6. Fallstudie Henri-Dunant-Siedlung: (Keine) Soziale(n) Kämpfe gegen Kommodifizierung von Wohnraum

Dieses Kapitel untersucht am Beispiel der Fallstudie Henri-Dunant-Siedlung (HDS) in Sossenheim den Zusammenhang zwischen Kommodifizierung und sozialen Kämpfen um das Wohnen. Es wird analysiert, wie und mit welchem Erfolg sich soziale Kämpfe der Mieter*innen in Auseinandersetzung mit spezifischen historischen Momenten der Kommodifizierung von Wohnraum in der Siedlung formiert haben. Dabei wird aufgezeigt, dass sich der Widerstand gegen Kommodifizierung im Kontext sich transformierender Eigentumsstrukturen und Bewirtschaftungspraktiken auf lokaler Ebene sowie dem sich wandelnden Wohnraumregime auf nationaler Ebene über die letzten vierzig Jahre gewandelt hat: von erfolgreichen sozialen Kämpfen der Bewohnerschaft gegen den Verkauf der Siedlung an einen gewinnorientierten Investor in den 1980er Jahren hin zu ausbleibenden sozialen Kämpfen gegen die laufende energetische Modernisierungsmaßnahme und die damit verbundenen Mietpreiserhöhungen.

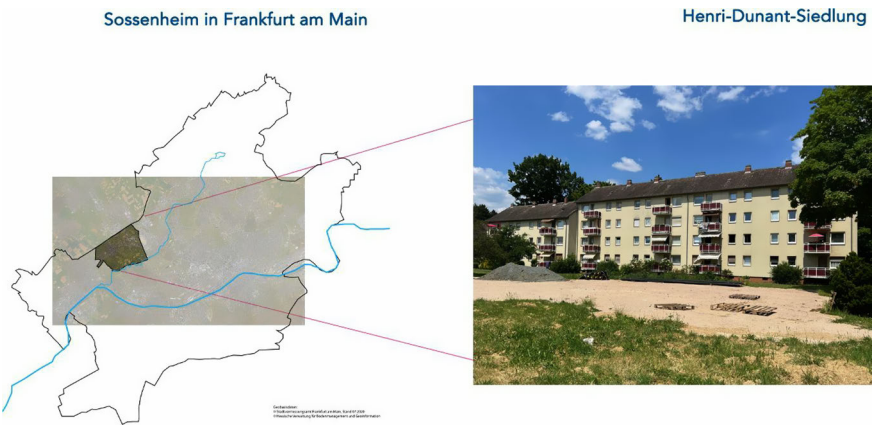
Zentrales Argument des Kapitels ist, dass die Kommodifizierung der Sozialwohnungen in der HDS zu einem schleichenden Verlust sozialer Macht der Mieter*innen über ihr Zuhause geführt hat, was die Formierung sozialer Kämpfe um bezahlbares Wohnen auf lokaler Ebene und ihre Aussichten auf Erfolg zunehmend erschwert hat. Der Gebrauchswert der Wohnungen ist ihrem Tauschwert als Immobilien untergeordnet worden. Unter diesen von den Ertragserwartungen der neuen Eigentümerin bestimmten Wohnverhältnisse fühlen sich die größtenteils einkommensschwachen Mieter*innen der Siedlung als wohnende Subjekte mit ihren Wünschen und Bedürfnissen nicht ausreichend respektiert. Die empfundene Machtlosigkeit der Bewohner*innen gegenüber der Vermieterseite äußert sich in Entfremdungserfahrungen, die sich mit Rahel Jaeggi als sozial-räumliche »Beziehungslosigkeit« (Jaeggi, 2005) benennen lässt. Die Entfremdung der Bewohner*innen von ihrem Zuhause manifestiert sich dabei in individuellen Erfahrungen der *unfreiwilligen Objektivierung* und Indifferenz sowie in feindseligen Spaltungen und rassistischen Ressentiments zwischen Mieter*innen in der Siedlung. Ich zeige auf, dass diese Fragmentierungsprozesse auf Nachbarschaftsebene die Formierung sozialer Kollektivität und politischen Widerstands konfligieren.

https://doi.org/10.14361/9783839467671-201 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

Der Aufbau des Kapitels ist folgendermaßen strukturiert: Im ersten Teil nehme ich eine stadträumliche Kontextualisierung der Siedlung vor und erläutere ihren Entstehungszusammenhang im sozialen Wohnungsbau der Nachkriegszeit sowie die Wohn- und Vermietverhältnisse in der Siedlung unter der gemeinnützigen Bewirtschaftung durch den gewerkschaftseigenen Wohnungskonzern *Neue Heimat* (Abschnitt 6.1). Der zweite Teil des Kapitels behandelt anschließend die sozialen Kämpfe gegen Kommodifizierungsprozesse in drei historischen Abschnitten (Abschnitt 6.2): 1985/1986: Erfolgreiche Kämpfe gegen Kommodifizierung (6.2.1), 2000: Erfolglose Kämpfe gegen Kommodifizierung (6.2.2), heute: Ausbleibende Kämpfe gegen Kommodifizierung (6.2.3.). Zunächst wird jeweils unter dem Stichwort *Kontext* die Veränderung der Bewirtschaftungs- und Vermietungspraxis in der HDS dargestellt. Anschließend zeige ich auf, wie Mieter*innen auf Kommodifizierungsprozesse reagiert und sich politisch organisiert haben (oder eben nicht). Das Kapitel schließt mit einem Fazit und einigen abschließenden Bemerkungen zu dem Zusammenhang von Kommodifizierung, Entfremdung und den sich wandelnden Bedingungen für das Entstehen von Solidarität auf Nachbarschaftsebene.

6.1 Räumliche und historische Kontextualisierung

Abbildung 16: Lage der Henri-Dunant-Siedlung im Stadtgebiet Frankfurt a.M.



Quelle: Eigene Darstellung, Kartengrundlage: Stadtvermessungsamt Frankfurt a.M., Stand 07/2020

6.1.1 Die Henri-Dunant-Siedlung im Stadtteil Sossenheim

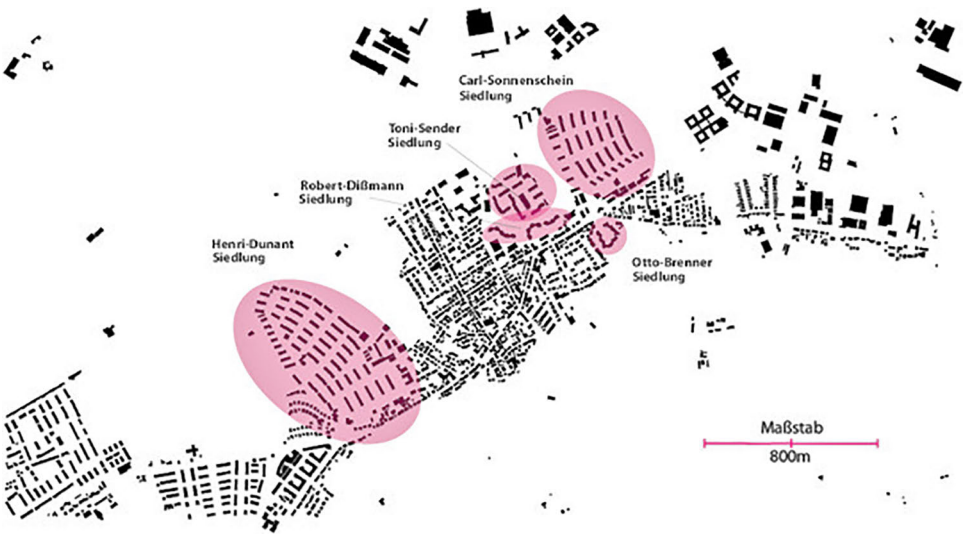
Die Großwohnanlage HDS liegt im Stadtteil Sossenheim, einem westlichen Randbezirk der Stadt Frankfurt (siehe Abb. 16). Der Stadtteil ist rund zehn Kilometer Luftlinie von der Innenstand entfernt und von ihr durch die Autobahnen A66 und A648 im Nordosten sowie durch das Sossenheimer Unterfeld getrennt, eine dem westlichen Arm des Frankfurter Grüngürtels zugehörige Feld- und Wiesenlandschaft. Sossenheim wird südlich

https://doi.org/10.14361/9783839467671-201 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

von Nied und Griesheim, östlich von Rödelheim und nördlich von der Taunusgemeinde Eschborn umschlossen; im Südwesten grenzt der Industriestandort Höchst an den Stadtteil an.

Bis ins 19. Jahrhundert hinein war Sossenheim durch eine bäuerliche Sozialstruktur und eine historisch gewachsene, kleinteilige Siedlungsstruktur charakterisiert. Erst mit der »Industrialisierung des Frankfurter Westens« (Körner & Ronneberger, 1994, S. 58) veränderte sich die räumliche und soziale Struktur des Stadtteils. Um Sossenheim als »Wohngemeinde für die Chemiearbeiter bei Hoechst« (ebd.) zu etablieren, entstanden in den 50er, 60er und 70er Jahren mehrere große Wohnsiedlungen, »fast ausschließlich Projekte des Sozialen Wohnungsbaus« (ebd.). Die Siedlungseinheiten wurden im Osten und Westen des kleinbürgerlich geprägten Altstadtkerns errichtet (siehe Abb. 17). Die hier untersuchte HDS stellt die größte dieser Siedlungen dar und ist als Trabant im Westen der Altstadt angesiedelt (Bezirk 631, Sossenheim West).

Abbildung 17: Schwarzplan von Sossenheim mit Großwohnsiedlungen der Nachkriegsmoderne



Quelle: Eigene Darstellung, Kartengrundlage OSM, Stand 07/2020

Infolge des Bevölkerungszuwachses, der mit dem Bezug der neu errichteten Großwohnsiedlungen einherging, verdoppelte sich die Einwohnerzahl Sossenheims in der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts von etwa 8.000 auf nahezu 16.000 Personen. Parallel dazu führte der Anstieg der Wohnungspreise in der Frankfurter Innenstadt zu einer verstärkten räumlichen Konzentration einkommensschwacher sowie migrantischer Haushalte im Stadtteil (Latocha, 2021, S. 209). Auch deswegen galt Sossenheim lange Zeit als »städtische Peripherie« (Körner, 1997, S. 111) »im Schatten der Metropole« (Körner & Ronneberger, 1994, S. 58). Die Entwicklung des Stadtteils als Wohnstandort für Industriearbeiter*innen verdeutlicht dabei die Bedeutung der Wohnungspolitik als raumwirksames Steuerungssystem für gesellschaftliche Fragestellungen, wobei die räumliche Di-

https://doi.org/10.14361/9783839467671-201 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

stanz der in Sossenheim konzentrierteren Sozialwohnungssiedlungen zur Innenstadt auf das hierarchische Verhältnis zwischen Zentrum und Peripherie und die damit einhergehenden »oppositionell konstruierten Raumbilder und Diskurse« verweist (Körner, 1997, S. 113).

Vor dem Hintergrund jüngerer Aufwertungs- und Gentrifizierungszyklen in den innenstadtnahen Stadtvierteln und der sinkenden Zahl an belegungsgebundenen und preisgünstigen Mietwohnungen im gesamten Stadtgebiet Frankfurts (Schipper & Heeg, 2021) erlebt Sossenheim weiterhin einen Zustrom unterer Einkommensklassen und deprivilegierter[1] Bevölkerungsgruppen. Aufgrund des Aufeinandertreffens von Armut, Erwerbslosigkeit und sozialen Unterstützungsbedarfen gilt Sossenheim nach dem sozialen »Benachteiligungsindex« der Stadt als einer der am wenigsten privilegierten Stadtteile Frankfurts.[2] Sossenheim liegt mit einem stadtteilbezogenen Indexwert von 42,5 im Jahr 2019 nach Fechenheim (45) und Riederwald (44) auf Platz 3 (Stadt Frankfurt a.M., Dezernat für Soziales, Senioren, Jugend und Recht, 2021a, S. 124f.). Die relative sozioökonomische Schlechterstellung des Stadtteils lässt sich mithilfe statistischer Daten genauer differenzieren (siehe Tabelle 2):

Tabelle 2: Soziodemografische Daten zu Frankfurt a.M. Gesamtstadt im Vergleich zum Stadtteil Sossenheim (Stand 2020)

Variable	Frankfurt am Main	Sossenheim
Bevölkerung	758 847	16 175
Anteil nichtdeutscher und deutscher Bevölkerung mit Migrationshintergrund (%)	54,6	67,4
Durchschnittliches monatliches Bruttoeinkommen bei Vollzeitbeschäftigung (Median in €)	4 174	3 285
Sozialversicherungspflichtige mit akademischem Abschluss (%)	21,7	7,8
Arbeitslosigkeit (SGB III und SGB II) (Arbeitslosendichte in %)	5,6	8,6
Leistungsberechtigte nach SGB II (% der EW)	9,1	17,1
Durchschnittliche Wohnfläche pro Person (m²)	38,3	32,3
Durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung (m²)	71,4	69,5

Quelle: Eigene Darstellung, Datenbasis: Stadt Frankfurt a.M. (2021). Frankfurt a.M.: Stadtteildaten 2020. Materialien zur Stadtbeobachtung, Heft 32

1 Mit dem Begriff der Deprivilegierung fasse ich Prozesse, die Menschen ihre Privilegien absprechen und ihren Zugang zu Ressourcen – hier im Kontext des Wohnens – verwehren. Dabei fasse ich Privileg als »ein Recht, ein Vorteil oder eine Sicherheit, die ein Mensch aufgrund einer (zugeschriebenen) Zugehörigkeit zu einer Gruppe bekommt. Gleichzeitig bleibt diese Person aufgrund dieses Privilegs von bestimmten Belastungen und Diskriminierungen verschont. Privilegien beruhen auf historisch gewachsenen, institutionalisierten Systemen – wie beispielsweise Sexismus oder Rassismus« (Quix kollektiv für kritische Bildungsarbeit, 2016, S. 98).

2 Der sogenannte Benachteiligungsindex des Sozialmonitorings dient der stadtteilbezogenen Einschätzung, »in welchen Teilen der Stadt die soziale Benachteiligung höher ist als in anderen« (Stadt Frankfurt a.M., Dezernat für Soziales, Senioren, Jugend und Recht, 2021a, S. 15). Hierzu werden die Merkmale Arbeitslosendichte, Anteil der Personen, die existenzsichernde Mindestleistungen beziehen und Wohnfläche pro wohnberechtigtem Einwohner zusammengefasst (ebd. 124).

https://doi.org/10.14361/9783839467671-201 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

In den vergangenen Jahren ging der Bestand an sozial gebundenem Wohnraum in Sossenheim deutlich zurück: um nahezu 20 Prozentpunkte auf einen Anteil von unter 15 Prozent (Stadt Frankfurt a.M., Dezernat für Soziales, Senioren, Jugend und Recht, 2021b, S. 216). Trotz eines im Vergleich zu innenstadtnahen Quartieren deutlich niedrigeren Preisniveaus verzeichnete der Stadtteil zwischen dem zweiten Quartal 2020 und dem zweiten Quartal 2024 einen Anstieg der Angebotsmieten um 15 Prozent (ImmoScout24, 2024). Die Verkaufspreise für Eigentumswohnungen erhöhten sich im gleichen Zeitraum – ungeachtet des ab Mitte 2022 einsetzenden gegenläufigen Trends auf dem Immobilienmarkt – sogar um neun Prozent (ebd.). Die durchschnittlichen Mietpreise für neu abgeschlossene Verträge im Viertel liegen mit 12,20 Euro/m² zwar deutlich niedriger als in Frankfurt insgesamt (14,20 Euro/m²) (bezogen auf das vierte Quartal 2024, ebd.). Allerdings weist das Quartier bei den Angebotspreisen im Vergleich mit anderen Stadtteilen Frankfurts eine der stärksten Dynamiken zwischen 2015 und 2022 auf (BNP Paribas Real Estate, 2023, S. 26). Vor dem Hintergrund der geplanten Umsetzung der »Regionaltangente West«, die Sossenheim künftig direkt an das S-Bahn-Netz und damit an die Frankfurter Innenstadt, den Flughafen und den Taunus anbinden soll (Regionaltangente West, o.J.), ist von einer Neubewertung der Wohnlagen im Stadtteil auszugehen – mit entsprechendem Potenzial für einen weiteren Anstieg von Miet- und Immobilienpreisen (Latocha, 2021, S. 207). Davon ist auch deshalb auszugehen, weil der Stadtteil zurzeit Gegenstand mehrerer parallel laufender quartiersbezogener Förderprogramme ist.

Seit 2017 wird in Sossenheim mit dem Bund-Länder-Programm »Sozialer Zusammenhalt«[3] die Aufwertung und Entwicklung des Stadtteils als attraktiver Wohnstandort für Familien vorangetrieben. Im Mittelpunkt des Programms steht die Aktivierung und Qualifizierung öffentlicher Räume, um »eine positive Veränderung des Stadtteilimages sowie dessen Verankerung im Bewusstsein der Gesamtstadt als Ziel der Naherholung und Stadtteil mit Wohnqualität« zu erreichen (Stadtplanungsamt Frankfurt a.M., o.J.). In Anbetracht der Entwicklungen in anderen Stadtteilen, die in der Vergangenheit ähnlichen Maßnahmen unterzogen worden sind, zum Beispiel das Gallus (Albrecht et al., 2021), liegt die Befürchtung nahe, dass das Programm in Sossenheim Verdrängungsprozesse vorbereiten könnte. Denn staatlich gelenkte Investitionen in die Aufwertung öffentlicher Räume und die positive Neukonnotierung des Stadtteilimages führen erfahrungsgemäß zu steigenden Ertragserwartungen von Investoren (Schipper & Wiegand, 2015).

Seit 2022 ist Sossenheim Gegenstand eines Pilotprojektes zur Klimaquartiersentwicklung, das vom Klimareferat der Stadt Frankfurt gesteuert und durch die beauftragte *Innovation City Management GmbH* umgesetzt wird. Im Rahmen dieses Programms ar-

3 Das seit 1998 existierende Bund-Länder-Programm »Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf – die soziale Stadt« (§ 171e BauGB) wird in Stadtteilen implementiert, die gegenüber umliegenden Gebieten als sozioökonomisch schlechter gestellt und folglich benachteiligt gelten (DifU, 2002; Georgakis, 2004). Im Jahr 2020 wurde die Struktur der Städtebauförderung erneuert. Das bisherige Programm wird unter leicht veränderter Programmatik unter dem Titel »Sozialer Zusammenhalt – Zusammenleben im Quartier gemeinsam gestalten« weiterentwickelt (BMWSB, o.J.).

https://doi.org/10.14361/9783839467671-201 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

beitet die Stadtverwaltung mit den vor Ort tätigen Wohnungsunternehmen zusammen, auch mit der Eigentümerin *GWH* der hier untersuchten Wohnsiedlung, um energetische Sanierungsmaßnahmen des Wohngebäudebestandes voranzutreiben. Insgesamt ist davon auszugehen, dass Sossenheim durch die dargestellten planerischen Maßnahmen in den nächsten Jahren für Investitionen attraktiver werden wird, wodurch ein Anstieg der durchschnittlichen Mietpreise sowie ein damit einhergehender sozialer Wandel zu erwarten sein dürfte.

6.1.2 Entstehung der Siedlung im Sozialen Wohnungsbau der Nachkriegszeit

Für die Bewohner*innen der HDS war die Entstehung der Siedlung im Sozialen Wohnungsbau der Nachkriegszeit und die damit verbundene langjährig gemeinnützige Bewirtschaftung und Vermietung der Wohnungen an untere Einkommensklassen immer eine wichtige Bezugsgröße, um in späteren Jahrzehnten einsetzende Kommodifizierungsprozesse problematisieren und in sozialen Kämpfen gegen sie vorgehen zu können. Um die Bewertungsgrundlage der Bewohner*innen der als problematisch wahrgenommenen Veränderungsprozesse ab den 1980er Jahren transparent zu machen, soll der wohnungspolitische Entstehungskontext der Siedlung nachfolgend dargestellt werden.

Die 1950er und 1960er Jahre waren in Frankfurt durch umfangreiche öffentliche Investitionen in den Wiederaufbau der Stadt, den Wohnungsneubau und die Stadterweiterung in Richtung Westen gekennzeichnet. Während des Zweiten Weltkriegs waren große Teile der Frankfurter Innenstadt und des vorhandenen Wohnungsbestands bei Luftangriffen der Alliierten im März 1944 zertrümmert worden (Ronneberger, 2021, S. 27). Die weitgehende Zerstörung lebensnotwendiger Infrastrukturen führte zu einer schweren Wohnungsnot nach dem Krieg. In Frankfurt wurde die Wohnungsfrage verschärft durch ein starkes Bevölkerungswachstum nach 1945, das durch die Rückkehr von mehr als 80.000 Heimatgeflüchteten »aus West- und Ostpreußen, Pommern und Schlesien sowie aus deutschen Siedlungsgebieten in der Tschechoslowakei und Südosteuropa« bis 1953 sowie die Unterbindung von *Displaced Persons*[4] hervorgerufen wurde (Wedel, 2009a). Die Einwohnerzahl der Stadt wuchs von 269.000 im Jahr der bedingungslosen Kapitulation auf 683.081 im Jahr 1961 an (Tharun & Körner, 2001, S. 162f.), wodurch der Wohnungsneubau zu einer immer dringenderen Notwendigkeit wurde.

Die »Lösung der Wohnungsfrage« wurde als wichtiger Faktor zur Stabilisierung der Demokratie und Wirtschaft angesehen und hatte daher höchste politische Priorität im Programm des »demokratischen Sozialismus« der Frankfurter SPD, die am 26. Mai 1946 mit 41 Prozent der Stimmen zur neuen Stadtregierung Frankfurts gewählt wurde. Für viele Jahre war die SPD in Frankfurt (und Hessen), die dem linken Parteiflügel angehörte (Wedel, 2009b), politische Vorreiterin und konnte Frankfurt durch die zahlreichen erreichten Verbesserungen im Zuge des Wiederaufbaus das Image einer zukunftsorientierten Stadt verleihen. Die positive ökonomische und soziale Entwicklung in den 1950er

4 Als *Displaced Persons* (DP) werden Zivilpersonen bezeichnet, die infolge kriegsbedingter Umstände außerhalb ihres Herkunftslandes lebten und ohne externe Unterstützung weder in ihre Heimat zurückkehren noch an einem anderen Ort dauerhaft Fuß fassen konnten.

https://doi.org/10.14361/9783839467671-201 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

Jahren trug maßgeblich zur Beliebtheit der Partei bei, wobei insbesondere die Anzahl der errichteten Wohnungen und der neu geschaffenen Arbeitsplätze die Erholung des städtischen Lebens und der Wirtschaft ermöglichten. Da Bauland in den Innenstadtlagen zunehmend knapper wurde, entstanden ab den 1950er Jahren zahlreiche Großwohnsiedlungen im Westen der Stadt (FAZ 09.03.1963), unter anderem die HDS in Sossenheim. Die intensive Bautätigkeit gemeinnütziger Wohnungsbaugesellschaften zu dieser Zeit wurde sowohl von der Stadtregierung[5] als auch durch die Bundespolitik vorangetrieben. Dabei wurden die Ziele Wiederaufbau und Stabilisierung gesellschaftlicher Verhältnisse mit den Forderungen der Lohnabhängigen nach bezahlbarem Wohnraum und Arbeitsplätzen sowie mit den Akkumulationsinteressen der Bauwirtschaft und des Industriekapitals zu einer ›Kompromissformel‹ verbunden, dem Sozialen Wohnungsbau.

Nach dem Zweiten Weltkrieg setzte sich der Wohlfahrtsstaat »als Antwort auf die Krise des Kapitalismus« (Vollmer, 2019, S. 57) in Westdeutschland durch. Dies war verbunden mit weitreichenden staatlichen Interventionen in den Wohnungssektor, die auf eine Ausweitung von Maßnahmen der Dekommodifizierung des Wohnens abzielten (Schönig, 2020). Vorrangig waren es gemeinnützig wirtschaftende Wohnungsunternehmen, die in diesen Jahrzehnten das staatliche Wohnungsbauprogramm zur Bekämpfung des gravierenden Wohnungsmangels nach dem Krieg umsetzten. Zu den gemeinnützigen Wohnungsunternehmen gehörten folgende vier Teilgruppen: kommunale, industriegebundene, kirchlich/gewerkschaftliche und genossenschaftliche (Novy, 1985). Der Vorsprung dieser Wohnungsunternehmen resultierte daraus, dass bereits 1940 durch das unter der NS-Herrschaft erlassene Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) die Grundlagen für den Massenwohnungsbau nach Kriegsende gelegt worden waren. Somit mussten 1945 keine neuen Strukturen und Unternehmen geschaffen werden, was die rasche Ausdehnung des Wohnungsbauvolumens ermöglichte. Die erprobten Prinzipien der Gemeinnützigkeit, wie die Begrenzung der Gewinnausschüttung auf vier Prozent des eingesetzten Eigenkapitals, die Vermögensbindung, die Überschussbindung (Baupflicht) und die Zweckbindung, also Beschränkung der Geschäftstätigkeit auf den Bau, die Vermietung und Verwaltung sogenannter Kleinwohnungen (anstelle der später formulierten Einkommensgrenzen) und das Dauerwohnrecht sowie die Kostenmiete, wurden in die Gesetzgebung des sozialen Wohnungsbaus übernommen. Nach Kriegsende standen eingespielte und leistungsstarke Unternehmen bereit, die durch die Währungsreform und staatliche Zuschüsse den Mangel an Baumaterial und Finanzierungsschwierigkeiten überwanden, wodurch der Wohnungsbau schnell aus-

5 Der politische Kurs der sozialdemokratischen Nachkriegsregierung unter Oberbürgermeister Walter Kolb zielte ab auf die Stärkung der lokalen Wirtschaft und eine konsequente Internationalisierung der Stadt, um Frankfurt »als führendes Wirtschafts- und Finanzzentrum der neuen Republik« zu etablieren (Ronneberger, 2021, S. 27). Unter Hans Kampfmeyer, dem Leiter des Planungsamtes von 1956 bis 1972, wurde die Stadtentwicklung auf diesen Kurs ausgerichtet und orientierte sich folglich prioritär an wirtschaftlichen Interessen und dem Projekt der Internationalisierung, was der Stadt bald das Image eines »Mainhattan Deutschlands« einbrachte (ebd., S. 28). Mit dem erfolgreichen Wiederaufbau der Stadt und dem wirtschaftlichen Aufschwung in den Nachkriegsjahren festigten die Sozialdemokraten ihre politische Dominanz in der Stadt (und auf Landesebene in Hessen) für viele Jahrzehnte.

https://doi.org/10.14361/9783839467671-201 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

geweitet werden konnte (von Roncador, 2006, S. 197). Dies kam sowohl den politischen Parteien als auch den gemeinnützigen Wohnungsunternehmen zugute.

Zwischen 1945 und den frühen 1970er Jahren erlebte der öffentlich geförderte Bau von Großwohnsiedlungen für untere und mittlere Einkommensschichten seinen quantitativen Höhepunkt. Diese »Blütezeit des fordistischen sozialen Wohnungsbaus« (Schönig, 2020, S. 4, Trans. TL) wurde durch weitreichende staatliche Fördermaßnahmen ermöglicht. Obwohl die bürgerlichen Parteien die Wiederherstellung eines wettbewerbswirtschaftlichen Marktes im Bereich des Wohnens von Anfang anstrebten (Haderer, 2018), herrschte unter den neu gegründeten demokratischen Parteien allgemeiner Konsens, dass ein umfangreiches staatlich koordiniertes Neubau- und Wiederaufbauprogramm nach 1945 notwendig war, um die Wohnungsnot abzubauen und politische Unruhen zu vermeiden. Der Mangel an Wohnraum lag 1950 bei rund fünf bis sechs Millionen Wohnungen (Wagner-Kyora, 2005, S. 840). Man war sich im Klaren darüber, dass allein die geschwächte Privatwirtschaft diese massive Wohnungsnot nicht würde bewältigen können (Tharun & Körner, 2001, S. 165). Daher griff der Staat steuernd und stimulierend in den Akkumulationsprozess ein. Petsch (2007a) führt in einem Aufsatz zum Wohnungsbau der 1950er Jahre in der BRD aus: »Bund, Länder und Gemeinden investierten wie private Unternehmen mit gesellschaftlichem und nicht privatem Kapital in Produktionszweige, die für die Privatwirtschaft nicht rentabel, aber notwendig sind.« (S. 397) Das Zitat verdeutlicht, dass die weitreichenden Interventionen der Nachkriegsjahrzehnte in das Segment des bezahlbaren Wohnungsbaus einerseits dem sozialpolitischen Ziel der Wohnraumversorgung der breiten Bevölkerung dienten und andererseits die Investitionstätigkeit der Wohnungswirtschaft stimulieren sollten, also wirtschaftspolitischen Zielsetzungen dienlich waren (Krummacher, 1981, S. 76ff.).

Nach dem Zweiten Weltkrieg wurde in Westdeutschland ein in der internationalen komparativen Wohnungsforschung als Sondermodell bezeichnetes Programm des sozialen Wohnungsbaus entwickelt, was sich zunächst an »breite Schichten der Bevölkerung« richtete.[6] Im Sinne des bundesrepublikanischen Ordoliberalismus sollten zeitlich begrenzte staatliche Interventionen in den Markt die sozialen Verwerfungen einer liberalen Wirtschaft im Bereich des Wohnens einhegen, bis die gesellschaftliche Stabilität wieder hergestellt sein würde (Schönig, 2018, S. 228f.). Gleichzeitig sollte das Programm umfangreiche Beschäftigungsmöglichkeiten für die vielen Arbeitslosen im Lande schaffen.[7] Um das Versprechen von Wohlstand für alle auch in Krisenzeiten aufrechtzuerhalten, intensivierte der Staat Maßnahmen zur Regulation und Steuerung der Wohnraum-

6 § 1 Abs. 1 des ersten WoBauG vom 28. März 1950 definiert den Begriff des sozialen Wohnungsbaus als Bau von Wohnungen, Ein- und Zweifamilienhäusern und Kleinsiedlungen, die »nach Größe, Ausstattung und Miete (Lasten) für die breiten Schichten des Volkes bestimmt und geeignet sind«. Erst mit dem zweiten WoBauG von 1956 wurde eine Einschränkung durch eine festgelegte Einkommensgrenze eingeführt. Mit dem Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) von 2001, welches das bis dahin geltende zweite WoBauG ersetzte, wurde das soziale Segment des Wohnungsmarktes auf jene reduziert, »die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können und auf Unterstützung angewiesen sind« (WoFG, § 1 Abs. 2), was gemeinhin als Residualisierung des sozialen Wohnungsbaus bezeichnet wird.

7 Dem Baugewerbe fiel im Rahmen der Arbeitsbeschaffung und der Mittelstandspolitik der »sozialen Marktwirtschaft« der Nachkriegsjahre eine Schlüsselrolle zu. Nach Petsch (2007a) trug die

https://doi.org/10.14361/9783839467671-201 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

versorgung. Das erste Wohnungsbaugesetz (WoBauG) von 1950 schrieb in § 1 fest, dass »Bund, Länder, Gemeinden und Gemeindeverbände […] den Wohnungsbau unter besonderer Bevorzugung des Baues von Wohnungen, die nach Größe, Ausstattung und Miete (Lasten) für die breiten Schichten des Volkes bestimmt und geeignet sind (sozialer Wohnungsbau), als vordringliche Aufgabe zu fördern [haben]«. Diese Vorrangstellung sollte ermöglichen, dass in den folgenden sechs Jahren 1,8 Millionen Sozialwohnungen errichtet werden. Staatliche Eingriffe regulierten im Rahmen der bis 1960 bestehenden Wohnungszwangswirtschaft auch die Wohnraumbewirtschaftung im Bestand, unter anderem durch Mietpreisregulation und eine staatlich koordinierte Wohnungsvergabe (Vollmer, 2019, S. 57). Bis 1956 galt für geförderte Wohnungen die sogenannte Richtsatzmiete, ab dem 2. WoBauG vom 27. Juni 1956 die sogenannte zulässige Miete, die dem Prinzip der Kostenmiete entsprach.

Eine dauerhafte Dekommodifizierung des Marktsektors war jedoch nicht beabsichtigt. Vielmehr unterlag die Wohnungsproduktion nach wie vor kapitalistischen Logiken: Zinslose Darlehen und direkte Subventionen wurden Wohnungsbauunternehmen im Gegenzug für die Preis- und Belegungsbindung der Wohnungen garantiert. Das Förderprogramm des sozialen Wohnungsbaus entzog den geschaffenen Wohnraum jedoch nur vorübergehend dem Marktgeschehen, ohne das marktwirtschaftliche System im Bereich des Wohnens als solches in Frage zu stellen (Niethammer, 2020 [1988]). Die Objektförderung sicherte Preis- und Belegungsbindungen der geschaffenen Wohnungen nur so lange, bis die von den Bauherren in Anspruch genommenen Darlehen zurückgezahlt waren (meist zwischen 15 und 30 Jahren). Ab 1956 war auch eine frühzeitige Rückzahlung der Darlehen möglich (mit fünfjähriger Nachwirkfrist, die ab 1974 auf zehn Jahre ausgedehnt wurde), wodurch die Bindungsfrist durch die Bauunternehmen verkürzt und der Übergang der Wohnungen in den freien Markt, also die Kommodifizierung, beschleunigt werden konnte. Der soziale Wohnungsbau garantierte also, anders als in anderen europäischen Wohlfahrtsstaaten, nur eine »soziale Zwischennutzung« (Donner, 2000, S. 200) öffentlich geförderter Wohnungen. Nach Rückzahlung der Darlehen »hatten die Eigentümer die volle rechtliche Verfügungsgewalt über die mit staatlichen Fördermitteln errichteten Sozialwohnungen und konnten sie zu Marktpreisen vermieten« (Schönig, 2020, S. 3, Trans. TL). Dieses Modell war für Bauunternehmen und Investoren äußerst attraktiv, da sie mit ihren Investitionen keinerlei Risiko eingingen. Neben der nur temporär gültigen Bindung der Wohnungen stellt der Empfängerkreis der Fördermittel eine weitere Besonderheit des sozialen Wohnungsbaus in der BRD dar: Gemeinnützige Wohnungsunternehmen als Subventionsempfänger sind gleichgestellt mit privaten Bauherren, weshalb Sozialwohnungen sowohl von öffentlichen als auch privaten Wohnungsbaugesellschaften errichtet und bewirtschaftet wurden und werden.

Die Erfolge des staatlich gelenkten Wohnungsbaus in den 1950er Jahren waren beachtlich: Zwischen 1949 und 1956 wurden 3 Millionen Wohnungen gebaut, bis 1960 stieg die Zahl auf rund fünf Millionen an. Der Anteil der Sozialwohnungen an allen gebauten Wohnungen betrug zeitweise fast 70 Prozent (Petsch, 2007, S. 398). Ab 1960 wurde die

Wohnungsbaupolitik der 50er Jahre entscheidend dazu bei, dass die Arbeitslosenquote in der BRD von 11 Prozent im Jahr 1950 auf 3,7 Prozent im Jahr 1957 sank (S. 397).

https://doi.org/10.14361/9783839467671-201 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

Wohnungspolitik in Westdeutschland schrittweise dereguliert[8] und es wurden stärker marktorientierte Instrumente wie Wohngeld (Subjektförderung) eingeführt (Heinelt & Egner, 2006). Die Fördermittel für den sozialen Wohnungsbau (Objektförderung) wurden sukzessive reduziert; prioritär wurde die Eigenheimförderung bezuschusst. Dieses Modell entsprach dem konservativ-korporatistischen Wohlfahrtsregime der westdeutschen Nachkriegszeit und der fordistischen Organisation des Kapitalismus, die auf privatem Massenkonsum, konservativer Familienpolitik sowie gesellschaftlichem Wohlstand und sozialer Sicherheit beruhte. Ab den 1980ern setzte dann im Zuge der konservativ-liberalen Wende unter der Regierung Helmut Kohls ein systematischer Umbau der sozialen Wohnraumversorgung ein, der zu einem Rückzug des Staates aus der Förderung des sozialen Marktsegmentes führte (Schönig, 2018, S. 230). Da das WGG von 1940 weiterhin galt, das die Bewirtschaftung von Wohnraum und die Vermietungspraxis gemeinnütziger Unternehmen regulierte, waren trotz der neoliberalen Reorganisation der Wohnraumversorgung ab den 1970er Jahren große Teile des Mietwohnungsbestandes in der BRD bis 1990 (teil-)dekommodifiziert; somit waren die Bewohner*innen vor Verdrängung weitgehend geschützt.

Die mit den staatlichen Fördermitteln finanzierten Wohnungen für die »breiten Schichten des Volkes« wurden vornehmlich in Form von Großwohnsiedlungen realisiert. Obwohl später als Symbol für gesellschaftliche Desintegration in Verruf geraten (Zupan, 2015, S. 187), repräsentierten die moderne Wohnarchitektur und der verdichtete Städtebau der Nachkriegsmoderne ursprünglich eine soziale Vision: »die Idee, die Vorzüge von wirtschaftlichem Wachstum und Wohlstand gesellschaftlich zu verteilen und Wohnraum für alle bezahlbar zu machen« (Schönig, 2020, S. 5, trans. TL). Charakteristisch für den Wohnungsbau der 50er und 60er Jahre waren monofunktionale Siedlungen mit standardisierten Wohnungsgrundrissen. Viele der geschaffenen Wohnsiedlungen wurden als hochverdichtete Satelliten am Stadtrand errichtet, meist fehlte die soziale und Versorgungsinfrastruktur fast vollständig. Darüber hinaus war der fordistische Städtebau durch eine funktionale und räumliche Trennung von Erwerbs- und Reproduktionsarbeit gekennzeichnet (Häußermann et al., 2008, S. 135ff.). Die mit der Organisation der Wohnraumversorgung geschaffene Trennung von Lohnarbeit (in der Stadt/Fabrik) und Reproduktion (am Stadtrand in der Siedlung) ging mit einer hierarchischen Arbeitsteilung zwischen den Geschlechtern einher. Auch die räumlichen Strukturen der Wohnsiedlungen und die Grundrisse der Wohneinheiten manifestierten vielfach den gesellschaftlichen Idealtypus der heteronormativen Kleinfamilie und die damit verknüpften konservativ-patriarchalen Reproduktionsmodelle.

