

Wir gehen der Frage nach, welche geographischen, immobilienwirtschaftlichen, städtebaulichen und stadtplanerischen Auswirkungen von CMBS im Fall des Offenbacher *City Towers* erkennbar werden. Diese Fragestellung ergibt sich aus der Schnittmenge zwischen Fallbeispiel, Forschungsperspektive und den Forschungsschwerpunkten, CMBS und Finanzialisierung. Die vier in der Fragestellung enthaltenen Elemente lassen sich weiter ausdifferenzieren: Geographische Auswirkungen zielen auf Aspekte wie Globalisierung und Internationalisierung des Risikos, der Planung, der beteiligten Akteur_innen sowie auf die Entlokalisierung des Immobilienmarktes ab. Damit sind die Fragen verbunden, wie diese Veränderungen mit der Kommodifizierung und Finanzialisierung des Immobilienmarktes im Allgemeinen sowie des *City Towers* im Speziellen zusammenhängen, und wie dies von den Akteur_innen betrachtet und beurteilt wird. Finanz- und immobilienwirtschaftliche Konsequenzen nehmen jene Veränderungen in den Blick, die sich für die verschiedenen Akteur_innen auf den Finanz- und Immobilienmärkten aus dem Umgang mit CMBS ergeben, wie z.B. finanzielle Gewinne bzw. Verluste, hinzugewonnenes Wissen, neue Unternehmensbereiche und veränderte Aufgaben. Städtebauliche Auswirkungen verweisen auf Aspekte wie die Entkopplung der Bautätigkeit von der lokalen Nachfrage, entstehendes Überangebot und Leerstand – gerade im Gewerbeimmobilienmarkt. Hier ist, neben der Einschätzung der privatwirtschaftlichen Expert_innen, die Einschätzung der öffentlichen Interviewpartner_innen von besonderem Interesse. Stadtplanerische Folgen wiederum zielen auf den Umgang mit CMBS, also Möglichkeiten des Zugriffs, der politischen Intervention oder Steuerung ab. Dies umfasst Entwicklungen, wie z.B. eingeschränkte Planungsspielräume, modifizierte Verwaltungsprozesse sowie gefühlte Machtlosigkeit vor dem Hintergrund interkommunaler Konkurrenz.

Anhand des Fallbeispiels *City Tower* in Offenbach werden diese Aspekte auf verschiedenen Ebenen thematisiert. Diese 120 Meter hohe sowie 33 Stockwerke und über 28.000 qm umfassende Gewerbeimmobilie ist das höchste Gebäude in der Offenbacher Innenstadt und wurde von 2001 bis 2003 von der *Commerz Grundbesitz Investmentgesellschaft* (CGI) gebaut (IZ 12.02.1998). Der *City Tower* ist ein besonders interessanter Untersuchungsgegenstand, da das Objekt seit seiner Erbauung – und auch nach seiner Verbriefung 2006 – zu großen Teilen leer steht; 15 der 33 Stockwerke waren noch nie vermietet. Von unseren Interviewpartner_innen konnten wir über unser Fallbeispiel nur wenig Konkretes erfahren, da der Bau und die Verbriefung des *City Towers* schon einige Zeit zurück liegen und uns aus datenrechtlichen Gründen nur wenige Informationen gegeben werden durften. Deshalb wurde die Genese des *City Towers* im Ergebnisteil mit Hilfe von Artikeln der Immobilienzeitschrift ergänzt.

Das methodische Vorgehen setzt sich aus mehreren Einzelschritten zusammen. Zunächst wurden im Juni 2013 problemzentrierte Leitfadenterviews mit vier Expert_innen geführt, die als Akteur_innen wichtig zur Bearbeitung unserer Fragestellung waren; anschließend

wurden die Interviews transkribiert und darauf folgend nach Mayrings Methode der qualitativen Inhaltsanalyse kodiert und analysiert.

Die Interviews wurden mit Expert_innen aus verschiedenen Bereichen geführt: aus der Offenbacher Stadtplanung (im Folgenden abgekürzt mit I.D), welche naturgemäß in städtebauliche Fragen involviert ist, aus der lokalen Wirtschaftsförderung (im Folgenden abgekürzt mit I.C), welche im Zusammenhang mit der Gewerbeimmobilie eine wichtige Rolle spielt, sowie mit privatwirtschaftlichen Akteur_innen, die in der Immobiliendienstleistung (im Folgenden abgekürzt mit I.A) und im *Servicing* (im Folgenden abgekürzt mit I.B) tätig sind, sich also mit der Immobilienverbriefung, deren Management und der Auflösung von CMBS beschäftigen.

Analyse des empirischen Materials zu CMBS-Verbriefungen und dem Fallbeispiel *City Tower* in Offenbach

Bei der Analyse des empirischen Materials wurde klar, dass man die geographischen, immobilienwirtschaftlichen, städteplanerischen und städtebaulichen Auswirkungen von CMBS nicht isoliert betrachten kann. Sie sind eng verbunden mit der kontextuellen Rahmung (1.3.1), also dem vorherrschenden Zeitgeist, der Mentalität und Arbeitsweise in Finanz- und Immobilienwirtschaft, dem rechtlichen und prozessualen Rahmen sowie der zunehmenden Finanzmarktorientierung der Immobilienbranche und ihrer Kontrolle. Ebenso ist es für das Verständnis von Auswirkungen unverzichtbar, ihre Ursachen (1.3.2) zu betrachten. Im Falle von CMBS spielen hier vor allem die Komplexität der Materie, die spekulative und beschleunigte Arbeitsweise sowie eine kurze Lernphase eine Rolle. Die Auswirkungen von CMBS-Verbriefungen (1.3.3) lassen sich direkt analysieren: als globale Entwicklungen (wie die Kommodifizierung und Finanzialisierung der Immobilie oder neue Macht- und Akteurskonstellationen), als Konsequenzen für die Finanz- und Immobilienwirtschaft (wie Kapitalausfälle und Umstrukturierungen) und als Folgen für die Stadt (wie Leerstand und Ausschluss aus immobilienwirtschaftlichen Prozessen). Der Umgang mit ihnen ist untrennbar mit diesen Auswirkungen verbunden (1.3.4).

Kontext von CMBS-Verbriefungen

Im Hinblick auf den Kontext von CMBS-Verbriefungen spielen der vorherrschende Zeitgeist sowie die Mentalität und Arbeitsweise in Finanz- und Immobilienwirtschaft um die Jahrtausendwende eine wichtige Rolle. Viele Investoren nahmen damals an, der „deutsche Markt entwickelt sich ähnlich wie andere europäische Märkte“⁵ (I.B). Doch „was ist schief gelaufen? [...] Man hat alles finanziert, man hat es zu hoch finanziert und [...] die Plan-Annahmen wurden teilweise einfach viel zu optimistisch getroffen“ (I.B). Dies hat sicherlich mit dem Entstehen der Immobilienblase⁶ und großen Mengen anlagensuchenden Kapitals zu tun: „die

⁵ Für eine bessere Lesbarkeit wurden die Interviews in Schriftdeutsch übersetzt.

