

ALLE TAGE WOHNUNGS FRAGE



Vom Privatisieren, Sanieren und Protestieren

Projektdokumentation

zur Ausstellung

18. Juni 2025 – 1. Februar 2026

Einführung

- 2 **Grüßworte der Stadtpolitik**
Marcus Gwechenberger, Ina Hartwig
- 3 **Der moderne Mensch und das Wohnen**
Doreen Mölders
- 4 **Editorial – 15 Jahre Stadtlabor**
Susanne Gesser
- 6 **Alle Tage Wohnungsfrage.
Vom Privatisieren, Sanieren
und Protestieren**
Katharina Böttger, Tabea Latocha,
Noah Nätscher, Angelina Schaefer,
Sebastian Schipper
- 10 **Die Wohnungsfrage und
Stadterneuerung in TEL AVIV-JAFFA**
Tovi Fenster
- 14 **Alle Tage Wohnungsfrage
Intro in einfacher Sprache**
- 19 **Zur Ausstellungsgestaltung –
Die Einmannplatte**
Thomas Rustemeyer

Ausstellungsbeiträge

- 20 **SIEDLUNG KNORRSTRASSE**
- 34 **Gemeinsam sind wir stark – Solidarität
im Angesicht der Gentrifizierung**
Roberto Stojanoski
- 36 **Früher Eisenbahner**
Bernhard Schombera
- 37 **Ein Gespenst geht um**
- 39 **Wohn-Novia enteignen – was nun?**
- 40 **CARL-VON-WEINBERG-SIEDLUNG**
- 56 **Meine Zukunft?**
Roxane Raphael
- 58 **Schimmelwohnungen**
Petra R.
- 60 **Schilderwald**
Anonym
- 62 **Bildung und Erziehung im
Neuen Frankfurt – Eine Spurensuche**
Wiebke Aurand, Philipp Bausum, Julia-Marie Eichler,
Tim Gernandt, Roya Hashemi, Nora Höfler,
Adam Jari, Jasmina Lüdtker, Zehra Özkurt,
Susanne Thimm, Yannik Vankadari, Leni Zepke
(Goethe-Universität Frankfurt)

- 64 **Protest organisieren**
Eine Stadt für alle! Frankfurt & Mieter*innen-
initiative Carl-von-Weinberg-Siedlung
- 65 **Vom Wohnen in einer Ikone**
Gabriele Klieber
- 66 **HENRI-DUNANT-SIEDLUNG**
- 82 **Kinder als Stadtteilforscher*innen
und Reporter*innen**
Kita Farbenland
- 84 **Das Ein-Zimmer-Wohnungshaus**
- 85 **Wer spricht?**
- 86 **TEL AVIV-JAFFA**
- 90 **Givat Amal Bet und HaTikva**
Lee Broide, Noy Thaller

Ausblick

- 94 **Wie sieht die Siedlung von morgen aus?**
- 96 **Gute Beispiele für Siedlungen
von morgen:**
Alt Erlaa, People's Plan West Kensington
und Gibba Green Estates, Neustart Schweiz
- 100 **Instrumente der Wohnungspolitik**

Diskurs

- 102 **Protest**
Carolin Genz
- 105 **Sanierung**
Firdes Firat
- 108 **Privatisierung**
Gabu Heindl
- 112 **Impressum**

Grußworte der Stadtpolitik

Marcus Gwechenberger
Dezernent für Planen und Wohnen
Stadt Frankfurt am Main

Die Frage, wie wir wohnen wollen – und vor allem, wie wir wohnen können –, ist aktueller denn je. Die Ausstellung „Alle Tage Wohnungsfrage“ im Stadtlabor des Historischen Museums Frankfurt rückt zentrale Themen unserer Stadtentwicklung in den Fokus: Gemeinwohlorientierung, soziale Gerechtigkeit und die ökologische Wohnungsfrage. Am Beispiel von Frankfurts Partnerstadt Tel Aviv wird ebenso deutlich: Die Wohnungsfrage beschäftigt die Menschen weltweit.

Mit der Carl-von-Weinberg-Siedlung im Westend, der Knorrstraße im Gallus und der Henri-Dunant-Siedlung in Sossenheim zeigt die Ausstellung drei Frankfurter Quartiere, die einst für ein neues Verständnis von Wohnen standen. Heute sind sie Teil der Auseinandersetzung um Sanierung, Privatisierung und Verdrängung. Die Stimmen der Bewohner*innen machen deutlich, wie sehr Wohnen zum sozialen Brennglas geworden ist.

Die Stadt Frankfurt begegnet dieser Entwicklung mit einem umfassenden wohnungspolitischen Instrumentarium: vom Baulandbeschluss über neue Förderkonditionen im Neubau und Bestand bis hin zur Stärkung gemeinwohlorientierter Akteur*innen. Neue Dialog- und Kooperationswege tragen zudem dazu bei, Akteursgruppen zusammenzubringen und gemeinsam Lösungsstrategien für eine komplexe Herausforderung zu finden.

Im Sinne der Neuen Leipzig-Charta entwickeln wir Frankfurt systematisch weiter – als gerechte, produktive und grüne Stadt. Unser Ziel: Wohnen in Frankfurt soll für alle möglich sein – bezahlbar, nachhaltig und zukunftsfähig.

Ina Hartwig
Dezernentin für Kultur und Wissenschaft
Stadt Frankfurt am Main

Wenn wir im Jahr 2025 den 100. Geburtstag des legendären, 1925 initiierten Programms „Das Neue Frankfurt“ feiern, kommen uns viele der damaligen Herausforderungen bekannt vor. Bezahlbarer Wohnraum war auch damals schon in der wachsenden Stadt Mangelware, geschäftstüchtige Vermieter nutzten die hohe Nachfrage, um auch die letzten Winkel ihrer oft maroden Häuser zu Wohnraum umzudeuten. Heute stehen wir vor ähnlichen Problemen.

Der damalige Oberbürgermeister Ludwig Landmann und sein Stadtbaurat Ernst May traten mit dem



Kampagne zum Jubiläum 100 Jahre Neues Frankfurt, Bureau Sandra Deeler

Versprechen an, jedem Frankfurter und jeder Frankfurterin eine bezahlbare Wohnung zu schaffen, die nicht mehr als ein Viertel ihres Monatsgehalts kosten sollte. Dabei sollte die Stadt selbst durch Wohnungsbau-gesellschaften in großem Stil als Bauherrin und Vermieterin auftreten. Normierte Grundrisse und typisiert herstellbare Häuser sollten schnelle Ergebnisse und günstige Mieten garantieren und auf städtischem Grund und Boden sollten vor der Stadt neue, große Wohnsiedlungen entstehen.

Die Problematik der Wohnungsnot treibt uns heute noch um. Genau das zeigt, dass die moderne Utopie des Neuen Frankfurt z.B. die des Massenwohnungsbaus nicht das Patentrezept und die Lösung für alles war, für das sie seinerzeit gepriesen wurde. Manche Ansätze, wie etwa die Frankfurter Küche oder der gänzlich durchgeplante Selbstversorgergarten, haben aus heutiger Sicht vielleicht etwas Patina angesetzt. Sie enthalten dennoch für unsere Gegenwart spannende und zeitgemäße Ideen: Die Frankfurter Küche ist immerhin der Vorläufer unserer heutigen Einbauküche.

Die Auseinandersetzung mit diesen und anderen Gedanken des späten 19. und 20. Jahrhunderts ist insofern nach wie vor vielversprechend: Die Frankfurter Tradition hat großes Potential, um uns auch für die Herausforderungen der Gegenwart zu inspirieren – nicht nur im Wohnungsbau.

Der moderne Mensch und das Wohnen

Doreen Mölders
Direktorin Historisches Museum Frankfurt

Der moderne Mensch (*homo sapiens*) ist nicht zwangsläufig darauf angewiesen, in festen Gebäuden zu leben. Im Grunde ist die sesshafte Wohnform sogar eine recht junge Praxis. Die ersten dauerhaften Siedlungen entstanden vor rund 11.000 Jahren. Eine kurze Zeitspanne, wenn man bedenkt, dass der *homo sapiens* nachdem, was wir heute wissen, rund 300.000 Jahre alt ist.

11.000 Jahre später wohnen ca. drei Viertel der Weltbevölkerung in Städten und der Trend des Städtewachstums nimmt auch in Deutschland eher zu als ab. Mit jeder dieser Bewegungen steigt der Anpassungsdruck, um allen Menschen das Recht auf ein menschenwürdiges Existenzminimum, zu dem auch eine Unterkunft gehört, einräumen zu können. Dementsprechend wird die Lösung der sozialen Frage zu Recht an die Wohnungsfrage geknüpft.

Die ersten Utopien sozialverträglichen Wohnens entwickelten Frühsozialisten wie Robert Owen oder Charles Fourier bereits Ende des 18. Jahrhunderts. Aber erst ab dem frühen 20. Jahrhundert experimentierte man mit Modellprojekten. In Frankfurt am Main initiierte der Oberbürgermeister Ludwig Landmann ein städtebauliches Reformprogramm, das einerseits der Wohnungsnot begegnen und das andererseits und vor allem Wohnen effizienter und moderner gestalten sollte. Ergebnis war das Neue Frankfurt mit mehr als 12.000 Wohneinheiten, designt von Architekt*innen der neuen Sachlichkeit wie Ernst May und Martin Elsaesser.

Die Siedlungsbauten des Neuen Frankfurt entstanden in einer öffentlich-privaten-Partnerschaft (ÖPP), um nicht nur Profit, sondern vor allem auch gemeinwohlorientierte Ziele umzusetzen. Zum Bauhausjubiläum 2019, nahm die Stadtlabor-Ausstellung „Wie wohnen die Leute? Mit dem Stadtlabor durch die Ernst-May-Siedlungen“ das Leben im Neuen Frankfurt heute gründlich unter die Lupe. Mit der Ausstellung „Alle Tage Wohnungsfrage. Vom Privatisieren, Sanieren und Protestieren“ geht das HMF einen Schritt weiter. Das Jubiläum 100 Jahre Neues Frankfurt wird zum Anlass genommen, die Tradition der Stadt, gemeinwohlorientiert zu planen und zu bauen, nach ihrem heutigen Erbe zu befragen.

Ergebnis ist, dass vor allem Verkäufe der letzten 40 Jahre an große Immobilienunternehmen einschneidend gewesen sind, da Sanieren fortan der Gewinnmaximierung dient. Die Geschichten von Mieter*innen

der Siedlung Knorrstraße (ehemals Eisenbahnersiedlung), Carl-von-Weinberg-Siedlung (Neues Frankfurt) und Henri-Dunant-Siedlung (Nachkriegsmoderne) stehen stellvertretend für eine der großen sozialen Fragen der Gegenwart: Wie kann ein gemeinwohlorientierter Wohnungsmarkt aussehen?

Die Stadtlabor-Ausstellung ist eingebettet in das Jubiläum 100 Jahre Neues Frankfurt, das von der Stadt Frankfurt ausgerichtet wird. Den beteiligten Partnermuseen Deutsches Architekturmuseum, Museum Angewandte Kunst sowie der ernst-may-gesellschaft e.V. ist für die gute Zusammenarbeit zu danken! Für die Idee, Planung und Umsetzung der Ausstellung gilt mein herzlicher Dank dem Stadtlaborteam unter der Leitung von Susanne Gesser. Katharina Böttger, Angelina Schaefer und Noah Nätscher haben die Ausstellung versiert, mit viel Expertise und mit Sinn für die Bedürfnisse der Stadtlaborant*innen kuratiert und umgesetzt. Herzlichen Dank! Danken möchte ich vor allem auch den Stadtlaborant*innen, die ihre Erfahrungen und Geschichten zum brisanten Thema der Wohnungsfrage mit uns und der Öffentlichkeit geteilt haben sowie den engen Kooperationspartner*innen der Goethe-Universität vor allem Tabea Latocha und Sebastian Schipper.

Ohne die finanzielle Förderung sind Ausstellungen wie diese nicht zu realisieren. Für die Unterstützung danke ich der IKEA-Stiftung, dem Kulturfonds Frankfurt Rhein-Main, der Deutschen Forschungsgemeinschaft (DFG), den Freunden und Förderern des HMF sowie unserem langjährigen Partner dem Frankfurter Programm Aktive Nachbarschaft.



Wie wohnen die Leute? Mit dem Stadtlabor durch die Ernst-May-Siedlungen, Jens Gerber, 2018, HMF

Editorial – 15 Jahre Stadtlabor

Susanne Gesser
Leitung Frankfurt Jetzt!

Eine Stadtlabor-Ausstellung ist stets ein Gemeinschaftswerk. Sehr häufig wird ein Ausstellungsthema aus der Stadtgesellschaft an das Museum herangetragen, wie in diesem Fall von Stadtforscher*innen der Goethe-Universität Frankfurt. Die gemeinschaftliche und partizipative Erarbeitung ist das Wesen dieses Ausstellungsformats. Mit dem Stadtlabor hält das Museum seit 15 Jahren eine Ausstellungsfläche vor, die eine Einladung an die Stadtgesellschaft darstellt, ihren Kulturort Museum aktiv und co-kreativ mitzugestalten. Inhaltlich dienen die Stadt bzw. das Leben in der Stadt als Untersuchungsobjekt und als Referenzrahmen. Hier werden Themen bearbeitet, die die Stadtgesellschaft beschäftigen und bewegen, die akut unter den Nägeln brennen und mit der gegenwärtigen Lebenssituation zu tun haben. Die Themen Wohnen und bezahlbarer Wohnraum ziehen sich seit Beginn an durch fast alle Stadtlabor-Ausstellungen. Kein Wunder, denn in den letzten 20 Jahren ist die Anzahl an öffentlich gefördertem Wohnraum um 50 Prozent gesunken. Dabei sind durchaus Reflektionen auf die Vergangenheit erwünscht und visionäre Blicke in die Zukunft haben ausdrücklich Platz in diesem Ausstellungsformat. Wesentliches Merkmal ist die Möglichkeit, die jede*r Teilnehmer*in erhält, ihre*seine eigenen Sichtweisen, Erfahrungen, Ängste, Wünsche auf das Thema zu formulieren, in einen Ausstellungsbeitrag einfließen zu lassen und so sich selbst im sicheren Umfeld des Museums zu äußern und zu positionieren. Frankfurt soll aus der Sicht der Bewohner*innen aus möglichst vielen Perspektiven gezeigt werden und gleichzeitig möglichst Viele repräsentieren. Das Stadtlabor ist für alle Beteiligten und für das Museum ein Experimentierfeld der kulturellen Teilhabe. Wir wissen am Anfang nie, was am Ende herauskommt. Es kann außerdem ein Treffpunkt sein, ein Ort des Austauschs, der Selbstrepräsentanz und des Empowerments. Hier wird sichtbar, wie die Frankfurter*innen ihre Stadt erleben.

In der ersten Stadtlabor-Ausstellung „Ostend// Ostanfang. Ein Stadtteil im Wandel“ (2011), die vor 15 Jahren startete, waren die Themen Wohnen und

bezahlbarer Wohnraum mit der Angst vor Verdrängung schon hochaktuell. Der Beitrag „28m²“ des Jugendladens Bornheim baute eine reale Ostend-Einzimmerwohnung im Maßstab 1:1 aus Kartonpappe nach. Als Gegenentwurf zur kostenhebenden neuen Hochglanzarchitektur thematisierte er das Wohnen auf kleinstem Raum. Im Ausstellungskatalog kommentierten sie, wie wichtig das Projekt für sie war: „Das Projekt des Jugendladens erhielt eine große Wertschätzung durch das Historische Museum und die breite Öffentlichkeit und führte zu spannenden Begegnungen mehrerer Generationen innerhalb der 28 Quadratmeter. Die Aufforderung durch das Museum hat uns zu einer äußerst produktiven Auseinandersetzung mit dem Ostend geführt.“

Auch die folgenden Stadtlabor-Ausstellungen griffen das Thema Wohnen weitläufig auf: 2014 beteiligten sich wohnsitzlose Männer mit einem Wunschbaum der Wohnungslosen im Stadtlabor „park in progress. Stadtlabor unterwegs in den Wallanlagen“. Auch 2013 und 2015 war das Thema Wohnen und Verdrängung in den Stadtlabor-Ausstellungen Ginnheim und Gallus virulent. 2019 fragten wir ganz konkret, wie sich das Wohnen in den Ernst-May-Siedlungen in den letzten hundert Jahren verändert hat.

Die aktuelle Ausstellung „Alle Tage Wohnungsfrage“ weitet den Blick über Frankfurt hinaus und zeigt, dass die Wohnungskrise keine lokale, sondern eine globale Frage ist. Am Beispiel der Frankfurter Partnerstadt Tel Aviv-Jaffa wird sichtbar, dass auch dort die Stadtentwicklung in vielen Nachbarschaften Gentrifizierungsprozesse angestoßen hat, die zu Verdrängung führen. In beiden Städten haben sich Protestbewegungen formiert. Durch die enge Kooperation mit dem Institut für Humangeographie der Goethe-Universität Frankfurt und der Tel Aviv University konnte der Stadtlabor-Prozess um diesen Aspekt erweitert werden und Eingang in die Ausstellung finden.

Diese Publikation dokumentiert die Ausstellung „Alle Tage Wohnungsfrage. Vom Privatisieren, Sanieren und Protestieren“. Sie enthält sämtliche Beiträge aus den drei Frankfurter Siedlungen sowie aus Tel Aviv-Jaffa. Wie immer bei unseren partizipativen Ausstellungen sind auch diese Texte von unseren Co-Kurator*innen selbst verfasst. Ein Blick in die Zukunft fragt nach der Siedlung von morgen und Gastbeiträge von Gabu Heindl, Firdes Firat und Carolin Genz diskutieren die Begriffe des Untertitels der Ausstellung: Vom Privatisieren, Sanieren, und Protestieren.

An dieser Stelle geht mein herzlicher Dank an alle Förderer und Kooperationspartner*innen, vor allem aber an alle Stadtlaborant*innen und ihr Engagement sowie an den Ausstellungsgestalter Thomas Rustemeyer und die Grafiker*innen Anna Kraus und Charalampos Lazos. Mein ganz besonderer Dank geht an die Kurator*innen Katharina Böttger, Angelina Schaefer und Noah Nätscher.



ALLE TAGE WOHNUNGSFRAGE

Vom Privatisieren, Sanieren und Protestieren

Katharina Böttger, Tabea Latocha, Noah Nätscher,
Angelina Schaefer, Sebastian Schipper

Seit etwa einem Jahrzehnt wird die Wohnungsfrage in Deutschland wieder als „soziale Frage unserer Zeit“ diskutiert. In jeder deutschen Großstadt gefährden die steigenden Miet- und Eigentumspreise den sozialen Zusammenhalt, weil ein Großteil der Bevölkerung kaum noch Zugang zu bezahlbarem Wohnraum findet. In Frankfurt stiegen die Mietpreise in den letzten zehn Jahren um durchschnittlich 60 Prozent. Die Hälfte aller Frankfurter*innen hat Anspruch auf eine Sozialwohnung, gleichzeitig verlieren immer mehr preisvergünstigte Wohnungen ihre Sozialbindung. Die „neue Wohnungsnot“ stellt jedoch ein wiederkehrendes Problem dar: Bereits 1873 zeigte Friedrich Engels in seinem Werk „Zur Wohnungsfrage“, dass der Wohnungsmarkt zu Versorgungsengpässen führt. Zusätzlich zur sozialen Wohnungsfrage stellt die Klimakrise uns vor ökologische Herausforderungen. Der alternde Gebäudesektor verbraucht rund ein Drittel des gesamten Energiebedarfs. Es muss saniert werden, aber wer soll die Kosten und Verantwortung für die ökologische Wende tragen, wenn viele Menschen finanziell bereits am Limit sind?

Das Stadtlabor „Alle Tage Wohnungsfrage. Vom Privatisieren, Sanieren und Protestieren“ beschäftigt sich mit der „Rückkehr der Wohnungsfrage“ in Frankfurt. Es nimmt die gemeinwohlorientierte Tradition der Stadt als Ausgangspunkt – den gemeinnützigen Wohnungssektor. Dieser verpflichtet Unternehmen zu kostendeckender Bewirtschaftung und sichert so preisvergünstigte Mieten. Diese Tradition zeigt sich zum Beispiel an den frühen Eisenbahnersiedlungen, die die Deutsche Reichsbahn um 1900 für ihre Arbeiter*innen baute, aber auch am Programm Neues Frankfurt, in dem von 1925 bis 1930 viele Siedlungen und Wohnhausgruppen „für das Existenzminimum“ entstanden; ebenso in der Nachkriegsmoderne, als zahlreiche staat-

lich geförderte Siedlungen und preisvergünstigte Sozialwohnungen für die wachsende Stadtbevölkerung entstanden. 1990 wurde das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz, das diese Vergünstigungen jahrzehntelang ermöglichte, abgeschafft. Danach privatisierten viele Unternehmen die ehemals gemeinnützig bewirtschafteten Wohnungen oder richteten das Vermietungsgeschäft gewinnbringend aus. Vielerorts formierte sich Protest gegen den Ausverkauf der Wohnungen. Er entfacht sich heute im Kontext von umfassenden energetischen Sanierungsmaßnahmen neu. Denn häufig erleben Mieter*innen, dass notwendige Instandhaltungsmaßnahmen jahrzehntelang vernachlässigt wurden und nun auf Kosten der Bewohner*innen teuer modernisiert wird. Die sozial-ökologische Wohnungsfrage birgt ein enormes gesellschaftliches Konfliktpotential – damals wie heute.

Stadtforscher*innen der Goethe-Universität Frankfurt werfen gemeinsam mit dem Stadtlabor einen Blick zurück auf bewährte Instrumente einer gemeinwohlorientierten Wohnungspolitik. Wir fragen, was wir aus der Vergangenheit und Gegenwart für den nachhaltigen Wohnungsbau und eine progressive Wohnungspolitik lernen können. Der Fokus liegt dabei auf drei Wohnsiedlungen in Frankfurt: der Eisenbahnersiedlung Knorrstraße im Gallus, der Carl-von-Weinberg-Siedlung aus dem Neuen Frankfurt im Westend und der Henri-Dunant-Siedlung aus der Nachkriegsmoderne in Sossenheim. Ein Exkurs in die Partnerstadt Tel Aviv-Jaffa zeigt, dass die Wohnungsfrage kein lokales Problem ist, sondern Menschen weltweit betrifft. Die aussichtslose Lage vieler Bewohner*innen führte dort 2011 zu einem der größten politischen Proteste in Israel.

Anlass für die Ausstellung bietet auch das 100-jährige Jubiläum des Neuen Frankfurt, das in diesem Jahr gefeiert wird. Im Rahmen der Feierlichkeiten fragt



die Stadtlabor-Ausstellung, was von dem damaligen Versprechen einer nicht profitorientierten Wohnungspolitik und guten Architektur, einem guten Wohnen für alle, übriggeblieben ist.

Arbeitsprozess

Humangeograph*innen der Goethe-Universität Frankfurt haben das Stadtlabor „Alle Tage Wohnungsfrage“ angestoßen. Die Wohnungsforschung des Instituts für Humangeographie betrachtet soziale Konflikte, die mit der anhaltenden Wohnungskrise zusammenhängen. Dabei orientieren sich die Forscher*innen an den Interessen jener Bevölkerungsgruppen, die Wohnungsnot und Verdrängung am stärksten erleben. Im Sinne einer kollaborativen und transdisziplinären Wissenschaft suchen sie den Austausch mit zivilgesellschaftlichen Akteur*innen aus Mietervereinen, klima- und mietenpolitischen Bewegungen, Sozialverbänden und betroffenen Mieter*innen. Sie möchten das gewonnene Wissen breit in die Öffentlichkeit tragen. Dafür bot das Stadtlabor das passende Format.

Mit dem Stadtlabor erarbeitet das Historische Museum Frankfurt seit 2010 partizipative und gegenwartsorientierte Ausstellungen über Themen, die in der Stadt verhandelt werden. Diese Stadtlabor-Ausstellung verbindet das Wissen aus dem DFG-Forschungsprojekt „Home and Housing in Urban Regeneration Processes: Studying the Macro through the Micro in Tel Aviv-Jaffa and Frankfurt am Main“ von Bernd Belina,

Sebastian Schipper und Tabea Latocha (Goethe-Universität Frankfurt) sowie Tovi Fenster, Lee Broide und Noy Thaller (Tel Aviv University) mit den Erfahrungen der Zivilgesellschaft. In einem partizipativen Ausstellungsprozess mit Bewohner*innen und anderen Akteur*innen wurden Fragestellungen des Forschungsprojektes aufgegriffen, weiterentwickelt und kollaborativ bearbeitet.

In den Workshops mit den Stadtlaborant*innen bewegten wir uns zwischen persönlichen Geschichten und Erfahrungen sowie dem komplexen Thema des Mietwohnungsmarkts. Wir thematisierten beispielsweise den baulichen Verfall der Siedlungsgebäude bei gleichzeitig steigenden Mietpreisen. Die Stadtlaborant*innen, die in den Siedlungen wohnen, dort forschen oder politisch aktiv sind, tauschten sich über die oftmals fehlende Transparenz der Wohnungskonzerne während der Sanierungsprozesse und auch über Erfolge sowie Rückschläge von Protesten aus. Dieser Austausch spiegelt sich in den subjektiven Beiträgen der Stadtlaborant*innen wider und stärkte ein Gefühl des Zusammenhalts. Die Beiträge fügten sich im Laufe des Stadtlabor-Prozesses mit den Erkenntnissen aus dem Forschungsprojekt und der historischen Recherche des Museumsteams zusammen.

Für das Museumsteam bestand während des Prozesses die Herausforderung, die Forschungsergebnisse der Humangeograph*innen und das komplexe Thema der Wohnungsfrage mit den Ideen für Ausstellungsbeiträge der Stadtlaborant*innen in eine verständliche Ausstellung zu überführen. Das prozesshafte Arbeiten des Stadtlabors erwies sich dabei als



positiv: In den Vorüberlegungen zur Ausstellung blieb lange die Frage offen, wie sich das Wissen aus der Forschung – die Makroebene – gut an Besucher*innen vermitteln lässt, wenn gleichzeitig Raum für die subjektiven Perspektiven der Stadtlaborant*innen – der Mikroebene – bleiben soll. Die Antwort ergab sich im Laufe der Zusammenarbeit und spiegelt sich jetzt im Aufbau der Ausstellung wider. Das Museumsteam erarbeitete eine kontextualisierende Ebene, die die Ausstellung rahmt und historisches Wissen zu den Siedlungen und zum Wohnungsmarkt vermittelt. Im Zentrum steht die zweite, primär sinnliche Ebene der Stadtlaborant*innen. Hier berichten Bewohner*innen über ihre Erfahrungen und Geschichten des Wohnens.

Die Struktur der Ausstellung entwickelte sich durch ihre Lücken, die sich aus der vergleichsweise geringen Anzahl an Stadtlaborant*innen ergaben. Kontakte zu den Menschen in den Siedlungen bestanden bereits durch das Institut für Humangeographie. Zusätzlich war das Stadtlabor-Team im Sommer 2024 in den drei Frankfurter Siedlungen unterwegs. Dies war wichtig, um ein Gefühl für die Orte zu bekommen. Trotzdem blieb die Zahl der Teilnehmer*innen überschaubar und nahm im Laufe des Stadtlabor-Prozesses ab. Die geringere Zahl an Stadtlaborant*innen stellt an sich ein Ergebnis des partizipativen Ausstellungs-Prozesses dar. Sie verdeutlicht, wie existenziell die Wohnungsfrage ist und welche Ängste sie bei Mieter*innen auslöst. Es fehlt an sozialen Strukturen, damit Menschen über ihre Belastungen sprechen können. Besonders in Modernisierungssituationen wie aktuell in der Carl-von-Weinberg-Siedlung ist es eine sehr sensible Angelegenheit, Bewohner*innen zu diesen Themen zu befragen.

Dies zeigte sich bereits im Forschungsprojekt und weist auf ein forschungsethisches Problem hin, das über die Wohnungsfrage hinausgeht: Es ist kaum möglich, die Stimmen derer einzubeziehen, die von sozialer Ungleichheit am stärksten betroffen sind. Von Seiten der Wissenschaft bestand die Hoffnung, dieser Herausforderung durch die Zusammenarbeit mit dem Stadtlabor zu begegnen. Gleichzeitig stellt sich die Frage: Was gewinnen die Menschen durch eine Teilnahme, wenn sie sich in einer existenziell bedrohlichen Situation befinden? Oder auch: Wollen sie ihre Geschichte überhaupt erzählen? Nehmen sie das Museum als einen Ort wahr, der sie repräsentiert? Und erreicht das Museum sie gut mit seinen Methoden?

Eine weitere Hürde bildet die Komplexität des Themas. Dabei stand die Offenheit des Stadtlabor-Prozesses sich selbst im Weg: Für viele Teilnehmer*innen war am Anfang nicht klar, wie sich das Thema Wohnungsfrage am Ende konkret im Ausstellungsraum darstellen wird. Ziel des Stadtmuseums ist es, die Geschichten der Frankfurter*innen zu erzählen und zu präsentieren. Hierfür müssen das Museum und die Forschung bessere Lösungswege für die Zukunft finden.

Ausblick

Darüber hinaus zeigt die Ausstellung, dass es sich lohnt, zu protestieren und sich für Selbstbestimmung im Lebensbereich Wohnen einzusetzen. Für die Ausstellung war es wichtig, nicht nur die gesellschaftlichen Herausforderungen und gravierenden Probleme bei der Thematik Wohnen zu zeigen. Stattdessen sollten auch Lösungen hervorgehoben werden.

Als Ergebnis des Prozesses entstand zwischen Forschung und Stadtlabor eine Synthese: Was lernen wir, wenn wir das vielschichtige Wissen der Bewohner*innen, mit den Menschen zusammenbringen, die in den Siedlungen arbeiten, die dazu forschen oder künstlerisch, kulturwissenschaftlich daran arbeiten? Im Zukunftsbereich blicken wir auf den Ausgangspunkt der Ausstellung: Wie können wir im 21. Jahrhundert an die gemeinwohlorientierte Tradition der Wohnungspolitik anknüpfen, die es schon einmal in Frankfurt gab? Wie kann das Bauen von Wohnungen der Allgemeinheit zu Gute kommen? Welche neuen Ideen und Utopien kann es geben?

Ein weiterer wichtiger Bestandteil dieses Bereichs sind wohnungs- und mietenpolitische Instrumente: Welche Gesetze brauchen wir auf Bundes- und Landesebene? Welche Möglichkeiten haben die Stadtverwaltungen? Was können Mieter*innen tun, um ihre Situation zu verbessern? Der Zukunftsbereich lädt ein, gemeinsam zu überlegen, wie wir uns ein gerechtes Wohnen vorstellen. Viele Vorgänge auf dem Mietmarkt sind legal, aber empfinden wir sie auch als legitim? Die Antworten auf diese Fragen sagen viel über unsere Gerechtigkeitsvorstellungen und unsere gesamtgesellschaftlichen Verhältnisse aus. Aus der Beschäftigung mit diesem Thema können Utopien für eine andere Zukunft erdacht werden.



Die Wohnungsfrage und Stadterneuerung in TEL AVIV-JAFFA

Tovi Fenster

In vielen Ländern der Welt wurden die Wohnungsmärkte in den letzten Jahrzehnten liberalisiert. Steigende Immobilienpreise und Mieten, die zu großen Protestbewegungen geführt haben, rücken das Thema bezahlbarer Wohnraum wieder auf die politische Agenda (Schipper 2018). In den beiden Partnerstädten Frankfurt und Tel Aviv ist die Stadterneuerungspolitik zu einem wichtigen Instrument der Stadtentwicklung geworden und hat zu massiven Verdrängungen von Bewohner*innen geführt (Ben Arie und Fenster, 2020, Botbul-Tal, Fenster & Kulka 2015, Fenster & Kulka 2016, Sa'di und Fenster, 2022, Mösgen & Schipper, 2017; Schipper & Wiegand, 2015; Schipper, 2025, 2015b). In dieser Hinsicht weisen die Herausforderungen in beiden Städten Gemeinsamkeiten und Unterschiede auf, die wesentlich zum Diskurs über die Rolle und Bedeutung von Stadterneuerung in der Wohnungsfrage beitragen.

Trotz einer Reihe von Ähnlichkeiten zwischen den beiden Städten und ihren Wohnungsmärkten, insbesondere im Hinblick auf die wirtschaftliche (De-)Regulierung und die aktuellen Engpässe, gibt es einige wichtige Unterschiede zwischen den Wohnungsmärkten in Deutschland und Israel.

Der vielleicht bedeutendste Unterschied ist das Verhältnis zwischen Mieter*innen und Eigentümer*innen. Deutschland ist eine Mietergesellschaft: 58 Prozent der Haushalte wohnen zur Miete (Statistisches Bundesamt 2019: 17). In Frankfurt leben rund 80 Prozent der Haushalte in Mietwohnungen. Im Gegensatz dazu ist Israel eine Eigentümergesellschaft: 68,1 Prozent der Wohneinheiten werden landesweit

selbst genutzt, in Tel Aviv-Jaffa sind es 42,5 Prozent (Central Bureau of Statistics, 2023: 157, 163). Dieser strukturelle Unterschied führt zu unterschiedlichen Positionen gegenüber der Stadterneuerung und zu Protesten seitens der Bewohner*innen.

Ein zweiter wesentlicher Unterschied besteht darin, dass diskriminierende Praktiken entlang ethnischnationaler Kategorien in den beiden Ländern unterschiedliche Auswirkungen auf die aktuellen Kämpfe um Wohnraum haben. Im (West-)Deutschland der 1960er und 1970er Jahren wurden sogenannte Gastarbeiter*innen – und in den darauffolgenden Jahrzehnten Migrant*innen und Geflüchtete – auf dem Wohnungsmarkt und in der Stadtplanung in einer Weise diskriminiert, die als rassistisch kritisiert wurde (Ronneberger & Tsianos, 2009) – wie die jüngsten Kämpfe um Wohnraum in Frankfurt zeigen (Blank 2021). In Israel basieren diskriminierende Wohnungsvorschriften und institutionelle Praktiken vor allem auf Klassen- und ethnischer Zugehörigkeit, insbesondere in Bezug auf den Gegensatz zwischen jüdischen und palästinensisch-arabischen Israelis aber auch innerhalb der jüdischen Bevölkerung zwischen europäisch stämmigen Ashkenazi sowie den Mizrachim, welche aus nahöstlichen und afrikanischen Ländern eingewandert sind (Bimkom, 2015, Minerva Center for Human Rights, 2024). Hinzu kommen zahlreiche Initiativen privater Bauträger*innen für teuren Wohnraum, die zu einem steilen Anstieg der Wohnungspreise führen (Schipper, 2015a). Mit der Planung und Entwicklung von Sanierungsprojekten sollte somit neuer Wohnraum für Eliten auf Kosten wirtschaftlich Benachteiligter – den Mizrachim und den Palästinenser*innen – geschaffen werden (Margalit, 2012, Fenster, 2012, 2014, 2018, 2019, Schipper 2015b, Ben Arie & Fenster, 2020).

Stadterneuerung in Israel und Tel Aviv

Stadterneuerung ist ein Prozess, der darauf abzielt, städtische Gebiete durch Sanierung, wirtschaftliche Investitionen und soziale Verbesserungen wiederzubeleben. Im israelischen und Tel Aviver Kontext bedeutet dies häufig die Sanierung von Stadtvierteln und Infrastrukturen durch den Abriss bestehender Gebäude und hochverdichtete Neubauten – wie in Tel Aviv das Projekt zur Revitalisierung von Givat Amal Bet.

Wohnungsbaupolitik und Stadterneuerung in Israel

Seit dem Anfang des 20. Jahrhunderts, und mit dem Beginn zionistischer Aktivitäten in Palästina, war die Wohnungspolitik einer der wichtigsten Planungsmechanismen zur Schaffung und Gestaltung jüdischer Räume und Orte als Teil des Staates. Nach der Gründung des Staates Israel im Jahr 1948 beschleunigten sich diese Aktivitäten, als Zehntausende von jüdischen Geflüchteten aus Europa und den arabischen Ländern zuzogen. Jüdische Einwanderer*innen wurden



Wohnbaracke in Givat Amal Bet vor der Evakuierung und dem Abriss, Lee Broide, 2021



häufig zunächst in verlassenen Wohnungen und Häusern in ehemaligen palästinensischen Städten wie Jaffa angesiedelt, sowie in palästinensischen Dörfern (wie dem heutigen Givat Amal Bet), nachdem die früheren Bewohner*innen entweder geflohen oder während des Krieges von 1948 vertrieben worden waren. In den 1970er bis 1990er Jahren wurden neue Siedlungen, hauptsächlich für mizrachisch-jüdische Einwanderer*innen, fernab der städtischen Zentren in der Peripherie gebaut.

Die zentrale Rolle des Wohnungswesens in der nationalen Politik zeigte sich im ersten israelischen Nationalplan, dem Sharon-Plan von 1951, der auf nationalen und sozialen Zielen im Zusammenhang mit der Wohnungspolitik basierte (Kallus und Law Yone, 2002, Fenster, 2012). Der Plan schuf ein hierarchisch gegliedertes nationales Netz aus Metropolregionen, regionalen Städten, Neubaugebieten und ländlichen Kreisen, und formulierte eine Wohnungspolitik, die auf eine jüdische Landverteilung und einen massiven Bau von Sozialwohnungen in Israel, insbesondere in den Neubaugebieten, aber auch in Tel Aviv, abzielte.

