



# Reden wir über...

DER ZUKUNFTSDIALOG



## Impulsvortrag

Erfolgreiche Bündnisarbeit am Beispiel Wohnen

Digitale Transferkonferenz

Workshop „Wohnen“ vom 17. April 2021

Arne Beppler  
Kreisvorsitzender  
DGB Kreisverband Lahn-Dill  
Mail: [arne.beppler@t-online.de](mailto:arne.beppler@t-online.de)

Robin Mastronardi  
Organisationssekretär  
DGB Region Mittelhessen  
Mail: [robin.mastronardi@dgb.de](mailto:robin.mastronardi@dgb.de)

Inhalt:

	Seite
Wie es dazu kam	3
Verbündete suchen und finden	4
Die Betroffenen ansprechen und sie erreichen	5
Bündnis macht mobil für bezahlbaren Wohnraum	6
Bündnisakteure bei der Arbeit	7
Die Mieter*innen reagieren erleichtert - die Presse berichtet	9
Das Bündnis „Bezahlbarer Wohnraum in Mittelhessen“	11
Erfolgsgaranten der Bündnisarbeit	11

Aufgrund einer Pressemeldung in der Wetzlarer Neuen Zeitung hat der DGB Kreisverband Lahn-Dill am 5. August 2019 eine außerordentliche Sitzung einberufen, in der der Umgang mit dieser Nachricht debattiert und die weitere Vorgehensweise verabredet wurde:

### Interne Abstimmung und Akquise weiterer Informationen:

Beteiligungsanfrage an die DGB Kreisverbände Gießen und Marburg/Biedenkopf, da der Verkauf auch in deren Region ausstrahlt.

Anfrage bei der zuständigen Einzelgewerkschaft (IGM) und BR inwieweit Beschäftigte betroffen sind, um diese für eine Beteiligung zu gewinnen und darüber hinaus weitere gesicherte Informationen zu erhalten, da der 1. Bevollmächtigte der IGM und der BR-Vorsitzende im Aufsichtsrat von Bosch Thermotechnik sitzen.

Exkurs: Von dem Verkauf sind mehr als 1000 Wohnungen, 600 davon in Wetzlar, 200 in Lollar (Gemeinde im Landkreis Gießen) und die übrigen 200 sind verstreut an den ehemaligen Buderus Standorten Eibelshausen und Breidenbach betroffen. Zu dem Portfolio der Buderus Immobilien GmbH gehören aber nicht nur die Wohnungen, die alle dem Segment bezahlbarer Wohnraum zugeordnet werden können, sondern auch Bauflächen. Das Gesamtvolumen des Portfolios beläuft sich auf einen dreistelligen Millionenbetrag.



Nach mehr als 100 Jahren endet die Geschichte des Wohnungsunternehmens des ehemaligen Buderus-Konzerns. Bosch will die Buderus Immobilien GmbH mit mehr als 1000 Wohnungen im Bieterverfahren verkaufen. Foto: Stefan Grass

## Käufer für 1000 Wohnungen gesucht

Bosch trennt sich von Buderus Immobilien und 600 Mietwohnungen allein in Wetzlar / Bieterverfahren startet im Juli

Von Stefan Grass

**WETZLAR.** Der Wetzlarer Mietwohnungsmarkt steht vor einem Umbruch: Der Bosch-Konzern will die Buderus Immobilien GmbH, viergrößter Wohnraumvermieter und -verwalter im Stadtgebiet, verkaufen. Im Bestand befinden sich mehr als 1000 Wohnungen, 600 davon in Wetzlar, 200 in Lollar, die übrigen 200 sind verstreut an (ehemaligen) Buderus-Standorten wie Eibelshausen oder Breidenbach. Alle Wohnimmobilien sollen in einem Paket verkauft werden in einem zweiten, kleineren Paket werden auch kleinere, selbststehende Buderus-Grundstücke angeboten. Bis zum Jahresende will Bosch Käufer gefunden haben. Das Gebotsverfahren in Form einer Auktion soll im Juli gestartet werden, erklärte Sprecher Thomas Pelzraus auf Anfrage dieser Zeitung. Das Geschäft mit Immobilienvermittlung, -verwaltung und -projektwicklung sei „nicht mehr unternehmensrelevant“, hieß es zur Begründung. Ursprünglich wurde die Buderus Immobilien GmbH im Jahr 1901 als Wetzlarer