⁶Spekulationsblasen sind ein wesentlicher Bestandteil finanziellierter Wirtschaftssysteme. Um Wachstum zu steigern, werden neue Anlageperspektiven benötigt (z.B. Immobilien). In dieser neuen Anlagesphäre kommt es zu einer stetigen Preissteigerung, da für die Zukunft hohe Renditen erwartet werden. Die Dynamik steigert sich so lange, bis kaum noch ein Bezug zu den zugrunde liegenden realwirtschaftlichen Entwicklungen besteht. Das so geschaffene Wachstum und die Steigerung von Vermögenswerten enden jedoch in der Regel mit dem Platzen der Blase – so geschehen in der *Subprime*-Krise in den USA und der darauffolgenden Finanz- und Weltwirtschaftskrise 2008 (Dörny 2010:354).

[Bank] hatte einen Sack voll Geld im Keller und davon hat man sich irgendwas genommen“ (I.A). Der daraus resultierende „emotionale Druck, da irgendwie Geld anzulegen“ (I.B), wie es eine Interviewpartnerin formulierte, ist hierfür symptomatisch:

„es war der *Boom*, das Geld war günstig zu haben, man konnte ohne großen Eigenkapitaleinsatz große Sachen, große Projekte finanzieren, die Zinsen waren relativ niedrig und da ist man vielleicht einfach ein bisschen lockerer mit den Investitionen umgegangen“ (I.B).

Dadurch hat man in Zeiten des *Booms* „Sachen finanziert, die man vielleicht gar nicht finanziert hätte, wenn es nicht so günstig gewesen wäre“ (I.B). Hierzu gehörte auch ein blindes Vertrauen auf pauschal und mittels quantitativer Methoden erzeugte Gutachten und *Ratings*. So waren etwa Ratingagenturen „einfach ein Teil dieses ganzen Getriebes“ (I.B). „Die haben natürlich auch ihre Standards, aber dass es so völlig daneben geht, hat wahrscheinlich keiner erwartet“ (I.B). Aus heutiger Sicht scheint das damalige Vorgehen selbst den privatwirtschaftlichen Akteuren naiv:

„man hat z.B. für ein Projekt circa 55 Millionen gezahlt und da würde man wahrscheinlich sagen, dass das auch der Wert der Immobilie ist. Wir hatten aber Gutachten über 65 Millionen. [...] Und daraufhin wurde dann auch finanziert [...]. Da hat man dann natürlich künstlich Eigenkapital erschaffen [...]. Oft ist auch ein Thema, dass die Eigentümer das eigentlich nur schnell durchhandeln wollen. Also sie wollten es kaufen und haben gedacht, das ist eine tolle Blase, in einem Jahr ist das 20 Prozent mehr wert, das hat ja auch dieses Gutachten vorgegaukelt. Man hat sich nicht wirklich darum gekümmert [...]“ (I.B).

In dieser *Boom*-Phase Ende der 1990er Jahre entstand auch die Idee für den *City Tower*, der ein Wunschprojekt der Stadtverwaltung Offenbach war, wie es zumindest heute dargestellt wird (I.C). Seine Entwicklung und Planung seit 1998 spiegelt paradigmatisch den damals vorherrschenden Zeitgeist bei öffentlichen und privatwirtschaftlichen Akteur_innen wider: „Um die Vermarktung macht man sich weder bei der CGI [*Capgemini-Gruppe*; Beratungs- und IT-Dienstleistungsunternehmen] noch bei der [...] Projektentwicklung [...] Sorgen. Die Leerstandsrate in Offenbach liege mit etwa fünf Prozent deutlich unter der des benachbarten Frankfurt [...]. Zudem gelinge es mit diesem und geplanten weiteren Bauvorhaben [...] die Attraktivität des Standortes für potentielle Mieter zu erhöhen“ (IZ 12.02.1998). Dabei wurde der Bau anfangs von Seiten der CGI an eine weit reichende Vorvermietung gebunden: „Wir werden erst anfangen zu bauen, wenn die Frage der Wirtschaftlichkeit gelöst ist“ (IZ 02.07.1998). Als im Jahr 2000 die endgültige Entscheidung für den Bau fiel, störte es nicht mehr, dass es noch keine festen Vermietungszusagen gab (IZ 26.09.2000).

Der Bau des *City Towers*, trotz mangelhafter Vorvermietungszusagen, deutet auch auf eine optimistische Grundhaltung in der Finanz- und Immobilienwirtschaft hin, welche auf Bundesebene die Gesetzgebung für die Verbreitung von Verbriefungen begünstigte. Dies zeigt sich in den vier Finanzmarktförderungsgesetzen, die zwischen 1990 und 2002 unter der Rot-Grünen Bundesregierung in Kraft traten (Lütz 2008: 350) und den deutschen Markt für Finanzinnovationen öffnen sollten. Im Schwarz-Roten Koalitionsvertrag von 2005 wurde der Ausbau des Verbriefungsmarktes ausdrücklich als Ziel festgeschrieben (DF 02.11.2011). Dieser Trend hin zu Deregulierung und Liberalisierung des Finanzmarktes betraf auch die immobilien-spezifischen Finanzprodukte wie CMBS. Sie unterliegen „rechtlich kaum Rahmenbedingungen“ (I.A) und bei der Vertragsgestaltung gibt es kaum Einschränkungen: „das ist ja das Schöne an CMBS gewesen, dass [...] diese Bedingungen individuell zu verhandeln waren“ (I.A).

Das Beispiel des Offenbacher *City Towers* zeigt auch die große Bereitschaft öffentlicher Akteur_innen, den Investor_innen entgegenzukommen. So wurden nach Baubeginn zunächst die städtischen Vorgaben (IZ 12.02.1998), die eine gemischte Nutzung des Turms vorsahen,

aufgeweicht (IZ 29.03.2001), sodass sich die Verantwortlichen sicher waren, „bis zur Fertigstellung Anfang 2003 [...] die Vollvermietung erreichen zu können“ (IZ 07.12.2001). Im Kontext des interkommunalen Wettbewerbs (I.C) passt sich die öffentliche Hand scheinbar bereitwillig an die von den Finanzmärkten und seinen Akteur_innen an sie herangetragenen Erwartungen an. Wenn institutionelle Anleger_innen größere Zeiträume für interne Entscheidungsfindungsprozesse benötigen, bedeutet das für die Wirtschaftsförderung

„die Zeitdauer, die dann noch in der Genehmigung auf den Eigentümer zukommt, möglichst gering zu halten. [...] In diesem Spannungsfeld liegt unsere Aufgabe darin, [...] dafür zu sorgen, dass der Aufwand, der nach der Entscheidung durch den Investor kommt, für ihn möglichst transparent und möglichst kurz ist“ (I.C).