Seit den 1990er Jahren wurde Stadtsanierung im Einklang mit internationalen Trends zum wichtigsten Instrument für Stadtentwicklung und Wohnraumbeschaffung. Die israelische Regierung initiierte Sanierungsprojekte, um den Zustand der Sozialwohnungen aus den 1950er Jahren zu verbessern,

die vor allem in den Neubaugebieten und gemischten jüdisch-arabischen Städten (196 Stadtteile in ganz Israel) errichtet worden waren. Ziel war es, den Lebensstandard in den heruntergekommenen Vierteln, die überwiegend von Mizrachim bewohnt wurden, zu verbessern. Trotz guter Absichten der Regierung stockte die Erneuerung dieser Viertel, und schon bald dominierten wieder Verfall und Verwahrlosung.

Die Einführung neoliberaler städtebaulicher Maßnahmen ab den 2000er Jahren führte zu einer zunehmenden Beteiligung privater Bauträger*innen an der Entwicklung des Wohnungsbaus in Israel und Tel Aviv. Sie erhielten staatliche Anreize für die Durchführung von Wohnungsbauprojekten, von denen die meisten im Zentrum Israels durchgeführt werden, wo die Nachfrage nach Wohnraum hoch ist. Dies führte zu einer anhaltenden Vernachlässigung peripherer Gebiete. Die 2016 gegründete Nationale Behörde für Stadterneuerung führte Richtlinien für Stadtteilprojekte statt für einzelne Gebäude ein.

Darüber hinaus sieht der Nationale Strategieplan 2040 für den Wohnungsbau in Israel den Bau von 1,5 Millionen Wohneinheiten zwischen 2017 und 2040 vor, um den berechneten Bedarf des Bevölkerungswachstums zu decken. Ein Drittel dieses geplanten Bestands wird durch Sanierungsprojekte realisiert, meist durch den Abriss bestehender und den Bau neuer Gebäude und nicht durch die nachhaltigere Aufstockung und Nachrüstung bestehender Gebäude.

Wohnungspolitik in Tel Aviv

Tel Aviv-Jaffa ist die zweitgrößte Stadt Israels. Sie zählt über 480.000 Einwohner*innen (5 Prozent der israelischen Bevölkerung), während Jerusalem als größte Stadt fast doppelt so viele Einwohner*innen hat. Dennoch gilt Tel Aviv-Jaffa wie Frankfurt als „Global City“, und dient als kulturelles und wirtschaftliches Tor zur Region. Unabhängig davon, ob Tel Aviv-Jaffa auf der Liste der Weltstädte höher oder niedriger eingestuft wird, fungiert die Stadt auf lokaler und regionaler Ebene sowohl als wirtschaftliches als auch als kulturelles Zentrum (Alfasi und Fenster, 2005, 2009). 88,2 Prozent der Einwohner*innen sind Jüdinnen und Juden, gefolgt von Muslim*innen und Christ*innen. 22.900 Arbeitsmigrant*innen machen 14 Prozent der Gesamtzahl in Israel aus. In Tel Aviv-Jaffa leben 212.800 Haushalte mit durchschnittlich 2,2 Personen pro Haushalt, verglichen mit 3,3 in Israel; 42,5 Prozent der Befragten leben in Eigentumswohnungen, verglichen mit 68,1 Prozent in Israel. Das bedeutet, dass mehr als die Hälfte der Wohnungen in Tel Aviv-Jaffa (52,5 Prozent) gemietet sind, verglichen mit nur 28,7 Prozent in ganz Israel. 482.600 Menschen sind in Tel Aviv-Jaffa beschäftigt, aber 62,9 Prozent leben nicht in der Stadt.

Die Zahl der Stadterneuerungsprojekte in Tel Aviv-Jaffa hat zuletzt so stark zugenommen, dass die Stadtverwaltung von Tel Aviv-Jaffa eine spezielle Abteilung zur Förderung dieser Projekte eingerichtet hat. Die Verwaltung unterstützt etwa 12 Sanierungspläne, meist in der Kategorie „Abriss und Neubau“, mit 41.000 neuen Wohneinheiten, hauptsächlich im Süden und Osten von Tel Aviv, sowie ein riesiges Projekt im Norden Tel Avivs. In jüngster Zeit hat die Stadt begonnen, das Konzept der „Stadtteilerneuerung“ anstelle der „Sanierung einzelner Gebäude“ zu fördern, wie es in vielen Städten weltweit üblich ist. Die Stadtverwaltung initiiert Stadtteilprojekte, genehmigt die Pläne und lässt sie von privaten Bauträger*innen verwirklichen. Auch die beiden Fallstudienviertel Givat Amal Bet und HaTikva in Tel Aviv sind Teil dieser aktuellen Trends. Sie werden jedoch kritisiert, da sie die bestehenden Bewohner*innen – die größtenteils der unteren Mittelschicht angehören – gegenüber Zuzügler*innen diskriminieren, die viel eher in der Lage sind teure Wohnungen in den Neubauten zu erwerben.

Das Beispiel der Frankfurter Partnerstadt Tel Aviv-Jaffa zeigt, dass die Wohnungsfrage kein lokales, sondern ein globales Phänomen ist, das mit vielfältigen nationalen und städtischen Politiken verknüpft ist. Nicht nur in diesen beiden Städten, sondern in vielen Metropolen weltweit bedroht die zunehmende Dominanz privater Bauträger*innen auf dem Wohnungsmarkt, und ihr Interesse am Bau teurer Eigentumswohnungen, den Wohnraum für bestehende Bewohner*innen. Dies hat zu Protestbewegungen geführt, die für ein Recht auf Wohnen für alle kämpfen.

Literatur:

- Ben Arie, R. and Fenster, T. (2020) Vol. 38, 3, pp. 405–422.
- Bimkom – Planners for Planning Rights in Israel (2015), Social Indicators towards Urban Regeneration, Jerusalem (Hebrew)
- Fenster, T. (2018). „The Micro-Geography of a Home as a Contact Zone: Urban Planning in Fragmented Settler Colonialism“ Planning, Theory and Practice, 19:4, 496–513,
- Fenster, T. (2019). „Creative destruction in urban planning procedures: the language of ‚renewal‘ and ‚exploitation‘, Urban Geography, 40:1, 3–57
- Fenster, T. and Kulka, T.(2016), ‚Whose Knowledge, Whose Power in Urban Regeneration Projects with Communities?‘, Geografiska Annaler, B: 221–238
- Minerva Center for Human Rights (2024), The Struggle for Human Rights in Jaffa, Jerusalem (Hebrew)
- Sad’l Yara and Fenster, T. (2022), „Settler Colonial Dispossession in West Jerusalem: Between the Personal and the National“, Settler Colonial Studies, Vol. 13,2, 159–173
- Schipper, Sebastian (2018): Wohnraum dem Markt entziehen? Wohnungspolitik und städtische soziale Bewegungen in Frankfurt und Tel Aviv. Wiesbaden: Springer VS.



UNCOMPROMISED
LIVING

כשמכוונים הכי גבוה, הכל אפשרי.

B
בראשית בבלי
BERESHEET BAYLI

| | | | |
|------------|---------------------------------|-------|-----|
| טלפון | שם | תפקיד | יום |
| 09-7519311 | מגדל הראשונים דואל - ודל"ו רנ"ס | | |

Die Wohnungsfrage ist sehr komplex und wird oft mit vielen Fachwörtern erklärt. Deshalb benutzen wir in dieser Einführung möglichst einfache Formulierungen, damit das Thema für viele Menschen verständlich wird.

Warum gibt es immer weniger bezahlbaren Wohnraum?

Ein Grund ist, dass es immer weniger gemeinnützige Wohnungen gibt. Gemeinnützige Wohnungen sind günstiger, darunter Sozialwohnungen. Die Vermieter machen keinen Gewinn.

Früher gab es ein Gesetz für gemeinnützige Wohnungen.

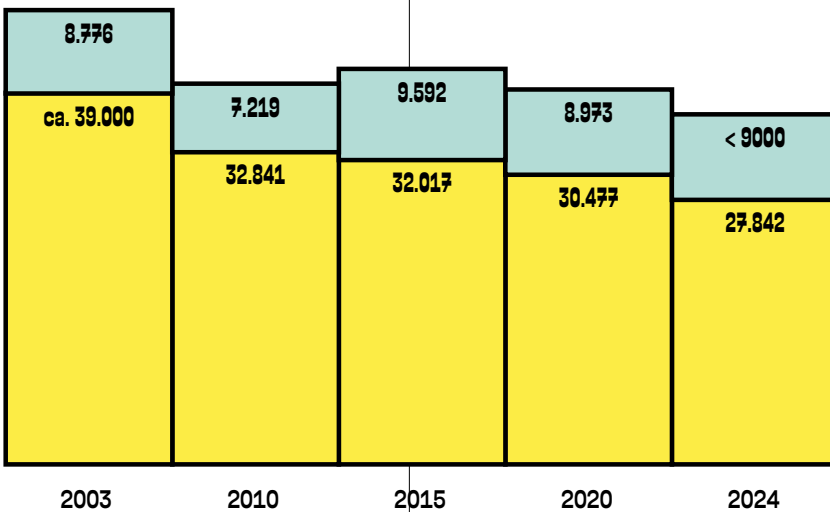
Es hieß Wohnungs-Gemeinnützigkeits-Gesetz. Der Staat hat geholfen, damit es mehr günstige Wohnungen gab. 1990 wurde dieses Gesetz abgeschafft.

Das hat den Wohnungsmarkt verändert. Viele gemeinnützige Wohnungen wurden an große Firmen verkauft. Die Firmen wollen Gewinne machen. Vielen Firmen ist nicht so wichtig, dass es günstige Wohnungen gibt. Das nennt man Vermarktlichung.

Auch öffentliche Wohnungen wurden an große Firmen verkauft. Öffentliche Wohnungen gehören der Stadt oder dem Staat. Das nennt man Privatisierung.

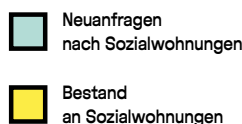
Bestand und Nachfrage nach Sozialwohnungen in Frankfurt

Frankfurt a. M.



Quelle, falls nicht anders angegeben:

Wohnungsmarktberichte (Amt für Wohnungswesen) und Statistische Jahrbücher (Bürgeramt, Statistik und Wahlen) der Stadt Frankfurt am Main; Wohnungsmarktberichte der IHK Frankfurt am Main





Vonovia

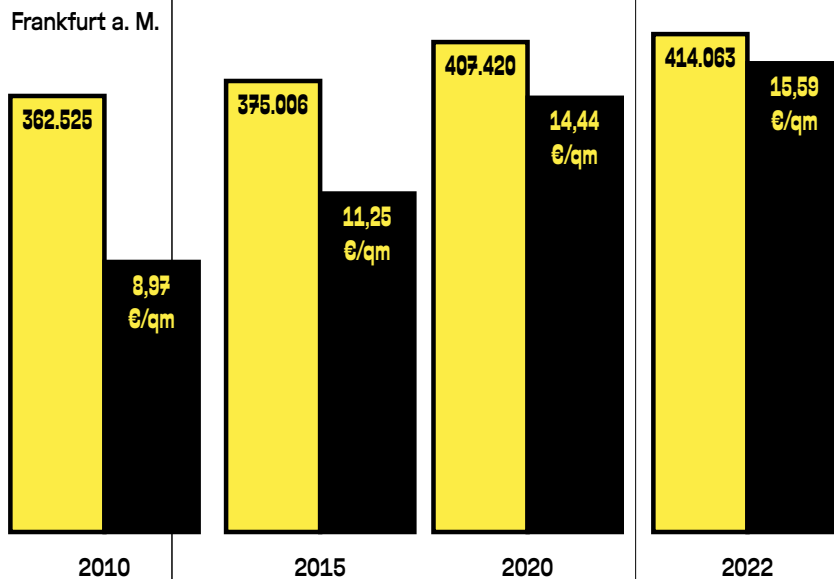
Vonovia ist die größte Wohnungs-Firma in Europa. Sie besitzt ungefähr 550.000 Wohnungen. In Frankfurt besitzt sie etwa 16.000 Wohnungen. Die Firma will viel Geld verdienen. Das heißt Gewinn. Der Gewinn kommt von den Mieten, die die Leute zahlen. 2022 war fast die Hälfte der Mieten Gewinn. Die Firma gibt den Gewinn an Menschen, die Aktien dort gekauft haben.

GWH

Auch die GWH ist eine große Wohnungs-Firma. Früher hieß sie „Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH Hessen“. Damals war sie eine kleine Firma in Hessen. Später hat das Land Hessen die Verantwortung für die Wohnungen übernommen. Seit 2000 gehört die Firma zu einer Bank namens Helaba. Jetzt heißt sie nur noch „Wohnungsgesellschaft mbH Hessen“. Sie besitzt etwa 50.000 Wohnungen.

Anzahl der Wohnungen und Preisentwicklung

-  Anzahl der Wohnungen
-  Mietpreisentwicklung Frankfurt (durchschnittliche Angebotsmiete)



Warum betrifft dies besonders große Städte wie Frankfurt oder Tel Aviv?

Frankfurt und Tel Aviv sind große Städte. Es gibt dort viele Firmen und Banken. Die Politiker*innen der Stadt helfen den Firmen, damit sie neue Geschäfte eröffnen.

Deshalb gibt es immer mehr Firmen und Banken in diesen Städten. Und es möchten immer mehr Menschen dort arbeiten und wohnen. Für sie gibt es aber nicht genug Wohnungen.

Die Mieten werden teurer. Viele Firmen, die Wohnungen bauen und vermieten, freuen sich darüber. Sie machen hohe Gewinne.

Warum müssen Häuser saniert werden?

Alte Häuser müssen regelmäßig repariert werden. Dann hält das Haus länger. Das nennt man Sanierung. Die Menschen fühlen sich darin sicher und wohl.

Alte Häuser verbrauchen viel Energie. Das ist schlecht für die Umwelt. Veränderungen an alten Häusern helfen dabei, Energie zu sparen. Das ist gut für die Umwelt.

Manchmal reißen Menschen Gebäude ab und bauen sie neu. Dabei wird sehr viel Energie verbraucht. Für die Umwelt ist es besser, die Gebäude zu sanieren.

*70 qm Wohnfläche, 51–100 qm großes Mehrfamilienhaus, Erdgas-Zentralheizung
www.co2online.de, Aufbereitung durch heizspiegel.de, Stand 09/2023

Sparpotentiale einer durchschnittlichen Wohnung durch Sanierung*

CO₂-Ausstoß

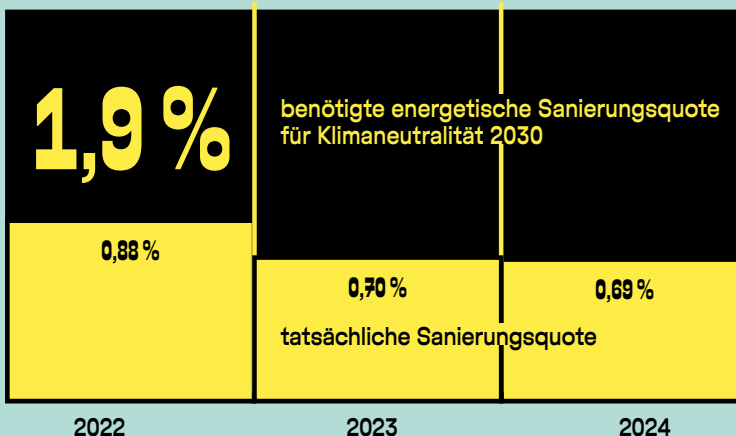


Heizkosten



Sanierungsquote Frankfurt

BuVEG / B+L (Renovierflächen nach Segment), destatis; Status 10/2024

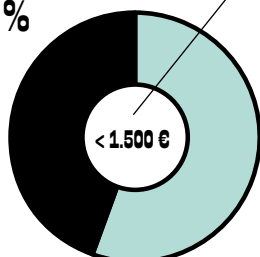


Durchschnittliche Mietbelastung der Mieter*innen nach Haushaltseinkommen* in Deutschland

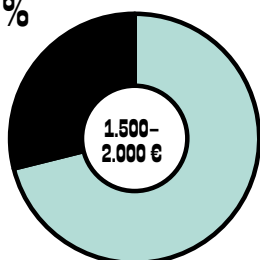
*Anteil der Bruttokaltmiete am Haushaltsnettoeinkommen

Mietbelastung Einkommen

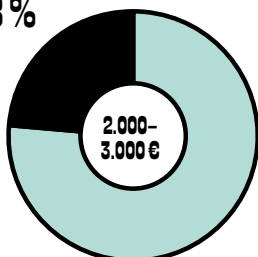
44,7%



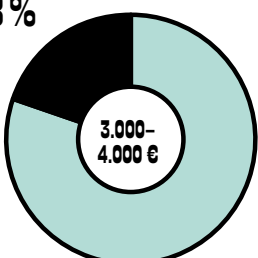
28,9%



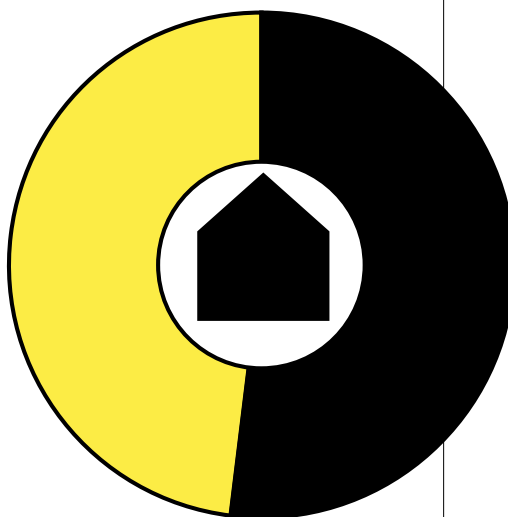
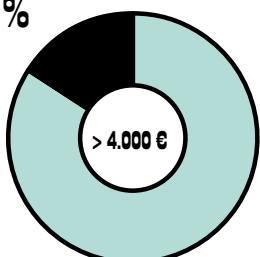
23,8%



19,8%



15,9%



52%

der Deutschen haben Angst, dass Wohnen in Deutschland unbezahlbar wird

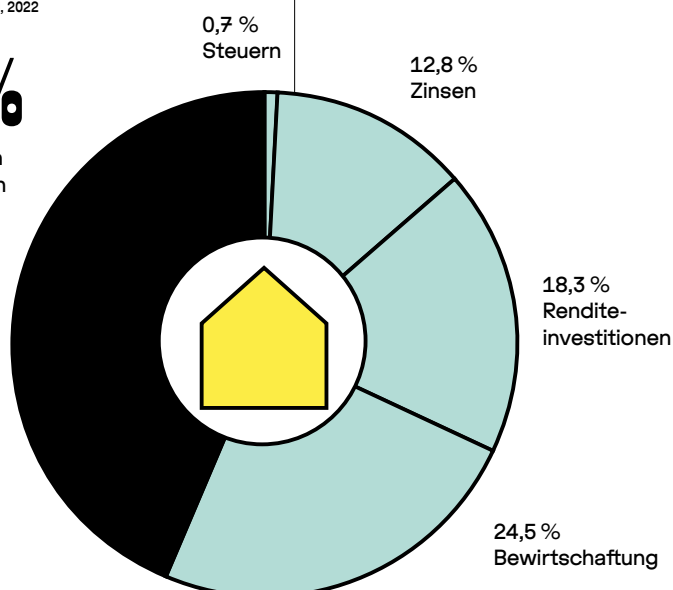
Rainer Radtke, Statista: Umfrage zu den größten Ängsten der Deutschen 2024

Verwendung von Mieteinnahmen am Beispiel eines profitorientierten Wohnungsunternehmens

Knut Unger, rosalex: Vonovia: Ein Problem, das immer größer wird, 2022

43,7%

Auszahlung an Aktionär*innen



Wann wird Sanierung zu einem Problem?

Viele Firmen, die Wohnungen vermieten, wollen damit Gewinne machen. Sie sanieren alte Häuser. Das müssen oft die Mieter*innen bezahlen. Und die Firmen können höhere Mieten verlangen.

Viele Häuser werden auf die gleiche Art saniert. Das ist einfacher für die Firmen. Aber dann sehen alle Häuser gleich aus. Sie verlieren oft ihre Besonderheit. Die Wünsche der Mieter*innen werden selten beachtet.

Außerdem haben viele Mieter*innen Angst, dass ihre Miete erhöht wird. Vielleicht müssen sie sogar umziehen. Sie können einen großen Nachteil durch die Sanierung haben.

Wie gehen Mieter*innen damit um?

Viele Mieter*innen erzählen, dass es ihnen wegen der Sanierung schlecht geht. Ihnen wird selten erklärt, was auf der Baustelle passiert. Es gibt viel Lärm. Manche Häuser werden nicht richtig repariert. Die Mieten steigen.

Nicht alle sind einverstanden. Zusammen sagen sie laut ihre Meinung. Das nennt man Protest. Andere Menschen aus der Stadt helfen ihnen dabei.

Andere haben keine Kraft für Protest. Sie können nicht ändern, dass es ihnen schlecht geht. Vielleicht müssen sie sogar wegziehen. Dann ziehen Menschen mit mehr Geld in ihre Wohnung.



Hausbesetzungen im Westend,
Bockenheimer Landstraße
Abisag Tüllmann, 1972, HMF Ph11406

ZUR AUSSTELLUNGSGESTALTUNG – Die Einmann-Platte

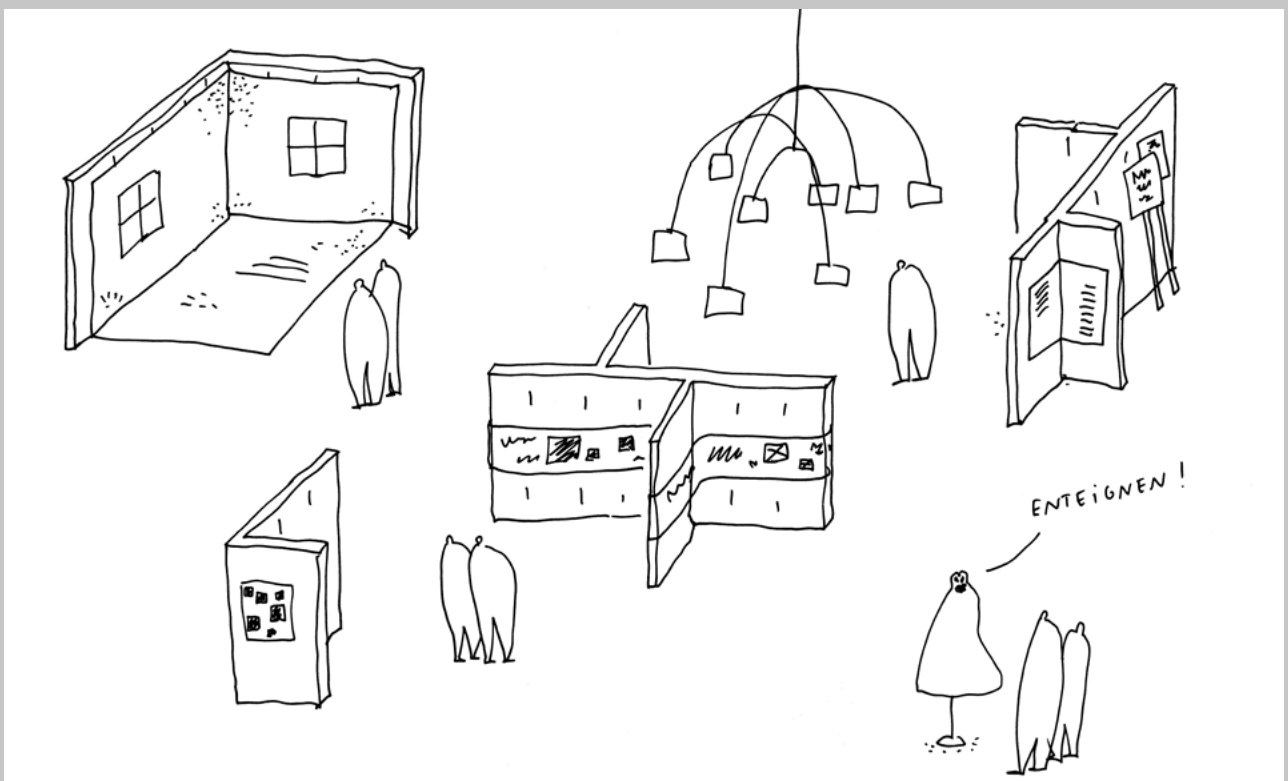
Thomas Rustemyer

Der Grundkonflikt der Wohnungsfrage liegt in miteinander konkurrierenden Dimensionen des Wohnens. Einerseits ist das Wohnen ein Menschenrecht, schließlich hat jede*r unweigerlich ein Bedürfnis zu wohnen. Andererseits ist die Wohnung eine Ware, mit der Gewinne erzielt werden. Die Vermietungspraxis folgt daher der Logik des Marktes. In diesem Zwiespalt wird der Konflikt deutlich: Wo Menschenrechte eingefordert werden, werden gleichzeitig Kapitalinteressen geweckt.

Wie die Ausstellung zeigt, spitzt sich der Konflikt an der Frage der Sanierung zu: Mieter*innen haben das Interesse in einer Wohnung zu leben, die sie sich leisten können und die in einem guten und komfortablen Zustand ist. Auf der anderen Seite haben viele Mieter*innen Angst, sich nach der Sanierung die Miete nicht mehr leisten zu können. Denn Vermietende dürfen Modernisierungskosten auf die Mieter*innen umlegen und dadurch ihre Erträge vergrößern. Die Baustellen mit Lärm und Staub, sowie damit einhergehende Ungewissheiten, kommen als weitere Belastung dazu.

Der Konflikt ist Ausgangspunkt für die räumliche Gestaltung der Ausstellung und greift die Themen der Wohnungsfrage auf abstrakte Weise auf. Der Ausstellungsraum wird durch Raumstrukturen aus Gipskarton

gegliedert. Diese bilden offene Raumecken, die den Maßstab einer gewöhnlichen Wohnung in das Museum bringen. Die Oberflächen der Raumstrukturen sind roh und unverputzt und bleiben in einem Zwischenzustand des Unfertigen. In den Raumecken werden die Positionen der Stadtlaborant*innen präsentiert. Die für die Konstruktion der Raumstruktur genutzte „Gipskarton-Einmannplatte“ – ihr Format und Gewicht erlaubt das handliche Transportieren und Montieren von lediglich einer Person – ist ein Standardprodukt, welches massenhaft in der Sanierung Verwendung findet. Nach Beendigung der Ausstellung werden die „Einmannplatten“ rückgebaut und können im Sinne ihrer eigentlichen Bestimmung – der Sanierungen von Wohngebäuden – eingesetzt werden.







RR- ASSE



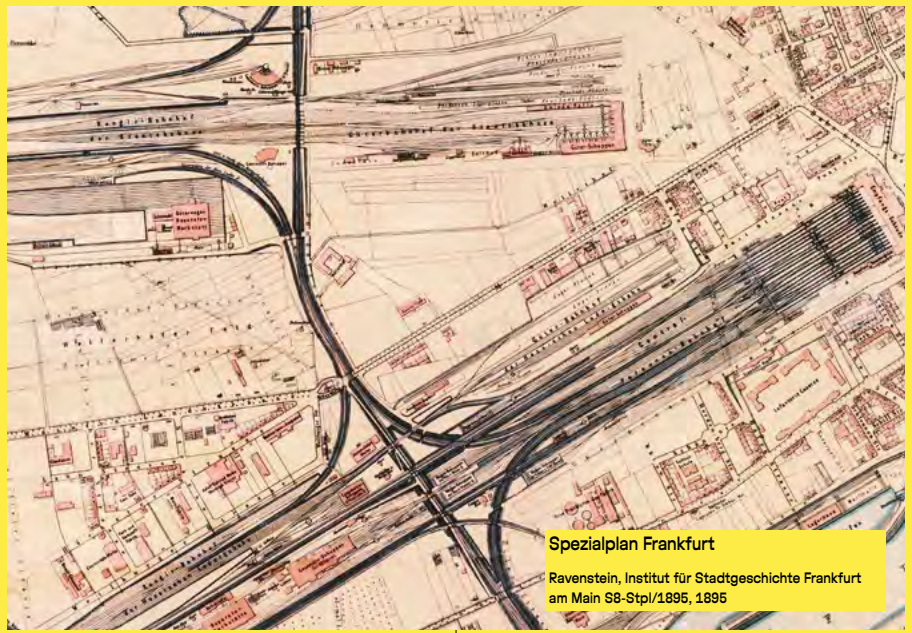






1880er

Während der Industrialisierung siedelten sich im Westen Frankfurts, hinter dem Güterbahnhof, viele Handwerks- und Industriebetriebe an. Dazu gehörten auch die königlich-preußischen Hauptwerkstätten für Güterwagen, bekannt als „Bahn-Ausbesserungswerk“, im heutigen Stadtteil Gallus.



Spezialplan Frankfurt

Ravenstein, Institut für Stadtgeschichte Frankfurt am Main S8-Stpl/1895, 1895

1890er

Gemeinnützige und städtische Wohnungsunternehmen sowie Stiftungen errichteten für die vielen Arbeiter*innen Wohnungen in der Nähe der Betriebe. Ein Beispiel ist die heutige Knorrstraße, damals Sossenheimer Straße, erbaut von der Deutschen Reichsbahn. Die sogenannten Eisenbahner-Wohnungen wurden von der Eisenbahner-Wohnungsbaugesellschaft als öffentliches Eigentum verwaltet und gemeinnützig bewirtschaftet. Das garantierte günstige Mieten. Der Stadtteil wuchs schnell und entwickelte sich zu einem Viertel für Arbeiter*innen.



Erbbaublock Gallus

Institut für Stadtgeschichte Frankfurt am Main S7A 1998/12.255, 1901

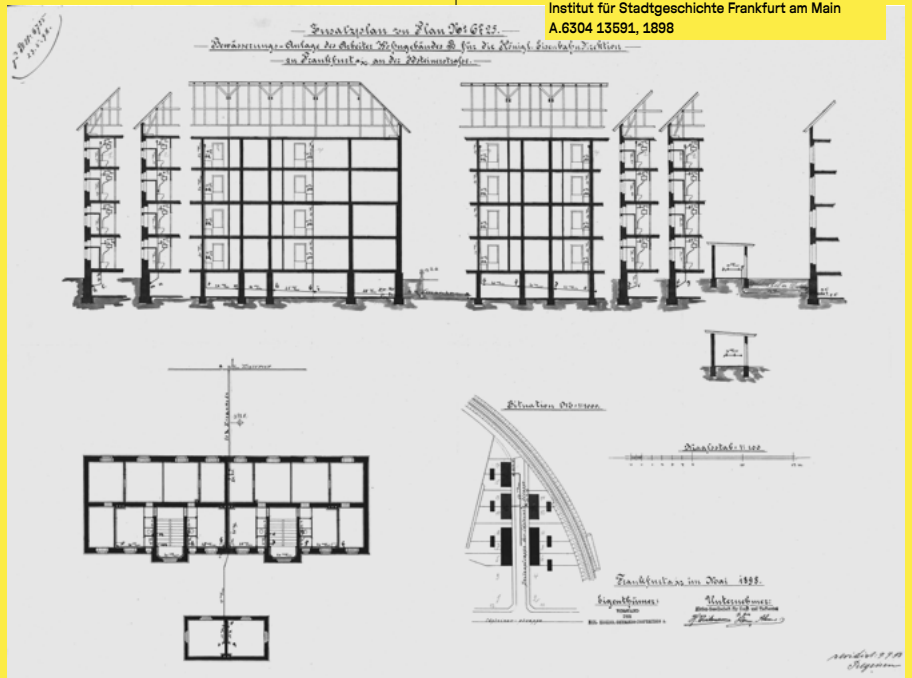
Entwurf zur Bewässerung der neu zu erbauenden Arbeiterwohnhäuser

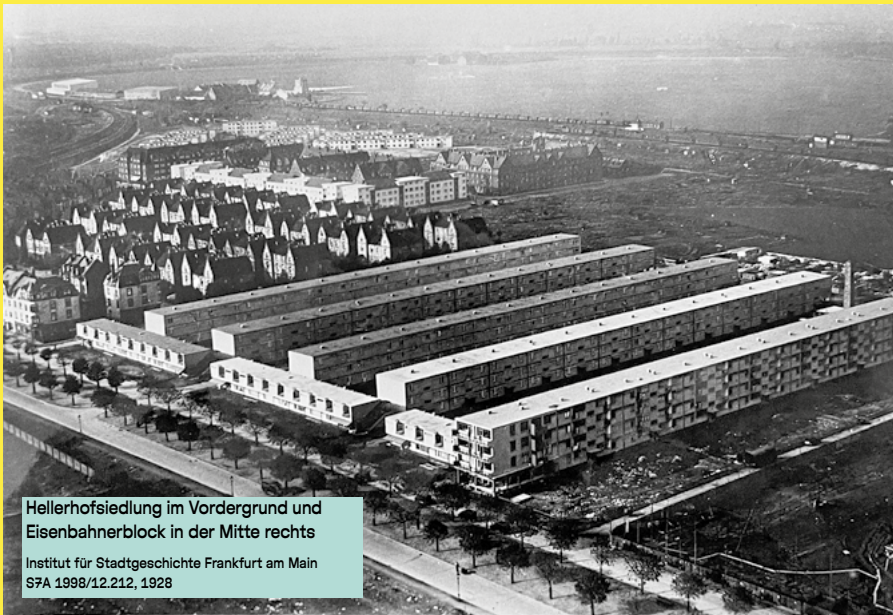
Institut für Stadtgeschichte Frankfurt am Main A.6304 13591, 1898



Ausbesserungswerk mit Pfortnerhaus

Institut für Stadtgeschichte Frankfurt am Main S7A 1998/12.567, 1940





Hellerhofsiedlung im Vordergrund und Eisenbahnerblock in der Mitte rechts

Institut für Stadtgeschichte Frankfurt am Main
S7A 1998/12.212, 1928

1950er

Im Zweiten Weltkrieg fielen viele Bomben auf das Gallusviertel, weil einige ansässige Firmen Kriegsmaterial produzierten. Anscheinend wurden auch die Gebäude der Knorrstraße zerstört, denn die heutigen Gebäude mit 110 Wohnungen wurden etwa 10 Jahre nach Kriegsende erbaut. Die Siedlung blieb in öffentlicher Trägerschaft der gemeinnützigen Bundesbahn-Wohnungsgesellschaft.

Knorrstraße, 1950er Jahre

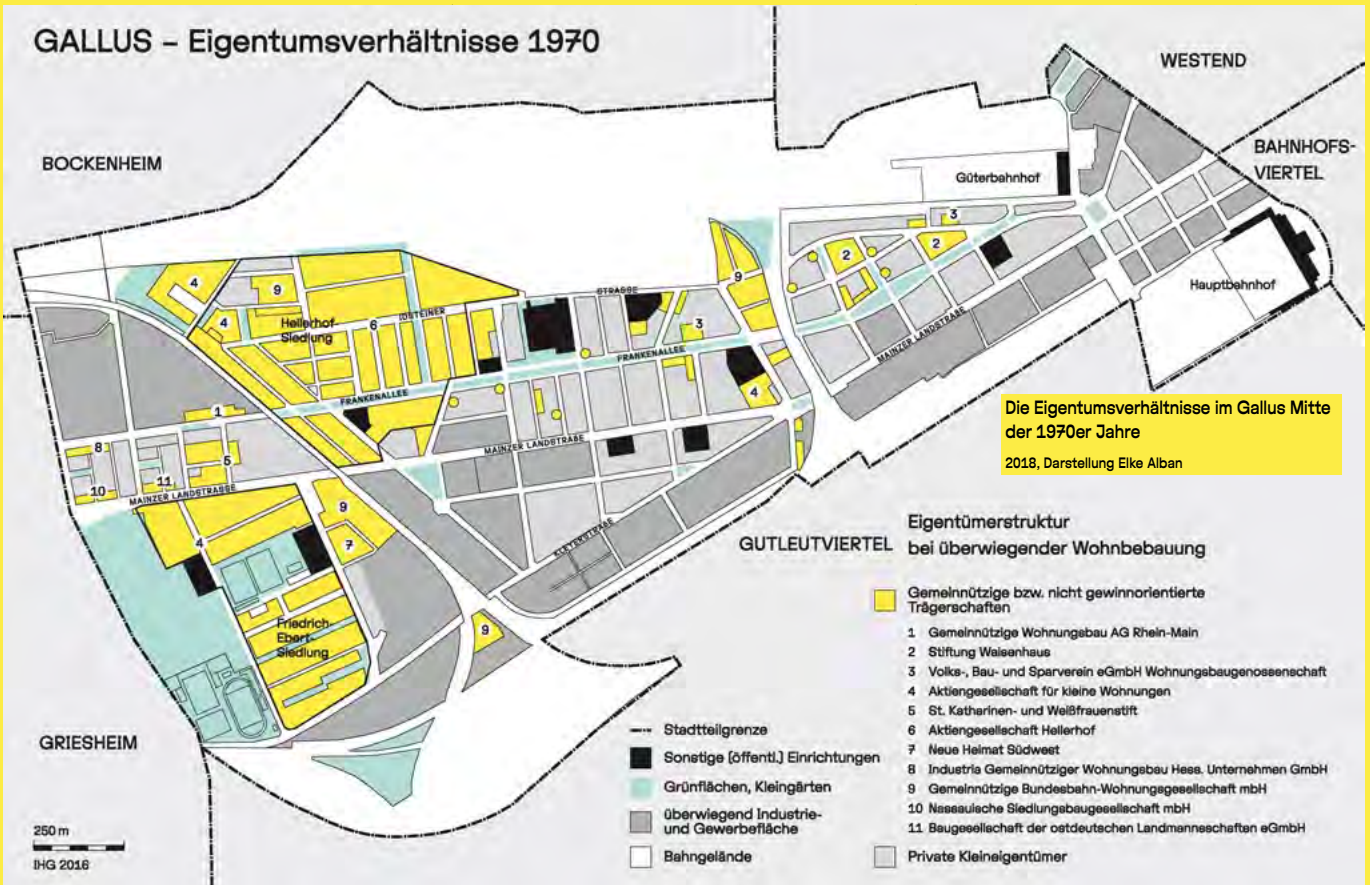
C. Knopp, Sammlung Geschichtswerkstatt Gallus



Zerstörte Hellerhofsiedlung

HMF Ph11425, 1945

GALLUS - Eigentumsverhältnisse 1970



1970er

Lange prägten der Güterbahnhof und die ansässigen Betriebe das Gallus. Doch ab den 1970er Jahren wurden viele Fabriken geschlossen und abgerissen, 1989 auch das „Bahn-Ausbesserungswerk“. Die Arbeitslosigkeit stieg, gleichzeitig zogen Arbeitsmigrant*innen in die weiterhin günstigen Wohnungen ein. Die Knorrstraße blieb gemeinnützige Eisenbahner-Siedlung. Auch aufgrund klassistischer und rassistischer Klischees verschlechterte sich der Ruf des Viertels.