Büroverlei von mehreren Wetzlarer Industrieunternehmen, maßgeblich des Buderus'schen Eisenwerkes, gegründet, um Wohnraum für die Belegschaft anzubieten. „Preiswerter Wohnraum war damals ein wichtiger Standortfaktor“, so Pelzraus. Bieterverfahren wurde im Vorfeld abgesteckt. Längst ist das regionale Wohnungsmietermarkt jedoch am freien Markt tätig, der Großteil der Wohnungen wird von Mietern - zu marktüblichen Preisen - bewohnt, die keinen Bezug zum ehemaligen Buderus-Konzern oder heute Bosch Thermotechnik haben. Laut Pelzraus sind unter den heutigen Mietern weniger als ein Drittel altvater oder ehemalige Mitarbeiter, wobei unter diesen die Rentner noch deutlich stärker vertreten seien. Nach der Übernahme der Buderus AG durch Bosch wurde die Buderus Immobilien GmbH 2002 eine 90-prozentige Tochtergesellschaft der Robert Bosch GmbH. Derzeitlich ist aus Bosch Thermotechnik ausgestiegen. Einen Käufer für die Objekte

zu finden, in den allermeisten Fällen sechs-Familienhäuser, dürfte nicht allzu schwierig werden. Der Zeitpunkt für den Verkauf könnte durch die Niedrigzinsphase kaum günstiger sein. Das weiß man bei Bosch Immobilien-Spezialisten und Hausdruck-Monopoly AG allerdings ein Riegel vorgeschoben werden. Bei der Auswahl des neuen Eigentümers will Bosch darauf achten, „dass eine sinnvolle Weiterentwicklung des Portfolios möglich ist und auch die Belange der Buderus Immobilien GmbH, ihrer Mitarbeiter und Mieter berücksichtigt werden.“

Bosch habe die Mieter ausgewählt und damit den potenziellen Käuferkreis abgesteckt. Die Bietet, zu deren Namen Bosch noch schwieg, würden gut zwei Monate nach Bekanntmachung. Nach Informationen dieser Zeitung handelt es sich vor allem um die in der Region bekannten Wohnungsgesellschaften und Investoren. Diese sollen in wenigen Tagen Detailsinformationen über den Wohnraumbestand erhalten. In Sinne des Unternehmensgründers Robert Bosch würden beim Verkauf auf sozial-

vertragliche Kriterien eingegangen, so Pelzraus. Die Mietverträge würden auch über einen neuen Eigentümer weiterlaufen. „Kauf bricht nicht Mieter“, heißt es laut im Bürgerlichen Gesetzbuch. Einzelne Mieter seien über den bevorstehenden Eigentümerwechsel bereits informiert. Wichtig habe das zu seinerzeit Ulrich geführt. Wunsch von Bosch sei auch, dass die 13 Mitarbeiter der Buderus Immobilien GmbH, alle Immobilienexperten, übernommen werden, sagte Pelzraus.

**Einfamilienhäuser werden aktuellen Mietern angeboten**

In Wetzlar hat die Buderus Immobilien GmbH mit 600 Einheiten ihren größten Wohnungsbestand. 200 sind es rund um das Werk in Lollar, die übrigen 400 verstreut sich auf kleineren und auch ehemaligen Buderus-Standorten. Auch für die Grundstücke waren einst Wohnungen gebaut worden. Mit 16 sechs-Familienhäusern befindet sich die größte Ansammlung an der Wetzlarer Bieder-Endung, gebaut nach dem Zweiten Weltkrieg 1951. Ebenfalls im Bestand befinden sich etwa zehn Einfamilienhäuser, in Wetzlar vor allem im Bereich Philippspleisweg, die dem aktuellen Mieter zum Kauf angeboten wurden, so Pelzraus. Daneben existierten noch einige tausend Quadratmeter ungenutzte Grundstücke, verteilt in der Region Mittelhessen, der Großteil befindet sich außerhalb Wetzlars, nur ein kleiner Teil in Biedenkopf - nämlich die Baugelände Rosenberg I und II in Fernmanstein durch Buderus Immobilien entwickelt und die Bauplätze verkauft wurden. Alle Grundstücke werden in einem zweiten Paket gebündelt.