Ursachen

CMBS sind äußerst komplex und spätestens bei ihrer Auflösung zeigt sich, dass diese Komplexität bereits eine zentrale Ursache für mehrere negative Auswirkungen ist. Auch die Vielfalt der beteiligten Akteur_innen ist Ausdruck dieser Komplexität. So beschäftigt ein Immobiliendienstleistungsunternehmen u.a. Betriebswirt_innen, Geograph_innen und Immobiliengutachter_innen (I.A). Am Prozess der Verbriefung und ihrer Auflösung ist ein komplexes Gemenge von Einheiten und Fachgebieten beteiligt. Dies sind u.a. Investor_innen (I.A), Kreditnehmer_innen (I.B), Banken, *Special Purpose Vehicles* (Zweckgesellschaften) und Ratingagenturen (I.B), hinzukommen *Primary and Special Servicer* (I.B), Mieter_innen (I.B), Anwaltskanzleien, Insolvenzverwalter_innen, Immobilienexpert_innen, Immobilien- und Finanzmanager_innen (I.B). In diesem Akteursgeflecht kommt der öffentlichen Hand nur eine marginale Rolle zu, was sich auch in den Interviews mit Stadtplanung und Wirtschaftsförderung in Offenbach zeigte: „wir müssen immer ein Auge darauf haben, was gerade am Markt benötigt ist, oder wo wir Schwachstellen sehen [...]. Natürlich können wir nicht ganz tief in die Planung eingreifen, das geht gar nicht.“ (I.D). Sowohl die privatwirtschaftlichen als auch die öffentlichen Akteur_innen schätzen die Einflussmöglichkeiten und die Expertise der öffentlichen Hand als eher gering ein (I.A). Die Stadtverwaltung verlässt sich auf die Politik, darauf dass „mit Verbindungen, Netzwerken etc. [...] auf höherer Ebene“ (I.D) Prozesse gesteuert werden. Die Instrumente, welche der Wirtschaftsförderung zur Verfügung stehen, um Einfluss auf die Entwicklung von Immobilienobjekten zu nehmen, seien „im Prinzip nur beratende“ (I.C). Die Stadtplanung kann zum einen über das Baurecht (I.D), über Bauanträge (I.C), Bebauungspläne und städtebauliche Verträge, zum anderen über aktives Flächenmanagement (I.D) Einfluss auf immobilienwirtschaftliche Prozesse nehmen. Zentral für die Arbeit von Wirtschaftsförderung und Stadtplanung ist es, den Kontakt zu den Akteur_innen, also zunächst zu Bauherren, Banken, Investor_innen und später zu Eigentümer_innen, Verwalter_innen und potenziellen Mieter_innen herzustellen (I.C; I.D). Die Vertreter_innen von Stadtplanung und Wirtschaftsförderung erkennen – zumindest teilweise – anhand der Veränderungen im Akteursfeld die zunehmende Institutionalisierung, Professionalisierung und Internationalisierung des städtischen Immobilienmarktes: „in den letzten Jahren haben ausländische Investoren, grundsätzlich mehr Fokus [...] auf mittlere und kleinere Großstädte gerichtet. Da stellt man fest, dass auch verstärkt ausländische Investoren an den Standort Offenbach gehen“ (I.C). Ein weiterer Hinweis auf die Komplexität der Materie sind die CMBS-Verträge selbst, welche das einzige bindende Regelwerk des virtuellen Produkts CMBS darstellen und im Durchschnitt zwischen 300 und 600 Seiten umfassen (I.A). Zudem sind moderne Bewertungs- und Finanzierungsverfahren, aufgrund ihrer Dimensionen sowie den verwendeten technisierten, automatisierten und quantitativen Methoden, kaum reflektierbar (I.A).

Dem steht, vor allem in der Bundesrepublik, eine sehr kurze Lernphase – mehr oder weniger „*on the job*“ – und stark begrenzte Expertise für privatwirtschaftliche und besonders für öffentliche Akteur_innen gegenüber:

„CMBS ist in Deutschland aufgetreten[...] so 2003, und dann kam 2005 schon die *Boom*-Phase. D.h., wenn man sich als Bank damals einen erfahrenen Mitarbeiter in CMBS in Deutschland gekauft hat, dann hatte der 18 Monate Berufserfahrung. Das ist auch vielleicht einer der Gründe, warum hier so manches nicht so funktioniert hat, wie es hätte funktionieren sollen. Und innerhalb dieser kurzen Zeit, zwischen Kennenlernen des Produkts überhaupt und Milliarden Transaktionen, die in kürzester Zeit abgewickelt werden mussten, lag kaum Lernphase“ (I.A).

Es liefen also nicht nur die Prozesse schneller, sondern auch die Innovationen und Transformationen in der Immobilienwirtschaft. Mit dieser durch Euphorie beflügelten Geschwindigkeit ging aber auch eine gewisse Unvorsichtigkeit einher: „Das war auch einfach ein so *boomender* Markt zu dem Zeitpunkt, das ging eigentlich nur noch um Geschwindigkeit und nicht mehr um Qualität“ (I.A).

Der Blick auf die Genese des *City Towers* spiegelt dabei diesen Kontext wieder. Der einst unter der Verwaltung der CGI stehende *City Tower* wechselte in der Folgezeit zunächst in das Portfolio des offenen Immobilienfonds *Hausinvest-Europa*, und anschließend in die Obhut der US-amerikanischen Investmentbank *Morgan Stanley* (IZ 08.11.2007). Diese institutionellen Investor_innen wurden von den städtischen Akteur_innen mit offenen Armen empfangen, da man sich von ihnen günstige Impulse für den Offenbacher Immobilienmarkt erhoffte: „Es ist festzustellen, dass die neuen Eigentümer, obwohl als Finanzinvestoren oft nicht positiv gesehen, mit sehr großem Engagement an das Management der Objekte gehen“ (IZ 08.11.2007). Die Wirtschaftsförderung Offenbach sah in den Angestellten der Fonds gar ihre „besten Mitarbeiter, weil wenn dann irgendein Leerstand da ist, haben die alle Interessen der Welt, das möglichst zügig und ordentlich wieder zu füllen“ (I.C).

Inzwischen waren Teile der Immobilie im CMBS-Fond „*Talisman 7*“ (*Talisman 7 Finance Contract*) verbrieft worden (I.C). Das internationale, professionelle und stets wechselnde Akteursfeld, das sich um den *City Tower* verortet, die kurzen Handelsintervalle zwischen Fonds, Investmentgesellschaften, Banken usw. sowie die temporäre (Teil-)Verbrieftung sind charakteristische Elemente, welche sich rückblickend in der Geschichte vieler Gewerbeimmobilienprojekte finden lassen. Der Werdegang des Offenbacher *City Towers* zeigt damit die Folgen eines veränderten Immobilienmarktes, welche wir im folgenden Abschnitt vertieft darstellen und diskutieren.

Auswirkungen

Geographische Auswirkungen auf Ebene der Immobilie lassen sich in erster Linie auf die stattgefundene Finanzialisierung und Mobilisierung zurückführen. Dieser Zustand der Immobilie als handelbares Finanzprodukt steht in engem Zusammenhang mit ihrer Verbrieftung, *Tranchierung* und Bewertung, denn dadurch konnte – aus Perspektive der interviewten Expertin - der/die Käufer_in „seine Risikoklasse sehr genau bestimmen“ (I.A). Durch diese Verfahren wird erreicht, dass die typischen Besonderheiten und Einschränkungen hinsichtlich der Handelbarkeit von Immobilien, teilweise ausgehebelt werden. Wenn man Verbrieftungen

„solide durchstrukturiert und nicht zu risikoreich macht, dann kann das schon ein sinnvolles Produkt sein. Also nicht nur für denjenigen, der es als Bank begibt und dann *Fees* daraus zieht. Also die Konditionen sind in der Regel schon günstiger gewesen als ein Bankdarlehen“ (I.B).