Wohnblock auf der Hufnagelstraße

Heiner Wessel, 1980, HMF Ph1.6849



1990er

Die Abschaffung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGG) führte dazu, dass knapp 60 % der Wohnungen im Gallus nicht mehr an die Prinzipien der Gemeinnützigkeit, zum Beispiel die günstige Kostenmiete, gebunden waren. Die Mietpreise stiegen nach und nach auf Marktniveau und viele Wohnungen wurden privatisiert. Gleichzeitig gewann das Viertel aufgrund der inzwischen zentralen Lage an Attraktivität.



GDED-Protest gegen den Verkauf der Eisenbahner-Wohnungen
1999, EVG-Archiv

Auf dem außerordentlichen Gewerkschaftstag forderten die Delegierten die SPD auf, ihr Wahlversprechen einzuhalten und sich gegen den Verkauf der Eisenbahnerwohnungen zu entscheiden.

Eisenbahnersiedlungen in Deutschland
Drucksache 19/7615, 2019, Deutscher Bundestag

Deutscher Bundestag
19. Wahlperiode

Drucksache 19/7615
11.02.2019

Antwort
der Bundesregierung

auf die Kleine Anfrage der Abgeordneten Caren Lay, Pascal Meiser,
Dr. Gesine Löttsch, weiterer Abgeordneter und der Fraktion DIE LINKE.
– Drucksache 19/7262 –

Eisenbahnersiedlungen in Deutschland

Vorbemerkung der Fragesteller

Diese Eisenbahnersiedlungen gibt es bundesweit. Mit der Bahnreform im Jahr 1994 sind sie in das Bundeseseisenbahnvermögen (BEV) übergegangen.

(früher Deutsche Annington; DER TAGESSPIEGEL, „Bundeseseisenbahnvermögen: 114 000 Wohnungen verkauft“, 15. Dezember 2000) oder der Deutsche Wohnen SE. In einigen Fällen soll das BEV noch kleinere Anteile an privatisierten EWG besitzen (vgl. Antwort auf die Schriftliche Frage der Abgeordneten Franziska Brychey und Katalin Gennburg im Abgeordnetenhaus Berlin, Drucksache 18/15079).

Aus Berlin-Lankwitz ist der Fraktion DIE LINKE, im Deutschen Bundestag bekannt, dass die Deutsche Wohnen nunmehr in einer Eisenbahnersiedlung, in der sich 360 Wohneinheiten befinden,

Einige Maßnahmen, die vermeintlich der energetischen Sanierung dienen sollen, werden von Fachleuten in ihrer Wirkung angezweifelt. Andere wiederum verschlechtern die Wohnsituation, wenn die Mieterinnen und Mieter beispielsweise durch den Einbau einer Badewanne das Badezimmerfenster kaum mehr erreichen können. Der Protest der Mieterinnen und Mieter, die sich zusammengeschlossen haben, hatte bisher keinen spürbaren Erfolg. Ihnen bleibt allenfalls der zivilrechtliche Weg.

Die Antwort wurde namens der Bundesregierung mit Schreiben des Bundesministeriums für Verkehr und digitale Infrastruktur vom 7. Februar 2019 übermittelt.

Die Drucksache enthält zusätzlich – in kleinerer Schrifttype – den Fragetext.

SPD-Plakat an der Idsteiner Straße

Institut für Stadtgeschichte Frankfurt am Main
S7U1 17.0001, 1990, Renate Ullrich



Im Zuge der Privatisierung der Bundesbahn gingen die Gebäude der Eisenbahner-Wohnungen in das Bundeseseisenbahnvermögen über. Die damalige Bundesregierung entschloss sich zur Privatisierung der Bundesbahngebäude und Eisenbahner-Wohnungen an Investor*innen.

Die Eisenbahner*innen versuchten sich in gewerkschaftlichem Protest gegen die Privatisierung der Eisenbahner-Wohnungen zu wehren. Der Protest scheiterte und ein Großteil der Gebäude wurde an die Deutsche Annington verkauft, die sich später in Vonovia umbenannte und an die Börse ging.

2000er

Viele gemeinnützig bewirtschaftete Wohnungen gingen in den Besitz profitorientierter Investoren über, so auch die Knorrstraße an die Deutsche Annington. In den meisten Fällen wurde der Bestand aufgewertet und die Mieten stiegen. Durch hochpreisige Neubauten im nahegelegenen Europaviertel erhöhte sich der Druck zusätzlich: Die Mieten stiegen noch mehr und einkommenschwache Bewohner*innen wurden verdrängt.

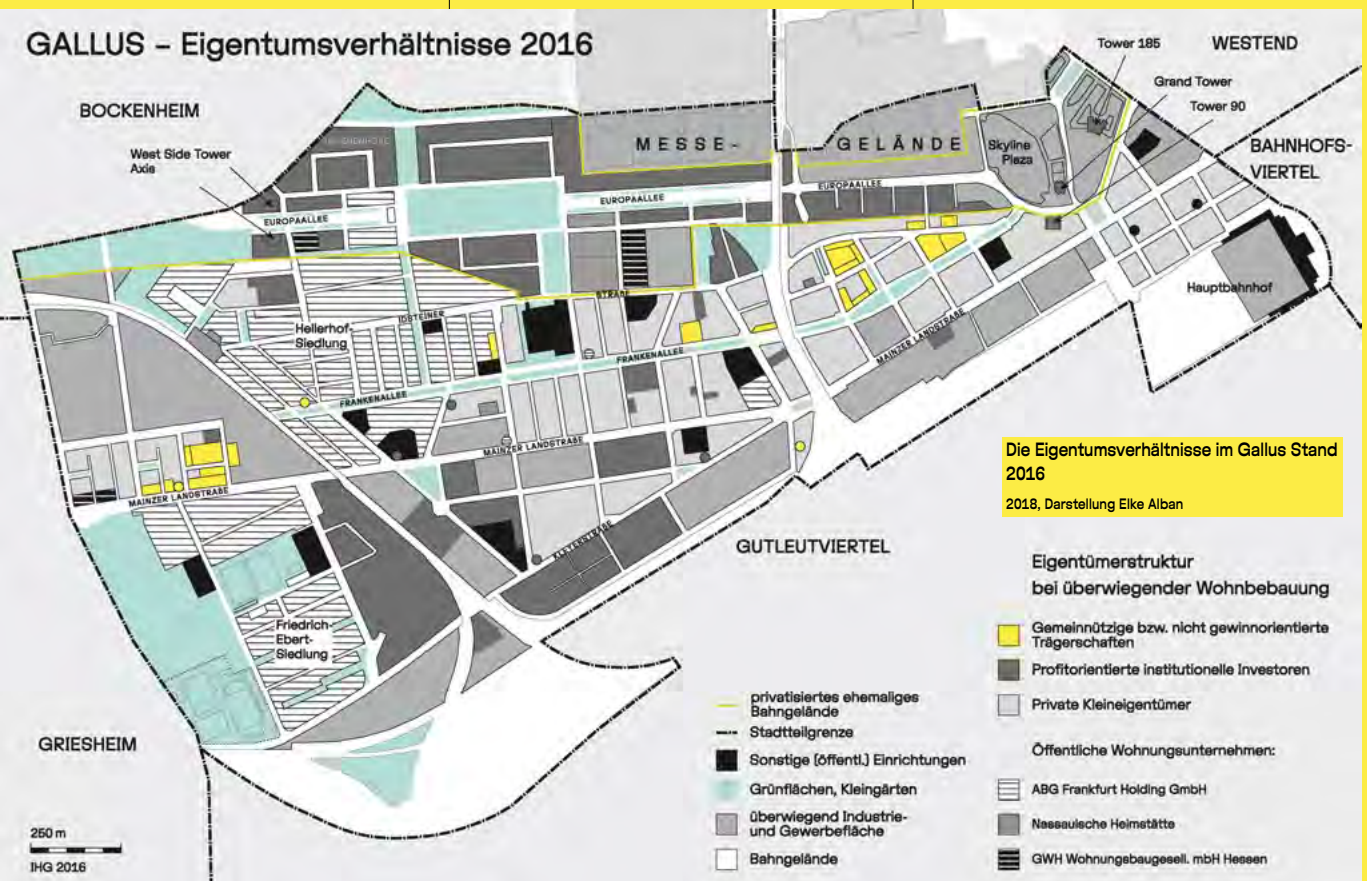
Baustelle Europagarten mit Blick auf die Skyline, Serie Abriss Frankfurt
Meike Fischer, 2014, HMF Ph25993



2010er

Auch in der Knorrstraße wurden Pläne zur Modernisierung des Bestands und zur Nachverdichtung der Siedlung bekannt. Die Vonovia wolle 13 Mio. € in die Aufwertung und Aufstockung der bestehenden und den Bau von vier neuen Gebäuden investieren. Damit sollte die „ästhetische Lücke zum Europaviertel“ geschlossen werden. Durch die Umlage aller Modernisierungskosten, wie die Kosten für den Bau von Aufzügen und Balkonen, würden die monatlichen Wohnkosten für die Mieter*innen stark ansteigen.

GALLUS – Eigentumsverhältnisse 2016



Presseinformation

Vonovia investiert 13,4 Mio € in Knorr-Quartier in Frankfurt am Main

- 110 Wohnungen sind in die Quartiersentwicklung eingebunden
- Neubau von 40 Wohnungen
- Umfassendes Entwicklungskonzept für die Knorrstraße

Frankfurt, 03.03.2017 –

Gallusviertel. Der Bestand von 110 Wohnungen aus den Baujahren 1956 und 1957 soll aufgewertet werden. Darüber hinaus werden acht Wohnungen auf die bestehenden Immobilien gesetzt. Drei Gebäude mit 32 Wohneinheiten werden zudem komplett neu entstehen.

So erhöht sich der Bestand um insgesamt 40 Wohnungen mit insgesamt fast 3.200 m² Wohnfläche in zentraler Lage. Bei den Maßnahmen im Bestand handelt es sich nicht um Luxussanierungen. Klares Ziel ist ein lebenswertes Quartier für die Mieter – und das zu marktüblichen Mieten und in guter Lage in der Frankfurter Innenstadt. Dafür werden zusätzlich Maßnahmen zur Aufwertung des Quartiers umgesetzt.

„Wir entwickeln hierbei nicht nur unseren Wohnungsbestand, sondern auch die Infrastruktur. Dabei saniert Vonovia die Straßendecke, das Kanalsystem und verlegt eine neue Stromtrasse für das Quartier“, sagt Regionalgeschäftsführer Mario Stamerra. Im Quartier werden außerdem 52 Autostellplätze geschaffen.

An den Immobilienbeständen

Seite 2 / 4

werden Fassadenarbeiten und Sanierungen, beispielsweise der Treppenhäuser und der Hauseingänge, durchgeführt.

Mit den knapp 13,4 Millionen Euro Projektkosten bekennt sich Vonovia deutlich zum Standort. Die langfristige Bewirtschaftung der Bestände steht im Fokus. „Vonovia wird die Knorrstraße nachhaltig weiterentwickeln. Frankfurt ist für uns ein wichtiger Standort, an dem wir auch weiterhin investieren werden“, sagt Mario Stamerra.

seinen Mietern auch außerhalb der Wohnung ein lebenswertes Quartier bieten. Daher werden nach Abschluss der Immobilienentwicklung die Grünflächen aufgewertet.

Start der Tiefbauarbeiten ist Anfang März. Nach acht Wochen sollen diese abgeschlossen sein, denn danach beginnen die Arbeiten an den Immobilien. Projektabschluss ist voraussichtlich im zweiten Quartal 2018. Die Mieter wurden im Rahmen von Gesprächsterminen bereits persönlich informiert.

Bildvorschau:



BU: Noch ein Modell: Die Quartiersentwicklung in der Knorrstraße



Sanierung Knorrstraße
Roberto Stojanoski

Viele Bewohner*innen der Knorrstraße nahmen die Bauvorhaben und Mietsteigerungen ohne Möglichkeit der Mitbestimmung nicht einfach hin. Doch weder ein öffentlicher Termin mit dem Ortsbeirat, der Stadt und der Vonovia, noch ein juristisches Verfahren gegen die Aufzüge waren erfolgreich. Die Stadt genehmigte die Modernisierung trotz Milieuschutz. Allerdings konnten die Bewohner*innen zum Beispiel Mietminderungen für die Umbauzeit erkämpfen.



Sanierung Knorrstraße
Roberto Stojanoski



So nicht Vonovia, Foto von Protestaktion
Roberto Stojanoski

2020er

Durch öffentlichen Druck räumte die Stadt Fehler bei der Einhaltung des Milieuschutzes, bei der Genehmigung der Aufzüge und in der fehlenden Mieter*innenanhörung ein. Die Bewohner*innen der Knorrstraße protestierten außerdem gegen den Verlust von Grünfläche, indem sie eigenständig einen Spielplatz bauten. Unterstützung erhielten sie von den stadtpolitischen Initiativen „Eine Stadt für Alle! Frankfurt“ und „Solidarisches Gallus“.

Nach Abschluss der Modernisierungsmaßnahmen in der Knorrstraße stieg die Kaltmiete der Bestandswohnungen im Vergleich zu 2018/19 um durchschnittlich 3,50 € pro Quadratmeter. Die Siedlung wurde durch Nachverdichtung und Aufstockung um 40 Wohnungen auf nun 150 Wohneinheiten vergrößert. Während der Bauphase 2015 bis 2023 zogen 404 Personen* aus der Knorrstraße weg.

* rückwirkend korrigiert

Protestveranstaltung in der Knorrstraße mit „Solidarisches Gallus“

Roberto Stojanoski

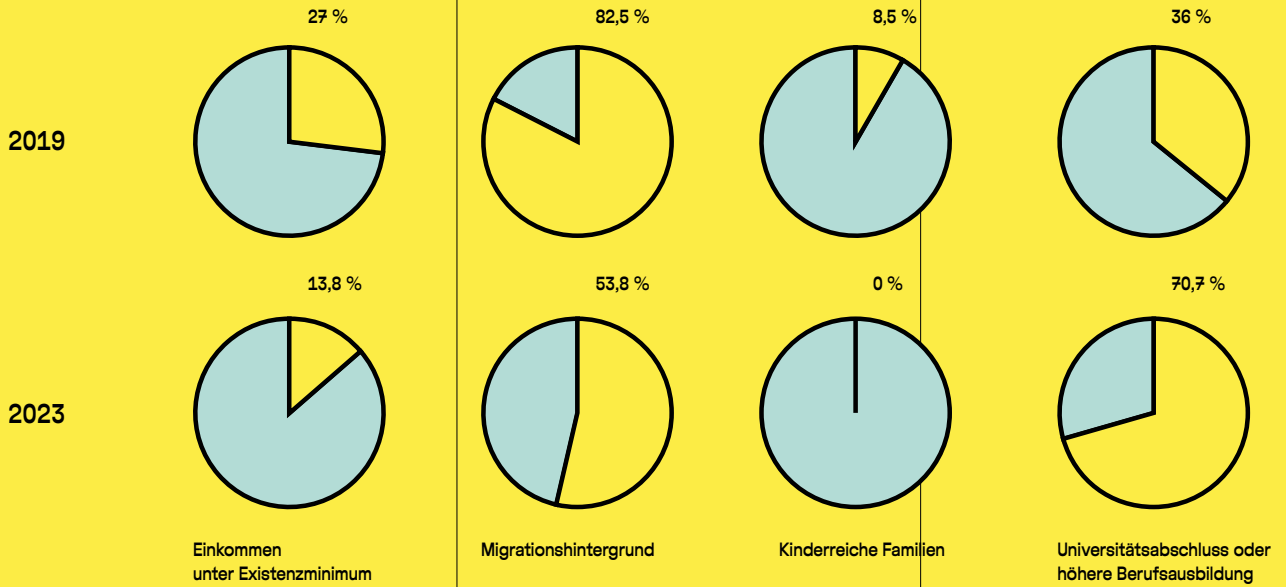


Knorrstraße im Gallus

Jens Gerber, 2024, HMF

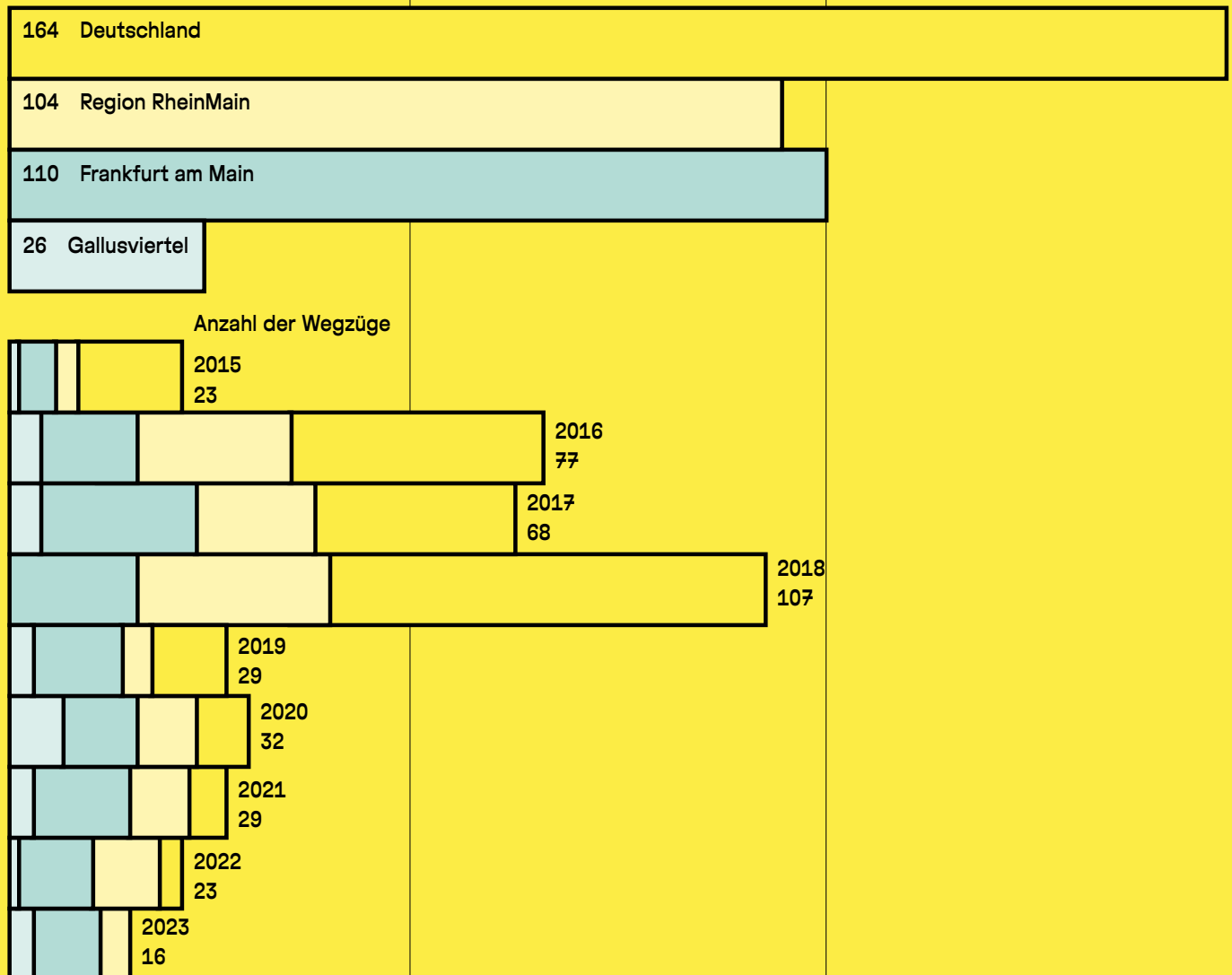
Veränderung der Sozialstruktur in der Knorrstraße zwischen 2019 und 2023

2023, Goethe-Universität Frankfurt, Institut für Humangeographie



Zielorte von Umzügler*innen aus der Knorrstraße zwischen 2015 und Juli 2023

2024, Goethe-Universität Frankfurt, Institut für Humangeographie





Roberto Stojanoski

GEMEINSAM SIND WIR STARK – SOLIDARITÄT IM ANGESICHT DER GENTRIFIZIERUNG

Dieser Beitrag zelebriert den Triumph des gemeinschaftlichen Widerstands einer Mieter*innengemeinschaft gegen die Bedrohung durch ihre Vermieterin Vonovia. Die Bewohner*innen bildeten durch Solidarität eine starke Gemeinschaft und erhöhten mit Strategien, Aktionen und Nachbarschaftsfesten den Druck auf die Vermieterin. Der Beitrag soll nicht nur die Vergangenheit feiern, sondern auch ein Aufruf zu Solidarität in der Gegenwart sein. Gemeinschaftliches Handeln ist auch in schwierigen Zeiten möglich und kann zu nachhaltigen Erfolgen führen.

Trotz der schwierigen Umstände bewahrte die Gemeinschaft der Mieter*innen in der Knorrstraße ihre Kreativität. Die Wandzeitung in der Ausstellung zeigt, wie humorvolle und öffentlichkeitswirksame Protestformen dazu

beitragen, Kämpfe gegen die Vermieterin zu gewinnen. In einem Film zeige ich, wie absurd manche Umbaumaßnahmen waren.

Was wir durch unseren Protest erreicht haben:

- A 15–25 Prozent Mietminderung während der Umbauzeit für alle, die mitgekämpft haben
- B Dauerhafte Mietminderung für bestehende Verträge, begründet durch den Verlust der Mansarden
- C Schaffung eines größeren Spielplatzes, der nun ein zentraler Treffpunkt für Kinder und Familien ist
- D Umsetzung notwendiger Reparaturen, die zuvor ignoriert wurden





Bernhard Schombera FRÜHER EISENBAHNER

In den 1960er Jahren baute die Bundesbahn Eisenbahnerwohnungen als Sozialeinrichtung für ihre Mitarbeiter*innen. 1995 wurde mir als Eisenbahner und meiner Familie eine dieser Wohnungen in der Idsteiner Straße zur Miete zugewiesen.

Als die Bundesregierung beschloss, die Eisenbahnerwohnungen bundesweit zu verkaufen, löste das heftigen Protest aus. Trotzdem setzte die damalige Bundesregierung den Verkauf der Wohnungen durch. Bei den Verkaufsverhandlungen erreichten unter anderem die Gewerkschaften, dass den Mieter*innen ein lebenslanges Wohnrecht oder ein Vorkaufsrecht gewährt wurde. Die meisten Eisenbahnerwohnungen wurden an die Deutsche Annington, heutige börsennotierte Vonovia, verkauft. In der Idsteiner Straße entschlossen sich zwei



Drittel der damaligen Mieter*innen, ihre Wohnung über das erkämpfte Vorkaufsrecht zu kaufen. Alle anderen hatten später mit explodierenden Mietpreisen unter der Vermietung durch Vonovia zu kämpfen. Viele mussten ausziehen.

Wir als Familie hatten uns sofort entschlossen, das damals günstige Kaufangebot anzunehmen. Wir Eigentümer*innen haben eine eigene Hausverwaltung mit einem eigenen Hausmeister eingerichtet. Dieses Wohnmodell hat sich für uns bisher gut bewährt. Es ist für uns ein gutes Beispiel für gemeinwohlorientiertes und selbstbestimmtes Wohnen in unser Stadt Frankfurt.



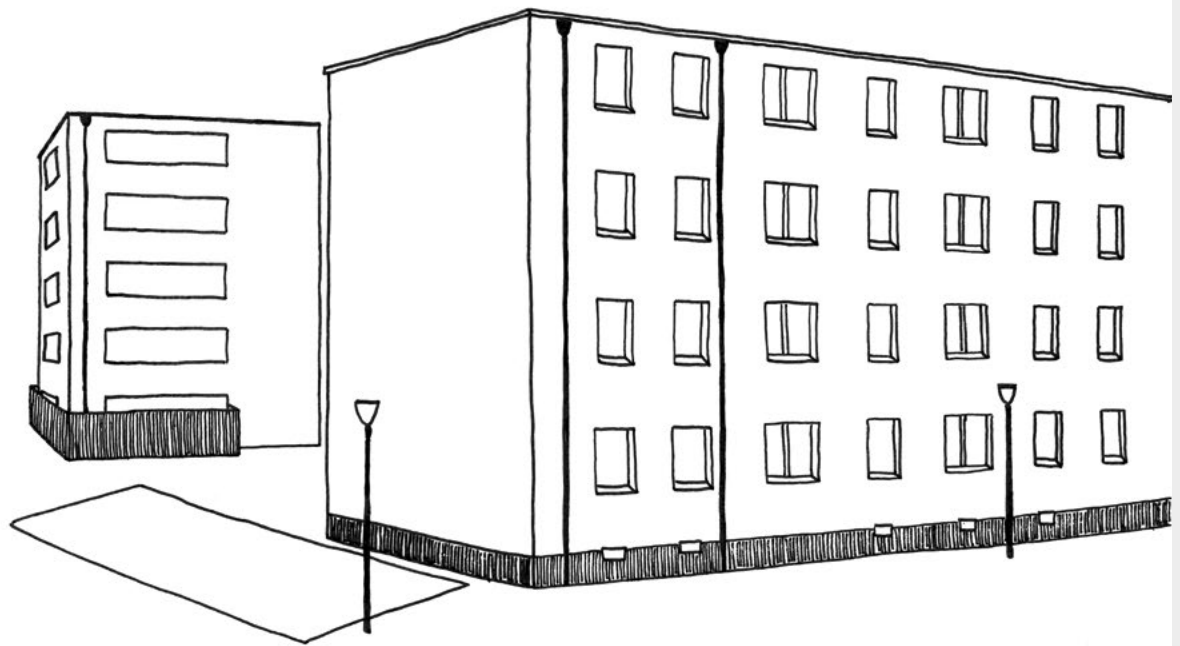
EIN GESPENST GEHT UM – DAS GESPENST DER ENTEIGNUNG

Im Juni 2019 machten Frankfurter Aktivist*innen anlässlich der Hauptversammlung des börsennotierten Immobilienkonzerns Deutsche Wohnen auf die bundesweite Kampagne „Deutsche Wohnen und Co. Enteignen!“ aufmerksam. Neun Menschen, als Geister verkleidet, trugen Schilder mit der Aufschrift „Enteignen“.

Mit dieser Protestaktion und einer Pressekonferenz vor der Hauptversammlung im Kongresszentrum Kap Europa im Frankfurter Gallus brachten sie die Möglichkeit einer Enteignung und Vergesellschaftung des Konzerns ins Spiel. Durch Vergesellschaftung kann die Wohnsicherheit der Mieter*innen langfristig gewährleistet werden. In Form einer Anstalt des öffentlichen Rechtes (AÖR) kann Wohnen demokratisch organisiert und kontrolliert werden. Auf kommunaler Ebene ist die Enteignung großer Wohnungs-

konzerne jedoch nicht umsetzbar, es bedarf der Landes- oder Bundesgesetzgebung. Die Aktion sah sich diesbezüglich in Solidarität mit der Initiative „Deutsche Wohnen und Co. Enteignen!“ in Berlin und allen anderen, die sich bundesweit gegen Mietenwahnsinn und Verdrängung wehren. Sie wollte auf mangelhafte Instandhaltung, überhöhte Nebenkostenabrechnungen, rücksichtslose Nachverdichtung, unsoziale Modernisierungsmaßnahmen und maximale Mieterhöhungen großer Wohnungsunternehmen wie Deutsche Wohnen oder Vonovia aufmerksam machen.

Für die Ausstellung wurden die neun Geister neu inszeniert.



WOHN-NOVIA ENTEIGNEN – WAS NUN?

Die Praktiken profitorientierter Wohnungsunternehmen führen deutschlandweit dazu, dass die durchschnittlichen Mietpreise stetig steigen. Eine Möglichkeit, dieser Entwicklung entgegenzutreten, ist die Vergesellschaftung von Wohnraum nach Art. 15 des Grundgesetzes, welcher dadurch in Gemeineigentum übergeht. Aktivist*innen von „Deutsche Wohnen und Co. Enteignen!“ machten in einer bundesweiten Kampagne auf diese Möglichkeit aufmerksam und bekamen die Unterstützung von 1 Million Bürger*innen.

In einem Gedankenspiel möchten wir dazu anregen, sich mit Vergesellschaftung auseinanderzusetzen: Das private Wohnungsunternehmen Wohn-Novia ist Eigentümerin der Siedlung Knorrstraße im Gallus und wird nun vom Land Hessen enteignet. Das Land über-

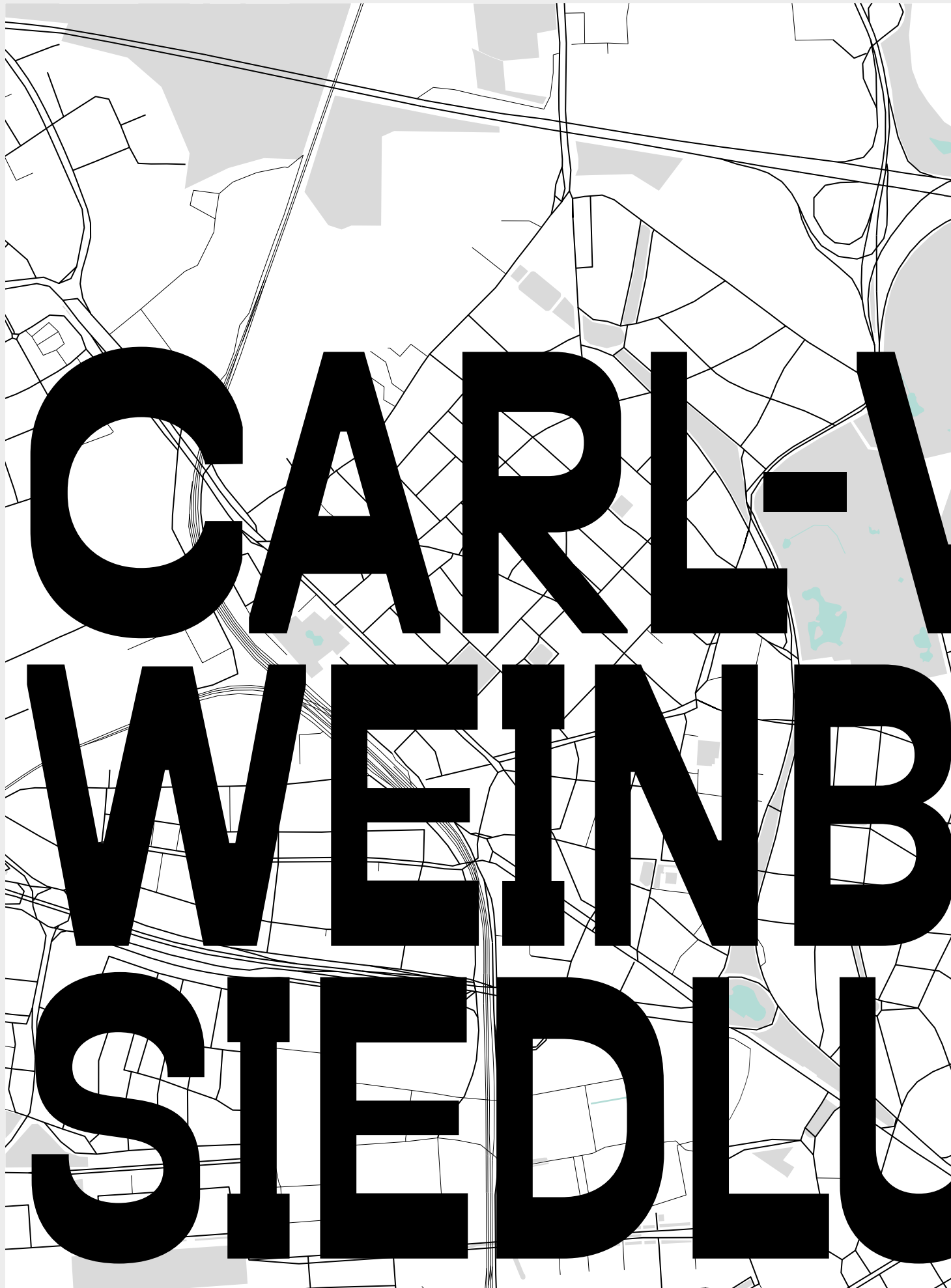
gibt die Gebäude an die Kommune. Die Stadt Frankfurt steht als nächstes vor der Frage, was mit den Wohngebäuden passieren soll. Sie bezieht die Bewohner*innen bei der Entscheidung mit ein. Einige Möglichkeiten sind in dem Flussdiagramm abgebildet. Wie würden Sie sich entscheiden? Zeichnen Sie Ihren Gedankengang in der Grafik ein, machen Sie Anmerkungen, notieren Sie weitere Ideen oder kommentieren Sie die Notizen der vorherigen Besucher*innen.

Das Gedankenspiel geht weiter: Die Mieter*innen dürfen über die Gestaltung der Wohngebäude in der Siedlung Knorrstraße bestimmen. Wie würden Sie die Dachterrassen nutzen? Was könnte auf den Parkplätzen stattfinden? Zeichnen Sie Ihre Utopien auf einer der Postkarten ein.

Wohn-Novia wird nach Art. 15 GG für das Gemeinwohl enteignet.

Was nun?





