# »DER NEUE LUXUS LIEGT IM TEILEN«

Gemeinschaftliche Wohnprojekte sind eine Lösung für knappe räumliche und finanzielle Ressourcen – auch im Bestand. *Beate Steinbach* im Interview mit THE PROPERTY.

TEXT
MIRIAM BECKER

FOTO
ULRICH HERDING

Im Jahr 2040 wird fast jeder zweite hessische Haushalt von einer einzelnen Person geführt werden – in anderen Bundesländern sieht es ähnlich aus. Die damit einhergehenden Probleme sind greifbar: zum einen der große Pro-Kopf-Bedarf an Wohnraum angesichts knapper räumlicher, finanzieller und ökologischer Ressourcen, zum anderen die Gefahr der Vereinsamung – nicht nur älterer Menschen. Auf Einladung der Polytechnischen Gesellschaft diskutierte im April ein Expertenkreis in Frankfurt am Main diese Fragen unter dem Titel ›Wohnen im Wandel: Wie wollen wir künftig wohnen?‹. Antworten, die auch für private Immobilienbesitzer interessant sind, konnte Beate Steinbach geben.

*Die Sozial- und Politikwissenschaftlerin Beate Steinbach ist Geschäftsführerin des Netzwerks Frankfurt für gemeinschaftliches Wohnen e. V. Zuvor war sie als Expertin für Wohnen bei der Stadt Frankfurt tätig und ist eine Kennerin der dortigen Marktlage und Politik.*

**THE PROPERTY: Frau Steinbach, im Impulsvortrag hat Prof. Dr. Sebastian Schipper, Inhaber der Heisenberg-Professur für Geographische Stadtforschung an der Goethe-Universität Frankfurt, von einer Diversifizierung des Wohnalltags gesprochen. Welche Wohnformen werden zukünftig gefragt sein?**
BEATE STEINBACH: Definitiv gemeinschaftliche Wohnprojekte. Diese Form des Wohnens hat eine stetig und rasant wachsende Nachfrage, weil mit bezahlbaren, nachhaltigen und partizipativen Wohnformen auf die größten Sorgen der Menschen reagiert wird: langfristig, sicher und nicht einsam wohnen.

**THE PROPERTY: Warum sind gemeinschaftliche Wohnprojekte ein Teil der Antwort auf knapper werdende Ressourcen?**
BEATE STEINBACH: Gemeinschaftliche Wohnprojekte bestehen, weil sich Menschen bewusst entscheiden, nachbarschaftliche Netzwerke aufzubauen und sich im Alltag zu unterstützen – als Gegenbewegung zu üblichen zufälligen Nachbarschaften. Sie wirken mit dieser Grundidee der Einsamkeit entgegen und reagieren auf sich wandelnde Bedarfe der Menschen. Wohnprojekte fördern Selbstbestimmung im Alltäglichen und gesellschaftliche Teilhabe, indem sie durch innovative Architektur Begegnungen und Kommunikation ermöglichen und zusätzlich innovative räumliche Lösungen finden. Das ist es, was eine demokratische und lebendige Gesellschaft von morgen braucht. Neben Gemeinschaftsräumen gehört zu Wohnprojekten, dass sie von den Nutzerinnen und Nutzern selbst gestaltet werden, barrierearmes und nachhaltiges Bauen und Wohnen realisieren. Denn wer für die eigene Zukunft baut, möchte diesen Ort des Wohnens nicht mit steigendem Alter verlassen müssen, sondern trotz Einschränkungen weiter an der Gemeinschaft teilhaben.

