

Sehr geehrter Herr Stadtrat Becker,
sehr geehrte Damen und Herren Stadtverordnete,
sehr verehrte Akteure und Gäste,

wie viele von Ihnen freue ich mich jeden Sonntag auf „meine Sonntagszeitung“. Da sich diese Freude tatsächlich jeden Sonntagmorgen etwa nach dem Augenaufschlagen bei mir einstellt, spricht eigentlich nichts dagegen, diese Zeitung zu abonnieren. Die guten Gründe nun aber, warum ich dies standhaft seit Jahren nicht tue, möchte ich Ihnen kurz erläutern.

Zum Einkaufen dieser, mittlerweile nicht nur Frankfurt legendären, Sonntagslektüre am Fuße meiner Wohnung im Frankfurter Nordend in einer (seit Jahren meiner Figur schadenden) Konditorei gehört immer auch das Pläuschchen mit Frau L, zu der sich beharrlich, so als hätten wir bereits eine geheime Verabredung, auch Frau P gesellt.

Bei einem dieser kurzweiligen Sonntagsgespräche stellte sich heraus, dass Frau P ihren Stellplatz, mitten im Frankfurter Nordend, direkt vor meiner Haustür neu vermieten möchte. Und dies zu einem guten Preis! Das macht mich seither - Sie wissen: Parkplatzsuche im Frankfurter Nordend - zu einer ausgeglicheneren Bürgerin dieser Stadt!

In diesen Gesprächen haben Frau L und ich Frau P regelmäßig und hemmungslos „ins Gebet genommen“, um zu verhindern, dass in ihre leer stehende Ladenimmobilie, direkt gegenüber der Konditorei, kein weiteres Solarium, Wettbüro oder „Jeder-Artikel-1-Euro-Laden“ Einzug hält, sondern sie geradezu befehlt, auf einen Mieter zu warten, der unserem Stadtteil nutzt. Sie konnte gar nicht anders, als unseren Beschwörungen stattzugeben und auf das wunderbare Kinderbuchgeschäft warten, das nun dort seit Jahren gute Geschäfte macht. Sie sehen, gelegentlich regiert - rundherum um das Wohnen - der reine Eigennutz !

Auf dem sonntäglichen Weg zurück in meine Wohnung begegnet mir häufig Herr I, wie ich erst seit Neustem weiß (sein muslimisch klingender Familienname mir dies aber andeutete) afghanischer Herkunft und dem ich seit mehreren Jahren mit großer Skepsis begegne, da seine lautstarke Empathie - für was auch immer - durch unsere Wohnungsdecken hindurch übertragen wird und dem ich in der Vergangenheit aufgrund meiner eigenen regen Phantasie, verbunden mit gesunder deutscher Skepsis, sämtliche medizinische Formen der Psychopathologie zgedacht habe, wäre ich nicht neulich bei unserem ersten langen, ungezwungenen Gespräch nach fünf Jahren, davon überzeugt wurden, dass seine gesamte Leidenschaft, alle lautstarken für mich bis dahin undefinierbaren Ausbrüche von zuweilen grober Begeisterung dem Fußball, besser - unserer Frankfurter Eintracht galten und gelten, seine langjährige Freundin ihn wegen dieses Patriotismus' sogar verlassen will und er mir, - der immer noch Fremden - aber auch fußballbegeisterten Seelenverwandten, sogar sein Herz ausschüttete.

Aber nun zu den Schattenseiten dieses Wohndaseins. - Als ich seinerzeit, noch als Studentin in dieses Wohnhaus einzog, wurde ich etwa wöchentlich zu der damals bereits 80-jährigen Vermieterin und ihrer drei verbündeten hoch betagten Mieterinnen, zu einem immer eilends einberufenen „Haustribunal“ zitiert, um einmal wieder und einmal mehr zu erklären, erläutern und zu verteidigen, warum ich die schöne Holzterrasse, trotz schriftlicher Verpflichtung im Mietvertrag, - nicht - geputzt hatte.

