

Die 11. Infobörse für gemeinschaftliches und genossenschaftliches Wohnen 2017 lieferte wieder viele Anregungen und Stoff für Diskussionen. Impulsive Ansprachen und Vorträge in den Räumen der evangelischen Akademie eröffnete die diesjährige Infobörse, bevor sich die Besucherinnen und Besucher an 44 Informationsständen unterschiedlicher Art und mit Fachleuten im Gespräch in den Römerhallen austauschen und informieren konnten.

Der Dezernent für Planen und Wohnen der Stadt Frankfurt, Herr Mike Josef, freute sich zwei überaus erfahrene und kompetente Gäste begrüßen zu dürfen, die mit ihren Vorträgen innovative Perspektiven auf die Entwicklung gemeinschaftlicher Wohnprojekte in Neubaugebieten bzw. zur Quartiersentwicklung aufzeigten. Frau Prof. Dr. Christiane Thalgott, ehemalige Stadtbaurätin in München und respektvoll auch die Mutter der Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) in München genannt, sowie Herr Dr.-Ing. Klaus Habermann-Nieße, absoluter Profi der Implementierung von gemeinschaftlichen Wohnprojekten in der Quartiersentwicklung und Geschäftsführer des Hannoverischen Planungsbüros plan zwei.

Bevor Herr Josef seinen Gästen das Rednerpult überlies, machte er aber zunächst selber allen Anwesenden mit einem starken Plädoyer für gemeinschaftliches Wohnen Mut. Der überzeugte Verfechter des Vorhabens, mehr Wohnprojekte in der vielfältigen Wohnungslandschaft Frankfurts zu realisieren, setzte sich für klare, aber unbedingt notwendige Rahmenbedingungen auf dem Wohnungs- und Immobilienmarkt ein und sprach sich für mehr sozialen Wohnungsbau und sozialverträgliche Quoten für die Bodennutzung aus. Diejenigen Stimmen, die eine strengere Reglementierung des Immobilien- und Bodenmarktes ablehnen, dürften in dieser Diskussion nicht den Ton angeben.

Ein entscheidendes Potential gemeinschaftlicher und genossenschaftlicher Wohnformen sei eine gute Mischung und die Vielfalt der Wohnformen. Die wachsende Zahl allein lebender älterer Menschen und der hohe Anteil von über 50 Prozent an Singlehaushalten in Frankfurt am Main, aber auch der anhaltende Trend junger Menschen, die in die Stadt ziehen, erfordern vielfältige, innovative Wohnformen. Denn auch klar sei: Egal ob auf dem Land oder in der Stadt, Menschen leben gerne in einer guten Nachbarschaft.

Bei dem derzeitigen Anstieg der Wohnungspreise auf etwa 5000 Euro pro Quadratmeter, nehmen die Wohnkosten für einen wachsenden Teil der Frankfurter Haushalte einen zu großen Anteil am verfügbaren Haushaltseinkommen ein und sind nicht mehr bezahlbar. Das Thema „Wohnen“ sei daher verständlicherweise das derzeit am stärksten polarisierende Thema. Das Angebot und die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum driften schlicht immer weiter auseinander und Wohnraumförderung ist schon lange kein Thema der unteren sozialen Schichten mehr, sondern Bürgerinnen und Bürger der Mittelschicht sind auf Wohnraumförderung über den zweiten Förderweg angewiesen.

Herr Josef betonte, dass die innovativen Grundrisse, aber auch die Rechtsformen und Finanzierungsmodelle der gemeinschaftlichen Wohnprojekte diesem Trend etwas entgegen setzen. Zudem werde die städtebauliche Vielfalt durch eine kleinteilige Entwicklung der vielfältigen Projektgruppen gestärkt.

Bei den Fragen wer passende und bedarfsgerechte Wohnformen für den Wohnungsmarkt liefern kann, dabei gleichzeitig dem Wunsch und dem Willen entgegenkommt, den Wohnraum und das nachbarschaftliche Umfeld selbst mitzugestalten und zudem die Wohnbedingungen und -kosten langfristig zu sichern, gäbe es eigentlich nur eine Antwort: „Das sind in erster Linie Genossenschaften und gemeinschaftliche Wohnprojekte, die zu diesen Rahmenbedingungen in Frankfurt bauen wollen.“

Diese Entwicklung könne mit dem Liegenschaftsfonds und dem Konzeptverfahren effektiv unterstützt werden. Mit diesen Instrumenten geht die Stadt Frankfurt dazu über, vermehrt dafür Sorge zu tragen, dass verfügbare Flächen nicht zum höchsten Gebot, sondern dem besten Konzept dienlich zum vorher ermittelten Verkehrswert den Eigentümer wechseln. Diese Haltung wäre – so Herr Josef – auch vonseiten der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BIMA) oder dem Land Hessen wünschenswert, die auch in Frankfurt über Flächenressourcen verfügen.