Mit diesem Argument scheinen die Finanzdienstleister_innen ihr Vorgehen zu rechtfertigen; dass CMBS für Anleger_innen tatsächlich ein sinnvolles, attraktives Produkt war, lässt sich auf Grund der entstandenen finanziellen Verluste anzweifeln.

Verbriefungen ermöglichen zudem die Entlokalisierung und Einbettung in globale Märkte, wo sie bzw. Anteile an ihnen oder nur Anteile, an dem durch die Immobilie abgesicherten Kreditgeschäft, gehandelt und erworben werden können. Dadurch sind Verbriefungen „ein interessantes Produkt gewesen für ausländische Investoren, um günstig in den Markt reinzukommen“ (I.B), indem sie von professionellen Immobilien-*Know-how* profitierten. Gleichzeitig macht es die Entlokalisierung sehr schwer, Ansprechpartner_innen und Verantwortliche zu identifizieren, wenn die Investition gescheitert ist. So kann es zum Beispiel

„durchaus sein, dass die Eigentümer in den USA, Israel oder Indien sitzen, die sich vielleicht um das Thema auch gar nicht mehr richtig kümmern wollen und kümmern können, weil das Eigenkapital weg ist und die sagen, was soll ich denn da noch machen“ (I.B).

Als Konsequenzen für die Finanz- und Immobilienwirtschaft ergeben sich zum einen finanzielle Verluste, die durch den spekulativen Umgang mit CMBS-verbrieften Immobilien ausgelöst wurden, und zum anderen Schwierigkeiten beim Umgang mit gescheiterten CMBS-Verbriefungen. Für einen Großteil der Investor_innen, für die sich die Illusion von einer einfachen, schnellen und sicheren Kapitalanlage in durch Hypothekenkredite abgesicherte Immobilien nicht erfüllte, hielten CMBS-Verbriefungen schlicht eine ernüchternde Erkenntnis und hohe Verluste bereit. So kann es sein, dass die „unteren *Tranchen* komplett leer ausgehen“ (I.B). Es wurden Immobilien in Paketen zusammengeschnürt und gehandelt, bei deren Verkauf die teilweise riskanten Teile unsichtbar gemacht wurden. Heute muss man „irgendwie den Leuten klar machen, der Kredit war damals eigentlich viel zu hoch und das ist der realistische Wert, für den du das heute verkaufen kannst“ (I.A). Außerdem hat eine klare Verschiebung von Risiken stattgefunden: „Bei CMBS hat das Risiko irgendeiner oder irgendeine Gruppe von Menschen, die man auch nicht so genau kennt“ (I.A). Dies hat auch weit reichende Auswirkungen auf Investmentverhalten und Spekulation:

„die [Banken] haben das komplett aus ihren Bilanzen raus, die haben mit den Verlusten nichts mehr zu tun. Und wenn man das ändern könnte, dass man sagt, der erste Verlust, der aufläuft, den trägt eben die Bank, dann wären die sicher auch vorsichtiger in der Kreditvergabe. Klar, wenn ich was produziere und ich muss null Gewährleistung dafür übernehmen, so wie es die Banken gemacht haben, dann ist es mir egal, ob das Produkt einen Fehler hat“ (I.B).

Infolge dieser Entstehungskontexte stößt man heute in der Immobilienwirtschaft in erster Linie auf „viele Konstruktionsfehler“ (I.A) in CMBS-Verbriefungen. So haben damalige Arbeitsweisen zu Fehlern und Fehleinschätzungen beigetragen. So gibt es „einen Bodensatz in jedem CMBS, wo man sagt, dass das da jetzt wirklich nicht rein gemusst hätte“ (I.A). Außerdem kam es vor,

„dass die Sicherheiten zum Zeitpunkt der Kreditvergabe nicht richtig bestellt wurden. Es gab bei einigen Großbanken das Thema, dass wichtige Dokumente einfach nicht da waren [...] da können auch Gelder verschwinden [...]. Es ist jeden Tag eigentlich was Neues. [...] So viel [...] Trickserei in dem Bereich, das ist schon teilweise erstaunlich“ (I.B).

Zusätzlich erschwert die CMBS spezifische Struktur selbst den heutigen Umgang mit den in ihnen verbrieften Immobilien, denn „dann muss man halt wirklich gucken, wer darf denn diese Struktur eigentlich auflösen. Das ist nicht allumfassend geregelt, sondern das ist in dem Vertrag geregelt [...] das ist völlig individuell“ (I.A). Aber selbst wenn Verantwortlichkeiten geklärt wurden, bleibt die Frage offen, ob die Verantwortlichen fähig und willens sind, Entscheidungen im Hinblick auf eine Immobilie zu treffen. So gibt es hier „unterschiedliche Inte-

ressen“ (I.A) und „viele Möglichkeiten, Prozesse zu behindern“ (I.B). Einige Investor_innen schreiben ganze Immobilien, Investitionsstandorte oder Regionen als Verlustgeschäft ab und streichen sie aus ihren Portfolios, ohne Interesse an der anschließenden Entwicklung einer Immobilie zu haben: „Das Ganze wurde verbrieft [...] und denen war das hinterher mehr oder weniger egal, was damit passierte“ (I.B).

Die Innovation und Anwendung von CMBS und ähnlichen Instrumenten haben jedoch auch weitreichende Auswirkungen auf städtische Entwicklungen. Städtebaulich betrachtet sind hierbei jene Auswirkungen, die mit der Entkopplung von Nachfrage und Angebot einhergehen, zentral: „Auch in Frankfurt wird auf Vorrat gebaut, in der Hoffnung, dass man dann irgendwie noch einen Mieter findet“ (I.B). Dies weist auch auf eine Sensibilität gegenüber Krisen und Schwankungen in globalen Finanz- und Immobilienmärkten hin. So entstehen Gebäude oft während einer *Boom*-Phase, in der es einen Überschuss an Kapital und Optimismus gibt. Sie werden jedoch auf lokalen Märkten fertig gestellt, welche nicht den optimistischen Annahmen entsprechen.

Als Folge droht der Immobilie selbst sowie anderen auf dem Mietmarkt zu findenden Immobilien ein erhöhter Leerstand und damit einhergehend fallende Mietpreise in Kommune oder Region. Leerstand ist in stadtplanerischen Entwicklungsperspektiven gemeinhin negativ konnotiert:

„Leerstand ist dann auch schlecht fürs Stadtbild, [...] Wirtschaft und Steuereinnahmen etc. [...] Für uns in der Stadtplanung zählt mehr der Effekt oder die Auswirkung, wenn ein großes Bürogebäude mitten in der Innenstadt leer steht, [...] wirkt sich das auch auf die Attraktivität aus. Man hat dann einen *Trading-Down-Effekt*“ (I.D).