Ebenso wirklich unerklärlich es damals für mich war, warum ich für das wöchentliche Treppenputzen absolut keine Zeit hatte (ich bildete mir als Studentin ein, weitaus wichtigere Dinge im Leben zu tun zu haben), umso hartleibiger und gnadenloser war die moralische Strafverfolgung meiner energiegeladenen Mitbewohnerinnen, die mittlerweile alle auf die 90 zugin-

gen und die sich nur mühsam und mit viel Charme mit einem redlich vorgetragenen „Guten Morgen“ oder „Guten Tag“ meinerseits bestechen ließen.

Da gibt seit jeher da auch noch Frau G, die mich vor einigen Jahren einmal unmittelbar nach Weihnachten verdächtigte, die vertrockneten Tannennadeln im Hausflur könnten nur direkt in meine Wohnung führen (allen Beteuerungen zum Trotz, dass ich noch niemals einen Weihnachtsbaum besessen hatte) und neuerdings sogar behauptet, mein, zugegebenermaßen, temperamentvoller Windhund grabe ihre Frühlingskrokusse im Vorgarten aus.

Wie ambivalent auch eine Laudatorin in das Thema der heutigen Veranstaltung verstrickt ist, zeigt die Tatsache, das ich mich selbst (vielleicht liegt es daran, dass ich nicht zuletzt beruflich als Mitarbeiterin einer Wohnungsbaugesellschaft über Jahre für das Thema Hausordnungen sensibilisiert wurde) in den letzten Jahren mehrfach dabei ertappt habe, mal wieder einem „neu Hinzugezogenen“ einen Zettel an die Türe geheftet zu haben, der den unmissverständlichen Imperativ enthielt: „Treppe putzen!“

Meine sehr verehrten Damen und Herren,

Wir alle sind Nachbarn und Nachbarschaft hat fast immer etwas mit Wohnen zu tun.

Mit den eigenen Nachbarn in „Frieden leben zu wollen“, von nachbarschaftlichen Netzwerken profitieren zu können, ohne größere Belästigung und Unruhe sein privates Leben leben zu dürfen sind sowohl und als auch sehr utilitaristische und eigennützige Beweggründe, die jeder analog seiner persönlichen Bedürfnisse nach sozialen Kontakten, Ruhe oder auch Unruhe organisiert.

Wir alle sind aber nicht nur Privatpersonen, sondern Teil eines Gemeinwesens.

Dieses Gemeinwesen, der sich um uns sorgende Staat, hat bereits Ende der 80er Jahre auf der UN-Konferenz in Rio mit der Verabschiedung der Agenda 21 bekräftigt, dass mit der gleichberechtigten Integration ökologischer und sozialer Aspekte in die bis dahin, stets eindimensionale, städtebauliche und ökonomische Entwicklung von Städten nun dem neuen weltweiten Ziel von Nachhaltigkeit Rechnung getragen werden soll.

Diese globale Selbstverpflichtung fand ihre Fortsetzung auf der UN – HABITAT II, Konferenz in Istanbul im Jahre 1996, bei der vor allem die gesellschaftlichen Belange der Menschen, die in den Städten und Stadtteilen leben und damit die Sicherung der Grundbedürfnisse, das Prinzip der Chancengleichheit, der Abbau von Diskriminierungen, also die soziale Dimension des Zusammenlebens von Menschen in den Vordergrund rückte.

Im Abschlußbericht der Enquete Kommission des 13. Dt. Bundestages im Jahr 1998 heißt es „die Kommission geht von einem mehrdimensionalen - also integrierten - Ansatz aus, der eine Gleichrangigkeit von ökologischer, ökonomischer und sozialer Dimension“ postuliert. Dieser „Drei-Säulen-Ansatz“ unterstreicht die Bedeutung integrierter Handlungsansätze bei der Stadtentwicklung zu der auch und im Besonderen das Wohnen gehört.

Das Themenfeld Wohnen wurde in diesem Bericht in den Vordergrund gerückt, da „sich hier nicht nur die Wechselwirkung zwischen Umweltbeeinflussung und Lebensstilen, sozialen Strukturen und Bedürfnissen besonders deutlich zeigt, sondern wegen den erheblichen sozialen und **volkswirtschaftlichen Auswirkungen**, die von diesem Handlungsfeld ausgehen“ (Dt. Bundestag, 1997: 86).

