

SOZIALER WOHNUNGSBAU UND SOZIALES ANSEHEN

Empirische Fallstudie
über eine Großwohnanlage

Vom Fachbereich Architektur
der Universität Hannover
zur Erlangung des Grades eines

Doktors der Ingenieurwissenschaften

Dr.-Ing.

genehmigte Dissertation
von

Dipl.-Ing. Reinhard Wolf

geboren am 5.05.1950, in Hannover

1998

Referent:

Prof. Dr. Peter R. Gleichmann
Institut für Soziologie
Universität Hannover

Koreferentin:

Prof. Dr. Ursula Paravicini
Institut für Architektur- und Planungstheorie
Universität Hannover

Datum der Promotion: 4.06.1997

Stichwörter / Headnotes

Soziale Segregation im öffentlich geförderten Wohnungsbau

Social Segregation in Public Housing

Muster von Mieterbeziehungen

Social Patterns of Tenants Relations

Kommunale Wohnungsverwaltung

Municipal Housing Administration

Abstract

Die Untersuchung setzt sich mit Macht- und Statusaspekten im sozialverwalteten Wohnungsbau auseinander und zeigt an einem Fallbeispiel, wie ein spiralförmiger Prozeß in Gang gesetzt wird, in dem der soziale Status der Wohnanlage erzeugt und gefestigt wird. Die Bewohner werden mit dem schlechten Ruf konfrontiert, aber sie wissen nicht so recht, wie er begründet ist.

Als zentrales Denkmodell liegt der Arbeit ein Mehrebenenprozeßmodell zugrunde, mit dem das mindere Ansehen der Wohnanlage als Abbild von Machtbalancen betrachtet wird. Das Denkmodell ist darauf gerichtet, funktionale und emotionale menschliche Bindungen in einen Zusammenhang zu stellen und mit einem Perspektivwechsel zu verbinden. Das theoretische Gerüst wird im Eingangskapitel erläutert.

Im zweiten Kapitel vergegenwärtigen einige historische Aspekte des sozialverwalteten Wohnens, daß die staatliche Intervention auf dem Wohnungsmarkt stets Gegenstand von Machtauseinandersetzungen war. Sie bilden einen fundamentalen Entwicklungsstrang, der sich im Mikrokosmos einer Gemeinde niederschlägt.

Die Untersuchung konzentriert sich auf drei Themenschwerpunkte:

- die lokalen Verflechtungen und Machtbeziehungen des örtlichen Wohnungsmarktes,
- die Veränderungen der Belegungsstruktur in der Wohnanlage,
- die Beziehungen der Mieter untereinander und ihr Selbstbild.

Mit der Abbildung lokaler Verflechtungen im dritten Kapitel ist die Frage verknüpft, welche Position die städtische Wohnungsbaugesellschaft in den örtlichen Machtbalancen einnimmt und wie sie ihre Rolle im Prozeß der Belegung ausfüllt. Die Darstellung basiert auf Schilderungen von Zeitzeugen und auf Dokumentenanalysen. Dabei werden persönliche Bindungen und affektive Verflechtungen als ein Aspekt gesellschaftlicher Bindungen mit in die Untersuchung einbezogen. Die Machtbeziehungen, die aus dem Entstehungsprozeß der Wohnanlage in die Gegenwart reichen, sind Gegenstand des vierten Kapitels.

Wie sich die Machtbeziehungen auf die Wohnungsvergabe auswirken und in der Belegungsstruktur abbilden, wird im fünften Kapitel gezeigt. Die Auswertung von Haushaltsdaten, die über einen Zeitraum von 15 Jahren nahezu lückenlos vorliegen, macht signifikante Veränderungen sichtbar. Eine Kumulierung einkommensschwächerer und sozial weniger angesehener Gruppierungen ist deutlich erkennbar.

Im sechsten Kapitel wird der Frage nachgegangen, wie sich die Veränderungen in der Belegungsstruktur auf das Zusammenleben in der Wohnanlage auswirken. Dazu werden einige Beziehungsmuster aus der Perspektive der Mieter abgebildet. Die Interviews mit den Mietern geben eine Antwort, in welchem Ausmaß der Ruf den tatsächlichen Verhältnissen in der Wohnanlage entspricht und ob er mit ihrem Selbstbild übereinstimmt.

Im siebten Kapitel wird gezeigt, daß einige wenige Konflikte als Argumente für die Geringschätzung der gesamten Wohnanlage herangezogen und verbreitet werden. Die treibenden Motive der Stigmatisierung treten ins Blickfeld.

Das Ergebnis der empirischen Erhebungen zeigt einen mehrpoligen Zusammenhang wechselseitiger Angewiesenheiten, in dem der soziale Status einer Wohnanlage entsteht und sich ausformt. Die Aufdeckung der Wirkungszusammenhänge macht es eher möglich, den Stellenwert von Verbesserungsmaßnahmen im Rahmen der gesamten Problemdefinition einzuschätzen. Ein hypothetischer Ansatzpunkt für eine Reduktion der Spannungen wird im Schlußkapitel formuliert.

Abstract

The survey deals with social aspects in public housing and verifies how the social status of a residential area is generated by an case study. The residents are confronted with the bad reputation, but they don't know the reason.

The basic theory of the investigation is a multi level process modell. In this modell the reputation of the residential area is reflected as a depiction of the balances of power in the community. The theory connects functional and emotional human relations with exchanging points of view. The theoretical framework is explained in the first chapter.

In the second chapter the history of public housing reminds of the conflicts of the state intervention in the housing market. The conflicts form a fundamental developmental line which finds expression in the microcosmos of a community.

The survey puts the main emphasis on three topics:

- the interconnections and relations of power in the local housing market,
- the changing of the social stucture in the residential building,
- the connections between the tenants and their feeling of their own value.

With the description of the local interconnections in the third chapter the question is involved which position the municipal housing company occupies in the balances of power and how it fits the function. The investigation is based on accounts of time witnesses and official documents.

The relations of power at the time the residential building is generated reach into the present and influence the social structure of the tenants. This topic is the subject of the forth chapter.

How the relations of power are expressed in the allocation of the dwellings is described in the fifth chapter. The evaluation of household data files in a period of 15 years shows significant changes in the residential building. The accumulation of low income and less respected households is decernible.

In the sixth chapter the effects on the social life of the tenants are investigated. For that some typical patterns of tenants relations are described in their point of view. The interviews give an answer whether the social reputation of the residential building corresponds to the living conditions of the families.

A few conflicts in the residential building were used as arguments for contemtuousness. In the seventh chapter the pushing motives of stigmatizing become the focus of attention.

The result of the investigation is a multiinfluence correlation of mutual interdependences, in which the social reputation of the residential building is generated. A hypothetical starting-point for a reduction of tensions is formulated in the last chapter.

Vorwort

Der Gedanke, diese Dissertation zu schreiben, beschäftigt mich seit Ende der 80er Jahre, in denen ich neben meiner beruflichen Tätigkeit als Architekt und Stadtplaner an einem Forschungsauftrag des Instituts für Soziologie mitwirkte. Als Aufgabenstellung war die „nachhaltige Verbesserung“ eines Gebäudekomplexes mit Sozialwohnungen vorgegeben, in dem in größerem Umfang Leerstände aufgetreten waren. Mit der Vertiefung in das Erhebungsmaterial verschob sich das Interesse von den Leerständen und der Entwicklung von Maßnahmen zu ihrer Überwindung auf die Zusammenhänge, die das mindere Ansehen erzeugten und weniger greifbar waren. Die daraus resultierenden Fragen sprengten die Aufgabenstellung des Gutachtens.

Deshalb habe ich die Anregung von Prof. Dr. Peter Reinhart Gleichmann dankbar aufgenommen, den Fragen in einer Dissertation nachzugehen. Ein beruflicher Wechsel brachte es mit sich, daß ich die Arbeit zunächst zurückgestellt und für längere Zeit unterbrochen habe. Im Frühjahr des vergangenen Jahres erreichte mein Unmut über die sonst verlorenen Mühen das Ausmaß, daß er sich produktiv entfaltete und ich mir die Aufzeichnungen wieder vornahm.

Die Auseinandersetzung mit Macht- und Statusfragen einer Wohnanlage wäre so nicht ohne Prof. Dr. Peter Reinhart Gleichmann denkbar gewesen. Ich bin ihm auch verbunden, weil er mich an die Denkweise der Figurationssoziologie von Norbert Elias herangeführt hat.

Ebensowenig hätte ich nicht auf die die erhellenden und heilsam ernüchternden Gespräche mit Prof. Dr. Ursula Paravicini verzichten können. Ihre kritischen Nachfragen haben mich zu einer Reihe von Präzisierungen der Argumentation veranlaßt.

Ganz herzlich danken möchte ich Dipl.-Ing. Iris Gleichmann, Dipl.-Päd. Nina Gleichmann-Rennert und Dr. Dursun Tan, die viele der stundenlangen Interviews geführt und kommentiert haben.

Diese Untersuchung wäre nicht zustande gekommen, ohne die Bereitschaft der Bewohner, über ihre privaten Lebensumstände zu erzählen, und ohne das Entgegenkommen der Mitarbeiter in den Verwaltungen und Behörden, die sich Zeit für die Beantwortung vieler Fragen nahmen. Besonders verpflichtet bin ich den Mitarbeitern der städtischen Wohnungsbaugesellschaft. Der zeitliche Abstand zum Zeitraum, in dem die Gespräche stattfanden, erleichtert es mir, die teilweise persönlichen Äußerungen einzelner Gesprächspartner auszugsweise wiederzugeben.

Bedanken möchte ich mich außerdem bei meiner Familie, die mich mit viel Toleranz und Verständnis in dieser Zeit begleitet hat.

Hannover, im Januar 1997

Inhaltsverzeichnis

I Einleitung

1.	Untersuchungsansatz und Fragestellungen	14
2.	Zum Mehrebenenprozeßmodell	19
3.	Zum Erhebungsmaterial	24
4.	Rückblick auf die Entstehung des Gutachtens	27

II Entwicklungslinien des sozial verwalteten Wohnens

1.	Fragestellungen an die historische Betrachtung	36
2.	Wohnverhältnisse in den Arbeiter- und Armenvierteln während der Industrialisierung	37
3.	Staatliche Eingriffe in der Zeit der Cholera-Epidemien	46
4.	Verstädterung und zunehmender Zwang zur Selbstkontrolle	51
5.	Wandlungen der Hausherrschaft	60
6.	Gemeinnützige Wohnungsunternehmen und Genossenschaftsbewegung	62
7.	Staatliche Intervention auf dem Wohnungsmarkt im 19. Jahrhundert und in der Weimarer Republik	67
8.	Neues Bauen und standardisiertes Wohnen	72
9.	Von der 'Reichsnorm' zum Behelfswohnungsbau	86
10.	Sozialer Wohnungsbau in der Bundesrepublik	92
11.	Schlußbemerkung	117

III Das Machtgefälle auf dem örtlichen Wohnungsmarkt

1.	Stellung der Wohnungsunternehmen im örtlichen Kontext	119
1.1	Die oligarchische Struktur des Wohnungsmarktes	119
1.2	„Werksangehörige“ und „Mantelbevölkerung“ - Klassifizierung der Wohnungsbewerber	120
1.3	Zur Kohäsion der örtlichen Führungsschicht	123
1.4	Externe Machtquellen und persönliche Machtchancen in der Sphäre der Konzernwohnbau	125
1.5	Charismatische Fundierung der Machtausübung	129
1.6	Lockerungen in den Machtbalancen	134

2.	Die städtische Wohnungsbaugesellschaft in einem mehrpoligen Spannungsfeld	136
2.1	Die Auffangfunktion der Stadtwohnbau und ihr Selbstverständnis	136
2.2	Zur Spannungsachse Stadtwohnbau - Konzernwohnbau	139
2.3	Bindungen an die Stadt	141
2.4	Dämpfung eskalierender Spannungen	142
2.5	Emotionale Zuwendung als Machtmittel	144
3.	Resümee	148
IV	Manifestierung von Machtbeziehungen im Entstehungsprozeß der Wohnanlage	
1.	Die Monopolisierung der Entscheidungsgewalt in der Phase der Siedlungsplanung	149
2.	Die Entstehung der Wohnanlage - eine Abfolge geplanter und ungeplanter Prozesse	152
2.1	Anlaß und Finanzierung	152
2.2	Implantierung des Baugrundstücks in das Siedlungsgebiet	154
2.3	Zur Bauherrenrolle der Stadtwohnbau	157
3.	Die bauliche Konzeption der Wohnanlage	159
V	Veränderungstendenzen der Belegungsstruktur	
1.	Methodische Überlegungen zur Auswertung der statistischen Daten	164
2.	Statistische Auswertung der Haushaltsdaten	168
2.1	Wohnungen von Institutionen	168
2.2	Leerstandsquoten	169
2.3	Fluktuationsraten	171
2.4	Wohndauer	172
2.5	Anteil der Haushalte nach Art des Einkommens	172
2.6	Anteil der Haushalte nach ethnischer Herkunft	173
2.7	Anteil der Haushalte Alleinerziehender	174
2.8	Erstmieteranteile	175
2.9	Altersstruktur	175
2.10	Zusammenfassung	176

3.	Phasen der Veränderungen	176
3.1	1972 bis 1976 Erstbelegung und die schwierige Vermietbarkeit großer Wohnungen	176
3.2	1977 bis 1979 Hohe Fluktuation und erste Umwandlung von Wohnungen in Unterkünfte	179
3.3	1980 Erhöhte Umwandlung in Unterkünfte	186
3.4	1981 bis 1984 Zunehmende Wohnungsleerstände	190
3.5	1985 bis 1987 Veränderte Einstellungen der Stadtwohnbau gegenüber ihren Mietern	197
4.	Zur Kumulierung von Außenseitergruppierungen	201
5.	Resümee	205

VI Typische Beziehungsmuster in der Wohnanlage aus der Perspektive der Bewohner

1.	Vorbemerkungen zu den Interviews mit den Mietern	206
2.	Nachbarschaft - ein mehrperspektivischer Begriff	208
3.	Typische Beziehungsmuster	212
3.1	Ein Beziehungsmuster in Haus 7	212
3.1.1	Ausbalancierte Distanzen	212
3.1.2	Gebundenheit in der weiteren Nachbarschaft	219
3.2	Ein Beziehungsgeflecht mit höherem Affektpotential	221
3.2.1	„Zwei spezielle Familien“	221
3.2.2	Eskalierung der Konflikte	223
3.2.3	Mehrseitige Druckverhältnisse	228
3.3	Die Unterkunftswohnungen und ihre Bewohner	232
3.3.1	Status und Verteilung der Unterkünfte	232
3.3.2	Die Unterkunftswohnungen aus der Sicht der Nachbarn	233
3.3.3	Untätigkeit der Instanzen im Konfliktfall	240
3.3.4	Zu den Lebensumständen und Perspektiven der Spätaussiedler	242

3.3.5	Eingriff in die Sphäre der Mieter	246
3.4	Ethnische Aspekte	248
3.5	Mieterbeziehungen in den Mittel- und Endhäusern	252
4.	Resümee	255

VII Zur Soziodynamik der Stigmatisierung

1.	Das Ansehen der Wohnanlage in der öffentlichen Meinung und das Selbstbild der Bewohner	258
2.	Treibende Kräfte	263
2.1	Die autonome Position des Hausverwalters	263
2.2	Die Rolle der Behörden	264
2.3	Veröffentlichungen in der Presse	268
2.4	Zur Sprache des Bauwerks	270
3.	Resümee	272

VIII Schlußbetrachtung 274

Literaturverzeichnis

Anhang

- Abb. 1: Wohnungen von Institutionen
- Abb. 2: Leerstandsquoten
- Abb. 3: Fluktuationsraten
- Abb. 4: Durchschnittliche Wohndauer
- Abb. 5: Anteile der Haushalte nach der Art des Einkommens
- Abb. 6: Anteile der Haushalte nach ethnischer Herkunft
- Abb. 7: Anteile der Haushalte Alleinerziehender
- Abb. 8: Erstmieteranteile
- Abb. 9: Altersstruktur
- Abb. 10: Mietenentwicklung
- Abb. 11: Belegungszeiträume der Wohnungen durch Institutionen
- Abb. 12: Leerstandszeiträume der Wohnungen
- Abb. 13: Belegungsdiagramm Stand 10/87

Abbildungen und Tabellen im Text

Abb. 1: Verschönerung der Fassade	32
Abb. 2: Städtebauliches Konzept des Wohngebiets	151
Abb. 3: Lageplan des Stadtteils	155
Abb. 4: Lageplan der Wohnanlage	160
Abb. 5: Verteilung der Wohnungen nach Größen	161
Abb. 6: Verteilung der Wohnungen nach Förderarten	162
Abb. 7: Die Wohnungen der Gesprächspartner	207
Abb. 8: Wohnungen der Gesprächspartner in Haus 7	213
Abb. 9: Konfliktparteien und Gesprächspartner	224
Abb. 10: Verteilung der Unterkunftswohnungen	233
Abb. 11: Wohnungen der Gesprächspartner im südlichen Teil der Wohnanlage	234
Tab. 1: Bevölkerungswachstum europäischer Industriestädte im 19. Jahrhundert	38
Tab. 2: Haushalte mit Schlafgängern und Zimmermietern	59
Tab. 3: Anzahl der Wohnungsbaugenossenschaften von 1889 bis 1926	65
Tab. 4: Anzahl der registrierten Bauvorhaben 1923/24	79
Tab. 5: Anzahl der gemeinnützigen Träger und ihrer Wohnungsbestände in Städten mit mehr als 100 000 Einwohnern von 1951 bis 1972	97
Tab. 6: Anzahl der Sozialmietwohnungen im 1. Förderungsweg nach Baualter bis 1987	100
Tab. 7: Anzahl und Art der im zweiten Förderweg geförderten Wohnungen von 1970 bis 1994	102
Tab. 8: Die 25 größten Siedlungen in der Bundesrepublik (Stand: 1988)	106
Tab. 9: Wohnungsbestände der größten örtlichen Unternehmen	120
Tab. 10: Wohnungsgrößen	161
Tab. 11: Jährliche Anzahl der Wohnungsbewerber	186

I Einleitung

1. Untersuchungsansatz und Fragestellungen

Das mindere Ansehen einer Vielzahl von Großsiedlungen ist eine soziale Tatsache. 'Problemgebiete', 'soziale Brennpunkte', 'künftige Sanierungsgebiete', 'erodierende Neubaugebiete' und 'Massenquartiere' sind Schlagworte, mit denen Großwohnsiedlungen etikettiert werden. Und die Menschen, die darin leben, werden mit Vorstellungen von 'Problemmietern', 'Sozialschwachen' oder 'sozialen Not- und Härtefällen' in Verbindung gebracht. Die in den Bezeichnungen zum Ausdruck kommende geringe Wertschätzung korrespondiert mit den sichtbaren und offenkundigen Mängeln der Siedlungen: monofunktionale Gebiete, Betonklötze, lieblos gestaltete Außenräume, ein mehr oder weniger vernachlässigtes Erscheinungsbild. Die Gründe für das mindere Ansehen der Wohngebiete werden durch die optischen Eindrücke und das, was man über „Problemmieter“ und Mieterkonflikte hört, gleichsam mitgeliefert. Es mag deshalb ungewöhnlich erscheinen, wenn man den schlechten Ruf eines Gebiets mit einer komplexen soziologischen Theorie untersucht und einen zivilisations-theoretischen Ansatz zugrundelegt, wie es in dieser Untersuchung an einer Wohnanlage exemplifiziert wird. Die Gründe für das mindere Ansehen scheinen allein in den Wohngebieten zu liegen. Dabei wird übersehen, daß die mindere Wertschätzung auf wechselseitigen Prozessen beruht und das, was als Einheit wahrgenommen wird, eine Verflechtung mehrerer Problemdimensionen ist und aus mehreren Prozessen entstanden ist, deren Zusammenhänge nicht selbstverständlich sind.

Man stößt auf tieferliegende Zusammenhänge, wie sie Norbert Elias und John L. Scotson in einer englischen Gemeinde analysieren und als Etablierten-Außenseiter-Figuration herausarbeiten.¹ Im Mittelpunkt ihrer Studie steht die Beziehung von zwei Arbeitervierteln. Die Bewohner des älteren Viertels vermochten die Zuzügler in der Neubausiedlung als minderwertig zu stigmatisieren.

¹ Norbert Elias und John L. Scotson, Etablierte und Außenseiter, Frankfurt am Main 1993

Dabei unterschieden sich die Lebens- und Wohnverhältnisse in beiden Vierteln nicht signifikant voneinander. Der Unterschied bestand vor allem darin, daß die etablierteren Gruppierungen darauf bedacht waren, ihre Machtchancen zu behaupten. Das Etablierten-Außenseiter-Modell macht darauf aufmerksam, daß die entscheidenden Merkmale ungleicher Gruppenbeziehungen die Machtunterschiede selbst sind. Die Betonung ethnischer, kultureller oder religiöser Unterschiede lenkt davon ideologisch nur ab, stellt H.-P. Waldhoff fest.² Mit anderen Worten, man kommt ohne einen machttheoretischen Ansatz nicht aus, wenn man den schlechten Ruf eines Wohngebiets erklären will.

Die folgende Untersuchung geht auf ein Gutachten aus dem Jahr 1989 zurück, das sich mit Vermietungsproblemen in einer Wohnanlage befaßt. Es handelt sich dabei um einen sechs bis achtgeschossigen Gebäudekomplex mit 126 öffentlich geförderten Mietwohnungen. Er wurde im Jahr 1972 in einer Großwohnsiedlung errichtet und gehört einer Wohnungsbaugesellschaft, an der die Stadt die Majorität der Gesellschaftsanteile besitzt. Die Aufgabe des Gutachtens bestand darin, mit den Mietern der Wohnanlage bauliche Verbesserungsvorschläge zu entwickeln, um die Vermietungsprobleme zu überwinden. In den Erkundungen vor Ort zeichnete sich das schlechte Ansehen der Wohnanlage als entscheidender Faktor für die hohe Fluktuation und die Wohnungsleerstände ab. Doch kann man mit architektonischen Mitteln den Ruf nachhaltig verbessern? Auf diese Frage spitzt sich das Gutachten zu. Sie führt über dessen Aufgabenstellung hinaus und wird im folgenden aufgegriffen. Die Auseinandersetzung mit dem unberücksichtigt gebliebenen Material der Bestandserhebungen lenkt das Interesse auf die Machtverhältnisse, in die das sozial verwaltete Wohnen eingebunden ist.

Die grundlegende These dieser Untersuchung geht von einem Zusammenhang zwischen dem sozialen Status der Wohnanlage und den örtlichen Machtbeziehungen aus. Das mindere Ansehen der Wohnanlage wird als Abbild der machtschwächeren Position der städtischen Wohnungsbaugesellschaft im örtlichen Kontext betrachtet. Damit wird die Frage gestellt, über welche Zusam-

² Hans-Peter Waldhoff, *Fremde und Zivilisierung*, Frankfurt am Main 1995, S. 25

menhänge sich die Position der Wohnungsbaugesellschaft auf den sozialen Status der Wohnanlage überträgt.

Die zum Zeitpunkt der Erhebungen vorgefundenen Machtbalancen bilden nur eine kurze Phase in der Entwicklung der Stadt und stellen ein Zustandsbild dar. Es wird davon ausgegangen, daß die Beziehungen aus dem Entstehungsprozeß der Wohnanlage in die Phase der Wohnungsvermietung hineinragen und den sozialen Status von Anfang an prägen. Ein tieferes Verständnis des Zusammenhanges ist somit nur im Rückgriff auf die Entwicklung zu gewinnen.

Die Untersuchung ist darauf gerichtet, die Vielschichtigkeit der Machtbeziehungen herauszupräparieren. Sie werden hauptsächlich anhand von Schilderungen einzelner Personen untersucht, gestützt auf einige statistische Daten und Dokumente. Die mündlichen Berichte sind emotional gefärbt und geben die persönliche Perspektive der Berichtersteller wieder. Für die Herausarbeitung der Macht- und Statusdifferenziale erweist sich dies gerade als vorteilhaft; denn die persönlichen Bindungen treten als ein Aspekt gesellschaftlicher Interdependenzen stärker ins Blickfeld. Ein Interesse dieser Untersuchung besteht darin, affektive Bindungen auf funktionale zu beziehen und den exemplarischen Charakter dieses Zusammenhanges zu skizzieren.

Ein zentraler Vorgang, in dem die örtlichen Machtverhältnisse hervortreten, ist die Wohnungsvergabe. Der Untersuchungsansatz geht davon aus, daß die machtschwächere Position der städtischen Wohnungsbaugesellschaft in der Kumulierung der schwerer vermittelbaren und weniger beliebten Mieter in ihrem Bestand manifest wird. Über die räumliche Verteilung dieser Mieter kann man durch die Befragung von Mitarbeitern in den Sozial- und Wohnungsverwaltungen ein Zustandsbild erhalten. Klarer tritt das Gewicht dieser Haushalte jedoch erst hervor, wenn man Unterschiede im zeitlichen Verlauf sichtbar macht und den Prozeß der Kumulierung untersucht. Man muß dazu auf regelmäßig und in gleicher Aussagetiefe erhobene Daten zurückgreifen, wie sie in den Wohnungsakten enthalten sind. Mit der quantitativen Betrachtungsweise ist eine Schematisierung der tatsächlichen Lebensumstände unausweichlich, die einer stereotypen Urteilsbildung Vorschub leisten kann. Die Daten werden auch nur deshalb herangezogen, um überhaupt strukturelle Veränderungen erfassen und

nachzeichnen zu können. Es liegt dem Ansatz der Untersuchung fern, die mit statistischen Merkmale darstellbare Sozialstruktur in einen ursächlichen Zusammenhang mit Mieterkonflikten und dem Ansehen der Wohnanlage zu stellen. „Sozialhilfeempfänger“ sind nicht gleichzusetzen mit „Problemmietern“. Die Ausgangsthese setzt den Akzent auf komplexere Zusammenhänge. Ohne die Nachzeichnung von statistischen Differenzen und Korrelationen einzelner Faktoren im zeitlichen Verlauf sind jedoch Veränderungen in der Belegungsstruktur der Wohnanlage nicht nachweisbar. Die numerischen Angaben bleiben aber letztlich aussagegelos, wenn sie nicht auf beobachtete Tatsachen und Ereignisse bezogen werden. Zum Zeitpunkt der Datenerhebung kann man zu einer Interpretation aus eigener Anschauung und zeitgleichen Befragungen gelangen. Für den zurückliegenden Zeitraum sind die Schilderungen von Zeitzeugen unverzichtbar.

Ein Schwerpunkt der Untersuchung besteht darin, die Beziehungen der in der Wohnanlage lebenden Menschen möglichst genau abzubilden. Damit ist das Interesse verbunden, im Einzelfall die allgemeine Auffassung zu untersuchen, daß sich der Soziale Wohnungsbau „von der Strategie der Massenversorgung zum Versorgungsinstrument sozialer Randgruppen“³ entwickelt. Wenn von „sozialen Randgruppen“ die Rede ist, was ist darunter zu verstehen? Wie wirkt sich die Platzierung von Haushalten, die „Randgruppen“ zugerechnet werden, in ein Haus auf die nachbarschaftlichen Beziehungen aus? Welchen Belastungen sind diese Menschen selbst ausgesetzt? Wie nehmen die Mieter die Veränderungen wahr? Die Darstellung der nuancenreichen Beziehungen aus der Perspektive der Bewohner muß sich auf einige beschränken, die als typische Muster gelten können.

Die genauere Abbildung der Beziehungsmuster dient auch dazu, die in der Öffentlichkeit kursierenden Meinungen über die Wohnanlage mit der Nahperspektive der darin lebenden Menschen zu vergleichen. Spektakuläre Ereignisse werden verbreitet und bestätigen das mindere Ansehen der Adresse. Die Mieter

³ Hartmut Häußermann, Ausblicke auf die Zweidrittelgesellschaft, in: Walter Prigge, Wilfried Kaib (Hrsg.), Sozialer Wohnungsbau im internationalen Vergleich, Frankfurt am Main 1988, S. 286

werden damit in ihren Außenkontakten konfrontiert. Stimmt der Ruf mit ihren eigenen Wohnerfahrungen und mit ihrem Selbstbild überein? Wenn die Mieterbeziehungen ein weniger anomisches Bild ergeben, als es der verbreiteten Auffassung entspricht, und der Ruf der Wohnanlage stark überzeichnet ist, wird die Ausgangsthese gestützt, daß die negative Etikettierung im wesentlichen auch ein Konstrukt außerhalb liegender Zusammenhänge ist. Die Frage nach den treibenden Motiven der Stigmatisierung tritt damit stärker ins Blickfeld.

Als sichtbares Zeichen der unterstellten Minderwertigkeit der Wohnanlage dient die Architektur in der öffentlichen Meinungsbildung als Beleg. Gewinnt die Architektur ihre geringe Wertschätzung selbstreferentiell aus sich heraus oder erst durch das Stigma, das auf den darin lebenden Menschen lastet? Damit wird eine architekturtheoretische Frage nach dem Symbolgehalt architektonischer Formen angeschnitten.

Der Ausgangsthese zufolge wird der Ruf der Wohnanlage entscheidend durch Machtbeziehungen geprägt. Wenn sich Machtbalancen auf der örtlichen Ebene verschieben, ändert sich damit auch der Ruf einer Wohnanlage? Die Auswertung des Erhebungsmaterials ist deshalb auch auf Vorgänge gerichtet, die auf Machtverschiebungen im engeren Beziehungsgeflecht der städtischen Wohnungsgesellschaft hindeuten. Wenngleich man davon auszugehen hat, daß der soziale Ruf nicht kurzfristig veränderbar ist, lassen sich Anzeichen für eine Modellierung feststellen?

Die Spannungen, denen Gebiete mit Sozialwohnungen unterliegen, zeichnen sich klarer ab, wenn man sich vergegenwärtigt, daß Machtauseinandersetzungen in der Geschichte des sozial verwalteten Wohnens einen fundamentalen Entwicklungsstrang bilden. Die staatliche Intervention auf dem Wohnungsmarkt ist bis heute Gegenstand kontroverser Positionen. Der empirischen Untersuchung wird deshalb ein Kapitel vorangestellt, in dem der historische Kontext des sozial verwalteten Wohnens beleuchtet wird. Die historische Betrachtung läßt den exemplarischen Charakter des untersuchten Fallbeispiels deutlicher hervortreten.

2. Zum theoretischen Gerüst: das Mehrebenenprozeßmodell

Machtaspekte sind außerordentlich schwer zugänglich. Die in der Wohnanlage und in den Verwaltungen geführten Interviews enthalten Schilderungen über Machtbeziehungen nur andeutungsweise oder fragmentarisch. Um einige Verflechtungsstränge herausarbeiten zu können, müssen die Hinweise in einen Bezug zueinander gebracht werden. Dieser Schritt ist nicht zu leisten ohne ein Denkmodell.

Dazu dient der Entwurf des Prozeßmodells auf mehreren Ebenen, das Norbert Elias in seinem langfristigen gesellschaftlichen Entwicklungsmodell zuerst in „Über den Prozeß der Zivilisation“⁴ aus den 30er Jahren und in seinem Spätwerk ausgeformt hat. Er zeigt, daß Erklärungen für gesellschaftliche Ereignisse durch den Hinweis auf einzelne Menschen als Urheber der Ereignisse nicht ausreichen und eine verdinglichende Sichtweise, wie sie von der Denkfigur System, Struktur und Funktion provoziert wird, von den agierenden Menschen wegführt.⁵ Die folgende Erläuterung des Modells beschränkt sich auf einige wesentliche begriffliche Werkzeuge.

Im Zentrum des gesellschaftlichen Entwicklungsmodells stehen Zivilisationsprozesse zunehmend differenzierter menschlicher Verhaltenskontrollen, die möglich und nötig werden durch Reduzierung physischer Gewalt im Alltag und Überwindung extremer Armut und Unsicherheit des Lebens. Zivilisatorische Entwicklungen und Prozesse der Staatenbildung, insbesondere die Herausbildung staatlicher Gewalt- und Steuermonopole, bilden in dem Modell einen Zusammenhang. Zum Verständnis dieses auf das Ganze der Gesellschaft zielende Erklärungs- und Denkmodell gesellschaftlicher Entwicklung sind zwei miteinander verknüpfte Begriffe von Bedeutung: Figuration und Prozeß.

Das Kernstück dessen, was Elias als „Figuration“ bezeichnet, ist „das Geflecht der Angewiesenheiten von Menschen aufeinander, ihre Interdependenzen.“⁶

⁴ Norbert Elias, Über den Prozeß der Zivilisation, Bde. I und II, 1. Auflage, Basel 1939

⁵ vgl. Karl-Dieter Keim, Macht, Gewalt und Verstärkung, Vorstudien zur Theoriebildung, München 1985

⁶ Elias, (1939)/1977, S. LXVII

Dem begrifflichen Instrument liegt die Ablehnung der in den Geistes- und Humanwissenschaften verbreiteten gedanklichen Trennung des Individuums von der Gesellschaft zugrunde und der Vorstellung vom Menschen als einer geschlossenen Persönlichkeit. Es zielt auf ein realitätsgerechteres Menschenbild, das die Angewiesenheit und Ausrichtung der Menschen aufeinander existentiell, affektiv und funktionell beinhaltet.⁷ Die Gesellschaft ist für Elias das von Individuen gebildete Interdependenzgeflecht. Sie ist nicht ohne Individuen vorstellbar, wie auch umgekehrt ein Mensch nie ohne gesellschaftliche Bindungen, die ihn prägen, verstanden werden kann.

Als Bindemittel der Gesellschaft bezieht Elias die emotionalen Bindungen der Menschen aneinander mit ein.⁸ Die Figurationssoziologie beschäftigt sich mit dem Menschen rundum und umfaßt die direkt sichtbaren raumzeitlichen Verhaltensaspekte wie auch die Erfahrungsaspekte des Denkens, Fühlens und der Triebe.⁹ Die menschlichen Machtbeziehungen werden auf menschliche Gefühlsauseinandersetzungen bezogen.

Wenn die Interdependenzen mehr oder weniger zwingend werden, kann man von gesellschaftlichen Funktionen sprechen, die Menschen füreinander haben.¹⁰ Funktion und Macht hängen bei Elias zusammen; überall, wo Menschen Funktionen füreinander haben, sind auch Machtbalancen vorhanden, ob die Machtgewichte groß oder klein sind. Ein Machtpol mag geringer sein als der andere, aber er ist nie gleich Null. Dann gebe es keine Beziehung. Ebenso wie der Begriff Funktion ist Macht ein Relationsbegriff. Macht ist eine Struktureigentümlichkeit einer Beziehung. Mit der Differenzierung und Spezialisierung aller gesellschaftlichen Tätigkeiten nehmen die funktionalen Abhängigkeiten der Individuen und Gruppierungen zu. Die Interdependenzketten differenzieren sich

⁷ vgl. Elcin Kürsat-Ahlers, Zur frühen Staatenbildung von Steppenvölkern, Berlin 1994 S. 22

⁸ Norbert Elias, Was ist Soziologie? (1970), 7. Auflage: München 1993, S. 149

⁹ Elias (1981)/1983, S. 180

¹⁰ Der Begriff der Funktion, wie er in der Figurationssoziologie gebraucht wird, weicht von der Verwendung in der strukturell-funktionalistischen Theorie entscheidend ab. Sie impliziert eine Wertung; unter Funktion werden Aufgaben verstanden, die gut sind für das Ganze, weil sie zur Aufrechterhaltung eines bestehenden Systems beitragen. Elias hebt die Reziprozität der Funktionen hervor. Elias (1970)/1993, S. 81

und werden länger. Das Geflecht der Angewiesenheiten wird für jeden einzelnen und für jede Gruppe allein unkontrollierbarer.¹¹ Damit verringern sich auch die Machtdifferentiale.

Figuration wird nicht statisch gedacht, sondern als ein sich wandelndes Muster, das die Menschen mit ihrem ganzen Tun und Lassen in ihren Beziehungen zueinander bilden. Sie sind darin interdependent nicht nur als Verbündete, sondern auch als Gegner.¹² Eine Figuration bildet somit gleichzeitig ein Interdependenz- und Spannungsgefüge mit einer endogenen Dynamik. Die Veränderungen von Figurationen sind deshalb auch nur aus Veränderungen der Figurationen selbst erklärbar.¹³ Für Elias ist nicht nur eine Gesellschaft ein Prozeß, sondern jeder einzelne Mensch.¹⁴ Diese etwas ungewöhnliche Formulierung hilft, den Menschen im Werden zu begreifen. Auch eine Institution, in der Menschen ein Geflecht bilden, ist dann selbstverständlich prozeßhaft. Den Figurationsprozess beschreibt Elias als ein fluktuierendes Spannungsgleichgewicht, als „das Hin und Her einer Machtbalance, die sich bald mehr der einen, bald mehr der anderen Seite zuneigt.“¹⁵ Den wechselnden Figurationen und fluktuierenden Machtbalancen oder, anders ausgedrückt, dem Figurationsstrom ist eine Tendenz der Monopolbildung immanent. Die Monopolisierung der Machtmittel und die damit einhergehenden Spannungen werden als ein Hauptantrieb sozialer Prozesse bezeichnet. In ihrem Etablierten-Außenseiter-Modell zeigen Elias und Scotson, daß zu den Machtmitteln auch der in Geltung gesetzte Überlegenheitsanspruch gehört, den die Etablierten zu monopolisieren vermögen. Sie schreiben sich ein auszeichnendes Gruppencharisma zu, von dem die Mitglieder anderer Gruppen ausgeschlossen sind. Das Gruppencharisma ist komplementär gebunden an die stille oder offenere Verachtung für andere Gruppen.¹⁶

¹¹ Elias (1970)/1993, S. 73

¹² ebd., S. 91

¹³ ebd., S. 179 f

¹⁴ Elias merkt dazu an, daß man wohl davon spricht, daß der Mensch einen Prozeß durchläuft und daß man sich gegen die Formulierung sträubt, er ist ein Prozeß. Er erinnert daran, daß man sagt, der Wind weht, obwohl das Wehen der Wind ist. Elias (1981)/1983, S. 77

¹⁵ Elias (1970)/1993, S. 142 f

¹⁶ Norbert Elias, Zur Theorie von Etablierten-Außenseiter-Beziehungen (1976), in: Norbert Elias und J. L. Scotson, Frankfurt am Main 1993, S. 11 ff

Figuration wird gedacht in einem ständigen „Strom ungeplanter und zielloser, wenngleich strukturierter Prozesse auf verschiedenen interdependenten Ebenen.“¹⁷ In seinem auf das Ganze der Gesellschaft zielende Erklärungs- und Denkmodell unterscheidet Elias vier Ebenen, deren Balancen und Veränderungen ständig ineinanderwirken. Zwei dieser Ebenen sind die innerstaatliche und die zwischenstaatliche Ebene, die in dem historischen Prozeß der Staatenbildung und der weiteren Vereinigung von Staatengemeinschaften immer mehr verschmelzen. Zu diesen beiden tritt als dritte und vierte Ebene die Beziehung der Menschen zu den Naturgewalten und zu sich selbst.¹⁸ Den Ebenen entspricht die „Triade der Grundkontrollen“. Elias unterscheidet drei miteinander verbundene Typen von Zentralkontrollen, die Menschen in jeder Phase gesellschaftlicher Entwicklung realisieren: die Kontrolle der außermenschlichen Naturereignisse, der Menschen über Menschen und die Selbstkontrolle des Individuums.¹⁹ Die Synthese dieser Kontrolltypen bildet das Grundgerüst eines Modells der „möglichen Zusammenhänge zwischen dem langfristigen Wandel der menschlichen Individualstrukturen in Richtung auf eine Festigung und Differenzierung der Affektkontrollen und dem langfristigen Wandel der Figurationen, die Menschen miteinander bilden, in der Richtung auf einen höheren Standard der Differenzierung und Integrierung, also zum Beispiel auf eine Differenzierung und Verlängerung der Interdependenzketten und auf eine Festigung der Staatskontrollen.“²⁰

Die Universalität des Verfahrens, mehrere prozessuale Ebenen als miteinander verflochten, also in ihrer Synthesebildung, zu betrachten, demonstriert Elias an kleinformatigen Figurationen, wie sie Spielergruppen bilden. Mit zunehmender Spielerzahl wandeln sich die Spielmodelle. Bei einer wachsenden Spielerzahl kann sich eine Gruppe, in der alle einzelnen Spieler auf gleicher Ebene miteinander spielen, in eine „zweiebenige“ oder „zweistöckige“ Spielergruppe verwandeln. Alle Spieler bleiben interdependent, aber sie spielen nicht mehr alle direkt miteinander. Diese Funktion wird von Spielkoordinatoren übernommen, die sich im

¹⁷ Elias 1983, S. 87

¹⁸ ebd., S. 75f

¹⁹ Elias (1939)/1977, S. X

²⁰ vgl. Peter R. Gleichmann u.a. (Hrsg.), Materialien zu Norbert Elias' Zivilisationstheorie, Frankfurt am Main 1979, S. 13 ff

zweiten Stock befinden.²¹ Damit vergleichbar formen in einer Gemeinde Unternehmer, Gemeinderäte, Repräsentanten von Vereinen, Meinungsmacher eine kleinere örtliche Führungsschicht auf einer zweiten Ebene. Sie sind die Individuen, die in Kooperation oder im Konflikt Beziehungen bilden. Ohne die Individuen und Gruppierungen auf der ersten Ebene kann es keine zweite Ebene geben. Sie hängen voneinander ab und haben entsprechend dem Grad ihrer Abhängigkeit ein verschiedenes Maß an gegenseitigen Machtchancen. Die zweistöckige Figuration ist leicht auch als dreistöckige Figuration denkbar, wenn man Beziehungen zu Regierungsvertretern, Abgeordneten und Monopoleliten einbezieht.

Der Spielverlauf in einer mehrstöckigen Figuration erreicht ein Maß an Komplexität, daß der Verlauf für einen einzelnen Spieler nicht mehr kontrollierbar ist; Machtbalancen in Kooperation oder Rivalität gibt es auf jeder Ebene, zwischen den Ebenen und in jeder Spielergruppe. Eine endogene Dynamik bestimmt den Spielverlauf, an dem alle Spieler beteiligt sind, den sie als einzelne jedoch nicht zu steuern in der Lage sind. Das ist mit dem zentralen Gedanken der Synthesebildung gemeint: „aus der Verflechtung des Verhaltens von vielen einzelnen Menschen erwachsen spezifische Verflechtungsstrukturen, die sich nicht durch Reduktion auf das Verhalten der einzelnen Beteiligten verstehen lassen.“²²

Überträgt man das mehrstöckige Spielmodell auf das vorhandene empirische Material dieser Untersuchung, so zeichnen sich vier Ebenen ab, die ein prozessuales Muster bilden:

- das Zusammenleben der Menschen in der Wohnanlage,
- der Prozeß der Wohnungsvermittlung und -verwaltung,
- die Verflechtung der kommunalen Machteliten,
- überörtliche Zusammenhänge wie Kapitalverflechtungen und staatliche Bindungen, die in die örtlichen Prozeßbewegungen eingreifen.

²¹ Elias (1970)/1993, S. 143

²² ebd., S. 145

Am Beispiel der Kumulierung von schwerer vermittelbaren Haushalten in einem Wohnquartier läßt sich folgender Zusammenhang thesenhaft skizzieren: Zwischen den Mietern auf der einen Ebene und den an der Wohnungsvermittlung beteiligten Instanzen auf der darüber liegenden besteht ein deutliches Machtgefälle. Die Belegung entzieht sich den Mietern völlig. Aber die Macht der Mieter ist nicht gleich Null. Diejenigen, die es sich leisten können, verlassen die Wohnanlage. Damit bestimmen sie die Spielzüge des Vermieters. Ob die Mieter die Wohnanlage verlassen, hängt von ihren individuellen Lebenslagen und Präferenzen, vom Wohnungsangebot und vom Mietpreis im Verhältnis zu ihrem Einkommen ab. Damit bestehen sogleich Bezüge zur dritten und vierten Ebene. Das Wohnungsangebot fluktuiert mit der Bewegung des Wohnungsmarktes. Die Schwankungen des Marktes vollziehen sich mit Veränderungen vor Ort wie Neubautätigkeit, Beseitigung und Modernisierung von Wohnraum, Gewerbeansiedlungen und mit gesamtgesellschaftlichen Prozessen wie die Einkommensentwicklung, Verteilung der Erwerbschancen, Mobilität der Bevölkerung, Niveau der Wohnungsbauförderung, Veränderung der Wohnstandards etc. als Teilprozesse der gesamten Prozeßbewegung. Was für ein Haushalt in eine freigewordene Wohnung nachzieht, hängt ab vom Kreis der zur Auswahl stehenden Wohnungsnachfrager, von Belegungsbindungen und örtlichen Interessenlagen. Jeder einzelne der genannten Aspekte auf der Angebots- wie auf der Nachfrageseite repräsentiert eine Vielzahl von Interdependenzketten, die letztlich ein unüberschaubares Netzwerk funktionaler und emotionaler Bindungen bilden. Die Kumulierung bestimmter Gruppierungen in einem Wohnquartier ist ein Vorgang der gesamten Prozeßbewegung. Das Mehrebenenprozeßmodell als theoretisches Rahmenwerk legt es nahe, das Augenmerk auf die Synthesebildung zu richten und in wechselseitigen Abhängigkeiten zu denken. Ich konzentriere mich in dieser Untersuchung auf die Prozesse in den ersten drei Stockwerken und werfe gelegentlich einen Blick auf die Verflechtungsstränge mit dem vierten Stock.

3. Zum Erhebungsmaterial

Die empirischen Untersuchungen konzentrieren sich auf drei Themenschwerpunkte: die örtlichen Machtbeziehungen des Wohnungsmarktes, die

Veränderungen der Belegungsstruktur in der Wohnanlage und die Beziehungen zwischen den darin lebenden Menschen. Das Erhebungsmaterial umfaßt vor allem Gesprächsprotokolle, Mieterstatistiken und Geschäftsberichte der Wohnungsbaugesellschaft sowie Presseartikel. Die empirischen Daten sind im Rahmen des eingangs erwähnten Forschungsgutachtens erhoben worden. Die umfangreichen Interviews mit Bewohnern und Mitarbeitern der Wohnungs- und Kommunalverwaltung sind darin nur soweit ausgewertet worden, wie sie zur Beantwortung der vorgegebenen Fragestellungen dienen und behilflich sein konnten, die analysierten Verhältnisse zu reformieren. Das Material mit Informationen über die lokalen Machtbeziehungen blieb weitgehend unberücksichtigt.

Bei den Interviews handelt es sich vor allem um Einzelgespräche. Hinzu kommen Gruppendiskussionen mit leitenden Mitarbeitern und Sachbearbeitern der Wohnungsbaugesellschaft sowie eine Mieterversammlung. Die Einzelgespräche wurden als nichtstandardisierte Interviews geführt. Ein vorbereiteter Leitfaden dient zur Einleitung der Gespräche und erleichtert es den Interviewern, nicht angesprochene Themen in das Gespräch einzubringen. Der Verlauf der Interviews bleibt den Gesprächspartnern weitgehend überlassen. Diese Verfahrensweise erwies sich sowohl in den Gesprächen mit den Bewohnern als auch mit den Mitarbeitern in den Verwaltungen, den „Experten“, als zweckmäßig. Die nichtstandardisierte Erhebungsmethode ermöglicht es den Gesprächspartnern eher, ihre Gedanken in die Tiefe zu verfolgen, und sie zielt darauf ab, daß unvorhersehbare Aspekte zur Sprache kommen, damit ein wirklichkeitsnäheres Bild entstehen kann. Der Vorteil der Methode liegt auch darin, daß Widersprüchlichkeiten in den Schilderungen eher hervortreten und geklärt werden können. Eine Anwendung unterschiedlicher Methoden für themenbezogene Interviews mit Experten und für biographisch orientierte mit Bewohnern²³ wäre für die Bearbeitung der Fragestellungen dieser Untersuchung eher hinderlich gewesen, weil die biographischen Schilderungen der Experten für thematische Zusammenhänge außerordentlich aufschlußreich sind. Andererseits waren die Bewohner häufig Experten in eigener Sache, wenn es um technische und organisatorische Verbesserungen der Wohnanlage geht.

²³ vgl. Ulfert Herlyn, Ulrich Lakemann, Barbara Lettko, Armut und Millieu, Benachteiligte Bewohner in großstädtischen Quartieren, Basel, Boston, Berlin 1991

Der Handlungsspielraum und die Abhängigkeiten bei der Wohnungsvergabe sind von den Sachbearbeitern in der Wohnungs- und Kommunalverwaltung meistens unter dem Gesichtspunkt organisatorischer Abläufe thematisiert worden. Damit verbundene Machtaspekte sind nur gelegentlich offen zur Sprache gekommen. In den überwiegenden Fällen sind sie gleichsam als Nebenprodukte der Recherchen abgefallen. Hilfreich war, daß die Aufgabenstellung durch den Auftraggeber zunächst weiter gespannt war und Gründe für die Leerstände erforscht werden sollten. Die Thematik eröffnete einen Zugang zu einflußreicheren Personen, die sich in den örtlichen Beziehungszusammenhängen genauer auskannten und ihre Erfahrungen mitteilten. Auf die Bereitwilligkeit von Zeitzeugen, ihr Wissen preiszugeben, ist man vollkommen angewiesen, wenn man Machtaspekten auf den Grund kommen will. Von großem Wert war der Umstand, daß der ehemalige Geschäftsführer der städtischen Wohnungsbaugesellschaft aus dem Erfahrungsschatz seiner über 40-jährigen Tätigkeit zu Auskünften bereit war. Im Jahr vor den Erhebungen war er in den Ruhestand getreten. Der zeitliche Abstand zu seiner beruflichen Tätigkeit ermöglichte es ihm, freier über seine Erfahrungen zu berichten.

Die Gespräche mit den Menschen in der Wohnanlage über ihre Beziehungen untereinander geben vor allem die Verhältnisse in der jüngeren Vergangenheit vor den Befragungen wieder. Nur wenige Interviewpartner lebten schon längere Zeit in der Wohnanlage und konnten über weiter zurückliegende Ereignisse berichten. Ihre Erinnerungen sind für die Fragestellungen dieser Untersuchung von besonderem Interesse. Ein anderer Themenschwerpunkt der Interviews sind Erfahrungen am Arbeitsplatz und in alltäglichen Situationen, die die soziale Stellung und das Staturempfinden der Bewohner berühren.

Die Interviews wurden mit der Einwilligung der Gesprächspartner auf Tonband aufgezeichnet und vollständig in die Schriftform übertragen. Der Umfang der Transkripte beträgt zwischen zwei und fünfzig Seiten. Insgesamt waren 1200 Protokollseiten zu bearbeiten. Ein Arbeitsschritt der Protokollauswertung bestand darin, aus den Interviews die Gesprächsbeiträge herauszuziehen, die auf Angewiesenheiten der Gruppierungen untereinander und auf Machtbeziehungen hinweisen oder darauf anspielen. In einem weiteren Schritt wurden die Schilderungen in einen Zusammenhang gestellt und einige Verflechtungen

funktioneller und affektiver Art herausgearbeitet. Bei der Synthesebildung war die Realitätsnähe des entstehenden Bildes immer wieder durch Quervergleiche zu überprüfen. Es ergibt sich ein sicherlich unvollständiges, aber in seinen Grundzügen erkennbares Bild einiger Machtbalancen. Die undogmatische Flexibilität der Elias'schen figurationssoziologischen Methode hat es mir ermöglicht, das empirische Material unbefangen durchzuarbeiten und auch Nebenaspekte zu verfolgen, die auf den ersten Blick nur in einem lockeren Zusammenhang mit dem Thema standen.

Für die einzelnen Wohnungen des Gebäudekomplexes liegen seit der Erstbelegung nahezu lückenlos „Bewerbungsbögen“ vor, die mit wenigen Ausnahmen vollständig ausgefüllt sind. Die Bögen enthalten Daten über die Dauer der Mietverhältnisse, die Haushaltsgröße sowie Angaben über die Einkommensverhältnisse und zur Staatszugehörigkeit. Die Aggregation der wohnungsbezogenen Daten in jährlichen Intervallen ergibt ein recht genaues Bild über die Veränderungen der Belegungsstruktur (vgl. Anhang).

Die Untersuchung beruht zum Teil auf persönlichen Äußerungen und detaillierten statistischen Daten der einzelnen Haushalte. Deshalb werden zu den Gesprächspartnern und zu der Wohnanlage nur so weit Angaben gemacht, wie es zum Verständnis der Zusammenhänge erforderlich ist. Aus Gründen der Anonymisierung unterbleibt auch die Nennung von Ortsnamen und Quellenangaben, die auf Orte hinweisen.

4. Rückblick auf die Entstehung des Gutachtens

Das Gutachten, auf das diese Untersuchung zurückgeht, fällt in den Ausgang einer Phase, in der die „Nachbesserung von Großsiedlungen“ ein beherrschendes Thema in der Fachöffentlichkeit war.²⁴ Wissenschaftliche Veröffentlichungen, Forschungsgutachten und Expertenrunden zu diesem Thema nehmen

²⁴ vgl. Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau (Hrsg.), Der Wohnungsbestand in Großsiedlungen in der Bundesrepublik Deutschland, Heft Nr. 01.076, Bonn-Bad Godesberg 1986

in den 80er Jahren einen breiten Raum ein. Die erhöhte Aufmerksamkeit in der Fachöffentlichkeit verläuft parallel mit einer Entspannung des Wohnungsmarktes und der Abwanderung von Bewohnern aus den Großsiedlungen. Die Entwicklung ist gleichzeitig in vielen europäischen Ländern zu beobachten.

Die Leerstände machen deutlicher darauf aufmerksam als die sich von Anfang an abzeichnende Fluktuation, daß die betreffenden Wohnanlagen unbeliebt sind. Zum Handeln sehen sich die Wohnungsunternehmen erst gezwungen, als Vermietungsprobleme zu Mietausfällen in größerem Umfang führen. Die finanziellen Verluste veranlassen die Unternehmen, Konzepte für eine nachhaltige Vermietbarkeit zu entwickeln. Die Begriffe „Wohnumfeldverbesserung“ und „soziales Management in der Wohnungsverwaltung“ werden geprägt. Wohnungswirtschaftliche Gutachten setzen sich mit dem Zusammenhang von Mietpreiserhöhungen und Förderungsbedingungen auseinander. Zur Erhaltung eines tragbaren Mietpreinsniveaus werden Instrumente wie die Nachsubventionierung, Bildung von Wohnwertmieten und Umwandlung in genossenschaftliche Trägermodelle diskutiert. Dementsprechend werden die Ursachen für die verbreitete negative Einstellung gegenüber Großsiedlungen in den städtebaulichen und wohnungswirtschaftlichen Bedingungen gesehen. Weniger Notiz wird davon genommen, daß nicht alle Großsiedlungen und Wohnhochhäuser ein minderes Ansehen haben. Erst allmählich setzt sich die Erkenntnis durch, daß die Ablehnung auch mit den städtebaulichen, architektonischen und wohnungswirtschaftlichen Bedingungen zusammenhängt, doch vor allem mit der Kumulierung von Haushalten, die in der Amtssprache als schwer vermittelbar bezeichnet werden. Damit gerät die Wohnungsbelegung ins Blickfeld der Betrachtung.²⁵ Soziologisch orientierte Gutachten heben hervor, daß man die Wohnungsvergabe zum Gegenstand der Erörterung machen muß, wenn man das Ansehen von Wohnanlagen mit Belegungsbindungen heben und die Vermietbarkeit dieser Wohnungsbestände für breitere Bevölkerungsgruppen nachhaltig verbessern will.²⁶ Doch Modifizierungen der Vergabep Praxis stoßen an

²⁵ vgl. Christian Fahrenholtz, Die Rolle des Planers, in: Vereinigung der Stadt- und Regional- und Landesplaner (SRL) e.V. (Hrsg.), Nachbesserung von Großsiedlungen der 60er und 70er Jahre, Bericht über die Halbjahrestagung 1985 in Hamburg, Bochum 1986

²⁶ vgl. Ulfert Herlyn, Hans-Jürgen Naroska, Wulf Tessin, Hannover Vahrenheide-Südost, Hannover 1986

Grenzen. Bei steigendem Bedarf an preiswerten belegungsgebundenen Wohnungen verringert sich ihr Bestand stetig. Die Entlassung von Wohnungen aus den Bindungen aufgrund der vom Gesetzgeber eingeräumten vorzeitigen Rückzahlung von Darlehen verschärft den Trend zusätzlich. Eine Integration der schwer vermittelbaren Haushalte durch eine breite Streuung wird deshalb zunehmend schwieriger.

Weniger offensichtlich ist, daß auch Macht- und Statuszusammenhänge einer breiteren Streuung dieser Haushalte entgegenstehen. Die komplexeren Zusammenhänge liegen außerhalb des Betrachtungsrahmens der von Wohnungsbau-gesellschaften und Kommunen in Auftrag gegebenen Gutachten. Die Auftraggeber erwarten praktische Handlungsanleitungen, Bauunternehmen und Planungsbüros wollen bauen, Wohnungsunternehmen die Erträge dauerhaft sichern und ihre Wohnungen an zuverlässige Mieter abgeben. Und schließlich wollen Politiker Wählerstimmen sammeln. Folglich konzentrieren sich die meisten Forschungsgutachten auf einen objektbezogenen Ansatz. Er umfaßt meistens Veränderungen der Wohnungsgrundrisse und der Fassaden sowie die Umgestaltung des Wohnumfeldes. Gelegentlich beziehen die Empfehlungen die Wohnungsbewirtschaftung und Serviceleistungen der Wohnungsunternehmens ein. Die Herausarbeitung der Verflechtungszusammenhänge, die sich auf den sozialen Status einer Wohnanlage auswirken, scheint für die Formulierung von Verbesserungsmaßnahmen wenig nützlich und von der praktischen Umsetzung zu weit entfernt. Dabei wird verkannt, daß eine größere Transparenz der weniger greifbaren Zusammenhänge dazu beitragen kann, die Wirksamkeit der Maßnahmen besser einschätzen und Ziele realistischer formulieren zu können. Das Interesse an weiterreichenden Zusammenhängen ist auch deswegen gering, weil sie Einsichten in Machtkonstellationen bieten.

Das Interesse an der Nachbesserung verebbt Ende der 80er Jahre, als sich die Leerstände erheblich verringern. Durch die Zuwanderer aus Osteuropa ist eine starke Wohnungsnachfrage entstanden. Die Tendenz, daß Mieter, die es sich leisten können, die Großwohnsiedlungen verlassen und diejenigen nachrücken, die woanders keine Wohnung finden, hält an.

Das Thema des Forschungsgutachtens, auf das diese Untersuchung Bezug nimmt, lautet „Nachhaltige Verbesserung einer Wohnanlage durch ausgewählte situationsspezifische Maßnahmen“ und ist nach der Aufgabenstellung ein solches, das auf die Verbesserung eines Objektes gerichtet ist. Doch ließen es sich die Gutachter nicht nehmen, neben dem räumlichen „Wohnumfeld“ auch die Einbettung der Wohnanlage in das „behördliche Umfeld“ mitzubetrachten und dazu Informationen einzuholen, auch wenn die Daten nur zum Teil in das Gutachten einfließen konnten.

Das von Bund und Land geförderte Forschungsgutachten besteht aus einem baulich-konstruktiven Teil und aus einem soziologischen Teil. Der erste Teil befaßt sich mit Baumaßnahmen zur Behebung von Mißständen, der Ermittlung der Baukosten und der veränderten Ertragssituation in Abhängigkeit von möglichen Kapitalmarktbedingungen. Die soziologische Aufgabenstellung wurde während der Bearbeitung durch die Auftraggeberin geändert. Die Untersuchung der Ursachen für die Wohnungsleerstände, die zunächst als Aufgabenstellung erörtert war, trat in den Hintergrund, und die Akzeptanz der baulichen Erneuerungsmaßnahmen bei den Mietern wurde in den Mittelpunkt gerückt.

Formal war die Stadt Auftraggeberin des Forschungsgutachtens und eine Landesgesellschaft die Auftragnehmerin. Die Stadt nahm ihre Funktion jedoch nicht wahr. Vielmehr füllte die Landesgesellschaft die Rolle der Auftraggeberin aus. Sie schaltete die Soziologen für die Leerstandsuntersuchung und die „Mieterbefragungen“ ein und war gegenüber dem Soziologenteam vertragsrechtlich die Auftraggeberin. An der Zielformulierung und Steuerung der Untersuchung war die Stadt faktisch nicht beteiligt. Von der Landesgesellschaft ging auch die Initiative für das Forschungsgutachten aus. Die Vielschichtigkeit der Rollen-beziehungen zwischen den Vertragspartnern ergibt sich durch die Besitzanteile der Landesgesellschaft an der städtischen Wohnungsbaugesellschaft.

Ein Randaspekt des Gutachtens verdient an dieser Stelle Erwähnung. Die Auftragsvergabe fiel mit dem Wechsel des Geschäftsführers der städtischen Wohnungsbaugesellschaft zusammen. Das Gutachten erfüllte dabei eine Funktion, die über die thematische Zielsetzung hinausging. Mit fortschreitender

Bearbeitung zeichnete sich immer klarer ab, daß die Landesgesellschaft mit der Untersuchung die Intention verband, in den Zuständigkeitsbereich des neu eingesetzten Geschäftsführers einzugreifen, um ihren Machtanpruch ihm gegenüber zu dokumentieren. Allein die Tatsache, daß er sich mit einem Gutachten befassen mußte, an dessen Aufgabenformulierung er nicht beteiligt war, sollte wirkungsvoll seine Abhängigkeit demonstrieren. Das Gutachten selbst diente somit einer Austarierung der Machtbalance zwischen der Landesgesellschaft und der städtischen Wohnungsbaugesellschaft. Dem Geschäftsführer wurde dies im Laufe der Bearbeitung zunehmend bewußter.

Das Forschungsteam der Landesgesellschaft bestand aus Architekten, Haus-technikern und Wohnungswirtschaftlern. Zum Team der Soziologen zählten ebenfalls Architekten, die ihre Aufmerksamkeit auch auf die baulichen Mängel richteten. Sie erkundeten die Mängel jedoch aus der Perspektive der Mieter. Während der Erarbeitung des Gutachtens traten Probleme auf, die Architekten mit Soziologen haben können und umgekehrt. Die Architekten und Wohnungswirtschaftler der Landesgesellschaft definierten als Ausgangspunkt ihres Forschungsansatzes, daß die Leerstände durch „situationsspezifische Maßnahmen auf der Grundlage einer genauen Bestandsanalyse“ des Gebäudes und Wohnumfeldes zu überwinden wären. Sie griffen auf ein gängiges Repertoire von Maßnahmen zurück und paßten sie den räumlichen Bedingungen der Wohnanlage an. Den Soziologen war die Aufgabe zugedacht, die vorgeschlagenen baulichen Maßnahmen durch Mieterbefragungen absichern zu lassen. Das Team der Soziologen sah dagegen den Zweck der Befragung darin, einen Austausch zwischen Mietern und Mitarbeitern der Wohnungsbaugesellschaft in Gang zu setzen mit offenem Ausgang über die Richtung der Maßnahmen, die zu einer Verbesserung führen könnten.

Die Arbeit entwickelte sich zweigleisig. Die Architekten fertigten Bestandsaufnahmen über die Wohnungsgrundrisse an und ermittelten bauliche und gestalterische Mißstände des Gebäudes. Die Soziologen suchten die Mieter in ihren Wohnungen auf, um mit ihnen darüber ins Gespräch zu kommen, was sie für veränderungsbedürftig hielten. Die zwischen beiden Teams verabredeten „Bildchen“ mit Verschönerungsvorschlägen, deren Akzeptanz die Soziologen

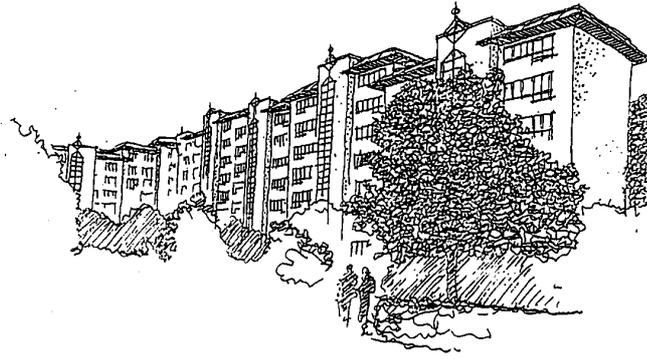


Abb. 1: Verschönerung der Fassade

erkunden sollten, lagen für die Gespräche nicht rechtzeitig vor. Die Reaktionen der Gesprächspartner auf die bildhaften Darstellungen der Verbesserungsvorschläge hätten erkenntnisreich sein können, ihr Fehlen erwies sich aber nicht als hinderlich, um mit den Mietern ins Gespräch zu kommen, zumal sich schnell herausstellte, daß die Verschönerungen und baulichen Aufwertungen an den eigentlichen Problemen in der Wohnanlage vorbeigingen. Was die Mieter an baulichen Maßnahmen für notwendig erachteten, waren vor allem die Verbesserung des Schallschutzes und die Instandsetzung undichter Fenster. Es stellte sich heraus, daß die meisten Mietern nicht wußten, daß sie auf Instandsetzungsmaßnahmen einen Anspruch hatten, da mit der Miete stets eine Pauschale dafür gezahlt wird. Gegen Ende der Untersuchung präsentierten die Architekten auf einer Mieterversammlung ihre Verbesserungsvorschläge. Als durchdrang, daß sich die vorgeschlagenen Maßnahmen auf die Miethöhe auswirken würden, brachen die Teilnehmer der Versammlung in helle Empörung aus. Nur durch die Zusage des neu eingesetzten Geschäftsführers, daß keine Investitionen gegen den Willen der Mieter getätigt würden, ließen sie sich beruhigen. Die Vorschläge für eine Fassadenverschönerung wurden nicht weiter diskutiert. Durch die öffentliche Debatte waren die Intentionen der Landesgesellschaft durchkreuzt, auf den Geschäftsführer Einfluß zu nehmen. Er riskierte durch seine Zusage einen Konflikt mit dem Aufsichtsrat und verschaffte sich Autorität, da er an seiner Entscheidung festhielt.

Die Stellungnahme des Ministeriums zum Zwischenbericht bringt deutlich ein Mißfallen an den vorgeschlagenen baulichen Verbesserungsmaßnahmen zum Ausdruck und kritisiert sie als „Klein/Klein-Maßnahmen, die zum Standard-

repertoire eines Planungsbüros gehören.“ Befürchtet wird, daß mit derartigen Maßnahmen eine Investitionswelle über die Wohnungsbestände der 60er und 70er Jahre hinweggehe, die aufgrund der bleibenden Nachteile wie Tafelbauweise, Hochgeschossigkeit und Lage im Stadtgebiet keine dauerhafte Wettbewerbsverbesserung bewirke. Empfohlen wird, die spezifischen Vorteile der Wohnanlage gegenüber anderen Mietwohnungsangeboten herauszupräparieren. „Sie sind in einem aktiven sozialen Leben in der Wohnanlage und in einer hohen Einflußmöglichkeit der Mieter auf die Gestaltung der Wohnanlage zu sehen.“ Die Erweiterung der Einflußmöglichkeiten, die die gemeinnützigen Wohnungsunternehmen ihren Mietern einräumen können, sei ein entscheidender Vorteil gegenüber privaten Vermietern. Die Einflußnahme der Mieter entspräche der Tradition der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft.

Die Kritik aus dem Ministerium führte dazu, daß der baulich-konstruktive Teil des Gutachtens einen anderen Akzent erhielt. Die gutachterlichen Vorschläge sollen nicht als „ein fest umrissenes Maßnahmenpaket zur Verbesserung der Wohnanlage“ verstanden werden, sondern „vielmehr dem Wohnungswirt Auswahlmöglichkeiten für eine der jeweiligen Situation angepaßte individuelle Entscheidung liefern.“ Die Vorschläge unterscheiden sich übrigens inhaltlich im Endbericht nicht von denen des Zwischenberichtes. Die baulichen Mängel, die aus der Sicht der Mieter vordringlich waren, sind darin zum größten Teil nicht berücksichtigt und im soziologischen Teil aufgeführt, der als eigenständiger Band abgefaßt ist. In den getrennten Bänden findet die separierte Bearbeitung ihre sichtliche Entsprechung.

Die Empfehlungen aus dem Ministerium stützen die Vorgehensweise, die Perspektive der Bewohner von vornherein in die Planungsüberlegungen miteinzubeziehen. Aber sie lassen einige Fragen offen: Was hat man sich unter einem aktiven sozialen Leben vorzustellen? Und warum soll das Zusammenleben im Mietshaus einer gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft intensiver sein als bei einem privaten Vermieter? Die Aufforderung, ein aktives soziales Leben in der Wohnanlage zu entwickeln, verkennt gänzlich, daß ein Großteil der Mieter niemals freiwillig zusammengezogen wäre. Es zeichnete sich ab, daß der Hinweis auf die gemeinnützige Tradition der Wohnungsbaugesellschaft kein Potential erschließt, auf dem eine Strategie für einen Marktvorteil hätte aufbauen

können. Im übrigen wurde die Rechtsform der gemeinnützigen Trägerschaft im darauf folgenden Jahr bundesweit abgeschafft, was in Teilen der engagierten Fachöffentlichkeit zu heftigen Attacken führte²⁷, bei den gemeinnützigen Unternehmen aber nur wenige Reaktionen hervorrief.

Die Handlungsperspektive der Empfehlungen aus dem Ministerium ist deutlich auf die Beteiligung der „Betroffenen“ an den Planungen gerichtet. Die Vorstellungen sind damit verbunden, die Mieter unter Mitwirkung von Architekten und Sozialplanern zusammenzuführen, damit sie ihre Interessen gegenüber der Wohnungsbaugesellschaft artikulieren und durchsetzen können. Das bedeutet faktisch eine Verringerung des Machtgefälles zwischen der Wohnungsbaugesellschaft und der Mieterschaft. Man kann darin die Intention erkennen, durch einen Machtzuwachs der Mieter soziale Spannungen zu dämpfen.²⁸ Wenn man diese Intention nicht nur als die Meinung des Verfassers der Empfehlungen begreift, sondern ihn als Repräsentanten der oberen Verwaltungsebene ansieht, dann ist der Machtaspekt durchaus in der Perspektive der Nachbesserungsprogramme enthalten. Unübersehbar ist jedoch, daß sie ausschließlich das Verhältnis zwischen Vermietern und Mietern fokussiert. Wenn man die Aufmerksamkeit für Machtzusammenhänge auf diese Beziehungsebene lenkt, legt man sich zugleich abschirmend vor die weiterreichenden Interdependenzen, und sie bleiben völlig unangetastet.

Im Rückblick auf die Erarbeitung des Gutachtens kommen die Mißverständnisse zwischen Architekten, Soziologen und staatlicher Forschungsbürokratie zum Thema Nachbesserung in ihrer ganzen Breite zum Vorschein. Die Architekten verfolgten das Ziel zu bauen und betrachteten die Soziologen als Begründungslieferanten für die Planungsvorschläge. Das Soziologenteam sah seine Aufgabe darin, den Präferenzen der Bewohner zur Artikulation zu verhelfen und ihre komplexere Sehweise in den Planungsprozeß einzubringen. Das Ministerium, das die

²⁷ vgl. Tilman Harlander, Abschaffung der Gemeinnützigkeit - Ende des sozialen Wohnungsbaus? In: Walter Prigge, Wilfried Kaib (Hrsg.), Sozialer Wohnungsbau im internationalen Vergleich, Frankfurt am Main, 1988, S. 47

²⁸ Einige Untersuchungen verwenden die Bezeichnung „Stabilisierungsbemühungen“. Vgl.: Ursula Gründler, Henning Walcha, Stadt und Trabantenstadt, Offene und latente Probleme im Wohnungsbestand, Recklinghausen/Sankt Augustin 1986, S. 66

Forschungsgelder bewilligte, war vor allem an verallgemeinerungsfähigen Vorschlägen zur dauerhaften Beseitigung der Wettbewerbsnachteile und zur Dämpfung der sozialen Spannungen interessiert. Die Vorstellungen der Behörde orientieren sich dabei an einem idealisierten Bild von nachbarschaftlichen Beziehungen, und sie blendet weiterreichende Machtzusammenhänge, in die die Wohnanlage eingebettet ist, gänzlich aus. Die gesellschaftlichen Zusammenhänge werden besser verständlich, wenn man den historischen Kontext des sozialverwalteten Wohnens ins Gedächtnis ruft, wie es mit dem folgenden Kapitel beabsichtigt ist.

II. Entwicklungslinien des sozial verwalteten Wohnens

1. Fragestellungen an die historische Betrachtung

Seit Beginn dieses Jahrhunderts gibt es in allen industrialisierten und dicht besiedelten Regionen Europas und Nordamerikas einen öffentlich geförderten Wohnungsbau. Die Wohnungsbauförderung ist ein grundlegender Bestandteil der Systeme sozialer Sicherung geworden. Für die Fragestellung dieser Untersuchung ist dabei von Bedeutung, daß die staatliche Intervention auf dem Wohnungsmarkt gegen einen enormen Widerstand durchgesetzt worden ist. Die kontroversen Positionen sind mit der Einführung der gesetzlichen Grundlagen für den „Sozialen Wohnungsbau“ und mit der Legitimierung staatlicher Eingriffe in den Wohnungsmarkt nicht gänzlich beseitigt; die Berechtigung der Subventionierung wird immer wieder bestritten. Man hat deshalb davon auszugehen, daß sich das tradierte Konfliktpotential im Mikrokosmos einer Gemeinde schärfer oder diffus abbildet, und daß es den sozialen Status der Wohnquartiere beeinflussen kann. Um eine klarere Vorstellung von den Spannungen zu gewinnen, die aus den kontroversen Positionen erwachsen, werden im folgenden einige Entwicklungslinien des sozial verwalteten Wohnungsbaus nachgezeichnet.

Die historische Betrachtung bleibt fragmentarisch; eine gründliche Auseinandersetzung hätte ein umfangreiches Quellenstudium verlangt, das den Rahmen dieser empirisch orientierten Fallstudie sprengen würde. Ich greife deshalb auf die Ergebnisse anderer zurück und stütze mich vor allem auf eine Analyse von Abram de Swaan über Kollektivierungsprozesse im Zusammenhang mit der Bildung der modernen Sozialstaaten und die soziologischen Untersuchungen über Wandlungen im Wohnen von Peter R. Gleichmann. Als weiteres Grundlagenmaterial zu historischen Ereignissen dienen vor allem die Abhandlungen von Leonardo Benevolo über die sozialen Ursprünge des Städtebaus im 19. und 20. Jahrhundert, der Begleittext von Peter Pfankuch zur Ausstellung 'Tendenzen der Zwanziger Jahre', eine Einführung in die Soziologie des Wohnens von Hartmut Häußermann und Walter Siebel, die Untersuchung über die biographischen Verflechtungen deutscher Architekten von Werner Durth und eine Studie verschiedener Autoren zum Sozialen Wohnungsbau im internationalen

Vergleich. Einen umfassenden Überblick über die Sozialordnung in der Bundesrepublik Deutschland bietet die Studie von Lothar F. Neumann und Klaus Schaper.

Die kurze historische Betrachtung ist hauptsächlich an zwei Fragen ausgerichtet: warum und wie kamen Menschen dazu, kollektive Vorkehrungen gegen Risiken der Wohnungslosigkeit zu treffen, und in welchen parallel verlaufenden Prozessen hat sich das sozial verwaltete Wohnen ausgeformt.

2. Wohnverhältnisse in den Arbeiter- und Armenvierteln in der Phase der Industrialisierung

Die Entwicklungslinien des sozial verwalteten Wohnens reichen zurück in eine Epoche, in der sich die Nationalstaaten bildeten, der Kapitalismus aufkam und die Säkularisierung, Industrialisierung und Urbanisierung einsetzten. Die sprunghafte Bevölkerungszunahme Anfang des 19. Jahrhunderts führte nicht gleichsam aus sich heraus zu einer synchron verlaufenden Wohnungsbauproduktion, vielmehr verging von der rapiden Zunahme der Stadtbevölkerung zu den Anfängen eines staatlichen Engagements in der Wohnraumversorgung mehr als ein halbes Jahrhundert.

Das Städtewachstum zeichnet sich Ende des 18. Jahrhunderts in allen Industrieländern ab. In England war die Industrialisierung am weitesten fortgeschritten, und die Zunahme der Stadtbevölkerung setzte am frühesten ein. Zwischen 1800 und 1850 verdreifachten oder vervierfachten sich die Einwohnerzahlen der Städte Liverpool, Manchester, Birmingham, Leeds und Sheffield und verdoppelten oder verdreifachten sich bis zum Ende des Jahrhunderts noch einmal. London blieb mit 959 Tsd. Einwohnern zu Beginn und mit 4,5 Millionen um 1900 die größte Stadt im 19. Jahrhundert. In Frankreich nahmen in der ersten Hälfte des Jahrhunderts die Einwohnerzahlen von Paris, Marseille, Lyon und Bordeaux um die Hälfte oder annähernd das Doppelte zu und ab 1850 um das Zwei- bis Dreifache. Uneinheitlicher ist das Wachstum deutscher Städte in der ersten Hälfte des Jahrhunderts: während sich die Bevölkerung von Köln knapp auf 97

Tab. 1

**Bevölkerungswachstum europäischer Industriestädte
im 19. Jahrhundert (in Tsd.)**

	1800	1850	1900	1920
London	959	2.363	4.537	4.483
Birmingham	71	242	522	919
Liverpool	62	397	685	803
Manchester	77	336	544	731
Sheffield	46	135	381	491
Leeds	53	172	429	458
Paris	547	1.053	2.714	2.906
Marseille	111	195	491	586
Lyon	110	177	459	562
Bordeaux	91	131	257	267
Berlin	172	419	1.889	3.804
Hamburg	130	132	706	986
Köln	50	97	373	634
München	30	110	500	631

Quelle: Ernst Egli, Geschichte des Städtebaus, Dritter Band - Die Neuzeit, Erlenbach-Zürich / Stuttgart 1967, S.300 ff

Tsd. Einwohner verdoppelte, vervierfachte sie sich auf 110 Tsd. in München, nahm in Hamburg um 2 Tsd. auf 132 Tsd. zu und erhöhte sich in Berlin um annähernd 250 Tsd. auf 419 Tsd. Einwohner. In der zweiten Hälfte des Jahrhunderts nahmen die Einwohnerzahlen dieser Städte rapide ungefähr um das Vierfache zu (vgl. Tab. 1). Die Zahlen spiegeln die vergleichsweise spät einsetzende Industrialisierung in Deutschland wider. Sie erhielt mit der Gründung des Deutschen Reiches 1871 einen starken Schub. Im letzten Drittel des 19. Jahrhunderts wurde der gesamte Bevölkerungszuwachs, der in dem Zeitraum 25 % betrug, von der Verstädterung absorbiert.

In den steigenden Einwohnerzahlen zeichnen sich die sinkende Sterblichkeitsziffer und die Zuwanderung der Landbevölkerung ab. Hatte die Sterblichkeitsziffer um 1800 noch über der Geburtenrate gelegen, so änderte sich der Trend bis zur Jahrhundertwende.¹ Die Bevölkerung nahm nicht nur zu, sondern sie

¹ Als Gründe für die abnehmende Sterblichkeit in England nennt T.S. Ashton u.a. die verbesserte Ernährung durch die Zunahme des Gemüseverzehrs, die bessere persönliche Hygiene durch den Gebrauch von Seife, die Fortschritte von Chirurgie und Medizin, die Verbesserung der Kanalisation und der Wasserversorgung. T. S. Ashton, The Industrial Revolution 1760-1830, London, 1966. Zitiert nach: Leonardo Benevolo, Die sozialen Ursprünge des modernen Städtebaus, Gütersloh 1971, S. 13

verteilte sich auch anders auf Stadt und Land. Die Migration in die Städte vollzog sich in einem dynamischen Zusammenhang mit der Verarmung auf dem Lande und der Konzentration der Erwerbschancen in den Städten. Die gewerblich betriebene Landwirtschaft auf größeren Flächen machte viele Hilfskräfte überflüssig und nahm Kleinbauern und Unbegüterten ihre Existenzgrundlage. Das wirtschaftliche Wachstum der Metropolen lockte sie an, und das große Angebot billiger Arbeitskräfte in den wachsenden Städten zog wiederum weitere Betriebe nach sich. Seit Einführung der Dampfmaschine konzentrierten sich Industrieanlagen auf Hafenstädte, Kohle- und Eisenerzminen. Die Metropolen entwickelten sich zu Finanz-, Handels- und Verwaltungszentren, die ihrerseits die fortschreitende Industrialisierung vorantrieben. In England wohnte im Jahr 1851 die Hälfte der Bevölkerung bereits in Städten, davon wiederum die Hälfte in Städten mit mehr als 100 000 Einwohnern.²

Die mangelnden Verdienstmöglichkeiten auf dem Land zwangen viele Menschen zur Migration in die Metropolen. Doch was vor allem junge Leute auch hintrieb, waren die Verheißungen der Großstadt von „Reichtum, Aufstiegschancen und Kitzel, Abschied vom Muff des kleinkarierten Provinzlebens und ein Ende der allgegenwärtigen Überwachung durch Eltern und Meister ihre Lust auf kulturelle und emotionale Erlebnisse.“³

Millionen Menschen strömten in die Städte, und wo der Arbeitsmarkt unter dem Ansturm zusammenbrach, bildeten sich Massen Mittelloser, oft auch Obdachloser. Sie füllten die Hintergassen, Höfe, Mansarden und Keller der alten Stadtzentren oder bauten sich Verschläge auf herrenlosen Parzellen. Die Armut und das Elend in den Stadtquartieren sind umfangreich dokumentiert worden.⁴ Die zeitgenössischen Darstellungen faßt Abram de Swaan in einem eindringlichen

² Ernst Egli, Geschichte des Städtebaus, 3. Bd., Die Neuzeit, Zürich 1967, S. 314

³ Abram de Swaan, Der sorgende Staat, Wohlfahrt, Gesundheit und Bildung in Europa und den USA der Neuzeit, Frankfurt am Main, New York 1993, S.134

⁴ Den ersten Bericht in Frankreich verfaßte L. R. Villermé, *Tableau de l'état physic et moral des ouvriers*, Paris 1840; in England Edwin Chadwick: *Report on the Sanitary Conditions of the Labouring Population*, London 1842. Quellen zit. nach Benevolo, 1971, S. 106 u. 97. Berühmt geworden ist die Darstellung von Friedrich Engels über die Altstadt von Manchester. Friedrich Engels, *Die Lage der arbeitenden Klasse*, Nach eigener Anschauung und authentischen Quellen, Leipzig 1845,

Bild zusammen: „In Höfen schlachteten Metzger ihr Vieh und behandelten Gerber ihre Felle, auf Vortreppen gingen Kesselflicker oder Schmiede ihrem lärmenden Handwerk nach, auf dem Pflaster blockierten Tischler oder Schuster die Eingänge. Alles war erfüllt von Getöse, Gestank und Qualm, wo man hintrat lagen Unrat und Kot. Die Fabriken verbreiteten ohrenbetäubenden Lärm, spien schwarzen Rauch aus und kippten ihre stinkenden Abfälle in Flüsse und Kanäle. Überall auf den städtischen Straßen herrschte menschliches Elend, auch zur Schau gestellt. Scharen von völlig mittellosen Menschen ohne jeden Hoffnungsschimmer, vielfach krank, verkrüppelt oder invalide, saßen auf dem Pflaster, schliefen in Torwegen oder unter Brücken, wo sie auch oft starben. Junge Leute, Analphabeten ohne Lehre, lungerten herum, auf der Pirsch nach etwas Nahrung für den Tag. Verwahrloste, unterernährte Kinder irrten ziellos durch die Straßen.“⁵ Die zum Schlafen benutzten Räumlichkeiten waren mit Menschen vollgestopft, zum Teil zimmerweise an Untermieter oder Betten an Schlafgänger vermietet, kaum verschlossen, und sämtliche Angehörigen einer Familie schliefen häufig in einem Bett. Die Schlafgänger hatten nur ein Bett angemietet, das sie umschichtig mit anderen teilten.⁶ Die Volkszählung von 1861 ergab, daß ungefähr ein Fünftel der Einwohner von Berlin in einem Zimmer mit mehr als fünf Personen und mehr als ein Zehntel der Einwohner in Kellerwohnungen lebte.⁷ Häufig lebten in einem solchen feuchten Loch ohne Licht und Frischluft Armenfamilien zu acht oder zehnt. Oft gab es überhaupt keine Aborte, so daß für die Notdurft nur der Dunghaufen, die Gosse oder ein verborgener Hinterhofwinkel in Betracht kam.

Mit dem unaufhörlichen Zustrom von Immigranten im 19. Jahrhundert begannen die Metropolen in bis dahin unbekanntem Ausmaß auszufern. Das erstarkende Unternehmertum verfolgte mit Macht das Ziel, den wirtschaftlichen Dirigismus und die ihn tragenden Institutionen abzuschaffen, die der freien Ausbreitung der Unternehmungen im Wege standen. Anstelle der Privilegien des Feudalismus und „des gnädig gepflegten oder vernachlässigten Städtebaues des Fürsten zum

⁵ de Swaan, 1993, S. 138 f

⁶ Josef Ehmer, Wohnen ohne eigene Wohnung, Zur sozialen Stellung von Untermietern und Bettgehern, in: Lutz Niethammer (Hrsg.), Wohnen im Wandel, Wuppertal 1979, S. 132

⁷ Egli, 1967, S. 320

eigenen Ruhme“⁸ trat ein wirtschaftlicher Liberalismus mit der Folge einer „fast vollständigen Aufhebung aller gesetzlichen oder auf Gewohnheitsrecht beruhenden Beschränkungen, Stadt und Land entbehren dadurch jeder planerischen Kontrolle.“⁹ Die ausufernden Städte sind der sichtbare Ausdruck der Machtverschiebungen in der ausgehenden feudalen Epoche.

Der Bau von Wohnungen für die wachsende Stadtbevölkerung lag bis zum ausgehenden 19. Jahrhundert vor allem in den Händen von privaten Bauherren. Hinzu kamen Fabrikbesitzer, die für die von ihnen beschäftigten Arbeiter Werkssiedlungen errichten ließen, und zunehmend Baugesellschaften. Bei der Festsetzung der Mieten für die Arbeiterwohnungen waren den Bauherren enge Grenzen gesetzt. Die Miethöhe hing von den Löhnen ab, die so niedrig waren, daß sie den Familien knapp das Überleben sicherten.¹⁰ Eine Rendite des eingesetzten Kapitals war deshalb nur durch einfachste Bauausführung der Häuser und eine hohe Wohn- und Bebauungsdichte zu erzielen.

In Berlin und Wien entstand der Bautyp der „Mietskaserne“ mit engen, hintereinander liegenden Blöcken. Die Planungsgrundlage für die dichte Bebauung in Berlin bildete der Fluchtlinienplan von James Hobrecht aus dem Jahr 1863. Er begründete seinen Plan mit sozialen Erwägungen: „In der Mietskaserne gehen die Kinder aus den Kellerwohnungen in die Freischule über den selben Hausflur wie diejenigen des Rats oder Kaufmanns auf dem Weg ins Gymnasium. Hier ist ein Teller Suppe zur Stärkung bei Krankheit, da ein Kleidungsstück, dort die wirksame Hilfe zur Erlangung freien Unterrichts, und alles das, was sich als das Resultat der gemütlichen Beziehungen zwischen den gleichgearteten und wenn auch noch so verschiedenen situierten Bewohnern herausstellt, eine Hilfe, welche ihren veredelnden Einfluß auf den Geber ausübt.“¹¹ In den englischen Industrieregionen führte der Städterbau in eine andere Richtung: das selbstgenutzte Haus war der Ausgangspunkt für die Siedlungsentwicklung. Dicht anein-

⁸ ebd., S. 300

⁹ Leonardo Benevolo, 1971, S. 22

¹⁰ Leonardo Benevolo, 1971, S. 34

¹¹ James Hobrecht, zit. nach: Hartmt Häußermann, Walter Siebel, Soziologie des Wohnens, Eine Einführung in Wandel und Ausdifferenzierung des Wohnens, Weinheim und München 1996, S. 79

ander gedrängte Kleinst-Reihenhäuser auf sehr bescheidenen Parzellen bildeten weit ausgedehnte Vorstadtsiedlungen. Das Festhalten am Eigenhaus in England war dadurch möglich, daß der Grund nicht gekauft werden mußte, sondern vom Hochadel gepachtet wurde. Obwohl in London im Jahr 1900 4,5 Millionen Menschen lebten, betrug die Behausungsziffer nur 8, das heißt 8 Personen je Haus, während sie in Berlin bereits im Jahr 1784 bei 21,8 lag.¹² Die niederen Behausungsziffern in England dürfen nicht darüber hinwegtäuschen, daß Slums entstanden, Slums von Einfamilienhäusern mit lichtlosen kleinsten Höfen.

Der Werkswohnungsbau erlangte seit Mitte des 19. Jahrhunderts in den Kohle- und Stahlrevieren, etwa im Ruhrgebiet, an der Saar und in Schlesien an zunehmender Bedeutung, in denen sich ein privater Wohnungsmarkt zunächst nicht entwickelte. Die „Kolonien“ wurden meist als zweigeschossige Siedlungen mit vergleichsweise hohem Gartenanteil angelegt. Die Beweggründe der Zechenunternehmen, Wohnungen für Werksangehörige zu bauen, waren vielschichtig. Arbeitskräfte waren in den Zechenregionen rar, man mußte ihnen bessere Lebensbedingungen anbieten als in den Metropolen, damit Zuwanderer kamen und blieben. Dabei mochten humanitäre Gesichtspunkte und Überlegungen, daß die Leistungsfähigkeit der Arbeitskräfte auch von den Wohnverhältnissen abhängig ist, ebenso eine Rolle spielen wie eine zusätzliche Gewinnaussicht durch die Wohnungsvermietung und ein Disziplinierungsinteresse. Die paternalistische Haltung von Unternehmern, die Werkssiedlungen errichten, kommt in einer zeitgenössischen Darstellung aus Frankreich zum Ausdruck: "Die Arbeiter - er kennt sie, er liebt sie, es sind seine Kinder. Er weiß von ihren Leidenschaften, ihren Fehlern, ihren Schwächen, er behandelt sie geschickt und lenkt sie mit fester Hand, weil es sein muß - doch mit wieviel Güte!"¹³ Bernd Hamm und Wolfgang Naber heben hervor, daß Werkswohnungen „durch latente Kündigungsdrohungen als Druckmittel fungierten.“¹⁴ Denn mit einer Kündigung des Arbeitsplatzes verloren die Arbeiterfamilien gewöhnlich auch ihre Wohnung, und

¹² Egli, 1967, S. 312

¹³ M. Bougaud, zit. nach: Hartmut Häußermann, Walter Siebel, Soziologie des Wohnens, Eine Einführung in Wandel und Ausdifferenzierung des Wohnens, Weinheim und München 1996, S. 135

¹⁴ Bernd Hamm, Wolfgang Naber, Wohnverhältnisse von Industriearbeitern, Deutsche UNESCO-Kommission, Bonn 1989, S. 20

die Furcht vor einer Wohnungskündigung disziplinierte ihr Verhalten am Arbeitsplatz. Gegenüber den städtischen Quartieren hatten die Werkssiedlungen jedoch den Vorteil, daß der höhere Freiflächenanteil den Mietern die Anlage von Nutzgärten und eine Kleintierhaltung zur Selbstversorgung ermöglichte. Die Wohnbedingungen knüpften damit an die ländlichen Vorerfahrungen der Zuwanderer an.