Das oben dargestellte fordistische Paradigma des sozialen Wohnungsbaus als politisches Programm und planerisches Leitbild prägte auch die Entwicklung der HDS in Sossenheim.

8 Mit dem Gesetz über den Abbau der Wohnungszwangswirtschaft und über soziales Miet- und Wohnrecht vom 23.06.1960 erfolgte endgültig die Liberalisierung des Wohnungsmarktes in Westdeutschland. Mit diesem Gesetz wurden die staatliche Wohnraumbewirtschaftung und der Miet- und Bodenpreisstopp aufgehoben (Petsch, 2007, S. 398).

https://doi.org/10.14361/9783839467671-201 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

6.1.3 Gemeinnützige Bewirtschaftung der Arbeitersiedlung durch die Neue Heimat

Die in der ursprünglichen Planung als »Sossenheim Nord-West« bezeichnete Großwohnsiedlung wurde zwischen 1959 und 1962 von der gemeinnützigen *GEWOBAG Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsbaugesellschaft Frankfurt a.M.* errichtet (HKB 08.05.1969), die 1960 unter dem Namen *Neue Heimat Südwest* in die gewerkschaftseigene Unternehmensgruppe *Neue Heimat (NH)* integriert wurde. Im Jahr 1969 wurde die Siedlung auf Antrag der evangelischen Gemeinde Sossenheim nach dem Schweizer Humanisten Henri Dunant benannt, der als Mitbegründer des Roten Kreuzes bekannt wurde (HKB 08.05.1969).

Abbildung 18 und 19: Übersichtsplan der Siedlung »Sossenheim Nord-West« (links); Henri-Dunant-Siedlung und umliegende Wohnbebauung aus der Vogelperspektive, Luftbild vom 11.03.1975 (rechts)

Quelle: Hamburgisches Architekturarchiv, Copyright Karte: GEWOBAG Frankfurt, Neue Heimat Monatshefte 8/1960, S. 2 (links); Institut für Stadtgeschichte Frankfurt S7FR12455, Copyright Foto: Rudi Goebel (rechts)

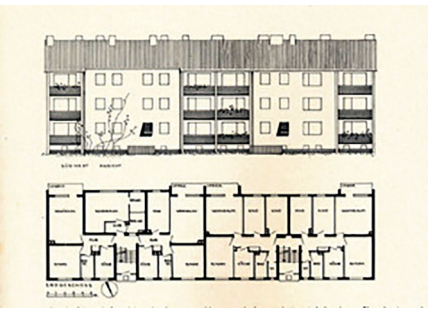
Architektur und Städtebau der HDS: Charakteristisch für die Architektur der Großwohnsiedlung ist ihre moderne Ästhetik und die funktionale städtebauliche Gestaltung. Die Siedlung ist in locker gegliederter Zeilenbauweise errichtet. 1.056 Mietwohnungen mit ein bis dreieinhalb Zimmern fächern sich in drei- bis fünfgeschossigen Etagenbauten entlang des ovalen Dunantrings sowie dreier Querstraßen auf (siehe Abb. 18, 19). Diese Architektur ist typisch für »den Stil des schnellen Aufbaus anfangs der sechziger Jahre mit ziemlich gleichförmigen mittelhohen Giebelhäusern, längs und quer aneinandergereiht« (FAZ 13.04.1971). Ergänzt werden die Geschosswohnbauten von 32 Einfamilienhäusern und Garagenbauten westlich der Wohnblöcke am Dunantring (Neue Heimat, 1960, S. 10). Die Größe der Wohneinheiten variiert laut den ursprünglichen Plänen zwischen 28 m² für eine Einzimmerwohnung und 78 m² für Dreieinhalb-Zimmer-Wohnungen. Die Mehrzahl der Wohnungen hat zweieinhalb oder drei Zimmer. Durch die Planung mehrerer Wohnungstypen innerhalb eines einzelnen Baublocks (siehe Abb. 20) sollte ermöglicht werden, dass Haushalte unterschiedlicher Familiengröße in einem Gebäude zusammenleben (ebd.). Im Jahr 1975 wurde die Siedlung durch

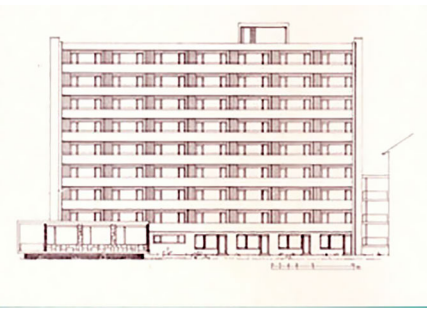
https://doi.org/10.14361/9783839467671-201 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

den Bau eines Punkthochhauses mit 16 Stockwerken erweitert (siehe Abb. 19), wodurch zusätzlich 96 Wohnungen in der Siedlung entstanden. Die Ausstattung der Apartments war sehr einfach gehalten, wie dem Rückblick eines Bewohners aus dem Jahr 1987 zu entnehmen ist: »Beheizung mit Kohleöfen, ein Ofen in der Küche (ohne Kohleneinschub) und nur ein weiterer Ofen für die gesamte Wohnung. Der Toilettendeckel bestand nur aus einem Ring, das Bad war nicht zum Duschen eingerichtet.« (Diskussionsbeitrag vom 30.08.1987 des 1. Vorsitzenden Wilfried Hädrich des Mietervereins HDS zum Wohnbund Projekttag »Mieterrechte und Mietermitbestimmung«)

Die Siedlung am Dunantring zeichnet sich durch großzügige Grünflächen zwischen den drei- bis fünfgeschossigen Gebäudeblöcken aus, die eine parkähnliche Atmosphäre in der HDS schaffen. Ergänzt wurde der großzügige Städtebau durch zur Siedlung gehörende öffentliche Einrichtungen wie einen Kindergarten, eine Grundschule, einen Kiosk und einen kleinen Supermarkt. Außerdem verfügt die Siedlung über ein neungeschossiges Gebäude mit 60 Einzimmerwohnungen für ältere Menschen (siehe Abb. 21; 23), an das ein Gemeinschaftspavillon angrenzt, der als »Treffpunkt […] für Geselligkeit« (ebd., S. 5) geplant und von der *Arbeiterwohlfahrt (AWO)* betrieben wurde. In den Planungen für die Siedlung angelegt waren auch zahlreiche Spiel- und Sportmöglichkeiten. Neben einer Bocciabahn und Tischtennistischen zwischen den Häuserzeilen verfügte die HDS über eine Vielzahl an Kinderspielplätzen (FAZ 13.04.1971). Gemeinschaftlich nutzbare Räume wie kleine Spielplätze zwischen den Gebäudeblöcken und ein Kiosk in der Siedlung dienten als soziale Treffpunkte und unterstützten die Entstehung von Kollektivität in der Nachbarschaft, wie eine langjährige Bewohnerin im Interview berichtete (Interview HDS_6, 25.02.23). Auch soziale Aktivitäten wie ein jährliches Mieterfest trugen dazu bei, Gefühle der Gemeinschaft und Zugehörigkeit zur Siedlung unter den Mieter*innen zu stärken.

Abbildung 20–23: Geschossgrundriss und Ansichtsskizze (Süd-West) eines dreigeschossigen Wohnhauses mit vier verschiedenen Wohnungstypen (links oben); Ansichtsskizze des neungeschossigen Wohnheims für alte Leute mit Gemeinschaftspavillon (rechts oben); Aufnahme der fertiggestellten Dunantsiedlung (links unten); Ansicht der Altenwohnanlage (rechts unten)





https://doi.org/10.14361/9783839467671-201 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

Quellen: Hamburgisches Architekturarchiv, Copyright Grundriss und Ansichtsskizzen: Neue Heimat Monatshefte 8/1960, S. 6 (links oben); Neue Heimat Monatshefte 8/1960, S. 4 (rechts oben); NH Nachlass Hamburgisches Architekturarchiv NH_01_07_04_40_Sossenheim, Copyright Fotos: Neue Heimat Hamburg (links unten); NH Nachlass Hamburgisches Architekturarchiv NH_2_1_07_1_Sossenheim, Copyright Fotos: Neue Heimat Hamburg, Foto Grieshaber Frankfurt (rechts unten)

Durch ihre satellitenartige Stellung ist die Siedlung vom Rest des Stadtteils weitestgehend abgetrennt und wirkt autark. Nur über eine Erschließungsstraße, die Kurmainzerstraße im Süden, ist sie mit den umliegenden Quartieren Sossenheims verbunden. Auch von der Frankfurter Innenstadt ist die Siedlung abgeschnitten: Es gibt nur eine Busverbindung (Bus Nr. 50), die in Richtung Innenstadt fährt, was etwa 60 Minuten dauert, aber (noch) keine direkte S-Bahn-Verbindung.[9] Die Platzierung der Arbeitersiedlung ›am Rand der Stadt‹ kann dabei als Strategie der räumlichen Segmentierung gesellschaftlicher Klassen verstanden werden, insofern die für untere Einkommensschichten vorgesehenen Sozialwohnungen außerhalb zentraler, für Kapitalinvestitionen attraktiver Wohnlagen in der Innenstadt errichtet wurden.

Miethöhe und Vergabepraxis: Da die Mietwohnungen der HDS den Preis- und Belegungsbindungen des sozialen Wohnungsbaus nach dem 2. WoBauG unterlagen, war der Zugang zu den Wohnungen in der Siedlung am Dunantring beschränkt. Die geförderten Wohnungen waren Haushalten vorbehalten, deren Lohn die Einkommensgrenze des sozialen Wohnungsbaus nach § 25 des geltenden WoBauG nicht überstieg – diese Grenze wurde immer wieder überarbeitet und angepasst; es wurde jedoch vor allem die »›leistungsfähige‹ Arbeitnehmerschicht« (von Roncador, 2006, S. 190) gefördert. Anfang der 1960er Jahre wurden die Mietpreise für Sozialwohnungen entsprechend der ermäßigten Kostenmiete für subventionierte Mietwohnungen auf 2,50 D-Mark/m² festgelegt.[10] Doch schon Mitte der 1960er Jahre drängten die gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaften, allen voran die *NH,* aufgrund der schrittweisen Deregulierung der Wohnungspolitik, der Änderung der Förderungsmechanismen des sozialen Wohnungsbaus und

9 Die Regionaltangente West sieht eine S-Bahn-Haltestelle »Dunantsiedlung« vor, wodurch erstmals ein direkter Anschluss an die Frankfurter Innenstadt und den Flughafen entstehen würde.

10 Der soziale Wohnungsbau nach dem Zweiten Wohnungsbauförderungsgesetz von 1956 war grundsätzlich als Vertrags- und Finanzierungsinstrument organisiert. Die Mieten wurden durch verschiedene Formen der Subventionierung (Baukosten- und Aufwendungszuschüsse, Zinsverbilligungen) unter die Kostenmiete gesenkt und damit für die förderungsberechtigten Einkommensgruppen zugänglich gemacht (Neef, 1981).

https://doi.org/10.14361/9783839467671-201 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

der sukzessiven Rücknahme der öffentlichen Mittel für die Objektförderung auf eine Erhöhung der zulässigen Monatsmieten. Neben dem allgemeinen Anstieg der Baukosten zwangen die Kürzung der öffentlichen Zuschüsse und der billigen Darlehen der öffentlichen Hand die gemeinnützigen Unternehmen, sich bei Sparkassen und anderen Finanzinstituten Geld zu leihen (FAZ 02.02.1966). Dies führte zu einem Anstieg der Kapitalkosten, was wiederum die Kostenmieten in die Höhe trieb[11] und zu höheren Wohnkostenbelastungen für einkommensschwache Bevölkerungsgruppen führte. Zwischen 1960 und 1970 stiegen die Mieten im sozial geförderten Segment um rund 50 Prozent (4 bis 5 Prozent pro Jahr) und damit fast so stark wie die Mietpreise auf dem privaten Wohnungsmarkt (Neef, 1981, S. 236). Schönig (2020) stellt daher fest, dass »neu gebaute [Sozialwohnungen] für einkommensschwache Haushalte oft unerschwinglich waren« (S. 3, Trans. TL) Es ist also davon auszugehen, dass nicht die am stärksten deprivilegierten Haushalte[12] in die HDS einzogen, sondern Arbeiter*innen, die sich die Mieten der neu gebauten Sozialwohnungen mit ihrem Gehalt leisten konnten. Ab 1971 genossen Mieter*innen ein Dauerwohnrecht, das nur bei Vertragsbruch seitens der Mieter*innen oder im Fall von Eigenbedarf gekündigt werden konnte.[13] Insgesamte gewährten die gemeinnützige Bewirtschaftung der Wohnungen (Unternehmensbindung über WGG) sowie die Preis- und Belegungsbindungen des sozialen Wohnungsbaus (Objektbindungen) langfristig Sicherheit für die HDS-Mieter*innen.

Instandhaltung: Zur Bewirtschaftungspraxis der *NH* in den 1960er und 1970er Jahren konnten im Rahmen der Archivrecherche nur wenige, vereinzelte Aussagen von Bewohner*innen der HDS zusammengetragen werden. Aus ihnen lässt sich entnehmen, dass die Vermieterin die Instandhaltung der Wohnungen nicht immer sorgsam durchführte und Mängel häufig erst nach langen Wartezeiten behoben wurden (FR 28.09.1985). Stimmen aus der Mieterschaft, zum Beispiel die folgende Einordnung eines im Mieterverein organisierten Bewohners, verweisen rückblickend auf die Unzufriedenheit der Mieter*innen mit der Verwaltungspraxis des Unternehmens:

> »In den Jahren seit dem Erstbezug wurden Wohnungen und Mieter – aus Sicht der Betroffenen – mehr schlecht als recht durch die NHS [Neue Heimat Südwest] verwaltet.

11 Die Kostenmiete wurde so kalkuliert, dass die Mieten folgende Kosten decken sollten: erstens die Bewirtschaftungskosten (Kosten für Betrieb, Instandhaltung, Besteuerung und Abschreibung des Hauses; insgesamt circa 20 Prozent der Kostenmiete), zweitens die Kapitalkosten (abhängig von den Zinssätzen; Ende der 1960er Jahre machten diese aufgrund der reduzierten staatlichen Förderung und der Deregulierung 50 bis 70 Prozent der Kostenmiete aus) und drittens die Mindestverzinsung des Kapitals (die im sozialen Mietwohnungsbau gesetzlich auf 4 Prozent begrenzt war, also nur 5 bis 10 Prozent der Kostenmiete ausmachte) (Neef, 1981, S. 221; Becker, 1977).

12 Nach Ipsen (1976, S. 275) waren in den 60er und 70er Jahren vor allem Menschen in prekären Beschäftigungs- und Einkommensverhältnissen, vor allem ausländische Arbeitskräfte und Angehörige der untersten Lohngruppe sowie Studierende in Universitätsstädten, auf dem Wohnungsmarkt am stärksten benachteiligt

13 Die in den 1960er Jahren aufgrund des Abbaus der Wohnungszwangswirtschaft und damit des Mietenstopps in vielen Städten steigenden Mieten waren der Auslöser für eine Verschärfung der Bestimmungen gegen Mietwucher. Das Mietrechtsverbesserungsgesetz von 1971 stärkte die Rechte der Mieter*innen (Ringwald, 2020, S. 39f.).

https://doi.org/10.14361/9783839467671-201 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

> In der Regel sah das so aus, daß meist nur der Stärkere, also der Mieter mit dem stärkeren Durchsetzungsvermögen, seine Anliegen kurzfristig oder überhaupt verwirklichen konnte. In allen übrigen Fällen hat die NHS das Maß der Dinge bestimmt.« (Diskussionsbeitrag vom 30.08.1987 des 1. Vorsitzenden Wilfried Hädrich des Mietervereins HDS zum Wohnbund Projekttag »Mieterrechte und Mietermitbestimmung«)

Die Ausführungen des Bewohners deuten nicht nur auf eine aus Sicht der Mieter*innen unzulängliche Instandhaltung der ohnehin sehr einfach ausgestatteten Arbeiterwohnungen hin, sondern auch auf ein Dominanzverhältnis zwischen Vermieterin und Mieter*innen, auf das ich weiter unten eingehen werde.

Sozialstruktur der Siedlung: Planungsziel des Projektes »Sossenheim Nord-West«, was damals eines der »umfangreichsten Wohnungsbauprogramm[e] der Stadt« darstellte, war die »Entlastung des örtlichen Wohnungsmarktes« von Frankfurt (Neue Heimat, 1960, S. 1). In der Siedlung unterkommen sollten »etwa fünfzig Prozent Flüchtlinge, dazu noch Pendler und junge Ehepaare« (ebd.). Die Bautätigkeit in Sossenheim »sollte aber auch der Ansiedlung von Fachkräften für die nahegelegene Industrie dienen« (ebd.). Entsprechend dem gesetzten Planungsziel, sowohl Familien als auch Arbeiter*innen und ›Flüchtlinge‹ – es ist davon auszugehen, dass damit sowohl Heimatvertriebene als auch Gastarbeiter*innen[14] aus Italien, Griechenland und der Türkei gemeint waren – in der Sossenheimer Siedlung zu beheimaten, war die Sozialstruktur in der HDS von Anfang an durch eine hohe Diversität gekennzeichnet. Im Gegensatz zum überwiegend *Weißen* Kleinbürgertum des Sossenheimer Altstadtkerns war die Sozialstruktur in der HDS und den anderen Großwohnsiedlungen im Osten des Stadtzentrums durchmischt. Es lebten »[s]ehr viele migrantische Familien, auch deutsche Familien, aber auch alte Gewerkschafter« (Interview HDS_6, 25.02.23) in der Siedlung, erinnert sich eine langjährige Mieterin. Viele der Familien gehörten der Arbeiterklasse an und waren in umliegenden Industriebetrieben angestellt (ebd.).

Um die wohnungspolitische Programmatik, die mit dem Bau der Dunantsiedlung verfolgt wurde, zu verstehen, muss ein Blick auf die Bau- und Planungstätigkeit des Unternehmens *NH* (siehe Textbox »Neue Heimat«) geworfen werden.

In der Nachkriegszeit stellte der Wohnungskonzern *NH* das einflussreichste gemeinnützige Bau- und Wohnungsunternehmen Westdeutschlands dar und entwickelte sich bis Anfang der 1980er Jahre zum größten nichtstaatlichen Wohnungskonzern Europas. Bis 1982 errichteten die unter dem Konzerndach der *NH*-Gruppe versammelten Unternehmen mehr als 460.000 Wohnungen; hinzu kamen Bürogebäude, Krankenhäuser, Schwimmbäder, Einkaufszentren und vieles mehr. Das Unternehmen spielte als

14 Die Bundesregierung schloss 1955 das erste Anwerbeabkommen mit Italien, 1960 folgten Spanien und Griechenland, 1961 die Türkei, 1963 Marokko und Südkorea, 1964 Portugal, 1965 Tunesien und 1968 Jugoslawien. Statistisch befinden sich unter den häufigsten Herkunftsländern der Bewohner*innen Sossenheims mit Migrationshintergrund oder nichtdeutscher Staatsangehörigkeit einige dieser Länder: Türkei, Marokko, Italien, Polen sowie Bulgarien, Rumänien und Kroatien (vgl. Bürgeramt, Statistik und Wahlen Frankfurt a.M., 2021, S. 46; 48). Zusammen mit den Berichten langjähriger Mieter*innen und den Ausführungen von Körner und Ronneberger (1994) lässt sich aus diesen Daten schließen, dass in der HDS viele sogenannte Gastarbeiterfamilen lebten beziehungsweise in zweiter Generation heute noch ihr Zuhause haben.

https://doi.org/10.14361/9783839467671-201 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

»Treuhänder des öffentlichen Wohnungsbaus« (FAZ 03.05.1986) für viele Jahrzehnte eine zentrale Rolle in der Bundesrepublik und prägte seit der Hinwendung zum Städtebau in den 60er Jahren das Gesicht vieler Städte. »Kaum ein größerer westdeutscher Ort war ohne ›Neue Heimat‹.« (Der Spiegel 23.06.2019)

Die Unternehmensgruppe Neue Heimat

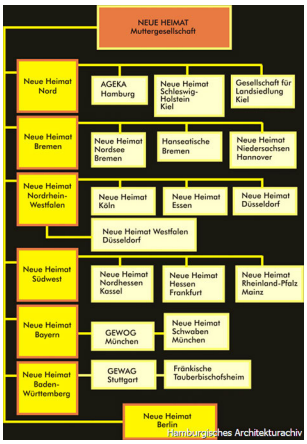
Durch den Zusammenschluss zahlreicher gewerkschaftlicher Wohnungsbaugesellschaften wurde 1954 die Neue Heimat Hamburg gegründet, aus der sich schrittweise ein expandierender Konzern entwickelte (Kaltenborn, 1986, S. 34). Unter der Geschäftsführung von Volkswirt Heinrich Plett, der SPD- und Gewerkschaftsmitglied war, wurde das Unternehmen auf Wachstum ausgerichtet und nach privatwirtschaftlichen Managementmethoden organisiert. Der vom Nachrichtenmagazin Der Spiegel (03.03.1959) als »Gewerkschafts-Baulöwe« betitelte Geschäftsführer baute den Mitarbeiterstab der NH von anfänglich 50 (1950) auf 5000 (1972) aus und gliederte weitere gewerkschaftliche Regionalunternehmen in den Konzern ein. Nach Pletts Tod übernahm 1963 Albert Vietor, ebenfalls SPD- und Gewerkschaftsmitglied, die Geschäftsführung der NH und baute die Aktivitäten im Bereich des Städtebaus und auf internationaler Ebene massiv aus. In den 60er Jahren entstanden mehrere kommerzielle, nicht gemeinnützige Tochtergesellschaften, da diese Geschäfte nicht mit den Prinzipien der Gemeinnützigkeit vereinbar waren (FAZ 03.05.1986). In den Jahren 1966 bis 1973 erreichte das Unternehmen den Höhepunkt seines Erfolges und stieg zum größten Wohnungsunternehmen Europas mit fast 100 Tochtergesellschaften auf. In Hessen verwaltete die NH rund 43.000 Wohneinheiten, unter ihnen die Henri-Dunant-Siedlung in Sossenheim.

Das Unternehmen bestand aus 27 regionalen gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaften (siehe Abb. 24) und war als Tochtergesellschaft des Deutschen Gewerkschaftsbundes (DGB) organisiert. Zentral für den Erfolg des Konzerns war der breite politische Rückhalt für sein Programm. »In seiner gemeinwirtschaftlich-gewerkschaftlichen Verfaßtheit war der Komplex *NH* die ›sozialistische‹ Ergänzung zum privatwirtschaftlichen ›Wiederaufbau‹, der sich angesichts sechs Millionen fehlender Wohnungen mit der Behebung der Wohnungsnot eine wesentliche legitimatorische Grundlage schuf.« (Deutscher Bundestag, 1987, S. 301) In der BRD avancierte die *NH* zum Innovationsführer bei der Modernisierung und Industrialisierung des standardisierten Massenmietwohnungsbaus nach dem Leitbild »Urbanität durch Dichte«. Zur »Blütezeit des deutschen Wirtschaftswunders« (Krämer, 2007, S. 107) widmete sich der Konzern in besonderem Maße dem sozialen Wohnungsbau; durchschnittlich 90 Prozent des *NH*-Wohnungsbestandes in Westdeutschland wurden im geförderten Mietwohnungssegment errichtet. Den fordistischen Sozialstaatsprinzipien verpflichtet, verkörperten die dichten Großwohnsiedlungen den Fortschrittsglauben der Wachstumsjahre nach dem Krieg. Die Bautätigkeit war ideologisch mit der Vision einer wirtschaftlichen und sozialen Modernisierung des Nachkriegsdeutschlands sowie dem politischen Wunsch verbunden, durch Architektur und Städtebau die Strukturen für eine neue demokratische und zugleich wettbewerbsfähige Gesellschaft zu schaffen. Bis Ende der 1970er Jahre genoss der expandierende Konzern das Vertrauen politischer Vertreter über Parteigrenzen hinweg (Lepik & Strobl, 2019, S. 6). Die Bautätigkeit des Unternehmens fungierte

https://doi.org/10.14361/9783839467671-201 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

als Instrument gewerkschaftlicher Strukturpolitik und war eng an die Agenda der SPD angelehnt. Das Unternehmen betonte öffentlich, insbesondere Gewerkschaftsmitglieder mit Wohnraum versorgen zu wollen, die Mitarbeitenden des Konzerns wurden dazu angehalten, der Gewerkschaft beizutreten (Interview_EX_GWH, 27.10.22). Mit der Beteiligung der SPD an der Bundesregierung ab 1966 gewann die *NH* auch auf nationaler Ebene an Einfluss.

Abbildung 24 und 25: Organigramm der Unternehmensgruppe Neue Heimat (links); Festzug der Henri-Dunant-Siedlung auf dem Höchster Schlossfest am 10.07.1977 (rechts)



Quelle: Hamburgisches Architekturarchiv, Copyright Diagramm: Neue Heimat Hamburg, online: *https://www.architekturarchiv-web.de/images/nhstruk.gif* (links), Institut für Stadtgeschichte Frankfurt S7Z1977/115, Copyright Foto: Hans Rempfer (rechts)

Vermietverhältnis: Im Allgemeinen war die Beziehung zwischen Mieter*innen und dem Wohnungskonzern *NH* bis in die 1970er Jahre durch ein paternalistischen Vermietverhältnis gekennzeichnet (Schubert, 2019, S. 272). Mit dem Bau und der Verwaltung relativ preisgünstiger Sozialwohnungen galten die Wohnwünsche der Menschen als befriedigt. Mitbestimmung durch die Mieter*innen gab es in den ersten Jahrzehnten keine; »Bewohner [wurden] als Konsumenten zwar mit den Mitteln der Marktforschung befragt, aber nicht als Individuen beteiligt« (Mönninger, 2019, S. 43). Stattdessen wurden Bewohner*innen durch die Öffentlichkeitsarbeit des Unternehmens konsensual eingebunden in das »protagonistische Planungsdenken der Neuen Heimat« (ebd.). Diese umfasste unter anderem die Herausgabe einer unternehmenseigenen Monatszeitschrift, Werbefilme sowie die Veranstaltung von Festen (siehe Abb. 25). Im Zuge der 1968er-Proteste fanden jedoch auch im Lebensbereich Wohnen die Forderungen nach mehr Mitbestimmung und Demokratisierung ihren Niederschlag. Die *NH* musste auf die wachsende Kritik an der Top-down-Unternehmenspolitik reagieren. Mieter*innen forderten mehr Transparenz und Mitbestimmung über ihre Wohn- und Lebensverhältnisse.

https://doi.org/10.14361/9783839467671-201 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

In Reaktion auf die immer dringlicheren Forderungen der Mieter*innen nach tatsächlicher Mitbestimmung setzte die *NH* ab 1972 sogenannte Mieterbeiräte in allen größeren Wohnanlagen ein (Schubert, 2019). Als gewähltes Vertretungsgremium der Mieterschaft (die Beteiligung an der Wahl sollte 20 Prozent der Bewohnerschaft nicht unterschreiten) sollten die mit Informations- und Beratungs-, jedoch nicht Mitbestimmungsfunktion (!) ausgestatteten Beiräte »das partnerschaftliche Verhältnis zwischen Mietern und Vermieter pflegen und fördern« (HKB 01.03.1983). Die Beiräte nahmen keine demokratisch legitimierte Mitbestimmungsfunktion in der Geschäftspolitik des Unternehmens ein und sollten sie auch nicht einnehmen; sie sollten in erster Linie der Vermeidung und Schlichtung von Konflikten zwischen Vermieterin und Mieterschaft dienen. Das heißt, die eingeführte Partizipation diente primär »als Maßnahme gegen zunehmende Kritik« (Strobl, 2019, S. 14) und löste folglich nicht das Machtungleichverhältnis zwischen der *NH* und den Mieter*innen auf, sondern schrieb die »[autoritäre] Fürsorglichkeit« (Mönninger, 2019, S. 43) durch eine Form der Befriedung fest.

Im Frühjahr 1983 wurde solches Beiratsgremium auch in der HDS in Sossenheim auf Veranlassung der Vermieterseite eingesetzt. Der auf drei Jahre gewählte *Mieterbeirat der Wohnanlage Henri-Dunant-Siedlung* bestand aus einem 14-köpfigen Gremium, einer Vorsitzenden, einem Schriftführer sowie zwölf Beiratsmitgliedern. Vorsitzende des Ausschusses wurde die SPD-Stadtverordnete Ilse Vaupel, die später, in den 1980er Jahren, eine führende Rolle in den Kämpfen gegen den Verkauf der Siedlung einnehmen sollte. Die meisten der anderen gewählten Mitglieder waren ebenfalls SPD-Mitglieder oder in der Gewerkschaft organisiert (HKB 01.03.1983).

Der Beirat sollte der Eigentümerin *NH Südwest* in beratender Funktion zur Seite stehen. Aufgabe des durch Wahlen legitimierten Vertretungsgremiums der HDS war es, der Vermieterseite »Verbesserungsvorschläge, Anregungen und Empfehlungen« (ebd.) zu unterbreiten. In monatlichen Sprechstunden ermöglichte der Beirat den Mieter*innen der Siedlung, ihre Anliegen vorzubringen, um diese Anliegen dann in Anwaltschaft der Bewohner*innen, als »Sprachrohr der Mieter« (FNP 15.12.1983), an die Eigentümerin weiterzugeben. Seine Aufgabengebiete umfassten Gemeinschaftseinrichtungen wie Grünflächen, Mülltonnen, Parkplätze, Außenanlagen und Waschräume sowie Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen (Schubert, 2019, S. 272). In diesen Belangen war die Vermieterseite verpflichtet, das Gremium zu konsultieren und vor Umsetzung einer entsprechenden Maßnahme *zu* informieren. Eine Besonderheit der unter der Führung der *NH Südwest* umgesetzten Mitbestimmung in Sossenheim war, dass die Mieterschaft in bestimmten Bereichen sogar tatsächlich mitentscheiden durfte. Dass Mieter*innen »weitgehend darüber mitbestimmen [konnten], wie die sogenannten Verfügungsräume sowie die Außenanalgen […] gestaltet werden« und »Einfluß darauf [hatten], wieviel Kinderspielstuben, Bastel- und Hobbyräume (oder gar ein Jugendzentrum) entstehen sollen« (FR 21.02.1974) war »[e]in für den Wohnungsbau neuartiges Modell« (ebd.). Auf Entscheidungen der Geschäftsführung hinsichtlich der Miethöhe, Instandhaltung und Modernisierung der Siedlung hatte das Gremium jedoch keinen die Geschäftsführung bindenden Einfluss.

Rückblickend bewertet ein Mitglied des später gegründeten Mietervereins der HDS die Arbeit des Mieterbeirats in den Jahren 1983 bis 1985 als ambivalent und verweist auf die nur begrenzt gewährte Einflussnahme:

https://doi.org/10.14361/9783839467671-201 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

> »Obwohl der Mieterbeirat einige Dinge verändern und/oder auf den Weg bringen konnte, muß im Großen und Ganzen festgestellt werden, daß die NHS bzw. deren Mitarbeiter im Wesentlichen dem Mieterbeirat und dessen Arbeit abwartend bis abweisend gegenüberstanden. Der Mieterbeirat wurde als Mittel zum Zweck benutzt. Diese Bewertung hat trotz mehrfacher, gegenteiliger Beteuerungen seitens der NHS Bestand. Mehrfach, zuletzt im Juni/Juli 1985, dachte der Mieterbeirat aus den vorg. Gründen über die eigene Auflösung nach. Nachdem die NHS zusagte, die Zusammenarbeit doch Ernst nehmen zu wollen und dem Mieterbeirat echte Befugnisse zugestehen wollte, arbeitete der Mieterbeirat doch weiter.« (Diskussionsbeitrag vom 30.08.1987 des 1. Vorsitzenden Wilfried Hädrich des Mietervereins HDS zum Wohnbund Projekttag »Mieterrechte und Mietermitbestimmung«)

Diese Darstellung der institutionalisierten Mietermitbestimmung deutet auf den Versuch der Eigentümerin hin, durch neu entwickelte Partizipationsverfahren die Interessen der zunehmend kritischen Mieterschaft einzuhegen.[15]

Gelebte Erfahrungen: Ex post konnte nur wenig zu den gelebten Erfahrungen der Bewohner*innen zur Zeit der gemeinnützigen Bewirtschaftung der Siedlung durch die *NH Südwest* in Erfahrung gebracht werden. Lediglich eine von der Eigentümerin beauftragte Bewohnerbefragung des Instituts GEWOS[16] aus den frühen 80er Jahren (HKB 27.08.1983) gibt Aufschluss über die Einstellung der Mieter*innen zu ihrem Zuhause in der HDS, bevor der erste Konflikt um die Kommodifizierung der Wohnungen und damit der erste soziale Kampf der Mieterschaft entfachte. Die 1983 veröffentlichten Ergebnisse der Studie zeigen, dass die meisten HDS-Mieter*innen mit ihrem Zuhause in der Siedlung zufrieden waren und sich in hohem Maße mit »ihrer Siedlung« (ebd.) identifizierten. Laut Ergebnissen der Studie schätzten die Menschen die modernen

15 Der Mieterbeirat in der HDS und anderen NH-Siedlungen hatte insofern eine Vorreiterfunktion, als dass sowohl auf kommunaler Ebene in Frankfurt unter Bürgermeister Rudi Sölch (bereits im September 1973) als auch auf Bundesebene (1975) führende Sozialdemokraten auf die verbindliche Einführung von Mieterbeiräten in gemeinnützigen Wohnungsunternehmen drängten. Die Idee, eine weitreichende Mieterbeteiligung an unternehmerischen Entscheidungen einzuführen, indem die Mieter*innen Sitz und Stimme im Aufsichtsrat der Unternehmen erhalten, was eine tatsächliche Demokratisierung der Entscheidungsprozesse auch in der Geschäftsführung bedeutet hätte, wurde jedoch nicht umgesetzt. Die Begründung lautete, dass die Entscheidungen der Unternehmensführung aufgrund der mit ihnen verbundenen wirtschaftlichen Verantwortung nicht an Laien delegiert werden könnten. Mieterräte seien also »nicht machbar« (Neue Heimat, 1975). Stattdessen wurden Mieterbeiräte nur mit beratender und vermittelnder Funktion eingesetzt.

16 Das *Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung (GEWOS)* wurde in den 1960er Jahren durch die gewerkschaftseigene Unternehmensgruppe NH gegründet, um die Akzeptanz der zunehmend stigmatisierten Sozialwohnungen in der Öffentlichkeit zu erhöhen und die Bau- und Bewirtschaftungsaktivitäten der NH gegenüber der Politik wissenschaftlich zu untermauern (Strobl, 2019, S. 14). Dieser Thinktank fungierte als »Brücke zwischen Forschung und Praxis« (Schubert, 2019, S. 297), um einerseits mit den Instrumenten der Stadt- und Marktforschung Entscheidungshilfen für die NH-Unternehmensstrategie zu liefern und andererseits Einfluss auf die wohnungs- und stadtentwicklungspolitischen Entscheidungen der Regierung zu nehmen. Durch das Unterhalten eines Büros in Bonn und die Besetzung des Beirats mit führenden Vertreter*innen aus Politik, Wohnungswirtschaft, Wissenschaft und Gewerkschaften saß das GEWOS dicht an den Schaltstellen der Wohnungspolitik (ebd., S. 299).

https://doi.org/10.14361/9783839467671-201 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

Wohnungsgrundrisse, die Gemeinschaftseinrichtungen der Anlage und die großzügigen Grünflächen in der Siedlung, wünschten sich jedoch mehr Sport- und Spielanlagen sowie Möglichkeiten zur Partizipation.

Dass die Mieter*innen sich mit ihrem Zuhause in der HDS in früheren Jahrzehnten identifizierten, bestätigt eine ehemalige Bewohnerin der Siedlung im Interview. Sie wohnte in den 1980er und 1990er Jahren mit ihren türkischen Eltern und drei Geschwistern in der HDS und lebte viele Jahre im Hochhaus der Siedlung an der Kurmainzer Straße. Im Gespräch hob sie die Wohnzufriedenheit der Familie und das starke Zugehörigkeitsgefühl zur Gemeinschaft der Nachbar*innen hervor (Interview HDS_6, 25.02.23). Der soziale Zusammenhalt in der Mieterschaft, insbesondere unter den zahlreichen migrantischen Familien in der HDS, sei stark gewesen. Nachbarschaftliche Kontakte und gemeinsame soziale Aktivitäten hätten zu einem Gefühl der Gemeinschaft und einem Klima der Solidarität in der Siedlung beigetragen.

