

## Prolog: Elisa bleibt!

„Eure Aufwertung ist unsere Vertreibung“ ist auf einem der Plakate zu lesen, die vor dem roten Backsteingebäude aus den 1920er Jahren in die Luft gehalten werden. Die Stimmung der Demonstrant\_innen in Hamburg-Hamm an diesem Oktobertag im Jahr 2014 ist kämpferisch – und zugleich bedrückt, denn vor dem Gebäude klappt von Baggern aufgerissene Erde; die Backsteinmauern der Vorgärten wurden bereits entfernt. Der Abriss eines Wohngebäudes steht bevor. Doch zu diesem Zeitpunkt steht noch nicht fest, ob sich die Eigentümerin oder die um den Erhalt kämpfenden Mieter\_innen in dem Konflikt durchsetzen werden.

Kein ungewöhnlicher Anblick in Hamburg. Die Debatten um ein „Recht auf Stadt“ sind seit Jahren in vollem Gange, auch in anderen Stadtteilen wird öffentlich um Abrisse und Neubauten gestritten. Dennoch verdienen zwei Aspekte bei diesem Protest besondere Aufmerksamkeit: Zum einen ist die Eigentümerin des Gebäudes kein normales privatwirtschaftliches Unternehmen, sondern eine Genossenschaft. Eine als sozial geltende Unternehmensform, in der die Mitglieder Miteigentümer\_innen sind. Zum anderen entbrannte anhand des Konflikts um das Gebäude mit 122 Wohnungen im Elisabethgehölz eine Diskussion um die Frage, ob nun auch der bislang in dieser Hinsicht eher unauffällige Stadtteil Hamm von Gentrifizierung betroffen sei. Wurde das Phänomen der Gentrifizierung – also sozialräumliche Verdrängung durch Aufwertung – bis dahin vorrangig mit den innenstadtnahen Stadtteilen im Hamburger Westen in Verbindung gebracht, erreichte die Debatte damit auch den Osten der Stadt. An der Auseinandersetzung beteiligten sich verschiedene zivilgesellschaftliche und städtische Institutionen, Mietervereine sowie Politiker\_innen.

Im Jahr 2011 kündigte die Vereinigte Hamburger Wohnungsgenossenschaft eG (vhw) den Abriss an. Anstelle der durchschnittlich ca. 50 Quadratmeter großen und mit 4,50 Euro/m<sup>2</sup> relativ günstigen Wohnungen sollte ein frei finanzierter Neubau mit größeren Wohnungen für bis zu 11,50 Euro/m<sup>2</sup> entstehen, da „die zum Teil ungünstigen Wohnungsgrundrisse (...) nicht die heutigen Vorstellungen vom Wohnen“ erfüllten (taz 2011b). Einige Mieter\_innen gründeten daraufhin die Initiative „Rettet Elisa“ und engagierten sich über mehrere Jahre für den Erhalt des Gebäudes und ihrer Wohnverhältnisse. Versammlungen, Protestaktionen und Bündnisarbeit machten das Thema „Elisa“ zum Politikum und zwangen die vhw an den Verhandlungstisch. Obwohl sich Mitglieder der Initiative in die Gremien der genossenschaftlichen Selbstverwaltung wählen ließen und sich Politiker\_innen der Grünen und der Linken auf ihre Seite stellten, befand sich der Vorstand mit weitgehender Rückendeckung der in Hamburg regierenden

SPD am längeren Hebel. So berichtet die Initiative auf ihrer Homepage, dass Nachbar\_innen infolge von Einzelverhandlungen doch freiwillig auszogen, während einzelne Unterstützer\_innen juristisch unter Druck gesetzt wurden (Rettet-Elisa o.J.). Das Gebäude wurde sukzessive entmietet und bauliche Veränderungen vorgenommen, die auf Abrissarbeiten hindeuteten. Die Gruppe der Protestierenden blieb innerhalb der Gremien der Genossenschaft isoliert. Der Abriss konnte letztendlich nicht verhindert werden. Der Neubau beinhaltet 102 größere Wohnungen und damit zwanzig weniger als zuvor. Dennoch wirkte sich der Protest maßgeblich auf die neuen Planungen aus: Laut Medienberichten sind die neuen Wohnungen zu 100 % öffentlich gefördert und weisen Mieten von 5,90 Euro/m<sup>2</sup> bis 8,20 Euro/m<sup>2</sup> auf; für ehemalige Bewohner\_innen soll es ein Rückkehrrecht geben (Mittendrin 2015; HA 2017f).