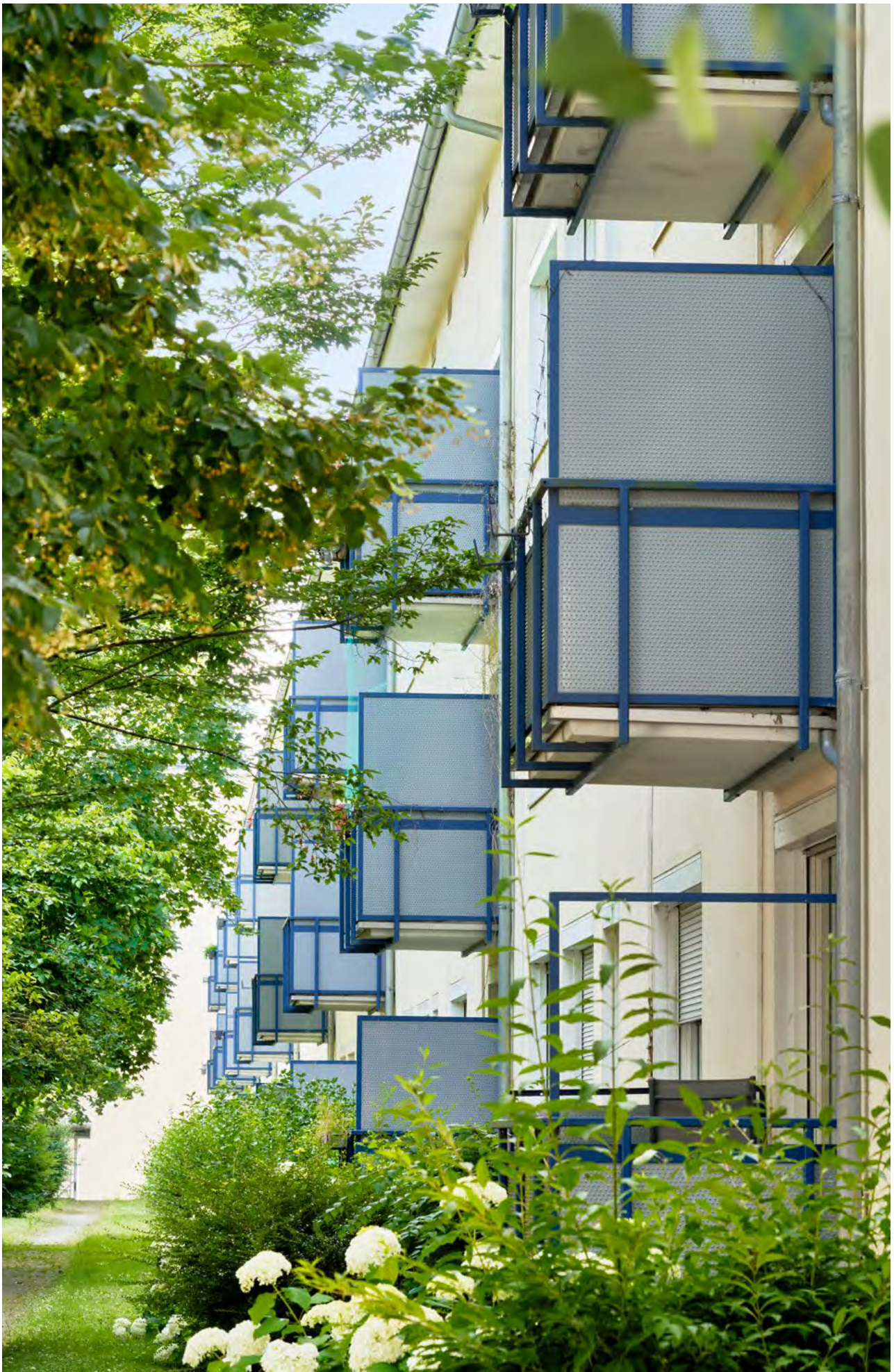
CARLE- WEINB STIEDLU



VON- BERG JUNG













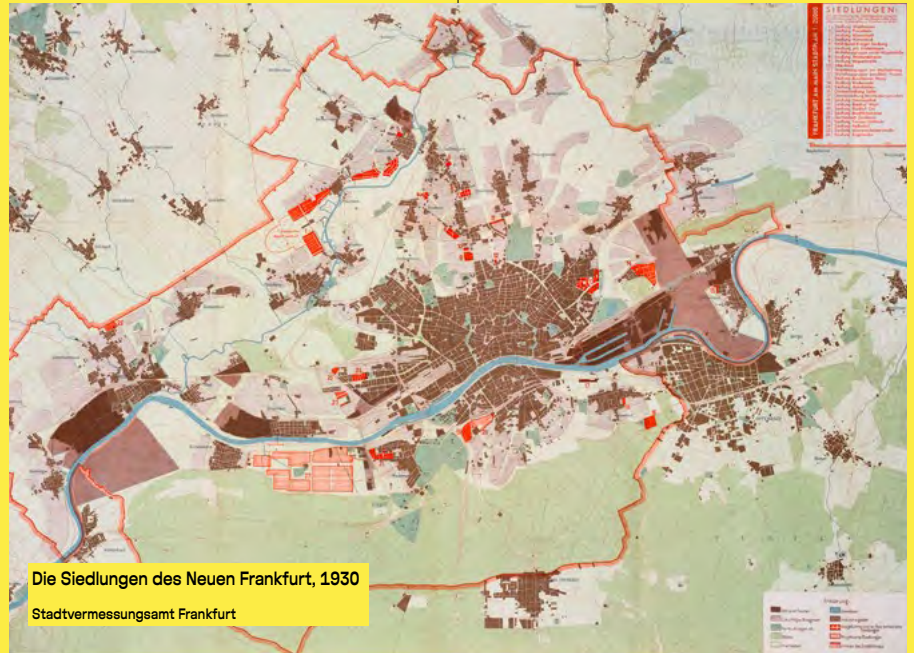


Die Hundswiese als Ort des politischen Protests

Institut für Stadtgeschichte Frankfurt am Main, S7Z 1910-2, Fotograf unbekannt

1920er

Um der Wohnungsnot entgegenzuwirken, die lokale Industrie und das wirtschaftliche Wachstum der Stadt zu sichern, ernannte Oberbürgermeister Ludwig Landmann 1925 Ernst May zum Baustadtrat. Zusammen mit einem Team unterschiedlicher Architekt*innen und Planer*innen entstanden in fünf Jahren rund 15.000 Wohnungen. Diese verteilten sich auf 24 Siedlungen, darunter die Miquelstrasse (heute Carl-von-Weinberg Siedlung), und mehrere Wohnhausgruppen. Oft wurden die Siedlungen auf vorher unbebauten Grundstücken, der sogenannten grünen Wiese, gebaut. Der Erfolg des Stadtentwicklungsprogramms Neues Frankfurt basierte auf dem klaren politischen Bekenntnis zum modernen Städtebau und der Gemeinwohlorientierung. Entgegen der politischen Zielsetzung waren die Mieten der neu errichteten Wohnungen jedoch für die unteren Einkommenschichten meist nicht bezahlbar.



Die Siedlungen des Neuen Frankfurt, 1930

Stadtvermessungsamt Frankfurt



Blick von der Hundswiese gegen den Taunus

Carl Abt., 1901, HMF C18787



Freizeitaktivitäten auf der Hundswiese

Institut für Stadtgeschichte Frankfurt am Main, S7V0 Nr. 1562, 1928, Gottfried Vömel

„Schafft uns Wohnungen, die, wenn auch klein, doch gesund und wohnlich sind und liefert sie vor allem zu tragbaren Mietsätzen“

Ernst May 1930

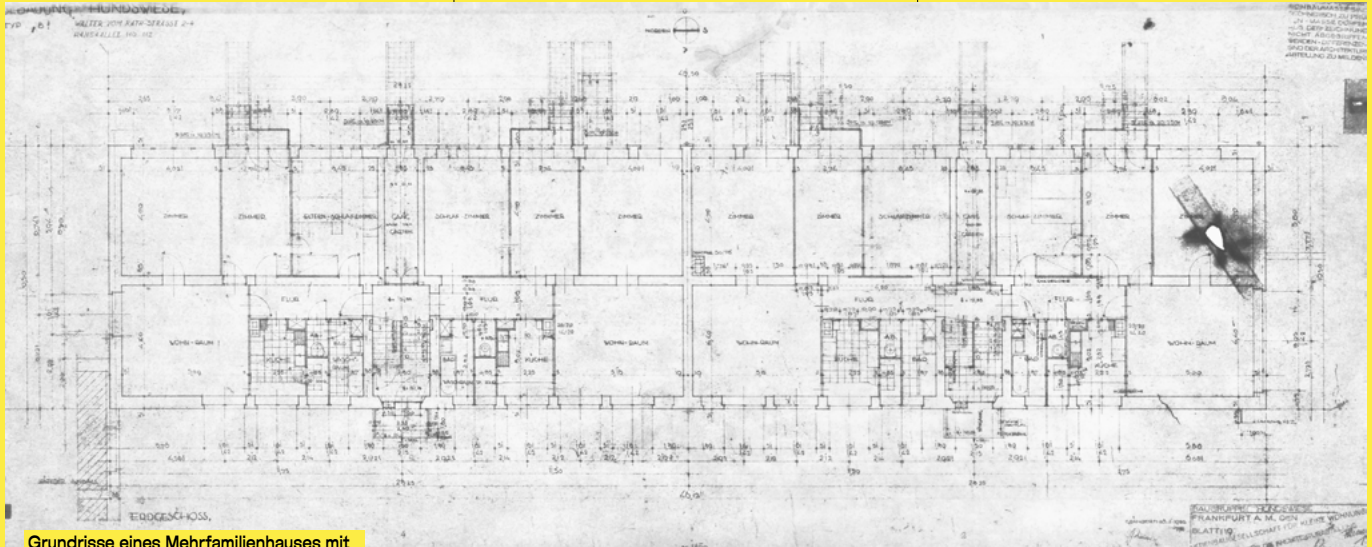
Der Siedlungsbau des Neuen Frankfurt orientierte sich an den drei Grundprinzipien des Städtebaus der Moderne: **Licht, Luft und Sonne**. Jede*r sollte eine gut belichtete und belüftete Wohnung, Zugang zu Freiflächen und Anbindung an den Nahverkehr haben. Im Gegensatz zum Prunk der Kaiserzeit waren die neuen Häuser schlicht und einfach gestaltet. Die standardisierten Wohnungen wurden größtenteils für die sogenannte Normalfamilie mit drei Kindern gebaut.



Die Siedlung Miquelstrasse

Alle Fotografien auf dieser Seite: Max Gölner, um 1930, HMF

Die ursprünglichen Pläne für die Siedlung mit rund 1.200 Wohnungen, einem Altersheim und einer Haushalts- und Gewerbeschule konnten aufgrund der Weltwirtschaftskrise 1929 nicht umgesetzt werden. Die ersten 197 Wohnungen zwischen Eschersheimer Landstraße und Hansaallee errichtete die kommunale Frankfurter Aktienbaugesellschaft für kleine Wohnungen.



Grundrisse eines Mehrfamilienhauses mit Vierzimmerwohnungen in der Siedlung

Institut für Stadtgeschichte Frankfurt am Main, S8-DA Nr. 450, 1930, Aktienbaugesellschaft für kleine Wohnungen



Luftaufnahme des Poelzig Bau, im Hintergrund erkennbar die Siedlung Miquelstrasse

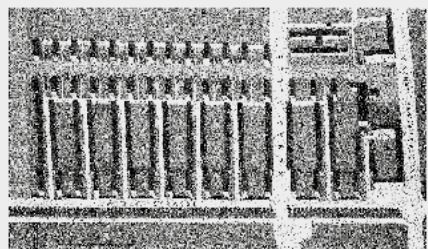
Fritz Brzoska, 1951, HMF Ph00570



Die Siedlung war für die besserverdienenden Angestellten der Zentralverwaltung des Chemiekonzerns I.G. Farbenindustrie vorgesehen. Die neu errichtete Hauptzentrale der I.G. Farben, ansässig im Poelzig Bau, lag in unmittelbarer Nähe zur Siedlung.

1930er

Mit der Machtübergabe an die Nationalsozialisten endeten 1933 alle Aktivitäten des Neuen Frankfurt. Die Siedlung an der Miquelstrasse wurde durch die Ludwigshafener Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft, das Werkswohnungsunternehmen des I.G. Farben-Konzerns, weitergebaut, von der Hansaallee bis zur Freseniusstraße.



| I. Bauabschnitt: 1933 | ZAHL DER WOHNUMMERN | | | | | Durchschnittswerte bei den Haupttypen für eine Wohnung | | | | | Zustellungen und Aufhänger zur Erleichterung d. Haushaltsführung |
|-----------------------|---------------------|----|----|----|---------------------|--|-------|-------|------------|------------|--|
| | 1 | 2 | 3 | 4 | Zusätzliche Wohnung | Wohnfläche in qm | Stube | Küche | Badezimmer | Wohnzimmer | |
| | 10 | | | | | 24 | 76 | 90 | | | Zustellungen mit Wasser- u. -Porzellan-Service, Fomel, Kachel |
| | | 62 | | | | 35 | 88 | 75 | | | |
| | | | 75 | | | 17 | | | | | |
| | | | | 24 | | 17 | | | | | |
| | | | | 26 | | 19 | | | | | |
| | | | | 19 | | 18 | | | | | Hauserf. Holzg. Plank. Kachel |
| | | | | 16 | | 16 | | | | | |

Siedlung Miquelstrasse

Das Neue Frankfurt. Internationale Monatszeitschrift für die Probleme kultureller Neugestaltung. 4. Jahrgang, 1930

1940er

Nach dem Zweiten Weltkrieg beschlagnahmten die Besatzungsmächte das gesamte Konzernvermögen der I.G. Farben aufgrund ihrer maßgeblichen Beteiligung und Bereicherung an den NS-Verbrechen und dem Holocaust. Dazu gehörten auch der Werkwohnungsbestand und damit diese Siedlung. Sie erlitt im Krieg nur geringe bauliche Schäden. Die Siedlung wurde zum Sperrgebiet erklärt und diente der Unterbringung von Angehörigen des Women's Army Corps. Das I.G. Farben-Gebäude war bis Mitte der 1990er Jahre europäisches U.S. Hauptquartier.



Gebäudeschäden in der Kallestraße, Ecke Miquelallee

Institut für Stadtgeschichte Frankfurt am Main, S7B Nr. 1998-5494_13, 1944, Fotograf unbekannt



Gedenkteller zum Kriegsende, mit dem Poelzig-Bau, ehemals I.G. Farben-Haus 1945

HMF X.2011.182_001

1950er

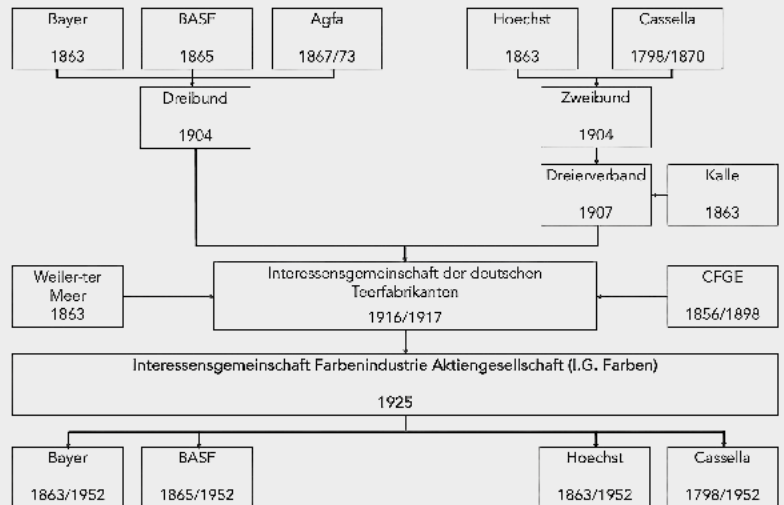
Nach der Rückgabe durch die Alliierten ging der westliche Teil der Siedlung in den Besitz der Hoechst AG über, einer der vier Nachfolgesellschaften der I.G. Farben. Die Siedlung wurde nach dem jüdischen Mäzen und Konzernchef der Cassella-Werke, Carl von Weinberg, umbenannt.

Die Wohnungen wurden zunächst nur an leitende Angestellte der Hoechst AG vermietet. Aufgrund der zentralen Lage und dem hohen Ausstattungsstandard waren sie sehr beliebt. Die Bewerber*innen mussten einen Nachweis ihrer Leistungen im Unternehmen vorlegen; die Vergabe erfolgte unter Berücksichtigung der Familienverhältnisse und Dringlichkeit. Verheiratete Paare mit Kindern wurden bevorzugt. Um den Aufstieg zu einem Weltmarktkonzern zu ermöglichen, betrieb die Hoechst AG eine umfassende betriebliche Personal- und Sozialpolitik, besonders im Wohnungsbau.

„Der Wohnungsbau ist einer der großen Schwerpunkte unserer betrieblichen Sozialpolitik. [...] Hoechst war immer bestrebt, humane Wohnungen zu bauen. [...]“

Erhard Bouillon, 1974. Vorstandsmitglied und Leiter des Personal- und Sozialwesens der Farbwerke Hoechst

Darstellung: Tabea Latocha



INDUSTRIEPARK HÖCHST – Einblicke in die Geschichte des Industriestandortes Höchst und die Entwicklung zum Industriepark Höchst, 2014

ABSCHIED VON HOECHST

Mit der Wende und dem Mauerfall 1989, der Wiedervereinigung 1990 und dem Zusammenbruch der UdSSR 1991 endete der lange Kalte Krieg der Nachkriegszeit. Der Freude über die Wiedervereinigung folgte wieder eine Krise, mit hoher Arbeitslosigkeit und dem anstrengenden Aufbau Ost. Die Unternehmen versuchten, dieser Krise mit einer anderen, globalisierten Ausrichtung ihrer Geschäftsmodelle zu begegnen. So fusionierten zahlreiche Pharmahersteller in Europa und Amerika Mitte der 1990er Jahre zu bisher ungeahnt großen Unternehmen.



Jürgen Dormann wurde 1994 neuer Vorstandsvorsitzender.

Aufbruch 94

1994 wurde Jürgen Dormann Vorstandsvorsitzender. Mit seiner „Aufbruch 94“ getauften Strategie begann der Umbau der Hoechst AG. Hoechst konzentrierte sich weltweit auf Pharma, Landwirtschaft und Chemie. Hoechst stieg aus Geschäftsfeldern aus, in denen das Unternehmen nicht weltweit führend war. Das Geschäft mit Textilfarbstoffen, das ursprüngliche Kerngeschäft der Farbwerke, der Keimzelle des Weltkonzerns Hoechst, wurde 1995 von Hoechst in das mit Bayer neu gegründete Gemeinschaftsunternehmen DyStar eingebracht. 1995 kaufte Hoechst das amerikanische Pharmaunternehmen Marion Merrell Dow und verwandelte sich von einem zentralisierten Konzern in eine Strategische Management-Holding. Als sichtbares Zeichen für den Bruch mit der Vergangenheit ersetzte Hoechst sein Logo mit „Turm und Brücke“ durch ein monochromes Quadrat. Und Dormann zog aus dem historischen Vorstandsgebäude in das Gebäude

F 821 auf der südlichen Mainseite.

Von Hoechst zu Aventis

Das Pharmageschäft wurde im neuen Unternehmen „Hoechst Marion Roussel“ zusammengefasst. Das Geschäft mit Spezialchemikalien wurde 1997 an das schweizerische Unternehmen Clariant verkauft. 1998 brachte Hoechst das verbliebene Chemiegeschäft in der Celanese AG in einem sogenannten „Spin-off“ an die Börse. 1999 fusionierte die Hoechst AG, die größtenteils nur noch aus dem Pharmabereich „Hoechst Marion Roussel“ und der Landwirtschaftstochter „Hoechst Schering AgrEvo“ bestand, mit dem französischen Unternehmen Rhône-Poulenc zu Aventis. Das neue Unternehmen wurde kurzzeitig zum am Umsatz gemessen zweitgrößten Pharmaunternehmen der Welt, doch in der Branche lagen Großfusionen weiterhin im Trend. Die Leitung der Pharmasparte von Aventis wurde in Frankfurt angesiedelt, die der Landwirtschaftsparte im französischen Lyon. Die Firmenzentrale zog nach Straßburg. Damit gab es Hoechst nicht mehr. Das sogenannte „Life Sciences“-Konzept hatte sich für Aventis schnell überlebt; 2001 verkaufte das Unternehmen die Agrochemie-Sparte „Crop Science“ an Bayer. Aventis selbst wurde 2004 von dem französischen Pharmaunternehmen Sanofi-Synthelabo übernommen.



1990er

Unter dem Motto „Hoechst Aufbruch 1994“ wurde der Konzern zu einer Management Holding umgestaltet. Dies führte zu erheblichen Protesten in der Belegschaft gegen Kosteneinsparungen, massenhafte Entlassungen und den geplanten Börsengang des Unternehmens. Die gemeinwohlorientierte Vermietung von Wohnungen wurde auf Gewinnorientierung umgestellt.

Bereits unter der Verwaltung durch die Hoechst AG war eine Sanierung der kompletten Siedlung geplant, die jedoch durch den späteren Verkauf der Wohnungen gestoppt wurde. Ein Bewohner berichtete, dass nur die Wohnungen in zwei Straßen renoviert wurden.

Die Hoechst AG verkaufte ihren Wohnungsbestand von über 9.000 Wohnungen an die Deutsche Wohnen, eine Tochter der Deutschen Bank. Dazu gehörten auch die Wohnungen in der Carl-von-Weinberg-Siedlung. Da die Hoechst AG beim Verkauf auf soziale Schutzklauseln verzichtete, erhöhte die neue Eigentümerin Deutsche Wohnen die Miete drastisch. Zudem investierte sie nicht mehr ausreichend in die Instandhaltung der Gebäude.

Bewohner*innen gründeten den Mieterbund Höchster Wohnen e.V., um sich gegen den Verkauf und die Mieterhöhungen zu wehren. Auch Mieter*innen der CvW-Siedlung waren darunter.

Trotz steigender Mietpreise verfällt die Siedlung zunehmend. Ausfallende Heizungen, feuchte Wände und Schimmel beeinträchtigen das Wohnen. Auch der Leerstand in der Siedlung nimmt zu.



Frankfurt: Ärger über Leerstand von Wohnungen im Westend

05.10.2021, 08:57 Uhr
Von: Christoph Manus



Die Deutsche Wohnen lässt in der Carl-von-Weinberg-Siedlung an der Miquelallee in Frankfurt rund 60 Wohnungen leer stehen. © ROLF OESER

Frankfurt - Obwohl Wohnraum in Frankfurt sehr knapp ist, lässt die Deutsche Wohnen in der Carl-von-Weinberg-Siedlung in Nähe der Goethe-Uni weiterhin in großem Umfang Wohnungen leer stehen. Wie das Unternehmen auf Anfrage der Frankfurter Rundschau mitteilt, sind inzwischen rund 60 der etwa 400 Wohnungen in der Siedlung ungenutzt. In der Nachbarschaft stößt das auf Unverständnis und Unmut. Zumal der Leerstand in der 30er-Jahre-Siedlung in den vergangenen Jahren sogar weiter gewachsen ist.

Mitte 2017 hatte die Deutsche Wohnen auf Anfrage berichtet, dass rund 20 Wohnungen in der Siedlung leer stünden. Im März 2018 war von mehr als 30 Wohnungen die Rede. Ende 2018 hieß es dann, man habe von Plänen zur Nachverdichtung Abstand genommen und werde Wohnraum, der für eventuelle Neubauten freigehalten worden sei, wieder vermieten.



Eine Stadt für alle! Frankfurt

2020er

Bewohner*innen und Aktivist*innen der wohnungspolitischen Initiative „Eine Stadt für alle! Frankfurt“ organisierten sich, um über die Probleme in der Siedlung zu sprechen und diese öffentlich zu machen.



Eine Stadt für alle! Frankfurt

EINLADUNG ZUR MIETERVERSAMMLUNG

KİRACILAR TOPLANTISINA DAVET
ПРИГЛАШЕНИЕ НА СОБРАНИЕ АРЕНДАТОРОВ
ZAPROSZENIE NA SPOTKANIE LOKATORÓW
دعوة لاجتماع المستأجرين

Liebe Mieter:innen der Carl-von-Weinberg-Siedlung,

habt auch ihr einen Brief von der „Deutsche Wohnen“ bekommen?
Am **Mittwoch, dem 7. Dezember 2022 um 18:15 Uhr** treffen wir uns
erneut für eine Mieter:innenversammlung. Es sind alle willkommen!

Wir wollen uns über die anstehende Modernisierung austauschen,
über die nächsten Schritte nach unserem Offenen Brief an die „Deutsche Wohnen“ sprechen und gemeinsam den Fernsehbeitrag „2 Zimmer, Küche, Abzocke“ (mit einem Mieter aus der Siedlung) schauen!

Wer nicht zur Versammlung kommen kann, aber Post von der „Deutsche Wohnen“ erhalten hat, kann uns eine Nachricht schreiben:

✉ carl-von-weinberg-siedlung@riseup.net



Sanierung in der Carl-von-Weinberg-Siedlung

Jens Gerber, 2024, HMF

Der börsennotierte Konzern Deutsche Wohnen, mittlerweile von Europas größtem Immobilienanbieter Vonovia übernommen, kündigte die energetische Modernisierung von 100 der insgesamt 400 Wohnungen an und führt diese bis heute durch.



[Redacted]

- per Boten -

Ihr Ansprechpartner
Kundenservice
Telefon
030 / 897 86-0
Fax
030 / 89786 - 1000
E-Mail
kfm-projektmanagement@deuwo.com
Berlin, 25.11.2022

Geplante Modernisierungs- und Erhaltungsmaßnahmen – Allgemeine Informationen

Vertragsnummer: [Redacted]
Vertragsnehmer: [Redacted]
Vertragsobjekt: [Redacted]

Sehr geehrter [Redacted]

hiermit möchten wir Sie über die bevorstehende Instandsetzung und Modernisierung des von Ihnen bewohnten Gebäudes und Ihrer Wohnung informieren. Ab März 2023 wird die Rhein-Main Wohnen GmbH umfangreiche Sanierungsmaßnahmen an/in Ihrer Wohnanlage durchführen.

Im Zuge dessen erfolgen u. a. die Modernisierung der Badezimmer, die Dämmung des Daches, die Dämmung der Außenwände, die Erneuerung der Fenster in den Wohnungen und Treppenhäusern sowie die Instandsetzung des Daches, des Treppenhauses und der Balkone.

Die Details der Maßnahmen und deren rechtliche Grundlagen werden in der beigefügten Ankündigung der Modernisierungs- und Erhaltungsmaßnahmen beschrieben.

Die Kosten für die Instandsetzungsarbeiten an Ihrer Wohnanlage werden vollständig durch die Rhein-Main Wohnen GmbH übernommen. Ausschließlich die Kosten der Maßnahmen, die die Wohnqualität nachhaltig erhöhen oder zu einer nachhaltigen Einsparung von Wasser und Endenergie in Ihrer Wohnanlage und Wohnung führen, werden im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften auf Ihre Miete umgelegt.

Im April 2023 gründeten aktive Mieter*innen und Aktivist*innen die „Mieterinitiative Carl-von-Weinberg-Siedlung“.



VONOVIA

Pressemitteilung

Vonovia modernisiert 105 Wohnungen in der Carl-von-Weinberg-Siedlung

- **Rund 17 Millionen Euro Investitionssumme**
- **Senkung des CO₂-Fußabdrucks um etwa drei Viertel**
- **Profil des Quartiers wird erhalten und stärker herausgearbeitet**

Frankfurt, 27.01.2023 - Nachdem die Deutsche Wohnen im Dezember die Modernisierung der Carl-von-Weinberg-Siedlung in Frankfurt angekündigt hat, gibt Vonovia nun den Startschuss für die Arbeiten. 105 Wohnungen sollen in der ersten Bauphase ab Ende Februar mit einem Aufwand von rund 17 Millionen Euro energetisch auf den neuesten Stand gebracht werden. Dadurch soll deutlich Primär- und Endenergie eingespart und der CO₂-Fußabdruck um über 75% reduziert werden. Auch Instandhaltungsmaßnahmen sind geplant. Insgesamt hat das Quartier circa 400 Wohneinheiten, die Vonovia in den nächsten Jahren mit einem Aufwand von rund 70 Millionen modernisieren möchte, sollten sich Förderlandschaft, Baukosten und Zinskosten wieder entspannen.

Konkret plant Vonovia eine Dämmung der Dächer, Fassaden und Kellerdecken sowie einen Austausch der Fenster und Außenlüren. Die Dachgeschosswohnungen erhalten größere Fenster für mehr Wohnqualität. Zudem erneuert das Wohnungsunternehmen die Dachabdichtung, renoviert die Treppenhäuser und setzt brand-schutztechnische Maßnahmen um.

Im Innenraum können sich die Mieterinnen und Mieter über neue und größere Bäder freuen. Die Wärmeversorgung soll in Zukunft nicht nur nachhaltiger, sondern auch deutlich sparsamer erfolgen.

Im Außenbereich möchte Vonovia den Charakter der 30er Jahre

Frust in der Carl-von-Weinberg-Siedlung

WESTEND Deutsche Wohnen soll Pläne für die maroden und leerstehenden Bauten vorstellen / Mieterversammlung geplant

VON MATTHIAS BITTNER

Die Farbe an der Balkonbrüstung ist abgeblättert. Teils schimmert verrostetes Eisen der Balkonkonstruktion durch. Der Rundgang durch die Carl-von-Weinberg-Siedlung entlang der Miquelallee gegenüber der Goethe-Uni ist kein schöner Anblick. Mieter:innen hatten Vertreter:innen des Ortsbeirates 2 (Bockenheim, Westend, Kuhwald) eingeladen, um sich ein Bild zu machen – zuvor hatten sie ihrem Ärger in zwei Sitzungen des Stadtteilparlaments Luft gemacht. „Die lassen das absichtlich verfallen“, wirft Hans Laske der Deutsche Wohnen, der die Blocks gehören, vor.

Hans-Jürgen Hammelmann von der Linke-Fraktion im Ortsbeirat widerspricht nicht. Er glaubt, Mieter:innen mit Altvträgen und einer günstigen Miete sollen vergraut und zum Auszug bewegen werden, damit bei Neuvermietungen höhere Mieten zu erzielen sind. Er vermutet sogar, dass die in den 1930er Jahren erbauten Wohnblöcke abgerissen werden sollen. Mit der Neubebauung liefse sich mehr Profit erwirtschaften.

Das aber ist Spekulation. Und das ist das Problem. Laut Laske kursieren wilde Gerüchte, was die Deutsche Wohnen mit den rund 400 Wohnungen plant. Von Renovierung und Aufstockung sei die Rede gewesen. Frage man nach, bekomme man keine Auskunft. Das sei unbefriedigend. Nicht nachzuvollziehen sei, warum 80 Einheiten aktuell leerstünden.

Conny Petzold von „Eine Stadt für Alle!“ – eine politische Initiative, die sich des Themas Wohnen und all seiner Probleme annimmt – regt eine Mieterversammlung an. Mieter:innen, Politiker:innen sowie Vertreter:innen der Deutsche Wohnen sollten ins Gespräch kommen. Die Vorbereitungen laufen, bisher scheitert es an geeigneten Räumen. „Es müssten Räume in der Nähe sein, weil ältere Mieter nicht so mobil sind“, sagt Petzold.

Wer helfen kann, kann an abg.kampagne@riseup.net eine Mail schicken. Für Freitag, 24. Juni, lädt die Gruppe zum kritischen Stadtrundgang zum Thema „Leerstand stoppen! Deutsche Wohnen, Vonovia und Co enteignen!“ ein. Treffpunkt ist um



Kein schöner Anblick: Bröckelnde Fassaden in der Carl-von-Weinberg-Siedlung.

HÄMMERSKI (2)



Mieter:innen und Ortsbeirat beim Rundgang an der Miquelallee.

14.30 Uhr an der Ecke Miquelallee/Hansaallee. Jessica Götz hält Petzolds Vorschlag für eine gute Idee, um die jeweiligen Positionen auszutauschen. Ihr Vater Rudolf, der auch in der Siedlung wohnt, stimmt zu. Fakten kämen hoffentlich auf den Tisch. Und man könne für sich anschließend eine Entscheidung fällen, ob man weiter in der Siedlung wohnen bleiben möchte oder sich anders orientiere.

Unabhängig von der Idee von „Eine Stadt für Alle!“ plant auch die Deutsche Wohnen eine Mieterversammlung. Das erklärt Gunnar Goldmann von der Unternehmenskommunikation auf Anfrage. Ein Termin steht noch nicht fest. Die Firmenvertreter:innen erwarten so Einiges. Denn die Mieter:innen der Weinberg-Siedlung sind frustriert von der „Hinhaltetaktik“. Robert Schieweck nervt der administrative

Aufwand. „Es wird nur auf Zwang und Drohung mit dem Anwalt reagiert oder wenn man einen Teil der Miete einbehält“, sagt er. Andere berichten, dass immer im Oktober angemahnt werden müsse, die Heizung anzustellen. Die funktioniere dann oft nicht, weil Ersatzteile fehlten. Dächer und Fassaden seien marode, Schimmel in den Wänden die Konsequenz. Zuletzt tat sich laut Laske aber etwas. Acht Wohnungen werden renoviert. „Ich halte das aber für Augenschwächer“, sagt er.

Laut Goldmann stehen aktuell 38 Wohnungen plus die Dachgeschosse leer. Zum 30. Juni sollen nun 15 Wohneinheiten übergeben werden, zwei weitere folgen kurz darauf, eine davon bezieht eine Familie aus der Ukraine. Marko Rosteck, stellvertretender Leiter Unternehmenskommunikation bei

der Deutsche Wohnen, hatte bereits im Mai gesagt, es sei keine Aufstockung und keine Luxusrenovierung geplant. Diese leerstehenden Wohnungen dienten als Ersatzwohnungen für Mieter:innen, die während der Sanierung ihre Wohnungen verlassen müssten. Im Frühjahr 2023 sollen die Renovierungen an mehreren Zeilen starten. Aufgrund der angespannten Marktsituation im Baugewerbe müsse der Zeitplan aber noch unter Vorbehalt gestellt werden, bittet er die Mieter:innen um etwas Geduld.

Für Freitag, 24. Juni, lädt die Initiative zum kritischen Stadtrundgang „Leerstand stoppen! Deutsche Wohnen, Vonovia und Co enteignen!“ ein. Treffpunkt ist um 14.30 Uhr an der Ecke Miquelallee/Hansaallee.



Versammlung

Eine Stadt für alle! Frankfurt

Vonovia kündigt an, bald auch die anderen Straßenzüge energetisch zu sanieren. Dies wirkt sich auf die Mietpreise aus: Bei einer 70-Quadratmeter-Wohnung erhöht sich der monatliche Mietpreis nach Abschluss der Modernisierungsmaßnahme um etwa 200€. Dies entspricht einem Anstieg der Wohnkosten um knapp 30 Prozent.



Roxane Raphael

MEINE ZUKUNFT?

Ich bin Schülerin und wohne mit meiner Familie in der Carl-von-Weinberg-Siedlung. Sie liegt mitten in der Stadt und ist sehr gut angebunden. Dank der öffentlichen Verkehrsmittel komme ich schnell zur Schule, aber auch zu Freund*innen in ganz Frankfurt. Um mein Zuhause herum herrscht das übliche Großstadtchaos. Trotzdem ist die Umgebung schön. Parks und Spielplätze sind schnell erreicht. Der Campus Westend der Goethe-Universität vor unserer Haustür bietet mir eine Zukunft. Wir wohnen hier schon lange und die Siedlung bedeutet mir viel.

In meinem Beitrag zeige ich die Vorteile der Siedlung für mich. Was ich nicht zeige ist, dass wir immer mehr Miete bezahlen, obwohl die Gebäude von Schimmel befallen sind. Das stellt uns Mieter*innen vor die Entscheidung

zwischen Lebensqualität in der Großstadt und hohen Mietpreisen verbunden mit einem Risiko für unsere Gesundheit.

Ich als Teil der Gesellschaft frage mich, wem wir die Macht über den Immobilienmarkt und somit die Gestaltung der Siedlung überlassen? Die Folgen des Machtmonopols auf dem Immobilienmarkt sind Preise für Häuser, die weit über ihren eigentlichen Wert hinausgehen. Ich habe eine Frage: Wie kann und sollte die Politik für Gerechtigkeit auf dem Wohnungsmarkt sorgen?





Petra R. SCHIMMELWOHNUNGEN

Schimmelerlebnis als Folge langjährig fehlender Instandhaltung: Im Treppenhaus herrscht ein äußerst unangenehmer Geruch. Im zweiten Stock stehen die Türen zu beiden Wohnungen offen. In den Räumen: Wasserschäden an den Wänden, Decken und Böden, großflächiger Schimmel, Pilze ragen aus der Decke. Der Geruch wird unerträglich. Flucht.

Hintergrund: Das Dach war jahrelang undicht. Regenwasser drang ein. Als stinkende Brühe strömte es an der Hauswand runter in den Boden, floss durch Lüftungsöffnungen ins Haus. Die Nässe stieg in den Keller und von dort die Wände hoch. Wasser und Schimmel gleichzeitig von oben und unten. Von den bröckelnden Balkonen fielen ganze Fassadenteile wie Fall-

beile herunter. Die Balkone sind nur eingeschränkt nutzbar, aber trotzdem rechtlich als Zuschlag auf die Miete anrechenbar. In der Mietspiegeltablette sind diese Mängel nicht aufgeführt. Daher sind der volle Mietpreis und starke Mieterhöhungen im unsanierten Gebäude zulässig. Eine Minderung wird abgelehnt.

Im Kontext der Sanierungsmaßnahmen in unserer Siedlung fanden Informationsveranstaltungen statt. Als Mieterin wurde mir der Zutritt dazu verwehrt. Begründung: Wir seien NICHT BETROFFEN.





Anonym SCHILDERWALD

Ich wohne in einer Wohnung umgeben von dem Grün einer wunderschönen Grünanlage. Das hätte ich früher gesagt, doch das sieht jetzt anders aus: Von dem Grün sind nur noch zersplittertes Holz, kahle Baumstümpfe und trauriges Gras übriggeblieben. Dabei war es so schön hier: schöne Büsche, majestätische Bäume und farbenfrohe Blumen. Manchmal hörte man die Rotkehlchen, Meisen und Amseln singen. Ich sah die Kleiber klettern, die Saatkrähen schreiten, die Krähen krächzen, die Tauben hocken, die Habichte glotzen, die Spatzen flattern, die Stare suchen und die Grün- und Buntspechte klopfen. Auch Katzen, nicht zu vergessen die Igel und Insekten waren immer wieder zu sehen.

Jetzt schaue ich auf die traurigen Baumstümpfe der damals so schönen und großen Bäume, wo

die Eichhörnchen Fangen zu spielen schienen. Besonders die Erinnerung an den prachtvollen Blauglockenbaum und die große Esche mit der rauen Rinde tun mir im Herzen weh. Gefällt lagen sie auf dem Boden.

Hinterlassen wurden uns stattdessen Schilder, ein ganzer Wald!

VONOVIA



320
Sperrmüll
abladen verboten!

VONOVIA



Hunde bitte an der Leine führen! 439
Dieses Grundstück
ist kein Hundeklo!



Goethe-Universität Frankfurt*

BILDUNG UND ERZIEHUNG IM NEUEN FRANKFURT – EINE SPURENSUCHE

Welche pädagogischen und erzieherischen Absichten hatten die Stadtplaner*innen in den 1920er Jahren? Welche sind heute noch von Bedeutung? Und welche Rolle spielt dabei der Siedlungsbau und die Architektur? Mit diesen Fragen haben wir uns in einem Seminar zur Geschichte von Bildung und Erziehung im Stadtplanungsprogramm Neues Frankfurt befasst.

Mit Hilfe verschiedener pädagogischer Theorien haben wir uns das Stadtplanungsprogramm insgesamt, dessen Selbstdarstellung und Rezeption angesehen. Dabei nahmen wir auch Planungen und Entwürfe für Kinder und Jugendliche in den Blick. Wir haben das Konzept von Familie und Care-Arbeit am Beispiel der Frankfurter Küche kritisch hinterfragt. Erinnerungsbildende Aspekte thematisierten wir

anhand des Bezuges zwischen Frankfurt und Auschwitz. Unsere Ergebnisse zeigen, dass pädagogische Absichten im Siedlungsbau Ideen von gesellschaftlicher und politischer Veränderung durch Architektur enthalten.

Diese Spurensuche ist nur der Anfang, zeigt aber, dass eine Auseinandersetzung mit dem Neuen Frankfurt auch ein pädagogisches und erziehungswissenschaftliches Thema sein kann.