6.1.4 Zwischenfazit

Insgesamt zeugen die Befunde über den Entstehungskontext der Siedlung im Sozialen Wohnungsbau der Nachkriegszeit und die Bewirtschaftung durch den gewerkschaftseigenen Wohnungskonzern *NH* bis in die frühen 1980er Jahre von der Einbettung des Lebens in der HDS in den fordistischen Wohlfahrtsstaatskompromiss der Nachkriegszeit. Zur Grundlage hatte dieser Kompromiss »eine ex-ante-Regulierung der Gewohnheiten einer Vielzahl von Menschen, die zu großen Kollektiven zusammengefasst waren« (Demirović, 2010, S. 147). Die einförmige Architektur der Wohnungen und die städtebauliche sowie infrastrukturelle Gestaltung der Siedlung in Sossenheim spiegelten die Gleichförmigkeit, Stabilität und Berechenbarkeit der kollektiven Alltagsgewohnheiten der Bewohner*innen aus der Arbeiterklasse wider. Dies verdeutlicht, dass die räumliche Materialität des Wohnens eine wesentliche Steuerungsgröße für die Durchsetzung bestimmter Reproduktionsverhältnisse darstellt. Dass Gesellschaft (wohnungs-)politisch planbar und programmierbar sein sollte, um die gewünschte Förderung des kleinfamilialen Privatlebens und des Konsumismus der Individuen zu erzielen, wurde durch das wissenschaftlich-technokratische Lösungsangebot des gewerkschaftseigenen Konzern *NH* entschieden unterstützt. Diese »Vergesellschaftung des Wohnens in ›Mietskasernen‹«, wie es Gerd Peter Werner 1987 beschreibt, »[befriedigte] zwar einen Bedarf«, allerdings zwang die in Beton gegossene Programmatik der *Neuen Heimat* »Familien eine Gesellschaftlichkeit auf, die nicht freiwillig gewählt, sondern der Not entsprungen war. Geprägt von gewerkschaftlichen Wertvorstellungen der 30er bzw. 50er Jahre war Wohnen der ›zweitrangige Ort‹ des Lebens, in dem am besten auch die ›Fabrikordnung‹ gilt.« (Deutscher Bundestag, 1987, S. 301f.) Das Zitat hebt hervor, dass die »produktive Ordnung« dieser Phase des Kapitalismus ganz wesentlich auch die »reproduktive Ordnung« geformt und durch diese Ordnung stabilisiert worden ist. Obschon die Teilhabe an Fortschritt, Wachstum, Chancengleichheit und Wohlstand für die Bewohner*innen durch die gemeinnützige und damit dem Markt zumindest in Teilen ferne Bewirtschaftung und Vermietung der Wohnungen in der HDS unterstützt wurde, hatten sich die Mieter*innen als Subjekte der durch das Wohnen hergestellten Normierung der Reproduktionsverhältnisse und dem paternalistischen Vermietverhältnis zu unterwerfen.

https://doi.org/10.14361/9783839467671-201 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

Auch das neu entwickelte Partizipationsverfahren eines siedlungseigenen Mieterbeirats, der als Vermittler zwischen Eigentümerin und Mieter*innen zu einem konfliktarmen Vermietverhältnis beitragen sollte, diente der Einhegung von sozialen Konflikten. Dass die Eigentümerin *NH* als »Treuhänder des öffentlichen Wohnungsbaus« (FAZ 03.05.1986) weniger an den sozialen Sicherheiten der Mieter*innen und damit dem Gebrauchswert der Wohnungen als an ihrer politischen Macht und ökonomischem Einfluss auf dem Wohnungsmarkt interessiert war, zeigt die Kommodifizierung des HDS in Folge des *NH*-Skandals Mitte der 1980er Jahre, den ich im nächsten Abschnitt aus Perspektive der sozialen Kämpfe diskutieren werde. Trotz des oben beschriebenen Dominanzverhältnisses zwischen der Eigentümerin und den Mieter*innen haben aber die sozialen Treffpunkte in der Siedlung und der Mieterbeirat als lokale Solidarstruktur entscheidende Voraussetzungen dafür geschaffen, dass Mieter*innen sich zusammengeschlossen und in sozialen Kämpfen gegen die ökonomische Inwertsetzung der Wohnungen protestiert haben.

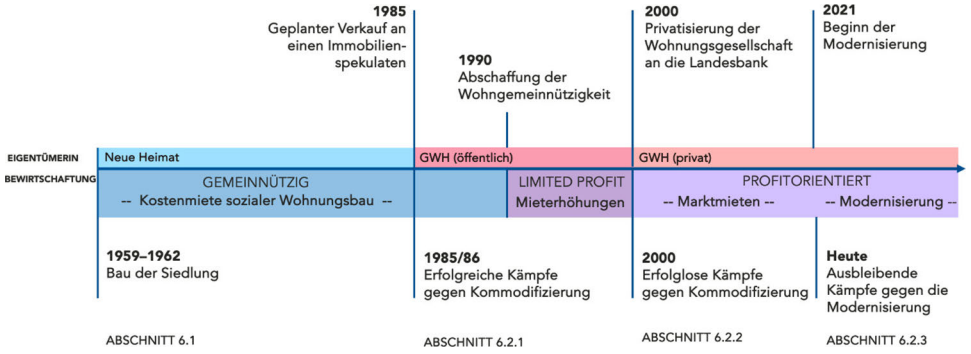
6.2 Soziale Kämpfe gegen Kommodifizierung von Wohnraum

In diesem Kapitel erörtere ich die sozialen Kämpfe der Mieter*innen der HDS gegen die Kommodifizierung ihrer Wohnungen in drei historischen Abschnitten: 1985/1986: Erfolgreiche Kämpfe gegen Kommodifizierung (6.2.1); 2000: Erfolglose Kämpfe gegen Kommodifizierung (6.2.2); Heute: Ausbleibende Kämpfe gegen Kommodifizierung (6.2.3). Diese sind auf Abbildung 26 zur Übersicht dargestellt. Ich skizziere erstens, wie und warum es jeweils zu den als Kommodifizierung gefassten Veränderungsprozessen kam. Zweitens erörtere ich, welche Umstände die konflikthafte Aushandlung dieser Situationen ermöglichten beziehungsweise später verunmöglichten. Im Fokus steht die Analyse der Bedingungen für erfolgreichen (oder nicht erfolgreichen) Widerstand der Bewohnerschaft gegen ökonomische Inwertsetzungsprozesse. Ich kontextualisiere die Kämpfe, indem ich die Eigentumsverhältnisse, Bewirtschaftungsweise und Vermietungspraxis der jeweiligen Periode, sofern es die Datenlage zulässt, vor Ort skizziere und in den strukturellen Kontext – transformierte Regulationsweisen im Bereich des Wohnens und sich verändernde Reproduktionsverhältnisse – einordne. Die aufgedeckten Ergebnisse geben einerseits Zeugnis der konkreten historischen Wohn- und Vermietverhältnisse vor Ort sowie deren Aushandlung durch die Bewohner*innen. Andererseits spiegeln sie aber auch exemplarisch wider, was der neoliberal reorganisierte Kapitalismus im Lebensbereich Wohnen bei einkommensschwachen Bewohner*innen anrichten und welche Folgen dies für die Handlungsfähigkeit der wohnenden Subjekte haben kann. Die Fallstudie zeigt, dass die neoliberale Reorganisation der Wohn- und Vermietverhältnisse, normalisiert als »gemeinsame Lebensweise«, »die Individuen voneinander [trennt]« (Demirović, 2010, S. 149). Diese Trennungen schränken das emanzipatorische Handlungspotenzial der Mieter*innen als kollektives Subjekt ein, wodurch der Widerstand erschwert und die Machtungleichverhältnisse zwischen der am Tauschwert interessierten Eigentümerin und den auf den Gebrauchswert angewiesenen, aber in partikularen Interessen individualisierten Bewohner*innen verschärft worden sind.

https://doi.org/10.14361/9783839467671-201 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

Es zeigen sich Zusammenhänge zwischen Kommodifizierung von Wohnraum und Entsolidarisierung unter benachbarten Mieter*innen.

Abbildung 26: Schematische Darstellung der sozialen Kämpfe gegen Kommodifizierung in der Henri-Dunant-Siedlung



Quelle: Eigene Darstellung auf der Grundlage von Archivrecherchen

6.2.1 1985/1986: Erfolgreiche Kämpfe gegen Kommodifizierung

In diesem Kapitel werden die sozialen Kämpfe der Mieter*innen gegen den Verkauf der HDS an einen Immobilienspekulaten in den Jahren 1985/1986 untersucht. Ich werde zunächst den Kontext und damit die Ursache für die Formierung von Widerstand aus der Mieterschaft beschreiben und anschließend näher auf den historischen Verlauf und die Erfolgsbedingungen der sozialen Kämpfe in der HDS eingehen. Zentrale Quellen für die hier rekonstruierten Ereignisse sind zwei Interviews mit Zeitzeugen, die in den 1980er Jahren die Abwicklung der *Neuen Heimat* in Hessen als wohnungspolitische Experten begleiteten (Interview EX_I, 17.10.22; Interview Ex_IV, 24.11.22) sowie gesammelte Dokumente des »Mietervereins Henri-Dunant-Siedlung e V.«, die mir über einen privaten Kontakt zum Mieterschutzverein »Mieter helfen Mietern Frankfurt e. V.« zugänglich gemacht worden sind. Diese Dokumente umfassen nicht nur eine Sammlung der veröffentlichten Presseartikel – die in Auszügen auch im *ISG* einzusehen sind – sondern auch auszugsweise den Briefverkehr zwischen der Eigentümerin der Siedlung und den Mieter*innen sowie Flugblätter, Unterstützerbriefe, Einladungsschreiben zu Kundgebungen und einige Exemplare der *Mieterzeitung* des Mietervereins der HDS. Die auf historischer Rekonstruktion der Ereignisse basierende Analyse des erfolgreichen Widerstands der Mieterschaft gegen Kommodifizierung zeigt dabei, dass die Unterstützung der sozialen Kämpfe durch die Sozialdemokratische Partei, die Gewerkschaften und andere politische Verbündete aus der Arbeiterbewegung sowie der starke soziale Zusammenhalt und das Beharrungsvermögen der Mieter*innen in ihrem Zusammenwirken den Erfolg des Widerstands in den 1980er Jahren ermöglicht haben.

https://doi.org/10.14361/9783839467671-201 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

6.2.1.1 Kontext: Der Neue-Heimat-Skandal

Bereits mit der ersten Ölkrise 1973 begann der verdeckte Niedergang des gewerkschaftseigenen Imperiums *NH*, der sich im Verlauf der 70er Jahre beschleunigen sollte, jedoch erst rund zehn Jahre später durch Berichte des Nachrichtenmagazins *Der Spiegel* öffentlich gemacht wurde und schließlich zum Ende des Konzerns führte. Die Verteuerung der Zinsen, der Rückgang der Wohnungsnachfrage im Eigenheim- und Mietwohnungssektor sowie die Kürzung staatlicher Förderungen und die Krise der Bauwirtschaft Ende der 1970er Jahre in der BRD belasteten das auf unbedingtes Wachstum ausgelegte Geschäftsmodell des *NH*-Konzerns (Mönninger, 2019, S. 46). Auch im Bereich des Städtebaus zeigten sich organisatorische und finanzielle Schwierigkeiten: Die geringe Eigenkapitalquote des Konzerns erschwerte zunehmend die Beschaffung von Krediten. Als Reaktion auf die Krise verkauften die Gesellschaften der *NH* Grundstücke und Wohnungen, um ›stille Reserven‹ aufzudecken, und entließen massenhaft Mitarbeitende. Die Liquiditätskrise des Konzerns konnte jedoch nicht mehr verhindert werden. 1980 belief sich die Verschuldung bereits auf 4,2 Milliarden D-Mark (ebd.). Hinzu kamen Leerstände und soziale Segregation in den Mietwohnanlagen, das Auslaufen objektbezogener Subventionen und eine Teuerung der Nebenkosten, was zu Mietpreissteigerungen und Verdrängung aus den Sozialsiedlungen führte und deutliche Spuren auf dem sozialen Image des selbst ernannten Vorzeigekonzerns hinterließ (Kramper, 2008). Das risikoreiche Auslandsgeschäft der nicht gemeinnützigen Tochtergesellschaft *Neue Heimat International* wurde zeitgleich ausgeweitet, da sich der Vorstand erhoffte, die Defizite des Inlandgeschäftes durch eine Expansion ins Ausland lösen zu können. Diese Hoffnung bewahrheitete sich jedoch nicht, im Gegenteil. Die *Neue Heimat International* wurde zum Risikofaktor für die gesamte Unternehmensgruppe und stand 1982 vor dem Konkurs.

Drei aufeinanderfolgende Berichte des Wochenmagazins *Der Spiegel* vom 8. und 15. Februar sowie 16. Mai 1982 deckten die Veruntreuung von Millionenbeträgen durch Vorstandsmitglieder des *NH*-Konzerns auf, was den Beginn des »spektakulären Zusammenbruch[s]« (Kramper, 2008) der *NH* markierte. Die Artikel machten öffentlich, dass sich einige Funktionäre über Jahre hinweg privat bereichert und durch ihre verdeckte Beteiligung an der Firma *Terrafinanz* von der Spekulation mit Baugrund profitiert hatten. Zudem hatte die *NH*-Unternehmensgruppe durch Missmanagement und das größenwahnsinnige Auslandsgeschäfte unter Pletts Nachfolger Albert Vietor einen Schuldenberg von insgesamt 700 Millionen D-Mark angehäuft. Ebenfalls öffentlich wurde, dass der Konzern Ende der 70er Jahre Vermögenswerte aus dem gemeinnützigen in den nicht gemeinnützigen Bereich verschoben hatte, was mit den Regeln der Gemeinnützigkeit nicht vereinbar war. In Reaktion auf das Öffentlichwerden des Skandals wurde 1982 ein neuer Vorstand eingesetzt, der sich um die finanzielle Sanierung des Konzerns bemühen sollte. Die *NH Städtebau* und *NH International* wurden umfirmiert und ihre Geschäfte durch die neuen Eigentümer – private Investoren – abgewickelt. Zur Konsolidierung des gemeinwirtschaftlichen Teils des Konzerns wurden im großen Stil Grundstücke und Wohnungen der Regionalgesellschaften verkauft.

Die Krise der *Neuen Heima*t stand »symbolisch für den Niedergang eines Regulierungsmechanismus, der lange Zeit von großer Bedeutung gewesen war« (ebd.) – die Wohnungsgemeinnützigkeit (vgl. Niethammer, 2020 [1988]). Der Skandal löste eine »politisch-moralische Vertrauenskrise« (Kaltenborn, 1986, S. 35) aus: Die gemeinnüt-

https://doi.org/10.14361/9783839467671-201 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

zige Wohnungswirtschaft und mit ihr die Gewerkschaften gerieten in Verruf, was die ohnehin geschwächte Sozialdemokratische Partei auf Bundes- und auch Landesebene in Hessen unter politischen Druck setzte.[17] Langfristig trug der *NH*-Skandal dazu bei, dass das Vorhaben, die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen abzuschaffen, in der Öffentlichkeit breite Unterstützung fand, obwohl bis Mitte 1987 die Stimmen für eine Reform des WGG überwogen.[18] Nach Jahren des Skandals trennte sich der DBG 1986 schließlich von der *Neuen Heimat*; der Konzern wurde abgewickelt. Auf lokaler Ebene führte die Abwicklung des Unternehmens in den Jahren nach 1982 zum massenhaften Verkauf von Wohnungen und Grundstücken. Zwischen 1984 und 1986 ging ein Großteil des Wohnungsbestandes der *NH*-Gesellschaften an die gegründete Auffanggesellschaft *Beteiligungsgesellschaft für Immobilien (BGI)* über, welche die Wohnungen sukzessive gewinnbringend verkaufen sollte, um die Unternehmensgruppe finanziell zu sanieren. Allein in Frankfurt wurden im Jahr 1985 20.000 Einheiten des *NH*-Portfolios an die *BGI* verkauft (Schwarz, 2019, S. 787), darunter auch die HDS in Sossenheim.

17 Im September 1982 zerbrach auf Bundesebene die sozialliberale Koalition unter Helmut Schmidt. Bei den vorgezogenen Bundestagswahlen im März 1983 wurde Helmut Kohl zum Bundeskanzler gewählt und es setzte eine »geistig-moralische Wende« (Zitat Kohl) hin zum Konservatismus ein, die gekennzeichnet war durch Sozialabbau, Deregulierung und Liberalisierung. Für einen Überblick über die Auswirkungen der sogenannten Konservativen Wende im Bereich der Wohnungspolitik siehe Matthias Bernt (2022, S. 86ff.). In Hessen ergab sich nach der durch die Grünen tolerierten Minderheitsregierung der SPD von 1983 bis 1987 (Kabinett Börner III) bei den Landtagswahlen 1987 erstmals eine knappe Mehrheit für eine CDU/FDP-Koalition unter Ministerpräsident Walter Wallmann. Damit setzte nach über 40 Jahren SPD-Regierung eine Wende in der Führung des Landes ein, die sich – bis auf die Jahre 1991 bis 1999 unter rot-grüner Führung – bis heute fortgesetzt hat.

18 Bereits zu Beginn der 1980er Jahre begann eine Diskussion um eine zeitgemäße Anpassung des seit 1940 im Wesentlichen unverändert gebliebenen WGG an die aktuellen Erfordernisse (vgl. Jenkis, 1986b für eine ausführliche Darstellung der Reformdebatten). Die wirtschaftlichen und sozialen Rahmenbedingungen der Wohnungswirtschaft hatten sich verändert (Kuhnert & Leps, 2017, S. 6f.): Der im WGG festgeschriebenen Baupflicht kamen die rund 1800 GWU nur noch in Ausnahmen nach (Strobel, 1982), es herrschte massenweise Leerstand und in Fachkreisen wurde vor dem Hintergrund des Abbaus der Subventionen für den Sozialen Wohnungsbau die Einführung einer Belegungsbindung für GWU diskutiert, um diese Unternehmen stärker als Instrument öffentlicher Wohnungsfürsorge einzusetzen (Jenkis, 1986b, S. 16ff.). Ab 1985 wendete sich die politische Debatte der Abschaffung der WGG zu, die durch das Ergebnis der im März 1984 eingesetzten »Unabhängigen Kommission zur Prüfung der steuerlichen Regelungen für gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsunternehmen« durch Bundesfinanzminister Stoltenberg, der kein Vertreter der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft oder Sozialpolitik angehörte, unterstützt wurde. Ausgehend von einer »Marktphilosophie« (Jenkis, 1986a, S. 167) kam die Kommission 1985 zu dem Ergebnis, dass »die historisch verdienstvollen Aufgaben der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft erfüllt seien und diese daher ersatzlos abgeschafft werden kann« (ebd.).

https://doi.org/10.14361/9783839467671-201 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

6.2.1.2 Drohender Verkauf der Siedlung an einen privaten Investor und die Formierung von organisiertem Widerstand

> »Da lag ein Zettel im Briefkasten, dass wir verkauft sind. Und alles änderte sich über Nacht.« (Vorsitzender des Mietervereins Henri-Dunant-Siedlung, zitiert in FR 08.08.2000)

Am 17. September 1985 wurde der Kaufvertrag der HDS an die BGI unterzeichnet und damit die geplante ökonomische Inwertsetzung der rund 1.100 sozial gebundenen Mietwohnungen in der Sossenheimer Siedlung rechtlich besiegelt. Fünf Tage später erfuhren die Bewohner*innen der HDS per Posteinwurf von dem Verkauf ihrer Wohnungen. Die NH Südwest teilte den Mieter*innen in einem Brief mit, dass »die angespannte wirtschaftliche Lage« den Verkauf großer Teile des unternehmenseigenen Wohnungsbestandes erforderlich mache; »bisher ruhende Reserven« müssten »mobilisiert und zur wirtschaftlichen Stabilisierung des Unternehmens eingesetzt werden« (Brief der *NH Südwest* an die Mieter*innen der HDS vom 23.09.85). Die Übergabe der Wohnungen der HDS an die neue Eigentümerin BGI sollte am 30. Dezember 1985 erfolgen. In dem Schreiben der Vermieterin wurden den von dem Verkauf betroffenen Bewohner*innen einige Zugeständnisse in Aussicht gestellt: Es seien besondere Maßnahmen zum Schutz der Mieter*innen vertraglich vereinbart worden: ein achtjähriger Schutz vor Eigenbedarfskündigungen; im Falle der Umwandlung in Eigentumswohnungen ein Vorkaufsrecht für die Mieter*innen, der Ausschluss von Luxusmodernisierungen und im Falle einer Weiterveräußerung ein Rechtsanspruch auf die Übertragung dieser Bindungen auf den Käufer.

Trotz der in Aussicht gestellten Sicherheiten fühlten sich die Mieter*innen der HDS von ihrer Vermieterin betrogen, weil sie befürchteten, dass die Siedlung – gemäß dem Geschäftszweck der gegründeten BGI, an welche die Siedlung verkauft worden war – gewinnbringend weiterverkauft und ihre sozialen Sicherheiten, wie das Dauerwohnrecht und die ermäßigten Sozialmieten, verloren gehen würden. Ein Bewohner wird in einem Bericht der FR zitiert: »[…] die betrügen die Leute, für die sie angeblich gemeinnützig gebaut haben.« (FR 25.09.85) Mehrere lokale Zeitungen berichteten über den »heimlichen Verkauf« der HDS (BILD 26.04.1986) mit Schlagzeilen wie »Mieter der Dunantsiedlung haben Angst vor Zukunft« (FNP 25.09.1985) oder »Da hilft nur bitterer Humor« (FR 25.09.1985). Die Bewohnerschaft habe mit »Unsicherheit, Angst, Empörung, Enttäuschung und einer Portion Sarkasmus« auf »den Handel mit ihren Wohnungen« (ebd.) reagiert. Insgesamt zeugen die in diesen Berichten dokumentierten Reaktionen der Mieterschaft auf den Verkauf ihrer Siedlung von politisch-moralischer Entrüstung ob einer identifizierten Ungerechtigkeit und einer empfundenen Verletzung der Verpflichtungen der gemeinnützigen Vermieterin und damit auch gegenüber dem sich als im Interesse der Arbeiterschaft positionierenden DGB. Eine wichtige Rolle in der Skandalisierung der Ereignisse und der Formierung kollektiven Widerstands spielte der Mieterbeirat der Siedlung.

*Der Mieterbeirat als Konfliktführer in Anwaltschaft der Bewohner*innen:* Von Anfang an organisierte der Mieterbeirat der HDS, der zwei Jahre zuvor auf Initiative der Eigentü-

https://doi.org/10.14361/9783839467671-201 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

merin *NH* gewählt worden war, eine kollektive konfrontative Reaktion auf den mit einer Wurfsendung bekannt gewordenen Verkauf der Siedlung. Die akute Gefahr des drohenden Verkaufs der Sozialwohnungen hatte das über Jahre hinweg etablierte kooperative Verhältnis zwischen der gemeinnützigen Eigentümerin und den Mieter*innen erschüttert. Das Auseinanderbrechen der stabil und sicher geglaubten Verhältnisse in der HDS schuf die Voraussetzungen dafür, dass Mieter*innen sich organisierten und eine gemeinsame Identität als politisches Subjekt formierten, die auf dem geteilten Interesse der Bewohner*innen aufbaute, sich dem Verkauf der Siedlung zu widersetzen, um die Gemeinnützigkeit der Wohnungen und damit die sozialen Sicherheiten der Mieter*innen zu erhalten. Durch die strategische Nutzung ihres Mandats als gewählte Vertretung der Mieterschaft nahm der Mieterbeirat in der Auseinandersetzung mit der Eigentümerin die Rolle eines, mit Vollmer gesprochen, »Träger[s] von Veränderung« (Vollmer, 2019, S. 31) ein. Es gelang den Bewohner*innen, formal organisiert in diesem Gremium, im Dialog mit Verbündeten aus der Arbeiterbewegung konkrete Alternativen zum Verkauf der Siedlung an die gewerkschaftseigene BGI auszuarbeiten. Unterstützt wurden ihre Forderungen durch den politischen und öffentlichen Diskurs seiner Zeit, der den Verkauf der HDS-Siedlung sowie die vielen weiteren »Inwertsetzungsverkäufe« von *NH*-Wohnungsbeständen Mitte der 1980er Jahre im Zuge des Skandals als Verstoß gegen den fordistischen Klassenkompromiss im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus einstufte und den Widerstand von Bewohner*innen als Mittel zur Wiederherstellung gerechter Verhältnisse legitimierte. Darüber hinaus förderte der 1983 gegründete *WohnBund e. V.*[19] die politische Organisierung von *NH*-Mieter*innen in der BRD und reiste durch das Land, um die vom Skandal betroffenen Bewohner*innen der *NH* zu beraten.

Bereits am Tag nach der Bekanntgabe des Verkaufs der Siedlung an die BGI, am 24. September 1985, reagierte der *Mieterbeirat* der HDS im Namen aller Mieter*innen und Mieter auf das Einwurfschreiben der Eigentümerin *NH Südwest*. Bei der zukünftigen Eigentümerin BGI, an die der Beirat sein Schreiben richtete, beschwerte sich der Beirat darüber, dass der Vorsitzende entgegen der 1982 mit Gründung des Gremiums beschlossenen Satzung nicht vorab über den Verkauf der Wohnanlage informiert worden war. Auf dieser Feststellung und dem damit verbundenen Hinweis eines Vertragsbruchs seitens der Eigentümerin *NH Südwest* aufbauend, wird in dem Schreiben um ein »umfangreiche[s] Gespräch« zwischen Mieterbeirat und BGI gebeten, um Fragen hinsichtlich der Weiterverkaufsabsichten der BGI, des Mieterschutzes und des Auslösens der Sozialbindungen in der HDS zu erörtern (Brief des Mieterbeirats Henri-Dunant-Siedlung an die

19 Der *WohnBund e. V.* wurde 1983 auf einem Kongress des Werkbunds in Darmstadt gegründet mit dem Ziel, »Mietern zu helfen und die Zerstörung preiswerten Wohnraums zu verhindern« (FR 03.09.1984). 1984 und 1985 organisierte der Verein zahlreiche Veranstaltungen für Mieter*innen, die von Siedlungsverkäufen im Zuge des NH-Skandals betroffen waren, unter anderem in Frankfurt-Sossenheim, um die lokalen Bewohnerschaften zur Organisierung ihrer Interessen in einem Mieterverein anzuregen. Viele der im Zuge des Widerstandes gegen die Wohnungsverkäufe der NH gegründeten Mietervereine schlossen sich den Landesverbänden des *WohnBunds* Mitte der 1980er Jahre an, um sozial verträgliche Alternativen zu den gewinnbringenden »Inwertsetzungsverkäufen« durch die *BGI* und Modelle der Überführung ehemaliger NH-Siedlungen in öffentliches Eigentum zu erarbeiten. Bis heute tritt der *WohnBund* für eine gemeinwohlorientierte Wohnungspolitik und progressive Alternativen ein.

https://doi.org/10.14361/9783839467671-201 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

BG-Immobilien GmbH vom 24.09.1985). Der Brief und das Gesuch nach einem klärenden Gespräch blieben jedoch seitens der neuen Eigentümerin unbeantwortet. Dem Beirat wurde seine zugewiesene Rolle als Interessensvermittler zwischen Vermieter und Mieterschaft also im Moment des Konfliktes verwehrt. In einer öffentlichen Erklärung wird die Haltung des Gremiums deutlich:

> »Der Mieterbeirat und die vielen Mieter der HDS fühlen sich getäuscht und verkauft im wahrsten Sinne des Wortes. […] Der Mieterbeirat [sieht] in dem heimlichen Verkauf der Siedlung einen groben Vertrauensbruch und ein skandalöses Verhalten der Neuen Heimat gegenüber ihren Partnern, welches das Vertrauensverhältnis nachhaltig stört.« (Vorsitzende des Mieterbeirates Ilse Vaupel in einer öffentlichen Erklärung vom 29.09.1985)

In Anwaltschaft der Interessen der Mieter*innen der HDS koordinierte der Beirat in den folgenden Wochen und Monaten eine gezielte Konfliktführung gegenüber der Eigentümerseite und rief unter den Bewohner*innen zu Solidarität und in der Öffentlichkeit zu Unterstützung für diesen Kampf auf. »Nur in der Einigkeit sind wir stark. Nur wenn wir geschlossen auftreten, können wir unsere berechtigten Interessen am besten zum Wohle aller vertreten«, heißt es in einem offenen Brief des Mieterbeirats an alle Bewohner*innen vom 29. September 1985.

Der Mieterbeirat organisierte zahlreiche öffentliche Protestveranstaltungen wie Kundgebungen und Demonstrationen, auf denen die Mieterschaft gegen den Verkauf der Siedlung protestierte. Es gelang dem Gremium sowohl nach innen, also innerhalb der Mieterschaft der Siedlung, als auch nach außen, also gegenüber der Presse, Politik und Arbeiterbewegung, einen einheitlichen Standpunkt der Bewohnerschaft im Konflikt um den Verkauf der Siedlung zu kommunizieren. Er lautete: die Gemeinnützigkeit und dauerhafte Sozialbindung der Wohnungen erhalten. Das von Beginn an eine gemeinsame Forderung kommuniziert wurde, lässt sich darauf zurückführen, dass das Gremium durch seine mehrjährige Arbeit und die spezifische Zusammensetzung der Mitglieder bereits vor der Ankündigung des Verkaufs der HDS eine (wohnungs-)politische Haltung ausgebildet hatte. Durch die Wahl der Beiratsmitglieder, von denen viele politische Ämter in der SPD bekleideten oder in der Gewerkschaft organisiert waren, war das Gremium demokratisch legitimiert. Außerdem waren die Beiratsmitglieder durch ihre langjährige Erfahrung routiniert in der Vertretung der Mieterinteressen.

Die Organisationserfahrung der Mitglieder fand auch darin Ausdruck, dass die Medien und die politische Öffentlichkeit in die Strategie der Skandalisierung gezielt eingebunden wurden. Über die sozialen Kämpfe in der Siedlung wurde wiederholt in lokalen und regionalen Zeitungen berichtet, was dem Verkaufsfall Henri-Dunant-Siedlung – es sei daran erinnert, dass er nur einer von vielen Siedlungsverkäufen im Zuge des *Neue-Heimat*-Skandals war – Bekanntheit verschaffte und der von den Mieter*innen betonten Notwendigkeit, eine politische Lösung als Alternative zur ökonomischen Inwertsetzung zu finden, Nachdruck verlieh. Besonders hervorzuheben ist an den vom gewählten Mietervertretungsgremium angeführten Kämpfen in der Dunantsiedlung, dass es dem Mieterbeirat damals gelang, nicht nur einen Abwehrkampf gegen den Verkauf zu führen, sondern proaktiv in Aushandlung mit möglichen Partnern Lösungen für eine

https://doi.org/10.14361/9783839467671-201 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

Alternative und konkrete Strategien für den Erhalt der Sozialbindungen und Gemeinnützigkeit auszuarbeiten. Dieser konstruktive Widerstand der Mieterschaft wurde von der 1982 gegründeten Partei Bündnis 90/Die Grünen und der SPD auf städtischer und Landesebene sowie durch Vertreter*innen sozialer Einrichtungen und Verbände öffentlich unterstützt. Die prominente Unterstützung leistete einen großen Beitrag dazu, den Protest zu skalieren und den Druck auf politische Entscheidungsträger*innen zu erhöhen, nicht untätig zuzusehen, sondern im Interesse der Mieter*innen in die Geschäfte der Gewerkschaftstochter *NH* einzugreifen.

Gründung des Mietervereins Henri-Dunant-Siedlung e. V. als erklärtes politisches Subjekt: Der Mieterbeirat der HDS setzte sich zunächst dafür ein, dass die Siedlung in Sossenheim in öffentliches Eigentum überführt und vom Land Hessen gekauft wird, um anschließend in eine Mietergenossenschaft überführt zu werden (Bericht des Magistrats der Stadt Frankfurt vom 12.12.1985 auf Anregung des Ortsbeirats 6 vom 17.10.1985). Diese Lösung war bereits in einer anderen Frankfurter NH-Siedlung, der *Heimatsiedlung* im Stadtteil Sachsenhausen, erfolgreich umgesetzt worden und wurde unter dem Titel *Stiftung Nachbarschaftlicher Träger* als Teil einer progressiven Lösung zum Umgang mit dem Siedlungserbe der verschuldeten NH auf Landesebene in Hessen diskutiert (Interview EX_I, 17.10.22; Interview Ex_IV, 24.11.22).[20] Da jedoch die Haushaltsmittel auf Landesebene in den Jahren 1986/1987 ausgeschöpft waren, wie es seitens der Hessischen Landesregierung auf Anfrage der Mieter*innen nach Unterstützung hieß, wurde ein Ankauf durch die öffentliche Hand für die HDS zunächst aus fiskalpolitischen Gründen ausgeschlossen (FR 15.10.1985). In der Folge versuchte der *Mieterbeirat* direkt mit der *NH Südwest* beziehungsweise der neuen Eigentümerin *BGI* zu verhandeln. Da Kontaktversuche aber unbeantwortet blieben und der Beirat das Gefühl hatte, nicht »als Gesprächspartner von der Neuen Heimat akzeptiert« zu werden (FR 28.09.1985), beschlossen die Bewohner*innen, sich unabhängig von der Vermieterseite in einem eingetragenen Verein zu organisieren.

20 Das Trägermodell »Stiftung Nachbarschaftlicher Träger« wurde 1985/1986 durch den damaligen Landtagsabgeordneten der Grünen, Jan Kuhnert, mit dem ich im Oktober 2022 ein Experteninterview für diese Dissertationsschrift geführt habe, ausgearbeitet. Ziel des Trägermodells war es, ein flexibles Förderinstrument zu schaffen, das jenseits der engen Bindungen des *de jure* sozialen Wohnungsbaus tätig werden konnte und eine dauerhafte Bindung der öffentlichen Mittel im geförderten Wohnungssektor sicherstellte. Die Stiftung sollte dabei Trägerin von Grund und Boden sein und Grundstücke in Erbpacht an Projektgruppen oder Mietergenossenschaften vergeben, wobei soziale Bindungen als Gegenstand des Erbpachtvertrages sicherstellen sollten, dass die Vermietung an bestimmte soziale Gruppen erfolgt. Bevor die Stiftung die Arbeit richtig aufnehmen konnte, wurde sie nach dem Regierungswechsel in Hessen von der rot-grünen zur CDU/FDP-Koalition im April 1987 wieder aufgelöst (vgl. Kuhnert & Kiehle, 2000).

https://doi.org/10.14361/9783839467671-201 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

Abbildung 27 und 28: Logo des Mietervereins Henri-Dunant-Siedlung e. V. (links), Vereinsheim im AWO Altenzentrum der Siedlung (rechts)

Quelle: Mieter helfen Mietern Frankfurt e. V., Copyright Logo: Mieterverein Henri-Dunant-Siedlung e. V. (links), eigene Aufnahme (rechts)

Am 11. November 1985 wurde der *Mieterverein Henri-Dunant-Siedlung e. V.* von 19 Gründungsmitgliedern aus den Reihen der Bewohnerschaft ins Leben gerufen (siehe Abb. 27, 28). Innerhalb eines Jahres wuchs die Anzahl der Mitglieder des Vereins auf über 500 Mieter*innen an (FR 25.06.1998). Während die offizielle Aufgabe des Mieterbeirats darin bestanden hatte, zwischen den Interessen der Vermieterseite und jenen der Mieter*innen zu vermitteln, war das erklärte Ziel des neu gegründeten Vereins der kollektive Widerstand gegen die Verwertungsinteressen der Eigentümerseite und der öffentliche politische Kampf für den Erhalt der Gemeinnützigkeit der Siedlung (Erklärung des Vereins »Wieso und warum der Mieterverein Henri-Dunant-Siedlung e. V. gegründet wurde« in der Mieter-Zeitung vom Dezember 1988 Nr. 2, S. 7). Die neue Organisationsform diente also der Formalisierung des im Kampf formierten politischen Subjekts. Was folgte, war ein »beispielloser Widerstand« (FR 25.06.1998) der Bewohner*innen gegen den »Ausverkauf« (ebd.) ihrer Siedlung in den folgenden 15 Monaten, der schließlich zum Erfolg führte.

Warum der Widerstand gegen Kommodifizierung erfolgreich war

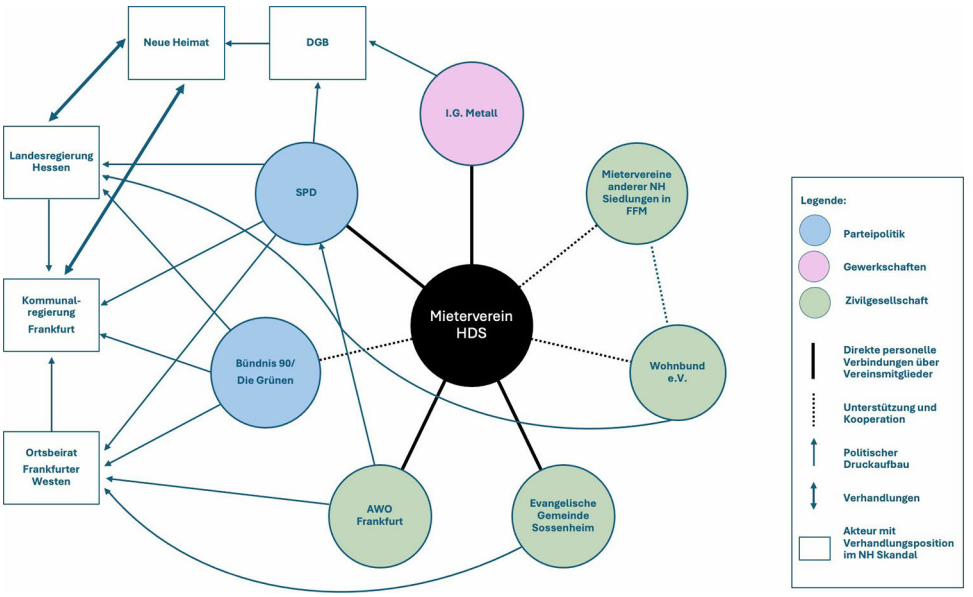
Aus der Analyse des historischen Materials arbeitete ich drei Erfolgsfaktoren heraus: erstens professionelle Organisation und politische Verbündete des Mietervereins, zweitens diskursive Problematisierung des Verkaufs der Siedlung als »moralische Sauerei« und drittens Zusammenarbeit mit der SPD bei der Entwicklung konkreter, umsetzbarer Alternativen. Im Zusammenwirken führten diese Faktoren dazu, dass das Land Hessen 1987 die Eigentümerschaft und Verwaltung der HDS übernahm und die Gemeinnützigkeit für die folgenden Jahre sicherte.