*In der weiteren Berichterstattung beschränken wir uns auf die Stadt Wetzlar im Lahn-Dill Kreis. Die Aktionen liefen aber deckungsgleich auch an den anderen Standorten ab. Das liegt daran, dass die Vorgehensweisen und Strategien landkreisübergreifend abgestimmt und koordiniert wurden.*

## **Akquise neuer bzw. externer Verbündeter und die Abstimmung einer gemeinsamen Vorgehensweise**

An einer ersten Telefonkonferenz am 05.09.2019 in großer Runde haben die DGB Region Mittelhessen, die DGB Kreisverbände Lahn-Dill und Gießen, die IG Metall Mittelhessen, die Schwerbehindertenvertretung und der Betriebsrat von Bosch Thermotechnik, die Vorsitzenden des Deutschen Mieterbunds (DMB) aus Wetzlar/Lahn-Dill, Gießen und des Landesverbandes Hessen sowie Vertreter\*innen der Kommunalpolitik teilgenommen.



Inhalte der Telefonkonferenz waren: Über die aktuelle Situation und Handlungsmöglichkeiten zu sprechen sowie schlussendlich eine Vorgehensweise und ein Ziel in Anbetracht der beabsichtigten Veräußerung zu verabreden

Die Akteur\*innen beschlossen ein Bündnis gemeinsam mit den betroffenen Mieter\*innen zu organisieren. Dazu wurden Handzettel, Unterschriftenlisten kreiert. Ebenso wurde ein offener Brief entworfen und an die Bosch Konzernzentrale und an Bosch Thermotechnik in Wetzlar geschickt.

### **Die Buderus-Wohnungen müssen bezahlbare Mietwohnungen bleiben!**

#### **Verteiler:**

Herrn Vorsitzenden des Aufsichtsrats der Buderus  
Franz Fehrenbach, Robert-  
Herrn Vorsitzenden der Ges  
Dr. Volkmar Denner, Robert-  
Herrn René Ziegler, Robert-B  
Herrn Oliver Barta, Sophienst  
Herrn Thomas Pelizaeus, Sop  
Sehr geehrter Herr Fehrenbach  
uns ist bekannt geworden, das  
und Umgebung liegenden Bu  
Wohnungen zu verkaufen.

Bitte bleiben Sie sich Ihrer sozia  
bisherigen treuen Mieter und uns

Mit freundlichen Grüßen

Willibald Schlagbaum, 1. Vorsitzend  
Eva-Maria Winkelmann, Verbands  
Hessen e.V.

Gert Reeh, Landesverbandsvorsitzender Deutscher Mieterbund Landesverband  
Hessen e.V.

Dr. Ulrike Göttlicher-Göbel, Vorstandsvorsitzende SPD Wetzlar Ortsverein

Matthias Körner, DGB-Regionsgeschäftsführer in Mittelhessen



## **Erfolgsgarant und Voraussetzung: Miteinbeziehung der betroffenen Mieter\*innen**

Die erwähnten Flyer wurden in den Quartieren verteilt und enthielten Informationen zu dem Bündnis „Buderuswohnungen müssen bezahlbare Mietwohnungen bleiben“, die konkreten Forderungen sowie eine Einladung zu einer öffentlichen Mieterversammlung.