In den Stadtquartieren lebten Reiche und Arme oft zusammen. Eine Vorstellung davon vermittelt eine Beschreibung von Paris vor 1850. „Ein und dasselbe Haus kann einen idyllischen Hinterhof nebst aristokratischen Gemächern und noblen Lebensformen bergen, an der lauten, schmutzigen Frontseite dagegen düstere Geschäfte oder Mietwohnungen, teils bürgerlichen Stils, teils armselig, sogar elend, oft unter Mansardendächern.“¹⁵ In den großen Mietshäusern der Stadtzentren wohnte gewöhnlich im ersten Obergeschoß eine bourgeoise Familie, weiter oben mochten Lehrer, Schreiber oder Ladenbesitzer mit ihren Familien leben. Ganz oben waren kleine Wohnungen an Vertreter, Gouvernanten oder Schneider vergeben. Der Dachboden war in winzige Zellen unterteilt, in denen Lehrlinge, Hausmädchen, Näherinnen oder Studenten nur ein Bett und einen Stuhl aufstellen konnten. Schließlich wurden auch noch die Keller vermietet.¹⁶ Das enge Miteinander der verschiedenen Schichten wurde oft gepriesen, weil die räumliche Nähe einen kultivierenden Einfluß auf die Neuankömmlinge und die Ärmeren zur Folge hätte.¹⁷ Tatsächlich aber prallten die ländlichen Eigenarten und die feineren urbanen Lebensweisen unvermittelt aufeinander. Die Immigranten waren es nicht gewohnt, ihre Angelegenheiten für sich zu behalten, und sie konnten es auch gar nicht wegen der räumlichen Enge. Man ging seinen Geschäften, Streitereien oder Gelüsten in den gemeinsamen Fluren, Treppenhäusern, auf den Höfen und auf offener Straße nach. Nichts davon wurde als besonders privat und intim aufgefaßt. Eingesessene Bürger empfanden die Nähe der „ungehobelten“ Immigranten als erniedrigend und fürchteten „soziale Ansteckung“. Andererseits waren die ländlichen Zuwanderer dem Dünkel und

¹⁵ Philippe Ariès, *Problèmes de l'Éducation*, in: *La France et les français*, Encyclopédie de la Pléiade, Bd. 32, Paris 1972, S. 871-961, zitiert nach de Swaan, S. 298

¹⁶ de Swaan, S. 137

¹⁷ ebd., S. 147

den üblen Nachreden der etablierten Städter ausgesetzt. Das änderte aber nichts daran, daß sie sich letztlich ohnmächtig ihrem sozialen Umfeld ausgeliefert sahen.¹⁸ Die Folge war, daß die bürgerlichen Familien fortzogen, sobald sich eine Gelegenheit bot, zumal mit zunehmender Bevölkerungsdichte die Mieten stiegen. Ab dem späten 18. Jahrhundert waren die meisten der Wohnhäuser, in denen einst begüterte Familien gelebt hatten, zu wenig respektablen oder gar anrühigen Pensionen abgesunken. Als die wohlhabenden Schichten „die lauten, schmutzigen, stinkenden und überfüllten Stadtzentren verlassen hatten und in ruhige sozial homogene Vororte umgezogen waren, hinterließen sie leere Räume, die schnell von neuen Migrantenwellen überflutet wurden.“¹⁹

Die Wohnverhältnisse waren von Anfang an scharfer Kritik ausgesetzt. Sie hielt dem großstädtischen Elend das Bild gesünderer Lebensverhältnisse auf dem Land entgegen. Das Bild abstrahiert von den tatsächlichen Lebensumständen: nur einige Besitzer größerer Ländereien wohnten in eigenen Räumen und schliefen in eigenen Betten. Mägde, Knechte und Landarbeiter schliefen auf Strohsäcken in Scheunen und Ställen. In kleinbäuerlichen Haushalten übernachteten die Familien und das Gesinde gemeinsam, oft in einem Bett, häufig mit Vieh in einem Raum. Das Zusammenwohnen mit Fremden war selbstverständlich. Bis ins 19. Jahrhundert gab es meist keinen vom Gesinde abgetrennten Rückzugsort für familiäre Privatheit. Der Wohnraum war zuallererst Schlafstelle und Depot, in dem man ablegte, was man besaß. Auch das Fehlen oder den schlechten Zustand der sanitären Anlagen waren die Menschen gewohnt. Die Erfahrungen mit den ländlichen Wohnverhältnissen, die die Zuwanderer in die Stadt mitbrachten, sind ein Teil der Erklärung dafür, warum die Wohnverhältnisse in den großstädtischen Mietskasernen ertragen wurden.²⁰ Neuartig waren die Zwänge, die durch die dichte Bebauung entstanden. Solange jedes Haus freien Raum um sich hatte, war es einfach, Abfälle und Abwässer ohne größere Schwierigkeiten zu beseitigen. Auch konnte man draußen die Notdurft verrichten,

¹⁸ ebd., S. 138

¹⁹ John Burnett, *A Social History of Housing, 1815-1970*, London 1978, zitiert nach de Swaan, S. 298; vgl. zu den USA: Oscar Handlin, *Education and the European Immigrant, 1820-1920*, Urbana, Chicago, London 1982; zu Berlin: Johann Friedrich Geist und Klaus Kuervers, *Das Berliner Mietshaus*, München 1980

²⁰ Häußermann, Siebel, 1996, S. 75

wenn es keine Aborte gab. Für Vieh, Verkehr von Wagen und Fußgängern und für spielende Kinder war genug Platz vorhanden, damit sie sich nicht behinderten. In den Stadtvierteln dagegen war das anders: die Beseitigung der Abfälle war kaum noch möglich, die Abwässer liefen in offenen Rinnen die Straßen entlang, und in jedem Winkel türmte sich der Unrat. Wagen und Fußgänger drängten sich zwischen spielenden Kindern und streunenden Tieren hindurch.²¹ Im Zuge der Industrialisierung verengten sich alle Räume, und die damit verbundenen Behinderungen veränderten auch die Empfindungen der Menschen zu Unrat, Fäkalien, Gerüchen und Lärm, denen sie sich im Unterschied zum Leben auf dem Lande nicht mehr entziehen konnten. Was früher unter weiträumigeren Verhältnissen auf dem Lande als Selbstverständlichkeit hingenommen wurde, wird in der urbanen Beengtheit mehr und mehr zur Last. Die ländlichen Zuwanderer sind gezwungen, „in engerer gegenseitiger Verflechtung ihre bisher viel lockerer raumzeitlich abgesteckten Tätigkeiten strenger zu koordinieren, weiter auf andere Menschen abzustimmen, genauer zu verhäuslichen.“²²

Benevolo zeigt, daß mit den Verschiebungen des Fühlens und Denkens die Verhältnisse, die in der vorindustriellen Zeit als schicksalhaft hingenommen wurden, allmählich als veränderbar erkannt werden. Er stellt ältere und jüngere Darstellungen von Armenquartieren gegenüber und kommt zu dem Ergebnis, daß der Unterschied nicht auf den geschilderten Tatsachen beruht, sondern auf dem Ton ihrer Beschreibungen: „In der vorindustriellen Zeit klingt er traurig und resigniert, jetzt aber revolutionär und, trotz der grauenhaften Gegenwart, vom Vertrauen auf die Zukunft erfüllt. Die Armut wird jetzt als ‘Elend’ erkannt, das heißt als ein Übel, das mit den verfügbaren Mitteln zu beheben ist.“²³ Während sich die neue Herrschaftsschicht des Bürgertums „gegen die lastende feudale Erbschaft der althergebrachten Bevorzugten stemmt und durchsetzt, bildet sich schon eine neue geschichtliche Wirklichkeit heran, die ihrerseits gegen das Bürgertum aufstehen sollte.“²⁴ Im Jahr 1819 beginnen in Manchester die sozialen Unruhen des 19. Jahrhunderts. Eine Versammlung von 60 000 Menschen wird

²¹ Benevolo, 1971, S. 35

²² Peter R. Gleichmann, Wandlungen im Verwalten von Wohnhäusern, 1979, S. 69

²³ Benevolo, 1971, S. 44 f

²⁴ Egli, S. 295

von der Obrigkeit gewaltsam aufgelöst. Der Protest artikuliert sich vorerst in einer „ideologischen Leere“²⁵ und ohne Aktionsprogramm. Im weiteren Verlauf des Jahrhunderts werden die Wohnverhältnisse für die Organisationen der Arbeiter-bewegung ein strategischer Ansatzpunkt, um auf eine Umwälzung der Machtverhältnisse hinzuarbeiten. Für reformistische Gruppierungen wird die „Wohnungsfrage“ ein Teil der gesellschaftlichen Modernisierung und des Übergangs von einer feudalen zu einer bürgerlichen Gesellschaftsordnung. Die staatliche Obrigkeit befaßte sich mit den Wohnverhältnissen der Armen näher, als die Cholera-Epidemien um 1830 und in den Folgejahren ausbrachen. Abram de Swaan betrachtet die Cholera als ein Paradigma für die urbanen Interdependenzen zwischen Mächtigen und Machtlosen, Armen und Reichen, Alteingesessenen und Neuankömmlingen. Das Stadtleben bedeutete, daß Menschen aller Schichten wechselseitig voneinander abhängig waren. Die Arbeiter waren wirtschaftlich auf Unternehmer angewiesen, um entlohnt zu werden, diese benötigten die Arbeitskräfte für ihre Maschinen. Grundbesitzer brauchten die Zuwanderer als Mieter, die wiederum ohne Hauseigentümer keine Bleibe fanden. Zwar waren die wechselseitigen Abhängigkeiten völlig asymmetrisch, aber die Menschen konnten einander nicht aus dem Weg gehen. „Alle Stadtbewohner wurden durch immer längere und dichtere Ketten der Interdependenz aneinander geschmiedet. Diese neue Sachlage fand eine konkrete und bedrohliche Ausformung als Gespenst der Massenseuche, vor allem der Cholera.“²⁶

3. Staatliche Eingriffe zur Zeit der Cholera-Epidemien

Westeuropa hatte seit dem Pestausbruch um 1720 in Marseille keine größere Seuche mehr erlebt und wurde durch den ersten Choleraschub überrascht. In England forderte der Ausbruch im Jahr 1832 ungefähr 18 000 Opfer, ebenso viele waren es allein in Paris.²⁷ Bereits zu Beginn des Jahrhunderts hatten Forscher einen Zusammenhang zwischen Seuchen und Verwahrlosung durch

²⁵ Benevolo, 1971, S. 46

²⁶ de Swaan, S. 140

²⁷ ebd., S. 140

urbane Armut vermutet und die „Miasma“-Theorie aufgestellt. Sie führten die Cholera und sonstige Infektionskrankheiten auf giftige Substanzen aus verpesteter Luft, faulenden Abfällen und abgestandenem Wasser zurück. Daraus schlossen sie, daß man Dämpfe vertreiben und für eine Ventilation der Wohnungen sorgen müsse. Die wohlhabenden Bürger schoben den Opfern selbst die Schuld an den hygienischen Verhältnissen zu und „glaubten fest daran, daß die Infektion aus den Lastern und dem Dreck der Armen resultierte ..., weil sie so verrucht waren. Seuchen galten als Folge individueller Taten, jedoch eher durch Unterlassen als willentlich begangen.“²⁷ Langsam setzte sich die Einsicht durch, daß die katastrophalen Verhältnisse nicht im wesentlichen auf individuelle Nachlässigkeiten zurückzuführen waren, sondern mit den hygienischen Lebensbedingungen in den Wohnquartieren zusammenhingen. England und Frankreich, die Länder, in denen die Industrialisierung am frühesten begonnen hatte, führten gegen heftigen Widerstand eine Gesundheitsgesetzgebung ein, die zum Vorläufer der Baugesetzgebung wurde.

In England gab es dreihundert verschiedene Körperschaften, die für Straßenpflasterung, Beleuchtung, Wasserversorgung, Kanalisation, Einhaltung der Bau-, Polizei- und Verkehrsverordnungen zu sorgen hatten. Sie nahmen ihre Spezialaufgaben unkoordiniert wahr und konnten die veränderte Lage durch die Industrialisierung auf traditionelle Weise nicht bewältigen. Um sie handlungsfähig zu machen, mußten sie mit den dazu notwendigen Befugnissen ausgestattet werden, die in die Eigentumsrechte eingriffen. Trotz der Dramatik der seit 1831 immer wieder ausbrechenden Cholera-Epidemien, war eine Reformierung der Gesetzgebung mit dem betont das Privateigentum begünstigenden Charakter nur langsam und schwer durchzusetzen. Eine Epidemie in Whitechapel veranlaßte die Londoner Stadtverwaltung 1838, den Ausschuß für das Armengesetz mit einer Untersuchung zu beauftragen. Der Bericht der Untersuchungskommission, vor allem der persönliche Bericht des Arztes Southwood Smith über den Mangel an Wasser, beeindruckte die öffentliche Meinung und trug dazu bei, daß Edwin Chadwick, der das Armengesetz von 1834 mitverfaßt hatte, 1839 eine Untersuchung erwirkte, die das ganze Land

²⁷ ebd., S. 141 f

erfaßte. Der Abschlußbericht aus dem Jahr 1842 gab zum ersten Mal ein vollständiges Bild von den hygienischen Verhältnissen, unter denen die Arbeiter lebten.²⁸ Eine königliche Untersuchungskommission unterbreitete zwei Jahre später zahlreiche Vorschläge für eine Reform der sanitären Bedingungen. Die Kommission empfahl unter anderem, das Gesundheitswesen unter Oberaufsicht der Krone auf lokale Behörden zu übertragen, Kanalisationsarbeiten und Pflasterung miteinander zu koordinieren, an Wohnungen hygienische Mindestanforderungen zu stellen, die Einrichtung von sanitären Anlagen zur Pflicht zu machen, durch Erteilung von Lizenzen für die Vermietung von Wohnungen die Besitzer zu veranlassen, ungesunde Häuser mit der notwendigen Ventilation zu versehen und instandzusetzen, sowie in Industriestädten Parks anzulegen. Neu an diesen Vorschlägen war, das Problem der Verschmutzung nicht mehr als individuelles Fehlverhalten zu begreifen, sondern als ein kollektives Problem des urbanen Zusammenwohnens. Das daraufhin erlassene Gesetz für das Stadtgebiet und die Umgebung von London vom 9. August 1844 beschränkte sich darauf, hygienische Minimalforderungen für Mietwohnungen festzusetzen, und untersagte die Benutzung von Kellerräumen als Wohnungen. 1846 folgte das Gesetz über die Einrichtung öffentlicher Bäder und Waschanstalten.²⁹ Ein Entwurf für ein Generalgesetz, das auf den Empfehlungen der Königlichen Kommission beruhte, wurde 1847 vorgelegt, dann aber zurückgezogen, weil Politiker und Journalisten den theoretischen Argumenten des Liberalismus folgten und eine staatliche Einmischung in die privaten Angelegenheiten ablehnten. Es verging ein weiteres Jahr, bis der erste Public Health Act erlassen wurde. Er enthält Vorschriften für die Kanalisation, Müllabfuhr, Beseitigung gesundheitsgefährdender Quellen wie offenen Kanäle, Schweineställen, Müllhaufen, stehendem Wasser in Kellern, eine Schlachthausordnung, Vorschriften zur Sauberkeit und Lüftbarkeit von Miethäusern, Regelungen für die Straßenpflasterung, öffentliche Gartenanlagen, Wasserversorgung und Leichenbestattung. Zur Durchsetzung der Vorschriften sieht das Gesetz die Einsetzung eines General Board of Health vor, der befugt ist, Inspektoren für die Einhaltung der Vorschriften zu ernennen. Den Eigentümern werden zahlreiche Garantien

²⁸ Report on the Sanitary Conditions of the Labouring Population, 1842, zit. nach: Benevolo, 1971, S. 97

²⁹ ebd., S. 98

gegeben, doch unterliegen ihre Eigentumsrechte vielfachen Beschränkungen. Alle Privatleute sind verpflichtet, den Beamten des Board of Health freien Zutritt zu Gebäuden und Grundstücken zu gewähren, um die Erstellung der Pläne, die Inspektion, Vermessung, Überwachung der Arbeiten, Festlegung von Kanalisation und Grundstücksgrenzen zu ermöglichen. Der General Board rief 183 lokale Boards ins Leben, die nur langsam und mühsam in Funktion traten. Ständig angefeindet, arbeitete der Board, bis er 1854 aufgelöst und seine Kompetenzen einem privaten Council übertragen wurden.³⁰

Zeitlich versetzt traten die Folgen der Industrialisierung in anderen Ländern ebenso dramatisch zutage wie in England. In Frankreich veröffentlichte L. R. Villermé 1840 eine erste Dokumentation über die Lebensbedingungen der Arbeiter.³¹ Im gleichen Jahr entwarf Frégier, ein Beamter bei der Präfektur des Départements Seine, einen Plan für den öffentlichen Wohnungsbau, der minderbemittelten Bevölkerungsschichten zugute kommen sollte. Der Plan wurde nicht umgesetzt. 1842 folgte eine Untersuchung über die hygienischen Verhältnisse von Arbeiterwohnungen in Lille. 1845 erschien die erste Ausgabe der „Annales de la Charité“, einer Schriftenreihe über Sanierungsprobleme in Arbeitervierteln. Die hygienischen Verhältnisse stellten sich nicht weniger katastrophal dar als in England, und auch die Widerstände gegen Reformgesetze waren nicht minder stark. Zur Zeit der Julimonarchie vereitelte die Herrschaft des liberalen Bürgertums jede Einschränkung der Eigentumsrechte bei Haus- und Grundbesitz. Träger der Reformbestrebungen waren die Sozialisten und die Katholiken. Die Sozialisten nahmen eine generellere Perspektive ein und erwarteten von einer neuen Wirtschaftsverfassung eine Lösung aller sozialen Probleme, einschließlich der Wohnungsprobleme. Am entschiedensten für städtebauliche Reformen setzten sich die Katholiken ein „mit ihrer Tendenz, jedes Problem für sich zu behandeln.“³² Die Revolution von 1848, die unter dem Druck der Arbeiterklasse und der bürgerlichen Opposition zustande gekommen war, verhalf den Reformbestrebungen nicht zur Umsetzung. Für die Verabschiedung des Gesetzes vom 13. April 1850 dürfte ähnlich wie in England eine letzte Cholera-Epidemie im Jahr

³⁰ ebd, S. 98 ff

³¹ L. R. Villermé, *Tableau de l' état physique et moral des ouvriers*, Paris 1840, zitiert nach Benevolo, 1971, S. 106

1849 den Ausschlag gegeben haben. Das Gesetz beschränkt sich auf Verordnungen über die Ausstattung von Mietwohnungen und berechtigt die Gemeinden, die sanitären Verhältnisse der Behausungen zu kontrollieren und Enteignungsmaßnahmen zu treffen. Es überläßt die Anwendung der Vorschriften den kommunalen Behörden, denen jedoch anders als in England keine koordinierende und drängende Zentralbehörde zur Seite stand.³³

Die Cholera-Epidemien von 1832 und 1849 hatten vor Augen geführt, daß Sanierungsmaßnahmen dringsten erforderlich waren, „aber sogar die Panik jener Jahre reichte nicht aus, um die notwendigen Reformen zu erzwingen. Nachdem jeweils die massivsten Schübe abgeklungen waren, stellte man die sanitären Notmaßnahmen klammheimlich wieder ein.“³⁴ Darin wird erkennbar, daß Krankheiten und Epidemien nicht das auslösende Motiv für die Durchsetzung eines höheren Lebensstandards waren. Mit großer Bestimmtheit weist Elias zurück, daß hygienische Überlegungen die treibende Kraft im Zivilisationsprozeß sind; Gesundheitserwägungen haben eine eher untergeordnete Bedeutung. Gleichwohl sind sie mit der Entwicklung menschlicher Lebensgemeinschaften eng verflochten, stellt Johan Goulsblom fest.³⁵ Denn die Angst vor Ansteckung trieb diejenigen, die es sich leisten konnten, in gesündere Viertel. Als Gesamtergebnis dieser individuellen Schritte gliederte sich der städtische Raum in sozial homogene Wohnquartiere. Doch wenn die in abgesicherten Verhältnissen lebenden Gruppierungen verhindern wollten, daß die Seuchen übergriffen, mußten sie für fließendes Wasser und die Beseitigung der Abwässer auch in den Armenvierteln sorgen.

Im deutschsprachigen Raum sind die Kanalisations- und Trinkwassernetze ebenso wie in England und Frankreich nicht einfach geplant und von Tiefbauunternehmen gebaut, sondern gegen einen enormen Widerstand verwirklicht worden. Der Bau begann zwischen 1860 und 1900, wie die Verwendung der städtischen Anleihen dokumentiert. Meist per Dekret entstanden ausgedehnte Sanitärnetze als öffentliches Gut mit Anschlußzwang und Benutzungsgebühren.

³² ebd, S. 108

³³ ebd, S. 109

³⁴ de Swaan, S. 151

Die erforderlichen Steuererhöhungen und der Zwang, die öffentlichen Leistungen in Anspruch nehmen zu müssen, führten zu tiefen Konflikten zwischen den städtischen Eliten. Die Netze mußten vom Steueraufkommen der Wohlhabenden finanziert werden, kamen aber auch den Minderbemittelten zugute. Die Durchsetzung der Kanalisation als allgemein verbindlicher Standard der Fäkalienbeseitigung steht, wie P. R. Gleichmann zeigt, in engem Zusammenhang mit dem Wandel des Schamempfindens und der „sozialen Modellierung der körperlichen Vitalfunktionen“.³⁶

4. Verstädterung und zunehmender Zwang zur Selbstkontrolle

Der Prozeß der Verstädterung der Häuser, also ihrer Vernetzung, vollzieht sich parallel zur „Verhäuslichung körperlicher Verrichtungen.“³⁷ Um die Mitte des 19. Jahrhunderts fanden Menschen nichts dabei, sich zugleich nebeneinander und ohne jede gegenseitige Abtrennung zu entblößen und niederzusetzen. Noch 1886 wird aus Straßburg berichtet, daß für die Masse der Stadtbewohner es jederzeit und überall möglich war, sich seiner Notdurft zu entledigen. „Betreten wir eines der Häuser, so führt der als Pissoir genutzte Hausgang in einen schmutzigen, engen Hof, in welchem offenstehende Abtritte ihren Geruch ausströmen.“³⁸ Von diesen Verhältnissen war die Lebensweise des französischen Hochadels im 18. Jahrhundert zwar weit entfernt, doch auch in Versailles mußten „trotz aller Nachtstühle und Nachttöpfe häufig auch Kamine, Treppen, Vorzimmer und Flure, die teilweise mit Stroh ausgelegt waren, das bei großen Festen entfernt wurde, als Abort erhalten.“³⁹ Die Verdrängung körper-

³⁵ Johan Goudsblom, Zivilisation, Ansteckungsangst und Hygiene, Betrachtungen über einen Aspekt des europäischen Zivilisationsprozesses, in: Peter R. Gleichmann, Johan Goudsblom und Korte Herrmann, Materialien zu Norbert Elias' Zivilisationstheorie, Frankfurt am Main 1979, S. 216 ff

³⁶ Peter R. Gleichmann, Wandel der Wohnverhältnisse, in: Peter R. Gleichmann, Johan Goudsblom, Hermann Korte(Hrsg), Human Figurations, Essays for Norbert Elias, Amsterdam 1977, S. 262

³⁷ Peter R. Gleichmann, Die Verhäuslichung körperlicher Verrichtungen, in: Peter R. Gleichmann, Johan Goudsblom und Korte Herrmann, Materialien zu Norbert Elias' Zivilisationstheorie, Frankfurt am Main 1979, S. 254 ff

³⁸ Schriften des Vereins für Socialpolitik, 1. Band, Leipzig, S. 151, zit. nach: Gleichmann, 1979, S. 255

³⁹ Pascal Dibie, Wie man sich bettet, Die Kulturgeschichte des Schlafzimmers, Stuttgart 1989, S. 136

licher Verrichtungen hinter „die Kulissen des gesellschaftlichen Lebens“⁴⁰ ist Teil eines umfassenden und langfristigen Prozesses, der in den westeuropäischen Gesellschaften im 16. Jahrhundert mit dem „Vorrücken der Scham- und Peinlichkeitsschwelle“⁴¹ eingesetzt hat. Im Prozeß einer wachsenden Differenzierung zwischen intimen und öffentlichen Lebensbereichen werden Haushalt, Erziehung der Kinder, Essen, Körperreinigung, Bestrafen von Verbrechen und Krankenpflege immer mehr aus der Öffentlichkeit in Privatbereiche oder spezialisierte Einrichtungen verlagert. Körperfunktionen wie die Entleerung, geschlechtliche Aktivitäten und Schlafen sind nach und nach den Blicken anderer Menschen entzogen und von Peinlichkeitsgefühlen umgeben.⁴²

Je mehr einander fremde Menschen in den Wohnhäusern zusammenkommen und sich gegenseitig zur Last werden, desto peinlicher wird für sie die Begegnung auf den Aborten. Die vollständige „Einhausung“ der vor dem wenig oder gar nicht verborgenen Verrichtungen und das „Veraborten“ sämtlicher städtischer Häuser vollzieht sich im Verlauf von rund zwei Generationen. Vom Straßenrand und Hof wird die körperliche Entleerung in den Abort verlagert, erst im Hof, dann auf dem Treppenabsatz und schließlich in jeder Wohnung. Das Urinieren und Defäzieren an anderen Orten im Haus oder im Freien wird sozial geächtet und ist mit Ängsten verbunden. Das Handbuch der Architektur fordert 1893, daß ein Spülabort weder den Geruchssinn, noch den Gesichtssinn beleidigen kann. In der Ausgabe von 1908 wird vor dem Abort ein Vorraum empfohlen, damit beim Öffnen der Zwischentür den Vorbeigehenden der Anblick des Abortgefäßes erspart bleibt.⁴³

Am Wandel des Umgangs mit menschlichen Exkrementen zeigt P. R. Gleichmann, wie sich Schambarrieren aufbauen und die natürliche Einstellung zu körperlichen Entleerungen einer „stillen Ächtung“ weicht.⁴⁴ Fäkalien wurden in den geschlossenen Hauswirtschaften der Bauern und Ackerbürger jahrhunderte-

⁴⁰ Elias, (1939) 1977, Bd. I, S. 163

⁴¹ Elias, (1939) 1977, Bd. II, S. 397

⁴² vgl.: Anton Blok, Hinter Kulissen, in: Peter R. Gleichmann u. a. (Hrsg.), 1979, S. 170 ff

⁴³ Gleichmann, 1979, S. 258

⁴⁴ ebd., vgl. S. 261 f und 272 ff

lang neben den Häusern abgelagert und im natürlichen Stoffwechsel zur Düngung von Nutzpflanzen dem Erdboden direkt zugeführt. Mit der Auflösung der Kotsammelgruben am Haus und der Einrichtung städtischer Sammelstellen entstanden aus der weitgehenden Selbstversorgung bäuerliche Abnehmer, Pächter und Zwischenpächter. Um eine regelmäßige Abfuhr der Exkreme sicherzustellen, vergaben die Städte Konzessionen an Fuhrunternehmer und verbanden damit Pflichten. Die Städter, die ursprünglich für die Hergabe der Exkreme eine Belohnung erwarteten, sind am Ende gezwungen, dafür eine Gebühr zu entrichten. In Gent, Köln und Karlsruhe erhielten die Hausbesitzer zunächst noch einen finanziellen Gegenwert, in Lyon eine Gratisräumung und in Straßburg teils nichts, teils bekamen sie eine Entschädigung. Im Zuge des schrittweisen Vertauschens der Abhängigkeiten verändert sich die Zahlung in die gegenläufige Richtung und das Reinigen wird zu der eigentlichen Leistung. Über eine Reihe von Zwischenstufen im Verlauf mehrerer Generationen werden mit Hilfe des staatlichen Gewaltmonopols neue Kontrollinstanzen eingerichtet. Bei Zurückhaltung der Exkreme droht Strafe, das Ansammeln wird mit Schuld- und Peinlichkeitsgefühlen belegt. „Nichts veranschaulichte besser die grundlegende Dynamik im allmählichen Vertauschen gegenseitiger sozialer Abhängigkeiten nach dem Auferlegen neuer Zwänge durch den Mächtigeren und die daraus entstehenden Schuld- und Schamgefühle, sobald Menschen den neuen Pflichten nicht nachkommen.“⁴⁵ Alles, was riecht, weckt unangenehme Empfindungen, und die Geruchstoleranz sinkt. Damit wächst die Motivation, die Städte geruchlos zu machen. Trotz immenser Kosten setzt sich der verborgene und geruchlose Transport zur Beseitigung der Fäkalien in unterirdischen Kanälen durch Fortspülen mittels Wasser gegenüber dem Sammeln am Haus und Abtransportieren mit Fuhrwerken durch. „Peinlichkeitsängste und Peinlichkeitsvermeidung werden zum zentralen seelischen und schließlich sozialen Antrieb für den Aufbau der gigantischen Kanalisationssysteme.“⁴⁶

Der tiefgreifende Wandel der Peinlichkeitsempfindungen, wie er an den Körperentleerungen sichtbar wird, tritt auch in den Schlafgewohnheiten hervor. In den

⁴⁵ ebd., S. 273

⁴⁶ ebd., S. 275

mittelalterlichen Verhältnissen war es verbreitet, daß sich „im selben Bett Eltern, Onkel, Tanten, Vettern, Basen, Kinder, Sklaven und Diener drängen und in dem, sehr zum Mißfallen der Kirche, häufig mehr als zehn Personen splitternackt und kunterbunt durcheinanderschliefen.“⁴⁷ Besuchern auf der Durchreise bietet man darin einen Platz an. Ob in bäuerlichen, adligen oder bürgerlichen Verhältnissen, die zum Schlafen benutzten Räumlichkeiten sind noch im 17. Jahrhundert meist offen und sind zugleich Empfangs- oder Arbeitsräume. Die Dienstboten schlafen in der Nähe ihrer Herren, manchmal im selben Zimmer, bereit ihrem Ruf Folge zu leisten. „Das Durcheinander in Palästen wie Hütten ist groß.“⁴⁸

Eine stärkere Differenzierung der Räume und ihre kontrolliertere Abgrenzung beginnt in den Machtzentren, den Städten und Höfen. Das Schlafzimmer Ludwig des XIV. in Versailles wird zum Schauplatz von Zeremonien und zum Zentrum des Staates. Das Ankleidungsritual des Königs, das morgendliche Lever, bringt eine strenge Hierarchisierung der breiten dienenden Schicht am Hof und eine scharfe soziale Distanzierung ihr gegenüber zum Ausdruck. Dagegen werden die Privilegierten im Schlafzimmer empfangen, und einigen Auserwählten ist es vergönnt, mit dem König zu nächtigen. „Diese Gleichzeitigkeit von ständiger räumlicher Nähe und ständiger sozialer Ferne, von innigem Kontakt in der einen Schicht und strengster Distanz in der anderen“⁴⁹ findet ihren Ausdruck in der Anordnung der Räume, die vor jedem herrschaftlichen Raum ein oder mehrere Antichambres vorsieht. Darin wartet das Dienstpersonal auf die Anordnungen der Herrschaft. Als treibendes Motiv für die Differenzierung der Räumlichkeiten tritt das zunehmende Distinktionsverlangen des höfischen Adels hervor. In der Anordnung der Räumlichkeiten spiegelt sich auch das Verhältnis des Herrn und der Dame am Hof wider. Entsprechend ihrer Stellung in der höfischen Gesellschaft haben beide völlig getrennte Appartements, die gleich aufgebaut sind mit einem Schlafzimmer, Kabinett, Antichambre und Garderobe. Wohlhabende Stadtbürger finden in den Umgangsformen am Hof ein Vorbild und übernehmen den auf

⁴⁷ Pascal Dibie, *Wie man sich bettet, Die Kulturgeschichte des Schlafzimmers*, Stuttgart 1989, S. 69

⁴⁸ Peter Reinhart Gleichmann, *Schlafen und Schlafräume*, in: *Journal für Geschichte*, Januar 1980, S. 14

⁴⁹ Norbert Elias, *Die höfische Gesellschaft*, Frankfurt am Main 1983, S. 78, vgl. zum Aufbau fürstlicher Wohnräume und Bekleidungsritual des Königs, S. 76 ff und S. 126 ff

Distanzierung ausgerichteten Habitus, um ihr Prestige gegenüber weniger etablierten Gruppierungen zur Geltung zu bringen. Und sie übernehmen ebenfalls in ihren großbürgerlichen Häusern die Separierung eines Damen- und eines Herrenzimmers.

Der Wandel der Schlafgewohnheiten, der schließlich die bürgerliche Gesellschaft insgesamt und die Menschen in den großstädtischen Massenquartieren erfaßte, entfaltete sich hauptsächlich in einer anderen sozialen Dynamik. Mit dem Übergang von einer handwerklich-ackerbürgerlichen Gesellschaft in eine industrielle Staatsgesellschaft verlagerte sich das Zentrum der Zwänge, die die gesellschaftlichen Interdependenzen der Menschen auf den einzelnen Menschen ausübten, in die Berufssphäre.⁵⁰ Die Spaltung des gesellschaftlichen Lebens in ein Berufs- und ein Privatleben war den Menschen in der höfischen Gesellschaft des 17. und 18. Jahrhunderts unbekannt, das gesellschaftliche Feld erfaßte sie als Ganzes. In der Phase der Industrialisierung werden die beruflichen Zwänge zu einer zentralen Erfahrung und durchformen die Privatsphäre. Geregelte Arbeitszeiten und die Anforderungen an eine hohe Routinisierung der Affekte beginnen die Haltung der Menschen und ihre Beziehungen zueinander als Ganzes zu erfassen. Mit der Lösung der menschlichen Arbeit von den natürlichen Lebensbedingungen, dem Zeitrhythmus von Tag und Nacht, Sommer und Winter, den Witterungsverhältnissen, die die Arbeit der ackerbürgerlichen Gesellschaft bestimmt haben, entstehen mit der Industriearbeit gleichmäßige, das Jahr vereinheitlichende und kleinteilige Zeitstrukturen, die den Austausch menschlicher Leistungen synchronisieren. Die künstliche Beleuchtung ermöglicht die Arbeit „rund um die Uhr“, sie erzwingt gleichzeitig „die soziale Rationalisierung des Schlafens“⁵¹, wie die Festlegung von Schlafzeiten und die Abschirmung von Räumen für einen ungestörten Schlaf. Damit vergrößert das Zeitregime industrieller Lohnarbeit die Abstände zwischen den Menschen und durchdringt die Gestaltung der Wohnungen. Waren in den Fachbüchern über Arbeiterhäuser zuvor die meist gleichgroßen quadratischen Zimmer ohne Angaben der Benutzung dargestellt, so finden sich ab jetzt Beispiele mit einem oder zwei

⁵⁰ Elias, 1983, S.174

⁵¹ Gleichmann, 1980, S. 19

separierten Schlafzimmern. Die „sozial erlaubte Ermüdung“⁵² wird räumlich fixiert. In den Häusern des wohlhabenden Bürgertums wird die Chaiselongue aus dem Wohnzimmer verdrängt, weil es als üble Gewohnheit galt, im Wohnzimmer zu schlafen.⁵³

Die Spannungen, denen die Schlafgewohnheiten durch die Transformierung in eine industrielle Staatsgesellschaft unterlagen, werden spürbar, wenn „etwa Kommunal- oder Staatsbeamte, Fabrikbesitzer oder Ökonomieprofessoren (wie die Berichterstatter des Vereins für Socialpolitik im Jahr 1886), beharrlich die Schlafverhältnisse der Arbeiter veröffentlichen, auf deren Gewohnheiten mit allen Mittel, mit strafferen Hausreglements, strengeren Hausordnungen, staatlichen Schlafvorschriften, doch auch mit Hausmeistern, Wohnungspflegern und einer Art kommunaler Wohnungspolizei einwirken und wenn sie deren eher promiske Schlafgewohnheiten zu unterbinden suchen.“⁵⁴ Menschen, die ihre Privatsphäre nicht stärker strukturieren, werden von denen still verachtet, die es gelernt haben, und von einigen derer offen attackiert, die die gesellschaftliche Modernisierung vorantreiben. Ein Sprecher der Hausbesitzer spricht „den ärmeren Klassen mangelnden Sinn für Häuslichkeit, Reinlichkeit und Ordnung ab.“ Ein Staatsbeamter aus Berlin fordert eine scharfe Gesetzgebung in der Wohnungsfrage gegenüber dem Teil der Bevölkerung, „der die Wohlthaten einer guten Wohnung noch lange nicht zu würdigen weiß. Diese müssen ihnen in der That oktroyiert werden.“⁵⁵

Unter großem Beifall hatte 1885 der nationalliberale Bürgermeister von Frankfurt am Main, Johannes Miquel, in einer Rede vor dem Verein für Socialpolitik gefordert, die Bewohner und Hausbesitzer durch die Stadtverwaltungen kontrollieren zu lassen und den Willkürspielraum der Vermieter stärker einzuengen: „Vor allem müssen die für die Controle erforderlichen Organe, Gesundheitsräthe und Hausinspectoren eingesetzt werden.“ Die kommunale Wohnungsbeaufsichti-

⁵² ebd.

⁵³ Martin Warncke, Zur Situation der Couchecke, in Jürgen Habermas (Hrsg.), Stichworte zur „Geistigen Situation der Zeit“, Bd. 2, Politik und Kultur, Frankfurt am Main 1979, S. 675 f, zit. nach: Häußermann, Siebel, 1996, S. 55

⁵⁴ Gleichmann, 1980, S. 16

⁵⁵ und folgende Zitate nach: Peter R. Gleichmann, Wandlungen im Verwalten von Wohnräumen, in: Lutz Niethammer (Hrsg.), Wohnen im Wandel, Wuppertal 1979, S. 72 ff

gung wird allmählich in fast allen Städten eingeführt. An den Wohnungsinspektor wird die Erwartung gestellt, daß er „auch die schmutzigen Mieter ausfinden und zu besseren Wohnsitten bringen wird. Er soll ein Hilfsorgan für gute und ein Schrecken für schlechte Hausbesitzer sein. ... Er wird auf die richtige Verteilung der Betten, auf richtige Benutzung der Wohnungen hindrängen können.“ Die rechtliche Grundlage für die Kontrolle bilden Polizeiverordnungen, wie etwa die Vorschrift über die Trennung der Geschlechter in den Schläfräumen nach dem 14. Lebensjahr. In Düsseldorf wird vorgeschrieben, daß an der Tür eines Schlafraumes ein Zettel mit der Anzahl der Kost- und Quartiergänger angebracht und durch die Polizeibehörde bescheinigt werden muß. Die Anwendung dieser und ähnlicher Vorschriften setzt die Trennung der Räume für fest umrissene Funktionen voraus. Die allmähliche Durchsetzung der innerhäuslichen Differenzierung mittels staatlicher Kontrolleure initiiert mehr und mehr eine raumzeitliche Verortung der häuslichen Aktivitäten. Die Mieter betrachteten die Standardanhebungen nicht unbedingt als Verbesserung ihrer Lebensverhältnisse. Weil die Wohnungen für eine Separierung einzelner Funktionen oft zu klein waren, sahen sich die Bewohner gezwungen, eine größere Wohnung anzumieten, die auch mehr kostete. Vor allem lastete auf den ärmeren Haushalten der Druck, der durch das unangekündigte Erscheinen des Wohnungsinspektors hervorgerufen wurde.

Die Wohnungsinspektoren waren verpflichtet, höflich aufzutreten. „Wer unter Anwendung schneidigen Polizeitones seines Amtes waltet, hat seine Aufgabe nicht richtig erfaßt und kann der Sache selbst unter Umständen nur schaden.“ Der Landesrat Max Brandts aus Düsseldorf erkannte, daß die Wirkungen der Wohnungskontrollen nicht absehbar waren, und befürchtete Vorwürfe, „wir seien ein Polizeistaat.“ In Essen werden aus diesen Erwägungen hauptamtliche Inspektoren eingesetzt. Nicht ohne Stolz berichtet der Essener Bürgermeister im Verein für Sozialpolitik: „Meine zwar auch aus Hausbesitzern bestehende und nach plutokratischem Wahlsystem gewählte Stadtverordnetenversammlung war gern bereit, die nötigen Mittel zu bewilligen, und so konnte die neue Einrichtung bald ins Leben treten.“ Mit dem Ziel, eine mildere Form der Wohnungsaufsicht auszuüben, wird sie in Hamburg in die Hände von Bürgern gelegt. Eine im Jahr 1908 erschienene Schrift gibt einen Überblick über die Personen, die als Wohnungsinspektoren tätig sind. Genannt werden Baumeister, Baubeamte,

Gesundheitskommissionen, Armenpfleger, Baupolizei, Techniker, Stadtärzte, Stadtverordnete, Armenvorsteher, technische Beamte, Feuerwehrleute, ehrenamtliche Bürger und vor allem Polizeibeamte. Nach dem Krieg werden Wohnungspflegerinnen eingesetzt. P. R. Gleichmann hebt „das Schwanken, das Oszillieren zwischen den Appellen, drastisch einzugreifen, und dem Dämpfen, Mildern der Härten“ hervor, das eine Verringerung des Spannungsniveaus zwischen Hausbesitzern, Mietern und staatlichen Organen zum Ausdruck bringt, wenn man es mit den Beschimpfungen gegen Hausbesitzer oder ärmere Zuwanderer in den Jahrzehnten zuvor vergleicht.

Der Direktor des Königlich Preußischen Statistischen Bureaus, Ernst Engel, hatte klar vor Augen, daß das Spannungsniveau in den Mietskasernen nur gesenkt werden konnte, wenn sich das Machtgefälle zugunsten der Mieter verschob und ihre Rechtsposition verbessert wurde. Sie waren der Willkür der Hausbesitzer ausgesetzt, die sie zu beliebigem Zeitpunkt aus der Wohnung vertreiben konnten. „Die Ungewißheit des Verbleibens in der Wohnung läßt ein wahres Interesse an der behaglichen Einrichtung derselben gar nicht aufkommen Die Gesamt-bewohnerschaft einer gegenwärtigen 'Mietskaserne' lebt ohne alle wahrhaft freien, sittlichen und menschlichen Beziehungen unter der Zuchtherrschaft eines 'Hausherrn' beisammen im Hause und erkaltet dadurch vollständig gegen alles edlere, engere menschliche Wohlwollen und wechselseitiges hilfreiches Zusammenwirken; nichts als das selbstsüchtige Interesse eines zufällig über ihnen stehenden fremden 'Hausherrn' hält sie zusammen, und die Möglichkeit, durch dessen Gunst oder Ungunst Bevorzugungen vor anderen Mitmietern zu erlangen oder diese sogar aus dem Hause zu verdrängen, weckt und nährt eher niedere als höhere Gesinnungen, eher wechselseitige Feindschaft als Freundschaft gegen einander.“⁵⁶

Die Zwänge, die staatliche und kommunale Organe, Wohnungsinspektoren und Hausmeister ausübten, um das Durcheinanderwohnen zu beseitigen, mochten in den konkreten Fällen wenig effektiv gewesen sein, aber die gesamte Figuration der privaten und beruflichen Sphäre schaffte neue Spannungsverhältnisse, die

⁵⁶ Ernst Engel, Die moderne Wohnungsnoth, Signatur, Ursachen und Abhülfe, Leipzig 1873, S. 12, zit. nach P. R. Gleichmann, 1979, S. 67

Tab. 2
Haushalte mit Schlafgängern und Zimmermieter (in %)

Stadt	Jahr	Haushalte mit Schlafgängern	Haushalte mit Schlafgängern u. Zimmermieter
Berlin	1880	15,3	-
	1890	15,1	23,1
	1990	12,7	19,8
	1905	11,6	19,6
Breslau	1880	-	25,0
	1890	12,5	17,8
	1900	8,6	15,3
	1905	8,4	15,1
Frankfurt / M.	1890	7,5	24,6
	1900	14,6	24,6

Quelle: Lutz Niethammer, Franz Brüggemeier, Wie wohnten Arbeiter im Kaiserreich? In: Archiv für Sozialgeschichte, Band XVI. S. 116, zit. nach: Häußermann, Siebel, 1996, S. 72

die ländlichen Zuwanderer drängten, ihre Lebensgewohnheiten in der Richtung einer höheren Affektregulierung zu verändern und körperliche Verrichtungen genauer raumzeitlich zu verorten. Die Abstände zwischen Familienangehörigen und Fremden, Mann und Frau, Eltern und Kindern vergrößerten sich. Dabei handelt es sich um einen langsamen Prozeß, der sich im allmählichen Rückgang der Schlafgänger und Untermietverhältnisse abbildet (Tab. 2).

Der Wandel körperlicher Verrichtungen, wie er bei der Körperentleerung und an den Schlafgewohnheiten nachvollzogen werden kann, läßt den Zusammenhang erkennen zwischen der Bildung machtvoller Instanzen, die durch Androhung von Strafen Peinlichkeiten erzeugen, und den längerfristigen Veränderungen gefühlsmäßiger Einstellungen. „Entscheidend für das Verständnis der städtischen Wohnverhältnisse ist die Einsicht, daß die soziale Modellierung der körperlichen Vitalfunktionen in einem langen zivilisatorischen Prozess abläuft, der parallel mit einer sozialen Befriedung, einer Unterdrückung jeder physischen Gewaltanwendung zwischen Menschen verläuft und damit gleichzeitig mit der Entstehung von Gewaltmonopolen oder, anders gesagt, der modernen Staaten“.⁵⁷ In diesem weitgespannten und mehrdimensionalen Kontext erreichen schließlich neue Wohnstandards die großstädtische Arbeiterschaft, die im 20. Jahrhundert mit dem Sozialen Wohnungsbau durchgesetzt werden.

⁵⁷ Gleichmann, 1977, S. 262

5. Wandlungen der Hausherrschaft

Die Umformung der ländlich-kleinstädtischen Gesellschaften in Stadtgesellschaften veränderte gleichzeitig das relativ einfache Beziehungsgeflecht von Mietern, kleineren Haus- und Grundbesitzern und Kreditinstituten. Zu Beginn des 17. Jahrhunderts gab es in vielen Städten so viele Hausbesitzer wie Haushaltungen, die jedoch nicht nur eine Familie umfaßten, sondern auch Gesinde und Dienstboten. Ende des 18. Jahrhunderts machten dagegen die Hausbesitzerhaushalte beispielsweise in Berlin nur noch ein Drittel aller Haushalte aus.⁵⁸

Ließen Bauherren in früheren Jahrzehnten ein Mietshaus mit mehreren Wohnungen bauen, bewohnten es auch und besorgten die Vermietung und Verwaltung neben ihrer beruflichen Tätigkeit, so nahm die Zahl derer zu, die mehrere Häuser besaßen und die Vermietung hauptberuflich betrieben. Aus Hauswirten konnten Hausverkäufer werden und aus Bauunternehmern Vermieter, je nach Renditeaussichten und kaufmännischem Kalkül. Mit zunehmender unternehmerischer Orientierung entstand ein erhöhter Kapitalbedarf für die Finanzierung der Bauvorhaben. Durch die hohe Verschuldung war die Abhängigkeit von den Real-Creditinstituten groß. Den Eigenkapitalanteil der Hausherren in Berlin an sämtlichen Häusern gibt E. Engel mit einem Fünftel an.⁵⁹ Durch die hypothekarische Beleihung des Grundbesitzes fielen die Häuser „einer Klasse von Hausbesitzern“ zu, die Arbeiterwohnungen einrichteten und die Wohnungsnot „in einer bisweilen empörenden Weise ausbeuten, sowohl durch die unerschwingliche oder nur durch unsittlichen Erwerb erschwingliche Höhe der Miethpreise, wie durch die gänzliche Verwahrlosung der Wohnung, durch die auf alle Weise beförderte Überfüllung derselben, durch die geradezu wucherischen sonstigen Bedingungen des Miethvertrages,“⁶⁰ führt der Bürgermeister von Frankfurt am Main, Johannes Miquell, 1885 in einer engagierten Rede vor dem Verein für Socialpolitik aus.

⁵⁸ Gleichmann, 1979, S. 65

⁵⁹ Ernst Engel, Die moderne Wohnungsnoth, Signatur, Ursachen und Abhülfe, Leipzig 1873, S.12 ff, zit. nach: Gleichmann 1979, S. 68

⁶⁰ Schriften des Vereins für Socialpolitik 30, 1886, S. VIII, zit. nach: Gleichmann, S. 71 f

Mit der unternehmerisch betriebenen Wohnungsvermietung in den Städten wurde es für die Hausbesitzer schwieriger, ihre Häuser persönlich zu überblicken. Sie setzten Hausmänner als ihre Vertrauensleute ein, die nicht nur Geld für die Waschküche kassierten und Hof und Hausflur in Ordnung hielten, sondern auch Streitigkeiten zu schlichten hatten. In der Berliner Kommission für Wohnungsangelegenheiten war man sich einig, daß ausgediente preußische Unteroffiziere „ein vorzügliches Material für tüchtige Hausmeister“ sind. „Die besseren ausgedienten Unteroffiziere wären schon fähig, zwanzig bis sechzig Familien in Ordnung zu halten.“⁶¹ Ein Berichterstatter im Verein für Sozialpolitik hebt die Mitarbeit der Ehefrauen bei der Ausübung der Hausverwalterposition als wichtig hervor und fordert, daß bei der Wahl eines Hausmannes „besonders darauf zu achten ist, daß die Frau desselben rüstig, ordentlich und fleißig ist.“ Die Hausverwalter nehmen eine Zwischenstellung ein, die dadurch charakterisiert ist, daß sie die alltäglichen Lebensbedingungen mit den Mietern teilen und räumlich ausgegliederte Funktionen der Wohnungsverwaltung wahrnehmen. Peter R. Gleichmann erklärt aus der zweiseitigen sozialen Orientierung die relative Autonomie der Hausverwalter in der Ausübung ihrer Pflichten. Sie bringen gleichzeitig neuartige Spannungsverhältnisse in den Miethäusern hervor.

Durch die Professionalisierung der Wohnungsvermietung änderten sich nicht nur die Verhältnisse zwischen den Mietern und Vermietern, sondern die Beziehungen zwischen den Vermietern selbst änderten sich, sie wurden sich ihrer Abhängigkeiten untereinander bewußt. Umfangreichere Wohnungsleerstände, die in Berlin ungefähr ab 1870 meist sieben Prozent betrugten, führten dazu, daß im Jahr 1886 ein „Verein zum Schutz gegen Miethsausfälle“ gegründet wurde.

Der Nationalökonom und preußische Staatsrat Gustav Schmoller sprach sich im gleichen Jahr vor dem Verein für Sozialpolitik für die Zusammenführung des Wohnungsbesitzes in Aktiengesellschaften aus als konsequente Fortführung der Bestrebungen, die Vermietungsrisiken zu senken. Er vertrat die Auffassung, daß

⁶¹ Gustav Schmoller, 1886, zit. nach: Peter R. Gleichmann, Wandlungen in wohnwirtschaftlichen Machtdifferentialen und im Modellieren der Mieterbeziehungen, in: Informationen der Arbeitsgemeinschaft für interdisziplinäre angewandte Sozialforschung, 3/4 1977, S. 137

die Wohnungsvermietung in den großen Städten weder ein Geschäft für den Staat oder die Gemeinden noch für „die kleinen Leute“ sei. Gegen die Bildung von Wohnungsaktiengesellschaften wendete sich der Zentralverband der deutschen Haus- und Grundbesitzervereine. Der Sprecher befürchtete, daß sie die privaten Vermieter abhängiger machen. Er hielt Aktiengesellschaften in der Wohnungswirtschaft für ungeeignet, weil sie keine Rendite in der Höhe anderer Wirtschaftszweige abwerfen würden. „Das Kapital wird sich aber nur solchen Unternehmungen zuwenden, welche wirklich eine Rente geben.“⁶²

Anfang des 20. Jahrhunderts bildeten die Mieterhaushalte die weit überwiegende Mehrheit. Im Jahr 1907 kamen auf 100 Haushalte in Aachen 16,6, in Essen 10,1, in Hannover 21,5 und in Berlin 3,6 Haushalte.⁶³ Die Wohnungsunternehmen nahmen fortan unter den Vermietern eine dominierende Stellung ein.

6. Gemeinnützige Wohnungsunternehmen und Genossenschaftsbewegung

Um die Investitionsbereitschaft für den Wohnungsbau anzuregen, war Mitte des 19. Jahrhunderts aus den Reformansätzen das Prinzip der „Gemeinnützigkeit“ entstanden. Es beruht auf der Vorstellung einer Äquivalenz von Steuervergünstigungen und einer Reservierung von Wohnungen für einen bestimmten Personenkreis. Die Bestrebungen zielten darauf ab, das Problem der Wohnungsversorgung im Rahmen der liberalen Wirtschaftsordnung ohne direkte Bezuschussung und ohne weitergehende Eingriffe in die Eigentumsrechte zu lösen. Mit der Gründung der 'Berliner gemeinnützigen Baugesellschaft' wurden 1847 die Grundsätze der Gemeinnützigkeit entwickelt, die bis in das ausgehende 20. Jahrhundert Bestand haben sollten. Der Status der Gemeinnützigkeit war gebunden an das Kostendeckungsprinzip, die Vermietung an einen berechtigten Personenkreis, die Begrenzung der Gewinnausschüttung an die Gesellschafter und die Beschränkung der Rückzahlung beim Ausscheiden auf die Höhe des

⁶² Peter R. Gleichmann, 1979, S. 78 und 68

⁶³ ebd., S. 66

eingelegeten Kapitals. Der preußische Staat gewährte den Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaften in der Form als Genossenschaften oder Kapitalgesellschaften seit 1867 Steuerfreiheit.

Die Wohnungsbaugenossenschaften waren als Selbsthilfevereinigungen größtenteils berufsspezifisch organisiert. Ihr Grundgedanke bestand in einer neuen Verfügungsform zwischen Einzeleigentum und Miete. Die Mietverträge waren unkündbar und die Mieten an realen Kosten und nicht an Gewinninteressen orientiert. Die Mitglieder brachten eigene Arbeitsleistungen ein, um die Baukosten zu senken und damit die Abhängigkeiten vom Kapitalmarkt ein wenig zu verringern. Voraussetzung für den Eintritt in eine Genossenschaft war eine Ansparleistung, die gewöhnlich von Arbeiterhaushalten nicht erbracht werden konnte. Deshalb engagierten sich in den Genossenschaften vor allem Handwerker, Beamte und Angestellte mit längerfristigen Arbeitsverträgen und etwas höherem Einkommen, als es Arbeitern zur Verfügung stand.

Sowohl die Genossenschaften als auch die gemeinnützigen Kapitalgesellschaften waren im 19. Jahrhundert wegen der schwierigen Beschaffung der Finanzierungsmittel nicht besonders erfolgreich. Der Anteil am gesamten Wohnungsbau betrug bis 1914 nur 1,27%.⁶⁴ Der Kapitalbedarf nahm insbesondere aufgrund der steigenden Bodenpreise zu. Ernst Engel, der Direktor des statistischen Büros in Preußen, kritisierte scharf die „Speculationswuth“, das „Jagen nach Grundstücken“ und den „Baustellenwucher“ der Grundbesitzer, die Land aufkaufen und unbebaut weiter verkaufen mit der Folge immer höherer Preise für die Bauherren. Die staatlichen Initiativen, die Kommunen für eine Beeinflussung des Bodenmarktes einzuspannen, stießen auf wenig Resonanz. Aufgrund der föderalistischen Struktur des Staates war die Gesetzgebung nicht einheitlich. In Preußen verpflichtete der Erlaß vom 19.03.1891 die Gemeinden, mit steuerpolitischen Instrumenten, Bodenvorratspolitik, Siedlungsplanung und gezielten Subventionen auf die Bauproduktion Einfluß zu nehmen. Das Kommunalabgabengesetz erweiterte die steuerpolitischen Handlungsmöglichkeiten der Gemeinden. Die staatlichen Aufsichtsbehörden in Preußen wie auch in Hessen

⁶⁴ Häußermann, Siebel, S. 93

drohten den Gemeinden verwaltungsgerichtliche Zwangsmittel an, wenn sie ihre Möglichkeiten nicht ausschöpften.⁶⁵ Das Engagement in den Kommunen blieb aus, weil die Besitzlosen in den Gemeindeparlamenten kein politisches Gewicht hatten und das Dreiklassenwahlrecht die Vormachtstellung der Hausbesitzer sicherte. Sie waren in den Stadtverordnetenversammlungen der preußischen Städte mit mehr als 25000 Einwohnern im Jahr 1907 mit 79 Prozent die dominierende Gruppierung.⁶⁶

Die Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaften erhielten Auftrieb, als 1889 das Prinzip der beschränkten Haftung zugelassen wurde und der Staat die Alters- und Invaliditätsversicherung im darauf folgenden Jahr einführte. Der Kapitalfond kam ausschließlich dem gemeinnützigen Wohnungsbau zugute. Die Zuteilung der zinsgünstigen Kredite durch die Landesversicherungsanstalten war an die genaue Erfüllung von Auflagen gebunden, die die Landesregierungen in die Lage versetzten, Wohnstandards durchzusetzen. Mit der zinsgünstigen Kapitalbeschaffung setzte der Aufschwung des genossenschaftlichen Wohnungsbaus in Deutschland ein. Den 38 Baugenossenschaften im Jahr 1890 standen ca. 1400 im Jahr 1914 gegenüber. Bis zum Krieg hatten sie 50 000 Wohnungen gebaut.⁶⁷

An zentraler Bedeutung gewann die Genossenschaftsbewegung jedoch erst nach dem Ersten Weltkrieg. Unter den neuen Verhältnissen der Machtverteilung in der Weimarer Republik förderte der Staat die Genossenschaften, um den Wohnungsbau zur Linderung der großen Wohnungsnot in Gang zu setzen. In den Nachkriegsjahren waren die Selbsthilfe-Genossenschaften in vielen Regionen die einzigen Bauträger des Mietwohnungsbaus.⁶⁸ Zwischen 1919 und 1926 entstanden über 2500 Genossenschaften (vgl. Tab. 3). Sie gingen aus beruflichen Organisationen wie der Straßenbahner, Eisenbahner, städtischen Arbeiter und Angestellten hervor und aus Interessenverbänden, etwa der

⁶⁵ Adelheid von Saldern, Kommunalpolitik und Arbeiterwohnungsbau im Deutschen Kaiserreich, in: Lutz Niethammer (Hrsg.), 1979, S. 355

⁶⁶ Gleichmann, 1979, S. 66

⁶⁷ Leonardo Benevolo, Geschichte der Architektur des 19. Und 20. Jahrhunderts, Band 1, S. 407

⁶⁸ Häußermann, Siebel, 1996, S.108

Tab. 3

Anzahl der Wohnungsbaugenossenschaften von 1889 bis 1926

Jahr	Anzahl	Jahr	Anzahl
1889	38	1919	1388
1893	101	1920	2131
1897	192	1921	2497
1900	361	1922	3064
1914	1346	1923	3262
		1924	3373
		1925	3795
		1926	3915

Quelle: Ernst Grünfeld, Das Genossenschaftswesen, volkswirtschaftlich und soziologisch betrachtet, Halberstadt 1928, S. 332 f, zit. nach Häußermann, Siebel, 1996, S. 108

deutsch-nationalen Angestellten, einer Anarchistengruppe und des Vereins kinderreicher Familien.

Die Vielfalt der organisatorischen Aufgaben, Bodenbeschaffung, Erschließung, Finanzierung, Planung und Bauüberwachung führte in den 20er Jahren zu einer Differenzierung in genossenschaftliche Dienstleistungsunternehmen und selbstverwaltete Bewohnergenossenschaften. Die Produktionsgenossenschaften stellten die Häuser her und übergaben sie den Bewohnergenossenschaften. Im Prozeß der Ausdifferenzierung gründeten die freien Gewerkschaften Bauhütten als Zulieferunternehmen. Die christlichen Gewerkschaften schufen vergleichbare genossenschaftlich organisierte Unternehmen. Mit dem Ziel einer von den Gewerkschaften kontrollierten Gemeinwirtschaft im Baugewerbe gaben sich die genossenschaftlichen Bauunternehmen 1920 eine Dachorganisation, den Verband sozialer Baubetriebe. Die Wohnungsbaugenossenschaften der freien Gewerkschaften schlossen sich vier Jahre später in der Deutschen Wohnungsfürsorge AG für Beamte, Angestellte und Arbeiter, DEWOG, zusammen. Das Aktienkapital war im Besitz von Gewerkschaften, der Arbeiterbank, Volksfürsorge und anderer Institutionen der Arbeiterbewegung. Zeitlich parallel bauten die sozialistischen, christlich-nationalen, liberalen und konservativ-nationalistisch christlichen Gewerkschaften eigene Verbände auf. Unter dem Dach der DEWOG gründeten in Berlin 5 der 30 örtlichen Genossenschaften die GEHAG. Die Gewerkschaften mit den divergierenden weltanschaulichen Orientierungen verschafften ihren Mitgliedern Wohnungen auf

höherem Standard und festigten damit ihre Position. In Köln wurden die Baugenossenschaften bereits 1913 unter kommunaler Initiative in einer gemeinsamen Gesellschaft mit der Stadt als Hauptaktionär zusammengefaßt. Sie errichtete bis 1931 ca. 11000 Wohnungen.⁶⁹

Der Anteil der Baugenossenschaften am Wohnungsneubau nahm gegen Ende der zwanziger Jahre ab. In den Vordergrund traten Kapitalgesellschaften als Aktiengesellschaften und Gesellschaften mit beschränkter Haftung. Sie wurden zumeist von Gewerkschaften gegründet wie die 'Heimat', später 'Neue Heimat', oder von öffentlich-rechtlichen Körperschaften. Beispielsweise gründete die Reichsversicherungsanstalt für Angestellte die 'GAGFAH', 'Gemeinnützige Aktiengesellschaft für Angestellten-Heimstätten'.

Für die gemeinnützige Wohnungswirtschaft leiteten die Subventionierung des Wohnungsbaus aus der 'Hauszinssteuer', Grundsteuervergünstigungen sowie die Befreiung von der Körperschafts-, Gewerbe-, Vermögens-, Gesellschafts- und Erbschaftssteuer eine Phase der Expansion ein, die mit der Weltwirtschaftskrise zu Ende ging und unter der nationalsozialistischen Herrschaft wieder auflebte. Bis zum Zweiten Weltkrieg bauten die gemeinnützigen Wohnungsbauunternehmen über eine Million Wohnungen. Die seit dem vergangenen Jahrhundert geltenden Handlungsmaximen und Statuten der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft wurden 1940 durch das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz zur verbindlichen Rechtsnorm erklärt. Die Prinzipien der Gemeinwirtschaft, die Beschränkung auf den Bau von Kleinwohnungen, die Begrenzung der Gewinnausschüttung auf 4% des eingesetzten Kapitals, die Preisbildung auf der Grundlage der Kostendeckung und die Erstattung des Kapitals in Höhe der Nominaleinlage beim Ausscheiden eines Gesellschafters oder Mitglieds galten bis zur Abschaffung des Gesetzes im Jahr 1988.

⁶⁹ Häußermann, Siebel, 1996, S.109 ff

7. Staatliche Intervention auf dem Wohnungsmarkt im 19. Jahrhundert und in der Weimarer Republik

Das Instrumentarium einer öffentlich begünstigten gemeinnützigen Wohnungsreform lag in mehr oder wenig differenzierter Form in den meisten europäischen Ländern vor dem Ersten Weltkrieg vor, aber staatliche Förderungsprogramme wurden in nennenswertem Umfang erst nach dem Ersten Weltkrieg und später beim Wiederaufbau nach den Zerstörungen des Zweiten Weltkriegs geschaffen. Frankreich verfügte seit der Mitte des 19. Jahrhunderts über den ersten staatlich geförderten Wohnungsbau. Napoleon der III., noch Präsident der Zweiten Republik, ließ im Jahr 1849 fünfzig Tausend Francs als Subvention für Leute bereitstellen, die Arbeiterwohnungen bauen wollten. In den Jahren seiner Kaiserzeit erhöhte er nach Einziehung des Vermögens der Orléans im Jahr 1852 die Mittel um zehn Millionen Francs.⁷⁰ In England wurden 1851 die beiden ersten Gesetze über subventionierten Wohnungsbau, der Labouring Classes Lodging House Act und der Common Lodging Houses Act verabschiedet, die 1868 und 1875 ergänzt wurden.⁷¹ Der kommunale Wohnungsbau wurde von den Konservativen als Teil der Wohlfahrtspolitik gestützt und von der Arbeiterpartei als Schritt zu einer Kollektivierung aller Lebensbereiche. Er nahm in England seit 1919 relevante Ausmaße an.⁷² Auch in Deutschland griff der Staat erst seit dem Ersten Weltkrieg in den Wohnungsmarkt ein.

Die Interdependenzen, die sich mit der Transformation der Agrargesellschaften in Industriegesellschaften einstellten, wurden von den Nationalstaaten zunächst weniger, aber dann immer stärker für ihre innere Festigung genutzt. Leonardo Benevolo hebt den Zusammenhang des neuen Reformismus mit dem europäischen Neokonservatismus hervor: „Napoleon der III. in Frankreich, die jungen Tories unter der Führung von Disraeli in England und Bismarck in Deutschland werden sich rasch klar darüber, welche Bedeutung eine organische Politik öffentlicher Arbeiten für die politische Stabilität ihrer Länder haben kann. Um

⁷⁰ Benevolo, 1971, S. 124

⁷¹ ebd. S. 122

⁷² Lutz Niethammer, Rückblick auf den Sozialen Wohnungsbau, in: Walter Prigge, Wilfried Kaib (Hrsg.), 1988, S. 299 ff

einen zu starken Druck auf die zu bewahrenden Institutionen zu verhindern, werden Teilreformen durchgeführt, auch wenn sie von der linken Opposition ausgearbeitet worden sind.“⁷³ Die Bismarcksche Sozialreform war als Doppelstrategie darauf gerichtet, liberale Einflüsse in Wirtschaft und Gesellschaft zugunsten der staatlichen Macht zurückzudrängen und gleichzeitig die durch die Industrialisierungswelle stark anwachsende Arbeiterschaft zu disziplinieren und in die hierarchische Gesellschaftsordnung zu integrieren. Nach dem Verbot der sozialistischen Parteien, Vereine, Versammlungen und Schriften durch das Sozialistengesetz von 1878 kündigte Bismarck in der Regierungserklärung von 1881, der „Kaiserlichen Botschaft“, die Sozialreform an, „um die Heilung der sozialen Schäden nicht nur auf im Wege der Repression sozialdemokratischer Ausschreitungen zu suchen. ... Wir würden mit um so größerer Befriedigung auf alle Erfolge ... zurückblicken, wenn es uns gelänge, ... dem Vaterlande neue und dauernde Bürgschaften seines inneren Friedens und den Hilfsbedürftigen größere Sicherheit und Ergiebigkeit des Beistandes, auf den sie Anspruch haben, zu hinterlassen.“⁷⁴ Das Krankenversicherungsgesetz von 1883, das Unfallversicherungsgesetz von 1884 und das Invaliden- und Altersversicherungsgesetz von 1889 sind das Kernstück des „sozialreformerischen Großexperiments“, das keine Vorläufer ähnlichen Umfangs besaß. Der Grundgedanke der Reform besteht darin, die Lebensrisiken durch Alter, Krankheit, Unfall und Invalidität in einer Versicherungsgemeinschaft außerhalb der Betriebe auf Staatsebene durch Zwangsmitgliedschaft aufzufangen. Die Versicherungspflicht war zunächst auf die Industriearbeiter beschränkt und wurde Anfang des zwanzigsten Jahrhunderts auf die Angestellten, Landarbeiter und schließlich auf die selbständigen Handwerker ausgedehnt. Unter dem Druck der Gewerkschaftsbewegung schritt die Angliederung neuer Institutionen an den Kernbereich der sozialen Sicherung und die Aufnahme weiterer sozial schwacher Gruppen in diese Ordnung fort. Zudem wuchs der Umfang der abgedeckten Risiken und der am durchschnittlichen gesellschaftlichen Produktivitätszuwachs orientierten Leistungen. Die Mitgliederzahl der Gewerkschaften und damit der Organisationsgrad der Arbeiter

⁷³ Benevolo, 1971, S. 112 f

⁷⁴ zit. nach: Lothar F. Neumann, Klaus Schaper, Die Sozialordnung der Bundesrepublik Deutschland, Gegenwart und Zukunft, Frankfurt am Main 1990, 4. aktualisierte Aufl. Hannover 1998, S. 26 f

stieg von 300 000 im Jahr 1892 über 600 000 im Jahr 1899 auf 2,5 Millionen 1913.⁷⁵ In einem diskontinuierlichen Prozeß wechselten Perioden, in denen das Sozialsystem ausgebaut oder reduziert wurde. Mit der Einführung und dem Ausbau der kollektiven Vorkehrungen gegen individuelle Existenzrisiken in den 80er Jahren des 19. Jahrhunderts dehnten sich die bürokratischen Staatsapparate in ungeahntem Umfang aus und stärkten gleichzeitig die Machtpositionen der Regierungen.

Im Vergleich zur Durchsetzung der Sozialgesetzgebung entwickelten sich die staatlichen Initiativen für Eingriffe in den Wohnungsmarkt eher zögerlich. Der konservative Nationalökonom Gustav Schmoller schließt seinen im Jahr 1890 veröffentlichten 'Mahnruf in der Wohnungsfrage' mit dem Appell an die besitzenden Klassen, daß selbst ein großes Opfer nur „eine mäßige, bescheidene Versicherungssumme ist, mit der sie sich schützen gegen die Epidemien und gegen die socialen Revolutionen, die kommen müssen, wenn wir nicht aufhören, die unteren Klassen in unseren Großstädten durch ihre Wohnverhältnisse zu Barbaren, zu tierischem Dasein herabzudrücken.“⁷⁶ Erst infolge der verschärften Wohnungsknappheit im Ersten Weltkrieg griff der Staat mit dem Kriegerheimstättengesetz von 1915 und danach 1918 mit dem Wohnungsgesetz in den Wohnungsmarkt ein. Bis zur Verabschiedung des Gesetzes waren 20 Jahre vergangen, in denen sich die Regierung mit der Erörterung des Wohnungsgesetzes befaßte. Wenn man die Vorbereitungszeit hinzurechnet, dauerte es 50 Jahre, bis ein staatliches Wohnungsbauprogramm eingesetzt wurde.⁷⁷ Die lange Zeitpanne macht deutlich, daß die Reformer die Interdependenzen mit den Machtlosen wohl erkannt hatten, aber daß sie noch nicht imstande waren, ihre Handlungen im Geflecht widerstreitender Interessen schon auf einer höheren Ebene eines Kollektivs zu koordinieren.⁷⁸ Erst mit dem Machtzuwachs der Arbeiterbewegung in Regierungen und Gemeindepapamenten bekämpfte der Staat die verschärfte Wohnungsknappheit nach dem Krieg mit Programmen direkter Wohnungsbaufinanzierung.

⁷⁵ ebd., S. 30

⁷⁶ Gustav Schmoller, zit. nach: Häußermann, Siebel, 1996, S. 85

⁷⁷ Lutz Niethammer, Ein langer Marsch durch die Institutionen, in: Lutz Niethammer (Hrsg.), Wohnen im Wandel, Beiträge zur Geschichte des Alltags in der Bürgerlichen Gesellschaft, Wuppertal 1979, S. 364

⁷⁸ vgl. de Swaan, 1993, S. 15

Die Subventionierung des Wohnungsbaus für einen vom Staat definierten Kreis berechtigter Menschen erfolgte durch Darlehen und Zuschüsse. Die Förderung war an die Erfüllung einer Reihe von Auflagen gebunden. Sowohl auf die Qualität der Wohnung als auch auf den Mietpreis übte der Staat Einfluß aus. Bevorzugte Instrumente zur Verteilung der öffentlichen Förderungsmittel wurden die gemeinnützigen Baugesellschaften, die zum Teil im Eigentum der Kommunen waren oder anderer gesellschaftlicher Gruppen, vor allem der Gewerkschaften.⁷⁹ Anders als in Wien und in den Ballungsräumen Großbritanniens wurde in Deutschland kaum öffentliches Eigentum an Wohnungen geschaffen.

Ergänzend zu der Subventionierung des Wohnungsneubaus griff der Staat in die Mietverhältnisse 1920 mit dem 'Wohnungsmangelgesetz' und 1923 mit dem 'Mieterschutzgesetz' ein, das eine Wohnungskündigung an eine Reihe von Bedingungen knüpfte und die Mieter vor Mietsteigerungen schützte. Die Mieten wurden auf dem Stand von 1914 eingefroren und die Eigentumsrechte drastisch eingeschränkt. Liberale Kritiker prägten dafür den Begriff der „Wohnungszwangswirtschaft“. Der private Sektor des Mietwohnungsbaus kam faktisch zum Erliegen. Mit der Wohnraumbewirtschaftung entstanden eine Vielzahl von Behörden im Wohnungswesen wie Wohnungsnachweisämter, Mieteinigungsämter und Wohnungsfürsorgestellen. Der Personalbedarf stieg sprunghaft, im Berliner Wohnungsamt beispielsweise zwischen April 1919 und September 1920 von 88 auf 660 Personen.⁸⁰

Die dramatische Inflation der Jahre 1922 und 23 bewirkte eine schlagartige Entschuldung des Grundbesitzes, da die alten Kredite durch die rapide ansteigende Geldmenge schnell abzulösen waren. Nutznießer waren die Althausbesitzer. Durch eine 'Geldentwertungssteuer vom bebauten Grundbesitz', die Hauszinssteuer, wurden sie ab Mitte 1921 zur Finanzierung des Wohnungsneubaus herangezogen. Obwohl diese Sondersteuer immer mehr zur Finanzierung der Gemeinde- und Länderhaushalte diente, bildete sie die Basis für die staatliche Förderung des Wohnungsbaus.⁸¹

⁷⁹ Häußermann, Siebel, 1996 S.119

⁸⁰ zit. nach: Gleichmann, 1979, S. 80

⁸¹ Häußermann, Siebel, 1996, S.118

Die Gegner der Wohnungszwangswirtschaft hatten erwartet, daß die Wohnungsbewirtschaftung an ihrem eigenen verwaltungstechnischen Unvermögen scheitern müßte. „Man bedenke“, führt einer ihrer heftigsten Gegner aus, „15 $\frac{3}{4}$ Millionen Wohnungen mit allen Mietern und Untermietern, deren Verhältnisse sonst von 1 bis 2 Millionen Hausbesitzern frei geregelt wurden, amtlich zu erfassen, zu kontrollieren, zu beschlagnahmen, zu zerteilen und den künstlich erübrigten und gestreckten Wohnraum dann zu verteilen unter mehr als eine Million anstürmende wohnungslose oder wohnungssuchende Bürger, die Ansprüche dieser Million auf Berechtigung, Dringlichkeit und Vordringlichkeit zu prüfen, auf Jahre hinaus zu registrieren und laufend im Auge zu behalten, bis sie befriedigt sind, die Belegung der Wohnungen durch Berechtigte zu überwachen, die Unberechtigten zu entfernen, die Friedensmieten zu ermitteln und die Gegenwartsrenten zu kontrollieren, die unzähligen Streitigkeiten über die Erfüllung der Mieterschutzgesetze und der Verträge zwischen Hausbesitzern und Mietern zu schlichten oder zu richten, und dazu Ersatzraum zu schaffen, Verwandlung von Wohnungen in gewerbliche Räume und Abbruch zu verhüten und schließlich die nötige Neubautätigkeit organisatorisch zu fördern und zu finanzieren und hauswirtschaftlich-technisch, architektonisch, städtebaulich zu dirigieren: Das ist in der Tat eine Verwaltungsleistung, die sich äußerlich ebenbürtig neben manche der Kriegswirtschaft stellen kann, obwohl sie über deren Gewaltmittel nicht einmal verfügt.“⁸² Als großartige Leistung würdigt der Sprecher die staatliche Wohnraumbewirtschaftung, aber „nicht im wohnungspolitischen, sondern nur im verwaltungstechnischen Sinne.“

Mit der Weltwirtschaftskrise kam 1929 vorübergehend das Ende der staatlichen Wohnungsbauförderung. Die Zweckbindung der Hauszinssteuer wurde 1930 aufgehoben. Damit stieg der Anteil des Steueraufkommens, der zur Finanzierung der Gemeinde- und Länderhaushalte verwendet wurde, sprunghaft. „Im Jahr 1926 betragen die Gesamtinvestitionen für den Wohnungsbau 1900 Millionen RM. Mehr als ein Drittel davon (35,3%) wurden durch die Hauszinssteuer aufgebracht. Im Jahr 1930 waren es 2400 Millionen RM, wovon noch 29 % aus der Hauszinssteuer stammten. Zur Zeit der Weltwirtschaftskrise 1932 wurden

⁸² SVPS 177/II (1930), S. 232 f, zit. nach: Gleichmann, 1979, S. 81

nur noch 800 Millionen RM in den Wohnungsbau investiert. ... der Anteil an dieser geschrumpften Summe betrug nur noch 6,3%.⁸³ Eine Notverordnung im Jahr 1931 hob alle gesetzlichen Eingriffe der Wohnungszwangswirtschaft auf, und für kurze Dauer war der Wohnungsbau vollständig dem Markt überlassen.

8. Neues Bauen und standardisiertes Wohnen

Aus den Bedingungen anfänglich umfangreicher staatlicher Wohnungsbaumittel und einer Art von „Pionierbehörden und -firmen ... entsteht jener einmalige relativ autonome ästhetische Handlungsspielraum“⁸⁴, der es einer jungen Generation von Architekten ermöglichte, die Konzepte des Neuen Bauens großmaßstäblich im staatlich geförderten Mietwohnungsbau zu verwirklichen. Zwischen den Avantgardearchitekten bestand eine Vielzahl biografischer Verflechtungen. Sie verständigten sich über persönlichen Briefwechsel, bildeten Vereinigungen, initiierten Ausstellungen, ihre Wege kreuzten sich, und sie kannten sich auch über die nationalen Grenzen hinweg aus gemeinsamen Arbeitszusammenhängen. Überall in Europa, wo die architektonischen und städtebaulichen Konzepte des Neuen Bauens entwickelt wurden, standen sie im Spannungsfeld nationaler, landschaftsbezogener Orientierungen und einer länderübergreifenden funktionalen Ästhetik. In welcher Art von „Denkgemeinschaften“ entstanden die unterschiedlichen Tendenzen des Neuen Bauens?⁸⁵

In England war die Entwicklung neuer Formen im Siedlungsbau weniger stürmisch als in Mitteleuropa und bedeutete keinen Bruch mit der Tradition, sondern eine langsame Wandlung, die mit der Gartenstadtbewegung einsetzte. Der Parlamentsstenograph Ebenezer Howard hatte 1898 in seinem Buch „Tomorrow“ die Konzeption der 1903 gegründeten Gartenstadt Letchworth gedanklich vorbereitet. Sie hatte zwanzig Jahre später 13 500 Einwohner, über 40 Industriebetriebe und im Grüngürtel 13 Farmen. Charakteristisch für die

⁸³ Häußermann, Siebel, 1996, S.118

⁸⁴ Gleichmann, 1979, S. 82

⁸⁵ vgl.: Peter Reinhart Gleichmann, Architektur und Zivilisation, Eine Skizze, in: archithese 2-1987, S. 40

neuen Stadtgründungen in England war, daß beim Hausbau die traditionellen Formen und Materialien Verwendung fanden. Auch die Fabrikgebäude waren in Letchworth als Cottages eingekleidet. Die Siedlungskonzeption der Gartenstädte „wurde nachgemacht, und die Nachahmungen wurden nachgemacht und so haben diese Gründungen einen schier unendlichen Einfluß auf die Stadtentwicklung überall in der Welt gehabt,“ heißt es im Vorwort der 1902 erschienenen Neuausgabe von Tomorrow.⁸⁶

In die gleiche Zeit fällt die Cité industrielle des französischen Architekten Tony Garnier. Als Stipendiat in der Villa Medici entwickelte er zwischen 1901 und 1904 ein städtebauliches Konzept, das mit den englischen Gartenstädten die Durchgrünung, die Ausstattung mit öffentlichen und kulturellen Einrichtungen gemein hatte, doch sollten alle Gebäude aus Kies- und Eisenbeton sein, „so daß jedes Objekt seinen ursprünglichen klaren, reinen Ausdruck behalten wird.“ Die auf eine Ausschmückung verzichtende Formgebung und die Verwendung des Eisenbetons als Baumaterial im Siedlungsbau waren künftig kennzeichnend für die funktionale Ästhetik des Neuen Bauens. Den Verbundkörper aus Beton und Eisen hatte der Gärtnereibesitzer Joseph Monier als Ersatz für die wenig haltbaren Blumenkübel aus Holz und die schweren dickwandigen Behälter aus reinem Beton erfunden und bereits 1867 patentieren lassen.

In Deutschland hatte die Industrialisierung relativ spät eingesetzt, um so rasanter waren in der wilhelminischen Ära die Produktionssteigerungen, die die Technikentwicklung der Wirtschaft verschaffte. Während sich in der Wirtschaft ein säkularer Modernisierungsprozeß vollzog, blieb der Staat in Politik und Beamten-schaft weitgehend von konservativen, den Modernisierungstendenzen ablehnend gegenüberstehenden Machteliten bestimmt. In den obersten Regierungsebenen war man sich jedoch darüber im Klaren, daß die Technikentwicklung die innere Stabilität und Prosperität stützte. Die offizielle Wertschätzung der Naturwissen-schaftler und Techniker unterstrich der Kaiser im Jahr 1900 in einer Rede vor den Vertretern der Technischen Hochschule Preußens: „Wir brauchen sehr viele

⁸⁶ zit. nach: Peter Pfannkuch, Von der futuristischen zur funktionellen Stadt, Planen und Bauen in Europa von 1913 bis 1919, in: Akademie der Künste (Hrsg.), Tendenzen der Zwanziger Jahre, Europäische Kunstausstellung, Berlin 1977, S. 2/2 und S. 2/52 f

technische Intelligenz im ganzen Lande; was brauchen schon die Kabellegungen und die Kolonien an technisch Gebildeten! Das Ansehen der deutschen Technik ist schon jetzt sehr groß. Die besten Familien, die sich sonst anscheinend fern gehalten haben, wenden ihre Söhne der Technik zu, und Ich hoffe, daß das zunehmen wird.“⁸⁷ Im Zeichen des aufblühenden Nationalismus entstanden Verbindungen zwischen Wirtschaft, Politik, Wissenschaft, Kunst und Kultur mit dem Ziel, die Qualität deutscher Produkte und deren Absatzchancen auf dem Weltmarkt zu erhöhen.

In einem 1901 veröffentlichten Aufsatz wendet sich der Architekt Herman Muthesius gegen den herrschenden Eklektizismus und den Jugendstil mit seiner gekünstelten Nachahmung der Natur. „Auf der Suche nach dem Stil der neuen Zeit sollte man nicht zurückblicken auf den Luxusplunder überlebter Aristokraten, sondern Vorzeichen eines neuen Stils aufspüren in jenen Bereichen, in denen das Bürgertum seine Kraft gewann,“ etwa im Betätigungsfeld der Ingenieure, die weit gespannte Brücken, Bahnhofshallen und Industrieanlagen, Dampfschiffe und Eisenbahnwagen konstruierten.⁸⁸ Die Bestrebungen, künstlerische Entwicklungen und technischen Fortschritt in Beziehung zu setzen und die Impulse für die Formgebung aus der Ästhetik der Technik zu gewinnen, führten im Jahr 1907 zur Gründung des Deutschen Werkbundes. Obwohl Muthesius einer der Anreger des Verbunds war, gehörte er nicht zu den Gründungsmitgliedern.⁸⁹ Zu ihnen zählten Friedrich Naumann, die Architekten Fritz Schuhmacher, der in Dresden lehrte, Theodor Fischer, der 1908 einer Berufung an die TH München folgte, Richard Riemerschmid und Peter Behrens. 1910 wurde Walter Gropius Mitglied. Als eine gelungene Verbindung der Kräfte von Kunst und Wirtschaft galt die Ernennung des Werkbund-Mitgliedes Peter Behrens zum offiziellen Gestalter der industriellen Produkte der AEG.⁹⁰ Mit seinen Bauten für die AEG, wie die Turbinenfabrik in Berlin-Moabit 1909, und für andere Firmen entwickelte Behrens

⁸⁷ Werner Durth, Deutsche Architekten, Biographische Verflechtungen 1900 - 1970, Wiesbaden / Braunschweig 1985, S. 25

⁸⁸ ebd., S. 32 f

⁸⁹ Ulrich Conrads, Programme und Manifeste zur Architektur des 20. Jahrhunderts, Gütersloh (1975) 1981, S. 23

⁹⁰ Durth, S. 29

neue Perspektiven für eine Ästhetik des Industriezeitalters. Sein Atelier übte Anziehungskraft auf einige der Architekten aus, deren Namen mit dem Neuen Bauen eng verknüpft werden sollten wie Walter Gropius, Adolf Meyer, Mies van der Rohe und für kurze Zeit Charles-Edouard Jeanneret, der sich später Le Corbusier nannte.

Im Werkbund kamen unterschiedliche künstlerische Strömungen zusammen, sie reichten von radikalen Neuerern, zu denen Hermann Muthesius zählte, bis zum Traditionalismus eines Paul Schultze-Naumburg, der gleichzeitig dem Heimatschutz-Bund angehörte. Muthesius kennzeichnete den Werkbund auf der Tagung 1914 als „Vereinigung intimer Feinde“ und spielte damit auf grundlegende Gegensätze an. Er proklamierte die Veredelung der Erzeugnisse durch industrielle Herstellung und die Typisierung, damit „wieder ein allgemein sicherer Geschmack Eingang finden kann. ... Für einen etwaigen Export ist das Vorhandensein leistungsfähiger und geschmacklich sicherer Großgeschäfte die Vorbedingung.“⁹¹ Henry van de Velde, der Direktor der Kunstgewerbeschule in Weimar, vertrat dagegen die Überzeugung, daß mit der Typenbildung jegliche schöpferische Freiheit und Originalität aufgegeben würden. Dabei traten kontroverse Orientierungen zutage, die vollends erst in den Wirren der Nachkriegszeit aufbrachen und sich im Verlauf der zwanziger Jahre verschärften.

In der Produktgestaltung war es die Verbindung eines neuen Nationalbewußtseins und ökonomischer Interessen, die eine neue Ästhetik beflügelte. Im Städtebau kamen zu den konkurrierenden Entwicklungen der Nationalstaaten untereinander sozialhygienische Motive hinzu, die neue funktionale Planungsansätze forcierten. Sie mischten sich teilweise mit rassistischen Gedanken. „Eine städtische Freiflächenpolitik“ müsse dazu beitragen, forderte Martin Wagner 1915, die „körperlichen und geistigen Rasseigenschaften des kommenden Geschlechts“ zu verbessern.⁹² Zwei Jahrzehnte später richteten sich die Kräfte, die Wagner damit stützte, gegen ihn selber.

⁹¹ zit. nach: Conrads, S. 25 f

⁹² zit. nach: Durth, S. 100

Bereits vor dem Ersten Weltkrieg bestanden länderübergreifende Verbindungen zwischen den avantgardistischen Architekten. Beispielsweise hatte Frosterus, der mit Eiel Saarinen zu den Erneuerern der finnischen Baukunst zählt, um 1905 bei van den Velde in Weimar gearbeitet, während Saarinen zur gleichen Zeit in der Mark Brandenburg baute. Die Siedlung Mukkiniemi-Haaga von Eiel Saarinen, die bei Helsinki zwischen 1910 und 1915 entstand, ist eines der frühen Beispiele der Moderne.⁹³

In diesen zeitlichen Kontext fällt auch der Beginn des modernen holländischen Siedlungsbaus, der mit Hendrik Petrus Berlage verbunden ist. In den Jahren 1914 und 1915 entwickelte Berlage die Pläne für die Stadterweiterung Amsterdam-Süd und zwischen 1915 und 1919 die Entwürfe für den gemeinnützigen städtischen Wohnungsbau Transvaalbuurt in Amsterdam. Die Siedlung aus drei- bis viergeschossigen und ein- bis zweigeschossigen Häusern wurde 1923 fertiggestellt. Der handgestrichene Ziegelstein der Fassaden bringt die handwerkliche Orientierung Berlages zum Ausdruck. In einzelnen Formelementen wird der Einfluß von Frank Lloyd Wright sichtbar, dessen Arbeiten er in Amerika studiert hatte. Die grundlegende Intention seiner Entwürfe ist die soziale Gleichstellung aller Menschen. Er ist überzeugt, schreibt der Architekturkritiker Adolf Behne 1920 in einem Aufsatz mit dem Titel Holländische Baukunst der Gegenwart, daß „das neue Weltgefühl auf der gesellschaftlichen Gleichheit aller Menschen basiert.“⁹⁴ Bereits vor Transvaalbuurt wurde 1919 eine Siedlung ähnlichen Typs fertiggestellt, die Michel de Klerk für den gemeinnützigen Wohnungsbauverein Eigen Haard entwickelt hatte. Gleichzeitig mit den Siedlungsbauten der Amsterdamer Schule entstanden in Holland Bauten, die das Ideal der seriellen Fertigung umsetzten. In der theoretischen Auseinandersetzung mit industrieller und künstlerischer Produktion gab 1917 Theo van Doesburg gemeinsam mit Jacobus Johannes Pieter Oud, den Malern Piet Mondrian und Vilmos Huszar und dem Dichter Antony Kok 1917 die Zeitschrift *de Stijl* heraus, die die gleichnamige Bewegung ins Leben rief. Ihr schloß sich auch der Architekt Thomas Rietveld an.

⁹³ Pfankuch, S. 2/11

⁹⁴ ebd., S. 2/12

An der Kunstgewerbeschule in Weimar war zur gleichen Zeit die Lehre noch ganz auf die handwerkliche Fertigung ausgerichtet. Henry van de Velde hatte wegen des Kriegsausbruchs und gegen ihn angezettelter Intrigen seine Stellung in Weimar aufgegeben. Das Konzept, das Walter Gropius als Bewerber um die Nachfolge 1915 vorgelegt hatte, rückte von der handwerklichen Orientierung nicht ab. Er verfolgte das Ziel, die einzelnen isolierten Kunstfächer auf eine gemeinsame Basis zu stellen und die Ateliers und Werkstätten auf eine zentrale Aufgabe zu lenken: das Bauen. Gropius gelang es, die Thüringische Regierung für eine organisatorische Zusammenfassung der Kunstgewerbeschule und der Akademie der bildenden Künste zu gewinnen. Der Name 'Staatliches Bauhaus' sollte die Abwendung von Kunstgewerbe und Akademie dokumentieren. „Handwerk als Lehrfach bedeutet mehr 'Lernen durch Tun' als Lernen durch Lesen oder Anhören von Vorlesungen, und das wurde zur eigentlichen 'Bauhausmethode' und schließlich zur Norm für fortschrittliche Studenten auf der ganzen Welt.“⁹⁵ Unter dem Einfluß von Theo van Doesburg, der in Weimar „Konkurrenzkurse“ abhielt und von dessen Stijl-Ideen die Studenten fasziniert waren, veränderte sich 1923 Gropius' Verhältnis zum Kunsthandwerk und zur Industrieform. Mit der Übersiedlung des Bauhauses nach Dessau 1925 war der Umdenkungsprozeß abgeschlossen.⁹⁶ Verhältnismäßig spät wandte sich Gropius der seriellen Fertigung und industriellen Produktionsmethoden zu. Aber die handwerkliche Phase der „Bauhausarbeit zu unterschätzen, wäre ungerecht. Fragen wir“, schreibt Adolf Behne, „wo in Deutschland seit Kriegsende eine neu aufbauende, kühne und zähe, eine vorurteilslose und großgesinnte Arbeit im Gebiet der bildenden Künste geleistet wurde, so werden wir außer dem Weimarer Bauhaus nicht viel finden.“⁹⁷

Adolf Behne dokumentierte kontinuierlich die Richtungskämpfe um das Neue Bauen zwischen den Kriegen. Als Schriftführer im 1918 gegründeten Arbeitsrat für Kunst hatte er detaillierte Kenntnisse von den Auseinandersetzungen und einen genauen Überblick über die internationalen Entwicklungen. Er unterhielt

⁹⁵ Banham, Reyner Die Revolution der Architektur, Theorie und Gestaltung im Ersten Maschinenzeitalter, Hamburg 1964, S. 239

⁹⁶ Conrads, S. 90

⁹⁷ zit. nach: Bauwelt 33, 1977, S. 1086

Kontakte zu annähernd sämtlichen Architekten des Neuen Bauens im deutschsprachigen Raum. Im Arbeitsrat für Kunst hatte sich inmitten der Nachkriegswirren ein Kreis von Künstlern und Kunstfreunden in Berlin zusammengefunden, der sich von der jahrzehntelangen Bevormundung im Kaiserreich zu befreien suchte. „Schreiben scheint heute ebenso wichtig wie zeichnen,“⁹⁷ schrieb Bruno Taut. Er forderte zur theoretischen Auseinandersetzung mit stilbildenden Einflüssen auf und setzte den Briefwechsel Die gläserne Kette mit dem Aufruf in Gang: „Zu bauen gibt es heute fast nichts, und wenn wir bauen können, tun wir es um zu leben, ... Mich widert die Praxis an. ... es ist ganz gut, daß nicht 'gebaut' wird. So können die Dinge reifen, wir sammeln Kraft, und wenn es wieder beginnt, dann kennen wir unser Ziel und sind stark genug, unsere Bewegung vor Verkleisterung und Entartung zu schützen.“⁹⁸ Die Verbindung löste sich, als die Künstler und Architekten Gelegenheit zu praktischer Arbeit erhielten. Bruno Taut nahm 1921 eine Stelle als Stadtbaurat in Magdeburg an, bevor er 1924 nach Berlin zurückging und Chefarchitekt der Berliner Wohnungsbau-gesellschaft GEHAG wurde.

Für die Architekten des Neuen Bauens mit ihrem „non-bourgeois Stil“⁹⁹ war es nicht leicht, Aufträge zu erhalten, zu öffentlicher Anerkennung zu gelangen und sich gegen „unsachliche und behördliche Widersprüche“ zu behaupten. In der Ungewißheit ihrer beruflichen Zukunft schlossen sich im Jahr 1924 in Berlin zehn Architekten zu einer losen Gruppe, dem Zehner-Ring, zusammen. Die Initiative ging von Mies van der Rohe und Hugo Häring aus, der seit 1921 in Berlin lebte und im Büro von Mies van der Rohe einen Arbeitsraum hatte. Der Zehner-Ring zu dem Bruno und Max Taut, Peter Behrens, Erich Mendelsohn, Hans Poelzig und Ludwig Hilbersheimer zählten, erweiterte sich 1926 zur Architektenvereinigung Der Ring u. a. mit Heinrich Tessenow und Richard Döcker. Gemeinsam wollten sie „der internationalen Bewegung dienen, die bestrebt ist, unter bewußtem Verzicht auf die beengenden Formen der Vergangenheit die Bauprobleme unserer Zeit mit den Mitteln der heutigen Technik zu gestalten“¹⁰⁰ Im Ring trat

⁹⁷ zit. nach: Akademie der Künste (Hrsg.), S. 2/14

⁹⁸ zit. ebd., S. 2/18

⁹⁹ Tom Wolfe, Mit dem Bauhaus leben, Die Diktatur des Rechtecks, Königstein 1982, S. 18

¹⁰⁰ zit. nach: Durth, S. 52

Tab. 4

Anzahl der registrierten Bauvorhaben 1923/24

Jahr		Wohnbauten	Fabrikbauten
1923	November	296	183
	Dezember	308	139
1924	Januar	687	214
	Februar	675	153
	März (1.-20.3)	900	458

Quelle: Adolf Behne, Weltbühne 1924, zit. nach: Bauwelt 33, 2. September 1977, S. 1088

das Trennende kontroverser Haltungen stärker in den Vordergrund als das Verbindende, das den Werkbund zusammenhielt. Tessenow zog sich 1928 aus dem Ring zurück. Eine Gegenbewegung zum Ring versammelte sich in einer Gruppe, die sich als Der Block bezeichnete. Ihm gehörten u. a. Paul Bonatz, Paul Schmitthenner und Paul Schulze-Naumburg an. Sie suchten einen eigenen Gestaltungsausdruck für die neuen Bauaufgaben in den „Lebensanschauungen des eigenen Volkes und den Gegebenheiten der Natur des Landes.“¹⁰¹

Mit der allmählichen Festigung der wirtschaftlichen Verhältnisse zu Beginn der zwanziger Jahre ging ein Aufschwung im Bauwesen einher (vgl. Tab.4). Für die Architekten des Neuen Bauens verbesserte sich die Auftragslage, als in einigen sozialdemokratisch geführten Städten und Ländern die Protagonisten der Moderne in leitende Verwaltungspositionen aufrückten: in Berlin Martin Wagner, in Frankfurt am Main Ernst May.

Adolf Behne hatte in Berlin das Klima für eine Neuorientierung im Städtebau vorbereitet und in seinen Veröffentlichungen für einen „Mann von moderner Gesinnung“ plädiert. Den amtierenden Stadtbaurat vom „Typ Kurfürstendamm-Architekt“ griff er wiederholt in Publikationen an wie 1924 in der Weltbühne: „So sehr blenden seine leeren Fassaden mit den vornehmen Säulen alle Vertrauensmänner der Bürgerschaft, daß sie einer zum Sterben überreifen, ganz und gar verderblich wirkenden Bauauffassung weiterhin die Diktatur übertragen.“ An die Stadtverordneten gerichtet, schrieb er weiter: „Das Trostloseste, daß sie

¹⁰¹ ebd., S. 55

wahrscheinlich denken: Da ist eine Clique, die einen anderen Geschmack hat und deshalb gegen Hoffmann hetzt. Nein, verehrte Herrschaften, es ist nicht eine ästhetische Wendung gegen die ältere Generation, sondern eine ethische Wendung gegen Hoffmanns Fassadenzeichnerie, die bedeutet: Vernachlässigung der wirtschaftlichen, hygienischen, sozialen und allerdings auch künstlerisch gestalteten Wirklichkeiten. ... Er hält fest an dem Schema: Vorderhaus-Hinterhaus. Der Herr Oberbürgermeister schwört auf Hoffmann.“¹⁰² Im Wissen, daß „in jedem Menschen ein Stück ‘Modernist’ steckt, bei dem man ihn packen kann,“ bringt Behne das Prestige Berlins ins Spiel und prangert die Rückständigkeit der „Provinz Berlin“ im europäischen Vergleich an: „Für die Stadt Rotterdam hat J.J.P. Oud in den letzten fünf Jahren gewaltige Wohngebiete geschaffen. ... Der Revolutionär de Klerk hat in Amsterdam gewaltige Straßenzüge einheitlich durchführen können. ... In Lyon hat Tony Garnier ... große Bauaufgaben erhalten. Der Bürgermeister hat seinem Baumeister gedankt, daß er keine alten Stile imitierte. ... In Brüssel hat Victor Bourgeois für die Mietergenossenschaft ‘La Cité Moderne’ den Bau eines Wohnquartiers begonnen. ... Am besten schickte die Stadt die Vorsitzenden der Bürgerfraktionen erst einmal nach Prag, Lyon, Paris, Brüssel, Rotterdam, Amsterdam, damit sie selbst sehen, was für ein Provinznest Berlin nachgerade geworden ist.“¹⁰³

Mit der Wahl Martin Wagners stand an der Spitze der Berliner Bauverwaltung ein Mitglied des Rings. Von 1920 bis 1925 war er Geschäftsführer des Verbandes sozialer Baubetriebe Deutsche Bauhütten und in den Jahren 1926/27 Leitender Direktor der DEWOG. In der Zusammenarbeit des Stadtbaurates mit Bruno Taut, dem Chefarchitekten der GEHAG, entstanden in Berlin einige der bekannt gewordenen Großsiedlungen wie die Hufeisensiedlung in Britz (1925 bis 1930) und die Waldsiedlung Onkel-Toms-Hütte in Zehlendorf (1926 bis 1928), an deren Planung auch Hugo Häring beteiligt war. Die Zusammenarbeit mit Hugo Häring zeigt, daß Wagner der „organischen“ Richtung des neuen Bauens zwar nahestand, er arbeitete aber auch mit mit Exponenten des internationalen Stils wie Gropius und Mies van der Rohe zusammen.