1) Professionelle Organisation und politische Verbündete des Mietervereins Zwei der wichtigsten Erfolgsfaktoren des Widerstands waren die professionelle Organisation des Vereins und das Netzwerk der führenden Mitglieder zu Gewerkschaften, Politik und zivilgesellschaftlichen Organisationen. Unter den sich solidarisierenden Unterstützer*innen

https://doi.org/10.14361/9783839467671-201 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

waren die Evangelische Kirche in Sossenheim, die *AWO Frankfurt*, die SPD auf kommunaler und Landesebene (unter Präsidentschaft von Horst Winterstein), einzelne Vertreter*innen der Grünen im Stadtparlament sowie Mieterinitiativen aus anderen *NH*-Siedlungen mit ähnlichen Problemen und der *WohnBund e. V.* als übergeordneter, bundesweiter Interessenverband von Mieterbelangen (siehe Abb. 29) Das Eingebettetsein der sich konflikthaft gegen den Verkauf der Siedlung wehrenden Mieter*innen in eine auf politischen Kampf ausgerichtete Struktur (den Verein), die die Unterstützung eines breiten Bündnisses aus Politik und Zivilgesellschaft genoss (Netzwerk), hat dazu beigetragen, dass die Bewohner*innen Handlungsmacht entfaltet haben.

Abbildung 29: Netzwerk des Mietervereins Henri-Dunant-Siedlung e. V.



Quelle: Eigene Darstellung auf der Grundlage von Archivrecherchen

Zu den 19 Bewohner*innen, die im November 1985 den *Mieterverein Henri-Dunant-Siedlung e. V.* gründeten, gehörten die gewählten Mieterbeiratsmitglieder, die über eine mehr als zweijährige Erfahrung in der Vertretung der Interessen der HDS-Mieter*innen verfügten und als gewählte Vertreter*innen der Bewohnerschaft die Legitimation sowie das Vertrauen der Menschen in der Siedlung genossen. Unter der 20 Jahre währenden Leitung des Vorsitzenden Hädrich hatte der Verein eine hierarchische Organisationsstruktur, die den gewählten Mitgliedern des Vorstands Positionen mit klar definierten Aufgaben innerhalb des Vereins und gegenüber der Öffentlichkeit zuwies (vgl. *Mieterzeitung* des Mietervereins HDS Nr. 7, 3. Jahrgang vom März 1990). Beispielsweise waren die interne Vereinsverwaltung und Organisation von der nach außen gerichteten Öffentlichkeits- und Kontaktarbeit einerseits und der Mitgliederbetreuung und Organisation von Veranstaltungen andererseits personell getrennt. Die aktiven Mitglieder waren in neun

https://doi.org/10.14361/9783839467671-201 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

Arbeitsgruppen zu verschiedenen Themen organisiert. Der Verein beschäftigte sich intensiv mit wohnungspolitischen Entwicklungen und organisierte sogenannte Mieterseminare, Wochenendtagungen für den Vorstand und interessierte Mitglieder des Vereins, um die inhaltliche Arbeit und den Zusammenhalt zu stärken.

Die historischen Dokumente geben außerdem Aufschluss darüber, dass einige der im Mieterverein organisierten Bewohner*innen zugleich einflussreiche SPD- und Gewerkschaftsmitglieder waren. So zum Beispiel die Vorsitzende des HDS-Mieterbeirats und Vereinsbeisitzerin Ilse Vaupel, die zugleich stellvertretende Unterbezirksvorsitzende der SPD Frankfurt und ehrenamtliche Leiterin des Bewohnerforums der *AWO* in Sossenheim war (FNP 29.09.1987). Außerdem der damalige SPD-Landtagsabgeordnete Sieghard Pawlik sowie der Siedlungsbewohner Yilmaz Karahasan, der in den 1980er Jahren Gewerkschaftssekretär bei der IG Metall Frankfurt war und sich als einer der ersten migrantischen Gewerkschafter in der SPD, Arbeitervereinen und der AWO engagierte und für die politische Teilhabe und die sozialen Rechte der ›Gastarbeiter‹ kämpfte. Beide unterstützten die Skalierung des Protestes zum Beispiel durch das Aufsetzen von Forderungsschreiben und Unterstützungsgesuchen, die sich an politische Vertreter*innen und den DGB-Vorstand wendeten. Die Tatsache, dass führende Vereinsmitglieder und Aktive im Kampf gegen den Verkauf 1985/1986 zur Arbeiterbewegung gehörten und politische Ämter bekleideten, bedeutete einerseits, dass die politische Ausrichtung des Vereins nicht erst im Moment des Kampfes ausgehandelt werden musste, sondern in Grundzügen schon durch die Mitglieder und das Einnehmen führender Positionen durch bereits in der SPD tätige und in der Arbeiterbewegung organisierte Mieter*innen gesetzt war. So war es möglich, dass der Verein, der sich zum Zweck des Erhalts der Gemeinnützigkeit der Siedlung gegründet hatte, bereits mit dem Tag der Gründung nach außen handlungs- und sprechfähig war und damit schnell in das Geschehen intervenieren und den Verlauf der Ereignisse beeinflussen konnte. Die FR bezeichnete deswegen die kämpfenden Bewohner*innen der Dunant-Siedlung als »Berufs- und Amateurpolitiker« (FR 23.05.1986).

Zweitens ermöglichte die Führung des Vereins durch politisch organisierte Mieter*innen, dass der Verein in der Dunantsiedlung einen direkten Draht zu führenden Politiker*innen und Gewerkschafter*innen auf lokaler wie supralokaler Ebene hatte. Nur dadurch ist zu erklären, dass es dem HDS-Mieterverein im November 1985 nur wenige Tage nach der offiziellen Gründung des Vereins beispielsweise gelang, eine öffentliche Protestveranstaltung im Gemeindehaus in Sossenheim zu organisieren, zu welcher der Hessische Innenminister Horst Winterstein (SPD), der damalige Frankfurter Oberbürgermeister Walter Wallmann (Christlich Demokratische Union Deutschlands – CDU) sowie Vertreter*innen der Eigentümerseite von BGI und *NH Südwest* erschienen, um »Wege und Mittel zu finden, damit der jetzige Charakter und Zustand der Siedlung nicht verändert wird« (FNP 06.11.1985). Es liegen außerdem zahlreiche Dokumente vor, die die Unterstützung der Kämpfe in der HDS durch lokale Politiker*innen aus Kreisen der SPD dokumentieren. In einem Brief vom 17.10.1985 regte beispielsweise der Ortsvorsteher Rudolf Hartleib des Ortsbeirats 6 (Frankfurter Westen) an, dass die Stadt Frankfurt Mittel bereitstellen solle, um die Siedlung zu erwerben und gemeinsam mit den Mieter*innen ein Konzept zur Überführung in eine Mietergenossenschaft zu erarbeiten. Im Januar des darauf folgenden Jahres stellte die

https://doi.org/10.14361/9783839467671-201 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

SPD-Fraktion im Römer einen Antrag, dass der Magistrat in konkrete Kaufverhandlungen mit der neuen Eigentümerin BGI eintreten solle (Antrag der SPD-Fraktion in der Stadtverordnetenversammlung vom 14.01.1986 betreffs »Kauf der Henri-Dunant-Siedlung«). Im selben Jahr noch setzte sich Innenminister Horst Winterstein, ebenfalls SPD-Mitglied und später als Ehrenmitglied in den Mieterverein der HDS aufgenommen, für die Übernahme der *NH Südwest* durch das Land Hessen unter der Bedingung der Rückabwicklung des Verkaufes der Dunantsiedlung ein (FR 31.12.1985).

Ebenfalls hervorzuheben ist die Vernetzung mit sozialen Trägern, der Kirche und weiteren zivilgesellschaftlichen Organisationen. Es gelang dem Verein, durch intensive Bemühungen, ein breites Unterstützungsnetzwerk aufzubauen, das sich in Anwaltschaft der Bewohner*innen für ihre Forderungen einsetzet, diese gegenüber Medien, Öffentlichkeit und Politik kundtat und den lokalen Auseinandersetzungen damit zu Nachdruck verhalf. Der Pfarrer der örtlichen Gemeinde beispielsweise positionierte sich öffentlich für den Kauf der Siedlung durch die Stadt und appellierte an die Politik: »Nehmt die Menschen hier in Schutz und erhaltet ihnen ihre kleine Heimat.« (HKB 28.04.1986) Auch der Austausch mit anderen Mietervereinen, zum Beispiel dem *Mieterverein Alt-Eschersheim und Anne-Frank-Strasse e. V.* oder dem *Mieterverein der Heimatsiedlung* in Sachsenhausen (ebenfalls alle NH), sowie die Zusammenarbeit mit dem hessischen Landesverband des *WohnBund e. V.* trugen dazu bei, dass die sozialen Kämpfe in der Dunantsiedlung über Sossenheim hinaus bekannt wurden und im Kontext der zahlreichen Mieter*innenproteste gegen *NH*-Wohnungsverkäufe in Hessen eine prominente Stellung einnahmen (HKB 21.02.1986). Das Kämpfen im Bündnis mit anderen Mietervereinen verhalf den lokalen Kämpfen um die HDS zu Durchschlagskraft.

Insgesamt erklären die professionelle Organisation, das politische Netzwerk des Vereins und der Rückhalt aus der Arbeiter- und einer durch den *NH*-Skandal erstarkenden Mietenbewegung, wie es den Bewohner*innen in kurzer Zeit gelingen konnte, breite Unterstützung in Politik und Zivilgesellschaft für ihre Forderungen zu organisieren und die lokalen Kämpfe zu skalieren.

2) Diskursive Problematisierung des Verkaufs der Siedlung als »moralische Sauerei« Ein weiterer Faktor, der zum Erfolg des Widerstands gegen den Verkauf der Siedlung beitrug, war die Art und Weise, wie der Mieterverein den Verkauf der Siedlung, die Rolle der Vermieterin NH und jene der Politik/des lokalen Staates diskursiv problematisierte.[21] Der ›heimliche Verkauf‹ der Siedlung wurde durch den Verein als Verstoß gegen die Verpflichtungen des gewerkschaftseigenen und gemeinnützigen Unternehmens gegenüber den Sozialmieter*innen der HDS dargestellt. Der Verein verurteilte das Vorgehen der NH öffentlich als »moralische Sauerei« (FR 28.09.1985) und erklärte, dass der Verkauf einen »nicht hinnehmbaren sozialen Eingriff« darstelle (Vorsitzende des Mieterbeirates in einer öffentlichen Erklärung vom 29.09.1985).

Gesichtete Erklärungen des Mietervereins gegenüber der Presse aus den Jahren 1985/1986 unterstreichen die Überzeugung der kämpfenden Mieter*innen, dass die

21 Die diskursive Konfliktführung rekonstruierte ich aus mehr als 100 Zeitungsartikeln, Briefen und Protokollen des Mietervereins, auf die ich zugreifen konnte.

https://doi.org/10.14361/9783839467671-201 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

Vermieterin einen »menschlichen, sozialen und moralischen« (FAZ 02.10.1985) Fehltritt begangen habe, der unvereinbar sei mit den moralisch-politischen Grundpfeilern des sozialpartnerschaftlichen Vermietverhältnisses (zum Beispiel FR 25.09.1985). Der Sprecher des Mietervereins erklärte in einem Interview: »Diese Unverschämtheit! Jeder spricht von der sozialen Verantwortung, und gerade das gewerkschaftseigene Unternehmen BGI kommt dieser Pflicht nicht nach!« (HKB 06.02.1986) In den Aussagen des Mietervereins wird dabei immer wieder die moralische und politische Empörung darüber kundgetan, dass der Gebrauchswert der Wohnungen als Zuhause dem Tauschwert der Wohnungen untergeordnet werde. In einem Zeitungsbericht im *HKB* vom 28. April 1986 wird der Vorsitzende zitiert: »3000 Menschen werden zu Figuren des Kapitalschachs herabgewürdigt und mit ihren Sorgen und Ängsten allein gelassen.« (HKB 28.04.1986) Vor dem Hintergrund des sicher geglaubten wohnungspolitischen Status quo der Gemeinnützigkeit wurde der Verkauf und damit die geplante ökonomische Inwertsetzung der Wohnungen als Verrat am vereinbarten Klassenkompromiss dargestellt. Immer wieder wurde in öffentlichen Statements betont, dass es sich bei den Mieter*innen um einfache, ehrliche Menschen handle, die froh gewesen seien, eine Heimat zu finden und durch ihr Engagement die Siedlung zu einem lebenswerten Zuhause hatten werden lassen. Außerdem unterstrichen die Vorsitzenden des Vereins gegenüber der Presse, dass die Mieterschaft, vertreten durch das Gremium des Mieterbeirats, immer um eine ehrliche und vertrauensvolle Beziehung zur Vermieterin bemüht gewesen sei, bis dieses Vertrauensverhältnis durch die ausbleibende Konsultation des Vereins vor Unterzeichnung des Verkaufvertrags durch die Eigentümerin zerrüttet worden sei.

Insgesamt wurde die Vermieterseite als moralisch schuldig verurteilt und die Mieter*innen als verratene und verkaufte Opfer, als »Spielball von Geschäftsinteressen« (FR 25.09.1985), dargestellt, die auf die Unterstützung durch die Politik angewiesen waren. Die Forderung der Mieter*innen, die Gemeinnützigkeit zu erhalten, stellte der Verein als notwendige Konsequenz der Ereignisse dar, um die Menschen vor steigenden Mieten und Verdrängung aus ihrem Zuhause zu schützen. Diese moralisch anklagende Rahmung der Ereignisse in der Öffentlichkeit machte den Protest in der HDS breit anschlussfähig für Unterstützung aus verschiedenen politischen Lagern sowie von einer Reihe zivilgesellschaftlicher Organisationen.

Ein strategisch kluger Schachzug des Vereins war es, die regierende Politik bei der Entwicklung von Alternativen zum Verkauf der Siedlung in die Verantwortung zu nehmen. Vor dem Hintergrund der Konsolidierung konservativ-neoliberaler Machtverhältnisse auf Bundesebene (CDU/FDP Regierung unter Helmut Kohl ab 1982) und der öffentlichen Aufmerksamkeit für Wohnungsverkäufe im Kontext des medial ausgefochtenen *NH*-Skandals waren die Gewerkschaften und mit ihr die SPD politisch unter Druck geraten. Durch die Aufforderung der Stadt Frankfurt und der sozialdemokratischen Landesregierung Hessens, Verantwortung für die »in Zukunftsangst gestürzt[en]« (FNP 02.10.1985) Mieter*innen der HDS zu übernehmen, gelang es dem Verein und seinen Verbündeten, die sozialen Kämpfe gegen die Inwertsetzungspolitik des Gewerkschaftskonzerns zu einem Politikum zu machen. Die Mieter*innen forderten: »Unsere Siedlung muss gemeinnützig bleiben«, und appellierten an den Innenminister: »Landesvater hilf uns!« (siehe Abb. 30, 31)

https://doi.org/10.14361/9783839467671-201 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

Die In-die-Pflicht-Nahme des Staates sowohl auf lokaler als auch Landesebene trug dazu bei, die lokalen Kämpfe zu skalieren; der Kampf um den Erhalt der Gemeinnützigkeit wurde nicht nur ›von unten‹, sondern auch auf dem Terrain des Staates geführt: Im kommunalen sowie hessischen Parlament stritten Vertreter der SPD mit jenen der CDU (in den gesichteten Medienberichten werden ausschließlich Männer genannt, weshalb an dieser Stelle auf das Gendern bewusst verzichtet wird), wie ein angemessener Umgang mit den betroffenen Mieter*innen einerseits und der auf finanzielle Sanierung angewiesenen BGI beziehungsweise dem *NH*-Konzern andererseits aussehen sollte (FAZ 29.04.1986). Die politische Umkämpftheit des Umgangs mit den verkauften Siedlungen des gewerkschaftseigenen Wohnungskonzerns wurde medial vielfach aufgegriffen: Nicht nur lokale Printmedien wie die FR, die FNP, das HKB und die FAZ, auch die BILD sowie Radio und Fernsehsender berichteten über das »Pokerspiel« (HKB 01.07.1986) zwischen Konzern und Politik. Dies leitet über zum nächsten wichtigen Erfolgsfaktor.

Abbildung 30 und 31: Protest gegen den Verkauf der Henri-Dunant-Siedlung in den Jahren 1985/1986 »Unsere Siedlung muss gemeinnützig bleiben« (links); »Landesvater hilf uns« (rechts)

Quelle: Institut für Stadtgeschichte Frankfurt S3_E 11.539, Frankfurter Rundschau 01.07.86 »Die einen pokern wie die anderen«, Copyright Foto: FR-Bild Ullrich (links); Institut für Stadtgeschichte Frankfurt S3_E 11.539, Höchster Kreisblatt 09.04.86 »Dunant-Mieter wehren sich mit Unterschriftenaktion«, Copyright Foto: m-braun (rechts)

3) Zusammenarbeit mit der SPD bei der Entwicklung konkreter, umsetzbarer Alternativen Ein weiterer Schlüssel zum erfolgreichen Widerstand gegen den Verkauf der Siedlung war die Entwicklung konkreter, umsetzbarer Alternativen zur ökonomischen Inwertsetzung der über 1.000 Sozialwohnungen der HDS. Diese Alternativen entwickelte der Mieterverein in enger Zusammenarbeit mit führenden Politiker*innen und der öffentlichen Verwaltung. Mit Unterstützung der SPD-Stadtverordnetenfraktion setzte sich der Verein zunächst dafür ein, dass der Magistrat der Stadt Frankfurt verfügen sollte, dass eine städtische Wohnungsbaugesellschaft, die gemeinnützige *Wohnheim GmbH*, die Eigentümerschaft und Verwaltung der HDS übernimmt (FNP 18.03.1986). Ende Dezember 1985 erklärte die Stadt öffentlich ihr Interesse gegenüber der BGI und trat in Verhandlungen

https://doi.org/10.14361/9783839467671-201 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

mit der Gesellschaft mit dem Ziel, die Siedlung durch Ankauf in kommunales Eigentum zu überführen. Da der Stadtkämmerer, Mitglied der CDU, jedoch um jeden Preis verhindern wollte, dass »Spekulationspreise« (FR 05.03.1986) für die Siedlung seitens der öffentlichen Hand gezahlt werden, dauerten die Verhandlungen zwischen der Stadt und der BGI einige Monate an. Während die Gewerkschaftsholding »ein ernsthaftes Angebot auf Basis des Verkehrswertes« (FAZ 03.05.1986) forderte, beharrte der konservative Kämmerer Gerhard trotz Kritik der SPD, die aus sozialen Gründen auf ein schnelles Handeln drängte, auf dem Ertragswert.

Ende April 1986 wurde öffentlich, dass die BGI bereits Ende November 1985 »eine vertragliche Bindung« mit einem privaten Investor aus Königstein, der *Forum Immobilien GmbH*, eingegangen war, die vorsah dass die Dunantsiedlung zum 1. Juli 1986 in dessen Besitz wechseln sollte (FR 02.05.1986). Der private Investor hatte 75 Millionen Mark gezahlt, 20 Millionen mehr, als die Stadt bereit gewesen war, an die BGI zu zahlen (BILD 26.04.1986). Die Pläne des Investors aus Königstein zielten auf die ökonomische Inwertsetzung der Sozialwohnungen: Er wollte die öffentlichen Darlehen zurückzahlen, um die Preis- und Belegungsbindung der Wohnungen auszulösen und nach Ablauf der festgesetzten Schutzfrist von acht Jahren die Sozialmietwohnungen in Eigentumswohnungen umzuwandeln (FR 29.04.1986). Die *Forum Immobilien GmbH* wollte also, mit Matthias Bernt gesprochen, von zwei Kommodifizierungslücken Gebrauch machen: der *social housing deregulations gap* und der *tenure conversion gap*.

Die BGI setzte nach Bekanntwerden des bereits vereinbarten Weiterverkaufs der Siedlung an den Investor die Stadt Frankfurt unter Druck und teilte mit, dass es nur dann zu einer befristeten Aufhebung des Vertrages mit der *Forum GmbH* kommen werde, wenn bis zum 20. Mai, also binnen weniger Wochen, eine vertragliche Vereinbarung mit der Stadt Frankfurt beziehungsweise der *Wohnheim GmbH* zustande gekommen sei. Diese unmittelbar drohende Kommodifizierung der Sozialwohnungen in der HDS löste unter den Mieter*innen sowie in der Öffentlichkeit und Politik helle Empörung aus. Die Mieter*innen fühlten sich getäuscht und verkauft von Politik und DBG, wie »Schlachtvieh, über das Bauer und Metzger verhandeln« (FNP 30.04.1986). Die Frankfurter SPD kritisierte CDU-Kämmerer Gerhard für sein Beharren auf ökonomischer Rationalität, welche die soziale Sicherheit der Mieterschaft durch ein Herauszögern des Ankaufs gefährde. SPD-Chef Martin Wendt griff den Kämmerer öffentlich an, er habe die Mieter*innen der HDS »als Faustpfand in einem üblen Spiel« benutzt (HKB 17.05.1986). Gleichzeitig kritisierte der SPD-Vorstand die Profitorientierung des Gewerkschaftsunternehmens. Es gehe der BGI »trotz gegenteiliger Äußerungen nicht um die Zukunft der Mieter«, die SPD Frankfurt habe diese Erkenntnis mit »Bestürzung und Enttäuschung« aufgenommen (FR 07.02.1986). Die Frankfurter CDU wiederum warf der SPD vor, einen Sanierungsbeitrag zugunsten der *Neuen Heimat* mit »dubiosen Haushaltsmitteln« leisten zu wollen und die Verhandlungsposition der Stadt gegenüber der BGI durch zeitlichen Druck, schnell eine vertragliche Vereinbarung zum Ankauf zu schließen, zu verschlechtern (Bericht des Stadt Kämmerer Ernst Gerhard in der Sitzung des Jugend- und Sozialausschusses vom 12.02.1986).

Die erhitzte politische Debatte auf kommunaler Ebene führte dazu, dass sich die hessische Landesregierung unter der SPD-Führung von Holger Börner einschaltete und der Stadt Frankfurt ihre finanzielle Unterstützung zum Zweck der Kommunalisierung

https://doi.org/10.14361/9783839467671-201 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

der Siedlung anbot. Das Land sei bereit, so der damalige Innenminister Winterstein, einen Teil des von der BGI geforderten Preises von 72 Millionen D-Mark zu zahlen, um den Verkauf an die *Forum GmbH* rückgängig zu machen und die Siedlung an die gemeinnützige städtische Wohnungsgesellschaft *Wohnheim* zu übertragen (FAZ 10.01.1986). Obwohl die Frankfurter SPD darauf drängte, das finanzielle Hilfsangebot des Landes anzunehmen und den Ankauf zu realisieren, widersetzten sich der Stadtkämmerer und die Parteigenossen der CDU weiterhin den Plänen zur Überführung der Siedlung in öffentliches Eigentum. Sie lehnten es strikt ab, einen Kaufpreis auf der Grundlage des von der BGI angesetzten Marktwerts für die HDS zu zahlen. Der Kämmerer argumentierte, dass öffentliche Gelder nicht dazu eingesetzt werden dürften, »unternehmenspolitische Mißwirtschaft über Kaufpreis oder Verlustabdeckung zu subventionieren« (FAZ 18.02.1986). Da die politischen Debatten über den angemessenen Kaufpreis der Siedlung die von der BGI bis Mai 1986 gesetzte Frist überdauerten, ging die Siedlung am 1. Juli in den Besitz der *Forum GmbH* über.

Bei den Mieter*innen der HDS löste der Verkauf der Siedlung an den Königsteiner Investor Angst aus, denn es herrschte Ungewissheit über ihre Zukunft. Berichte aus dieser Zeit dokumentieren, dass die Menschen wütend waren und sich gleichzeitig ohnmächtig und betrogen fühlten von Politik und Gewerkschaften. In einem Brief an den DBG-Vorsitzenden fragt der Mieterverein: »Warum sind wir, 3000 Menschen, nicht Ihrer Fürsorgepflicht würdig?« (FR 07.02.1986). Der Mieterverein der HDS gab den Kampf jedoch trotz wiederkehrender Rückschläge und enttäuschter Hoffnungen nicht auf, sondern führte seinen Protest auf der Straße lautstark fort. Gemeinsam mit anderen *NH*-Mieter*innen aus Frankfurt und Hessen organisierten die Bewohner*innen im Frühjahr 1986 öffentliche Demonstrationen in Wiesbaden und Frankfurt und hängten Transparente an ihren Wohnblöcken auf, um ihren Widerstand sichtbar zu machen. Sie skandierten: »Wenn wir untergehen, dann mit fliegenden Fahnen«, »3000 Menschen sind mehr wert als Millionen«, »Wir wollen wohnen bleiben«, »Wach auf, nur gemeinsam sind wir stark!« (HKB 07.05.1986) Der Protest in Sossenheim erregte große öffentliche Aufmerksamkeit: In einer Vielzahl von Zeitungsartikeln wurde über die Eskalation der Ereignisse berichtet, wodurch der gesellschaftliche Druck auf die Politik, nicht länger abzuwarten, sondern im Sinne ihrer sozialen Verantwortung zu handeln, weiter anwuchs.

Übernahme der Henri-Dunant-Siedlung durch das Land Hessen

Der Protest von Bewohner*innen der *NH*-Siedlungen in ganz Hessen wurde 1986 zu einem der beherrschenden politischen Themen. Auf Landesebene regierten die Sozialdemokraten, seit Juli 1984 in Koalition mit den Grünen,[22] die beide die Interessen der Mieter*innen unterstützten. Zeitgleich zu den lokalen Kämpfen um die Dunantsiedlung in Frankfurt wurde durch Vertreter der Grünen und der SPD auf Landesebene an Plänen zur Übernahme der gesamten *NH*-Siedlungsbestände von der BGI in das Eigentum des

22 Vgl. Bürklin et al. (1984) und Schmitt (1987) für eine ausführliche Analyse der fragilen Koalition zwischen SPD und Grünen in Hessen von 1984 bis 1987, die damals eine Vorreiterrolle in der BRD einnahm, aber aufgrund von Meinungsverschiedenheiten über die Unterstützung eines Hanauer Atomkonzerns scheiterte.

https://doi.org/10.14361/9783839467671-201 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

Landes Hessen gearbeitet (Interview EX_I, 17.10.22). Die parlamentarischen Mehrheitsverhältnisse standen zu dieser Zeit also günstig für den Widerstand der Mieterinnen und Mieter der *HDS*. Während in Frankfurt die Kommunalisierung der Siedlung aus politischen Gründen gescheitert war, zeigte der öffentliche Druck durch die persistenten Proteste auf Landesebene Wirkung: Im Sommer 1986 beschloss das Land Hessen den Rückkauf und die Übernahme aller *NH*-Siedlungen in Hessen mit Wirkung zum 1. Januar 1987, und zwar unter Bedingung der Rückabwicklung des Verkaufs der HDS an die private *Forum GmbH*. Als Folge des politischen Drucks der Mieterschaft der HDS wurde der ursprüngliche Vertrag zwischen der BGI und dem Investor *Forum Immobilien GmbH* am 7. Juli 1986 aufgelöst. Dass diese Klausel als Bedingung für die vertragliche Vereinbarung zwischen dem Land Hessen und der *NH*-Südwest festgeschrieben wurde, ist das Ergebnis der über 15 Monate andauernden Kämpfe der Mieter*innen der Dunantsiedlung.

Bewohner*innen zeigten sich sichtlich erleichtert über den »entscheidenden Sieg für uns«, wie der Mieterverein den Beschluss der Aufhebungsvereinbarung bezeichnete (HKB 09.07.1986): Mieter*innen sagten gegenüber der lokalen Presse, dass sie glücklich und erleichtert seien, sich »endlich wieder wohl fühlen« könnten in ihrer Siedlung, nachdem die Ängste überwunden seien, die sie über Monate hätten durchstehen müssen (ebd.). Bei einem Freudenfest und Dankesgottesdienst im Januar 1987, der anlässlich des erfolgreichen Kampfes der Bewohner*innen der HDS für den Erhalt der Gemeinnützigkeit ihrer Siedlung durch den Mieterverein ausgetragen worden war, beanspruchte der Mieterverein für sich, zu der Übernahme der NH durch das Land Hessen »maßgeblich und endscheidend beigetragen zu haben« (FNP 29.12.1987).

Für einen Preis von 160 Millionen D-Mark sicherte die Landesregierung mit der Übernahme der *NH*-Bestände die Gemeinnützigkeit von 43.000 Sozialwohnungen in Hessen (FAZ 29.08.1987). Die Nachfolgegesellschaft der *NH*-Südwest war die *Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft Hessen (GWH)*. Mit der Übernahme der Wohnungsbestände aus Gewerkschaftshand war Hessen das erste Bundesland, das eine Regionalgesellschaft der NH übernahm; es folgten Berlin, Bremen und Hamburg sowie später weitere Flächenbundesländer.

Verpasste Möglichkeit einer bundesweit einmaligen Demokratisierung von Wohnverhältnissen: Angesichts der kontroversen Debatte über die Zukunft des gemeinnützigen Wohnungswesens im Schatten des Neue-Heimat-Skandals Mitte der 1980er Jahre erarbeitete die progressive Koalition zwischen SPD und Grünen in Hessen die Grundsätze eines Gesellschaftervertrags für die gemeinnützige Nachfolgerin der *NH-Südwest* in Hessen.[23] Die formulierten Grundätze zielten darauf ab, einerseits den Mietwohnungsbestand des Unternehmens dauerhaft sozial zu binden und andererseits die fehlende Demokratisierung des *NH*-Konzerns, die von Vertreter*innen der Mietenbewegung sowie Teilen der SPD und Grünen als einer der zentralen Gründe für den Untergang der NH ausgemacht

23 Das erklärte politische Ziel des damaligen hessischen Ministerpräsidenten Holger Börner (SPD) war es, die sozialdemokratische Politik auf Landesebene als »Gegengewicht zur konservativ-reaktionären Bundesregierung« Helmut Kohls zu positionieren, da nur die SPD »echt sozialdemokratische Politik« machen könne (Börner, zitiert in Bürklin et al. 1984, S. 238).

https://doi.org/10.14361/9783839467671-201 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

worden war, zu adressieren. Federführend waren es die Landtagsabgeordneten Jan Kuhnert (GRÜNE) und Erich Nitzling (SPD), die ein neuartiges Modell der weitreichenden Mietermitbestimmung entwarfen, das mit dem Gesellschaftervertrag der *Gemeinnützigen Wohnungsgesellschaft Hessen (GWH)*, der Nachfolgerin der *NH Südwest* in öffentlicher Trägerschaft des Landes Hessen, umgesetzt werden sollte (Interview_EX_I, 17.10.2022).

Die Grünen, unterstützt durch zahlreiche hessische Mietervereine und den *Wohn-Bund e. V.*, hatten auf eine möglichst weitreichende Mitbestimmung gedrängt. Das ausgearbeitete Modell für eine Reformierung der Unternehmensstruktur der *GWH* sah vor, die Entscheidungsgewalt von Mieter*innen und Mitarbeiter*innen zu erweitern. Die Organe der Gesellschaft sollten sich aus Aufsichtsrat, Unternehmensmieterrat und Geschäftsführung zusammensetzen. Die Interessen der Mieter*innen sollten mit einer Achtelbeteiligung im Aufsichtsrat sowie davon getrennt in einem überörtlichen Unternehmensmieterrat vertreten sein. Der überörtliche Mieterrat auf Unternehmensebene sollte geschlechterparitätisch besetzt aus circa 25 gewählten Vertreter*innen bestehen und mit Informations- und Initiativrecht ausgestattet werden, das heißt, ihm wurde das Recht eingeräumt, in bestimmten Belangen »Vorschläge für Planungen und Richtlinien zu erarbeiten und hierfür innerhalb des Unternehmens fachliche Beratung in Anspruch zu nehmen« (Kuhnert & Nitzling, 1987, S. 333). Die Geschäftsführung sollte »bei bestimmten Entscheidungen an das Einvernehmen des Unternehmensmieterrates gebunden« werden (ebd.). Vorgesehen war, dass auch den zu wählenden örtlichen Mieterräten Zugang zu allen sie betreffenden Geschäftsvorgängen gewährt werde (FR 26.08.1987). Die Mitspracherechte der Mieter*innen sollten für so gut wie alle Geschäftsbereiche gelten, Bewohner*innen sollten also bei Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen, Neubau, bei Gemeinschaftseinrichtungen und der Freiflächengestaltung sowie der lokalen Hausordnung mitbestimmen können. Die örtlichen Mieterräte sollten außerdem zur Belegungspraxis des Wohnungsunternehmens und zur Einstellung und Kündigung hauptamtlicher Mitarbeiter*innen Stellung nehmen können (Deutscher Bundestag, 1987, S. 334).

Durch eine solch umfassende Demokratisierung, so argumentierten die Befürworter*innen, könnten Misswirtschaft und Veruntreuung öffentlicher Gelder im gemeinnützigen Wohnungswesen in Zukunft vermieden und eine an den Bedürfnissen der Mieter*innen orientierte Unternehmenspolitik sichergestellt werden. Auf diese »bundesweit einmalige Demokratisierung von Wohnverhältnissen« (FAZ 29.08.1987) hatten sich die regierenden Parteien SPD und Grüne 1986 im Rahmen der Ausarbeitung des Gesellschaftervertrags für die Nachfolgerin der *NH*-Südwest geeinigt, der Entwurf des Gesellschaftervertrags wurde am 02.10.1986 beschlossen. Den Mieter*innen der HDS in Sossenheim wurde das darin enthaltene Mitbestimmungsmodell im Januar 1987 durch den SPD-Innenminister Horst Winterstein auf einem Fest in der evangelischen Dunantgemeinde zur Feier des Erfolgs ihres 15 Monate währenden Widerstands gegen den Verkauf der Siedlung vorgestellt (HKB 19.01.1987). Daran nahmen nicht nur der Innenminister selbst, sondern auch der SPD-Abgeordnete Erich Nitzling und die Geschäftsführerin der *NH Südwest* teil. Die erweiterte Mitbestimmung wurde von den Mieter*innen mit Begeisterung aufgefasst, denn sie erhofften sich, durch eine solche Demokratisierung verhindern zu können, dass es erneut zu einer ökonomischen Inwertsetzung oder einem Verkauf ihrer Wohnungen kommen würde.

https://doi.org/10.14361/9783839467671-201 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

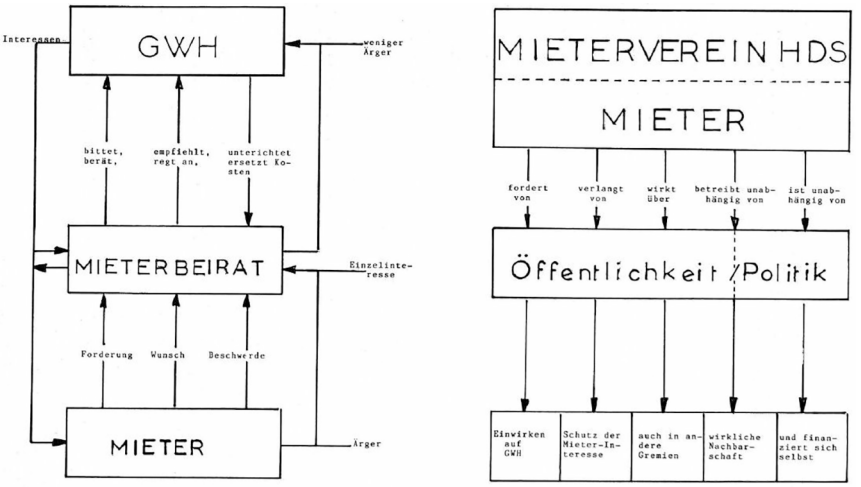
Aufgrund des Scheiterns der progressiven Koalition zwischen SPD und Grünen im Februar 1987 fanden jedoch Anfang April 1987 vorgezogene Neuwahlen für eine neue hessische Landesregierung statt. Das Ergebnis war ein knapper Sieg einer konservativen Koalition aus CDU und Freie Demokratische Partei (FDP). Mit der Veränderung der politischen Kräfteverhältnisse in Hessen wurde das wegweisende Modell der Demokratisierung für die *GWH* verworfen. Finanzminister der neuen Regierung, Manfred Kanther (CDU), der auch erster Geschäftsführer der neuen Eigentümerin der HDS, der *GWH*, wurde, teilte nach Verhandlungen zwischen Landesregierung, Landesbank und GWH mit, dass die von der Vorgängerregierung entwickelten Pläne nicht berücksichtigt würden, da die Mietermitbestimmung so weitreichend gewesen wäre, dass die *GWH* »möglicherweise geschäftsunfähig würde« (HKB 03.09.1987). Die Mietermitbestimmung könnte die *GWH* »in Konkurs« treiben, so der Minister. Die Mieter*innen der Dunantsiedlung reagierten enttäuscht auf diesen Entschluss, denn sie hatten sich eine Stärkung ihrer Interessen und ihrer Verhandlungsposition gegenüber der Vermieterin und öffentlichen Hand erhofft. In einem Brief an den Mieterschutzverein »Mieter helfen Mietern Frankfurt e. V.« vom 12.12.1987 wird die Wut und politische Haltung des HDS-Mietervereins deutlich: »Die schon vertraglich ausgearbeitete Mietermitbestimmung ist auf kaltem Wege zu den Akten gelegt worden. CDU und FDP behandeln uns als Unpersonen.« In öffentlichen Stellungnahmen kritisierten auch der bundesweite *WohnBund e. V.* sowie Mitglieder der hessischen SPD und Grünen diesen Schritt; jedoch ohne Erfolg. Die neue hessische Landesregierung setzte das Mitbestimmungsmodell nicht um.[24]

Mit der Übernahme der Verwaltung durch das Land Hessen ging es für die Mieter*innen in Sossenheim zunächst weiter wie zuvor: Personal und Mitarbeiter*innen auf der Seite der Vermieterin blieben bestehen und die Grundsätze der Wohnungsgemeinnützigkeit bestimmten weiterhin die Verwaltung und Vermietverhältnisse in der HDS.