Am 17. Oktober 2019 nahmen im Nachbarschaftszentrum Niedergirmes über 100 Mieter\*innen an der Veranstaltung teil. Im Mittelpunkt stand die Frage: Was können wir gemeinsam tun, damit die Buderus Immobilien GmbH eine an sozialen und gemeinnützigen Werten orientierte Wohnbaugesellschaft bleibt? Darüber hinaus wurden Infos zur beabsichtigten Veräußerung und rechtliche Hinweise weitergegeben sowie Fragen der Mieter\*innen beantwortet.

Es entwickelte sich ein Bündnis mit dominierender Beteiligung der Mieter\*innen, denn im Nachgang an die Veranstaltung schlossen sich weitere Mieter\*innen dem Bündnis an. Die Teilnehmer\*innen agierten als Multiplikator\*innen in den Quartieren. Sinnvoll ist es diese zu identifizieren und die Tätigkeit mit den jeweiligen Personen offen zu besprechen bzw. zu fördern.



Die Beteiligung übertraf unsere Erwartungen. Die Anwesenden wurden von den Beiträgen des deutschen Mieterbundes, des DGB und der SPD sowie der betroffenen Mieter überzeugt.



Infostand Wetzlar in der Bahnhofstraße vor dem Herkules Einkaufszentrum mit einigen Aktiven des Bündnisses.

Intention Infostand:  
Bevölkerung informieren/aufklären,  
Unterschriften sammeln und  
weitere Bürger\*innen für das Bündnis gewinnen.



Die vorbeieilenden Menschen, die unseren Stand passierten wurden um Unterzeichnung einer Unterschriftenlisten gebeten und ihnen wurde ein Handzettel übergeben. Sie kamen unserem Ansinnen überraschenderweise sehr schnell und solidarisch nach. Über 5000 Unterschriften konnten so gesammelt werden.



Das Aufnahmeteam des hessischen Rundfunks „defacto“ interviewte einen Unterschriftensammler.

Während der Verteilung der Handzettel und der Unterschriftensammlung drehte und interviewte der hessische Rundfunk in der Bahnhofstraße die Akteur\*innen des Bündnisses sowie in der Eisenstraße die Menschen in den Quartieren. Die Menschen aus der Eisenstraße waren ebenfalls Teil des Bündnisses. Das Bündnis hat sich bewusst für die Eisenstraße als Kulisse entschieden, da die Auswirkungen eines Verkaufs aufgrund der sozio-ökonomischen Zusammensetzung des Quartiers (ein hoher Anteil von Renter\*innen mit geringen Renten und alleinerziehende sowie lebt ein Großteil dieser Menschen seit ihrem gesamten Leben in der Eisenstraße) am größten ist und somit ein hohes dramaturgisches Potenzial birgt.

Die ersehnte Berichterstattung im Fernsehen über den beabsichtigten Verkauf der Buderus Immobilien GmbH in Wetzlar, Lollar und den weiteren Orten wurde am 28. Oktober 2019 ausgestrahlt.



Bildschirmfoto modifiziert: Arne Beppler

Im Oktober 2019 hatten wir für das Bündnis in Wetzlar einen ersten Gesprächstermin mit der Geschäftsführung von Bosch Thermotechnik. Inhalt des Gesprächs war die beabsichtigte Veräußerung sowie die Intention des Bündnisses. Ein sehr konstruktives Gespräch, das in einen fortwährenden Dialog münzte. Die massive Öffentlichkeitsarbeit hat Erfolg gezeigt.

Des Weiteren gab es einen zweiten Gesprächstermin im Dezember 2019: Im Vorfeld zum Gespräch wurden wir über den neuen Käufer informiert, der ebenfalls an dem Gesprächstermin teilnahm.