¹⁰² zit. nach: Bauwelt 33, 1977, S. 1088

¹⁰³ ebd., S. 1089

Auch Ernst May in Frankfurt am Main hatte Erfahrungen in einer Baugesellschaft gesammelt, bevor er 1925 Stadtbaurat wurde. Zwischen 1918 und 1925 war er Technischer Direktor einer Heimstättengesellschaft in Breslau. Der Beginn seiner Tätigkeit in Frankfurt stand unter günstigen Voraussetzungen. Zu verschiedenen Baugesellschaften wie die Aktienbaugesellschaft für kleine Wohnungen hatte die Stadt eingespielte Verbindungen, und sie hatte durch Bodenvorratspolitik einer großzügigen Siedlungsentwicklung vorgearbeitet. Wesentlich war, daß May von Anfang an die Dezernate für Hochbau, Wohnungsbau, Siedlungswesen und Baupolizei in die Hand bekam und die volle Unterstützung des Oberbürgermeisters und Kämmers hatte.¹⁰⁴ May setzte gegen das konzentrisch ausufernde Wachstum der Stadt das Konzept der „Stadterweiterung mittels Trabanten“ und verband die räumliche Dezentralisierung mit den Vorstellungen des Neuen Bauens. Zwischen 1925 und 1930 entstanden die Siedlungen Praunheim mit 1200 Reichsheimstätten-Eigentumswohnungen sowie 322 Mietwohnungen und die Römerstadt mit 1182 Mietwohnungen. Den dominierenden Haustyp der Römerstadt, das „zweistöckige Einfamilienhaus in kollektiver Reihung“, hielt May für die ideale Wohnform.¹⁰⁵

Die Bildung programmatisch unterschiedlicher Lager spitzte sich bei der Vorbereitung der ersten Werkbund-Ausstellung 1927 in Stuttgart zu. Die Ausstellung war als Siedlung auf der Anhöhe am Weißenhof konzipiert, für deren künstlerische Leitung Mies van der Rohe eingesetzt war. Die im ersten Bebauungskonzept vorgesehenen kubischen Formen der Häuser mit Flachdächern riefen den Protest der heimatverbundenen, unter dem Einfluß Theodor Fischers stehenden Stuttgarter Schule hervor. Paul Bonatz kanzelte den Plan von Mies van der Rohe als „unsachlich, kunstgewerblich und dilettantisch“ ab, „eher an eine Vorstadt Jerusalems erinnernd als an Wohnungen in Stuttgart.“ Als Mode bezeichnete er „das horizontale Dach und alle anderen aus Holland aus zweiter oder dritter Hand übernommenen Formalismen.“¹⁰⁶ Die Dachform war auch in anderen

¹⁰⁴ ebd., S. 1104

¹⁰⁵ Heike Lauer, Von 'Neu-Marokko' zur 'Vorzeige-Siedlung par Excellence, in: Prigge, Walter, Schwarz, Hans-Peter (Hrsg.), Das neue Frankfurt, Städtebau und Architektur im Modernisierungsprozeß, Frankfurt am Main 1988, S. 19 ff

¹⁰⁶ zit. nach: Durth, S. 51

Städten anhaltender Streitpunkt. Während eher konservative Wohnungsbau-gesellschaften den „Heimatstil“ mit Satteldächern bevorzugten, wandten sich Gesellschaften mit progressivem Selbstverständnis dem internationalen Stil zu und bauten Flachdächer. Die Auseinandersetzungen verschärfen sich in einigen Städten und spitzten sich zum „Dächerkrieg“ zu.

Trotz scharfer Kritik wurde die Weißenhof-Siedlung unter Beteiligung namhafter Architekten aus vier Nationen wie Le Corbusier, Mart Stam, J. J. Peter Oud, Theo van Doesberg, Hans Scharoun, Peter Behrens, Walter Gropius und des ehemaligen Bonatz-Assistenten Richard Döcker 1928 vollendet. Es folgten drei weitere Ausstellungen des Deutschen, Schweizer und Österreichischen Werkbunds - Grüneiche bei Breslau 1929, Neubühl bei Zürich 1931 und Wien 1932, die die funktional begründete Ästhetik der Architektur in den Mittelpunkt stellten und die Siedlungen des Neuen Bauens in aller Welt berühmt machten.

Als konsequentestes Beispiel für eine Siedlung im Zeilenbau gilt die von Walter Gropius entworfene Dammerstock-Siedlung in Karlsruhe, die 1929 im Rahmen einer Ausstellung unter seiner künstlerischen Oberleitung realisiert wurde. Auch mit dieser Siedlung hat sich Walter Behne beschäftigt und fragt: „Ermutigt, berechtigt diese Beispiel, am Prinzip starr festzuhalten? ... Der Zeilenbau will alles von der Wohnung her lösen und heilen, sicherlich in ernstem Bemühen um den Menschen. ... und die genaue Wohndiät wird ihm bis ins einzelne vorgeschrieben. Er hat, wenigstens bei den konsequentesten Architekten, gegen Osten zu Bett zu gehen, gegen Westen zu essen und Mutterns Brief zu beantworten, und die Wohnung ist so organisiert, daß er es faktisch gar nicht anders machen kann.“¹⁰⁷

Was hielten die Bewohner und die Bevölkerung von den neuen Wohnformen? In einer sozialgeschichtlichen Untersuchung der Siedlung Praunheim¹⁰⁸ kommen einige Bewohner zu Wort: „Diese Häuser, sogar mit eigenem Bad und eigener Küche, waren eben damals eine Sensation für relativ einfache Leute, die vorher zu fünft in einem Zimmer leben mußten.“ Wie das Frankfurter Adreßbuch zeigt,

¹⁰⁷ zit. nach: Akademie der Künste (Hrsg.), S. 2/124 f

dominierten in der Siedlung weniger gut bezahlte Berufe wie Gehilfen oder Gesellen in handwerklichen Berufen, Beamte der untersten Gehaltsgruppe, Kraftwagenfahrer und Arbeiter. Die 'Richtlinien für die Auswahl der Bewohner' vom November 1927 legten fest, daß nicht nur Kriegsbeschädigte, Kriegerwitwen und kinderreiche Familien vorzugsweise zu berücksichtigen waren, sondern auch Frankfurter Wohnungssuchende, die mindestens ein Jahr registriert waren. Die Wohnungsinteressenten mußten bei der Bewerbung ein Gesundheitsattest vorlegen, das das Einschleppen von Läusen und Flöhen ausschloß. Anwärter auf Einfamilienhäuser mit Garten hatten nachzuweisen, daß sie ihn auch bestellen konnten. Wie wenig die funktionale Raumkonzeption den Vorstellungen der Bewohner entsprach, zeigt sich darin, daß „nicht selten die so perfekt durchdachte und ökonomische Frankfurter Küche der hausfraulichen Demontage zum Opfer fiel.“ Auch die ausgeklügelte Idee des Klappbetts fand keinen Anklang, „die Frauen wollten ein Bett haben, auf dem sie ihre Paradekissen mit Spitzen, Stickereien und akkurater Knickfalte aufstellen konnten.“ Die Avantgarde stellte den Menschen zwar in den Mittelpunkt, aber er erschien störend: „Ein Grundriß mag noch so organisch aufgebaut sein, die Abmessungen mögen noch so zweckmäßig berechnet werden, die ästhetischen Verhältnisse mögen noch so glücklich sein, im Augenblick, wo der übliche minderwertige Hausrat seinen Einzug hält, schwindet die Harmonie,“ klagte Ernst May.¹⁰⁹

Befremdend wirkte die avantgardistische Bauweise auf die ersten Heimstätter: „Ganz am Anfang waren wir schockiert von diesem fremden Stil, aber als wir dann drin waren, haben wir uns ganz wohl gefühlt.“ In der Bevölkerung hieß die Siedlung „Klein-Sibirien“.¹¹⁰ Ähnlich geringschätzig wurde die Römerstadt „Neu-Marokko“ genannt, und die Weißenhofsiedlung in Stuttgart erhielt den Beinamen „Araberdorf“.¹¹¹ Für die Erhaltung des einheitlichen Gesamteindrucks von Praunheim sorgte der Siedlerverein, berichtete eine Bewohnerin. „Er achtete schwer darauf, daß nichts verändert wurde - es ging ja um die Einheitlichkeit.“

¹⁰⁸ Uwe Kauß, Susanne Reininger, Vom fortschrittlichen Bauen zur einheitlichen Vielfalt, Zur Sozialgeschichte der Siedlung Praunheim, in: Prigge, Walter, Schwarz, Hans-Peter (Hrsg.), 1988, S. 41 ff

¹⁰⁹ zit. nach:Häußermann, Siebel, S. 142 f

¹¹⁰ Uwe Kauß, Susanne Reininger, S. 43

¹¹¹ Heike Lauer, S. 41

Berühmt geworden ist die Untersuchung von Philip Boudon über die von Le Corbusier geplante und 1927 fertiggestellte Siedlung Pessac bei Bordeaux.¹¹² Er beschreibt die Veränderungen der Häuser nach 40 Jahren und wie sich die Bewohner mit den Häusern auseinandergesetzt haben. Das offene Raumkonzept von Le Corbusier ist nirgends mehr vorhanden. Die Grundrisse sind unterteilt, die charakteristischen horizontalen Fensterbänder abschnittsweise geschlossen, rechteckige Fensterformate bestimmen das Bild der Fassaden. Einige Flachdächer sind mit Satteldächern überbaut worden. Boudon beurteilt die Veränderungen als Ausdruck einer gelungenen Aneignung durch die Bewohner und sieht darin gerade den eigentlichen Erfolg der Raumkonzeption von Le Corbusier.

Die Standardisierung des Wohnens mit den innovativen Konzepten kam dem Zwang zum sparsamen Bauen entgegen, verkürzte das Wohnen aber auf funktionalisierte Handlungsabläufe und unterwarf es den Geschmackspräferenzen der Avantgarde. Hartmut Häußermann und Walter Siebel sehen in den Einstellungen der Architekten des Neuen Bauens eine „autoritäre Pädagogik“. Als „Diktatur des Rechtecks“ attackiert Tom Wolfe die Formensprache der „antibourgeois Verbundarchitekten“. In einem amüsant bissigen Pamphlet schreibt er: „Die Arbeiter in den Arbeitersiedlungen, ... oh, sie beklagten sich. ... Wie Corbu selbst es ausdrückte, mußten sie umgeschult werden, um die Schönheit der strahlenden Stadt der Zukunft zu erfassen ... flache Dächer, keine Gesimse, kein Architrav, kein Fenstersturz, keine Farben, nur die Verbundschattierungen Weiß, Beige, Grau und Schwarz innen reine weiße Zimmer, nackt, geläutert, befreit, aller Täfelungen ledig, ohne Simse, Wölbungen ... und gar ohne Kehlleiste an der Tischkante ... In Geschmacksfragen handelten die Architekten als kulturelle Wohltäter der Arbeiter. Es hatte keinen Sinn, wenn man sie direkt befragte, da sie, wie Gropius ausgeführt hatte, einstweilen noch 'kulturell unterentwickelt' waren.“¹¹³

Ein Jahr nach der Werkbund-Ausstellung in Stuttgart kamen im Juni 1928 auf

¹¹² Philippe Boudon, Die Siedlung Pessac - 40 Jahre Wohnen à Le Corbusier, Sozioarchitektonische Studie, Gütersloh 1971

¹¹³ Wolfe, S. 29 f

Schloß Sarraz in der Schweiz Architekten aus verschiedenen europäischen Ländern zusammen und gründeten die CIAM, den Congrès Internationaux des Architects Modernes. Die in Paris erarbeiteten Standpunkte zum Neuen Bauen blieben innerhalb der CIAM nicht ohne Widerspruch. Dem Rationalismus Le Corbusiers stand das Konzept eines funktionalistisch-organischen Bauens von Hugo Häring gegenüber, der den Ring vertrat.¹¹⁴ In seinem Aufsatz Zwei Städte hat Häring seinen Standpunkt dargelegt. „Aus der Stadt Hilbersheimers ist der Mensch vollständig verbannt, in der Stadt Corbusiers ist er nur zu Besuch, auf der Durchreise.“¹¹⁵

Die ablehnende Haltung des Mittelstandes und des Kleinbürgertums gegenüber dem Neuen Bauen „verrät uns deutlich, daß die Auseinandersetzung über solche ‘Geschmacksfragen’ keineswegs nur eine ästhetische Angelegenheit ..., sondern Ausdruck für politisch-wirtschaftliche Kämpfe ist,“ schreibt Alexander Schwab 1930 in seinem „Buch vom Bauen“.¹¹⁶ Werner Durth führt dazu aus, daß die noch ungewohnten Formen des Neuen Bauens in doppelter Weise Ängste verstärkten: „Auf der einen Seite sind es gerade die führenden Gruppen des Großkapitals, die vielfach die moderne Bauweise begünstigen und damit das Grauen vor einer weiteren Rationalisierung und Taylorisierung der Welt anschauliche Bilder gaben. ... Auf der anderen Seite jedoch schürte das Neue Bauen im Bündnis mit den Großorganisationen der Arbeiterschaft ebenfalls Furcht - vor weiterer Deklassierung, Vermassung, Anonymität: Stichworte, die von der bürgerlichen Kulturkritik angesichts der großen Neubausiedlungen ... erfolgreich in Opposition zur Moderne gesetzt werden konnte.“¹¹⁷

Ende der zwanziger Jahre, als sich der Staat aus der Wohnungsbauförderung zurückzog, erlangte die Selbsthilfe in Form der Siedlerbewegung größere Bedeutung. Vor dem Hintergrund der Massenarbeitslosigkeit sollten Erwerbslose durch Eigenarbeit ihre Wohnverhältnisse verbessern und durch landwirtschaft-

¹¹⁴ Akademie der Künste (Hrsg.), S. 2/30

¹¹⁵ zit. nach: Akademie der Künste (Hrsg.), S. 2/100

¹¹⁶ zit. nach: Durth, S. 399

¹¹⁷ Durth, S. 79

liche Produktion die Selbstversorgung sicherstellen, um von staatlicher Unterstützung unabhängig zu werden. Die Ziele mündeten in das „Reichsprogramm zur Förderung der städtischen Kleinsiedlung“, das von den Gemeinden durch die Bereitstellung von Grundstücken unterstützt werden sollte. Parallel dazu widmete sich der Zweite Internationale Kongreß für Neues Bauen 1929 in Frankfurt am Main dem Thema „Die Wohnung für das Existenzminimum“. Schiffskabine und D-Zug-Waggon wurden zu Vorbildern fortschrittlichen Wohnungsbaus erklärt. Haesler, Gropius, Wagner u. a. wandten sich ab 1930 der Aufgabe zu, kleine Einfamilientypenhäuser zu entwerfen. Die Massenfertigung von extrem kleinen, abgeschlossenen Wohnungen mit einer Nutzfläche bis 48 qm war der Schwerpunkt des Wohnungsneubaus.¹¹⁸

Während die Architektur des Neuen Bauens durch staatliche Sparmaßnahmen zum Erliegen kam, griff die „völkische“ Tagespresse die Aversionen gegen die neue Sachlichkeit auf. „Dabei wurde die neue ‘kalte’ Architektur zur Projektionsfläche für eine vordergründige Kulturkritik, die von der NS-Propaganda breit aufgenommen wurde.“¹¹⁹

9. Von der ‘Reichsnorm’ zum Behelfswohnungsbau

Nach einer kurzen Unterbrechung nahmen die Nationalsozialisten 1933 die Subventionierung des Wohnungsbaus wieder auf und unterstellten sie ihren Zielen. An die Stelle der Richtungsverbände, in denen die verschiedenen Strömungen der Gemeinwirtschaft organisiert waren, trat ein zwangsweise eingeführter Einheitsverband. Die Regionalverbände der gewerkschaftseigenen Unternehmen wurden zentralisiert und zu großen Organisationen zusammengefaßt. Aus dem Gewerkschaftsbund wurde die Deutsche Arbeitsfront und aus den Wohnungsunternehmen die Neue Heimat. Die sozialen und politischen Unterschiede, die die Gemeinnützige Wohnungswirtschaft zuvor gekennzeichnet hatten, wurden eingeebnet. Durch Zwangsverschmelzung von Unternehmen,

¹¹⁸ Häußermann, Siebel, 1996, S. 123

¹¹⁹ Durth, S. 82

Austausch von Vorständen, Aufsichtsräten und Leitungspersonal griffen die Nationalsozialisten direkt in die einzelnen Wohnungsunternehmen ein und waren damit in der Lage, gezielt auf die Auftragsvergabe und die Vermietung der Wohnungen Einfluß zu nehmen. Auch die verschmähten avantgardistischen Siedlungen des Neuen Bauens gerieten unter den Einfluß der Partei. In der Studie über Praunheim wird geschildert, daß „immer mehr Nazi-Aktivisten in die... durch Exmittierungen freigemachten ... und vorher so verhaßten Häuser drängten.“¹²⁰

An den Hochschulen wurden Lehrer, die nicht in das Bild der nationalsozialistischen Ideologie paßten, gezwungen, ihre Lehrtätigkeit niederlegen, so u. a. Bruno Taut, Hans Poelzig in Berlin und Hans Scharoun in Breslau. Zugleich wurden jene Kommunalbeamte und Bürgervorsteher ihrer Posten enthoben, die das Neue Bauen unterstützt hatten wie der Berliner Stadtbaurat Martin Wagner, der Oberbürgermeister von Frankfurt am Main, Emil Landmann, der Kölner Oberbürgermeister Konrad Adenauer und der Bürgermeister von Dessau, Fritz Hesse. Er hatte 1925 den Weg für die Umsiedlung des Bauhauses nach Dessau geebnet, als die Position der Schule in Weimar wegen der anhaltend feindseligen Einstellung der Behörden und Öffentlichkeit nicht mehr haltbar war. Noch 1932 hatte Hesse das Bauhaus gegen Angriffe verteidigt, eine Umsiedlung nach Berlin konnte er aber nicht verhindern, die die Auflösung im Jahr 1933 nur hinaus-zögerte.¹²¹ Im gleichen Jahr wurde der Ring verboten, und Walter Gropius, Wilhelm Wagenfeld, Martin Wagner hatten sich vergeblich der Gleichschaltung des Werkbunds widersetzt. Gropius emigrierte 1934 in die USA, Mies van der Rohe und Ludwig Hilbersheimer folgten ihm später. Ernst May hatte schon 1930 Deutschland verlassen und in der UdSSR neue Tätigkeitsfelder gesucht.

Mit der Verdrängung der avantgardistischen Architekten aus ihren Positionen standen ab 1933 zunächst die konservativen Exponenten der Heimatschutzbewegung, des handwerks- und landschaftsgebundenen Bauens im Vordergrund

¹²⁰ Kauß, Reininger, S. 52

¹²¹ vgl. Durth, S. 88 und Banham, S. 249

der nationalsozialistischen Propaganda. An die Stelle der Mietskasernen sollten Siedlungshäuser treten. Die Architekturauffassung des landschaftsgebundenen Bauens und die beabsichtigte Bindung der Bevölkerung an die „Scholle“ ließen sich stimmig in einen ideellen Zusammenhang stellen. Die „bodenständige Wirtschaftssiedlung“, das Einfamilienhaus und die Kleinsiedlung, hatte dementsprechend in den 30er Jahren Förderungspriorität. Siedlungen, die als mustergültig galten, entstanden 1933 und 1934 in Stuttgart und München, 1937 in Düsseldorf und 1938 in Frankfurt.¹²²

Im Hinblick auf die „Volks Gesundheit“, den „sozialen Frieden“ und die Steigerung der Leistungskraft wurde der Wohnungsversorgung ein hoher Stellenwert beigemessen. Seine besondere Bedeutung erhielt der Wohnungsbau jedoch erst im Zusammenhang mit den expansionistischen Zielen zur Besiedlung der riesigen Ostgebiete: „Rund 300 000 Kinder werden zur Zeit jährlich nur deswegen nicht geboren, weil die elenden Wohnverhältnisse den Eltern den Mut dazu nehmen.“¹²³ Zwischen 1933 und dem Kriegsbeginn 1939 betrug das jährliche Wohnungsbauvolumen durchschnittlich 300 000 Wohnungen und stieg auf insgesamt 1,9 Millionen Wohnungen.¹²⁴

Mit dem Ausbau der staatlichen Macht wurde gegenüber dem landschaftsgebundenen Bauen und dem Kleinsiedlungsbau eine monumentale Staatsarchitektur vorgeführt. Die Gauhauptstädte sollten nach gigantischen Planungen neugestaltet werden. Gleichzeitig wurden auch die offiziell verpönten Ansätze des Neuen Bauens aufgenommen und weiterentwickelt. Vor allem im Bereich der Rüstungsindustrie, organisiert durch den Generalbevollmächtigten für die Bauwirtschaft und Architekten Albert Speer, erhielten die Normierung und serielle Produktion einen gewaltigen Schub. Dadurch hatten einige Architekten mit funktionaler Architekturauffassung Chancen, eine Betätigung zu finden. Die Heinkel-

¹²² Johannes Cramer, Wie wohnen? Neuer Anfang mit alten Konzepten, in: Bauwelt 48/ Stadtbauwelt 84, S. 399/2103

¹²³ aus der Zeitschrift: Der Soziale Wohnungsbau in Deutschland, 1942, S. 254, zit. nach: Gerhard Fehl/Tilman Harlander, Hitlers Sozialer Wohnungsbau 1940 - 1945, in: Bauwelt 48/Stadtbauwelt 84, 1984, S. 391/2095

¹²⁴ vgl. Fehl, Harlander, ebd.

Flugzeugwerke stellten bevorzugt junge Architekten aus dem Umkreis von Ernst May ein. Solche Gruppen gab es im Industriebau recht häufig.¹²⁵

Die Grundlage für den gesamten ab 1940 geplanten geförderten Wohnungsbau bildete der als „Magna Charta“ bezeichnete „Führererlaß zur Vorbereitung des deutschen Wohnungsbaues nach dem Kriege“. Bei einem geschätzten Bedarf von mindestens sechs Millionen Wohnungen für die ersten zehn Nachkriegsjahre mußte das jährliche Wohnungsbauvolumen gegenüber den Jahren zwischen 1933 und 1939 auf 600 000 verdoppelt werden, und mit zunehmenden Kriegsschäden stieg der geschätzte Bedarf auf eine Million. Als Konsequenz der Bedarfsprognose propagierte der „Führererlaß“ eine Kostensenkung „mit allen Mitteln“ und den Durchbruch zur Industrialisierung des Wohnungsbaus durch umfassende Rationalisierung, Normung und „Typung“.¹²⁶ Damit fanden die Ansätze des Neuen Bauens auch im Wohnungsbau Anwendung.

Mit der forcierten Rationalisierung erhielt der öffentlich geförderte Wohnungsbau eine neue Etikettierung: nicht mehr „Arbeiterwohnungsbau“, sondern Wohnungsbau für die „durchschnittlichen Bedürfnisse der breiten Masse“. Die Mieten orientierten sich nicht an den Baukosten, sondern am jeweiligen Einkommen. Maximal 15 Prozent wurden als tragbare Mietbelastung eines Haushalts angesehen. Für das Modell wurde der Begriff „Sozialer Wohnungsbau“ geprägt. Ähnlich wie beim Volksempfänger und Volkswagen wurden im Wohnungsbau Gemeinschaftlichkeit und Einheitlichkeit im Konsum propagiert als „Gegengewicht zur Differenzierung der Arbeitsverdienste“. Das bedeutete, zumindest für eine Übergangsphase, die Wohnungswirtschaft aus dem Kapitalmarkt zu lösen. „Aus einem verzinslichen Investitionsgut sollte ein unverzinsliches Gebrauchsgut werden.“ Das erklärte „oberste Ziel“ für einen späteren Zeitraum war, daß sich der Wohnungsbau ohne jede Subvention wieder aus sich selbst heraus tragen sollte.

Der Bau von Kleinwohnungen wurde eingestellt. „Die Zeit der ausgetüftelten ‘Wohnungen für das Existenzminimum’ ist endgültig vorbei! ... Der neue

¹²⁵ vgl. Durth, S. 13 u. 96

¹²⁶ und folgende Zitate nach: Fehl, Harlander, S. 391/2095 f

Wohnungsbau muß den Voraussetzungen für ein gesundes Leben kinderreicher Familien entsprechen.“ Der neue Wohnungsschlüssel wurde mit 80 Prozent Vierraum-Wohnungen und einer Wohnungsgröße von ca. 75 m² festgesetzt. Zur Ermittlung von Grundlagen für die Wohnungsplanung hatte Ernst Neufert 1938 im Rahmen des Berliner Wohnungsbauprogramms von Speer den Auftrag erhalten, in einer großangelegten Befragung die Lebensgewohnheiten und Wohnwünsche von Mietern zu analysieren. Die Studie, die mit der Unterstützung des 'Frauenwerks' zustande kam, wurde 1942 unter dem Titel „Der Mieter hat das Wort“ veröffentlicht. Sie enthielt Folgerungen für die Grundrißgestaltung und das Möbiliar, um die alltäglichen Nutzungsabläufe in der Wohnung zu rationalisieren. Aus der Forderung, daß „die Arbeit der Hausfrau so weit wie möglich eingespart werden muß,“ wurde die Planungsmaxime abgeleitet, daß der Küchenteil einer Wohnküche unmittelbar an das Wohnzimmer grenzt. „Damit wird der Weg von der Küche zum Eßtisch denkbar kurz, und andererseits kann die Mutter in der Küche durch die Tür oder die Nischenöffnung das spielende Kind im Wohnzimmer im Auge behalten.“¹²⁷

Der propagierte Wohnungsbau für „die durchschnittlichen Bedürfnisse der breiten Masse“ und die geforderte Kostensenkung „mit allen Mitteln“ führte zu einer Begrenzung auf wenige, einheitlich festgelegte Typen und deren serienmäßigen Herstellung. Ähnlich wie die Produktion der „Volksempfänger“ und „Volkswagen“ sollte auch der Wohnungsbau zentral organisiert und rationalisiert werden. Im Mai 1941 wurden sechs „Reichstypen“ für Mietwohnungen vorgestellt. Zur „Reichsnorm“ kam als Ergänzung die „Landschaftsnorm“ für die äußere Gestaltung der Gebäude hinzu. Damit wurden bei der Planung die regional vorherrschenden Werkstoffe und Bauformen zur Auflage gemacht, die in Baubibeln zusammengestellt waren. Die „Landschaftsnorm“ diente dazu, nicht nur regionale Unterschiede zu wahren, sondern auch die durch die industrielle Wohnungsproduktion in ihren Stellungen bedrohten Handwerker und Architekten zu besänftigen. Mit der Normung und Typisierung war gegenüber den auf das Einfamilienhaus und die Kleinsiedlung gerichteten Förderungsprioritäten vor dem Krieg eine neue Phase des

¹²⁷ vgl. Durth, S. 152

Wohnungsbaues eingeleitet; der mehrgeschossige Mietwohnungsbau und die „Großsiedlung“ rückten in den Vordergrund. Vom Kriegsbeginn bis Mitte 1943 wurden ca. 400 000 „kriegswichtige Wohnungen“ zum Beispiel für Arbeiter von Rüstungswerken gebaut, davon etwa 100 000 Wohnungen als „Reichstypen“ nach der „Landschaftsnorm“ zumeist in Großsiedlungen. Zur Subventionierung war ein Wohnungsförderungsfonds des Reichs eingerichtet.

Ab Herbst 1942 wurde der Wohnungsneubau auf den „kriegsmäßigen Behelfswohnungsbau“ umgestellt. „Die Neuplanung von ‘normalen Wohnungen’ kann bei der jetzigen Arbeitseinsatz- und Baustofflage nicht mehr verantwortet werden.“¹²⁸ Die industrielle Fertigung erhielt einen weiteren Schub. Albert Speer, ließ unter der Mitarbeit der Industrie eine Bauordnung erarbeiten, „die dem Planer, dem Hersteller und den Männern am Bau in gleicher Weise die Arbeit erleichtert ... und die Paßfähigkeit der Teile untereinander gewährleistet.“ Der Beauftragte für Normenfragen, Ernst Neufert, legte 1943 in einer „Bauordnungslehre“ den „Kriegseinheitstyp“ vor. Dabei handelte es sich um einen Vierspänner mit drei Zimmern und offener Kochnische mit fest eingebautem, industriell hergestellten Küchensystem. Die Behelfsheimaktion wurde von den Befürwortern der Normung und Vereinheitlichung der Wohnverhältnisse begrüßt; denn die Reduzierung der Wohnungsproduktion auf einen einzigen Typen eröffnete die angestrebte Massenproduktion durch industrielle Vorfertigung. Etwa 25 000 Gebäude des ‘Kriegseinheitstyps’ wurden gebaut bis er per Erlaß im April 1944 auslief. An seine Stelle trat der von Hans Spiegel entwickelte ‘Reichseinheitstyp 001’, von dem bis Ende 1944 nach Schätzungen ungefähr 300 000 Stück hergestellt worden sind. Das genormte Minimalhaus hatte eine Wohnfläche von knapp 22 m² und enthielt einen Hauptraum als Wohn-, Koch- und Elternschlafraum und eine Kinderkammer. Ein Abort war außen separat vorgesehen. Das einer Laube ähnliche Haus konnte in Selbsthilfe frei auf einem Grundstück aufgestellt werden. An größeren Behelfsheimsiedlungen sollten die gemeinnützigen Wohnungsunternehmen durch Übernahme der Trägerschaft mitwirken, insbesondere die Gesellschaften der Deutsche Arbeitsfront ‘Neue Heimat’.¹²⁹

¹²⁸ und folgende Zitate nach: Fehl, Harlander, S. 394/2098 f

¹²⁹ vgl.: Fehl, Harlander, S. 396/2100 f

Speer faßte 1943 einige seiner Mitarbeiter aus der Berliner Planungsstelle mit Architekten aus anderen Städten in einem 'Arbeitsstab zum Wiederaufbau bombenzerstörter Städte' zusammen. Trotz des Zerbrechens des organisatorischen Rahmens im Frühjahr 1945 waren damit die personellen und konzeptionellen Bedingungen für den Wiederaufbau gegeben. An den biografischen Verflechtungen zeigt Durth, daß es den Mitgliedern dieses Stabes auch nach 1945 gelang, ihre Arbeitszusammenhänge aufrechtzuerhalten und in verschiedenen Großstädten wirksam zu werden. Die Beständigkeit der „Funktionselite in wechselndem historischen Kontext“ trug dazu bei, daß die Grundzüge des „Sozialen Wohnungsbaus“ nach dem Zusammenbruch übernommen wurden.¹³⁰

10. Sozialer Wohnungsbau in der Bundesrepublik

Nach dem Zweiten Weltkrieg stellten die Besatzungsmächte die Verwaltung des gesamten Wohnungsbestandes unter staatliche Kontrolle. Die gleichmäßige Verteilung des durch Krieg und Vertreibung aus den Ostgebieten hervorgerufenen Wohnungsmangels war eine vordringliche Aufgabe, um jedem ein Dach über dem Kopf zu verschaffen. Als im Jahr 1950 das Erste Wohnungsbaugesetz die Notverordnungen der Alliierten für den Wiederaufbau ablöste, standen für mehr als 16 Millionen Haushalte ungefähr 11 Millionen Wohnungen einschließlich Notwohnungen zur Verfügung. In über 40% aller Wohnungen waren mehr als zwei Haushalte untergebracht, davon in 10% der Wohnungen drei und mehr Haushalte.¹³¹

Der Wiederaufbau orientierte sich an den Vorstellungen der „sozialen Marktwirtschaft“, die zur Minderung der Risiken einer einseitig über den Wettbewerb gesteuerten marktwirtschaftlich-kapitalistischen Wirtschaft einen sozialen Ausgleich sucht. Neben dem Wohnungsbau wurden die Institutionen der sozialen Sicherung im Zuge des Wiederaufbaus reformiert und schrittweise

¹³⁰ Durth, S. 19

¹³¹ Rudi Ulbrich, Entwicklung und Stand der Wohnungsversorgung, in: Walter Prigge, Wilfried Kaib (Hrsg.), Sozialer Wohnungsbau im internationalen Vergleich, Frankfurt am Main 1988, S. 80

erweitert. Sie waren im Kaiserreich begründet und vor allem in den zwanziger Jahren ausgebaut worden. Die Nationalsozialisten behielten die Gliederung und Struktur der Institutionen bei und stellten sie unter das Führerprinzip. Zur wirkungsvollen Bekämpfung der Altersarmut führte 1957 die Reform der Rentenversicherung, ein Kernelement des sozialen Systems, die Dynamisierung der Leistungen und die Anpassung an die allgemeine Lohn- und Gehaltsentwicklung ein. Die Reformierung der Jugendhilfe (1924/1961), Fürsorge oder Sozialhilfe (1924/1961), Arbeitsvermittlung, Arbeitslosenversicherung und Arbeitsförderung (1927/1969) folgten. Hinzu kamen zur Linderung der unmittelbaren Kriegsfolgen die Kriegsopferversorgung (1950) und der Lastenausgleich (1952).¹³²

In den Grundzügen knüpfte das Erste Wohnungsbaugesetz an den Sozialen Wohnungsbau aus der Zeit des Nationalsozialismus an und nahm zur Integration der Wohnungsbauförderung in die Marktwirtschaft einige grundlegende Weichenstellungen vor. Die Regelungen übernahmen die Systematik der Mietrichtsätze und technischen Standards zur Festlegung der Förderungsmodalitäten. Als ein Hauptziel der Förderung wurde die Senkung der Bau- und Erschließungskosten wieder aufgenommen (§§ 6 und 18 I.WoBauG). Ebenso sollte mit der Rationalisierung der Bauproduktion zugleich eine Güteverbesserung herbeigeführt werden. Auch wurde - mit einer geänderten Formulierung - der Adressatenkreis der Wohnungsbauförderung beibehalten: an die Stelle „der breiten Masse“ traten „die breiten Schichten des Volkes“. Von Bedeutung für den Sozialen Wohnungsbau war dabei, daß sich daraus eine Förderungsberechtigung für Haushalte sowohl mit geringem, als auch mit durchschnittlichem und höherem Einkommen ableitete.

Das Grundmodell der Förderung stellt den Eigenheim- und Mietwohnungsbau formal gleich. Dahinter stand die Absicht, die Beseitigung der Wohnungsnot mit der Eigentumsbildung zu verbinden. Zugleich wurden auch andere als die gemeinnützigen Unternehmen in den Kreis der Subventionsempfänger einbezogen. Als Konsequenz daraus ging der Soziale Wohnungsbau von der

¹³² vgl.: Lothar F. Neumann, Klaus Schaper, Die Sozialordnung der Bundesrepublik Deutschland, Gegenwart und Zukunft, Frankfurt am Main 1990, 4. aktualisierte Aufl. Hannover 1998, S. 29ff

Subventionierung der gemeinnützigen Träger zu einer objektgebundenen Förderung über. Mietpreis- und Belegungsrestriktionen sind damit nicht mehr an die Eigentümerschaft gebunden, sondern an das Haus oder die Wohnung. Gleichwohl war es für Wohnungsbauunternehmen weiterhin wirtschaftlich attraktiv, den Gemeinnützigkeitsstatus zu erhalten, weil sie die Objektförderung für den Sozialen Wohnungsbau und die unternehmensbezogenen Steuervergünstigungen nach dem Gemeinnützigkeitsgesetz kumulativ nutzen konnten. Mit der Lösung der Förderungsberechtigung von den gemeinnützigen Trägern wurde eine zeitliche Befristung der Bindungen an die Laufzeit der öffentlichen Darlehen eingeführt, in der Regel 30 Jahre. Nach Ablauf der Bindungsfrist und einer Nachwirkungsdauer ist vorgesehen, daß die Wohnungsbestände in den freien Wohnungsmarkt übergehen. Das Zweite Wohnungsbaugesetz von 1956 betont den Übergangscharakter des Mietwohnungsbaus: Mietwohnungen sollen „nach Möglichkeit so geplant werden, daß eine spätere Überlassung als Eigenheim oder Eigentumswohnung möglich ist.“ (§§ 63ff II.WoBauG)

In der programmatischen Ausrichtung des Sozialen Wohnungsbaus auf die Eigentumsbildung und auf Familienheime bildet sich die weltanschauliche Überzeugung der bürgerlichen Schichten gegenüber den Idealen kollektiv orientierter sozialistischer Gesellschaftsordnungen ab. Sie entspricht auch den Erfahrungen der Kriegsjahre und der Nachkriegsnot; denn Einfamilienhäuser waren weniger von der Bombardierung beschädigt als mehrgeschossige Mietshäuser und konnten in Selbsthilfe durch Familienangehörige leichter instandgesetzt werden. Gärten boten zudem die Möglichkeit zur Selbstversorgung, und Grundeigentum erwies sich über alle Katastrophen hinweg als am wertbeständigsten. Schon während des Krieges waren Konzepte für den Wiederaufbau der zerstörten Städte entwickelt worden, die dem Einfamilienhaus gegenüber der Mietwohnung den Vorrang gaben. In einer vergleichenden Untersuchung der Deutschen Akademie für Städtebau, Reichs- und Landesplanung im Juni 1944 von „Einfamilienhaus, gereihtem Einfamilienhaus und Mietskaserne“ kommt Roland Rainer zu dem Ergebnis, daß unter „volksbiologischen“ Gesichtspunkten das gereimte Einfamilienhaus die geeignetste Form für den Wiederaufbau sei.¹³³ Die wohnungspolitische Konzeption von

¹³³ Cramer, S. 400/2104

Paul Lücke, der 1956 das Wohnungsbauministerium übernahm und den Einfamilienhausbau als Schwerpunkt der Förderung in den Vordergrund stellte, beruht auf ähnlichen ideologisch behafteten Vorstellungen: „Familiengerecht ist das freistehende Einfamilienhaus mit Garten“, während die Mietwohnung „den Willen zum Kind tötet und zur Empfängnisverhütung, Abtreibung und Entsittlichung und damit zum biologischen Volkstod führt.“¹³⁴

Bei den Beratungen zum Zweiten Wohnungsbaugesetz stieß die Vorrangstellung der Eigentumsförderung auf grundsätzliche Kritik der gemeinnützigen Bauwirtschaft als traditioneller Träger des Mietwohnungsbaus. Julius Brecht, einer ihrer Sprecher, befürchtete durch die Zersplitterung in kleinere Einzelbauvorhaben eine Gefährdung der „konjunkturell so dringend notwendigen Rationalisierung“ und wandte sich gegen die „fast weltanschaulich begründete Angst vor Großbauvorhaben und Großbaustellen.“¹³⁵ Die gemeinnützigen Unternehmen erkannten in Großbauvorhaben eine Chance, die Rationalisierung der Bauproduktion voranzutreiben, und sahen in der Akzentuierung des Familienheimbaus eine Bedrohung ihrer Expansionsbestrebungen. Doch blieb die tatsächliche Eigentumsförderung hinter den programmatischen Zielsetzungen weit zurück; denn nur ein kleinerer Teil der förderungsberechtigten Haushalte verfügte über ausreichendes Eigenkapital zur Eigentumsbildung oder beleihungsfähiges Grundeigentum. Insgesamt betragen die Aufwendungen für Sozialeigenheime und -eigentumswohnungen bis zur Vereinigung beider deutscher Staaten im Jahr 1989 weniger als die Hälfte der Wohnungsbauförderungsmittel.¹³⁶ Allerdings verschoben sich die Anteile seit den 70er Jahren zugunsten der Eigentumsförderung. Die indirekten Subventionen durch steuerliche Entlastungen höherer Einkommensgruppen führten in weitaus größerem Umfang zur Eigentumsbildung als die direkten Förderungen im Rahmen des Sozialen Wohnungsbaus. In der Wiederaufbauphase konnte die drängende Wohnungsnot allein schon wegen der Integration von 10 Millionen Flüchtlingen und Vertriebenen nicht ausschließlich durch die Subventionierung eigentumsbildender Haushalte behoben werden. Für

¹³⁴ zit. nach: Häußermann, Siebel, S. 147

¹³⁵ Fehl, Harlander, S. 398/2102

¹³⁶ Ruth Becker, Subventionen für den Wohnungsbau, Formen, Prinzipien, Begünstigte und Benachteiligte, in: Prigge, S. 100

Wohnungssuchende mit geringerem Einkommen kamen nur Mietwohnungen in Betracht, für die das Zweite Wohnungsbaugesetz die Kostenmiete als Preisbegrenzungsmechanismus einführte.

Zwischen 1950 und 1956 wurden zur Behebung der Wohnungsnot durch Kriegszerstörungen und als Folge von Zuwanderungen etwa 3,6 Millionen Wohnungen im Rahmen des öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbaus gebaut.¹³⁷ Die öffentlichen Subventionen dienten zur Deckung der Baukosten oder der laufenden Aufwendungen, der Zinsen und Tilgungen. Förderungsberechtigt waren in der Anfangsphase des Wiederaufbaus jene Haushalte, deren Einkommen unter der Versicherungspflichtgrenze der Angestellten lagen. Später wurden die Förderungsmodalitäten mehrfach geändert und die Einkommensobergrenzen angehoben, um in der Phase wirtschaftlicher Prosperität Zielgruppen mit höheren Löhnen und Gehältern zu erreichen und mehr privates Kapital in die Wohnungs-wirtschaft zu lenken.

Auf die Bewilligung von Fördermitteln besteht kein Rechtsanspruch, auch wenn die Voraussetzungen vorliegen. Somit stehen alle Bewerber um Subventionen, Privathaushalte wie Wohnungsbaugesellschaften, in einem Konkurrenzverhältnis zueinander. Zwar fordert das Zweite Wohnungsbaugesetz, daß es keine privilegierten Träger im Sozialen Wohnungsbau geben darf (§26 II.WoBauG), doch entwickelte er sich zu einer Domäne der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft. Einige Ausgangsbedingungen führten dazu, daß die gemeinnützigen Unternehmen zu bevorzugten Ausführungsorganen der staatlichen Wohnungsbaupolitik wurden. Sie hatten die Kenntnisse, den städtischen Mietwohnungsbau effizient zu organisieren, denn der private Mietwohnungsbau war zwischen den Weltkriegen weitgehend zum Erliegen gekommen, und sie konnten zudem auf einen qualifizierten Mitarbeiterstab zurückgreifen. Außerdem kam ihnen zugute, daß sie Erfahrungen im Umgang mit den Behörden hatten, die Fördermittel bewilligten. Die eingespielten persönlichen Verbindungen waren zum Teil über den Krieg erhalten geblieben. Damit waren günstige Bedingungen gegeben, die es den gemeinnützigen Unternehmen in den ersten Jahrzehnten ermöglichten,

¹³⁷ Fehl, Harlander, S. 391/2095

Tab. 5

**Anzahl der gemeinnützigen Träger und ihrer Wohnungsbestände
in Städten mit mehr als 100 000 Einwohnern von 1951 bis 1972**

Jahr	eG		GmbH		AG	
	WU	WE	WU	WE	WU	WE
1951	588	233 348	209	276 260	51	199 950
1966	501	488 865	264	1 052 163	45	440 135
1969	473	524 160	256	1 135 156	45	477 597
1972	466	544 952	253	1 155 405	44	572 114

Quelle: Gesamtverband gemeinnütziger Wohnungsunternehmen

ihren Marktanteil weiter auszubauen. Er betrug Ende der 70er Jahre insgesamt knapp 30% des Gesamtwohnungsbestandes in Städten mit mehr als 100 000 Einwohnern.¹³⁸

Wie schon in den 20er und 30er Jahren waren in der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft die Kapitalgesellschaften in der Rechtsform der AG oder GmbH leistungsfähiger als die Wohnungsbaugenossenschaften (vgl. Tab. 5). Sowohl Kapitalgesellschaften als auch Genossenschaften unterlagen in gleicher Weise der begrenzten Verzinsung der Kapitaleinlagen und der Verpflichtung, die Gewinne in den Wohnungsbau zu reinvestieren. Jedoch standen hinter den Kapitalgesellschaften im Unterschied zu den Genossenschaften finanzkräftige Kapitalgeber und Gesellschafter wie Gewerkschaften, Banken, Kirchen, Kommunen und Industrieunternehmen, die aus unterschiedlichen Motiven stets für eine Kapitalaufstockung sorgten. Den Wohnungsbaugenossenschaften als Personenvereinigungen stand dagegen in weit geringerem Umfang Kapital zur Verfügung. Sie waren deshalb weniger in der Lage, expansiv zu handeln. Kapitalgesellschaften wie die gewerkschaftseigene Neue Heimat, die Berliner Gesobau, Münchener Dewofag, Hamburger Saga oder die Westfälische Wohnstätten AG in Dortmund erreichten eine dominierende Position in der Wohnungswirtschaft.

Die Neue Heimat setzte sich bereits in der Wiederaufbauphase an die Spitze der expandierenden gemeinnützigen Kapitalgesellschaften. Nachdem die Alliierten

¹³⁸ Hans Joachim Kujath, Die Träger der sozialen Wohnungsversorgung, in: Prigge, Walter / Kaib, Wilfried (Hrsg.), Sozialer Wohnungsbau im internationalen Vergleich, Frankfurt am Main 1988, S. 129

den Gewerkschaften 1950 das Vermögen der Neuen Heimat zurückgegeben hatten, begann das Unternehmen 1952 regionale Wohnungsgesellschaften durch Übernahme oder Beteiligung zu integrieren. Innerhalb der Gewerkschaften entwickelte sich ein Machtkampf zwischen den Befürwortern einer Zentralisierung und einer Regionalisierung. Das Zentralisierungskonzept mit einer Ausweitung der Kapitalbasis durch Eigenfinanzierung und einer Gliederung in fünf Regionalbereiche Nord, West, Südwest, Süd und Berlin setzte sich schließlich durch. Mit der Zentralisierung waren die Weichen für das industrialisierte Bauen großer Mengen standardisierter Wohnungen gestellt. Um die Entscheidungsträger in kommunalen und staatlichen Stellen für Großbauvorhaben zu gewinnen, baute das Unternehmen frühzeitig die Öffentlichkeitsarbeit auf. Unter der Leitung von Ernst May, der 1954 Leiter der Planungsabteilung wurde, gab die Neue Heimat eine monatlich erscheinende Schrift für 'neuzeitlichen Wohnungsbau' heraus. In den Publikationen propagierte das Unternehmen das urbane Wohnen im Geschoßwohnungsbau und später Großsiedlungen als städtebauliches Leitbild.

Eine Sonderstellung unter den gemeinwirtschaftlichen Trägern, die in der Rechtsform der GmbH organisiert waren, nahmen die Heimstätten und späteren Landesentwicklungsgesellschaften ein. Sie befinden sich bis in die Gegenwart überwiegend im Besitz der öffentlichen Hand und sind aus den Wohnungsfürsorgegesellschaften der 20er und 30er Jahre hervorgegangen. Ihre Funktion besteht in der Beratung anderer gemeinnütziger Wohnungsbaugesellschaften, vor allem von Tochterunternehmen, in der Beschaffung von Kapital und Förderungsmitteln, Übernahme von Planungsleistungen und Baulandbereitstellung. Teils ist ihr Aufgabenfeld dem Wohnungsbau vorgelagert, teils treten sie in Konkurrenz zu anderen Trägern. Kennzeichnend für die Landesentwicklungsgesellschaften ist, daß die Trennung von staatlicher Hoheitsgewalt und privater Wohnungswirtschaft verwischt.

Neben den Landesentwicklungsgesellschaften nehmen die städtischen Wohnungsbaugesellschaften eine besondere Rolle in der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft ein. Seit den zwanziger Jahren begannen die Kommunen, in erheblichem Umfang Besitzanteile an den Kapitalgesellschaften in der Rechtsform der GmbH zu erwerben. Die Beteiligung sichert ihnen in den Aufsichts- und

Führungsgremien Sitz und Stimme und ermöglicht es, durch personellen Einfluß wohnungspolitische Interessen durchzusetzen. Insbesondere setzt die finanzielle Beteiligung die Gemeinden in die Lage, mit kommunalen Zuschüssen und Darlehen Belegungsrechte für bestimmte Bedarfsgruppen langfristig zu erwerben. An etwa der Hälfte aller gemeinnützigen Wohnungsunternehmen waren die Kommunen vor der Aufhebung der Gemeinnützigkeit beteiligt.¹³⁹ Aus Sicht der kommunalen Wohnungsbaugesellschaften ist die Beteiligung der Gemeinden in mehrfacher Weise ambivalent: die Unternehmen können mit einer hohen Auslastung ihres Wohnungsbestandes und mit einer reibungslosen Bereitstellung von Baugrundstücken rechnen, sie sind aber gezwungen, Mieter aufzunehmen, die von anderen Vermietern abgelehnt werden, und sie müssen befürchten, daß ihnen städtische Liegenschaften zugeteilt werden, die keine Interessenten finden.

Um verstärkt privates Kapital in die Wohnungswirtschaft zu lenken, wurde 1965 als Alternative zum öffentlich geförderten Wohnungsbau der „zweite Förderungsweg“ eingeführt, in dem „nicht-öffentliche Aufwendungshilfen“ als Zuschüsse oder Darlehen für Kapital- und Bewirtschaftungskosten gewährt werden. Der zweite Förderungsweg dehnt die Förderungsberechtigung auf einen Personenkreis aus, der wegen der Höhe seines Einkommens von einer öffentlichen Förderung im ersten Weg ausgeschlossen ist. Die Einkommensgrenzen wurden bis zu 40 Prozent gegenüber dem ersten Förderungsweg angehoben. Bei der Gewährung der Aufwendungshilfen kann festgelegt werden, daß sie sich während des Förderungszeitraumes stufenweise abbauen. Die Folge dieser sogenannten „degressiven Aufwandssubventionen“ ist, daß sich der Gesamtbeitrag der laufenden Aufwendungen stetig erhöht. Das Modell geht davon aus, daß die Einkommen der Haushalte steigen und sie dementsprechend einen höheren Finanzierungsanteil selbst tragen können.

Bis Ende 1967 konnten im zweiten Förderungsweg nur „Eigenheime, Eigensiedlungen und eigengenutzte Eigentumswohnungen“ gefördert werden. Seitdem ist die Förderung auf Miet- und Genossenschaftswohnungen ausgedehnt. Analog

¹³⁹ ebd., S. 132

Tab. 6

Anzahl der Sozialmietwohnungen im 1. Förderungsweg nach Baualter bis 1987

Baujahre	Anzahl der Wohnungen in Tsd.	Anteil am Gesamtvolumen in %
1949 - 1968	2.295	69,6
1969 - 1978	732	22,2
1979 - 1987	268	8,2
insgesamt	3.295	100,0

Quelle: Statistisches Bundesamt 1989, 50/51,
zit. nach: Häußermann, Siebel, S. 157

zur Eigentumsförderung erhöhen sich mit dem stufenweisen Abbau der Aufwendungshilfe im Mietwohnungsbau die laufenden Aufwendungen und damit die Kostenmiete. Der zweite Förderungsweg wurde zunehmend eingesetzt, weil er in höherem Maß Eigenkapital aktivierte und eine höhere Förderungseffizienz aufwies. Der erste Förderungsweg blieb zwar noch erhalten, aber von dem gesamten Wohnungsbauvolumen, das mit diesen Förderungsmitteln bis 1987 entstanden ist, waren über zwei Drittel bis 1968, ein knappes Viertel zwischen 1969 und 1978 und weniger als ein Zehntel von 1979 bis 1987 errichtet (vgl. Tab. 6).

Mit dem zweiten Förderungsweg war auch beabsichtigt, den Haushalten, die mit der Zeit ein höheres Einkommen erzielten und aus der Förderungsberechtigung herauswachsen, einen Anreiz zu bieten, die von ihnen genutzte öffentlich geförderte Wohnung freizumachen und Eigentum zu bilden. Die Förderung der einkommensstärkeren Gruppierungen sollte dadurch, daß Umzugsketten ausgelöst würden, auch den einkommensschwachen Haushalten zugute kommen. Den theoretischen Hintergrund bildet die „Filtering-Theorie“. Danach vergrößert jeder Neubau das Wohnungsangebot in seinem Sektor und führt zu einer Preissenkung. Die freigemachten Wohnungen treten in ihrem Qualitätssektor als zusätzliches Angebot auf den Markt und bewirken dort eine Preissenkung, so daß eine nächst niedrige Einkommensschicht ihre Wohnsituation verbessern kann. Der Kern der Filtering-Theorie besagt also, daß die Vorteile einer Subvention wohlhabender Bauherren durch den Markt an Schichten mit niedrigem Einkommen weitergegeben werden. Die Wohnungen

mit höherem Standard sickern allmählich zu den unteren Einkommensgruppen durch. Die Vorstellung, mit der Eigentumsbildung einkommensstärkerer Haushalte die Wohnungsversorgung der einkommensschwachen Haushalte zu verbessern, ist in den 70er Jahren von der sozialliberalen Koalition aufgegriffen worden. Wohnungsbauminister Haack erklärte die Eigentumsförderung zur effektivsten Strategie, mit geringem Förderaufwand die Wohnungsversorgung einkommensschwacher Schichten zu sichern. Dementsprechend waren seit 1970 mit Ausnahme der Jahre 1972 und 73 mindestens zwei Drittel der im zweiten Förderweg gebauten Wohnungen Eigentümerwohnungen. Ihr Anteil stieg unter der christlichliberalen Koalition bis 1986 und die folgenden Jahre auf über 96% (vgl. Tab. 7). Kritiker entgegneten, daß mit der Filtering-Theorie die Subventionierung Wohlhabender gerechtfertigt werde.¹⁴⁰ Die empirische Wirksamkeit der „Sickereffekte“ ist umstritten. Sie erreichen vor allem nicht die Haushalte, die die größten Schwierigkeiten auf dem Wohnungsmarkt haben.¹⁴¹

In großem Umfang sind die degressiven Aufwandssubventionen beim Bau der Großsiedlungen eingesetzt worden, die in den späten 60er und 70er Jahren in beinahe jeder Großstadt entstanden. Bei den Stadterweiterungen handelt es sich zu einem Großteil um Trabantsiedlungen mit Hochhäusern aus Betonfertigteilen. Für die Riesenprojekte boten die gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaften, vielfach schon zu Großunternehmen herangewachsen, neben dem Wohnungsbau auch Planungsleistungen, Bodenordnung, Erschließung und Bau der Infrastruktur an.

An der Spitze der Entwicklung stand die Unternehmensgruppe Neue Heimat. Durch die Rationalisierung der Bauproduktion erreichte sie, daß schon 1965 die Sozialwohnungen fast zur Hälfte aus vorgefertigten Teilen bestanden. Die Bauunternehmer mußten sich verpflichten, genau festgelegte Materialien zu verwenden und über bestimmte Lieferanten zu beziehen. Auf diese Weise verringerte die Neue Heimat in wenigen Jahren beispielsweise die verwendeten Fenstertypen von 200 auf 17. Als Gegenleistung für Vorzugspreise garantierte

¹⁴⁰ vgl.: Herbert Glasauer, Detlef Ipsen, Vera Lasch, Markt und Raum, in: Prigge, S. 142

¹⁴¹ vgl.: Häußermann, Siebel, S. 149

Tab. 7

**Anzahl und Art der im zweiten Förderweg geförderten Wohnungen
von 1970 bis 1994 (in Tsd.)**

Jahr	Gesamtzahl der WE im Sozialen Wohnungsbau abs.	Anzahl der WE im 2. FW		2. Förderungsweg davon			
		abs.	in %	Eigentümer- wohnungen		Miet- u. Genossen- schaftswohnungen	
				abs.	in %	abs.	in %
1970	165	36,0	21,8	22,2	61,7	13,8	38,3
1971	195	35,6	18,3	19,8	55,6	15,8	44,4
1972	182	55,7	30,6	27,2	48,8	28,5	51,2
1973	127	49,7	39,1	22,8	45,9	26,9	54,1
1974	153	54,7	35,8	35,7	65,3	19,0	34,7
1975	154	64,2	41,7	45,3	70,6	18,9	29,4
1976	134	71,0	53,0	53,6	75,5	17,4	24,5
1977	113	55,9	49,5	45,7	81,8	10,2	18,2
1978	135	80,3	59,5	65,4	81,4	14,9	18,6
1979	109	59,7	54,8	52,2	87,4	7,5	12,6
1980	97	51,0	52,6	43,9	86,1	7,1	13,9
1981	93	44,7	48,1	36,2	81,0	8,5	19,0
1982	100	43,4	43,4	29,6	68,2	13,8	31,8
1983	104	55,0	52,9	34,8	63,3	20,2	36,7
1984	80	42,8	53,5	30,2	70,6	12,6	29,4
1985	69	31,1	45,1	26,2	84,2	4,9	15,8
1986	52	22,3	42,9	21,4	96,0	0,9	4,0
1987	41	16,9	41,2	16,4	97,0	0,5	3,0
1988	39	16,0	41,0	15,7	98,1	0,3	1,9
1989	65	15,4	23,7	15,2	98,7	0,2	1,3
1990	91	18,1	19,9	17,5	96,7	0,6	3,3
1991	90 (4)	14,5 (0,02)	15,4	12,7 (0,01)	87,6	1,8 (0,01)	12,4
1992	87 (21)	20,2 (0,9)	19,5	14,2 (0,3)	68,7	6,0 (0,6)	31,3
1993	111 (39)	27,9 (2,3)	20,1	15,7 (0,8)	54,6	12,2 (1,5)	45,4

in Klammern: neue Bundesländer und Berlin-Ost

Quelle: Wohnungsbaurecht, 127 Ergänzungslieferung, August 1995
und eigene Berechnungen

sie auf mehrere Jahre feste Abnahmemengen und ermöglichte den in starkem Maß Konjunkturschwankungen ausgesetzten Bauunternehmen eine gleichmäßige Auslastung ihrer Kapazitäten. Die einflußreiche Rolle der Neuen Heimat im Rationalisierungsprozeß der Bauproduktion wird darin deutlich, daß bei steigenden Firmenzusammenbrüchen im Baugewerbe 1975 von den etwa 20 000 zumeist mittelständischen Unternehmen, die mit der Neuen Heimat zusammenarbeiteten, „kaum mehr als eine Hand voll“ Konkurs angemeldet hatten.¹⁴² Nach-

¹⁴² Der größte Baukonzern der Welt braucht ständig neue Aufträge, Handelsblatt Nr. 89, 19.5.1976, S. 14,

dem Albert Vietor 1963 die Führung des Konzerns übernommen hatte, erweiterte die Neue Heimat ihren Aktionsradius im „freigemeinwirtschaftlichen“¹⁴³ Bausektor - d. h. außerhalb gemeinwirtschaftlicher Bindungen ohne Begrenzung der Gewinnausschüttung und Verpflichtung zur Reinvestition - und gründete 1964 die Neue Heimat Kommunal, eine Gesellschaft zum Bau von öffentlichen und sozialen Einrichtungen. Sie war die Vorläuferin der 1969 gegründeten Neuen Heimat Städtebau, unter deren Dach weitere Unternehmen entstanden, die nahezu das gesamte Spektrum der Bauaufgaben vom Kongreßzentrum bis zum Schwimmbad abdeckten.¹⁴⁴ Mit der Gründung der Neuen Heimat International und der Neuen Heimat Interconsult begann das Unternehmen 1962 seine Aktivitäten auf das europäische Ausland und andere Kontinente auszuweiten. Doch lag das Schwergewicht der unternehmerischen Tätigkeit mit ungefähr 90 Prozent weiterhin in der Bundesrepublik. 1976 gehörten zu der Unternehmensgruppe annähernd 100 Tochter- und Beteiligungsgesellschaften im In- und Ausland. Der Gesamtumsatz der Unternehmensgruppe erhöhte sich gleichmäßig zwischen 1962 und 1969 von knapp einer Milliarde auf zwei Milliarden Mark und bis 1973 mit deutlich höheren Steigerungsraten auf ungefähr 5 Milliarden Mark, wo er bis 1976 stagnierte.¹⁴⁵ Die Faszination an einer nach kapitalistischen Maximen ausgerichteten Unternehmensführung entfesselte eine fast ungehemmte Wachstumsdynamik und machte „aus einem sozial orientierten Reformprojekt ein ganz gewöhnliches Bereicherungsprojekt.“¹⁴⁶ Das wirtschaftliche Wachstum täuschte über Mißwirtschaft, das Versagen der Aufsichtsräte und wohnungswirtschaftliche Fehlinvestitionen hinweg, die der Bankrott der Neuen Heimat im Jahr 1988 offenbarte. Die Verquickungen zwischen Firmen- und Privatgeschäften deckte Der Spiegel 1982 auf.¹⁴⁷ Die Korruption diskreditierte

¹⁴³ Die Wortschöpfung ist dem Handelsblatt entnommen.

¹⁴⁴ Zu der Neuen Heimat Städtebau gehörten 1976 die MEDIPLAN (Krankenhausplanung), BEWOBAU (Betreuungs- und Wohnungsbaugesellschaft), die 'Beratungsgesellschaft für Gewerbebau', GVG (Grundstücks- und Finanzierungsgesellschaft), GVV (Grundvermögens- und Verwaltungsgesellschaft), VHH (Vereinigte Hotel Holding), baudata (Gesellschaft für bau- und wohnungswirtschaftliche Datenverarbeitung), VBV (Versicherungs-Beratungs- und -Vermittlungsgesellschaft).
Quelle : Handelsblatt, ebd.

¹⁴⁵ Handelsblatt, ebd.

¹⁴⁶ Häußermann, Siebel, S. 156

¹⁴⁷ „Da mußten längst die Staatsanwälte hin“, Der Spiegel, Nr.7/1982; Helle Aufregung, Der Spiegel, Nr.9/1982; Neue Heimat., Der Ärger mit dem Baukoloß, Der Spiegel, Nr. 32/1980

nicht nur die gemeinwirtschaftliche Wohnungswirtschaft, sondern traf wegen der traditionellen Bindungen auch die Gewerkschaftsbewegung.

Nachdem der Konzern durch undurchschaubare finanzwirtschaftliche Verflechtungen für einige Zeit zum leistungsfähigsten Großunternehmen im Wohnungs- und Städtebau aufgestiegen war, gelang es ihm, in einer Vielzahl von Großstädten mindestens eine Großsiedlung zu errichten. Der Wohnungsbestand des gemeinnützigen Konzernteils belief sich im Jahr 1976 auf 290 000 Wohnungen, zu denen 37 000 angepachtete Wohnungen hinzukamen, die die Neue Heimat in eigenem Namen vermietete. Außerdem verwaltete sie für Dritte weitere 47 000 Wohnungen. Als besonders wichtigen Vorteil gegenüber anderen Unternehmen konnte das Gewerkschaftsunternehmen, so war 1973 in der 'Zeit' zu lesen, „immer wieder seine guten Beziehungen zur örtlichen Kommunalpolitik, vor allem in den von der SPD regierten Gemeinden, ausnutzen. Bevor private Firmen von lokalen Bebauungsplänen Wind bekommen, sind ihre Kollegen von der Neuen Heimat vielfach schon an der Arbeit.“¹⁴⁸ Die konservativ ausgerichtete 'Deutsche Zeitung' fragte 1974: „Wer kontrolliert die Neue Heimat?“ Sie prangerte den Filz an, in dem die „Verantwortlichen Geschäft und Mandat nur noch mit Mühe zu trennen vermögen.“ Der hemmungslose Expansionsdrang des Unternehmens setzte gigantische Projekte in Gang wie München-Perlach, geplant für 25 000 Einwohner, und die Hamburger Trabantenstadt Allermöhe für 75 000 Menschen. „Die Idee dazu kam nicht aus dem Rathaus ..., sondern aus der Chefetage der 'Neuen Heimat'. ... Je größer Riesen werden“, kommentierte die Deutsche Zeitung, „desto unersättlicher ist ihr Appetit, desto härter ihr Zugriff.“¹⁴⁹ Der Geschäftsführer der Neuen Heimat in München, in dessen Aufgabenbereich das Projekt Neu-Perlach fiel, nahm Abstand von Großprojekten: „Kein zweites Mal würden wir uns auf ein solches Mammutprojekt einlassen.“

Auch in anderen europäischen Staaten entstanden suburbane Großsiedlungen mit hochgeschossigen Gebäudekomplexen aus Betonfertigteilen wie beispielsweise in Frankreich Grand Parc bei Bordeaux und Les 3000, eine der

¹⁴⁸ „König Alberts“ Allmacht, Die Zeit Nr.19, 4.05.1973, S. 33

¹⁴⁹ und folgende Zitate: Deutsche Zeitung, 18. Januar 1974, S. 3

Vorstadtsiedlungen von Paris für die Arbeiter von Citroen.¹⁵⁰ Der Bau der 'Grands ensembles' setzte vor allem mit den Rückkehrern aus den ehemaligen Kolonien ein. Ein bekanntes holländisches Beispiel ist die Siedlung Bijlmer Meer in Amsterdam mit mehreren hundert Meter langen Wohnhäusern und ebenso langen innenliegenden Erschließungskorridoren. In den sozialistischen Staaten wurde das vereinheitlichte Baukastenprinzip zentral etabliert; die Vereinheitlichung der Wohnbebauung korrespondierte mit dem gesellschaftspolitischen Ideal der Schaffung gleicher Lebensumstände.

Einen Überblick über die Großsiedlungen in der Bundesrepublik gibt eine Bestandsaufnahme aus dem Jahr 1986, die von der Bundesforschungsanstalt für Landeskunde und Raumordnung erstellt worden ist.¹⁵¹ Nach der Definition der Studie handelt es sich dabei um eigenständige Siedlungseinheiten aus den 60er und 70er Jahren mit einer Größe von mindestens 500 Wohnungen. 233 Siedlungen sind in der Untersuchung erfaßt.¹⁵² Die Anzahl der Wohnungen in Großsiedlungen aus diesen Jahren wird auf 500 000 bis 600 000 Wohnungen geschätzt. Die Bestandsaufnahme ergibt, daß 89 % der Wohnungen Mietwohnungen sind. Für 87% dieser Wohnungen sind öffentliche Mittel eingesetzt. Für mehr als die Hälfte dieser Wohnungen, 55 %, besitzen die Kommunen Belegungsrechte. Schwerpunktmäßig entstanden die Großsiedlungen in Nordrhein-Westfalen, Baden-Württemberg und in den Stadtstaaten. Ein großer Teil der Wohnungen ist im Eigentum der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen. Der Anteil der Wohnungen in Hochhäusern mit mehr als acht Geschossen beträgt etwa ein Drittel. Der Untersuchung zufolge bestehen 14 der erfaßten Siedlungen aus mehr als 5000 Wohnungen, zwei Drittel umfassen nicht mehr als 2000 Wohnungen. Nach einer Zusammenstellung aus dem Jahr 1988 mit den 25 größten Siedlungen haben 19 eine Größe von mehr als 5000 Wohnungen (vgl. Tab. 8). In vier dieser Siedlungen befinden sich ausschließlich öffentlich

¹⁵⁰ vgl. den Reiseroman Roissy Express, eine Milieustudie der Pariser Vorstädte, von Francois Maspero, Freiburg 1993

¹⁵¹ Bundesforschungsanstalt für Landeskunde und Raumordnung, Der Wohnungsbestand in Großsiedlungen in der Bundesrepublik Deutschland, in: Schriftenreihe des Bundesministers für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau Nr. 01.076, Bonn-Bad Godesberg 1986, S. 5

¹⁵² Die Ergebnisse beruhen auf einer Befragung von 154 Städten und 200 Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaften. Die Verwertungsquote der Erhebung beträgt 65%.

Tab. 8

Die 25 größten Siedlungen in der Bundesrepublik (Stand: 1988)

Stadt	Siedlung	Ende der Bauphase	Zahl der	Sozial-		davon Wohn.	
			Wohnungen	wohnungen	in Häusern ab	6 Geschossen	
			abs.	abs.	in %	abs	in%
1 München	Neu-Perlach	1991	20.100	10.100	50	15.075	75
2 Berlin	Gropiusstadt	1972	18.000	17.100	95	15.300	85
3 Berlin	Märkisches V.	1974	17.000	16.150	95	15300	90
4 Nürnberg	Langwasser	1995	13.000	9.100	70	11.050	85
5 Berlin	Falkenhag. Feld	1973	11.000	11.000	100	2.200	20
6 Braunschweig	Weststadt	1991	10.900	5.995	55	2.725	25
7 Bremen	Neue Vahr	1962	10.000	10.000	100	1.000	10
8 München	Fürstenried	1968	8.200	4.920	60	3.280	40
9 Köln	Chorweiler	1987	8.100	7.290	90	3.645	45
10 München	HasenbergI	1968	7.900	7.505	95	1975	25
11 Kiel	Mettenhof	1984	7.400	7.030	95	2.590	35
12 Hamburg	Mümmelmannsb.	1980	7.200	5.760	80	2.880	40
13 Frankfurt	Nordwest-Stadt	1969	7.100	6.390	90	1.420	20
14 Bielefeld	Sennestadt	1975	7.000	4.550	65	700	10
15 Hamburg	Steilshoop	1980	6.800	5.440	80	4.760	70
16 Laatzen (Han.)	Laatzen-Mitte	1991	6.700	670	10	4.355	65
17 Mannheim	Vogelstang	1972	5.700	4.560	80	1.710	30
18 Bremen	Huchting	1963	5.300	5.300	100	50	0
19 Dortmund	Neu-Scharnhorst	1972	5.100	3.315	65	51	1
20 Hamburg	Osdorfer Born	1970	4.900	4.165	85	1.225	25
21 Köln	Seeberg	1974	4.900	4.655	95	3.430	70
22 Hannover	Roderbruch	1991	4.600	1.380	30	2.300	50
23 Wolfsburg	Detmerode	1970	4.500	2.925	65	1.125	25
24 Braunschweig	Heidberg	1973	4.300	2.580	60	1.075	25
25 Bremerhaven	Leherheide	1975	4.200	4.200	100	1470	35
insgesamt			210.000	162.030	77	100.641	48

Quelle: Olaf Gibbins, Großsiedlungen, Bestandspflege und Weiterentwicklung, München 1988, S. 11

geförderte Wohnungen und sieben bestehen zu 90 oder 95 % aus Sozialwohnungen.¹⁵³

Bereits während ihrer Entstehung und vor allem nach den ersten Wohnerfahrungen wurden die Großsiedlungen in der Öffentlichkeit und vereinzelt auch in der Fachwelt scharf kritisiert.¹⁵⁴ Die Bewohner bemängelten die Unüberschaubarkeit

¹⁵³ Olaf Gibbins, Großsiedlungen, Bestandspflege und Weiterentwicklung, München 1988, S. 11

¹⁵⁴ vgl.: Ulfert Herlyn, Wohnen im Hochhaus, Stuttgart, Bern 1970, T. Niggel und andere, Zum Wohnsystem, München/Amsterdam 1971

der Gebäudekomplexe und Nachbarschaften, die unzureichende Ausstattung mit Läden und kulturellen Einrichtungen, die schlechte Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und die Betonarchitektur. Die Realität der Siedlungen, für die sich die Charakterisierung „Schlafstädte“ verbreitete, stand in Kontrast zu der von Architekten, Politikern und Bauträgern propagierten Urbanität. Der Architekturkritiker Peter Bode kommt in einem Beitrag über Architektur in Berlin zu der Auffassung, daß den Arbeiterbezirken mit den Mietskasernen „trotz aller Erbärmlichkeit nicht so viel Kasernenmäßiges anhaftet“ wie dem Märkischen Viertel oder der Gropius-Stadt. „Wie sonst wäre es zu erklären, daß viele der Leute, die aus dem Wedding in das Märkische Viertel ‘umgesetzt’ wurden, todunglücklich waren und sich gefangen fühlten in einer monumentalen Willkür-Architektur, die mit diktatorischer Gebärde Menschenmassen in exzentrische Gebirge aus Beton und Farben gepreßt hat.“¹⁵⁵ In der fachlichen Diskussion wurde die Forderung nach interdisziplinärer Planung von Stadtplanern, Architekten und Sozialwissenschaftlern erhoben. Beim Projekt Emmertsgrund bei Heidelberg schaltete die Neue Heimat 1976 den prominenten Sozialpsychologen Alexander Mitscherlich ein, der das Schlagwort von der „Unwirtlichkeit der Städte“ geprägt hatte. Die Schrift 'Vorwärts' meldete damals: „Interdisziplinäre Zusammenarbeit in optimaler Weise verwirklicht.“ Tatsächlich, so kommentiert Der Spiegel 1977, hatte Mitscherlich keine Chancen auf die Planungskonzeption einzuwirken. Er forderte Straßen als Alleen, mit Baumreihen vor den Häusern, statt dessen wurde der Straßenraum aufgelöst. Er verlangte für jede Wohnung Plätze ohne Funktionen wie größere Flure, doch gebaut wurde nach Plänen, die überhaupt keine Flure vorsahen¹⁵⁶. Wenn Architekten mit den Planungsprogrammen ihrer Auftraggeber nicht einverstanden waren, riskierten sie, ihren Auftrag zu verlieren, und gewöhnlich stellten sie ihre Bedenken zurück. Im selben Artikel berichtet Der Spiegel von den Erfahrungen des Architekten Oswald Mathias Ungers beim Bau des Märkischen Viertels in Berlin. Für den von ihm bearbeiteten Bauabschnitt waren 350 Wohnungen vorgesehen. Während des Planungsprozesses verlangte die Baugesellschaft eine höhere Ausnutzung, „und was bei vergleichsweise niedrigen Geschößzahlen mit drei und maximal sechs Geschossen begonnen

¹⁵⁵ Peter Bode, Wer baut sozial - wer sozialistisch? In: Deutsche Zeitung, Nr. 28, 13. Juli 1973, S.11

¹⁵⁶ Architekten: Kistenmacher im Büßerhemd, in: Der Spiegel, Nr. 39/1977, S. 218

hatte, endete bei zwölf und sechzehn Geschossen. Statt 350 Wohnungen standen schließlich 1200 zuhauf,“ berichtete der Architekt.¹⁵⁷ Das Märkische Viertel war kein Einzelfall. Allein wirtschaftliche Gesichtspunkte führten 1969 zu einer Verdichtung der Hamburger Siedlung Steilshoop von 18 000 auf 24 000 Einwohner.¹⁵⁸ Die Planungen berücksichtigten nicht, daß bei der massiven Stapelung der Wohnungen gegenseitige Regulierungen der Bewohner untereinander kaum zustandekommen können. Eine Kompensierung mangelnder Selbstregulierungen durch erhöhten Service war nicht vorgesehen. Die Pflege und Wartung der Gemeinschaftsanlagen wie Treppenhäuser, Aufzüge, Müllschlucker, Abfallcontainer und Außenanlagen blieb meist überforderten und wenig engagierten Hausmeistern und letztlich den Bewohnern überlassen, wie es in einem viergeschossigen Mietshaus üblich ist.

Positive Ergebnisse über das Leben in Großsiedlungen veröffentlichte die GEWOS, Gesellschaft für Wohnung- und Siedlungswesen e.V., Ende der siebziger Jahre. Die Verfasser stellen eine im ganzen hohe Wohnzufriedenheit fest.¹⁵⁹ Das positive Untersuchungsergebnis verwundert nicht, da der Geschäftsführer der Neuen Heimat dem Kuratorium der GEWOS als Präsident vorstand. Tatsächlich schwelten die Konflikte in vielen Großsiedlungen wegen mangelnder Instandhaltung, zunehmender Bauschäden und Nachbarschaftsstreitigkeiten unvermindert weiter. Zu den nachteiligen Wohnbedingungen durch die hohe Anzahl von Wohnungen in einem Haus kamen die programmierten Mietpreissteigerungen hinzu, die immer mehr Mieter, die es sich leisten konnten, zum Auszug veranlaßten.

Seit 1973 kündigten sich im Sozialen Wohnungsbau „Mietverwerfungen“ an, als die Sozialmieten stärker als die Preise freifinanzierter Wohnungen zu steigen begannen. 1975 betrug die Teuerungsrate ungefähr 10%, während sie im freifinanzierten Wohnungsbau bei der Hälfte lag. Nach einer Untersuchung des Deutschen Instituts für Wirtschaft waren die Degressionsstufen bei Wohnungen,

¹⁵⁷ ebd.

¹⁵⁸ Hans-Jürgen Köhler, Die soziale Situation in Steilshoop, in: SRL-Information 20, Nachbesserung von Großsiedlungen der 60er und 70er Jahre, Bochum 1986, S. 56

¹⁵⁹ GEWOS, Neue Wohnanlagen im Urteil der Bewohner, Hamburg 1978

die bis 1969 fertiggestellt waren, teilweise so gewählt, daß die Mietdifferenz zu vergleichbaren freifinanzierten Wohnungen bis 1975 auf 0,20 DM/m² zusammengeschmolzen war.¹⁶⁰ Die Mieten in Sozialwohnungen jüngeren Baualters, so meldete Der Spiegel 1976, lagen kaum noch niedriger als in freifinanzierten Wohnungen.¹⁶¹ Die Kostenmiete entwickelt sich infolge der Erhöhung der Hypothekenzinsen und steigender Instandhaltungs-, Betriebs- und Verwaltungskosten von einem Preisbegrenzungsmechanismus zu einem Höchstpreissystem. 1986 boten Wohnungen in nur etwa jeder vierten Großsiedlung Preisvorteile gegenüber freifinanzierten Wohnungen.¹⁶²

Die Haushaltseinkommen hielten mit den programmierten Mietpreissteigerungen nicht Schritt. Zum Ausgleich der für viele Haushalte nicht tragbaren Belastungen sprang das gesetzliche Regelwerk für Wohngeldzahlungen ein. Die Einführung des Wohngeldes geht zurück auf die Liberalisierung des Wohnungsmarktes durch das 1960 erlassene 'Gesetz über den Abbau der Wohnungszwangsbewirtschaftung und über ein soziales Miet- und Wohnrecht'. Danach wurden die Mietenbegrenzung und Wohnraumbewirtschaftung in den bewirtschafteten Gebieten, den sogenannten 'schwarze Kreisen', in denen das Wohnungsdefizit weniger als 3% betrug, aufgehoben und zu 'weißen Kreisen' erklärt. Als Regulativ trat an Stelle der Mietobergrenzen das Wohngeld, um die nach der Mietpreisfreigabe im Althausbestand erwarteten „sozialen Härten“ aufzufangen. Diese sogenannte „Subjektförderung“ dient im Unterschied zur „Objektförderung“ nicht der mengenmäßigen Vermehrung des Wohnungsangebots, sondern unterstützt die Zahlungsfähigkeit der Mieter und macht sie „marktfähig“. Die Ausgaben für Wohngeld stiegen zwischen 1970 und 1985 von 0,6 auf 2,7 Milliarden Mark und erreichte nach der deutschen Vereinigung 1990 einen Wert von 3,9 Milliarden Mark.¹⁶³ Mit den Mietpreissprüngen im Sozialen Wohnungsbau blieben die Wohngeldzahlungen nicht auf den Althausbestand beschränkt, sondern flossen auch in den Neubau und zunehmend in den Sozialen Mietwohnungssektor mit

¹⁶⁰ DIW-Wochenbericht 1976, zit. nach: Ruth Becker, S.120

¹⁶¹ Karl, da ist eine Bombe, Spiegel, Nr. 38/1976, S. 49

¹⁶² Bundesforschungsanstalt für Landeskunde und Raumordnung, S. 5 f

¹⁶³ Institut der deutschen Wirtschaft, Zahlen zur wirtschaftlichen Entwicklung der Bundesrepublik Deutschland 1997, Tabelle 86, zit. nach: Neumann, Schaper, S. 153

degressiv gestalteter Förderung. 40% aller Wohngeldempfänger wohnten 1986 in öffentlich geförderten Mietwohnungen.¹⁶⁴

Das Finanzierungssystem im Sozialen Wohnungsbau führte zu der paradoxen Situation, daß die Mieten der Neubauwohnungen für viele Haushalte nur noch mit Wohngeldzuschüssen tragbar waren, während in den älteren preiswerten Beständen Mieter lebten, die aus der Förderungsberechtigung herausgewachsen waren und zu den „Fehlbelegern“ zählten. Die Kommunen machten von der Möglichkeit, von den Haushalten, deren Einkommensverhältnisse sich nach dem Bezug einer Sozialwohnung verbessert hatten, eine „Fehlbelegungsabgabe“ zu erheben, nur wenig Gebrauch, so daß in den älteren Wohngebieten eine heterogene Zusammensetzung der Bewohner erhalten blieb oder sich entwickeln konnte. Dazu gehörten auch kommunale Mandatsträger. Nach einer Studie des Rings Deutscher Makler aus dem Jahr 1972 handelte es sich dabei in Frankfurt beispielsweise insgesamt um mehr als ein Drittel der Stadtverordneten, die in einer öffentlich geförderten Wohnung lebten. „Wohl niemand wird annehmen“, so wird der Bezirksverband der Makler in der 'Zeit' zitiert, „daß alle diese Kandidaten sozial bedürftig sind und in den sozialen Wohnungsbau gehören“ zumal „das Vergnügen an einer staatlich subventionierten Heimstätte nur 17,7 Prozent der 'gewöhnlichen' Bundesbürger zuteil wird.“¹⁶⁵ Bedeutsamer als die offenkundig ungerechtfertigte Inanspruchnahme der Sozialwohnungen ist für die Quartiere, daß die Präsenz der Mandatsträger mit ihrem Wohnsitz in den Siedlungen des Sozialen Wohnungsbaus eine soziale Deklassierung von diesen Siedlungen fernhielt.

Mehrere Prozesse griffen ineinander, die zu einer tendenziellen Entmischung der heterogenen Mieterstruktur in vielen Neubausiedlungen führten. Die Weichen für einen Wegzug mittlerer und höherer Einkommensgruppen waren mit der degressiven Förderung und den programmierten Mietpreissteigerungen gestellt. Finanziell besser gestellte Mieter, die keinen Anspruch auf Wohngeld hatten,

¹⁶⁴ Becker, Ruth, Subventionen für den Wohnungsbau, Formen, Prinzipien, Begünstigte und Benachteiligte, in: Prigge, Walter, Kaib, Wilfried (Hrsg.), Sozialer Wohnungsbau im internationalen Vergleich, Frankfurt am Main 1988, S. 114

¹⁶⁵ Die Zeit, Nr. 44 vom 3. 11.1972, Sozialwohnungen, Die Prominenz wohnt billig.

fanden in anderen Stadtgebieten preiswerteren Wohnraum und konnten in weniger spannungsreichen Nachbarschaften ungestört wohnen. Die Chancen verringerten sich somit, daß sich jene Bewohner in den Neubausiedlungen dauerhaft einrichteten, für die sich Möglichkeiten eröffnen konnten, in einflußreichere Positionen hineinzuwachsen. Damit verloren die Siedlungen auch ein Potential an Panzerung gegen negative Etikettierungen von außen.

„Die Mieterflucht aus den Trabantenstädten“, so berichtet die Frankfurter Rundschau 1986, „ist zu einer Massenerscheinung geworden.“¹⁶⁵ Der Artikel stützt sich auf die BfLR-Studie, die zu dem Ergebnis kommt, daß Leerstände größeren Ausmaßes punktuell auftreten und sich sowohl in kleineren als auch in größeren Siedlungen befinden. Die höchste Leerstandsquote der erfaßten Wohngebiete trat in der Siedlung Duisburg-Hagenshof mit 35,5 % auf. Nach den Erhebungen der Studie nahm die Quote der mehr als drei Monate leerstehenden Wohnungen von 1983 bis 1984 von 2,2% auf 3,2 % zu.¹⁶⁶ Im Großsiedlungsbericht der Bundesregierung heißt es dazu: „Allerdings waren die Vermietungs-schwierigkeiten nicht so gravierend wie in der Öffentlichkeit oft dargestellt. In den von der BfLR-Studie erfaßten Großwohnanlagen waren nur in der Hälfte der Siedlungen Leerstände aufgetreten. Leerstandsquoten von mehr als 10 v.H. und mehr traten nur in spektakulären Einzelfällen auf.“¹⁶⁷ Gemessen an dieser Kommentierung stellen sich viele Presseartikel zu dem Thema als Dramatisierungen dar, umgekehrt erscheint die Bewertung im Großsiedlungsbericht als Verharmlosung der Entwicklung.

Der Wegzug von einkommensstärkeren Mietern und das Nachrücken von Mietern, die auf Transfereinkommen angewiesen sind, vollzog sich im Zusammenhang mit einer zunehmenden Fluktuation in den Großsiedlungen und knapper werdenden Sozialwohnungsbeständen in einem insgesamt ausgeglichenen Wohnungsmarkt.

¹⁶⁵ Frankfurter Rundschau, 15.02.1986, Nr. 39, Mieterflucht aus Hochhäusern: Mancher Betonburg droht die Abrißbirne

¹⁶⁶ Bundesanstalt für Landeskunde und Raumordnung, S. 24

¹⁶⁷ Deutscher Bundestag, Drucksache 11/2568 vom 23.06.1988, Neubausiedlungen der 60er und 70er Jahre, Probleme und Lösungswege, Städtebaulicher Bericht der Bundesregierung, S. 62

Ende der 70er Jahre begann eine Phase, in der sich die Anzahl der privaten Haushalte mit dem vorhandenen Wohnungsbestand rechnerisch deckte. 1974 standen 23,3 Mio. Wohnungen 23,6 Mio. Haushalten gegenüber, 1982 waren es 26,3 Mio. Wohnungen gegenüber 25,3 Mio. Haushalten. Unter der Annahme eines homogenen Wohnungsmarktes bietet sich das Bild eines insgesamt ausgeglichenen Marktes und einer gesicherten Wohnungsversorgung. Es stützte die Bestrebungen, die öffentliche Förderung zu vermindern. 1986 erklärte der Bundesbauminister das Ende der staatlichen Subventionierung von Mietwohnungen. Die Anzahl der geförderten Wohnungen ging von ungefähr 100 000 Anfang der 80er Jahre auf 36 000 Wohnungen im Jahr 1988 zurück. Die statistische Homogenität entsprach jedoch nicht der tatsächlichen Lage auf dem Wohnungsmarkt. Bei einem insgesamt ausgeglichenen Markt bildeten sich in einigen Segmenten und Regionen Angebotsüberhänge und in anderen Defizite heraus, die durch die Leerstände nur statistisch ausgeglichen werden. Eine disparitäre Entwicklung zeichnete sich vor allem in den städtischen Agglomerationsräumen ab. Der Begriff der „neuen Wohnungsnot“ verbreitete sich.

Für Haushalte, die auf Sozialwohnungen angewiesen waren, verschlechterte sich das Wohnungsangebot, weil die Sozialwohnungsbestände „abschmolzen“. Für einen Großteil der in den 50er Jahren errichteten Wohnungen liefen mit der Rückzahlung der öffentlichen Darlehen die Bindungen planmäßig aus. Hinzu kam, daß ab 1980 den Wohnungsbaugesellschaften ermöglicht wurde, Darlehen vorzeitig zurückzuzahlen, um Wohnungen aus den Bindungen lösen und in Eigentumswohnungen umwandeln zu können. Bis 1988 verringerte sich der Sozialwohnungsbestand infolge regulärer Fristabläufe und vorzeitiger Rückzahlungen um ungefähr 1,5 Millionen Wohnungen.¹⁶⁸

Im selben Jahr schaffte die Bundesregierung im Rahmen einer Steuerreform die steuerliche Privilegierung der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft und den Status der Gemeinnützigkeit ab, der im Gemeinnützigkeitsgesetz aus dem Jahr 1940 verankert war. Einige Experten erblickten darin das Ende des Sozialen Wohnungsbaus. Die gemeinnützigen Unternehmen reagierten gelassen oder

¹⁶⁸ Becker, S. 100

unterstützten sogar die Aufhebung des Gesetzes, weil sie ihre geschäftlichen Aktivitäten auf den Eigentumssektor ausdehnen konnten. Für die Mieter der gemeinnützigen Unternehmen trat keine neue Situation ein. Mit dem Vergleichsmietengesetz aus dem Jahr 1971 hatte sich der Kündigungsschutz der Mieter erweitert. Zudem hatte das Bundesverfassungsgericht das Wohnrecht der Mieter den Interessen der Vermieter gleichberechtigt gegenübergestellt und die Kündigungsmöglichkeiten grundlegend eingeschränkt.

Der Großsiedlungsbericht der Bundesregierung rechnet bis 1995 mit einer Halbierung des Bestands an Sozialwohnungen. Die langfristig in der Sozialbindung verbleibenden Wohnungsbestände sind die Großsiedlungen. „Die sozialpolitische Bedeutung dieser Wohnungsbestände wird daher angesichts der sich stark verringernden Verfügungsreserve von Sozialwohnungen zunehmen.“¹⁶⁹ Etwas deutlicher führte die BfLR-Studie aus: „Wo einkommensstärkere Gruppen aufgrund nicht mehr konkurrenzfähiger Mieten fortziehen, frei werdende Wohnungen von ihnen nicht mehr nachgefragt werden und über die Belegungsrechte der Wohnungsämter vorwiegend einkommensschwächere Gruppen in diese Wohnungen eingewiesen werden, tritt als Folge eine Änderung der Sozialstruktur ein.“¹⁷⁰ Über 40% der Wohnungen in Großsiedlungen mit mehr als 500 Wohnungen waren 1988 an kommunale Belegungsrechte gebunden.¹⁷¹ Auf diese Wohnungen waren zunehmend Wohnungssuchende ohne Erwerbseinkommen und „Wohnungsnotfälle“ angewiesen.¹⁷²

Die Einquartierung von Wohnungsnotfällen ergab sich insbesondere aus den Bestrebungen der Kommunen die Obdachlosenunterkünfte aufzulösen. Die Unterbringung von Menschen aus den Unterkunftsgebieten in Sozialwohnungen erwies sich häufig als Problemverlagerung und nicht als Lösung zur Integration der Bewohner in das gesellschaftliche Leben. Bei einer Massierung der Wohnungsnotfälle beschleunigte sie die soziale Segregation in diesen

¹⁶⁹ Städtebaulicher Bericht der Bundesregierung, S. 69

¹⁷⁰ Bundesanstalt für Landeskunde und Raumordnung, S. 29

¹⁷¹ ebd., S. 5

¹⁷² vgl.: Ulfert Herlyn, Hans-Jürgen Naroska, Wulf Tessin, Sozialwissenschaftliche Expertise Hannover Vahrenheide-Südost, Hannover 1986

Quartieren. Zur Linderung der Probleme, die durch Erwerbslosigkeit und andere schwierige Lebenslagen entstehen, wurde die Forderung nach mehr Sozialarbeitern erhoben. Kritiker erblickten darin eine verordnete Betreuung mit verstecktem Therapiezwang, die einer Stigmatisierung nicht entgegenwirkt, sondern eher fördert.

Seit den siebziger Jahren nahm die Arbeitslosigkeit in der Bundesrepublik in Schüben zu. Die Zahl der registrierten Menschen ohne Arbeit stieg im Gefolge der ersten Ölkrise 1973/74 schlagartig von 270 000 auf über eine Million an. Trotz konjunkturell günstiger Daten in der zweiten Hälfte der siebziger Jahre blieb ein hoher Arbeitslosensockel von über 800 000 Menschen bestehen. Er erhöhte sich während der zweiten Ölkrise 1979/80 bis zum Jahr 1983 auf über 2,2 Millionen. Nach einer kontinuierlichen Abnahme zwischen 1988 und 1991 auf 1,6 Millionen nahm die Zahl der Arbeitslosen in den 90er Jahren wieder rapide auf über 4 Millionen zu.¹⁷³ Wenn man bedenkt, daß die Berufstätigkeit nicht nur der materiellen Absicherung dient, sondern ein entscheidender Aspekt des sozialen Anerkennung ist, wird deutlich, daß das geringe Sozialprestige vieler Großsiedlungen mit der Arbeitslosigkeit in direktem Zusammenhang steht.

Parallel zu der zunehmenden Arbeitslosigkeit seit den 80er Jahren setzte eine steigende Zuwanderung aus dem Ausland ein. Zwischen 1985 und 1990 kamen über 1,1 Millionen Aussiedler und über 1,3 Millionen Ausländer nach Westdeutschland. Nach der Vereinigung bis 1994 waren es knapp 900 000 Aussiedler und über 1,4 Millionen Ausländer.¹⁷⁴ Der starke Zustrom der Menschen, führte zu einer Wiederaufnahme der öffentlichen Förderung (vgl. Tab. 7). Ein großer Teil der auf Unterstützung angewiesenen Zuwanderer erhielt in den belegungsgebundenen Wohnungen Unterkünfte, die vor allem in einigen Großsiedlungen leerstanden. Spannungen zwischen Bewohnern aus verschiedenen Herkunftsländern sowie Einheimischen und Ausländern verschärften die in einigen Siedlungen ohnehin vorhandenen sozialen Segregationsprozesse.

Mit dem Anstieg der Haushalte, die auf Transfereinkommen angewiesen sind,

¹⁷³ Neumann, Schaper, S. 113

¹⁷⁴ ebd., S. 124

gelangten die Siedlungen immer mehr in die Einflußsphäre der Arbeits- und Sozialverwaltung. Die Systeme für die gesellschaftliche Grundsicherung greifen da ein, wo sich im marktwirtschaftlichen System zwangsläufig Schwachstellen herausbilden und Disproportionalitäten vertiefen, neben dem Wohnungsmarkt insbesondere in den Bereichen Jugend, Familie, Alter und Arbeitsmarkt.

Die Sozialhilfe fängt diejenigen auf, die sich nicht „aus eigener Kraft“ selbst helfen können und räumt ihnen einen Rechtsanspruch auf Hilfe ein, ohne nach den Ursachen der Notlage zu fragen. Sie trägt der Tatsache Rechnung, daß soziale Abstiegsprozesse oft durch unverschuldete Arbeitslosigkeit infolge des raschen Wirtschaftswandels ausgelöst werden oder durch persönliche Lebensumstände, die es erschweren, den Ansprüchen des Arbeitsmarktes gerecht zu werden, und in die Verarmung führen. Arbeitslos gewordene Arbeitnehmer erhalten zunächst Arbeitslosengeld in Höhe von etwa zwei Dritteln ihres Nettoeinkommens für eine nach Lebensalter und Anwartschaft gestaffelte Dauer. Danach übernimmt die Arbeitslosenhilfe mit geringerer Mindestanwartschaft und niedrigerem Leistungsanspruch die Lohnersatzfunktion. Anders als beim Arbeitslosengeld wird die Bedürftigkeit geprüft, bei der die Einkommen der im gleichen Haushalt lebenden Angehörigen ab einer bestimmten Höhe angerechnet werden. Die Sozialhilfe greift da ein, wo die Voraussetzungen für Leistungen aus den Sozialversicherungen nicht vorliegen. Sie gliedert sich in zwei Leistungskomplexe: die Hilfe zum Lebensunterhalt und die Hilfe in besonderen Lebenslagen. Die Hilfe zum Lebensunterhalt soll Ernährung, Unterkunft, Kleidung, Körperpflege, Hausrat, Heizung und persönliche Bedürfnisse des täglichen Lebens sicherstellen. Der zweite Leistungskomplex kommt vor allem für behinderte Menschen innerhalb und außerhalb von stationären Einrichtungen in Betracht. Dazu zählen Hilfen zum Aufbau oder Sicherung der Lebensgrundlagen, Krankenhilfe, Blindenhilfe, Hilfe zur Pflege und Hilfe zur Überwindung besonderer Schwierigkeiten.