Auf einer Kundgebung gegen den Abrissbeginn im März 2015 ist in den Gesichtern abzulesen, welche Anstrengung die Auseinandersetzung mit sich gebracht hat. Zuletzt wurde mit der Elisa eG eine neue Genossenschaft gegründet, mit dem Ziel, das Gebäude von der vhw zu kaufen. In der Konzeptskizze „Vision Elisa“ wird die Denkmalwürdigkeit des Gebäudes hervorgehoben und festgestellt, dass der Altbau mit „einer guten Durchmischung der Wohnungen (...) ein zukunftsorientiertes Wohnungsangebot“ liefern würde, in dem „der genossenschaftliche Gedanke gelebt wird und nicht nur auf dem Papier besteht“ (Elisa Bleibt! o.J.). Angesichts der sich im Abriss befindlichen Ruine dominiert jedoch Beklemmung und Erschöpfung die Versammlung. Diejenigen, die sich lange und intensiv engagiert haben, stehen vor den Trümmern ihrer ehemaligen Wohnanlage. Von der Genossenschaft und der regierenden Politik wird dagegen im September 2016 das Richtfest für den Neubau gefeiert. Der eingeladene Leiter des zuständigen Bezirksamts Mitte lobt diesen als Beitrag für die Schaffung bezahlbaren Wohnraums in Hamburg: „Mit Elisa II wird hier in Hamm dringend benötigter, moderner und vor allem bezahlbarer Wohnraum geschaffen – zudem ist dieser barrierefrei. Die Architektur orientiert sich an den umliegenden historischen Schumacher-Bauten – insgesamt also ein Rundum-Mehrgewinn für den Stadtteil“ (vhw 2016).

Der Konflikt um Elisa ist Ausdruck der aktuellen Auseinandersetzungen um die neue Wohnungsfrage in Hamburg und der Bedeutung der Wohnungsgenossenschaften in den damit verbundenen materiellen und symbolischen Kämpfen. In der vorliegenden Arbeit dient er als analytischer Zugang zur Rekonstruktion des umkämpften Wirkens sozialer Wohnungsunternehmen im Rahmen neoliberaler Wohnungspolitik und -wirtschaft.

## 1. Einleitung

Die Wohnungsfrage wird in Deutschland seit ca. zehn Jahren wieder intensiv diskutiert. Im Mittelpunkt der Aufmerksamkeit dieser „neuen Wohnungsfrage“ stehen steigende Mieten und Wohnungspreise in Ballungsräumen (Schönig 2013; Holm 2014b). Auf die Verwobenheit des Wohnens mit anderen gesellschaftlichen Bereichen verweisen weitere Themen, die in diesem Zusammenhang debattiert werden: Wohnungsbau und -wirtschaft stellen wichtige und kapitalintensive Wirtschaftsbranchen dar. Immobilieninvestitionen sind die Voraussetzung für Neubau und Modernisierung der gebauten Umwelt und führen gleichzeitig vielfach zu Gentrifizierungsprozessen und sozialräumlicher Verdrängung. Auseinandersetzungen um die Bezahlbarkeit des Wohnens finden im Kontext einer ungleichen Verteilung von Privatbesitz, Vermögen und Einkommen statt. Die Frage, wer wo und wie wohnen kann, ist abhängig von ökonomischen Mitteln, aber auch geprägt von sozialen Beziehungen und gesellschaftlicher Anerkennung. Wohnungsnot und Wohnungslosigkeit sind daher Phänomene, die in einem engen Verhältnis zu gesellschaftlichen Ungleichheiten stehen. Zur *Wohnungsfrage* wird die gesellschaftliche Bedeutung des Wohnens, sobald darüber öffentliche Auseinandersetzungen stattfinden. Mit historischer Regelmäßigkeit wird seit dem 19. Jahrhundert immer dann die Wiederkehr der Wohnungsfrage festgestellt, wenn es zu öffentlich wahrnehmbaren Konflikten um Herstellung, Bewirtschaftung und Verteilung des Wohnraums kommt und in Medien, Wissenschaft und Politik über deren Ursachen und Lösungsmöglichkeiten kontrovers debattiert wird (Frank/Schubert 1983; Häußermann/Siebel 1996; Schönig et al. 2017a).