**THE PROPERTY: Einzelinteressen verbindlich und längerfristig unter einen Hut zu bringen, gehört zu den Hürden solcher Projekte. Wie nimmt man sie?**
BEATE STEINBACH: Langfristig abgesicherte Wohnverhältnisse entstehen mit einer gemeinwohlorientierten und auf Gemeinschaft ausgerichteten Rechtsform wie zum Beispiel der Genossenschaft oder dem Miethäuser-Syndikat. Wer in Gemeinschaft leben will, sollte sich vorab bewusst sein, dass Bezahlbarkeit, Nachhaltigkeit und Ressourcenschonung nur aus gemeinsamer Gestaltung und Beteiligung entstehen. Ein individualistisches Modell wie die Eigentümergemeinschaft wird immer das Problem haben, dass die Wiederveräußerung die Kauf- oder Mietkosten in die Höhe treibt und die fehlende Langfristigkeit der gemeinsamen Planung das Engagement reduziert. Mit einem gemeinschaftlichen Wohnprojekt Rendite erwirtschaften zu wollen, bringt das Projekt zum Scheitern. Kostenmieten sind das Gebot, das die Grundlage für eine sichere und langfristige Bewirtschaftung der Häuser ist und das lebenslange Wohnen kalkulierbar, bezahlbar und lebenswert macht. Diesen Ansatz sichern gemeinwohlorientierte Rechtsformen ab.

**THE PROPERTY: Das erfordert Flexibilität der Beteiligten und der Wohnungen selbst. Wie können passende Wohnraumkonzepte in bestehenden Immobilien verwirklicht werden?**
BEATE STEINBACH: An erster Stelle stehen wohl die Reduzierung von individuellen Flächen des Wohnens und das gemeinschaftliche Teilen von mehr Flächen. Wer das Gästezimmer mit der Nachbarschaft teilt, muss es nicht jeden Tag vorhalten, sondern kann es bei Bedarf nutzen. Wer große gemeinschaftliche Räume hat, kann den Rückzug in kleinere Wohneinheiten leben und die Familienfeier im Gemeinschaftsraum genießen. Statistiken zeigen deutlich, dass gemeinschaftliche Wohnprojekte in ihrem individuellen Flächenkonsum unter dem Durchschnitt in Frankfurt am Main und auch in Deutschland bleiben. Ein anderes vielfach erprobtes Konzept sind ›Jokerzimmer‹: Räume, die baulich als eigene Einheit funktionieren und bei Bedarf mit Türen oder kleinen Umbauten an die jeweils angrenzenden Wohnungen angeschlossen werden können. So erweitert sich die Wohnung, wenn Kinder eigene Zimmer brauchen, und kann wieder verkleinert werden, wenn die Teenager ausziehen. Hier entsteht bedarfsgerechtes Wohnen, das nicht mal einen Umzug erforderlich macht und auf sich wandelnde Lebensphasen eingeht. Es wäre ein Leichtes, diese Lösungen auch für den klassischen Wohnungsbau anzuwenden, jedoch muss dies baulich berücksichtigt werden und im Umbau von Bestandsimmobilien Priorität haben vor den individuellen Wünschen. Gerahmt werden diese Entscheidungen von dem Motto: ›Der Luxus liegt im Teilen‹. Gemeinschaftlich eine Sauna, die Werkstatt, die Dachterrasse oder den Sportraum zu finanzieren, zu gestalten und vor allem zu nutzen, ist sehr viel effizienter, billiger und nachhaltiger, als diese privat vorhalten zu wollen. Gemeinsame Basis muss hierfür aber die demokratische Verfasstheit und Mitbestimmungsmöglichkeit aller sein. Wenn diese nicht gesichert ist, wird Gemeinschaft nicht funktionieren und die Räume stehen ungenutzt leer. Es wird also deutlich: Gemeinschaftliche Wohnprojekte brauchen geeignete Rahmenbedingungen, dann haben sie sehr viel anzubieten, um den drängenden Problemen am Wohnungsmarkt zu begegnen und den Wandel unserer Gesellschaft zukunftsweisend zu gestalten.

**THE PROPERTY: Vielen Dank für das Gespräch!**

**MEDIENTIPP**

›Wohnen im Wandel: Wie wollen wir zukünftig wohnen?‹
Eine Aufzeichnung der Veranstaltung der Polytechnischen Gesellschaft finden sie hier:

Gäste waren Prof. Dr. Sebastian Schipper (Professor für Geographische Stadtforschung an der Goethe-Universität Frankfurt), Holger Lack (Regionalcenterleiter der Nassauischen Heimstätte), Sara Schmitt Pacifico (Dezernat für Planen und Wohnen der Stadt Frankfurt) und Beate Steinbach (Geschäftsführerin des Netzwerks Frankfurt für gemeinschaftliches Wohnen e. V.).