Seit dem Beginn der Bundesrepublik wurde nahezu in jedem Jahr mindestens ein Gesetz erlassen, das dem System der sozialen Sicherung zugerechnet wird wie etwa die Ausbildungsförderung (1971), die Künstlersozialversicherung (1981) und die soziale Pflegeversicherung (1994).¹⁷⁵ Die wesentlichen Teile des Sozial-

¹⁷⁵ ebd., S. 45f

leistungsrechts werden seit 1976 nach und nach im Sozialgesetzbuch zusammengefaßt. Einig dieser Gesetze aus der jüngeren Vergangenheit dienen dazu, einige Leistungsansprüche einzuschränken, beispielsweise die Kostendämpfung im Gesundheitswesen (1977) und die Kürzung der Lohnfortzahlung (1996). Obwohl die Dichte des sozialen Netzes, mit dem die Armut bekämpft, aber auch der Mittelstand gestärkt und wirtschaftliches Wachstum gestützt wird, ständig zugenommen hat, vergrößert sich zugleich der Abstand zwischen niedrigen und hohen Einkommen weiter.

Für die Sozialhilfe haben die Kommunen einen „Sicherstellungs- und Koordinierungsauftrag“. Zu den gesetzlich vorgeschriebenen Angeboten der Kinder-, Jugend- und Familienhilfe, Gesundheitshilfe, Altenhilfe und Pflegehilfe kommen weitere Aufgaben, die häufig in einem zirkulären Prozeß miteinander verbunden sind, wie Asyl-, Flüchtlings- und Spätaussiedlerbetreuung, Suchthilfe, Kriminalitätsprävention, Verhinderung von Verslumung, Ghettobildung und Obdachlosigkeit. Einen Teil der sozialen Dienste erbringen die Kommunen in eigener Regie und delegieren einen größeren Teil an die Wohlfahrtsverbände, die von der öffentlichen Finanzierung abhängig sind. Die Verbände der Freien Wohlfahrtspflege wie das Diakonische Werk, die Arbeiterwohlfahrt, Caritas, Rotes Kreuz und Paritätischer Wohlfahrtsverband zählen nach einer Expansion ohnegleichen zu den größten Arbeitgebern in der Bundesrepublik. Sie unterhalten Pflegeheime, Sozialstationen, Beratungsstellen, Kindergärten und Altagsstätten. Die Zahl der in sozialen Dienstleistungen Beschäftigten stieg von ca. 380 000 im Jahr 1970 auf über 750 000 im Jahr 1990.¹⁷⁶ Das ehrenamtliche Engagement wurde im Zuge der Professionalisierung der Dienste immer weiter zurückgedrängt. Die Ausgaben für die Sozialhilfe erhöhten sich zwischen 1970 und 1985 mit zunehmender Tendenz von 3,5 auf 23 Milliarden Mark. Für mehr als 5 Millionen Hilfeempfänger müssen Anträge bearbeitet, Bedürftigkeitsprüfungen vorgenommen und die Dienst-, Sach- und Geldleistungen auf den Einzelfall abgestimmt werden.¹⁷⁷

¹⁷⁶ ebd., S. 273

¹⁷⁷ ebd., S. 245

Durch die Kumulierung von Mietern mit Transfereinkommen in den Großsiedlungen und die Vielzahl von Sozialbehörden und Institutionen, die die Mieter versorgen, nahm das Wohnen in diesen Wohnquartieren immer mehr die Züge eines sozialverwalteten Wohnens an. Damit entstanden für die Siedlungen neue Abhängigkeiten von der weit verzweigten Sozialbürokratie. Nach Auffassung von H. J. Kujath verliert „der von den gemeinnützigen Trägern umgesetzte egalitäre Ansatz sozialer Wohnungspolitik unter Bedingungen sich vertiefender sozialer Gegensätze, steigender Arbeitslosigkeit und neuartiger sozialer Nöte seine Integrationskraft“¹⁷⁸ H. Häußermann sieht einen Wandel des sozialen Mietwohnungsbaus „von der Strategie der Massenversorgung zum Versorgungsinstrument sozialer Randgruppen.“¹⁷⁹ R. Ulbrich spricht von einer „Sonderförderung mit Spezialaufgaben.“¹⁸⁰

11. Schlußbemerkung

Blickt man auf die Entwicklung der städtischen Wohnverhältnisse im Zeitraum von zwei Jahrhunderten zurück, so zeichnet sich ein Strom von diskontinuierlichen Prozessen ab, der in die Richtung weist, extreme Armut zu überwinden und Lebensrisiken zu mindern. Die Durchsetzung von besseren Wohnstandards und die Ausweitung von Systemen sozialer Sicherung ist mit den Chancen aufsteigender Gruppierungen verknüpft, die ihre gesellschaftliche Position ausbauen und in zahlenmäßig wachsenden Bevölkerungsgruppen absichern. Im weitgespannten Kontext der Staatenbildung und Industrialisierung werden menschliche Vitalfunktionen verhäuslicht und die Wohnverhältnisse standardisiert. Soziale Spannungen werden gedämpft, aber nicht gänzlich beseitigt, und neue Spannungen zwischen Gruppierungen mit unterschiedlichem Status bauen sich auf.

¹⁷⁸ Kujath, S. 133

¹⁷⁹ Hartmut Häußermann, Ausblicke auf die Zweidrittelgesellschaft, in: Prigge, 1988, S. 286

¹⁸⁰ Rudi Ulbrich, S. 83

Der Zeitraum der nachfolgenden empirischen Untersuchung fällt in eine Phase, in der die größte Wohnungsnot nach dem Zweiten Weltkrieg überwunden und die deutsche Vereinigung noch nicht vollzogen ist. Die sozioökonomische Entwicklung in diesem Zeitraum der 70er und 80er Jahre ist gekennzeichnet durch ein vermindertes Wirtschaftswachstum, steigende Arbeitslosigkeit und zunehmenden Migrationsdruck. Die Zuwanderung von außen durch Arbeitsmigranten und Spätaussiedler erhöht die Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt ebenso wie wachsende Wohnraumsprüche, verlängertes Lebensalter, steigende Scheidungsraten und zunehmende Individualisierung. Ein wesentlicher Bestandteil der Bewegungen auf den örtlichen Wohnungsmärkten ist die anhaltende Stadt-Umland-Wanderung. Der Trend zum Eigenheim im Grünen entspannt den städtischen Wohnungsmarkt, aber durch Gebäudeabriß, Stadtsanierung, Zusammenlegung von Wohnungen und Umwandlung in gewerblich genutzte Räume entsteht neuer Bedarf an Wohnraum, der durch den Bau von Trabanten-siedlungen aufgefangen wird. Gleichzeitig verfolgen die Kommunen das Ziel, Obdachlosenunterkünfte aufzulösen und die Bewohner in Mietwohnungen unterzubringen. Parallel stellen sich in einigen Großsiedlungen bald nach dem Erstbezug gespannte Wohnverhältnisse ein, die in soziale Segregationsprozesse münden. Verschärft wird diese Tendenz in den 80er Jahren durch die Verringerung des belegungsgebundenen Wohnungsbestands infolge des planmäßigen Auslaufens von Bindungen und vorzeitiger Rückzahlungen von Darlehen bei stark zurückgehender Neubautätigkeit.

Die skizzierten Entwicklungen in den 70er und 80er Jahren werden in den nachfolgenden Kapiteln im Detail auf der örtlichen Ebene untersucht. Der in einigen Grundzügen dargestellte historische Kontext läßt die Besonderheiten des untersuchten Fallbeispiels deutlicher hervortreten und ermöglicht eine klarere Unterscheidung von den verallgemeinerungsfähigen Regelmäßigkeiten.

III Das Machtgefälle auf dem örtlichen Wohnungsmarkt

1. Stellung der Wohnungsunternehmen im örtlichen Kontext

1.1 Die oligarchische Struktur des Wohnungsmarktes

Die Wohnanlage, um die es sich in dieser Untersuchung handelt, gehört der städtischen Wohnungsbaugesellschaft. Sie ist das zweitgrößte Wohnungsunternehmen in der mittelgroßen Industriestadt mit etwas über 100 000 Einwohnern. Die weitaus größere Wohnungsgesellschaft befindet sich im Eigentum des ortsansässigen Konzerns. Beide Gesellschaften, die im folgenden „Stadtwohnbau“ und „Konzernwohnbau“ genannt werden, sind im Untersuchungszeitraum gemeinnützige Unternehmen. Auf sie entfallen zusammen annähernd zwei Drittel aller Mietwohnungen.¹ Diese Besonderheit des Wohnungsmarktes fällt deswegen ins Gewicht, weil der Bestand an Mietwohnungen im Stadtgebiet überdurchschnittlich hoch ist. 80% aller Haushalte sind Mieter, 1% Untermieter und nur 19% Eigentümer ihrer Wohnung oder ihres Hauses.

Die Stadtwohnbau ist im Jahr 1925 gegründet worden und das ältere der beiden Unternehmen. Während der nationalsozialistischen Herrschaft war es der Stadtwohnbau verwehrt, an der für die Stadt bedeutsamen Siedlungsentwicklung teilzuhaben, die durch die Ansiedlung eines Rüstungsbetriebs ausgelöst wurde. Die Errichtung der Belegschaftswohnungen übernahm die für diesen Zweck gegründete konzerneigene Baugesellschaft. Sie hatte praktisch eine Monopolstellung inne. Nach dem Krieg wurde der Rüstungskonzern als bundeseigenes Industrieunternehmen weitergeführt, und die Wohnungsbaugesellschaft hatte als konzerneigenes Unternehmen weiterhin Bestand. Der Industriekonzern übertrug seinem Wohnungsunternehmen umfangreiche Vorratsflächen, die nicht für Betriebserweiterungen vorgesehen waren, und gab ihm damit die Möglichkeit, einen maßgeblichen Einfluß auf die Siedlungsentwicklung auszuüben; denn die Konzernwohnbau war nahezu alleiniger Eigentümer der größeren baureifen Flächen und des Bauerwartungslandes.

¹ Wohnungsmarkt wird vereinfachend als ein Gebilde innerhalb der Stadtgrenzen aufgefaßt. Tatsächlich reicht er über die Stadtgrenzen hinaus. Ebenso reichen die benachbarten Wohnungsmärkte in das Stadtgebiet hinein.

Tab. 9

Wohnungsbestände der größten örtlichen Unternehmen

Konzernwohnbau	19.479 Wohnungen
Stadtwohnbau	4.000
B. GmbH	1.041
Baugenossenschaft W.	713

Quelle: Stadt, Vorlage an den Sozialausschuß vom 31.10.1983

Die Bautätigkeit der städtischen Gesellschaft war eingeschränkt. Sie konnte zwar zwischen 1945 und 1987 die Anzahl der Wohneinheiten von 435 auf 4100 erhöhen, doch in den ersten beiden Jahrzehnten nach dem Krieg nahm der Wohnungsbestand nur unwesentlich zu. Die Stadt war nicht in der Lage, ihrer Gesellschaft bebaubare Grundstücke zu übertragen, und die Konzernwohnbau war nicht bereit, größere baureife Areale zu veräußern. Die Bautätigkeit beschränkte sich deshalb auf kleine Flächen, die von der Konzernwohnbau nicht beansprucht wurden und allesamt ungünstige Baugrundverhältnisse aufwiesen. Ein Zeitzeuge berichtet, daß die Stadt erst „*in den Genuß*“ von Grundstücken kam, als der Konzern in wirtschaftliche Schwierigkeiten geraten war und das Wohnungsunternehmen „*von oben*“ die Weisung erhielt, sich von Grundstücken zu trennen.²

Die Konzernwohnbau verlor zwar ihre Monopolstellung Ende der 60er Jahre, doch behielt sie weiterhin ihre dominierende Position auf dem örtlichen Wohnungsmarkt (vgl. Tab. 9). Die Wohnungsbestände der vier größten örtlichen Baugesellschaften im Jahr 1983 zeigen, daß der Mietwohnungsmarkt von einer kleinen Gruppe von Unternehmen beherrscht wird.

1.2 „Werksangehörige“ und „Mantelbevölkerung“ - Klassifizierung der Wohnungsbewerber

In der Stadt besteht seit der Ansiedlung des Rüstungsunternehmens eine stille Übereinkunft, daß die Konzernwohnbau die „Werksangehörigen“ und die

² Zitate aus Interviews sind *kursiv* gedruckt. Biographische Daten zu den Gesprächspartnern werden nur so weit angegeben, wie es zum Verständnis des Textes erforderlich ist.

Stadtwohnbau die „Mantelbevölkerung“ mit Wohnungen zu versorgen habe. Für die Mantelbevölkerung ergaben sich aus der Aufteilung des Wohnungsbewerbers seit der Wiederaufbauphase nach dem Zweiten Weltkrieg Versorgungsengpässe. In der Zeit der Wohnungszwangsbewirtschaftung führte die Notlage zu einer gerichtlichen Auseinandersetzung mit der Konzernwohnbau. Das Gerichtsurteil verpflichtete das Unternehmen, in die Miethäuser, die vor 1938 errichtet worden waren, auch jene Wohnungssuchenden aufzunehmen, die nicht beim Konzern beschäftigt waren. *„Und da wurde klar gesagt, aus der Wohnungszwangswirtschaft heraus: Nicht nur Werksangehörige, sondern auch andere,“* erinnert sich ein Zeitzeuge.

Die Konzernwohnbau hatte den Prozeß zwar verloren, aber die Belegungspraxis änderte sich nicht. Weiterhin ist allgemein die Auffassung verbreitet, daß die Konzernwohnbau nur für die Werksangehörigen zuständig ist. Diese Auffassung teilt auch die Mehrzahl der befragten Mitarbeiter in den städtischen Ämtern. Die Sachbearbeiter im Wohnungsamt ziehen gar nicht erst in Erwägung, Wohnungsinteressenten, die zur „Mantelbevölkerung“ zählen, an die Konzernwohnbau zu vermitteln. Dies bestätigen Wohnungssuchende, die inzwischen bei der Stadtwohnbau eine Wohnung gefunden haben: *„Die haben mir bei der Stadt gesagt, wenn Sie beim Konzern beschäftigt wären, beständen überhaupt keine Schwierigkeiten. Ich war ja nicht beim Konzern beschäftigt, sondern ich hatte eben Schwierigkeiten überhaupt eine Wohnung zu bekommen. Ich wollte nicht mein ganzes Leben in einer Einzimmerwohnung verbringen,“* berichtet eine etwa 60jährige Mieterin.

Im Gegensatz zu der verbreiteten Ansicht beschränkt die Konzernwohnbau ihren Aktionsradius keineswegs auf die Versorgung der Konzernangehörigen. Die Bemühungen um andere Mieter kamen deutlich zum Vorschein, als Anfang der 80er Jahre beträchtliche Leerstände im Wohnungsbestand auftraten. Der Konzern baute infolge der Stahlkrise Arbeitsplätze ab, und ausländische Arbeitnehmer wurden durch Rückwanderungsdarlehen motiviert, in ihre Herkunftsländer zurückzukehren. Parallel verfolgte die Stadt offensiver das Ziel, die wirtschaftliche Abhängigkeit vom Konzern zu verringern und *„von der Monostruktur runterzukommen.“* Die Bestrebungen der Stadt führten zur Ansiedlung von zwei Niederlassungen größerer Industrieunternehmen, mit denen ein neuer

Bedarf an Wohnungen für die Beschäftigten verbunden war. Für die Geschäftsleitung der Stadtwohnbau stand außer Frage, daß ihr Unternehmen die Wohnungen bauen würde. „Wir waren für die Unterbringung der Leute zuständig,“ berichtet der Direktor. Die Wohnungsnachfrage stellte sich jedoch nicht ein. „Die Konzernwohnbau hat sich die Mieter unter den Nagel gerissen Da haben wir gestrampelt und keinen bekommen.“ Nicht die Werkszugehörigkeit, sondern die gesicherten Einkommensverhältnisse und die Lebensumstände der Wohnungsinteressenten stellten sich als entscheidende Kriterien dafür heraus, wer als Mieter infrage kommt. Dementsprechend kündigt die Konzernwohnbau werksangehörigen Mietern, wenn sie Mietrückstände haben oder in anderer Weise auffällig sind, und überläßt sie der Stadtwohnbau. Auch Pädagogen sind unerwünscht, weil befürchtet wird, daß diese Berufsgruppe Mängel an den Wohnungen nicht widerspruchslos hinnimmt und imstande ist, ihre Interessen gegen den Vermieter durchzusetzen.

Engpässe entstanden auf dem Wohnungsmarkt vor allem für jenen Teil der „Mantelbevölkerung“, der als schwer vermittelbar gilt und auf belegungsgebundene Wohnungen angewiesen ist wie „soziale Not- und Härtefälle“ und kinderreiche Familien. Erfolglos war ein Versuch der Stadtverwaltung, in einem Neubauprojekt der Konzernwohnbau Belegungsrechte für dringend benötigte kleinere Wohnungen zu erwerben. Nach offizieller Darstellung war der Grund dafür, daß die Stadt nicht bereit war, die Restfinanzierung der Wohnungen in der gleichen Höhe wie der Konzern zu übernehmen. Der Hauptgrund bestand darin, daß die Konzernwohnbau nicht zulassen wollte, daß die Stadt durch die Belegungsrechte in ihre Herrschaftssphäre eingreifen konnte.

Die Monopolisierung der Kontrolle über die Mieterauswahl tritt als ein zentrales Interesse der Konzernwohnbau hervor. Die vermeintliche Zuständigkeit für die Wohnungsversorgung der Werksangehörigen dient ihr als Vorwand, um ungelegene Bewerber abzulehnen. Welche Machtmittel ermöglichen es ihr, die Kontrollgewalt über die Mieterauswahl auszuüben? Die Vorgänge werden verständlicher, wenn man einige weitere Aspekte des örtlichen Verflechtungszusammenhanges näher betrachtet.

1.3 Zur Kohäsion der örtlichen Führungsschicht

Für den Wohnungsmarkt der Stadt ist kennzeichnend, daß es auswärtigen Baugesellschaften bisher nicht gelungen ist, in der Stadt Fuß zu fassen. Die in den sechziger und siebziger Jahren expansiv tätige Neue Heimat versuchte vergeblich, in der sozialdemokratisch regierten Stadt ein Baugrundstück zu erwerben: *„Wir sind stark interessiert zu bauen, aber wir kommen nicht durch.“* Die Verbindungen zu den kommunalpolitischen Instanzen und auch zu den Betriebsräten eröffneten dem Gewerkschaftsunternehmen keine Möglichkeit, am Wohnungsbau im Stadtgebiet beteiligt zu werden. *„Wir brauchen Euch nicht. Wir haben die Konzernwohnbau, die uns mit Wohnungen versorgt,“* gibt ein Zeitzeuge den Standpunkt der Betriebsräte wieder. Ihre abweisende Haltung läßt auf einen hohen Zusammenhalt innerhalb der örtlichen Führungsschicht schließen.

Den Grad des Zusammenhalts hebt Norbert Elias als ein wesentliches Element der Machtposition einer Gruppierung gegenüber einer anderen hervor: *„Bei näherer Betrachtung findet man oft, daß ... die eine Gruppe einen höheren Kohärenzgrad hat als die andere und daß dieser Unterschied der Integration ein wesentliches Element ihrer Machtüberlegenheit darstellt.“*³ Dabei handelt es sich in der Untersuchung von Norbert Elias und John L. Scotson um die Beziehungen zwischen zwei klar getrennten Wohnbezirken, einem jungen und einem älteren Arbeiterviertel in einer kleinen englischen Industriestadt. Die Bewohner des älteren Viertels waren sich mit dem alteingesessenen Mittelstand in der Ablehnung des Neubauviertels einig. Die etablierten Gruppierungen hatten durch ihr Zusammenleben über mehrere Generationen eine höhere Kohäsion im örtlichen Kontext als die Zuzügler, die es ihnen ermöglichte, ihre Positionen zu behaupten. Modelltheoretisch gehören in der Etablierten-Außenseiter-Figuration die Individuen entweder der einen Gruppierung oder der anderen an. Im Unterschied dazu sind die Mehrheitsfraktion im Stadtrat und die Betriebsräte gleichzeitig in zwei unterschiedliche Kontexte integriert, in den örtlichen und in den übergreifenden parteipolitischen Zusammenhang, dem das gewerkschaftseigene Unternehmen angehört. Dabei ist der Grad der Kohäsion in beiden Kontexten sehr verschied-

³ Elias (1976)/1993, S.12

den: die Gruppierungen auf der örtlichen Ebene sind eng miteinander verflochten, das Kohäsionspotential der Gruppierungen auf der Ebene parteipolitischer Zugehörigkeit ist vergleichsweise gering. Die Bestrebungen der Neuen Heimat, ein Baugrundstück in der Interessensphäre der Konzernwohnbau zu erwerben, löste im örtlichen Kontext eine Soziodynamik aus, die nach außen Abgeschlossenheit und nach innen Festigung erzeugte. Die bloße politische oder ideologische Übereinstimmung, die man der Mehrheitspartei im Stadtrat, den Betriebsräten des Konzerns und der gewerkschaftseigenen Wohnungsbau-gesellschaft unterstellen kann, reichte nicht aus, den Zusammenhalt der örtlichen Gruppierungen zu lockern, um in den Wohnungsmarkt eindringen zu können. Allgemein formuliert, stößt man sowohl in einer Figuration vom Typ einer Etablierten-Außenseiter-Beziehung als auch in einer Figuration, in der Gruppierungen in mehrere Kontexte eingebunden sind, auf ein Kohäsionsdifferential, das sich als Element der Machtüberlegenheit erweist.

Worauf gründet sich der höhere Kohäsionsgrad im örtlichen Kontext? Ein Element des Zusammenhangs besteht darin, daß eine Person mehrere einflußreiche Positionen auf sich vereint und verschiedenen Gruppierungen gleichzeitig angehört. Beispielsweise ist der Oberbürgermeister einer Wahlperiode zugleich Mitglied im Aufsichtsrat der Konzernwohnbau. Als Oberbürgermeister unterhält er enge Beziehungen zur Stadtverwaltung. Durch Mitglieder der Verwaltungsspitze ist die Stadt im Aufsichtsrat der städtischen Wohnungsbaugesellschaft vertreten. Einige Betriebsräte im Konzern haben Parteifunktionen und darüber Verbindungen zum Stadtrat. Derartige personelle und funktionale Verflechtungen stellen von jeher in stärker ausdifferenzierten Gesellschaften ein Element der Machtausübung dar und sind auch in dieser Stadt anzutreffen.

Ein anderes Element der Kohäsion sind die informellen Beziehungen auf der Ebene des gesellschaftlichen Lebens. Eine Vorstellung davon vermitteln die Schilderungen eines Zeitzeugen, der über mehrere Jahrzehnte am gesellschaftlichen Leben teilgenommen hat und in die „*Gemeinschaft hineingewachsen*“ ist. Regelmäßig gibt es das „*Wintervergnügen*“ und das „*Sommervergnügen*“. An den Veranstaltungen, die in exklusivem Rahmen stattfinden, nehmen gesellschaftliche Kreise teil, die höherrangige Positionen in der Wirtschaft und Verwaltung bekleiden. Hinzu kommen Exkursionen und der jährliche Verbände-

ball. *„Wir haben viele gesellschaftliche Verbindungen, wir haben Vereinigungen gesellschaftlicher Art, wo man sich mal getroffen hat, oder im L. Club.“* Weitere Verbindungen bestehen durch die Tätigkeit in den Vorständen von Vereinen. *„Wir waren gesellschaftlich alle irgendwo eingebunden. Wir waren zusammen.“* Die Betonung des Zusammenhalts weist komplementär auf die Abgrenzung gegenüber denen hin, die nicht dazu gehören, und macht damit deutlich, daß sich die Mitglieder der Führungsschicht einen Wert beimessen, der sie vor anderen auszeichnet.

Ein leitender Mitarbeiter der Stadtwohnbau erinnert sich, daß der kaufmännische Bereich der Konzernwohnbau immer von Herren besetzt war, die *„sehr lebensfreudig gewesen sind, und wir haben uns auch untereinander familiär getroffen.“* Daraus kann man entnehmen, daß ein enges und teilweise recht persönliches Beziehungsgeflecht zwischen den verschiedenen Gruppierungen der örtlichen Führungsschicht besteht, das über die Grenzziehungen beider Unternehmen und ihrer konträren Interessenlage hinaus in starkem Maß wirksam ist. Dem hohen Grad der Integration entspricht ein hohes Maß an gegenseitiger Kontrolle. Sie bewirkte, daß die örtliche Führungsschicht ihre Reihen gegenüber dem von außen eindringenden Wohnungsunternehmen leicht schließen konnte. Für die Binnenverhältnisse ist die hohe Kohäsion ein Zeichen dafür, daß die dominierende Position der Konzernwohnbau in der örtlichen Führungsschicht im Ganzen unangefochten akzeptiert ist.

1.4 Externe Machtquellen der Konzernwohnbau und persönliche Machtchancen in der Sphäre der Konzernwohnbau

Von der dominanten Position der Konzernwohnbau kann man sich ein besseres Bild machen, wenn man Unternehmen und Institutionen als Gebilde wahrnimmt, die von einzelnen Menschen geführt und getragen werden. Dann tritt hervor, daß sie *„nie ausschließlich eine Funktion für das sogenannte >System< haben. Sie besitzen immer auch eine Funktion für die Menschen selbst, die die Institutionen bilden.“*⁴

⁴ Elias (1970)/1973, S.137

Die Spitze der Konzernwohnbau wird durch einen „*Vier-Augen-Vorstand*“ gebildet, durch einen kaufmännischen und einen technischen Direktor. Mit dem technischen Direktor „*waren wir etwas auf Distanz*,“ berichtet der ehemalige Geschäftsführer der städtischen Wohnungsbaugesellschaft. „*Das lag natürlich daran, daß er Städtebauer und Techniker war und ich die kaufmännische Seite zu vertreten habe*,“ ist seine Erklärung dafür.

Auf den scheinbaren Nebenaspekt, daß zum technischen Direktor ein distanzier-tes Verhältnis bestand, stößt man in verschiedenen Schilderungen. Danach nahm der Direktor der Konzernwohnbau am örtlichen Gesellschaftsleben so gut wie nicht teil. „*Er hat keine gesellschaftliche Veranstaltung des Hochschulbundes mitgemacht. Er war nie da. Er hat sich im gesellschaftlichen Bereich in der Stadt überhaupt nicht, überhaupt nicht betätigt. Er hat auch familiär überhaupt keinen Kontakt in der Stadt.*“ Es ist offenkundig, daß der Direktor der Konzernwohnbau das Gesellschaftsleben und engere Beziehungen zur Führungsschicht der Stadt meidete. „*Wir haben uns im L. Club getroffen. Herr Y. war Mitglied bei den R.*“

Die Distanzierung war weder auf die Zugehörigkeit zu unterschiedlichen Berufsgruppen noch, wie man auch hätte annehmen können, auf eine persönliche Eigenart zurückzuführen, etwa auf eine individuell bedingte Abneigung gegenüber geselligen Veranstaltungen; denn es wurde in der örtlichen Führungsschicht genau wahrgenommen, daß er in anderen Kreisen verkehrte. „*Der hatte seine Jagd. Der hatte seine Jagdfreunde gehabt. Der hat im Vorstandsbereich der Obergesellschaft, über den Jagdbereich seine Freunde gehabt. Im Bankbereich. Aber sonst nicht.*“ Diese Bemerkungen weisen darauf hin, daß aus der örtlichen Führungsschicht eine Elite herausragt, die einer weiterreichenden Figuration angehört. Wie man aus der Zugehörigkeit der Konzernwohnbau zu dem bundeseigenen Konzern und der Erwähnung des Bankbereichs vermuten kann, handelt es sich dabei um ein Beziehungsgeflecht von Gruppierungen aus Politik, Wirtschaft und Finanzwirtschaft sowohl auf der Bundes- als auch auf der Landesebene. Der Begriff „Obersgesellschaft“ bringt eine deutliche Trennung dieser weiterreichenden Machtelite von der örtlichen Führungsschicht zum Ausdruck. Man kann annehmen, daß nur wenige ihrer Mitglieder einen Zugang zu jener Gruppierung haben, die als „Obersgesellschaft“ bezeichnet wird, und daß diejenigen, die ihn haben, kaum Informationen darüber verbreiten. Es entspricht

dem Eindruck, den man aus den Schilderungen gewinnen kann, daß zwei von einander unterscheidbare Konstellationen mit ihnen jeweils eigentümlichen Spannungsverhältnissen vorhanden sind.

Das Bild der Verflechtungen entspricht der mehrstöckigen Figuration des Elias'schen Spielmodells: erstens bestehen Machtbalancen innerhalb der örtlichen Führungsschicht, zweitens in der „Obergesellschaft“ im darüber liegenden Stockwerk und drittens Machtbeziehungen zwischen den Gruppierungen des oberen und unteren Stockwerks mit einem steilen Machtgefälle zwischen ihnen.⁵ Der zitierte Begriff „Obergesellschaft“ wird lediglich zur Unterscheidung der Verflechtungsebenen verwendet. Darüber hinaus ist er ein wenig taugliches Denkwerkzeug, weil er eine statische Verteilung der Macht nahelegt und dynamische Aspekte wie die Veränderbarkeit von Machtbalancen aus dem Blickfeld rückt.

Die Machtquellen des technischen Direktors und die Verbindungen zur Absicherung seiner Position lagen weit mehr als die des Direktors der Stadtwohnbau außerhalb des örtlichen Beziehungsgefüges. Der Direktor der Konzernwohnbau konnte auf die kommunale Baulandpolitik Einfluß nehmen, ohne daß er dafür aus der örtlichen Führungsschicht Autorität beziehen mußte. Die Verbindungen auf der Bundes- und Landesebene ermöglichten es ihm, öffentliche Fördermittel auf das Wohnungsunternehmen zu lenken und sich gegen konkurrierende Bewerber durchzusetzen. Der hohe Grad der Integration in die überörtlichen Verflechtungen wird darin deutlich, daß die Konzernwohnbau zu den wenigen Unternehmen gehörte, die ein Sonderkontingent an Subventionen erhielten, als es kaum noch Fördermittel gab. Aus der Perspektive der örtlichen Führungsschicht verfügte der technische Direktor über Machtmittel, die in der Summe keinem ihrer Mitglieder zugänglich waren. Den gesellschaftlichen Bindungen vor Ort konnte er sich entziehen, und er unterlag damit auch nicht ihrer Kontrolle. Es zeigt sich, daß seine Distanzierung vom gesellschaftlichen Leben auf der örtlichen Ebene weniger eine individuelle Besonderheit war, sondern sie stellt sich vielmehr als das Abbild seiner Machtquellen außerhalb der Stadt dar und des Beziehungsgeflechtes, in dem er verkehrte.

⁵ Elias (1970)/1993, S. 91

Das Engagement des technischen Direktors für das Unternehmen war eng verknüpft mit den Chancen, die es ihm bot, seine Ideen aus der Tätigkeit als Hochschullehrer zu verwirklichen. Er hatte es sich zur Aufgabe gemacht, einen neuen Stadtteil für 10 000 Einwohner zu entwickeln. Die Bebauung ist noch nicht abgeschlossen, doch stellt sie sich im östlichen Teil als eine städtebaulich abgerundete Großsiedlung dar. In dieser Siedlung liegt die Wohnanlage, von der diese Untersuchung handelt.

Wie man Berichten der Tagespresse aus den späten 60er Jahren entnehmen kann, hielt der technische Direktor öffentliche Lichtbildervorträge über neue Wohngebiete, die er besucht hatte, und stellte seine konzeptionellen Ideen in die Reihe internationaler Beispiele. Er unterstrich damit seine fachliche Kompetenz und brachte ein hohes gestalterisches Anspruchsniveau zum Ausdruck, das von den kommunalen Entscheidungsträgern kaum in Zweifel gezogen werden konnte. Es ist deshalb nicht verwunderlich, daß sich die Stadtbauräte aus einzelnen Aufgabenbereichen zurückzogen und bestrebt waren, im wissenschaftlichen Bereich Fuß zu fassen. Ein Zeitzeuge erklärt den Rückzug der Stadtbauräte mit *„so 'nem Drang zum Höheren.“* Er hält sie für *„phantastische Leute - menschlich phantastische Leute, ... die dann nicht mehr so ins Detail eingestiegen sind und alles von der höheren Warte her gesehen haben.“* Im Kern bedeutet dies, daß die Stadt die Entwicklungsplanung weitgehend der Konzernwohnbau überließ und die Entscheidungswege auf die Person des technischen Direktors zuliefen. Er repräsentierte *„mit dem Konzern im Kreuz“* den machtstarken Pol in der Stadt. Er bestimmte die Vorgaben, und sie wurden stumm von der anderen Seite befolgt. *„Die jeweiligen Stadtbauräte waren Befehlsempfänger der Konzernwohnbau gewesen.“*

Die externen Machtquellen der Konzernwohnbau und die persönlichen Machtchancen, die der technische Direktor in der Sphäre des Unternehmens wahrnahm, bildeten einen Zusammenhang, der die starke Position des Unternehmens im örtlichen Kontext ausmachte.

1.5 Charismatische Fundierung der Machtausübung

Wenn man die Herrschaftsausübung des technischen Direktors genauer betrachtet, kann man erkennen, daß die Art, wie er sie ausübte, charismatisch fundiert war: *„Die Herren Stadtbauräte sind mit der Rolle unter'm Arm in das Verwaltungsgebäude 'übergegangen zur Konzernwohnbau. Ich kann mich nicht erinnern, jemals gehört zu haben, daß er oder einer seiner Vorgänger drüben auf der anderen Seite im Rathaus mal eine Besprechung gemacht haben.“* Es gab kein Reglement, das den Besprechungsort festlegte; die Gepflogenheit, die Besprechungen bei der Konzernwohnbau abzuhalten, war ganz an seine Autorität gebunden. Eine Eigentümlichkeit dieser an eine Person gebundenen Form der Machtausübung hebt Pierre Bourdieu hervor. Er stellt fest, daß „die Machtmittel ...- wie stattliche Erscheinung und Charme - ihren Sitz im Körper haben können und sich dessen besonderer 'Waffen' zu bedienen scheinen, im Kern gleichwohl nicht auf ihn zurückzuführen sind.“⁶ Zum Verständnis dieser Mittel als Herrschaftsinstrumente ist es hilfreich, die grundlegenden Betrachtungen Max Webers heranzuziehen.

Max Weber nennt diese Form der Herrschaft die „charismatische“. Er ordnet sie in ihrer genuinen Form vorrationalistischen Epochen zu, in denen Tradition und Charisma nahezu die Gesamtheit aller Orientierungen unter sich aufteilten. Rechtssätze und Reglements, die anstelle dieser Orientierungen traten und stabilere Herrschaftsformen begründeten, bezeichnet er als „charismafremd“.⁷ Norbert Elias kennzeichnet dementsprechend die charismatische Herrschaft „als eine Krisenherrschaft. Sie hat keine Beständigkeit ...“⁸ In ihrer ursprünglich reinen Form kennt Sie nur Bestimmtheit und Grenzen ihrer selbst; sie lehnt Verflechtung in den Alltag ab. „Die charismatische Herrschaft ist, als das Außeralltägliche, sowohl der rationalen, insbesondere der bürokratischen, als der traditionellen, insbesondere der patriarchalen und patrimonialen oder ständischen schroff entgegengesetzt. Beide sind spezifische Alltagsformen der

⁶ Pierre Bourdieu, Die feinen Unterschiede, Frankfurt am Main 1982, S. 331

⁷ Max Weber, Wirtschaft und Gesellschaft, Fünfte, revidierte Auflage, Studienausgabe, Tübingen, 1972, S.140 ff und 654ff.

⁸ Elias, (1969)/1983, S.184

Herrschaft, - die (genuin) charismatische ist spezifisch das Gegenteil.“⁹ Ausgehend von der ursprünglich reinen Form charismatischer Herrschaft untersucht Max Weber ihre Umbildung in der bürokratischen Struktur. Er stellt fest, daß charismatische Elemente zwar mit zunehmender Entwicklung institutioneller Dauergebilde zurücktreten, daß aber die bürokratische Struktur keineswegs charismafremd ist.¹⁰ „In der „Veralltäglichen des Charisma“ wird „aus einer streng persönlichen Gnadengabe ... eine Qualität, die entweder 1. übertragbar oder 2. persönlich erwerbbar oder 3. nicht an eine Person als solche, sondern an den Inhaber eines Amtes oder an ein institutionelles Gebilde ohne Ansehen der Person geknüpft ist. Dabei noch von Charisma zu sprechen, rechtfertigt sich nur dadurch, daß stets der Charakter des Außergewöhnlichen, nicht jedermann Zugänglichen, den Qualitäten der charismatisch Beherrschten gegenüber prinzipiell Präeminenten erhalten bleibt und daß es eben hierdurch für diejenige soziale Funktion tauglich ist, zu der es Verwendung findet.“¹¹

Das Charisma verliert die an eine Person geknüpfte universale Qualität und findet in der bürokratischen Struktur örtliche und sachliche Grenzen. Aus einer „streng an eine Person geknüpften Begnadung“ wird eine Machtchance, die an eine bürokratische Apparatur gebunden ist, und eine Qualität, mit der sich nicht nur Einzelne aufgrund eines individuellen Vermögens oder elitäre Kerngruppen auszeichnen können, sondern auch Kollektive größeren Umfangs. In seiner Untersuchung über Etablierte und Außenseiter prägt Norbert Elias den Begriff „Gruppencharisma“: „Gruppen mit einem hohen Machtübergewicht schreiben sich selbst, als Kollektiv, und ihren Angehörigen, als Familien und Individuen, ein auszeichnendes Gruppencharisma zu.“¹² Das Äquivalent für die Teilhabe des Einzelnen am Gruppencharisma ist seine Befolgung gruppenspezifischer Normen und die Unterwerfung seines Verhaltens unter bestimmte Muster der Affektkontrolle. „Der Stolz auf die Verkörperung des Gruppencharismas in der eigenen Person die Befriedigung, einer ... menschlich überlegenen Formation

⁹ Weber, S. 141

¹⁰ ebd., S. 670 und 659

¹¹ ebd., S. 671

¹² Elias (1976)/1993, S.17f

anzugehören und sie zu vertreten, ist funktional gebunden ... an die Unterwerfung unter Gruppennormen.“¹³

Die Gruppennormen, an die der Einzelne sein Selbstbild und seine Empfindung der Überlegenheit bindet, können als ein Aspekt der Versachlichung und Veralltäglichen im Sinn der von Max Weber dargelegten Umbildung charismatischer Herrschaft betrachtet werden. Einen tiefgreifenden Einfluß auf die Umbildung charismatischer Strukturen hat der zivilisatorische Prozess mit seinem Verlauf in der Richtung, Lebensrisiken zu verringern und die Lebensumstände berechenbarer zu machen. Norbert Elias hat den Aspekt der Berechenbarkeit im Zusammenhang mit dem Aufbau der höfischen Gesellschaft und der Konsolidierung zwischen dem Einherrscher und der elitären Kerngruppe hervorgehoben. Er stellt der konsolidierten Einherrschaft eines autokratischen Königs, die der ständisch-patrimonialen Herrschaftsform zuzurechnen ist, die nicht konsolidierte charismatische Einherrschaft gegenüber: „Jener kann sich seine Apparatur schaffen, welche sein Risiko und den Zwang zu persönlichem außergewöhnlichen Einsatz weitgehend herabmindert. Von diesem dagegen wird die dauernde unmittelbare Bewährung in der Aktion und das Risiko eines immer erneuten unberechenbaren Einsatzes gefordert.“¹⁴

Die Berechenbarkeit des Herrschaftsfeldes wird als ein Hauptmotiv für den Aufbau einer festen Macht- und Verwaltungsapparatur beschrieben. Einen gewaltigen Schub haben die bürokratischen Gebilde in jüngerer Zeit durch die Entstehung des Wohlfahrtsstaats mit seinen umfassenden kollektiven Zwangsvorkehrungen gegen Risiken und Defizite erfahren.¹⁵ Ganz vielfältige Impulse haben eine Festigung der Herrschaftskontrollen und eine Zurückdrängung charismatischer Herrschaftsstrukturen bewirkt. Wenn deshalb „das Charisma als schöpferische Macht im Verlauf der Erstarrung der Herrschaft zu Dauergebilden vor diesen zurückweicht, ... so bleibt es dennoch, freilich in stark umgewandeltem Sinne, ein höchst wichtiges Element der sozialen Struktur,“¹⁶ betont Max

¹³ ebd., S.18

¹⁴ Elias (1969)/1983, S.190

¹⁵ vgl.: de Swaan, S. 18

¹⁶ Max Weber, S. 679

Weber. Als weitaus stärkstes Motiv für die Erhaltung charismatischer Elemente bewertet er das Interesse der privilegierten Schichten, „ihre soziale und ökonomische Lage ‘legitimiert’, d. h.: aus einem Bestande von rein faktischen Machtverhältnissen in einen Kosmos erworbener Rechte verwandelt und geheiligt zu sehen.“¹⁷

Charismatische Züge können sämtliche Strukturen bürokratischer Herrschaft durchdringen, in denen privilegierte Personen und Gruppierungen darauf bedacht sind, ihre Positionen und Ansprüche gegenüber anderen zu legitimieren. Das heißt jedoch nicht, daß sich charismatisch fundierte Legitimierungen beliebig entfalten können. Sie sind immer an „den Charakter des Außergewöhnlichen, des nicht jedermann Zugänglichen“¹⁸ gebunden.

An den Bindungen des Direktors der Konzernwohnbau wird deutlich, daß die „als außeralltäglich geltende Qualität“ seiner Persönlichkeit in einer figurativen Besonderheit begründet war: Wenn man den gesamten Verflechtungszusammenhang vor Augen hat, tritt hervor, daß er seine Macht aus den überörtlichen Verflechtungen bezog, daß er sie in der örtlichen Figuration entfaltete und daß sich die Abhängigkeiten, denen er zur Erlangung und Erhaltung seiner Machtposition unterlag, fast vollständig den Menschen in der Stadt entzogen. Das erweckte den Anschein, als halte er die Machtmittel in seinen Händen. Mit der scharfen Distanzierung gegenüber dem örtlichen Herrschaftsfeld verdeckte er seine Abhängigkeiten und möglicher Weise auch seine Mißerfolge. Die Distanz ermöglichte es ihm, sich vor Ort als ein Unabhängiger zu konstituieren. Die figurative Besonderheit der Divergenz zwischen dem machtgebenden Feld und dem Herrschaftsfeld ist ein konstitutives Element dieser Form des Charisma.

Die Symbolik der Macht ist ein zentraler Aspekt der Herrschaftsausübung, wie sie in der einseitigen Bestimmung des Ortes der Besprechungen zwischen der Stadt und der Konzernwohnbau sichtbar wird. Die symbolische Machtausübung ist weit mehr als nur das äußere Abbild eines Herrschaftsanspruchs: sie ist, wie

¹⁷ ebd.

¹⁸ ebd., S.140

Pierre Bourdieu hervorhebt, ein konstituierendes Element charismatischer Herrschaft. „Der charismatische Führer wird für die Gruppe, was er für-sich-selbst ist ...; er macht die Meinung, die ihn macht; er konstituiert sich als ein von jeglicher Äußerlichkeit Freier, als Unumgehbarer und Absoluter - kraft einer Symbolik der Macht, die für seine Macht deshalb grundlegend ist, weil erst sie ihm ermöglicht, die eigene Objektivierung selbst zu erzeugen und durchzusetzen.“¹⁹

Folgt man diesem Denkmodell, so bewährt sich der Träger charismatischer Autorität - auch in der transformierten, veralltäglichten Form - in der Anerkennung der Machtsymbolik durch die Beherrschten. Weigern sie sich, die Symbolik anzuerkennen, bricht auch das Charisma zusammen, und die Herrschaft beschränkt sich ohne charismatische Legitimierung auf das faktische Machtdifferential.

Die Machtposition des Konzerns und seiner Wohnungsbaugesellschaft in der Stadt hat sich auch begrifflich manifestiert. Ein Aspekt von Macht ist ihre Allgegenwart. Sie zeigt sich, wenn einige Mieter in der Wohnanlage der „Stadtwohnbau“ von der „Konzernwohnbau“ als ihrer Vermieterin sprechen. Die sprachliche Verwechslung offenbart die ständige Präsenz der Konzernwohnbau in der Vorstellungswelt der Menschen. Ein weiteres Beispiel ist die Verwendung des Begriffes „*Mantelbevölkerung*“ für die Einwohner, die nicht beim Konzern beschäftigt sind. Mit der Bezeichnung „*Mantelbevölkerung*“ wird diesem Teil der Einwohnerschaft eine für die „*Kernbevölkerung*“ dienende Funktion zugewiesen, der einer Statusdifferenz entspricht. Auch heißt es, man gehe zur „*Wohnungsbehörde*“, wenn man die Konzernwohnbau aufsucht.

Wie Benjamin Lee Whorf in seiner vergleichenden Untersuchung linguistischer Systeme feststellt, ist Sprache „nicht nur ein reproduktives Instrument zum Ausdruck von Gedanken, sondern formt vielmehr selbst die Gedanken.“²⁰ Man kann hinzufügen, daß sie nicht nur die sprachlichen Anteile der Gedanken formt, sondern auch die emotionalen Anteile. Sprache gibt nicht nur Gefühlsreaktionen wieder, sondern sie modelliert auch Gefühlslagen und gefühlsmäßige Einstellun-

¹⁹ Pierre Bourdieu, S. 332

gen. Wenn also die Konzernwohnbau als „Wohnungsbehörde“ bezeichnet und damit in den Rang einer Amtsautorität gehoben wird, so ist das ein Beispiel dafür, wie ein Machtgefälle durch die Sprache affektiv verankert wird. Man kann in dem affektiven Gehalt der Bezeichnung „Wohnungsbehörde“ einen charismatischen Ursprung erkennen, wenn man sich den Umbildungsprozeß charismatischer Autorität vergegenwärtigt, den Max Weber bildreich beschrieben hat: „Die reine Herrschaft des Charisma wird regelmäßig gebrochen, ins ‘Institutionelle’ transportiert und umgebogen, und dann entweder geradezu mechanisiert oder unvermerkt durch ganz andere Strukturprinzipien zurückgedrängt oder mit ihnen in den mannigfachsten Formen verschmolzen und verquickt, so daß sie dann eine faktisch untrennbar mit ihnen verbundene, oft bis zur Unkenntlichkeit entstellte, nur für die theoretische Betrachtung rein herauszupräparierende Komponente des empirischen historischen Gebildes darstellt.“²¹ Es erweist sich, daß diese in ihrem Ursprung charismatischen Machtmittel eine höchst eindringliche Form der Verankerung „affektiver Valenzen“²², also gefühlsmäßiger Bindungen, darstellen, weil sie der Reflexion im alltäglichen Gebrauch weitgehend entzogen sind.

1.6 Lockerungen in den Machtbalancen

Die charismatischen Züge der Herrschaftsausübung durch den technischen Direktor gegenüber der örtlichen Führungsschicht wichen, je mehr die Interdependenzen zum Konzern in Erscheinung traten. Als der Mutterkonzern ihre Wohnungsbaugesellschaft anwies, ein Grundstück für die Errichtung der in dieser Studie untersuchten Wohnanlage zu veräußern, wurde die Gebundenheit seiner Person offenbar. Der Grundstücksverkauf widersprach den Absichten des technischen Direktors, und es war anzunehmen, daß der Weisung Machtauseinandersetzungen im Konzern vorausgegangen waren. Sie zeigten Wirkungen auf der örtlichen Ebene. Denn zeitlich parallel trafen die städtischen Gremien Ent-

²⁰ Benjamin Lee Whorf, Sprache Denken Wirklichkeit, Beiträge zur Metalinguistik und Sprachphilosophie, Reinbek bei Hamburg 1963, S.12

²¹ Weber, S. 661

²² Elias (1970)/1993, S. 146

scheidungen zur Planung des Wohngebiets, an denen der technische Direktor nicht beteiligt wurde, wie aus der Schilderung eines Zeitzeugen hervorgeht. Er berichtet, daß der Direktor der Konzernwohnbau nur „bereit“ war, das Grundstück zu veräußern, *„weil auf diesem Grundstück, statt planmäßig mit ihm abgestimmt, diese unwirtschaftliche achtgeschossige Bebauung vorgenommen werden sollte.“* Dem Ausschluß des technischen Direktors von den Entscheidungen ist eine Symbolik inhärent, die zum Ausdruck bringt, daß seine Unumgebarkeit gebrochen war. Die gegenüber den Gremien der Stadt betonte Freiwilligkeit, das Grundstück zu veräußern, kann als Versuch gewertet werden, die Zwangslage zu verbergen, um die charismatische Führungsposition zu behaupten. Erkennbar wird, wie sich die Verschiebung der Machtbalancen auf der Ebene des Konzerns in der örtlichen Führungsschicht abbildet, indem der Direktor nicht in die Entscheidungen eingebunden wurde, die sein „Lebenswerk“ betrafen - diese Bedeutung hatte die Siedlung für ihn persönlich.

Mit dem Ausscheiden des technischen Direktors aus dem Unternehmen nahm der Aufsichtsrat Dispositionen vor, die die expansive Betätigung im Wohnungsbau einschränkten. Der Konzern verfolgte das Ziel, Immobilien der Konzernwohnbau zur Konsolidierung seiner Bilanzen heranzuziehen. Die einzelnen Unternehmen des Konzerns stellten gesonderte Bilanzen auf und führten den Gewinn an den Konzern ab. Das einzige Unternehmen, das an dem Finanzverbund nicht beteiligt war, war das gemeinnützige Wohnungsunternehmen, weil es nach dem Gemeinnützigkeitsgesetz mit dem anderen Vermögen bilanztechnisch nicht verbunden sein durfte. Deshalb wurden die Immobilien, die veräußert werden sollten, einer konzerneigenen Vermögensgesellschaft zu einem niedrigen Preis übertragen und somit aus der Gemeinnützigkeit gelöst. Der Erlös aus der geplanten weiteren Veräußerung an Dritte zu einem wesentlich höheren Preis sollte dann vom Konzern zur Konsolidierung der Bilanzen abgeschöpft werden. Es handelte sich um mehrere Tausend Wohneinheiten, die zum Kauf angeboten wurden. *„Da kam die Weisung. Was brauchen wir Wald? Wir sind ein Industrieunternehmen!“* Somit wurden auch Waldflächen, die dem Konzern als Jagdgebiet dienten, zur Verkauf freigegeben.

Für die Konzernwohnbau bedeutete die Veräußerung von Grundeigentum eine Aufgabe ihrer Strategie, über die Monopolisierung des Wohnbaulandes den

Mietwohnungsmarkt grundlegend zu steuern. Für die Stadtwohnbau ergab sich daraus eine Vergrößerung ihres Handlungsspielraums. Die Absichten des Konzerns mit der Konzernwohnbau fanden ihren Niederschlag in der Nachbesetzung der Vorstandsposition mit einem Betriebswirt. Er war in Personalunion der Geschäftsführer der konzerneigenen Vermögensgesellschaft, deren Aufgabe in der Vermarktung des Grundbesitzes bestand.

Die Engmaschigkeit der lokalen Verflechtungen brachte es mit sich, daß der Direktor der Stadtwohnbau durch seine ehrenamtliche Tätigkeit im Vorstand des Sportvereins Geschäftspartner der Vermögensgesellschaft wurde. Der Sportverein erwarb von der Vermögensgesellschaft ein Areal für Sportanlagen. So ergaben sich über das Berufsfeld hinaus funktionale Bindungen, die bezeichnend sind für den hohen Grad der Kohäsion innerhalb der örtlichen Figuration.

Bei der Übertragung der Grundstücke auf die Vermögensgesellschaft machten die örtlichen Notare auf sich aufmerksam. Sie waren empört darüber, daß die Rechtsgeschäfte über Kanzleien im Ausland abgewickelt werden sollten, weil ihnen Verdienstchancen entgingen. Die heftigen Reaktionen der Anwaltschaft vor Ort vermochten auf der Ebene der übergreifenden Konstellationen nicht wirksam zu werden. Man kann dies als Zeichen werten, daß das Machtgefälle im Grundsatz fortbestand und nur eine leichte Lockerung in den Verflechtungen des örtlichen Wohnungsmarktes eingetreten war.

2. Die städtische Wohnungsbaugesellschaft in einem mehrpoligen Spannungsfeld

2.1 Die Auffangfunktion der Stadtwohnbau und ihr Selbstverständnis

Die Stadtwohnbau hat auf dem örtlichen Wohnungsmarkt eine Funktion, die es der Konzernwohnbau erlaubt, sich der Wohnungsinteressenten zu entledigen, die ihr zu einer Belastung werden können. Wohnungssuchende, die als „soziale Not- und Härtefälle“ gelten, und kinderreiche Familien haben bei der Konzernwohnbau keine Chance, einen Mietvertrag zu erhalten. Die Konzernwohnbau *„fühlte sich für dafür nicht zuständig. Die haben alles auf uns abgeladen,“*

schildert ein leitender Mitarbeiter der Stadtwohnbau die Benachteiligung. Für das städtische Unternehmen sei dagegen eine Weigerung, bestimmte Wohnungssuchende aufzunehmen, nicht denkbar; *„denn da würde man uns im politischen Raum zerreißen.“* Im Geschäftsbericht des Jahres 1980 formuliert die Geschäftsführung deutlich die Funktion, die der Stadtwohnbau ihr zugedacht ist: *„Da dieser Personenkreis bei privaten Vermietern, Wohnungsbaugenossenschaften und konzerngebundenen Bauträgern keine oder nur geringe Chancen hat, eine Wohnung zu erhalten, kommt unserer Gesellschaft eine Auffangfunktion zu.“*

Im Selbstverständnis der städtischen Wohnungsbaugesellschaft bildet sich die ihr zugedachte Rolle in der Weise ab, daß sie die soziale Komponente ihrer Aufgabe in den Vordergrund rückt. *„Wir selbst haben ja immer gesagt, wir sind das Organ der städtischen Wohnungspolitik. Dazu haben wir uns immer und zu jeder Zeit bekannt. Wenn keiner Verständnis für Leute hat, die als Problem vor der Tür stehen, dann bleibt doch nur das städtische Wohnungsunternehmen übrig.“* Verschiedene Geschäftsberichte dokumentieren, daß sich die Stadtwohnbau *„Personen und Familien, die dem Kreis der Sozialschwachen zuzurechnen sind,“* besonders verpflichtet fühlt. Die Hilfeleistung wird im Bericht des Jahres 1979 hervorgehoben: *„Wie auch in den Vorjahren richtete sich unser besonderes Augenmerk in Zusammenarbeit mit den zuständigen städtischen Dienststellen auf die familiengerechte Wohnraumversorgung von Personengruppen, die ohne unsere Hilfe keine geeignete Wohnung finden konnten.“*

Mit dem *sozialen Auftrag* verbindet die Stadtwohnbau auch ökonomische Interessen, gibt ein Mitarbeiter unumwunden zu: *„Auf der einen Seite haben wir uns an die Brust geschlagen, wie sozial wir sind, auf der anderen Seite haben wir verheimlicht, daß damit natürlich auch Verluste bei uns ausgeglichen werden.“* Die Wohnungsleerstände sind in der Wirtschaftlichkeitsberechnung des Unternehmens wie *„ein Stachel im Fleisch.“* Durch die Mieteinnahmen, die ihr durch die zugewiesenen Mieter zufließen, können die jährlichen Bilanzen verbessert werden.

Die Leistungen der Stadtwohnbau stellen sich nach außen als freiwilliges Engagement dar. Doch auch wenn sich die Stadtwohnbau mit ihrer Aufgabe

identifiziert, macht ihre Stellung in der örtlichen Figuration deutlich, daß ihr Selbstverständnis ein Ergebnis von Fremdzwängen ist. Ein Aspekt der Machtausübung durch die Konzernwohnbau besteht darin, daß sie das städtische Unternehmen zur Überzeugung bringen kann, die ihm zugedachte Rolle als selbstverständlich hinzunehmen. Dieser Zusammenhang ist kennzeichnend für die Etablierten-Außenseiter-Figuration, in der die Außenseiter das mindere Bild, das die Etablierten von ihnen entwerfen, in ihr Selbstbild einbauen. So integriert in diesem Fall die Stadtwohnbau die ihr zugedachte Rolle in ihr Selbstbild. Es kann als ein universelle Aspekt der Machtausübung angesehen werden, daß die Machtstärkeren in der Lage sind, das Selbstbild der Machtschwächeren nach ihrem Willen zu beeinflussen.

In einer weiteren Angelegenheit erfüllte die Stadtwohnbau für die Konzernwohnbau eine Auffangfunktion. Sie verdient Erwähnung, weil sie das steile Machtgefälle zwischen den Wohnungsunternehmen dokumentiert. In einer benachbarten Stadt expandierte ein Industrierwerk, und die Konzernwohnbau erwartete eine steigende Wohnungsnachfrage. Sie baute deshalb entsprechend dem prognostizierten Einwohnerzuwachs 300 Wohnungen, die auf die Einkommen von gehobenen Arbeitern und Meistern zugeschnitten waren. Bereits während der Bauphase zeichneten sich Absatzschwierigkeiten für die Wohnungen ab. Die Mobilität der Beschäftigten war unterschätzt worden. Es stellte sich heraus, daß sie weitere Wege zwischen dem Arbeitsplatz und der Wohnung in Kauf nahmen und ganz andere Wohnpräferenzen als den Geschoßwohnungsbau hatten. *„Die Konzernwohnbau hat diese 300 Wohnungen, die noch im Bau waren, kurz vor Fertigstellung der Stadt angeboten, zum Kauf. Und die Stadt hat mit uns verhandelt: Wollt Ihr die übernehmen? Das waren die Häuser mit diesen sogenannten Maisonettewohnungen oben, die da so drauf gepropft wurden im fünften Geschoß.“* Wie aus der Schilderung herauszuhören ist, entsprachen die Häuser in keiner Weise den Präferenzen der Stadtwohnbau. Sie erwarb dennoch die Wohnungen, die nicht marktgängig waren.

2.2 Zur Spannungsachse Stadtwohnbau - Konzernwohnbau

Die „Auffangfunktion“ kennzeichnet die machtunterlegene Position der Stadtwohnbau und ihre Abhängigkeit von der Konzernwohnbau. Daraus ergeben sich zugleich Abhängigkeiten in der entgegengesetzten Richtung. Die Konzernwohnbau ist gezwungen, in bestimmtem Umfang Bauland zu veräußern und der Stadtwohnbau die Errichtung von Wohnungen zu ermöglichen, damit ihr die Mieter abgenommen werden können, mit denen Konflikte bestehen. Auch zur Senkung der unrentierlichen Kosten braucht die Konzernwohnbau die Stadtwohnbau als Käuferin für ihre nicht marktgängigen Wohnungen. Und schließlich ist sie zur Entfaltung ihrer Prestigeposition auf die Stadtwohnbau als kontrastierende Institution angewiesen. Beide Unternehmen sind durch wechselseitige Angewiesenheiten aneinander gebunden.

In dem Etablierten-Außenseiter-Modell charakterisiert Norbert Elias eine ganz ähnliche Beziehung, in der die Gruppierungen miteinander gefangen sind, als „Doppelbinderfalle“. Er beschreibt eine ihr eigentümliche Prozeßdynamik: „Sie mag inaktiv bleiben, wenn die Abhängigkeit völlig einseitig und entsprechend das Machtdifferential zwischen oben und unten sehr groß ist. ... Wo dagegen Außenseitergruppen ... eine Funktion für diese (die Etablierten, Erg. d. Verf.) haben, tritt der Doppelbinder offener in Aktion, und das um so mehr, wenn sich die Disparität der Abhängigkeit, ohne zu verschwinden, verringert.“²³

Die Beziehungen zwischen Etablierten und Außenseitern mögen im einzelnen ganz anders beschaffen sein als zwischen den beiden Wohnungsunternehmen, aber ihre Gefangenheit in der zweiseitigen Bindung mit einem dynamischen Machtgefälle entspricht dem Denkmodell der Doppelbinderfalle. Die Spannungen zwischen den Wohnungsunternehmen machten sich öffentlich nicht bemerkbar, der „Doppelbinder“ blieb inaktiv. Doch war nicht auszuschließen, daß sich die Spannungen in den Gremien offener darstellten und die Stadtwohnbau ihre Konfliktlage gegenüber dem Aufsichtsrat in den jährlichen Geschäftsberichten

²³ Elias (1976)/1993, S.28

zur Sprache brachte. In den Geschäftsberichten wird nicht nur die Bilanz offenlegt, sondern sie enthalten auch einen Teil mit Anmerkungen zum Geschäftsverlauf und geben der Geschäftsführung die Möglichkeit, die wirtschaftliche Situation des Unternehmens zu kommentieren. *„Ich habe in den Geschäftsberichten immer offen und unverblümt die Meinung gesagt im Gegensatz zu anderen Kollegen, die dann versuchen, etwas zu beschönigen,“* berichtete der ehemalige Geschäftsführer. Ganz im Unterschied zu seiner Ansicht zeigen die Geschäftsberichte eine sehr milde Darstellung der Probleme, die sich aus der Auffangfunktion für die Stadtwohnbau ergeben. Im Jahresbericht 1980 heißt es: *„Unsere enge Zusammenarbeit mit den städtischen Sozial- und Ordnungsämtern führt dazu, daß auch ‘Problemfamilien’ in normale Wohnverhältnisse zu integrieren versucht wird. Auch, wenn diese gemeinsamen Bemühungen nicht immer erfolgreich sind, wird sich unsere Gesellschaft diesen Aufgaben zukünftig nicht verschließen können.“* Die problematischen Bedingungen für das Unternehmen stellen sich also recht verschlüsselt dar. Modelltheoretisch formuliert, bleibt der Doppelbinder auch in der Fachöffentlichkeit inaktiv.

Eine Erklärung ist dafür zu finden, wenn man die Spannungsachse Stadtwohnbau-Konzernwohnbau mit einer Etablierten-Außenseiter-Figuration vergleicht: in einem Typ der letztgenannten Figuration bleiben die Spannungen in stärkerem Maß sich selbst überlassen; sie entfalten eine Eigendynamik, die zu ihrem Durchbruch führen kann. In das Spannungsverhältnis zwischen der Stadtwohnbau und der Konzernwohnbau greift dagegen stets eine dritte Gruppierung ein, vor allem die Stadt, aber auch Behörden des Landes. Die Konzernwohnbau ist in der Lage, die Stadt einzusetzen, um ihre Interessen auf das städtische Unternehmen zu übertragen und ihre Spannungen mit der Stadtwohnbau auf deren Beziehung mit der Stadt zu lenken. Das Abhängigkeitsverhältnis zwischen den beiden Wohnungsunternehmen besteht dabei weiterhin, es wird aber überlagert durch ihre Beziehungen zu den zuständigen städtischen Ämtern, den Landesbehörden und dem Aufsichtsrat, so daß die wechselseitigen Angewiesenheiten der beiden Unternehmen kaum noch in Erscheinung treten. Der Doppelbinder wird in dem mehrpoligen Spannungsfeld so weit zurückgedrängt, daß er nicht oder kaum wirksam werden kann. Man kann daraus schließen, daß das städtische Unternehmen unter einem recht großen Druck der Stadt und des Aufsichtsrates steht, damit die Spannungen nicht zum Ausbruch kommen.

Diese Modellvorstellung lenkt den Blick stärker auf die Beziehung zwischen der Stadt und der Stadtwohnbau, und die Frage schließt sich an, wie die Spannungen in dieser Verflechtung bewältigt werden.

2.3 Bindungen an die Stadt

Die formellen Bindungen zwischen der Stadt und der Stadtwohnbau sind durch die Verteilung der Gesellschaftsanteile bestimmt. Die Majorität der Anteile von 74,9% gehören der Stadt. Die übrigen 25,1% befinden sich in Besitz einer Landesgesellschaft. Der Aufsichtsrat ist mit Kommunalpolitikern und den Geschäftsführern der Landesgesellschaft besetzt. Der Vorsitzende ist ein Mitglied der Verwaltungsspitze, gewöhnlich der jeweilige Oberstadtdirektor oder ein Dezernent, wie es zur Zeit der Datenerhebung der Fall ist. Dem Stadtrat obliegt die Leitung des Dezernats, dem das Liegenschaftsamt, das Amt für Wohnungswesen, das Ausgleichsamt und das Amt für Statistik und Wahlen angehören, für die städtische Wohnungspolitik strategische Ämter. Über ihren Aufsichtsrat besteht für die Stadtwohnbau die Möglichkeit, ihre Interessen in der Kommunalpolitik einzubringen und über den Aufsichtsratsvorsitzenden auf das Handeln der Verwaltung Einfluß zu nehmen. Desgleichen sind die Beziehungen in entgegengesetzter Richtung nutzbar, um auf die Stadtwohnbau von außen Einfluß zu nehmen. Das formelle Verhältnis der Kommune gegenüber ihrer Wohnungsbaugesellschaft besteht in einem Weisungsrecht, das vom Aufsichtsrat ausgeübt wird.

Für den Geschäftsbereich der Wohnungsvermietung spielen zwei Ämter eine zentrale Rolle: das Amt für Wohnungswesen nimmt die Wohnungsvermittlung für die belegungsgebundenen Wohnungen vor, und das Ausgleichsamt ist für die Unterbringung der Zuwanderer aus Osteuropa zuständig. Hinzu kommt das Sozialamt, das einige Bewohner in persönlichen Angelegenheiten berät und materiell unterstützt. Der Dezernent hat in seiner Doppelfunktion als Aufsichtsratsvorsitzender und Beamter die Möglichkeit, der Stadtwohnbau Weisungen zu erteilen, damit die Verwaltung ihrer Verpflichtung nachkommen kann, Wohnungen für bestimmte Gruppierungen bereitzustellen. Aufgrund der städtischen

Besitzanteile an dem Unternehmen ist er dazu auch in der Lage, wenn die Belegungsbindungen für die Wohnungen ausgelaufen sind.

Neben den formellen Bindungen dienen persönliche Kontakte dazu, um auf die Wohnungsbelegung Einfluß zu nehmen. *„Es sind Wünsche von Politikern über ihr Notizbuch herangezogen, wie es überall ist.“* Die Weisungen, als Aufträge formuliert oder in Wünsche eingekleidet, führten kaum zu Kontroversen, *„weil wir den notwendigen Respekt hatten.“* Daraus kann man entnehmen, daß die Interessen Dritter, die die Verwaltung oder Mitglieder aus den kommunalen Gremien an das städtische Unternehmen herantrugen, weitgehend erfüllt wurden, auch wenn sie für das Unternehmen ungünstige Auswirkungen haben konnten.

Der Druck der städtischen Behörden, der auf der Stadtwohnbau lastet, trat deutlich zum Vorschein, als sich die Geschäftsführung der Forderung des Dezernenten entgegenstellte, über zwanzig deutsche Zuwanderer aus Osteuropa unterzubringen. Er beanspruchte drei Wohnungen in der Wohnanlage, in der schon einige Wohnungen für diesen Zweck vermietet worden waren. Um eine Kumulierung der Zuwanderer zu verhindern, bot die Stadtwohnbau drei Wohnungen in einem anderen Stadtteil an. Der Dezernent wies darauf in seiner Funktion als Aufsichtsratsvorsitzender die Geschäftsführung an, sowohl die drei Wohnungen in der Anlage als auch die drei anderen zur Verfügung zu stellen. Zunächst habe sich die Wohnbau gesträubt, aber dann doch nach den Wünschen des Dezernenten gehandelt, berichtet der für die Vermietung zuständige Sachbearbeiter.

2.4 Dämpfung eskalierender Spannungen

Die Aufrechterhaltung der Machtbalance zwischen der Konzernwohnbau und der Stadtwohnbau ist nicht nur eine Angelegenheit der Stadt. Auch das Land setzt sich dafür ein, daß die Spannungen in der Balance bleiben und Konflikte nicht offener ausbrechen.

Der Begriff Machtbalance bedarf in diesem Zusammenhang einer näheren Erläuterung. Man kann ihn nicht verstehen, wenn man damit gleich große Machtpotentiale verbindet. Der Begriff beschreibt vielmehr einen Prozeß, in dem die wechselseitigen Interessen in dem Maß durchgesetzt werden, wie es das jeweilige Gewicht ermöglicht, ohne daß sich die Positionen der in dem Prozeß verflochtenen Gruppierungen zueinander wesentlich ändern. Verändert sich ihr Machtdifferential, stellt sich auf einer neuen Prozeßstufe eine neue Machtbalance ein.

In einem Fall, in dem eine Landesbehörde eingriff, handelte es sich um eine kinderreiche Familie, die sich der Konzernwohnbau nicht beugen wollte. Die Familie hatte sich vergeblich um eine Wohnung beworben und die Abweisung schriftlich angefochten. Der Schriftwechsel geriet „auf unerklärliche Weise“ in das Ministerium, berichtet ein Zeitzeuge, und sei dann der Anlaß dafür gewesen, daß der Stadt Fördermittel zum Bau von Wohnungen für kinderreiche Familien angeboten wurden. Zwei Drittel des gesamten Kontingents waren für die Stadtwohnbau bestimmt und das restliche Drittel für die Konzernwohnbau. Sie lehnte die angebotenen Fördermittel ab. *„Wir wollen mit der Art von Wohnungssuchenden nichts zu tun haben. Machen uns ja bloß Ärger.“* Das Unternehmen trat die Mittel an die Stadtwohnbau ab und bot ihr außerdem die erforderlichen Baugrundstücke unter der Bedingung zum Kauf an, den Planungsauftrag für die Häuser zu erhalten. Der Stadtwohnbau bot sich damit eine der seltenen Gelegenheiten, ihren Wohnungsbestand zu erhöhen. Der abgewiesenen kinderreichen Familie wurde schließlich ein geräumiges Mieteinfamilienhaus in Aussicht gestellt, *„im holländischen Stil, die Ziegel bis ins erste Geschoß runtergezogen, also wunderschön ... mit zwei Badezimmern, Thermopanefenstern, mit allen Schikanen ausgerüstet.“* Ein offener Ausbruch des Konflikts hätte die Prestigeposition der Konzernwohnbau berührt, zumal das kurz nach dem Krieg ergangene Gerichtsurteil die Rechtsposition der kinderreichen Familie stärkte. Durch die Aktivitäten auf der ministeriellen Ebene wurde der Konflikt bereits im Vorfeld gerichtlicher Auseinandersetzungen am Ausbruch gehindert und verebbte in der von Repekt getragenen Aufgabenerfüllung.

Von einem anderen Fall wird berichtet, in dem Verwaltungsinstanzen des Landes in entstehende Konflikte eingriffen. Die Konzernwohnbau hatte einige wenige

Einfamilienhäuser für kinderreiche Familien in ihrem Besitz. Bei einer Familie kam es zu Mietrückständen, die zu einer Räumungsklage führten. Daraufhin wurde die Stadtwohnbau vom Ministerium um Unterstützung gebeten: *„Können Sie nicht helfen? Die schmeißen die da raus. Können Sie das Haus nicht erwerben? Dann haben wir das Haus von der Konzernwohnbau erworben, damit diese kinderreiche Familie da drin bleiben konnte. Wir sahen das als städtische Gesellschaft als unsere Aufgabe an.“*

Die Beispiele machen deutlich, daß die Spannungen zwischen den beiden Wohnungsunternehmen auf der örtlichen Ebene nicht sich selbst überlassen bleiben. Kommunale und staatliche Instanzen greifen stets regelnd in die Spannungsbalance ein. In der Feinfühligkeit, mit der Landesbehörden auf Ereignisse vor Ort reagieren, bilden sich Macht und Statusrang der Konzernwohnbau mit dem dahinter stehenden Konzern ab. Ein Zeitzeuge kommentiert die Unterbindung aufbrechender Konflikte mit den Worten: *„Und es gibt einige, die überdecken das mit dem Mantel des Schweigens.“* Die Ablehnung von bestimmten Wohnungssuchenden durch die Konzernwohnbau wurde nie öffentlich thematisiert. Eine Thematisierung wäre ein Zeichen dafür gewesen, daß die Spannungen direkter ausgetragen würden, der Doppelbinder offener in Aktion trat.

2.5 Emotionale Zuwendung als Machtmittel

Es waren vermutlich nur wenige Fälle, in denen sich ein höherrangiger Vertreter aus dem Ministerium direkt mit einem Anliegen an den Geschäftsführer der Stadtwohnbau wandte, doch bewirkten sie nachhaltig, daß sich die Funktion, die der Stadtwohnbau zugeordnete war, in seiner Person affektiv verankerte. Die Kontaktaufnahme beruhte auf einem Verhältnis, wie es zwischen gleichgestellten Partnern üblich ist, und nicht auf einem Vorgesetztenverhältnis, wie es zum Aufsichtsrat bestand. Mit der Darlegung eines heiklen Problems, brachte der Vertreter der Landesbehörde dem Repräsentanten der Stadtwohnbau einen Vertrauensvorschuß entgegen und bekundete ihm damit seine Wertschätzung. Man kann sich leicht vorstellen, daß sich in einer derart strukturierten Gesprächssituation ein Solidarisierungsgefühl einstellen kann und eine nach den

zugrundeliegenden Tatsachen als erzwungen zu beurteilende Leistung in ein bereitwilliges Engagement transformiert wird, das nach außen hin als freiwillige Leistung in Erscheinung tritt.

Diese eigentümliche Gefühlslage bildet sich gelegentlich in den Schilderungen des ehemaligen Geschäftsführers ab, in denen die Grenzziehung zwischen aufgezwungener und gleichsam freiwilliger Aufgabenerfüllung verwischt. Eine gefühlsmäßige Verbundenheit mit dem anderen Unternehmen tritt hervor, wenn er die Perspektive der Konzernwohnbau einnimmt und das Wort „wir“ nicht auf das eigene Unternehmen bezieht, sondern auf die Konzernwohnbau: *„...und dann stiegen die Gewinne (der Konzernwohnbau durch den Verkauf von Wohnungen, Erg. d. Verf.) hoch. Wie von den Gewinnen ‘runterkommen? Denn Gemeinnützige dürfen keine Gewinne ausweisen. Und dann haben >wir< einen zweiten Zug gemacht. Und zwar hat der Konzern noch Wohnungen in R. gehabt, und die mußte die Konzernwohnbau kaufen.“* Ein ebensolcher Perspektivwechsel tritt in der Schilderung hervor, wie die Konzernwohnbau versucht hat, aus der Gemeinnützigkeit entlassen zu werden: *„Und da hat >leider< ein Unternehmen unserer gemeinnützigen Wohnungswirtschaft ein Gutachten über die Höhe des Ablösebetrags abgegeben. Die Konzernwohnbau hatte geglaubt, >elegant< ohne Ablösebeträge aus der Gemeinnützigkeit aussteigen zu können.“* Die verschwommenen Grenzziehungen zu dem anderen Unternehmen sind bei näherer Betrachtung keine unscharfen Formulierungen, sondern sie bilden mit dem Perspektivwechsel die affektive Bindung an die Konzernwohnbau ab, die im Kern eine gefühlsmäßige Teilhabe an der Macht des anderen Unternehmens bedeutet. Man kann erkennen, wie Affekte modelliert werden und wie zunächst kontrovers gerichtete Gefühlslagen auf eigentümliche Art miteinander verschmelzen. Die Äußerungen des ehemaligen Geschäftsführers dokumentieren das Gewicht affektiver Bindungen in funktionalen Zusammenhängen. Die ihm zuteil gewordene Zuwendung durch staatliche Instanzen kann als emotionales Äquivalent gewertet werden für erlittene Demütigungen aufgrund der Rolle, die das Unternehmen im örtlichen Kontext spielt.

Norbert Elias weist darauf hin, daß man ein vollständigeres Bild gesellschaftlicher Interdependenzen erst dann gewinnen kann, wenn man die emotionalen Bindungen der Menschen aneinander „als Bindemittel der Gesellschaft“ mitein-

bezieht. „Die Tragweite dieser persönlichen Aspekte menschlicher Bindungen tritt vielleicht noch nicht scharf genug hervor, wenn man sie am Beispiel des persönlichen Beziehungsgeflechts eines einzelnen Menschen demonstriert. Aber ohne diesen Rückgang auf das persönliche Beziehungsgeflecht eines einzelnen Menschen, wie es sich von ihm selbst aus gestaltet, wie es aus der 'Ich'-Perspektive empfunden wird, kann man eine Fülle von weitergespannten Interdependenzen nicht verstehen, die auf persönlichen Gefühlsbindungen beruhen.“²⁴

Die Schilderungen des ehemaligen Geschäftsführers spiegeln die äußerst wechselhaften Gefühlslagen gegenüber der Konzernwohnbau wider. Er betont die gute Zusammenarbeit mit dem anderen Unternehmen, gibt aber im Laufe des Gesprächs zu erkennen, daß er unter der ungleichen Machtrate beider Unternehmen gelitten hatte. Er charakterisiert die Grundstückspolitik der Stadt, daß die Konzernwohnbau die städtische Gesellschaft *„im Würgegriff hatte... Wir haben immer nur von den Brosamen gelebt, die von der Konzernwohnbau mal runtergefallen sind.“*

Das Selbstbild des ehemaligen Direktors der Stadtwohnbau divergiert dementsprechend eklatant mit den realen Zwängen, denen das von ihm geführte Unternehmen unterliegt: *„Wir waren immer frei verantwortlich für die Belegung der Wohnungen. Es ist uns nie ein Zwang von dritter Seite auferlegt worden, wie viele Wohnungsunternehmen unter dem Zwang der Kommune liegen. Es sind Wünsche von der Stadt herangetragen worden. Es sind Wünsche von Politikern über ihr Notizbuch herangetragen, wie es überall ist. Wir haben sie weitgehend erfüllt, aber wir haben immer gesagt, wir sind frei in unseren Entscheidungen.“* Der ehemalige Direktor ist nicht in der Lage, auch im Rückblick auf seine Tätigkeit die Gebundenheit seines Handelns wahrzuhaben. Er nimmt sich idealisiert in der Rolle eines in seinen Entscheidungen freien Unternehmers wahr.

Wie bewältigte der Direktor der Stadtwohnbau die Divergenz zwischen seinem

²⁴ Elias (1970)/1993, S. 149 f

Selbstbild und den realen Bindungen persönlich? Eine nicht unwesentliche Rolle spielten dabei seine Gefühlserfahrungen aus der Zeit, als er nach dem Krieg als Fremder in die Stadt kam und „*sehr gut aufgenommen worden*“ ist. Man weiß inzwischen, daß „*affektive Erfahrungen ... und Phantasien einer früheren Lebensstufe das Empfinden und Verhalten auf späteren Stufen zumindest prägen können.*“²⁵ Für die gute Aufnahme, die „*man ja so nicht immer erwartet als völlig Fremder,*“ empfindet er immer noch „*gewisse Dankbarkeit ... das hat mich also wahrscheinlich bewogen, nicht im politischen, sondern im gesellschaftlichen Bereich dann tätig zu werden.*“ Außerhalb der beruflichen Tätigkeit ist er seit knapp zwanzig Jahren Vorsitzender des größten Sportvereins in der Stadt, „*ohne jemals Sport getrieben zu haben. Ich bin nie für Mannschaftssport gewesen. In den ganzen 18 Jahren nie eine Turnhalle von innen gesehen. Es genügt ja, wenn man ein entsprechendes Sekretariat hat, dann kann man für seinen Verein schon was tun.*“ Diese Bemerkungen machen deutlich, daß die Bekleidung des Amtes im Sportverein nicht mit einem Interesse am Sport verknüpft ist, sondern daß sie eher mit affektiven Befriedigungen aus dem Statusgewinn als Vorsitzender des größten Sportvereins in der Stadt im Zusammenhang steht. In den Worten ist deutlich eine gesellschaftliche Abgrenzung gegenüber dem Verein spürbar, dem er vorsteht - parallel zum Verhältnis des technischen Direktors der Konzernwohnbau gegenüber der örtlichen Führungsschicht. Man kann erkennen, daß auf den unterschiedlichen gesellschaftlichen Rangstufen ganz ähnliche Muster zur Manifestierung der persönlichen Geltung vorhanden sind, die als kalkuliertes Wechselspiel zwischen Zuwendung und Distanzierung in Erscheinung treten.

Über seine Pensionierung hinaus ist der ehemalige Direktor noch Vorsitzender des Fremdenverkehrsvereins und Sekretär im L. Club. Mitte der 80er Jahre wandte er sich dem Golfsport zu und übernahm das Management für den Bau des ersten Golfplatzes in der Stadt. Aber auch innerhalb der beruflichen Sphäre bekleidete der ehemalige Geschäftsführer Positionen, die ihm Prestige verliehen. Er war auf Landesebene mehrere Jahre im Verbandes der Wohnungsunternehmer und in einigen Gremien des Bundesverbandes tätig. Die Aktivitäten

²⁵ Elias (1976)/1993, S. 35

belegen, daß das Gefühl seines sozialen Status fest mit dem gesellschaftlichen Leben verknüpft und sein Selbstbild dadurch bestimmt ist. Wie wäre es sonst denkbar, daß er seine Position über mehr als vier Jahrzehnte behaupten konnte?

3. Resümee

Die empirischen Erhebungen erschließen den Beziehungszusammenhang der Gruppierungen in der Führungsschicht der Stadt nur lückenhaft, aber sie verdeutlichen, wie sie miteinander verflochten sind und welche Stellung sie in der Figuration einnehmen. Zwischen der konzerngebundenen und der städtischen Wohnungsbaugesellschaft besteht ein steiles Machtgefälle.

Die Konzernwohnbau nimmt eine Position ein, die es ihr ermöglicht, dem städtischen Unternehmen ihren Willen aufzuzwingen und es faktisch in ihren Dienst zu stellen. Sie ist in der Lage, die Kommunalverwaltung und Behörden des Landes für sich einzusetzen, um Druck auf die Stadtwohnbau auszuüben. Die Konzernwohnbau kann das städtische Unternehmen um so leichter beherrschen, als es das Selbstverständnis hat, einen sozialen Auftrag zu erfüllen, und sich der Geschäftsführer in der idealisierten Rolle eines freien Unternehmers wahrnimmt. Demgegenüber kann sich der technische Direktor der Konzernwohnbau als charismatische Persönlichkeit unter Beweis stellen.

Aus der dienenden Funktion, die die Stadtwohnbau für die Konzernwohnbau erfüllt, erwachsen aus mehreren Gründen keine offenen Konflikte. An erster Stelle ist zu nennen, daß die Stadtwohnbau das Bild, das die Konzernwohnbau von ihr entwirft, in ihr Selbstbild integriert. Zweitens greifen stets Behörden in die Spannungsachse zwischen den beiden Wohnungsunternehmen ein, wenn ein Konflikt zu eskalieren und öffentlich zu werden droht. Und drittens haben sporadische Zuwendungen als affektives Äquivalent für Prestigeeinbußen eine dämpfende Wirkung auf die Konfliktbereitschaft.

Das Machtgefälle in der Stadt erklärt, warum Wohnungssuchende, die als schwer vermittelbar gelten, eine Wohnung bei der Stadtwohnbau finden und eine breitere Streuung dieser Mieter in der Stadt nur schwer durchsetzbar ist.

IV Manifestierung von Machtbeziehungen im Entstehungsprozeß der Wohnanlage

1. Die Monopolisierung der Entscheidungsgewalt in der Phase der Siedlungsplanung

Mit dem Bau des Wohngebiets, zu dem die Wohnanlage gehört, war in den Jahren 1964/65 begonnen worden. Es ist für eine Bevölkerungszahl von 20 000 Einwohnern ausgelegt, die ungefähr zur Hälfte erreicht ist. Den Bedarfsermittlungen liegt eine von der Konzernwohnbau in Auftrag gegebene Prognose über die voraussichtliche Entwicklung der Wohn- und Erwerbsbevölkerung der Stadt bis zum Jahr 1975 zugrunde. Für die Entwicklung des Gebiets schloß die Stadt im Jahr 1962 einen Vertrag mit der Konzernwohnbau, die Eigentümerin nahezu des gesamten Areals war. Der Vertrag sieht eine gemeinsame städtebauliche Planung der Stadt und der Konzernwohnbau vor und überträgt dem Unternehmen die Erschließung des Gebiets.

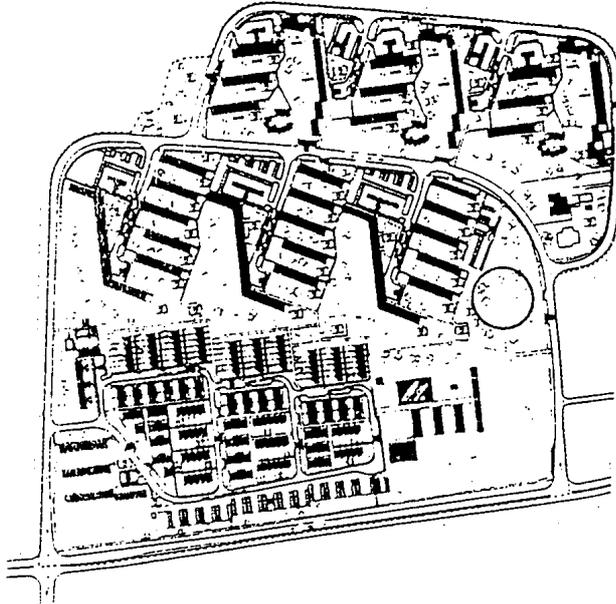
Die Konzeption des Wohngebiets ist aus einem städtebaulichen Wettbewerb hervorgegangen. Der Entwurf sieht auf einer Fläche von ca. 200 ha durchgrünte Wohngebiete vor, die als „Nachbarschaften“ bezeichnet werden und um zwei Zentren angeordnet sind. Im Süden und Osten schließen sich an vorhandene Gewerbebetriebe weitere Industrie- und Gewerbeflächen an. Eine zentrale Grünverbindung mit Gemeinbedarfseinrichtungen wie Schulen, kirchlichen Einrichtungen und Sportanlagen gliedert das Siedlungsgebiet. Auf die städtebauliche Planung nahm der technische Direktor der Konzernwohnbau wesentlichen Einfluß. Er betrachtete das Wohngebiet als sein Lebenswerk. *„Jeder wußte, er wollte sich ein Denkmal setzen.“*

Das geplante Siedlungsgebiet wurde in seiner gesamten Ausdehnung in den Flächennutzungsplan der Stadt übernommen. Die weitere Bebauungsplanung beschränkte sich auf den östlichen Teil für etwa 10.000 Einwohner. Die Bebauungspläne wurden abschnittsweise von der Konzernwohnbau in Zusammenarbeit mit der Stadt aufgestellt. Mit ihrer Einflußnahme auf die städtische Bauleitplanung sicherte sich die Konzernwohnbau Baurechte für den Wohnungsbau auf ihren Grundstücksflächen und schloß andere Flächen davon

aus, die nach dem Vertrag zwischen dem Unternehmen und der Stadt an Dritte zu vergeben waren. Die Vertrag sieht vor, daß 40 % der Grundstücksflächen, die im Eigentum des Konzerns waren, anderen Bauträgern zur Verfügung stehen sollten. Die Regelung war gegen den Willen des technischen Direktors durchgesetzt worden. Er befürchtete, daß die Veräußerung von Grundstücken zu einer Beeinträchtigung seiner Gestaltungsmacht führen konnte. Den Vertrag legte er deshalb in der Weise aus, daß sämtliche Flächen für das Einkaufszentrum und für die Gemeinbedarfseinrichtungen auf den Anteil, den Dritte bebauen sollten, angerechnet wurden. *„Im Vertrag stehen diese 40 % andere Bauträger. Wenn die Stadt die Schulen baut, dann ist das ja ein anderer Bauträger. Und das rechnen wir auf die 40 % an,“* gab ein Zeitzeuge rückblickend die Auffassung der Konzernwohnbau wieder. Von dem Flächenanteil, den andere Wohnungsunternehmen erhalten sollten, blieb somit wenig übrig. Auch die städtische Wohnungsgesellschaft meldete ihren Anspruch an, sie *„fiel aber durch's Sieb.“* Ein weiteres Unternehmen *„versuchte krampfhaft, an Grundstücke heranzukommen. War nicht möglich.“* Die Auslegung des Vertrags nach ihrem Willen dokumentiert die Machtstellung der Konzernwohnbau gegenüber den kommunalen Instanzen. Das Ergebnis wird in den Engpässen des Wohnungsangebots für die „Mantelbevölkerung“ sichtbar.

Zu den Machtmitteln der Konzernwohnbau zählten die Verfügungsgewalt über den ausgedehnten Grundbesitz und der Zugang zu den Schlüsselinstanzen der Stadt, die den Grundstücken Baulandqualität verliehen. Von ebensolcher Bedeutung für das Bauen war die Beschaffung von Förderungsmitteln. Der erste Bauabschnitt des Wohngebiets für ca. 1200 Wohneinheiten wurde im südlichen Teil als Demonstrativbauvorhaben des Bundes und im nördlichen Teil mit einem Sonderbauprogramm der Europäischen Gemeinschaft für Kohle und Stahl gefördert. *„Dieses Demonstrativbauprogramm ist auch nicht von ungefähr gekommen. Wir haben uns auch darum bemüht. Aber die waren eben stärker, und die öffentlichen Mittel sind also dann an dieses Unternehmen gelaufen.“* Für die Geschäftsführung der Stadtwohnbau steht fest, daß die Zuteilung der Bundesmittel an die Konzernwohnbau darauf zurückzuführen ist, daß der Konzern als Bundesunternehmen *„kurze Drähte“* zu den Förderungsstellen hatte.

Abb. 2:

Städtebauliches Konzept des Wohngebiets

Erster Bauabschnitt für ca. 1200 Wohnungen
Stand: 1964/65

Nördlicher Teil : Sonderbauprogramm der Europäischen Gemeinschaft
für Kohle und Stahl (ca. 450 Wohnungen)
Südlicher Teil: Demonstrativbauvorhaben des Bundes
(ca. 750 Wohnungen)

Der städtebauliche Entwurf für den ersten Bauabschnitt (Abb. 2) sieht überwiegend eine drei- bis viergeschossige Bebauung vor, die durch einen Grünzug gegliedert wird. Für die Gebäudehöhen waren wirtschaftliche Überlegungen ausschlaggebend, weil die für höhere Gebäude gesetzlich vorgeschriebenen Aufzüge die Baukosten erhöhen. *„Sie sind nie über drei Geschosse hinausgegangen, gerade noch auf vier. Ein fünftes nur als Maisonette, die gerade modern wurden. Dabei gab es Vermietungsschwierigkeiten.“* Eine Ausnahme bilden im ersten Bauabschnitt drei Hochhäuser mit zwölf Geschossen im nördlichen Teil des ersten Bauabschnitts. Sie gehen auf die Förderungsbedingungen des Sonderbauprogramms für Kohle und Stahl zurück. *„Diese drei Fahrstuhlhäuser, die da drin stehen im Wohngebiet, sind nicht aufgrund städtebaulicher Überlegungen der Stadt oder von der Konzernwohnbau gekommen, sondern das ist ein Zwang gewesen,“* betont der Direktor der Stadtwohnbau. Er weist darauf mit einer gewissen Genugtuung hin, weil daran deutlich wird, daß auch die

machtstärkere Konzernwohnbau bei der Beschaffung der Finanzierungsmittel in eine Figuration eingebunden ist, in der sie Zwängen und Prestigeeinbußen ausgesetzt ist wie die Stadtwohnbau auf der lokalen Ebene.

Der erste Bauabschnitt des Wohngebiets mit ca. 1200 Wohneinheiten wurde in den Jahren zwischen 1964 und 1968 fertiggestellt. In den folgenden Jahren standen keine Fördermittel mehr zur Verfügung, und die bauliche Entwicklung kam zu einem zeitweiligen Stillstand.

2. Die Entstehung der Wohnanlage - eine Abfolge geplanter und ungeplanter Prozesse

2.1 Anlaß und Finanzierung

Die Realisierung der Wohnanlage in den Jahren 1971 und 72 fiel in den zweiten Bauabschnitt. Die Stadt suchte dringend erschlossenes Wohnbauland, um Mietwohnungen für die „Mantelbevölkerung“ zu schaffen, die die Konzernwohnbau nicht aufnahm. Zur gleichen Zeit hatte der Konzern Kapitalbedarf, und er wies die konzerneigene Wohnungsgesellschaft an, Grundbesitz zu veräußern.

„Wir sind in diesen Bereich von der Planung her hineingeschliddert, was wir gar nicht wollten,“ beschreibt der ehemalige Geschäftsführer der Stadtwohnbau rückblickend die Anfänge der Wohnanlage. Die Landesverwaltung hatte der Stadt Fördermittel für den Bau von Wohnungen für Lehrer angeboten. *„Normale öffentliche Mittel gab es nicht mehr, sondern nur noch Sonderbauprogramme. Zum ersten Mal sind damals die regionalen Aufwendungsdarlehen des Bundes mit diesem unglückseligen Abbau der Subventionen nach gewissen Zeitsprün-gen eingesetzt worden.“* Das Angebot der Fördermittel wurde zunächst der Konzernwohnbau unterbreitet, die es aber *„bereitwillig“* der städtischen Baugesellschaft überließ. *„Sonst haben die ja immer alles abkassiert.“* Der Hintergrund dafür waren Aversionen gegenüber der Berufsgruppe der Lehrer. *„Mit Lehrern wollen wir nichts zu tun haben. Wir kennen diese Kategorie von Mietern. Wir haben schon genügend Ärger.“* Die Stadtwohnbau hatte dagegen mit Lehrern gute Erfahrungen gemacht, betont ein Mitarbeiter. Sie hatte alle Lehrerdienstwohnungen von der Konzernwohnbau

übernommen und verwaltete sie. Die Dienstwohnungen sind ein anderes Segment, in dem sich die Auffangfunktion der Stadtwohnbau niederschlägt.

Mit den Förderungsmitteln für die Wohnungen der Lehrer war der Grundstock für die Finanzierung der Wohnanlage gegeben. Der größte Teil der Finanzierung resultierte jedoch aus einem Ereignis, das sich aus einer Reihe von Zufälligkeiten ergab.

