

Große Nachbarn in Paris und römische Riesenschlange – was tut sich im sozialen Wohnbau?

Sozialer Wohnungsbau könnte ein Leuchtturm der Hoffnung sein, der nicht nur ein sicheres Dach über dem Kopf bietet, sondern auch eine Grundlage für das Wohlergehen der Gemeinschaft und soziale Gerechtigkeit.

Susanne Karr

Europa hat derzeit mit den doppelten Herausforderungen einer steigenden Inflation und einer schwachen Wirtschaft zu kämpfen. Daher spielt der so-

ziale Wohnungsbau theoretisch eine immer wichtigere Rolle bei der Gestaltung der sozio-ökonomischen Landschaft des Kontinents. Durch die Stärkung des sozialen Wohnungsbaus könnten die Länder den dringenden Bedarf an er-

schwinglichem, qualitativ hochwertigem Wohnraum inmitten turbulenter Finanzmärkte decken.

Wie lässt sich die Entwicklung in Deutschland, Frankreich und Italien darstellen? Gibt es Fortschritte und welche

Einblicke in den „Serpentone“ genannten riesigen sozialen Wohnbaukomplex aus den 80er Jahren in Roms Peripherie (Bilder oben und unten).



Rolle spielen politische Veränderungen? Wie kann man diesen wichtigen Initiativen, die zur Basis des Sozialstaats gehören, neues Leben einhauchen? Für die Bürger in ganz Europa bleibt leistbares Wohnen ein wichtiges Thema, und dessen Verfügbarkeit wesentlicher Eckpfeiler für Stabilität und Sicherheit.

Deutschland: Abnahme der Sozialwohnungen

In Deutschland geht die Anzahl des früheren Bestands von fast vier Millionen Sozialwohnungen stetig zurück. Für das Jahr 2010 werden noch rund 1,66 Millionen angegeben, 2020 nur noch rund 1,13 Millionen. Im vorigen Jahr, 2022, verringerte sich die Anzahl der Sozialwohnungen weiter. Zwar wurden in den Bundesländern

22.545 Sozialwohnungen bewilligt, gleichzeitig fielen 36.500 Wohnungen aus der staatlichen Preisbindung heraus.

Neue Initiativen für den sozialen Wohnungsbau hat die Ampel-Koalition in Deutschland als wichtiges politisches Ziel genannt – doch bisher liegt sie hinter den selbst gesetzten Zielen zurück. In der aktuellen Legislaturperiode wollte man 400.000 vom Staat geförderte Wohneinheiten bauen lassen. Denn besonders in urbanen Ballungsräumen fehlt bezahlbarer Wohnraum.

Bauen ist aber teuer und wird immer teurer. Wie das

Münchner Ifo-Institut errechnet hat, waren die Baupreise für konventionellen Wohnungsbau im Mai 2023 um 36 Prozent höher als noch im Frühsommer 2020. Was zur Folge hat, dass Projekte aufgeschoben

In Deutschland könnten mehr als 200.000 Wohnungen in urbanen Räumen aus ehemaligen Büros entstehen.

Verbändebündnis Wohneigentum

werden. Im ersten Halbjahr 2023 sank die Zahl der Baugenehmigungen für Wohnungen laut dem Statistischen Bundesamt um rund ein Viertel. Der errechnete Bedarf an Sozialwohnungen liegt derzeit bei ca. 700.000 – die Prognose des Ifo-Institut rechnet allerdings mit nur 200.000 Fertigstellungen bis 2025.

Eine Alternative zu Neubau wird immer wieder genannt:

Umnutzung von Büroflächen. Eine Studie des „Verbändebündnis Wohneigentum“ hat ausgerechnet, dass mehr als 200.000 Wohnungen in urbanen Räumen aus ehemaligen Büros entstehen könnten. Der immense Vorteil einer Umnutzung ermöglicht zudem das Schaffen von Wohnraum bis zu einem Drittel der Neubaukosten.

