

# Kann Hamburg Vorbild sein?

Frankfurt braucht dringend bezahlbare Wohnungen

Schätzungen zufolge sind bis 2030 in Frankfurt rund 37.000 neue Wohnungen vonnöten. Die kommunalen Flächen sind allerdings so gut wie aufgebraucht. Bei der Nachverdichtung und der Konversion kommerziell genutzter Grundstücke zeichnen sich ebenfalls die Grenzen ab. Da die Wohnungen bezahlbar sein und ein lebenswertes Umfeld bieten sollen, steht die Stadt hier vor Anforderungen, die man sonst der Eier legenden Wollmilchsau abverlangt. Bei der Konferenz „Mehr Vielfalt im Wohnungsbau“ stellte Planungsdezernent Mike Josef denn auch klar, dass „sich nicht alle Erwartungen erfüllen lassen“. Zumal in den vergangenen Jahrzehnten in Sachen Wohnungsbau vieles vernachlässigt worden sei, was zu dem Teufelskreis führte: „Je weniger Bauland, umso teurer das Wohnen.“

Ohne die städtische Wohnungsbaugesellschaft ABG, die für 40 Prozent des geförderten Wohnraums Sorge, würde es bald keine erschwinglichen Wohnungen mehr geben, ist sich der SPD-Politiker gewiss. Dabei sei darauf „längst eine breite Schicht der Bevölkerung angewiesen“. Um Wege zu bezahlbarem Wohnraum auszuloten, brachte Mike Josef mit der ABG und dem Direktor des Deutschen Architekturmuseums (DAM), Peter Cachola Schmal, einen Wettbewerb auf den Weg, in dessen Zusammenhang Architekturbüros aus ganz Europa Lösungsvorschläge entwickeln sollen.

## Verzicht fürs Gemeinwohl üben

Handlungsbedarf sieht der DAM-Direktor etwa bei der Nachverdichtung, namentlich was die Engstirnigkeit von Bürgern anbelangt. Sobald im

unmittelbaren Umfeld Bauprojekte realisiert oder Gärten zum Opfer fallen sollen, formiere sich Protest. „Hier muss jeder Einzelne zugunsten des Großen mehr Akzeptanz bezeugen“, findet er. Eine weitere Schraube ließe sich mit quartierbezogenen Wohntauschmodellen drehen. Viele Senioren wären durchaus bereit, ihre zu große Wohnung zu verlassen, fänden aber keine bezahlbare kleinere Bleibe. Längst überfällig ist für Peter Cachola Schmal zudem ein „Liegenschaftsmanagement“: „In Frankfurt gibt es bislang nur Kleinfürstentümer in den Händen der Ämter.“

Nach dem Urteil des Architekten und Wohnsoziologen Tilman Harlander hat die Stadt zumindest „den Ernst der Lage erkannt“. Bei der Konferenz in der Matthäuskirche begrüßte er den Beschluss, dass Neubauten jetzt 30 Prozent geförderten Wohnraum vorweisen müssen. In Frankfurt werde vor allem im Luxussegment gebaut, hier sei „einiges fundamental aus dem Ruder gelaufen“. „Die gesamte Mittelschicht steht außen vor, das stört den sozialen Frieden und spaltet die Stadtgesellschaft“, warnte der emeritierte Professor und bedauerte, dass „die soziale Vision der Wohnraumthematik zunehmend verloren geht“ – nicht zuletzt durch den Rückzug von Bund und Kommunen aus dem sozialen Wohnungsbau. „Wir brauchen eine Vielfalt an gemeinwohlorientierten Bauträgern und Akteuren und mehr Raum für gemeinschaftliche Bauprojekte“, mahnte Tilman Harlander an. Dass in Frankfurt etwa das Wohnprojekt Naxos ein Jahrzehnt auf ein geeignetes Grundstück warten musste, habe ihn regelrecht erschüttert. In dieser Hinsicht seien andere Städte weiter.

## Hamburg baut jährlich 3.000 geförderte Wohnungen

Zum Beispiel Hamburg, wo der Senat seit 2011 auf eine kooperative Wohnungspolitik mit Genossenschaften, Mietervereinen, der freien Wohnungswirtschaft, dem Grundeigentümerverband und dem bundesweiten Immobilienverband setzt. „Wir sind stolz auf dieses Bündnis, durch das jährlich rund 10.000 Wohnungen entstehen, davon 3.000 sozial geförderte“, unterstrich Matthias Kock von der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen in Hamburg. In zwei Neubauvierteln habe man zudem jeweils 20 Prozent der Fläche Baugemeinschaften und Mietergenossenschaften zur Verfügung gestellt, um für Vielfalt zu sorgen. „Wir wollen verhindern, dass Stadtteile unbezahlbar werden und eine Verdrängung entsteht – ohne Grüngelände und Gewerbeflächen zu vernachlässigen“, fasste der Staatsrat das ambitionierte Ziel zusammen, dem Hamburg durch verschiedene Maßnahmen näherzukommen versuche.

So schreibe die Hansestadt Konzepte aus, die reges Interesse bei Investoren wecken, mische sich bei der Nutzung privater Grundstücke ein und hole Liegenschaften aus der Hoheit der Finanzbehörde, um sie in die Hände einer städtischen Entwicklungsgesellschaft zu legen. Überdies bitte man Unternehmen, durch Verzicht auf Tiefgaragen oder Ausstattungsfinessen die Baukosten zu senken. Es müsse wie in der Autoindustrie funktionieren, dort biete man auch sehr erschwingliche bis hochpreisige Modelle an. Wenn gleich Peter Cachola Schmal solche Vorstöße nur gutheißen kann, misst er ihnen in der Mainmetropole wenig Chancen bei. „Im Gegensatz zu Hamburg ist Frankfurt kein Stadtstaat und kann vieles nicht machen. Zumal Stadt und Land nicht die besten Freunde sind.“

*Doris Stickler*