24 Im Interview berichtete ein Zeitzeuge, dass die damals für die GWH in Hessen ausgearbeiteten Grundsätze der Mietermitbestimmung in den 2020er Jahren als Grundlage der Formulierung des Demokratisierungskonzeptes für die Anstalt öffentlichen Rechts, in die die Kampagne *Deutsche Wohnen & Co. enteignen* in Berlin die Wohnungsbestände profitorientierter Konzerne durch Vergesellschaftung zu überführen plant, gedient hätten (Interview EX_I, 17.10.22). Diese Verknüpfung verdeutlicht die Bedeutung des damals ausgearbeiteten Entwurfes über den historischen Kontext der Kämpfe in den 1980er Jahren in Hessen hinaus.

https://doi.org/10.14361/9783839467671-201 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

Abbildung 32: Gegenüberstellung der Aufgaben des Mieterbeirats und des Mietervereins der Henri-Dunant-Siedlung



Quelle: Mieter helfen Mietern Frankfurt e. V., Copyright Diagramme: Mieterverein Henri-Dunant-Siedlung e. V.

Tandem aus politisch-konfrontativem Mieterverein und partnerschaftlich-kooperativem Mieterbeirat: In den Jahren nach 1987 bestanden sowohl das unternehmensinterne Gremium des *Mieterbeirats* als auch der unabhängige *Mieterverein* der Siedlung fort. Die beiden Interessenvertretungen nahmen dabei trotz personeller Überschneidungen je unterschiedliche Funktionen in der Aushandlung der lokalen Wohn- und Vermietverhältnisse ein (siehe Abb. 32): Der Mieterbeirat führte seine in einer Vereinbarung mit der *GWH* geregelte Arbeit in der Rolle als Vermittler zwischen Mieterinteressen und den Interessen der Eigentümerin weiter. Das Gremium, verstanden als ein »Organ der GWH« (Brief des Mietervereins von Juli 1988, »Warum noch Mieterbeirat, wenn es doch den Mieterverein Henri-Dunant-Siedlung e. V. gibt?«), vertrat die Interessen der Bewohner*innen also bei formellen Verhandlungen mit der Vermieterseite. Das partnerschaftliche Verhältnis des Beirats zur *GWH* basierte auf dem Grundsatz »Kooperation statt Konfrontation«, was von der Vermieterin begrüßt wurde, um konflikthafte Aushandlungsprozesse zu vermeiden. Da die konservativ-liberale Regierung in Hessen die Demokratisierung der Wohnverhältnisse beim landeseigenen Unternehmen *GWH* effektiv verhindert hatte, blieb den Mieter*innen ein Mehr an Mitbestimmung im Unternehmen verwehrt.

Der unabhängige Mieterverein vertrat im Gegensatz dazu die Interessen der Bewohner*innen gegenüber der Öffentlichkeit und Politik und positionierte sich zu wohnungspolitischen Entwicklungen wie der Abschaffung der Wohnungsgemeinnützigkeit 1990 und den Wahlprogrammen von Parteien. In den eingesehenen Briefen sowie den Ausgaben der *Mieterzeitung* des Vereins wird die Nähe zu Positionen der SPD und die Ablehnung des wohnungspolitischen Kurses der CDU und FDP klar erkennbar.[25] Wiederholt

25 Noch im März 1987, kurz vor den Neuwahlen zum hessischen Landtag am 05.04.1987, rief der Mieterverein der HDS in einem Informationsschreiben an die Bewohner*innen zur Wahl auf (Brief des

https://doi.org/10.14361/9783839467671-201 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

wird in der *Mieterzeitung* dazu aufgerufen, zur Wahl zu gehen und jene Partei zu wählen, die sich für das Wohl der Mieter*innen einsetzt: in den Augen des Vereins die SPD. Dass der Verein zu Versammlungen gelegentlich sozialdemokratische Politiker*innen einlud, zum Beispiel den SPD-Landtagsabgeordneten Heimerl, bestätigt die Nähe zur Sozialdemokratie. Der Verein mischte sich durch seine Arbeit in der Öffentlichkeit und Politik in die wohnungspolitischen Entwicklungen ein und pflegte den Austausch mit anderen Mietervereinen.

Innerhalb der Siedlung fungierte der Mieterverein als Solidarstruktur, indem er durch die Organisation gemeinschaftlicher Aktivitäten und regelmäßige Treffen (zur Stärkung des sozialen Zusammenhalts) sowie durch die Vertretung der Mieterinteressen gegenüber der Öffentlichkeit und der Politik (als Symbol der Einheit) soziale und politische Kollektivität in der Nachbarschaft förderte. Neben der jährlichen Mitgliederversammlung organisierte der *Mieterverein Henri-Dunant-Siedlung e. V.* monatliche Mietersprechstunden in der Siedlung sowie ein jährliches Sommerfest. Das Fest wurde in Zusammenarbeit und mit finanzieller Unterstützung der Vermieterin *GWH* auf den Weg gebracht und unter der Beteiligung weiterer Sossenheimer Vereine umgesetzt. Zu den Festen erschienen laut Medienberichten meist viele hundert Menschen aus der HDS und den umliegenden Quartieren; auch der Oberbürgermeister von Frankfurt, Mitglieder der Stadtverordnetenversammlung sowie des hessischen Landtags waren auf den Festen des Mietervereins regelmäßig zu Gast. Darüber hinaus veranstaltete der Vorstand des Vereins soziale Aktivitäten in der Nachbarschaft, zum Beispiel Geburtstagsfeiern für ältere Mieter*innen (in Zusammenarbeit mit der AWO), einen Blumenwettbewerb, Busausflüge für Mitglieder sowie Mieterseminare für die wohnungs- und mietenpolitische Weiterbildung. Die Aktivitäten des Vereins trugen wesentlich dazu bei, die im Kampf formierte Identität als soziales und politisches Kollektiv lebendig zu halten.

Mietervereins an die Bewohner der HDS vom 30.03.1987). In dem Schreiben wird warnend präsentiert, was geschehen könnte, wenn die CDU an die Macht käme und ihr Programm »Hessen 2000« umsetzen würde: Ausstieg aus dem gemeinnützigen Wohnungsbau, Eigentumsförderung, Hinwendung zur Subjektförderung und so weiter. Am Ende des Schreibens heißt es: »Diese Aussagen lassen uns wieder einmal um die Gemeinnützigkeit unserer Wohnungen fürchten. Die Ruhe und der Frieden in unseren Wohnungen sind wiederum der Angst und der Sorge gewichen. Soll unser gemeinsamer Kampf und unsere gemeinsame Arbeit trotz des errungenen Erfolges umsonst gewesen sein? Soll alles noch einmal von vorne beginnen?« Diese eindeutige Positionierung des von sich selbst als parteineutral sprechenden Vereins gegen die CDU wurde von deren Listenkandidat Alfons Gerling mit einem Flugblatt an die Mieter*innen der HDS beantwortet. Ein Auszug: »Nachdem die Frankfurter SPD mit den ihr typischen Wahlkampflügen versuchte, in den Siedlungen der ehemaligen Neuen Heimat Stimmenfang zu Lasten der CDU zu betreiben, hat sich nun auch der Mieterverein der HDS vor den Karren der SPD gespannt. […] Die CDU fordert Sie auf: Glauben Sie nicht den Lügenparolen der SPD und des Mietervereinsvorsitzenden! Erteilen Sie den Verrätern der Wohnungsgemeinnützigkeit in der SPD eine deutliche Abfuhr! Wählen Sie auch für Ihre Siedlung eine gesicherte Zukunft!« Dieses Flugblatt beantwortete wiederum der Vorsitzende des Vereins in einem Brief an Gerling, der nach dem Wahlsieg der CDU in den hessischen Landtag einzog. Er bezeichnete es als »konsequente Fortführung Ihrer menschenverachtenden Bekämpfung der Interessen der Mieter unserer Siedlung« (Brief an Alfons Gerling vom 09.04.1987). Diese Sequenz unterstreicht, dass sich der Mieterverein der HDS und insbesondere der Sprecher Wilfried Hädrich politisch gegen die CDU positionierten. Ausdruck findet dies auch in der fortgeführten Zusammenarbeit des Mietervereins mit der SPD und AWO im Stadtteil.

https://doi.org/10.14361/9783839467671-201 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

6.2.1.3 Zwischenfazit

In diesem Abschnitt habe ich die sozialen Kämpfe der Bewohner*innen der HDS gegen den geplanten Verkauf der Sossenheimer Siedlung an einen Immobilienspekulanten in den vom Neue-Heimat-Skandal geprägten Jahren 1985/1986 skizziert und die zentralen Erfolgsfaktoren, die zur Übernahme der Siedlung durch das Land Hessen und die Sicherung des Status als Sozialwohnungen für die folgenden Jahrzehnte führten, herausgearbeitet. Zusammengefasst waren die sozialen Kämpfe gegen Kommodifizierung in der HDS 1985/1986 erfolgreich, weil es dem im Zuge der Formierung von Widerstand gegen den Verkauf der Siedlung 1985 gegründeten *Mieterverein Henri-Dunant-Siedlung e. V.* gelungen ist, politische Kollektivität innerhalb der Siedlung herzustellen und in Zusammenarbeit mit der Arbeiterbewegung für den Erhalt der Gemeinnützigkeit zu kämpfen. Zentrale Erfolgsfaktoren waren dabei erstens die professionelle Organisation und die politischen Verbündeten des Mietervereins, wodurch schnelle und strategische Handlungsfähigkeit gegenüber der Vermieterseite, der Politik und Öffentlichkeit möglich waren, zweitens die diskursive Problematisierung des Verkaufs der Siedlung als »moralische Sauerei«, welche die Kämpfe anschlussfähig für eine breite Gruppe von Unterstützer*innen aus der Arbeiter- und Mietenbewegung machte, und drittens die Zusammenarbeit mit der SPD bei der Entwicklung konkreter, umsetzbarer Alternativen, was die Politisierung und Skalierung der lokalen Kämpfe im Kontext der politischen Auseinandersetzung um die Bewältigung des *NH-* Skandals ermöglichte.

Insgesamt waren für das Handeln der Mieter*innen in der Situation der drohenden Kommodifizierung nicht nur die auf einem entwickelten »Gewohnheitsanrecht auf subventioniertes Wohnen« (Niethammer, 2020 [1988], S. 233) gründende Ungerechtigkeitserfahrung zentral, wie sie etwa in der diskursiven Problematisierung des Verkaufs zum Ausdruck kommt, sondern auch die vorherrschenden politischen Kräfteverhältnisse. Die Einbettung der lokalen Kämpfe in breitere gesellschaftliche Aushandlungsprozesse um den politischen Umgang mit dem Erbe der *Neuen Heimat* sowie die Unterstützung der mietenpolitischen Kämpfe in Sossenheim durch die in Hessen regierenden Parteien SPD und Grüne spielten bei der Abwägung der asymmetrischen Machtbeziehungen zwischen Vermieterin einerseits und Bewohner*innen andererseits eine wichtige Rolle. Die erfahrene Unterstützung aus Zivilgesellschaft und Politik trug dazu bei, dass die sich konflikthaft wehrenden Bewohner*innen der HDS nicht nur konkrete gegenstandsbezogene Handlungsmöglichkeiten, also Handlungskapazitäten und Erfolgschancen, hatten, sondern praktische Handlungsmacht entfalten konnten. Ihr Durchhaltevermögen, über 15 Monate für den Erhalt der Gemeinnützigkeit der Siedlung zu kämpfen, führte zum Erfolg, den der Verein als maßgeblich durch seine Bemühungen erzielten Sieg feierte. Das Feiern der Übernahme durch das Land Hessen beziehungsweise die landeseigene *GWH* als erfolgreicher Kampf des Mietervereins stärkte das Ansehen des Vereins als Anwalt der Interessen der Bewohner*innen innerhalb der Mieterschaft und trug zu seinem Fortbestehen als Solidar- und Protestruktur in der Siedlung bei.

6.2.2 2000: Erfolglose Kämpfe gegen Kommodifizierung

In diesem Kapitel untersuche ich die sozialen Kämpfe der Mieter*innen gegen den Verkauf des öffentlichen Wohnungsunternehmens *GWH* (Eigentümerin der HDS) an die

https://doi.org/10.14361/9783839467671-201 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

Hessische Landesbank (HeLaBa) im Jahr 2000. Ich werde zunächst auf den Kontext und die veränderte Bewirtschaftungspraxis der Vermieterin in der Folge der Abschaffung der Wohnungsgemeinnützigkeit 1990 sowie den sozialen Wandel in der Siedlung eingehen (6.2.2.1). Anschließend werden die sozialen Kämpfe in der HDS sowie die Gründe für das Ausbleiben ihres Erfolges rekonstruiert (6.2.2.2). Grundlage meiner Analyse sind Medienberichte und gesammelte Unterlagen des *Mietervereins Henri-Dunant-Siedlung e. V.*, die Auszüge des internen Schriftverkehrs der Vereinsvorsitzenden mit Mieter*innen und anderen Mietervereinigungen, Flugblätter sowie einzelne Ausgaben der *Mieterzeitung* der Siedlung umfassen. Da die Kämpfe im Jahr 2000 deutlich weniger von den Medien rezipiert worden sind als der Widerstand 1985/1986, ist das gesichtete Datenmaterial vom Umfang geringer als der Korpus, welcher der Analyse der im vorausgegangenen Kapitel beschriebenen sozialen Kämpfe zugrunde liegt. Ergänzt wurde die Archivrecherche durch ein Interview mit einem Zeitzeugen (Interview EX_V, 15.12.22). Ich argumentiere in diesem Kapitel, dass der fehlende politische Rückhalt für den Widerstand der Bewohner*innen vor dem Hintergrund der veränderten politischen Kräfteverhältnisse auf Bundes- und Landesebene die antizipierten Handlungsmöglichkeiten und Erfolgschancen der sozialen Kämpfe der Bewohner*innen im Jahr 2000 gemindert hat. Dem erneut als Subjekt des Protestes auftretenden Mieterverein der Siedlung, der jedoch aus den vorherigen und nicht aus diesen sozialen Kämpfen als politisches Subjekt hervorgegangen war, gelang es nicht, die Bewohner*innen der Siedlung für einen gemeinsamen Widerstand gegen den Verkauf der *GWH* zu mobilisieren und politische Kollektivität zu formieren. Erstens fehlende politische Unterstützung der Kämpfe durch regierende Politiker*innen, zweitens die Normalisierung von Wohnraumprivatisierung als neoliberalem Status quo und fiskalpolitischer Sachzwang sowie drittens die geringe Beteiligung an der Organisation des Protestes durch die betroffenen Bewohner*innen der Siedlung identifiziere ich dabei als drei zentrale Gründe, warum die sozialen Kämpfe im Jahr 2000 nicht erfolgreich waren.

6.2.2.1 Kontext: Abschaffung der Wohnungsgemeinnützigkeit und sozialer Wandel in der Nachbarschaft

Mit der Abschaffung der Wohnungsgemeinnützigkeit zum 01.01.1990 unter der gelbschwarzen Bundesregierung Kohl wurden die unternehmensbezogenen Vorgaben zu einer sozial ausgerichteten Bewirtschaftung von Wohnungsbeständen aufgegeben (Holm et al., 2017, S. 8ff.). Das Versprechen der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft, auch nach der gesetzlichen Abschaffung noch nach den Prinzipien der Gemeinnützigkeit zu handeln, wurde nicht eingelöst. Die vormals gemeinnützigen Unternehmen stiegen vielfach durch vorzeitige Rückzahlungen aus den Sozialbindungen aus; durch den Wegfall der Verpflichtung zur begrenzten Kostenmieten stiegen die Mietpreise vielerorts auf Marktniveau an (Kuhnert & Leps, 2017, S. 7). Die Aufhebung der Gewinnbegrenzung auf 4 Prozent des eingesetzten Eigenkapitals schuf außerdem die Voraussetzungen für die spätere Privatisierung und gewinnbringende Verwertung öffentlicher Wohnungsbestände (zum Beispiel Holm, 2008, 2010). Auch in der HDS hatte die Gesetzesänderung auf Bundesebene zur Folge, dass sich die lokalen Wohn- und Vermietverhältnisse sukzessive änderten.

https://doi.org/10.14361/9783839467671-201 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

Bereits im Dezember 1988, also noch vor der Aufhebung des Bundesgesetzes WGG, informierte der Mieterverein der HDS seine Mitglieder in der von ihm veröffentlichten *Mieterzeitung* über die wahrscheinlichen Folgen der Abschaffung der Wohnungsgemeinnützigkeit ab dem 1. Januar 1990 und warnte vor einer möglichen ökonomischen Inwertsetzung der Wohnungsbestände der *GWH* und damit auch der HDS:

> »[D]ie jetzige Hessische Landesregierung [hat] seinerzeit viel Geld für die neue Heimat Südwest GmbH bezahlt […]; so um die 270 Millionen DM dürften es gewesen sein. Wer oder was hindert die jetzige Hessische Landesregierung daran, sich einen erheblichen Teil dieser Millionen zurückzuholen, indem über die GWH Wohnungen an kapitalstarke Anleger verkauft werden?«

Aufgrund der Befürchtung, dass mit dem Wegfall der Gemeinnützigkeit »Gefahren, in den Besitzstand unserer Verträge und Mieten negativ einzugreifen« einhergehen würden, wendete sich der Mieterverein der HDS im Februar 1989 in einem Brief an die Vermieterin *GWH* und forderte eine Darlegung der »konkreten Folgen und Auswirkungen […], die der Wegfall der Gemeinnützigkeit im sozialen Wohnungsbau für die *GWH* und darüber hinaus für uns Mieter bewirkt«. (Brief des Mietervereins HDS an die *GWH* vom 04.02.1989) In einem weiteren Schreiben an den neu gewählten Oberbürgermeister Frankfurts, Volker Hauff (SPD), von März 1989 forderte der Verein den dauerhaften Erhalt der Gemeinnützigkeit und die Umsetzung einer erweiterten Mietermitbestimmung, wie sie der von der rot-grünen Landesregierung ausgearbeitete Gesellschaftervertrag von 1986 vorgesehen hatte (vgl. Kuhnert & Nitzling, 1987). Auch ein Brief an die hessische Landesregierung wurde formuliert, in dem der Verein um eine Stellungnahme bittet, was nach Wegfall der Gemeinnützigkeit aus der Dunantsiedlung werde (HKB 22.03.1988). Trotz der Warnungen und politischen Appelle des Vereins, des *WohnBund e. V.* sowie zahlreicher weiterer zivilgesellschaftlicher Organisationen, die sich für eine Beibehaltung und Reformierung der Wohnungsgemeinnützigkeit einsetzten, wurde das Gesetz zum 01.01.1990 abgeschafft.

Veränderte Bewirtschaftungspraxis der Vermieterin GWH: Die landeseigene Vermieterin *GWH* passte, so wie es der Mieterverein der HDS vorausgesagt hatte, ihr Geschäftsmodell nach dem Wegfall der Gemeinnützigkeit sukzessive an den Wettbewerb auf dem freien Markt an. Obwohl die Sozialbindungen bis zum Ende des Jahres 2000 Bestand hatten, die Miethöhen also weiterhin reguliert waren und unter denen auf dem freien Markt blieben, setzten spürbare Veränderungen für die Bewohner*innen ein. Sie fanden ihren Ausdruck in einem Rückgang an Service und Instandhaltungsleistungen seitens der Vermieterin sowie einem veränderten sozialen Miteinander in der Nachbarschaft. Im Zuge der ökonomischen Ausrichtung der *GWH*-Geschäftspolitik wurden außerdem viele der gemeinschaftlichen Treffpunkte in der Siedlung am Dunantring, zum Beispiel die kleinen Spielplätze zwischen den Häuserblocks, geschlossen (Interview HDS_6, 25.02.23). Der Wegfall gemeinschaftlicher Infrastrukturen und Orte, an denen alltägliche Begegnungen zwischen Bewohner*innen stattfinden können, sowie die Vernachlässigung der Instandhaltung der Siedlung trugen zu einem Rückzug der Bewohner*innen aus der Gemeinschaft ins Private bei. Darüber hinaus wurde die HDS im öffentlichen Diskurs als sogenannter ›sozialer Brennpunkt‹ bekannt, was in den 1990er Jahren zu einer »territo-

https://doi.org/10.14361/9783839467671-201 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

rialen Stigmatisierung« (Wacquant, 2008) der Siedlung und ihrer Bewohner*innen führte.

Sozialer Wandel in der Nachbarschaft und territoriale Stigmatisierung: Das nachbarschaftliche Zusammenleben und die Sozialstruktur der Siedlung veränderten sich im Verlauf der 1990er Jahre. Eine Interviewpartnerin, die in der HDS aufgewachsen ist, beschrieb im Gespräch mit mir, dass sich im Laufe der 1990er Jahre nicht nur die Instandhaltung und der Service der Vermieterin verschlechtert hätten, die Aufzüge immer häufiger kaputt gewesen wären, sondern auch soziale Konflikte und Fluktuation in der Nachbarschaft merklich zugenommen hätten. Dies habe zu einer wachsenden Unzufriedenheit der Bewohner*innen mit den Wohnverhältnissen in der Siedlung geführt. »Viele sind ja weggezogen, weil es ihnen zu bunt wurde, oder was weiß ich. Ich weiß nicht, warum diese Hochhäuser in Verruf geraten sind«, erinnert sich Frau Z. (Interview HDS_6, 25.02.2023) Auch ihre Familie habe Ende der 1990er Jahre nach einer anderen Wohnung in Frankfurt gesucht.

Auch Medienberichte aus dieser Zeit spiegeln wider, dass sich die sozialen Wohnungssiedlungen in Sossenheim, zu denen nicht nur die HDS, sondern auch die östlich des Altstadtkerns gelegenen Wohnsiedlungen gehören, zu sogenannten ›Problemquartieren‹ entwickelten: Berichtet wurde von Kriminalität, Jugendbanden, Nachbarschaftsstreitigkeiten und Vorurteilen, gegen welche die Bewohnerschaft der HDS zu kämpfen hatte (FR 25.06.1998). Insgesamt zeichnet sich der mediale Diskurs dieser Zeit durch eine negative Darstellung der Wohnverhältnisse in der Siedlung sowie der Bewohner*innen selbst aus.

Der ab den 1990er Jahren einsetzende soziale Wandel in der Siedlung ist jedoch nicht allein auf lokale Probleme, sondern vielmehr auf die sich lokal-räumlich äußernden Folgen der neoliberalen Reorganisation der Wohnungspolitik auf Bundesebene sowie den Wettbewerbskurs der Stadtpolitik Frankfurts zurückzuführen. Die Belegungspolitik für Sozialwohnungen wurde im Laufe der Jahre immer weiter eingeschränkt auf einkommensschwache Gruppen, die sich nicht selbstständig am Markt versorgen können (Schönig, 2020). Die auf das Anwerben von einkommensstarken Bevölkerungsgruppen zielende Wohnungs- und Aufwertungspolitik in Frankfurt hingegen hatte steigende Mietpreise in den innenstadtnahen Vierteln zur Folge, die zu einer räumlichen Konzentration von Geringverdienenden am ›peripheren‹ Stadtrand, also in Stadtteilen wie Sossenheim, führten. Dass »Sossenheim mehr und mehr zum Abschiebecontainer für die ausländische Wohnbevölkerung wurde« (Körner & Ronneberger, 1994, S. 59f.) führte zu einer »Erosion des Integrationsmilieus in den Großwohnsiedlungen« (ebd.). Die Konzentration preisgebundener Arbeiterwohnungen in Sossenheim beschreibt Ronneberger 1995 daher »als Verlagerung ›Frankfurter Probleme‹ nach Sossenheim« (Ronneberger & Keil, Roger, 1995, S. 324). Einher ging dies mit einem »Gefühl der Benachteiligung« bei den Bewohner*innen des Stadtteils (Körner & Ronneberger, 1994, S. 63).

Der Zuzug von Menschen, die aus anderen Stadtteilen verdrängt oder aufgrund gestiegener Mietpreise in der Frankfurter Innenstadt keine Wohnung finden konnten, brachte soziale Diversifizierung, aber auch eine Fragmentierung der angestammten Mietergemeinschaft der Siedlung mit sich: Auf der einen Seite waren da die alteingesessenen Mieter*innen der Nachkriegsgeneration, viele von ihnen mit einer Nähe zur Arbeiterbewegung, die ihre Erinnerungen an Jahrzehnte der gemeinnützigen Be-

https://doi.org/10.14361/9783839467671-201 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

wirtschaftung und partnerschaftlicher Vermietverhältnisse sowie die Erfahrungen des erfolgreichen Widerstands in den 1980er Jahren teilten. Auf der anderen Seite gab es Zugezogene, meist jüngere Familien, die nicht zur angestammten Gemeinschaft und dem in den Kämpfen formierten politischen Kollektiv gehörten. Darüber hinaus hatten der Betrieb und die Gewerkschaft als Orte der gesellschaftlichen Organisation und damit auch der politischen Interessensbildung zunehmend an Bedeutung verloren (Demirović, 2010, S. 154). Dieser Verlust an gesellschaftlicher Zustimmung zu gewerkschaftsnahmen und sozialdemokratischen Einstellungen, die in der Siedlung lange Zeit zentrale Bezugsgrößen der politischen Orientierung gewesen waren, spiegelte sich in den Wahlergebnissen der 1990er Jahre wider: Die SPD verlor in den Großwohnsiedlungen Sossenheims an Zustimmung, während rechtsradikale Parteien einen deutlichen Zuwachs an Stimmen verzeichnen konnten (vgl. Körner & Ronneberger, 1994).

Überalterung des Mietervereins: Die Diversifizierung des sozialen Gefüges und der politischen Einstellungen der Menschen in der HDS bildeten sich jedoch nicht im Gremium des Mietervereins ab: Im Laufe der Jahre wurden die führenden Mitglieder des Mietervereins immer älter und die Nachbesetzung von Posten im Vereinsvorstand gestaltete sich zunehmend schwierig. In einem Interview mit der FR sprach der Vorsitzende Hädrich im August 2000 von einer »Überalterung« des Vereins. Er sagte: »Im Vorstand des Mietervereins sind die ersten über 75 Jahre alt – wir sind schlimm überaltert.« Und weiter: »Ich suche Aktive – aber es ist schwer. Die Bequemlichkeit der Leute wächst.« (FR 08.08.2000) Der Mangel an Nachwuchs im Verein führte dazu, dass der Mieterverein zwar weiterhin die SPD-nahen Positionen der Altmitglieder und die Interessen der angestammten Mieterschaft vertrat, sich aber personell und politisch-inhaltlich nicht erneuerte und daher auch nicht die Perspektiven der neu zugezogenen Bewohner*innen vertreten konnte. Es liegt nahe, dass es nicht nur auf die sozialdemokratisch-gewerkschaftliche Positionierung des Vereins, sondern auch auf die 20 Jahre währende, paternalistisch anmutende Führung durch Wilfried Hädrich, die kostenpflichtige Mitgliedschaft und die veralteten Organisationsstrukturen zurückzuführen ist, dass es dem Verein nicht gelang, jüngere Personen für die Übernahme von Aufgaben im Verein zu rekrutieren. Der Verein fungierte also nicht länger als repräsentatives Gremium der Mietereinteressen und auch nicht mehr als zentrale Solidarstruktur der Bewohnerschaft, sondern bestand vielmehr fort als ein Erbe der vergangenen sozialen Kämpfe. Trotz seiner veränderten Position innerhalb des sozialen Gefüges der Nachbarschaft trat der Verein im Jahr 2000 jedoch erneut als politisches Subjekt des Widerstandes gegen Kommodifizierung in Erscheinung.

6.2.2.2 Verkauf des Wohnungsunternehmens an die Hessische Landesbank und die Formierung organisierten Widerstands

Im Jahr 2000 verkaufte die konservativ-liberale Regierungskoalition unter Führung von Ministerpräsident Roland Koch (CDU) in Hessen 80 Prozent ihrer Anteile an der (nicht mehr gemeinnützigen) Wohnungsgesellschaft *GWH* an die *Hessische Landesbank (HeLaBa)*. Die Verkaufsentscheidung stand in Zusammenhang mit dem Wiedereinstieg des Landes bei der *HeLaBa*. Nachdem 1990 eine von CDU und FDP geführte Regierung in Hessen 50 Prozent der Anteile des Landes an der *HeLaBa* für 530 Millionen D-Mark verkauft hatte, plante die Regierung unter Roland Koch den Wiedereinstieg durch den Rück-

https://doi.org/10.14361/9783839467671-201 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

kauf von zehn Prozent, der rund 600 Millionen D-Mark kosten sollte. Eingesetzt wurde dafür das landeseigene Vermögen in Gestalt der *GWH*. Der Kaufpreis für die 80 Prozent der Landesanteile lag auf Basis des damaligen Unternehmenswertes der *GWH* (circa 1,2 Milliarden D-Mark) bei 960 Millionen D-Mark (IZ 02.06.2000). Der durch die Anteilstransaktion vom Land erzielte überschüssige Erlös von 300 Millionen D-Mark sollte der umstrittenen »Zukunftsoffensive Hessen« zugute kommen (ebd.) Der mit dem Landeshaushaltsplan 2000 eingerichtete Fonds »Zukunftsoffensive Hessen«, der allein durch Erlöse aus der Veräußerung von Beteiligungen des Landes an Unternehmen erfolgen sollte, diente zur Förderung von Projekten aus den Bereichen Forschung, Wissenschaft, Wirtschaft, Kultur und Technologie.[26] Mobilisiert wurde also der Tauschwert der landeseigenen Wohnungen, um mit dem aus dem Verkauf erzielten Erlös andere soziale Belange gegenzufinanzieren. Die Oppositionsparteien SPD und Grünen übten scharfe Kritik an dem Vorgehen der Landesregierung (vgl. Hessischer Landtag, 2000). Auch der *Hessische Mieterbund* zeigte sich skeptisch und bemängelte, dass der Schutz der Mieter*innen vor möglichen Wohnungsverkäufen und steigenden Wohnkosten bei der Anteilstransaktion nicht ausreichend gewährleistet sei. Bezweifelt wurde, dass das Land durch den Wiedereinstieg bei der *HeLaBa* korrigierend in die Unternehmenspolitik der *GWH* in Zukunft würde eingreifen können. Der Mieterbund prognostizierte einen Anstieg der Mietpreise in *GWH*-Beständen um rund 30 Prozent auf das Niveau der ortsüblichen Vergleichsmieten, würde die *HeLaBa* als neue Eigentümerin die Darlehen des sozialen Wohnungsbaus frühzeitig zurückzahlen und die Wohnungen im Bestand der *GWH* zukünftig zu Konditionen des freien Mietwohnungsmarktes vermieten. Auf dem 29. Hessischen Mietertag im Mai 2000 verabschiedeten die Delegierten daher eine Resolution, in der es heißt: »Es steht zu erwarten, daß die Folgekosten eines Verkaufs durch steigende Mieten, die von den Kommunen durch steigende Sozialhilfeleistungen und vom Land durch steigende Wohngeldzahlungen zu übernehmen sind, den kurzfristigen Nutzen der Verkaufsaktion mittelfristig aufzehren und langfristig sogar zu höheren Kosten führen werden.« (IZ 02.06.2000)

Aus Angst vor den Folgen der Anteilstransaktion – Mieter*innen befürchteten eine Umwandlung der Wohnungen in der HDS in Eigentumswohnungen oder »drastische Mieterhöhungen in absehbarer Zeit« (FAZ 04.07.2000) – rief der Mieterverein der Siedlung nach Bekanntwerden der Entscheidung der Landesregierung zum gemeinsamen Widerstand auf. In einem Brief an alle Mieter*innen der Dunantsiedlung vom 1. Juni 2000 schrieb der Vereinsvorsitzende:

> »Die hessische Regierungskoalition (CDU+FDP) hat unseren Vermieter GWH und damit alle unsere Wohnungen in unserer Henri-Dunant-Siedlung und weit darüber hin-

26 Unter der Regierung Koch (1999–2010) in Hessen wurden im Rahmen großangelegter Projekte wie der »Zukunftsoffensive Hessen« und »Operation Sichere Zukunft« einschneidende austeritätspolitische Maßnahmen umgesetzt, die die Opposition sowie Sozialverbände aufgrund der damit verbundenen Kürzungen als »sozialen Kahlschlag« kritisierten (zum Beispiel SPD Hessen, 2013). In einer Welle der Privatisierung wurden im Landeseigentum befindliche Grundstücke, Gebäude und Beteiligungen verkauft (Kosturkova & Berthold, 2010). Darunter war nicht nur die landeseigene GWH, sondern beispielsweise auch das 2006 an einen börsennotierten Krankenhauskonzern verkaufte Universitätsklinikum Gießen und Marburg (UKGM) (vgl. hierzu kritisch Durben, 2023).

https://doi.org/10.14361/9783839467671-201 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

> aus an die Landesbank Hessen-Thüringen (Helaba) verkauft. Unglaublich! Zum zweiten Mal innerhalb von 15 Jahren werden unsere Wohnungen, unsere Lebensgrundlage und damit wir, die Mieter, verkauft. Wir wollen uns nicht als dumme Schachfiguren auf dem Schachbrett der Politik hin und her schieben lassen. Wir sind keine Leibeigenen, mit denen die Politiker machen können, was sie wollen. Wie 1985/1986 werden wir uns gegen den Ausverkauf unserer Wohnungen und von uns Mietern wehren, Protest einlegen und hoffentlich wieder gewinnen. Dazu brauchen wir die Unterstützung und das Mandat von Ihnen allen. Wir rufen alle Mitglieder auf, sich erneut an unsere Seite zu stellen und unseren Protest zu unterstützen. Stehen Sie auf und gehen Sie gemeinsam mit uns gegen diese Willkür vor!«

Wie schon bei den Protesten gegen den Verkauf der Siedlung 1985/1986 war es erneut der Mieterverein der Siedlung, der als erklärtes politisches Subjekt die sozialen Kämpfe in der HDS organisierte. Viele jener führenden Mitglieder, die sich in den 1980er Jahren an den Kämpfen beteiligt hatten, waren erneut unter den leitenden Organisatoren (dies waren ausschließlich Männer, weshalb an dieser Stelle auf das Gendern verzichtet wird) des Widerstands in der HDS, unter anderem Wilfried Hädrich (Vorsitzender des Mietervereins der HDS), Sieghard Pawlik (SPD-Landtagsabgeordneter) und Yilmaz Karahasan (IG-Metall und SPD-Ortsverein) (FR 13.07.2000). Erneut mobilisierten die Vereinsmitglieder wie schon 15 Jahre zuvor mit moralisch anklagenden Parolen zum Kampf gegen den Verkauf und damit gegen die CDU-geführte Landesregierung: »Bei diesen Überlegungen steht der Mensch nicht im Mittelpunkt. Wir sind einfach totes Kapital«, kommentierte der Vereinssprecher Hädrich die Entscheidung des Landes Hessen auf einer Protestveranstaltung am 03.07.2000 im AWO-Zentrum der Siedlung. Obwohl sich an dieser Protestveranstaltung mehr als 250 Mieter*innen beteiligten und Lokalpolitiker*innen der SPD sowie weitere hessische Mietervereine den Kampf der Bewohner*innen öffentlich unterstützten, gelang es dem Mieterverein der HDS nicht, den Verkauf der *GWH* an die *HeLaBa* zu stoppen.

Warum der Widerstand gegen Kommodifizierung nicht erfolgreich war

Für den ausbleibenden Erfolg dieses zweiten Widerstands gegen die Kommodifizierung der Wohnungen in der HDS gibt es drei zentrale Gründe: erstens die fehlende politische Unterstützung der sozialen Kämpfe, zweitens die Normalisierung von Wohnraumkommodifizierung im Kontext konsolidierter Neoliberalisierung im Feld des Wohnens, drittens mangelnde Unterstützung der Kämpfe aus den Reihen der Bewohner*innen der Siedlung.

1) Fehlende politische Unterstützung War es bei den sozialen Kämpfen 1985/1986 noch das im Zuge des Skandals in der medialen und politischen Öffentlichkeit stehende Unternehmen NH gewesen, gegen das die Mieter*innen gemeinsam mit einem breiten Bündnis aus Politik und Zivilgesellschaft kämpften, war im Jahr 2000 die hessische Landesregierung und mit ihr die neoliberal reorganisierte Wohnungspolitik unter Führung der CDU die Gegenseite im ausgetragenen Konflikt. Die parlamentarischen Mehrheitsverhältnisse auf Landesebene in Hessen hatten sich dahingehend verändert, dass die 1985/1986 im Interesse der Mieter*innen agierenden Parteien SPD und Grüne nicht länger in Re-

https://doi.org/10.14361/9783839467671-201 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

gierungsverantwortung waren. Die Koalition zwischen den Sozialdemokraten und den Grünen, die den Widerstand der Mieter*innen in den 1980er Jahren unterstützt hatte, war 1987 aufgrund eines Konfliktes der beiden Parteien um die Zukunft des Hanauer Nuklearunternehmens *NUKEM* zerbrochen (vgl. Bürklin et al., 1984; Schmitt, 1987). Die progressive rot-grüne Regierung wurde durch eine konservative Koalition zwischen CDU und FDP abgelöst. Nach einer kurzen Phase, in der 1991 bis 1995 erneut rot-grün unter der Ministerpräsidentschaft von Hans Eichel das Land führte, setzte sich ab 1999 die CDU unter Roland Koch als stärkste Kraft durch. Mit dem Machtwechsel wurde ein rigider Sparkurs sowie eine auf Marktförmigkeit ausgerichtete Politik eingeschlagen, die im Umgang mit öffentlichem Vermögen und der Führung des landeseigenen Wohnungsunternehmen *GWH* ihren Ausdruck fanden.