Hierzu gehöre auch, dass es durch immer neue, moderne Gebäude auf dem Markt „für so eine Bestandsimmobilie ohne riesige Investitionen [...] immer schwieriger“ (I.D) werde. Für die leerstehende Immobilie bedeutet dies nicht selten einen geringeren Tauschwert, ergo ein geringeres Interesse des/der Eigentümer_in, oft den Weiterverkauf mit Verlust und häufig eine weitere Vernachlässigung, welche sich auch im Stadtbild niederschlägt: „oft sieht man das [...] geringe Interesse der Investoren, weil die Erwartungen nicht erfüllt worden sind im Erscheinungsbild der Immobilie, dass sie eben wenig gepflegt wird, keine Sanierungsmaßnahmen durchgeführt werden, das wirkt sich dann schon auch aufs Stadtbild aus“ (I.B). Hier kann die Stadtplanung regulierend eingreifen, indem „zum Beispiel ein Fassadensanierungsprogramm aufgelegt“ (I.B) wird oder der Bebauungsplan zugunsten alternativer Konzepte geändert wird. Die Kosten hierfür werden teils von der Stadt selbst und teils vom *Special Service*, der die Verbriefung bearbeitet, getragen, wobei Bedingungen und Kostenübernahme jeweils individuell verhandelt werden müssen (I.B).

Die negativen Auswirkungen auf das Stadtbild spiegeln sich auch in der Entwicklung des *City Towers* wieder. Nach der Fertigstellung dauerte es noch ein Jahr, bis es gelang, zumindest ein Drittel der leerstehenden Fläche an den bis heute wichtigsten Mieter *Capgemini* zu vermieten (IZ 19.08.2004). Als ab 2008 die Krise auch die Nachfrage auf dem deutschen Immobilienmarkt zurückgehen ließ, kehrte erneut Ernüchterung ein. Was seither folgte, kann überspitzt als zähes Ringen um jeden Quadratmeter beschrieben werden. Die vor der Jahrtausendwende noch bei etwa fünf Prozent liegende Leerstandsquote bei Gewerbeimmobilien in Offenbach verdoppelte sich in den letzten Jahren (Flächenreport 2012:4). Dabei stellen weder der *City Tower* noch die Stadt Offenbach hier Einzelfälle dar, sondern stehen exemplarisch für typische Entwicklungen nach dem Platzen der CMBS-Blase. In dieser Zeit gelangte der *City Tower*, welcher mittlerweile von *Morgan Stanley* an die Tochtergesellschaft MSREF-Nero (*Morgan Stanley Real Estate Fond Nero*) übergegangen war, in den Besitz einer luxemburgischen Investmentgesellschaft. Der häufige Besitzerwechsel, aber auch der Typus des Besitzers – institutionelle Anleger_innen – war nicht unproblematisch:

„[...] bei großen Fonds -, wenn sie jetzt den *City Tower* als Beispiel nehmen, gibt es teilweise auch ein Geschwindigkeitsproblem, weil bis in so einer Fond-Situation die Zustimmungen eingeholt sind, für ein bestimmtes Investment eine Nutzung reinzubringen, kann es dauern“ (I.C).

Sowohl bei den immobilienwirtschaftlichen, wie auch bei den städtischen Akteur_innen lässt sich zudem feststellen, dass sie die jüngsten Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt als normal ansehen. Dass Immobilien nur noch als *Assets* fungieren, aus denen spekulative Finanzprodukte generiert werden, erscheint städtischen Akteur_innen nicht als problematisch:

„Ich glaube, dass diejenigen, die ein Projekt ins Leben rufen, ein natürliches Interesse daran haben müssen, Geld zu verdienen mit diesem Objekt. Nur dann sind sie für mich auch kompetente Ansprechpartner [...], weil die einen großen Druck haben, dass auch voll zu machen. [...] Und Spekulation mit solchen Objekten kommt dann so gut wie nicht vor“ (I.C).

Die zunehmende Finanzialisierung des Immobilienmarktes nehmen sie nicht als neue Entwicklung war, obwohl ihnen die zunehmende Präsenz ausländischer Investor_innen in Offenbach durchaus bewusst ist und Spekulationen mit solchen Objekten sogar die Regel bilden (I.C; I.D). Die öffentliche Hand hält es überdies für berechtigt, dass Investoren, die auf beschleunigten Finanz- und Immobilienmärkten agieren, von der Stadtverwaltung in der Folge auch eine immer schnellere Bearbeitung und Genehmigung der von ihnen gestellten Bauanträge erwarten: „diese Geschwindigkeit war eigentlich schon immer so“ (I.C.).

Als „halbwegs langweiliges“ (I.A.) oder „schönes Anlageprodukt“ (I.B) werden CMBS von immobilienwirtschaftlichen Akteur_innen verharmlost und als Produkt der natürlichen „Evolution“ (I.A) des Finanzmarktes, nicht als Folge einer zunehmenden Finanzialisierung dargestellt. Jede Immobilienfinanzierung habe ihre Tücken, da „geht auch mal was schief, das ist eine ganz normale Geschichte“ (I.A). So wird verschleiert, welche Prozesse CMBS-Verbriefungen in Gang setzten können. Die Aufeinanderfolgen von „*Boom*, Krise und neuem *Boom*“ (I.A) wird als neue Realität angenommen.

So wird auch ein Projekt wie der Offenbacher *City Tower* nachträglich zum Erfolg gemacht: „Derjenige, der es damals mal gebaut hat, der hat doch alles richtig gemacht. Der hat es gebaut, verkauft, [...] dem kann man doch gar nichts nachsagen“ (I.A). Auch die öffentliche Hand stimmt in dieses Lob mit ein (I.C). Für sie stellt der durch CMBS mitbegründete, häufige Wechsel der Verantwortlichen bei Management und Vermarktung des *City Towers* lediglich eine organisatorische Schwierigkeit dar, kein strukturelles Problem. Institutionelle Investoren sind in den Augen der öffentlichen Hand kein Sonderfall, sondern die Regel: „wir haben ja viele Immobilien in Offenbach, die in *Fond*-Hand sind“ (I.C). Diese Tatsache wird aber, ebenso wie die Beschleunigung und Internationalisierung, nicht mit dem Prozess der Finanzialisierung in Verbindung gebracht.

Ob und wie die verschiedenen Akteur_innen den mit CMBS verbundenen Herausforderungen entgegengetreten sind und wie sie heute mit ihnen umgehen, wird im folgenden Abschnitt erläutert.

Umgang

Der Umgang mit diesen Auswirkungen gestaltet sich bei den verschiedenen Akteur_innen unterschiedlich. In der Investmentbranche bedeutete das Scheitern von CMBS zunächst einen weitestgehenden Rückzug aus den Märkten (I.B), wobei bereits andere Instrumente und Akteur_innen den Markt okkupierten und CMBS wieder im Kommen sind (I.A). Die immobilienwirtschaftlichen Akteur_innen sind dabei, Fehler aus der Vergangenheit zu beseitigen (I.A) und die CMBS-Verbriefungen aufzulösen (I.B), was aus Gründen der Komplexität und der beteiligten Akteur_innen sehr schwierig ist (I.B).