Auch in Hamburg gewinnen Proteste gegen den Abriss von bezahlbarem Wohnraum und Verdrängung in der Gegenwart an Intensität und Aufmerksamkeit. Immer mehr Menschen werden für den Erhalt von Wohnraum, gegen Luxusneubau oder auch allgemein gegen Gentrifizierung und für den Erhalt von Lebensqualität aktiv. Initiativen aus einzelnen Stadtteilen vernetzen sich und erhöhen damit ihren Einfluss auf den stadtpolitischen Diskurs. Die Besetzung des Gängeviertels und die Gründung des Netzwerks Recht-auf-Stadt im Jahr 2009 stehen hierbei sinnbildlich für eine Veränderung der städtischen Konfliktkonstellationen und Auseinandersetzungen, in deren Folge sich auch die politischen

Kräfteverhältnisse ändern (Twickel 2010; Füllner/Templin 2011; Boeing 2015). Nach einem Jahrzehnt neoliberaler Stadtpolitik unter einem Ersten Bürgermeister der CDU übernimmt im Jahr 2011 die SPD wieder den Senat und damit die Regierung des Stadtstaates. Nachdem die 2000er Jahre von Deregulierung und Dezentralisierung der Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik geprägt waren, nimmt die SPD-Regierung Veränderungen vor, die in der öffentlichen Debatte als Rückkehr zu einer sozial ausgerichteten Politik wahrgenommen werden. In Form eines Bündnisses mit der Wohnungswirtschaft, in dem u.a. eine Ausweitung des Sozialen Wohnungsbaus vereinbart wird, wird Wohnungspolitik zu einem zentralen Thema der neuen Regierung. Gleichzeitig herrscht eine hohe Konjunktur an Immobilieninvestitionen. Hamburger Medien berichten regelmäßig über die steigenden Wohnungs- und Mietpreise und stellen die Frage, wer sich das Wohnen in der Stadt zukünftig überhaupt noch leisten kann.

Kritische Analysen zur neuen Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik weisen darauf hin, dass bislang nur sehr vorsichtige und mit der Wohnungswirtschaft abgestimmte Eingriffe in das Marktgeschehen vorgenommen werden, die (noch) keinen Bruch mit dem Paradigma einer marktorientierten Entwicklung bedeuten (Rinn 2016; Vogelpohl 2017; Metzger/Schipper 2017; Kuschinski 2019; Metzger 2020). Es ist von daher noch nicht absehbar, ob sich eine neue soziale Stadtpolitik etabliert oder neoliberale Ansätze in veränderter Form weitergeführt werden. Deutlich zeichnet sich dagegen ab, dass sich die stadtpolitischen Kräfteverhältnisse ändern und immer mehr Akteure „von unten“ ihre Interessen geltend machen. Damit ist die neue Wohnungsfrage als gesellschaftliche Konfliktkonstellation im Spannungsfeld von Wohnbedürfnissen und Bezahlbarkeit des Wohnens einerseits und wohnungswirtschaftlichen Interessen andererseits in Hamburg angekommen.

Die Auseinandersetzung um das Wohngebäude Elisa fügt sich einerseits in diesen Kontext und unterscheidet sich andererseits maßgeblich von anderen Konfliktsituationen: Investor\_innen<sup>1</sup> von Immobilienkapital suchen in Hamburg profitable Anlagemöglichkeiten und beziehen dabei immer größere Teile der Stadt mit ein. Seit dem Ende der 1990er Jahre betrifft dies insbesondere innenstadtnahe und vorwiegend im Westen gelegene Viertel wie Ottensen, Schan-

---

1 In dieser Arbeit verwende ich den Unterstrich, um auf die Vielfalt geschlechtlicher Formen neben und zwischen weiblich und männlich hinzuweisen. Ausgenommen habe ich davon zusammengesetzte Eigennamen und Bezeichnungen wie Arbeiterbewegung, Mieterverein oder Bürgerbeteiligung sowie die als neutral verstandenen Begriffe Akteur und Mitglied.

zenviertel, St. Pauli, St. Georg und die HafenCity. Seit Ende der 2000er Jahre kommen weitere Bereiche wie Wilhelmsburg im Süden und zunehmend auch Stadtteile im Osten Hamburgs hinzu (AKU 2013b; Fisch 2013; Metzger 2017a). Es lässt sich daher eine räumliche Verbreitung von Gentrifizierungsprozessen und damit auch eine gesellschaftliche Verallgemeinerung von Konflikten um Aufwertung und Verdrängung über weite Teile der Stadt feststellen (zur zeitlich-räumlichen Entwicklung von Gentrifizierung in Hamburg siehe Böhmer 2013; zu Gentrifizierung als Mainstream der Stadtentwicklung siehe Holm 2014a). In dieser Perspektive fügt sich der öffentlich ausgetragene Konflikt um Elisa in eine langfristige Entwicklung von Kämpfen um das Wohnen in der neoliberalen Stadt und markiert symbolisch die Einbeziehung des Hamburger Ostens in das Terrain dieser Auseinandersetzungen. Bemerkenswert ist dabei jedoch, dass eine Genossenschaft als Gegnerin der Mieter\_innen auftritt. Denn der satzungsmäßig festgeschriebene Zweck einer Wohnungsgenossenschaft liegt in der Förderung ihrer Mitglieder und nicht in der Erzielung von Gewinn. Genossenschaften gelten als soziale Wohnungsunternehmen, die üblicherweise eine Geschäftspolitik im Interesse ihrer Mitglieder und keine Spekulation betreiben (BMVBS 2007; BBSR 2016).

