

# Bezahlbares Wohnen kollektiv umsetzen

Die *Mitbauzentrale München* leistet im Auftrag der Landeshauptstadt München wichtige Vernetzungsarbeit und bietet ein umfassendes Informationsangebot für Wohnprojekte. Eine Einordnung von Simon Georg Fiedler.

**W**ohnprojekte beziehen sich allgemein gesprochen häufig auf das Prinzip der Selbsthilfe, mitunter für auf dem Wohnungsmarkt benachteiligte Gruppen – eine Idee, die bereits Ende des 19. Jahrhunderts zu Gründungen von Wohnungsgenossenschaften geführt hat. Aber kann das aktuell noch funktionieren? Führt das Konzept von Selbsthilfe in der heutigen Zeit nicht zwangsläufig dazu, dass sich nur diejenigen selbst helfen können, die bereits über die nötigen finanziellen, intellektuellen und zeitlichen Ressourcen verfügen, während andere auf der Strecke bleiben?

Ausführliche Erkenntnisse zu dieser Problematik liefert die 2018 von der Stadtsoziologin Dr. Annette Spellerberg herausgegebene Studie „Neue Wohnformen – gemeinschaftlich und genossenschaftlich“ mit eher kritischem Fazit: „Wegen der hohen finanziellen Anforderungen, die die Initiatorinnen und Initiatoren erfüllen müssen, wird diese Wohnform nicht die Lösung der Wohnungsfrage für einkommensschwächere Bevölkerungsgruppen bieten“.

In München soll das anders sein, und tatsächlich kann im Schnellversuch eine positive Bilanz gezogen werden: Einerseits streben zwar zehn von aktuell 28 in der Projektbörse der *Mitbauzentrale München* verzeichneten Projekte keinen EOF-geförderten Wohnraum an (Einkommensorientierte Förderung). Andererseits finden sich dort aber auch 14 weitere

Projekte, die ausdrücklich und sehr umfangreich solchen geförderten Wohnraum für Geringverdienende anbieten werden. Es sieht so aus, als seien die heutigen Wohnprojekte ausgerechnet im teuren München noch recht eng mit der Ursprungsidee von der sozialen Wohnraumversorgung verknüpft. „Ermöglicht wird dies durch entsprechende Förderprogramme der Stadt“, wie Natalie Schaller von der *Mitbauzentrale München* auf Anfrage erklärt.

## Allgemeine Ausrichtung der Projekte

Stadt oder Land? Bestandsgebäude oder Neubau? Miete, Eigentum oder Gemeinschaftseigentum? Projekt-Neugründung oder Kooperation mit einer Trägerorganisation? Jeder dieser Punkte ist abhängig von einer Reihe von äußeren Faktoren und von der inhaltlichen Ausrichtung der Projekte. Die entsprechenden Entscheidungen prägen bereits im Entstehungsprozess den späteren Charakter eines Wohnprojektes.

Wenn eine Projektgruppe nach einem Grundstück sucht, ist zunächst die Bodenpolitik der jeweiligen Städte und Kommunen ein wichtiger Faktor: Stehen entsprechende Grundstücke zu vertretbaren Preisen zum Verkauf oder verfügen die Gemeinden über Flächen, die vielleicht sogar für Wohnprojekte reserviert sind?

Eng verknüpft mit dem Standort ist auch die Frage, ob man neu baut oder ein bestehendes Gebäude in ein Wohnprojekt umwandelt. Gerade Projekte mit dem politischen Anspruch, dem Marktdruck sozusagen kämpferisch entgegenzutreten und Häuser dem freien Markt zu entziehen und zu vergemeinschaften, zielen oft auf den Bezug von Bestandsgebäuden in Innenstadtlage ab. Sie wollen gerade diese Häuser und Nachbarschaften aktiv vor Szenarien schützen, in denen Investor\*innen teure Sanierungen durchführen und die Mietpreise in den Quartieren in die Höhe treiben.