Der Industriekonzern pflegte das Geschäftsergebnis am Jahresende in größerem Rahmen vor einem geladenen Publikum und der internationalen Presse bekanntzugeben. Zu dem Programm gehörte auch eine Besichtigung der einzelnen Werkteile des Unternehmens. Der Direktor der konzerneigenen Wohnungsbaugesellschaft nutzte die Busfahrt, das neu errichtete Wohngebiet den Vertretern der Presse zu präsentieren. Zufälligerweise führte die Fahrtroute an einem Lager für Spätaussiedler vorbei. Es war durch einen hohen Zaun optisch abgeschirmt, aber aus der etwas höheren Perspektive des Busses konnte man hinüberblicken und sah auf das armselige Lagerleben herab. Das führte zu heftigen Reaktionen der Presseleute, die der Direktor der Stadtwohnbau mit seinen Worten wiedergab: *„Ihr demonstriert hier nicht weiß was für Siedlungen und schöne Neubaugebiete. Und da habt ihr am Rande dieses Elendsviertel!“* Ein schweizer Fernseheteam kündigte den anwesenden Regierungsvertretern seinen Besuch im folgenden Jahr an: *„und wenn das Lager dann nicht abgerissen ist! Wir kommen wieder. - Und dann setzte der große Jammer ein.“*

Daraufhin trat die Stadt an ihre Wohnungsbaugesellschaft heran, Wohnungen für die Menschen im Lager zu schaffen. *„Und dann war der (er nannte seinen Namen, Anm. d. Verf.) wieder gut genug mit seinen Finanzierungskünsten ... Wie fördern? - Über das Programm für kinderreiche Familien! Denn diese Lagerbewohner rekrutierten sich alle aus kinderreichen Familien“.* Die Fördermittel ausfindig zu machen, die auf die Zielgruppe der Lagerbewohner anwendbar waren, war ein Aspekt der Finanzierung. Ein anderer bestand darin, die Mittel zu beschaffen. Dafür konnte die Stadtwohnbau auf die Verbindung zur Landesgesellschaft zurückgreifen, die im Aufsichtsrat durch den technischen und den kaufmännischen Geschäftsführer vertreten war. Im Aufsichtsrat der Landes-

gesellschaft wiederum waren höherrangige Mitglieder der Landesregierung vertreten, so daß eine Kette von Verbindungen zum Land bestand. *„Wir haben den guten Draht durch das landeseigene Unternehmen gehabt. In dessen Aufsichtsrat sitzen die Herren, einschließlich der Minister, der lange Zeit Vorsitzender des Aufsichtsrates gewesen ist. Oder der Ministerialdirigent. Oder der Staatssekretär, der heute Vorsitzender des Aufsichtsrates ist.“*

Die insgesamt bereitgestellt Förderungsmittel ermöglichten den Bau von 126 Wohnungen. Dafür wurden drei Programme in Anspruch genommen:

- das Regionalprogramm des Bundes (74 Wohnungen),
- das Programm zur Räumung von Notunterkünften und für den Wohnungsbau für Flüchtlinge und Aussiedler (40 Wohnungen),
- Wohnungsfürsorgemittel für Bedienstete des Landes (12 Wohnungen).

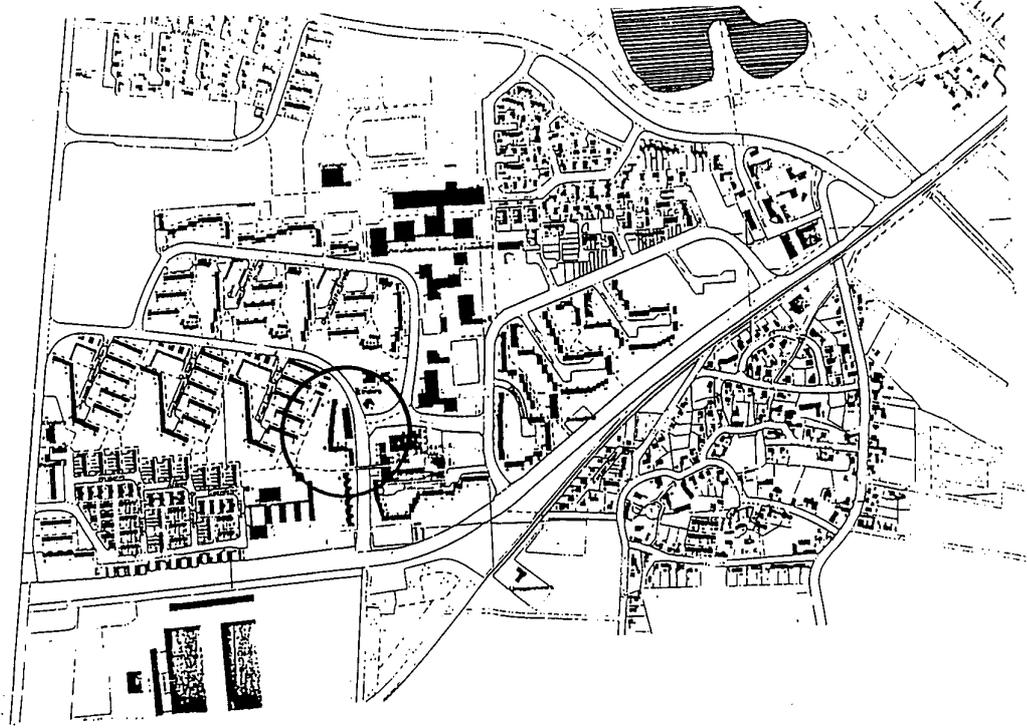
2.2 Implantierung des Baugrundstücks in das Siedlungsgebiet

Der Stadt wurde ein erschlossenes Grundstück im Bereich des ersten Bauabschnitts angeboten. Es war *„das mit dem schlechtesten Baugrund in dem Wohngebiet.“* Die Stadtwohnbau war *„einem gewissen Zwang unterworfen“*, das Grundstück zu erwerben, weil für die Inanspruchnahme des Sonderprogramms für Lehrer rasch ein baureifes Grundstück beschafft werden mußte. Die ungünstigen Baugrundverhältnisse machten es erforderlich, daß sechs bis acht Meter tiefe Schotterpfähle zur Gründung der Wohnanlage gesetzt werden mußten. *„Alle Grundstücke, die wir von der Konzernwohnbau bekommen haben, haben Gründungsschwierigkeiten gehabt Sie hat für sich die Filetstücke herausgesucht.“* Die Stadt erwarb das Grundstück und übertrug es ihrer Wohnungsbaugesellschaft. Ein Zeitzeuge erinnerte sich, daß die Stadt der Gesellschaft das Grundstück mit der Begründung *„andrehte, daß wir es auch besser können, weil sie (die Stadt, Anm. d. Verf.) einen größeren Einfluß auf unsere Baugestaltung hatte.“*

Im ursprünglichen städtebaulichen Konzept war das Grundstück als Grünfläche zwischen der ringförmigen Erschließungsstraße und den Wohngebäuden ausge-

Abb. 3

Lageplan des Stadtteils
Stand: 1988



wiesen (Abb. 3). Für die Umwandlung der Grünfläche in Bauland wurde der Bebauungsplan geändert. Er ermöglichte eine hohe Ausnutzung des Grundstücks und eine Bebauung mit bis zu acht Geschossen.

Die Änderungen im Bebauungsplan waren mit dem technischen Direktor der Konzernwohnbau „*nicht abgestimmt*“. Die nachträgliche Verdichtung störte das Konzept der Grünverbindungen, und die hohe Bebauung dominierte den zentralen Bereich der Siedlung. In das Siedlungsgebiet, mit der sich der technische Direktor der Konzernwohnbau „*ein Denkmal setzen wollte*“, wurde ein „*Fremdkörper*“ eingefügt. Für die in die Zusammenhänge eingeweihten Gruppierungen in der Stadt manifestiert sich in der Wohnanlage öffentlich sichtbar die Machteinbuße des technischen Direktors. Das Gebäude ist ein Symbol für seinen Machtverlust. Mit den Entscheidungen für die Errichtung der Wohnanlage im Herrschaftsfeld der Konzernwohnbau baute sich ein Spannungsfeld auf, das eine aversive Haltung gegenüber der Wohnanlage begründete, als sie noch gar nicht errichtet war.

2.3 Zur Bauherrenrolle der Stadtwohnbau

Im weiteren Planungsprozeß des Gebäudes war der Einfluß der Konzernwohnbau zwar zurückgedrängt, jedoch nicht zugunsten der Stadtwohnbau. Die Planung oblag der Landesgesellschaft und ist von ihr dominiert worden. Die Beauftragung der Landesgesellschaft war im Gesellschaftsvertrag rechtlich verankert. Sie hatte darin durchgesetzt, daß die Stadtwohnbau keine eigene Planungsabteilung aufbauen durfte und sämtliche technischen Planungsleistungen an sie zu vergeben hatte. *„Wir mußten uns dem Gesellschaftsvertrag beugen. Wir durften keine technische Abteilung für den Neubau haben. Die haben ja über die Architektengebühr ganz gut leben können.“* Die Stadtwohnbau erhielt zwar einige Prozente Honorarnachlaß, *„aber wir hätten mit jedem anderen Architekten höhere Nachlässe erzielen können. Das hat alles die Landesgesellschaft eingestrichen.“*

Die Zuteilung von Förderungsmitteln für den Neubau von Wohnungen liegt also auch im Interesse der Landesgesellschaft; denn sie sichert dadurch die Auslastung ihrer Planungsabteilung, und stets fließt ihr somit ein Anteil zu. Für die Stadtwohnbau hat die Bindung an die Landesgesellschaft den Vorteil, daß durch die Bündelung der gemeinsamen Interessen die Chancen zur Beschaffung von Förderungsmitteln wachsen. Ein Nachteil besteht in der Bindung dadurch, daß sich die städtische Wohnungsbaugesellschaft keine anderen Marktsegmente in der Stadt erschließen kann wie etwa den lukrativen Eigenheimbau, der auch durch die Landesgesellschaft abgedeckt wird. *„Sie hat hier viele Einfamilien-häuser gebaut ... Das hätten wir sonst gemacht. Die hätten keinen Fuß auf den Boden gekriegt, wenn wir hier die Eigenheime gebaut hätten. Aber durch unsere Bindung an den Gesellschaftsvertrag war das also nicht möglich.“* Die Geschäftsführer der Landesgesellschaft im Aufsichtsrat der Stadtwohnbau *„hatten also Einflußmöglichkeiten im weitesten Sinne - abgesehen davon, daß sie mit mir einen guten Partner hatten und wir einen gemeinsamen Draht hatten.“* Die Anmerkung kann so verstanden werden, daß die Geschäftsführung der Stadtwohnbau der Landesgesellschaft die Einflußnahme recht widerstandslos zubilligte.

Es verwundert deshalb nicht, daß die Stadtwohnbau in den Entwurfsprozeß der Wohnanlage nicht einbezogen wurde. Trotz seiner loyalen Haltung ist dem ehemaligen Geschäftsführer eine kritische Haltung gegenüber dem Ergebnis der Planung anzumerken. Er bezeichnet die Wohnanlage als „Klotz“ und bringt damit zum Ausdruck, daß er die Architektur ablehnt. Die Kritik kleidet er in allgemeine Ausführungen zur Architekturproduktion ein: *„Die großen Wohnungsbaugesellschaften mit eigenem technischen Stab und Architekturbüro haben die Handschrift ihres jeweiligen Chefs verwirklicht. Und diese Handschrift sehen Sie in dem Stadtteil. Das wird allen großen Baugesellschaften angekreidet. Ich schließe da auch die Landesgesellschaft mit ein.“* Die Konzeption der Wohnanlage entspricht offenkundig nicht seinen Vorstellungen vom Wohnen. In den Schilderungen zeichnet sich ab, daß die Entscheidungen über die bauliche Form der Wohnanlage ohne die Stadtwohnbau getroffen worden waren und daß die Landesgesellschaft die Bauherrenrolle an sich gezogen hatte.

Was die Wohnungsgrößen anbetrifft, hatte sich die Stadtwohnbau den Überlegungen der Landesgesellschaft angeschlossen: *„Ich war immer der Meinung, wir sollten aus dem Kleinkarierten etwas heraussteigen. Der soziale Wohnungsbau hat ja immer den Anschein gehabt, Wohnungsbau für arme Leute zu sein - in bestimmten Bevölkerungskreisen.“* Der Direktor der Stadtwohnbau äußerte sich anerkennend gegenüber der Landesgesellschaft, daß sie *„manchen eigenen Architekten im Haus um Nasenlängen voraus (war) und die Ansprüche an das Wohnen frühzeitig erkannt (hat). Wir sind dann also in größere Wohnungsgrundrisse eingestiegen.“* Im gleichen Atemzug fährt er fort: *„Sie kennen die Wohnungsgrößen - die um 90 m² ... waren unsere Problemwohnungen.“* Für die Planungsabteilung der Landesgesellschaft *„war es natürlich auch eine interessante Sache, solche Gebäude zu entwerfen.“* Für die städtische Gesellschaft sind die großen Wohnungen dagegen in dem *„Klotz ... die Problemwohnungen“* mit den meisten Leerständen. *„Das sind heute ganz begehrte Grundrisse. Natürlich liegt es auch am Preis.“* Damit deutet er an, daß die großen Wohnungen nur bei einer Unterschreitung der Kostenmieten und unter Verzicht auf Einnahmen vermietbar sind. Wenn man die Ausführungen genauer betrachtet, ist zu erkennen, daß jede positiv gestimmte Aussage eine Anmerkung erhält, die die positive Akzentuierung ins Gegenteil wendet. Die ambivalente Haltung des Geschäftsführers bringt die Machtverhältnisse in den

Bauherrenbeziehungen zum Ausdruck, denen sich die Stadtwohnbau beugen mußte, und ihr Bestreben, die Machtunterlegenheit dadurch zu kaschieren, daß sie sich den Vorgaben der Landesgesellschaft willentlich anschloß.

3. Die bauliche Konzeption der Wohnanlage

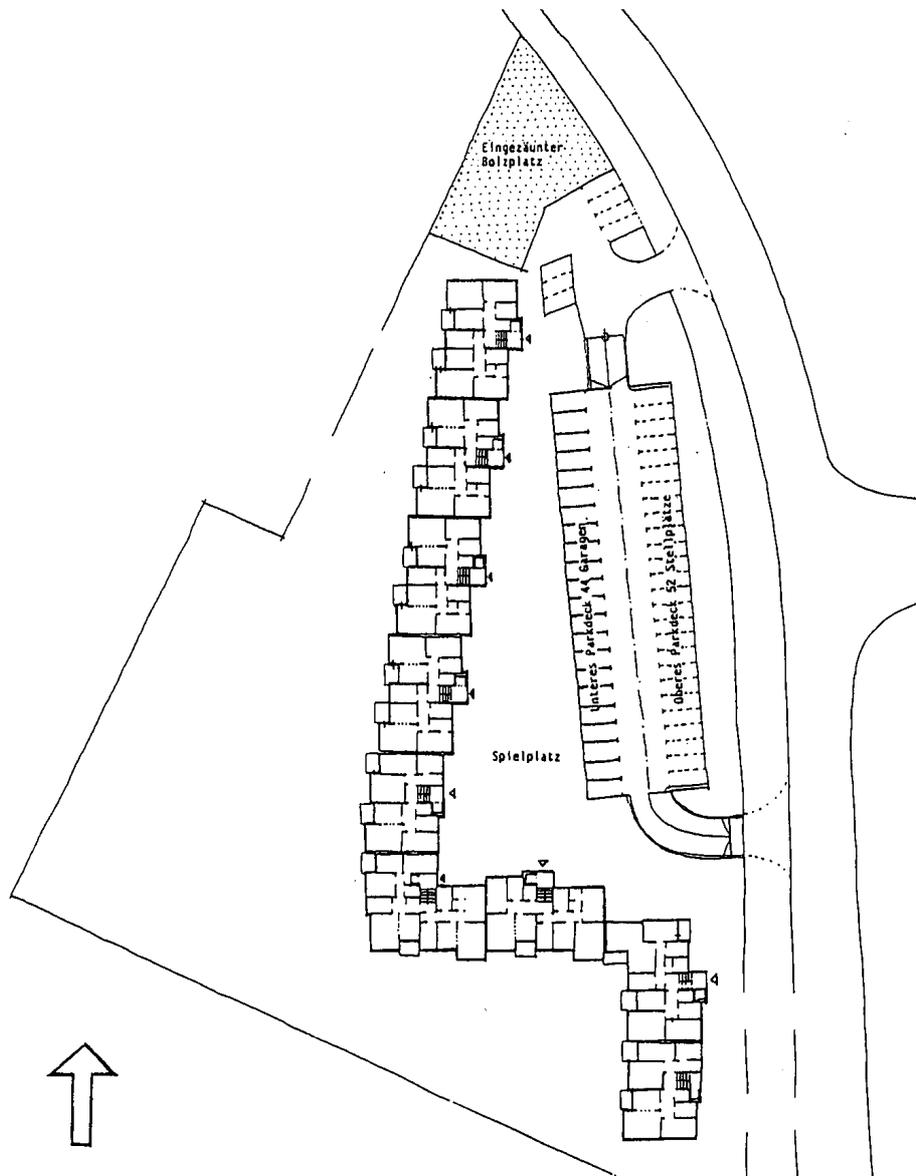
Die Wohnanlage besteht aus einer winkelförmig angeordneten Zeile mit 9 Häusern. Von den Endhäusern mit sechs Geschossen nimmt die Höhe der Anlage zur Mitte hin auf acht Geschosse zu. Die Häuser sind als Zweispänner konzipiert, d.h. zwei Wohnungen liegen im Treppenhaus jeweils gegenüber. Der Gebäudekomplex ist aus vorgefertigten Stahlbeton-Großtafeln mit vorgesetzter Gasbetonfassade erstellt worden.

Jedes Haus ist mit einem Fahrstuhl ausgestattet. Die Zugänge zu den Fahrstühlen sind auf den Zwischenpodesten der Treppen angeordnet. Aus Ersparnisgründen hat nur jedes zweite Zwischenpodest eine Aufzugstür und der Fußboden im Treppenhaus keinen Belag. Ein im Treppenhaus geführtes Fallrohr zur Entwässerung der Dachflächen ist ein auffälliges Detail, das die kostengünstige Bauweise versinnbildlicht. Die Wohnungstüren sind schmucklose Stahltüren. In den Wohnungen ist Linoleum verlegt, das viele Mieter mit Teppichboden überdeckt haben. Die Fenster sind zum Teil nachträglich mit Isolierverglasung ausgestattet. Die Schallisolierung zwischen den Wohnungen und zum Treppenhaus ist mangelhaft.

Ein Vorzug der Wohnanlage besteht darin, daß sämtliche Wohnungen nach Süden oder Westen auf eine Grünfläche ausgerichtet sind (Abb. 4). Die Grünfläche ist von den Häusern aus nicht zugänglich. Die Architekten planten im Rahmen der Nachbesserung im Keller „Gemeinschaftsräume“ einzurichten mit Ausgängen zu der rückwärtigen Grünfläche, um sie als Aufenthaltsbereich nutzbar zu machen. Die befragten Mieter beurteilen die Unzugänglichkeit der rückwärtigen Fläche wegen der Ruhe eher positiv und halten es für günstiger, wenn sich die Jugendlichen nur auf der Ostseite des Gebäudes aufhalten.

Abb. 4

Lageplan der Wohnanlage



Das straßenseitige Erscheinungsbild des Gebäudekomplex wird durch eine zweigeschossige Parkpalette bestimmt, die um ein halbes Geschöß abgesenkt ist. Das Parkdeck umfaßt 96 Einstellplätze. Im unteren Deck sind einzelne Boxen abgeteilt, die bei den Mietern begehrt sind. Zu ihrem Ärger sind einige Garagen an Bewohner der benachbarten Häuser vermietet, die der Konzernwohnbau gehören. Teilweise dienen die Garagen als Abstellräume. Seitlich an den Rampen des Parkdecks sind Müllsammelplätze angeordnet. Sie prägen den Eindruck, wenn man sich der Wohnanlage nähert.

Tab. 10
Wohnungsgrößen

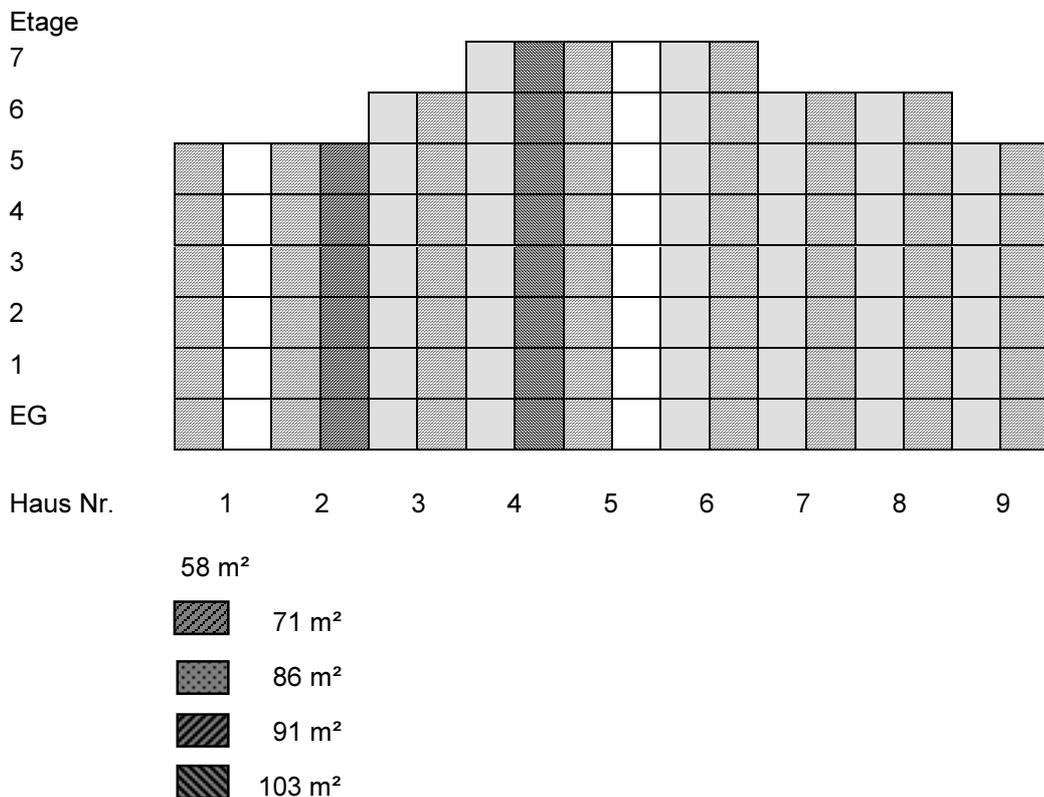
Anzahl der Wohnungen	Wohnungsgröße (m ²)	Anzahl der Räume
14	58	3
55	71	4
43	86	5
6	91	5
8	106	6

Quelle: Stadtwohnbau

Für die kleineren Kinder ist auf der schmalen Fläche zwischen dem Gebäude und dem Parkdeck ein Spielplatz angelegt, der ab Mittag verschattet ist. An der nördlichen Stirnseite des Gebäudes liegt ein Hartplatz zum Bolzen für die Größeren. Die Mieter klagen darüber, daß sich das Geräusch der aufprallenden Bälle bis in die oberste Etage fortpflanzt.

Die Wohnungsgrößen variieren zwischen 58 und 106 m². Knapp vier Fünftel haben Größen von 71 und 86 m², ein Zehntel Größen von 58 m² und jeweils ein Fünftel von 91 und 106 m² (Tab. 10).

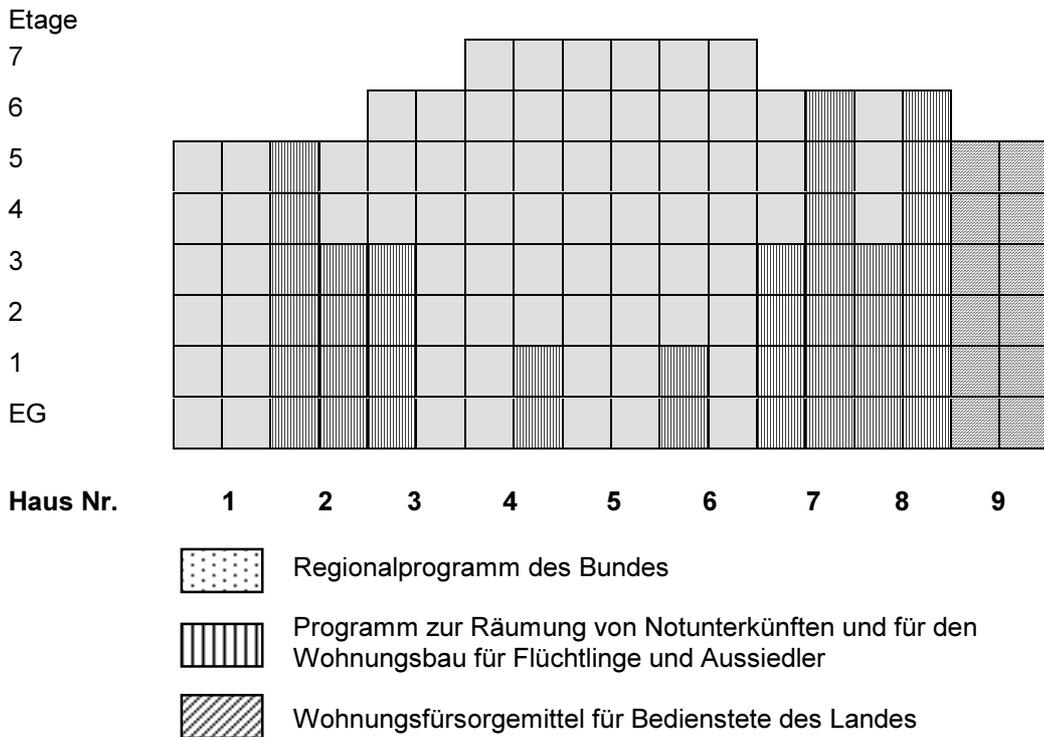
Abb. 5
Verteilung der Wohnungen nach Größen



Die kleineren Wohnungen befinden sich in den Häusern 1 und 5, die großen in den Häusern 2 und 4. In den übrigen Häusern sind jeweils auf der linken Seite Wohnungen mit einer Fläche von 86 m² angeordnet und auf der rechten Seite mit 71 m². (Abb. 5)

Hinsichtlich der Verteilung der Wohnungen nach ihren Förderungsarten ergibt sich folgendes Bild: Das nördliche Endhaus wird ausschließlich mit Wohnungsfürsorgemitteln für Landesbedienstete gefördert. Die Förderungsmittel aus dem Programm zur Räumung von Notunterkünften und für den Wohnungsbau für Flüchtlinge und Aussiedler sind vor allem im zweiten, siebten und achten Haus eingesetzt. Im dritten, vierten und fünften Haus sind damit jeweils zwei oder vier Wohnungen finanziert. 18 Wohnungen aus diesem Programm sind für kinderreiche Familien mit 3 bis 5 Kindern bestimmt. Davon sind 12 Wohnungen im Erdgeschoß und ersten Obergeschoß untergebracht und 6 Wohnungen im dritten und vierten Obergeschoß. Für das südliche Endhaus sind ausschließlich und für das dritte, vierte und fünfte Haus überwiegend Aufwendungsdarlehen des Bundes verwendet. (Abb. 6)

Abb. 6
Verteilung der Wohnungen nach Förderungsarten



In der baulich-räumlichen Struktur der Wohnanlage bilden sich die skizzierten Machtbeziehungen aus der Entstehungszeit unmittelbar ab. Die Lage des Baugrundstücks, der Gebäudetyp, die Wohnungsgrößen und -zuschnitte sind Elemente, die in verschiedenen Verhältnissen in Konflikt oder Übereinkunft bestimmt worden sind. Die Festlegung des Baugrundstücks geht auf die Veränderungen der Machtbalance zwischen der Konzernwohnbau und der Stadt zurück. Die bauliche Konzeption ist vor allem durch die Landesgesellschaft bestimmt. Die Förderungsbedingungen der Wohnanlage beeinflussen die Belegung bis in die Gegenwart. Die Wohnanlage stellt die Präferenzen und Durchsetzungsmöglichkeiten derjenigen dar, die die Gestaltungsmacht in ihren Händen hielten. Die Machtbeziehungen aus der Bau- und Planungsphase haben sich in dem Gebäudekomplex manifestiert.

V Veränderungstendenzen der Belegungsstruktur

1. Methodische Überlegungen zur Auswertung statistischen Daten

In diesem Kapitel geht es um die Frage, wie sich die Struktur der Haushalte im Zuge der Nachbelegung verändert hat und in welcher Richtung Veränderungen verlaufen sind. Die Stadtwohnbau hat einige haushaltsbezogene Daten der Mieter systematisch gesammelt. Die Daten werden vor Abschluß eines Mietvertrags erhoben und in „Bewerbungsbögen“ eingetragen. Die Unterlagen enthalten Angaben über die Anzahl der Personen je Haushalt, Geburtsdaten, die Beschäftigungsart, die Art des Einkommens, die Staatsangehörigkeit sowie das Einzugsdatum. Bei einer Kündigung des Vertrags wird das Auszugsdatum vermerkt. Man kann aus den Angaben die Belegungszeiträume der Wohnungen ermitteln und den Anteil alleinerziehender Elternteile entnehmen. Ordnet man die Belegungszeiträume den einzelnen Wohnungen zu und trägt sie auf einer Zeitachse ab, ergibt sich ein genaues Bild der Wohnungswechsel und der Leerstände einer jeden Wohnung (vgl. Anhang Abb. 11 und 12). Die jährlichen Leerstandsquoten und die Fluktuationsraten für die gesamte Wohnanlage lassen sich daraus errechnen, ebenso die durchschnittliche Wohndauer in den einzelnen Häusern. Die statistischen Veränderungen sind recht genau in ihrem zeitlichen Verlauf darstellbar.

Dabei gibt es eine Einschränkung. Einige Wohnungen sind in bestimmten Zeitspannen an verschiedene caritative Vereinigungen und an städtische Ämter vermietet. Für diese Wohnungen liegen der Stadtwohnbau keine statistischen Angaben über die Bewohner vor. Die Mietverträge werden mit den jeweiligen Institutionen geschlossen. Ihnen werden die Wohnungen für die Unterbringung der von ihnen betreuten Gruppe überlassen. Über die vorgenommene Belegung hat die Stadtwohnbau keine Kenntnisse. Eine an das Ausgleichsamt schriftlich gerichtete Bitte um Zusendung der Listen mit den Namen der in den Wohnungen untergebrachten Spätaussiedlern blieb ohne Beantwortung. Nach Auskunft des für die Unterbringung zuständigen Sachbearbeiters sind auch im Ausgleichsamt keine Belegungslisten vorhanden.

Mit Ausnahme der an die Institutionen vermieteten Wohnungen liegen für jede der 126 Wohnungen die Bewerbungsbögen seit dem Erstbezug zwischen September 1972 bzw. den ersten Monaten des Jahres 1973 und dem Jahr 1987 nahezu lückenlos vor. Bei 10 Vermietungen sind die Erhebungsbögen nicht ausgefüllt worden. Das entspricht 1,7% aller registrierten Vorgänge. 18 Erhebungsbögen, 3% aller Vorgänge, sind unvollständig ausgefüllt.

Die an die Institutionen vermieteten Wohnungen werden in der statistischen Auswertung jeweils als ein Haushalt bewertet. Dadurch ergeben sich Verzerrungen im Hinblick auf die tatsächliche Belegungsdichte und auf die Fluktuation. Mitarbeitern der Stadtwohnbau ist bekannt, daß die Wohnungen zeitweise pro Wohnraum mit bis zu vier oder fünf Personen belegt werden. In einer Wohnung leben somit zu bestimmten Zeiten bis zu 20 Personen. Ebenso finden während der Dauer eines Mietverhältnisses in einer Wohnung zahlreiche Bewohnerwechsel statt, so daß die tatsächliche Fluktuation in der Wohnanlage größer ist als sie durch die Vermietungsvorgänge repräsentiert wird. Das numerische Gewicht dieser Wohnungen mit ihren Bewohnern kommt also statistisch nicht voll zur Geltung.

Eine weitere Ungenauigkeit der statistischen Auswertung kommt dadurch hinzu, daß sich während eines Mietverhältnisses einige haushaltsbezogene Daten ändern können. Die Daten werden zum Zeitpunkt des Einzugs erhoben und spätere Veränderungen nicht registriert. Von den nicht dokumentierten Veränderungen können insbesondere die Art des Haushaltseinkommens und die Anteile Alleinerziehender betroffen sein. In Anbetracht der kurzen durchschnittlichen Wohndauer der Haushalte von 3,5 Jahren im Verhältnis zum Untersuchungszeitraum von fünfzehn Jahren ist jedoch anzunehmen, daß etwaige Veränderungen während eines Mietverhältnisses nicht zu signifikanten Abweichungen der aufgezeigten Tendenzen führen.

In der Statistik der Wohnungsbaugesellschaft sind Spätaussiedler, die in der Wohnanlage eine Mietwohnung erhalten haben und Mieter geworden sind, als Spätaussiedler registriert und deren Kinder, wenn sie eine eigene Wohnung mieten, als Deutsche. Die Zuordnung ist in dieser Untersuchung übernommen worden.

Wenn man quantitative Daten heranzieht, um qualitative Aussagen zu entwickeln und zu stützen, stellen sich einige methodische Probleme. Es ist nützlich, sich zu vergegenwärtigen, daß statistische Signifikanz nicht mit soziologischer Signifikanz zusammenfallen muß. Norbert Elias hat in seiner Untersuchung der Etablierten-Außenseiter-Figuration am Beispiel von Minderheitsgruppen empirisch belegt, daß Minoritäten ein soziologisches Gewicht haben können, das ihr quantitatives Gewicht weit übersteigt: „Man konnte einer bloßen quantitativen Analyse nicht entnehmen, daß für die Menschen eines Mittelklassenbezirks das Vorhandensein einer Arbeiterminderheit in ihrer Mitte keine Bedeutung hatte, während für die Lebensbedingungen und Gruppenbilder der Bewohner des neuen Arbeiterbezirks ihre Minderheit von aller-größtem Gewicht war.“¹

Dem Problem, das sich bei der vergleichenden Untersuchung der beiden Bezirke stellt, begegnet man ebenfalls bei der Analyse statistischer Daten in Zeitreihen. Die quantitativen Daten bilden zwar ihren Bedeutungsgehalt realitätsnäher ab, wenn man sie in ihrer zeitlichen Bewegung darstellt, sie also nicht als Zustandsbilder nebeneinander stellt, sondern auf Gegebenheiten in der Form von Prozessen bezieht, aber auch in diesem Fall muß eine Veränderung numerischer Differenzen nicht von sich aus soziologisch bedeutsam sein. Ihre Bedeutung ist nur realitätsnah zu erfassen, wenn man sie mit beobachteten Tatsachen als verbale Schilderungen in Verbindung bringt. „Ohne den Gebrauch von Worten als Forschungsinstrumenten blieben alle Zahlen stumm.“² Verzichtet man darauf, kann der Fall eintreten, daß eigene Voreingenommenheiten, die mit der Verstärkung oder Verminderung einer Tendenz eine Verbesserung oder Verschlechterung einer Situation verbinden, realitätsferne Erklärungen nahelegen. Die Datenreihen führen dann nur die eigenen Vorurteile vor Augen und bestätigen sie.

Die Herauslösung der quantitativen Datenebenen stellt einen Zwischenschritt dar, der in einem weiteren Schritt durch die Zusammenschau mit verbalen Darstellungen ergänzt werden muß. „Die Hin- und Herbewegung zwischen Analyse

¹ Elias (1965)/1993, S. 75

² ebd.

und Synopse hat hier weder Anfang noch Ende“³, beschreibt Norbert Elias die Forschungsoperation. Damit die statistischen Isolate einen Erklärungswert für Veränderungstendenzen in der Wohnanlage haben, werden sie mit den jährlichen Geschäftsberichten der Stadtwohnbau und Schilderungen von Zeitzeugen in einen synthetischen Zusammenhang gestellt.

Die „Jahresberichte“ liegen ab 1976 vor. Sie enthalten Daten zum Wohnungsbestand, zu den Wohnungsbewerbern, den Mietpreisen und einen ein- bis dreiseitigen Textteil mit einigen „Anmerkungen“ zum Geschäftsverlauf. Auf einzelne Wohnanlagen wird in den Jahresberichten hingewiesen, wenn sich Mieterwechsel und Leerstände in auffälliger Weise verändern. Zieht man die Berichte heran, um die statistischen Veränderungen in der Wohnanlage zu interpretieren, ist zu berücksichtigen, daß die Anmerkungen die Perspektive des Wohnungsunternehmens abbilden und auf einen bestimmten Zweck hin abgefaßt sind. Das Unternehmen unterrichtet mit den Jahresberichten nicht nur den Aufsichtsrat über den Jahresabschluß, sondern nutzt sie auch, um sich ihm gegenüber positiv darzustellen. Nicht offen thematisiert werden deshalb Vermietungsprobleme, die sich für die Stadtwohnbau aus der Auffangfunktion ergeben, die der Aufsichtsrat nicht nur billigt, sondern dem Unternehmen aufgezwungen hat. Die inoffiziellen Informationen von Zeitzeugen aus dem Unternehmen sind für die Interpretation der statistischen Veränderungen deshalb besonders wertvoll.

Unerlässlich ist zur Beurteilung der Veränderungen die Sicht der Mieter. Mit Erstmietern, also Mietern, die von Anfang an in der Wohnanlage leben, liegen nur wenige Interviews vor. Es zeigt sich, daß ihre Schilderungen nicht nur individuelle Erfahrungen abbilden. In der empirischen Sozialforschung ist seit längerem bekannt, daß persönliche Schilderungen „in kollektive Glaubensüberzeugungen und Einstellungen eingebettet sind.“⁴ Die Erinnerung an bestimmte Ereignisse, aber auch schon deren Wahrnehmung sind mehr oder weniger vorgeprägt, und die beobachteten Tatsachen sind mit den Vorprägungen verwoben. Deshalb ist es nützlich die verschiedenen Perspektiven von Mietern

³ ebd., S. 74

⁴ ebd., S. 68

und Mitarbeitern des Wohnungsunternehmens in einer Zusammenschau zu betrachten, um ein komplexeres und möglichst realitätsnahes Bild zu erhalten. Der Perspektivwechsel ist ein Denkansatz, der im Mehrebenenprozeßmodell methodisch angelegt ist. Das Gesamtbild, das sich aus den Interviews, Jahresberichten und Pressenotizen ergibt, wird im letzten Jahr des Untersuchungszeitraums durch eigene Beobachtungen ergänzt.

2. Statistische Auswertung der Haushaltsdaten

Die in den Wohnungsakten registrierten Haushaltsdaten geben Aufschluß über die Veränderungen der Leerstandsquoten, Fluktuationsraten, Erstmieteranteile, Anteile der an Institutionen vermieteten Wohnungen, Einkommensverhältnisse nach Art des Einkommens, Anteile der Mieter nach ihrer ethnischen Herkunft und ihrem Alter, Alleinerziehender und über die durchschnittliche Wohndauer der Haushalte in den einzelnen Häusern. Die Aggregation der einzelnen Haushaltsdaten vermittelt ein Bild von der Richtung der Veränderungen, die in der Wohnanlage stattgefunden haben. Die tabellarisch und in Diagrammen aufbereiteten Daten sind im Anhang aufgeführt.

Die Anzahl der Wohnungen, die von den Institutionen für die Versorgung der von ihnen betreuten Gruppen mit Wohnraum angemietet sind, schlägt sich in einigen statistischen Kennlinien deutlich nieder. Es ist deshalb zweckmäßig, zunächst den Umfang und die zeitliche Verteilung dieser Wohnungen in der Wohnanlage darzustellen.

2.1 Wohnungen von Institutionen

(vgl. Anhang Abb. 1)

Bei den Institutionen, die Wohnungen in der Wohnanlage angemietet haben, handelt es sich um eine caritative Vereinigung für Frauen, ein Berufsbildungswerk und vor allem um städtische Ämter, bis 1980 das Ordnungsamt sowie das Sozialamt und in den folgenden Jahren in größerem Umfang das Ausgleichsamt.

Die dem Ausgleichsamt überlassenen Wohnungen dienen der kurzfristigen Unterbringung von Spätaussiedlern und haben den Status von Unterkünften.

Bis 1976 ist jährlich eine Wohnung an eine der Institutionen vermietet worden. 1977 steigt der Anteil auf 4,3% infolge der Vermietung von je drei Wohnungen an das Frauenhaus und an das Sozialamt. 1980 erhöht sich der Anteil sprunghaft auf 15,1% und erreicht ein Jahr später das Maximum mit 15,2%. Das Frauenhaus kündigt die Wohnungen, aber das Ausgleichsamt mietet 16 Wohnungen und das Fortbildungswerk eine weitere für die Unterbringung arbeitsloser Menschen. Das Ausgleichsamt gibt zwischen 1982 und 84 sieben Wohnungen ab. Bis 1985 sinkt der Anteil der an Institutionen vermieteten Wohnungen auf 7,9% und steigt bis 1987 auf 8,9 %.

Die Verteilung der Wohnungen auf die Häuser ist ungleichmäßig. Während die Wohnungen in Haus 9 ausschließlich an Privathaushalte vermietet werden, wird in Haus 2 durchschnittlich ein Viertel aller Wohnungen von Institutionen genutzt. In den übrigen Häusern variiert der Anteil zwischen 1,5 und 9,3%.

Die Bewertung der Wohnungen in der statistischen Auswertung als ein Haushalt für die Dauer des jeweiligen Mietverhältnisses verzerrt zwar die Ergebnisse, trägt aber dazu bei, daß die signifikanten Entwicklungen zumindest nicht überzeichnet werden.

2.2 Leerstandsquoten

(vgl. Anhang Abb. 2)

Die Leerstandsquote gibt das Verhältnis von leerstehenden Wohnungen zur Gesamtzahl der Wohnungen im Untersuchungsbereich pro Jahr an. Als Leerstände werden Zeiten von mindestens drei Monaten zwischen einem Aus- und Einzug definiert. Leerstände bis zu drei Monaten gelten als fluktuationsbedingt und bleiben in der Quote unberücksichtigt.

In den ersten drei Jahren nach dem Erstbezug im Jahr 1973 bewegt sich die Leerstandsquote zwischen 0 und 0,2% und steigt darauf stetig bis 1979 auf

9,8%. Sie fällt im darauf folgenden Jahr rapide auf 1,7% und 1981 auf 0%, d. h. alle freiwerdenden Wohnungen werden innerhalb von 3 Monaten wieder vermietet. Der leichte Anstieg 1982 setzt sich verstärkt in den folgenden zwei Jahren fort und erreicht 1984 mit 21,9% den höchsten Stand. Seit dem verringert sie sich und beträgt zum Abschluß des Jahres 1987 13,5%. Die durchschnittliche Leerstandsquote innerhalb des gesamten Untersuchungszeitraums beträgt 7,6%, d. h. zehn Wohnungen stehen jährlich leer. Das ist annähernd jede 13. Wohnung.

Die über den gesamten Untersuchungszeitraum in den einzelnen Häusern berechneten Leerstandsquoten variieren zwischen 0,5 und 23,2%. Die geringsten Quoten treten in den Häusern 1, 5 und 9 auf mit 0,5%, 2,0% und 3,4%, die höchsten in den Häusern 4 und 6 mit 23,2% und 12,9%.

Die Häuser mit kleinen Wohnungen weisen die geringsten Leerstände auf. Dies sind die Häuser 1 und 5 mit Wohnungsgrößen von 58 m² und 71 m². Die meisten Leerstände sind in dem Haus mit den größten Wohnungen von 109 m² vorhanden. Die niedrige Leerstandsquote in Haus 2 mit den zweitgrößten Wohnungen ist bedingt durch die Nutzung dieser Wohnungen durch das Ausgleichsamt.

Vermietungsschwierigkeiten zeichnen sich auch bei Wohnungen mit einer Größe von 86 m² ab. Seit 1982 stehen Wohnungen dieser Größenordnung über Zeiträume von mehr als einem Jahr leer. Eine Konzentration dieser Wohnungen ist seit 1984 in den Häusern 4 und 6 erkennbar. In den Häusern 3, 7, 8 und 9 werden freiwerdende Wohnungen dieser Größe umgehend nachbelegt. Haus 4, in dem auch die größten Wohnungen mit 109 m² vorhanden sind, steht zwischen 1985 und 1987 bis auf drei Wohnungen leer. Eine Nachbelegung erfolgt erst ab Mitte 1987. Die Leerstandsverteilung läßt den Schluß zu, daß die Stadtwohnbau das Ziel verfolgt hat, die Leerstände zu konzentrieren.

2.3 Fluktuationsraten

(vgl. Anhang Abb. 3)

Die Fluktuationsrate kennzeichnet den Mieterwechsel pro Jahr. Findet in jeder Wohnung ein Umzug pro Jahr statt, beträgt die Fluktuationsrate 100%. Findet nur in jeder vierten Wohnung ein Wechsel statt, beträgt sie 25%. Da über den Bewohnerwechsel in den an die Institutionen vermieteten Wohnungen keine statistischen Daten vorliegen, ist die tatsächliche Fluktuation höher, als die Raten angeben. Das gilt vor allem für den Zeitraum nach 1980, in dem der Anteil dieser Wohnungen zunimmt.

Bereits im ersten Jahr nach dem Erstbezug liegt die Fluktuationsrate leicht über dem Durchschnittswert der Wohnanlage von 20,2%. Das heißt, jede fünfte Wohnung hat einen Mieterwechsel zu verzeichnen. Im Untersuchungszeitraum bilden sich drei Maxima mit sinkender Tendenz: 1977 beträgt die Rate 28,2%, 1980 25,2 und 1983 23,6%. Die Minima in den Jahren 1979 und 1982 liegen mit 19,0 und 18,2% nur knapp unter dem Durchschnittswert und sinken erst ab 1984 stetig auf 9,6%.

Die Fluktuationsraten in den einzelnen Häusern betragen zwischen 12,6% und 24,2%. Über dem Durchschnitt liegende Raten weisen die mittleren Häuser 3 bis 7 auf und unterdurchschnittliche die äußeren Häuser 1, 2, 8 und 9.

Die niedrigste Fluktuation tritt in den Privatwohnungen in Haus 2 auf, in dem seit 1980 eine größere Anzahl von Wohnungen für die kurzzeitige Unterbringung von Spätaussiedlern genutzt wird. Bei den Privathaushalten handelt es sich um Haushalte von Alleinerziehenden und Beziehern von Hilfe zum Lebensunterhalt sowie um zwei Erstmieter, darunter ein Rentnerhaushalt und ein ausländischer Haushalt mit Erwerbseinkommen. In Anbetracht der belasteten Wohnverhältnisse durch die Nähe der Unterkunftswohnungen liegt die Vermutung nahe, daß diese Haushalte wenig mobil sind. Es stellt sich die Frage, ob die Stadtwohnbau gezielt wenig mobile Mieter mit den Wohnungen des Ausgleichsamtes in einem Haus untergebracht hat.

2.4 Wohndauer

(vgl. Anhang Abb. 4)

Die durchschnittliche Wohndauer der privaten Haushalte in der Wohnanlage beträgt 3,5 Jahre. In Haus 2 ist analog der Fluktuationsrate die Wohndauer der privaten Haushalte mit 5,2 Jahren am höchsten.

Haushalte mit Erwerbseinkommen wohnen kürzer in der Wohnanlage als die Bezieher von Arbeitslosengeld, -hilfe oder Hilfe zum Lebensunterhalt. Die Durchschnittliche Wohndauer der Erwerbshaushalte beträgt 3,3 Jahre gegenüber 4,6 Jahren der Haushalte mit Transfereinkommen. Bezieher von BAFöG-Mitteln wohnen mit durchschnittlich 2,3 Jahren am kürzesten in der Wohnanlage und Rentner mit 4,7 Jahren am längsten. Die Wohndauer von Ausländern und Alleinerziehenden liegt mit 3,8 und 4,0 Jahren geringfügig über dem Durchschnitt

2.5 Anteile der Haushalte nach Art des Einkommens

(vgl. Anhang Abb. 5)

Unterschieden werden Haushalte mit einem Einkommen aus Erwerbstätigkeit oder Rente, Haushalte, die auf finanzielle Unterstützung angewiesen sind, und Haushalte, die BAFöG-Mittel oder Unterhalt beziehen. In der Gruppe der Erwerbshaushalte sind neben den Rentnerhaushalten auch Haushalte enthalten, die zusätzlich Unterhalt beziehen. In der Gruppe, die finanzielle Unterstützung erhält, sind die Bezieher von Arbeitslosengeld, Arbeitslosenhilfe und Hilfe zum Lebensunterhalt zusammengefaßt. Die an Institutionen vermieteten Wohnungen werden als ein Haushalt berechnet, der Hilfe zum Lebensunterhalt bezieht.

In den ersten drei Jahren überwiegen weit die Haushalte, die über ein Erwerbseinkommen verfügen. Der Anteil der Erwerbshaushalte ist mit ungefähr 85% konstant. Etwas mehr als 10% der Haushalte erhalten Arbeitslosengeld, Arbeitslosenhilfe oder Hilfe zum Lebensunterhalt, und ca. 5% verfügen über sonstige Einkommen wie Ausbildungsförderungsmittel oder Unterhalt. Der seit 1976 abnehmende Anteil der Erwerbshaushalte hat 1980 seine größte Verlustrate. Er sinkt mit der Vermietung von 16 Wohnungen an das Ausgleichsamt auf 61,7%

und erreicht das Minimum 1984 mit 54,6%. Die Zahl der Erwerbshaushalte nimmt seitdem leicht zu und beträgt 1987 60,9%. Der Anteil der Bezieher von Hilfeleistungen wächst 1980 auf 34% und erreicht den Höchststand 1984 mit 44,1%. Der Anteil der Haushalte mit sonstigen Einkommen schwankt zwischen 1,3 und 4,6%.

Hinsichtlich der Verteilung auf die Häuser weist das Endhaus 9 mit 81,7% den höchsten Anteil von Erwerbshaushalten auf, den niedrigsten Anteil Haus 2 mit 51,6%. Der Anteil der Bezieher von Hilfeleistungen ist in Haus 2 mit 44,6% am höchsten.

2.6 Anteile der Haushalte nach ethnischer Herkunft

(vgl. Anhang Abb. 6)

Die aus Osteuropa zugewanderten deutschen Haushalte werden als besondere Bewohnergruppe erfaßt, da sie ähnliche Integrationsprobleme haben wie Zuwanderer aus dem Ausland. Von deutschen Haushalten werden sie unterschieden und als „Spätaussiedler“ bezeichnet. Da die dem Ausgleichsamt überlassenen Wohnungen zeitweise mit bis zu 20 Menschen belegt sind, ist das Gewicht der Spätaussiedler ab 1980 größer, als der Auswertung zu entnehmen ist. Haushalte, in denen Deutsche und Ausländer zusammenleben, werden der Nationalität des Hauptmieters zugeordnet.

Annähernd konstant ist in den ersten sieben Jahren nach Erstbezug die Verteilung der Haushalte nach dem Merkmal ihrer ethnischen Herkunft. Der Anteil deutscher Haushalte schwankt zwischen 92,7 und 95,7%, der ausländischer Haushalte zwischen 3,5 und 6,2%. Spätaussiedlerhaushalte sind mit 0,8 bis 1,9% schwach vertreten. Im Jahr 1980 ist eine sprunghafte Zunahme dieser Haushalte auf 18,1 % infolge der 16 Wohnungen festzustellen, die das Ausgleichsamt mietet. Außerdem werden mit sieben Spätaussiedlerhaushalten private Mietverträge geschlossen. Im Jahr 1982 erreicht der Anteil der Spätaussiedlerhaushalte mit 27,8% den Höchststand und bleibt etwa bei 25% bis zum Ende des Untersuchungszeitraums. Die Anzahl der ausländischen Haushalte nimmt in den 80er Jahren langsam zu und beträgt 1987 12,2%. Zum

Abschluß des Jahres 1987 hat der Anteil deutscher Haushalte mit 62,3% den niedrigsten Stand.

Der Anteil der deutschen Haushalte ist in den Häusern 1, 6 und 8 mit 88,5%, 94,5% und 94,3% am höchsten und in den Häusern 3 und 7 mit 55,0% und 68,5% am niedrigsten. In Haus 2 ist der Anteil der Spätaussiedler mit 30,6% am höchsten und in Haus 8 mit 1,6% am niedrigsten. Demgegenüber leben in Haus 8 mit 23,3% die meisten ausländischen Haushalte. Haus 6 weist keinen ausländischen Haushalt auf, und in Haus 1 sind es 0,5%.

2.7 Anteile der Haushalte Alleinerziehender

(vgl. Anhang Abb. 7)

Bei den 81 Haushalten Alleinerziehender, die in der Wohnanlage wohnen oder gewohnt haben, handelt es sich ausschließlich um alleinerziehende Mütter mit einem bis fünf Kindern. Davon leben in 20 Haushalten jeweils ein Kind, in 23 Haushalten zwei Kinder und in 38 Haushalten drei bis fünf Kinder.

Der Anteil Alleinerziehender an den privaten Haushalten beträgt vom Erstbezug an ungefähr ein Fünftel. Er variiert zwischen 14,2% und 18% bis 1977 und steigt 1978 auf 24,9%. In den folgenden Jahren bleibt er über dem Durchschnitt von 20,1% und erhöht sich 1985 auf das Maximum von 28,6%. Am Ende des Jahres 1987 beträgt der Anteil 23,1%. Das entspricht 17 Haushalten. Davon gehören zu 7 Haushalten ein oder zwei Kinder und zu 10 Haushalten drei bis fünf Kinder. Darunter sind zwei Erstmieterhaushalte und 7 Haushalte, die mindestens 5 Jahre in der Wohnanlage leben.

Die Häuser 3 und 6 sind, bezogen auf den gesamten Untersuchungszeitraum, mit jeweils 31,0% und Haus 8 mit 26,1% überdurchschnittlich mit Alleinerziehenden belegt, Haus 9 mit 3,5% am geringsten.

Von den 81 Haushalten Alleinerziehender erhalten 44 Hilfe zum Lebensunterhalt, Arbeitslosengeld oder -hilfe, 7 Unterhalt, 5 Rente, und 22 Haushalte beziehen Erwerbseinkommen. Bei 3 Haushalten fehlen die Angaben zur Einkommens-

quelle. Nach ihrer ethnischen Herkunft gliedern sich die Alleinerziehenden in 72 deutsche Haushalte, 5 Spätaussiedlerhaushalte und einen ausländischen Haushalt.

2.8 Erstmieteranteile (vgl. Anhang Abb. 8)

Im ersten Jahr verläßt bereits ein Fünftel aller Mieter die Wohnanlage wieder. Bei diesen Mietern handelt es sich mit der Ausnahme von zwei Rentnerhaushalten ausschließlich um deutsche Haushalte mit Erwerbseinkommen. Im dritten Jahr sinkt der Erstmieteranteil am stärksten. 1975 leben nur noch 57,9% von ihnen in der Wohnanlage. Der Anteil nimmt stetig bis auf ein Fünftel im Jahr 1980 ab. Seit dem verlangsamt sich der Trend. 1987 wohnen noch 16 Erstmieterhaushalte in der Wohnanlage. Das entspricht 12,7%. Darunter sind neun deutsche und zwei ausländische Haushalte mit Arbeitseinkommen, zwei Rentnerhaushalte und drei Haushalte, die Hilfe zum Lebensunterhalt beziehen.

2.9 Altersstruktur (vgl. Anhang Abb. 9)

Zur Darstellung der Veränderungen in der Altersstruktur wird das Alter des Haushaltsvorstands zum Zeitpunkt des Einzugs zugrundegelegt.

Der Altersaufbau der privaten Haushalte zeigt eine zunehmende Alterung. Auch während der Phasen hoher Fluktuation bis 1984 ist keine Änderung dieser Tendenz eingetreten. Während beim Erstbezug noch 65% der Haushalte zu der Altersgruppe der bis 35-jährigen zählen, sind es 1987 nur noch 27%. Der Anteil der 36- bis 50-jährigen steigt von 25% auf 43%, der 51- bis 65-jährigen von 7% auf 10% und der über 65-jährigen von 2% auf 10%.

2.10 Zusammenfassung

Das Gesamtbild der statistischen Daten zeigt eine stete Zunahme der auf Hilfeleistungen angewiesenen Haushalte, eine starke Abwanderung deutscher Mieter nach 1979, eine von Anfang an hohe Fluktuation mit sinkender Tendenz, erheblich schwankende Leerstandsquoten, einen nach 1977 gleichbleibenden Anteil an Alleinerziehenden von ungefähr einem Viertel, eine zunehmende Alterung und einen anfänglich starken Verlust an Erstmietern, der allmählich abnimmt.

Nach den Entwicklungsverläufen der einzelnen Indikatoren lassen sich einzelne Phasen unterscheiden, in denen signifikante Veränderungen eingetreten sind. Die erste deutliche Veränderung zeichnet sich 1976 mit der Zunahme der an Institutionen vermieteten Wohnungen und von Haushalten ab, die auf Hilfeleistungen angewiesen sind. Stark beschleunigt wird die Entwicklung im Jahr 1980 mit der verstärkten Umwandlung von Wohnungen in Unterkünfte. Bis 1984 erreichen die Wohnungsleerstände das Maximum und die Haushalte mit Erwerbseinkommen das Minimum. Der nachfolgende Zeitraum ist als Konsolidierungsphase zu kennzeichnen. Die Leerstände verringern sich, die Fluktuation geht weiter zurück, der Anteil der Haushalte mit Erwerbseinkommen nimmt geringfügig zu und die Verteilung der Haushalte nach ihrer ethnischen Herkunft verstetigt sich. Die statistischen Veränderungen werden im folgenden anhand von Berichten von Zeitzeugen und Dokumenten genauer untersucht.

3. Phasen der Veränderungen

3.1 1972 bis 1976

Erstbelegung und die schwierige Vermietbarkeit großer Wohnungen

Die Wohnanlage war Ende des Jahres 1972 bezugsfertig. Beginnend mit dem nördlichen Endhaus wurden die Wohnungen zwischen den Monaten September und Dezember belegt.

Die Geschäftsleitung der städtischen Wohnungsbaugesellschaft sah bei der Erstbelegung ein Problem darin, die Bewohner vom Lager direkt in die Wohnanlage umzusetzen. Sie ließ sich von der Überlegung leiten, daß *„sich die Lagerbewohner viel besser in eine Gemeinschaft integrieren lassen, wenn sie nicht wieder in einem Klotz wie im Lager in einem Haus zusammen sind,“* und verfolgte die Strategie, den Bewohnern aus dem Lager geeignetere Wohnungen an anderer Stelle in der Stadt zu geben und einen Tausch im Wohnungsbestand vorzunehmen. Dafür mietete die Wohnungsbaugesellschaft von der Stadt Lehrerdienstwohnungen, die in verschiedenen Stadtteilen dezentral verteilt waren. Hinzu kamen Armenhäuser, die jeder Stadtteil hatte und die nur zum Teil noch bewohnt waren. Diese Wohnungen hatten den Vorzug, daß jede Wohnung ihren eigenen ebenerdigen Eingang hatte und Zwistigkeiten zwischen Nachbarn wegen gemeinsam genutzter Treppenhäuser nicht auftreten konnten. *„Dann haben wir gesagt, wir tauschen die Leute aus....Aber der eine oder andere ist also übrig geblieben und ist direkt in die Wohnanlage gezogen.“*

Aus Personalmangel nahm ein pensionierter Beamte im Auftrag der Stadtwohnbau die Belegung der Wohnanlage vor. Er brachte Erfahrungen aus der Wohnungszwangsbewirtschaftung mit. Die Geschäftsleitung nutzte *„seine große Erfahrung“* und verband damit die Vorstellung, daß die Wohnungsinteressenten einer kritischen Prüfung unterzogen wurden, ehe sie in der Wohnanlage eine Wohnung erhielten. *„Wir haben uns die Leute angesehen. Wo kommen sie her? Wie verhalten sie sich? Wie ist ihre Umgebung?“* Der pensionierte Beamte nahm die Belegung selbständig vor. Welche Maßstäbe er der Bewerberauswahl zugrundelegte und wie verfahren wurde, entzog sich letztlich der Kenntnis der Geschäftsleitung. *„Wir haben ihm freie Hand gelassen. Der eine oder andere ist natürlich den kritischen Augen entgangen.....Die Wohnungen waren also voll.“*

Die Statistik zeigt, daß bereits im ersten Jahr nach dem Erstbezug ein beträchtlicher Mieterwechsel einsetzt. Ein Fünftel aller Mieter verläßt die Wohnanlage. Bei den diesen Mietern handelt es sich mit Ausnahme von zwei Rentnerhaushalten ausschließlich um deutsche Haushalte mit Arbeitseinkommen. Die freiwerdenden Wohnungen können allerdings innerhalb von drei Monaten nachbelegt werden, so daß keine Leerstände auftreten.

Im folgenden Jahr verringert sich die Fluktuationsrate auf 15,2%, aber zwischen 1975 und 1976 verzeichnet sie mit 7,2% den größten Anstieg im Untersuchungszeitraum und erreicht 25,6%. Gleichzeitig erhöhen sich die Leerstände auf 3,4%. Die allgemein rückläufige Nachfrage im sozialen Wohnungsbau beginnt sich auch in der Wohnanlage abzuzeichnen. Im Geschäftsbericht des Jahres 1976 wird auf die schwierige Nachbelegung großer Wohnungen hingewiesen: „Wohnungen in den Größenordnungen zwischen 90 und 115 m² können von durchschnittlich verdienenden Familien nicht mehr finanziert werden.“ In der Wohnanlage fällt etwas mehr als ein Zehntel der Wohneinheiten unter diese Größenordnung. Ein weiteres Drittel der Wohnungen liegt mit 86 m² knapp darunter (vgl. Tab. 10). In der Wohnanlage treten jedoch die Leerstände 1976 nicht nur in den Häusern mit großen Wohnungen auf, sondern auch mit kleineren. Die kleineren Wohnungen befinden sich in den Häusern 1 und 5, die großen in den Häusern 2 und 4 (vgl. Abb. 5). Die Leerstände konzentrieren sich auf das Haus 1 mit kleinen und Haus 4 mit großen Wohnungen. Sämtliche Wohnungen der Häuser 3, 8 und 9 sind bis 1976 vermietet. Es deutet sich an, daß noch andere Faktoren als nur die Wohnungsgröße zu der geringen Nachfrage der Wohnungen führen.

Betrachtet man allerdings den gesamten Untersuchungszeitraum, so bestätigt sich auch in der Wohnanlage die schwierige Vermietung großer Wohnungen. Die geringe Nachfrage wird in der Statistik dadurch verdeckt, daß das Ausgleichsamt auf die Wohnungen zurückgreift. Die schwierige Vermietbarkeit dieser Wohnungen zeigt sich darin, daß der Vermietung der großen Wohnungen in Haus 2 an das Ausgleichsamt jeweils halb- bis zweijährige Leerstandszeiten vorausgehen. Haus 4 mit den größten Wohnungen weist die höchste Leerstandsquote von 23,3% auf, und in den Häusern 1 und 5 mit den kleineren Wohnungen treten die geringsten Leerstandsquoten von 0,5 und 2,0% auf. Auch Haus 6 mit Wohnungen von 71 und 86 m² weist mit 12,9% hohe Leerstände auf.

Die statistischen Erhebungen machen deutlich, daß die Strategie, mit größeren Wohnungen den Standard der Wohnanlage zu heben, „*damit der soziale Wohnungsbau das Arme-Leute-Image verliert*“, nicht zu dem gewünschten Ergebnis führte. Denn Wohnungsinteressenten, die aufgrund ihres Einkommens die hohe Miete hätten tragen können, erhielten keinen Wohnberechtigungs-

schein, weil sie die Einkommensgrenzen des Zweiten Wohnungsbaugesetzes (§25 II. WoBauG). überschritten. Zudem lag der Mietpreis über den „wohngeldfähigen Höchstbeträgen“. Erschwerend kommt noch hinzu, daß durch die Förderung der Wohnungen mit degressiven Aufwandssubventionen eine weitere Erhöhung der an sich schon hohen Mieten angelegt war. Die bundesweit auftretenden Vermietungsschwierigkeiten großer Wohnungen bestätigten sich auch in der Wohnanlage. Die Vergrößerung der Wohnfläche führte im Zusammenhang mit den Finanzierungsbedingungen nicht zu einer Aufwertung der Sozialwohnungen, sondern hatte ganz gegenteilige Effekte: für diese Wohnungen fanden sich vor allem Interessenten, die nicht über ein Erwerbseinkommen verfügten und deren Miete vom Sozialamt übernommen wurde. Die großen Wohnungen trugen somit dazu bei, daß sich das „Arme-Leute-Image“ der Wohnanlage eher festigte.

3.2 1977 bis 1979

Hohe Fluktuation und erste Umwandlung von Wohnungen in Unterkünfte

Gegenüber dem Vorjahr nimmt die Leerstandsquote 1977 geringfügig zu. Sie beträgt 4% und hat noch nicht die durchschnittliche Quote im Untersuchungszeitraum von 7,6% erreicht. In extremer Weise stellt sich 1977 die Fluktuationsrate dar, die mit 28,2% ihren absoluten Höhepunkt im Untersuchungszeitraum erreicht. Von den Erstmietern leben 5 Jahre nach dem Erstbezug nur noch 39,7% in der Wohnanlage (Anhang Abb. 8). *„Man merkte schon, da war auf einmal so die Tendenz: Raus aus diesem Bereich!“* Auch bei der Konzernwohnbau treten Leerstände infolge der allgemeinen Nachfrageschwäche auf.

Im Jahresbericht 1977 wird die Wohnanlage erstmalig besonders erwähnt und auf die „sehr problematische Situation“ durch die länger andauernden Wohnungsleerstände hingewiesen. Wie die statistischen Daten zeigen, haben sich die Leerstände bereits im Vorjahr mit einer Zunahme von 0 auf 3,4% angekündigt. Im Berichtsjahr verstärkt sich der Trend auf 4,0%. Für die Entwicklung wird in erster Linie die Eigentumsförderung durch die Erweiterung

der Abschreibungsvergünstigungen auf Anschaffungen von bestehenden Ein- und Zweifamilienhäusern sowie von Eigentumswohnungen verantwortlich gemacht. Im Jahresbericht wird ausgeführt, daß sich dadurch zahlreiche potentielle Mieter veranlaßt sehen, bei einer nur unwesentlich höheren Kapitalbelastung im Vergleich zum bisher gezahlten Mietpreis auf Eigentum umzusteigen. Die Niedrigzinssätze auf dem Kapitalmarkt verstärken diesen Trend.

Während die gesetzlichen Änderungen als Einflußfaktor für die sinkende Nachfrage nach Mietwohnungen im Jahresbericht präzise benannt werden, werden Erklärungen dafür, daß sich die Leerstände nicht im gesamten Wohnungsbestand gleichmäßig verteilen, sondern besonders auf die Wohnanlage konzentrieren, nicht gegeben. Zu den Ursachen der länger andauernden Leerstände wird lediglich angemerkt, daß sie nicht nur in der Eigentumsförderung zu suchen sind: „Vielmehr spielen hier Faktoren hinein, die in ihrer Gesamtheit zu einer Ablehnung des gesamten Wohngebiets führen und die es in Zusammenarbeit mit den übrigen auch betroffenen Bauträgern und der Stadt zu analysieren und zu bereinigen gilt.“ Erst in Geschäftsberichten der folgenden Jahre finden sich Hinweise: „Besonders gravierend traten Leerstände in einem Neubaugebiet mit relativ schwacher Infrastruktur auf, in dem die Mieterfluktuation ... eine absolute Ausnahmestellung in unserem Bestand einnimmt.“ Die mangelhafte Ausstattung des Stadtteils mit Infrastruktur wird indirekt als Ursache für die Leerstände bezeichnet. Auffällig an der Formulierung ist, daß der kausale Zusammenhang in eine präpositionale Wendung zur Charakterisierung des Stadtteils zurückgedrängt wird. In der vorsichtigen Formulierung bilden sich die Abhängigkeitsverhältnisse mit der Stadt ab. Einige städtebauliche Mängel waren in dem Wohngebiet offensichtlich. Sie unterschieden sich nicht von den Mängeln vergleichbarer Wohngebiete, auf die Alexander Mitscherlich zehn Jahre zuvor hingewiesen hat: die unzureichende Ausstattung mit Läden, das Fehlen von gastronomischen Einrichtungen und die einseitige Nutzungsstruktur.⁴ All das traf auch auf dieses Wohngebiet zu.

Die Kritik des Unternehmens an der ihm zugeordneten Rolle für „soziale Not- und Härtefälle“ ist in den Geschäftsberichten schwieriger zu erkennen. Im Bericht des

⁴ Alexander Mitscherlich, Die Unwirtlichkeit unserer Städte, Frankfurt am Main 1968

Jahres 1977 heißt es: „Gerade für diesen Bereich kann festgestellt werden, daß wir unserer Aufgabe als gemeinnütziges Wohnungsunternehmen voll gerecht geworden sind.“ Ein Jahr später lautet die Formulierung, daß sich das Unternehmen diesen Aufgaben auch „zukünftig nicht verschließen kann.“ Wenn man die Nuancen dieser Formulierungen betrachtet, kann man darin eine Unmutsäußerung erkennen. Die in eine Negation eingekleidete Aussage deutet darauf hin, daß sich das Unternehmen gern dieser Aufgabe entledigt oder zumindest einen Einfluß auf die Entscheidungen darüber ausgeübt hätte. Der Aufsichtsrat war an einer Thematisierung die Funktion der Stadtwohnbau nicht interessiert, und die Geschäftsführung riskierte nicht, diese Sachverhalt als eine Ursache für die Ertragsverluste zu benennen. Damit wäre die Rollenverteilung infrage gestellt worden, und die Thematisierung wäre einer Kritik am Aufsichtsrat gleichgekommen. Gleichwohl sah sich die Stadtwohnbau in der Zwickmühle, die Ertragsverluste ihm gegenüber rechtfertigen zu müssen. Die Jahresberichte beschränken sich deshalb auf vage Andeutungen.

Im Jahr 1977 wird ein stärkerer Anstieg der Wohnungsleerstände in der Wohnanlage vermieden, weil jeweils drei Wohnungen an das Sozialamt für „soziale Not- und Härtefälle“ und an eine caritative Vereinigung für Frauen vermietet werden (Anhang Abb. 1).

Der Vermietung der Wohnungen an das Sozialamt ging eine Klage der Stadtwohnbau gegen einige ihrer Mieter wegen Mietrückständen voraus. Aus juristischer Sicht können die Ereignisse folgendermaßen beschrieben werden: Die Haushalte hatten Mietrückstände von mindestens zwei Monatsmieten, die zu einer Räumungsklage berechtigen. Das Gerichtsurteil gab der Räumungsklage statt und verpflichtete die Mieter zur Zahlung des Mietrückstandes einschließlich der Verfahrenskosten. Die Stadtwohnbau hatte damit einen Räumungstitel erworben. Die Räumung der Wohnungen durch einen Gerichtsvollzieher konnte jedoch nicht vollzogen werden, weil die Mieter auf Anraten der zuständigen Sozialarbeiter eine Räumungsfrist beantragt hatten, die ihnen für die Beschaffung von Ersatzwohnraum gewährt wurde. Die Wohnungssuche war erfolglos, und der Gerichtsvollzieher verständigte das Ordnungsamt, daß eine Einweisung in eine Obdachlosenunterkunft vorzunehmen war. Unterdessen hatte das

Sozialamt die Wohnungen der Beklagten als Unterkünfte angemietet. Das Ordnungsamt hatte damit die Möglichkeit, die beklagten Mieter in die Unterkunftswohnungen einzuweisen. Sie konnten auf diese Weise in ihren Wohnungen bleiben. Ein Mitarbeiter des Wohnungsunternehmens schildert den Vorgang mit einfachen Worten: *„Wenn wir einen rausgeklagt haben, und wenn wir gesagt haben, der ist nicht woanders unterzubringen, dann ist er hier wieder zwangsweise eingewiesen worden. Und dann haben wir einen Vertrag mit dem Sozialamt oder Ordnungsamt abgeschlossen.“* Dieses Verfahren hatte einige Fürsprecher: Das Wohnungsunternehmen hatte gesicherte Einnahmen, weil die Stadtkasse die Miete direkt überwies. Vor allem aber setzten sich die Mitarbeiter der Sozialverwaltung für das Verfahren ein, weil die in Not geratenen Familien von größeren Unannehmlichkeiten verschont blieben und nicht die Wohnungen wechseln mußten. Die städtischen Sozialarbeiter definierten sich als deren Anwälte und betrachteten es als ihren persönlichen Erfolg, wenn die Familien in den Wohnungen bleiben konnten.

Die caritative Vereinigung für Frauen, die in der Stadt „Frauenhaus“ genannt wird, hatte sich an die Stadtwohnbau gewandt, weil die in einem anderen Stadtteil gelegene Einrichtung für Frauen in Notlagen überbelegt war. Zu der Stadtwohnbau bestanden Kontakte, weil sie die Verwaltung der Einrichtung übernommen hatte. Die Stadtwohnbau zeigte sich aufgeschlossen: *„Haben gesagt, warum sollen wir dieser Gruppe nicht auch helfen? Denn wir hatten ja in diesem Bereich die Möglichkeit. Da haben wir gesagt, dann machen wir doch mal ‘nen Versuch mit diesen Betreuerinnen zusammen und geben denen mal ‘ne Wohnung, damit sie da in der Gemeinschaft vielleicht wohnen.“* So fiel die Entscheidung zur Vermietung der Wohnungen an das Frauenhaus, ohne die Konfliktlagen, die sich daraus ergeben konnten und mögliche Präventionen reflektiert zu haben.

Die hohe Fluktuationsrate des Jahres 1977 ist der Statistik, die im Jahresbericht veröffentlicht wird, nicht zu entnehmen. Sie weist zwar die Wohnungswechsel im Gesamtbestand der Gesellschaft nach Stadtteilen differenziert aus, die Fluktuation in der Wohnanlage tritt aber in ihrer Deutlichkeit nicht in Erscheinung, weil der Althausbesitz in demselben Stadtteil nur geringe Wohnungswechsel zu verzeichnen hat. Im Jahr 1977 lag beispielsweise die Fluktuationsrate in dem

Stadtteil mit 0,4% über dem Durchschnitt von 8,4% im Gesamtbestand der Wohnungsbaugesellschaft; sie betrug aber in einem anderen Stadtteil 11,8%. 1978 hatte der Stadtteil, in der die Wohnanlage lag, mit 10,3% die vergleichsweise höchste Fluktuation. Im darauf folgenden Jahr trat die höchste Fluktuation wiederum in dem anderen Stadtteil auf. Aus den Angaben über die Wohnungswechsel in den Stadtteilen kann man daher die extreme Fluktuation in der Wohnanlage ohne weitere Informationen nicht erkennen.

Die Jahresberichte enthalten eine statistische Auswertung der Gründe für den Wohnungswechsel von Mietern. Wenn sie ihre Wohnung kündigen, werden sie bei der Wohnungsübergabe aufgefordert, den Grund für den Wohnungswechsel in einem Fragebogen anzukreuzen. Folgende Gründe werden angeboten:

- besser gestaltete Wohnung
- größere Wohnung
- kleinere Wohnung
- preisgünstigere Wohnung
- Arbeitsplatzwechsel im Stadtgebiet
- Arbeitsplatzwechsel außerhalb des Stadtgebiets
- Eigenheim im Stadtgebiet
- Eigenheim außerhalb des Stadtgebiets
- Eigentumswohnung im Stadtgebiet
- Eigentumswohnung außerhalb des Stadtgebiets
- Auflösung des Haushalts aus Altersgründen
- Auflösung des Haushalts infolge von Tod
- Räumung auf Veranlassung der Gesellschaft durch Kündigung
- Räumung auf Veranlassung der Gesellschaft durch Räumungsklage
- sonstige Gründe

Die tieferen Beweggründe, die zu einem Auszugswunsch führen, lassen sich durch die angebotenen Antworten nicht ermitteln. Einige Antworten bezeichnen Umstände, die zwangsläufig zu einer Aufgabe der Wohnung führen wie „Auflösung aus Altersgründen“. Die übrigen Motive wie „besser gestaltete (künftige) Wohnung“ oder „preisgünstigere (künftige) Wohnung“ lenken den Blick der Befragten weg von der bisherigen Wohnsituation auf die künftige Wohnung. Die Annahme, daß daraus im Umkehrschluß die Auszugsgründe gefolgert werden können, trifft nicht ohne weiteres zu: aus der Angabe, daß die künftige Wohnung größer ist, ergibt sich nicht von selbst, daß die Größe der bisherigen Wohnung das Hauptmotiv für den Auszug ist. Einige Auszugsgründe wie beispielsweise Nachbarschaftszwistigkeiten fehlen gänzlich. Für derartige Beweggründe bleibt lediglich die Rubrik „sonstige Gründe.“ Die Statistiken der

Jahresberichte von 1976 bis 1978 weisen darin keine Nennungen auf, in den folgenden beiden Jahren jeweils eine und 1981 wiederum keine Nennung. 1982 wurde die Rubrik gestrichen. Die geringe Inanspruchnahme dieser Rubrik ist auf den Aufbau des Erhebungsbogens zurückzuführen; denn ein anderer als ein „sonstiger Grund“ muß immer auch zutreffen. Wie die Ergebnisse der Auswertung erkennen lassen, sind Mehrfachnennungen ausgeschlossen, weil die Summe der nach Stadtteilen zusammengefaßten Nennungen den gleichen Betrag aufweist wie die Gesamtzahl der Wohnungswechsel. Die wenigen Fragebögen, die Angaben unter der Rubrik „sonstige Gründe“ enthalten, liegen nicht mehr vor; weil die Erhebungsbögen nach der Auswertung durch die Wohnungsbaugesellschaft vernichtet worden sind. Man kann erkennen, wie durch den Aufbau des Erhebungsbogens und eine standardisierte Erhebungstechnik die Aufmerksamkeit der Befragten auf Aspekte gelenkt werden, die nicht geeignet sind, die Motive für ihren Auszug an die Oberfläche zu bringen.

In den Anmerkungen zum Geschäftsbericht des Jahres 1978 wird erstmalig die Fluktuation in der Wohnanlage erwähnt, die „in einem Zeitraum von ca. 6 Jahren mit ca. 115% eine Ausnahmestellung innerhalb unseres Bestandes einnimmt.“ Somit hat im Zeitraum der vergangenen 6 Jahre annähernd in jeder Wohnung ein Wechsel stattgefunden hat. Die hohe Fluktuation, verbunden mit den Leerständen, wird erneut mit der unzureichenden Infrastruktur in dem Neubaugebiet und vor allem mit der Förderungsart der degressiven Aufwandssubventionen in Verbindung gebracht. Sie „führt gerade in Zeiten schwacher Konjunktur dazu, daß Mieter zunehmend ihre Wohnung wechseln. Die weitere Folge ist das derartige Wohnungen nicht oder nur unter erheblichen Ertragsverzichten zu vermieten sind.“

Von Anfang an hat die Wohnungsbaugesellschaft nicht den vollen Betrag der Kostenmieten erhoben, sondern auf Einnahmen verzichtet und Marktmieten gebildet, die dem Preisniveau vergleichbarer Wohnungen in der Stadt entsprechen. Dabei werden in der Wohnanlage bis 1978 aufgrund der eingesetzten Fördermittel drei verschieden hohe Mietpreise erhoben (Anhang Abb. 10). Im Jahr 1978 wird eine einheitliche Marktmiete gebildet. Die Mieten der Wohnungen, die aus dem Räumungsprogramm finanziert worden sind, betragen in den Jahren von 1973 bis 78 zwischen 4,12 und 6,34 DM/m². Höher sind die

Mieten der Wohnungen aus dem Regionalprogramm, sie belaufen sich auf 5,11 bis 6,34 DM/m². Die Wohnungen für die Landesbediensteten sind am preiswertesten; mit Mieten zwischen 4,04 und 6,34 DM/m² verzeichnen sie die höchsten Ertragsverzichte, bis zu 1,97 DM/m². Zu den durch die Förderungsarten bedingten Mietpreisunterschieden kommen individuelle Regelungen mit den Mietern hinzu. In einer Wohnung beträgt 1978 der Mietpreis 3,98 DM/m². *„Interessant war, daß wir außer ein oder zwei Fällen nie Anmahnungen bekamen wegen der unterschiedlichen Miete Daraus mögen Sie ersehen, daß Kommunikation untereinander kaum zustande kommt. Denn sonst, wenn die zusammenglücken würden, dann hätten wir ‘ne Revolution gehabt. Da haben wir gesagt: ‘Um Gottes Willen, wann kommt die große Lawine, daß mal hier einer auf den Trichter kommt mit Mieterinitiative: Wie ist das eigentlich möglich, daß - ?’ Da waren zwei Fälle, die mir bekannt sind, und die haben wir auch entsprechend beschieden. Und da haben wir unsere Ruhe gehabt.“* Daraus geht deutlich das geringe Interesse der Stadtwohnbau am Zustandekommen von Kontakten der Mieter untereinander hervor und eher das Interesse an Isolierung. Die Mieterinitiative, mit der die Geschäftsleitung gerechnet hatte, blieb aus. Einigen Mietern sind die unterschiedlichen Mietpreise der Wohnungen jedoch bekannt. Sie sprechen das Thema von sich aus an und äußern sich empört: *„Ich hab’s mal von weitem gehört. Der Sohn des Arbeitskollegen von meinem Mann, der ist hier rein gezogen. Seine Wohnung ist genauso groß wie unsere, aber ich habe gehört, er zahlt so um hundert Mark weniger. Das ist ungerecht!“* (Mieter aus der Türkei, Erstmieter, ca. 45 Jahre alt)

Die Leerstände in der Wohnanlage nehmen 1978 gegenüber dem Vorjahr um mehr als das Doppelte zu. Gleichzeitig erhöht sich bei der Stadtwohnbau die durchschnittliche Zahl der registrierten Wohnungsbewerber um 7% auf insgesamt 957 Haushalte (Tab. 11). Deutlich wird im Jahresbericht 1978 ausgeführt, daß leerstehende Wohnungen keinesfalls als Zeichen dafür zu werten seien, daß der Bedarf an Wohnungen im wesentlichen gedeckt sei. Die Zahl der registrierten Wohnungsbewerber zeige vielmehr, daß „ein erheblicher Bedarf an ‘Sozialwohnungen’ mit vertretbaren und für die breiten Schichten der Bevölkerung erschwinglichen Kostenmieten besteht.“

Tab. 11
Jährliche Anzahl der Wohnungsbewerber

Jahr	Anzahl
1975	774
1976	795
1977	894
1978	957
1979	1.056
1980	1.097
1981	1.200
1982	1.180
1983	939
1984	685
1985	478
1986	717

Quelle: Jahresberichte der Stadtwohnbau

Im folgenden Jahr erreichen die Leerstände ihren vorläufigen Höhepunkt mit 9,8% bei einer weiteren Zunahme der bei der Wohnungsbaugesellschaft registrierten Wohnungsbewerber. Die Ablehnung nicht nur gegenüber der Wohnanlage, sondern gegenüber dem gesamten Neubaugebiet nimmt zu. *„Wir fanden keine Interessenten mehr. Zu dieser Zeit kam gerade unser neuer Stadtdirektor. Dem haben wir solch eine schöne große Wohnung angeboten. Der hat sie sich angesehen und gesagt: ‘Ach, in dem Gebiet möchte ich nicht wohnen. Die Lehrer, die sagten: ‘Ach, nee, da möchten wir nicht wohnen.’ Dann liefen auch die Wohnungen für die Staatsbediensteten langsam aus.“* Der Stadtdirektor zog es vor, in einem Stadtteil zu wohnen, *„der für die Prominenz auf einmal interessant geworden war.“*

3.3 1980

Erhöhte Umwandlung in Unterkünfte

Im Jahr 1980 ergeben sich in vielerlei Hinsicht statistisch signifikante Veränderungen, deren soziologische Bedeutung herauszuarbeiten ist. Die Leerstände sinken von 9,8 auf 1,7%. Der Anteil der an Institutionen vermieteten Wohnungen steigt von 4,0% annähernd auf das Maximum im Untersuchungszeitraum von 15,1%. Zwar gibt die caritative Einrichtung für Frauen die von ihr gemieteten drei Wohnungen zurück, aber das Ausgleichsamt mietet 16 Wohnungen für Aussiedler und das Fortbildungswerk eine weitere für die Unterbringung von

Menschen ohne Arbeit. Die Fluktuationsrate erreicht ihr zweites Maximum mit 25,2%. Hat im Jahr zuvor annähernd jede fünfte Wohnung einen Mieterwechsel zu verzeichnen, so ist es 1980 jede vierte. Der Anteil der Bezieher von Hilfe zum Lebensunterhalt, Arbeitslosengeld und -hilfe hat seine höchste Zuwachsrate von 10 % und ebenso der Anteil der Spätaussiedler, der von 1,9% um knapp das Zehnfache auf 18,1% steigt.

Um die weiteren Zusammenhänge der statistischen Daten ergründen und die numerischen Differenzen zwischen den Jahren 1979 und 80 besser beurteilen zu können, ist es hilfreich, parallele Verläufe der Entwicklungslinien in einem größeren Zeitraum miteinander zu vergleichen.

In der rapiden Abnahme der Haushalte mit Erwerbseinkommen und deutscher Haushalte im Jahr 1980 schlägt sich die Einquartierung der Spätaussiedler unmittelbar nieder. Von Bedeutung ist, daß diese Tendenz in den folgenden Jahren anhält, obwohl der Anteil dieser Wohnungen annähernd konstant bleibt. Während im Jahr 1979 die 1976 einsetzende Abnahme der Erwerbshaushalte gebremst zu sein scheint, setzt sich die Tendenz nach 1980 weiter fort. Der bis 1979 konstante Anteil deutscher Haushalte von ungefähr 95% hat nach der starken Abnahme 1980 auch in den folgenden beiden Jahren weiterhin eine abnehmende Tendenz, die erst 1983 aufgefangen wird.

Eine ähnliche Entwicklung wie nach 1980 kann man nach 1977 feststellen, wenngleich weniger ausgeprägt: Der Anteil der an Institutionen vermieteten Wohnungen steigt durch die Vermietung von drei Wohnungen an das Frauenhaus und das Sozialamt auf 4,3%. Die prozentuale Verringerung der Haushalte mit Erwerbseinkommen oder Rente ist damit unmittelbar verbunden und darauf zurückzuführen. Obwohl der Anteil der Wohnungen, die an Institutionen vermietet sind, im folgenden Jahr konstant bleibt, setzt sich die Abwanderungstendenz 1978 wie 1981 unvermindert fort.

Aufbauend auf den numerischen Differenzen der Entwicklungsverläufe kann man thesenhaft einen Prozess skizzieren, der sich 1980 in den Jahren danach abzeichnet:

1. Mit der Vermietung der Wohnungen an das Ausgleichsamt werden die Leerstände nahezu beseitigt.
2. Die Zunahme dieser Wohnungen löst eine sprunghafte Zunahme der zuvor abnehmenden Fluktuationsrate aus.
3. Mit der Erhöhung der Fluktuation vollzieht sich eine Umschichtung der Haushalte im Hinblick auf ihre Nationalitätszugehörigkeit und ihre Einkommenssituation: deutsche Haushalte verlassen die Wohnanlage und Spätaussiedler rücken nach, die Anzahl der Haushalte mit Erwerbseinkommen sinkt und der Anteil der Haushalte, die Hilfe zum Lebensunterhalt beziehen, nimmt zu.
4. Mit der Umschichtung der Haushalte geht ein Statusverlust der Wohnanlage einher. Er ist für die mobileren Haushalte ein treibendes Motiv zum Verlassen der Wohnanlage.

Das dem Ausgleichsamt überlassene Kontingent von 16 Wohnungen tritt in den Mittelpunkt der Überlegungen. Der Bedarf der Stadtverwaltung an Unterkunftsplätzen war dadurch entstanden, daß ein achtgeschossiges Gebäude geräumt werden mußte, das sie für die Unterbringung von Spätaussiedlern gemietet hatte. Das Haus gehörte zu einer Gruppe von fünf Häusern, die ein Industrieunternehmen in einer benachbarten Stadt aufgrund von Betriebserweiterungen für neueingestellte Mitarbeiter hatte errichten lassen. Die Werksangehörigen bevorzugten jedoch Wohnungen in anderer Lage und mit anderen Wohnbedingungen, so daß die Wohnungen leer blieben und an die Stadtverwaltung vermietet werden konnten. *„Aber dann wollte sich das Unternehmen von dem unnötigen Ballast trennen, und die Aussiedler mußten raus aus diesen Türmen. Und für uns war's natürlich 'ne Selbstverständlichkeit. Die Stadt ist an uns herangetreten, hat gesagt: 'Könnt Ihr uns nicht helfen?' Haben wir gesagt: 'Prima! Zwei Fliegen mit einer Klappe. Wir haben die leerstehenden Wohnungen in der Wohnanlage.“* Die Nachfrage des Ausgleichsamtes löste für die Stadtwohnbau kurzfristig Vermietungsprobleme, führte aber langfristig zu Nachbarschaftsproblemen, die sich wiederum auf die Vermietung auswirkten. Aus der Perspektive der Stadtwohnbau ist das Vertragsverhältnis mit der Stadt vorteilhaft, weil eine pünktliche Mietzahlung gewährleistet wird.

Ende des Jahres 1979 werden die Verträge für die im Januar begonnenen Mietverhältnisse mit dem Ausgleichsamt abgeschlossen. Die Wohnraumversorgung

von Spätaussiedlern aus Polen, aus der damaligen Sowjetunion und Rumänien wird im Geschäftsbericht als ein Schwerpunkt der Wohnraumbewirtschaftung hervorgehoben: „Darüber hinaus konnte eine große Zahl von Wohnungen als Notunterkünfte für den vorgenannten Personenkreis zur Verfügung gestellt werden. Sie dienen als vorübergehende Unterkunft bis zur Überleitung in familiengerechte Wohnungen mit Abschluß entsprechender Einzelverträge.“ Diese nüchterne, eher positiv umschreibende Formulierung blendet die Spannungen aus, die durch die Nutzung der Wohnungen als Notunterkünfte mit einer Belegung von zeitweise bis vier oder fünf Personen pro Wohnraum absehbar waren.

Die Geschäftsleitung der Stadtwohnbau rechnete damit, daß die entstehenden Wohnverhältnisse belastet sein würden. Die Wohnungen für die Spätaussiedler sollten deshalb nach einem bestimmten Muster ausgewählt werden: *„Wir haben wohlweislich die Häuser getrennt. Wir haben gesagt, das gibt's also nicht, daß wir mal hier eine Wohnung und da mal eine Wohnung für Aussiedler belegen, sondern wir haben geschlossen das Haus genommen.“* In Haus 2 ist mit fünf von zwölf Wohnungen der höchste Anteil der Unterkünfte vorhanden. Das Belegungsdiagramm zeigt, daß mit Ausnahme des Hauses für Staatsbedienstete auch in den anderen Häusern Wohnungen in Unterkünfte umgewandelt wurden und der gesamte Gebäudekomplex davon berührt ist.

Die Vermietung der 16 Wohnungen an das Ausgleichsamt kam der Stadtwohnbau im Hinblick auf die Verringerung der Leerstände gelegen, jedoch begannen sich nachteilige Wirkungen abzuzeichnen. Die Fluktuationsrate hatte 1980 um 6,2% zugenommen, und die Nachbelegung der Wohnungen gestaltete sich deshalb als schwierig, *„weil jeder sagte: 'Wenn ich schon so viel Miete zahlen muß, wenn ich schon die Möglichkeit der Wohnungswahl habe, dann ziehe ich da nicht rein, wo die Polen wohnen und die aus dem Lager.'“* Die Kommentierung bestätigt, daß der Ansehensverlust der Wohnanlage das treibende Motiv für den Wegzug der besser situierten Haushalte ist.

Die Stadtwohnbau hatte mit der Vermietung der Wohnungen an das Ausgleichsamt die Erwartung verbunden, die Spätaussiedler nach einer kurzen Zeitspanne aus den Unterkunftswohnungen herauszunehmen, um mit ihnen reguläre Miet-

verhältnisse einzugehen und dadurch Leerstände in anderen Wohnungen zu beseitigen. *„Wir wollen ja versuchen, die Aussiedler auch zu integrieren in die Gesellschaft hier. Ist ja 'ne prima Sache! Wenn die jetzt in dieser Massenunterkunft sind, haben wir die Möglichkeit, in den anderen freierwerdenden Wohnungen den einen oder anderen Aussiedler unterzubringen. ... Unsere Rechnung ist zwar aufgegangen, aber nicht so, wie wir uns das dachten.“* Die Nachfrage stellte sich nicht in dem erwarteten Umfang ein. Im Altbaubestand der Konzernwohnbau waren ebenfalls Leerstände aufgetreten, weil ausländische Mieter das damalige Angebot für Rückwanderungsdarlehen wahrnahmen und in ihre Herkunftsländer zurückreisten. *„Und die Aussiedler sind natürlich liebend gerne in die Altbauwohnungen gezogen, um Geld zu sparen, und haben die Lücken bei der Konzernwohnbau geschlossen.“*

3.4 1981 bis 1984

Zunehmende Wohnungsleerstände

Im Jahr 1981 bleibt die Anzahl der als Unterkünfte genutzten Wohnungen nahezu konstant. Die Anzahl der bei der Stadtwohnbau registrierten Wohnungsinteressenten erreicht ihren Höchststand mit 1200 Bewerbungen. Die länger als drei Monate dauernden Leerstände in der Wohnanlage sind völlig beseitigt. Sie treten erneut im folgenden Jahr mit 1,9% wieder auf, als das Ausgleichsamt Mitte des Jahres sechs Wohnungen zurückgibt. Der Umschichtungsprozeß der Haushalte nach den Merkmalen ihres Einkommens und ihrer Herkunft setzt sich in abgeschwächter Rate kontinuierlich fort. Deutsche Haushalte verlassen weiterhin die Wohnanlage und einige Spätaussiedler aus den Unterkünften rücken als Mieter nach. Der Anteil der Haushalte mit Erwerbseinkommen oder Rente verringert sich gegenüber dem Vorjahr geringfügig weiter.

Im Jahresbericht 1981 wird die Wohnungsnachfrage als „wenig neubaufreundlich“ bezeichnet. „Modernisierte Altbauwohnungen erfreuen sich gerade bei den jüngeren Haushalten einer größeren Beliebtheit als neue Mietgeschoßwohnungen.“ Aus den monatlich ausgewerteten Wohnwünschen, die auf den Bewerbungsbögen erhoben werden, ergibt sich, daß „weniger als 10% der bei

uns registrierten Wohnungssuchenden Nachfrager von Neubauwohnungen sind.“ Vorausschauend wird angemerkt, daß sich die schwierige Situation auf dem Wohnungsmarkt insbesondere für den neueren Geschloßwohnungsbau in nächster Zeit weiter verschärfen wird. Es deutet sich an, daß das Unternehmen unter Streß gerät.

Die insgesamt gestiegene Zahl der registrierten Wohnungsbewerber wird auf eine Zunahme von Haushaltsgründungen junger Menschen zurückgeführt, die immer früher das Elternhaus verlassen, und vor allem auf eine wachsende Anzahl geschiedener oder getrennt lebender Personen. „Hierbei handelt es sich um Bewerber, die bisher als (Ehe-) Partner ausreichend und familiengerecht untergebracht waren, aber durch Auflösung der Partnerschaft zusätzlich Wohnraum nachfragen.“ Der Anteil beträgt bis zu 12% der Wohnungsbewerber. Im Jahresbericht wird darauf hingewiesen, daß diese Interessenten wegen der Dringlichkeit des Wohnungsbedarfs einen erheblichen Verwaltungsaufwand hervorrufen. Die Anmerkungen schließen mit der indirekten Frage, „ob nicht in den meisten dieser Fälle ein Selbst- oder Mitverschulden an der ‘Wohnungsnotlage’ unterstellt werden muß.“ Neu an der Art der Berichterstattung ist, daß eine bestimmte Mietergruppierung herausgegriffen und die Frage nach der Schuld an ihrer Notlage mit unternehmensinternen Problemen verknüpft wird, wie in diesem Fall mit einem „erhöhten Verwaltungsaufwand.“ Die Frage nach der Schuld der getrennt lebenden Partner an ihren Lebensumständen formiert Aversionen gegen sie. Der zunehmende Streß, dem sich das Wohnungsunternehmen ausgesetzt sieht, wird auf diese Gruppierung gelenkt.

Bei den getrennt lebenden Personen handelt es sich in der Wohnanlage ausschließlich um alleinerziehende Frauen mit bis zu fünf Kindern; für die nach der Trennung meist allein lebenden Männer sind die Wohnungen zu groß. Der Anteil der alleinerziehenden Frauen mit Kindern beträgt in der Wohnanlage durchschnittlich 20,1%. Er variiert zwischen 14,2% im Jahr 1976 und 28,6% 1985 (Anhang Abb. 7). In der Hälfte der Haushalte leben drei bis fünf Kinder und in jeweils einem Viertel ein oder zwei Kinder. Ungefähr die Hälfte der Haushalte ist auf Hilfe zum Lebensunterhalt angewiesen, knapp über ein Viertel hat ein Erwerbseinkommen und die übrigen erhalten Unterhalt oder Rente.