Noch schwieriger gestaltet sich der Umgang mit den Auswirkungen für öffentliche Akteur_innen, besonders da Interventionsmöglichkeiten in Ereignisketten kaum vorhanden sind. Dies hat eine Vielzahl von Gründen. Hier ist zunächst die passive Rolle öffentlicher Akteur_innen in den Märkten zu nennen. Sie versuchen, mit den Problemen die durch CMBS entstehen, kompetent umzugehen. Doch sie scheinen noch nicht erkannt zu haben, wie sehr diese Probleme mit neuartigen Finanzprodukten und der zunehmenden Verschränkung von Finanz- und Immobilienmarkt zusammenhängen. Deshalb erfolgen auch keine Anstrengungen, Ursachen zu bekämpfen oder Regulierungen herbeizuführen. Ihre Interventionsmöglichkeiten, etwa beim Bau- und Nutzungsrecht, nehmen öffentliche Akteur_innen kaum wahr, ist es doch vordringlichstes Ziel „zu erreichen, dass Investoren sich hier engagieren und irgendwelche Investitionen vornehmen“ (I.C). Treten dann Situationen ein, die – wie Leerstand – als schädlich für die Stadt betrachtet werden, reduzieren sich die Möglichkeiten auf die Rolle des Vermittlers. Erschwert wird diese zusätzlich durch häufig wechselnde, schwer aufzufindende oder desinteressierte Entscheidungsträger_innen. Dadurch, dass die Banken für die Risiken von CMBS nicht haften mussten, fehlte ihnen „ein richtiges wirtschaftliches Interesse [an der Immobilie]“ (I.A). Diese unklare Verteilung der Verantwortlichkeit wurde noch verstärkt, da „CMBS-Tranchen an sehr viele Investoren verkauft worden waren, häufig auch an ausländische Investoren und da hat man vielleicht eher mal das Gefühl, ich buche dieses *Investment* jetzt einfach mal gedanklich und auch effektiv aus und damit ist keiner mehr für die Immobilie zuständig“ (I.A). Auch die zahlreichen Mieterwechsel sind Ausdruck kurzfristiger finanzieller Interessen: „Es gibt dann auch den Bereich der Investoren, die versuchen in Zeiten, in denen vielleicht der Verkauf von Objekten und Immobilien schwierig ist, ganz billig an Objekte dran zu kommen, die mit irgendeiner Nutzung zu füllen und dann ganz schnell weiterzuverkaufen, die gibt es in letzter Zeit verstärkt“ (I.C). In einigen Fällen sei die Zusammenarbeit mit Investor_innen und Besitzer_innen fabelhaft verlaufen, in anderen Fällen gestaltete sich dies schwierig: „[...] wenn es internationale oder unsichtbare sind, dann den Kontakt zu knüpfen“ (I.D). In einigen Fällen „kann da was leer stehen, wo wir einfach auf der Welt keinen mehr finden, den das stört“ (I.A). So zeigte sich auch beim City Tower,

„dass die Bemühungen um die Restvermarktung immer mit dem Verkauf gekappt wurden, da ist dann immer eine neue Struktur rein, es sind neue Leute rein und die haben mehr oder weniger wieder bei null oder bei einem neuen, geringeren Informationsstand angefangen. So ein großes Objekt bräuchte, meiner Ansicht nach eine etwas verlässlichere, längerfristige Vermarktungsmöglichkeit. Wenn da immer Brüche drin waren, neue Ansprechpartner, in der Kommunikation das auch deutlich wurde [...] dann kriegt man irgendwann ein Problem in der Vermarktung“ (I.C).

Zusammengefasst lässt sich feststellen, dass sich der Umgang mit den Folgen der CMBS-Verbriefung für alle Akteur_innen kompliziert gestaltet. Die öffentlichen Akteur_innen hatten zwischen *Boom* und Krise von CMBS kaum Zeit, sich die notwendige Expertise anzueignen, um mit den Folgen gescheiterter Verbriefungen umgehen zu können. Bereitet der Umgang mit verbrieften und gescheiterten Immobilien bereits privatwirtschaftlichen Akteur_innen Schwierigkeiten, bedeutet sie für die öffentliche Hand eine Überforderung – ein Zustand, den sie selbst aber nicht so beurteilt.

Ausblick

Der *City Tower* ist ein Gebäude, das – von seinem lokalen Kontext losgelöst – in eine CMBS-Verbriefung eingebracht und so Teil eines international schnell handelbaren Finanzprodukts wurde. Der *City Tower* steht zudem exemplarisch für zu optimistisch geplante Bau-

projekte der letzten *Boom*-Phase, die mit Hilfe innovativer Finanzinstrumente vermarktet werden sollten. Die Beschleunigung im Allgemeinen sowie das breite, institutionalisierte und professionalisierte privatwirtschaftliche Akteursfeld machen diese Gewerbeimmobilie zu einem komplexen, schwer zu durchdringenden Objekt. Der *City Tower* ist somit ein paradigmatisches Beispiel für die aktuellen Verhältnisse auf dem Immobilienmarkt.

Aus diesen Zusammenhängen abgeleitet, wurden im Rahmen dieser Arbeit folgende Auswirkungen identifiziert: geographische Auswirkungen zeigen sich in erster Linie in der Kommodifizierung, Finanzialisierung und Mobilisierung von Immobilien sowie der Entlokalisierung und personellen Ausdehnung von Eigentumsverhältnissen, die sich im Fall des *City Towers* vor allem nach der Übernahme durch *Morgan Stanley* manifestierten. Immobilienwirtschaftliche Auswirkungen stellen sich durch finanzielle Verluste und die Krisenanfälligkeit dar, welche auf die Verknüpfung der Märkte zurückzuführen ist. Im Hinblick auf den *City Tower* spiegelt sich dies in unklaren Besitzverhältnissen und einer damit zusammenhängenden unklaren Verantwortlichkeit wider. Städtebauliche Auswirkungen zeigen sich in der Entkopplung von Angebot und Nachfrage, im Fall des *City Towers* durch den Bau in *Boom*-Zeiten und dem darauf folgenden Leerstand in der *Bust*-Phase. Aufgrund der zunehmenden Komplexität kommt es zu einer mangelnden Expertise auf Seiten der öffentlichen Hand, was zu einem erschwerten Umgang mit stadtplanerischen Folgen, wie Leerstand von Immobilien und negative Veränderungen im Stadtbild führt. Dies kann das Standortprofil schwächen, Unternehmen abschrecken und zu geringeren Gewerbesteuererträgen führen. Zudem lässt sich feststellen, dass sowohl privatwirtschaftliche als auch öffentliche Akteur_innen die durch die Finanzialisierung angestoßenen Veränderungen als neue Normalität annehmen.

Instrumente wie CMBS sind Ausdruck und zugleich Bedingung von Veränderungen auf dem Immobilienmarkt. Städtische Konkurrenz, die Komplexität der Materie, aber auch die Geschwindigkeit und Tragweite der Transformation spielen hier eine große Rolle. Fehlende oder ungleich verteilte Ressourcen und Expertise lassen der öffentlichen Hand kaum Raum für regulierende Interventionen oder einen aktiven Umgang mit Auswirkungen wie Krisenanfälligkeit, Leerstand oder Entkopplung von der lokalen Nachfrage. Teilweise sind kaum Kenntnisse der Finanzierungsformen, die hinter zentralen Gewerbeimmobilien in der eigenen Region stecken, vorhanden. Die öffentliche Hand verringert so kontinuierlich ihren eigenen Handlungsspielraum.