*Wiebke Aurand, Philipp Bausum, Julia-Marie Eichler, Tim Gernandt, Roya Hashemi, Nora Höfler, Adam Jari, Jasmina Lüdtke, Zehra Özkurt, Susanne Thimm, Yannik Vankadari, Leni Zepke

SOZIALE DIMENSIONEN DER SIEDLUNG DAMALS UND HEUTE

Die Versorgung in der Siedlung sollte durch Geschäfte vor Ort sichergestellt werden. Unsere Spur zeigt sowohl den Kolonialwarenladen als auch den heutigen Kiosk in der Siedlung. Der Kolonialwarenladen hat eine globale Dimension und ruft Kritik an kolonialer Ausbeutung hervor. In Vergangenheit und Gegenwart trugen und tragen Architektur und soziale Infrastrukturen dazu bei, das Miteinander zu verbessern und die Versorgung zu sichern.

DAS NEUE FRANKFURT ALS MARKE?

Die Vision: Das Zusammenspiel von Architektur, Design und Gemeinschaft als Gesellschaftsentwurf soll auch erzieherisch wirken. Angeregt von erziehungswissenschaftlicher Literatur haben wir untersucht, ob das Neue Frankfurt Aspekte einer Marke enthält. Dazu gehört die Zeitschrift „Das Neue Frankfurt“, aber auch das neue Stadtwappen nach dem Entwurf von Hans Leistikow. Im Ergebnis kann das Neue Frankfurt als erfolgreiche Markenbildung verstanden werden. Diese stellt bis heute einen wichtigen Bezugspunkt der fortschrittlichen Stadtentwicklung dar.

DER ALLTAG VON KINDERN UND JUGENDLICHEN IN DER SIEDLUNG

Zu unserer pädagogischen Spurensuche gehörte auch das Leben von Kindern und Jugendlichen in den Jahren von 1925–30. Unsere Fragen lauteten: Wie viele Kinder haben in der Siedlung gewohnt und wie sah ihr Alltag aus? Gab es Einrichtungen für Kinder, zum Beispiel Kindergärten und Krippen? Haben die Kinder die nahegelegene neue Holzhausenschule besucht? Für andere Siedlungen des Neuen Frankfurt gibt es viele Materialien und Quellen, wie die Auswahl der Bilder zeigt. Über die Siedlung Miquelstrasse konnten wir jedoch keine Informationen zu diesen Fragen finden.

ZWISCHEN IDEAL UND REALITÄT: DIE FRAU IN DER FRANKFURTER KÜCHE

Die Frankfurter Küche sollte die Frauen entlasten. Die Wiener Architektin Margarete Schütte-Lihotzky entwarf sie, um Hausarbeit zu optimieren: kurze Laufwege, funktionale Ausstattung und schnelle Handgriffe. Die Skizze veranschaulicht die zurückgelegten Schritte. Die Schütte verdeutlicht innovative Vorratshaltung und effiziente Arbeitsabläufe. Doch entlastete die Küche wirklich? Kritik von arbeitenden Hausfrauen blieb: klein, ungewohnt, vereinzelt. Fortschritt oder Einengung? Unsere Objekte laden zum Nachdenken ein.

I.G. FARBEN UND AUSCHWITZ

In der Geschichte der Siedlung Miquelstrasse gibt es auch Verbindungen zur NS-Zeit. Die Siedlung sollte Wohnraum für die Angestellten der I.G. Farben bieten. Der Konzern plante und baute in der Stadt Auschwitz eine große Chemiefabrik. Dazu wurden Menschen in einem eigenen Konzentrationslager im benachbarten Ort Monowice – Auschwitz-Monowitz – gefangen genommen und zum Bau der Fabrik gezwungen. Primo Levi war einer dieser Gefangenen. Er verarbeitete seine Zeit dort in dem Buch „Ist das ein Mensch?“.

DIE I.G.-BEREITSCHAFTSSIEDLUNG IN AUSCHWITZ

Auch in der Stadt Auschwitz, heute Oświęcim, bot die I.G. Farben ihren Angestellten Wohnraum, die dort in der Chemiefabrik arbeiteten. Dafür bauten sie die sogenannte Bereitschaftssiedlung, die bis heute steht. Auschwitz sollte zur einer „deutschen Musterstadt“ werden und die Ansiedlung der Chemieindustrie vor Ort war dabei zentral. Bisher ist noch unklar, ob die Siedlungen in Auschwitz und in Frankfurt von der gleichen Wohnungsbaugesellschaft der I.G. Farben gebaut wurden. Die Vermutung liegt nahe, auch wenn dort jeweils andere Architekten tätig waren.

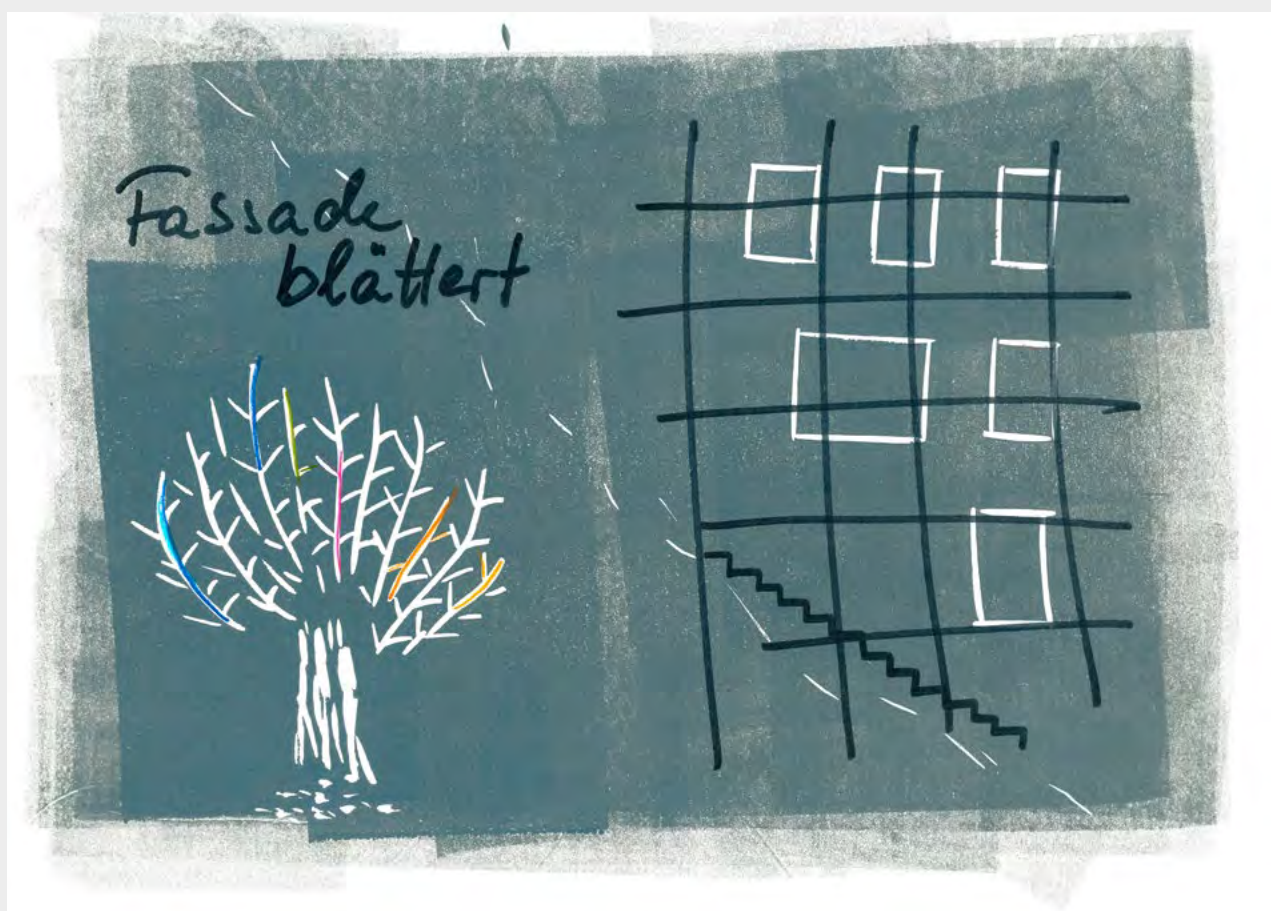


Eine Stadt für alle! Frankfurt & Mieter*inneninitiative Carl-von-Weinberg-Siedlung PROTEST ORGANISIEREN

Zusammen ist man weniger allein. Das gilt insbesondere dann, wenn man sich von der Vermieterin ungerecht behandelt fühlt. Protest zu organisieren erfordert viel Arbeit und Ressourcen. Aktivist*innen von „Eine Stadt für alle! Frankfurt“ haben deswegen die Bewohner*innen der Carl-von-Weinberg-Siedlung unterstützt. Die stadtpolitische Initiative setzt sich gegen ungerechte Verhältnisse auf dem Wohnungsmarkt ein.

Seit Herbst 2021 haben wir uns regelmäßig getroffen, um Probleme im Alltag der Mieter*innen zu besprechen. Wir haben die zahlreichen Mängel in der Siedlung in einer Liste zusammengetragen und Briefe an die Eigentümerin Vonovia geschrieben. Wir haben den Ortsbeirat und das Amt für Wohnungswesen informiert und mit der Presse gesprochen, was zu zahl-

reichen Medienberichten führte. Als im Frühjahr 2023 die Modernisierung angefangen hat, formulierten wir Forderungen für eine sozialverträgliche Sanierung. Auch mit anderen Mieter*inneninitiativen haben wir uns vernetzt. Über die Jahre sind viele hundert Seiten Protokoll und eine Fülle an Protest-Material entstanden, das wir hier zeigen.



Gabriele Klieber

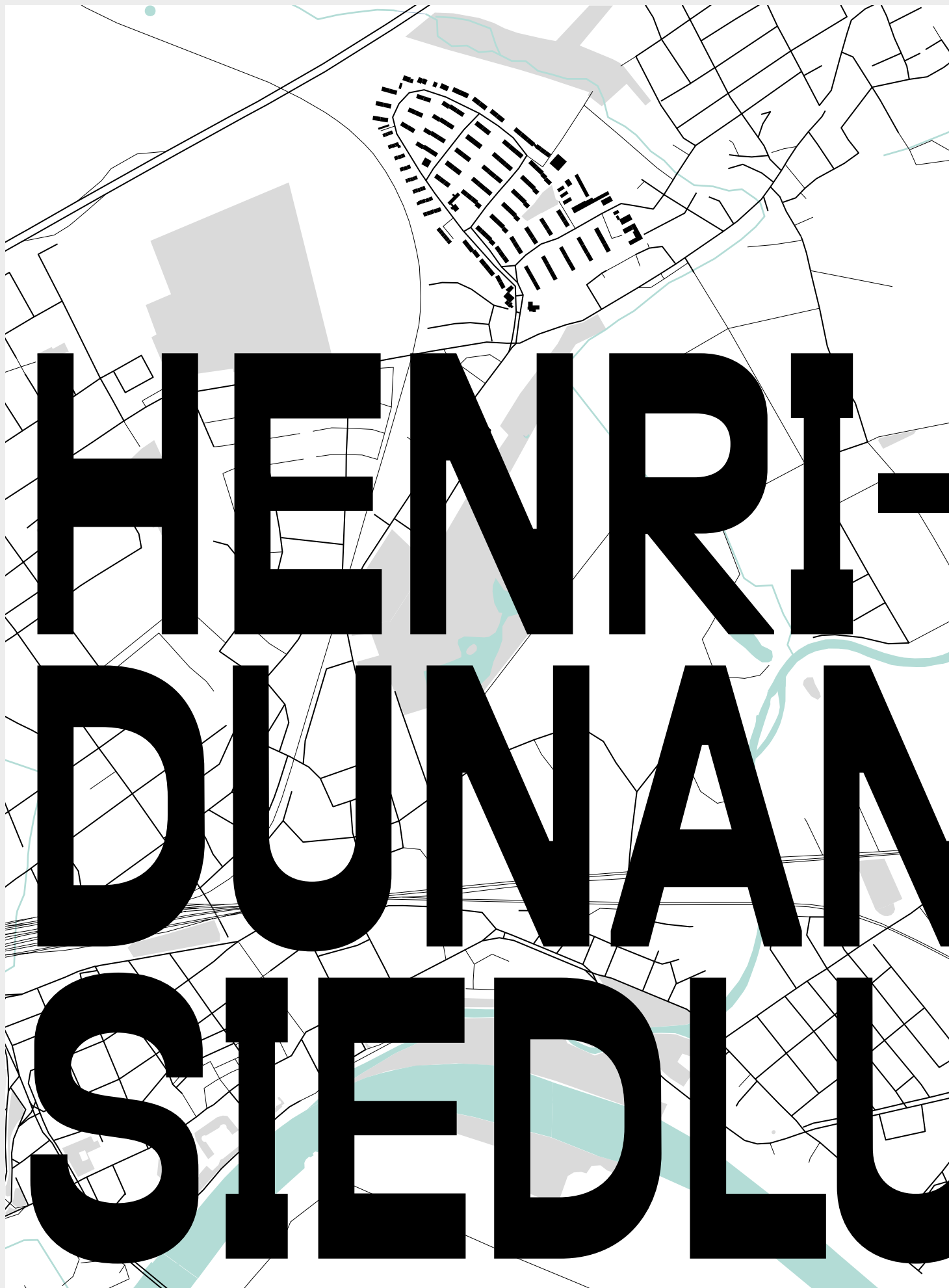
VOM WOHNEN IN EINER IKONE

Unsere fast 100 Jahre alte Siedlung Höhenblick steht unter Denkmalschutz. Sie entstand im Rahmen des Neuen Frankfurt in bester Wohnlage im Stadtteil Ginnheim und war für höhere Beamte und Angestellte der Stadt Frankfurt gedacht. Heute leben sehr unterschiedliche Menschen in den hellen, luftigen Wohnungen: Familien, Einzelpersonen, Paare.

Inzwischen hemmen hohe Schutzwände des Schienenverkehrs den Blick auf die Römerstadt. Allerdings gestatten die Gemeinschaftsterrassen der Wohngebäude einen grandiosen Blick in den Taunus. Diese waren bis vor kurzem allen Mieter*innen zugänglich. Inzwischen wurden Baugerüste aufgestellt und die denkmalgeschützten Begrenzungsgitter abmontiert. Wurden sie verschrottet? Wann stehen die Gemeinschaftsterrassen wieder zur Verfügung?

Im Frühling, wenn der Walnussbaum erwacht oder im Sommer, wenn der wilde Flieder blüht? Sind die Sanierungsmaßnahmen bis dahin abgeschlossen? Offene Fragen, die bei langjährigen Mieter*innen Ratlosigkeit hinterlassen. Im Treppenhaus finden nachbarschaftliche Gespräche statt, wie es weitergehen könnte. Viele Spekulationen aufgrund fehlender Kommunikation mit der Vermietungsgesellschaft.

In meinen Linoldrucken kommentiere ich humorvoll die Herausforderungen der Sanierung im Denkmalschutz für die Bewohner*innen.





IT. JUNG



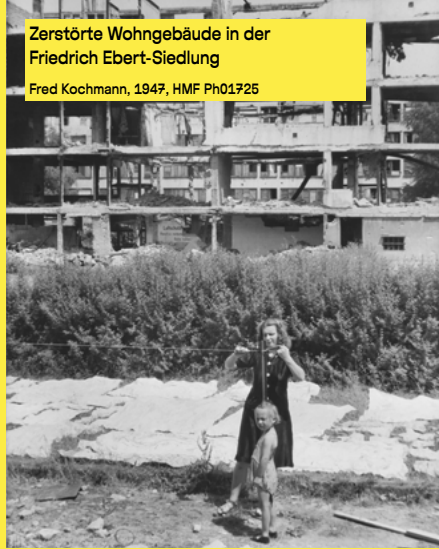






1950er

Um die Wohnungsnot nach dem Zweiten Weltkrieg zu beheben, wurden bis 1955 in Frankfurt rund 56.000 neue Wohnungen gebaut, viele davon für Arbeiter*innen und Angestellte. Die Bundesregierung förderte den Sozialwohnungsbau mit Zuschüssen und Darlehen.



Zerstörte Wohngebäude in der Friedrich Ebert-Siedlung
Fred Kochmann, 1947, HMF Ph01725



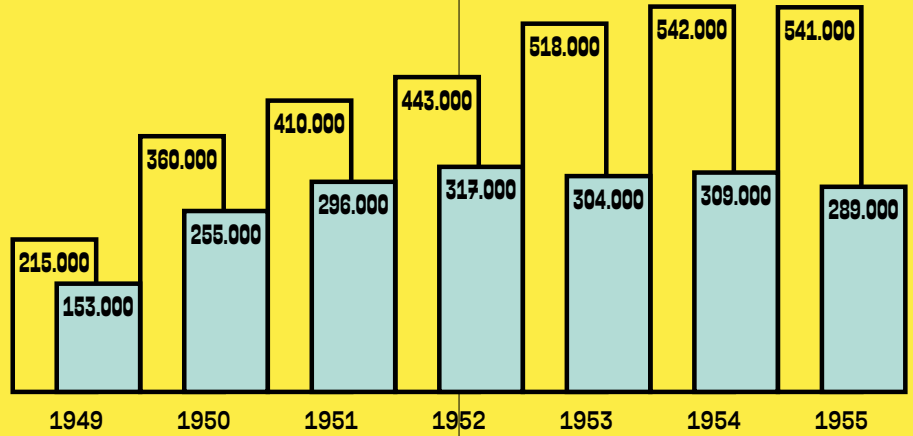
Erdölspaltanlage der Hoechst AG
Landesbildstelle Hessen, 1964, HMF Ph06053

1960er

Ab 1960 gehörte die GEWOBAG zur Unternehmensgruppe Neue Heimat. Die Neue Heimat war eine Tochtergesellschaft des Deutschen Gewerkschaftsbundes und das größte gemeinnützige Wohnungsunternehmen Westdeutschlands. Ab 1954 leitete der ehemalige Stadtbaurat Ernst May die Planungsabteilung der Neuen Heimat.

Umfang der Bautätigkeit in der BRD 1949–1955

Neubauwohnungen
 Neubau von geförderten Wohnungen



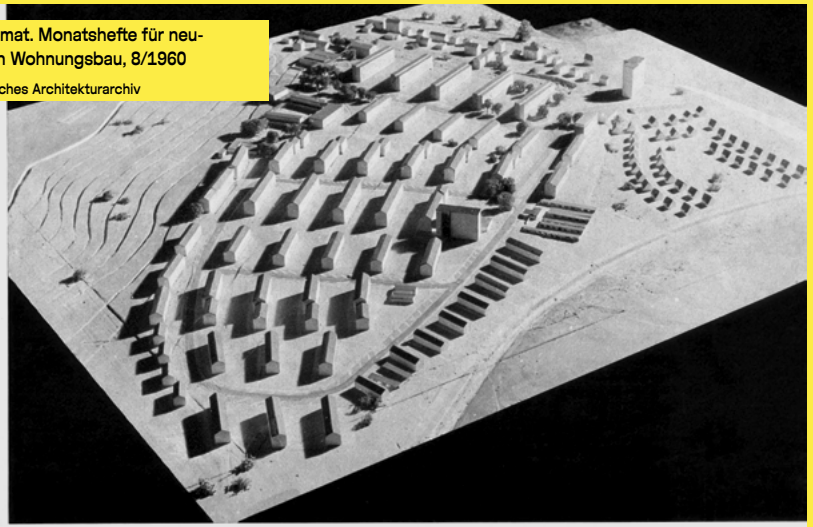
Wohnungsbau in Sossenheim
Kramer-Photo, 1963, HMF Ph14857,5

In Sossenheim entstanden mehrere Großsiedlungen. Der Stadtteil sollte eine Wohngemeinde für die Angestellten des Chemieunternehmens Hoechst AG werden.

In der Siedlung „Sossenheim Nord-West“ plante die Frankfurter Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsbaugesellschaft mbH (GEWOBAG) den Bau von 1.056 Sozialwohnungen, einem Altenwohnheim, einem Kindergarten und einer Schule. Mit einer Mischung aus Doppelhäusern und Geschossbauten mit Wohnungen unterschiedlicher Größe sollte die Siedlung für Alleinstehende und Familien attraktiv sein.

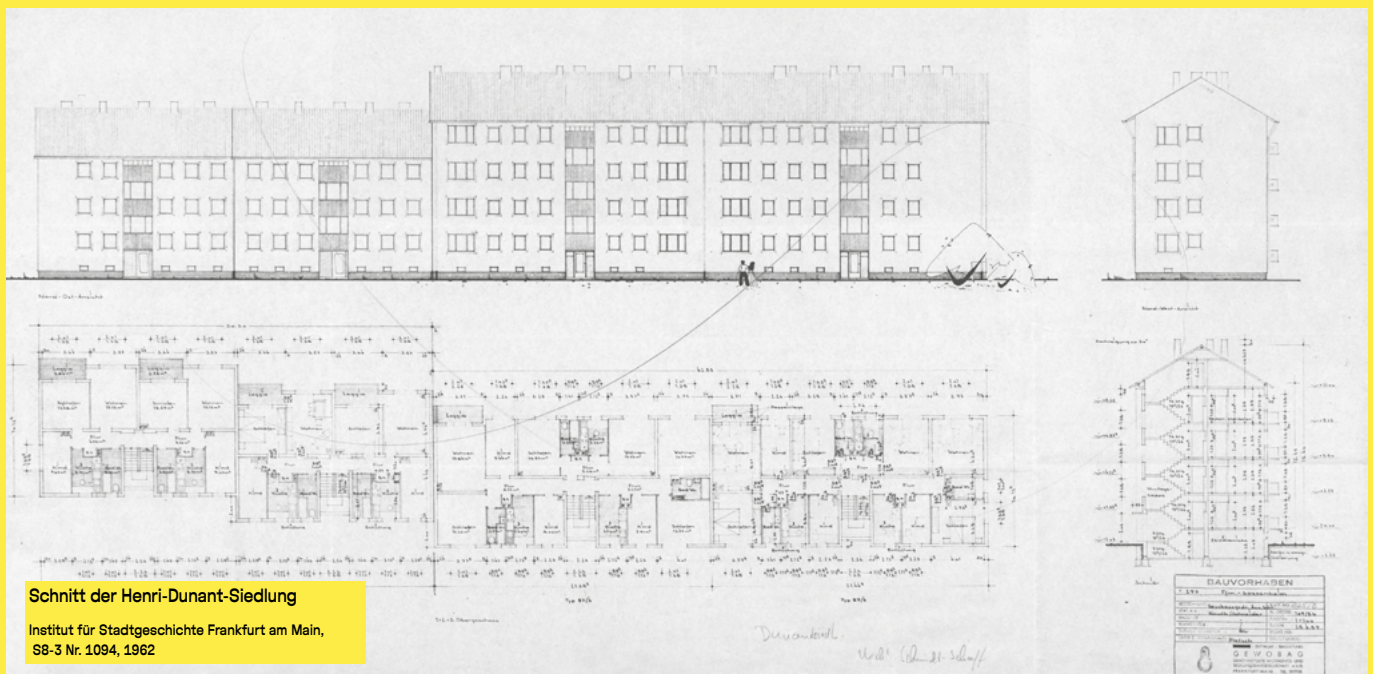
Laut der GEWOBAG sollten 50 Prozent der Wohnungen an „Flüchtlinge“ vergeben werden. Neben Heimatvertriebenen zogen viele Arbeitsmigrant*innen und Arbeiterfamilien in die Siedlung.

Neue Heimat. Monatshefte für neuzeitlichen Wohnungsbau, 8/1960
Hamburgisches Architekturarchiv



Modell der Wohnanlage „Sossenheim Nord-West“.
Model of the “Sossenheim Nord-West” housing estate.
Modèle de la colonie d’habitation «Sossenheim Nord-West».

Baugelände der Wohnanlage „Sossenheim Nord-West“. Im Hintergrund der Taunus.
Building-site of the “Sossenheim Nord-West” housing estate. In the background, the Taunus Mountains.
Terrain de construction pour la colonie d’habitation «Sossenheim Nord-West». Au fond, le Massif du Taunus.

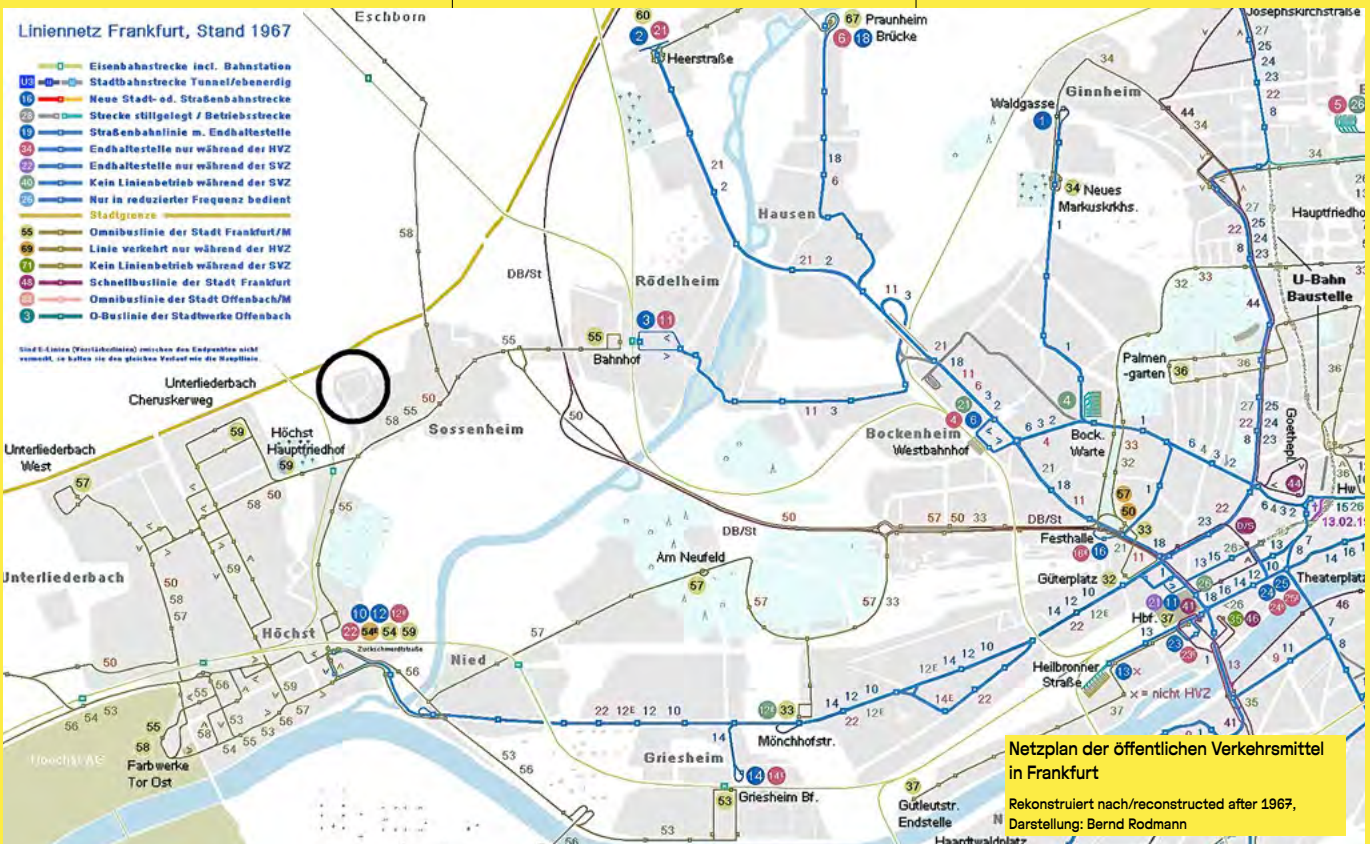


Schnitt der Henri-Dunant-Siedlung
Institut für Stadtgeschichte Frankfurt am Main,
SB-3 Nr. 1094, 1962



„Das ist eine trostlose, langweilige Siedlung aus phantasielos aufgereihten Häusern mit korridorartigen Grünflächen dazwischen. Das Gelände ist mit Häusern vollgestellt, mit großen und kleinen, ohne Beziehung zueinander, ohne Spannung zwischen bebauter und freier Fläche.“

Hermann Funke, Reihenhäuser aus der Schublade
 in: Die Zeit, 52/1962, 28.12.1962



Die standardisierten Reihenhäuser in der heutigen Henri-Dunant-Siedlung riefen Kritik hervor. Außerdem fehlte es an Infrastruktur: Bis 1968 gab es keine Nahverkehrs-Verbindung in den Sossheimer Ortskern oder in die Frankfurter Innenstadt.



Die GEWOBA-Siedlung in den 1960er Jahren
 Fotograf unbekannt, ca. 1967, Heimat- und Geschichtsverein Sossenheim e.V.

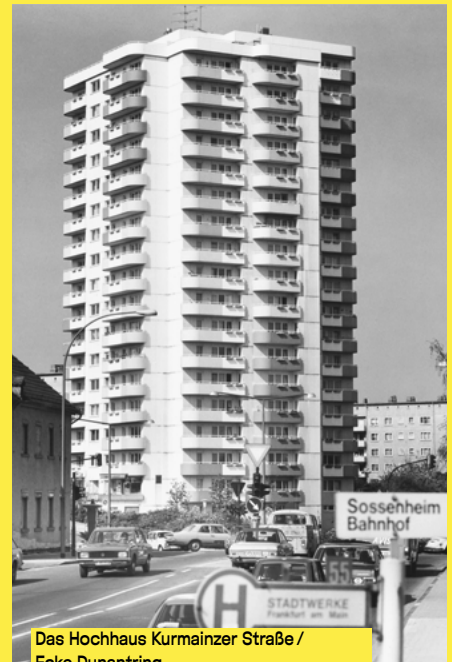


Postkarte aus Sossenheim

1968, Heimat- und Geschichtsverein Sossenheim e.V

1970er

Der Bau eines 16-stöckigen Hochhauses erweiterte die Henri-Dunant-Siedlung 1974 um 96 Wohnungen.



Das Hochhaus Kurmainzer Straße / Ecke Dunantring

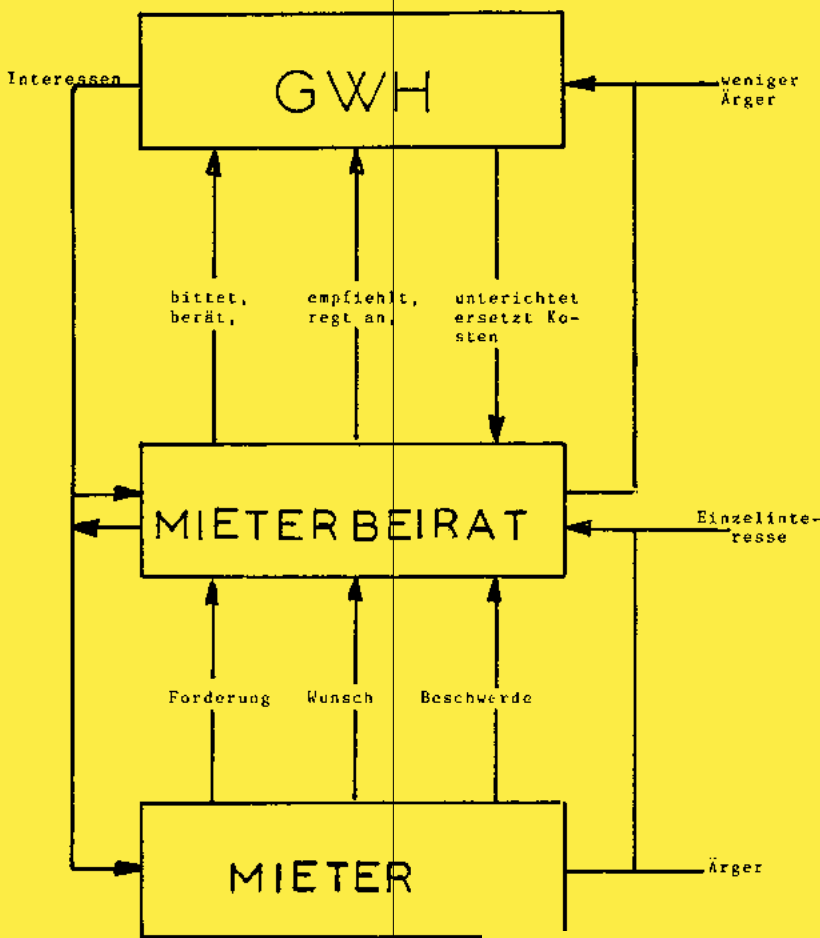
K. Meier-Ude, 1980, HMF Ph12417,6

Die Siedlung wurde 1969 nach dem Gründer des Roten Kreuzes, Henri Dunant benannt.



Luftbild der Neuen Heimat-Siedlung in Sossenheim

Institut für Stadtgeschichte Frankfurt am Main, S7FR Nr. 12455, 1975, Rudi Goebel



Organigramm zur Rolle des Mieterbeirats
Mieter helfen Mietern Frankfurt e.V., Jürgen Lutz

Die Neue Heimat rief einen Mieterbeirat ins Leben, der als Vermittler zwischen Vermieterin und Mieter*innen diene. Der Mieterbeirat in der Henri-Dunant-Siedlung durfte bei einigen Entscheidungen mitbestimmen, zum Beispiel über die Gestaltung der Außenanlagen.

„80 Prozent sind mit dem Wohnen dort zufrieden oder sogar sehr zufrieden. Kritik wurde vor allem an der Ausstattung und der Beheizung der Wohnungen geübt, ebenso am Zustand der Gebäude, hier vor allem bei den Fenstern und Hausfassaden.“

Ergebnis einer Bewohnerbefragung der Henri-Dunant-Siedlung durch die GEWOS
zitiert nach: Die meisten Bewohner der Dunant-Siedlung sind recht zufrieden, Höchster Kreisblatt, 27.8.1983

1980er

Der Skandal um die Neue Heimat offenbarte Korruption, Scheinfirmen und eine hohe Verschuldung des Konzerns. Nach und nach gingen die Teilunternehmen der Neuen Heimat insolvent. Die Unternehmensgruppe privatisierte rund 60.000 Wohnungen.



Protestplakat in der Henri-Dunant-Siedlung
Institut für Stadtgeschichte Frankfurt am Main, SFR Nr. 1704, 1986, Hubert Gloss



Die Henri-Dunant-Siedlung wurde an die Beteiligungsgesellschaft für Immobilien (BGI) des DGB verkauft. Sie plante, die Siedlung gewinnbringend weiterzuveräußern. Obwohl der Gewerkschaftsbund Versprechungen zum Schutz der Mieter*innen machte, sorgten sich viele um den Verlust ihres Dauerwohnrechts und der günstigeren Sozialmieten. Sie protestierten gegen den Verkauf.

Mitteilung der Neuen Heimat über den Verkauf der Siedlung

Institut für Stadtgeschichte Frankfurt am Main, A.01.01 Nr. 5011, 23.9.1985

Neue Heimat

Neue Heimat Südwest Postfach 97 01 09 6000 Frankfurt/M. 97

An die Mieter der Wohnanlage

6230 Frankfurt am.M.-Sossenheim

Neue Heimat Südwest
Gemeinnützige Wohnungs- und
Siedlungsgesellschaft mbH
Verwaltung Frankfurt

Hamburger Allee 2-10
Postfach 97 01 09
6000 Frankfurt am Main 97
Telefon (0 69) 79 04 -1
Telex 4 12 008
Telefax (0 69) 7 93 08-150
Sprechstunde:
Dienstag 8.30-12.00 Uhr
Donnerstag 14.00-15.45 Uhr

Ihr Zeichen Ihr Schreiben vom Unser Zeichen Unser Aktenzeichen Durchwahl Datum
79 04- 23.09.85

Verkauf unserer Wohnanlage

Sehr geehrte Mieterin,
sehr geehrter Mieter,

die angespannte wirtschaftliche Lage der Neue Heimat Wohnungsbaugesellschaften hat es erforderlich gemacht, daß ein Teil unseres Wohnungsbestandes veräußert wird. Auf diese Weise müssen bisher ruhende Reserven mobilisiert und zur wirtschaftlichen Stabilisierung des Unternehmens eingesetzt werden.

Wir haben deshalb seit einigen Jahren bereits eine Reihe von Wohnanlagen in Eigentumswohnungen umgewandelt und den Mietern zum Kauf angeboten. Bei einer Beschränkung auf diesen Käuferkreis ist es jedoch nicht möglich, den bestehenden Notwendigkeiten gerecht zu werden. Es ist erforderlich, daß uns das benötigte Kapital aus einem größeren Verkaufsvolumen kurzfristig zur Verfügung steht. Aus diesem Grunde haben wir in bestimmtem Umfang einige Wohnanlagen, zu denen auch Ihre Mietwohnung gehört, an andere Interessenten verkauft.

Das zwischen Ihnen und unserer Gesellschaft bestehende Mietverhältnis wird durch den Wechsel des Eigentümers nicht unmittelbar berührt. Der neue Eigentümer tritt nach dem gesetzlichen Grundsatz "Kauf bricht nicht Miete" in die bestehenden Mietverträge ein. Die Verwaltung wird zunächst von unserer Gesellschaft fortgeführt, da wir die verkauften Wohnungen von der Käuferin zurückgepachtet haben. Die Ihnen bekannten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter unseres Hauses bleiben damit weiter für Sie zuständig.

Aufsichtsratsvorsitzender: Dr. Diether Hoffmann
Geschäftsführung: Hilde von Jordan;
Jochen Weidner, stellv.