Herr Josef appellierte aber auch an alle Akteure, eine gewisse Geduld mit innovativen Wohnprojekten walten zu lassen, wenn die Entwicklung Zeit braucht. Hier würden die grundlegenden Weichen gestellt, wer in zehn bis 15 Jahren in Frankfurt am Main wohnen wird oder wer es sich dann leisten kann.

Welchen Weg die Stadt Frankfurt dabei möglicherweise noch vor sich hat, zeigte ein Blick nach München, wo Frau Prof. Dr. Christiane Thalgott von 1992 bis 2007 Stadtbaurätin und federführend an der Entwicklung der SoBoN beteiligt war. Auch sie ist sich sicher: „In einer Single-Stadt, einer alternden Stadt, einer teuren Stadt, braucht es Gemeinschaft.“ Denn München hat mit ganz ähnlichen Problemlagen zu kämpfen wie Frankfurt und das Thema Wohnen ist seit jeher der Schwerpunkt aller Stadtentwicklungspläne.

Der Blick auf die Geschichte des Wohnungsbaus würde verdeutlichen, dass in den vielen neuen Wohngebieten eine tätige und funktionierende Gemeinschaft wichtiger sei, als die nachsorgende Sozialarbeit. Deswegen seien neue Genossenschaften, die Gemeinschaft schaffen, von so großer Bedeutung. Seit 1994 ist die SoBoN in Kraft und seitdem wird auch aktiv für Genossenschaften und Baugruppen in den neuen Baugebieten geworben. Denn: „Sie sind das Salz in der Suppe“.

Da in München die Traditionsgenossenschaften bis auf eine Ausnahme nicht für das gemeinschaftliche Bauen zu gewinnen waren, mussten sich erst kleinere und später auch größere Genossenschaften neu gründen. Zudem waren manch bürokratische und finanzielle Hürde zu bewältigen, Ausschreibungs- und Förderbedingungen anzupassen sowie das Planungsrecht zu modifizieren, bis es zu den notwendigen besonderen Konditionen bei der Grundstücksvergabe kommen konnte. Insbesondere die europäischen Ausschreiberegulungen erforderten mutige Entscheidungen, ehe 2004 eine geeignete rechtliche Grundlage gefunden werden konnte.

Heute werden Flächenanteile und Wohnungszahlen für Genossenschaften als Ziele in allen Neubauquartieren festgesetzt. Den Anfang „der Quartierseroberung durch eine mutige Genossenschaft“ machte 2001 die Genossenschaft Wagnis. Sie konnte circa 140 Wohneinheiten in der begünstigenden Lage in Nähe des Olympiaparks realisieren, inklusive Kneipe, Sozial- und Kulturangeboten.

Später folgten aber auch in schwierigeren Lagen junge Genossenschaften diesem Beispiel. Inzwischen sind in rund 30 Projekten 1.900 Wohnungen entstanden. Auch circa 40 Baugruppen mit 860 Wohnungen sind seit der Jahrtausendwende in München entstanden. Sie wurden meist mithilfe von Architektenbüros professionell und aufwändig durchgeplant. Der Quartiersnutzen der Baugruppen fiel im Vergleich zu den Genossenschaften aber eher gering aus.

Frau Thalgott fasste zusammen: Heute ist die SoBoN eine Erfolgsgeschichte. Sie regelt, dass bei neuen Bebauungsplänen 30 Prozent geförderter Wohnungsbaus sowie die nötige Infrastruktur zu gewährleisten ist. Seit die SoBoN 1994 beschlossen wurde, sind 151 B-Pläne mit 31.000 Wohneinheiten, davon 8.450 gefördert, sowie 657 Kindergruppen und 111 Schulklassen, realisiert worden.

Dies sind Zahlen, auf die die Honorarprofessorin der Technischen Universität München stolz sein kann und dass sie das Thema Wohnen und Gerechtigkeit beschäftigt wie kein anderes, war allen Zuhörerinnen und Zuhörern längst klar. „Alle müssen wohnen!“ Und da der Boden ein unvermehrbares Gut ist, könne er folglich auch kein Marktgut darstellen. Ihre nüchterne Aussage: „Städte in denen nur Millionäre leben sind asoziale Ansammlungen.“ erhielt viel Zustimmung, die sie unbeeindruckt kommentierte: „Jetzt wissen Sie, warum ich mir die SoBoN ausgedacht habe.“

Frau Thalgott steht als große Vordenkerin dafür ein, dass sich eine Stadt Gestaltungsspielräume bewahren und notfalls auch erkämpfen muss. Eine Erhaltungssatzung sei hierbei ein weiteres wichtiges Instrument für Kommunen, um sich die Spielräume sichern, die einer wachsenden Zahl an gemeinschaftlichen Wohnformen Möglichkeiten eröffnen.

Jakob Langner