Das zweite Gespräch ermöglichte uns unsere Fragen und Forderungen sowie selbstverständlich die Ängste und Sorgen der Mieter\*innen direkt an den neuen Eigentümer zu artikulieren. Der Käufer der Buderus Immobilien GmbH war die „Nassauische Heimstätte und Wohnen“ (NHW). Die NHW ist eine Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mit mehrheitlicher Beteiligung des Landes Hessen und somit in öffentlicher Hand: „Damit sind die schlimmsten Befürchtungen, dass sich über das Bieterverfahren unseriöse und ausschließlich renditeorientierte Miethäuser die 1000 Wohnungen als Spekulationsobjekt mit katastrophalen Folgen für den Wohnungsmarkt in Wetzlar und letztlich für die Mieter einverleiben könnten, vom Tisch.“ *Robin Mastronardi (Sprecher des Bündnisses), WNZ, 14. Dezember 2019, Seite 14*

## Wetzlarer Neue Zeitung, 14. Dezember 2019, Seite 14 Mieter reagieren erleichtert

Nach Verkauf der Buderus-Wohnungen spricht Aktionsbündnis von „seriösem Investor“

Von Steffen Goss

**WETZLAR.** Hessens größtes Wohnungsunternehmen Nassauische Heimstätte/Wohnstadt (NHW) hat alle 1000 Wohnungen der Buderus Immobilien GmbH gekauft. Die Nachricht vom Donnerstag ist bei vielen mit großer Erleichterung aufgenommen worden, allen voran von den betroffenen Mietern. Zufrieden mit der Lösung ist man beim Bündnis „Buderus-Wohnungen müssen bezahlbare Mietwohnungen bleiben“.

„Unsere maßgeblichen Forderungen wurden erfüllt.“

Robin Mastronardi, Bündnis-Sprecher

„Damit sind die schlimmsten Befürchtungen, dass sich über ein Bieterverfahren unseriöse und ausschließlich renditeorientierte Miethäuser die 1000 Wohnungen als Spekulationsobjekt mit katastrophalen Folgen für den Wohnungsmarkt und letztlich für die Mieter einverleiben könnten, vom Tisch“, erklärte für das Bündnis Robin Mastronardi vom Deutschen Gewerkschafts-



Die Buderus Immobilien GmbH wurde mit ihrem kompletten Bestand an die Nassauische Heimstätte verkauft. Foto: Steffen Goss

bund (DGB) in Mittelhessen. Aus großer Sorge um die Zukunft der Wohnungen hatten DGB, Mieterbund, Wetzlarer Sozialdemokraten und Bewohner das Bündnis im Oktober gegründet. Der Verkauf erfüllt die maßgebliche Forderung des Bündnisses, das Portfolio an die kommunale oder öffentliche Hand zu veräußern, so Mastronardi. Bosch habe Wort gehalten und die Wohnungen sozialverträglich abgegeben. Mit der NHW sei

„ein seriöser und vertrauenswürdigere Investor“ gefunden worden, der die Anliegen und Sorgen der betroffenen Mieter ernst nehme, so die Bewertung im Bündnis. Zuvor hatte noch am Donnerstag ein „Abschlussgespräch“ zwischen Vertretern des Bündnisses, von Bosch und der NHW stattgefunden. „Es war ein sehr konstruktives Gespräch, in dem wir Anliegen an die NHW artikulieren sowie Fragen und Sorgen der betroffe-

nen Mieter mitteilen konnten“, berichtete Mastronardi.

An Auflösung denkt das Bündnis jetzt jedoch nicht, stattdessen will man weiterhin die Wohnraumproblematik in Mittelhessen beobachten und sie öffentlich thematisieren. Der NHW wurde das Angebot unterbreitet, eine gemeinsame Mieterversammlung zu organisieren. NHW und Bündnis wollen auch zukünftig im Kontakt stehen.

Zum Verkauf an die NHW erklärte Hermann Schau, Parlamentarischer Geschäftsführer der Fraktion Die Linke im hessischen Landtag und Abgeordneter aus Wetzlar: „Wir freuen uns, dass der zuständige Staatsminister und NHW-Aufsichtsratsvorsitzende Tarek Al-Wazir den Vorschlag der Linken aufgegriffen hat und die NHW einen wichtigen Beitrag dazu leistet, bezahlbaren Wohnraum in Mittelhessen sicherzustellen.“ Sicher habe auch das Engagement der Mieter vor Ort und deren Durchsetzungsstärke zu der „aussichtsreichen Lösung“ beigetragen, so Schau. Und weiter: Die Linke habe den Minister im September in einem Brief gebeten, auf die Übernahme der Wohnungen durch die Landeswohnungsbaugesellschaft hinzuwirken.