Bankverbindung:
Bank für Gemeinwirtschaft
Kto. Nr. 1000 201 400
BLZ 500 101 11

Sitz der Gesellschaft: Frankfurt am Main
Registergericht: Frankfurt am Main
Registernummer: HRB 7920



Plakat gegen den geplanten Verkauf der Henri-Dunant-Siedlung

Institut für Stadtgeschichte Frankfurt am Main, S7FR Nr. 1703, 1986, Hubert Gloss

Der 1985 gegründete Mieterverein Henri-Dunant-Siedlung e.V. erhielt breite Unterstützung aus der Arbeiterbewegung, Politik und Öffentlichkeit.



Kundgebung gegen den Verkauf der Siedlung

Fotograf unbekannt, 1986, Heimat- und Geschichtsverein Sossenheim e.V.

PROTOKOLL

Mieterverein - Henri-Dunant-Siedlung

Konstituierende Sitzung

Am 12. November 1985, um 12³⁰ Uhr gründen nachstehende Personen durch mündliche und schriftliche Erklärung den

Mieterverein - Henri-Dunant-Siedlung

| | |
|-----------------------|--------------------------|
| Hadrich, Wilfried | Schaumburger Str. 95 |
| Rennisch, Frieda | Schaumburger Str. 97 |
| Abendroth, Karl-Heinz | Dunantling 32 |
| Riesch, Herbert | Schaumburger Str. 72 |
| Ertrick, Alfred | Dunantling 117 |
| Dusch, Wilhelm | Dunantling 18 |
| Vaupel, Ilse | Kunzeberger Str. 161 |
| Walker, Ernst | Schaumburger Str. 95 |
| Vaupel, August | Kunzeberger Str. 161 |
| Rönnisch, Gisela | Schaumburger Str. 67 |
| Hadrich, Irene | Schaumburger Str. 95 |
| Powitz, Sieghard | Osttaffelweg 20 |
| Stöck, Kurt | Dunantling 92 |
| Voelckel, Klaus | Westerbachstr. 260 |
| Kunz, Elli | Westerbachstr. 250 |
| Dicker, Ingrid | im Mittelren Sand 37 |
| Krauß, Ursula | Dunantling 118 |
| Müller, Eva | Carl-Sonnenstein-Str. 14 |
| Abendroth, Emmi | Dunantling 32 |

Ort und Gründungsversammlung: Stadt, Weingut der Stadt Frankfurt a.M., Hochheim am Main
1985, Heimat- und Geschichtsverein Sossenheim e.V.



Protestplakat an einer Litfaßsäule

Institut für Stadtgeschichte Frankfurt am Main, S7FR Nr. 1804, 1986, Wilhelm Ulrich

Der Weiterverkauf der Siedlung an die private Forum Immobilien GmbH erhöhte den Druck auf die Politik. Sie wollte die Sozialwohnungen in Eigentumswohnungen umwandeln. Das Land Hessen beschloss, alle hessischen Neue Heimat-Siedlungen zu kaufen. Die Bedingung dafür war, den Verkauf der Henri-Dunant-Siedlung rückgängig zu machen. Die landeseigene Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft Hessen (GWH) übernahm die Regionalgesellschaft der Neuen Heimat und die Sozialbindung der Wohnungen blieb bestehen.



Transparent am Kirchturm in der Henri-Dunant-Siedlung

Institut für Stadtgeschichte Frankfurt am Main, S7FR Nr. 1807, 1987, Jörg Kuropatwa

1990er

Einsparungen der GWH führten zu mangelnder Instandhaltung der Gebäude. Einige Spielplätze und andere Treffpunkte wurden geschlossen. Wie viele Großsiedlungen geriet die Henri-Dunant-Siedlung in die Kritik. Sie galt als städtebaulich unattraktiv und wurde als „sozialer Brennpunkt“ stigmatisiert.



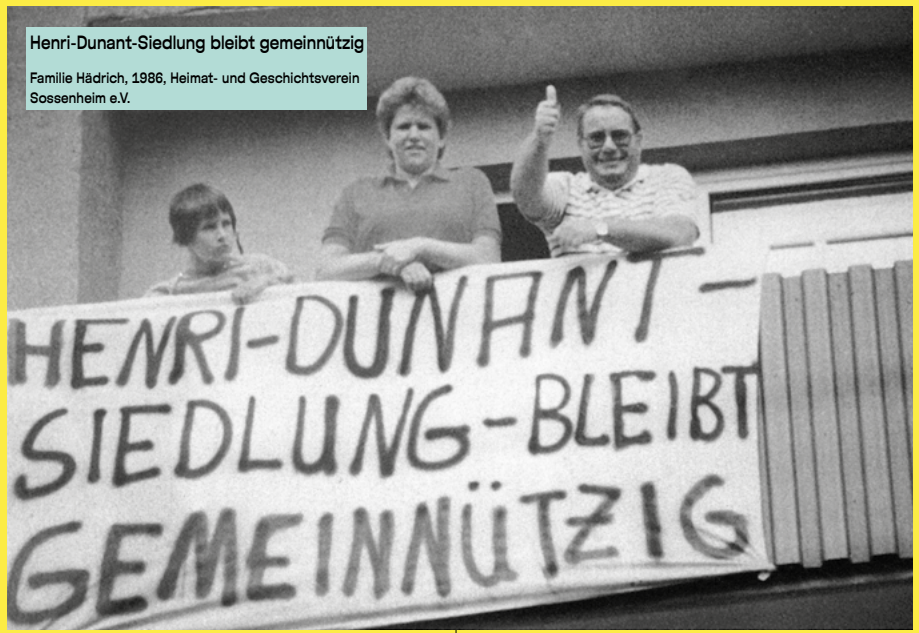
„Sonntag den 13. Dezember zwischen zwölf und eins“

Chlodwig Poth, 1993, Caricatura Museum Frankfurt K.2009.13833

Sonntag den 13. Dezember zwischen zwölf und eins, Henri-Dunant-Siedlung, Schaumlagerstraße

Henri-Dunant-Siedlung bleibt gemeinnützig

Familie Hädrich, 1986, Heimat- und Geschichtsverein Sossenheim e.V.



2000er

Die Hessische Landesregierung verkaufte 80 Prozent ihrer Anteile an der Wohnungsgesellschaft GWH an die Hessische Landesbank (HeLaBa). Aus Angst vor den Folgen des Anteilsverkaufs rief der Mieterverein zum Protest auf. Er konnte die Privatisierung aber nicht verhindern.

Wer kämpft, kann verlieren.
Wer nicht kämpft, hat schon verloren!
Es ist noch Zeit zu gewinnen!

Protestveranstaltung

Arbeiterwohlfahrt, SPD und Mieterverein Henri-Dunant-Siedlung e.V. rufen gemeinsam auf zum Protest gegen den Verkauf unserer Siedlung!

Die Protestveranstaltung findet am Montag, dem 3. Juli 2000 um 19.30 Uhr im Stadtteilzentrum der AWO, Dunantring 8, statt.

Menschenwürdiges und preiswertes Wohnen ist und bleibt für uns ein Grund- und Menschenrecht! Lassen Sie sich nicht die Rechte hingor, sondern kämpfen wir gemeinsam gegen diese mieterfeindliche Politik der Hessischen Landesregierung!

Wir lassen uns nicht verkaufen – Wir nicht!

Arbeiterwohlfahrt
AWO Sossenheim

Mieterverein
Henri-Dunant-Siedlung
e.V.

SPD Ortsverein
Sossenheim

Marlene Karabon

Wilfried Hädrich

Vilma Karabon

Einladung zu einer Protestveranstaltung

2000, Mieter helfen Mietern Frankfurt e.V., Jürgen Lutz

Die Wohnungen in der Henri-Dunant-Siedlung verloren den Status „öffentlich gefördert“. Nach und nach wurden die Mieten an die ortsüblichen Preise auf dem freien Markt angepasst. In den Folgejahren richtete die HeLaBa die GWH auf gewinnorientierte Ziele aus. Seit 2012 heißt sie „GWH Wohnungsgesellschaft mbH“, „gemeinnützig“ wurde aus ihrem Namen gestrichen.

Die GWH investiert verstärkt in Instandhaltung und Modernisierung. Das Unternehmen möchte sich damit zukunftsfähig und nachhaltig präsentieren. 2018 protestierten Mieter*innen gegen angekündigte Mieterhöhungen der GWH in der Henri-Dunant-Siedlung.

GWH informiert Mieter*innen über den Wegfall der öffentlichen Förderung
2000, Mieter helfen Mietern e.V., Jürgen Lutz



Waldenbuchstraße 33
80480 Frankfurt am Main
Telefon: 069 2123-1111
www.gwh.de

Sprechzeiten:
Mo: 09:00–12:00
Di: 14:30–17:30

Eintrittsstelle d. öffentl. Verkehrsmittel:
Rücheweg Station
U 3, 4, 5
Linien 34, 60, 618

Datum:
17.09.2000

**WIE 10609: Wegfall der Eigenschaft „öffentlich gefördert“/
Selbstbeteiligung bei Kleinreparaturen**

Für öffentlich geförderte Wohnungen gelten hinsichtlich der Mietpreisbildung besondere gesetzliche Bestimmungen, z. B. das Wohnungsbindungsgesetz oder das Gesetz zum Abbau der Fehlsubventionierung, die ab dem oben genannten Termin nicht mehr anzuwenden sind. Da für ist ab dem 01.01.2001 das Gesetz zur Regelung der Miethöhe (MHG) Rechtsgrundlage zur Bestimmung und Vereinbarung Ihrer Miete. Soweit in dem mit Ihnen abgeschlossenen Mietvertrag die Eigenschaft „öffentlich gefördert“ für Ihre Wohnung ausgewiesen ist, hat dieses Schreiben vertragsändernde Wirkung.

In Zusammenhang damit möchten wir Sie noch auf folgendes hinweisen: In den neueren Mietverträgen ist unter §3 Abs. 7 vereinbart, dass mit Ende der Preisbindung/ Ende der öffentlichen Förderung der Wohnung vom Mieter Kosten für Kleinreparaturen bis zu einem bestimmten Betrag zu übernehmen sind. Bei Verträgen ab dem 01.01.1990 ist eine jeweilige Selbstbeteiligung von 100,00 DM festgelegt, bei Verträgen ab dem 01.01.1993 wurden 150,00 DM Selbstbeteiligung vereinbart. Die Verpflichtung zur Selbstbeteiligung umfasst vor allem das Schieben kleinerer Schäden an den Installationsgegenständen für Elektrizität, Wasser und Gas, den Heiz- und Kucheinrichtungen, den Ventilen, Haussprechanlagen, Antennendosen, Fenster und Türverschlüssen, jeweils soweit vorhanden und dem Zugriff des Mieters unterliegend, d.h. in der Regel: Innerhalb der Wohnung. Die Selbstbeteiligung ist jeweils direkt an die mit der Kleinreparatur beauftragte Firma zu bezahlen. Bitte lesen Sie den entsprechenden Passus in Ihrem Mietvertrag nach.

Mit freundlichen Grüßen

GWH Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH - Hessen, ein Unternehmen des Aufwandskonto: Staatsminister für Kultur, Erziehung, Wissenschaft, Bernhard Shaw, Jürgen Wiedler - Sitz: am Gießhosenpark und Regenerpark, Frankfurt am Main | FR 1790

T0

'S

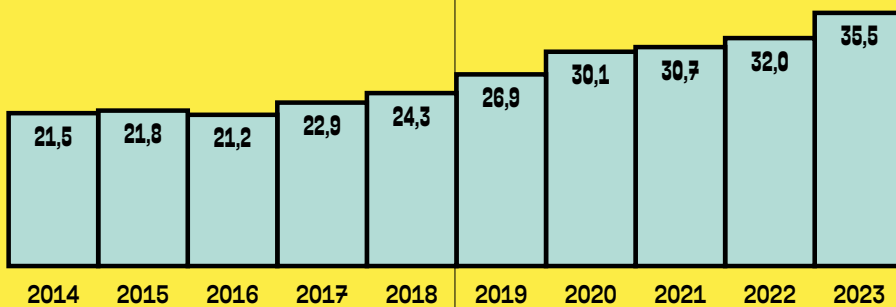
HOI:DRH

Zf800143655-6

TC:18: 0202/02/97

Investitionen der GWH in Instandhaltung und Modernisierung seit 2016 in EUR/qm

GWH Wohnungsgesellschaft mbH Hessen



Vermieter soll auf die Bremse treten

Zahlreiche Bewohner der Henri-Dunant-Siedlung in Sossenheim protestieren gegen Mieterhöhungen der GWH

VON GEORGE GRODENSKY

Der Mieterbund Höchstler Wohnen schlägt Alarm. Die Wohnungsgesellschaft GWH hat Bewohnern der Henri-Dunant-Siedlung in Sossenheim Mieterhöhungen von 13 bis 15 Prozent mitgeteilt. „Das sind zwischen 50 und 70 Euro im Monat“, sagt Sieghard Pawlik vom Mieterbund. „Drastisch“, findet er das. Betroffen seien mehrere Hundert Mieter mit teils geringem Einkommen.

Rund 60 der Betroffenen haben am Mittwoch vor dem Dunantring 8 gegen die Mieterhöhung protestiert. Pawlik nutzt die Gelegenheit, die Verwaltungsspitze die GWH zu Mäßigung zu ermahnen. Und damit auch das Land, schließlich gehört die GWH zur Landesbank Hessen-Thüringen. „Lasst die Kirche im Dorf“, ruft Pawlik den Entscheidungsträgern im Hintergrund zu. „Mieten müssen bezahlbar sein.“

Die GWH könne es handhaben wie die Frankfurter Wohnbaugesellschaft ABG, sagt Pawlik: auf die Mietpreislösung treten. Die ABG



Bewohner der Dunant-Siedlung sind in Sorge.

ROLF OESER

erhöhe über die kommenden fünf Jahre die Mieten um maximal fünf Prozent. „Das hat ihr nicht geschadet.“ Auch die Nassauische Heimstätte, die mehrheitlich dem Land Hessen gehört, habe für einen Teil ihrer Bestände Ähnliches

beschlossen, sagt Pawlik. Der Mieterbund plant nun, Unterschriften zu sammeln. Pawlik wünscht sich aber einen generellen Schulterchluss aller Mieter in der Stadt.

Die GWH Wohnungsgesellschaft verweist derweil darauf,

BERATUNG

Der Mieterbund Höchstler Wohnen an der Bolongarostraße 166 in Höchst ist erreichbar unter der Telefonnummer 069/30 03 48 90. Oder E-Mail an mieterbund-hoechster-wohnen@gmx.de

Die Bürozeiten sind Montag bis Freitag von 10 bis 12 Uhr; Sprechstunde ist Mittwoch von 16 bis 18 Uhr. sky

www.mieterbund-hoechster-wohnen.de

dass sie Gebäude und Wohnumfeld „auch in Sossenheim stabilisiert und zu Gunsten unserer Mieter aufgewertet“ habe. Das gehe nicht ohne Kapital. „Um nachhaltig und wirtschaftlich sinnvoll im Interesse unsere Mieter investieren zu können, müssen wir in Intervallen unsere Mieten an die Marktgegebenheiten anpassen“, sagt Unternehmenssprecher Marc Hohmann. Als rechtsverbindliche Grundlage diene der Mietspiegel der Stadt Frankfurt, und zwar die Neuauflage von 2018.

Dieser werde in der Mietspiegel-Kommission erarbeitet, in der außer Vertretern des Amtes für Wohnungswesen auch Vertreter der Mieterschutzvereinigungen vertreten seien, die somit maßgeblichen Anteil an der Ausgestaltung des Mietspiegels hätten, sagt Marc Hohmann weiter. Für Mieterhöhungen gebe es feste Kriterien, in der Auflage 2018 habe die Kommission einige davon verändert. Ausstattungsmerkmale und Kriterien jeder einzelnen Wohnung müssten berücksichtigt werden.

Sieghard Pawlik findet allerdings, dass einige der Mieterhöhungen zu hoch ausgefallen, sogar nicht rechtmäßig seien. In manchen Fällen sei ein modernisiertes Bad angerechnet worden, das die Voraussetzungen gar nicht erfülle. Auch einige Abschläge seien nicht berücksichtigt worden, etwa veraltete Haustechnik oder eigene Investitionen der Mieter in Fußböden oder Heizungen. Pawlik empfiehlt allen Mietern, die Erhöhungen prüfen zu lassen. In zwei Fällen habe die GWH den neuen Vertrag bereits zurückgezogen.



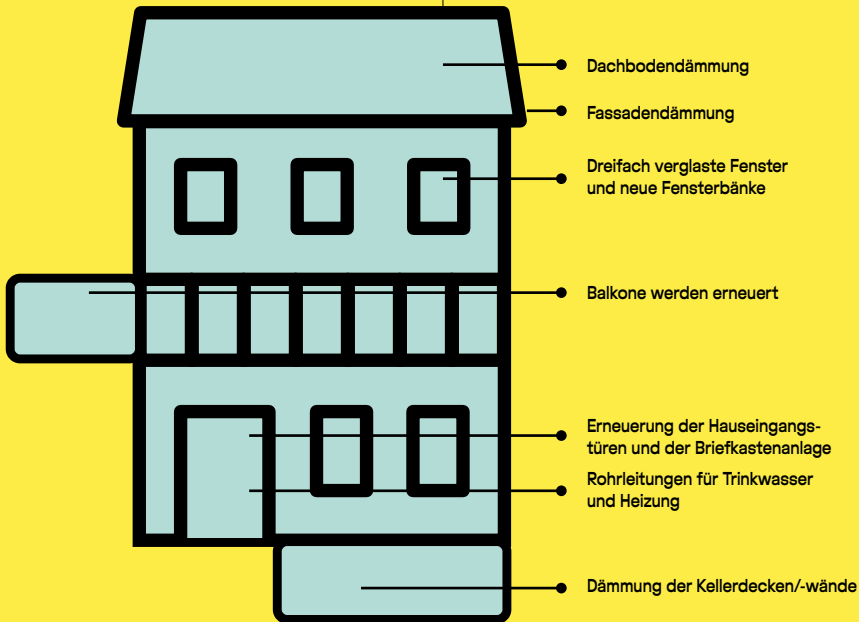
Übersichtsplan der Sanierung

GWH Wohnungsgesellschaft mbH Hessen

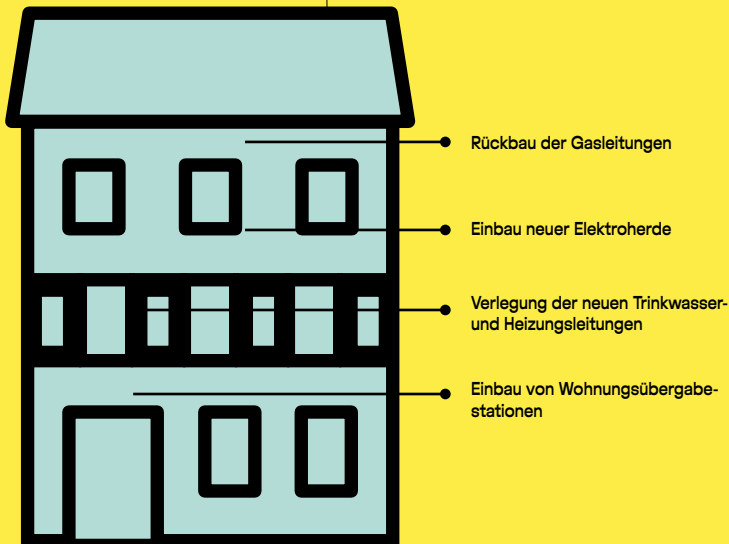
2020er

Durch die energetische Sanierung des Gebäudebestandes soll die Henri-Dunant-Siedlung klimafreundlicher werden. Zu den Maßnahmen gehört unter anderem die Installation eines Nahwärmenetzes. Die GWH übernimmt neben der Vermietung zukünftig auch die Energieversorgung. Die Sanierung soll bis mindestens 2030 andauern. Obwohl die Mieten nach Abschluss der Maßnahme erheblich ansteigen werden, gibt es keinen Protest in der Siedlung. Der Mieterverein der Henri-Dunant-Siedlung ist seit 2023 nicht mehr aktiv.

Arbeiten am Haus



Arbeiten in der Wohnung



Grafik zur Erläuterung der Sanierungsmaßnahmen

GWH Wohnungsgesellschaft mbH Hessen





Kita Farbenland

KINDER ALS STADTTEILFORSCHER*INNEN UND -REPORTER*INNEN

Wir Kinder leben in der Henri-Dunant-Siedlung in Frankfurt. Sie ist bereits 60 Jahre alt und war nicht mehr schön. Seit einigen Jahren wird sie deshalb von der Eigentümerin GWH Wohnungsbau-Gesellschaft renoviert. Einige unserer Eltern machen sich Sorgen, dass die Miete steigt und sie sich die Wohnung nicht mehr leisten können. Doch für uns entstehen hier durch den Umbau spannende neue Orte. Seit letztem Jahr gibt es einen großen Spielplatz und seit kurzem auch einen modernen Bolzplatz.

Wir haben in unserer Kita ein großes Siedlungsmodell aus Holzbausteinen mit Straßenfliesen gebaut. Da stehen jetzt unsere Kindertagesstätte, unsere Elternhäuser und alles aus unserer Siedlung, was für uns wichtig ist – vor allem unsere Lieblingsorte. Die besuchen wir, indem wir regelmäßig Erkundungen dorthin machen.

Doch wie war es früher hier? Wir Kinder interviewten als Reporter*innen die Erwachsenen, die zum Teil seit langem hier leben. Wir erfuhren, dass Familien aus über 40 verschiedenen Herkunftsländern in unserer Siedlung wohnen. Wie funktioniert das Zusammenleben in dieser vielfältigen Gemeinschaft, die die Welt im Kleinen abbildet?





DAS EIN-ZIMMER-WOHNUNGSHAUS

Im ehemaligen Altenheim am Dunantring 8 wohnen heute Menschen aus allen Generationen und mit unterschiedlichen Lebenserfahrungen. Sie berichten im Ausstellungsbeitrag über ihren Alltag in dem Haus und seine Bedeutung für sie persönlich. Viele machen sich auch Gedanken über die Zukunft: Ob das Gebäude im Zuge der Modernisierung der Henri-Dunant-Siedlung saniert oder abgerissen wird, ist noch unklar.

Das Hochhaus wurde 1963 in einer Maßnahme des „Kommunalen Altenplans der Stadt Frankfurt“ gebaut. Als sogenanntes Altenwohnheim bot es 65 Ein-Zimmer-Wohnungen für ältere Menschen in Wohnungsnot. Diese Wohnungen, ausgestattet mit Küche, Bad und Balkon, sollten Senior*innen ein selbständiges Leben ermöglichen. Später übernahm die Arbeiterwohlfahrt (AWO) die Trägerschaft für

das Gebäude. Im anliegenden Gemeinschaftspavillon betrieb die AWO eine Tagesstätte für Senior*innen, die auch der Nachbarschaft als Begegnungsstätte diente. Viele Jahrzehnte lang traf sich auch der Mieterverein der Siedlung in den Räumlichkeiten. Bis heute werden sie von der AWO verwaltet, die einen wöchentlichen Senioren*innentreff sowie regelmäßig Veranstaltungen und Feste organisiert. Seit 1999 ist der Pavillon das Stadtteilzentrum für Sossenheim.



WER SPRICHT?

Für diesen Ausstellungsbeitrag wurden in der Knorrstraße, der Carl-von-Weinberg-Siedlung und der Henri-Dunant-Siedlung Gespräche geführt, Geräusche aus der Umgebung aufgenommen und Zitate aus Forschungsinterviews eingesprochen. Es sprechen verschiedene Bewohner*innen aus der Siedlung, die Vertreterin einer Mieterinitiative und eine Stadtplanerin.

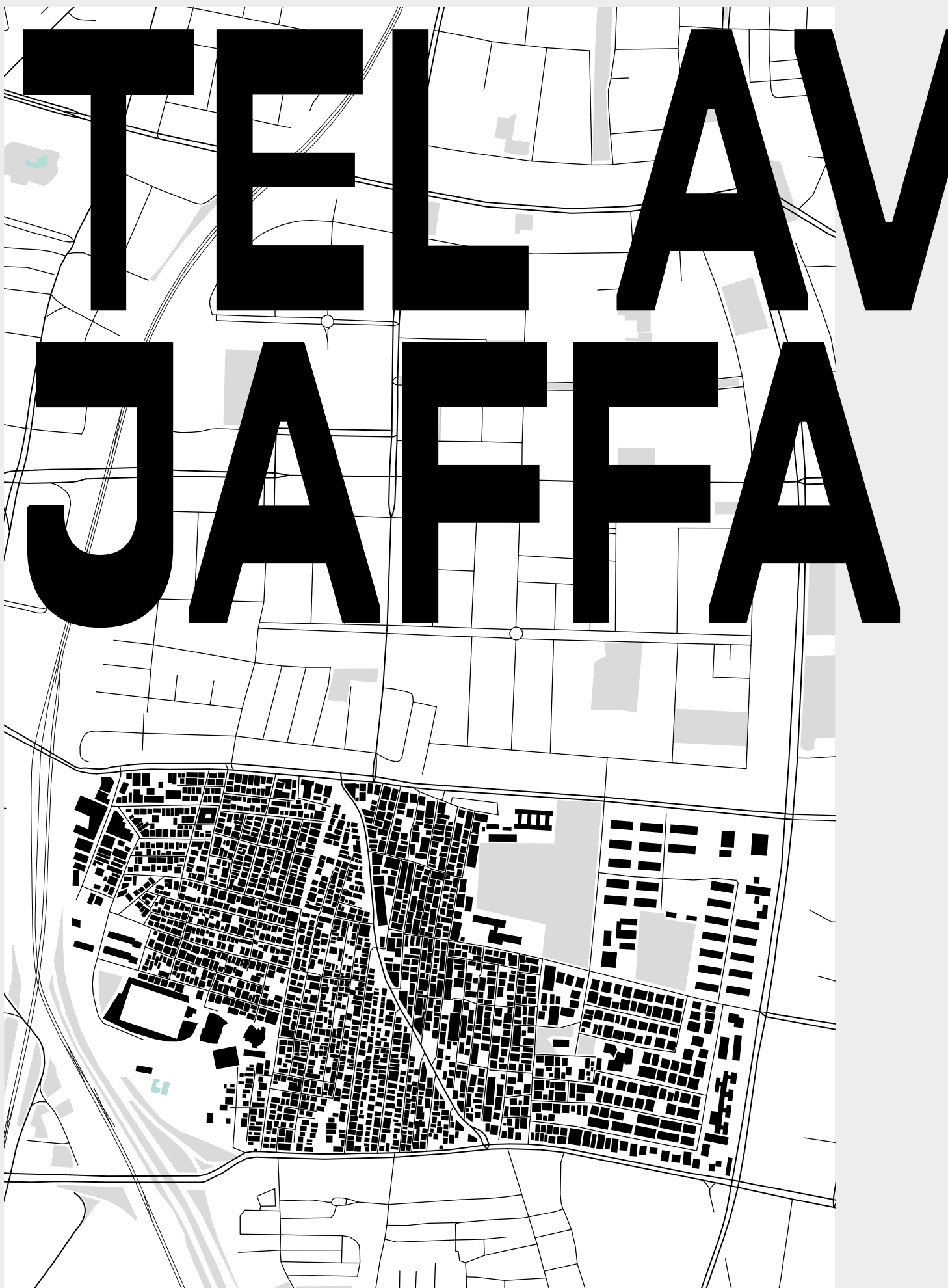
Es braucht viel Zeit, um einen eigenen Beitrag für Stadtlabor-Ausstellungen zu erarbeiten. Manche Stadtlaborant*innen haben viel davon, andere wenig: Zu viel Arbeit, Kinderbetreuung, Pflege von Angehörigen oder verschiedene Sorgen. Es fehlt an sozialen Strukturen, damit Menschen ihre Anliegen einbringen können. Dazu nehmen sie das Museum vielleicht nicht als Ort wahr, der sie angemessen repräsentiert oder an dem ihre Stimme gut aufgehoben ist.

Für diese Ausstellung bedeutet das unter anderem, dass vor allem die Stimmen derjenigen zu hören sind, die diesem Projekt Kapazitäten eingeräumt haben. Deshalb kam die Idee auf, vor Ort Bewohner*innen aufzunehmen, um auch ihre Perspektiven in der Ausstellung hörbar zu machen.

Die Modelle aus Ton zeigen die Siedlungen, aus der die Stimmen kommen. Es ist eine künstlerische Darstellung, die Raum für eigene Vorstellungen der Umgebung zulässt.

Audios: Konzeption und Realisierung unter besonderer Mitarbeit von Bela Bärmann

Modelle: Filippa Pettersson mit Stadtlabor-Team





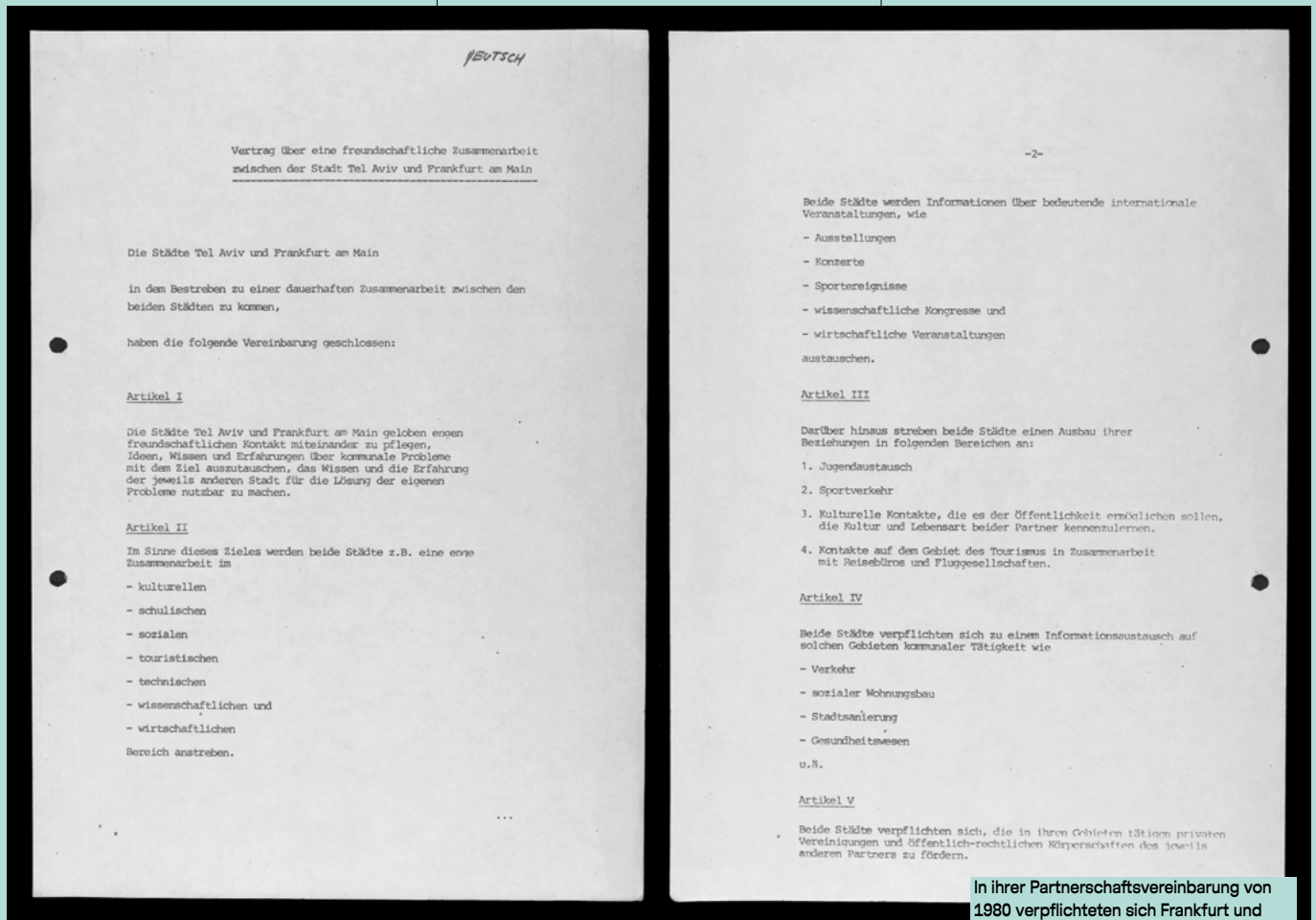
Der Ausstellungsbeitrag basiert auf dem DFG-Forschungsprojekt „Home and Housing in Urban Regeneration Processes: Studying the Macro through Historiographies of the Micro in Tel Aviv-Jaffa and Frankfurt am Main“ (Goethe-Universität Frankfurt, Tel Aviv University)

Die Wohnungskrise ist nicht nur ein regionales Problem. Privatisierungsprozesse in der Stadtentwicklung betreffen viele Metropolregionen der Welt – Frankfurts Partnerstadt Tel Aviv ist da keine Ausnahme. Die verzweifelte Lage vieler Bewohnenden führte 2011 zu einer der größten politischen Mobilisierungen in Israel. Aus Protest gegen das neoliberale Wirtschaftssystem wurden auf dem zentralen Rothschild-Boulevard und an anderen Orten Zeltlager errichtet, um steigende Wohn- und Lebenshaltungskosten und zunehmende soziale Polarisierung von Einkommen und Vermögen anzuprangern.

Ihre Hauptforderungen waren: Rückkehr zum Wohlfahrtsstaat, Bekämpfung sozialer Ungleichheit und Massenarmut sowie die Stärkung der politischen Vertretung von marginalisierten Gruppen. Die Ausstellung will den Fokus erweitern und zeigen, dass die Wohnungsfrage eine globale Krise ist. Liberalisierung der Wohnungsmärkte findet überall auf der Welt statt, wobei Städte miteinander konkurrieren. Dies ist besonders der Fall in wohlhabenden, globalisierten Städten wie Tel Aviv-Jaffa und Frankfurt am Main.

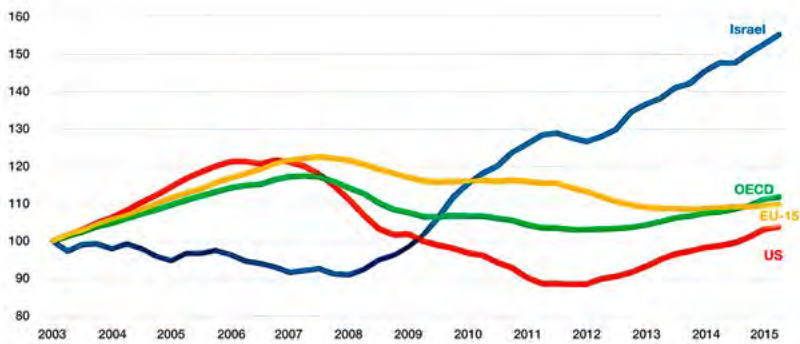
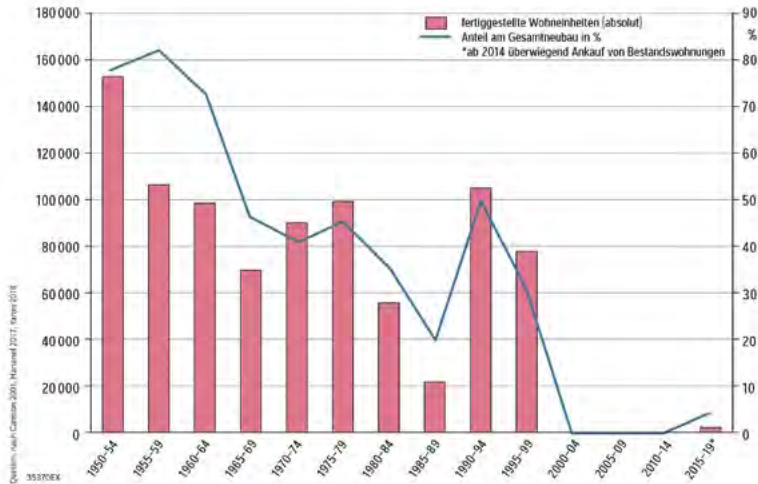
Die Stadterneuerung in beiden Städten ist zu einem wichtigen Instrument der Stadtentwicklung geworden und hat in vielen Vierteln Gentrifizierungsprozesse ausgelöst, die zu Verdrängung führen. In beiden Städten sind Protestbewegungen entstanden, und die Bewohner*innen organisieren sich.

Die Fallstudien in Tel Aviv-Jaffa (Givat Amal Bet und HaTikva) betrachten die Geschichten von Vertreibung und Umsiedlung jüdischer Bewohner*innen der Mittel- und Unterschicht Israels, deren Wohnrechte von der Regierung nie anerkannt wurden. Auf dem begehrten Gelände eines ehemaligen palästinensischen Dorfes aus dem Jahr 1948 werden nun Hochhäuser für die Oberschicht gebaut.



Öffentlicher Wohnungsbau in Israel 1950–2019

Darstellung: Sebastian Schipper nach Swirski
und Hoffmann-Dishon 2016, S.22



Entwicklung der Immobilienpreise in Israel, den USA, der EU und den OECD-Ländern 2003–2015

Hananel, R., Nachmany, H. (2025). Wohnungspolitik in Israel: Von der zentralisierten Sozialdemokratie zum zentralisierten Neoliberalismus. In: Kumaraswamy, P.R. (eds) The Palgrave International Handbook of Israel. Palgrave Macmillan, Singapur. https://doi.org/10.1007/978-981-16-2717-0_119-1



Zeltlager am Rothschild-Boulevard,
Tel Aviv
Tovi Fenster, 2011

2011

Protest gegen mangelnde Gesundheitsversorgung. Auf den Schildern steht: „Junge Ärzte müssen 36 Stunden arbeiten und ihre Erschöpfung kann Leben kosten.“



Protest-Einrichtung, Tel Aviv



Tovi Fenster, 2011

Givat Amal Bet

Givat Amal Bet, ein Barackenviertel im Nordosten von Tel Aviv-Jaffa, wurde nach 1948 für jüdische Menschen aus mittleren und unteren Einkommenschichten gegründet. Da das Viertel nie offiziell registriert wurde, kam es zu einem lang-jährigen öffentlichen und rechtlichen Streit zwischen Bewohner*innen und Behörden. Das Viertel stagnierte lange Zeit, immer wieder verzögerte sich seine Entwicklung und die Bewohner*innen blieben in rechtlicher und materieller Unsicherheit. Nach jahrzehntelangem Kampf um ihre Rechte und Anerkennung wurden die letzten Bewohner*innen 2021 im Zuge der Stadterneuerung im Viertel zwangsgeräumt.