Erlauben Sie mir in diesem Zusammenhang ein Zitat aus dem redaktionellen Teil „Finanzmärkte und Geldanlage“ der FAZ vom 08. April 2006 in dem der Allianz-Vorstand Joachim Faber markig und kraftvoll konstatiert –

„Nachhaltigkeit hat nichts mit Gutmenschentum zu tun“.

Der renommierte Manager wurde im Folgenden zitiert mit den Worten „Soziales Engagement und unternehmerische Verantwortung sind kein Widerspruch“ und „warum sollte nachhaltiges Wirtschaften philanthropisch sein - hier geht es um handfeste Interessen unserer Vermögensverwaltung“.

Diese handfesten wirtschaftlichen Interessen im Wohle der Stadt Frankfurt am Main, unterstelle ich - nämlich mit der jährlichen Auslobung des Nachbarschaftspreises - auch Ihnen Herr Stadtrat Becker, zumal Sie Kaufmann sind.

Und dies ist, „auch gut so“, denn

mit Nachbarschaft muss man rechnen. Und dies wissen Sie!

Im Unternehmenskonzern Nassauische Heimstätte/Wohnstadt Kassel, Eigentümerin von etwa 70.000 Wohnungen in Hessen, Heimat von rund 200.000 Menschen, werden mittlerweile **25%** der gesamten Ressourcen im Bereich der Verwaltung unserer Wohnungen, d. h., in der Kundenbetreuung, für die Aufgabe „Konfliktmanagement zwischen Mietpartien“ verausgabt.

Wenn man sich die sinnhafte Mühe macht, dies betriebswirtschaftlich zu quantifizieren - betriebswirtschaftliche Indikatoren dafür sind Personalkosten, die Kosten für Fluktuation und Wohnungswechsel, die Kosten für Versicherungsprämien bei Zerstörungen in Wohnung und Wohnumfeld, Schuldnerberatung, Räumungsklagen usw., dann kann auch ein Kaufmann nur zu dem schnöden wirtschaftlichen Ergebnis kommen, **dass gute Nachbarschaft sich rechnet**, dies volkswirtschaftlich für das Gemeinwesen, betriebswirtschaftlich für eine Wohnungsbau-gesellschaft, einen Vermieter oder Eigentümer einer Immobilie.

Die dieser wirtschaftlichen Feststellung vorausgehende Veränderung der städtebaulichen Leitbilder unserer Städte: seit den 60er Jahren weg von der stark gegliederten, aufgelockerten Stadt mit großem Flächenverbrauch hin zum neuen Leitbild „Urbanität durch Dichte“ in den 70er Jahren (Sie alle kennen die hochgeschossigen, monofunktionalen Wohntrabanten, die bis zu 5000 Menschen in markante Hochhausgruppen „Pferchen“ - „Bauwirtschaftsfunktionalismus“ nennt die Fachsprache dies) führte in den 80er/90er Jahren nun endlich in der Bau-Wohnungswirtschaft und Verwaltung zu einer Sensibilisierung - parallel zu den politischen Entwicklungen, die ich soeben beschrieben habe - für die sozialwissenschaftlichen Themen des Wohnens und Städtebaus.

Die Gesellschaft bemerkt, gemächlich, die in ihren Quartieren heranwachsenden Problemlagen, die Wissenschaft erfindet den Begriff der „Überforderten Nachbarschaften“ und die Wohnungswirtschaft stellt überrascht fest, dass sie „Kunden und nicht mehr nur Mieter“ hat.

Die „Mieterbeteiligung“ ist erfunden, die „Demokratisierung des Wohnens“ entdeckt und der „mündige Bürger“ erhält Entscheidungs-, Gestaltungs- und Verfügungsmöglichkeiten, die ihm so lange vorenthalten wurden (auch von der Wohnungswirtschaft) und mit denen er zuerst einmal nichts anzufangen weiß.