Französische Gesetzesvorlagen

Wie sieht es in Frankreich aus? Ein Gesetz aus dem Jahr 2000, Loi SRU, bezieht sich auf Solidarität und Stadterneuerung und hat das Städtebau- und Wohnungsrecht in Frankreich grundlegend verändert. Im Artikel 55 dieses Gesetzes ist festgehalten, dass bestimmte Gemeinden über eine Min- ➔

Ausschnitt der Wandgraffitis bei „Les Grands Voisins“, dem ehemaligen Krankenhaus Saint Vincent de Paul in Paris, das vielseitig umgenutzt wurde.



© Yes we camp



© Yes we camp

„Carnaval Sauvage“, Veranstaltung im erfolgreichen Umnutzungsprojekt „Les Grands Voisins“, Paris.

destzahl an Sozialwohnungen verfügen müssen. Dieses Gesetz reagiert auf drei Forderungen: Größere Solidarität, Förderung einer nachhaltigen Entwicklung und Stärkung von Demokratie und Dezentralisierung. Ein weiteres Gesetz für den Zugang zu Wohnraum und

Urbanismus aus dem Jahr 2014 strebt eine stärkere Regulierung der Immobilienmärkte und missbräuchlicher Praktiken an. Zugang zu Wohnraum für sozial besonders schlecht repräsentierte Gruppen, Innovation und Transparenz sollen gefördert werden.

Die Stadt Paris steht in fast allen Bezirken vor der Aufgabe, leistbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Sie hat sich dafür vier Ziele gesetzt: die Anzahl der Sozialwohnungen zu steigern, sie besser im gesamten Stadtraum zu verteilen, die Angebote an den Be-

darf – etwa für Familien – anzupassen und innerhalb von Gebäuden unterschiedliche Mietmodelle anzubieten, um eine Durchmischung sozialer Gruppen zu erzielen. Denn gerade in französischen Städten sind die Folgen mangelnder Durchmischung und Integration in der Vergangenheit seit langem deutlich spürbar.

Sozialwohnungen kann man online beantragen und den Fortschritt des Antrags verfolgen. Ebenso erhält man Zugang zu einem Verzeichnis der Anlaufstellen, an die man sich wenden kann, und zu den Schlüsselzahlen zum sozialen Wohnungsbau in jeder Gemeinde. Das Gesetz verlangt zudem den Ausbau des Angebots an erschwinglichen Wohnungen durch Mietvermittlung. Wo zu wenig leistbarer Wohnraum durch das SRU-Gesetz vorhanden ist, können Gemeinden Strafzahlungen verringern, indem sie Mietvermittlung im Privatsektor anbieten um benachteiligte Personen unterzubringen.

Anscharkpark in Kiel, 2019, gefördert von der Sozialen Wohnraumförderung Schleswig-Holstein



© Dietmar Walberg CC BY-SA 4.0



Umnutzung öffentlicher Gebäude

Auch in Paris setzt man auf Umnutzung bestehender Gebäude, um die Verfügbarkeit von bezahlbarem Wohnraum in Stadtzentren zu erhöhen. Ein Beispiel ist die Umgestaltung des früheren Krankenhauses Saint Vincent de Paul in Paris. Die Initiative war auf temporäre Zwischennutzung des Terrains angelegt und nannte sich „Les Grands Voisins“. 2020 war die fünfjährige Laufzeit zu Ende. Auf der Website findet sich folgende Bilanz: Vier Hektar leerer Fläche in Paris innerhalb der Stadtgrenzen wurden für fünf Jahre nutzbar gemacht. 2000 Menschen lebten und/oder arbeiteten hier. 1000 Personen waren in Notunterkünften vor Ort untergebracht. 46.500 Personen wurden in der Tagesbetreuung für Asylsuchende und Flüchtlinge empfangen. Große Flächen wurden für Ateliers und Büros im Herzen von Paris verfügbar. Dutzende von Berufsgruppen waren vertreten und jährlich wurden 300 kostenlose Kultur-, Bil-

dungs- und Kunstveranstaltungen für mehr als 600.000 Besucher angeboten. Mehr als 5000 engagierte Freiwillige hielten das Werk am Laufen. Über ein gemeinsames Budget der drei Steuerungsorganisationen wurden 2 Millionen Euro jährlich verwaltet und – darauf ist man besonders stolz – das Projekt inspirierte Dutzende von ähnlichen, in Frankreich entwickelte Experimente.