Vor diesem Hintergrund wirft der Konflikt um Elisa mehrere Fragen zur Rolle großer Genossenschaften in der Stadtentwicklung und Wohnungsversorgung auf: In welcher Weise tragen sie zur Wohnraumversorgung bei und inwiefern unterscheiden sie sich dabei tatsächlich von anderen Unternehmensformen? Welche praktischen Mitsprache- und Beteiligungsmöglichkeiten bieten sie ihren Bewohner\_innen? Wie und aus welchen Gründen entstehen Interessenkonflikte innerhalb und um Genossenschaften und wie kommt es dazu, dass diese öffentlich ausgetragen werden? Welche Rolle nehmen sie als Akteure in dynamischen Wohnungsmarktregionen ein? Und welche Bedeutung kommt dabei ihrem Ruf als soziale und selbstverwaltungsorientierte Wohnungsunternehmen zu?

In der Geschichtsschreibung der Arbeiterbewegung und der Neuen Linken gelten Genossenschaften und genossenschaftsähnliche Zusammenschlüsse seit der sozialen Frage des 19. Jahrhunderts als Möglichkeit, kapitalistischen Ausbeutungsverhältnissen eine praktische Alternative entgegen zu stellen. Dabei soll die Utopie einer solidarischen Gesellschaft im Hier und Jetzt – wenn auch im Rahmen der weiterhin bestehenden kapitalistischen Gesellschaftsordnung – gelebt und erprobt werden. Solche selbstverwalteten Formen des Wirtschaftens stehen daher vielfach materiell und symbolisch für die Hoffnung, Herrschaftsverhältnisse Schritt für Schritt überwinden zu können (Novy 1983; Krätke 1988a; Exner/Kratzwald 2012; Notz 2012; Demirović 2018).

In Deutschland kommt es insbesondere in vier historischen Phasen zu Gründungswellen von Wohnungsgenossenschaften: Am Ende des 19. Jahrhunderts, nach dem Ersten und nach dem Zweiten Weltkrieg sowie in den 1980er Jahren. Alle vier Gründungsphasen zeichnen sich durch Krisensituationen aus, in denen die Wohnungsversorgung für einen erheblichen Teil der Bevölkerung nicht gesichert war bzw. nicht den Bedürfnissen der Wohnungssuchenden entsprach. Auch im Bereich des Wohnens gelten Genossenschaften daher als „Kinder der Not“, mittels derer sich Menschen aus den unteren gesellschaftlichen Schichten meist selbst geholfen haben, um ihre sozialen, kulturellen und ökonomischen Bedürfnisse zu erfüllen (Engelhardt 1980). Die historische Entwicklung in der Bundesrepublik hat zu einer Unterscheidung verschiedener Formen von Wohnungsgenossenschaften geführt: Während ein großer Teil der bis in die 1950er Jahre gegründeten Genossenschaften gemessen an der Anzahl der Wohnungen und Mitglieder zu großen Unternehmen herangewachsen ist, sind die seit den 1980er Jahren gegründeten Genossenschaften bis heute zumeist Projekte mit einem überschaubaren Wohnungsbestand geblieben. In der Genossenschaftsliteratur werden diese zwei Formen als „alte“ und „neue“ Wohnungsgenossenschaften benannt. Trotz bedeutsamer Unterschiede zwischen alten und neuen Genossenschaften berufen sich beide Formen zumeist auf gemeinsame Werte, insbesondere einer Wirtschaftsweise, die sich an den Bedürfnissen der Mitglieder orientiert, sowie den Prinzipien der Kooperation, Selbstverwaltung und Selbsthilfe (Wohnbund 2012; MWD 2018).

Die Geschichte der Genossenschaften wirkt bis heute nach: Auch in den gegenwärtigen stadtpolitischen Auseinandersetzungen gelten sie als Möglichkeit, alternativen Formen des Lebens und Wirtschaftens eine beständige Form zu geben (Beck 2012; Praum 2015; Metzger 2016, i.E.; Balmer/Bernet 2017). So haben sich beispielsweise das Gängeviertel und die Fux eG als wichtige Akteure der Hamburger Recht auf Stadt Bewegung die Form der eingetragenen Genossenschaft gegeben – was auch von Vertreter\_innen der alten und etablierten Genossenschaften als Revival der Genossenschaftsidee gefeiert wird (Wegner et al. 2012; Kowalski/Wegner 2014).