Danach stellt sich die Frage, welche Form von Eigentümerschaft an den Wohnungen im Projekt die Gruppe

anstrebt. Und die Form des Eigentums ist eng verknüpft mit der Entscheidungs- und Organisationsstruktur eines Projektes: Die Bandbreite reicht von

klassischen Eigentümer- oder Mietergemeinschaften bis zu gemeinschaftlichem Eigentum, welches die Wohnenden genossenschaftlich organisieren, um demokratische und gerechte Entscheidungsstrukturen zu verwirklichen. Neugründungen bieten hier und in jeder Hinsicht ein starkes Potential individuelle Wege zu gehen. Andere Initiativgruppen suchen den Anschluss an eine Trägerorganisation oder an ein bestehendes Projekt, um Erfahrungen auszutauschen und von früheren Projekten zu lernen.

### Gemeinschaftliche Wohnprojekte als soziale Projekte

Auch wenn keine so umfangreiche Förderung wie in München stattfindet, gibt es durchaus passende Lösungen, um Wohnprojekte sozialverträglich zu machen. Und die Projekt-treibenden können mit bestimmten Entscheidungen aktiv dazu beitragen.

Es zeichnet sich beispielsweise in der oben genannten Studie von Dr. Annette Spellerberg ab, dass Wohnprojekte in Partnerschaft mit einer Wohnungsbaugesellschaft als Bauträger oftmals zu günstigeren Mieten wohnen als frei finanzierte Projekte. Denn Wohnungsbaunternehmen verfügen über wichtige Erfahrung im

Bereich der Kostenplanung, wovon unerfahrene Projektgruppen profitieren können. Mögliche negative Folgen solcher Partnerschaften können eine weniger individuelle Architektur sein, aber auch Kompromisse und Einsparungen an Gemeinschaftsflächen oder anderen ursprünglichen Zielen einer Gruppe.

Ohne zusätzliche Förderung kann eine Gruppe vereinfacht gesagt entweder sozialverträglich und kostengünstig bauen und wohnen oder individuell und teuer. Und es liegt an den Projektgruppen selbst, die richtigen Entscheidungen zu treffen und ihr Projekt in die angestrebte Richtung zu lenken. Besonders, wenn Wohnprojekte kostengünstiges Wohnen anbieten wollen, ist die anfängliche Planung rich-

tungsweisend. Wohnungsunternehmen können durchaus geeignete Partner für ein solches Unterfangen sein.

Aber die Planungs- und

## ***Es gilt sicherzustellen, dass die sozialen Ziele nicht nach und nach in Vergessenheit geraten***

Bauphase ist nicht das einzige Kriterium. Die Projektfertigstellung markiert den eigentlichen Beginn eines Wohnprojektes und ab hier gilt es, die Projektziele aktiv umzusetzen. Dabei kann es auch helfen, sich als Initiativgruppe einer zum Projekt passenden übergeordneten Organisation wie einer Bestandsgenossenschaft, dem *Mietshäuser Syndikat* oder einer bestimmten Stiftung anzuschließen, um eine langfristige Zweckbindung zu erreichen.

Mit dem Beginn der Wohnphase tritt die Frage der nachbarschaftlichen Beziehungen und der inhaltlichen Ausrichtung in den Vordergrund. Wenn ein Projekt beispielsweise stark auf das Thema Gemeinschaft ausgerichtet ist, muss diese aktiv gepflegt werden. Der Übergang in eine mögliche zweite Projektgeneration, die nicht an der anfänglichen Projektumsetzung beteiligt war, stellt dabei einen besonders kritischen Punkt dar, weil eine zweite Generation sich möglicherweise weniger mit dem Projekt als Ganzem identifiziert. Es gilt sicherzustellen, dass die sozialen Ziele nicht nach und nach in Vergessenheit geraten.

Kostengünstiger Wohnraum und der soziale Charakter, den Wohnprojekte im besten Fall ausbilden, sind in jedem Fall der Eigeninitiative der Projekt-treibenden zu

verdanken. Wobei das allein mancherorts nicht ausreicht, wie sich am Beispiel von München zeigt.

## Wohnprojekte in München

„Ohne Subventionen wäre nichts davon möglich“, erklärt Natalie Schaller von der *Mitbauzentrale*. Die Stadt München subventioniert wegen der hohen Grundstückspreise den Wohnungsbau und setzt dabei verstärkt auf Wohnprojekte, überwiegend in Form von Genossenschaften. Die Bodenpreise erfordern dabei eine derart weitreichende Förderung, dass die Stadt München neben der Förderung für Haushalte mit geringem Einkommen (EOF) auch eine Förderung für die Mittelschicht betreibt (*München Modell*) – und seit einiger Zeit auch für preisgünstige freifinanzierte Mietwohnungen oberhalb der Grenzen der Wohnraumförderprogramme.