Auf dem Areal des 2020 beendeten Projekts sollen nun 600 Wohnungen entstehen. Die 15 Pavillons, in denen früher das Kinderkrankenhaus untergebracht war, werden durch Sozialwohnungen, Wohnungen im Rahmen eines realen Solidarpachtvertrags und freie Wohnungen ersetzt. Auf dem Programm stehen auch eine Schule, eine Kinderkrippe und eine Sporthalle, die den Kontakt mit der Nachbarschaft fördern sollen.

Italien: zwischen Stillstand und Erneuerung

In Italien gibt es einen großen Eigenheimsektor und einen verhältnismäßig geringfügigen Sektor an Sozialmietwohnungen. Die staatlichen Ausgaben für wohnungspolitische Ausgaben beschränken sich auf etwa 1 Prozent des BIP. Der soziale Wohnbau hatte 2016 „mit einem Anteil von lediglich 4 Prozent bzw. 960.000 Wohnungen eine untergeordnete Rolle in der Wohnversorgung. In Mailand werden 12 Prozent (75.000) des Wohnungsbestandes von öffentlichen/gemeinnützigen Wohnungsunternehmen verwaltet“, heißt es in einer Studie des Vereins für Wohnbauförderung zur Wohnungspolitik in Italien. Daran hat sich inzwischen wenig geändert. Wie in anderen urbanen Regionen steigen auch in den italienischen Städten die Mietpreise. Dass junge Men-

schon noch mit 35 bei den Eltern wohnen, weil sie sich eine eigene Wohnung nicht leisten können, ist keine Seltenheit.

11.000 Familien warten in Rom auf eine Sozialwohnung.

In Frankreich müssen Gemeinden über eine Mindestzahl an Sozialwohnungen verfügen.

Loi SRU, Artikel 55

Viele Wohnungen sind illegal besetzt. Auch in einer Legende des sozialen Wohnbaus: dem Corviale, oder auch Serpentone (Riesenschlange) genannten neunstöckigen „Zementmonster“, das sich in der Peripherie Roms befindet. 8500 Menschen lebten ursprünglich in diesem Bau, Europas längstem Hoch-

haus, das nach wie vor Studierende der Architektur aus allen Weltgegenden anlockt. Geplant von Architekt Mario Fiorentino als selbstversorgende Wohnanlage, sollten hier Wohnen, Arbeiten und Freizeit an einem Ort zusammenkommen. Läden, Kindergärten, Schulen, Kirchen, Fitnesszentrum, Restaurants und Gemeinschaftsräume waren eingeplant. Fast 30 Meter hoch und einen Kilometer lang ist der Koloss, der im Geiste Corbusiers entworfen wurde. Er steht aber nicht im städtischen Ballungsraum, sondern auf der grünen Wiese. Als die verantwortliche Baufirma vor der Fertigstellung Konkurs anmeldete, übergab →

Wohnregal an der Admiralstraße 16, Berlin Kreuzberg



© Bodo Kubrak CC BY-SA 4.0



© Gabriele Kante/flickr

Die von Walter Gropius geplante Trabantenstadt wurde in Berlin Neukölln zwischen 1962 und 1975 realisiert und umfasst 18.500 Sozialwohnungen.

die zuständige Gemeindeverwaltung die Sozialwohnungen ab dem Jahr 1982 in unvollendetem Zustand an die zukünftigen Bewohner. Der gesamte öffentliche Bereich war nicht realisiert worden. Teilweise fehlten Bodenbeläge und sanitäre Ausstattung – die Bewohner mussten sich selbst organisieren. Es gab auch niemanden, der für den Unterhalt verantwortlich war – keinen Hausmeister, keinen Gärtner, niemanden für die Reinigung und

schon gar keine Sozialhilfe. An den öffentlichen Transport war das riesige Gebäude auch nicht angeschlossen, Schule oder Kindergarten waren nicht realisiert worden.