Genau diese Genossenschaftsidee sahen viele Beobachter\_innen im Konflikt um Elisa bedroht. Beispielfhaft drückt es ein Kommentator in der taz aus, welcher der für den Abriss verantwortlichen vhw einen „Verrat an der Idee“ vorwirft, denn Wohnungsbaugenossenschaften wären einst gegründet worden, „um die kleinen Leute vor genau solchen Risiken zu schützen“ (taz 2013a). Wie sich infolge meiner Recherchen herausstellte, genießen Wohnungsgenossenschaften heute jedoch nicht nur bei Linken, sondern bei höchst unterschiedlichen Akteuren in

Hamburg einen ausgesprochen guten Ruf. Dementsprechend zeigten sich nicht nur Bewohner\_innen und sympathisierende Beobachter\_innen, sondern auch die Vorstände mehrerer Genossenschaften sowie Sprecher\_innen verschiedener politischer Parteien vom Fall Elisa überrascht oder sogar entsetzt. Eine isolierte Betrachtung der Konfliktkonstellation könnte daher nahelegen, Elisa als einen Sonderfall anzusehen, in dem einzelne Genossenschaftsmanager ausnahmsweise gegen die Interessen ihrer Mitglieder gehandelt haben. Die Vernetzung von Bewohner\_innen mehrerer großer Genossenschaften in der Initiative „Genossenschaft von unten“ in Berlin seit dem Jahr 2008 und in Hamburg seit 2017 legt jedoch nahe, dass sich der Fall in eine Reihe vergleichbarer Konflikte einreihet. Beide Initiativen kritisieren mangelnde Transparenz und steigende Mieten als Phänomene, die in vielen großen Genossenschaften anzutreffen seien (Bosse 2017).

Das Ziel der vorliegenden Arbeit ist es, die Rolle und Bedeutung großer Wohnungsgenossenschaften in den materiellen und symbolischen Auseinandersetzungen um die Wohnungsfrage in kapitalistischen Gesellschaften am Beispiel von Deutschland und Hamburg herauszuarbeiten. Dazu frage ich sowohl nach ihrer Rolle auf dem Wohnungsmarkt und dem Beitrag, den sie zur Versorgung mit Wohnraum leisten, als auch nach der Bedeutung, welche ihnen innerhalb gesellschaftlicher Konflikte um die Wohnungsversorgung zukommt. Diese Fragen verfolge ich auf mehreren Maßstabsebenen: In den öffentlichen Auseinandersetzungen um die Wohnungsfrage in der Geschichte und Gegenwart in Deutschland, in den Kämpfen um die Entwicklung der Wohnungspolitik und -wirtschaft auf der lokalen Ebene in Hamburg sowie auf der Ebene der Aushandlung zwischen Vorständen und Mitgliedern innerhalb großer Hamburger Wohnungsgenossenschaften. Mit meiner Untersuchung zeige ich, dass Genossenschaften in der Gegenwart maßgeblich zur Stabilisierung der herrschenden kapitalistischen Verhältnisse im Bereich der Wohnungsversorgung beitragen, indem sie sich für den sozialen Frieden in den Wohnquartieren einsetzen. Gleichzeitig bieten sie jedoch auch Anknüpfungspunkte für emanzipatorische Ansätze einer sozialpolitischen und/oder selbstverwalteten Form der Wohnungsversorgung. Verbindendes Scharnier zwischen diesen widersprüchlichen Funktionen ist der umstrittene und mit vielfältigen Bedeutungen aufgeladene Begriff des Genossenschaftsgedankens.

Disziplinärer Ausgangspunkt der vorliegenden Arbeit ist die Perspektive einer kritisch-humangeographischen Stadtforschung. Die Humangeographie zeichnet sich durch ein vernetztes Denken in Relationen aus, in dem gesellschaftliche und räumliche Strukturen und Praktiken ausgehend von konkreten Themen und Problemstellungen untersucht werden. Die Disziplin ist offen für verschiedene