Dass Genossenschaften und Baugruppen bei der Grundstücksvergabe angemessen berücksichtigt werden, ist mit dem Verfahren der Konzeptvergabe von Anfang an sichergestellt. So entsteht eine breit gefächerte Förderlandschaft, in der auch Geringverdienende zum Zuge kommen. Der Preis dafür sind, wie Natalie Schaller sagt, die teilweise überregulierten Rahmenbedingungen, die diese Förderung mit sich bringt, mit vorgegebenen Wohnungsgrößen, die eher konventionelle Bauweisen hervorbringen.

Auch die soziale Mischung innerhalb des Projektes ist teilweise durch die entsprechenden Förderkriterien vorgegeben. Teils werden 60 Prozent der Bewohner\*innen nach den Kriterien des Wohnungsamtes bestimmt. „Eine Herausforderung für die Gemeinschaftsbildung, wobei eine stabile Gruppe das leisten kann“, so Schaller. Was aber unverständlich sei, sei die Regelung, dass in WGs die verschiedenen Förderstufen nicht gemischt möglich wären. Dennoch ist es eine beachtliche Leistung, dass Wohnprojekte in München eben durch diese Förderung auch Geringverdienendenhaushalten offenstehen.

Für bestimmte Qualitäten, wie klimaschonende Holzbauweise, Schallschutzmaßnahmen oder intensive Begrünung, vergibt die Stadt Zuschüsse, ebenso für Gemeinschaftsräume und Fahrradabstellräume. Bei den Münchener Projekten muss daher nicht am falschen Ende gespart werden. Die Langfristigkeit der Projekte ist ebenfalls sichergestellt: Mittels Erbpacht und Aufteilungsverbot behält sich die Stadt eine gewisse planerische Kontrolle und gewährt den Projekten dennoch die Selbstverwaltung.

Haushalten mit geringem Einkommen, die Interesse an Wohnprojekten haben, empfiehlt Frau Schaller sich an die *Mitbauzentrale* als Schaltstelle für Projekte in und um München zu wenden: „EOF-Haushalte haben bei der Bewerbung gute Chancen.“ Generell geschehe alles in einer sehr kooperativen Atmosphäre der Zusammenarbeit, die Akteure kennen sich teilweise seit langem, über die Jahre habe sich ein sehr positives Klima entwickelt.

Einzig bei der Frage, ob Wohnprojekte in ihrer ganzen behördlichen Regulierung aktuell auch dem Wohnen für Geflüchteten dienen, muss Frau Schaller eingestehen, dass dies „weniger als wir uns das anfangs vorgestellt hatten“ der Fall ist. Zur Erklärung: Die *Mitbauzentrale* ist ein Angebot im Auftrag der Landeshauptstadt München, wohingegen das Wohnen für Geflüchtete vom Freistaat Bayern koordiniert wird. Das große integrative Potential der Projekte wird für Geflüchtete bisher nicht ausreichend ausgeschöpft.

Wenn man genau hinsieht, findet sich in den Konditionen für die EOF-Wohnungen ein Verweis auf das Vorschlagsrecht der Genossenschaften – so könnte ein Projekt eigentlich gezielt Geflüchtete für einen Teil der EOF-Wohnungen vorschlagen und so in Eigeninitiative einen Beitrag leisten.

Das wirkt vergleichsweise kompliziert und so bleiben diese Möglichkeiten ungenutzt.

„Wir achten darauf, dass Stärkere und Schwächere [...] miteinander kooperieren und sich gegenseitig stützen. Dazu gehört insbesondere die Integration von Menschen und Gruppen mit Einschränkungen und erschwertem Zugang zu bedarfsgerechtem Wohnraum“, sagt die *Mitbauzentrale* auf ihrer Homepage über sich. Es bleibt zu hoffen, dass die kooperative Zusammenarbeit bei dem Thema Geflüchtetenarbeit in Zukunft noch weiter ausgebaut werden kann.<

Simon Fiedler,  
*M.Sc. Architektur in  
Darmstadt, schließt  
sich der Forderung  
an, das Menschen-  
recht auf Wohnen  
uneingeschränkt  
umzusetzen.*