Es ergeben sich zahlreiche weiterführende Fragen zu CMBS, die im Rahmen dieser Arbeit nicht beantwortet werden konnten. Um die teilweise rasanten Entwicklungen frühzeitig einschätzen und steuern zu können, halten wir eine weitere kritische Erforschung für sinnvoll. So wäre es interessant, der Frage nachzugehen, wie sich innovative Finanzinstrumente, wie CMBS, innerhalb der Branche bewegen und wie sich im Gegenzug städtische Strategien des Umgangs verbreiten bzw. in welchen Kontexten und durch welche Kanäle sie weitergetragen werden. Wie verschiedene Akteur_innen bei Verbriefungen vorgehen und warum sich die öffentliche Hand zum Dienstleister degradieren lässt, ist ein weiteres Forschungsfeld, das eingehender erforscht werden könnte.

CMBS und ähnlichen Instrumenten wird bereits eine neue Hochphase prognostiziert, da sie eine spezifische Marktlücke füllen, die nicht ungeschlossen bleiben wird. Von politischer Seite wurden in den letzten Jahren nur marginale Regulierungen eingeführt. Basel II (2004) und III (2010, ab 2013 in EU-Gesetzgebung) definieren auf internationaler Ebene Anforderungen an Finanzinstitute und an ihre Aufsicht. Doch Kritiker sind der Meinung, dass Basel II die Finanzkrise von 2008 erst ermöglicht habe, da die Vorschriften nicht streng genug gewesen seien. Auch die angeblich schärferen Basel-III-Anforderungen würden die Krisenanfälligkeit der Finanzwirtschaft kaum verringern (*Zeit Online* 29.03.2011). Sollte CMBS tatsächlich wie „ein Phönix aus der Asche“ (I.A) aufsteigen und erneut Bau- und Spekulationswellen in den Städten auslösen, wird sich zeigen, wie hoch der Lerneffekt des Zyklus der *Boom*- und

Bust-Phase von CMBS bei den Kommunen und in der Finanz- und Immobilienbranche tatsächlich war.

Die Aufarbeitung des letzten CMBS-Booms sowie die Prävention für einen kommenden Aufschwung machen eine detaillierte und differenzierte Auseinandersetzung mit dem Themenfeld zu einer dringenden Notwendigkeit. Nicht zuletzt die Differenz zwischen Auswirkungen und vorhandenem Interesse in Wissenschaft und Planung sollte überwunden werden. Öffentliche Akteur_innen sollten mit wissenschaftlichen Perspektiven und Expertisen ausgestattet werden, um eigene Strategien des Umgangs mit CMBS-Verbriefungen und ihren Folgen entwickeln zu können.

Literatur

- Aalbers, Manuel B. (2007): Geographies of Housing Finance: The Mortgage Market in Milan, Italy. In: *Growth and Change* 38 (2): 174-199.
- An, Xudong, Yongheng Deng und Anthony B. Sanders (2008): Subordination levels in structured financing. In: Thakor, Anjan.V. und Arnoud W.A. Boot (Hrsg.): *Handbook for financial intermediation and banking*. Amsterdam u.a.: 41-59.
- Basel III bündigt Banken nicht (29.03.2011). In: *Zeit Online*. URL im Internet: <http://www.zeit.de/wirtschaft/2011-03/basel-banken-auflagen-studien> (16.02.2014).
- Bauersfeld, Tanja (2008): Gedeckte Instrumente zur Refinanzierung von Hypothekendarlehen. Eine Analyse von Mortgage Covered Bonds und Mortgage Backed Securities in europäischen Ländern. Wiesbaden: Gabler.
- Beauregard, Robert A. (1994): Capital switching and the built environment: United States, 1970-89. In: *Environment and Planning A* 26 (5): 715-732.
- Beck, Hanno und Helmut Wienert (2009): Anatomie der Weltwirtschaftskrise: Ursachen und Schuldige. In: Bundeszentrale für politische Bildung (Hrsg.): *Aus Politik und Zeitgeschichte* [APuZ 20/2009]. Bonn: 7-12.
- Büromarkt Offenbach: Bald auf Niederrad-Niveau? Realisierung des "City Tower" immer noch fraglich / Marktvorteil durch niedrige Mieten erhofft (02.07.1998). In: *Immobilien-Zeitung*. URL im Internet: www.immobilien-zeitung.de/8942/buromarkt-offenbach-bald-auf-niederrad-niveau-realisation-des-city-tower-immer-noch-fraglich-marktvorteil-durch-niedrige-mieten-erhofft (16.02.2014).
- Capgemini erster großer Mieter im City Tower (19.08.2004). In: *ImmobilienZeitung*. URL im Internet: www.immobilien-zeitung.de/40305/capgemini-erster-grosser-mieter-im-city-tower (16.02.2014).
- CGI baut City Tower in Offenbach (26.09.2000). In: *ImmobilienZeitung*. URL im Internet: www.immobilien-zeitung.de/16047/cgi-baut-city-tower-in-offenbach (16.02.2014).
- Charney, Igal (2001): Three Dimensions of Capital Switching within the Real Estate Sector: Canadian Case Study. In: *International Journal of Urban and Regional Research* 25 (4): 740-758.
- Charney, Igal. (2003): Spatial Fix and Spatial Substitutability Practices Among Canada's Largest Office Development Firms. In: *Urban Geography* 24 (5): 386-409.
- Christophers, Brett. (2010): On voodoo economics: theorising relations of property, value and contemporary capitalism. In: *Transactions of the Institute of British Geographers* 35 (1): 94-110.
- CMBS feiern Mini-Comeback (28.03.2013). In: *Immobilien Zeitung*. URL im Internet: <http://www.immobilien-zeitung.de/120419/cmbs-feiern-mini-comeback> (16.02.2014).
- Coakley, Jerry (1994): The integration of property and financial markets. In: *Environment and Planning A* 26 (5): 697-713.