„Bis zu diesem Zeitpunkt schienen Mit- und Selbstbestimmung im Wohnbereich beim Mietverhältnis keine Rolle zu spielen. Wer direkten Einfluss auf seine Wohnsituation nehmen wollte, musste dies auf dem Weg der Eigentumbildung tun.“

Die nun - neben der eilends erteilten großen Herausforderung „Mündigkeit“ weiteren Herausforderungen des Wohnens und der Nachbarschaft betreffen vor allem den demographischen Wandel, mit dem ich Sie jetzt aber nicht strapazieren möchte.

Als Fußnote und pointiert nur soviel, dass analog der Prognosen des statistischen Bundesamtes die deutsche Gesellschaft bis zum Jahr 2050 - 15 Millionen Menschen verlieren wird, zwanzig Prozent der Verbleibenden über 65 Jahre alt sein werden, die Zuwanderung bis auf 20% in der Gesamtbevölkerung anwächst und alle die, sich heute immer noch in der, übrigens durchaus angenehmen, Gesellschaft einer Randgruppe befinden - Migranten, Alte, Arme - demographisch die tragenden Säulen unserer Bevölkerung sein werden.

Meine sehr verehrten Damen und Herren, gestatten Sie mir den abschließenden Ausblick - Die - ausschließliche - Orientierung eines Mietverhältnisses an kurzfristigen Kapitalerträgen, an dynamischen cash - flow - Betrachtungen, an dem erzielbaren Return - on - Investment mag zwar dem ein oder anderen vorübergehend die Sinne vernebeln, aber der dem Gemeinwohl verantwortete Vermieter wird alles daran setzen, mit seiner Vermietungspolitik

Nachbarschaften zu stärken, soziale Netze zu stabilisieren und „Möglichkeitenräume für Nachbarschaft“ zu schaffen.

Neben den wertvollen menschlichen, moralischen und sozialen Impulsen für das Gemeinwesen einer Stadt, die durch Ihr großes und - besonderes - nachbarschaftliches Engagement geschaffen werden und für die Sie hier heute alle geehrt werden, schafft dieses Engagement im Besonderen auch volkswirtschaftliche Effekte und Kapital im Bereich der „weichen Standortfaktoren“ einer Stadt.

Wissenschaftliche Untersuchungen zeigen, dass diese „weichen Standortfaktoren“ für Investoren ähnlich wichtig sind wie Steuern, Abgaben, Grundstückspreise, Subventionen und die infrastrukturellen Voraussetzungen, d. h., ebenso wichtig wie die harten Standortfaktoren, die eine Stadt für die Wirtschaft attraktiv machen.

Ich erlaube mir deshalb, Ihnen auch für die Wohnungswirtschaft unseren Dank und auch unsere große Anerkennung für Ihr nachbarschaftliches Engagement aussprechen, das nicht nur volkswirtschaftliche-, sondern auch betriebswirtschaftliche Effekte erzielt. Ressourcen und Mittel, die nicht für Konfliktmanagement, Versicherungsprämien, Räumungsklagen, Renovierungen bei Wohnungswechsel gebunden werden, können stattdessen in die bedarfsgerechte Sanierung unseres Wohnungsbestandes investiert werden und nutzen damit wiederum allen Mietern.

Alfred Polgar wird mit den Worten zitiert „dass nicht so sehr die Häuser eine Stadt formen, sondern die Menschen, die darin wohnen.“

Ich glaube, diese durchaus richtige Wahrnehmung enthebt unsere Stadtplaner nicht von ihrer vorrangigen Aufgabe, in ihren technischen Planungen den Erfordernissen zeitgenössischer Architektur und Stadtplanung Rechnung zu tragen, verpflichtet sie aber gleichermaßen, sich integrierten Lösungsansätzen für Stadtplanung weiterhin zu öffnen und der „sozialen Dimension der Stadt“ „in gleicher Augenhöhe“ zu begegnen, um auch zukünftig mit Stadtplanung Orte und „Möglichkeitenräume“ für Ihr, herausragendes, Engagement zu schaffen.

Marion Schmitz-Stadtfeld
Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte Wohnstadt
Leiterin Geschäftsfeld Integrierte Stadtentwicklung
Oktober 2006
marion.schmitz-stadtfeld@naheimst.de