Architektin Guendolina Salimei hat bereits 2008 den Architekturwettbewerb für den Umbau des Corviale gewonnen „Diese Anlage hat wie andere auch großes Potenzial, mit neuen Ideen wiederbelebt zu werden. Ich bin gegen die, die sagen, das müsse man abreißen. Denn mit intelligenten Eingriffen kann man so eine Anlage neu konzipieren und wieder der Allgemeinheit, der Stadt zur Verfügung stellen.“ Die Pläne führen einige ursprüngliche Ideen fort, wie die Architektin in einem Interview im Jahr 2020 erläutert: „Was wir jetzt vollenden, ist das Zusammenfügen der beiden horizontalen Blöcke, die auf unterschiedliche Weise hergestellt wurden: Der Teil unten ist eine Linie, der Teil oben ein Balkon. In der Mitte ist diese Trennungsebene wie ein Schnitt, eine Leere, die einen

deutlichen Schatten im Volumen erzeugt. Unsere Absicht war es, eine Art abstrakten hängenden Garten zu schaffen, indem wir Farbe – Grün in verschiedenen Schattierungen – und einige Metallgitter mit organischen Formen verwenden, nicht nur zu dekorativen Zwecken, sondern auch um das Wohlbefinden in den Wohnungen zu steigern, indem wir sie in den Sommermonaten vor der Sonneneinstrahlung schützen und in den Wintermonaten einen Filterraum schaffen“.

Wenn dieses Projekt gelingt, sendet es ein wichtiges Signal – nicht nur für Wohnungs- und Gesellschaftspolitik, sondern auch für den Einsatz innovativer Ideen zur Weiternutzung bestehender Gebäude. Aufwertung und qualitative Verbesserung eines so großen Baus könnte zu einem Symbol und Vorbild für ähnliche Wohnanlagen werden.

Initiativen zur Veränderung
Aber nicht nur in Italien verstärken wirtschaftliche Unwägbarkeiten die Dringlichkeit einer

wirksamen Wohnungspolitik. Aktuelle Zahlen unterstreichen den Ernst der Situation. Auch in Österreich gibt es eine steigende Anzahl Wohnungsloser. „Im Jahr 2021 waren laut Statistik Austria 19.450 Personen in Österreich als obdach- und wohnungslos registriert – 58,3 Prozent davon in Wien“, heißt es auf der Website der Wiener Sozialorganisation neunerhaus, die medizinische Versorgung für wohnungslose Menschen und ihre Tiere, außerdem Wohnungen und Beratung anbietet. Mit unterschiedlichen Schwerpunkten sowie Initiativen wie Housing First und mobil betreutem Wohnen unterstützt neunerhaus mehr als 900 wohnungs- und obdachlose Menschen.

Solche Initiativen spiegeln Veränderungen in sozioökonomischen Dynamiken wider und zeigen, wie wichtig die Förderung integrativer und nachhaltiger Gemeinschaften ist. Sozialer Wohnungsbau ist dabei ein grundlegender Bestandteil. Das Problem betrifft unterschiedliche europäische Länder, und es gibt verschiedene Ansätze, um hier voranzukommen:

11.000 Familien warten in Rom auf eine Sozialwohnung.



© MONDADORI PORTFOLIO/Daria Adzabko

„Mit intelligenten Eingriffen kann man eine Anlage neu konzipieren und wieder der Allgemeinheit, der Stadt zur Verfügung stellen.“

Architektin Guendolina Salimei über den Umbau des Corviale

WOHNBAU

Viele europäische Länder setzen auf Public-Private Partnerschaften, um die Verfügbarkeit von Sozialwohnungen zu erhöhen. Mit diesem Ansatz werden Investitionen des privaten Sektors genutzt, während gleichzeitig die Erschwinglichkeit für die Bewohner erhalten bleibt. Diese Partnerschaften sollen zum Bau von mehr Wohneinheiten und innovativen Finanzierungslösungen führen.

