

... UND WIE SIE ÜBERWUNDEN WERDEN KÖNNEN

Damit Wohnprojekte über den Status des Nischenprodukts hinausgelangen können, braucht es Förderung durch die öffentliche Hand und Kooperationen, z. B. mit der Wohnungswirtschaft. Die Lücke zwischen Sozialmietwohnungen und Wohneigentum könnte wesentlich nur durch eine Förderung von Mietwohnungen geschlossen werden, die Einkommensgrenzen oberhalb derer des Sozialmietwohnungsbaus zulässt. Kooperationen sind in Form größerer Dachgenossenschaften mit satzungsmäßig verankerten Autonomierechten für die Hausgemeinschaften oder als Kooperation von Wohnprojekten mit Altgenossenschaften denkbar und bekannt. In beiden Fällen können Synergieeffekte bezüglich Verwaltung, Instandhaltung und Beschaffung sowie eine verbesserte Verhandlungsposition gegenüber Banken und ggf. ein finanzieller Ausgleich zwischen Neubau/Sanierung und getilgten Altbeständen ermöglicht werden.

Die ganzheitliche Quartiersbetrachtung mit Blick auf Gebäude, Versorgung und Mobilität liegt in den Händen der Gemeinden. Hier will das KfW-Programm „Energetische Stadtsanierung“ mit Zuschüssen für integrierte Quartierskonzepte unterstützen. Gemeinsam sollen öffentliche Hand, Vermieter und die sonstigen Akteure im Quartier zur energieeffizienten und sozial-ökologischen Quartiersentwicklung beitragen. Damit einkommensgemischtes Wohnen nicht die Ausnahme bleibt, sind u. a. Wohnraumförderung und die Kosten der Unterkunft neu zu überdenken.

Das Beispiel WohnSinn eG zeigt, dass Wohnprojekte zum sozialen Zusammenhalt beitragen, Passivhausbauweise (auch im geförderten Wohnungsbau) wirtschaftlich darstellbar und ein neues Mobilitätsverhalten möglich ist: Selbstbewusste und selbstverantwortliche Bürgerinnen und Bürger kümmern sich um ihre eigenen Angelegenheiten und darüber hinaus um solche des Gemeinwesens. Dabei neh-

WohnSinn 1 Darmstadt

Hilfreich wären auch beratende Institutionen mit dem Auftrag, Gruppen im Aufbau zu betreuen, sie auch selbst zu initiieren, sie bei der Unternehmensorganisation zu unterstützen oder an kooperationswillige Wohnungsunternehmen zu vermitteln. Finanzieren ließen sie sich durch einen Mix aus öffentlicher Hand, Wohnungsunternehmen und den Nutzenden selbst. Kommunen können städtische Liegenschaften für Wohnprojekte, die bestimmte Kriterien der Stadt erfüllen, reservieren. Sie können bei der Grundstücksvergabe statt auf Höchstpreise auf soziale und ökologische Qualitäten setzen, in Mobilitätskonzepten mutig auf Gleichberechtigung der Verkehrsteilnehmenden, auf gute und frühzeitige ÖPNV-Erschließung, Parkraumbewirtschaftung und Stellplatzreduktion achten.

men sie auch weniger organisationsstarke Mitbürger mit. In Zuzugsgebieten mit steigenden Mieten leisten Wohnungen in Genossenschaftsform zudem einen wichtigen Beitrag zur Dämpfung der Mietpreise. Um aus dem Nischenprodukt ein alltagstaugliches werden zu lassen, sind die Akteure der Kommunal-, Landes- und Bundespolitik sowie der Wohnungswirtschaft gefordert. Gemeinsam sind sie verantwortlich für förderliche Rahmenbedingungen, welche das private Engagement absichern müssen.

Iris Behr, RA, Wiss. Mitarbeiterin im IWU

Monika Meyer, Dr.-Ing., Geschäftsführerin Institut Wohnen und Umwelt GmbH Darmstadt. Vorstandsmitglied SRL, Mitglied DASL (www.iwu.de)

Kornelia Müller, Vorstandsmitglied WohnSinn eG (www.wohnsinn-darmstadt.de)