Aus großer Sorge um die Zukunft der Wohnungen und einer weiteren Verschärfung des Wohnungsmarkts haben wir ein breites Bündnis aus Gewerkschaften, Mieterbund, Politik und Zivilgesellschaft gegründet und konnten ein paar Monate später einen großen Erfolg für uns verbuchen. Der Verkauf erfüllt weitestgehend die Forderung des Bündnisses, die Quartiere an die öffentliche Hand zu veräußern. Bosch hat Wort gehalten und die Wohnungen sozialverträglich abgegeben. Mit der „Nassauische Heimstätte Wohnen“ (NHW) wurde ein seriöser und vertrauenswürdiger Käufer gefunden, der die Anliegen und Sorgen der Mietenden ernst nimmt, so unsere abschließende Bewertung im Bündnis. Wir stehen auch weiterhin im Kontakt mit der NHW und aus den Bündnisaktivitäten haben sich neue Projekte und Kooperationen ergeben.

Am 14. Januar 2020 berichtete der hessische Rundfunk in der Sendung „defacto“ über das glückliche Ende für die Menschen die in den ehemaligen Buderus Immobilien GmbH zur Miete wohnten.



Bildschirmfoto modifiziert: Arne Beppler

## **Das neue Bündnis „Bezahlbarer Wohnraum in Mittelhessen“**

Alle Beteiligten haben sich gegen eine Auflösung des Bündnisses ausgesprochen. Stattdessen soll dieser Erfolg als Anlass genommen werden, das Bündnis regional zu erweitern und somit die Wohnraumproblematik in ganz Mittelhessen zu beobachten und öffentlich zu thematisieren.

Überlegungen/Vorhaben Bündnis „Bezahlbarer Wohnraum Mittelhessen“:

Das Bündnis soll nicht örtlich agieren, sondern als Bindeglied und Kommunikationsformat der aus der Region stammenden örtlichen Bündnisse fungieren. Konkret: Das Bündnis organisiert den Austausch und die Koordination von autonom organisierten und agierenden Bündnissen in den drei Oberzentren in Mittelhessen (Gießen, Marburg und Wetzlar – Städte mit ähnlicher Größe und Wohnraumproblematik). In Orten in denen es keine Bündnisstrukturen gibt, sollen diese organisiert werden. Aktuell besteht ein Austausch und die Überlegungen und Strukturen sollen weiter ausgebaut werden.

## **Erfolgsgaranten zur Etablierung eines produktiven und nachhaltigen Bündnisses**

- **Anlassbezogen** – Bestenfalls gibt es einen konkreten Anlass, der ein hohes Mobilisierungspotenzial von Menschen auch außerhalb unseres/r gewerkschaftlichen Kontexts/Blase aufweist.
- **Erarbeitung eines Gesamtziels und eines „Fahrplans“ mit klaren Etappenzielen** – Vergewisserung was wollen wir erreichen? Dieser „Fahrplan“ ist selbstverständlich nicht statisch und sollte auch bei Veränderungen der Ausgangssituation angepasst werden. Hilfreich bei der Erarbeitung eines Fahrplans ist die Berücksichtigung möglicher Resultate (Eventualitäten abschätzen) und die Miteinplanung von Emotionalität/Dramaturgie in allen Aspekten der Kampagne (Anrede, Öffentlichkeitsarbeit, etc.).
- **Die Auswahl der Bündnispartner\*innen** – Miteinbeziehung weiterer Expert\*innen. Im Fall des Bündnisses war es sehr von Vorteil den DMB sowie in verschiedenen Feldern vernetzte Personen und Organisationen dabei zu haben. Es bietet sich an eine Liste zu erarbeiten, in der mögliche Partner\*innen und deren Mehrwert für das Bündnis festgehalten wird.
- **Voraussetzung: Miteinbeziehung der Betroffenen, in diesem Fall der Mieter\*innen**