Bei neuen Sozialwohnungsprojekten stehen Energieeffizienz und Nachhaltigkeit im Vordergrund. Diese Initiativen beinhalten häufig Standards für umweltfreundliches Bauen, erneuerbare Energiequellen und eine verbesserte Isolierung, um die Umweltbelastung und die Betriebskosten für die Bewohner zu reduzieren.

Jüngste Initiativen zielen darauf ab, Wohnsiedlungen mit gemischtem Einkommen zu schaffen, um die soziale Integ-

ration zu fördern und die Segregation zu verringern. Durch die Einbeziehung verschiedener Einkommensgruppen in ein und dieselben Wohnungsbauprojekte sollen diese Initiativen die Vielfalt fördern und die Konzentration von Armut verringern.

Die Rechte und der Schutz der Mieter werden gestärkt, um zu gewährleisten, dass Bewohner von Sozialwohnungen sichere und stabile Lebensbedingungen vorfinden. Die rechtlichen Maßnahmen werden verstärkt, um vor Zwangsräumungen, unangemessenen Mieterhöhungen und Diskriminierung im Wohnungswesen zu schützen.

In vielen städtischen Gebieten sind Initiativen zum sozialen Wohnungsbau mit umfassenderen Plänen zur Stadterneuerung verbunden. Diese Initiativen beschränken sich nicht nur auf den Bau neuer Wohnungen, sondern umfassen

auch die Wiederbelebung bestehender Stadtviertel, die Verbesserung der Infrastruktur und die Aufwertung von Gemeinschaftseinrichtungen.

Weil die Bedeutung digitaler Eingliederung offensichtlich ist, soll sichergestellt werden, dass alle Menschen Zugang zu wichtigen Online-Diensten haben. Dies ist besonders wichtig im digitalen Zeitalter, in dem der Internetzugang entscheidend für Bildung, Beschäftigung und Kommunikation ist.

Innovative Finanzierungen

Einige Länder erproben innovative Finanzierungsmodelle wie Social Impact Bonds und Community Land Trusts, um die Finanzierung von Sozialwohnungsprojekten zu sichern. Diese Modelle helfen dabei, private Investitionen und philanthropische Beiträge zur Unterstützung von Initiativen für erschwinglichen Wohnraum zu gewinnen. Städte und Gemein-

den übernehmen eine aktivere Rolle bei der Bewältigung von Wohnungsproblemen, indem sie Lösungen auf ihre spezifischen Bedürfnisse zuschneiden. Lokale Regierungen sind oft besser in der Lage, die Herausforderungen ihrer Gemeinden zu verstehen.

Diese neuen Initiativen spiegeln das Engagement wider, sich an veränderte Umstände und den wachsenden Bedarf an Sozialwohnungen anzupassen. Sie unterstreichen die Bedeutung des sozialen Wohnungsbaus als grundlegende Komponente einer stabilen und integrativen Gesellschaft, selbst in Zeiten hoher Inflation und wirtschaftlicher Schwäche. Engagierte, innovative Ansätze sind nötig, um Bürgern Zugang zu erschwinglichem und hochwertigem Wohnraum zu verschaffen und gleichzeitig sozialen Zusammenhalt und wirtschaftliche Widerstandsfähigkeit zu fördern. •

Der Schubertthof in Augsburg wurde zwischen 1928-1930 im Stil des Neuen Bauens bzw. der Neuen Sachlichkeit errichtet.



© Severin Wünsch CC BY-SA 3.0