In den Berichten früherer Jahre werden bestimmte Mietergruppen nur im Zusammenhang mit der sozialen Verpflichtung ausdrücklich erwähnt, für sie Wohnraum bereitzustellen. Bis 1978 fehlen solche Hinweise gänzlich; die wohnungswirtschaftlichen Aspekte stehen im Mittelpunkt der Anmerkungen, und die erfolgreichen Bemühungen um die Beseitigung sozialer Not- und Härtefälle im Wohnungsbereich“ werden hervorgehoben, „da für solche Problemfälle kaum Chancen bestehen, innerhalb des freien Vermietungsmarktes berücksichtigt zu werden.“ 1979 ist die Rede von der „familiengerechten Wohnraumversorgung von Personengruppen, die ohne unsere Hilfe keine geeignete Wohnung finden konnten.“ Der Akzent wird auf das Engagement für diese Gruppierungen gesetzt. Der Jahresbericht 1980 zeigt eine Distanzierung von dieser Haltung und hebt die „besondere Situation als gemeinnütziges Unternehmen“ hervor und die „Wahrnehmung städtischer Interessen im wohn- und sozialpolitischen Bereich, der man sich zukünftig nicht verschließen kann.“ Auf einen „ungewöhnlich hohen Anteil an Personen und Familien, die dem Kreis der ‘Sozialschwachen’ zuzurechnen sind“, wird hingewiesen. Auch der Bericht 1981 betont in den weiteren Ausführungen die soziale Verpflichtung gegenüber „Ausländern, kinderreichen Familien oder allgemein Nachfragern mit geringem Sozialprestige“, die auf dem Wohnungsmarkt „auf der Strecke bleiben.“ Man kann darin ein Einverständnis mit dem unfreiwillig übernommenen sozialen Auftrag sehen, aber auch einen wachsenden Unmut über die aufgezwungene Rolle. Im Jahresbericht 1981 werden die Gewichtungen dieser mehrdeutigen Darstellungsweise in Richtung auf die Akzentuierung der Belastung verschoben. Unter der Oberfläche eines Engagements für diese Gruppierungen kann man das Gegenteil von dem erkennen, was die Ausführungen vorgeben, nämlich eine Ausgrenzung dieser Gruppierungen.

Eine ähnliche Funktion, die die Alleinerziehenden 1981 einnehmen, haben im Bericht des Jahres 1982 die Haushalte, die Sozialhilfe empfangen. „Dieser Personenkreis ist in der Anlage bereits überrepräsentiert. Insbesondere das Wohnverhalten dieser Personengruppe wirkt sich negativ auf die übrige Mieterschaft aus.“ Als ein Aspekt des Wohnverhaltens wird „ein nicht energie- und kostenbewußtes Heizen“ genannt, das die vergleichbar höheren Kosten für die Fernwärmeversorgung weiter erhöht. „Durch die hohen Nachforderungen aus der Umlagenabrechnung nimmt bei den bewußt heizenden Mietern die Auszugsbereitschaft zu.“ Ein Randaspekt verdient hervorgehoben zu werden,

selbst wenn die Energieverschwendung von Sozialhilfehaushalten zutrifft, weil das Sozialamt die Nebenkosten übernimmt, bleibt unerwähnt, daß die dichte Belegung in den Notunterkünften die Umlagen zumindest ebenso in die Höhe trieb. Dabei handelt es sich nicht nur um die Heizkosten, sondern auch um die Kosten für die Beleuchtung der Gemeinschaftsanlagen und den Wasserverbrauch. Der Streß, der sich für die Stadtwohnbau aus den erhöhten Nebenkosten auch in den Unterkünften ergibt, wird wiederum auf eine bestimmte Bewohnergruppe gelenkt. Indem die Sozialhilfeempfänger für die erhöhten Umlagen verantwortlich gemacht werden, geraten die Notunterkünfte mit ihrer dichten Belegung aus dem Blickfeld. Eine Rücksichtnahme gegenüber dem Aufsichtsratsvorsitzenden und dem Ausgleichsamt ist unverkennbar.

Die Mitarbeiter der Stadtwohnbau finden ihre Auffassung, daß Sozialhilfeempfänger im allgemeinen mit den ihnen gewährten finanziellen Zuwendungen nicht sparsam umgingen, in den Bewerbungsbögen und den darin enthaltenen Angaben einiger dieser Haushalte bestätigt: *„Da haben wir immer wieder mit Erschrecken festgestellt, daß die Sozialhilfeempfänger ‘reingeschrieben haben in die Rubrik ‘Was können Sie bezahlen?’ - ‘Spielt keine Rolle, bezahlt das Sozialamt.’“* Wenn man die Perspektive der Wohnungsbewerber unvoreingenommen einnimmt, stellt diese Angabe eine für sie realistische Antwort dar. Die Mitarbeiter der Stadtwohnbau fühlen sich dagegen provoziert. Sie erblicken darin Maßlosigkeit und eine Mißachtung eines sorgsamen und sparsamen Umgangs mit den gewährten Hilfeleistungen.

In ähnlicher Weise ist die Reaktion der Mitarbeiter auf die Beantwortung der Frage nach dem Wohnwunsch von ihren Voreinstellungen bestimmt: *„Und dann haben wir mit Erschrecken immer wieder festgestellt, daß die Sozialhilfeempfänger , also Leute, die die Bedürftigsten gewesen sind von ihren Wohnverhältnissen her, von sich aus eine Erklärung abgegeben haben: ‘Wir wollen irgendwo eine Wohnung, aber nicht in diesem Wohngebiet!’ Das hat uns schon ganz gewaltig geschockt, daß solche Leute, denen das Wasser am Hals steht, weil sie Räumungsklagen haben, da nicht einziehen wollten.“* Die Entrüstung der Mitarbeiter in der Stadtwohnbau über die ablehnende Haltung von Sozialhilfeempfängern gegenüber der Wohnanlage zeigt, daß sie ihnen ein

Statusempfinden und ein Unterscheidungsvermögen guter und weniger guter Wohnbedingungen von vornherein absprechen.

Bei den Bemerkungen über die Sozialhilfeempfänger handelt es sich um freimütige Äußerungen der Mitarbeiter in einer entspannten Atmosphäre. Rückblickend treten ihre affektiven Haltungen vielleicht deutlicher hervor, als es in der aktuellen Situation der Fall gewesen sein mag. Jedoch wird deutlich, daß die Mitarbeiter der Stadtwohnbau in keiner Weise auf die affektive Bewältigung des Umgangs mit Wohnungsinteressenten, die einen minderen Status haben oder unter Diskriminierung leiden, vorbereitet sind.

Im Jahresbericht 1982 wird erstmalig die Wohnanlage besonders erwähnt und als problematisch dargestellt: „Durch den Rückgang an Spätaussiedlern und der damit verbundenen Rückgabe von Wohnungen, die durch das Ausgleichsamt gemietet sind, ist es zu gravierenden Leerständen gekommen.“ Hinzu gefügt wird, daß sich als Wohnunginteressenten überwiegend Sozialhilfeempfänger melden. Die Mitteilungen bestätigen einen Wirkungszusammenhang, der sich in den korrespondierenden Verläufen der statischen Daten darstellt. Die Stadtwohnbau nimmt mit jahrelanger Verzögerung zur Kenntnis, daß die Umwandlung der Mietwohnungen in Unterkünfte eine Langzeitwirkung entfaltet. Die Einschätzung, daß die Kumulierung von Sozialhilfeempfängern in der Wohnanlage einen Wegzug von Erwerbshaushalten bewirke, führte zu neuen Überlegungen für die Belegung. Im Jahresbericht 1982 wird formuliert, daß eine Änderung der Situation in der Wohnanlage „nur durch eine Anpassung der Mieten an den Markt in Verbindung mit einer gezielten Mieterauswahl“ zu erreichen sei. *„Das war die Zeit, als wir im Aufsichtsrat gesagt haben, wir wollen sie leerstehen lassen. Wir wollen versuchen, eine Verbesserung des Belegungsklimas herbeizuführen.“*

In den beiden folgenden Jahren erhöhen sich die Leerstände sprunghaft auf 10,3% und den Höchststand von 21,9%. Darin bilden sich die rapide abnehmende Wohnungsnachfrage und die geringe Attraktivität der Wohnanlage ab. Die Anzahl der bei der Stadtwohnbau registrierten Wohnungsbewerber geht von 1.180 im Jahr 1982 zwei Jahre später auf 685 zurück. Das Ausgleichsamt kündigt weitere Wohnungen, und es macht sich bemerkbar, daß die Spätaussiedler, die

in der Lage sind, die Notunterkünfte zu verlassen, preiswertere Wohnungen außerhalb der Wohnanlage bevorzugen.

„Die Wohnungen liefen leer bei uns und bei der Konzernwohnbau. Und der Zustrom von Aussiedlern stoppte, so daß das Ausgleichsamt uns wieder Wohnungen zurückgegeben hat.“ Der Anteil dieser Wohnungen geht vom Höchststand 1981 mit 15,2% auf 8,1% zurück. *„Jede freigewordene Wohnung, für die das Ausgleichsamt nicht mehr die Miete zahlte, war für uns eine zusätzliche finanzielle Belastung. Am liebsten hätten wir es gehabt, wenn das Ausgleichsamt die Wohnungen behalten hätte.“* Für den ehemaligen Geschäftsführer waren die Leerstände wie *„ein Stachel im Fleisch unserer Wirtschaftlichkeitsberechnung.“* Er ließ sich monatlich eine Kündigungsstatistik vorlegen und verfolgte die Leerstände anhand von Säulendiagrammen, eine Darstellungstechnik, die nur bei dieser Wohnanlage angewandt wurde. *„Sie können sich vorstellen, daß es einem als Geschäftsführer eiskalt runterläuft, wenn man sich monatige Berichte vorlegen läßt und immer wieder sieht, daß ein Zustand eintritt, den man nicht mehr bewältigen kann.“* Das Wohnungsunternehmen vermied es, daß die Leerstände bekannt wurden. *„Wir haben Blenden vorgemacht, um die Leerstände zu kaschieren.“*

Auch die Konzernwohnbau hatte Leerstände zu verzeichnen. *„Zur gleichen Zeit waren die Ursachen auch bei der Konzernwohnbau erkennbar - keine Mieter ... Wenn man 20.000 Wohnungen im Kreuz hat, dann macht ein Mietausfall von einer Million nicht so viel aus wie bei einem Unternehmen mit 4100 Wohnungen, das zeitweilig 60 Wohnungen leerstehen hatte mit einem Verlust von 500 bis 600 Tausend Mark.“* Die Konzernwohnbau habe deshalb von den Leerständen in ihren Häusern zunächst keine Notiz genommen, wissen Mitarbeiter der Stadtwohnbau. *„Die haben etwas die Hände vor die Augen gelegt und waren auf einmal in diese Schwierigkeiten hineingeraten. Die hatten in dem Wohngebiet über 300 Wohnungen leerstehen. Das hat uns nicht getröstet, aber das Bewußtsein geschaffen, daß das keine von uns hervorgerufene Situation war. ... Das hat also tatsächlich eine Gesamtursache.“*

Für die geringe Beliebtheit des Wohngebiets macht die Geschäftsleitung der Stadtwohnbau städtebauliche Mängel und Planungsfehler verantwortlich. *„Wir*

sind eigentlich die ersten gewesen, die auf den Zustand aufmerksam gemacht haben und zwar durch das Leerlaufen der Wohnungen. Wir sind mit dem Stadtdirektor und seinem Stadtbaurat 'rumgegangen, haben uns das angesehen. Haben mit dem evangelischen und dem katholischen Pastor gesprochen. Dann haben die Leute gesagt: 'Wir haben keine Kneipe, wo wir mal hingehen können.' Da war doch nichts da, wo die Leute sich mal hätten treffen können. Es waren keine Kommunikationspunkte da.“

Die Stadtwohnbau hält zwei Ausgangsbedingungen des Wohngebiets für ungünstig: „daß nur ein einziger Bauherr gebaut hat und das Bild ganz prägnant geprägt hat, eine Handschrift hat, und daß nicht in ausreichendem Maß Eigentum geschaffen worden ist und keine Einfamilienhäuser in ausreichendem Umfang gebaut worden sind. Die paar Reihenhäuser im ersten Abschnitt sind nur ein Feigenblatt gewesen. Die sind gar nicht in Erscheinung getreten. Das Wohn-gebiet war eine reine Mietangelegenheit.“ Die Reihenhäuser haben an den ca. 1200 Wohnungen im ersten Bauabschnitt einen Anteil von 13%. Davon sind zwei Drittel zweigeschossige Reihenhäuser und ein Drittel eingeschossige Gartenhof-häuser. Der geringe Anteil der Eigenheime wirkt sich nach Auffassung der Stadtwohnbau deshalb nachteilig aus, weil Mieter nicht dauerhaft an ihre Wohnung gebunden sind. „Jeder, der ein Einfamilienhaus für einige hunderttausend Mark baut, wird nie groß und breit 'rumtönen: 'Das gefällt mir hier nicht. Ich zieh hier aus. Ich habe völlig falsch disponiert. Hätte ich bloß woanders gebaut!' Der gibt doch seine Fehleinschätzung nicht zu! Mit Einfamilienhäusern in ausreichendem Umfang hätten wir eine seßhafte Bevölkerung erreicht, und dann hätten wir auch das Negativ-Image nicht, das geprägt wurde durch die Miethausbewohner.“ Entscheidender als die Seßhaftigkeit der Einfamilienhausbesitzer ist für das Prestige ein anderer Aspekt, der nicht zum Ausdruck kommt: Eigentümer nehmen meist einflußreichere Positionen ein, die ihnen Machtmittel gewähren, sich gegen kollektive Verunglimpfungen zur Wehr zu setzen, wenn überhaupt jemand auf die Idee käme eine En-bloc-Verunglimpfung zu versuchen.

Die Mängel, die auf die städtebauliche Planung zurückgehen, können nicht darüber hinwegtäuschen, daß für die Entwicklung der Wohnanlage Zusammenhänge bestimmend sind, die sich aus der Rolle ergeben, die der Stadtwohnbau

zugedacht ist. Im Geschäftsbericht 1983 wird erneut neben der Struktur des Stadtteils und der Höhe des Mietpreises der dort wohnende Personenkreis als Grund für die Ablehnung des Stadtteils genannt. Die im Jahr zuvor hervorgehobene Gruppierung der Sozialhilfeempfänger wird spezifiziert: „Versuche, die Problemgruppen (aus Obdachlosenunterkünften und dem Frauenhaus) in diese Wohnungen zu integrieren, sind fehlgeschlagen. Es handelt sich hierbei meist um alleinstehende Frauen, denen bei Vertragsabschluß Sozialhilfe bewilligt wurde, die dann schon nach wenigen Wochen oder Monaten widerrufen wird, da diese Personen ihre Bekannten im nachhinein in die Wohngemeinschaft aufnehmen. Der Mietzins wird nicht mehr gezahlt, die Folge sind kostenaufwendige Räumungs- und Zahlungsklagen sowie erhebliche Renovierungskosten.“ Das Wohnungsunternehmen kündigt erneut an, die Mieter gezielter auszuwählen.

3.5 1985 bis 1987

Veränderte Einstellungen der Stadtwohnbau gegenüber ihren Mietern

Die Stadtwohnbau stellte für eine gezieltere Auswahl der Mieter die Organisation um und beauftragte eine Verkaufsberaterin mit der Vermietung der Wohnungen in der Wohnanlage. *„Sie hat früher Küchen verkauft. Das war uns völlig schnurzegal. Wenn sie also gut Küchen verkauft hat, warum soll sie nicht auch Wohnungen verkaufen? Die soll die Fähigkeit haben, einem Kunden, der ein rotes Auto haben wollte, ein schwarzes zu verkaufen. Sie hat sich ehrliche Mühe gemacht und ist auch rausgefahren mit den Leuten ... Und da hat sie Leute gefunden, die auch finanziell in der Lage waren, mehr zu zahlen.“* Im Jahresbericht 1985 wird der Erfolg der Bemühungen dargestellt: „Durch mühevollen Kleinarbeit mit dem Ziel einer Veränderung der Mieterstruktur scheint es uns ... gelungen zu sein, die Fluktuationsrate unserer Wohnanlage aufzuhalten und den Leerstand nicht anwachsen zu lassen.“ Die eklatante Zunahme der Leerstände im Jahr 1984 auf 21,9% ist aufgehalten worden und zeigt eine leicht abnehmende Tendenz. Die Fluktuationsrate sinkt von 21,6 auf 15,5%.

Die Anmerkungen zum Jahresbericht 1985 beinhalten eine Perspektive, die in den Jahren zuvor gänzlich fehlte: die „Identifikation des Mieters mit der Wohn-

umgebung“ wird in den Mittelpunkt der Berichterstattung gestellt. Damit werden nicht nur die räumlichen, sondern auch die sozialen Bedingungen angesprochen. Das Wohnungsunternehmen stellt einige Handlungsansätze dar, die darauf gerichtet sind, die sozialen Spannungen in den Häusern zu mindern. „Die Mieterbetreuung wird weiter ausgebaut mit den Schwerpunkten Schlichtung von Mieterzwistigkeiten, Beratung bei Mietschulden und Wiederherstellung des Hausfriedens durch Durchsetzung und Einhaltung der Hausordnung. ... Die Beratung der Mietinteressenten mit dem Angebot von Problemlösungen für den einzelnen Kunden hat Priorität. Dies schließt auch Hilfestellungen im Umgang mit Behörden (Sozialamt, Wohngeldstelle) als zusätzliche Serviceleistung mit ein.“ Ein Hinweis auf bestimmte „Problemgruppen“ unterbleibt in den Ausführungen. An Stelle der Benennung einzelner Gruppierungen werden die Beziehungen sämtlicher Mieter in den Häusern ins Blickfeld gerückt. Die Einsicht kommt darin zum Ausdruck, daß an der Entstehung von Spannungen immer mehrere Individuen oder Gruppierungen beteiligt sind. In den Geschäftsberichten ist erkennbar, daß bei der Geschäftsleitung eine grundsätzliche Änderung der Einstellung gegenüber den Mietern, die als Problemgruppen gelten, eingetreten ist. Sie bildet sich sprachlich in der Bezeichnung der Wohnungsinteressenten ab: ist in den Berichten der siebziger Jahre von „Wohnungsbewerbern“ die Rede und anschließend von „Wohnungssuchenden“, so werden sie im Bericht des Jahres 1985 als „Kunden“ oder „Wohnungsinteressenten“ bezeichnet. Die veränderte Einstellung steht offenkundig mit der abnehmenden Wohnungsnachfrage im Zusammenhang. Die Statistik der Stadtwohnbau weist 1985 eine Anzahl von 478 Interessenten aus gegenüber 685 Haushalten im Jahr zuvor. Aus den „Wohnungsbewerbern“ werden umworbene „Kunden“.

Der verschärfte Wettbewerb auf dem örtlichen Wohnungsmarkt und die Bemühungen der Stadtwohnbau um den Erhalt und Ausbau ihres Marktanteils brachte für die Mieter eine Reihe von Lockerungen. *„Wir sind so weit gegangen, daß wir gesagt haben, wir müssen auf Wünsche der Mieter eingehen. Wenn ein Mieter in seine Wohnung investiert, wenn er einen eigenen Teppichboden reinlegt, wenn er eine Küche reinbaut, dann überlegt er sich, ob er die Wohnung wieder aufgibt.“* Das Wohnungsunternehmen hat erkannt, daß die angestrebten Verbesserungen der Beziehungen dazu beitragen können, „die vorhandenen Mieter fester an das Unternehmen zu binden und zusätzliche Mieter durch guten

Service hinzuzugewinnen.“ Die Konzernwohnbau hatte sich noch nicht umgestellt, wissen die Mitarbeiter der Stadtwohnbau. *„Die waren noch so engstirnig. Während wir gesagt haben, baut euch eine eigene Sanitäreanlage ein, wir zahlen einen Zuschuß dazu. Und baut euch ein farbiges Waschbecken rein. Die Konzernwohnbau ließ es nicht zu, daß die Mieter mehr Fliesen an die Wand bringen als drin sind, keine farbigen.“* Aus der großzügigen Handhabung bei der Wohnungsrenovierung ist ein spannungsfreier Umgang erkennbar, der sich, so die Mitarbeiter, auch im Betriebsklima der Stadtwohnbau zeigte.

Die Wohnungsbaugesellschaft richtete im Frühjahr 1986 eine Vermittlungsstelle außerhalb ihres Verwaltungsgebäudes ein, um einen näheren Kontakt zu den Wohnungsinteressenten herzustellen. Außerdem wurde die Organisation des Kundendienstes verändert. Die Geschäftsführung ließ sich davon leiten, daß „ein gut ausgebauter Kundendienst den direkten Kontakt zum Kunden fördert und damit zu einer wachsenden Zahl zufriedener Mieter führt.“ Der ehemalige Geschäftsführer unterstreicht, daß die Verbesserungsmaßnahmen das Ergebnis eines verschärften Wettbewerbes sind: *„Das sind solche Entwicklungen, die uns der Markt aufzwingt.“*

1986 stabilisieren sich in der Wohnanlage die Tendenzen der vorangegangenen Jahre. Die Zunahme der bei der Stadtwohnbau registrierten Wohnungsinteressenten von 478 auf 712 wirkt sich darin aus. Bis zum Ende des Untersuchungszeitraums verringern sich die Leerstandsquote auf 13,9% und die Fluktuationsrate auf 9,6%. Der Anteil der Haushalte, die über Erwerbseinkommen oder Rente verfügen, erhöht sich auf 60,9%. Ebenso ziehen auch wieder jüngere Haushalte in die Wohnanlage. Von 1973 bis zum Tiefststand 1984 hatte sich der Anteil der Haushalte mit einem Alter bis 35 Jahren von 65,6% auf 23,8% verringert (Anhang Abb. 9). Am Ende des Untersuchungszeitraums mietet das Ausgleichsamt drei weitere Wohnungen.

Die Anmerkungen des Jahresberichtes 1986 fallen knapp aus. Sie beschränken sich auf die allgemeine Wohnungsnachfrage und auf die Situation der Wohnanlage. Es wird hervorgehoben, daß sich die optimistische Erwartungshaltung des Vorjahres bestätigt habe. Die deutlich gestiegene Anzahl der „Wohnungsnachfrager“ wird auf die Zunahme der geburtenstarken Jahrgänge der 18- bis

25-jährigen zurückgeführt, die etwa ein Drittel der registrierten Wohnungsinteressenten ausmachen. Die im Bericht des Jahres zuvor enthaltenen ausführlicheren Erörterungen zur Verbesserung des Kontaktes zu den Mietern werden nicht wieder aufgegriffen. Die darin ansatzweise eingenommene Perspektive der Mieter weicht einer betriebswirtschaftlich analytischen Darstellungsweise der Wohnungsnachfrage, wie sie in früheren Jahren festzustellen ist.

In der thematische Ausrichtung des Jahresberichtes 1986 bilden sich Veränderungen in der Organisation der Stadtwohnbau ab. Im Laufe des Jahres 1985 war die Kundenberaterin aus dem Unternehmen ausgeschieden und in eine andere Stadt gezogen. Im Jahr darauf trat der Geschäftsführer in den Ruhestand, und der Jahresbericht ist von einem Abteilungsleiter verfaßt worden, der kaufmännische Aufgaben wahrnimmt. Die andere Art der Darstellungsweise dokumentiert seine wirtschaftliche Perspektive. Bezeichnenderweise werden im Jahresbericht 1986 aus den „Wohnungsinteressenten“ „Wohnungsnachfrager“. Man kann vermuten, daß die Kundenberaterin auf den Geschäftsbericht 1985 erheblichen Einfluß genommen hat und durch den ehemaligen Geschäftsführer dazu in die Lage versetzt worden war. Er schätzte ihre *„ganz andere Art, die sie mitbrachte“* und betonte ihre *Erfolge, die sie bei der Belegung erzielt hat.*“

Der Geschäftsbericht schließt mit der Ankündigung eines vom Bundesministerium genehmigten Forschungsauftrages zur Untersuchung der Wohnanlage, die als Grundlage für gezielte Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnumfeldes dienen soll. „Durch Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnumfeldes soll die Vermietbarkeit dieser Wohnungen verbessert werden.“ Die Konzernwohnbau hatte ein Jahr zuvor eine Wohnungsmarktanalyse in Auftrag gegeben und gutachterlich bestätigen lassen, daß sich die Wohnanlage der Stadtwohnbau störend auf das gesamte Wohngebiet auswirke. Dies kann als eine Fortsetzung des Konfliktes aus der Entstehungszeit der Wohnanlage gewertet werden. „*Die Wohnanlage ist ein Angriffsobjekt,*“ beschreibt ein Mitarbeiter die Situation.

Im Jahr 1987, als der neue Geschäftsführer eingesetzt wird, mietet das Ausgleichsamt drei Wohnungen. Im folgenden Jahr schafft es der neue Geschäftsführer, sich der Forderung nach weiteren Wohnungen zu widersetzen. In einer betriebsinternen Besprechung teilt er mit: *„Wir haben in diesem Jahr*

keine Wohnungen mehr an das Ausgleichsamt vermietet und tun uns auch sehr schwer, reguläre Mietverhältnisse mit Spätaussiedlern einzugehen. Nicht, daß wir etwas gegen diese Leute haben, sondern um die Massierung dort nicht fortschreiten zu lassen. Die letzten Belegungen waren ganz normale Mietverhältnisse mit ganz normalen Wohnungsbewerbern.“ Für den neuen Geschäftsführer steht fest, daß die Chancen für eine Integration der Außenseitergruppierungen durch die erzwungene Kumulierung erschwert wird.

4. Zur Kumulierung von Außenseitergruppierungen

Seit der Erstbelegung der Wohnanlage werden in zeitlichen Intervallen immer wieder neue Mietergruppierungen in die Wohnanlage vermittelt, die ein geringes soziales Prestige besitzen und Schwierigkeiten haben, eine Wohnung zu finden. Recht genaue Vorstellungen über die zeitliche Folge der Wohnungsbelegung mit *„sozial schwachen Mietern“* hat ein Mieter, der einer der wenigen Staatsbediensteten in der Wohnanlage ist und seit dem Erstbezug dort lebt. Er faßt seine Sicht der Ereignisse zusammen: *„Das Lager wurde aufgelöst. Da haben also die sogenannten Asozialen gewohnt und sehr viele sind dann hier her gekommen. Das war der erste Punkt. Jetzt kommt der zweite Punkt: Dann ist das Frauenhaus gekommen. Dann ging es weiter durch die Aussiedler, Polen. Es wurde auch öfter was getrunken. Dann kam es, daß verschiedene Asylbewerber hier auch gewohnt haben, bis sie eine deutsche Frau geheiratet haben oder mit einer liiert waren. Und das führt alles dazu, daß man sagt: Menschenkinder!“*

Ein leitender Mitarbeiter der Stadtwohnbau führt das geringe Ansehen der Wohnanlage ebenfalls auf die umgesetzten Bewohner aus dem Lager zurück. *„Allein schon die Tatsache, daß Leute aus dem Lager - es war ja verschrien - hier reinkamen, hat die Sozialstruktur dieser Wohnblocks in irgendeiner Form beeinflußt.“* Es kann sich dabei jedoch nur um wenige Haushalte handeln, wenn es zutrifft, daß nur wenige Bewohner „der kritischen Beurteilung“ des mit der Belegung beauftragten pensionierten Beamten entgangen sind. Demnach reicht eine Minorität mit geringem Status aus, um das Ansehen der Wohnanlage im Ganzen von Anfang an grundlegend zu prägen. Ob die Vorstellungen, die man in

der Stadt mit den Bewohnern des Lagers verbindet, auch tatsächlich zutrifft, ist dabei von untergeordneter Bedeutung.

Eine andere Gruppierung mit geringem Prestige sind Bewohner aus den städtischen Unterkünften. Die Geringschätzung kommt darin zum Ausdruck, daß sie als „Asozialenunterkünfte“ bezeichnet werden: *„Ich sag's mal ganz krass heraus, Asozialen-, man sagt es ja etwas anders, Asozialen-, Obdachlosenunterkünfte.“* In der Stadt gibt es drei Obdachlosenunterkünfte, davon genießt eine ein höheres Ansehen als die beiden anderen. *„Wir haben da Kategorien reingebracht. Die eine war die Besserungsanstalt, die bevorzugte Unterkunft. Wer so einen Besserungsgrad erreicht hatte, da waren wir bereit, aus diesen Unterkünften die guten Leute rauszuholen, wenn sie wollten, und haben sie also wieder in unser System integriert. Das haben wir ganz konsequent durchgeführt..... Wir haben 'ne ganze Masse aus diesem Bereich schon rausgeholt und in Wohnungen untergebracht.“* Aus den Schilderungen geht das Interesse der Stadtwohnbau an einer Rangordnung der Unterkunftsgebiete hervor, um die „guten Leute“ herauszufiltern und in Mietwohnungen unterzubringen. Wenn Bewohner von Unterkünften einen „Besserungsgrad“ erreicht haben, bietet ihnen die Stadtwohnbau Mietverträge an. *„War ja auch etwas Eigennutz dabei. Wenn wir leerstehende Wohnungen haben, ist das politisch von mir nicht mehr zu vertreten, wenn wir uns als Hausbesitzer sperren, solche Familien aufzunehmen, die für die Stadt eine Belastung darstellen und für die die Stadt eine Fürsorgepflicht hat.“*

Mit ihrer Umsiedlung in die Wohnanlage haben die „guten“ Bewohner aus den Obdachlosenunterkünften den minderen Status nicht verloren. Die Menschen können ihre Herkunft nicht einfach abstreifen. Die Geschäftsleitung vertritt die Auffassung, daß man diejenigen, die *„aus dem südlichen Stadtbereich kommen, im Norden nicht kennt.“* Ein Motiv für das vehemente Interesse der Stadtwohnbau kommt zum Vorschein, daß zwischen den Mietern keine sozialen Kontakte entstehen sollen, damit ihnen die Herkunft ihrer Nachbarn verborgen bleibt. Doch zeigen einige Interviews, daß die Mieter ziemlich genau über ihre Nachbarn Bescheid wissen, auch wenn sie keine Kontakte pflegen.

Das Wohnungsunternehmen bezeichnet die Unterbringung der Bewohner aus den Unterkünften in der Wohnanlage als soziale Integration. Eine Vorstellung

davon, wie die Integration geleistet wird, vermittelt folgende Schilderung: *„Dann haben wir gesagt, wenn wir also schon in diesem Bereich bereit sind, solchen Familien und der Stadt einen Gefallen zu tun, sie unterzubringen, dann nehmen wir sie da auf. Dann konzentrieren wir sie da. Das ist sowieso schon - ich möchte das etwas salopp sagen - sowieso schon da alles verdorben. Was nutzt es doch, wenn wir nicht die da auch noch reinnehmen?“* Die Kommentierung der Belegung gibt scharf die verächtliche Haltung der etablierten Gruppierungen in der Stadt gegenüber den Unterkunftsbewohnern wieder und läßt eine Gleichgültigkeit der Wohnungsbaugesellschaft erkennen, wie die Mieter miteinander auskommen. Die Integrationsleistungen erschöpfen sich im Wohnungsangebot und dem Abschluß eines Mietvertrags. Anschließend sind die Mieter auf sich selbst gestellt. Die Bewältigung spannungsreicher Nachbarschaftsverhältnisse überläßt die Stadtwohnbau der städtischen Sozialverwaltung.

Durch die Vermietung der drei Wohnungen an das Frauenhaus *„hat es wieder einen Ruck nach unten gegeben,“* beurteilt ein Mitarbeiter der Stadtwohnbau das Ansehen der Wohnanlage. Er hat von Mietern gehört, daß sich in den Wohnungen des Frauenhauses *„die turbulentesten Dinge abgespielt haben. Ich hör's von meinen Kollegen auch, wenn Sie da so'n Mädchen haben, die also in ihrer Wohnung den Versorgungsbereich ausübt, nicht wahr, daß die also da, ähm, äh, ihre Freier von morgens bis abends und den ganzen Tag über, Nacht über nun empfängt und daß nun laufendes Kommen und Gehen im Treppenhaus ist. Das Haus ist davon betroffen, wenn dauernd das Licht angeht.“* Eine Mieterin erinnert sich in ähnlicher Weise an das Frauenhaus: *„Das Schlimmste war, als die Frauen hier gewohnt haben. Dann sind hier die Männer rumgeschlichen. Also für uns war's immer interessant! Und im Sommer, ich immer am Schlafzimmerfenster. Dann haben die Männer unten losgebrüllt, die wollten die Frauen raus haben. Die sind nicht gekommen. Dann mußte die Polizei kommen.“* Mögen die geschilderten Phantasien den Tatsachen nahe kommen oder nicht, entscheidend ist, daß sie an der Wohnanlage haften und den minderen Status der Wohnanlage festigen. *„Wir hören's von den Mietern: 'Also, das ist ja toll! Nun schaffen Sie uns die Frauen wieder aus dem Haus raus!' Wir haben uns an die Brust geklopft, haben gesagt: 'ne tolle soziale Tat, daß wir diesen Leuten die Möglichkeit der Resozialisierung gegeben haben!' Aber es hat eben nicht funktioniert. Da haben wir gesagt: 'Also nicht wieder mit dieser Kategorie! Leerstehen lassen!‘“*

Die Wohnungen des Frauenhauses wurden 1980 gekündigt, aber bei einer Vielzahl der Mieter verbinden sich mit der Wohnanlage noch Jahre später die Erfahrungen und Gerüchte, die sich um die Wohnungen des Frauenhauses ranken.

Die Vermietung der 16 Wohnungen an das Ausgleichsamt ist ein krasser Fall, der das niedere Sozialprestige der Wohnanlage widerspiegelt und weiter nach unten drückt. Die Heftigkeit der Aversionen gegen die Wohnanlage gehen aus der Aufforderung des Aufsichtsratsvorsitzenden und Dezernenten an die Stadtwohnbau hervor: *„Macht den Schuppen voll!“* Durch die Vermietung zur kurzzeitigen Unterbringung von Spätaussiedlern sinken Teile der Wohnanlage auf den Unterkunftsstatus ab. Allein durch die Unterbringung bis zu zwanzig Personen in einer Wohnung sind Spannungen in den einzelnen Häusern unausweichlich. Sie sind für die Stadtwohnbau durchaus absehbar gewesen, wie ein leitender Mitarbeiter bestätigt: *„Die Konsequenzen waren uns eigentlich klar und sind bewußt in Kauf genommen.“* Die Äußerung bleibt in der Gruppendiskussion ohne Widerspruch der übrigen Teilnehmer, die der ehemaligen Geschäftsleitung angehören.

Man kann in der Belegung der Wohnanlage mit Gruppierungen, denen ein geringes Sozialprestige zugesprochen wird, ein absichtsvolles Vorgehen wahrnehmen, das gegen die Konzernwohnbau gerichtet ist. Eine Erklärung dafür weist in die Entstehungszeit der Wohnanlage zurück. Wenn man sich daran erinnert, daß die Wohnanlage in dem Gebiet liegt, das als „Lieblingskind der Konzernwohnbau“ bezeichnet worden ist, dann wird klar, daß die Stadtwohnbau mit der Wohnanlage ein Machtmittel besitzt: sie ist damit in der Lage, die ihr aufgezwungenen schwer vermittelbaren Mieter und „sozialen Not- und Härtefälle“ in die Sphäre der Konzernwohnbau zurückzubefördern. Die Wohnanlage ist also nicht nur ein „Angriffsobjekt“, wie es ein Kommunalpolitiker ausgedrückt hat, sondern sie dient der Stadtwohnbau ebenso als Angriffsinstrument gegen die Konzernwohnbau. Der Aspekt der Machtauseinandersetzungen taucht bildhaft in der Bezeichnung „Wohnburg“ auf, die der Geschäftsführer gelegentlich für die Wohnanlage verwendet. Der Konzernwohnbau wurde zunehmend bewußter, daß die Wohnanlage eine Funktion in den Machtauseinandersetzungen der beiden Unternehmen hatte. Die Erkenntnis veranlaßte die Konzernwohnbau, die

störende Wirkung der Wohnanlage auf das gesamte Wohngebiet gutachterlich bestätigen zu lassen.

5. Resümee

Die statistischen Auswertungen zeigen deutlich eine Kumulierung einkommensschwacher Haushalte in der Wohnanlage. Wenn man die Kommentierungen der Zeitzeugen hinzunimmt, sind es auch die machtschwächeren Gruppierungen mit einem geringeren Sozialprestige, die in der Wohnanlage leben.

Die Schilderungen der Zeitzeugen belegen, daß die Kumulierung dieser Haushalte in der Wohnanlage nicht nur ein sich selbstverstärkender Prozeß ist, sondern daß die Tendenz sozialer Entmischung ein Ergebnis davon ist, daß vorzugsweise immer wieder Gruppierungen in die Wohnanlage vermittelt werden, die nur schwer aus eigener Kraft eine Wohnung finden. Zu einem Teil ist die Entwicklung „hausgemacht“. Die soziale Entmischung wird aufgehalten, als die Geschäftsleitung eine bewohnerorientierte Belegung verfolgt.

Die Wohnungsvergabe vollzieht sich in einem Prozeß unter dem Einfluß mehrerer Beteiligten. Sie ist nicht auf die individuelle Entscheidung eines Mitarbeiters in der Wohnungsbehörde oder Wohnungsbaugesellschaft zurückzuführen, sondern eingebettet in einen größeren Verflechtungszusammenhang und durch Machtbeziehungen bestimmt.

Ob es sich bei den schwer vermittelbaren Haushalten tatsächlich auch um „Problemmieter“ handelte, ist eine ganz andere Frage. Eine Antwort darauf vermitteln die Gespräche mit den Mietern über ihre Beziehungen untereinander.

VI Typische Beziehungsmuster in der Wohnanlage aus der Perspektive der Bewohner

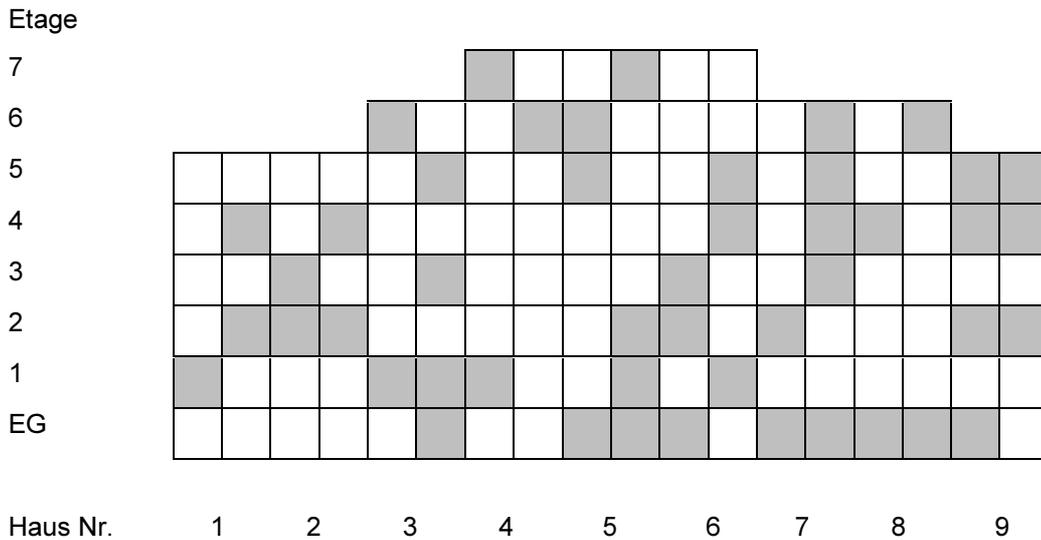
1. Vorbemerkungen zu den Interviews mit den Mietern

Für die Fragestellung dieser Untersuchung ist von zentralem Interesse, ob die Wohnverhältnisse in der Wohnanlage dem minderen Ansehen in der Öffentlichkeit entsprechen, und ob der Ruf mit dem Selbstbild der Bewohner übereinstimmt. Gibt es anomische Verhaltensweisen und offene Konflikte, die Anlaß für den schlechten Ruf geben? Die Fragen werden aus der Perspektive der Bewohner untersucht. Ihre Schilderungen über die Verhältnisse untereinander bilden einige als typisch anzusehende Beziehungsmuster ab.

In dem Zeitraum, in dem die Interviews stattfanden, sind 117 Wohnungen vermietet. Angehörige von 46 Haushalten und Bewohner aus 4 Unterkünften waren bereit, über ihre Wohnverhältnisse und Lebensumstände zu berichten. Der Anteil beträgt 42,7% der vermieteten Wohnungen (Abb. 7). Acht Gesprächspartner und -partnerinnen wohnen seit dem Erstbezug in der Wohnanlage und acht weitere mehr als fünf Jahre. Vierzehn Mieter verweigerten ein Gespräch. In den übrigen Wohnungen war nach mehrmaligen Versuchen niemand erreichbar.

Die Interviews mit den Mietern fanden in den Monaten September bis Dezember des Jahres 1987 statt. Im März 1988 hatten die Mieter außerdem in einer Gruppendiskussion Gelegenheit, Kritik an den Wohnverhältnissen zu äußern und Verbesserungsvorschläge zu machen. An der Versammlung nahmen 27 Mieter aus 20 Haushalten teil. Die Einzelgespräche sind als nichtstandardisierte Interviews geführt worden. Der Gesprächsverlauf bleibt dabei den Interviewpartnern weitgehend überlassen. Ein Leitfaden dient lediglich zur Einleitung des Gesprächs und zur Ergänzung von Aspekten, die von Bedeutung sein können und von den Interviewpartnern nicht von selbst erwähnt werden. Die Gespräche wurden mit Einwilligung der Gesprächsteilnehmer auf Tonband aufgezeichnet und vollständig in die Schriftform übertragen. Zwei Gesprächspartner wünschten keine Tonbandaufzeichnung. Die Interviews mit ihnen liegen als Gedächtnisprotokolle vor.

Abb. 7
Die Wohnungen der Gesprächspartner



Die Interviews enthalten eine Vielzahl von Schilderungen und Hinweisen, die einen Einblick in die Wohnverhältnisse der Großwohnanlage und in die affektiven Beziehungen der Mieter untereinander im Detail geben. Die angesprochenen Themen betreffen Ruhestörungen, Reinhaltungsprobleme, freundschaftliche und angstgeprägte Beziehungen, bewusste Zerstörungen im und am Haus sowie das Ansehen der Wohnanlage bei Arbeitskollegen und Bekannten. Die Situation der Kinder und Jugendlichen ist ein weiteres Thema, das für die Wohnanlage von großer Bedeutung ist. Die Gesprächsauszüge dazu sind jedoch nur teilweise in die Auswertung eingeflossen; denn der Schwerpunkt dieser Untersuchung liegt in der Darstellung des Kumulierungsprozesses von schwer vermittelbaren Mietern und nicht in der Behandlung der vielfältigen Spannungen mit Jugendlichen. Eine angemessene Darstellung ihrer Situation hätte die weitreichende Thematik der Adoleszenz, Jugendkultur und Jugendarbeitslosigkeit einbeziehen müssen.

In einem ersten Arbeitsschritt sind die persönlichen Angaben der Gesprächspartner aus den Interviews herausgelöst und unter der Rubrik „Biografie“ verzeichnet worden. Die biografischen Angaben sind für das Verständnis der Schilderungen und Ansichten von großem Wert. Die angesprochenen Themen der zurückliegenden Lebensabschnitte betreffen den vorherigen Wohnort, die Gründe für den Einzug in die Wohnanlage, die Arbeits- und Familienverhältnisse. Darin vermittelt sich auch das Selbstbild der Gesprächspartner und -partnerinnen.

Die thematisch zusammengestellten Gesprächsauszüge sind in einem vergleichenden Verfahren ausgewertet worden. Dabei werden die Schilderungen der einzelnen Gesprächspartner auf Übereinstimmungen und Abweichungen untersucht und miteinander in Beziehung gesetzt. In einem weiteren Arbeitsschritt werden die thematisch isolierten Gesprächsauszüge wieder in den Zusammenhang des jeweiligen Interviews gestellt und den vorliegenden biografischen Daten gegenübergestellt. Nur so ist es möglich, in den Schilderungen Nuancen klarer zu erkennen. Zum Verständnis der Beiträge ist es außerdem hilfreich, die situativen Zusammenhänge des jeweiligen Haushalts, die räumliche Lage der Wohnung im Haus und die Bindungen im sozialen Gefüge, möglichst genau vor Augen zu haben. Die Gefahr, daß sich mit dem Herauslösen von Auszügen aus den umfänglichen Interviews Verzerrungen einstellen können, wird durch das vergleichende Verfahren und die Rückbesinnung auf den Gesprächszusammenhang erheblich gemindert.

2. Nachbarschaft - ein mehrperspektivischer Begriff

Wenn man das Beziehungsgebilde von Menschen, die in einem näheren Bereich zusammenleben, von anderen sozialen Beziehungen unterscheiden will, so liegt es nahe, den Begriff Nachbarschaft zu gebrauchen. Der Begriff hat in zweifacher Weise diskriminatorische Qualität: er bezeichnet einen näheren räumlichen Bereich, und er leistet eine Abgrenzung gegenüber anderen sozialen Beziehungen, wie sie etwa unter Berufskollegen, Verwandten oder in Reisegesellschaften bestehen. Der Begriff hat im allgemeinen die Implikation eines ausgeglichenen Beziehungsgefüges. Nachbarschaft läßt sich in dieser Untersuchung jedoch nur anwenden, wenn man den Begriff als Bezeichnung eines sozialen Gebildes deutlich von der Implikation eines normativen Postulats trennt.

Auf die Vieldeutigkeit des Begriffs Nachbarschaft und dessen ideologische Verzerrungen hat Bernd Hamm hingewiesen. Er setzt sich mit romantisierenden und technokratischen Nachbarschaftskonzepten auseinander und kommt zu dem Schluß, daß die Vorstellung von Nachbarschaft als Gemeinschaft „völlig verfehlt

erscheint“¹ Hamm zielt mit der Ideologiekritik darauf ab, einen soziologischen Nachbarschaftsbegriff zu entwickeln, und geht von der Feststellung des französischen Soziologen M. Quoist aus, daß sich Menschen innerhalb zweier Dimensionen entwickeln: „der geografischen Dimension, vorgezeichnet durch den Ort, und der sozialen Dimension, bestimmt durch die menschliche Aktivität.“² Als Nachbarschaft bezeichnet Hamm somit „eine soziale Gruppe, deren Mitglieder primär wegen der Gemeinsamkeit des Wohnortes miteinander interagieren.“³ Er stützt sich auf einen Gesichtspunkt, den René König hervorgehoben hat: „daß man ‘Nahe-bei-Wohnen’ nicht mit Nachbarschaft verwechseln darf; letzteres impliziert immer soziale Interaktion, ersteres ist in dieser Hinsicht neutral.“⁴ René König wendet sich damit gegen die Dominanz des lokalen Aspektes im Nachbarschaftsbegriff und hebt den sozialen hervor.

Zur Definition der sozialen Gruppe schließt sich Hamm der Auffassung von G. C. Homans an, der die soziale Gruppe durch die Interaktion ihrer Teilnehmer definiert. Einschränkend fügt Hamm hinzu, daß die Interaktion nicht unbedingt manifest werden muß, „sie wird im Sinne der Definition auch dann angenommen, wenn lediglich eine latente Bereitschaft zur Aufnahme von Beziehungen vorliegt.“⁵ Diese Definition impliziert zweierlei: erstens beruhen die sozialen Beziehungen auf Interaktionen und zweitens sind die Aktivitäten getragen von einer Hinwendung des einen zum anderen Bewohner, oder es besteht zumindest die Bereitschaft zur Kontaktaufnahme. Gruppierungen, die diese Orientierung nicht aufweisen, sind der Definition zufolge keine Nachbarschaften. Nachbarschaftskonflikte erscheinen dementsprechend als Ausnahmen und werden als Rollenkonflikte beschrieben, die sich aus der Unvereinbarkeit verschiedener Rollen ergeben. Sie werden von der Verhaltenserwartung abhängig gemacht: „Solche Rollenkonflikte sind umso heftiger, je verbindlicher die Verhaltenserwartungen, die zum Konflikt führen, formuliert sind. Sie sind allerdings im Nachbarbereich selten schwerwiegend.“⁶

¹ Bernd Hamm, *Betrifft: Nachbarschaft, Verständigung über Inhalt und Gebrauch eines vieldeutigen Begriffs*, Düsseldorf, 1973, S. 118

² ebd., S. 10, ³ S. 18, ⁴ S. 17, ⁵ S. 74, ⁶ S. 97

In der Wohnanlage trifft man auf Beziehungen, die nicht primär auf Interaktionen beruhen, die aber voller Spannungen sind und deren soziale Dimension sich darin offenbart. Die Spannungen lassen sich nur unzureichend mit der Unvereinbarkeit von Rollen und als Ausnahmesituationen interpretieren. Bestimmend für die Spannungen ist, daß die Mieter zum größten Teil niemals freiwillig zusammengezogen wären. Die Beziehungen der Mietparteien, wie sie in der Wohnanlage bestehen, sind nicht nur einander zugewandt, sondern auch ebenso häufig gegeneinander gerichtet. Meistens grenzen sich die Mieter mehr oder weniger strikt voneinander ab. In einzelnen Fällen sind die Beziehungen von vornherein auf soziale Abgrenzung angelegt, und die Mieter halten es für nötig, von Anfang an gegenüber ihren Nachbarn Distanz zu wahren. Andere Beziehungen haben sich im zeitlichen Verlauf gewandelt. Sind Mietparteien, die sich dauerhaft oder vorübergehend entzweit haben, nicht weiterhin Nachbarn? Und sind distanzierte Verhältnisse, die sich zu engeren Bindungen entwickeln können, die also auch von vornherein das Potential dazu mitbringen, nicht auch von Anfang an als nachbarschaftliche Beziehungen zu bezeichnen? Deutlich wird, daß mit der qualitativen Festlegung der nachbarlichen Beziehungen ihre Prozeßhaftigkeit nicht ausreichend berücksichtigt wird.

In der ideologiekritischen Betrachtung wendet sich Hamm vehement gegen die Vorstellung von Nachbarschaft als Gemeinschaft, jedoch bleiben die Funktion des „Nothelfers“ und die Funktion des „Sozialagenten“, die auf die Vermeidung von Konflikten in der Nachbarschaft abzielt, wesentliche Bestandteile der Definition. Mit der Implikation des Konfliktausgleichs hat der Begriff Nachbarschaft nach wie vor den Charakter eines Postulates nach Zugewandtheit der Nachbarn untereinander. In dieser Untersuchung wird einer Definition der Vorzug gegeben, die das normative Postulat ausklammert und sich von der Vorstellung einer Zugewandtheit der beieinander Wohnenden löst. Statt dessen werden die Wandelbarkeit und der Prozeßcharakter der nachbarlichen Beziehungen betont.

Für die Anwendbarkeit des Begriffs wird die Definition in einigen Aspekten erweitert. Die Begrenzung der sozialen Dimension auf Interaktionen erweist sich für die Abbildung der nachbarlichen Beziehungen als zu eng. Die Mieter sind in ganz anderer Weise miteinander verflochten als ausschließlich durch interaktive Beziehungen. Die sozialen Aspekte der Beziehungen treten hervor, auch wenn

einzelne Individuen nicht oder kaum miteinander agieren oder kommunizieren. Es zeigt sich, daß die Beziehungen eines Großteils der Mieter nur durch bruchstückhafte Erfahrungen und durch Voreinstellungen geprägt sind. Allein Vorstellungen und Phantasien, die vom anderen existieren, können die Beziehungen bestimmen und verhaltensleitend sein. Die soziale Dimension des Nachbarschaftsbegriffs beschränkt sich daher nicht auf Interaktionen, sondern bezieht die Gefühlsbindungen ein.

Der andere wesentliche Bestandteil der Definition von Nachbarschaft ist die Gemeinsamkeit des Wohnortes. Als Wohnort bezeichnet Hamm einen Ort, an dem sich Individuen dauernd einrichten, an dem sie den relativ größten Teil ihrer Zeit verbringen und von dem ihre Aktivitäten und Interaktionen ausgehen.⁷ Dabei stellt Hamm die Frage nach der räumlichen Ausdehnung des Bereichs, der einem nachbarlichen Geflecht zugeordnet werden kann. Er differenziert den räumlichen Bereich der Nachbarschaft nach Wohnhaustypen. Für Hochhäuser folgt er den Untersuchungsergebnissen von Ulfert Herlyn, nach denen die einzelnen Etagen relativ intensive Kontaktzonen bilden. „Damit liegen die Grenzen im mehrspännigen Hochhaus auf der Etage, im zweispännigen werden die angrenzenden Etagen einbezogen, im drei- bis etwa sechsgeschossigen Mehrfamilienhaus, wie es in Städten häufig anzutreffen ist, dürfte der Bereich das ganze Haus umfassen. Sicher aber ist der Begriff Nachbarschaft für die Größe eines ganzen Quartiers oder auch nur für eine Straße verfehlt.“⁸ Im Sprachgebrauch der interviewten Mieter ist die räumliche Dimension der Nachbarschaft nicht auf einen schärfer umrissenen räumlichen Bereich wie etwa die Etage begrenzt. Die Grenzziehung verläuft in der weitesten Ausdehnung im Bereich zwischen der Wohnanlage und dem anschließenden Straßenabschnitt und in der engsten Begrenzung zwischen der im Treppenhaus gegenüberliegenden Wohnung und den angrenzenden Wohnungen, wobei in einzelnen Fällen auch die Wohnung im Haus nebenan eingeschlossen wird. Man kann feststellen, daß die räumliche Dimension des Begriffs mit den jeweils angesprochenen Themen und deren affektiver Besetzung variiert. Ist von Reinlichkeit die Rede,

⁷ ebd., S. 18

⁸ ebd., S. 98

bezieht sich Nachbarschaft meist auf die Mietparteien innerhalb des Hauses. Geht es um Repräsentationsbedürfnisse, kommt schnell das Ansehen der gesamten Wohnanlage zur Sprache, und die Nachbarschaft wird auf sämtliche Mieter der Wohnanlage ausgedehnt. Die verschiedenen Gesprächspartner verbinden mit einem bestimmten thematischen Aspekt von Nachbarschaft unterschiedliche affektive Reichweiten, denen auch unterschiedliche räumliche Vorstellungen zugrundeliegen. Wenn man den Gesprächspartnern darin folgt, was sie mit Nachbarschaft bezeichnen, ergeben sich somit von jedem Punkt in einem Beziehungsmuster Beziehungen ganz unterschiedlicher Ausdehnung, die mit ihren Kontakten und gefühlsmäßigen Bindungen variieren. Der „mehrperspektivische Charakter“ des Begriffs Nachbarschaft zeichnet sich ab.

Den beobachteten nachbarlichen Beziehungen kommt ein figuratives Denkmodell entgegen. Es schließt den Wandel nachbarlicher Beziehungen und die gefühlsmäßigen Bindungen der Mieter untereinander ein, ob sie zugewandt oder gegeneinander gerichtet sind. Nachbarschaft stellt sich als ein spezifischer Typ sozialer Figurationen dar, in der das Beieinanderwohnen den zentralen Aspekt bildet. Das bedeutet nicht, daß der räumliche Aspekt der Verflechtung gegenüber den sozialen Aspekten dominiert, aber ohne die physische Nähe der in der Wohnsituation eingebundenen Individuen und Gruppierungen ist die besondere Art der Verflechtung nicht denkbar, die als Nachbarschaft bezeichnet wird.

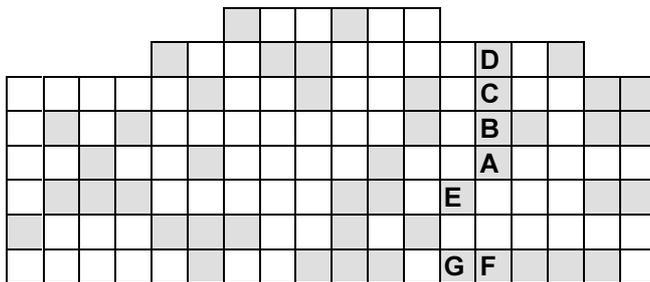
3. Typische Beziehungsmuster

3.1 Ein Beziehungsmuster in Haus 7

3.1.1 Ausbalancierte Distanzen

An den Beziehungen zwischen vier Haushalten in Haus 7 läßt sich ein vielschichtiges Muster abbilden, das als charakteristisch für eine Vielzahl von nachbarschaftlichen Beziehungen in der Wohnanlage gelten kann. Die Schilderungen der Mieter beleuchten eine Reihe von Aspekten ihrer Beziehungen, die in

Abb. 8

Wohnungen der Gesprächspartner in Haus 7

ähnlicher Weise auch in anderen Häusern angesprochen werden. Haus 7 gehört zu den Häusern, die in der Statistik der Haushaltsdaten, nicht hervortritt: die Leerstandsquote liegt unter dem Durchschnittswert der Wohnanlage, die Fluktuationsrate geringfügig darüber. Eine Wohnung ist an das Sozialamt vermietet. Fünf Jahre liegt es zurück, daß das Ausgleichsamt eine Wohnung in dem Haus als Unterkunft genutzt hat.

Die Gesprächspartner, auf die im folgenden Bezug genommen wird, wohnen in den obersten Geschossen zwischen der dritten und sechsten Etage. Sie werden im folgenden als A, B, C und D genannt:

- A Das Ehepaar A hat die Wohnung im dritten Stock im Jahr 1981 bezogen. Die Mieter im Alter von ungefähr 70 Jahren sind die ältesten Bewohner im Haus und vor mehr als zwei Jahrzehnten aus Polen übergesiedelt. Herr A ist in Polen Komponist und Tanzkapellenmeister gewesen. Sie haben zunächst ein Jahr in einer Notwohnung in Haus 5 gewohnt und durch den damaligen Hausmeister ihre Wohnung erhalten. *„So eine Fülle, es war alles besetzt. Aber wir hatten Glück. Es wurde was frei. Und das hat mein damaliger Hausmeister gesagt, und wir haben sie gleich genommen. Denn wir wollten ja nicht schlechter wohnen als in Polen, weil wir dort einigermaßen gewohnt haben.“*
- B Darüber wohnte seit einem halben Jahr ein kinderloses deutsches Ehepaar B im Alter von ungefähr 35 Jahren. Das Paar hatte zuvor in einem geerbten Haus gewohnt, das Herr B verkaufen mußte. Der Einzug in ihre Wohnung *„ergab sich einfach so“*. Herr B war als Einrichter tätig. Frau B war nach einem Unfall ein Jahr krank *„und ist dann durch ihren Arbeitgeber - ist jetzt zu Hause.“* Das Wort *„gekündigt“* sprach Herr B nicht aus.

Den beiden Wohnungen im dritten und vierten Stock gegenüber leben alleinerziehende Frauen im Alter von vierzig und fünfzig Jahren mit jeweils drei Kindern. Eine der beiden Mieterinnen hat bis 1982 im Frauenhaus gewohnt.

Interviews sind mit Personen dieser Haushalte nicht zustande gekommen. Ebenso wenig mit der vierköpfigen türkischen Familie darüber, deren Wohnung vom Sozialamt gemietet ist.

- C Das Ehepaar C in der Wohnung über B ist ungefähr 55 Jahre alt und stammt aus Polen. Nachdem Frau C übergesiedelt war, hat Herr C die Wohnung *„gewählt, weil das mir eben hier am besten gefallen hat.“* Das Ehepaar lebt dort seit drei Jahren. Herr C ist Arbeiter.
- D Im obersten Geschoß wohnt die türkische Familie D im Alter zwischen 30 und 35 Jahren mit zwei Kindern. Die Mieter leben seit 1969 in Deutschland und haben die Wohnung im Jahr 1985 bezogen. Beide Elternteile sind berufstätig. Frau D ist kaufmännische Angestellte und in demselben Unternehmen tätig, in dem Herr D als Maschinenschlosser beschäftigt ist. Familie D hat die Wohnung durch einen Arbeitskollegen gefunden, der ein näherer Bekannter ist. Entscheidend für die Wohnungswahl ist die Nähe zu ihren Arbeitsplätzen gewesen.

Die andere Wohnung im obersten Geschoß steht seit vier Jahren leer. Familie D nutzt das Treppenpodest und hat dort einen Schuhschrank und eine Pflanze aufgestellt.

Der ältere Ehepaar A im dritten Stock fühlt sich in der Wohnung wohl. Frau A hebt die Helligkeit hervor, daß vormittags die Küche und das Schlafzimmer und am Nachmittag das Wohnzimmer besonnt sind. Mit der Nachbarin gegenüber kommen Herr und Frau A sehr gut aus. *„Wir verstehen uns mit allen Menschen, weil wir mit Menschen umgehen können. Wenn man 26 Jahre in einem fremden Lande wohnt, da lernt man viel, wissen Sie, da muß man sich anpassen. Und das haben wir eben verstanden. Natürlich bin ich Deutscher.“* Zu den übrigen Bewohnern äußern sich Herr und Frau A gegenseitig unterbrechend und ergänzend: *„Und wir haben sehr, sehr nette Nachbarn, auch oben und so jetzt in unserem Haus. Man hört wohl“ - „es kommt“ - „von anderen“ - „es kommt verschieden vor“ - „daß man da“ - „es kommt mal vor, daß sie ein bißchen laut sind.“* *„Wissen Sie, gerade, wo ich Musiker bin, da weiß ich, was das heißt. Also, wenn man einen guten Hifi hat, das haut ja durch bis ins ganze Haus.“* Der Eindruck entsteht, die Mieter sprechen nicht gern davon, daß sie von oben Lärm ausgesetzt sind und daß sich daraus eine Konfliktsituation ergibt. Frau A schildert dann, wie sie sich bei den Nachbarn B beschwert hatte: *„Wir sind vom Musikfach. Wir wissen, daß das für's Gehör sehr schädlich ist Und dann haben sie sich das auch sagen lassen und das auch eingesehen. Manchmal machen sie*

trotzdem...“ Herr A ergänzt: *„Meine Frau versteht das eben gut mit den Leuten Es kommt vor, wenn sie ein bisschen Alkohol einnehmen, da hört man dann außerdem haben wir auch eine Apparatur. Wir können auch unsere Musik machen, Platten und alles.“* Frau A fügt hinzu: *„Mein Mann hat ‘nen Flügel. Ich habe Geige und Saxophon - vom Saxophon ganz zu schweigen, das wissen wir, daß das zu laut ist. Höchstens, wo mein Mann siebzig war, da wußten es alle, und dann haben sie’s in Kauf genommen. Haben wir für ein halbes Stündchen mal ein bißchen lauter Musik gemacht.“* Und Herr A: *„Überhaupt keine Musik. Ich höchstens, wenn wir telefonisch jemand ‘Happy Birthday’ wünschen. Oder nach Polen mal anrufen. Oder hier ‘Hoch soll sie leben’. Und sonst wird hier überhaupt nicht gespielt. Weil ich das weiß, wenn ich laut spiele, werden alle laut sein. Obwohl ich gern noch ein bißchen mehr Und deswegen kann ich auch von anderen verlangen, daß sie sich danach benehmen.“* Es gibt also zwischen beiden Mietparteien in gewissem Maß ein stilles Abkommen, an das sie sich mehr oder weniger halten. Es setzt ein recht hohes Maß an Zurückstellung der eigenen Bedürfnisse und Vorlieben voraus. Im weiteren Verlauf des Gesprächs tritt deutlicher hervor, daß B öfter dagegen verstößt, und es stellt sich heraus, daß Herr B Herrn A Prügel angedroht hat, als er sich wiederholt über das laute Musizieren beschwert hat. Je länger Herr A darüber spricht, umso emotionaler wird er: *„Und oben, der Kerl, der hat die Melodie gesucht. Da habe ich ihm gesagt, das geht so nicht. Denn wenn Du spielen wirst, werde ich auch spielen. Und was ist denn das, wenn auf jeder Etage ein Komponist wohnt.“* Die im Interview anfangs verständnisvollen Äußerungen über *„die jungen Leuten“* gewinnen an Schärfe, und man hat den Eindruck, daß das Abkommen recht brüchig ist und zu Lasten von A geht. Man kann den Schilderungen auch entnehmen, daß das Ehepaar A ganz darauf bedacht ist, eine Erhöhung des Spannungsmaßes zu vermeiden. Denn mit dem Widerstand sind auch Ängste gegenüber B verbunden, und innere Spannungen bauen sich auf. Die Aufregung darf nicht zu groß werden, damit die älteren Leute sie auch physisch ertragen können.

Dem Ehepaar C im fünften Stock gefällt die Wohnung. Die Mieter weisen einschränkend auf den Lärm in der Wohnung unter ihnen hin: *„Im vierten Stock, die machen auch um zwei Uhr nachts Musik. Am schlimmsten ist es, wenn die Hunde bellen. Das ist manchmal nicht zum Aushalten!“* Herr C hat sich noch

nicht direkt bei B beschwert, obwohl er seine Aggression kaum verbergen kann: *„Die Hunde, die möchte ich hier totschiagen...ich hab mal gesagt, da kauf ich einen ... Löwen, jung werd ich ihn halten, und der soll bloß die Hunde fressen hier.“* Mit diesen phantasievollen Vorstellungen blieb die Angelegenheit bisher auf sich beruhen. Mit Familie D, ein Stockwerk höher, hat es ein Problem wegen der Treppenhausreinigung gegeben. *„Oben habe ich so einen Nachbarn bekommen. Der ist ein Türke. Aber jetzt klappt's. Sie wußten überhaupt nicht, daß sie den Flur wischen. Und dann haben sie alles geschlagen, den Teppich mir auf den Kopf geschüttet.“* Die Aufforderung zum Reinigen der Treppe liegt zwei Jahre zurück. Die Schilderung klingt dagegen so, als sei die Zwiſtigkeit erst kürzlich gewesen. Sie ist offensichtlich der letzte längere Kontakt gewesen, der über *„Guten Tag“* hinausging

Herr B im vierten Stock, über den von verschiedenen Seiten gesagt wird, daß er wenig Rücksicht nimmt, hat an Kontakten im Haus kein Interesse. *„Ich kenne noch nicht mal alle Mieter im Haus und alles andere interessiert mich da wenig.“* Über die anderen Mieter äußert er sich pauschal abwertend: *„Die Stadtwohnbau hat mit der Auswahl ihrer Mieter kein Glück da kommen dann, bezeichnen wir's mal als Elemente, die sich störend auf die Lebensumstände auswirken.“* Er bezieht sich dabei auf laute Musik. *„Gut, Musik ist schließlich mit Lärm verbunden, und dieser Lärm kann derart stark sein, daß er fast gesundheitsschädigend wirkt.“* Herr B gibt die gleichen Worte von A wieder, vermeidet es aber, die Auseinandersetzung mit A zu erwähnen. Auch Herr B fordert in dem Interview die Einhaltung der Ruhezeiten. *„Wir leben alle irgendwie anders. Da muß sich jeder anpassen irgendwie. Also Lärm nach zweiundzwanzig Uhr nicht mehr oder zumindest Zimmerlautstärke oder so was Ähnliches. Meine Pflichten als Mieter, daß ich denen nachkomme. Und das wird in den meisten Fällen oder in vielen Fällen oder in einigen Fällen nicht getan. Und das find ich nicht gut.“* Während des Interviews kommt Frau B nach Hause und wird mit lautem Gebell ihres Hundes begrüßt. Sie nimmt an dem Gespräch nicht teil.

Frau D in der obersten Etage gefällt die Wohnung und vor allem die Nähe zu ihrer Arbeitsstätte. *„Also von der Wohnung her sehr gut. Aber diese Straße hier das haben mir auch die Arbeitskollegen gesagt, das ist nicht die schönste Ecke. Da wohnen viele polnische Leute und zu dreckig, zu laut.“* Frau D fügt

hinzu, daß es seit einem Monat ruhiger geworden ist, nachdem eine Familie aus Haus 6 ausgezogen ist. Auf die Frage nach ihren Nachbarn im Haus antwortet Frau D, daß sie sich nicht gestört fühlt. *„Ich bin sowieso tagsüber bei der Arbeit. Und wenn ich nach Hause komme, ist mir egal, was andere Leute machen. Sonnabend, Sonntag geht man oder kriegt man Besuch.“* Die Familie ist mit türkischen Familien in ihrem Haus und in Haus 8 näher befreundet. *„Bei den Deutschen hat man sowieso nicht so viel Kontakt wie bei den Türken. Ich kenn nur drei, vier Familien. Mehr nicht. In solch großem Haus kann man sowieso nicht jeden kennen.“* Familie D bevorzugt es, zu den Nachbarn Distanz zu halten, und Frau D betont, daß sie gern mit ihrer Familie allein auf der Etage wohnt. *„Wenn Nachbarn kommen, muß ich meine Blume, meinen Schuhschrank wieder reinholen“.* In Anlehnung an die Aufforderung von C an sie, die Treppe zu reinigen, hat sie sich vorgenommen, beim Bezug der Wohnung gegenüber die Treppenhausreinigung mit den neuen Nachbarn gleich zu Beginn zu regeln. *„Und wenn die einziehen, dann werde ich mit denen sprechen, eine Woche mach ich sauber, eine Woche müssen sie's machen.“*

Das distanzierte Verhältnis von Frau D zu den Nachbarn ist durch Erfahrungen geprägt, die sie kurz nach ihrem Einzug gemacht hat, als ausländische Bewohner in der Wohnanlage Diffamierungen ausgesetzt waren. Ein Müllcontainer trug die Aufschrift: „Vorratskammer für Polen und Türken“. Eine stärkere Abgrenzung gegenüber den Nachbarn ist für sie die Möglichkeit, die Umstände zu ertragen. Sie spricht das Ereignis nach dem Abschluß des Interviews an, als das Aufzeichnungsgerät abgeschaltet ist. Frau D ist sich ihrer Lage als Ausländerin vollkommen bewußt: *„Wenn ich irgendwie Schwierigkeiten habe, gehe ich zum Rechtsschutz oder Mieterschutz. Dann laß ich mir erklären, welchen Weg ich gehen soll Ich lasse mich nicht, weil ich Ausländerin bin, irgendwie - austricksen. Wenn ich das einmal mache, dann: 'Ah, sie hat keine Ahnung! Ausländer! Die haben Angst!' Dann kriegt man ja immer Druck.“* Man hat den Eindruck, daß sie sich von dieser Antizipation leiten läßt und ihre Nähe-Distanz-Balance mit den Nachbarn danach reguliert.

Selbstverständlich erstrecken sich die interdependenten Beziehungen auf das gesamte Haus. Im Erdgeschoß berichtet Herr F, daß es *„im fünften Stock Probleme gegeben hat, weil die die ganze Nacht lang Musik gemacht haben.“*

Auch im zweiten Stock erwähnt ein Mieter, Herr E, die laute Musik des vor einem halben Jahr eingezogenen Paares, er zeigt sich davon aber weniger betroffen: *„Irgendwo ist mal das Radio ein bißchen laut. Hier sind neue eingezogen, die haben's wohl am Anfang mal ausprobieren müssen.“*

An den Äußerungen der Mieter ist zu erkennen, daß sie nicht viel miteinander sprechen, aber dennoch ein sensibles Spannungsgeflecht bilden. Die Beziehungen zwischen den vier Mietparteien lassen sich in folgender Weise modellhaft abbilden, wenn man von dem dominanter in Erscheinung tretenden Haushalt B ausgeht: B kümmert sich nach eigenen Angaben wenig um die Mitbewohner und hat den Anspruch, seine Wohnung uneingeschränkt zu nutzen. Der Besitz des Hundes verstärkt den Eindruck eines gewissen Machtanspruchs. Lediglich durch die Androhung von A, ebenfalls laute Musik zu machen, wird B in seinen Aktivitäten gebremst. A beschwert sich offensichtlich seltener, als es Anlässe dafür gibt, weil A bestrebt ist, die Spannungen auf einem möglichst niederen Niveau zu halten. Andererseits ist A auf die Toleranz von B angewiesen, wenn sie selbst musizieren. Das Ehepaar C ärgert sich offensichtlich über die Belästigungen von B, wagt es aber nicht, B wegen der nächtlichen Ruhestörungen und wegen des Hundegebells zur Rede zu stellen. Es fehlt C dagegen nicht an Mut, die Türkin Frau D zu ermahnen, ihrer Pflicht zur Treppenhausreinigung nachzukommen. Wie man aus dem Interview mit C entnehmen kann, hält sich C gegenüber der türkischen Familie D für statusüberlegen. Doch tritt D, vor allem Frau D, selbstsicherer und gewandter auf als C. Die Selbstüberschätzung von C schützt D vielleicht auch gegen repressivere Äußerungsformen. D spielt ihre intellektuelle Überlegenheit nicht aus. Sie vermeidet es, C Angriffspunkte zu bieten, und beschränkt die Kontakte auf das Grüßen. Einige Ereignisse, die ein schlechtes Licht auf die Wohnanlage werfen, sind D im Hinblick auf Außenkontakte außerordentlich peinlich. Ihre soziale Distanzierung erweist sich als Schutz ihres Selbstbildes.

In den skizzierten Beziehungen ist ein Gefüge fein austarierter Spannungsbalancen zwischen den vier Mietparteien zu erkennen. Die Distanzierung der Nachbarn untereinander überwiegt, aber es besteht eine wachsame Aufmerksamkeit füreinander. Zu den sozialen Beziehungen gehört auch, daß rücksichtsloses Verhalten genau registriert und ein bestimmtes Maß an Belästigungen hinge-

nommen wird. Man kann bei A und D ein gewisses Zurückweichen vor B und C und deren Ansprüchen erkennen, die so weit geduldet werden, wie A und D es vor sich selbst vertreten und mit ihrem Selbstbild vereinbaren können. Bei den älteren Leuten A ist erkennbar, daß die Bereitschaft zu einer direkten Auseinandersetzung mit B davon bestimmt ist, wie viel Kraft sie sich zumessen, einen Konflikt durchzustehen. Die interdependenten Beziehungen der Nachbarn sind nicht nur physischer Art, wie sie beispielsweise durch die gegenseitige akkustische Wahrnehmung von Etage zu Etage vorhanden sind, sondern es bestehen Abhängigkeiten, die von gegenseitigen Voreinstellungen und Einschätzungen geprägt sind. Auch wenn die Mieter nicht viel voneinander wissen, ordnen sie sich gegenseitig einer Statusskala zu und richten ihre Nähe-Distanz-Balance danach aus.

3.1.2 Gebundenheit in der weiteren Nachbarschaft

Im Unterschied zum engeren Binnengeflecht ihrer Beziehungen ist für die vier Mietparteien die Verflechtung in den größeren Zusammenhang der Wohnanlage nicht regulierbar. Sie werden in Ereignisse hineingezogen, denen sie sich nicht entziehen können.

„Also bis vor vier, fünf Wochen haben wir hier jede Woche Polizei gehabt,“ berichtet Frau D und spricht damit eine handgreifliche Auseinandersetzung im Nachbarhaus 6 an. Herr und Frau C haben auch von dem Polizeieinsatz am Wochenende zuvor gehört: *„Mit dem Neger war hier so ein Krach. ... der hat sich geschlagen, so spricht man hier rum. Sie haben hier nicht gewohnt. Da waren zwei Frauen, und da kamen die Neger immer rein. Und die haben getobt hier durch die Nächte. Da war immer die Polizei dabei. Und da haben wir oft nicht geschlafen...hier am vierten Stock waren sie, einmal dort in 6, einmal hier und einmal in 8 am Erdgeschoß waren sie. Und da fliegen dann die Flaschen, alles durch das Fenster ...“*

Über die Beziehungen, die die Mieterin im vierten Stock zu den Männern aus den Häusern 6 und 8 hatte, beklagt sich auch Frau E im zweiten Stock. Sie hat darunter gelitten, daß wahllos im Haus geklingelt wurde, wenn die Mieterin im

vierten Stock nicht öffnete. *„Was hier so bis vor zwei Monaten los war. Da war jeden Tag Polizei da. Jede Nacht wird man aus dem Bett geholt durch so'n paar Besoffskis. Die haben sich betrunken. Dann wissen sie nicht, wo sie hin wollen. Dann bimmeln sie. Wenn sie nachts halb drei aus dem Bett geholt werden, dann werden Sie auch knatschig.“*

Frau D hebt hervor, daß sie sich selbst weniger durch derartige Vorfälle belästigt fühlt: *„Und Sonnabend hat mich auch nicht gestört, aber wenn jemand ist Gast bei uns zu Hause und Krach und laut und Streit und Polizei, dann wird man schon gestört. Aber so für mich ist es eigentlich egal.“* Die Abhängigkeiten von der Nachbarschaft im Hinblick auf die Selbstdarstellung nach außen werden damit angesprochen. Emotional weniger wirksam werden die affektiven Bindungen, wenn die Wahrnehmung peinlicher Vorfälle auf den Kreis der Bewohner beschränkt ist. Die gewalttätigen Auseinandersetzungen in der Nachbarschaft fallen dagegen besonders dann ins Gewicht, wenn Gäste damit konfrontiert werden. Frau D befürchtet, daß die grobe Form der Auseinandersetzung auf sie abfärbt und ihrem Ansehen im Bekanntenkreis schadet. Ihr Selbstbild wird verletzt. Der Statusaspekt nachbarschaftlicher Beziehungen tritt deutlich hervor.

Die Schilderungen der Mieter in Haus 7 machen deutlich, daß sie in unterschiedlicher Weise in die Konflikte hineingezogen werden. Sie sind auch in ihrem Selbstbild in unterschiedlicher Tiefe berührt, aber sie können sich den Spannungen nicht völlig entziehen. Schwerwiegend werden Ereignisse, die ein schlechtes Licht auf die Wohnanlage werfen, vor allem im Hinblick auf die Außenkontakte und das eigene Ansehen im Bekanntenkreis. Die affektiven Bestandteile der interdependenten Beziehungen stehen hierbei ganz im Vordergrund. Die weiterreichenden Beziehungen berühren die Menschen nicht weniger als ihre Beziehungen in der nächsten Nachbarschaft.

3.2. Ein Beziehungsgeflecht mit höherem Affektpotential

3.2.1 „Zwei spezielle Familien“

Wenn man den Äußerungen der Gesprächspartner in Haus 7 zu gewalttätigen Konflikten nachgeht, wird die Aufmerksamkeit auf zwei Mietparteien gelenkt, die jeweils im Erdgeschoß der Häuser 6 und 8 wohnen. *„Es sind nicht viele, es ist wirklich nur die eine Familie in der 6.“* (Mieterin, Haus 9) *„Hier wohnen einige Mieter, speziell eine Familie,...das ist letztendlich fast nur eine Familie.“* (Mieter, Haus 5) Eine Mieterin nennt die Familie in Haus 6 und eine weitere in Haus 8, in dem sie wohnt: *„Das sind die beiden Familien, die eigentlich hier alle raus haben wollen.“* (Mieterin, Haus 8)

- X In Haus 6 wohnt seit 1986 Familie X. Frau X ist ungefähr 35 Jahre alt. Sie hat zuvor zwei Jahre bis zu ihrer Scheidung mit ihrem damaligen Ehemann, der aus Ghana stammt, und drei Kindern in Haus 4 gewohnt. Nach ihrer Scheidung ist sie mit ihren zwei 14- und 17-jährigen Töchtern in Haus 6 gewechselt und lebt dort mit einem anderen Partner, ebenfalls aus Ghana. Während des Zeitraums der Interviews hat Familie X aufgrund einer fristlosen Kündigung durch das Wohnungsunternehmen die Wohnung verlassen müssen.
- Y In Haus 8 bewohnt Frau Y mit einer Tochter seit Erstbezug eine Wohnung im Erdgeschoß. Sie ist ca. 50 Jahre alt und geschieden. Drei Kinder haben die Wohnung verlassen. Familie Y ist die letzte Familie in der Wohnanlage, von der erzählt wird, daß sie aus dem Lager kommt. Ein Sohn, Herr Y, verbüßt eine Haftstrafe und verbringt am Wochenende seinen Hafturlaub zu Hause.

Die meisten Gesprächspartner in den Häusern, in denen X und Y leben, schildern, daß sie sich durch die beiden Familien massiv gestört werden.

In Haus 6:

„Im Erdgeschoß wohnt ‘n Neger, der mit ‘ner deutschen Frau verheiratet ist. Die machen hier das ganze Chaos. Da wurden Unterschriften gesammelt und Anklage erhoben.“ (Mieter, 1.OG)

„Und unten, die sind jetzt rausgekragt worden. Ja, also ‘ne Deutsche, die war mit, weiß nicht, ob das zwei Neger waren oder drei, die da mit in der Wohnung gewohnt haben. Jedesmal, wenn die besoffen waren, haben sie die Kinder draußen angemacht. ... Dann hat andauernd Post gefehlt. Da war ‘n Briefkästen kaputt. Und dann haben sie brennende Streichhölzer in die Briefkästen reingeschmissen, war die Post verbrannt. Und dann kam die Kriminalpolizei, Polizeieinsatzwagen war hier. Und die haben die Neger mitgenommen, wenn sie besoffen waren. Am nächsten Tag waren sie wieder hier.“ (Mieterin, 4.OG)

„Wir haben unten welche im Haus, die kommen aus Ghana. Und da haben wir schon oft die Polizei geholt, weil die einfach zu laut und aggressiv sind. Die machen Feiern mitten in der Woche. Das geht bis nachts um vier. Und wir schichten beide. Und wenn wir zur Frühschicht müssen, kann man ja auch nicht schlafen.“
(Mieter, 5.OG)

In Haus 8:

„Wenn der Sohn, der wohl Hafturlaub hat, nach Hause kommt, dann ist das ganz schlimm. Auch abends die Musik ganz laut, nachts eben auch. Wir haben schon mehrmals Unterschriften gesammelt. Die wissen, wer die Unterschriften gesammelt hat. Wir konnten nirgendwo mehr hingehen! Beim Einkaufen, in der Bank oder sonstwo, da, wo sie uns gesehen hat, fing sie an, rumzumeckern.“
(Mieterin, EG)

„Am meisten ist's hier schlimm mit der Frau unten links. Ihr Sohn kommt wohl zum Wochenende. Irgendwie auf Hafturlaub. Der klingelt hier immer. Dann feiern sie eben bis morgens drei. Also, das hören sie auch hier oben. Das Klingeln ist so schlimm, und die Kleine wird wach.“ (Mieterin, 4.Etage)

Außerhalb der Häuser 5 bis 8 nehmen nur wenige Gesprächspartner Bezug auf Familie X. Eine Mieterin in Haus 1 hat die Konflikte nicht aus eigener Anschauung erlebt, aber ihre Töchter, die in den Häusern 6 und 8 wohnen, haben ihr davon berichtet:

„Immer Krach bis in die Nacht hinein. In der einen Familie da ist ein Neger, da wird immer Alkohol konsumiert. Und wenn die Grenze erreicht ist, dann sind da Klopperei und Schlägerei.“

Eine Mieterin in Haus 9 weiß einiges über Familie X von ihrem Mann, einem Polizeibeamten:

„Mein Mann sagt immer, wenn sie hier irgendwie Einsätze haben, 'Asylanten und so, die kriechen auch hier unter. Wenn Du wüßtest was für ein Pack hier wohnt, dann würdest Du hier nicht wohnen bleiben.' Ich meine jetzt hier nicht Asylanten aus Polen, ich meine jetzt hier, Farbige kriechen hier viel unter, bei Frauen und so ich sehe immer nur drei, die manchmal da wohnen.“

In ähnlicher Weise äußert sich eine andere Gesprächspartnerin in Haus 9. Ihr Schwager wohnt in Haus 6, ihre Schwester seit kurzem in Haus 7 und ihr Bruder in Haus 8:

„Wir haben ja 'n paar Asylanten, wo es immer Ärger gibt. Wo man auch selbst Angst hat, da lang zu gehen, weil man Angst hat, irgendwie angegriffen zu werden von denen.“

Familie Y wird in den weiter entfernten Häusern mit Ausnahme einer Mieterin, die sich schützend vor Frau Y stellt, nicht erwähnt.

3.2.2 Eskalierung der Konflikte

Die gewalttätige Auseinandersetzung, auf die sich die Gesprächspartner C und D in Haus 7 beziehen, wird auch in den benachbarten Häusern angesprochen:

„Am Sonnabend sind die mit dem Messer aufeinander losgegangen. Also nachts um zwölf oder eins war das.“ (Mieter P, Haus 6)

„...jetzt Samstag. Eine große Schlägerei. Da war die Polizei wieder da.“ (Mieter K, Haus 5)

„Hier soll eine Schlägerei gewesen sein. Dieser Farbige, der soll den zusammengeschlagen haben.“ (Mieterin J, Haus 9)

Eine Mieterin hat die Auseinandersetzungen im Vorbeigehen erlebt:

„Und als ich da lang ging, da fing er an, mich zu bedrohen. Nur weil ich hingeguckt hatte. Da hat er also mit der Faust gegen die Scheibe geknallt und schimpfte mir zu, ich soll weggucken, sonst tritt er mich in“ (Mieterin M, Haus 9)

Der Konflikt hat sich vor den Häusern 6 bis 8 in der Nacht von Samstag auf Sonntag zugetragen. In die gewalttätige Auseinandersetzung ist Herr Z verwickelt, der sich dabei eine Verletzung zugezogen hat.

Z Herr Z ist mit seiner Familie vor einem viertel Jahr aus Polen übergesiedelt und wohnt zum Zeitpunkt des Ereignisses in einer Unterkunftswohnung über Familie X. Die Mutter von Herrn Z wohnt im angrenzenden Haus 5. Sie lebt schon seit längerem in dem Haus und ist aus einer Unterkunftswohnung mit ihrem Mann in die Mietwohnung im Erdgeschoß gewechselt. Seit dem Tod ihres Mannes lebt sie dort allein.

Nach den Schilderungen waren den Handgreiflichkeiten lautstarke Beleidigungen voraus gegangen. Z verunglimpft X mit rassistischen Äußerungen, und X beschimpft Z mit „Pollacke“, wobei die Reihenfolge ungeklärt bleibt. Herr Y, der Freund von X, griff ein, und es kam zu einer Schlägerei. Die Polizei beendete die Auseinandersetzungen, nachdem Herr K sie gerufen hatte.

Die Mieterin berichtet, daß zwischen den beiden Mietparteien X und Y eine freundschaftliche Verbindung bestand: „Die waren immer zusammen.“ Sie erzählt ausführlicher von einem Konflikt, der sich im Sommer des Jahres 1986 zugetragen hat und der verdeutlicht, daß die Beziehungen einen hohen Grad an Spannung erreicht hatten. Durch die Kinder ist sie mit einer Familie in Haus 6 befreundet, vor dem sie sich aufhielt, als die Auseinandersetzung begann.

„Da haben wir unten gestanden im Sommer, am Zaun und uns unterhalten. Und da kam der Mann von ihr von der Arbeit. Und der hat sich mit dem Neger da angelegt, weil ich abends, nachts also überhaupt nicht schlafen konnte. Da hat er gesagt: 'Geh schon mal nach Hause mit deinen Kindern. Da passiert gleich was!' Und tatsächlich, kam der Neger raus, packte ihn an, hatte 'ne Fahrradkette in der Hand gehabt. Und dann hab ich gesehen, daß der Neger hier mit einem rüber ging zu Y. Die wollten sich wohl irgendwie zusammentun. Da war ich gerade im Hausflur drinnen. Die Kinder saßen im Sandkasten. Mit einem Mal macht er die Tür auf und steht mit 'nem Messer vor mir. Und da hat er ordinäre Worte gesagt und 'Du warst mit dabei!' Da bin ich einfach rein gegangen. Und dann habe ich erstmal gewartet. - 'Mensch, ich muß die Kleinen reinholen. Alle rein!' Und dann hat man schon die Schreie gehört. Ist der mit 'nem Messer auf die eigenen Frau drauf. Die hat 'nen ganzen Finger kaputt gehabt. Und dann haben sie wohl gemerkt, daß ich nichts damit zu tun hatte. Und dann hat die Frau davon hier geklingelt, natürlich stinkbesoffen. Das war irgend 'ne Woche später, da sagt sie: 'Kann ich mal mit Ihnen reden?' Ich bin 'n Typ, der Streit vermeiden will. Ich sage: 'Naja gut, kommem Sie rein und sagen Sie, was Sie zu sagen haben!' Ja, es täte ihr leid, sie wolle sich bei mir entschuldigen. Ist sie bei mir noch auf die Knie gefallen. Das war 'ne Erleichterung, als die ausgezogen sind für alle hier. Von der 1 bis zur 9. Da haben wir schon gesagt, wenn die ausziehen, machen wir ein Straßenfest denen zu Ehren.“

Auch mit Familie X schwelten die Konflikte seit längerem. Im Winter des Jahres zuvor hatten sich in Haus 6 einige Mieter bei der Wohnungsbaugesellschaft wegen Ruhestörungen beschwert. Im Frühjahr minderte schließlich ein Nachbar seine Mietzahlungen mit der Begründung, daß „die Ruhestörungen bis in die Morgenstunden andauern, Neger im Trockenraum schlafen, Flurwände an meiner Wohnung beschmiert werden und Fußmatten entwendet werden.“ Zwei Wochen später beschwerte sich der Mieter erneut telefonisch bei der Wohnungsbaugesellschaft über laute Musik, Türeenschlagen und Geschrei im Flur in den Abendstunden bis 23 Uhr. Er wurde vom zuständigen Hausmeister der Hausverwaltung um schriftliche Bestätigung und um weitere Unterschriften von Nachbarn gebeten, die sich auch belästigt fühlten. Vier weitere Mieter unterzeichneten den Beschwerdebrief. Eine türkische Familie in der Etage über Familie X verweigerte die Unterschrift. „Manche ziehen sich zurück wie wir. Wir mischen uns da nicht

ein.“ Sie macht nicht nur X „für das ganze Chaos hier“ verantwortlich, sondern ebenso die Spätaussiedler.

Herr K hat schon mehrmals die Polizei wegen Ruhestörungen einiger Spätaussiedler gerufen: *„Da ist Krawall, da wird getrunken, da fliegen die Flaschen aus dem Fenster.“*

K Er ist zwischen 35 und 40 Jahre alt und wohnt seit drei Jahren mit seiner Frau und zwei jüngeren Kindern im Erdgeschoß des Hauses 5 gegenüber von Frau Z. Nach seinem Ausscheiden aus der Bundeswehr ist er arbeitslos. Sein Führerschein ist ihm abgenommen worden. Die Arbeitslosigkeit lastet stärker auf ihm, als er zugeben mag: *„Ich melde mich da alle Vierteljahr im Arbeitsamt.. Und dann hat sich die Sache für mich. Im Großen und Ganzen sagen die: ‘Ja, Herr K. war da. Gut! Das ist erledigt!’“*

Aus den Worten von Herrn K spricht Ärger, daß die Polizei nicht massiver einschreitet:

„Wenn man die Polizei anruft, dann ist es nachts. Und dann ist es also schon so gewesen, daß sie dann mal vorne kurz das Martinshorn angeschaltet haben und kurz das Blaulicht. Na, und dann war Ruhe. Und dann sagen die, da war doch Ruhe. Da können wir nichts unternehmen. Ich sage, ist klar, wenn Sie da vorn schon Blaulicht anmachen, Martinshorn, das dann Ruhe ist. Aber mal ‘ne Streife hier nachts durchschicken, ja, da haben sie kein Personal für.“

Eine direkte Ansprache der Mieter wegen ihres rücksichtslosen Verhaltens hält Herrn K nicht für Erfolg versprechend.

„Wir haben unser Auto draußen stehen. Also halten wir lieber den Mund, sonst schlägt man uns die Scheiben ein oder macht das Auto kaputt.“ Für ihn steht fest, daß man *„mit der Familie nicht sprechen kann. Das hat man schon ein paar Mal versucht. Das wird alles so mit ‘nem Schulterzucken abgetan. Was wollt Ihr denn? Scheißpollacken! Scheißkanaken! Was wollt Ihr denn? Wir machen, was wir wollen!“*

Herr K spricht von dem aggressiven Klima insgesamt, das in der Wohnanlage herrscht. Eine Unterzeichnerin des Beschwerdebriefs, Frau P, faßt zusammen, wie sie die Verschärfung der Spannungen erlebt hat.

P Frau P ist zwischen 25 und 30 Jahre alt und wohnt mit ihrem Mann und einem Kind in der vierten Etage des Hauses 6. Ihre Mutter lebt in Haus 1. Von ihrer Schwester war zuvor die Rede, sie wohnt in Haus 8 im Erdgeschoß.

„Erst haben wir Unterschriften gesammelt im ganzen Haus. Haben alle unterschrieben. Dann ging's zwei, drei Wochen gut. Dann fing's wieder an. Dann war hier die Kriminalpolizei. Dann haben sie die Neger mitgenommen, wenn sie besoffen waren. Am nächsten Morgen waren sie wieder da. Da haben sie erst recht Remmidemmi gemacht. Dann haben wir wieder der Stadtwohnbau geschrieben. Und dann haben wir uns alle 'nen Rechtsanwalt genommen. Wir haben erst mal 25% weniger Miete gezahlt. Dann mußten die vor Gericht. Die erste Instanz haben sie gewonnen, weil der Rechtsanwalt von denen alles abgestritten hat. Und dann sind wir in die zweite Instanz gegangen, und da hat dann die Stadtwohnbau gewonnen.“

Die Begründung für die Räumungsklage in der ersten Instanz waren Ruhestörungen bis in die frühen Morgenstunden, das Übernachten von Gästen in den Kellerräumen und der Aufenthalt von bis zu fünfzehn fremden Personen in der Wohnung von Familie X. Die Kündigungsgründe wurden bestritten und die Klage zurückgewiesen.

Frau X wohnt noch während der ersten Phase der Mieterbefragungen im Haus, so daß es möglich ist, ihre Sicht des seit längerem schwelenden Konfliktes in Erfahrung zu bringen:

„Dieser Hausmeister von der Stadtwohnbau, der hat natürlich auch 'ne Wut darauf, weil die Sachen, die da angegeben sind, überhaupt nicht stimmen. Wir hätten den Nachbarn die Fußmatte geklaut. Ich habe 'ne eigene Fußmatte, ich brauche die nicht vom Nachbarn Dann wurde gesagt, bei mir hätten 15 Afrikaner geschlafen, im Keller. Bei mir hat es im Februar hier in der Wohnung gebrannt, und ich wußte nicht mit den Möbeln wohin. Ich mußte ja die Wohnung freimachen für den Maler. Haben wir alles unten in den Trockenraum gestellt, Matratzen, alles.“

Aufgrund des Berufungsurteils hat Familie X bis Ende des Monats Oktober die Wohnung zu verlassen. Von der Kündigung hat Herr K zufällig erfahren, als er sich bei der Stadtwohnbau kürzlich über X erneut beschwerte. Die gewalttätige Auseinandersetzung, von der mehrere Interviewpartner sprechen, ereignete sich drei Wochen vor dem terminierten Auszug.