theoretische und konzeptionelle Zugänge, sofern diese der gegenstandsbezogenen Untersuchung dienen (Bauriedl et al. 2010; Belina 2013; Oßenbrügge 2014). In der Stadtgeographie stehen urbane Räume als Orte der Verdichtung von Menschen und Funktionen und damit einhergehenden Konflikten und Aushandlungen im Fokus. Eine kritische Stadtgeographie zeichnet sich nach Bernd Belina, Matthias Naumann und Anke Strüver dadurch aus, dass Stadt und städtische Prozesse als historisch geworden und politisch veränderbar begriffen werden und Forschung mit der Absicht betrieben wird, „in die Stadt und städtische Entwicklungen mit emanzipatorischer Absicht“ einzugreifen (2018b: 16), wobei auch das forschende Subjekt selbst als Produkt geschichtlich gewordener Verhältnisse begriffen wird. Im Sinne einer kritisch-geographischen Stadtforschung verfolge ich mit der Frage nach der Rolle und Bedeutung der Genossenschaften in der Wohnungsfrage daher auch ein praxisbezogen-politisches Ziel: Anhand der historischen und gegenwärtigen Entwicklung der Wohnungsgenossenschaften möchte ich Erkenntnisse über die Möglichkeiten und Grenzen emanzipatorischer Alternativen zur kapitalistischen Vergesellschaftung gewinnen und damit zu den aktuellen Debatten um ein Recht auf Stadt für alle beitragen.

Um die ambivalente Rolle der Wohnungsgenossenschaften im Spannungsfeld zwischen gesellschaftlichen Rahmenbedingungen und der sozialen Position einzelner Akteure zu analysieren, greife ich auf marxistische, feministische, regulations- und praxistheoretische Ansätze zurück. Die Wohnungsfrage ist Ausdruck der Widersprüche, von denen die kapitalistische Produktionsweise gekennzeichnet ist (Harvey 2015). Darauf machen die Demonstrant\_innen gegen den Abriss von Elisa mit ihrer Parole, „eure Aufwertung ist unsere Verdrängung“ aufmerksam: Die infolge von Abriss und Neubau steigenden Mietpreise drohen ihre finanziellen Möglichkeiten zu überschreiten und sie damit von der Wohnraumnutzung auszuschließen. Der Widerspruch zwischen dem Wohnbedürfnis der Nutzer\_innen und dem Tauschwert einer Wohnung ist charakteristisches Merkmal der Warenform des Wohnens in kapitalistischen Gesellschaften (Brede et al. 1975; Holm 2011b). Genossenschaften bieten mit ihren Beteiligungsstrukturen die Möglichkeit, diesen Widerspruch innerhalb eines Unternehmens friedlich zu vermitteln oder – in einer transformatorischen Perspektive – sogar zu überwinden (Novy 1985). Das emanzipatorische Potenzial der Genossenschaften innerhalb der Auseinandersetzungen um die Wohnungsfrage liegt darin, dass sich ihre Mitglieder dieses Widerspruchs bewusst werden und ihn einer kollektiven Aushandlung zugänglich machen können. Ausgehend von deren Bedürfnissen *können* Genossenschaften mittels einer gelingenden Selbstverwaltung zu einer Dekommodifizierung – also zu einer Zurückdrängung oder sogar Aufhebung



der Warenform – des Wohnens beitragen. In der vorliegenden Arbeit nutze ich marxistische und feministische Theorieansätze, um die Warenform des Wohnens, ihre Auswirkung auf die gesellschaftlichen Wohnverhältnisse sowie die theoretischen Möglichkeiten und Grenzen ihrer Aufhebung zu konzipieren (Holm 2011b, Belina 2017, Hayden 2018). Der Konflikt um Elisa verdeutlicht, dass es von verschiedenen Faktoren abhängig ist, ob die Vermittlung des Widerspruchs zwischen Gebrauchs- und Tauschwert innerhalb einer Genossenschaft gelingt. Maßgeblich hierfür sind die Umgangsformen der Genoss\_innen untereinander. Diese sind ihrerseits abhängig von den rechtlichen, formellen und informellen Strukturen der Genossenschaft sowie von den politischen Verhältnissen und Marktstrukturen, in welche diese eingebunden ist.