Wohnbaracke, Givat Amal Bet, nach Evakuierung und Abriss
Lee Broide, 2021



Wohnbaracke, Givat Amal Bet, nach dem Abriss
Lee Broide, 2021



Wohnbaracke, Givat Amal Bet, nach der Evakuierung und vor dem Abriss. Im Hintergrund werden neue Türme – teuere Eigentumswohnungen – gebaut
Lee Broide, 2021



Abriss von Vergangenheit und Gegenwart für den Bau von Luxus-Wohnhochhäusern in Givat Amal Bet

Tabea Latocha, 2023

Nicht genehmigtes Bauen als Widerstand
in HaTikva
Noy Thaller, 2021



HaTikva

Das Viertel HaTikva im Südosten von Tel Aviv beherbergt fast 10.000 Einwohner (2022). Es wurde 1935 als private Initiative von Jüdinnen und Juden mizrachischer Herkunft (Einwanderer*innen aus Asien und Afrika) gegründet und ist bis heute in ihrem gemeinsamen Besitz. Die Einwander*innen aus der Arbeiterklasse erwarben Land von dem nahe gelegenen arabischen Dorf Salame. Bis zur Gründung des Staates Israel im Jahr 1948 weigerte sich die Stadtverwaltung von Tel Aviv das ungeplante und arme Viertel in ihr Gebiet aufzunehmen, wahrscheinlich, weil HaTikva dem Image von Tel Aviv als moderner Stadt nicht entsprach. Erst nach 1948 wurde HaTikva eingemeindet. Die Stadtverwaltung behandelte es jedoch weiterhin als

Randbezirk und stellte keine wesentliche Infrastruktur oder Planungskonzepte bereit. Die fehlende Planung hat zu einem strukturellen Verfall und schlechten Lebensbedingungen geführt. In den 1960er Jahren kam es in dem Viertel aufgrund der schlechten Lebensbedingungen zu öffentlichen Protesten.



Nach einer Kehrtwende der nationalen Politik in den 1970er Jahren wurde HaTikva in das nationale Projekt zur Sanierung des Viertels aufgenommen. Die Stadtverwaltung von Tel Aviv plante HaTikva abzureißen und mit angemessener Infrastruktur neu zu errichten. Daher verbot die Stadt jegliche neue Bebauung in dem Viertel, eine Situation, die seit Jahrzehnten andauert.

Im Rahmen der Stadterneuerungspläne wird sich das Viertel in naher Zukunft wandeln und wachsen. Zu den Veränderungen gehören Programme zur Parzellierung, bei denen der kollektive Grundbesitz in einzelne Privatgrundstücke aufgeteilt wird. Dies wird es den bisherigen Bewohnenden ermöglichen, Baugenehmigungen und Hypotheken zu erhalten, was wiederum das Viertel für eine gewinnorientierte Entwicklung durch nationale und internationale Immobilienunternehmen öffnet. Die Stadterneuerung von HaTikva wird das Viertel erheblich verändern und könnte zur Vertreibung der Bewohnenden führen.



Karte von Tel Aviv-Jaffa, 1:10000, Vermessung von Palästina Oktober 1935
Micha-Granit-Kartenbibliothek, Geographisches Institut der Universität Tel Aviv



Luftbild von Tel Aviv-Jaffa, 1949
Micha-Granit-Kartenbibliothek, Geographisches Institut der Universität Tel Aviv (Archivnummer p.33_2145_1949 Tel Aviv-Yafa)



Google Maps

Luftaufnahmen von HaTikva zeigen die Entwicklung seit 1935.



Lee Broide, Noy Thaller (Tel Aviv University)

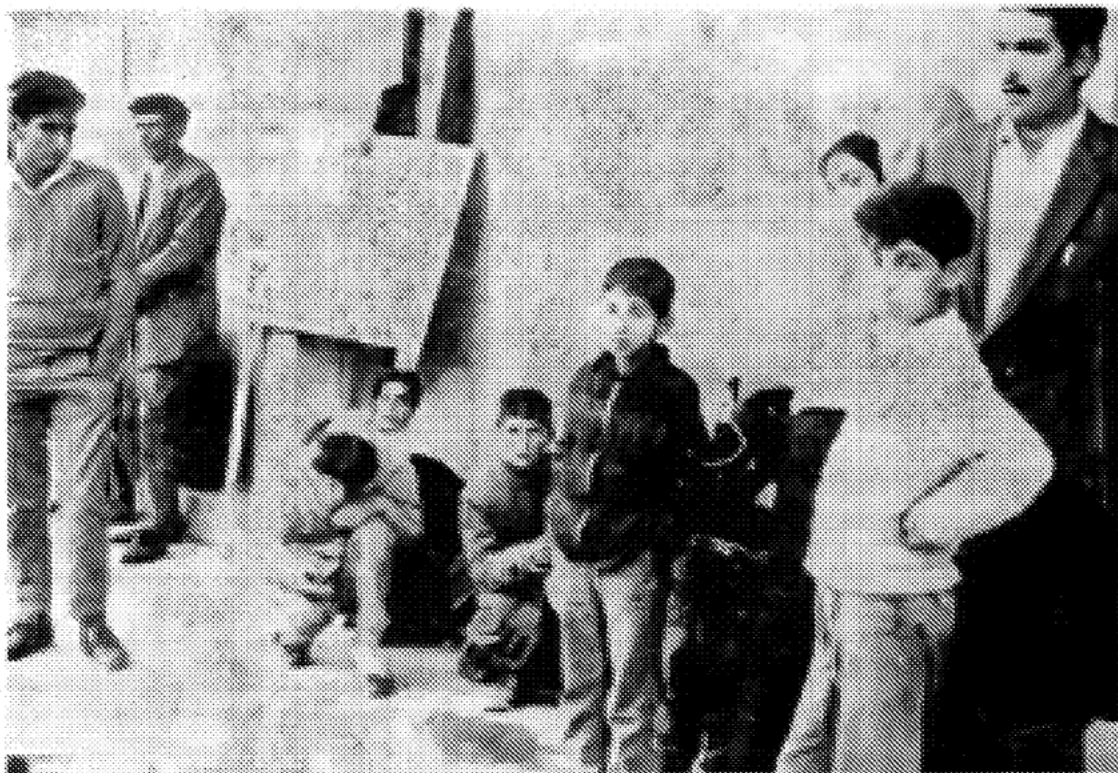
GIVAT AMAL BET UND HATIKVA – ZWEI STADTTEILE UNTER VERDRÄNGUNGSDRUCK

In ihrem Ausstellungsbeitrag zeigen die beiden Wissenschaftlerinnen, welche Auswirkungen eine zunehmend neoliberale Wohnungspolitik in Tel Aviv-Jaffa auf die Bewohner*innen hat. In ihren Untersuchungen der beiden Stadtteile Givat Amal Bet und HaTikva werden die massiven Verdrängungsprozesse sichtbar. Während ihres Forschungsprozesses sammelten sie Geschichten der (ehemaligen) Bewohner*innen, Zeitungsartikel, Fotos und Mental Maps, die während Interviews angefertigt wurden. Sie präsentieren hier eine Auswahl ihrer Forschungsergebnisse.

Das DFG-Forschungsprojekt "Home and Housing in Urban Regeneration Processes: Studying the Macro through Historiographies of the Micro in Tel Aviv-Jaffa and Frankfurt am Main" ist ein seit 2021 gefördertes Kooperationsprojekt zwischen

dem Department of Geography and Human Environment Tel Aviv University und dem Institut für Humangeographie der Goethe-Universität Frankfurt. Zwischen den beiden Universitäten besteht seit 1984 eine Kooperation, beruhend auf dem Partnerschaftsvertrag der Städte Frankfurt und Tel Aviv. Darin wurde 1981 auch die Förderung eines Austauschs zu Stadtentwicklung und sozialem Wohnungsbau festgehalten.

חושבי שכונת התקווה מתארגנים למאבק נגד הריסות נוספות



למאבק: שום מאבק ליד הריסת חלונות לבנה המזכיר הקינות
לבנה: שוטרים ומתקולים בשל תקופה

WIE SIEHT DIE SIEDLUNG VON MORGEN AUS?

Statements aus Wissenschaft, Stadtpolitik und Architektur



Dhara Patel, Katharina Wagner und Astrid Wuttke, Filmmittils, Holger Friedemann, 2024

Dhara Patel (Stadtsoziologin, TU Darmstadt):

„Die Wohnsiedlungen von morgen müssen mehr sein als nur eine Ansammlung von Gebäuden. Sie sollten Lebensräume sein, die soziale Inklusion, ökologische Verantwortung und demokratische Teilhabe fördern.“

Katharina Wagner (Leiterin des Amtes für Wohnungswesen, Frankfurt):

„Das, was wir heute bauen, ist der Bestand von morgen. Im Fokus sollten die Bedarfe der Menschen stehen, die in diesen Siedlungen wohnen. Ich glaube es ist wichtig Wohnungsbau mehr von diesen Bedarfen her zu denken.“

Astrid Wuttke (Architektin bei schneider+schumacher, Frankfurt):

„Wichtig sollte sein, dass es trotz der Bemühungen um eine Wirtschaftlichkeit eine ästhetische Qualität gibt. Ähnlich wie das vor 100 Jahren mit dem Neuen Frankfurt versucht wurde, sodass auch eine Vielfalt in der Serie entsteht.“

Dhara Patel:

„Wir wissen wie man Genossenschaften aufbaut und Wohnquartiere für gemischte Einkommensgruppen schafft. Was wirklich fehlt ist das strukturelle Engagement und der politische Wille. Wir müssen die Grundsätze der sozialen Integration, Umweltverantwortung und der demokratischen Teilhabe institutionalisieren, damit sie nicht nur optional bleiben, sondern tatsächlich das Rückgrat der gesamten Wohnungspolitik bilden.“

Katharina Wagner:

„Ein Gesetz, das ich gerne wieder einführen möchte, wäre eine umfassende Wohnungsgemeinnützigkeit. Blickt man beispielsweise nach Wien: Dort gibt es die Wohnungsgemeinnützigkeit nach wie vor und auch die Möglichkeit, gemeinnütziger Bauträger zu sein. All das führt auf lange Sicht zu einem stabilen Wohnungsmarkt und durch die Zweckbindung von Gewinnen zu weiteren Anreizen im gemeinwohlorientierten Sektor zu bauen. Das bräuchte man in Deutschland auch wieder.“

Astrid Wuttke:

„Das Ziel sollte sein, dass Wohnraum ein Grundbedürfnis ist. Es muss möglich sein, dass sich Menschen einen Raum zum Wohnen auch leisten können. Wie kann es da in Deutschland eine Regelung geben, dass Wohnungen aus der Sozialbindung fallen? Diese Regelung gibt es in Österreich zum Beispiel nicht.“

Katharina Wagner:

„Mein Appell, den ich gerne an die Vermieter*innen richten möchte, ist miteinander zu reden, ins Gespräch mit den Mieter*innen zu kommen und die Bedarfe der Menschen mehr in den Blick zu nehmen. Eine gute Wohnraumbewirtschaftung funktioniert auch mit einer moderaten Rendite und damit, die erwirtschafteten Gewinne wiederum in die eigenen Bestände zu investieren.“

Dhara Patel:

„Können Wohnsiedlungen mehr sein als nur Gebäude? Ja, absolut. Sie sind meines Erachtens die eigentlichen Bausteine der Solidarität, wenn es darum geht, eine Gemeinschaft zu schaffen [...] die den Menschen wirklich Vorrang vor dem Profit gibt.“

Astrid Wuttke:

„Man wird nicht die komplette Problematik nur mit dem Bestand lösen können. Aber gerade das Ergänzen von Vorhandenem und das Auffüllen von Lücken im Bestand wird neue Gebäude formen. Das ist spannend, weil diese Gebäude nicht nur lineare Stangen sind, sondern weil sie sich um etwas herum organisieren müssen. So entsteht ganz von alleine eine Vielfalt.“

GUTE BEISPIELE FÜR SIEDLUNGEN VON MORGEN

- **Wohnpark
Alt Erlaa**

- **People's Plan
West Kensington
& Gibbs Green
Estates**

- **Neustart Schweiz**

Wohnpark Alt Erlaa, Wien, Österreich

Umsetzung: 1973–1985
(Planungsbeginn 1968)

Anzahl Wohnungen: 3.200
(für über 9.000 Menschen)

Durchschnittlicher Mietpreis: ca. 6 €/qm

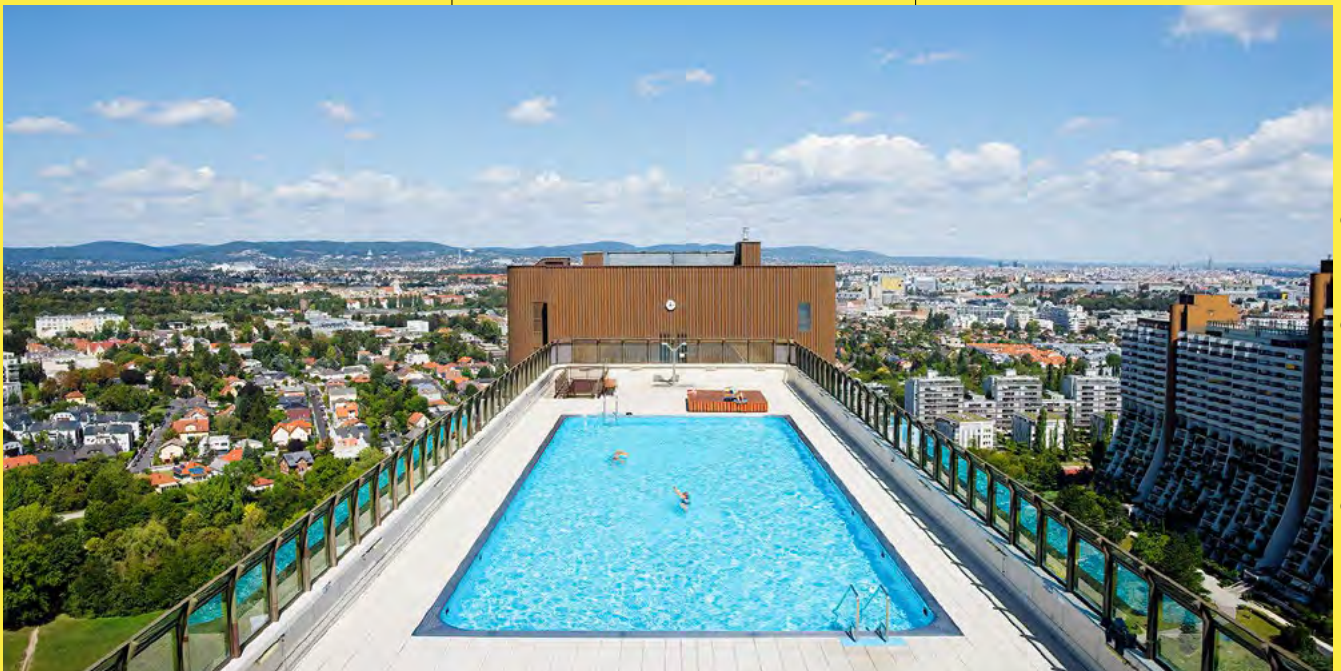
Architekt: Harry Glück & Partner,
Kurt Hlaweniczka und Requat&Reinhaller

Bauherr*in: GESIBA Gemeinnützige
Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft
(Tochtergesellschaft der Stadt Wien)

... sozial, weil die Mietpreise durchschnittlich bei 6 €/qm liegen. Der Wohnpark ist mit zahlreichen Infrastrukturen ausgestattet: Freizeitanlagen, Schulen, Kindergärten, einen Kaufpark und Schwimmbäder auf den Dächern.

... ökologisch, weil auf wenig Fläche viele Wohnungen entstanden sind. Frischluftschneisen und begrünte Fassaden sorgen für ein gutes Klima. Die Wohnungen wurden umfassend saniert – ohne dass dadurch die Mieten gestiegen sind.

... demokratisch, weil ein gewählter Mieter*innenbeirat über den Alltag vor Ort mitbestimmt. Dieser Beirat hat eine Stimme im Aufsichtsrat des Wohnungsunternehmens.



GESIBA Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft



Umsetzungszeitraum: 2015–2016 (Planung und Entwicklung des „People's Plan“, um den Abriss der Sozialwohnungen und Luxusneubau zu verhindern)

Anzahl der bestehenden Wohnungen: 760

Zusätzlich geplante Wohnungen: 250, davon 70 für sozialen Wohnungsbau und 180 für den Verkauf, um durch diese Einnahmen die Sanierung bestehender Sozialwohnungen zu finanzieren

Architekt*innen: Architects for Social Housing (ASH), einschließlich Geraldine Denning, Emily Carmichael und Tom Brownill

Bauherr*in: West Ken Gibbs Green Community Homes Ltd., eine von den Bewohner*innen der Siedlung geführte Organisation



...sozial, weil die bestehenden Sozialwohnungen erhalten bleiben und 70 neue Sozialwohnungen zusätzlich entstehen. Durch Umbau wird barrierefreier Wohnraum für ältere und behinderte Menschen geschaffen.

...ökologisch, weil der Abriss der Häuser verhindert wurde. Durch Sanierung wird der CO₂-Ausstoß reduziert. Zusätzliche Dämmung, verbesserte Lüftungssysteme und die Installation von Solarpaneelen tragen zur Energieeffizienz bei.

... demokratisch, weil der „People's Plan“ von den Bewohner*innen selbst initiiert und gemeinsam mit den Architekt*innen entwickelt wurde. Die Bewohner*innen agieren als Bauherr*innen und steuern den Umbauprozess gemäß ihren Vorstellungen.

Neustart Schweiz – Schaffung integrativer, multifunktionaler Nachbarschaften und Quartiere

Gründung: 2010 – basierend auf Ideen, die in den Jugendunruhen der 1980er und der Genossenschaftsbewegung der 1990er Jahre in der Züricher Hausbesetzungsszene entwickelt wurden

Siedlungen und Projekte, die sich auf die Neustart-Idee beziehen: 10 (davon die Hälfte bereits realisiert)

Durchschnittlicher Mietpreis: wird nach Kostenmietprinzip errechnet. Der Wohnraum kostet, was Erstellung, Betrieb und Unterhaltung der Siedlung kosten

Architekt*innen: Verschiedene

Auftraggeber*innen: Die Bewohner*innen



... sozial, weil die Mieten bezahlbar und Spekulation und Gewinnabschöpfung nicht erlaubt sind. Es wird die Entstehung einer möglichst diversen und ausgewogenen Gemeinschaft gefördert. Alle haben die Möglichkeit, sich nach ihren Bedürfnissen und Fähigkeiten einzubringen, auch die Care-Arbeit wird in der Nachbarschaft organisiert.

... ökologisch, weil über die multifunktionalen Nachbarschaften Wirtschaftskreisläufe regional und zukunftsfähig gestaltet werden können. Sämtliche Maßnahmen senken den pro Kopf-Energieverbrauch und ermöglichen ein komfortables Leben innerhalb der planetaren Belastungsgrenzen.

... demokratisch, weil alle Bewohner*innen direkt mitbestimmen können, wie sich die Nachbarschaft entwickeln soll, wie sie das Zusammenleben gestalten und welche Verantwortung sie dabei übernehmen wollen. Sie entscheiden gemeinsam: Wie soll die Sanierungsmaßnahme umgesetzt werden? Soll es eine Wäscherei, eine offene Werkstatt oder eine Eisdiele geben?



Boris Haberthür

INSTRUMENTE DER WOHNUNGSPOLITIK

Welche Instrumente, Gesetze und Visionen ermöglichen einen gemeinnützigen Wohnungsbau für Alle?

KLIMAAANPASSUNG UND WOHNEN

PFLICHT ZUR SANIERUNG

Die Sanierungspflicht fordert die Einführung einer gesetzlichen Verpflichtung zur Sanierung von Wohngebäuden mit hohem Energieverbrauch. Privateigentümer*innen können sich nicht mehr auf Kostengründe berufen, um Sanierungen hinauszuzögern. Eine Pflicht ist besonders wirksam, da sie die Sanierungsquote im Gebäudebestand erhöht und damit zu einer langfristigen Verbesserung der Energieeffizienz und damit zum Klimaschutz beiträgt.

→ Einführung 2023/24 im Rahmen der Überarbeitung der EU-Gebäudeenergieeffizienz-Richtlinie (EPBD) diskutiert, jedoch nur allgemeine Ziele verpflichtend festgeschrieben.

WARMMIETENNEUTRAL MODERNISIEREN

Mieter- und Klimaschutzverbände fordern eine Reform der Modernisierungsumlage. Die Kosten für energetische Sanierungen sollen nicht einseitig von Mieter*innen getragen werden. Warmmietenneutralität bedeutet, dass die Mieten plus Nebenkosten nach Sanierung nicht ansteigen dürfen. Das sogenannte Drittelmodell fordert die Absenkung der Modernisierungsumlage von 8 Prozent (bzw. 10 Prozent bei Heizungstausch) auf 3 Prozent, was den durchschnittlichen Energieeinsparungen durch Sanierung entspricht.

→ Seit 2023 Drittelmodell von BUND und DMB ausgearbeitet, Kampagne „Soziale Wärmewende jetzt!“ fordert eine Abschaffung der Umlage.

GEBÄUDETYP E EINFÜHREN

Gebäudetyp E steht für einfach, effizient und experimentell. Die Einführung dieses neuen Gebäudetyps soll den Wohnungsbau kostengünstiger, schneller und auch im Bestand möglich machen. Vertreter*innen aus Architektur, Planung und Politik erhoffen sich mit diesem Ansatz, klima- und ressourcenschonendes, aber auch kostenünstiges Planen und Bauen zu fördern.

→ Das Bundeskabinett hat einen Gesetzesentwurf, das sogenannte Gebäudetyp-E-Gesetz, am 6. November 2024 beschlossen. Aufgrund des vorgezogenen Endes der Wahlperiode konnte das Gesetzgebungsverfahren jedoch nicht mehr abgeschlossen werden.

WOHNUNGEN TAUSCHEN

Eine Wohnungstauschbörse ist eine Plattform für den Austausch von Wohnungen. Wenn sich Lebensumstände verändern, benötigen die einen eine größere Wohnung, andere sind auf Barrierefreiheit angewiesen und hätten lieber eine kleinere. Durch den Tausch von Wohnungen kann ohne Neubau eine effizientere Flächennutzung und somit eine Reduzierung der Wohnfläche pro Person, also Suffizienz, unterstützt werden.

→ In einigen Städten bereits eingeführt, u.a. Berlin. In einigen Schweizer Genossenschaften ist der Umzug bei Veränderungen der Haushaltsgröße verpflichtend festgeschrieben. Eine standortnahe neue Wohnung wird von der Genossenschaft garantiert.

ABRISSMORATORIUM ERLASSEN

Das Abrissmoratorium ist eine politische Forderung, die die Notwendigkeit einer Trendwende weg vom klimaschädlichen Neubau hin zur ressourcenschonenden Umnutzung von Gebäuden betont. Der Abriss von Gebäuden soll verhindert werden, denn der Bausektor ist für 40 Prozent des weltweiten CO₂-Ausstoßes verantwortlich. In Deutschland verantwortet er 35 Prozent des Energieverbrauchs. Über 70 Prozent der in Deutschland abgebauten Rohstoffe fließen in die Bauindustrie, 55 Prozent des gesamten Abfalls sind Bauabfälle. Im Wohnungsbau werden oft bezahlbare Wohnungen abgerissen und durch teurere ersetzt, was zu Verdrängung führt.

→ Die Forderung stellen seit 2022 bundesweit zahlreiche Expert*innen und Initiativen wie Architects for Future und die Deutsche Umwelthilfe an die damalige Bundesbauministerin Klara Geywitz (SPD).

GEBÄUDE ENERGETISCH UMGESTALTEN (GEG)

Das Gebäudeenergiegesetz regelt die energetischen Anforderungen für Häuser in Deutschland. Es soll den Energieverbrauch und den CO₂-Ausstoß im Gebäudesektor senken, indem es Standards für Heizung, Dämmung und den Einsatz erneuerbarer Energien vorschreibt. Das

Gesetz umfasst unter anderem die Pflicht zur Nutzung von erneuerbaren Energien.

→ Eingeführt 2020, zielt auf eine Reduktion des Energieverbrauchs im Gebäudereich ab.

LEERSTANDSGESETZ UMSETZEN

Das Hessische Leerstandsgesetz zielt darauf ab, den spekulativen Leerstand von Wohnraum zu begrenzen. Es ermöglicht Kommunen, durch Satzungen den Leerstand von Wohnungen auf maximal sechs Monate zu beschränken. Längere Zeiträume sind nur in berechtigten Fällen, wie bei laufenden Sanierungen oder Erbaueinandersetzungen, zulässig. Verstöße können mit Bußgeldern von bis zu 500.000 Euro geahndet werden. Dieses Instrument soll dazu beitragen, bestehenden Wohnraum besser zu nutzen.

→ Gesetzesentwurf vorgestellt im Januar 2025, Inkrafttreten für dieses Jahr geplant

SICHERUNG VON BEZAHLBARKEIT DES WOHNENS

MIETEN DECKELN

Der Mietendeckel fordert, mit sofortiger Wirkung bundesweit die Mieten einzufrieren und Wohnkostenerhöhungen zu stoppen. Außerdem sollen Obergrenzen bei der Neuvermietung eingeführt und überhöhte Mieten bei bestehenden Verträgen abgesenkt werden. Somit werden alle Mieter*innen entlastet und klare, transparente Regeln auf dem Wohnungsmarkt geschaffen.

→ Eingeführt 02/2020 in Berlin auf Landesebene, 04/2021 vom Bundesverfassungsgericht für verfassungswidrig erklärt; 2025 Forderung einer bundesweiten Einführung

MIETSPIEGEL REFORMIEREN

Die Mietspiegelreform soll die Berechnungsgrundlage der ortsüblichen Vergleichsmiete verändern und als Anhaltspunkt für die Festlegung von Mietpreisen dienen. Durch eine Reform, die auch alte, günstigere Mietverträge mit einbezieht, würde die ortsübliche Vergleichsmiete sinken und dadurch auch die durchschnittlichen Mietpreise, die Eigentümer*innen verlangen dürfen.

→ Noch nicht umgesetzt, Forderung besteht seit vielen Jahren

SOZIALWOHNUNGEN BAUEN

In den meisten Städten haben rund die Hälfte der Mieter*innen Anrecht auf eine geförderte Sozialwohnung. Doch nur noch zwischen 5 und 7 Prozent der Wohnungen sind Sozialwohnungen. Aufgrund der zeitlich begrenzten Bindungsfrist sinkt der Bestand täglich. Dringend müssten dauerhaft gebundene Sozialwohnungen geschaffen werden – durch Bestandsumwandlungen und Neubau. Imagekampagnen könnten zur Entstigmatisierung des Sozialen Wohnungsbaus beitragen. Denn sie können architektonisch und städtebaulich klug gestaltet werden.

→ Die Grundstruktur der heutigen Regelungen für Sozialwohnungen geht auf die Wohnungsbaugesetze zurück, die nach dem zweiten Weltkrieg in Westdeutschland verankert wurden.

MIETPREISÜBERHÖHUNG AHNDEN

Der Gestaltungsspielraum für Vertragsabschlüsse zwischen Vermieter*in und Mieter*in ist im Bürgerlichen Gesetzbuch geregelt. Wenn Vermieter*innen ihre Spielräume zu weit ausreizen und überhöhte Mieten verlangen, begehen sie eine Strafe: Nach §5 Wirtschaftsstrafgesetz dürfen die Mieten nicht über 20 Prozent der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Oftmals werden die Verstöße jedoch nicht bemerkt oder zur Anzeige gebracht.

→ In Frankfurt unterstützt die Stadt das Verfahren gegen überhöhte Mieten. Bei Verdacht können Bewohner*innen das Wohnungsamt kontaktieren.

WOHNUNGSGEMEINNÜTZIGKEIT AUSWEITEN

Mit der Wohngemeinnützigkeit sollen langfristig bezahlbare Wohnungen geschaffen und gemeinwohlorientierte Wohnungsunternehmen gestärkt werden. Gemeinnützig agierenden Wohnungsunternehmen werden dabei gegen Auflagen Steuervorteile gewährt. 1867 wurde die Wohngemeinnützigkeit in Preußen eingeführt, sie existierte bis 1990. Die Abschaffung ebnete den Weg für die folgenreiche profitorientierte Vermarktung und Privatisierung von Millionen ehemals bezahlbaren Wohnungen in den 1990er und 2000er Jahren.

→ 2024 wurde die Wohngemeinnützigkeit von der Bundesregierung erneut eingeführt, allerdings bleibt die aktuelle, abgespeckte Version weit hinter dem Potenzial des Instruments zurück.

MITBESTIMMUNG UND DEMOKRATISIERUNG

WOHNRAUM VERGESELLSCHAFTEN

Vergesellschaftung zielt darauf ab, aktuell gewinnorientiert verwalteten Wohnraum in Gemeineigentum zu überführen. Artikel 15 des Grundgesetzes benennt die Möglichkeit der Vergesellschaftung von Grund und Boden, natürlichen Ressourcen und Produktionsmitteln im Interesse der Allgemeinheit. Durch Vergesellschaftung können Mietpreise gesenkt und Wohnraumversorgung im öffentlichen Interesse organisiert werden. Gleichzeitig wird eine demokratische Kontrolle der Mieter*innen über die Verwaltung ihrer Wohnungen angestrebt.

→ Die Initiative „Deutsche Wohnen und Co. enteignen!“ in Berlin erlangte 2021 durch einen erfolgreichen Volksentscheid breite Unterstützung für diese Forderung. Bisher wurde das zur Umsetzung notwendige Vergesellschaftungsgesetz nicht verabschiedet, da der Senat die Umsetzung blockiert.

MIETER*INNENRÄTE EINFÜHREN

Die verbindliche Einführung von Mieter*innenräten in Wohnungsunternehmen zielt auf die Etablierung von Mitbestimmungsrechten der Bewohner*innen. Durch Räte sollen sie ein Mitspracherecht im Aufsichtsrat erhalten und Einfluss auf Geschäftsentscheidungen wie Investitionen in den Bestand oder Neubau nehmen. Dies sorgt für eine bessere Ausgewogenheit der Interessen zwischen Eigentümer*innen und Bewohner*innen.

→ Bereits in den 1970er Jahren wurde bei vielen gemeinnützigen Wohnungsunternehmen Mieter*innenmitbestimmung verbindlich eingeführt und das Stimmrecht im Aufsichtsrat diskutiert, auch für die ABG Frankfurt. Mit der Abschaffung der Wohngemeinnützigkeit geriet dieses Vorhaben aber in Vergessenheit.

ÜBER MIETPREISE VERHANDELN

Mietpreise werden aktuell entweder politisch festgelegt (bei Sozialwohnungen) oder in Abhängigkeit von Angebot und Nachfrage nach dem Wettbewerbsprinzip gebildet (auf dem freien Markt). Die Einführung eines Systems, in dem Mietpreise zwischen großen Mietergewerkschaften und Wohnungsunternehmen festgelegt werden, bietet langfristige Sicherheit hinsichtlich der Preisentwicklung. Das schwedische Modell, bei dem Mietpreise kollektiv verhandelt werden, kann als Vorbild dienen, um faire und transparente Mietpreise zu entwickeln.

→ 1936 erkämpfte die erste Mieter*innengewerkschaft in Schweden das Recht, über Mietverträge kollektiv zu verhandeln.

SAMMELKLAGEN IM MIETRECHT VEREINFACHEN

Die Einführung von Sammelklagen im Mietrecht ermöglicht es Mieter*innen, gemeinsam gegen Missstände wie fehlerhafte Nebenkostenabrechnungen vorzugehen. Dies schafft eine effektive Möglichkeit, kollektive Ansprüche durchzusetzen und erhöht die rechtliche Durchsetzungskraft von Mietrecht. Aktuell können Sammelklagen nur durch anerkannte Verbände wie den Verbraucherschutz oder den Mieterbund eingereicht werden, weshalb noch nicht alle Betroffenen davon profitieren.

→ 13. Oktober 2023 Inkrafttreten der neuen Abhilfeklage im Verbandsklagerecht. Bei einer Abhilfeklage erhalten die Betroffenen bei Erfolg direkt einen Anspruch gegen das Unternehmen, zum Beispiel Schadensersatz; bei Musterfeststellungsklagen müssen Ansprüche individuell geltend gemacht werden.

ÖFFENTLICHE WOHNUNGSUNTERNEHMEN SOZIAL AUSRICHTEN

In Frankfurt forderte das Bürgerbegehren Mietentscheid, dass die ABG Frankfurt a) zu 100 Prozent geförderte Wohnungen neu baut b) für Mieter*innen, die Anrecht auf eine Sozialwohnung haben, die Miete senkt und c) frei werdende Wohnungen in Sozialwohnungen umwandelt. So könnten schnell und günstig viele bezahlbare Wohnungen entstehen.

→ Seit 2015 wurden bundesweit viele Bürgerbegehren gestartet, u.a. in Frankfurt, Potsdam und Berlin, die eine soziale Neuausrichtung der Geschäftspolitik öffentlicher Wohnungsunternehmen fordern.

ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU

SONNE, LUFT UND HAUS FÜR ALLE

In der Ausstellung „Sonne, Luft und Haus für Alle“ wurden 1932 in Berlin von Vertreter*innen des Neuen Bauens innovative architektonische Konzepte präsentiert.

Ein wachsendes „Antikrisenhaus“ sollte den gesellschaftlichen Anforderungen der Urbanisierung unter Beibehaltung von Architekturqualität, Flexibilität und Bezahlbarkeit gerecht werden. Jede*r sollte eine gut belichtete und belüftete Wohnung, Zugang zu Freiflächen und Anbindung an den Nahverkehr haben. Sie integrierten architektonisch-praktische und radikale Ideen, etwa die Abschaffung des Grundeigentums.

→ Entwickelt in den 1920er Jahren im Rahmen der progressiven Diskussionen zum Neuen Bauen

PRO

#HousingForAll: Wohnen ist ein Recht, kein Privileg Das Potenzial von Protest in der Wohnungsfrage

Carolin Genz

Der Zugang zu bezahlbarem Wohnraum und die Teilhabe aller an der Gestaltung eines nachhaltigen Zusammenlebens sollte eigentlich der Grundsatz sein. Doch ein *Recht auf Wohnen* ist weder gesetzlich verankert noch im Zuge gegenwärtiger Wohnungspolitik in der Praxis gewährleistet. Steigende Angebotsmieten in städtischen Ballungszentren, leerstehende Spekulationsobjekte, der kontinuierliche Rückgang des Bestands öffentlich geförderter Wohnungen, die Zunahme von Obdach- und Wohnungslosigkeit und die steigende Zahl an Menschen, die aufgrund hoher Mieten an die Armutsgrenze rutschen, sind nicht nur Statistiken – sie sind die Realitäten und die Lebensgeschichten von vielen in diesem Land.

Unzulänglichkeiten im aktuellen Wohnungssystem und deren Folgen stellen Bewohnende vor existenzielle Herausforderungen. Angesichts des „Widerspruchs zwischen Wohnraum als Grundbedürfnis und Wohnraum als Ware“ (Vollmer 2024, 135) rückt die Wohnungsfrage daher immer wieder in den Fokus öffentlicher Debatten und wird zum Ausgangspunkt von Protesten.

Protest als imaginäre Zukunftspraxis

Proteste sind ein wichtiges Mittel gesellschaftlicher

Teilhabe, um soziale Missstände anzusprechen, Machtstrukturen herauszufordern und marginalisierte Gruppen sichtbar zu machen. Sie zeigen, wie eng die Auseinandersetzungen um Wohnraum mit der grundlegenden Frage nach der gesellschaftlichen Ordnung und Zukunft verbunden sind. Städtische Räume dienen dabei als Bühnen und „wichtige politische Verhandlungsorte, an denen die Frage diskutiert wird, nach welchen Prämissen die Gesellschaft in Zukunft organisiert sein soll“ (Genz 2020). Proteste ermöglichen den Beteiligten, ihre Anliegen in den öffentlichen Diskurs einzubringen und so zur Bildung einer kritischen Öffentlichkeit beizutragen, die für soziale Veränderung notwendig ist. Sie weisen vielfältige individuelle und kollektive Praktiken, Strategien und Ausdrucksformen auf. Doch stellt „Protest stets eine gegebene Ordnung infrage – und macht so eine Veränderung überhaupt erst denkbar. Es ist eine Zukunftspraxis.“ (Rogger et al. 2018, 28). Proteste sind daher nicht nur Kritik an Missständen, sondern auch Visionen einer besseren Welt und Vorstellungen möglicher (Wohn-)Zukünfte.