Für Frau X steht fest, daß Z den Konflikt ausgelöst und ihren Mann zuerst beleidigt hat:

„Wenn er beschimpft wird, wie am Sonnabend hier, von einem Polen 'Du Nigger!' und auch 'Du Schwein!' und 'Geh dahin, wo Du herkommst!' - es ist klar, daß er dann böse wird Er hat auch deutsche Freunde. Der hat ihm am Sonnabend geholfen. Er hat sogar zugeschlagen, hier bei dem Polen, noch nicht mal

meiner!“ Frau X bringt die Auseinandersetzung mit den Belästigungen in Verbindung, denen sie durch Z ausgesetzt ist: „Am Sonnabend war erst wieder so'n Theater, daß die Polizei einschreiten mußte, ne? Hier oben ist 'ne Durchgangswohnung, da sind 12 Personen drin. Was meinen Sie, wir schlafen keine Nacht richtig. Die haben kleine Kinder.“

Die Mutter von Herrn Z beklagt sich, daß einige Nachbarn gegen ihren Sohn ausgesagt haben, „*obwohl der Neger ihn doch mit 'Pollacken' beschimpft hat.*“ Sie kann sich nicht vorstellen, daß sich ihr Sohn provozierend äußern oder handgreiflich werden kann. Er habe es als Kriegskind schwer gehabt.

„Er trinkt nicht und kümmert sich um seine Familie. Und er geht wie ein guter Christ sonntags zur Kirche.“

Die Mutter von Herrn Y, der in die Auseinandersetzung eingegriffen und Herrn Z geschlagen hat, erwähnt den Konflikt nur indirekt, in dem sie wiederholt darauf hinweist, daß sie sich um nichts im Haus kümmere als um die „Flurwoche“.

„Hauptsache, ich habe meine Wohnung und das andere interessiert mich nicht gar nichts sagen und fertig. Das ist viel besser. Dann kommen Sie wenigstens nicht in - in so 'ne Teufelsküche.“

Man merkt ihr an, daß der Rückzug in ihre Wohnung für sie eine der wenigen Möglichkeiten ist, ihre Lage zu ertragen.

3.2.3 Mehrseitige Druckverhältnisse

Die Auseinandersetzungen vollziehen sich zwischen Personen, deren Wohnungen aneinander grenzen und die damit unter den gegenseitigen Störungen am meisten leiden. Das mag als Erklärung für den offenen Ausbruch des Konfliktes genügen. Es ist jedoch nicht zu übersehen, daß die Gewalttätigkeiten zwischen Personen ausbrechen, die zu den Gruppierungen mit dem niedrigsten Sozialprestige in der Wohnanlage gehören, wie einige Mieter zum Ausdruck bringen:

„Ich wohne jetzt drei Jahre in der 6. Hier sind jetzt Aussiedler untergebracht sind aus verschiedenen Nationalitäten, in letzter Zeit sehr viele Polen und Weißrussen. Aber die Leute sind mir immer noch lieber als die Afghanen (gemeint sind Ghanesen, Anm. d. Verf.) oder Schwarzen. Von den Polen hören wir am wenigsten.“ (Mieter, 25 bis 30 Jahre, Haus 6)

Eine Etage tiefer wohnt Frau P, die gegen Familie X eine Unterschriftenaktion initiiert hat. Sie beklagt sich über die Spätaussiedler:

„Es gefällt uns hier nicht, weil immer so'n Krach ist. Auch hier unter uns, Aussiedler. Die sind immer am Saufen. Die kotzen uns den Hausflur voll.“
(Mieterin, 25 bis 30 Jahre, Haus 6)

Die Schilderungen der Belästigungen durch Herrn X vermischen sich mit Aversionen gegen ihn aufgrund seiner Hautfarbe und gegen Frau X, weil sie Beziehungen mit Afrikanern eingegangen ist. Im ersten Gerichtsverfahren fiel es deshalb der Verteidigung von Familie X auch leicht, die Vorwürfe und Zeugenaussagen der Mieter mit dem Hinweis auf rassistische Diskriminierung zu entkräften und die Räumungsklage zurückzuweisen. Der sozialen Verachtung ist Frau X schutzlos ausgeliefert. Sie schildert, daß man ihr feindselig und mit unverhülltem Rassismus begegnet:

„Ich lebe mit 'nem Afrikaner zusammen Das ist für mich 'n sehr großes Verhängnis Ich werde beschimpft als 'Negerhure' Und 'ne Bekannte von mir, hier in der 5, ist auch mit 'nem Afrikaner verheiratet. Die hat genau das gleiche.“

W Die Bekannte, Frau W, ist zwischen 40 und 45 Jahre alt und in der ersten Ehe geschieden. *„Beim ersten Mal bin ich praktisch geschlagen worden. Und deswegen habe ich gesagt, ich nehme keinen Deutschen mehr. Dann habe ich in Ghana geheiratet.“* Sie wohnt mit ihrem Mann und zwei Kindern seit 1978 in Haus 5.

Gegen Familie W gibt es keine Beschwerden, wie Herr K, der bei Konflikten öfter die Polizei alarmiert hat, bestätigt: *„Ich habe also nichts gegen Ausländer oder gegen Leute anderer Hautfarbe. Oben wohnt auch jemand, die ist mit jemand aus Ghana verheiratet. Das ist ein sehr netter Mann.“* Aus dem Unterton seiner Bemerkungen ist jedoch zu entnehmen, daß auch er Aversionen gegen Frau W hat: *„...ist mit irgend 'nem Schwarzen verheiratet, diese Frau.“*

Auch wenn es keine Anlaß zu Beschwerden gibt, machte Frau W ganz ähnliche Erfahrungen wie Frau X.

„Und ich bin auch mit 'nem Ausländer verheiratet, 'n Afrikaner. Und ich bin hier sehr unzufrieden. Und die Leute, die sprechen mich nicht an und geben freche Antworten. 'Du bist ja mit 'nem Neger verheiratet. Ja, komm, wir wollen abseits

bleiben.' Mein Mann wird angesprochen: 'Nigger!' Und die Kinder gehen nur Kopf 'runter. Und ich meine, die Kinder, die können ja nichts dafür.'

Sie nennt die Wohnanlage ein „Ghettoecken“. Genau wie die Wohnung über Familie X ist auch die Wohnung über Familie W an das Ausgleichsamt vermietet, bereits seit 1980.

„Was meinen Sie, was hier los ist! Wenn ich sage: 'Ruhig sein oder ich hole die Polizei!' Dann: 'Nix verstehen. Nix verstehen.'“

Frau X hat Anhaltspunkte dafür, daß die Aversionen gegen die Afrikaner in der Wohnanlage geschürt werden:

“Also hier war der Hausmeister, der - das habe ich auch vom Sozialarbeiter gehört, daß der sozusagen Ausländer haßt Und dann ging's immer: 'Paß mal 'n bißchen hier auf den Afrikaner auf!' Und so ist das Ganze erst mal so richtig ins Rollen gekommen. Wenn draußen mal irgendwie eine Flasche liegt, daß der dann sagt, das waren wir. Von oben habe ich schon selber gesehen, daß von oben aus der Polenwohnung Bierflaschen 'rausgeschmissen wurden. Wir waren das. Draußen die Tür war kaputt, die Glasscheibe. Wir waren das Es ist in dem Block wirklich jetzt 'n Haß, nicht nur ich alleine, auch alles gegen die Polen Ich halte das auch nicht nervlich da durch. Also, ich kann viel schlucken, aber bei mir ist so ziemlich Feierabend.“

Die Verhältnisse in der Wohnanlage charakterisiert sie mit den Worten: „Jeder versucht jeden kaputt zu machen.“ Die in den gewalttätigen Konflikt verwickelten Personen leiden nicht nur untereinander, sondern auch unter dem Druck der gesamten Figuration. Einzelne Beschwerden, Unterschriftenaktionen und die Alarmierung der Polizei sind die Mittel der Mitbewohner, sich der Rücksichtslosigkeiten von X und Y zu erwehren. Die Aktionen tragen auch dazu bei, den Pegel der Aversionen insgesamt anzuheben.

Der für die Wohnanlage zuständige Sozialarbeiter hat Frau X empfohlen umzuziehen und ihr eine andere Wohnung beschafft. Sie liegt im gleichen Wohngebiet in einem der drei weiter nördlich gelegenen Hochhäuser. Die Hoffnung von Frau X ist:

„Und ich kann mir vorstellen, daß in so großen Hochhäusern, da kümmert sich wirklich bestimmt keiner um den andern. Aber hier ganz schlimm!“

Die Mieterin, die die Beschwerdeführerin der ersten Unterschriftenaktion gewesen ist, äußert sich erleichtert über den Auszug von Familie X:

„Die ganz unten, die sind ja jetzt, Gott sei Dank, rausgeklagt. Seitdem die draußen sind, ist hier Ruhe“ Sie machte dann eine Einschränkung: *„Außer hier unten. So'n Aussiedler ist da. Der klingelt nachts um drei hier Sturm. Der ist wohl so besoffen, daß er das Schlüsselloch nicht findet. Und dann klingelt der einfach. Auch über uns, das hört man ja.“*

Familie X ist zwar inzwischen ausgezogen, aber es scheint, als habe sich der Grad der Spannungen noch nicht wesentlich geändert. In ähnlicher Weise berichtet eine Mieterin in Haus 8 über Frau Y und ihren Sohn:

„Die in der 6 sind jetzt am ersten ausgezogen. Jetzt ist da Ruhe. Jetzt fängt's aber bei uns an. Jetzt kommen die, die da Radau gemacht haben, hier 'rüber und dann geht' hier weiter. Und immer am Wochenende meistens. Gestern abend immer nur die gleiche Platte. Und laut. Wir konnten nicht schlafen.“

Zu den Lebensumständen von Frau Y äußert sich Frau U:

U Frau U ist eine Lehrerin im Alter von ungefähr 60 Jahren und wohnt mit ihrer Mutter seit einem viertel Jahr in einer geräumigen Wohnung in Haus 4. Zuvor hat sie mit Frau Y in Haus 8 gewohnt und beschäftigt sie als Putzfrau

Frau U schildert, daß Frau Y ihr Leben ihren Kindern geopfert habe. Sie gräme sich und sei enttäuscht von ihnen, aber stelle sich schützend vor sie.

In der letzten Phase der Gespräche mit den Mietern zeichnet sich ab, daß die Spannungen mit dem Auszug von Familie X nicht wesentlich reduziert sind. In Haus 6 geraten die Spätaussiedler an die erste Stelle der Aversionen und vielleicht auch Familie W, wie es die Schilderungen von Frau W erwarten lassen. In Haus 8 wächst der Druck auf Frau Y. Frau U äußert: *„Es tut mir leid, wenn Frau Y die nächste wäre, die auf der Abschußliste steht.“* Man gewinnt den Eindruck, als verharren die einmal entstandenen Spannungen auf ihrem Niveau und entwickeln eine Eigendynamik, die immer wieder neue Opfer hervorbringt.

Die in den gewalttätigen Konflikt verwickelten Personen leiden nicht nur untereinander, sondern auch unter dem Druck der gesamten Figuration. In dem Gesamtbild tritt hervor, daß eine größere Anzahl Personen an der Verschärfung beteiligt

ist. Einzelne Beschwerden, Unterschriftenaktionen und die Alarmierung der Polizei sind die Mittel der Mitbewohner, sich der Rücksichtslosigkeiten von X und Y zu erwehren. Die Aktionen tragen auch dazu bei, den Pegel der Aversionen insgesamt anzuheben.

Wenn man die affektiven Verflechtungen vor Augen hat, die sich in den Schilderungen der Gesprächspartner um X, Y und Z abzeichnen, kann man die Gewalttätigkeiten nicht nur als ein individuelles Geschehen wahrnehmen, als einen persönlichen Konflikt zwischen X und Z, in den sich Y eingemischt hat. Vielmehr entladen sich in der gewalttätigen Auseinandersetzung Affekte, die sich in dem gesamten Netzwerk der Verflechtung aufgebaut haben. In Konflikt miteinander geraten die Bewohner, die sich am wenigsten gegenüber sozialer Verachtung zur Wehr setzen können. Sie sind mehrseitig belastet, und in ihren Beziehungen eskalieren die Spannungen am ehesten, die in der gesamten Figuration bestehen.

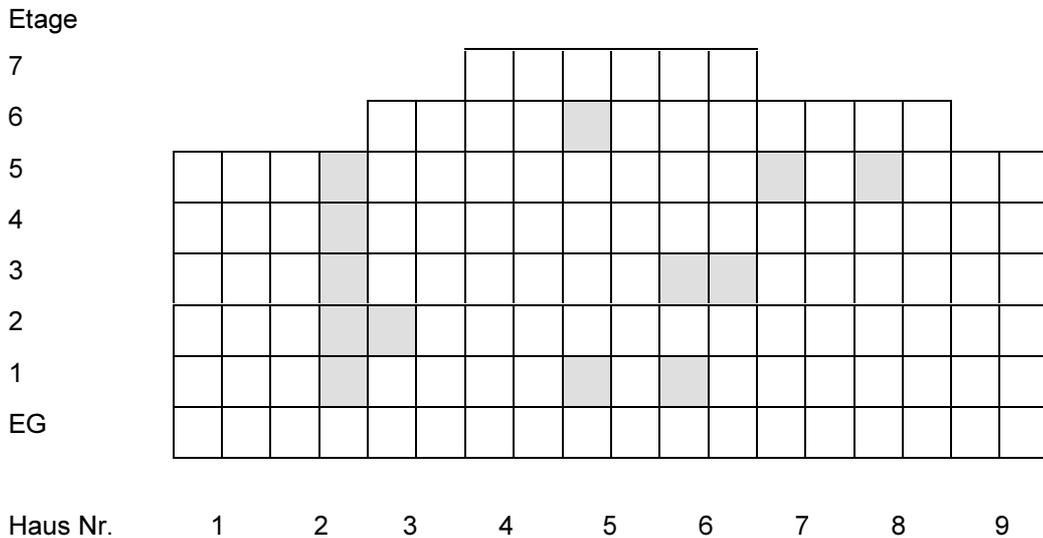
3.3 Die Unterkunftswohnungen und ihre Bewohner

3.3.1 Status und Verteilung der Unterkünfte

Die als Notunterkünfte genutzten Wohnungen werden nach außen hin durch die namenlosen Beschriftungsfelder der Klingeltableaus sichtbar, auf denen nur „Ausgleichsamt“ geschrieben steht. Die Beschriftung symbolisiert, daß die Bewohner nicht den Status von Mietern haben. In den Wohnungen gilt das Anstaltsrecht. Dementsprechend zahlen die Bewohner keine Miete, sondern entrichten ein Nutzungsentgelt an die Stadt.

In dem Zeitraum, in dem die Interviews stattfinden, hat die Stadtwohnbau dem Ausgleichsamt zwölf Wohnungen, also ungefähr ein Zehntel, zur vorübergehenden Unterbringung von Spätaussiedlern überlassen (Abb. 10). Davon sind neun seit 1980 und drei Wohnungen seit kurzem belegt. Die Stadtwohnbau hat vergeblich versucht, das für die Unterbringung der Spätaussiedler zuständige Amt und den Dezernenten davon abzuhalten, die drei Wohnungen für diesen Zweck in Anspruch zu nehmen. Fünf der vom Ausgleichsamt gemieteten Wohnungen liegen in Haus 2, eine in Haus 3, zwei in Haus 5 und eine in Haus 6.

Abb. 10
Verteilung der Unterkunftswohnungen



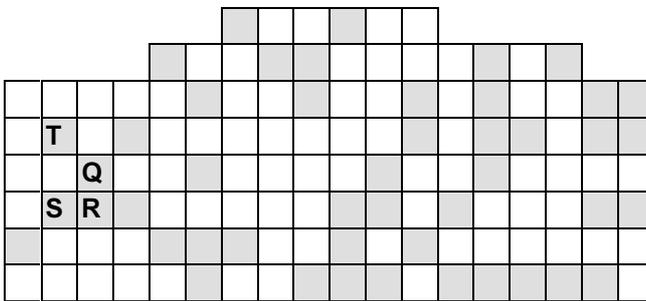
In diesem Haus befinden sich außerdem zwei der kürzlich beanspruchten Wohnungen. Eine weitere dieser Wohnungen liegt in Haus 8. In sechs der zwölf Unterkunftswohnungen sind einzelne Bewohner zu einem Gespräch bereit.

3.3.2 Die Unterkunftswohnungen aus der Sicht der Nachbarn

Haus 2 ist das Haus mit den meisten Unterkunftswohnungen. Es liegt die Vermutung nahe, daß sich die Spannungen um Unterkunftswohnungen in den Häusern 1 bis 3 im südlichen Teil der Wohnanlage deutlicher abzeichnen als in den weniger dicht belegten Häusern.

Das Ausgleichsamt hat seit 1985 die gesamte rechte Seite des Hauses 2 mit Ausnahme des Erdgeschosses für die vorübergehende Unterbringung von Spätaussiedlern gemietet. In den übrigen sieben Mietwohnungen wohnen zwei Familien mit Erwerbseinkommen, drei alleinerziehende Mütter mit zwei, drei oder vier Kindern, die Unterhalt und Hilfe zum Lebensunterhalt erhalten, und zwei Rentnerehepaare. Zwei Haushalte sind Erstmieter und zwei wohnen seit einem Jahr in dem Haus.

Abb. 11

Wohnungen der Gesprächspartner im südlichen Teil der Wohnanlage

Die Erstmieter werden nach mehrmaligen Versuchen nicht zu Hause angetroffen. Ein weiterer Mieter lehnt ein Gespräch ab. Zu einem Gespräch bereit sind eine Mieterin in der dritten Etage, Frau Q, und eine Mieterin in der zweiten Etage, Frau R. Sie wünscht, daß das Interview nicht auf Band mitgeschnitten wird.

Q Frau Q ist ca. 30 Jahre alt und wohnt mit ihrem Mann und einem Kind etwas länger als ein Jahr in dem Haus. Sie erwähnt, daß sie selbst einmal kürzere Zeit in einer Unterkunftswohnung in einem anderen Stadtteil gelebt hat. Ihre Schwiegermutter wohnt ebenfalls in der Wohnanlage. Sie hat eine kürzlich aus Osteuropa übergesiedelte Angehörige in ihrer Wohnung aufgenommen.

Frau Q machte die Spätaussiedler in ihrem Haus dafür verantwortlich, daß öfter jemand bei ihr klingelt, um ins Haus zu kommen. *„Da steht schon extra Ausgleichsamt an den Klingeln. Da klingeln sie trotzdem da, wo es paßt. Ich mache auf, ist keiner da.“* Andere Probleme hat sie mit den Unterkunftswohnungen nicht. Es bereitet ihr kein Problem, daß das Treppenhaus nicht regelmäßig gereinigt wird. *„Bei uns ist es so, daß jeder macht, wenn er Lust hat. Da machen die einmal im Monat, und ich soll den Rest machen. Da mache ich bloß jede zweite Woche oder jede dritte Woche, auch so, wie ich Lust habe.“* Frau Q hält die Anzahl der Unterkunftswohnungen in dem Haus für zu hoch. *„Also ist zu viel, was hier alles ist.“* Sie berichtet weiter, daß manche Spätaussiedler bereits drei oder vier Jahre in den Wohnungen leben. Sie hat es erfahren, als sie für eine Angehörige aus Polen einen Unterkunftsplatz in der Wohnanlage suchte. *„Da sitzen die drei oder vier Jahre drin Die finden das gut, weil die (Wohnungen, Erg. d. Verf.) so billig sind.“*

In stärkerem Maß als durch die Unterkunftswohnungen fühlt sich Frau Q durch Frau R in der Etage unter ihr belästigt. *„Die haben so'n Krach gemacht. Immer mitten in der Nacht, haben volle Pulle Radio angemacht. Hab ich ihr gesagt, ob sie das nicht leiser machen könnte Und dann war eine Zeitlang wieder Ruhe. Und dann fing es wieder an. Aber jetzt ist es vorläufig wieder Ruhe.“*

R Frau R ist ca. 30 Jahre alt und wohnt mit ihren beiden Kindern seit 1981 in der Wohnung.

Frau R, gegen die sich die Vorwürfe richten, äußert, daß sie am liebsten ausgezöge, aber es fehlten ihr dazu die finanziellen Möglichkeiten. Zu den Vorwürfen gegen sie und zu den Unterkunftswohnungen äußert sie sich nicht.

Frau Q hat sich bei der Stadtwohnbau nicht beschwert, weil sie gehört hat, daß sich die Mieter S aus Haus 1 nebenan in gleicher Angelegenheit ohne Erfolg an die Wohnungsbaugesellschaft gewandt haben. *„Das hat dann keinen Sinn, irgendetwas zu unternehmen.“* Der lauten Musik aus der Wohnung von Frau R ist das ältere Ehepaar S unmittelbar ausgesetzt. *„Der nächste Balkon ist das nächste Haus. Wir haben da das Schlafzimmer, direkt den Kopf vorn. Und dann haben wir ein paar Mal die Stadtwohnbau angerufen. Ich weiß nicht, ob die Bescheid gekriegt haben. Aber jetzt toi, toi, toi! Ruhe!“*

S Das ältere Ehepaar S lebt seit dem Erstbezug in Haus 1. Zwei Töchter wohnen in den Häusern 6 und 8. Herr S war aus russischer Gefangenschaft gekommen und hatte eine Bäckerei eröffnet. Nach der Aufgabe der Bäckerei führte er ein Lebensmittelgeschäft. Frau S betont, daß ihr Haus als das sauberste in der Wohnanlage gilt.

Durch die Unterkunftswohnungen im Nebenhaus fühlt sich das Ehepaar S in keiner Weise gestört. *„Wir merken da nichts.“* Sie schränken jedoch ein: *„Am Anfang war's schöner. Aber seit dem so viele Mieter ausgezogen sind und sehr viele Spätaussiedler hier sind - man hat keinen Kontakt damit. Alles so fremd. Die sprechen uns nicht an, wenn wir sie mal nicht ansprechen.“*

Zwei Etagen höher wohnt Frau T. Sie bezeichnet die Unterkunftswohnungen *„als manchmal sehr störend.“*

T Sie ist ca. 55 Jahre alt und wohnt seit dem Erstbezug allein in ihrer Wohnung. Sie berichtet, daß sie nach einem neunjährigen Aufenthalt in

Lateinamerika nur ungern in die Wohnanlage gezogen sei. *„Alles so ohne GesichtIch mußte dann eben das nehmen, was mir angeboten wurde. Erst habe ich gedacht, drei, vier Jahre, dann bist'e wieder weg.“*

Frau T berichtet von erheblichen Belästigungen, die von den Bewohnern der Unterkunftswohnungen ausgehen:

„Sie sind betrunken und schreien dann. Und die Fenster sind offen, und sie zanken sich Ich kenne die Stimmen schon, ich kenne die Menschen nicht. Aber ich kenne die zankenden Stimmen. Und das schon seit Jahren. Die müssen da schon zwei oder drei Jahre drin sein. Entweder fühlen sie sich da wohl, oder sie kriegen keine andere Wohnung Und das spricht sich natürlich auch ein bißchen 'rum. Dann heißt es immer, ach, dieses Gebiet!“ Frau T hebt hervor, daß sie ganz sicher ist, daß *„der größere Teil der Aussiedler, die da wohnen, ganz vernünftig und ordentlich sind.“*

Die Mieterin stellt den schlechten Ruf der Wohnanlage mit den Spätaussiedlern in einen Zusammenhang. Sie fällt jedoch kein Pauschalurteil, sondern unterscheidet zwischen dem größeren „vernünftigen“ Teil und einer auffälligen Minderheit. Die meisten Interviewpartner sprechen von den Spätaussiedlern im Ganzen, gleichgültig ob in Verbundenheit oder Ablehnung. Zu der differenzierten Beurteilung von Frau T haben sicherlich ihre eigenen Erfahrungen als Ausländerin in Südamerika beigetragen. Die Schilderung weist auch darauf hin, daß für einige Spätaussiedler aus der ursprünglich vorgesehenen kurzzeitigen Unterbringung ein lang anhaltender Zustand geworden ist, und bestätigt die Beobachtung von Frau Q.

Haus 3 bildet mit Haus 2 einen Winkel. Die Hauseingänge sind jeweils voneinander nicht einsehbar. An der rückwärtigen Gebäudeseite wenden sich die Häuser dementsprechend zu. Das Ausgleichsamt nutzt in der zweiten Etage des Hauses 3 eine Wohnung als Unterkunft.

Für die Gesprächspartner in Haus 3 ergeben sich aus den Unterkunftswohnungen keine Probleme. Weder die zwei Gesprächspartner, die selbst einmal in Unterkunftswohnungen gelebt haben, noch die vier übrigen Gesprächspartner klagen über Störungen. Die Mieter in Haus 3 haben den Schilderungen nach wenig miteinander zu tun. Eine Mieterin äußert, es sei eigentlich alles in Ordnung, und sie habe nichts zu erzählen. Die Familie sei nicht häufig zu Hause und halte sich in der Freizeit in ihrem Schrebergarten auf. Eine andere Mieterin,

die seit dem Erstbezug in ihrer Wohnung lebt, beendet das kurze Gespräch damit, daß sie mit allem zufrieden sei und nichts brauche. Einige Gesprächspartner äußern sich zu Schmutz und Lärm im allgemeinen, ohne damit die Unterkunftswohnungen in Verbindung zu bringen. Ein Mieter aus Osteuropa berichtet, daß er es nach fünf Jahren aufgegeben habe, nach der Hausordnung den Hof saubermachen, weil die anderen sich nicht daran gehalten haben. Er weist auf seine Kriegsverletzung am Bein mit der Bemerkung hin, es hätte alles viel schlimmer kommen können, und er sei dankbar, daß es ihm gut gehe. Darum empfinde er vieles nicht als Problem. Die Nachbarn seien nett, aber Kontakte hätte er nicht zu ihnen. Er hebt hervor, daß er einsam, aber zufrieden lebe und dies auch schon aus dem Osten gewohnt ist. Ein anderer Mieter, der aus Osteuropa übergesiedelt ist, berichtet davon, daß er für einige Spätaussiedler in den Unterkunftswohnungen Dokumente wie Zeugnisse und Führerscheine übersetzt. Ein Pastor, der in dem Haus eine Zweitwohnung hat und als Mitglied der „Grünen Partei“ dem Stadtrat angehört, faßt die Situation im Haus folgendermaßen zusammen: *„Im Augenblick haben wir hier ein Parteienensemble, was das ganze Haus ruhig macht. Aber wir haben auch schon gehabt, daß man durch zwei Stockwerke durchhören konnte, wie der Ehestreit zwei Treppen tiefer gelaufen ist.“* Die Unterkunftswohnungen spricht er nicht an.

Wenn man die im südlichen Teil der Wohnanlage geführten Interviews insgesamt betrachtet, ergibt sich ein sehr uneinheitliches Bild der Einstellungen zu den Unterkünften. Überraschend ist, daß die Unterkunftswohnungen in Haus 2 bei den interviewten Mieterinnen auf wenig Ablehnung stoßen und weniger Konflikte hervorrufen, als aufgrund der Massierung zu erwarten wäre. Einen Anhaltspunkt für eine Erklärung geben die Interviews insofern, als keine Gesprächspartnerin das ungepflegte Erscheinungsbild des Treppenhauses erwähnt hat. Das Treppenhaus und der Keller sind seit langem nicht geputzt, die Wände teilweise besprüht und verschmiert. Den Mietern scheint im Unterschied zu Haus 1 nicht viel an einer Selbstdarstellung nach außen gelegen zu sein. In Haus 1 berichten die Mieter mit Stolz über die Sauberkeit ihres Hauses, und die meisten von ihnen sind durch ein Wir-Gefühl miteinander verbunden. In Haus 2 zeigen die Gesprächspartnerinnen dagegen eher resignative Haltungen, die durch ihre biografischen Lebensumstände verständlich werden und durch die Wohnverhältnisse weiter verstärkt sein mögen. Die gleichgültige Haltung der

Mieter ermöglicht es ihnen vielleicht auch, die Vielzahl der fremden Personen in der nächsten Umgebung überhaupt ertragen zu können. Die Teilnahmslosigkeit der Gesprächspartnerinnen gegenüber den Ereignissen und dem Erscheinungsbild des Hauses ist zugleich Ausdruck ihrer Machtlosigkeit. Die hohe durchschnittliche Wohndauer der Haushalte in Haus 2, die mit 5,6 Jahren die höchste in der Wohnanlage ist (vgl. Anhang Abb. 4), kann nicht als Zeichen für eine hohe Wohnzufriedenheit der Mieter gewertet werden, sondern ist ein Hinweis auf die geringe Mobilität der Haushalte, die woanders keine besseren Chancen für sich sehen. Sie haben nicht die Kraft, sich bessere Wohnverhältnisse zu verschaffen. Man kann daraus schließen, daß die Wohnungsbaugesellschaft in Haus 2 absichtsvoll die Mieter untergebracht hat, die am wenigsten Widerstandskraft mitbringen und von denen am wenigsten zu erwarten ist, daß sie sich gegen die Massierung der Unterkünfte auflehnen. Damit werden offene Konfliktausbrüche im Haus gemindert, aber die Chancen werden gleichzeitig beseitigt, Mitverantwortlichkeiten für das Erscheinungsbild des Hauses zu erzeugen und Regulierungen der Bewohner untereinander zu entwickeln.

Das Bild der Einstellungen zu den Unterkunftswohnungen, das sich in den südlichen drei Häusern als uneinheitlich darstellt, hat im übrigen Teil der Wohnanlage deutlichere Konturen. Dort sind in vier von sechs Häusern Wohnungen in Unterkünfte umgewandelt: in Haus 5 sind es zwei Wohnungen, in Haus 6 drei, in den Häusern 7 und 8 je eine Wohnung. Je mehr Unterkunftswohnungen in einem Haus vorhanden sind, um so stärker kommen in den Schilderungen der interviewten Mieter auch Aversionen zum Ausdruck:

„Im Prinzip kriegen wir nichts mit.“ (Mieter, 60 bis 65 Jahre, Haus 7)

„Die Spätaussiedler, die hört man überhaupt nicht.“
(Mieterin, 25 bis 30 Jahre, Haus 8, Erdgeschoß)

„Und da sind einige, die sind nicht das Gelbe vom Ei.“
(Mieter, 35 bis 40 Jahre, Haus 7)

„Der Grund, warum das hier so chaotisch ist, ist der Zustand mit den Spätaussiedlern.“
(Mieterin, 35 bis 40 Jahre, Haus 6, 1. OG)

Frau V in Haus 8 lebt in der vierten Etage direkt unter einer Unterkunftswohnung.

V Frau V ist 40 bis 45 Jahre alt, geschieden und lebt mit ihren beiden älteren Töchtern in der Wohnung. Sie berichtet von ihrer Trennung: *„Der Mann ist zur Kur gefahren und hat gleich eine Frau mitgebracht. Da bin ich ausgezogen.“*

Sie nimmt zwar Lärm aus der Wohnung wahr, empfindet ihn aber nicht als gravierende Störung. Das Ausgleichsamt hat die Wohnung seit einem viertel Jahr gemietet. *„Das hört man schon abends, wenn es ruhig ist. Aber ich bin da nicht so empfindlich.“*

Die Beeinträchtigungen, die durch die Unterkunftswohnungen entstehen, stoßen bei einigen Mietern auf Verständnis. Eine Mieterin hat herausgefunden, daß in einer Wohnung ihres Hauses acht Personen leben. Sie lebt seit dem Erstbezug in der Wohnanlage und ist eine der Personen, die aus dem Lager umgesetzt worden ist. An beengte Wohnverhältnisse kann sie sich genau erinnern und versetzt sich in die Lage der Bewohner:

„Ein Problem ist natürlich auch, daß die so zusammengepfercht sind in einer Wohnung. Das ist hier unten in einer Wohnung so. Da wohnt hier in dem Zimmer nebenan ein Ehepaar, glaube ich. In dem größeren Raum sollen vier Herren, vier Männer, drin wohnen. Und in dem anderen Zimmer da drüben, da wohnt noch ein Pärchen drin. Das sind nun zwei, vier, acht Personen. Nun stellen Sie sich vor, die gehen ins Bad, in die Küche Wenn die nun alle kochen und essen und machen und tun.“ (Mieterin, 60 bis 70 Jahre, Haus 5)

Im Haus 4 nebenan nimmt Frau U, eine ältere Lehrerin, von der schon die Rede war, eine ähnlich verständnisvolle Perspektive ein. Sie hat sich direkt mit den Bewohnern der Unterkunftswohnung in Verbindung gesetzt, um über die Störungen zu sprechen.

„Über die Spätaussiedler war ich zuerst auch sehr geschockt, daß also ständig wieder neue kamen und eine riesengroße Unruhe war. Und zwar war es die Vierzimmerwohnung nebenan, wo an die dreizehn bis fünfzehn Personen in der Wohnung wohnten. Und da habe ich also sehr, sehr gute Erfahrungen gemacht nach dem Muster, wie die Umsiedler sagten, der Nachbar ist immer der nächste Also ich wurde dann gefragt und konsultiert, was möglich war, und all die vielen Sorgen, die sie hatten. Irgendwo mußten sie's ja auch mal abladen können Soweit ich Zeit hatte und was wußte, konnte man helfen Fragebogen und Formulare ausfüllen Die Russen-Deutschen sprachen völlig deutsch. Die Polen-Deutschen sprechen sehr schlecht deutsch. Die hatten also sehr große Angst. 'Was wird mit uns? Werden wir wieder in den Beruf reinkommen?' Das waren immer die größten Sorgen. Und dann das Heimweh, auch wenn man mit dem Willen hierher gekommen ist, hier neu anzufangen.“

Wenn man die biografischen Daten der Gesprächspartner mit gemäßigten und verständnisvollen Haltungen zu den Unterkünften heranzieht, ist festzustellen, daß die Mieter zum Teil selbst aus Osteuropa stammen und in Unterkunftswohnungen gelebt haben oder bereits kurz nach dem Krieg umgesiedelt sind. Sie kennen die schwierigen Wohnbedingungen und können sich in die angespannten Wohnverhältnisse in den Unterkünften hineinversetzen, von denen eine Mieterin in Haus 1 berichtet. Gleichzeitig distanzieren sie sich von den Bewohnern der Unterkunftswohnungen, weil sie sich als Einheimische fühlen und als solche akzeptiert werden wollen.

Wenn in den Interviews von Spätaussiedlern die Rede ist, beziehen sich die Äußerungen meistens auf die Bewohner der Unterkunftswohnungen. Viele der Gesprächspartner wissen von ihren Nachbarn nicht, daß sie einmal in einer „Notwohnung“ gelebt haben. Bei denjenigen, die davon wissen, ist die vorherrschende Auffassung: *„... aber sehr nette und anständige Leute. Da sieht man schon gar nichts mehr, daß die - also, die sind sehr gut eingerichtet und sehr nette Leute.“*

3.3.3 Untätigkeit der Instanzen im Konfliktfall

In Haus 5 werden seit 1980 jeweils eine Wohnung in der ersten und sechsten Etage als Unterkünfte genutzt. Zu der Wohnung in der ersten Etage äußert sich keiner der Gesprächspartner. Um die Wohnung in der sechsten Etage gibt es Spannungen mit den darüber wohnenden Mietern. Sie haben sich 1983 schriftlich bei der Stadtwohnbau über Belästigungen durch die ständig wechselnden Bewohner beschwert. *„In dieser Wohnung wird ständig mit viel Alkohol, lauter Musik und vielen Leuten gefeiert, wodurch wir uns in unserer Wohnung ständig belästigt fühlen,“* heißt es in dem Schreiben. An die Stadtwohnbau ist die Bitte gerichtet, die Bewohner darauf hinzuweisen, wie sie sich in der Wohnung zu verhalten haben. Handschriftlich ist auf der Beschwerde vermerkt, daß der zuständige Beamte im Ausgleichsamt telefonisch informiert worden ist, und was geschehen soll: *„Er fährt dort vorbei und spricht die Personen nochmals an.“* Unter Bezugnahme auf das Schreiben aus dem Jahr 1983 wandten sich die

Mieter ein halbes Jahr später erneut an die Wohnungsbaugesellschaft, weil keine Besserung eingetreten war:

„Am Ostersonntag wurde mit viel Alkohol laut gefeiert habe gegen 24 Uhr eine Frau über den Balkon angesprochen Diese Leute haben anschließend gegrölt, die Musik laut aufgedreht, und mit den Füßen wurde auf den Fußboden gestampft: Am Ostermontag wurde vormittags wieder sehr laut gefeiert. Auch heute am Dienstag ist es wieder sehr laut. Da an ein normales Wohnen nicht mehr zu denken ist, müssen wir uns überlegen, eine wir nach 12 Jahren eine andere Wohnung suchen sollen , denn uns reicht es.“

Der Sachbearbeiter der Stadtwohnbau hat auf der Beschwerde vermerkt: *„Gespräch mit Ausgleichsamt. Bei der nächsten Störung fristlose Kündigung.“* Sie wurde nicht ausgesprochen, obwohl die Störungen anhalten, wie ein Mieter auf der Mieterversammlung im Frühjahr 1988 berichtet:

„Seit acht Jahren kriegen wir keine Ruhe mehr im Haus. Die saufen, die laden sich also viele Leute ein. Inzwischen ist es mit dem Publikum ruhiger geworden, weil wir uns eben beschwert haben. Und wir haben schon öfter die Polizei holen müssen, weil es eben bis morgens drei, vier ging. Ich bin berufstätig und stehe morgens um fünf Uhr auf. Und wenn ich um drei noch keine Ruhe finde,..... Die anderen Mieter trauen sich ja keine Polizei zu holen.“

Von Lärm aus dieser Unterkunftswohnung ist Familie W in der Etage darunter am stärksten Wohnung betroffen.

„Wenn die Ausländer hier oben Krach machen, daß mir die Decke hier runterfällt, da wird nix gesagt. Ich nix verstehen. Was meinen Sie, was hier los ist. Ich habe auch 'n Mann, der ist Ausländer. Wenn ich sage: 'Ruhig sein, oder ich hole die Polizei!' Dann: 'Nix verstehen. Nix verstehen.“

Familie W hat weder die Polizei gerufen, noch bei der Stadtwohnbau eine Beschwerde eingereicht. Die Mieter ziehen es vor, so unauffällig wie möglich zu bleiben. Weil Herr W aus Ghana stammt, befürchten sie, daß eine Beschwerde Aggressionen gegen sie hervorrufen und auf sie zurückschlagen könnte.

Die Mieter, die den Beschwerdebrief unterzeichnet haben, fühlen sich mit ihren Problemen von der Stadtwohnbau im Stich gelassen. Auf sämtlichen Beschwerden über die Unterkunftswohnungen ist vermerkt: „Herr S. benachrichtigt. Er fährt vorbei.“ Die Sachbearbeiter der Stadtwohnbau dokumentieren damit, daß sie nicht untätig gewesen sind, machen aber auch deutlich, daß sie sich nicht zuständig fühlen. Sie weisen die Problembewältigung dem Ausgleichsamt als

Mieter der Wohnung zu. Das entspricht den Vertragsbedingungen, bringt aber keine Lösung für den Konflikt. Man kann sich vorstellen, daß Herr S. vom Ausgleichsamt eine Ermahnung ausgesprochen hat ohne weitere Konsequenzen, zumal die störenden Bewohner oder Besucher in Anbetracht der Belegungsdichte nicht leicht auszumachen sind. Die Ernsthaftigkeit und Eindringlichkeit, mit der die Mieter an die Stadtwohnbau herantreten, geht durch die Verlängerung der Interdependenzkette über das Ausgleichsamt verloren.

3.3.4 Zu den Lebensumständen und Perspektiven der Spätaussiedler

In den Unterkunftswohnungen des Hauses 2 kommt es zu Gesprächen mit einer Bewohnerin in der zweiten und einem Bewohner in der vierten Etage. Das Gespräch in der zweiten Etage findet in der Küche statt. Die Küche und der Flur machen einen sehr aufgeräumten und saubereren Eindruck. Offensichtlich halten sich die Bewohner an eine Absprache, nach Gebrauch der Küche benutzte Utensilien wegzuräumen und Geschirr sofort zu reinigen. Das andere Gespräch wird an der Haustür geführt, so daß kein Blick in die Wohnräume möglich ist. In beiden Gesprächen werden Spannungen mit den Mierteilen im Haus nicht erwähnt. Die Interviewpartner berichten von ihrem Alltag und den Schritten, die sie unternehmen, eine Existenz aufzubauen.

An dem Gespräch in der Küche nimmt eine jüngere polnische Spätaussiedlerin teil. Sie ist mit der Wohnung zufrieden. *„Aber so lange mit so vielen Leuten in einer Wohnung zusammenwohnen, das macht einen mit der Zeit müde jeder muß eine Zeit selber sein und nicht mit anderen.“* Mit drei weiteren Frauen aus Polen teilt sie sich seit einem Jahr ein Zimmer. Sie beschreibt ihren Tagesablauf: *„Nach dem Aufstehen mache ich etwas zu essen. Und später gehe ich weg. Nachts schlafen. Das ist der ganze Tag.“* Sie betont, daß es in der ersten Zeit erleichternd für sie gewesen ist, mit anderen Menschen zusammen zu wohnen, die in der gleichen Lage waren wie sie. Außerdem hat ihr eine Tante geholfen, die in der Wohnanlage als Mieterin wohnt. Die Gesprächspartnerin absolviert einen Sprachkursus und berichtet von ihren Plänen, sich eine Existenz aufzubauen. Sie hat in Polen das Abitur gemacht und beabsichtigt, Informatik zu

studieren. Die Abiturientin kennt die anderen Mieter im Haus, die alle freundlich seien. (Haus 2, 2.Etage)

Eine Wohnung in Haus 8 ist mit zwölf Personen belegt. In einem Zimmer wohnt eine Familie mit drei Personen, in einem anderen eine Familie mit vier Personen, ein Raum weiter wohnen zwei Personen, und der Gesprächspartner lebt mit seinem Sohn und Schwager zusammen. Das Zimmer, in dem das Gespräch mit dem Aussiedler aus Polen stattfindet, ist mit zwei doppelstöckigen Betten, einem großen Schrank und einem Tisch mit drei Stühlen ausgestattet. Das Zimmer macht einen gepflegten Eindruck. *„Wir sind vier Familien auf der einen Wohnung. Und ein Herd mit drei Platten. Kein Briefkasten haben wir. Die ganzen Briefkästen sind zu. Da haben wir bloß unten so hängen ein Beutel, wo sonst reinschmeißen die Briefe.“* (Haus 8, 5. Etage)

In einer anderen Wohnung ist die gemeinschaftliche Benutzung der Küche und des Badezimmers konfliktreich, wenn mittags für die Kinder nach der Schule gekocht wird und die Kinder abends vor dem Schlafen baden. Der Gesprächspartner, der auf das Läuten geöffnet hat, wohnt nicht in der Wohnung, sondern besucht Freunde. Er kennt die Belegung der Wohnung: *„Da wohnen zwei Männer zusammen, da hinten wohnt eine Familie, da sind drei Kinder. Hier wohnt eine Familie mit einem Kind. Da wohnt eine Frau mit einem Kind.“* Das Gespräch findet in der Küche statt. Sie ist mit den notwendigen Möbeln ausgestattet und zeigt keine Gegenstände, die auf einen persönlichen Bezug einzelner Bewohner auf die Küche hingewiesen. Die Küche ist sauber und aufgeräumt. Während des Gesprächs sind aus den Nebenzimmern verschiedene Stimmen zu hören. (Haus 6, 3. Etage)

In der Wohnung gegenüber gibt es ebenfalls Probleme wegen der Benutzung des Bades. Eine Gesprächspartnerin schildert, daß das Badezimmer vom Flur und von einem angrenzenden Zimmer aus zugänglich ist. Die Bewohner dieses Zimmer benutzen die Verbindungstür, um ins Bad zu gelangen. Die Tür zum Flur schließen sie ab. *„Aber einmal, zweimal, dreimal haben sie vergessen, die Tür zum Flur aufzuschließen. Und meine Kleine wollte auf die Toilette, konnte nicht. Heute in der Nacht konnten wir auch nicht, da haben sie auch zugeschlossen.“* In der Wohnung leben eine Familie mit zwei Kindern, zwei Frauen mit jeweils zwei

weiteren Kindern und ein kinderloses Ehepaar, also insgesamt 6 Erwachsene und 5 Kinder. (Haus 6, 3.Etage)

Die organisatorischen Probleme, die mit dem Zusammenleben vieler Personen in einer Wohnung verbunden sind, werden durch Spannungen überlagert, die sich aus der ethnischen Herkunft der Bewohner ergeben. Die Übersiedler aus Schlesien grenzen sich scharf gegenüber den Zuwanderern aus Weißrußland ab. *„Das ist jetzt schlecht. Die kommen aus Schlesien. Die sind hier alle von Rußland. Das ist sehr unterschiedlich.“* Der Gesprächspartner berichtet, daß die Bewohner deshalb nicht gern in der Wohnung leben.

Die Arbeitslosigkeit ist das Hauptproblem aller Gesprächspartner, wenn sie nicht schon resigniert haben und sich darauf beschränken, die staatlichen Zuwendungen für ihren Lebensunterhalt in Anspruch zu nehmen. Ein Gesprächspartner in Haus 8 hat in Polen als Dreher gearbeitet. *„Der am Arbeitsamt hat mir gesagt, das ist Scheiß. Ich dachte, daß ich hier schneller Arbeit kriegen kann.“* Über die Schwierigkeiten, die zuständigen Behörden ausfindig zu machen und die erforderlichen Dokumente beizubringen, berichtet er: *„Ganz genau wissen wir auch nicht, wo wir uns dran wenden. Wir gehen meistens zu Herrn S. Der hat sein Büro hier, wo er einmal kommt die Woche.“* Der Gesprächspartner erzählt, daß er am Anfang im Sozialamt eine finanzielle Unterstützung beantragt hat, weil er die Unterlagen für die Gewährung des Arbeitslosengeldes nicht mitgebracht hatte, die seine Frau aus Polen schließlich nachgeschickt hat. *„Da fühlen wir uns so zwischen den Stühlen. Manche wissen, manche noch nicht. Und zwar habe ich zu Beginn gehört, wenn man eine Wohnung nimmt, da kriegt man gleich tausend Mark auf die Eltern und tausend Mark für's Kind für Möbel, die man nach zwei Jahren abzahlen muß. Aber wo das gegeben wird, weiß ich auch nicht Und die Dokumente, die sie verlangen, hat man nicht gleich alle. Da muß man schnell schreiben nach Polen, daß das die Frau wieder hierher schickt.“* Der Gesprächspartner hatte seinen Schwager besucht und war dann in Deutschland geblieben. Seiner Frau und einem weiteren Kind hat er bereits eine Einladung geschickt, damit auch sie ausreisen können. *„Man kriegt ja bei uns gar nichts mehr zu kaufen. In Schlangen stehen. Und da muß man ja drei Stunden für ein Kilo Äpfel arbeiten.“* Seine Perspektive für die nächste Zukunft ist darauf gerichtet, die Übersiedlung seiner Familie nach Deutschland vorzubereiten.

Ein Gesprächspartner in Haus 6 schildert einige Stationen seines Lebensweges nach der Übersiedlung. Er wohnt seit 1980 in der Wohnanlage und hat damals an einer einjährigen Berufsvorbereitung teilgenommen. Daran schloß sich eine dreijährige Berufsausbildung als Fleischer an. Im dritten Jahr der Berufstätigkeit stellten sich Allergien ein. Seit drei Monaten ist der Gesprächspartner arbeitslos. Im Hinblick auf eine Umschulung steht eine ärztliche Untersuchung bevor. Der Gesprächspartner weist auf die Wichtigkeit von persönlichen Beziehungen zu Bekannten oder Verwandten hin, die sich in den Behörden auskennen, um an das Wissen zu gelangen, das für die Beantragung der staatlichen Hilfeleistungen erforderlich ist.

Einem anderen Gesprächspartner ist die Schwester dabei behilflich, die seit längerem in der Wohnanlage als Mieterin lebt. *„Die kennt sich aus. Zwei Wochen muß man rum spazieren, dann gibt's Geld.“* (Haus 2, 4.Etage) Er konzentriert sich darauf, wie er die Palette des Angebots an finanziellen und sachlichen Hilfeleistungen möglichst weit ausschöpfen kann.

Mit einem der Bewohner aus der Unterkunftswohnung, über die sich Mieter beschwert haben, kommt ein kurzes Gespräch an der Tür zustande. Er wohnt bereits seit drei Jahren in der Wohnung. Für das Zimmer zahlt er 150 DM Nutzungsgebühr. Er hat sich mit seiner Lage arrangiert: *„Mich ärgert gar nix. Ich kann nicht klagen.“* Von seinen Erfahrungen in Deutschland berichtet er: *„Man muß sich abfinden. Am Anfang hat man kein Geld, muß erst Sprachkurse machen und dann einen Job suchen. Dann sparen wir ein bisschen Geld und können eine Wohnung nehmen.“* Seine erste Arbeitsstelle hat er verloren und ist umgesetzt worden. Er lehnt es ab, neben dem Arbeitslosengeld weitere Unterstützungen in Anspruch zu nehmen. *„Ich mag so was nicht. Ich kann nicht rumgehen und betteln.“* (Haus 5, 6. Etage)

Die Schilderungen der Gesprächspartner verdeutlichen ihr Anpassungsvermögen an die beengten Lebensverhältnisse in den Unterkunftswohnungen. Immer wieder müssen sie sich mit neuen Zuzüglern arrangieren und ihren Tagesablauf aufeinander abstimmen. Hinzu kommen die ungewissen Zukunftsaussichten und Enttäuschungen über die Startbedingungen in Deutschland, die von den einstigen Vorstellungen abweichen. Die Äußerungen dokumentieren auch die

spannungsgeladene Atmosphäre, in der die Bewohner untereinander Querelen erzeugen. Sie werden sich selbst zur Last.

Beim Besuch der Unterkunftswohnungen in Haus 2 fiel auf, daß in verschiedenen Wohnungen dieselbe Person die Wohnungstür öffnete. Es handelte sich um eine ältere Frau aus Rußland, die ein Gespräch mit dem Hinweis auf mangelnde Deutschkenntnisse abwehrte. Die Frau erschien auch an einem Fenster in Haus 3. Offensichtlich genießt sie Autorität und hat sie einen Zugang zu verschiedenen Wohnungen. Daraus ist auf ein Beziehungsnetz zwischen den einzelnen Wohnungen zu schließen. Man kann annehmen, daß mit der Autorität auch eine Kontrollfunktion in den Wohnungen verbunden ist. Die Beziehungen reichen auch in die Mietwohnungen, in denen Familienangehörige einiger Unterkunftsbewohner leben. Das für Außenstehende uneinsehbare Beziehungsgeflecht mag auf viele Mieter bedrohlich wirken und das von ihnen geäußerte Unbehagen auslösen.

Hervorzuheben ist, daß die besuchten Wohnungen ganz im Unterschied zu den Meinungen einiger deutscher und auch türkischer Nachbarn weit weniger vernachlässigt sind, als es in Anbetracht der Belegungsdichte zu erwarten ist. Der Zustand der Wohnungen entspricht nicht den Vorstellungen, die der Hausverwalter geäußert hat: *„Da sehen die Wohnungen ganz böse aus. verraucht mit Nikotin. Die sitzen da also wirklich von morgens bis abends. Und wenn se da 'n Maler reinschicken, der muß das ... mit Spezialfarbe streichen, um das wieder wegzubekommen.“*

3.3.5 Eingriff in die Sphäre der Mieter

Mit der Umwandlung von Wohnungen in Unterkünfte werden die Mieter in ihrer engsten Wohnumgebung mit einer Vielzahl von Veränderungen konfrontiert, auf die sie keinen Einfluß haben. Sie sind von der Einrichtung der Notunterkünften nicht informiert worden. In den Treppenhäusern und vor den Eingängen begegnen die Mieter unbekanntem Personen, von denen sie nicht wissen, ob sie im Haus wohnen oder Besucher sind.

„Und da haben sie immer so acht Familien in einer Wohnung. Da wissen Sie gar nicht mehr, wer dazugehört.“

(Mieter, 25 bis 30 Jahre, Haus 8, 6.OG)

„Die Mieter ziehen ständig ein und aus.“

(Mieter, 45 bis 50 Jahre, Haus 3, 1.OG)

Unter den Bedingungen hoher Fluktuation ist eine affektive Aneignung der näheren Wohnungsumgebung nur erschwert möglich oder gar ausgeschlossen. Mit einer wachsenden Personenzahl sind auch bei rücksichtsvollem Wohnverhalten zunehmende Störungen für die Nachbarn unvermeidbar. Das vermehrte Kommen und Gehen in den Wohnungen und in den Treppenhäusern erhöht den durch mangelhafte Schallisolierung der Wände ohnehin hohen Geräuschpegel zusätzlich. Je mehr Personen in einem Haus wohnen, desto stärker werden auch die gemeinschaftlich genutzten Eingangsbereiche und Müllsammelplätze beansprucht und selbstverständlich auch verschmutzt. *„Und dann hatten die auch noch andere Lebensgewohnheiten.“* Die Gesprächspartner schweigen sich über die Art der anderen Lebensgewohnheiten aus. Allein die fremden Sprachen können den Eindruck der Andersartigkeit erwecken. Im Einkaufszentrum, so wird berichtet, werde nur polnisch gesprochen. *„Und nun war das das Polackenviertel - so geht's dann im Volksmund.“* Ein Mitarbeiter des Wohnungsunternehmens versetzt sich in die Lage der Mieter und kommentiert die Wohnverhältnisse in der Wohnanlage mit den Worten: *„Die Mieter haben den Lagerzustand und die Aussiedler direkt als Flurnachbarn.“* Ihm ist bewußt, daß die Umwandlung in Unterkünfte massiv in das Selbstbild der Mieter eingreift. Der Anstaltscharakter der Notunterkünfte in ihrer nächsten Wohnumgebung berührt den Status der Mieter grundlegend. Eine Mieterin schildert ihre Bestürzung, als sie vor Jahren gefragt wurde, wie es denn da im „Lager“ sei, ob man denn da hinziehen könne. Sie empfindet sich in ihrem Selbstbild verletzt.

Für die Mieter, die für die Mietkosten selber aufkommen, ist es ein Ärgernis, daß mit der Umwandlung von Wohnungen in Unterkünfte einige Nebenkosten steigen. Insbesondere wird ein Teil der Energiekosten auf alle Mieter umgelegt. In den Unterkünften trägt das Ausgleichsamt sämtliche Kosten. Für die Bewohner in den Unterkünften gibt es deshalb keine Veranlassung, die Heizung sparsam zu gebrauchen. Eine Mieterin berichtet erbost von dem verschwenderischen Umgang mit Energie:

„Tag und Nacht volle Pulle aufdrehen. Dann reißen sie die Fenster auf, aber die Heizung wird nicht gedrosselt. Und dann wundern sie sich, wenn sie ein paar hundert Mark nachzahlen müssen.“ (Mieterin, 60 bis 65 Jahre, Haus 5, 2.OG)

Eine ablehnende Haltung der Mieter gegenüber den Bewohnern der Unterkünfte kann sich also allein schon aus finanziellen Gesichtspunkten einstellen. Es ist leicht vorstellbar, daß sich die Verärgerung über finanzielle Einbußen und der Verlust an Wohnqualität durch die steigende Bewohnerdichte mit ethnischen Vorurteilen mischen und zu einem tief empfundenen Gefühl der Aversion gegen die Bewohner in den Unterkünften verschmelzen.

3.4 Ethnische Aspekte

In der Konfliktlage, wie sie zwischen den Bewohnern X, Y und Z besteht, tritt der ethnische Aspekt der Beziehungsmuster in scharfer Form hervor. Herr X ist Afrikaner, Herr Y Deutscher und Herr Z Spätaussiedler. In den Hintergrund tritt, daß es sich bei den Personen, die miteinander in Konflikt gerieten, auch um Angehörige der machtschwächsten Gruppierungen mit geringem Sozialprestige handelt. Wenn dem Machtaspekt die zentrale Bedeutung für das hohe Niveau der Spannungen beigemessen wird, so darf nicht übersehen werden, daß die Zugehörigkeit zu unterschiedlichen Ethnien nicht nur in den Beziehungen zwischen den Bewohnern mit dem geringsten Machtgewicht eine Rolle spielt, sondern auch in weniger gespannten Nachbarschaftsverhältnissen, in denen sich Mieter ein höheres Sozialprestige beimessen.

Nirgendwo sonst im Stadtgebiet leben so viele Ausländer, Spätaussiedler und Deutsche in enger Nachbarschaft zusammen wie in der Wohnanlage. Zur Zeit der Interviews beträgt der Anteil deutscher Haushalte weniger als zwei Drittel, ein Viertel sind Spätaussiedler und ein Zehntel Ausländer, vor allem aus der Türkei (vgl. Anhang Abb. 6). Konflikte in der Wohnanlage werden von den Bewohnern schnell mit der unterschiedlichen ethnischen Herkunft in Verbindung gebracht. Die einzelnen ethnischen Gruppierungen weisen sich selbst das höhere soziale Prestige zu und verunglimpfen die jeweils andere Gruppierung. Auch in ausgeglicheneren Mieterbeziehungen, wie sie in Haus 7 bestehen, ziehen die

Gesprächspartner C und D die jeweils andere ethnische Zugehörigkeit als Beleg für deren Minderwertigkeit heran.

Frau D wünscht unter keinen Umständen Polen als neue Nachbarn in der leerstehenden Wohnung gegenüber. *„Ist egal, wer da reinkommt, ob Deutsche, ob Türken, aber hoffentlich keine polnischen Leute.“* Sie findet ihre Abneigung durch Schilderungen von türkischen Nachbarn in Haus 8 bestätigt, die dort kürzlich eingezogen sind und mit denen sie Wand an Wand lebt. Die unter den Nachbarn in Haus 8 liegende Wohnung ist im Sommer an das Ausgleichsamt vermietet worden. *„In jedem Zimmer eine Familie drin. Das ist natürlich unangenehm. Unsere Nachbarn beschwerten sich immer, die machen unten so viel Krach.“* Für Frau D sind die Polen generell die Bewohner in den Unterkünften. Sie weiß nicht, daß ihre Nachbarn A und C vor längerer Zeit ebenfalls aus Polen übergesiedelt sind und Wohnungen haben, die genauso gepflegt und ihren Geschmack entsprechend stilvoll eingerichtet sind wie ihre eigene Wohnung.

Herr C mit polnischer Abstammung begründet seine ablehnende Haltung gegenüber Türken nicht mit eigenen Erfahrungen im Haus, sondern mit einem Hinweis auf Probleme in Berlin-Kreuzberg, und er fügt einschränkend hinzu: *„So hör ich das, ich seh das nicht so.“*

In rigiderer Weise als in Haus 7 sprechen Türken und Spätaussiedler in Haus 6 voneinander. In Haus 7 ist keine Unterkunft vorhanden, in Haus 6 sind seit dem Herbst 1987 zu der einen zwei weitere Unterkunftswohnungen hinzugekommen. Ein türkischer Mieter in der ersten Etage stellt fest:

„Der Grund, warum das hier so chaotisch, ist der Zustand mit den Spätaussiedlern. Die trinken bis in die Nacht hinein, schreien dann 'rum und treten gegen die Türen. Also, wenn's dunkel wird, dann scheuen wir uns schon, unsere Kinder zum Einkaufen zu schicken. Wenn ich von der Spätschicht nach Hause komme, so gegen elf, da stehen die polnischen Jugendlichen da mit Flaschen in der Hand. Viele haben davor Angst.“ (Mieter, 35 bis 40 Jahre)

In entgegengesetzter Richtung äußern sich zwei Spätaussiedlerinnen aus Polen in einer Unterkunftswohnung in der dritten Etage gegenüber den türkischen Mietern:

1. Frau: *„Hier sind auch die Türken. Das macht man nicht, daß man die Kinder allein unten läßt.“*
2. Frau: *„Ich meine, wenn sie das Stempelgeld kriegen, dann geht es rund!“*
1. Frau: *„Grauenhaft!“*
2. Frau: *„Unmöglich! Die ganze Nacht streiten sie 'rum. Mal mußten sie sich geprügelt haben.“*
- Interviewerin: *„Hier im Haus?“*
1. Frau: *„In dem Haus, ja, sind die Türken. Und die sind ja schrecklich! Und da nehme ich fast an, daß sie bloß so 'rumtoben, wenn sie da Geld bekommen. Und die sind nicht gewillt, so wie wir, nicht zu sparen und nicht das Geld rausschmeißen. Und die Hauptsache, sie leben gut. Und das Bier schleppen sie halt. Hier geht es manchmal rund, ja!“*

Bringt man beide Interviewauszüge zusammen, kann man den Eindruck gewinnen, daß zwischen Türken und Spätaussiedlern ein Beziehungsmuster besteht, das ganz auf Konfrontation ausgerichtet ist. Jedoch berichtet niemand von tatsächlichen offenen Konflikten zwischen ihnen. Es scheint aber nicht ausgeschlossen, daß sich die Spannungen auch bei einem geringen Anlaß gewalttätig entladen können. Nach ihren Angaben haben die beiden Gesprächspartnerinnen keinen weiteren Kontakt im Haus: *„Nein, wir gehen nirgends rüber. Das ist das beste, nicht? Wir sind für uns.“* Die beiden ethnischen Gruppierungen wissen nur wenig voneinander. Der offenbar furchteinflößende Anblick der polnischen Jugendlichen wird auf die Gesamtheit der Spätaussiedler übertragen. Die Spätaussiedler aus Polen fühlen sich als Deutsche und bezeichnen die Türken als Ausländer. Sie sehen mit Neid auf die Türken wegen ihrer besseren Wohnverhältnisse und des höheren Lebensstandards.

Die Anteile der ethnischen Gruppierungen in der Wohnanlage haben sich nach 1980 erheblich verändert (vgl. Anhang Abb. 6). Neben der starken Zunahme der Spätaussiedler hat sich auch die Anzahl der türkischen Haushalte vergrößert. Einige Interviews dokumentieren, wie sich die gefühlsmäßigen Bindungen in der Nachbarschaft mit den quantitativen Veränderungen neu einpendeln.

Am Anfang, so schildert die türkische Mieterin Frau F, die mit ihrer Familie seit dem Erstbezug der Wohnanlage im Erdgeschoß lebt, hat sie unter den deutschen Mitbewohnern gelitten. *„Als wir damals eingezogen sind, da hat man's hier nur schwer ausgehalten. Wir haben uns das gefallen lassen, weil unsere Arbeitsstätte in der Nähe war und der Kindergarten hier schräg gegenüber. Zu*

der Zeit haben Leute Steine gegen unsere Fenster geworfen, und wir haben nicht gewagt, unsere Kinder raus zu schicken. Da gab es wenige Ausländer hier. Das waren alles Deutsche. Es sind jetzt mehr Türken hier eingezogen. Dann kamen Leute aus Polen, also Deutsche, die aus Polen stammen. Ich würde sagen, die sind sogar etwas ruhiger. Im Vergleich zu damals ist es hier ruhiger geworden. Deshalb bin ich auch sehr zufrieden.“ Die türkische Gesprächspartnerin berichtet davon, daß sich freundschaftliche Beziehungen zu anderen türkischen Mietern in den Nachbarhäusern, aber auch zu einigen deutschen Mitbewohnern entwickelt haben, und betont im Zusammenhang mit den nachbarschaftlichen Kontakten, daß sie sich in der Wohnanlage wohl fühlt. Zu ihren Bekannten zählt die türkische Familie G, die seit 1980 in der Wohnung gegenüber lebt.

Familie G hat zahlreiche Kontakte: *„Hier über uns gleich, die kennen wir. Dann die, die zwei Stockwerke höher wohnen. Dann gibt es im Nachbarhaus eine türkische Familie, die besuchen wir auch des öfteren. Dann gibt es hier ‘ne deutsche Familie, die im dritten Stock wohnt, die kennen wir auch ganz gut, weil wir in der Firma zusammen arbeiten.“* Unter den gleichartigen Haushalten sind mit der Zeit einander zugewandte Beziehungen entstanden, die aufrechterhalten werden. Die handgreiflichen Auseinandersetzungen in der Nachbarschaft erwähnen weder Frau F noch Frau G.

Frau E beklagt dagegen, daß sich die nachbarschaftlichen Beziehungen verschlechtert haben. *„Früher als die Kinder kleiner waren, da waren da noch mehr Leute mit kleinen Kindern. Da haben wir uns abends hingestellt und den Sandkasten saubergemacht. Das war ja eigentlich ganz selbstverständlich. Und das vermisse ich eigentlich. Früher hatten wir noch mehr junge Ehepaare hier. Da war doch ein bessere nachbarschaftliches Verhältnis als jetzt. Die Aussiedler sind ja auch ein bißchen maulfaul, weil sie nicht richtig Deutsch können.“* Familie E lebt seit 1973 in der Wohnung, und Herr E betont, daß er gern dort wohnt, damals vor allem wegen des kurzen Schulweges für die Kinder und heute noch wegen der weiten Grünflächen zwischen den Häusern. Herr E sagt von sich, daß er nicht unbedingt Kontakt sucht, *„selbstverständlich grüßen wir uns gegenseitig. Wir reden auch miteinander.“* Wenngleich Familie E den Eindruck erweckt, als habe sie sich aus den nachbarschaftlichen Verbindungen

zurückgezogen, bestehen doch zu einigen Mitbewohnern Kontakte, wie G bestätigt.

Man kann den Schilderungen entnehmen, daß die Mieter F aus einer defensiven Position mit dem Zuzug weiterer türkischer Mietparteien in eine aktive Rolle hineingewachsen sind. Sie haben ein stärkeres Gefühl an Geborgenheit in ihrer Wohnung erlangt und können sich auch stärker mit ihrer Wohnung identifizieren. Für die deutschen Mieter E hat sich zwar nicht der umgekehrte Effekt eingestellt, sie haben sich nicht völlig abgegrenzt, aber sich ein Stück weit aus den aktiven nachbarschaftlichen Beziehungen zurückgezogen.

Aus den Interviews wird deutlich, daß ethnische Unterschiede eine größere Rolle spielen, je weniger etabliert die Haushalte sind oder je mehr ihre Standards voneinander abweichen. Aber ethnische Unterschiede prägen auch die Feinsteuerung der nachbarschaftlichen Beziehungen in ausgeglichenen Verhältnissen. Die ethnische Zugehörigkeit vergrößert Distanzen oder stiftet andernfalls Beziehungen.

3.5 Mieterbeziehungen in den Mittel- und Endhäusern

Die ausbalancierten distanzierten Beziehungen, wie sie zwischen A, B, C und D in Haus 7 bestehen, überwiegen auch in den übrigen Häusern. Jedoch kann man einen graduellen Unterschied zwischen den Endhäusern und den mittleren Häusern feststellen. In den Endhäusern sind die Mieter ein wenig mehr einander zugewandt. In den mittleren Häusern reduzieren die Mieter dagegen größtenteils ihre Kontakte auf ein Mindestmaß:

„Hallo, guten Tag! Mehr ist da eben nicht drin.“
(Mieterin, 20 bis 25 Jahre, Haus 4)

„Ich bin lieber für mich alleine. Wenn ich jemanden im Flur treffe, guten Tag! Ich möchte aber keine engen Beziehungen. Also, ich möchte allein gelassen werden. ... Von der Anonymität her ist alles in Ordnung.“
(Mieterin, 20 bis 25 Jahre, Haus 8)

„Ich habe eigentlich zu allen Kontakt. Zum einen mehr, zum andern weniger. Wir machen keine Pottkiekerei. ... Und in so einer Wohnanlage drin, das ist kein Sanatoriumsaufenthalt.“
(Mieterin, 60 bis 65 Jahre, Haus 5)

„Guten Tag, Guten Weg! - schon, aber mehr eben nicht.“
(Mieterin, 60 bis 65 Jahre, Haus 5)

„Unten die Frau, die hat auch zwei Kinder. Abersonst so halte ich mich fern.“
(Mieterin, 35 bis 40 Jahre, Haus 8)

„Mehr Kontakt gibt immer nur Knatsch. Irgendwann paßt dem einen das nicht. Und wenn das zu eng war, wird der Streit um so größer. Guckt man sich auf einmal nicht mehr an.“
(Mieterin, 35 bis 40 Jahre, Haus 8)

Von engeren Kontakten spricht außer den türkischen Mietern F und G in Haus 7 nur noch ein deutscher Mieter in Haus 5:

„Persönlich haben wir auch Bekannte unter den Spätaussiedlern. Unser Nachbar ist zum Beispiel jemand. Oben haben wir Bekannte, mit denen sind wir mal beim Kaffeetrinken. Mal gehen wir essen oder essen zu Hause. Abwechselnd.“
(Mieter, 35 bis 40 Jahre, Haus 5)

Die Mieter in den Endhäusern äußern sich über ihre Nachbarn freundlicher:

„Zum Glück ist es hier sehr gut. Nette Mieter. Sauberes Haus.“
(Mieter, 30 bis 35 Jahre, Haus 9)

„Wir haben sehr nette Nachbarn. Auch über uns. Hier nebenan ist auch eine türkischer Kollege. Wir haben zusammen gearbeitet. Wir haben Glück in diesem Block und fühlen uns wohl.“ (Mieterin, 35 bis 40 Jahre, Haus 9)

„Wir halten uns reserviert von allen zurück und möchten von der anderen Seite auch in Ruhe gelassen werden. Ich kümmere mich um die kranke Nachbarin. Sonst nur: Guten Tag und guten Weg! An und für sich sind wir so zufrieden. Wir haben ein sehr sauberes Haus. Also, unser Haus ist das sauberste bis zur neun.“ (Mieterin, 70 bis 80 Jahre, Haus 1)

„Bisher war's im Haus eigentlich immer recht nett. Wir haben uns gut verstanden. Und es war ruhig. Das sind keine freundschaftlichen Beziehungen, aber eben freundliche. Wenn man Hilfe braucht, hilft der eine dem anderen. Weil wir wissen, daß es in den Nachbarhäusern nicht so ist. ... Insofern haben wir immer ein bißchen Sorge, wenn eine Wohnung leer wird. Aber glücklicher Weise kam immer jemand hinzu, der eben auch 'n bisschen auf Ruhe und Ordnung achtet. Das ist eben 'ne glückliche oder unglückliche Zusammensetzung der Mieter.“
(Mieterin, 55 bis 60 Jahre, Haus 1)

Die Mieter in den Endhäusern bringen häufiger ein Wir-Gefühl zum Ausdruck. Sie fühlen sich gegenüber den mittleren Häusern statusüberlegen und sind stolz auf einen höheren Reinlichkeitsstandard in ihren Häusern. Die feine Differenzierung zwischen freundschaftlichen und freundlichen Beziehungen weist auf die Feinregulierung der nachbarlichen Kontakte hin und auf die Sensibilität, mit der

die Mieter ihre Beziehungen untereinander ausbalancieren. Wenn man die Schilderungen über die nachbarschaftlichen Beziehungen mit den Wohnerfahrungen zusammen betrachtet, gewinnt man den Eindruck, daß für die Bewohner in den mittleren Häusern die striktere Abgrenzung voneinander ein geeigneteres Mittel ist, ihre nachbarlichen Verflechtungen zu bewältigen, als die nuancierten Distanzierungen, wie sie in den Endhäusern bestehen.

Die freundlicheren Verhältnisse in den Endhäusern erscheinen zunächst als Resultat von Zufälligkeiten. Wenn man aber bedenkt, daß in den Endhäusern weniger problembelastete Haushalte leben als in den übrigen Häusern, bildet sich in der stärkeren Zugewandtheit der Mieter ein Belegungsschema ab. Die Endhäuser weisen keine Unterkunftswohnungen auf, in Haus Nr 9 wohnen kaum Alleinerziehende und die wenigsten Sozialhilfeempfänger. Die Vorstellung von einer Strategie, die stärker konfliktbelasteten Haushalte durch weniger gespannte Verhältnisse in den Endhäusern gegenüber dem Stadtteil abzufedern, drängt sich auf. Der Umstand, daß in Haus 2 unmittelbar an der Straße die meisten Unterkunftswohnungen vorhanden sind, widerspricht dem insofern nicht; weil die Wohnungen mit einer Größe von 91 m² in der ungünstigen Ecklage des Gebäudekomplexes nicht oder nur äußerst schwierig vermietbar sind und sich deshalb für die Unterbringung der Unterkünfte anbieten. Man kann deshalb durchaus in den graduellen Unterschieden der Mieterbeziehungen die Konturen eines Belegungsschema erkennen, nach dem die Wohnungsbaugesellschaft vorgegangen ist. Ob mit der Belegungsstrategie eine verträgliche Einbindung sozial belasteter und belastender Haushalte in den Stadtteil erreicht wird, ist jedoch zweifelhaft, denn in der Öffentlichkeit ist stets von der Wohnanlage im Ganzen die Rede.

Die graduellen Unterschiede in der Zugewandtheit in den End- und den mittleren Häusern bestätigen, was nicht anders zu erwarten ist: die homogenere Zusammensetzung der Mieter mit ähnlich affektregulierten Umgangsformen und stärker übereinstimmenden Ansprüchen an die Wohnstandards erleichtert das Zusammenwohnen und mindert den Spannungspegel. Andererseits liegt es auf der Hand, daß mit stark voneinander divergierenden Wohnstandards die Möglichkeiten für eine Selbstregulierung von Spannungen zwischen den Mietern eingeschränkt oder gar außer Kraft gesetzt werden.

Die Schilderungen der Mieter und Mieterinnen über ihre nachbarschaftlichen Beziehungen verdeutlichen, wie leicht verletzbar sie gegenüber äußeren Einwirkungen sind. Für die Mieterin in Haus 1 ist es „*eine Glücksache, mit wem man hier zusammenzieht. Und ich weiß nicht, ob die Wohnbau darauf einen Einfluß hat.*“ Sie weiß nicht, daß die schicksalhaft erscheinende Zusammensetzung zu einem wesentlichen Teil ein Ergebnis von Machtbeziehungen ist, die ihr verschlossen sind.

4. Resümee

Die Interviews mit den Mietern zeigen, daß das mindere Ansehen der Wohnanlage in der Öffentlichkeit nicht den Verhältnissen entspricht, die tatsächlich zu beobachten sind. Einige wenige Beziehungen sind deutlich gespannt und konfliktreich. Aber sie ergeben kein Bild, das das mindere Ansehen der Wohnanlage insgesamt rechtfertigt. Man gewinnt den Eindruck, daß die hervorstechenden Einzelfälle als Belege für das mindere Ansehen der Wohnanlage herangezogen werden.

Dabei wird übersehen, daß eine Eskalierung von Konflikten unausweichlich ist, wenn man mehrere Haushalte, die durch interne Spannungen belastet sind, auf ein Gebäude konzentriert. Sie werden dann nicht nur den unter normalen Umständen lebenden Mietern zur Last, sondern auch sich selbst.

In die gegenseitig erzeugten Querelen werden die Mieter in der Nachbarschaft hineingezogen. Sie können sich den Konflikten nicht entziehen. Im Hinblick auf das Sozialprestige und ihre Außenkontakte am Arbeitsplatz und im Bekanntenkreis sind Ereignisse, die ein schlechtes Licht auf die Wohnanlage werfen, von schwerwiegender Bedeutung. Sie verletzen auch das Selbstbild der Mieter.

Die massive Umwandlung von Mietwohnungen in Unterkünfte ist für viele Mieter ein untragbarer Zustand. Auch wenn einige von ihnen Verständnis für die Lage der Spätaussiedler aufbringen, weil sie selbst einmal als Spätaussiedler zugezogen sind, fühlen sie sich in ihrem Sozialprestige herabgesetzt. Nicht nur die erhöhten physischen Belastungen, sondern auch der Status der Unterkunfts-

wohnungen stellen unmittelbare Eingriffe in die Wohnverhältnisse der Mieter dar. Mit der Umwandlung von Mietwohnungen in Unterkünfte hat die Wohnungsbau-gesellschaft Einstellungen vorgenommen, die den Prozeß der Segregation von Erwerbshaushalten und Haushalten, die auf Unterstützung angewiesen sind, beschleunigt.

In Haus 2, in dem massiert Unterkünfte vorhanden sind, ist ein Zustand eingetreten, in dem die Mieter gleichgültig aufeinander reagieren und sich völlig voneinander zurückziehen. In den Mietwohnungen leben Haushalte, die sich aufgrund ihrer Lebensumstände am wenigsten wehren können und die am wenigsten mobil sind.

Zwischen einigen Spätaussiedlern in den Unterkunftswohnungen, besteht ein engeres Geflecht, sofern sie aus demselben Land kommen. Außerdem haben einzelne Bewohner Familienangehörige in der Wohnanlage, die in Mietwohnun-gen umgezogen und zu Mietern geworden sind. Es besteht damit ein Beziehungsnetz über die Unterkunftswohnungen hinaus. Der von einigen deutschen und türkischen Gesprächspartnern beklagte „Ghettocharakter“ der Wohnanlage mag auf dieses für Außenstehende uneinsehbare Beziehungs-geflecht zurückzuführen sein. Die unterstellte Homogenität der Unterkunftsbe-wohner aus Osteuropa täuscht darüber hinweg, daß unter ihnen wegen ihrer unterschiedlichen Nationalitäten tradierte Spannungsverhältnisse bestehen. Die Schilderungen einiger Unterkunftsbewohner dokumentieren auch ihre Anpassungsfähigkeit an die Wohnbedingungen; immer wieder neue Menschen müssen sich miteinander arrangieren und ihren Tagesablauf aufeinander abstimmen. Ganz im Unterschied zu den Meinungen einiger deutscher und auch türkischer Nachbarn sind die besuchten Wohnungen weit weniger vernach-lässig, als es in Anbetracht der Belegungsdichte zu erwarten ist.

Die gewalttätigen Auseinandersetzungen in der Wohnanlage kann man nicht nur als persönliche Konflikte begreifen, vielmehr entladen sich darin Affekte, die sich in dem gesamten Netzwerk der Verflechtung aufgebaut haben. Die in den gewalttätigen Konflikt verwickelten Personen leiden nicht nur untereinander, sondern auch unter dem Druck der gesamten Figuration. Einzelne Beschwerden, Unterschriftenaktionen und die Alarmierung der Polizei sind die Mittel der

Mitbewohner, sich der Rücksichtslosigkeiten einzelner Bewohner zu erwehren. Die Aktionen tragen auch dazu bei, den Pegel der Aversionen insgesamt anzuheben. An der Steigerung der Spannungen ist die Wohnungsbaugesellschaft unmittelbar beteiligt. Sie nimmt Beschwerden entgegen, aber verfolgt sie nicht weiter.

Das mindere Ansehen der Wohnanlage entspricht keineswegs der Feinfühligkeit, mit der eine Vielzahl von Mietern ihre Nachbarschaftsverhältnisse austariert. In den fein austarierten Nachbarschaftsverhältnissen gelingt es, Spannungen durch gegenseitige Rücksichtnahmen zu regeln. Die interdependenten Beziehungen sind nicht nur physischer Art, sondern die Menschen ordnen sich gegenseitig einer Statusskala zu und richten ihre Nähe-Distanz-Balance danach aus. Auch wenn die Menschen nicht viel miteinander sprechen und nicht viel voneinander wissen, bilden sie insgesamt ein empfindliches Beziehungsgeflecht.

Die Schilderungen der Mieter verdeutlichen, daß die administrative Wohnungsbelegung massiv in ihre Nähe-Distanz-Balancen untereinander eingreift und bei stärker divergierenden Wohnstandards die Chancen für eine Selbstregulierung von Spannungen außer Kraft gesetzt werden. Die Menschen wären wohl zum großen Teil niemals freiwillig zusammengezogen. Für sie scheint es ein „Zufall“ zu sein, mit wem sie zusammenwohnen, und sie empfinden es als „Glück“, wenn sie Nachbarn mit ähnlichen Gewohnheiten und Standards haben.

VII Zur Soziodynamik der Stigmatisierung

1. Das Ansehen der Wohnanlage in der öffentlichen Meinung und das Selbstbild der Bewohner

Frau D in Haus 7 gefällt zwar ihre Wohnung, aber das mindere Ansehen ihrer Adresse bereitet ihr Probleme. Bei ihren Kolleginnen und Kollegen hat sie eine ablehnende Haltung festgestellt:

„Das ist nicht die schönste Ecke. Wohnen viele polnische Leute und zu viel Dreck, zu laut...“

Ähnlich wie Frau D berichten verschiedene Bewohner davon, daß sie in Alltagssituationen wie beim Einkaufen oder am Arbeitsplatz immer wieder mit dem minderen Ansehen ihres Wohngebiets und insbesondere ihrer Wohnanlage konfrontiert werden.

„Das hat sich ‘rumgesprochen, was hier los ist. Die Arbeitskollegen und so, die sagen, Remmidemmi und alles ...“
(Mieter, 25 bis 30 Jahre, Haus 6, 4.Etage)

„Der Stadtteil J! Oh, winken viele ab. Schlimm! Schlimm!“
(Mieterin, 45 bis 50 Jahre, Haus 9, 5.Etage)

Die Ehefrau des in Haus 9 wohnenden Kriminalbeamten kennt von ihrem Mann Bezeichnungen für die Wohnanlage, die die Bewohner ins Lächerliche zieht.

„Wenn Sie meinen Mann fragen: Wo wohnen Sie denn? - In J.- Ja, das ist ja das Känguruviertel! Großer Beutel und nichts drin!“

„Marmeladenviertel! Kein Geld. Nur Marmelade auf dem Brot!“
(Mieterin, 45 bis 50 Jahre, Haus 9, 5.Etage)

Sie weiß von ihm auch, daß „Asylanten hier unterkriechen bei Frauen“, und hat selbst hinter der Gardine beobachtet, wenn Männer ihre Frauen aus den Wohnungen, die das Frauenhaus gemietet hat, herausholen wollen.

In Haus 7, in dem die Beziehungen der Mieter ausführlicher untersucht worden sind (vgl. Kapitel VI, 3.1), äußert Frau E, daß sie gelegentlich Auszugswünsche wegen der Mieterkonflikte zwischen X,Y und Z gehegt hat: *„Seit zwei Monaten*

keine Polizei, keine Randalen, keine Prügelei. Das war wirklich schlimm. Und da möchte man ja gerade nicht hier wohnen bleiben. Und das ist auch der Ruf.“ Für Herrn E sind die Unterkunftswohnungen mit den Spätaussiedlern ein möglicher Auszugsgrund, und er fügt hinzu: „Ansonsten wohne ich also wirklich gerne hier. Die Vorurteile sind nicht berechtigt.“

Frau E ist mit dem minderen Ansehen ihrer Adresse bei einem Friseurbesuch konfrontiert worden:

„Wenn ich zur Dauerwelle gehe, müssen Sie ihre Adresse angeben. Und dann sind sie schon geschockt. Wenn sie nur die Adresse hören, sind sie schon geschockt man merkt eben, daß sie kurz gucken.“

Auch Herr E sah sich veranlaßt, sich gegenüber Bekannten rechtfertigen zu müssen, daß er in der Wohnanlage lebt. Es scheint, als sei er gegen Verunglimpfungen besser gepanzert. Er gibt den Verlauf des Gesprächs wieder:

„Ich hab gesagt: 'Was ist los? Ich wohne gern da.' - 'Ja, aber mit Euern Nachbarn ... ' - 'Sag ich, die Nachbarn gehen mich nichts an. Ich mache die Wohnungstür zu.“

In einer ähnliche Rechtfertigungslage befindet sich auch Frau F im Erdgeschoß, die türkische Mieterin, die seit dem Erstbezug in der Wohnung lebt und in der ersten Zeit Anfeindungen von Deutschen ausgesetzt war. Frau F hat einem Kollegen die Mieterzeitung, in der die Wohnanlage abgebildet war, mit den Worten gezeigt:

„Guck mal, wie schön unsere Wohnanlage ist. Und der hat gesagt, schrecklich, das findet er fürchterlich. Ich hab ihn gefragt, woher er das weiß. Er hat gesagt, er hört das von anderen Leuten, daß die Leute, die hier wohnen, nicht gut sind und daß es hier immer dreckig ist.“

Der 18-jährige Sohn wirft ein:

„Ghetto nennen sie das hier alle, Ghetto. Alle sagen Ghetto hierzu!“

Von dem Ruf der Wohnanlage hat Herr B „noch gar nichts Negatives gehört, auch nichts erfahren.“ Er hält die Wohnanlage für sauber und „ein bißchen Schmiererei“ im Fahrstuhl nimmt er hin. Man merkt ihm eine gewisse Gleichgültigkeit gegenüber dem Erscheinungsbild der Wohnanlage an.

Das Wohnen in der Wohnanlage „... entspricht nicht dem Ruf von Betonsilos. Ich hab's mir schlimmer vorgestellt und war in der Beziehung angenehm enttäuscht. Wenn ich hier aus dem Fenster sehe, dann gucke ich nicht auf irgendwelche Betonsilos, sondern ich gucke halt ins Grüne.“

Gegen Ende des Interviews spricht er davon, daß er sich um eine Garage bemüht, weil er

„das Risiko nicht eingehen will, durch den Ruf, der dem Wohngebiet vorausgeht, daß wir irgendwie Beschädigungen am eigenen Leib erfahren müssen. Sprich Vandalismus am Fahrzeug.“

Bevor Herr C die Wohnung gemietet hatte, erzählte er Bekannten, die in der Wohnanlage leben, von seiner Absicht. Sie warnten ihn vor einem Einzug:

„Ja, wie kannst Du das, sagten sie, hier sind, das ist eine Kriminalsache hier.“ Den schlechten Ruf hielt Herr C nicht für gerechtfertigt. „Wenn ich sage, ich wohne in J., da sagen sie, wie halte ich das da aus. Das ist hier, ich weiß nicht, so ein Ruf hat hier die Siedlung, das ist schlimm. Ich sehe das nicht so schlimm, wie die Leute das sagen hier.“

Wenn man den Äußerungen über den schlechten Ruf des Stadtteils in der Stadt weiter nachgeht, konzentriert er sich auf die Wohnanlage. Ein Mieter gibt ein Gespräch mit einem Bekannten wieder:

*„Wo wohnen Sie denn?‘- ‘In J.’ - ‘Ja, wo denn da?’ - ‘Am Einkaufszentrum.’ - ‘Ach, um Gottes Willen!’“
(Mieter, 45 bis 50 Jahre)*

Für das mindere Ansehen haben die meisten Gesprächspartner keine Erklärung. Von außenstehenden Personen haben einige gehört, daß die Wohnanlage mit den umgesiedelten Bewohnern aus dem Lager in Verbindung gebracht wird.

*„Einen schlechten Ruf hat dieses Haus so als Lagerwohnung. Ich muß Ihnen ehrlich sagen, als wir hierher gezogen sind, habe ich mich auch meistens nicht getraut zu sagen, wo ich wohne. Die Wohnung gefällt mir unwahrscheinlich gut. Aber ich habe nie meine Adresse gesagt. Weil, dann sagten sie: ‘Oh, im Lager!’ - Heute noch! Und dann wird man so abgetan. Auch heute noch. Also, man muß sich schämen zu sagen, wo man wohnt.“
(Mieterin, 25 bis 30 Jahre, Haus 6, 5. Etage)*

Eine andere Mieterin bestätigt dies. Sie berichtet von einem Telefonanruf einer ihr fremden Person, ob man in das „Lager“ ziehen könne. Darüber sei sie sehr betroffen gewesen. (Mieterin, 60 bis 65 Jahre, Haus 1, 4. Etage)

Einige Mieter leiten den schlechten Ruf der Wohnanlage aus ihren Wohnertahrungen ab und sehen den Grund im Verhalten der Mieter selbst und in den durch sie verursachten Verunreinigungen:

„Dann hat's hier ein paar Mal gebrannt. Da wurden die Keller immer angesteckt. War 'n paar Mal die Feuerwehr hier. Und wenn sich so was dann 'rumspricht! Das stand auch in der Zeitung.“

(Mieterin, 25 bis 30 Jahre, Haus 6, 4. Etage)

„An sich schöne Wohnung, wenn man drin ist. Bloß von außen sehen sie schlecht aus. Wenn Freunde mal kommen: 'Oh, Gott! Wo wohnt ihr denn?' Dann sag ich: 'Wartet erst mal ab, bis du in die Wohnung reinkommst.!'“

(Mieterin, 20 bis 25 Jahre, Haus 8, 6. Etage)

„Also, der Ruf ist schlecht gewesen. Und er ist nicht so schlecht, wie der Ruf war. Der Ruf, das ging, so weit ich das gehört habe, um Brutalität und Aggressionen hier. Und ich kann mir das schon vorstellen, weil - wir sehen das ja hier bei den Kindern, die hier unten spielen - die mit Schaufeln aufeinander losgehen ...“

(Mieterin, 25 bis 30 Jahre, Haus 6, 5. Etage)

Frau U äußert sich ausführlicher dazu, daß einige Gruppierungen in der Wohnanlage selbst das schlechte Ansehen verbreiten:

„Die eigentlich alles bekommen, die Fürsorgeempfänger, sind die, die über alles nörgeln und meckern und sich gar nicht überlegen, daß die vor fünfzig, sechzig Jahren überhaupt solche Wohnungen hätten gar nicht bewohnen können. Aber sie schimpfen, sie nörgeln, die meckern herum und tragen dieses schlechte Image hinaus. Und Sie werden es seltener hören von denen, die die Miete selber zahlen.“

Ein Mieter in Haus 9, der von seiner Frau zitierte Kriminalbeamte, vertritt die Auffassung, daß der Ruf nur über eine Umwandlung des Hauses in Eigentumswohnungen verbessert werden könne:

„Wenn jemand eine Wohnung gekauft hat, der würde doch nie seinem Bekannten sagen: 'Du, ich habe eine Fehleinschätzung gehabt.' Sondern der sagt doch freudig zum andern: 'Mensch, tolle Sache! Ich habe gekauft, und ich bin jetzt Besitzer der Wohnung.' Das würde meiner Ansicht nach dem Wohngebiet einen gewaltigen Ruck nach oben geben, dem Ansehen. Dann würde ein Teil dieser kritischen Leute, die sich nicht mit den Wohnungen verbunden fühlen, ausschalten. Die würden nichts Schlechtes über ihre Wohnung, ihr Gebiet sagen; denn er ist ja gebunden über das Eigentum. ... Ich bin also der Meinung, daß also die Sozialstruktur, die Verhaltensweise des einzelnen, durch eine Privatisierung verbessert werden kann. Wenn er nämlich selbst für das Treppenhaus verantwortlich ist, dann wird er seinen Kindern sagen: 'Du, demoliere nicht den Fahrstuhl! Und beschmutze nicht die Treppenhauswand!‘“

Ähnliche Auffassungen werden auch in der Stadtwohnbau und gelegentlich in den Behörden vertreten. Die Auffassungen berücksichtigen nicht, daß nur die wenigsten Bewohner finanziell in der Lage sind, Eigentum zu erwerben. Es ist auch nicht zu erwarten, daß sich andere Interessenten von außerhalb für den Kauf einer Wohnung in dem Komplex finden. Die Wohnanlage entspricht nicht den Vorstellungen, die die in der ländlich geprägten Stadt ansässigen Menschen mit einer guten Wohnqualität verbinden.

Sämtliche Gesprächspartner in dem Gebäudekomplex finden das Vorurteil gegenüber dem Wohngebiet nicht bestätigt. Einige Mieter artikulieren deutlicher, was andere nur andeuten:

„Wir mochten das Gebiet nicht. Viel Krach, Asoziale usw. Nichts ist wahr! Absolut keine Ahnung vorher!“
(Mieterin, 30 bis 35 Jahre, Haus 9, 4. Etage)

„Die Situation hat sich gebessert, aber der Ruf hinkt noch hinterher.“
(Mieterin, 30 bis 35 Jahre, Haus 5, 1. Etage)

Die Erklärungen der Mieter für das mindere Ansehen der Wohnanlage reflektieren Wohnerfahrungen mit einzelnen Nachbarn, den sozialen Status einzelner Gruppierungen und die Hochhausarchitektur. Ihre unangenehmen Erfahrungen sind, wie sie berichten, auch Gesprächsthemen im Bekanntenkreis und am Arbeitsplatz. Sie erleben, daß sich ihre positiven Einstellungen als nicht stark genug erwiesen, die negativen Meinungen ihrer Bekannten und Kollegen zu zerstreuen. Sie liefern unbeabsichtigt auch Argumente für die Diskussionen Dritter über die Wohnanlage, an denen sie nicht beteiligt sind, und tragen somit ungewollt zum schlechten Ruf der Wohnanlage bei. Doch läßt die Untersuchung der örtlichen Machtbeziehungen erkennen, daß die Bewohner der Wohnanlage nicht die treibenden Kräfte sind, die die Soziodynamik der Stigmatisierung in Gang setzen. Die grundlegenden Machtauseinandersetzungen, in denen das mindere Ansehen der Wohnanlage entstanden ist und verfestigt wird, bleibt den Mietern verschlossen.

2. Treibende Kräfte

2.1 Die autonome Position des Hausverwalters

Der örtliche Repräsentant der Wohnungsbaugesellschaft in der Wohnanlage ist der Hausverwalter. Nach den Worten von Frau X trug der Hausverwalter maßgeblich dazu bei, daß sich Spannungen zwischen den Mietern aufbauten. Das Gespräch mit ihm bringt heftige Aversionen gegen die Wohnanlage zum Vorschein. Er hält die Wohnanlage für „*besonders schlimm! ... Das ist also ganz böse da!*“ Bei Wohnungsabnahmen, so berichtet er, findet er verwüstete Wohnungen vor:

„... der Herd verdreckt bis zum Geht-nicht-mehr, die rauchen, schmeißen Zigaretten runter, der PVC-Belag. Toiletten sind also sehr stark verdreckt, die Badewanne beschädigt, die Waschbecken sind zerstört. Also, was nur geht, kriegen die Leute kaputt, Da sind Scheiben kaputt in der Wohnung, weil se was gegen geworfen haben. Oder die haben meist die Türen eingetreten. Also wirklich, die machen sehr viel kaputt. Oder Fußböden ham se 'rausgerissen.

Der Hausverwalter hebt den sehr guten Kontakt mit den Mietern hervor und betont, daß er die „*schwarzen Schafe*“ kennt.

„Ich kenn auch die Pappenheimer und die Guten und die Schlechten. Da ist die 2 unten rechts, das wär die Wohnung. Hat sich aber wieder einigermaßen gelegt. ... Und jetzt die 8. Die Frau wohnt unten links. Dann 6. In der 3, zweite oben links - Ausgleichsamt. Was hatten wir noch? In der 6 unten links. Da zieht sich alles zusammen. ... Die 9 ist ein sehr ruhiges Haus. Die 8 auch bis unten links. In der 6 muß ich also jetzt mich bemühen ...“

Er berichtet davon, daß er sich mit seinem Dienstausweis Zutritt zu den Wohnungen verschafft und sie unter dem Vorwand von Reparaturarbeiten in Augenschein nimmt. Nicht nur die Wohnungen von Ausländern unterzieht er einer Inspektion:

„Und wegen der Türken und Tunesier gibt's überhaupt keine Probleme, ne. Die machen also wirklich alles, auch in die Wohnungen, in die ich mal geh'. Ich mein', ich besuch' nicht nur die, ne? Also, generell geh ich überall da durch, ne? Wie's mir die Zeit erlaubt und picke mir also irgendeinen raus. ... Wenn ich gucke: Was? Die ham kein Fenster mehr geputzt, ne?“

Die Äußerungen belegen die relativ große Autonomie des Hausverwalters bei der Ausübung seiner Tätigkeiten. Im allgemeinen werden sie den Hausverwal-

tern von den Geschäftsleitungen der Wohnungsunternehmen zugestanden. Sie sind mit Einschränkungen die einzigen, denen der Zugang zu den Wohnungen faktisch jederzeit möglich ist, seit die Unverletzlichkeit der Wohnung verfassungsrechtlich verankert ist. Sie bekleiden zugleich die sozial niedrigste Stellung in einem Wohnungsunternehmen und erhalten den geringsten Lohn. P. R. Gleichmann kommt zu dem Ergebnis, daß den Hausverwaltern „statt geldlicher Entlohnung ein informeller Einfluß zugewiesen wird. Die Erfüllung ihrer Aufgabe, fortwährend die Mieter sozial zu kontrollieren, deren Haustechnik sowie deren dingliche Gebäudeverfassung zu überwachen, verschafft ihnen eine eigentümliche Macht und hält die ganze Figuration der Mieterbeziehungen in der besonderen ambivalenten sozialen Spannungsbalance.“¹ Ihre Stellung ermöglicht es ihnen, Affekte gegenüber sozial verachteten Gruppierungen mit ihrer beruflichen Tätigkeit zu verbinden und auszuleben.