Um diese strukturellen Rahmenbedingungen zu erfassen und in die Wandlungen der kapitalistischen Produktionsweise einzubetten, nutze ich Konzepte der Regulationstheorie (Hirsch 2005; Atzmüller et al. 2013; Heeg 2014). Zentrale Begriffe, die Phasen kapitalistischer Entwicklung bestimmen, stellen dabei Fordismus und Postfordismus dar: Im liberalen Kapitalismus des 19. Jahrhunderts entwickelte sich zunächst ein „freier“ Wohnungsmarkt, der durch regelmäßig wiederkehrende existenzielle Wohnungsnot für weitere Teile der Bevölkerung gekennzeichnet war. Die zunehmende wirtschaftspolitische Regulierung und der Ausbau des Sozialstaats im Laufe des 20. Jahrhunderts sind dagegen Teil einer fordistischen Regulationsweise des Kapitalismus. Neben einer Wohnungspolitik, die auch auf den Schutz der Mieter\_innen ausgerichtet war, kam es in dieser Phase zum Ausbau eines Segments der Wohnungswirtschaft, welches zwar im Rahmen der Marktverhältnisse agiert, dabei aber gleichermaßen soziale Zwecke erfüllt. Neben kommunalen, kirchlichen und weiteren Wohnungsunternehmen mit einer sozialpolitisch motivierten Trägerschaft stellten Genossenschaften einen wichtigen Akteur dieser *Sozialen* Wohnungswirtschaft dar. Mit der Dezentralisierung und Deregulierung ab den 1980er Jahren setzte dagegen eine postfordistische Neoliberalisierung ein, die sich auch auf die Wohnungspolitik und die Arbeit der Unternehmen der Sozialen Wohnungswirtschaft auswirkte. Die Regulationstheorie eignet sich insbesondere, um die historischen Entwicklungslinien der kapitalistischen Gesellschaft zu erfassen und ihre zentralen Merkmale herauszuarbeiten (Hirsch 2005). Was sie dagegen weniger leistet, ist die konkreten Prozesse sozialen Wandels, die den gesellschaftlichen Veränderungen zugrunde liegen, einer empirischen Analyse zugänglich zu machen (Heeg 2014). Denn weder die Gesellschaft noch der Kapitalismus ändern sich von selbst. Antriebskräfte von Veränderungen sind immer konkrete Akteure – selbst wenn diese sich ihrer eigenen Rolle dabei nicht immer (voll) bewusst sein müssen.

Zur Analyse der Akteure, ihrer gesellschaftlichen Positionen und Relationen sowie der materiellen und symbolischen Kämpfe, die sie austragen, greife ich schließlich auf Konzepte der Theorie der Praxis nach Pierre Bourdieu zurück. In den Begriffen der Theorie der Praxis kann die Soziale Wohnungswirtschaft als ein gesellschaftliches Feld bestimmt werden, welches sich durch eine geschichtlich gewordene und von daher auch in Veränderung begriffene Struktur auszeichnet (Bourdieu/Steinrück 2002; Bourdieu/Wacquant 2006). Ein Feld erhält seine Logik und Konturen infolge der Auseinandersetzungen zwischen Akteuren, die dort aktiv sind und um die Durchsetzung ihrer Interessen ringen. Damit spielen Fragen nach Macht und Herrschaft in der Theorie der Praxis eine zentrale Rolle. Bourdieu stellt in seinem Werk immer wieder erstaunt fest, mit welcher Leichtigkeit in der modernen Gesellschaft „die Vielen von den Wenigen regiert werden“ und wie sehr die Menschen es gewohnt sind, „ihre eigenen Gesinnungen und Leidenschaften denen ihrer Herrscher unter[z]uordnen“ (1998: 119, 2017b: 288). Er arbeitet heraus, dass sich die bürgerliche Klassengesellschaft gerade dadurch auszeichnet, dass eine sanfte, subtile und – da sie im Alltag selbstverständlich erscheint – oft unsichtbare Form symbolischer Gewalt Herrschende wie Beherrschte dazu bringt, sich regelmäßig in einer Weise zu verhalten, die den gesellschaftlichen Verhältnissen entspricht (Schmidt 2014; Moebius/Nungesser 2018). Die symbolische Gewalt drückt sich im Glauben daran aus, dass die herrschenden Verhältnisse – trotz der in ihnen materialisierten Ungleichheiten und Diskriminierungen – legitim seien. Symbolische Gewalt wird insbesondere dann ausgeübt, wenn und indem Akteure anderen ihre Vorstellungen aufzwingen, ohne dass diese dabei den Eindruck bekommen, es sei gegen ihren Willen gehandelt worden. Die Macht, die herrschenden Akteuren damit zukommt, basiert in Bourdieus Begriffen praktisch auf Formen symbolischen Kapitals, deren Existenz an bestimmte gesellschaftliche Felder geknüpft ist. Ich arbeite in meiner Analyse heraus, dass dem Genossenschaftsgedanken gegenwärtig der Status eines symbolischen Kapitals im Feld der Sozialen Wohnungswirtschaft zukommt und er auf diesem Wege der Einhegung des emanzipatorischen Potenzials der Genossenschaften dient. Im Rahmen der Theorie der Praxis machen Konflikte darauf aufmerksam, dass die herrschenden Verhältnisse – zumindest partiell – instabil geworden sind und die Routine der alltäglichen Praktiken „Brüche“ aufweist. Somit weist auch der Fall Elisa auf Widersprüche und möglicherweise bevorstehende oder im Prozess befindliche Veränderungen im Feld der Sozialen Wohnungswirtschaft hin.