Insbesondere Mietenproteste haben den öffentlichen Diskurs über die Frage des Wohnens und des Zugangs zu bezahlbarem Wohnraum in Deutschland geprägt mit dem Ziel durch aktive Einflussnahme einen sozialen Wandel herbeizuführen (vgl. Schoch/Bürgin, 2018, 8). Sie stellen Fragen zur Gerechtigkeit in der Stadtentwicklung und manifestieren sich als Artikulation einer aktiven Zivilgesellschaft, die ihr *Recht auf Stadt* in Zeiten renditeorientierter Verwertungslogiken einfordern. Neben den politischen Zielen fördern sie auch den Zusammenhalt und die Gemeinschaft innerhalb der jeweiligen Akteursgruppen. Dadurch erhalten Einzelne die Möglichkeit und das Gefühl, durch ihre Stimme und den Dialog im öffentlichen Raum aktiv an der Gestaltung ihrer Lebensumstände und der Gesellschaft teilzunehmen. In diesem Zusammenhang wird Protest zu einem wichtigen Element demokratischer Teilhabe.

TEST

Der Erfolg von Mietenprotesten ist nicht immer in unmittelbaren politischen Veränderungen messbar. Doch Protest kann auch dann erfolgreich sein, wenn er keine sofortigen politischen oder rechtlichen Veränderungen bewirkt. Zum Beispiel schafft er Bewusstsein für drängende soziale, ökologische und ökonomische Probleme in der Wohnungspolitik. Er setzt mitunter öffentliche Debatten in Gang, die auf eine Veränderung der politischen Rahmenbedingungen abzielen. Die kontinuierliche Präsenz von Protestbewegungen im Handlungsfeld der Wohnungsfrage trägt auch dazu bei, dass das Thema Wohnraumverfügbarkeit und -gerechtigkeit immer wieder auf die politische Agenda gesetzt wird. Der Blick auf die Vergangenheit zeigt, dass bereits im 19. Jahrhundert aus Mietenprotesten institutionalisierte Mietervereine und Wohnungsbaugenossenschaften entstanden (Vollmer 2024, 134). Jahrelange Mietenproteste, wie etwa der Einsatz für den Mietendeckel in Berlin, der die rasant steigenden Mieten bremsen sollte, zeigten Wirkung. Zwar wurde das Gesetz später vom Bundesverfassungsgericht gekippt, doch es brachte die Mietpreisbremse in die öffentliche Debatte und verdeutlichte, wie zivilgesellschaftliches Engagement die politische Landschaft beeinflussen kann (Deutscher Mieterbund 2024).

Anlässlich des „Wohngipfels“ 2024, der wegen des Ampel-Ausfalls abgesagt wurde, traf sich stattdessen das „Bündnis bezahlbarer Wohnraum“ mit dem Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauen. Mietervereine, Mieterinitiativen und mehr als 50 zivilgesellschaftliche Organisationen forderten einen bundesweiten Mietendeckel (Haufe 2024). In mehreren Städten, darunter Berlin, Hamburg, Köln, München und Frankfurt, gingen Mieter*innen auf die Straße, auch im Rahmen der Kampagne „Mietenstopp“. Besonders bemerkenswert ist die Breite des Bündnisses aus Vertreter*innen der Zivilgesellschaft. Da es derzeit keine klaren Mehrheiten im Parlament für schnelle

politische Lösungen der Wohnungsfrage gibt, gewinnen solche Zusammenschlüsse zivilgesellschaftlicher Akteur*innen immer mehr an Bedeutung. Sie sind entscheidend, um gemeinsam zukunftsorientierte Perspektiven zu entwickeln und die Vielfalt sowie die sich verändernden Wohnbedürfnisse in unserer Gesellschaft zu diskutieren.

„For politics to take place, the body must appear.“ Proteste sind oft an physische Präsenz geknüpft, wie Judith Butler (2011) beschreibt. Doch wer kann an Mietenprotesten teilnehmen und wer nicht? Wer hat Zeit, Kraft und Ressourcen? Unter welchen Bedingungen entsteht Protest, und welche Stimmen werden gehört – im öffentlichen Raum, in den Medien oder digital? Welche bleiben ungehört? Denn nicht jede*r hat die Möglichkeit, eine kritische Öffentlichkeit zu schaffen.

Protestbündnisse zur Wohnungsfrage stehen öfters in der Kritik, von „weißen, deutschen Mittelstandspersonen“ dominiert zu werden (vgl. Künkel 2016, 139), wodurch pluralistische Perspektiven fehlen. Öffentliche Debatten sind zudem von Machtverhältnissen geprägt, die sich in Sprache, Verhalten und Darstellung zeigen und so gesellschaftliche Ungleichheiten offenlegen. Nur weil jemand anwesend ist, heißt das noch lange nicht, dass ihre Bedürfnisse Gehör finden und in politischen Lösungen umgesetzt werden. Durch die Verschränkung unterschiedlicher medialer wie digitaler Protestpraktiken – etwa Online-Petitionen, Social Media oder Flash-Mob-Videos – können pluralistische Narrative auch außerhalb großer Demonstrationen sichtbar gemacht werden (Genz 2020). Auf diese Weise lassen sich Forderungen verschiedener Akteursgruppen breitenwirksam verbreiten und alternative Formen der Sichtbarmachung schaffen.

Mietenproteste in Deutschland sind mehr als nur Reaktionen auf individuelle Missstände – sie sind Teil eines gesellschaftlichen Aufbegehrens gegen die zunehmende Verwertung von Wohnraum sowie von

Die „Rentner-Gang von Moabit“, so betitelt der Rundfunk Berlin Brandenburg (RBB) die Reportage zu den protestierenden Senior*innen vom Hansa-Ufer in Berlin, die gegen Verdrängung und steigende Mieten protestierten. Die mediale Darstellung ihrer Proteste spiegelt auch die Vorurteile gegen ältere Menschen in unserer Gesellschaft. Foto: Senior*innen vom Hansa-Ufer, Berlin 2016

Die Hüte der Senior*innen waren ein wichtiges Symbol für ihre Gemeinschaft. Ursprünglich während der Fußball-Weltmeisterschaft gekauft, wurden sie später mit bunten Bändern umgestaltet. Diese Wahl zeigt den pragmatischen Umgang mit begrenzten Mitteln und Ressourcen. Die Hüte stehen weniger für politische Botschaften, sondern vielmehr für praktische Symbolik und Zusammenhalt



Grund und Boden als profitables Gut, das den Bedürfnissen einer gerechten und gemeinschaftsorientierten Stadtentwicklung entgegensteht. Die Proteste sind entscheidend, um die Wohnungspolitik zu verändern und die Forderung nach sozial gerechtem und ökologisch nachhaltigem Wohnraum als zentrales politisches Thema der Zukunft zu etablieren.

Dr. Carolin Genz ist Stadtforscherin mit Schwerpunkt auf der kritischen Analyse urbaner Transformationsprozesse, vor allem sozial-räumlicher Praktiken in den Bereichen Wohnen, Protest, Gender und Alter(n). Seit 2022 ist sie als Seniorwissenschaftlerin und Koordinatorin des Forschungsclusters „Wohnen in der Stadtentwicklung“ beim vhw – Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e.V. tätig.

Literatur:

- [Butler, J. (2011): Bodies in Alliance and the Politics of the Street, in: transversal / EIPCP multilingual webjournal, URL: <http://eipcp.net/transversal/1011/butler/en>, letzter Zugriff: 20.03.2025.
- Deutscher Mieterbund (2024): FAQ: Was ist die Mietpreisbremse, URL: <https://mieterbund.de/aktuelles/meldungen/faq-was-ist-die-mietpreisbremse/>, letzter Zugriff: 20.03.2025.
- Genz, C. (2020): Wohnen, Alter und Protest. Eine Ethnographie städtischer Protest- und Netzwerkpraktiken von Senior_innen. Springer Fachmedien Wiesbaden GmbH.
- Haufe Redaktion (2024): Bündnis bezahlbarer Wohnraum auf Bundesebene. Haufe, URL: https://www.haufe.de/immobilien/wirtschaft-politik/buendnis-bezahlbarer-wohnraum-auf-bundesebene_84342_565636.html, letzter Zugriff: 20.03.2025.
- Künkel, J. (2016): Städtische Soziale Bewegungen, in: Belina, B., Naumann, M., Strüver, A. (Hg.): Handbuch kritische Stadtgeographie, Westfälisches Dampfboot, Münster, S. 134–140.
- Rogger, B., Voegeli, J., Widmer, R., Museum für Gestaltung Zürich (2018): PROTEST. Eine Zukunftspraxis, Lars Müller Publishers, Zürich.
- Schoch, A. & Bürgin, R. (2018): Urbane Widerstände – Urban Resistance, Peter Lang, Bern.
- Vollmer, L. (2024): Mietenproteste, in: Genz, C., Schnur, O., Aring, J. (Hg.): WohnWissen: 100 Begriffe des Wohnens, Jovis Verlag, Berlin, S. 135.]

SANIERUNG

Verdrängung durch Sanierung? Die Modernisierungsumlage als Konfliktfeld der sozial-ökologischen Wohnraumversorgung

Firdes Firat

Die immer wiederkehrende Wohnungsfrage ist nicht nur eine soziale, sondern auch eine klimapolitische. Veraltete Gebäudebestände müssen zur Reduktion von CO₂-Emissionen saniert werden. Sanierungsmaßnahmen stehen jedoch unter den aktuellen Rahmenbedingungen in Konflikt mit einer sozial gerechten Wohnraumversorgung, da ihre Kosten auf Mieter*innen umgelegt werden können und dadurch zu Mietsteigerungen führen. Dieser Beitrag untersucht, welche strukturellen und rechtlichen Veränderungen erforderlich sind, um Sanierungen ökologisch und gleichzeitig sozial verträglich zu gestalten. Ein besonderer Fokus liegt auf der Modernisierungsumlage als zentrales Konfliktfeld zwischen Klima- und Mieter*innenschutz.

Die Modernisierungsumlage als zentrales Problem: Die aktuelle Rechtslage zur Modernisierungsumlage erlaubt es Vermieter*innen, bis zu 8 Prozent der Investitionskosten pro Jahr zur Deckung der Modernisierungskosten auf die Mieter*innen umzulegen (§ 559 BGB). Einkommensschwache Haushalte sind oft bereits vor der gestiegenen Miete durch die Modernisierungskosten durch hohe Wohnkosten überbelastet. Die Mietsteigerungen führen so zu weiteren, kaum tragbaren Mietbelastungen. Während energetische Sanierungen, zum Beispiel durch die Dämmung von

Fassaden und Dach oder dem Einbau effizienter Heizsysteme langfristig zu geringeren Energiekosten führen, übersteigen die damit verbundenen Mietsteigerungen in vielen Fällen die Einsparungen. Außerdem müssen Vermieter*innen die Miete nicht wieder auf die ursprüngliche Höhe absenken (§ 559 BGB), wenn die Kosten der Sanierung abbezahlt sind. Damit macht die Umlage ökologisch notwendige Gebäudesanierungen zu einem Instrument der Gewinnmaximierung und der Verdrängung einkommensschwacher Haushalte. Die konsequent sozial-ökologische Transformation erfordert daher eine grundlegende Reform der Modernisierungsumlage. Die Mehrkosten für energetische Sanierungen sollten nicht auf Mieter*innen abgewälzt, sondern durch öffentliche Investitionen oder einer Beteiligung der Immobilienwirtschaft gedeckt werden. Nennenswerte Positivbeispiele sozialverträglicher Modernisierungsmaßnahmen sind rar, da sich der Großteil des Wohngebäudebestandes in privatwirtschaftlicher Hand befindet und die Bewirtschaftung gewinnorientiert ausgerichtet ist. Hier fehlen Anreize, Gebäude ökologisch zu sanieren, ohne gleichzeitig die Mieten zu erhöhen. Eine gemeinwohlorientierte Wohnraumversorgung kann als Alternative dienen, in der Sanierungen ohne Warmmietsteigerungen umgesetzt werden, da der Fokus auf dem Erhalt und der ökologischen Ertüchtigung des Wohnraums und nicht auf Renditen liegt.

Mieter*innenmitbestimmung über Sanierungsprozesse: Ein weiteres Hindernis für eine konsequent sozial-ökologische Transformation ist die unzureichende Mitsprache der Mieter*innen bei Sanierungsmaßnahmen. Derzeit können Vermieter*innen Modernisierungen weitgehend ohne Mitbestimmung der Mietparteien durchführen, solange sie die rechtlichen Mindestanforderungen erfüllen. Dies führt dazu, dass energetische Sanierungen einseitig an wirtschaftlichen Interessen ausgerichtet sind, ohne die sozialen Auswirkungen und Interessen der Bewohner*innen ausreichend zu berücksichtigen.

Die weiße Siedlung in Berlin-Neukölln ist von unzumutbaren Gebäudebeständen betroffen, eine Sanierung würde aber hohe Mieteerhöhungen bedeuten. Foto: Firdes Firat

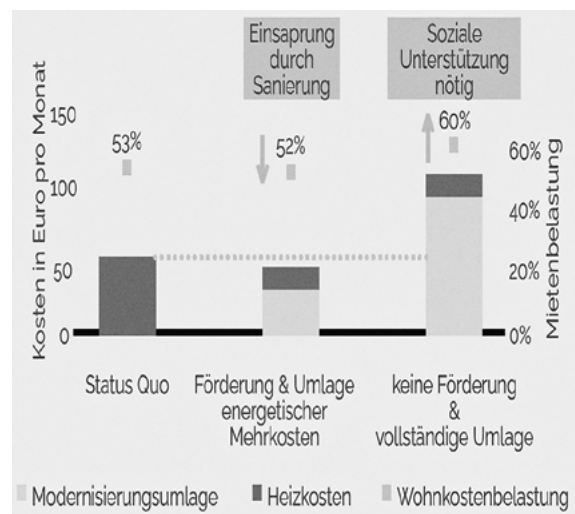


Um eine gerechtere Praxis zu ermöglichen, sollten Mieter*innen frühzeitig in Entscheidungsprozesse einbezogen und an der Planung beteiligt werden, um Fehlanreize und Verdrängung zu vermeiden. Sanierungsmaßnahmen sollten gesetzlich an soziale Kriterien geknüpft werden, sodass sie nicht zu einer Belastung für die betroffenen Haushalte führen.

Sozialverträgliche Finanzierung von Sanierungsmaßnahmen: Die sozial-ökologische Transformation des Wohn- und Gebäudebereichs erfordert ein Umdenken in der Finanzierung von Sanierungen. Öffentliche Mittel sollten gezielt in die Sanierung veralteter, emissionsintensiver Gebäudebestände statt in den Neubau als traditionelles Lösungsnarrativ zur Beantwortung der Wohnungsfrage fließen, um Mieter*innen vor steigenden Kosten zu schützen. Die Gewinne des privatwirtschaftlichen Immobiliensektors könnten besteuert werden, um diese Kosten zu tragen. Zudem sollte gesetzlich verankert werden, dass Modernisierungen wärmemietenneutral bleiben. Wenn durch eine energetische Sanierung die Heizkosten sinken, sollte demnach eine mögliche Mieterhöhung so ausfallen, dass die Warmmiete insgesamt gleichbleibt oder sich nur minimal verändert. Zahlt ein Haushalt bspw. vor der Sanierung 700 € Warmmiete (500 € Kaltmiete + 200 € Heizkosten) und die Heizkosten sinken nach der Sanierung auf 100 €, so dürfte die Kaltmiete höchstens auf 600 € steigen, damit die Warmmiete stabil bleibt.

Klimaschutzmaßnahmen haben ihren Preis, diese sollten aber nicht zu Lasten bereits überbelasteter Haushalte gehen. Wenn Klimaschutz und soziale Gerechtigkeit zusammengedacht werden, müssen Sanierungen als Chance für die Verbesserung der Wohnsituation genutzt werden – nicht als Entmietungsstrategie.

Politische Rahmenbedingungen und Umsetzungsstrategien: Für eine nachhaltige Sanierungspolitik braucht es klare gesetzliche Vorgaben und politische Maßnahmen, um sicherzustellen, dass ökologische Sanierungen nicht zur sozialen Belastung werden. Die Einführung eines Klimaschutzfonds für gemeinwohlorientierte Sanierungen könnte dabei helfen, Mietsteigerungen zu vermeiden. Auch die Vergesellschaftung großer Wohnungsbestände sollte als klimapolitische Strategie in Betracht gezogen werden, da gewinnorientierte Wohnungsunternehmen kein Eigeninteresse an umfassenden Sanierungen ohne Mietsteigerungen haben. Eine gemeinwirtschaftliche Organisation der Wohnraumversorgung könnte gezielt soziale und ökologische Maßnahmen verbinden und sicherstellen, dass langfristige Klimaziele mit sozialer Gerechtigkeit in Einklang gebracht werden. Zudem müsste die Umstellung auf erneuerbare Energien nicht nur durch Anreize gefördert, sondern als verpflichtende Maßnahme eingeführt werden. Um dabei soziale Härten zu vermeiden, wäre eine entsprechende soziale Absicherung für Mieter*innen notwendig.



Monatliche Wohnkosten für Mietende mit geringem Einkommen vor und nach ambitionierter Sanierung © Deutsche Wohnen & Co enteignen, Quelle: Öko-Institut 2021

Fazit: Die Modernisierungsumlage und die Renditeinteressen privatwirtschaftlicher Wohnungsmarkteur*innen belasten die Vereinbarkeit sozialer und ökologischer Zielsetzungen. Eine Reform der Umlage, gekoppelt mit einer stärkeren Kontrolle von Sanierungsprozessen durch die öffentliche Hand, einer gemeinwohlorientierten Finanzierung und Mieter*innenmitbestimmung, kann den Weg zur sozial-ökologischen Transformation im Wohn- und Gebäudebereich ebnen. Ökologische Maßnahmen dürfen nicht zu sozialer Verdrängung führen. Stattdessen sollten Sanierungen als Chance genutzt werden, um sozial- und klimagerechte Städte zu gestalten. Eine koordinierte Strategie aus gesetzlichen Reformen, öffentlicher Förderung und stärkerer Mieter*innenbeteiligung kann diesen Wandel ermöglichen.

Firdes Firat ist stadtpolitische Aktivistin aus Berlin. Sie promoviert an der Brandenburgischen TU Cottbus – Senftenberg mit dem Forschungsschwerpunkt sozial-ökologische Transformation im Wohn- und Gebäudebereich.

Literatur:

- [BGB § 559, Erhöhung der Miete nach Modernisierungsmaßnahmen. Verfügbar unter: https://www.gesetze-im-internet.de/bgb/_559.html
- Holm, A., 2011: Ein ökosoziales Paradoxon. Stadttumbau und Gentrifizierung, in: politische ökologie (Post Oil City) 124, 45–52
- Meuth, M., & Reutlinger, C. (2021). Entmietet und verdrängt – Wie Mieter*innen ihren Wohnungsverlust erleben. OAPEN. Verfügbar unter: <https://library.oapen.org/bitstream/id/2c4510c2-37a3-4800-a998-e0499ee85656/9783839467237.pdf>
- Rosa-Luxemburg-Stiftung (2022). Klimaschutz und soziale Wohnungspolitik. Verfügbar unter: https://www.rosalux.de/fileadmin/rls_uploads/pdfs/Analysen/Analysen59_Klimaschutz.pdf
- Ubläcker, F. (2018). Gentrifizierungsforschung in Deutschland: Eine systematische Literaturübersicht. SSOAR. Verfügbar unter: https://www.ssoar.info/ssoar/bitstream/handle/document/80787/ssoar-2018-ublacker-Gentrifizierungsforschung_in_Deutschland_Eine_systematische.pdf

ENT- FRANK- FURT- WAS SIND DIE PROZESSE

Entprivatisierung, Privatisierung, Re-Kollektivierung des Wohnens

Gabu Heindl

Nichts ist so privat wie das Wohnen. Und zugleich ist nichts so ungeeignet für Privatisierung wie das Wohnen. Privatisierung von Wohnraum ist die Umwandlung von kollektiver Infrastruktur, in der Menschen wohnen, sich heimisch fühlen, „privat sein“ können, zu privatwirtschaftlichem Eigentum (teils von großen multinationalen

Konzernen). Lebensnotwendige Infrastruktur wird dadurch zu monopolistischem Besitz; das Recht auf Wohnen tritt in Widerspruch zum Recht auf Privateigentum.

In Bezug auf solche Privatisierungsprozesse zeigt die Geschichte des Neuen Frankfurt einige beispielhafte Aspekte: Als Wohnbauinitiative für sein 100 Jahre-Jubiläum gefeiert, steht das Neue Frankfurt für ein engagiertes gemeinnütziges Wohnbauprogramm in der Weimarer Republik, das mögliche Alternativen zu erwartungsgemäßen neoliberalen Privatisierungsprozessen darstellt.

1 ENT-PRIVATISIERUNG – Zur öffentlichen Sache erklären
Das Neue Frankfurt war ein klares Bekenntnis zum Wohnen als öffentliche Aufgabe: Zwischen 1925 und

1930 arbeitete die Stadtverwaltung an der Wohnungsfrage, konkret an der Errichtung von 15.000 gemeinnützigen Wohnungen – unterstützt durch die progressive Wohnungspolitik der jungen Republik. Das Programm wurde zu zwei Dritteln finanziert aus Mitteln der 1924 eingeführten Hauszinssteuer, einer Ertragsteuer auf vor 1918 entstandenes Wohneigentum. Im Gegensatz zum Roten Wien, dem Wiener Wohnbauprogramm, wurden damals in Frankfurt nicht 100 Prozent, sondern nur 26 Prozent kommunaler Wohnbau finanziert, dazu 37 Prozent gemeinnützig private und genossenschaftliche Akteure und zu 37 Prozent die städtischen Mietheim-A.-G. und Aktienbaugesellschaft für kleine Wohnungen (heute ABG Frankfurt Holding). Das Mieten im Neuen Frankfurt gestaltete sich dabei aber für die Bedürftigsten kaum bezahlbar; die deutlich niedrigeren Mieten im Roten Wien hingegen waren nur möglich, weil diese von den Errichtungskosten abgekoppelt waren.

Der markanteste Unterschied zum Wiener Programm zeigt sich darin, dass Frankfurt auf die damals enorme Bodenspekulation und hohen Bodenpreise mit einer konkreten Enteignungsstrategie reagierte. So wurden etwa die Grundstücke für die bekannten Siedlungen Römerstadt und Praunheim mit Entschädigung von etwas weniger unter dem niedrigsten Marktwert enteignet. Stadtbaurat Ernst May bezog sich dabei auf das Konzept einer „sozialen Wirtschaftlichkeit“: „Wir erkennen nur die Wirtschaftlichkeit als solche an, die auf der Grundlage der Gesunderhaltung der Menschen aufgebaut ist, die soziale Wirtschaftlichkeit.“¹

Gegen Ende der Weimarer Republik 1930 wurde die Gemeinnützigkeit rechtlich eingeführt, in den 1940er Jahren dann gesetzlich als einheitliche Regelung des Status der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen festgeschrieben: Die Geschäftstätigkeit von Wohnungsbaugesellschaften ist beschränkt, im Gegenzug gibt es Steuervorteile. Zu Beginn war es

selbstverständlich, dass geförderte Wohnungen dauerhaft sozialorientiert bleiben – dieses Konzept wurde aber 1990 abgeschafft.² Seither werden in Deutschland jährlich 45.000 geförderte Wohnungen aus der befristeten sozialen Bindung fallen gelassen sowie privatisiert.

2 PRIVATISIERUNG – Dem freien Markt überlassen

Das Schicksal der Wohnungen des Neuen Frankfurt verläuft erwartungsgemäß: Durch Liberalisierung in der Nachkriegszeit und Neoliberalisierungsprozesse ab den 1980er Jahren wurde ein beträchtlicher Teil der Wohnungen privatisiert. Die 1890 gegründete Aktienbaugesellschaft für kleine Wohnungen (ABG), die 1922 von der Stadt übernommen, also kommunalisiert wurde, erhält 1990 als privatwirtschaftlich agierende ABG Holding den politischen Auftrag Gewinne zu erwirtschaften und zu privatisieren. So wanderten auch in Frankfurt große Anteile der Siedlungen des Neuen Frankfurt in die Eigentümerschaft von Vonovia, darunter auch die Siedlungen Lindenbaum, Hügelstraße sowie Teile der Carl-von-Weinberg-Siedlung. Die ABG verwaltet noch 25 Prozent des Frankfurter Wohnbestands – allerdings mit privatwirtschaftlicher Gewinnagenda – nicht mehr im Sinn „sozialer Wirtschaftlichkeit“. Während der Begriff „sozial“ in Zusammenhang mit Wohnbauwirtschaft konsequent degradiert wurde, wird Privatisierung ideologisch verknüpft mit Vorstellungen von „nötigem Anreiz“, „Effizienzsteigerung“, „Nachhaltigkeit“ und „innovativem Wirtschaften“.

Grundsätzlich ist das absurd, denn Wohnraum erwirtschaftet auch im gemeinnützigen Sektor seit mehr als hundert Jahren ausreichend Einkünfte, um sozial und nachhaltig zu wirtschaften. Im Bereich von privatwirtschaftlicher Wohnraumverwaltung zeigt sich aber eher rasch die Effizienzsteigerung der Profiteure der Eigentümer*innen auf Kosten sozialer Standards.



12

WARUM ENTEIGNUNG ? · WHY EXPROPRIATION ? · POURQUOI L'EXPROPRIATION ?

Wert des Geländes an der Peripherie der Stadt je qm: · Value of site at the periphery of the town, the sq. m.: · Valeur du terrain à la périphérie de la ville, le m²:

Marktwert 2.50 RM.
Market value 2.50 RM.
Valeur de marché: 2.50 RM.

Gefordert wurde 15 RM.
demanded price 15 RM.
Prix demandé 15 RM.

Enteignungspreis 3.50 RM.
expropriation price 3.50 RM.
Prix d'expropriation: 3.50 RM.



Anhand der Carl-von-Weinberg-Siedlung lässt sich etwa die Logik spekulativer Desinvestition nachzeichnen, die die Siedlung so lange bis hin zur Unbewohnbarkeit hat verfallen lassen. Praxis ist der Verfall vor dem Upgrading sowie Zwangsräumungen und Entmietungen. Forcierte Kündigungen sind Teil des gewinnorientierten Systems großer Wohnkonzerne.

3 RE-KOLLEKTIVIERUNG –

Public Civic Partnerschaften errichten

Und doch lässt sich für die gegenwärtige Wohnungs- und Bauwirtschaftskrise an einige Aspekte des Neuen Frankfurt anknüpfen, im Sinn eines kritischen Erbens. Im Kontext gesamtdeutscher Bewegungen zur Enteignung von Deutsche Wohnen, Vonovia und anderen übergroßen börsennotierten Wohnkonzernen ist es lehrreich bis wohltuend, den öffentlich dargelegten Pragmatismus von Ernst May und seinen Zeitgenoss*innen nicht nur im Jubiläumsjahr zu feiern, sondern (sich) zu vergegenwärtigen: Das war ein Pragmatismus, der z.B. die für die Wohnsiedlungen des Neuen Frankfurt benötigten Grundstücke an der Peripherie der Stadt um 3,50 Reichsmark statt der am freien Markt geforderten 15 Reichsmark enteignete. „Bei aller Härte, die jede Enteignung als Eingriff in das freie Eigentum nun mal darstellt, kann doch kein Zweifel darüber bestehen, dass eine moderne Großstadt, die planmäßigen Städtebau betreiben will, ohne das Enteignungsrecht ebenso wenig zum Ziele kommen kann, als etwa die Eisenbahn- und Wasserbaubehörden ohne ein solches Zwangsmittel in der Lage gewesen wären, ihr Netz auszubauen.“³ Heute allerdings wird dieses raumplanerische Instrument viel eher für Autobahnbau als jemals für Wohnbau eingesetzt, obwohl es doch eine vielversprechende Möglichkeit zur Vergesellschaftung bietet.

Nicht zuletzt halte ich ein erst auf den zweiten Blick hin markantes weiteres Konzept des Neuen Frankfurt für ergiebig. Schon damals taucht der Begriff Öffentlich – private Partnerschaften (ÖPP) auf – so nannte man die Ko-Finanzierung von Wohnbau aus öffentlichen und privatkapitalistischen Mitteln. In einem Teilsegment des Neuen Frankfurt finanzierte die Stadt 50 Prozent durch u.a. die Hauszinssteuer, die restlichen 50 Prozent finanzierten Wohnbaugesellschaften wie die Wohnungsbaugesellschaft der I.G. Farben im Falle der Carl-von-Weinberg-Siedlung – die damals allerdings gemeinnützig waren.⁴

Im Gegensatz dazu werden heute unter ÖPP auch Partnerschaften der Öffentlichkeit mit profitorientierten Investoren (z.B. Signa) oder Finanzkonzernen (z.B. Vonovia) gefasst. Während dieses Modell zu Recht stark in der Kritik steht, wächst das Interesse an alternativen Wohnbauformen, die gemeinnützige Akteure und öffentliche Interessen zusammenbringen: neue Genossenschaftsgründungen, Mietshäuser Syndikat, Anstalt öffentlichen Rechts als mögliche Organisationsform für re-sozialisierte Wohnungen. Statt ÖPP oder

PPP für Public Private Partnership geht es also um PCP – Public Civic Partnerships, die eben keine Monopol-Ansprüche auf den Wohnraum stellen können. Diese gemeinsame Eigentümer*innenschaft ohne Gewinnmaximierung schafft Alternativen für bezahlbaren und vor Spekulation gesicherten Wohnraum. Solche Partnerschaften gestalten ihr Eigentumsverhältnis gezielt komplex, um privaten Investitionsgelüsten vorzubeugen. Solche Partnerschaften, die auch das Neue Frankfurt schon einging, gerieten im Zuge der Privatisierungsoffensiven in Vergessenheit. Solch ein verschüttetes Potenzial ließe sich aber gerade zu einem runden Jubiläum wunderbar freilegen und in neuen Formen von Wohnraumschaffung – nicht mehr auf der grünen Wiese, sondern eher im bestehenden Leerstand – neu zur Geltung bringen.

Prof. Dr. Gabu Heindl ist Architektin, Stadtplanerin und Aktivistin in Wien. Seit Wintersemester 2022/23 hat sie die Leitung des Fachgebiets für Bauwirtschaft und Projektentwicklung „Architektur Stadt Ökonomie“ an der Universität Kassel inne.

- 1 Ernst May, In: Das Neue Frankfurt 1930-2/3, S. 28.
- 2 Erst 2024 wurde eine Art Neue Wohngemeinnützigkeit wieder eingeführt, die nur einen Bruchteil der historischen Errungenschaften abdeckt.
- 3 May 1930, S. 32.
- 4 Der gemeinnützige Wohnungsbau war zu bevorzugen. Vgl. May 1930, S. 26.

Alle Tage Wohnungsfrage.
Vom Privatisieren, Sanieren
und Protestieren

Ausstellung

18.6.2025 – 1.2.2026

Gesamtleitung: Doreen Mölders
(Direktorin HMF)

Leitung Frankfurt Jetzt!: Susanne Gesser
(stellvertretende Direktorin HMF)

Kurator*innen: Katharina Böttger,
Angelina Schaefer, Noah Nätscher
(wissenschaftliches Volontariat)

Co-Kuratorin: Tabea Latocha

Praktikum: Bela Bärmann

Wissenschaftliche Beratung und
Unterstützung des Instituts für Human-

geographie (Goethe-Universität Frankfurt):
Prof. Dr. Bernd Belina, Prof. Dr. Sebastian
Schipper, Tabea Latocha, Johanna Betz
(Ausarbeitung Wohnungspolitische
Instrumente, Gute Beispiele Wohnungsbau
von morgen)

Wissenschaftliche Beratung, Amt für
Wohnungswesen der Stadt Frankfurt am
Main: Fabian Jellonnek, Felix Silomon-Pflug,
Josse Straub, Katharina Wagner

Stadtlaborant*innen: Kita Farbenland;
Gabriele Klieber; Petra R.; Roxane Raphael;
Bernhard Schombera; Stadt für Alle!
Frankfurt: Florian Janik; Mieter*inneninitia-
tive Carl-von-Weinberg-Siedlung; Roberto
Stojanoski; Susanne Thimm mit Studierenden
der Goethe-Universität Frankfurt,
Institut für allgemeine Erziehungswissen-
schaft: Wiebke Aurand, Philipp Bausum,
Julia-Marie Eichler, Tim Gernandt, Roya
Hashemi, Nora Höfler, Adam Jari, Jasmina
Lüdtke, Zehra Özkurt, Yannik Vankadari,
Leni Zepke; Tel Aviv University: Lee Broide,
Tovi Fenster, Noy Thaller

Interviewpartner*innen: Lee Broide, Tovi
Fenster (Tel Aviv University); Achim Kaffen-
berger; Aristarque Ilunga Kashongo; Tabea
Latocha (Goethe-Universität Frankfurt);
Kristina Oldenburg (Kokonsult); Dhara Patel
(TU Darmstadt); Conny Petzold (Mieter
helfen Mietern Frankfurt e.V.); Prof. Dr.
Sebastian Schipper (Goethe-Universität
Frankfurt); Noy Thaller (Tel Aviv University);
Katharina Wagner (Amt für Wohnungs-
wesen der Stadt Frankfurt); Astrid Wuttke
(schneider+schumacher); Bewohner*innen
und Aktive aus den Siedlungen

Modelle aus Ton: Filippa Pettersson
mit Stadtlabor-Team

Siedlungsfotografien: Jens Gerber

Videos Zukunftstisch: Holger Priedemuth,
Andreas Göcke

Didaktische Redaktion: Susanne Gesser,
Juliane Phielier

Wissenschaftliches Volontariat:
Elisa Marie Schifferens

Übersetzung: James Lyons

Ausstellungsarchitektur:
Thomas Rustemeyer

Ausstellungsgrafik: Design Practice:
Lisa Fitzthum, Anna Kraus, Charalampos
Lazos, Hannah Reinhard

Ausstellungsbau: Woodworks

Exponateinrichtung: @rtBrothers:
Jens Lehmann & Team

Licht: Lightsolutions

Medien: Dominik Gransow, Philip Fotsch,
AV Kommunikationstechnik GmbH

Öffentlichkeitsarbeit: Karin Berrío,
Thomas Engel, Katja Lange

Social Media: Karin Berrío, Nina Gorgus,
Laura Hollingshaus, Franziska Mucha,
Noah Nätscher

Vermittlung: Juliane Phielier

Ausstellungs- und Veranstaltungs-
management: Carolina Maddè

Restaurator*innen: Sonja Brandt,
Verena Grande, Heike Heilmann,
Sabine Lorenz, Christoph Wenzel

Fotodokumentation und Reproduktionen:
Horst Ziegenfusz

Leihverkehr: Beate Dannhorn

Technischer Dienst: Fabiano Catanzaro,
Peter Fischer, Christof Gold, Willi Gubaneck

Verwaltung: Sascha Erbes,
Irma Hoog-Kramar, Anja Tesch

Leihgaben: Archiv der Eisenbahner-
und Verkehrsgewerkschaft, Berlin;
Bernd Rodmann; Caricatura Museum
Frankfurt; Deutsches Architekturmuseum,
Frankfurt; Ehemalige Stadtteilgruppe
Gallus; Frankfurter Rundschau; Geschichts-
werkstatt Gallus; GWH Wohnungsgesell-
schaft mbH Hessen; Hamburgisches
Architekturarchiv; Heimat- und Geschichts-
verein Frankfurt am Main-Sossenheim e.V.;
Hessisches Staatsarchiv, Darmstadt;
Institut für Stadtgeschichte Frankfurt am
Main; Mieter helfen Mietern e.V.; Mieter-
verein Henri-Dunant-Siedlung e.V.; Solidari-
sches Gallus; SPIEGEL; Universität für
angewandte Kunst Wien; Boris Habertür;
ASH London; GESIBA Gemeinnützige
Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft


Vielen Dank für die Unterstützung an:
GWH Wohnungsgesellschaft mbH Hessen;
Heimat- und Geschichtsverein Frankfurt
am Main-Sossenheim e.V.; Andreas Will;
Geschichtswerkstatt Gallus; Helga Roos;
Mieterverein Henri-Dunant-Siedlung e.V.;
Elke Tönhäuser; Solidarisches Gallus;
Stadtberatung Dr. Sven Fries; Holger
Tümmler; AWO Frankfurt; Heike Watkowiak;
Paola Wechs; Felix Wiegand

Förderer der Ausstellung:

 KULTURAMT
STADT FRANKFURT AM MAIN

 IKEA Stiftung

 KULTURFONDS
Frankfurt RheinMain

 DFG Deutsche
Forschungsgemeinschaft

 iiiii
Frankfurter Programm
Aktive Nachbarschaft

Freunde
 Förderer

Kooperationspartnerin:

GOETHE
UNIVERSITÄT
FRANKFURT AM MAIN



Im Rahmen von:



Dokumentation

Alle Tage Wohnungsfrage.
Vom Privatisieren, Sanieren
und Protestieren

Herausgeber*innen: Katharina Böttger,
Susanne Gesser, Doreen Mölders,
Noah Nätscher, Angelina Schaefer

Redaktion: Katharina Böttger,
Tabea Latocha, Noah Nätscher,
Juliane Phielier, Angelina Schaefer

Gestaltung: Design Practice: Anna Kraus,
Charalampos Lazos

Lektorat: Christiane Christ

Übersetzung: James Lyons

Titelbild: Die Siedlung Miquelstrasse
um 1930, HMF, Foto: Max Göllner

Druck: Pöge Druck

ISBN: 978-3-89282-090-1

Die Herausgebenden haben sich bemüht,
die Urheber*innen aller Bilder in diesem
Band zu ermitteln und sie jeweils anzu-
geben. Wo dies leider nicht gelang, bitten
wir gegebenenfalls um Nachricht an die
Herausgebenden.