Anstatt die Proteste der Bewohner*innen der HDS wie 1985 zu unterstützen, war es im Jahr 2000 daher die hessische Landesregierung selbst, die auf den Verkauf der Anteile an der Wohnungsgesellschaft *GWH* an die *HeLaBa* drängte. Bereits 1987 hatte Finanzminister Kanther (CDU) mit der Veräußerung geliebäugelt (FNP 08.09.1987), 13 Jahre später realisierte die CDU das Vorhaben. Da schon 1985/1986 die damaligen Oppositionsparteien CDU und FDU die Übernahme der *NH*-Bestände in öffentliches Eigentum scharf kritisiert hatten, stellte der Verkauf der Anteile an die Landesbank, der als materielle Privatisierung gefasst werden kann, eine konsequente Durchsetzung der wohnungs- und finanzpolitischen Ziele der Christdemokraten dar. Vor dem Hintergrund, dass die Entscheidung des Anteilsverkaufs an der *GWH* im Rahmen der austeritätspolitischen Neuausrichtung der Landeshaushaltspolitik unter Roland Koch (CDU) getroffen wurde, begründete die Regierung den Schritt als finanzpolitische Notwenigkeit. Die diskursiv mobilisierte Sachzwanglogik der Landesregierung bot den politisch-moralischen Problematisierungen des Mietervereins keine Angriffsfläche. Obwohl die im Mieterverein organisierten und die Proteste anführenden Mieter*innen den Verkauf der Landesanteile an der *GWH* erneut als Gerechtigkeitsfrage – »Mensch gegen Geld« – problematisierten, fanden sie im Jahr 2000 keinen politischen Hebel für ihr Anliegen. Die Zugangsmöglichkeit der Mieter*innen der HDS, ihre Interessen über Parteien in das umkämpfte Terrain des Staates einzuschreiben, fielen durch den Machtwechsel auf Landesebene in Hessen und die geschwächte Position der SPD auf Bundesebene im Vergleich zu den 1980er Jahren sehr viel geringer aus. Die in Hessen regierenden Parteien, als Knotenpunkt der Interessensartikulation im Staat, nahmen entscheidenden Einfluss darauf, was als politischer Konflikt auf dem Terrain des Staates ausgetragen wurde und was nicht. Der neoliberale Sparkurs und die Konsolidierung des Haushalts wurden dabei als zentrale politische Themen definiert; nicht jedoch die Aufrechterhaltung der öffentlichen Trägerschaft der Sozialwohnungen im Besitz der *GWH*.

Auf kommunaler Ebene war die Unterstützung für den Protest der Mieter*innen ebenfalls begrenzt, denn auch hier hatten sich die parlamentarischen Mehrheitsverhältnisse und mit ihr der wohnungspolitische Kurs der Regierung verändert: Seit 1995 amtierte Petra Roth von der CDU als Oberbürgermeisterin der Stadt Frankfurt. Sie hatte sich 1995 in der ersten Oberbürgermeisterdirektwahl gegen Andreas von Schoeler von der SPD durchgesetzt. Schoeler hatte in seinem Amt als hessischer Innenstaatssekretär unter Horst Winterstein im Kabinett Börner III 1984 bis 1987 die Kämpfe der Bewohner*innen der HDS unterstützt. Mutmaßlich hätte er sich erneut für die Interessen der

https://doi.org/10.14361/9783839467671-201 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

Mieter*innen stark gemacht, hätte er die Wahlen gewonnen. Die im Jahr 2000 regierende Partei auf Landes- sowie städtischer Ebene war allerdings die CDU, die als treibende politische Kraft einer neoliberalen Neuausrichtung der Wohnungspolitik auftrat. Obwohl Stadtteilpolitiker*innen der SPD im Ortsbeirat den Protest der Bewohner*innen in der HDS unterstützen, gelang es dem Verein nicht, die Öffentlichkeit und Politik für seine Forderungen zu gewinnen. Dass der Mieterverein nicht mehr wie in den 1980er Jahren unter Mitgliedern der hessischen Landesregierung Fürsprecher*innen für seinen Widerstand gegen die Kommodifizerung der Wohnungen in der HDS fand, minderte die Handlungsressourcen der Kämpfenden – aufgrund fehlender Unterstützer*innen und Ressourcen – sowie die Erfolgschancen des Widerstands. Dabei spielte auch der veränderte öffentliche Diskurs eine Rolle: Die Rezeption des Anteilsverkaufs der *GWH* an die Landesbank durch die Medien fiel bei Weitem geringer aus als die Berichterstattung zum *NH*-Skandal und den sozialen Kämpfen 1985/1986.

2) Neoliberales Mainstreaming von Privatisierung und Kommodifizierung Angesichts der Abschaffung der Wohnungsgemeinnützigkeit zum 01.01.1990 und der anschließend einsetzenden Privatisierungswelle öffentlicher Wohnungsbestände in der BRD stieß der Verkauf der *GWH* an die *HeLaBa* im Jahr 2000 nicht auf öffentliche Empörung. War die drohende ökonomische Inwertsetzung der Siedlung 1985/1986 noch als politischer und moralischer Skandal in regionalen und überregionalen Medien diskutiert worden, fanden die Proteste im Jahr 2000 in den Medien eher wenig Beachtung. Die Durchsetzung einer marktorientierten Wohnungspolitik unter Helmut Kohl auf Bundesebene hatte ein gesellschaftspolitisches Klima geschaffen, in dem Privatisierungsprozesse zum neuen neoliberalen Standardrepertoire staatlichen Handelns avanciert waren. Gekennzeichnet war der wohnungspolitische Kurs der Bundesregierung Kohl von Privatisierungen unternehmenseigener (zum Beispiel Bundesbahn) und öffentlicher (zum Beispiel landeseigener) Wohnungsbestände, einem Abbau der Fördermittel für den sozialen Wohnungsbau, also Kürzungen in der Objektförderung, sowie einer Hinwendung zu marktorientierten Förderinstrumenten wie Wohngeld, sprich einer Vorrangstellung der Subjektförderung. Vor dem Hintergrund einer allgemeinen Debatte über die Vorrangstellung einer marktförmigen Bereitstellung von Infrastrukturen, Dienstleistungen und Gütern in den 1990er Jahren hatten sich Positionen durchgesetzt, die mit dem Argument der notwendigen Haushaltskonsolidierung für die Privatisierung öffentlicher Wohnungsbestände plädierten (Jensen, 2022, S. 33). Die Voraussetzung für die Privatisierung und später gewinnbringende Verwertung öffentlicher Bestände war mit der Aufhebung der Wohnungsgemeinnützigkeit geschaffen worden, mit der öffentliche Wohnungsbestände »überhaupt erst in ein handelbares Marktgut verwandelt« (Holm et al., 2017, S. 8) worden waren. Es erfolgte bereits Mitte der 1990er Jahre die Privatisierung ehemals staatlicher Unternehmen wie der Bundespost und Bundesbahn, wodurch deren Bestände in privaten Besitz übergingen und später gewinnbringend weiterveräußert wurden. Im Bereich des Wohnens setzten die ersten Verkäufe der öffentlichen Hand Ende der 90er Jahre ein: 1998 verkaufte beispielsweise der Berliner Senat zur Verringerung des Haushaltsdefizits 75 Prozent seiner Anteile an der landeseigenen Gesellschaft *Gehag* an die *RSE AG*, die im Jahr darauf von dem damals größten börsennotierten Immobilienkonzern Deutschlands, der WCM, aufgekauft wurde (Holm, 2010, S. 47). Ein weiteres Beispiel

https://doi.org/10.14361/9783839467671-201 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

ist der Verkauf der Stadt Frankfurt im Jahr 1999 von 14.500 Wohnungen der *Wohnbau RheinMain*, die ursprünglich zu den Beständen der Deutschen Post gehört hatten, an die *Viterra AG*, die später von der *Deutsche Annington* (heute *Vonovia*) übernommen wurde (Holm, 2009, S. 46).[27] Unter der rot-grünen Bundesregierung unter SPD-Kanzler Gerhard Schröder (1998–2005) avancierte auch die SPD vielerorts zu einer treibenden Kraft der Privatisierung von Wohnungsbeständen und anderen öffentlichen Vermögenswerten, was als Ausdruck der Transformation der politischen Ausrichtung der SPD gefasst werden kann (vgl. Nachtwey, 2009).

Zwischen 1995 und 2010 wurden über eine Million Wohnungen in der BRD privatisiert, viele davon in Paketverkäufen an internationale institutionelle Anleger, wodurch sich die Anbieterstruktur auf den deutschen Wohnungsmärkten nachhaltig veränderte (Holm, 2010; Metzger, 2020).[28] Zu einer Normalisierung des Privatisierungsgeschehens trug neben der veränderten Rolle der SPD als Befürworterin von Wohnungsverkäufen ebenfalls bei, dass populäre Medienorgane wie DIE ZEIT Wohnungs- und Gesellschaftsverkäufe aufgrund der damit erzielten Haushaltskonsolidierungen lobten und damit dem Mainstreaming einer neoliberalen Wohnungsmarktpolitik Vorschub leisteten.

Obwohl der Privatisierungsschwerpunkt bundesweit und auch in Frankfurt in den Jahren nach der Jahrtausendwende lag (vgl. Holm, 2009), reiht sich der Verkauf der *GWH* an die *HeLaBa* im Jahr 2000 in zahlreiche Transaktionen ein, die in diesem Zeitraum stattfanden (oder zumindest vorbereitet wurden) und durch den medialen und politischen Diskurs normalisiert wurden. Die seitens der Mieter*innen und SPD angeführte Kritik[29] am Anteilsverkauf der *GWH* wies die Landesregierung als »Hetzkampagne« der Opposition und ihrer »Hilfstruppen« zurück (FNP 07.07.2000). Die von den protestierenden Bewohner*innen prognostizierten negativen Folgen seien aufgebaute »Horrorszenarien« (ebd.), für die es keinen Grund gebe. Die Landesregierung versicherte, dass der Verkauf der hessischen Wohnungsgesellschaft *GWH* an die Bank für die Mieter*innen der Dunantsiedlung keine Nachteile mit sich bringe.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass die Normalisierung von Privatisierungs- und Kommodifizierungsprozessen im Bereich des Wohnens ab etwa 1990 eine

27 Jan Kuhnert weist in einem kritischen Beitrag von 2006 darauf hin, dass der Verkauf kommunaler und landeseigener Wohnungsunternehmen »allmählich flächendeckend« geworden sei und »keine Bundespartei und keine Region mehr von der Verkaufsdiskussion ausgenommen zu sein [scheint]« (Kuhnert, 2006, S. 29).

28 Als bemerkenswert unterstreicht Kuhnert (2006), dass beim Gros der Privatisierungen in den 2000er Jahren in der BRD kaum eine politische Diskussion über die Kaufinteressenten – in vielen Fällen ausländische Investoren mit Verwertungsinteresse – zustande kam.

29 Interessanterweise wird in den gesichteten Medienbeiträgen zu den Protesten aus dem Jahr 2000 in der HDS davon berichtet, dass führende Mitglieder des Mietervereins der Siedlung den Verkauf der *Hoechst AG* Wohnungen im Jahr 1998 an die Deutsche Bank Tochter *DW*, die im Jahr darauf an die Börse ging, als Negativbeispiel und Beleg für ihre begründeten Ängste anführten. Nach Übernahme verlangte die neue Eigentümerin der Wohnungen dort Mietpreissteigerungen um rund 30 Prozent (Interview EX_V, 15.12.22). Den Verkauf des Portfolios der unternehmenseigenen Wohnungen von *Hoechst* sowie dessen Folgen für die Mieter*innen greife ich im Empiriekapitel zur CvW auf (vgl. Kapitel 5).

https://doi.org/10.14361/9783839467671-201 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

veränderte gesellschafts- und diskurspolitische Ausgangslage für die Kämpfe des Mietervereins im Jahr 2000 geschaffen hat. Sie führte dazu, dass der Anteilsverkauf der öffentlichen Anteile an der *GWH* weder in den Medien noch in der Öffentlichkeit als politisch-moralischer Skandal aufgefasst wurde. Dies erklärt auch, warum es nur eine verhaltene Unterstützung der sozialen Kämpfe aus der Mieterschaft der Siedlung gab.

3) Mangelnde Unterstützung aus der Mieterschaft Drittens wurde der Protest nur von einer Fraktion der Mieterschaft, den kampferprobten alteingesessenen Mitgliedern des Vereins, nicht aber der Gesamtheit der Mieter*innen der HDS getragen. Bereits 1995 berichtet ein Zeitungsartikel im HKB von rückläufigen Mitgliedszahlen des Mietervereins der HDS; viele Zugezogene sähen »die Notwendigkeit einer Mitgliedschaft nicht« (HKB 17.10.1995). Trotz des schwindenden Rückhalts aus den Reihen der Bewohner*innen war es, wie bereits 1985/1986, der Mieterverein der Siedlung, der die Proteste gegen den Verkauf der *GWH* im Jahr 2000 in die Wege leitete. In altbekannter Manier agierte dabei der Vereinsvorsitzende Wilfried Hädrich als »Motor des Protests« (FR 29.06.2000). Er setzte sich mit zuständigen Politiker*innen und Behörden auseinander, schrieb Briefe, Resolutionen und Einladungen zu Protestaktionen wie Demonstrationen und sammelte Unterschriften in der Mieterschaft. Die sich an den vom Verein organisierten Aktionen beteiligenden Bewohner*innen waren, wie die Presse dokumentiert hat, »fast alle im Rentenalter« (FR 05.09.2000) (siehe Abb. 33). Dass sich die »neue Generation« der zugezogenen Bewohner*innen nicht an den Protesten beteiligte, ist darauf zurückzuführen, dass sich keine politische Kollektivität unter den Mieter*innen als Ergebnis der aktuellen – und nicht der vergangenen – Kämpfe in der Siedlung formierte. Die Forderungen und Mittel des Protests sowie die erneut angezapften Kontakte zum politischen Netzwerk der überalterten Vereinsmitglieder, also zur SPD, waren Produkt der sozialen Kämpfe in den 1980er Jahren. Sie stellten in ihrem durch den Mieterverein beziehungsweise dessen Vorsitz vorgenommenen Übertrag in das Jahr 2000 keine gemeinschaftlich entwickelten, universellen Forderungen der Mieterschaft der HDS dar. Die sozialen Kämpfe wurden aus den Vorstandsreihen des Vereins heraus geführt, die Basis in der Nachbarschaft aber fehlte. Der Mieterverein als politisches Subjekt, das aus den erfolgreichen Kämpfen 1985/1986 hervorgegangen war, übertrug seine Erfahrungen aus den 1980er Jahren auf die neue Situation. Der Vereinsvorsitzende war überzeugt: »Wir werden wieder gewinnen!« (FR 29.06.2000) Doch die Rahmenbedingungen hatten sich zu Ungunsten der sozialen Kämpfe der Bewohner*innen verändert.

Dass es dem Verein nicht gelang, mehr Bewohner*innen zu mobilisieren, um sich gegen den Verkauf der *GWH* an die *HeLaBa* zu wehren, lag einerseits daran, dass die HDS-Mieter*innen keine gemeinsame Identität aus den Kämpfen heraus entwickelten. Andererseits mag der mangelnde Rückhalt der Mieterschaft auch daran gelegen haben, dass neu Zugezogenen die vom Mieterverein skizzierte Gefahr der ökonomischen Inwertsetzung der Wohnungen nicht plausibel schien. Zum einen nahm die hessische Landesregierung derartigen Vermutungen seitens der SPD und der hessischen Mietervereine den Wind aus den Segeln, indem sie in öffentlichen Statements bekannt gab, dass die Rechte und Sicherheiten der Mieter*innen durch den Verkauf nicht berührt würden (zum Beispiel FNP 07.07.2000). Zum anderen wirkte auch die Vermieterin selbst darauf hin, die Mieter*innen zu beruhigen. In einem Schreiben an die Bewohner*innen der

https://doi.org/10.14361/9783839467671-201 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

HDS teilte die *GWH*-Geschäftsführung mit, dass der Verkauf an die *HeLaBa* keine Nachteile für die Mieter*innen hätte. Die *GWH* wolle die Wohnungen nicht weiterverkaufen, sondern »in die Zukunft […] investieren und sie [die Siedlung] wirtschaftlich weiterentwicklen *[sic!]*« (FR 05.09.2000). Das Misstrauen der alteingesessenen Mieter*innen, die in der Vergangenheit bereits mehrmals von ihrer Vermieterin und der Politik ent- und getäuscht worden waren, teilten vermutlich die meisten neu zugezogenen nicht. Für sie gab es keinen Grund, den Aussagen der Vermieterin zu misstrauen. Nicht zuletzt mag auch das Bündnis aus Mieterverein, SPD und AWO, das zu den Protesten einlud, für einige Bewohner*innen abschreckend gewirkt haben. Vor dem Hintergrund des sinkenden Zuspruchs zur SPD und den Gewerkschaften war das Bündnis für die breite Masse der Bewohner*innen vermutlich nicht mehr anschlussfähig. Die rückläufigen Mitgliedszahlen des SPD-nahen Vereins und die nur verhaltene Unterstützung der sozialen Kämpfe lassen sich in einem größeren Zusammenhang auch als Ausdruck der »Demobilisierung demokratischer Klassenkonflikte […] unter Arbeiter:innen« lesen (Westheuser & Lux, 2024, S. 4). Unter Arbeiter*innen brach seit den 1990er Jahren die Bindung an Parteien stärker noch als im Rest der Bevölkerung ein (vgl. Dörre, 2020), wobei vor allem jüngere Menschen »den Bezug zu jenen linken Parteien, die aus dem historischen Prozess der demokratischen Mobilisierung der Arbeiterklasse entstanden waren« (Westheuser & Lux, 2024, S. 4), verloren. Privatismus, Rückzug und Wahlenthaltung traten an die Stelle der angestammten politischen Bindung an Parteien und Gewerkschaften. Insgesamt hat der mangelnde Rückhalt der Bewohner*innen der HDS für den vom SPD-nahen Mieterverein organisierten Protest gegen den Verkauf der *GWH* an die *HeLaBa* zu verminderten Handlungskapazitäten geführt, die vor dem Hintergrund der veränderten politischen Machtverhältnisse die gegenstandsbezogenen Handlungsmöglichkeiten und Erfolgsaussichten der sozialen Kämpfe geschmälert hat.

https://doi.org/10.14361/9783839467671-201 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

*Abbildung 33: Protest älterer Bewohner*innen gegen den Verkauf der GWH an die HeLaBa im Jahr 2000*

Quelle: Mieter helfen Mietern Frankfurt e. V., Frankfurter Rundschau 05.09.2000 »Stacheldraht als Symbol der Entschlossenheit«, Copyright Foto: FR-Bild Falk Orth

Verkauf an die *HeLaBa* und Neuausrichtung der Geschäftspolitik der *GWH*

Da die sozialen Kämpfe der Mieter*innen bei der hessischen Landesregierung aus den oben genannten Gründen keine Abkehr von den gefassten Beschlüssen zur Anteilstransaktion erwirken konnten, wurden die Sozialwohnungen der HDS im Jahr 2000 an die *HeLaBa* verkauft. Noch in demselben Jahr wurden die öffentlichen Darlehen, die die Preis- und Belegungsbindung der rund 1.100 Wohnungen in der HDS gesichert hatten, von der *GWH* zurückgezahlt. Die Sozialbindungen wären eigentlich noch bis 2007 weitergelaufen, wurden jedoch frühzeitig ausgelöst (Brief des Mietervereins an alle Bewohner*innen vom 26.08.2000). Die seitens der Mieter*innen befürchteten Folgen der Anteilstransaktion bewahrheiteten sich also: Die Eigentümerin machte von der *social housing deregulations gap* Gebrauch, um die Wohnungen in Wert zu setzen.

In einem Schreiben vom 17. August 2000 teilte die *GWH* den Bewohner*innen der HDS mit, dass zum 31.12. des Jahres 2000 die Eigenschaft »öffentlich gefördert« aufgrund der Rückzahlung der Darlehen wegfalle und von nun an eine Selbstbeteiligungsgebühr bei sogenannten Kleinreparaturen anfalle. Der Mieterverein reagierte empört auf das Auslösen der Sozialbindungen, da er »deftige Mietpreiserhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete« oder eine Umwandlung in Eigentumswohnungen vermutete (Brief des Mietervereins an alle Bewohner*innen vom 26.08.2000). Erneut rief der Verein die Bewohner*innen der Siedlung zum Protest auf, um sich gemeinsam gegen die *GWH* zu wehren. Dem Aufruf zu einer Demonstration in der Siedlung Anfang September 2000 folgten einige ältere Bewohner*innen, der Protest blieb jedoch erfolglos.

Mit der Anteilstransaktion an die *HeLaBa* wurde die Ökonomisierung der Bewirtschaftungspraxis der Wohnungen in der HDS eingeleitet. Diese Praxis ist im Wesentlichen auf die Restrukturierung der Wohnungsgesellschaft *GWH* unter der Führung der *HeLaBa* zurückzuführen (siehe Textbox »*GWH* unter Führung der *HeLaBa*«).

https://doi.org/10.14361/9783839467671-201 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

Bereits mit dem Verkauf der öffentlichen Anteile der *GWH* an die *HeLaBa* im Jahr 2000 wurde ein Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag abgeschlossen. Dem zugrunde liegt die Renditeerwartung der Eigentümerin *HeLaBa* gegenüber der *GWH*. Der Jahresgewinn der Wohnungsgesellschaft, rund 66 Millionen Euro im Jahr 2023 (GWH Immobilien Holding, 2023), wird seither vollständig an die Muttergesellschaft abgeführt. Bis 2011 firmierte die Vermietungsgesellschaft noch unter dem Namen *Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH Hessen*, seit 2012 heißt die Gesellschaft *GWH Wohnungsgesellschaft mbH*. Dass die Gemeinnützigkeit aus dem Namen des Unternehmens entfernt wurde, spiegelt die Neuausrichtung der Geschäftstätigkeiten wider.

Um herauszufinden, wie sich die Restrukturierung der Geschäftstätigkeiten der *GWH* unter Führung der *HeLaBa* auf die Bewirtschaftung der Wohnungen in der HDS ausgewirkt hat, führte ich mit einem langjährigen Mitarbeiter in Führungsposition bei der *GWH* ein Interview. Der Mitarbeiter war als Projektleiter zum Zeitpunkt des Interviews im Oktober 2022 auch für die HDS verantwortlich und hat laut eigenen Aussagen den »Weg […] von einem gemeinnützigen Unternehmen zu einem wirklichen Wirtschaftsunternehmen« (Interview_EX_II, 27.10.22) bei der *GWH* miterlebt.

GWH unter Führung der HeLaBa

Die HeLaBa stuft das Immobiliengeschäft als einen ihrer Kerngeschäftsbereiche ein. Sie rechnet sich zu den »bedeutenden deutschen Immobilienbanken mit extensiver internationaler Ausrichtung« (ZfgK 15.09.2007). 2007 plante die HeLaBa den Börsengang ihrer Tochtergesellschaft GWH, der jedoch von der seinerzeit amtierenden Landesregierung aufgrund starker Kritik abgesagt wurde (FAZ 30.07.2007).[30] Anstelle des Börsengangs wurde die Erweiterung des Immobiliengeschäfts der GWH vorgenommen: Unter dem Dach der 2009 gegründeten GWH Immobilien Holding GmbH bündelt die HeLaBa alle ihre Immobilienbeteiligungen, zu denen neben der GWH Wohnungsgesellschaft mbH (Vermieterin der HDS) auch mehrere Projekt- und Bauträgergesellschaften, Dienstleistungsunternehmen wie die GWH Digital GmbH und die WoWi Media GmbH (Telekommunikation), der Energiedienstleister Systeno GmbH und seit 2019 zwei Wohnimmobilienfonds gehören (GWH Immobilien Holding, 2023, S. 6f.). Die Anzahl bewirtschafteter Wohnungen lag 2023 bei knapp 53.000 Einheiten, wobei der Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit im Rhein-Main-Gebiet liegt (GWH Immobilien Holding, 2023). Die durchschnittlichen Mietpreise im frei finanzierten Segment stiegen zwischen 2016 und 2023 von 6,31 Euro/m² auf 8,16 Euro/m² (ebd.).[31] Damit wurden die Mieten in diesem Zeitraum stärker als der Verbraucherpreisindex erhöht[32] und liegen leicht über dem bundesdeutschen Durchschnitt (BMWSB, 2023, S. 29).

30 Der Grund für die Absage des Börsengangs der GWH war, dass die CDU-geführte Landesregierung ihr Vorhaben, die landeseigene Wohnungsgesellschaft *Nassauische Heimstätte* ebenfalls an die *HeLaBa* zu privatisieren und mit der GWH zu fusionieren, um diese dann in eine Aktiengesellschaft umzuwandeln und an die Börse zu bringen, politisch nicht durchsetzen konnte. Das politische Risiko, das mit der umstrittenen Privatisierung verbunden war, war der Landesregierung vor den Neuwahlen zum hessischen Landtag 2008 zu groß (FAZ 04.01.2009).

https://doi.org/10.14361/9783839467671-201 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

Der Interviewte beschrieb im Gespräch mit mir, dass durch den Verkauf des Unternehmens an die Bank im Jahr 2000 der Tauschwert der Wohnungen in den Vordergrund aller Geschäftsentscheidungen gerückt sei, »die Zeiten sind vorbei, dass wir großartig da irgendwie Geschenke verteilen können, sondern wir müssen wirtschaftlich arbeiten, wir müssen wirtschaftlich […] mit der Wohnung, mit unseren Mieterinnen und Mietern umgehen« (ebd.). Vor dem Verkauf an die *HeLaBa* sei der Großteil der erwirtschafteten Erträge reinvestiert worden. Durch die Gewinnerwartungen der Bank »hat sich diese Welt verändert« (ebd.). Die Wohnungsbaugesellschaft sei für die Bank »eine ganz normale Investition« (ebd.). Der interviewte Unternehmensvertreter führt aus:

> »Und eine Bank will immer an einem Invest verdienen, sonst verkaufen sie den Invest wieder. Ja, so und jetzt ist es natürlich so, dass die HeLaBa gewisse Ausschüttungen erwartet. Da erzähle ich ja nix Geheimes. Das kann man den Geschäftsberichten lesen und dann kann man ja auch sehen, was wir so jährlich an die HeLaBa ausschütten müssen.« (Ebd.)

Die Zahlen der Geschäftsberichte bestätigen seine Aussage: Der Immobilienbereich der Landesbank trug bereits 2013 mehr als ein Drittel zum Gesamtkonzernergebnis der *HeLaBa* bei (Immobilien & Finanzierung 15.09.2013), das Jahresergebnis stieg zwischen 2017 und 2023 um 8 Millionen Euro von knapp 58 auf 66 Millionen Euro. In Bezug auf die Unterhaltung und Instandhaltung der Wohnungen erschwerten die Gewinnerwartungen des neuen Gesellschafters *HeLaBa*, der inzwischen 100 Prozent der Anteile an der *GWH* hält, die Bewirtschaftung des Wohnungsbestandes der *GWH* nach sozialen Grundsätzen. Der interviewte Unternehmensvertreter begründete dies im Gespräch damit, dass »jede Investition, die Modernisierung oder was auch immer […] halt unter einer gewissen Wirtschaftlichkeit laufen [muss], sonst kriegen wir die Gelder dafür nicht genehmigt« (Interview_EX_II, 27.10.22).

Nach Aussage des befragten Unternehmensvertreters ist das Unternehmen kein öffentliches Wohnungsunternehmen im klassischen Sinne mehr, da nicht die Politik, sondern die Bank und ihre Renditeerwartungen die Ausrichtung der Geschäftsaktivitäten der *GWH* bestimmen.[33] Obwohl die Eigentümerin der *GWH*, die *HeLaBa*, formell politisch kontrolliert wird, sei der tatsächliche Einfluss der Politik auf die Unternehmensführung begrenzt.

> »Auch wenn das so wäre, sage ich ganz ehrlich, wenn das so wäre, dass die Politik noch Einfluss auf die Banker nehmen könnte, ja, dann würden manche Sachen anders lau-

31 Für die Jahre 2000 bis 2015 liegen keine detaillierten Angaben zur durchschnittlichen Miete vor, da die Geschäftsberichte rückwirkend nur bis zum Jahr 2017 öffentlich einsehbar sind.

32 Eine Beispielrechnung mit dem Indexrechner von Haus und Grund ergibt, dass eine Ausgangsmiete von 6,31 Euro im Jahr 2016 um 22,7 Prozent auf 7,74 Euro steigen würde (vgl. https://www.haus undgrund.de/verband/schleswig-holstein/service/indexrechner).

33 Die Einschätzung des interviewten Mitarbeiters, dass die *GWH* seit dem Verkauf an die *HeLaBa* kein öffentliches Wohnungsunternehmen mehr ist, weil ökonomische und nicht politische Interessen die Geschäftspolitik anleiten, wird dadurch bestätigt, dass die *GWH* auch in amtlichen Statistiken nicht mehr als landeseigenes Wohnungsunternehmen geführt wird.

https://doi.org/10.14361/9783839467671-201 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

> fen. Ich weiß nicht, was die da für Runden haben und was ein Herr Al Wazir mit Menschen von der HeLaBa macht. Aber ich habe noch nie erlebt, dass der irgendwann mal dann was durchbringt. ›Hey, wisst ihr was? Da investiert ihr einfach mal ohne ein Reinvest.‹ Ja, das kenne ich nicht.« (Interview_EX_GWH, 27.10.22)

Die Renditeerwartungen des Mutterkonzerns haben die Art und Weise verändert, wie die *GWH* die Wohnungsbestände in der HDS unterhält und das Verhältnis mit den Bewohner*innen der Siedlung ausgestaltet. Mieter*innen berichteten in Interviewgesprächen, dass ihre Vermieterin in den vergangenen Jahren den gesetzlichen Spielraum für Mieterhöhungen voll ausgenutzt und die Mieten regelmäßig an die ortsübliche Vergleichsmiete (vgl. §§ 558 ff BGB) angepasst habe (zum Beispiel Interview 1_HDS, 02.12.22). Die *GWH* sei keine soziale Vermieterin mehr, so das Urteil eines Bewohners (Feldnotizen 28.06.23). Laut den Aussagen des weiter oben zitierten Mitarbeiters der *GWH* lagen die durchschnittlichen Mietpreise in der HDS »bei 8 Euro oder höher« (Interview_EX_GWH, 27.10.22), was sich auf das Mietniveau von Oktober 2022 und somit vor der Erhöhung der Mieten durch die anfallende Modernisierungsumlage bezieht. Steigende Mietpreise und jüngst der Beginn der Modernisierungsarbeiten in der Siedlung, auf die ich im nachfolgenden Abschnitt 6.2.3 eingehen werde, führten zu einer verstärkten Mieterfluktuation in der HDS. Neuvermietungen der freigewordenen Wohnungen weisen dabei höhere Mietpreise auf als alte Verträge (*new tenancy gap*). Auch die Nebenkosten für die ehemals sozial gebundenen Wohnungen, berichteten Bewohner*innen, seien in den letzten Jahren drastisch angestiegen, was zu einem zunehmenden Verdrängungsdruck und sozialen Wandel im Quartier geführt habe.

Vermietverhältnis: Zudem hat die Vermieterin *GWH* Servicedienstleistungen gekürzt und die Verfügbarkeit von Mitarbeiter*innen vor Ort (zum Beispiel Hausmeister) reduziert. Ähnlich wie bei anderen großen Wohnungsgesellschaften wurde der Vermietungsprozess und die Kommunikation mit den Mieter*innen digitalisiert (es gibt ein Onlinemieterportal und eine App), was zu einer zunehmend anonymen Beziehung zwischen Mieter*innen und Vermieterin und einem Rückgang an persönlichen Kontakt geführt hat. Das *Insourcing* von Dienstleistungen, die Digitalisierung der Mietverhältnisse und die reduzierte Kommunikation mit Bewohner*innen als Teil einer gewinnorientierten Vermietungspraxis ähneln den Profitmaximierungsstrategien des Immobilienkonzerns *Vonovia* (vgl. Kapitel 5). Als Ergebnis der zunehmenden Gewinnorientierung der *GWH* hat sich auch das Vermietverhältnis zum Schlechten verändert. Während in früheren Jahren, wie sich langjährige Mieter*innen im Gespräch mit mir erinnerten, der Umgang von Verwaltungsmitarbeiter*innen der *GWH* mit Bewohner*innen der HDS kooperativ und auf Augenhöhe verlaufen sei, sei die Kommunikation der *GWH* in den letzten Jahren von einem zunehmenden Machtungleichgewicht zwischen Eigentümerin und Mieter*innen geprägt: Befragte erzählten mir, dass sie das Gefühl hätten, dass ihre Anliegen nicht ernst genommen würden, dass sie sich als »unmündig« (Interview 6_HDS, 25.02.239) und als »Mensch dritter Klasse« (Interview 4_HDS, 21.07.23) behandelt fühlten. Die *GWH* baue »eine Mauer des Schweigens« (ebd.) gegenüber den Mieter*innen auf und verhindere damit eine Kommunikation auf Augenhöhe. Der skizzierte Verlust an sozialer Macht über die eigenen Wohnverhältnisse sowie der zunehmende Verdrängungsdruck durch steigende Mietpreise verschärften sich durch die 2021 von der Ver-

https://doi.org/10.14361/9783839467671-201 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

mieterin angekündigte energetische Modernisierung der Wohnungen und die mit der Maßnahme verbundene Quartiersentwicklung weiter.

6.2.2.3 Zwischenfazit

In diesem Abschnitt wurden die sozialen Kämpfe der Mieter*innen der HDS gegen den Verkauf der Wohnungsgesellschaft *GWH* an die *HeLaBa* im Jahr 2000 analysiert und die Gründe für das Scheitern des Widerstandes gegen die *de facto*-Privatisierung herausgearbeitet. Resümierend kann festgehalten werden, dass die sozialen Kämpfe der Mieter*innen gegen den Verkauf der *GWH* an die *HeLaBa* nicht erfolgreich waren, weil die Handlungskapazitäten des die Proteste organisierenden Mietervereins und die situationsbezogenen Erfolgschancen seiner Forderungen vor dem Hintergrund veränderter parlamentarischer Mehrheitsverhältnisse in Hessen und dem bereits fortgeschrittenen neoliberalen Wandel der Wohnungspolitik auf Bundesebene nicht ausreichend groß waren, um politische Mehrheiten für die Abkehr von der Anteilstransaktion zu gewinnen. Hierfür stellte ich drei zentrale Gründe vor: erstens die fehlende politische Unterstützung der sozialen Kämpfe durch die Landesregierung, die unter Führung der CDU die Privatisierungspläne entschieden vorangetrieben und den Widerstand aus der Opposition und Mietenbewegung bei der Umsetzung der Pläne ignoriert hat, zweitens die Normalisierung von Privatisierungsprozessen und Kommodifizierung im Kontext konsolidierter neoliberaler Machtverhältnisse und der neoliberalen Restrukturierung der Wohnungspolitik, die zu einer verhaltenen Rezeption der Kämpfe in Sossenheim in den lokalen Medien und keiner nennenswerten Berichterstattung in überregionalen Zeitungen führte, sowie drittens die mangelnde Unterstützung der sozialen Kämpfe aus den Reihen der Bewohner*innen, die sich mit der einseitigen politischen Positionierung des Vereins zugunsten der SPD, der alternden Mitgliederstruktur sowie dem Ausbleiben der Formierung politischer Kollektivität als Ergebnis gemeinsamer Kämpfe erklären lässt. Es gelang dem Mieterverein als das aus den vorausgegangenen sozialen Kämpfen hervorgegangene politische Subjekt nicht, die Mieter*innen der HDS für die Proteste, die sich gegen die Landesregierung richteten, zu mobilisieren. Die historische Analyse der Kämpfe des SPD-nahen Mietervereins der HDS spiegelt einerseits die Folgen der konservativen Wende der Wohnungspolitik wider und zeugt andererseits von der veränderten Rolle der SPD im Politikfeld des Wohnens: Die SPD trat nicht länger als Partei der Mobilisierung von Mieterinteressen auf und verlor an Zuspruch aus der Arbeiterklasse.

6.2.3 Heute: Ausbleibende Kämpfe gegen Kommodifizierung

In diesem dritten Abschnitt zu den sozialen Kämpfen gegen Kommodifizierung in der HDS untersuche ich, warum sich kein kollektiver Widerstand gegen die seit 2021 laufende und mit erheblichen Mietpreissteigerungen verbundene energetische Modernisierung der Siedlung am Dunantring formierte. Zuerst werde ich wie schon in den vorausgegangenen beiden Abschnitten auf den Kontext eingehen. Es werden der Umfang der energetischen Modernisierung der HDS durch die Vermieterin *GWH* sowie die damit verbundenen sozialen Folgen für die Bewohner*innen beschrieben (6.2.3.1). Anschließend stelle ich vier Gründe vor, die ich als wesentlich für das Ausbleiben organisierten Widerstands gegen die Modernisierungsmaßnahme und damit verbundene Mietpreis-

https://doi.org/10.14361/9783839467671-201 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

steigerungen herausgearbeitet habe: erstens der Verlust von sozialer Infrastruktur und Rückzug ins Private, zweitens die Auflösung des Mietervereins, drittens konfliktvermeidendes Verhalten im Umgang mit Verdrängungsdruck und viertens soziale Spaltungen und negative Emotionen (6.2.3.2). Meine in diesem Abschnitt dargelegten Schlussfolgerungen basieren auf informellen Gesprächen und ethnographischen Beobachtungen in der Siedlung zwischen 2021 und 2023 und der Auswertung von sechs leitfadengestützten Interviews mit Bewohner*innen der HDS. Ergänzende Expertengespräche wurden mit Mitarbeitenden des Quartiersmanagements in Sossenheim (Interview EX_III, 07.11.22) und einer für Kundenzufriedenheit in der HDS zuständigen Mitarbeiterin der *GWH* geführt (Interview EX_VI, 21.03.23). Zusätzlich wurden informelle Kurzgespräche mit den Ansprechpersonen im Baubüro der Siedlung geführt und Geschäftsberichte der *GWH* (2017–2023) sowie Medienberichte über die Dunantsiedlung der letzten drei Jahre ausgewertet. Ich argumentiere in diesem Kapitel, dass soziale Fragmentierung, Desintegration und Entfremdungserfahrungen der Bewohner*innen der Siedlung der Formierung sozialer und politischer Kollektivität als Voraussetzung für das Entstehen sozialer Kämpfe der Mieter*innen entgegenwirken. Der Wegfall gemeinschaftlicher Treffpunkte und lokaler Solidarstrukturen sowie eine zunehmende Anonymität unter Nachbar*innen scheinen Entsolidarisierungseffekte zu haben, die soziale Spaltungsprozesse in der Siedlung weiter verstärkt haben. An die Stelle von Solidarität und Gemeinschaft traten Erfahrungen von Zukunftsangst und Entfremdung, die auch auf das veränderte Vermietverhältnis und die damit einhergehende Ohnmacht der Bewohner*innen zurückzuführen sind.