Dere Hausverwalter ist ein intimer Kenner der Verhältnisse in der Wohnanlage. Er trägt entscheidend an der Verbreitung von Ereignissen bei, die ein schlechtes Licht auf die Wohnanlage werfen. Er hat eine Multiplikatorfunktion und bringt auch seine eigenen Aversionen damit in Umlauf.

2.2 Die Rolle der Behörden

Die Bezeichnung „Marmeladenviertel“ für das Wohngebiet, die ein Mieter weiß, taucht in den Gesprächen mit Bediensteten im Ausgleichsamt und Sozialamt wieder auf. Der für das Gebiet zuständige Sozialarbeiter erklärte die Bezeichnung:

„Wer da wohnt, kann sich nur Marmelade auf's Brot leisten.“ - „Der Grund dafür ist“, meinte ein Bediensteter im Ausgleichsamt, „daß das andere für Miete und Auto weggeht.“

Der Umstand, daß Sozialhilfeempfänger in großen und gut zugeschnittenen Wohnungen leben, erweckt Neid und Aversionen bei denjenigen, die deren

¹ Gleichmann, Peter R., Wandlungen in wohnwirtschaftlichen Machtdifferentialen und im Modellieren der Mieterbeziehungen, in: AIAS, Information der Arbeitsgemeinschaft für interdisziplinäre angewandte Sozialforschung, Heft 3/4, S. 137 bis 146, Wien 1977

finanziellen Verhältnisse genauer kennen. Auch die professionell ausgebildeten Sozialarbeiter sind in dem Punkt nicht in der Lage, ihre emotionale Einstellung von der Tatsache zu trennen, daß die Sozialhilfeempfänger nicht freiwillig in die Wohnungen gezogen sind.

„Keine normale Familie kann sich so eine Wohnung leisten. Und wer sich das leisten kann, der wird bestimmt nicht dort hinziehen. ... Kein vernünftiger Mensch zieht dort hin.“

(Sozialarbeiter, 25 bis 30 Jahre)

Der Bezirkssozialarbeiter berichtet davon, daß es als Schwäche gilt, wenn man sich in J. eine Wohnung „*andrehen* ließ.“ Das Muster der Ablehnung hat sich in der internen Organisation im Sozialamt niedergeschlagen: der Bezirkssozialarbeiter hat seine Zuständigkeit für die Wohnanlage einem Praktikanten übertragen.

„Herr L. ist Praktikant bei mir für ein Jahr. Er macht jetzt Anerkennungsjahr hier. Und wir haben den Bezirk aufgeteilt. Und da hat er die Straße bekommen mit diesem Haus da.“

Man kann daran erkennen, wie sich der soziale Status der Wohnanlage und ihrer Bewohner in den kommunalen Institutionen weiter verfestigt.

Den Mitarbeitern in den Behörden ist durchaus bewußt, daß die Kommunalverwaltung durch die Vergabep Praxis eine wesentliche Rolle bei der Entstehung des schlechten Rufs spielt. Das offizielle Interesse der Verwaltung ist deshalb darauf gerichtet, die soziale Tatsache, daß die Wohnanlage einen schlechten Ruf hat, zu verhüllen und den gesamten Verflechtungszusammenhang, der die Konzernwohnbau einschließt, „*untern dem Mantel des Schweigens*“ zu halten und nicht öffentlich werden zu lassen.

Der Leiter der Polizeistation verhält sich in dem Interview dementsprechend zurückhaltend.

„Grundsätzlich ist die Kriminalität in diesem Stadtteil nicht anders als in anderen Stadtteilen.“ (Polizeibeamter, 45 bis 50 Jahre)

Er weist strikt zurück, daß die Wohnanlage bei den Behörden und in der öffentlichen Meinung auffällig ist. Die Polizeieinsätze, die von verschiedenen

Gesprächspartnern in der Wohnanlage angesprochen werden, streitet er ab. Die Frage, ob die Polizei zur Schlichtung von Mieterkonflikten gerufen wird, verneint er ausweichend:

„Nein, weniger. Wir haben in den Sommermonaten sehr viel zu tun mit den Jugendlichen. ...Alkohol. Und die werfen die Flaschen dann auf die Fahrbahn. Aber selbst in die Wohnungen werden wir nicht gerufen.“

Der Beamte stellt die Wohnanlage als völlig normal und durchschnittlich dar. Doch die Mieterin Frau U weiß, daß bei der Polizei ebenso eine aversive Haltung vorhanden ist wie bei den Bediensteten in den übrigen Behörden. Frau U berichtet, daß die Wohnanlage bei der Polizei als auffällig gilt und als „Häuser mit den grünen Fenstern“ bekannt ist:

„Das weiß ich von einem Polizisten, der hier auch als Kontaktbereichsbeamter war. Der kam und wandte sich an mich - er hat sich an einige gewandt - und gefragt, ob er Auskünfte haben könnte und alle möglichen Fragen. Und der sagte mir: 'Die sind bekannt hier bei der Polizei, die Häuser mit den grünen Fenstern. Sobald ein Einsatz war, und es hieß: F., Häuser 1 bis 9! - Ah, die Häuser mit den grünen Fenstern!' Also, das ist durchaus nicht gerade angenehm.“
(Mieterin, ca. 60 Jahre)

Die Polizeibeamten im Einsatz leisten dem negativen Ansehen der Wohnanlage mit ihren Mitteln Vorschub, wie ein Mieter, Herr K, beschreibt:

„Wenn man die Polizei anruft, dann ist es nachts. Und dann ist es also schon so gewesen, daß sie dann mal vorne kurz das Martinshorn angeschaltet haben und kurz das Blaulicht. Na, und dann war Ruhe. Und dann sagen die, da war doch Ruhe. Da können wir nichts unternehmen. Ich sage, ist klar, wenn Sie da vorn schon Blaulicht anmachen, Martinshorn, das dann Ruhe ist. Aber mal 'ne Streife hier nachts durchschicken, ja, da haben sie kein Personal für.“
(Mieter, 35 bis 40 Jahre)

Es mag verschiedene Gründe dafür geben, warum die Beamten so verfahren. Ihre Handlungen haben jedenfalls die Wirkung, daß sie die Aufmerksamkeit der Nachbarschaft im Stadtteil auf die Wohnanlage lenken. Mit Blaulicht und Martinshorn machen sie die Konflikte zwischen einzelnen Bewohnern in der Wohnanlage öffentlich.

Welche Ansicht der Leiter der Polizeistation über die Wohnanlage tatsächlich hat, bleibt im Verborgenen. Er kleidet seine Einstellung in die fiktive Äußerung „eines Bürgers“:

„Wenn man den Bürger anspricht auf der Straße: ‘Na, wo wohnst Du? In J.? Wie kannst Du denn da wohnen, in J.?’ Das ist die erste Einstellung eines Bürgers.“

Zu dem Begriff „Känguruviertel“ weiß der Polizeibeamte, daß die Wohnanlage in der ersten Zeit nach ihrer Errichtung diese Bezeichnung trug, und er fügt erklärend hinzu: *„große Sprünge machen und nichts im Beutel.“* Der Beamte zählte einige Gründe dafür auf, warum der Stadtteil verrufen ist:

„Da war ein sogenanntes Obdachlosenasyll, in das Asoziale oder Minderbemittelte eingewiesen wurden, die in barackenähnlichen Wohnungen gehaust haben. ... Und die steckte man zum Teil nach J. Dann waren die Wohnungen zum Teil auch verwohnt. Nach einer gewissen Zeit kam die Zwangsräumung, wie es üblich ist. Dann sagt man, ja, da wohnen ja zum Teil die Asozialen.“

Das negative Ansehen weist er der Vergangenheit zu und läßt es für die Gegenwart nicht mehr gelten. *„Aber, daß das nicht mehr der Fall ist, ist allen bekannt.“*

Die Verhüllung der Konflikte in der Wohnanlage, wie sie in der Polizeistation begegnet, reflektiert die treibende Rolle der Etabliertengruppen in dem Stigmatisierungsprozeß und das Interesse der Stadt, die Zusammenhänge zu verheimlichen. Nicht alle Mitarbeiter in der Kommunalverwaltung, die mit der Wohnanlage befaßt sind, haben gelernt, ihre Affekte so professionell wie der Polizeibeamte unter Verschuß zu halten.

Weniger affektgedämpft sind Äußerungen im Ausgleichsamt. Dort fällt der Begriff *„Klein Chicago“*. Das Gebiet wird damit in die Nähe eines kriminellen Milieus gerückt. Der für die Unterbringung der Spätaussiedler zuständige Sachbearbeiter berichtet: *„Spätaussiedler trinken gern mal ‘nen Wodka.“* Eine seit fünf Jahren im Sozialamt tätige Sozialarbeiterin bestätigt, daß Alkoholprobleme in den Unterkunftswohnungen auftreten, in denen alleinstehende Männer untergebracht sind. Sie kämen mit den Verhältnissen in Deutschland nicht zurecht. Im Arbeitsamt ist man der Auffassung, daß in dem Wohngebiet mehr *„polnisch als deutsch gesprochen wird.“*

Die drastischere Sprache ist nicht nur auf die Ebene der Sachbearbeiter beschränkt. Auch in den leitenden Funktionen ist von *„sozialem Schrott“* in der Wohnanlage die Rede. Zu erinnern hat man sich in diesem Zusammenhang auch an die Weisung des Dezernenten an die Stadtwohnbau: *„Macht den*

Schuppen voll!“ (vgl. Kapitel V) Die menschenverachtende Sprache zeigt deutlich das tatsächliche Spannungsniveau zwischen den Menschen in den Behörden und in der Wohnanlage. Die leitenden Mitarbeiter der Stadtwohnbau charakterisieren die Wohnanlage als ein „*besonderes Angriffsobjekt.*“ Ein Politiker im Stadtrat beurteilt die Debatten um die Wohnanlage: „*Das Haus ist ein kommunalpolitischer Dauerbrenner.*“ Das findet eine Bestätigung darin, daß die Konzernwohnbau im Jahr vor den Erhebungen für das Gutachten, auf das diese Untersuchung zurückgeht, gutachterlich bestätigen ließ, daß sich die Wohnanlage störend und rufschädigend auf das gesamte Gebiet auswirke. Für die Wohnungsleerstände im Stadtteil wird die Wohnanlage der Stadtwohnbau verantwortlich gemacht.

2.3 Veröffentlichungen in der Presse

In der Ausgabe vom 9.10.1987 berichtet die Lokalzeitung über die Gründung des Stadtteil-Forums, das sich die Aufgabe gestellt hat, den Ruf des Stadtteils zu verbessern. In dem Artikel wird ausgeführt, daß „der Wohnbereich in weiten Kreisen nicht über ein gutes Image verfügt. ... Die Wohnbevölkerung weiß nicht so recht, worauf das zurückzuführen ist.“ Ein Jahr später besucht eine Fraktion des Ortsrates das Wohngebiet, um sich über den Zustand zu informieren. Über die Begehung wird in der Presse unter der Überschrift berichtet:

„J. bleibt Problemgebiet“.

Als Grund der Begehung wird angegeben, daß die Ortsratsfraktion an „Ort und Stelle einen Eindruck gewinnen wollte über die häufig geäußerten Mißstände, wie beispielsweise allgemeine Unsauberkeit ... , unzumutbaren Lärm im Bereich der Supermärkte, ungepflegte, vernachlässigte Fassaden von Mietshäusern sowie auch aggressives Auftreten randalierender Jugendlicher.“ Als Ergebnis der Begehung erklärt die Fraktion, „eine der Hauptursachen für die Unzufriedenheit der Bewohner sei das fast immer fehlende ‘Hier-bin-ich-zu-Hause-Gefühl’. Häufiger Wechsel der Mietnachbarn, die zeitlich begrenzte und zwangsweise Unterbringung von Spätaussiedlern ... lassen kaum persönliche Bindungen entstehen. ... Wenn es nicht gelingt die Menschen dort heimisch zu machen, ... bleibe J. eine notwendige, aber ungeliebte Durchgangsstation.“ Auf der gleichen

Seite der Ausgabe vom 9.10.1987 ist ein weiterer Artikel über das Wohngebiet abgedruckt:

„Wildwest in J.“

Das Bild, das in der Lokalzeitung gezeichnet wird, läßt Gedanken an ein verwahrlostes Gebiet aufkommen, in denen Menschen mit rauhen Sitten leben. Wie die Mietergespräche und die Besuche in ihren Wohnungen zeigen, stimmen die Vorstellungen mit den tatsächlichen Beziehungen der Bewohner in keiner Weise überein. Einige Mieter haben die Artikel gelesen und äußern sich bestürzt:

„Vor acht Jahren war's noch schlimm hier. Aber gerade, wo sich jeder bemüht ... Im letzten Jahr hat unsere Wohnungsbaugesellschaft sehr viel getan, Blumenkästen angebracht, Sitzbänke aufgestellt, kleine Bäumchen gepflanzt und, und, und ..., so daß das Ganze hier doch eigentlich einen gepflegten Eindruck macht.“
(Mieterin, 60 bis 65 Jahre, Haus 4, 6. Etage)

„Inzwischen war noch mal so'n Ding drin. ... Und, ja, also erst mal Vorurteile. Ich weiß nicht, ob man - Wenn sie nicht wissen, wie es wirklich ist, dann hat man schon Vorurteile ... Aber ich kann's eigentlich nicht verstehen, warum!“
(Mieter, 30 bis 35 Jahre, Haus 7, 2. Etage)

Das in der Presse verbreitete Halbwissen ist ein idealer Nährboden für Spekulationen und Gerüchte. Die Untersuchungen ergeben, daß nur ganz wenige Beziehungen so spannungsgeladen sind, daß sie als offene Konflikte ausbrechen. Diese Einzelfälle werden zu einem typischen Merkmal erhoben und verallgemeinernd auf das Wohngebiet und insbesondere die Wohnanlage übertragen. Man stößt in diesem Fall auf eine strukturelle Regelmäßigkeit, auf die Norbert Elias in der Etablierten-Außenseiter-Figuration aufmerksam macht und als „pars-pro-toto-Verzerrung“ bezeichnet. Sie besteht darin, daß „eine Etabliertengruppe dazu neigt, der Außenseitergruppe insgesamt die >schlechten< Eigenschaften der >schlechtesten< ihrer Teilgruppen, ihrer anomischen Minorität, zuzuschreiben.“² Umgekehrt wird das Selbstbild der Etabliertengruppe durch die Minorität ihrer besten Mitglieder geprägt.

Was sind die Interessen, die Menschen dazu treibt, andere Menschen als minderwertig zu diffamieren? Elias bringt die Stigmatisierung in einen Zusammen-

² Norbert Elias (1976)/1993, S. 13

hang mit dem Bedürfnis der Menschen, den eigenen individuellen und kollektiven Wert zu steigern oder zu bestätigen. „Das Bedürfnis findet seinen Ausdruck in dem Bestreben, durch Wort und Tat die Vorzüge der eigenen Gruppe und die Mängel der anderen hervorzuheben.“³ Die Presseartikel sind Beispiele dafür, wie es den Etabliertengruppen gelingt, herabsetzende Bilder über die Wohnanlage in Umlauf zu bringen und die Menschen in der Wohnanlage als Gruppierung mit einem geringeren Wert zu stigmatisieren. Die abschätzigen Presseberichte vergrößern den sozialen Abstand zu den weniger mächtigen Gruppierungen in der Stadt und heben das Sozialprestige der Etablierten. Ganz in dem Sinn äußert sich ein Mieter, als er zu den Artikeln Stellung nimmt: „Es wird viel in der Diskussion ausgeblendet. Der Chefredakteur weiß genau, was die Leute lesen wollen.“ (Mieter, 35 bis 40 Jahre)

2.4 Zur Sprache des Bauwerks

Wenn die Mieter konzeptionelle und architektonische Aspekte der Wohnanlage ansprechen, machen sie weniger Bemerkungen zum Gesamtkomplex der Wohnanlage als vielmehr zu den Wohnungen. Sie stellen vor allem die Helligkeit der Räume und einige Vorzüge des Grundrisses heraus. In den oberen Geschossen ist die freie Aussicht ein wesentlicher Aspekt der Wohnqualität. Die wenigen Äußerungen zu der Gesamtkonzeption des Bauwerks sind ablehnend. „Klotz“, „Block“, „großer Kasten“ und „Betonsilo“ sind häufig verwendete Bezeichnungen für das räumliche Gebilde. Mit der Beschreibung der architektonischen Form verbinden sich emotionale Empfindungen:

Es ist „ohne Gesicht eigentlich.“ (Mieterin, Haus 1, 4. Etage)
 „Es kann einen schon bedrücken, dieser Betonsilo.“

(Mieter, Haus 5, Erdgeschoß)

„Es ist eine Trabantenstadt. Nichts Gemütliches hier.“
 (Mieterin, Haus 8, 6. Etage)

„Irgendwie ist 'ne Beklemmung da.“
 (Mieterin, Haus 4, 7. Etage)

³ ebd., S. 312

„Graue Häuser. Ob sie nun wirklich meinen, daß sie grau aussehen? Oder ich meine im übertragenen Sinn.“

(Mieter, Haus 3, 1. Etage)

Für einige Mieter ist die Beurteilung der Architektur eng verknüpft mit dem Sozialprestige der Bewohner:

„Nein, ich war nicht begeistert, wo wir den Mietvertrag unterschrieben haben. Dieser riesige Block. Und dann hört man das eben, weiter vorn, da wohnen nur Polen.“

(Mieterin, 25 bis 30 Jahre, Haus 9, 2. Etage)

Wie man aus Schilderungen von Mitarbeitern der Stadtwohnbau entnehmen kann, entspricht das Bauwerk nicht den Vorstellungen der Menschen in der ländlich geprägten Stadt, die sie von einem Wohnhaus haben. Die ortsuntypische Architektur entspricht weder den Wohnpräferenzen der Etabliertengruppen noch denen der machtschwächeren Gruppierungen. Der neu eingesetzte Oberstadtdirektor schlug das Angebot einer „herrlich großen Wohnung“ in der Wohnanlage aus. Sozialhilfeempfänger vermerken auf den Bewerbungsbögen der Stadtwohnbau zum gewünschten Wohnort: „Überall, nur nicht in J.“ Ebenso haben diejenigen, die an der Entwicklung des Stadtteils und am Entwurf der Gebäude maßgeblich beteiligt sind, andere Wohnpräferenzen, auch wenn sie den mehrgeschossigen Wohnungsbau öffentlich oder im ‘Informationskreis’ als zukunftsweisend anpreisen. Der Direktor der Konzernwohnbau, auf den die Konzeption des Wohngebiets zurückgeht, hat es vorgezogen, sich im alten Dorf ansässig zu machen. Das deckt sich mit den Wohnpräferenzen, die eine Mieterin angibt: *„... am liebsten so dörflich.“* Die Häuser der örtlichen Entscheidungsträger sind freistehende Häuser. Sie sehen die Wohnanlage als Gegenideal zu ihren Vorstellungen vom Wohnen: *„Die Häuser sind ein Fremdkörper in dieser Situation.“*

In der sozialen Kommunikation über das Wohngebiet und seine Bewohner spielt die architektonische Form eine beträchtliche Rolle. Die Fremdartigkeit der Architektur wird auf die Bewohner übertragen und verbindet sich mit den herabsetzenden Bezeichnungen wie *„Marmeladenviertel“* zu einer minderwertigen Gesamtvorstellung. Die räumlich-physischen Merkmale der ortsuntypischen Architektur dienen als sichtbares Symbol der unterstellten sozialen Minderwertigkeit der Bewohner.

Während der Datenerhebungen waren einige der grünen Fenster, die dem Haus bei der Polizei den Namen geben, durch weiße Kunststoffenster ersetzt worden. Eine Bewohnerin verbindet damit die Hoffnung, daß „damit auch die weiße Seele durchkommen möge.“ Sie sagt das mit einem Augenzwinkern, und ihr ist klar, daß man gesellschaftlich entstandene Vorurteile nicht so leicht wegwetuschieren kann.

3. Resümee

Das mindere Ansehen der Wohnanlage ist eine soziale Tatsache, der die Bewohner in Alltagssituationen begegnen. Die in die Informationskanäle der Stadt eingespeisten Berichte über die anomischen Minoritäten dienen stets als Belege für die Minderwertigkeit der Bewohner der Wohnanlage im Ganzen.

Die herabsetzenden Bezeichnungen korrespondieren mit den Meinungen in den Behörden und mit der professionellen Wahrnehmung der Sozialarbeiter, die einzelnen Haushalten bei der Bewältigung von bestimmten Alltagsproblemen helfen. Sie helfen auch dabei, die Klatschkanäle in den Ämtern mit den Verbindungen nach außen zu bedienen und tragen zu der 'pars-pro-toto-Verzerrung' bei. Die in den Gesprächen mit Personen, die professionell mit der Wohnanlage zu tun haben, vorgetragenen verzerrten Darstellungen in der entgegengesetzten Richtung von ganz durchschnittlichen und völlig normalen Zuständen zeigen, wie sehr sie ihre Aggressionen gegenüber der Wohnanlage leugnen.

Die soziale Verachtung der Machtschwächeren dient komplementär den Machtstärkeren zur Erhöhung ihres Selbstwertes. Darin kann man erkennen, daß die etablierten Gruppierungen und die als minderwertig gebranntmarkten Bewohner eine Figuration bilden, in der sie aneinander gebunden sind. Den Bewohnern ist diese Funktion, die sie für die machtstärkeren Gruppierungen einnehmen, verschlossen.

In der von der Konzernwohnbau in Auftrag gegebenen Wohnungsmarktanalyse wird festgestellt, daß es nach übereinstimmenden Aussagen des Wohnungsamtes und der Wohnungsvergabeabteilung der Konzernwohnbau als ein Mangel

an Initiative und Durchsetzungsvermögen gilt, wenn man sich eine Wohnung in dem Wohngebiet hat „andrehen lassen“ oder es noch nicht geschafft hat, von dort wegzuziehen. Das mindere Ansehen des Wohngebiets, über das die Mieter recht verschwommene Vorstellungen haben und das sie sich nicht erklären können, hat eine schärfere Kontur, als sie ahnen.

VIII Schlußbetrachtung

Die einleitende These geht davon aus, daß das Ansehen der Wohnanlage durch Spannungsverhältnisse auf mehreren Ebenen konstituiert und aufrechterhalten wird. Die Untersuchung der Mieterbeziehungen hat ein nuancenreiches Bild ergeben, das es nicht plausibel erscheinen läßt, die Erklärung für das mindere Ansehen bei den Bewohnern zu suchen. Wenige Zuspitzungen von Mieterkonflikten dienen dazu, die Wohnanlage mit ihren Bewohnern im Ganzen zu stigmatisieren.

Die gewalttätigen Auseinandersetzungen in der Wohnanlage kann man nicht nur als ein individuelles Geschehen und als persönliche Konflikte einzelner Bewohner begreifen. Vielmehr entladen sich in den Gewalttätigkeiten Spannungen, die sich im gesamten Netzwerk der Verflechtung innerhalb und außerhalb der Wohnanlage aufgebaut haben. Die in der gesamten Figuration bestehenden Spannungen eskalieren am ehesten in den Beziehungen der Bewohner, die sich am wenigsten gegenüber sozialer Verachtung zur Wehr setzen können. Im Gesamtbild wird erkennbar, daß eine größere Anzahl von Personen und Gruppierungen an der Verschärfung der Spannungen beteiligt ist. Einzelne Beschwerden, Unterschriftenaktionen und die Alarmierung der Polizei sind die Mittel der Mieter, sich gegen Beeinträchtigungen ihrer Wohnbedingungen zur Wehr zu setzen. Die Wohnungsbaugesellschaft ist an der Zuspitzung von Konflikten unmittelbar beteiligt, wenn sie Beschwerden entgegennimmt, aber sie nicht weiter verfolgt.

Den treibenden Kräften für die negative Etikettierung der Adresse kommt man näher, wenn man einen machttheoretischen Ansatz verfolgt und die wechselseitigen Bindungen zwischen machtlosen und etablierten Gruppierungen in den Untersuchungsrahmen einbezieht. Die höhere Gruppenkohäsion der Machtstärkeren ermöglicht es ihnen, ihre Position zu behaupten und ein verzerrtes Bild über die Wohnverhältnisse der Machtschwächeren in Umlauf zu bringen.

Der mindere Status der Wohnanlage bestand, noch ehe sie bewohnt war, und resultiert aus den Umständen ihrer Entstehung. Bereits durch die

Finanzierungsmodalitäten wird die Mieterstruktur grundlegend beeinflusst. Der soziale Status verfestigt sich im Zuge der Belegung mit Mietern, die in der Stadt schwerer eine Wohnung finden und denen ein geringes Prestige zugesprochen wird. In der Kumulierung dieser Mieter im Bestand der städtischen Wohnungsbaugesellschaft manifestiert sich ihr geringes Machtgewicht im örtlichen Beziehungsgeflecht. Die Stadtwohnbau integriert das Bild, das die örtliche Machtelite von ihr entwirft, in ihr Selbstverständnis. Daß die Wohnungsbaugesellschaft die ihr zugedachte Auffangfunktion widerstandslos erfüllt, wird nur umfassender verständlich, wenn man neben den rechtlichen und funktionalen Abhängigkeiten die affektive Einbindung der handelnden Personen in das örtliche Machtgefüge berücksichtigt. Das Beispiel hat insofern einen über den Einzelfall hinausgehenden exemplarischen Charakter, als es zeigt, wie individuelle und gesellschaftliche Aspekte ineinandergreifen.

Die Bewohner erleben sich als Opfer ferner Kräfte, die ihrer Wahrnehmung völlig entzogen sind, deren Auswirkungen sie sich aber ausgesetzt sehen. Die administrative Belegung der Wohnanlage greift brachial in die teilweise fein ausbalancierten nachbarlichen Beziehungen von unterschiedlicher Elastizität und Distanzierung ein. Wenn man „Problemmieter“ in einem Objekt konzentriert, werden sie nicht nur den normaler lebenden Mietern zur Last, sondern sie werden auch sich selbst zur Last. Sie erzeugen auch untereinander Konflikte. Die hohe Fluktuation in den Wohnungen, die als Unterkünfte genutzt werden, ist für die anderen Mieter ein ganz und gar unakzeptabler Zustand.

Wenn man den Stellenwert baulicher Verbesserungsmaßnahmen und Verschönerungen im Kontext der Problemdefinition untersucht, so sind zwei Aspekte voneinander zu unterscheiden: der Stellenwert der Maßnahmen aus der Mieterperspektive und die Wirksamkeit im Hinblick auf den sozialen Status im Ganzen.

Aus der Sicht der Mieter ist das Nachholen unterlassener Instandhaltungsarbeiten wie der Austausch von Fenstern, ein neuer Fassadenanstrich und die Beseitigung baulicher Mängel wie die Schallisolierung von vorrangiger Bedeutung. Derartige Maßnahmen erweisen sich als unerlässlich, um normale Wohnbedingungen herzustellen und die Mieter in der Wohnanlage zu dauerhafteren Mietern zu machen. Verfolgt man das Ziel, das Gebäude zu verschönern, ist zu

bedenken, daß die Bewohner sich mit ihrem Wohnhaus auch selbst darstellen. Entscheidend ist also für die Akzeptanz der Maßnahmen, wer sie inhaltlich bestimmt und wie sie mit den Mietern vorbereitet werden.

Die entscheidenden Parameter für den sozialen Status der Wohnanlage, die in der Untersuchung herauspräpariert werden, werfen ein Licht auf die Wirksamkeit und Reichweite objektbezogener Verbesserungsmaßnahmen im Hinblick auf die Statusaufwertung. Zwar stimulieren sich das leicht vernachlässigte Erscheinungsbild - das sich im übrigen nicht wesentlich von der Umgebung unterscheidet - sowie die ortsuntypische Architektur des Gebäudekomplexes und eine im Ganzen sozial verachtete Mieterschaft zu einem minderwertigen Gesamteindruck. Doch in Anbetracht der Druckverhältnisse und Spannungsbalancen, in denen sich der Ruf der Wohnanlage herausgebildet hat, entfalten die baulich-räumlichen Bedingungen eine eher marginale Wirkung. Die Vorurteile sind gesellschaftlich entstanden und lassen sich nicht ohne weiteres wegretuschieren.

Die Untersuchung mißt den Interdependenzen von mächtigeren und weniger mächtigen Gruppierungen als treibende Kräfte, die den Ruf einer Gegend bestimmen, eine entscheidende Bedeutung bei. Daraus leitet sich die hypothetische Konsequenz ab, daß der soziale Status der Wohnanlage nur nachhaltig zu verbessern ist, wenn die Bewohner selbst in Positionen aufrücken, in denen sie gesellschaftliche Kontrollfunktionen ausüben können; denn eine Gruppierung vermag eine andere nur so lange wirkungsvoll zu stigmatisieren, wie sie die Schlüsselpositionen monopolisiert. Der Erfolg von Verbesserungsmaßnahmen ist somit auf das engste mit Verschiebungen der Machtbalancen verbunden, die im untersuchten Fallbeispiel unter den oligopolistischen Bedingungen des örtlichen Wohnungsmarktes von großen Machtdifferentialen geprägt sind.

Der historische Rückblick auf den Sozialen Wohnungsbau zeigt, daß einige Menschen in einflußreicheren Positionen ihrer Interdependenzen mit den machtloseren Gruppierungen gewahr waren und gegen den Widerstand ihresgleichen Wohnungsbauprogramme durchsetzten. Die Einsicht half, die krassen Unterschiede in den Lebensumständen zu mindern und das Zusammenleben für alle erträglicher zu machen. Einer ähnlichen Einsicht bedarf es, wenn man die

Spannungen reduzieren will, die sich aus der Faszination von Ungleichheiten verschiedener sozialer Gruppierungen ergeben. Wann lernen Menschen ihren Selbstwert ohne die Herabsetzung anderer zu erkennen?

Literaturverzeichnis

- Akademie der Künste (Hrsg.), Planen und Bauen in Europa 1913 - 1933, Von der futuristischen Stadt zur funktionellen Stadt, Berlin 1977
- Banham, Reyner Die Revolution der Architektur, Theorie und Gestaltung im Ersten Maschinenzeitalter, Hamburg 1964
- Becker, Ruth, Subventionen für den Wohnungsbau, Formen, Prinzipien, Begünstigte und Benachteiligte, in: Prigge, Walter, Kaib, Wilfried (Hrsg.), Sozialer Wohnungsbau im internationalen Vergleich, Frankfurt am Main 1988
- Behne, Adolf, Das Bauhaus Weimar, in: Tendenzen der Zwanziger Jahre, Bauwelt 33 / 1977
- Benevolo, Leonardo, Die sozialen Ursprünge des modernen Städtebaus, Lehren von gestern - Forderungen für morgen, Gütersloh 1971
- Boudon, Philippe, Die Siedlung Pessac - 40 Jahre Wohnen à Le Corbusier, Sozioarchitektonische Studie, Gütersloh 1971
- Bourdieu, Pierre, Die feinen Unterschiede, Frankfurt am Main 1982
- Bundeforschungsanstalt für Landeskunde und Raumordnung, Informationen zur Raumentwicklung, Heft 2.1982, Nutzerbeteiligung im Wohnungsbau, Bonn 1982
- Bundeforschungsanstalt für Landeskunde und Raumordnung, Der Wohnungsbestand in Großsiedlungen in der Bundesrepublik Deutschland, bearbeitet von: Schmidt-Bartel, Jutta / Meuter, Hartmut, in: Schriftenreihe des Bundesministers für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau Nr. 01.076, Bonn-Bad Godesberg 1986
- Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau (Hrsg.), Leerstandsanalyse, Querschnittsauswertung des Wohnungsleerstands in sieben ausgewählten Städten, Bonn-Bad Godesberg 1985
- Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau (Hrsg.), Ökonomische, rechtliche und verfahrenstechnische Möglichkeiten zur Einführung der Wohnwertmiete bei öffentlich geförderten Wohnungen, Bonn-Bad Godesberg 1976
- Bundesvereinigung Deutscher Heimstätten e. V. (Hrsg.), Heinrich-Vormbrock-Förderung 1985/86, Reparatur der Großsiedlung, Bonn 1986
- Cramer, Johannes, Wie wohnen? Neuer Anfang mit alten Konzepten, in: Stadtbauwelt 84/Bauwelt 48, 1984
- Conradi, Peter / Zöpel, Christoph, Wohnen in Deutschland, Not im Luxus, Hamburg 1994
- Conrads, Ulrich, Programme und Manifeste zur Architektur des 20. Jahrhunderts, Gütersloh (1975) 1981
- Davis, Mike, City of Quartz, Berlin/Göttingen 1994
- Dibie, Pascal, Wie man sich bettet, Die Kulturgeschichte des Schlafzimmers, Stuttgart 1989,
Deutscher Bundestag, 11. Wahlperiode, Drucksache 11/2568 vom 23.06.1988,
Unterrichtung durch die Bundesregierung, Neubausiedlungen der 60er und 70er Jahre, Probleme und Lösungswege, Städtebaulicher Bericht der Bundesregierung

Dibie, Pascal, Wie man sich bettet, Die Kulturgeschichte des Schlafzimmers, Stuttgart 1989

Durth, Werner, Deutsche Architekten, Biographische Verflechtungen 1900 - 1970, Wiesbaden / Braunschweig 1985

Eberstadt, Rudolf, Handbuch des Wohnungswesens und der Wohnungsfrage, Berlin 1910

Egli, Ernst, Geschichte des Städtebaus, Dritter Band - Die Neuzeit, Erlenbach-Zürich / Stuttgart 1967

Elias, Norbert, Über den Prozeß der Zivilisation, Bde. I und II, Frankfurt am Main (1939) / 1977

Elias, Norbert, Die Gesellschaft der Individuen, Frankfurt am Main, (1939) / 1987

Elias, Norbert, Die höfische Gesellschaft, Frankfurt am Main (1969) / 1983,

Elias, Norbert, Was ist Soziologie?, München (1970) / 1993

Elias, Norbert, Engagement und Distanzierung, Frankfurt am Main 1983,

Elias, Norbert / Scotson, John L., Etablierte und Außenseiter, Frankfurt am Main (1965, 1976, 1990) / 1993

d' Eramo, Marco, Das Schwein und der Wolkenkratzer, München 1996

Fehl, Gerhard / Harlander, Tilman, Hitlers Sozialer Wohnungsbau 1940 - 1945, in: Stadtbauwelt Heft 84, 1984

Glatzer, Wolfgang, Wohnungsversorgung im Wohlfahrtsstaat, Objektive und subjektive Indikatoren zur Wohlfahrtsentwicklung in der Bundesrepublik Deutschland, Frankfurt/Main, New York 1980

Gleichmann, Peter R., Wandlungen in wohnwirtschaftlichen Machtdifferentialen und im Modellieren der Mieterbeziehungen, in: AIAS, Information der Arbeitsgemeinschaft für interdisziplinäre angewandte Sozialforschung, Heft 3/4, S. 137 bis 146, Wien 1977

Gleichmann, Peter R., Wandel der Wohnverhältnisse, in: Peter R. Gleichmann, Johan Goudsblom, Hermann Korte(Hrsg), Human Figurations, Essays for Norbert Elias, Amsterdam 1977

Gleichmann, Peter R., Wandlungen im Verwalten von Wohnhäusern, in: Lutz Niethammer (Hrsg.), Wohnen im Wandel, Beiträge zur Geschichte des Alltags in der bürgerlichen Gesellschaft, Wuppertal 1979

Gleichmann, Peter R. / Goudsblom, Johan / Korte Herrmann, Materialien zu Norbert Elias' Zivilisationstheorie, Frankfurt am Main 1979

Gleichmann, Peter R., Schlafen und Schlafräume, in: Journal für Geschichte, Januar 1980

Gleichmann, Peter R., Architektur und Zivilisation, Notizen zur Debatte um die „neue Urbanität“, in: Locomer Protokolle 62 / 1987, Neue Urbanität? Bauen und Gestalten für eine menschengerechte Stadt, Hrsg.: O. Schwenke, S. Latt, Evangelische Akademie Loccum 1988

Gründler, Ursula / Walcha, Henning, Stadt und Trabantenstadt, Offene und latente Probleme im Wohnungsbestand, Recklinghausen / Sankt Augustin 1986

Häußermann, Hartmut, Ausblicke auf die Zweidrittelgesellschaft, in: Prigge, Walter, Kaib, Wilfried (Hrsg.), Sozialer Wohnungsbau im internationalen Vergleich, Frankfurt am Main 1988

Häußermann, Hartmut, Siebel, Walter, Soziologie des Wohnens, Weinheim, München 1996

Hamm, Bernd, Betrifft: Nachbarschaft, Verständigung über Inhalt und Gebrauch eines vieldeutigen Begriffs, Düsseldorf 1973

Hamm, Bernd und Naber, Wolfgang, Wohnverhältnisse von Industriearbeitern, Bonn 1989

Helms, Hans G., Auf dem Weg zum Schrottplatz, Zum Städtebau in den USA und in Canada, Köln 1984, darin: Wohnen für Menschen statt für Profite, Gentrification contra soziales Wohnen in New York

Herlyn, Ingrid und Herlyn, Ulfert, Wohnverhältnisse in der Bundesrepublik, Frankfurt/Main, New York 1983

Herlyn, Ulfert, Wohnen im Hochhaus, Stuttgart, Bern 1970

Herlyn, Ulfert / Lakemann, Ulrich / Lettko, Barbara, Armut und Milieu, Benachteiligte Bewohner in großstädtischen Quartieren, Basel, Boston, Berlin 1991

Herlyn, Ulfert / v. Saldern, Adelheid / Tessin, Wulf, Neubausiedlungen in den 20er und 60er Jahren, Frankfurt am Main 1987

Herlyn, Ulfert / Naroska, Hans-Jürgen / Tessin, Wulf, Sozialwissenschaftliche Expertise Hannover Vahrenheide-Südost, Hannover 1986

Institut für Soziologie, Universität Hannover, Leerstehende Sozialwohnungen, schlechter Ruf einer Großwohnanlage und administratives Zusammenfügen von Wohnungsnachbarn, Hannover 1989

Kauß, Uwe / Reiningger, Susanne, Vom fortschrittlichen Bauen zur einheitlichen Vielfalt, Zur Sozialgeschichte der Siedlung Praunheim, in: Prigge, Walter / Kaib, Wilfried (Hrsg.), Sozialer Wohnungsbau im internationalen Vergleich, Frankfurt am Main 1988

Keim, Karl-Dieter, Macht, Gewalt und Verstädterung, Vorstudien zur Theoriebildung, München 1985

Krummacher, Michael, Sieben Thesen zur neuen/alten Wohnungsnot und Wohnungspolitik in West- und Ostdeutschland, in: Hans G. Helms (Hrsg.), Die Stadt als Gabentisch, Beobachtungen der aktuellen Städtebauentwicklung, Leipzig 1992

Kürsat-Ahlers, Elcin, Zur frühen Staatenbildung von Steppenvölkern, Berlin 1994, darin: Einleitung zur Anwendung zivilisationstheoretischer Modelle
Kujath, Hans Joachim, Die Träger der sozialen Wohnungsversorgung, in: Prigge, Walter / Kaib, Wilfried (Hrsg.), Sozialer Wohnungsbau im internationalen Vergleich, Frankfurt am Main 1988

Kuzmics, Helmut / Mörth, Ingo, Der unendliche Prozeß der Zivilisation, Zur kultursoziologie der Moderne nach Norbert Elias, Frankfurt am Main / New York 1991

Lauer, Heike, Von 'Neu-Marokko' zur 'Vorzeige-Siedlung par Excellence, in: Prigge, Walter / Schwarz, Hans-Peter (Hrsg.), Das neue Frankfurt, Städtebau und Architektur im Modernisierungsprozeß, Frankfurt am Main 1988

Mitscherlich, Alexander, Die Unwirtlichkeit der Städte, Frankfurt am Main 1968

Neumann, Lothar F. / Schaper, Klaus, Die Sozialordnung der Bundesrepublik Deutschland, Gegenwart und Zukunft, Frankfurt am Main 1990, 4. aktualisierte Aufl. Hannover 1998

Niethammer, Lutz, Rückblick auf den Sozialen Wohnungsbau, in: Prigge, Walter, Kaib, Wilfried (Hrsg.), Sozialer Wohnungsbau im internationalen Vergleich, Frankfurt am Main 1988

Niethammer, Lutz (Hrsg.), Wohnen im Wandel, Beiträge zur Geschichte des Alltags in der Bürgerlichen Gesellschaft, Wuppertal 1979

Paravicini, Ursula, Habitat au féminin, Presse polytechniques et universitaires romandes, 1990

Prigge, Walter / Kaib, Wilfried (Hrsg.), Sozialer Wohnungsbau im internationalen Vergleich, Frankfurt am Main 1988

Prigge, Walter / Schwarz, Hans-Peter (Hrsg.), Das neue Frankfurt, Städtebau und Architektur im Modernisierungsprozeß, Frankfurt am Main 1988

Städtische Wohnungsbaugesellschaft, Geschäftsberichte der Jahre 1976 bis 1986

de Swaan, Abram, Der sorgende Staat, Wohlfahrt, Gesundheit und Bildung in Europa und den USA der Neuzeit, Frankfurt am Main, New York 1993

Ulbrich, Rudi, Entwicklung und Stand der Wohnungsversorgung, in: Prigge, Walter, Kaib, Wilfried (Hrsg.), Sozialer Wohnungsbau im internationalen Vergleich, Frankfurt am Main 1988

Vereinigung der Stadt- und Regional- und Landesplaner (SRL) e.V. (Hrsg.), Nachbesserung von Großsiedlungen der 60er und 70er Jahre, Bericht über die Halbjahrestagung 1985 in Hamburg, Bochum 1986

Waldhoff, Hans-Peter, Fremde und Zivilisierung, Frankfurt am Main 1995

Weber, Max, Wirtschaft und Gesellschaft, 5. revidierte Auflage, Studienausgabe, Tübingen 1972

Whorf, Benjamin Lee, Sprache Denken Wirklichkeit, Beiträge zur Metalinguistik und Sprachphilosophie, Reinbek bei Hamburg 1963

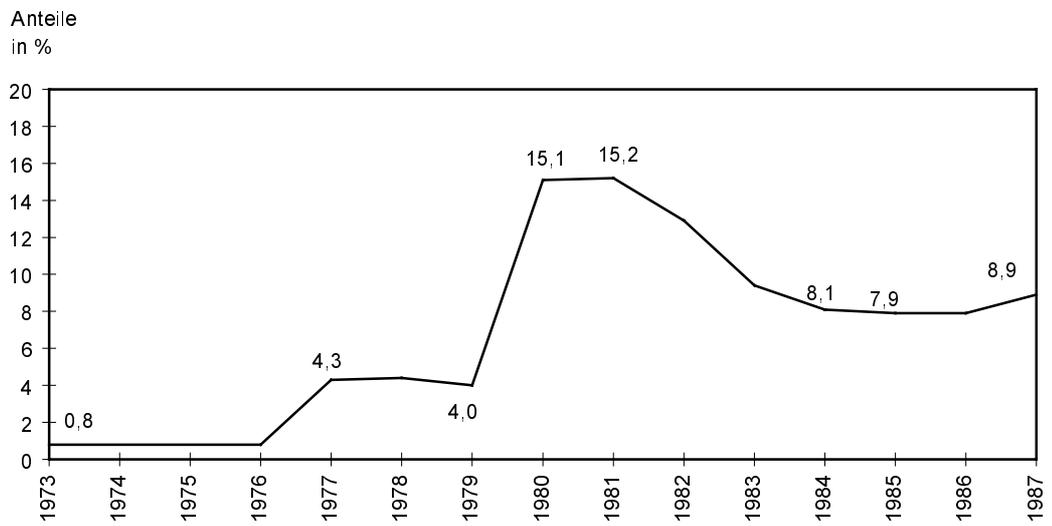
Wolfe, Tom, Mit dem Bauhaus leben, Die Diktatur des Rechtecks, Königstein 1982

Anhang

- Abb. 1: Wohnungen von Institutionen
- Abb. 2: Leerstandsquoten
- Abb. 3: Fluktuationsraten
- Abb. 4: Durchschnittliche Wohndauer
- Abb. 5: Anteile der Haushalte nach der Art des Einkommens
- Abb. 6: Anteile der Haushalte nach ethnischer Herkunft
- Abb. 7: Anteile von Haushalten Alleinerziehender
- Abb. 8: Erstmieteranteile
- Abb. 9: Altersstruktur
- Abb. 10: Mietenentwicklung
- Abb. 11-1: Belegungszeiträume der Wohnungen durch Institutionen,
Haus 1 bis 3
- Abb. 11-2: Haus 4 bis 6
- Abb. 11-3: Haus 7 bis 9
- Abb. 12-1: Leerstandszeiträume der Wohnungen,
Haus 1 bis 3
- Abb. 12-2: Haus 4 bis 6
- Abb. 12-3: Haus 7 bis 9
- Abb. 13: Belegungsdiagramm Stand 10/87

Abb. 1
Wohnungen von Institutionen

Veränderungen von 1973 bis 1987



Verteilung auf die Häuser

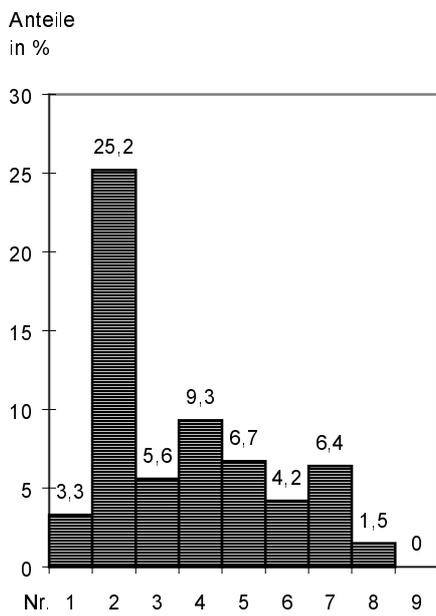
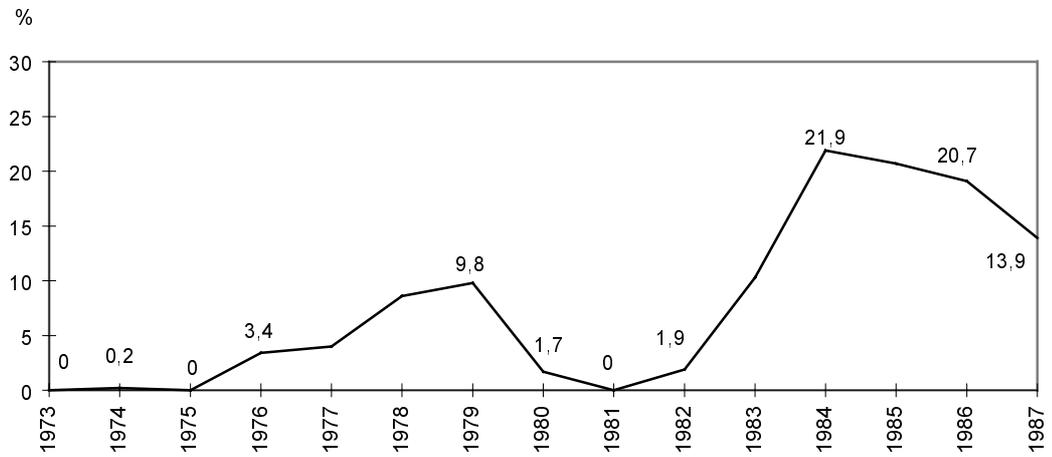
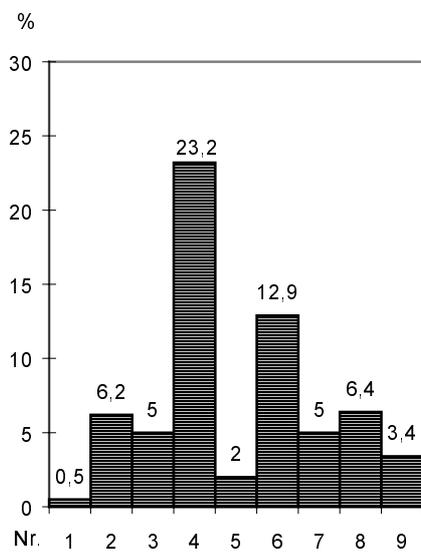


Abb. 2
Leerstandsquoten

Veränderungen von 1973 bis 1987



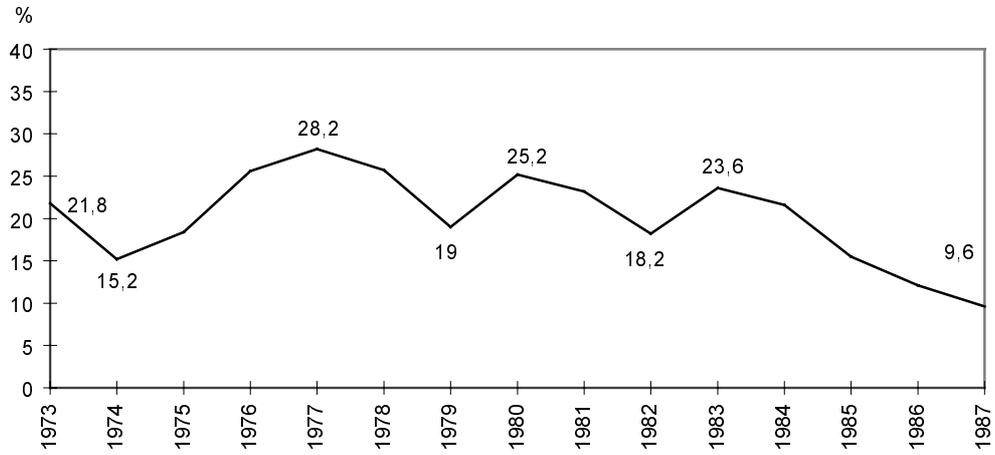
Verteilung auf die Häuser



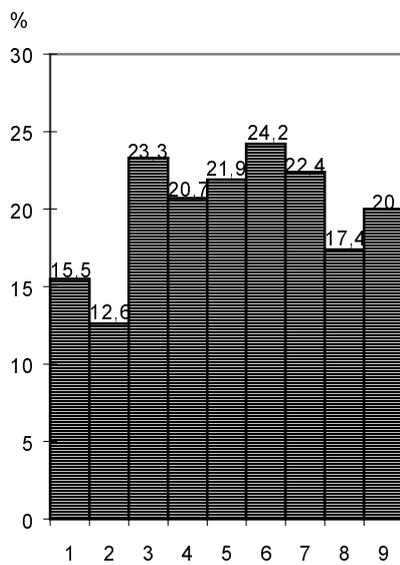
Anmerkung: ohne an Institutionen vermietete Wohnungen

Abb. 3
Fluktuationsraten

Veränderungen von 1973 bis 1987

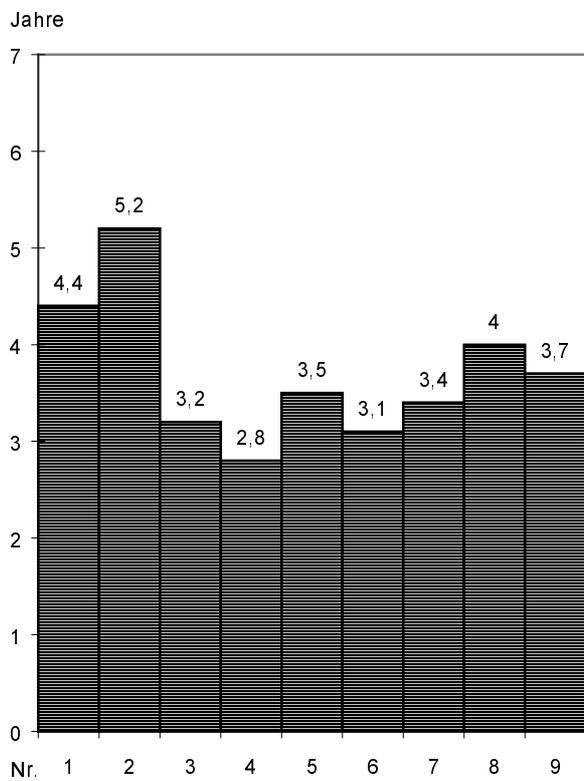


Verteilung auf die Häuser



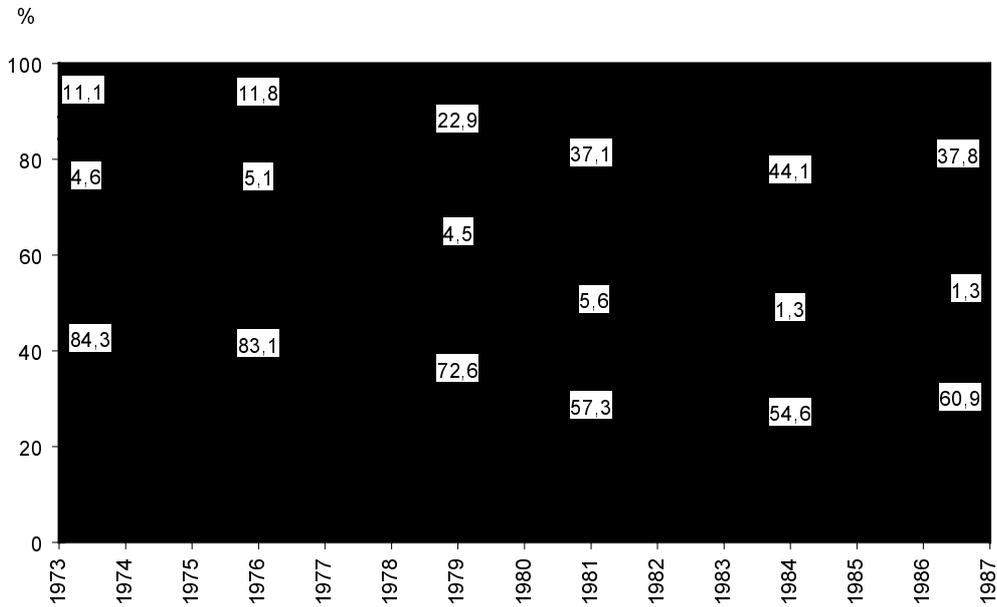
Anmerkung: ohne an Institutionen vermietete Wohnungen

Abb.: 4
Durchschnittliche Wohndauer je Haus
von 1973 bis 1987

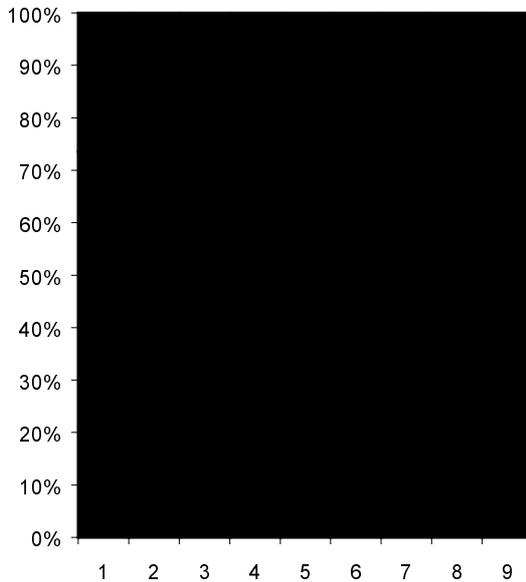


Anmerkung: ohne an Institutionen vermietete Wohnungen

Abb. 5
Anteile der Haushalte nach Einkommen
 Veränderungen von 1973 bis 1987



Verteilung auf die Häuser
 Durchschnitt von 1973 bis 1987

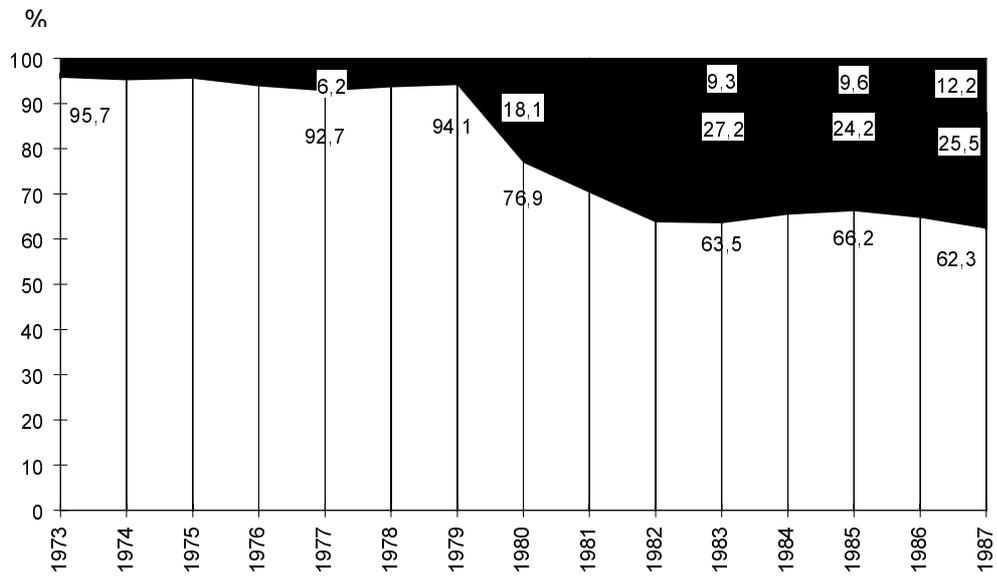


Legende

-  Erwerbseinkommen, Rente
-  Hilfe zum Lebensunterhalt, Arbeitslosengeld und -hilfe
-  Sonstiges

Anmerkung: Die an Institutionen vermieteten Wohnungen sind jeweils als ein Haushalt mit Bezug von Hilfe zum Lebensunterhalt (HLU) berechnet.

Abb. 6
Anteile der Haushalte nach ethnischer Herkunft
 Veränderungen von 1973 bis 1987



Verteilung auf die Häuser
 Durchschnitt von 1973 bis 1987

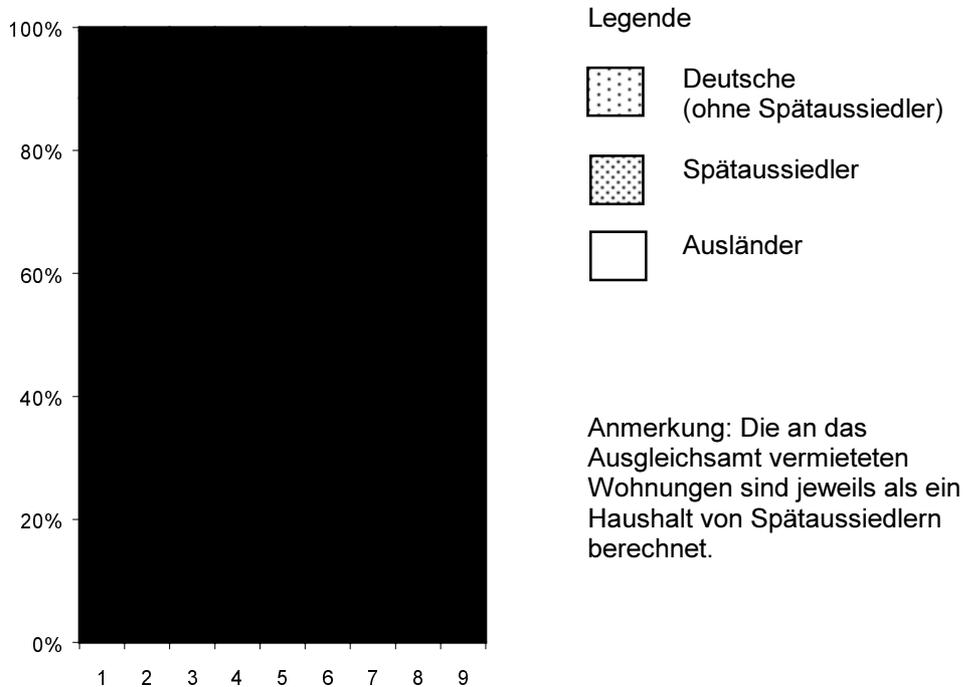
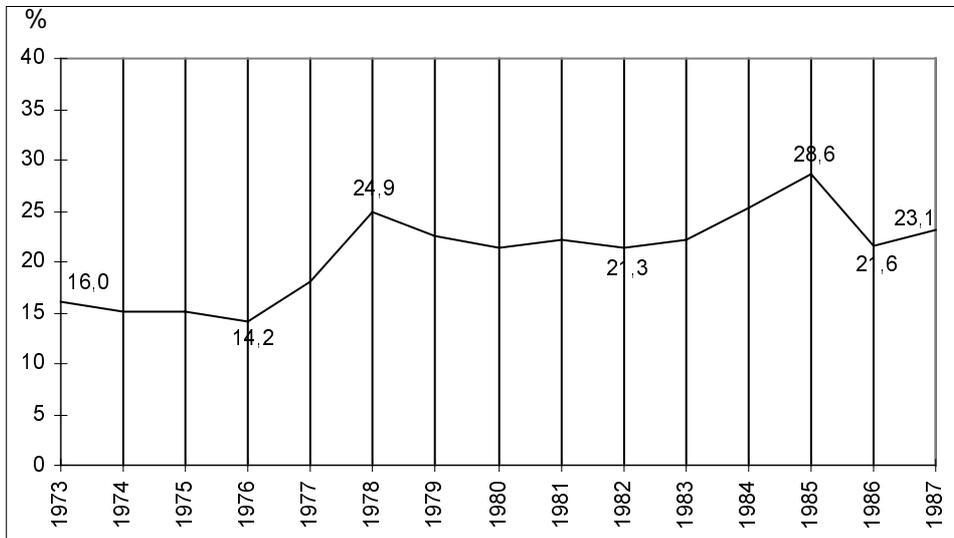


Abb. 7
Anteile der Haushalte Alleinerziehender
 Veränderungen von 1973 bis 1987



Verteilung auf die Häuser
 Durchschnitt von 1973 bis 1987

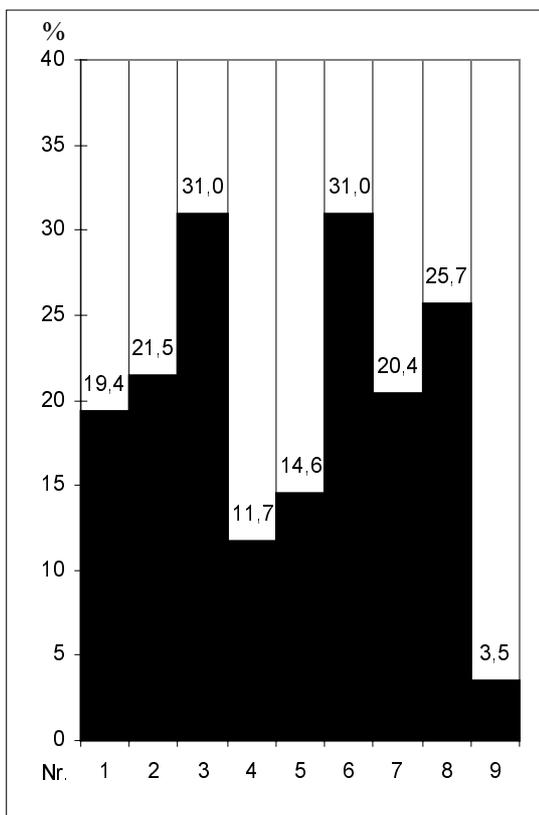


Abb. 8

Erstmieteranteile

Veränderungen von 1973 bis 1987

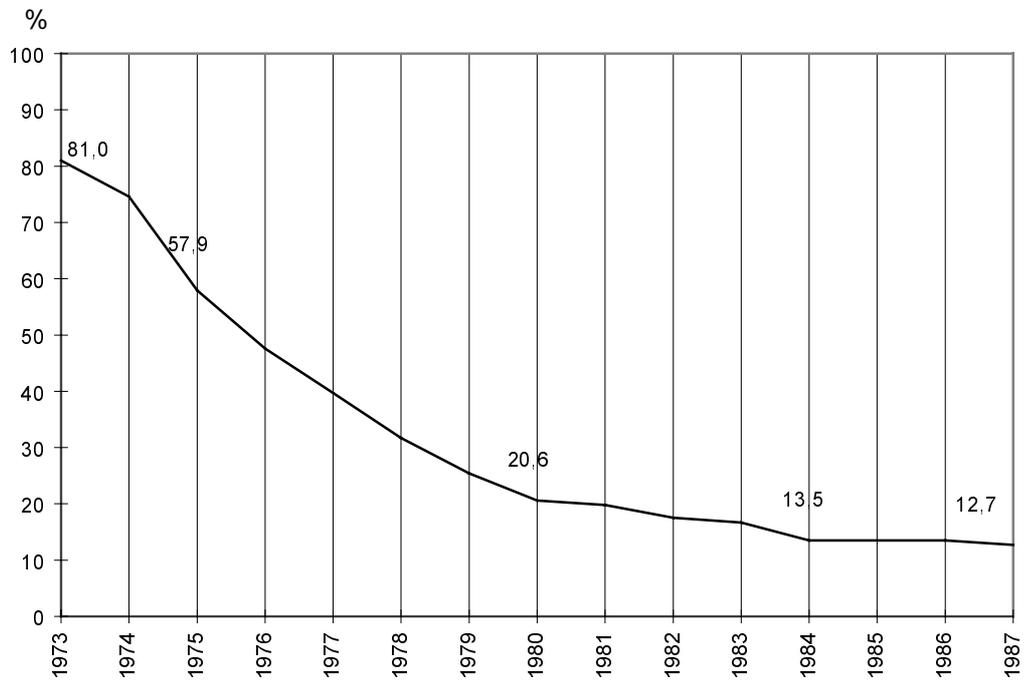
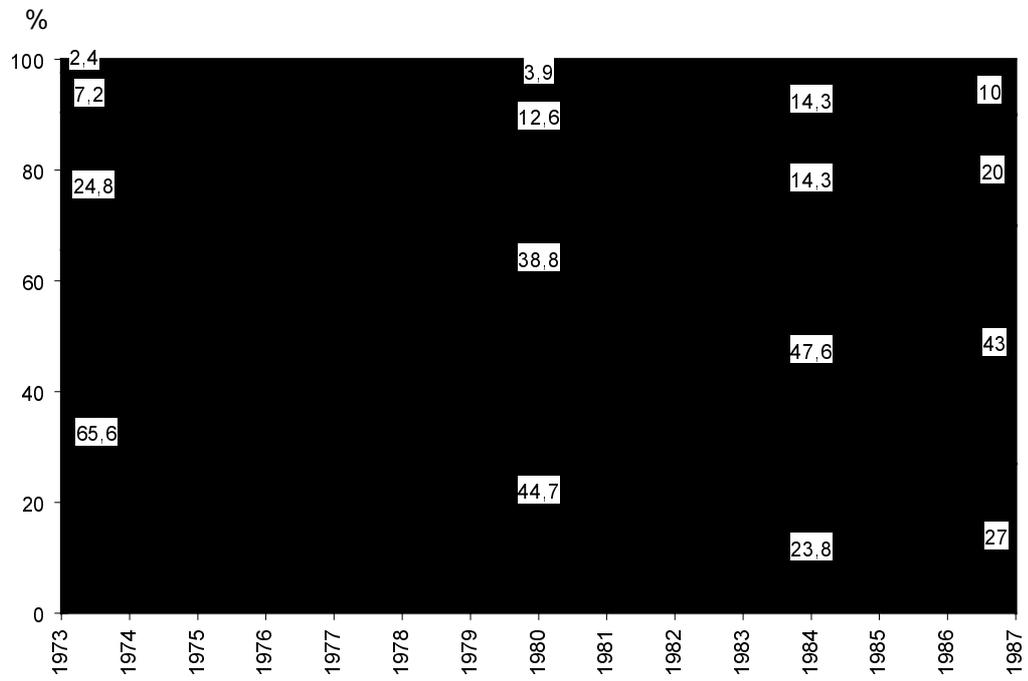


Abb. 9

Altersstruktur

Veränderungen von 1973 bis 1987



Legende

-  65 Jahre und älter
-  51 bis 65 Jahre
-  36 bis 50 Jahre
-  bis 35

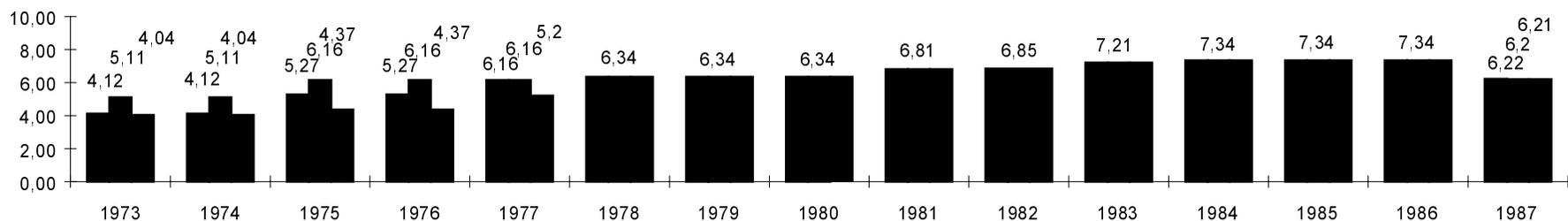
Abb. 10

Mietenentwicklung

Veränderungen in der Wohnanlage von 1973 bis 1987

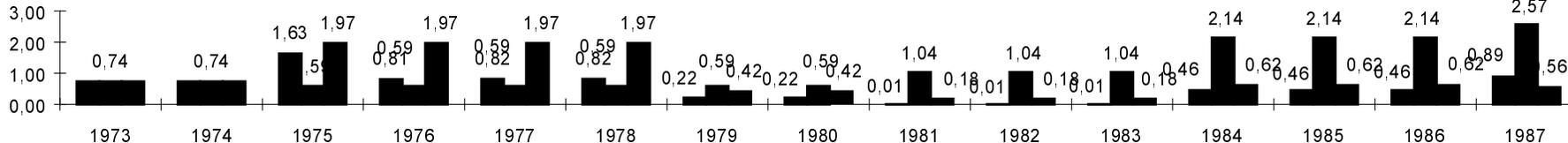
Marktmieten

DM/m²



Einnahmeverzichte

DM/m²



Legende

-  Programm für die Räumung von Notunterkünften und für den Wohnungsbau für Flüchtlinge und Aussiedler
-  Regionalprogramm
-  Wohnungsfürsorgemittel für Landesbedienstete

Anmerkung:

Die Betriebskosten werden ab 1.1.1987 aus der Miete herausgerechnet und als Umlagen erhoben.

Abb. 11-1
Belegungszeiträume der Wohnungen durch Institutionen
 Belegung in den Häusern 1 bis 3 von 1973 bis 1987

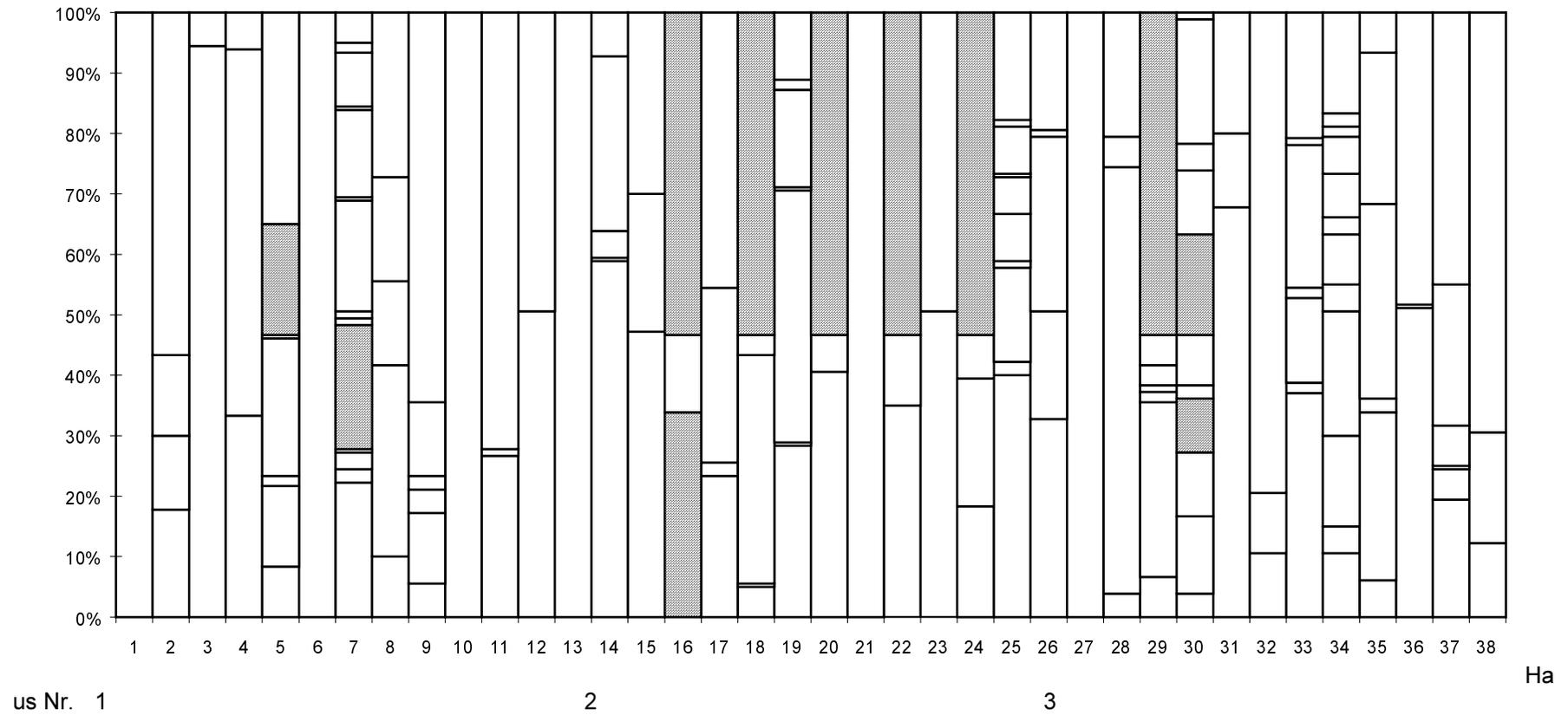
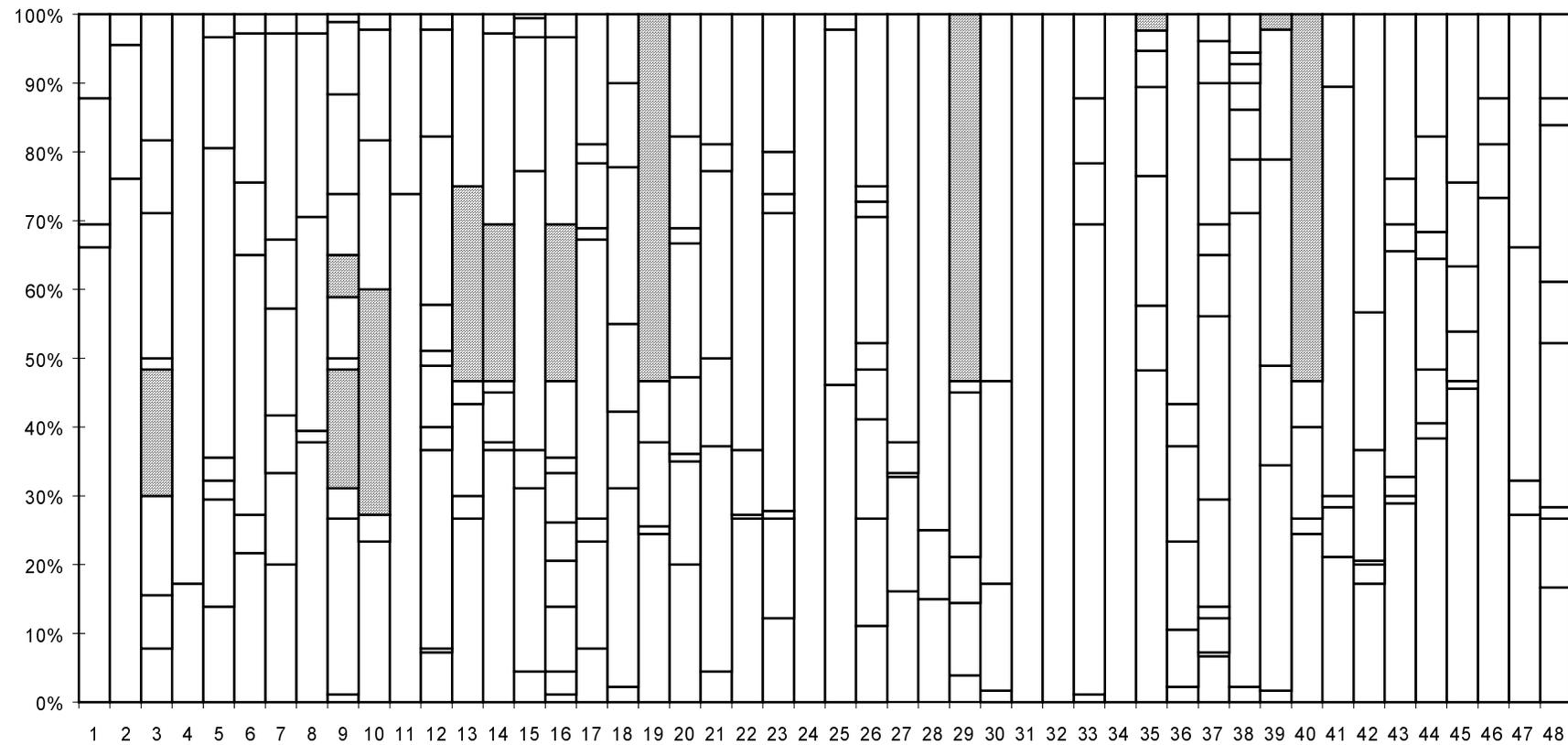


Abb. 11-2

Belegungszeiträume der Wohnungen durch Institutionen

Belegung in den Häusern 4 bis 6 von 1973 bis 1987



Haus Nr. 4

5

6

Abb. 11-3

Belegungszeiträume der Wohnungen durch Institutionen

Belegung in den Häusern 7 bis 9 von 1973 bis 1987

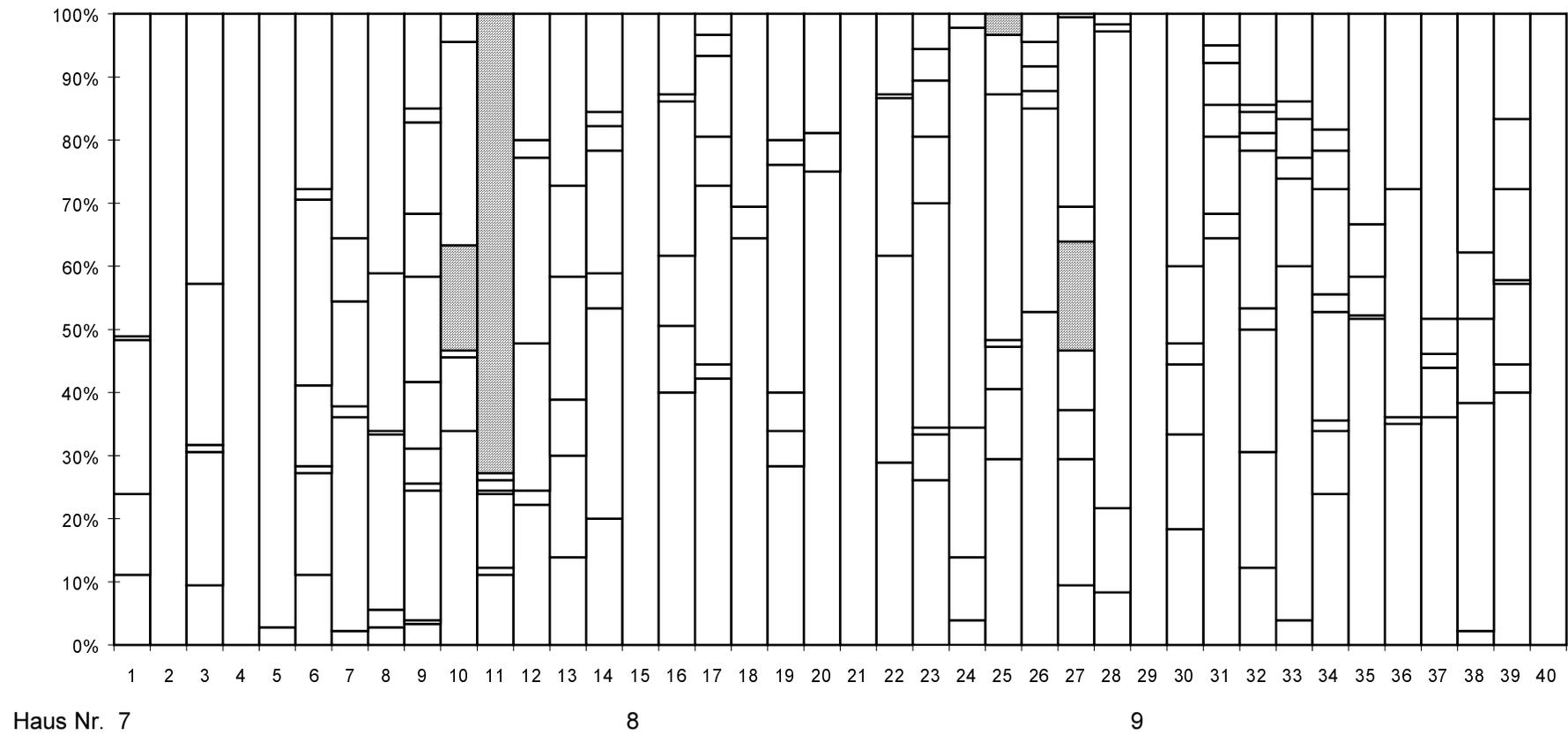
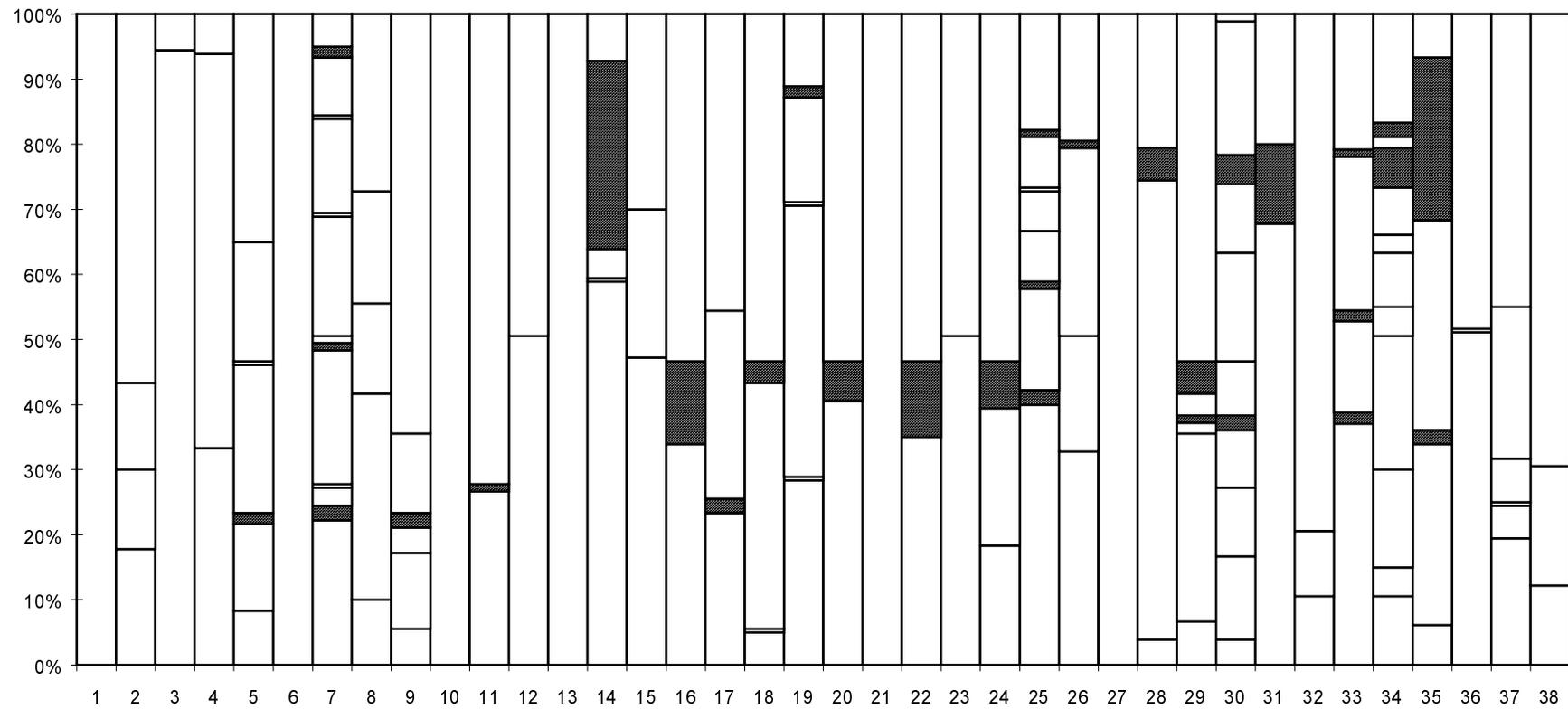


Abb. 12-1

Leerstandszeiträume der Wohnungen

Belegung in den Häusern 1 bis 3 von 1973 bis 1987



Haus Nr. 1

2

3

Abb. 12-2

Leerstandszeiträume der Wohnungen

Belegung in den Häusern 4 bis 6 von 1973 bis 1987

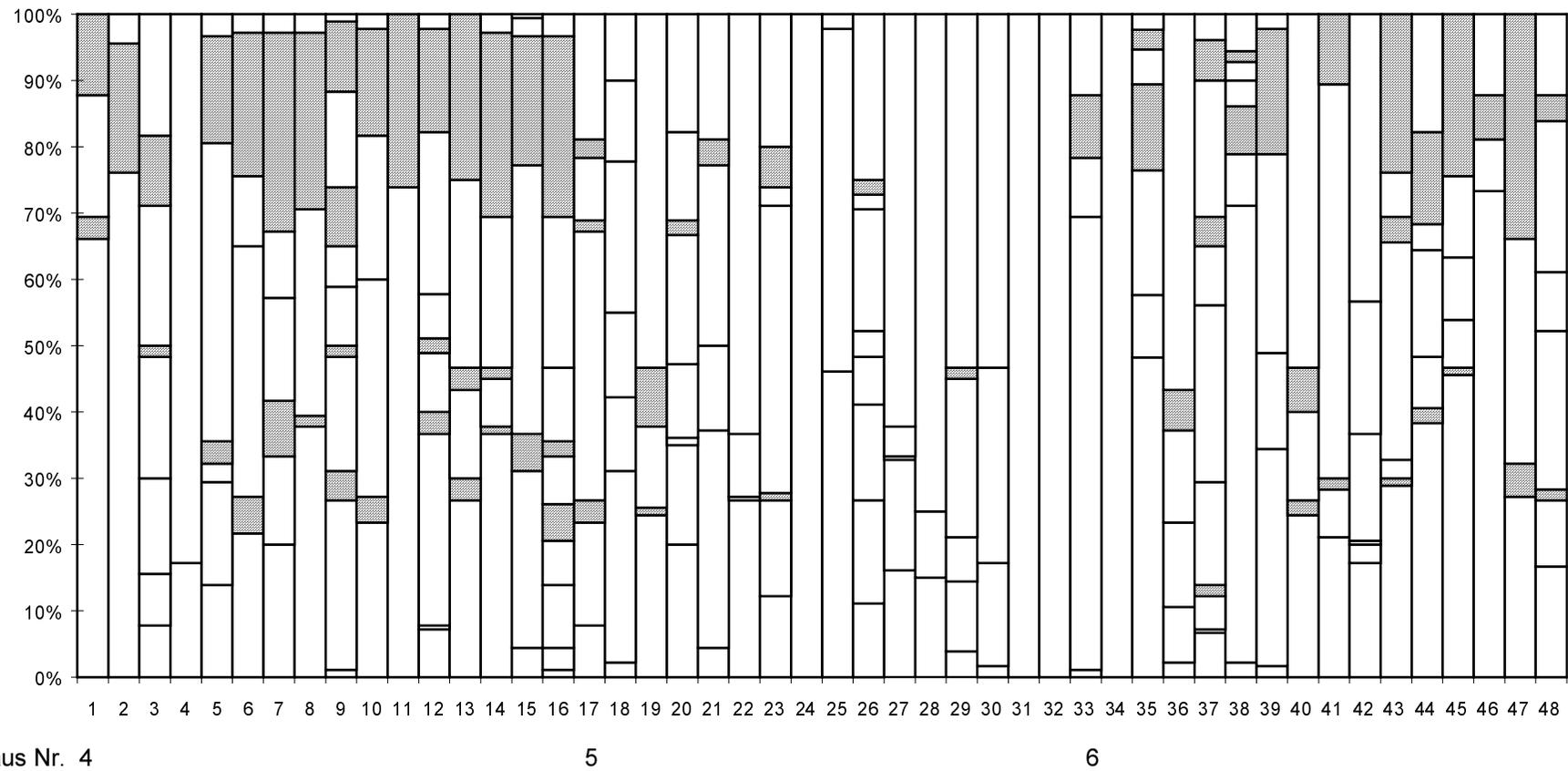
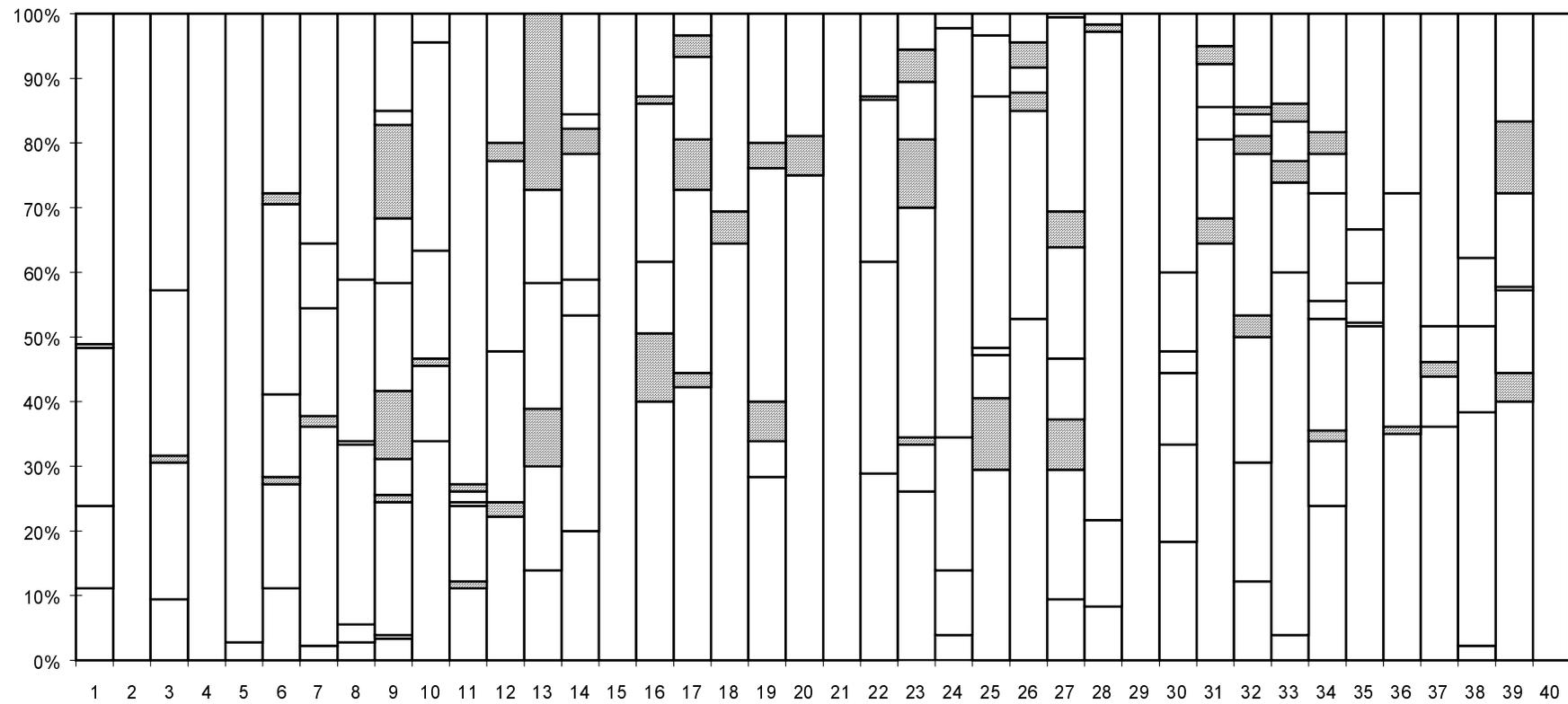


Abb. 12-3

Leerstandszeiträume der Wohnungen

Belegung in den Häusern 7 bis 9 von 1973 bis 1987



Haus Nr. 7

8

9

Abb. 13

Belegungsdiagramm der Wohnanlage

Stand: 10/1987

Etage

7

6

5

4

3

2

1

EG

Haus Nr.

1

2

3

4

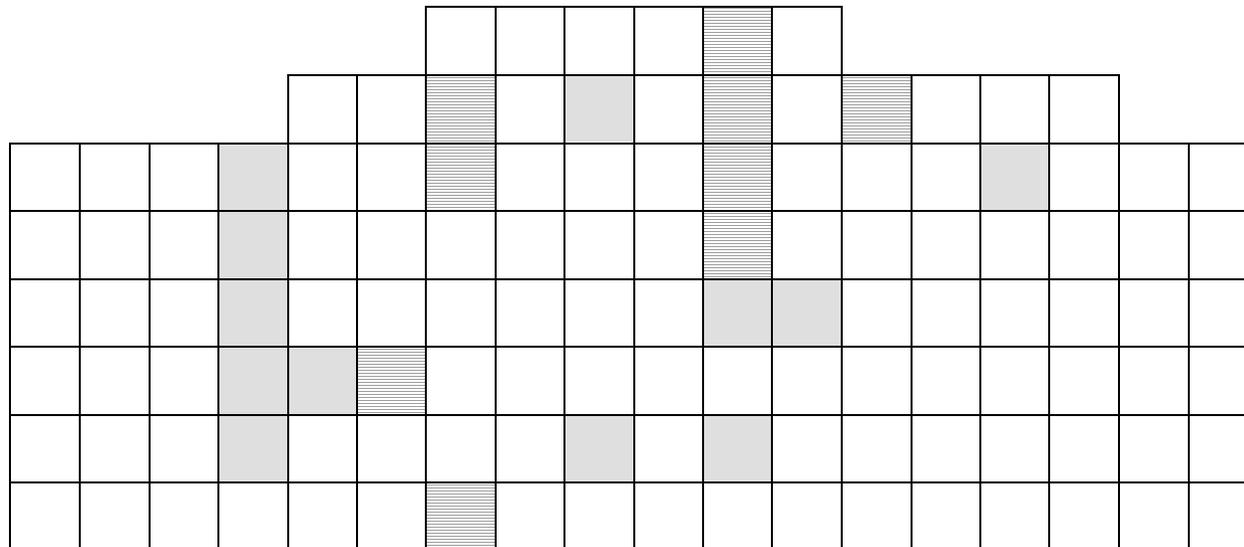
5

6

7

8

9



Legende



Leerstehende Wohnung



Überlassen an das Ausgleichsamt