Zentrale Akteure im Feld der Sozialen Wohnungswirtschaft in Hamburg sind das kommunale Wohnungsunternehmen SAGA, die großen Wohnungsge-

senschaften sowie weitere Wohnungsunternehmen, die vorrangig im Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW) organisiert sind. Der VNW vertritt nach eigener Auffassung die „Vermieter mit Werten“, welche sich sowohl für die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum als auch den Erhalt des „sozialen Frieden[s] in der Gesellschaft“ einsetzen (VNW 2018: 33; Breitner 2019). Diese Rolle wird ihm auch von Seiten der Politik zuerkannt. So lobt der ehemalige Erste Bürgermeister Olaf Scholz in der Jubiläumsschrift des Verbandes dessen Engagement für die „soziale Stabilität“ in den Quartieren (VNW 2014: 30). Die Soziale Wohnungswirtschaft gilt als Akteursgruppe, die das Wohnen in der Stadt für breite Schichten der Bevölkerung bezahlbar hält und gleichzeitig dazu beiträgt, dass gesellschaftliche Konflikte nicht eskalieren. Die Unternehmen des VNW verfügen in Hamburg nach eigenen Angaben über einen Marktanteil von aktuell ca. 300.000 Wohnungen, was über 40% des Mietwohnungsbestandes entspricht (VNW 2018: 2). Innerhalb der Sozialen Wohnungswirtschaft stellen Wohnungsgenossenschaften wiederum einen besonderen Akteur dar. Die besondere soziale Verantwortung, die Genossenschaften in der Wohnungsversorgung übernehmen, so betont es die Sprecherin des Arbeitskreises der großen Hamburger Genossenschaften, hänge eng mit der „Genossenschaftsidee“ zusammen, welche sich in den demokratischen Strukturen der Unternehmen ausdrücke (AK WoBauG 2016).

Mit der neuen Wohnungsfrage steht aktuell nicht nur das Ansehen der Genossenschaften und der gesamten Sozialen Wohnungswirtschaft auf dem Spiel, sondern auch der soziale Friede im Bereich der Wohnungsversorgung. Auf diese Entwicklung, so zeigt meine Untersuchung, sind die etablierten Akteure dieses Feldes in Hamburg jedoch kaum vorbereitet. Zu sehr sind sowohl die herrschenden als auch die oppositionellen Kräfte in der symbolischen Gewalt des neoliberalen Denkens verhaftet. Vor diesem Hintergrund geht meine Arbeit der Frage nach, welche Veränderungen sich derzeit in der Logik und dem Kräfteverhältnis des Feldes der Sozialen Wohnungswirtschaft abspielen und zu welcher Neuausrichtung hinsichtlich der Strategien der Akteure dies führt. Diese Veränderungen verweisen wiederum auf die Frage, welche Ansätze zur Lösung der Wohnungsfrage sich zukünftig in Hamburg durchsetzen lassen. Dabei hängt es von der Einflussnahme neuer, nicht-etablierter Akteure „von unten“ ab, ob und wenn ja, in welcher Form Genossenschaften ein Element emanzipatorischer Veränderungen in diesem Spiel werden können.

Im Anschluss an die Einleitung stelle ich in den Kapiteln 2 und 3 die theoriegeleiteten Konzepte und Methoden dar, die meine empirische Arbeit strukturiert haben. In Kapitel 4 zeige ich, wie sich das Feld der Sozialen Wohnungswirtschaft

auf Basis dieser Ansätze und Vorgehensweisen begrifflich fassen lässt. Dabei zeichne ich die Entwicklung seit der historischen Wohnungsfrage des 19. Jahrhunderts in Deutschland nach und ordne die Genossenschaften als Akteure in dieses Feld ein. In Kapitel 5 lege ich die Geschichte und Struktur des Feldes in Hamburg dar, indem ich die lokalen Kämpfe um die Wohnungspolitik seit der Krise des Fordismus bis in die Gegenwart analysiere. In Kapitel 6 schließe ich den Bogen zurück zur Frage nach dem Konflikt um Elisa und rekonstruiere die Rolle und Bedeutung großer Wohnungsgenossenschaften im Kontext der neuen Wohnungsfrage in Hamburg. Im abschließenden Kapitel 7 fasse ich die zentralen Ergebnisse der Arbeit zusammen und führe aus, welchen Beitrag große Wohnungsgenossenschaften zu einer Dekommodifizierung des Wohnens leisten können und auf welche Weise die herrschenden Überzeugungen im Feld der Sozialen Wohnungswirtschaft in der Gegenwart dafür sorgen, dass dieses emanzipatorische Potenzial nicht entfaltet wird.