6.2.3.1 Kontext: Energetische Modernisierung der Henri-Dunant-Siedlung

Seit den 2020er Jahren investiert die *GWH* verstärkt in die energetische Modernisierung ihres Wohngebäudebestandes (GWH Immobilien Holding, 2017, S. 5). Die verstärkte Modernisierungstätigkeit des Unternehmens ist Ausdruck der »GWH Dekarbonisierungsstrategie 2045«, die als Reaktion auf den Bedeutungszuwachs ökologischer Nachhaltigkeit für die Bewertung von Immobilien gedeutet werden kann. In dem seit 2022 jährlich erscheinenden Nachhaltigkeitsbericht weist das Unternehmen die in diesem Zusammenhang stehenden Aktivitäten und Kennzahlen gesondert aus und stellt sich darin als »enkelfähiges« (GWH Immobilien Holding, 2022) Unternehmen dar. Ökologische Nachhaltigkeit wird dabei als Motor für, nicht als Gegensatz wirtschaftlichen Wachstums angesehen.

2021 hat die Vermieterin *GWH* auch in der HDS die energetische Modernisierung aller rund 1.100 Wohnungen der Siedlung sowie die Aufwertung von Frei- und Grünflächen angekündigt. Im Einklang mit der Dekarbonisierungsstrategie des Wohnungsunternehmens soll die Siedlung unter dem programmatischen Titel »gesunde Vielfalt im Quartier« durch investive Maßnahmen auf einen neuen technischen Energiestandart gehoben und baulich aufgewertet werden (GWH Wohnungsgesellschaft mbH Hessen, o.J.). Zu den Baumaßnahmen, die bis mindestens 2030 andauern werden, gehören die Dämmung von Fassaden und Kellerdecken der Gebäude, der Austausch der Fenster durch neue dreifachverglaste und wärmeschutzisolierte, die Erneuerung der Balkone der Wohnungen, der Austausch von Wasser- und Heizungsleitungen sowie die Installation eines Nahwärmenetzes, das die Gasversorgung in den Wohnungen durch kli-

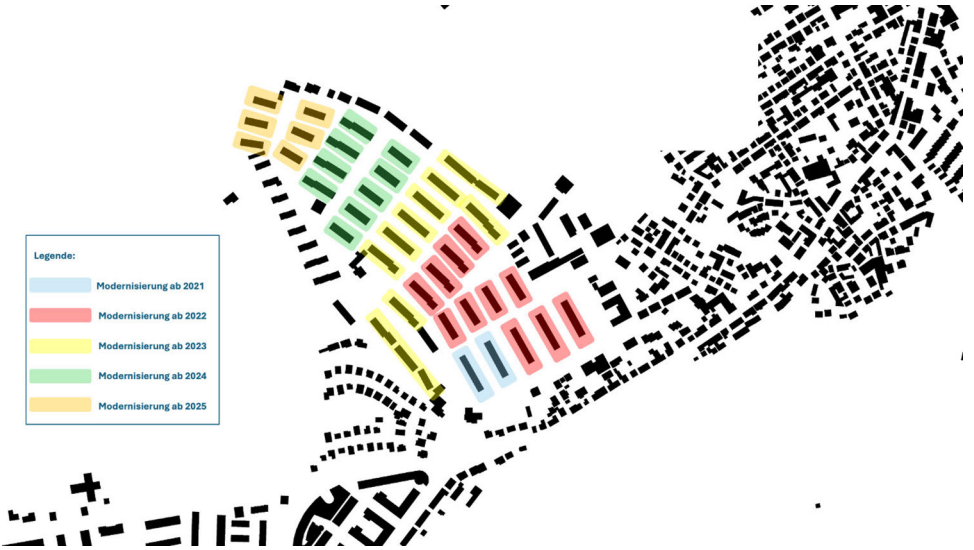
https://doi.org/10.14361/9783839467671-201 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

maneutrale Wärmeerzeugung mit Biomethan ersetzen soll. Die neue Energiezentrale wird von dem *GWH*-eigenen Dienstleister *Systeno GmbH* betrieben, das heißt, in Zukunft wird die Vermieterin zusätzlich als Energieversorgerin in der Siedlung auftreten. Neben den genannten Maßnahmen sollen die Hauseingänge renoviert und barrierefrei umgestaltet werden und das Seniorenwohnheim, das aktuell im Rahmen des Programms *Housing First* für die Unterbringung von zwölf zuvor wohnsitzlosen Menschen genutzt wird (GWH Immobilien Holding, 2023), umgebaut und erneuert werden.

Die Modernisierungsarbeiten in der HDS sind in fünf Bauabschnitte unterteilt (siehe Abb. 34). Die erste Phase der Gebäudesanierung hat im östlichen Teil der Schaumburger Straße 2021 begonnen und wird in diesem Jahr (2024) abgeschlossen. Die darauf folgenden Sanierungswellen umfassen jeweils rund zehn Gebäudeblöcke, wobei die Modernisierung zuerst in den südlichen Teilen am Eingang der Wohnanlage erfolgt und dann Stück für Stück Richtung Norden wandert. Die Sanierungsarbeiten an den Gebäuden werden in bewohntem Zustand durchgeführt, das heißt, in der Regel (bis auf Härtefälle) verbleiben die Menschen während der Umbauzeit in ihren Wohnungen. Während für die Vermieterin die Einsparung von CO_2 im Rahmen der unternehmenseigenen Nachhaltigkeitsstrategie und die Aufwertung der Siedlung im Vordergrund stehen, ist die Maßnahme für Mieter*innen mit langwierigen Bauarbeiten, die den Wohnalltag und die Lebensqualität einschränken, sowie perspektivisch steigenden Mietkosten verbunden. Neben der siedlungsbezogenen Modernisierungsmaßnahme trägt das vom Stadtplanungsamt der Stadt Frankfurt initiierte Förderprogramm »Sozialer Zusammenhalt Sossenheim« zu einer Aufwertung der Siedlung als Wohnstandort bei. Im Rahmen des stadtteilübergreifenden Förderprogramms werden Spiel- und Freiflächen innerhalb der Siedlung sowie nahegelegene Sportplätze und öffentliche Räume umgestaltet. Sowohl die energetische Modernisierung der Siedlung als auch die quartiersbezogene Entwicklungsmaßnahme des Stadtplanungsamtes werden perspektivisch zu einer Erhöhung der monatlichen Mieten für die Mieter*innen der HDS führen.

https://doi.org/10.14361/9783839467671-201 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

Abbildung 34: Die Pläne der GWH für die energetische Modernisierung der Henri-Dunant-Siedlung



Quelle: Eigene Darstellung, Kartengrundlage OSM, Stand 07/2020

Obwohl die *GWH* im Mai 2021 eine eigene Website[34] für die Siedlung aufgesetzt und einen Beteiligungsprozess als Begleitung der Modernisierungsmaßnahme initiiert hat, sind die Bewohner*innen unzufrieden mit dem Informationsfluss. Es sei schwer, genaue Informationen darüber zu erhalten, wann welche Arbeiten durch welche Gewerke an den einzelnen Gebäudeblöcken und innerhalb der Wohneinheiten vorgenommen werden. Seit März 2021 findet in unregelmäßigen Abständen ein Mieterinnen- und Mieterdialog statt, das heißt, zu Beginn jedes neuen Bauabschnittes lädt die *GWH* die betroffenen Bewohner*innen zu einem Vor-Ort-Termin ein mit dem Angebot, Fragen zur Modernisierung an Mitarbeitende des Unternehmens zu stellen.[35] Darüber hinaus hat die Vermieterin einen sogenannten ›Mieterkümmerer‹ als Ansprechperson für Modernisierungsfragen in der Siedlung eingesetzt und zu einzelnen Maßnahmen wie zum Beispiel dem großen Spielplatz in der Siedlung einen Beteiligungsprozess durchgeführt, in diesem Fall in Zusammenarbeit mit dem Quartiersbüro. Trotz dieser vermieterseitigen Bemühungen sind die Erfahrungen, den Plänen der Eigentümerin ausgeliefert zu sein, für die Bewohner*innen der HDS »in vielerlei Hinsicht einschneidend«, wie es ein Interviewpartner formuliert (Interview 5_HDS, 27.07.23). Dazu beigetragen hat, dass der Zeitplan der Vermieterin sich mehrfach verzögert hat (Interview_EX_II, 27.10.22), was

34 https://www.dunantsiedlung.de/ (letzter Zugriff: 23.03.2025)

35 Bis Ende 2024 fanden insgesamt vier Termine statt. Am zweiten Mieterinnen- und Mieterdialog, der am 07.12.2021 online stattfand, nahm ich als Beobachterin teil. Es waren bei diesem Termin sechs Vertreter*innen der Vermieterseite und mit dem Beteiligungsprozess beauftragten Kommunikationsagentur KOKONSULT beteiligt, jedoch nur vier als Mietparteien identifizierte Personen. Dieser Termin gestaltete sich als Vortrag durch die GWH Vertreter*innen mit anschließender Option für Rückfragen durch die Mieter*innen. Da der interaktive Teil recht kurz gehalten wurde, war die Veranstaltung mehr ein Informations- als ein Dialogtermin.

https://doi.org/10.14361/9783839467671-201 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

zu erheblichen Einschränkungen und Unannehmlichkeiten im Alltag der Mieter*innen führte. Geplanter Urlaub für die Zeit der Modernisierung der eigenen Wohnung musste beispielsweise abgesagt oder umgelegt werden, was in einigen Fällen kurzfristig nicht mehr möglich war und dazu führte, dass Bewohner*innen während der Durchführung der Bauarbeiten nicht zu Hause sein konnten. Dies führte zu Gefühlen der Verunsicherung und Sorge aufseiten der Mieter*innen, denn nicht wenige haben Angst vor Entwendung von Gegenständen aus ihren Wohnungen, wenn diese nicht abgeschlossen sind. Beschwerlich ist das Leben für die Bewohner*innen während der Modernisierungsmaßnahme also deshalb, weil grundlegende Funktionen der Wohnung als Ort der Intimität, Sicherheit und Selbstbestimmung wegfallen. Neben diesen Einschränkungen der selbstbestimmten Nutzung der Wohnung als Reproduktionsort setzen die steigenden Mieten die Menschen in der HDS unter Druck.

Die Aussicht auf steigende Mietpreise: Die energetische Modernisierung der HDS wird zu einem erheblichen Anstieg der monatlichen Mieten für die Bewohner*innen führen. Da die Investitionskosten für Maßnahmen, die rechtlich gesehen eine Wohnwertverbesserung darstellen, zu acht Prozent jährlich auf die Mieter*innen umgelegt werden können (vgl. §§ 559 ff BGB), werden die monatlichen Mietpreise nach Abschluss der Bauarbeiten in den betreffenden Wohnungen der HDS dauerhaft steigen. Durch die Maßnahme wird also die *modernization gap* geschlossen. Obwohl nach Angaben der befragten Bewohner*innen die Modernisierungsmieterhöhungen von der Vermieterin *GWH* auf 99 Euro pro Monat und Wohnung gedeckelt wurden, ist vor dem Hintergrund der sozioökonomischen Struktur der Bewohnerschaft zu vermuten, dass die Mietpreise für einige der in der Dunantsiedlung lebenden Haushalte bald die Grenze der Leistbarkeit übersteigen werden.

Im Jahr 2022 lagen die Mieten in der Siedlung im Durchschnitt bei 8,50 Euro/m², das heißt bei 510 Euro für eine Wohnung mit 60 m² (Mikrozensusdaten von 2022). Die angekündigte Erhöhung der Monatsmieten um 99 Euro entspricht somit einem Anstieg von 20 Prozent. Hinzu kommt, dass auch die Neben- und Heizkosten in den letzten Jahren deutlich angestiegen sind und die Ausgangsmieten bei neueren Verträgen bereits deutlich über dem in der Beispielrechnung angenommenen Niveau von 8,50 Euro/m² liegen. Herr W., der seit 2017 gemeinsam mit seiner Partnerin und zwei Kindern in einer 60-Quadratmeter-Wohnung in der HDS lebt, berichtet im Interviewgespräch am 21. März 2023, dass seine aktuelle Kaltmiete bei 704 Euro liege; seine Vormieter hätten nur 380 Euro gezahlt (Interview 2_HDS, 21.03.23). Die Wohnung sei zum jetzigen Zeitpunkt trotz der alle 18 Monate erfolgten Anpassung an den Mietspiegel noch bezahlbar für ihn und seine Familie. Allerdings geht er von zukünftig jährlich anfallenden Mehrkosten von rund 2.000 Euro (nach Abschluss der Modernisierung) aus. Dies bedeute: »Man muss Einbußen machen.« (Ebd.) Das Zitat belegt, dass Herr W. und seine Familie durch die steigenden Wohnkosten zunehmend finanziell unter Druck geraten und Einsparungen in anderen Lebensbereichen vornehmen müssen, um weiterhin in der Siedlung wohnen zu bleiben. Derartige Einschränkungen kommen einer Verdrängung aus dem Lebensstandard gleich. Um den Auszug aus der HDS aufgrund steigender Preise zumindest zu verzögern, haben auch andere befragte Bewohner*innen ihren Alltag und ihr Ausgabeverhalten angepasst, zum Beispiel teilen Mieter*innen ihre Wohnung bereits mit Freund*innen oder sind mit ihren erwachsenen Kindern zusammengezogen. Eine an-

https://doi.org/10.14361/9783839467671-201 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

dere Befragte vermietet Teile ihrer Wohnung an eine Familie unter, während sie bei ihrem Mann wohnt. Eine weitere Strategie, die von einem Familienvater im Gespräch mit mir genannt wurde, war die Einsparung von Ausgaben für frische Lebensmittel. Diese Darstellungen deuten auf einen zunehmenden Verdrängungsdruck in der Nachbarschaft hin, der sich durch die Modernisierungsmieterhöhungen perspektivisch weiter verschärfen wird.

Wohnalltag mit und auf der Baustelle: Den täglichen Lärm und Dreck der Bauarbeiten und das Eindringen fremder Personen (den die Modernisierungsarbeiten durchführenden Handwerker*innen) in die eigenen vier Wände empfinden viele Mieter*innen der HDS als störenden Eingriff in ihre Privatsphäre und ihren routinierten Alltag. Durch die Absperrung von Straßen, aufgestellte Baucontainer und Baufahrzeuge fallen zahlreiche Parkplätze in der Siedlung weg, deren zu geringe Verfügbarkeit schon vor dem Beginn der Bauarbeiten ein wiederkehrender Konfliktpunkt zwischen Nachbar*innen war. Auch die Fußwege in der Siedlung und die Hauseingänge sind durch die Arbeiten teilweise monatelang unbenutzbar; auf den Grünflächen wird Baumaterial und -schutt gelagert, sodass deren Nutzung ebenfalls nur sehr eingeschränkt möglich ist (siehe Abb. 35–38). Hinzu kommen Einschränkungen der Nutzbarkeit der Wohnungen: Während der Arbeiten für die Neuverlegung der Leitungen für Trinkwasser und Heizung wird das Wasser in den Wohnungen abgestellt, sodass Bewohner*innen ihre Bäder nicht wie gewohnt nutzen können. Für die Umbauzeit müssen Mieter*innen auf Sanitärcontainer ausweichen, die vor den Hauseingängen platziert werden, was den Alltag insbesondere für ältere und mobilitätseingeschränkte Menschen, aber auch für Familien mit Kindern mühsam macht. Aufgrund der Demontage sämtlicher mit Gas betriebener Geräte im Zuge der Umstellung der Energie auf das Nahwärmenetz ist der Herd in der Küche während der Arbeiten nicht nutzbar. Bewohner*innen können zwar kostenfrei elektrische Kochplatten leihen, doch die Zubereitung von Essen wird insbesondere für Mehrpersonenhaushalte und große Familien zeitaufwendiger.

Für Herrn S., der seit 2012 alleine in einer 44-Quadratmeter-Wohnung in der HDS lebt, ist es die Summe der einzelnen Maßnahmen, welche die Modernisierung der eigenen Wohnung so anstrengend macht. Er sagt: »[…] das sind Dreckarbeiten, die drin sind, und das alles zu bewerkstelligen, während du drin wohnst.« (Interview 5_HDS, 27.07.23) Er hätte sich gewünscht, dass die Arbeiten nicht durchgeführt werden, während die Wohnungen bewohnt sind: »Ich stell mir vor, dass man einfach solche tiefen Eingriffe in Wohnungen vielleicht dann doch zügiger machen kann, wenn die Leute nicht drin sind« (ebd.). Für Frau E. wiederum ist der Lärm das größte Übel: »Es war furchtbar […], es war so laut, ich habe Dezibel gemessen stundenweise. Und es ging bis zu 95 Dezibel.« (Interview 4_HDS, 21.07.23)

https://doi.org/10.14361/9783839467671-201 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

Abbildung 35–38: Modernisierungsarbeiten im zweiten Bauabschnitt (Stand Juni 2023): Dämmmaterial vor einem Wohnblock (links oben), Sanitärcontainer und Gehwegschäden (rechts oben), Baucontainer in einer Gartenanlage (links unten), Ablage von Baumaterial zwischen den Häuserzeilen (rechts unten)

Quelle: Eigene Aufnahmen

Als zentraler Ort der alltäglichen physischen, psychischen und sozialen Reproduktion der Bewohner*innen fungiert die Wohnung als Raum der Sicherheit und der Selbstversicherung. Wenn diese Funktionen der Wohnung durch die von der Vermieterseite initiierten Baumaßnahmen bedroht sind, werden die alltäglichen, routinierten Abläufe der Reproduktion und die damit in Verbindung stehenden sozialen Beziehungen der Menschen unter Druck gesetzt. Die Funktion der Wohnung als Reproduktionsmittel wird fragil und dadurch der Alltag und die Reproduktion der Bewohner*innen selbst.

Frau G., die zusammen mit ihrer Tochter in der HDS lebt und als selbstständige Unternehmerin von zu Hause aus arbeitet, erklärte mir im Interview, dass sie bei dem Lärm der Bauarbeiten in der Siedlung Schwierigkeiten habe, ihrer Arbeit im Homeoffice nachzugehen. Aber auch die Ruhe und Erholung in den eigenen vier Wänden sei durch den Lärm der Modernisierungsarbeiten kaum mehr möglich. »Es [die Situation zu Hause] wurde schnell sehr unerträglich. Wir leben seit eineinhalb Jahren auf einer Baustelle. Man muss immer damit rechnen, dass es laut ist. Auch an Samstagen.« (Interview 3_HDS, 14.07.23). Ihre Strategie, mit der Situation umzugehen, besteht darin, mehr Zeit außerhalb ihres Zuhauses zu verbringen: entweder bei ihrer Freundin oder auf einem na-

https://doi.org/10.14361/9783839467671-201 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

hegelegenen Campingplatz, wo sie einen Dauerstellplatz für ihren Campervan besitzt. Langfristig plant sie jedoch, aus der Siedlung auszuziehen. Das Beispiel unterstreicht, dass die Mieter*innen der HDS die derzeitige Situation in der Nachbarschaft als Belastung empfinden.

In Interviews äußerten Mieter*innen außerdem Empfindungen von Unsicherheit, da sie das Gefühl hatten, die Kontrolle über den intimen Ort ihres Zuhauses verloren zu haben. Aufgrund von Sprachbarrieren fühlen sich einige Bewohner*innen nicht in der Lage, ihre Wünsche und Bedürfnisse gegenüber den von der *GWH* mit der Durchführung der Bauarbeiten in ihren Wohnungen beauftragten Arbeiter*innen zu verbalisieren. Einige Gesprächspartner*innen projizierten dabei ihre negativen Gefühl über die Belastungen in Zusammenhang mit der Baumaßnahme auf die als nicht »deutschstämmig« (Interview 3_HDS, 14.07.23) gelesenen Arbeiter*innen. Obwohl sich interviewte Mieter*innen der prekären Arbeitsbedingungen der Arbeitskräfte auf der Baustelle in der HDS durchaus bewusst waren, machten einige Mieter*innen rassistische Bemerkungen über deren antizipierte Herkunft, ihr als rücksichtslos wahrgenommenes Verhalten und den empfundenen Mangel an Respekt gegenüber den Mieter*innen der Wohnungen.

Dieser dargestellte Verlust an Sicherheitsempfinden und Lebensqualität hinterlässt Spuren. Die Menschen »sind einfach unzufrieden« (Interview 2_HDS, 21.03.23), fasst Herr W. zusammen, der von sich sagt, er kenne viele Menschen in der Nachbarschaft und sei häufig im Gespräch mit ihnen. Er führt fort: »Viele sind auch weggezogen aufgrund der Sanierung […]. Die wollten den Dreck nicht haben und die wollten diese Veränderung nicht haben.« (Ebd.) Der Rückzug oder gar Auszug einiger Mieter*innen aus der Nachbarschaft deuten auf die entfremdende Wirkung der Modernisierungsmaßnahme hin. Der Eingriff in das räumlich-materielle Gefüge der Siedlung stört die Aneignung der Wohnung als individuelles Reproduktionsmittel der Mieter*innen.

Vermietverhältnis – »[B]ei denen ist jetzt wirklich nur eins: Profit und Geld.« (Interview 2_HDS, 21.03.23) Einige der von mir befragten Mieter*innen brachten die energetische Modernisierung der HDS mit dem zunehmend auf Profit ausgerichteten Geschäftsmodell der *GWH* in Verbindung: Herr W., der in den 2010er Jahren als Malermeister für eine von der *GWH* beauftragte Firma Sanierungsarbeiten in der HDS umgesetzt hat und seit 2017 selbst mit seiner Familie in einer Wohnung der Siedlung lebt, teilte im Interview mit mir seine Wut darüber, dass die Modernisierungsarbeiten in der HDS »Hauptsache billig und günstig« umgesetzt würden:

> »So was hat mich gestört. Dann sehe ich die Malerarbeiten. Die Dämmung ist falsch angebracht, der Putz ist falsch gemacht. Dann, dann ist das nicht ordentlich verarbeitet worden. Dann haben sie das verputzt, den Außenputz, dann muss der mindestens sieben Tage trocken sein. Die haben das aber am zweiten Tag schon gestrichen und dann nur einmal. Auch die auszuführenden Malerarbeiten an den Fassaden ist mangelhaft, Bau wird abgenommen, weil es halt günstig, weil es billig ist. […] Das ist das, was jetzt hier gerade läuft bei uns […]. Und die Mieter, […] die zahlen es dann.« (Interview 2_HDS, 21.03.23)

https://doi.org/10.14361/9783839467671-201 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

Er habe den Hausmeister mehrfach darauf angesprochen, aber es habe sich nichts verbessert. »Im Endeffekt ist man machtlos«, stellt er nüchtern fest (ebd.). Er ist sich sicher, dass Kosteneinsparungen für die *GWH* ein wichtiges Kriterium bei der Auswahl der kommissionierten Handwerksbetriebe darstellen. Seiner Ansicht nach behandelt die *GWH* die Mieter*innen hingegen wie »Goldesel« (ebd.). Bewohner*innen müssten für die Modernisierung der Siedlung zahlen, und das, obwohl die Arbeiten nicht korrekt ausgeführt würden. Gegen die Vermieterin vorgehen wolle er jedoch nicht, sagt Herr W. Er mache Fotos von den von ihm identifizierten Mängeln auf der Baustelle und zeige sie seinem Chef in der Malerfirma, »wir amüsieren uns, schütteln mit dem Kopf« (ebd.). Seine Reaktion deutet auf die Empfindung widerfahrenen Unrechts gepaart mit Ohnmacht und Resignation hin.

Bewohner*innen beklagten auch, dass es aufgrund der Digitalisierung der Mietvorgänge und der Reduktion an Personal bei der *GWH* kaum mehr möglich sei, bei Problemen persönlich mit der Vermieterseite in Kontakt zu treten. Diese von mehreren Interviewpartner*innen als »Kommunikationsproblem« beschriebene Veränderung des Vermietverhältnisses führt insbesondere jetzt, wo die einschneidende Modernisierungsmaßnahme in der Siedlung durchgeführt wird, zu Spannungen. Mieter*innen beschrieben ihren Eindruck, dass die *GWH* sich nicht für ihre Belange und Probleme interessiere. Auf Telefonanrufe und E-Mails habe die Vermieterin nicht reagiert, obwohl die Anliegen der Mieter*innen dringend gewesen seien. Frau E. empfindet das als ein Ausnutzen der Machtposition der *GWH* gegenüber den Mieter*innen (Interview 4_HDS, 21.07.23). Dieses Gefühl der Ohnmacht und Vernachlässigung, das Frau E. beschreibt, schlägt bei einigen Bewohner*innen in Wut und Empörung um. Sie haben das Gefühl, »Profit und Geld für das Unternehmen steht ganz oben« (Interview 2_HDS, 21.03.23), es gehe nur um »schnelle Vermietung«. »Zahlen müssen stimmen«, sagt Herr W. im Interview.

Nur vereinzelt nahmen Mieter*innen jedoch ihre Unzufriedenheit und die identifizierten Missstände zum Anlass, sich konflikthaft zu wehren. So zum Beispiel Frau E., deren Vater Gründungsmitglied des Mietervereins der HDS in den 1980er Jahren war. Ausgehend von ihrer Einschätzung, dass die *GWH* Mieter*innen, die ihre Rechte gegenüber der Eigentümerseite einfordern, »mobbt« (Interview 4_HDS, 21.07.23), hat sie rechtlichen Beistand eingeholt, um auf die Genehmigung zur Untervermietung ihrer Wohnung zu klagen, was die *GWH* bisher ablehnte. Sie vermutet, dass sie der Vermieterseite aufgrund eines alten Mietvertrags von 1985 und den daher relativ niedrigen Monatsmieten ein Dorn im Auge sei und die *GWH* ihren Auszug begrüßen würde. Sie ist überzeugt davon, dass sie vor Gericht Recht bekommen wird, und nennt sich selbst kampferprobt. Über individuelle konfrontative Aushandlungen von Konfliktsituationen hinaus hat sich jedoch bisher kein kollektiver Widerstand aus der Mieterschaft formiert.

6.2.3.2 Der Verlust sozialer Kollektivität und das Ausbleiben sozialer Kämpfe

Obwohl die Modernisierungsmaßnahme und die anschließenden Mieterhöhungen eine existenzielle Bedrohung für die lokale Bewohnerschaft darstellen, die in ihrer Qualität ähnlich einschneidend ist wie die geplante ökonomische Inwertsetzung der Siedlung in den 1980er Jahren und die Privatisierung des Unternehmens *GWH* an die *HeLaBa* im Jahr 2000, hat sich bisher kein kollektiver Widerstand gegen Kommodifizierung in der

https://doi.org/10.14361/9783839467671-201 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

Mieterschaft formiert. Viele Mieter*innen fühlen sich zwar von ihrer Vermieterin ungerecht behandelt und empfinden Verstöße gegen die Verpflichtungen im Vermietverhältnis. Doch eine Konfrontation mit der *GWH* scheuen die meisten, sie fühlen sich machtlos oder möchten aus Angst vor dem Verlust der eigenen Wohnung Stress in der Beziehung mit der Vermieterseite vermeiden.

Warum sich kein Widerstand gegen Kommodifizierung formiert

Im Folgenden arbeite ich vier zentrale Gründe als mögliche Erklärungen für das Ausbleiben kollektiven Widerstands gegen die laufende Modernisierungsmaßnahme heraus: erstens der Verlust von sozialer Infrastruktur und Rückzug ins Private, zweitens die Auflösung des Mietervereins, drittens konfliktvermeidendes Verhalten im Umgang mit Verdrängungsdruck und viertens soziale Spaltungen und negative Emotionen.

1) Verlust von sozialer Infrastruktur und Rückzug ins Private In den vergangenen Jahren gingen viele jener Räume in der Siedlung verloren, in denen soziales Miteinander entstehen und Kollektivität erlebbar werden konnte. Im Rahmen der Restrukturierung und Neuausrichtung des Geschäftsmodells der *GWH* seit Übernahme durch die *HeLaBa* (vgl. 6.2.2) wurden gemeinschaftliche Treffpunkte in der Siedlung Stück für Stück aufgegeben oder wurden durch einen Mangel an Pflege unbenutzbar. Bänke, Grünflächen und der kleine Supermarkt im östlichen Teil der Siedlung sahen vor Beginn der Modernisierungsmaßnahme sichtlich vernachlässigt aus, was auf einen Mangel an Investitionen in Instandhaltung und Pflege in den letzten Jahren hindeutet. Zu den aufgegebenen Infrastrukturen gehören die zahlreichen kleinen Spielplätze zwischen den Wohnblöcken und der Kiosk der Siedlung. Auf der Fläche des Kiosks, der früher als zentraler Treffpunkt der Bewohner*innen diente (Interview 2_HDS, 21.03.23), wurde im Zuge der Modernisierungsmaßnahme die Nahwärmezentrale errichtet (siehe Abb. 39, 40).

Abbildung 39 und 40: Bereits geschlossener Kiosk an der Dufourstraße (links); Visualisierung der Nahwärmezentrale (rechts)

Quellen: Eigene Aufnahme (links); GWH Wohnungsgesellschaft mbH Hessen, Copyright Darstellung: hanf Gartenarchitekten und Landschaftsplaner, online: https://www.dunantsiedlung.de/blog/post/01-07-2024/auf-dem-weg-zur-nachhaltigen-energie-nahwaermezentrale-macht-fortschritte (letzter Zugriff 23.02.25) (rechts)

https://doi.org/10.14361/9783839467671-201 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

Die Schließung und der Ver- beziehungsweise Wegfall gemeinschaftlicher Treffpunkte außerhalb der privaten Wohnungen führte in den letzten Jahren zu einem Rückzug der Bewohner*innen aus dem sozialen Nahraum der Nachbarschaft. Herr B., der 2009 in die HDS eingezogen ist und mit seiner Frau und seinen zwei Kindern in einer 70-Quadratmeter-Wohnung lebt, erzählte im Interview, dass die Familie »quasi gar keine« sozialen Kontakte in der Siedlung habe. Nur zu anderen Eltern aus der Kindertagesstätte hätten er und seine Frau ab und zu Kontakt (Interview 1_HDS, 02.12.22). Eine andere Mieterin erklärte:

> »Also wie gesagt, ich weiß gar nicht, wer hier im Haus sonst so wohnt. Diese Wohnung da oben, ich weiß nicht, wie oft die schon umgesetzt worden ist, weil, ich sehe immer mal wieder jemand anders da rauskommen und dann hat mal eine Zeit lang ein Hund drin gewohnt, also man kriegt es auch gar nicht mehr so mit, oder ich krieg es nicht mit. Keine Ahnung, ob ich da einfach abgestumpft bin, […] ich habe zu keinem wie gesagt irgendeine Beziehung.« (Interview 3_HDS, 14.07.23)

Die Befragte erzählte, dass sie primär außerhalb der Siedlung Freundschaften pflege und viel Zeit außerhalb Frankfurts verbringe. Die Aussagen der beiden Bewohner*innen unterstreichen die Anonymität unter Mieter*innen in der Siedlung.

Der Rückzug ins Private, berichteten Bewohner*innen, habe bereits vor der Modernisierung (und damit auch vor der ebenfalls das Sozialleben massiv beschneidenden Coronapandemie) begonnen. Die Anonymität hätte sich aber seit Beginn der Bauarbeiten weiter verstärkt. Herr W. erzählt: »Früher saß man auch, mit den Leute, die saßen draußen, haben sich unterhalten, erzählt. […] durch die ganzen Baustellen, die man hier hat, die Leute kommen nach Hause und machen die Tür zu und dann ist es schwierig.« (Interview 2, HDS, 21.03.23) Insbesondere die älteren Bewohner*innen, die nur noch eingeschränkt mobil sind, sowie die aus dem Berufsleben ausgeschiedenen, die viel Zeit in ihrem Zuhause verbringen, finden sich heute in einer Umgebung wieder, mit deren schnellem, von der Vermieterin taktiertem Wandel, räumlich wie sozial, sie sich nicht identifizieren können. Daher seien einige ältere Bewohner*innen aufgrund der Belastungen durch die Bauarbeiten ausgezogen (Interview 2_HDS, 21.03.23), was zu einem Zustrom neuer, jüngerer Mieter*innen führte. Durch den Wegzug alteingesessener Mieter*innen und den Zuzug neuer Familien veränderte sich das soziale Gefüge der Nachbarschaft.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass die materiellen Eingriffe in das Wohnumfeld der HDS bei Bewohner*innen zu Gefühlen der Desidentifikation und Verunsicherung geführt haben, die den Rückzug ins Private und das Verschwinden sozialer Kollektivität in der Nachbarschaft begünstigten. Bewohner*innen isolieren sich zunehmend von ihrer Umgebung, um den Turbulenzen zu entfliehen. Da die Siedlung in Sossenheim relativ isoliert von der Umgebung und nur schlecht an das Frankfurter Stadtzentrum angebunden ist, hat der Verlust an Lebensqualität innerhalb der Siedlung erhebliche Auswirkungen auf das Wohlbefinden der Mieter*innen.

2) Auflösung des Mietervereins – »Der Mieterverein, der existiert in Sossenheim leider nur noch auf dem Papier.« (Interview_EX_II, 27.10.22) Der Mieterverein der HDS gab zu Beginn der Coronapandemie aufgrund mangelnder personeller Kapazitäten und interner Konflikte im Vereins-

https://doi.org/10.14361/9783839467671-201 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

vorstand seine Aktivitäten auf. Die »Krise« im Jahr 2000 hatte, auch wenn der Ausgang der Kämpfe erfolglos blieb, die verbliebenen Mitglieder nochmal zusammengeschweißt in dem Versuch, als »widerborstige Gemeinschaft […] die Quadratmeterpreise im Falle des Verkaufs [zu verderben]« (FR 13.07.2000). In den Jahrzehnten nach dem Verkauf der *GWH* an die *HeLaBa* setzte eine zunehmende, aber schleichende Ökonomisierung der Wohnverhältnisse in der HDS ein, die sich als neuer neoliberaler Status quo in das Leben der Menschen einnistete. Es gab nicht den Druck und das Ausmaß der empfundenen Ungerechtigkeit, der in den früheren Phasen der sozialen Kämpfe zu kollektiver Empörung geführt hatte. Folglich mangelte es zunehmend an Notwendigkeit und Bereitschaft der Menschen in der HDS, individuelle Lebenszeit für die Arbeit im Verein einzusetzen. Die Anzahl der Mitglieder schrumpfte, während der Altersdurchschnitt anstieg. Neben diesem beschriebenen Mangel an Nachwuchs und Neumitgliedern im Verein gab es im Vorstand personelle Veränderungen, die zu internen Auseinandersetzungen und schließlich im April 2023 zur Auflösung des Vereins führten. Bereits 2005 war Wilfried Hädrich, der seit 1985 als »Patron« und »Lobbyist im besten Wortsinne« (FR 06.09.2005) an der Spitze des Vereins gestanden hatte, verstorben. Mit den darauf folgenden personellen Veränderungen an der Spitze des Vereins, so berichteten Mieter*innen, hätte sich der Charakter der Arbeit des Vereins und die Beziehung der Menschen in der Siedlung zum Verein verändert. Frau E. fasste diese Veränderung im Interviewgespräch folgendermaßen zusammen: »[…] es [der Mieterverein] wurde nicht übernommen, wie es gewesen ist, und es hat halt viele und unter anderem uns von der AWO und dem Mieterverein entfernt. Als das war, danach nichts mehr. Als wäre der Mieterverein einfach geschlossen worden.« (Interview 4_HDS, 21.07.23) Mit dem Vorstandswechsel im Verein veränderte sich auch die Zusammenarbeit mit der Vermieterin *GWH*: Während es mit dem Nachfolger von Herrn Hädrich noch »ein ganz tolles Zusammenarbeiten« (Interview_EX_II, 27.10.22) gewesen sei, habe der jüngste Wechsel an der Spitze des Vereins die Zusammenarbeit erschwert und zur Auflösung des Mietergremiums beigetragen. »Ich sage es jetzt so, wie es ist, dann ist da halt jemand gewählt worden, die den Verein und die eben die Dinge nicht so macht, wie sich das die anderen wünschen. Und dann sind die zerfallen, sozusagen«, so der interviewte Mitarbeiter der *GWH* (ebd.). Mit der Aufgabe der Vereinsaktivitäten ging also nicht nur die Funktion des Mietervereins als zentrales politisches Sprachrohr der Mieterinteressen der HDS gegenüber der Öffentlichkeit verloren, sondern auch seine Vermittlungsfunktion zwischen den Interessen der *GWH* und jener der Mieter*innen.[36] Außerdem fielen soziale Aktivitäten wie regelmäßige Mietersprechstunden, Versammlungen und Ausflüge sowie das jährliche Sommerfest, das zu einer Institution in der HDS geworden war, mit der *de facto*-Auflösung des Vereins seit 2021 weg. Diese vom Verein organisierten Aktivitäten hatten in den letzten Jahrzehnten wertvolle Möglichkeiten für soziale Kontakte und den Austausch zwischen Nachbar*innen geboten und dadurch den sozialen Zusammenhalt in der Siedlung nachhaltig gestärkt.