- DeMichele, Joseph F. und William J. Adams (1999): Commercial mortgage-backed securities. In: Fabozzi, Frank J. und David P. Jacob (Hrsg.): The handbook of commercial mortgage-backed securities. 2. Aufl. New Hope: 73-92.
- Die Politik und die Finanzmärkte. Staatliche Eingriffe und ihre Wirkung (02.11.2011). In: *Deutschlandfunk*. URL im Internet: <http://www.dradio.de/dlf/sendungen/hintergrundpolitik/1594741/> (16.02.2014).
- Diekmann, Andreas (2007): Empirische Sozialforschung. Grundlagen, Methoden, Anwendungen. Hamburg: Rohwolt.
- Dörny, Sabine (2010): Europäische Finanzzentren im Sog der Finanzialisierung. Büromärkte und Stadtpolitik in Frankfurt, London und Paris. In: Informationen zur Raumentwicklung (5/6): 351-364.
- Epstein, Gerald (2001): Financialization, Rentier Interests, and Central Bank Policy. Paper prepared for PERI Conference on "Financialization of the World Economy", December 7-8 2001, University of Massachusetts, Amherst. URL im Internet: http://www.peri.umass.edu/fileadmin/pdf/financial/fin_Epstein.pdf (16.02.2014).
- Fasshauer, Olaf, Andrew Currie, Gioia Dominedo, Grif Winkler und Stefan Baatz (2006): An insight into German multi-family. In: Petersen, Andrew V. (Hrsg.): Commercial mortgage-backed securitisation. Developments in the European CMBS market. London: Sweet and Maxwell: 315-322.
- Geltner, David M., Norman G. Miller, Jim Clayton und Piet Eichholtz, (2007): Commercial real estate. Analysis and investments. 2. Aufl. Mason.
- Gichon, Galia (1999): The CMBS market. Past, present, and future. In: Fabozzi, Frank J. und David P. Jacob (Hrsg.): The handbook of commercial mortgage-backed securities. 2. Aufl. New Hope: 3-11.
- Gotham, Kevin F. (2006): The Secondary Circuit of Capital Reconsidered: Globalization and the U.S. Real Estate Sector. In: American Journal of Sociology 112 (1): 231-275.
- Harvey, David (1982): The Limits to Capital. Oxford: Blackwell.
- Harvey, David (1985): The Urbanization of Capital. Studies in the History and Theory of Capitalist Urbanization. Baltimore: Johns Hopkins University Press.
- Heeg, Susanne (2004): Mobiler Immobilienmarkt? Finanzmarkt und Immobilienökonomie. In: Zeitschrift für Wirtschaftsgeographie 48 (2): 124-137.
- Heeg, Susanne (2009): Was bedeutet die Integration von Finanz- und Immobilienmärkten für Finanzmetropolen? Erfahrungen aus dem anglophonen Raum. In: Heeg, Susanne und Pütz, Robert (Hrsg.): Wohnungs- und Büroimmobilienmärkte unter Stress. Deregulierung, Privatisierung und Ökonomisierung. Frankfurt a. M. (= Rhein-Mainische Forschungen 129): 123-141.
- Heeg, Susanne (2013): Wohnen als Anlageform: vom Gebrauchsgut zur Ware. In: *Emanzipation* 3 (2): 5-20.
- Heeg, Susanne und Dörny, Sabine (2012): Immobilienwirtschaft als Forschungsfeld in der Geographie. In: Dziomba, M und Krajewski, C (Hrsg.): Die Immobilienwirtschaft als geographisches Berufsfeld. Aktuelle Themen, Methoden, Einsatzbereiche. Münster (= Arbeitsberichte 41): 47-56.
- Heires, Marcel und Andreas Nölke (2009): Finanzkrise und Finanzialisierung. In: Kessler, Oliver (Hrsg.): Die Politische Ökonomie der Weltfinanzkrise. Wiesbaden: VS.
- Jeder Stadt ihren Tower (29.03.2001). In: *ImmobilienZeitung*. Internet: www.immobilienzeitung.de/17479/jeder-stadt-ihren-tower (16.02.2014).
- Helbig, Jörg (2010): Kommodifizierung. In: Kreff, Fernand, Eva-Maria Knoll und Andre Gingrich (Hrsg.): Lexikon der Globalisierung. Bielefeld: 186-189.
- Jones, Richard D. (2006): The emergence of CMBS. In: Petersen, Andrew V. (Hrsg.): Commercial mortgage-backed securitisation. Developments in the European CMBS market. London: 1-17.

- Just, Tobias (2010): Internationalisierung des deutschen Büroimmobilienmarkts. In: *Informationen zur Raumentwicklung*(5/6): 341-350.
- Krippner, Greta R. (2005): The Financialization of the American Economy. In: *Socio-Economic Review* 3 (2): 173-208.
- Langley, Paul (2006): Securitising suburbia. The transformation of Anglo-American mortgage finance. In: *Competition and Change*10 (3): 283-299.
- Leyshon, Andrew und Nigel Thrift (2007): The capitalisation of almost everything: the future of finance and capitalism. In: *Theory, Culture and Society* 24 (7/8): 97-115.
- Lütz, Susanne (2008): Finanzmärkte. In: Maurer, Andrea (Hrsg.): *Handbuch der Wirtschaftssoziologie*. Wiesbaden: VS: 341-360.
- Martin, Ron (2011): The local geographies of the financial crisis: from the housing bubble to economic recession and beyond. In: *Journal of Economic Geography*, 11 (4): 587–618.
- Mayring, Philipp: (1997): *Qualitative Inhaltsanalyse: Grundlagen und Techniken*. 6. Aufl. Weinheim: Dt. Studien.
- Nölke, Andreas (2009): Finanzkrise, Finanzialisierung und Vergleichende Kapitalismusforschung. In: *Zeitschrift für Internationale Beziehungen* 16 (1): 123-139.
- Polanyi, Karl (2009): *The great transformation: politische und ökonomische Ursprünge von Gesellschaften und Wirtschaftssystemen*. 13. Aufl. Frankfurt a. M.: Suhrkamp.
- Offenbach: Halbzeit beim City Tower (07.12.2001). In: *ImmobilienZeitung*. URL im Internet: www.immobilien-zeitung.de/20940/offenbach-halbzeit-beim-city-tower (16.02.2014).
- Offenbach: Vorstoß in die Wolken. CGI baut größtes Hochhaus der Stadt (12.02.1998). In: *ImmobilienZeitung*. URL im Internet: www.immobilien-zeitung.de/8033/offenbach-vorstoss-in-wolken-cgi-baut-groesstes-hochhaus-stadt (16.02.2014).
- Scharmanski, André (2007): Aus Immobilien werden Mobilien. Lokale Immobilienmärkte im Wirkungsfeld der Globalisierung. Beispiel Mexiko City. In: *Geographische Rundschau*59 (9): 56-63.
- Scharmanski, André (2010): Zentrale Büroimmobilienmärkte der Semi-Peripherie. Zwischen globaler Integration und lokaler Verankerung. Das Beispiel Mexiko City und Sao Paulo. In: *Informationen zur Raumentwicklung*(5/6): 429-444.
- Scharmanski, André und Eva Korinke (2010): Globale Immobilienwirtschaft, internationale Immobilienmärkte. Ein einführender Überblick. In: *Informationen zur Raumentwicklung*(5/6): 325-339.
- Stadt lobt Immobilienmanagement von Finanzinvestoren (08.11.2007). In: *ImmobilienZeitung*. URL im Internet: www.immobilien-zeitung.de/69900/stadt-lobt-immobilienmanagement-von-finanzinvestoren (16.02.2014).
- Stadt Offenbach a. M. - Amt für Wirtschaftsförderung und Liegenschaften (2012): *Flächenreport 2012*. Offenbach a. M.
- Verbriefungen: CMBS feiern Mini-Comeback (28.03.2013). In: *ImmobilienZeitung*: 3-5.
- Talisman-7 Finance Limited (Hg.) (2007): *Commercial mortgage backed floating rate notes due 2017*. URL im Internet: http://www.ise.ie/debt_documents/talis_7763.pdf (16.02.2014).
- Windolf, Paul (2005): Was ist Finanzmarkt-Kapitalismus? *Kölner Zeitschrift für Soziologie und Sozialpsychologie*. Sonderheft 45: 20-57.