Welche Rolle der Verein über seine Funktion als politische Interessensvertretung der Mieterschaft hinaus in der Siedlung eingenommen hatte, bevor er sich auflöste, beschreibt die folgende Darstellung einer interviewten Mieterin, die in der Siedlung aufgewachsen ist. Sie erzählt: »Ich war da [im Mieterverein] schon als Kind, wie gesagt,

36 Es konnte nicht in Erfahrung gebracht werden, wann der GWH-Mieterbeirat aufgelöst wurde.

https://doi.org/10.14361/9783839467671-201 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

viel involviert und wir waren auch immer sehr stolz darauf, dass wir das [die Verhinderung des Verkaufs der Siedlung 1985] da irgendwie geschafft hatten. […] Auch der Mieterverein hat viel dafür getan, so aus meiner Perspektive, dass die Siedlung auch sozial zusammenhält.« (Interview 4_HDS, 21.07.23) Sie berichtet, dass sie noch heute »insbesondere mit den Menschen, die früher mal im Mieterverein waren« Kontakt habe. Ihre Darstellungen unterstreichen, dass die im Mieterverein organisierten Bewohner*innen auf besondere Art und Weise miteinander verbunden waren und durch die gemeinsame Arbeit vielfach Freundschaften geschlossen hatten.

Ferner führte der Wegfall des Vereins – und dies ist zentral für die Frage, warum sich heute kein Widerstand gegen die Modernisierung formiert – als zentrale Solidar- und Proteststruktur in der HDS und als Raum für politischen Austausch unter den Bewohner*innen zum Verlust des im Verein gebundenen Wissens und der Erinnerung an die erfolgreichen sozialen Kämpfe in der Siedlung. Das durch die Kämpfe 1985/1986 und 2000 erlangte Wissen des Vereins kann nun nicht mehr weitergegeben werden an nächste Generationen von Bewohner*innen. Dass die zentrale organisatorische und personelle Ressource des Protests, der Verein, sich zu Beginn der Modernisierungsmaßnahme aufgelöst hat, hat die gegenstandsbezogenen Handlungskapazitäten der Bewohner*innen, sich konflikthaft gegen die laufende Sanierungsmaßnahme zu wehren, reduziert. Durch den Wegfall des im Verein gebundenen Wissens, der personellen Kapazitäten und Netzwerke sind auch die Erfolgschancen eines potenziellen Widerstands gesunken. Dazu beigetragen hat die in Bezug auf Mieterinteressen veränderte Position der (Frankfurter) SPD, welche die energetische Modernisierung der Siedlung am Dunantring und die damit verbundenen Mietpreissteigerungen (sowie derartige Maßnahmen in vielen weiteren Siedlungen der Stadt) bis dato nicht als Konflikt auf die politische Agenda gesetzt hat, sondern im Rahmen der Quartiersaufwertung kooperativ mit Wohnungsunternehmen zusammenarbeitet.[37]

Zusammenfassend hat also die Aufgabe der Vereinsarbeit die Position der Mieter*innen in dem ohnehin asymmetrischen Machtverhältnis gegenüber der Eigentümerseite geschwächt und die Möglichkeiten der Mieter*innen, ihre Interessen über bestehende politische Kontakte in das umkämpfte Terrain des Staates einzuschreiben, minimiert. Es ist wahrscheinlich, dass das damit verbundene Sinken von Erfolgschancen einer konflikthaften Aushandlung der Modernisierung mögliche Protestgedanken von Bewohner*innen ausbremst, da ein Scheitern von vornherein antizipiert wird. Dazu trägt, so ist anzunehmen, auch bei, dass Menschen durch die aktuellen Wohnverhältnisse im Umbruch ohnehin belastet sind und daher nur wenig Ressourcen zur Verfügung haben, um sich zu wehren. Nicht zuletzt fehlt es an einer konkreten Perspektive, wie es besser laufen könnte. Bei den sozialen Kämpfen 1985/1986 und 2000 wurde für den Erhalt der

37 Befremdlicher Ausdruck dessen war eine Wahlkampfveranstaltung von Mike Josef (SPD), die am 10.02.2022 anlässlich der Oberbürgermeisterwahl in Frankfurt im AWO Seniorenzentrum der HDS abgehalten und von mir besucht wurde. Auf dieser Veranstaltung, zu deren Zeitpunkt die Modernisierungsankündigung bereits versendet und die Bauarbeiten bereits begonnen hatten, wurden jedoch mit keinem Wort die Wohnverhältnisse vor Ort angesprochen. Stattdessen thematisierten die Veranstalter*innen den von Mike Josef im Wahlkampf stark gemachten Mietenstopp bei der kommunalen Wohnungsgesellschaft ABG, der titelgebend für die Veranstaltung gewesen war, von dem jedoch die Bewohner*innen der Siedlung als Mieter*innen der GWH gar nicht profitieren.

https://doi.org/10.14361/9783839467671-201 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

Gemeinnützigkeit und die Übernahme beziehungsweise den Verbleib in öffentlicher Hand gekämpft. Solche konkreten, auf lokaler Ebene politisch durchsetzbaren Alternativen und damit mögliche Ziele, auf die soziale Kämpfe hinarbeiten könnte, stehen bei energetischen Modernisierungsmaßnahmen nicht in Aussicht (vgl. Kapitel 5).

3) Konfliktvermeidendes Verhalten im Umgang mit Verdrängungsdruck Der konfliktvermeidende Umgang vieler Mieter*innen mit der Modernisierung ihrer Siedlung ist ein entscheidender Faktor, der erklärt, warum sich kein organisierter Widerstand gegen die Maßnahme formiert. Die Entproblematisierung der Situation in der HDS und die Normalisierung des neoliberalen Status quo auf dem Frankfurter Wohnungsmarkt wurden in Interviewgesprächen von vielen Mieter*innen vorgebracht. Insbesondere bei jenen, die nach dem Jahr 2000, also dem Jahr, in dem die *GWH* an die *HeLaBa* verkauft wurde und den Status »öffentlich gefördert« verlor, in die HDS eingezogen sind, war diese Interpretation der eigenen Wohnverhältnisse verbreitet. Die Befragten waren bis auf eine Ausnahme nicht in einem Mieterverein organisiert. Mieter*innen erklärten im Interview, dass die *GWH* als Vermieter »schon ganz gut« sei (Interview 5_HDS, 27.07.23) und »relativ sozial« (Interview 1_HDS, 02.12.22) im Vergleich zu anderen großen Wohnungsunternehmen, zum Beispiel *Vonovia*, agiere.

Herr B., ein Mann mittleren Alters, der im Schichtdienst in einem messenahen Hotel in der Frankfurter Innenstadt arbeitet und sich seit 2008 mit seiner Frau und seinen beiden Kindern eine 72-Quadratmeter-Wohnung in der HDS teilt, sagte: »Ja, also für die die allgemeinen Verhältnisse, die man so mitbekommt mit großen Wohnungsunternehmen ist die *GWH* echt noch sehr, sehr sozialverträglich, würde ich sagen.« (Interview 1_HDS, 02.12.22) Der Modernisierung stehe er grundsätzlich positiv gegenüber, denn es müsse dringend investiert werden in den Bestand der Siedlung. Seine Aussage unterstreicht, dass er seine Erwartungen an die Vermieterin an den neoliberalen Status quo auf dem Wohnungsmarkt angepasst hat.

Es ist nicht die Erinnerung an ein gemeinnütziges besseres Früher, sondern der Vergleich mit noch aggressiveren Akteuren auf dem Wohnungsmarkt und deren Geschäftsgebaren heute, der den Ausgangspunkt seiner Einschätzung der Vermietungspraxis der *GWH* bildet. Dass die Vermieterin die nach dem BGB rechtlich möglichen Mieterhöhungen in der HDS voll ausnutzt, rechtfertigte ein anderer Bewohner damit, dass Anpassungen an den Mietspiegel »ja rechtens« seien (Interview 3_HDS, 14.07.23). Die Mietpreise in der Dunantsiedlung wären ohnehin »noch relativ günstig« im Verhältnis zur »Frankfurter Vergleichsmiete« (Interview 1_HDS, 02.12.22). Die zitierten Aussagen verdeutlichen die Interpretation einiger Mieter*innen, zu den wenigen Glücklichen auf einem zunehmend unerschwinglichen lokalen Wohnungsmarkt zu gehören.

Im Hinblick auf den recht niedrigen Wohnstandard in der 60 Jahre alten Siedlung und die relativ niedrige Qualität des Gebäudebestandes in der HDS erklärten Gesprächspartner*innen, dass dünne Wände beispielsweise normal seien: »Kennt man ja von anderen Wohnungen«, so eine Mieterin (Interview 3_HDS, 14.07.23). Auch diese Aussage zeigt, dass viele Bewohner*innen ihre Erwartungen an die Wohnqualität an den als grundsätzlich (in dem von ihnen bisher bewohnten Segment) niedrig wahrgenommenen Standard angepasst haben. Die Einschätzung, dass hohe Mieten und niedrige Qualität

https://doi.org/10.14361/9783839467671-201 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

inzwischen zum Status quo gehören, bedeutet, dass Bewohner*innen keine Notwendigkeit sehen, zu handeln.

Interessanterweise waren die meisten Bewohner,*innen, die die Wohnverhältnisse in der HDS als Status quo rechtfertigten, in den letzten Jahren bereits mehrfach umgezogen und somit bereits in der Vergangenheit den Marktlogiken auf dem Wohnungsmarkt ausgesetzt. Es wurde außerdem ein Zusammenhang zwischen Prekarisierungserfahrungen im Reproduktionsbereich (zum Beispiel Bezug von Transferleistungen; Warten auf eine Sozialwohnung) oder im Beruf (zum Beispiel Verlust des Arbeitsplatzes, mehrfacher Wechsel des Arbeitgebers, Schichtarbeit) und der Akzeptanz oder nur gering ausgeprägten Problematisierung des Machtungleichgewicht im Vermietverhältnis deutlich.

Ein Beispiel hierfür ist die Geschichte von Frau G.: Frau G. ist geschieden und bezog zu Beginn der Coronapandemie eine 58-Quadratmeter-Wohnung in der HDS gemeinsam mit ihrer erwachsenen Tochter. Die Entscheidung zum Zusammenzug traf sie primär aus finanziellen Gründen, denn auch für die studierende Tochter sei das Alleinwohnen in Frankfurt aufgrund der hohen Mietpreise nicht möglich. Frau G. erzählt, dass sie nach ihrer Scheidung alleine für ihre zwei Kinder gesorgt habe und auf Transferleistungen angewiesen gewesen sei. Vor diesem Hintergrund bewertet sie ihre jetzige Lebenssituation trotz der Einschränkungen durch die Baustelle positiv. Sie habe »keinen Bock« (Interview 3_HDS, 14.07.23) auf irgendeine Art von Auseinandersetzung: »Also ich habe auch die ganz andere Seite erlebt. Dass ich jetzt so gut da stehe, habe ich natürlich, ich glaube, einer ganz positiven Lebenseinstellung zu verdanken. Und da ist mir manchmal ein Streit nicht so viel wert.« (Ebd.) Dieses Beispiel unterstreicht die psychosozialen Folgen gelebter Erfahrungen der Deprivation.

Ein solches Durchleben des sozialen Abstiegs scheint die Subjektivität der Menschen insofern zu beeinflussen, als dass der Absicherung gegen eine erneute Lebenskatastrophe hohe Priorität zugeschrieben wird. Es wird folglich versucht, die erlangte Ruhe und Harmonie im Leben zu bewahren. Ein potenzieller Konflikt mit der Vermieterin würde diese aber in der Interpretation der Mieter*innen bedrohen. Diese Verkettung von Erfahrungen der Prekarität und den antizipierten Begleit- und Folgeerscheinungen eines Konfliktes verringern die Wahrscheinlichkeit für eine konflikthafte Auseinandersetzung mit der Vermieterin in Situationen des Verdrängungsdrucks. Auch andere Mieter*innen erzählten mir, dass sie Streit vermeiden und es vorziehen würden, eine kooperative Beziehung zu ihrer Vermieterin aufrechtzuerhalten, obwohl sie sich durch die steigenden Wohnkosten in der HDS bereits finanziell unter Druck gesetzt fühlten. Dies wird an dem folgenden Beispiel deutlich: Obwohl Herr B. frustriert darüber ist, dass seine Lohnerhöhung vollständig von der monatlichen Miete ›aufgefressen‹ wird, und seine Familie zunehmend Schwierigkeiten hat, sich weiterhin regelmäßig frische Lebensmittel zu kaufen, sagt er: »Ich bin auch nicht der Typ, der da jetzt anfangen würde, den Vermieter zu verklagen. Ich kläre das lieber direkt mit dem Vermieter, weil ich denke, auch gerade mit der *GWH* kann man dann doch noch relativ gut auf einer vernünftigen Basis einfach reden.« (Interview 1_HDS, 02.12.22). Obwohl der Mieter bei Ausgaben in anderen Bereichen der alltäglichen Reproduktion Kürzungen vornehmen muss, um die Mietkosten zu bezahlen, scheut er einen Konflikt mit der Eigentümerin.

Eine zweite Möglichkeit, mit der Situation in der HDS umzugehen, ohne sich mit der *GWH* in Auseinandersetzung zu begeben, ist ausweichendes Verhalten, das heißt

https://doi.org/10.14361/9783839467671-201 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

die Vermeidung einer konflikthaften Auseinandersetzung mit der Vermieterseite durch Einsparungen in anderen Lebensbereichen (um den finanziellen Druck durch die jüngsten und/oder angekündigten Mieterhöhungen abzupuffern) und/oder durch den Rückzug aus dem Quartier (um dem Alltagsstress und der Lärmbelästigung durch die Bauarbeiten zu entfliehen). Um den finanziellen Druck steigender Mieten in der HDS abzupuffern, teilen oder vermieten Menschen ihre Wohnung oder Zimmer darin oder sparen bei Ausgaben für Freizeit oder Lebensmittel. In den meisten Fällen ging das ausweichende Verhalten mit einer ausgeprägten Unzufriedenheit mit der aktuellen Situation (Modernisierungsarbeiten) und dem Gefühl, von der Vermieterin ungerecht behandelt zu werden, einher. Gleichzeitig war aber auch die Überzeugung da, machtlos zu sein und ohnehin nichts an der Wohnsituation verändern zu können. Dabei gab es eine Korrelation zwischen konfliktvermeidenden Strategien von Bewohner*innen und einem von ihnen geäußerten Gefühl der Anonymität und Isolation in der Nachbarschaft. Wenig Austausch mit Nachbar*innen und das Gefühl des Alleinseins mit den Problemen scheinen die Empfindung von Ohnmacht gegenüber der Eigentümerin zu verstärken. Da durch eine Zunahme an Fluktuation im Zuge der Modernisierung der soziale Zusammenhalt in der Siedlung weiter geschwächt worden ist, nimmt die Anonymität der Menschen zu.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass einerseits die Normalisierung des neoliberalen Status quo und das Entproblematisieren der Verhältnisse in der HDS sowie andererseits der Wunsch der Mieter*innen, Auseinandersetzungen mit der Vermieterseite zu vermeiden, das Nicht-konflikthaft-Handeln der Bewohner*innen wahrscheinlicher machen.

4) Soziale Spaltung und negative Emotionen Die derzeitige Situation scheint die bereits bestehenden sozial-räumlichen Spaltungen in der Nachbarschaft der Siedlung weiter zu vertiefen und negative Emotionen in der Bewohnerschaft hervorzurufen. Wie bereits oben ausgeführt, verstärkte die Modernisierungsmaßnahme die bereits zuvor bestehende Tendenz der Menschen in der HDS zu einem Rückzug aus dem sozialen Nahraum der Nachbarschaft ins Private nochmal. Durch den Wegfall gemeinschaftlicher Treffpunkte in der Siedlung und die Auflösung des Mietervereins gingen in den letzten Jahren zentrale Orte der Begegnung und mit diesen Orten auch die Möglichkeiten, Kollektivität zu erleben, verloren. Zu diesem Rückgang sozialer Kollektivität kommt ein von der Vermieterseite taktierter räumlich-materieller Wandlungsprozess des Quartiers, den Bewohner*innen einschneidend und belastend empfinden. Dieser Wandlungsprozess führte bereits zu Auszügen angestammter Mieter*innen und einem Zuzug neuer Haushalte, was Bewohner*innen als soziale Veränderung der Nachbarschaft wahrnehmen. Diese sich überlagernden und miteinander verschränkten sozial-räumlichen Transformationsprozesse in der HDS stellen das Gewohnte und Bekannte, den Alltag der Menschen und ihre daran gekoppelten Wünsche und Bedürfnisse, in Frage. Dies provoziert bei einigen Gefühle der Verunsicherung und des Fehlens von Verbundenheit zum eigenen Zuhause. Entfremdungserfahrungen entstehen aus diesem Missverhältnis zwischen den eigenen Wünschen und Bedürfnissen der Bewohner*innen und den durch die Eigentümerin bestimmten Wohnverhältnissen in der HDS. Ihre individuell erfahrenen Gefühle der Ohnmacht, Unzufriedenheit und Entfremdung projizierten einige der befragten Mieter*innen auf ihre zugezogenen Nachbar*innen. Als »fremd«

https://doi.org/10.14361/9783839467671-201 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

wurden Menschen in der Nachbarschaft benannt, die nicht fließend Deutsch sprechen, oder die aufgrund ihrer Hautfarbe als angeblich nichtdeutsche Staatsbürger*innen ausgemacht wurden. Interviewte Bewohner*innen machten rassistische Zuschreibungen und zeigten kein Verständnis für den Lebenszusammenhang der als Ausländer*innen identifizierten Familien: Interviewte beschrieben die Andersartigkeit der Kultur nichtdeutscher Nachbar*innen und benannten deren mangelnde Deutschkenntnisse als Hauptgrund für das Fehlen sozialen Zusammenhalts in der Nachbarschaft. Herr S. beispielsweise berichtet: »Ich bin immer wieder erstaunt, wenn ich bei mir im Haus, eine Familie aus Süditalien. Die Kinder sind hier geboren und groß geworden und die Eltern sprechen heute noch ein schlechtes Deutsch […]. Da ist mein Verständnis auch begrenzt.« (Interview 5_HDS, 27.07.23) Während der zitierte Gesprächspartner nur von »begrenztem Verständnis« für die geringen Deutschkenntnisse seiner Nachbar*innen spricht, formuliert eine andere Interviewpartnerin ihre Probleme mit als nichtdeutsch gelesenen Handwerker*innen drastischer:

> »Das war mir ganz wichtig, dass ich auf meine Sachen aufpasse. Die waren zwar alle bestimmt ganz nett, aber es waren alles keine Deutschstämmigen. Wie gesagt, kein Problem damit, wenn ich mit den Leuten sprechen kann. Ich kann kein, was weiß ich. Ja, und einer war dabei, der konnte einigermaßen Deutsch. Das war wohl auch der Kapo von denen und aber was ich halt. Also die Fenster waren alle draußen, standen auf dem Balkon da draußen und haben geraucht. Wir sind Nichtraucher und ich bin dann aber hingegangen und hab den sagen wollen, dass sie das Rauchen bitte weiter wegmachen, nicht auf dem Balkon. Also wirklich nett noch. Ja, und jetzt haben sie halt erst mal gar nicht verstanden. Ich mit Händen und Füßen geredet, bis dann der Kapo kam und das denen gesagt haben, Aber wie soll ich solche Sachen, die können dann so ein bisschen, ja wo man erwarten würde vielleicht, dass so ein bisschen Rücksichtnahme ist.« (Interview 3_HDS, 14.07.23)

Deutlich wird in diesem Zitat der situationsbezogene Zusammenhang zwischen Angst und empfundener Ohnmacht von Frau G. Sie befürchtet, dass während der Arbeiten in ihrer Wohnung Gegenstände aus ihrer Wohnung beschädigt oder entwendet werden könnten, und hat den Wunsch, dass nicht auf ihrem Balkon geraucht wird. Aufgrund von Sprachbarrieren kann sie diesen Wunsch jedoch nicht frühzeitig gegenüber den Arbeiter*innen kommunizieren, weshalb es zu der von ihr als rücksichtsloses Verhalten beschriebenen Situation kommt; die Arbeiter*innen rauchen auf ihrem Balkon. Derartige Projektionen von Unzufriedenheit und Ohnmacht im Kontext der Modernisierungsmaßnahme und der darüber hinausgehenden Transformationsprozesse in der Siedlung auf die Arbeiter*innen beziehungsweise neu zugezogene Bewohner*innen in der Siedlung erzeugen negative Emotionen und soziale Spannungen. Durch ihre weitgehende Abwesenheit im Alltag kann die Vermieterin bei Konfliktsituationen wie der beschriebenen nicht zur Verantwortung gezogen werden. Stattdessen kommt es zu sich anstauenden negativen Emotionen aufseiten der Mieter*innen, die jedoch kein Ventil im Sinne einer progressiven politischen Kollektivierung finden. Dieser beschriebene Zusammenhang erinnert an das Konzept der »regressiven Kollektivität« (Mullis, 2021), das Daniel Mullis »a type of collectivity that is largely produced through negative emotions such as

https://doi.org/10.14361/9783839467671-201 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

prejudice, political impotence, loss of status and even racism […]« (ebd., S. 144) nennt. Diese Form der »collective *experience of being alone*« (ebd., H .i. O.), die mit Jaeggi auch als Entfremdung gefasst werden kann, artikuliert sich in vereinzelten Stimmen, verbindet sich aber nicht zu Solidarität. Dass Entfremdung in der HDS nicht nur ein individuelles Gefühl ist, sondern eine mit Reichle gesprochen »kollektive Stimmung« (Reichle, 2021), spiegeln die Wahlergebnisse zur Europawahl 2024.

Im Urnenwahlbezirk 631–03, der so gut wie ausschließlich die Dunantsiedlung umfasst und damit ein recht genaues Bild der politischen Einstellung der dort lebenden Menschen abbildet, wurde die rechtsextreme Partei Alternative für Deutschland (AfD) mit 23,7 Prozent der Stimmen (Gesamtfrankfurt 7,7 Prozent) zur stärksten Kraft gewählt, auf Platz zwei folgt die CDU mit 22,1 Prozent der Stimmen (Gesamtfrankfurt 22,8 Prozent), erst auf Platz drei landet die SPD mit gerade einmal 13,5 Prozent der Wählerstimmen (Gesamtfrankfurt 14,3 Prozent). Die Wahlbeteiligung (Urnenwahl) lag hier gerade einmal bei 29,1 Prozent der Berechtigten (Gesamtfrankfurt 62,1 Prozent), was bedeutet, dass viele der Bewohner*innen nicht von ihrem Wahlrecht Gebrauch gemacht haben.[38] Vor dem Hintergrund, dass die Großwohnsiedlung durch ihre soziale Struktur – hier lebte ›die Arbeiterklasse‹ – und die eigentümerbedingte Nähe zu den Gewerkschaften einst eine »rote Hochburg« war und in der Geschichte der sozialen Kämpfe dieser Siedlung die SPD eine besondere Rolle eingenommen hat, sind diese Ergebnisse bemerkenswert. Sie stellen jedoch kein neues Phänomen dar. Bereits 1994 analysieren Wilfried Körner und Klaus Ronneberger den Wahlerfolg rechtsradikaler Parteien in den Sossenheimer Großwohnsiedlungen, 1993 holte die Partei im Stadtteil über 20 Prozent der Stimmen. Laut Körner und Ronneberger hat der Bedeutungsverlust der »sozialdemokratischen Ideologie der Gleichheit und Solidarität« (Körner & Ronneberger, 1994, S. 60) in den Sossenheimer Großwohnsiedlungen, der lange Zeit den dort vorherrschenden Alltagsrassismus regulierte, die »Intoleranzschwelle« (ebd.) bei den Bewohner*innen herabgesetzt. Ihre Analyse scheint mit Blick auf die skizzierten negativen Emotionen in der HDS wieder aktuell. Sie müssen jedoch ergänzt werden um die Erkenntnisse, die Mullis aus seiner empirischen Beschäftigung mit lokalen Subjektivierungsprozessen gewinnen konnte, der Rolle von Austerität und Gentrifizierung in diesen und dem Aufstieg der extremen Rechten in peripherisierten Stadtvierteln wie Frankfurt-Nied – oder eben Sossenheim: Erfahrungen des Abgehängtseins, empfundene politische Ohnmacht und Machtlosigkeit machen Menschen empfänglich für die politischen Strategien der extremen Rechten. Wie ich oben ausgeführt habe, trägt die individuelle Erfahrung von HDS-Mieter*innen, in entfremdeten und entfremdenden Wohnverhältnissen zu leben, zu einer negativen »kollektiven Stimmung« bei, die einen

38 Im Briefwahlbezirk 941–01, der die Dunantsiedlung als Ganzes umschließt, sich aber entlang der Kurmainzer Straße in Richtung Unterliederbach ausdehnt, also mehr Haushalte umfasst als der Urnenwahlbezirk, wurde die CDU mit 24 Prozent stärkste Kraft, gefolgt von der SPD (18,5 Prozent) und den Grünen (14,6 Prozent). Die AfD erzielte hier nur ein Ergebnis von 12,2 Prozent der Stimmen. Diese stark voneinander abweichenden Ergebnisse lassen sich mutmaßlich damit erklären, dass Brief- und Urnenwahl von jeweils sozial und ökonomisch unterschiedlich verorteten Bevölkerungsgruppen in Anspruch genommen werden.

https://doi.org/10.14361/9783839467671-201 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

Entsolidarisierungseffekt hat und sich in lokalräumliche Spaltungsprozesse übersetzt, aber auch in den Wahlergebnissen abbildet.

Insgesamt rufen die Veränderungen im Vermietverhältnis und im Wohnumfeld der HDS im Kontext der Modernisierung Gefühle der Machtlosigkeit und des Nicht-mehr-Zuhause-Seins bei Bewohner*innen hervor. Diese sich vertiefenden Entfremdungserfahrungen der Menschen von ihrer Wohnung, von ihren Nachbar*innen sowie von ihren eigenen Wünschen und Bedürfnissen rufen negative Emotionen hervor, die sich in soziale Spaltungsprozesse und (rassistische) Ressentiments übersetzen und dem Entstehen von Solidarität entgegenwirken.

6.2.3.3 Zwischenfazit

In diesem Abschnitt wurde analysiert, welche baulich-räumlichen, sozialen und ökonomischen Folgen die energetische Modernisierung der Siedlung im Alltag der Bewohner*innen der HDS hat und warum sich kein kollektiver Widerstand gegen den von vielen Mieter*innen empfundenen Verdrängungsdruck formiert. Zusammenfassend fand bisher keine Formierung sozialer Kämpfe gegen die Modernisierung der HDS und die damit verbundenen Mietpreissteigerungen statt, weil jene gemeinschaftlichen Treffpunkte und Solidarstrukturen in der Siedlung, die in früheren Jahrzehnten Kollektivität und Solidarität unter Bewohner*innen haben möglich werden lassen, weggebrochen sind. Individuelle Entfremdungserfahrungen der Bewohner*innen im Kontext der veränderten Wohn- und Vermietverhältnisse in der Siedlung und soziale Fragmentierungsprozesse in der Nachbarschaft tragen zu einem Klima von Anonymität und Ohnmacht bei, das entsolidarisierend wirkt und Kollektivierungsprozesse verhindert.

Ich habe aufgezeigt, dass die Modernisierung der Siedlung für die Bewohner*innen in mehrerlei Hinsicht einschneidend ist: Die in den letzten Jahren ohnehin immer weiter gestiegenen Mietpreise werden nach Abschluss der Maßnahme nochmals erhöht, wodurch Bewohner*innen der Siedlung finanziell unter Druck geraten. Durch die Baustelle ist der Alltag der Mieter*innen beschwerlich geworden und die Lebensqualität in der Siedlung hat im Empfinden der dort Wohnenden massiv abgenommen, was einige bereits zum Auszug bewegt hat. Nicht zuletzt hat sich auch das Verhältnis zur Vermieterin verändert: Die zunehmend profitorientierte Ausrichtung der *GWH* in den letzten Jahren führte zu einer Distanzvergrößerung sowie einem Machtungleichverhältnis zwischen Eigentümerin und Mieter*innen, was Bewohner*innen im Kontext der Modernisierungsmaßnahme als Machtlosigkeit und Ausgeliefertsein empfinden. Ausgehend von dieser Situation in der Siedlung stellte ich vier Gründe vor, die ich als wesentlich für das Ausbleiben organisierten Widerstands gegen die Modernisierungsmaßnahme und die damit verbundenen Mietpreissteigerungen erachte: erstens der Verlust von sozialer Infrastruktur und Rückzug ins Private, zweitens die Auflösung des Mietervereins, drittens das unter den Bewohner*innen verbreitete konfliktvermeidende Verhalten im Umgang mit Verdrängungsdruck und viertens soziale Spaltungsprozesse und negative Emotionen.

Die vorgestellten Erklärungen verdeutlichen, dass individuelle Entfremdungserfahrungen im Kontext der veränderten Wohn- und Vermietverhältnisse in der Siedlung und soziale Fragmentierung der Nachbarschaft in enger Verbindung zueinanderstehen. Die

https://doi.org/10.14361/9783839467671-201 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

sozialen Folgen von Verdrängungsdruck – Gefühle der Ohnmacht, Beziehungslosigkeit und Entwurzelung – führen zu einem Rückzug aus dem Sozialen ins Private und folglich einer »kollektiven *Erfahrung des Alleinseins*« (Mullis, 2021, Übersetzung TL). Ich habe argumentiert, dass die beschriebenen Prozesse der Entfremdung und der sozialen Spaltung der Formierung von sozialer Kollektivität als Voraussetzung für das Entstehen von politischer Kollektivität entgegenstehen. An die Stelle von Solidarität und Gemeinschaft sind Erfahrungen von Angst und Ohnmacht getreten, die das Ausbleiben von kollektiver Konfrontation der Vermieterin erklären. Ob sich zu einem späteren Zeitpunkt Widerstand aus der Bewohnerschaft gegen die energetische Modernisierungsmaßnahme und die steigenden Mietpreise formiert, bleibt abzuwarten. Es scheint jedoch vor dem Hintergrund der Erfahrungen in der CvW (vgl. Kapitel 5) und Wohnsiedlungen anderenorts (vgl. Künstler & Schipper, 2021) unwahrscheinlich, dass ohne das Anstoßen und die Unterstützung eines Selbstorganisierungsprozesses der Mieter*innen durch äußere Strukturen wie beispielsweise Aktivist*innen ein Kollektivierungsprozess stattfinden wird.

6.3 Fazit: Demobilisierung von Mieterinteressen und Entfremdung

In diesem Kapitel habe ich den Zusammenhang zwischen Kommodifizierungsprozessen im Bereich des Wohnens und den sozialen Kämpfen von Mieter*innen am Beispiel der Fallstudie Henri-Dunant-Siedlung in Frankfurt-Sossenheim untersucht. Ziel des Kapitels war es, den Wandel der sozialen Kämpfe von Mieter*innen gegen die Kommodifizierung von Wohnraum auf der Ebene der Wohnsiedlung retrospektiv anhand von drei identifizierten Momenten der Kommodifizierung zu analysieren und im Zusammenspiel struktureller und lokaler Transformationsprozesse zu deuten. Dazu habe ich in Abschnitt 6.1 die Fallstudie sozial-räumlich im Stadtteil Sossenheim situiert und ihre Entstehung im Sozialen Wohnungsbau der Nachkriegszeit darstellt. In Abschnitt 6.2 habe ich in chronologischer Reihenfolge die sozialen Kämpfe gegen Kommodifizierungsprozesse in den Jahren 1985/1986, im Jahr 2000 sowie zum aktuellen Zeitpunkt der Erhebung (2021–2024) analysiert. In der Analyse habe ich aufgezeigt, wie sich strukturelle Prozesse der Neoliberalisierung im Bereich des Wohnens in lokalen Praktiken der Vermieterseite, also der Bewirtschaftung und Vermietung der Wohnungen in Sossenheim, manifestiert haben (Forschungsfrage 1: Wandelnde Wohn- und Vermietverhältnisse) und wie Mieter*innen diese veränderten Wohn- und Vermietverhältnisse interpretieren und damit umgehen (Forschungsfrage 2: Gelebte Erfahrungen und des Umgang mit Verdrängungsdruck). Aus der Perspektive der sozialen Kämpfe (Forschungsfrage 3) habe ich sodann nachgezeichnet, warum und wie sich der Widerstand der Bewohner*innen der HDS von erfolgreichen Kämpfen gegen Kommodifizierung 1985/1986 (6.2.1), über erfolglose Kämpfe im Jahr 2000 (6.2.2) hin zum Ausbleiben sozialer Kämpfe heute (6.2.3) gewandelt hat. Die Kämpfe 1985/1986 waren deswegen erfolgreich, weil es dem im Zuge der Formierung von Widerstand gegen den Verkauf der Siedlung 1985 gegründeten *Mieterverein Henri-Dunant-Siedlung e. V.* gelang, politische Kollektivität innerhalb der Siedlung herzustellen und nach außen über 15 Monate hinweg als politisches Subjekt im Kampf für den Erhalt der Gemeinnützigkeit der Siedlung politische Unterstützung und gesellschaftliche Mehrheiten für ihre Forderungen zu organisieren. Die Proteste im Jahr 2000

https://doi.org/10.14361/9783839467671-201 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY

gegen die Privatisierung der Wohnungsgesellschaft an die *HeLaBa* blieben erfolglos, weil die Handlungskapazitäten des die Proteste organisierenden Mietervereins der HDS und die situationsbezogenen Erfolgschancen seiner Forderungen vor dem Hintergrund veränderter parlamentarischer Machtverhältnisse in Hessen und dem bereits fortgeschrittenen neoliberalen Wandel der Wohnungspolitik auf Bundesebene nicht ausreichend waren, um politische und gesellschaftliche Mehrheiten für eine Abkehr der Anteilstransaktion zu gewinnen. Zum aktuellen Zeitpunkt fand keine Formierung sozialer Kämpfe gegen die Modernisierung der HDS und die damit verbundenen Mietpreissteigerungen statt, weil jene Strukturen der Gemeinschaftlichkeit, die in früheren Jahrzehnten Kollektivität und Solidarität unter Bewohner*innen hervorgebracht und somit die Formierung sozialer Kämpfe ermöglicht haben, verschwunden sind. Außerdem haben individuelle Entfremdungserfahrungen entsolidarisierende Effekte entfaltet.

Zentrales Argument des Kapitels ist, dass Kommodifizierungsprozesse in der HDS zu einem schleichenden Verlust sozialer Macht der Mieter*innen über ihr Zuhause geführt haben, was die Formierung sozialer Kämpfe und die Aussichten auf die Entfaltung praktischer Handlungsmacht der Mieter*innen und damit auch auf möglichen Erfolg von Widerstand zunehmend erschwert hat. Die politische Ohnmacht und empfundene Machtlosigkeit der Bewohner*innen gegenüber der Vermieterseite manifestiert sich in individuellen Erfahrungen der Objektivierung und Indifferenz sowie der Abwesenheit von Gemeinschaft und Solidarität. An ihre Stelle sind Anonymität, feindselige Spaltungen sowie rassistischen Ressentiments getreten, die es unwahrscheinlich machen, dass sich die Bewohner*innen in Zukunft ohne Unterstützung von außen zu einem politischen Kollektiv verbinden und gemeinsame Forderungen gegenüber der Eigentümerseite beziehungsweise Politik formulieren.

Die Fallstudie hebt den Zusammenhang zwischen der Kommodifizierung von Wohnraum und der politischen Demobilisierung von Mieterinteressen hervor. Es zeichnet sich im historischen Rückblick ein relativer Verlust der sozialen Macht von Mieter*innen gegenüber der Vermieterseite einerseits und der parlamentarischen Politik andererseits ab. Vor dem Hintergrund der Neoliberalisierung von Wohnungspolitik und Staatlichkeit selbst, ist es für Mieter*innen zunehmend schwieriger geworden, ihre Interessen in das umkämpfte Terrain des Staates einzuschreiben. Parteien als Knotenpunkt der Interessensartikulation nehmen dabei entscheidenden Einfluss darauf, ob Mietenkämpfe in staatlich-politischen Entscheidungsprozessen bearbeitet und wessen Interessen bei diesen Aushandlungen gestärkt oder geschwächt werden. Das Beispiel der sozialen Kämpfe der Dunantsiedlung zeigt, dass politische Machtverhältnisse und parlamentarische Mehrheiten wichtige Faktoren in der Weichenstellung dafür sind, ob soziale Kämpfe gegen Kommodifizierung erfolgreich sind. Lokale Solidar- und Proteststrukturen wiederum sind grundlegende Voraussetzung für die Formierung politischer Kollektivität. Ohnmacht und Entfremdung manifestieren sich in einem sozialen Rückzug sowie feindseligen Spaltungen zwischen den Mieter*innen. Denn wie auch Gehriger (2023) am Beispiel von Entmietungserfahrungen in der Schweiz aufgezeigt hat, führt Entfremdung zu einer Erosion genau derjenigen Strukturen, die soziale Kämpfe überhaupt erst ermöglichen und eine politische Mobilisierung von Mieterinteressen vorantreiben könnten.

https://doi.org/10.14361/9783839467671-201 https://www.inlibra.com/de/page/agb - Open Access - (cc) BY