

Ein Ghetto mitten in der Stadt: Die Wohntürme La Querelle in Brüssel beherbergen nur einkommensschwache Migranten.



Das gallische Dorf des Wohnbaus

Steckt der soziale Wohnbau Europas in einer Krise? Österreichische Interessensvertretungen kämpfen in Brüssel gegen eine Entscheidung der EU-Kommission.

Architektonisch ist Brüssel eine Herausforderung für das Auge. Angefangen bei dem gotischen Rathaus und den mittelalterlichen Gildehäusern über Jugendstilvillen am Waterloo-Boulevard bis hin zu postmodernen Glasbauten im Bankenviertel – fast sämtliche Baustile von mittelalterlicher Gotik bis zur Postmoderne finden sich wild über die ganze Stadt verteilt.

Besonders ins Auge stechen dabei die grau-braunen Wohntürme La Querelle im Viertel Marolles. Ohne nennenswerte Frei- und Grünflächen ragen die Nachkriegsbauten wie Störfaktoren aus dem Viertel. Allein der Name – im Französischen bedeutet „querelle“ Streit – lässt Rückschlüsse auf die dort vorhandenen sozialen Probleme zu.

In der Region Brüssel gibt es 39.000 Wohnungen in Sozialbauten – La Querelle macht mit 360 Haushalten nicht einmal ein Prozent davon aus. Das durchschnittliche Jahreseinkommen der Haushalte liegt bei 17.000 Euro. Die Ghettoisierung ist damit vorprogrammiert.

Ein Umstand, der sich auch in absehbarer Zeit nicht ändern wird, denn in der Region Brüssel haben nur diejenige ein Recht auf eine geförderte Wohnung, deren Haushaltseinkommen bei knappen 24.000 Euro liegt – brutto wohl gemerkt. Die Bemühungen der Stadt und insgesamt 33 Genossenschaften, die Nachkriegsbauten zu sanieren und für die Bewohner attraktiver zu gestalten, sind löblich, an der Grundproblematik wird dies jedoch nur wenig ändern.

Ganz anders die Situation in Österreich. Mit rund 880.000 Wohnungen macht der soziale Wohnbau hierzulande einen Anteil von 24 Prozent des gesamten Wohnungsbestandes aus – der europäische Durchschnittsanteil liegt bei zehn Prozent. Der Anteil des sozialen Wohnbaus an der Gesamtneubauleistung liegt in Österreich sogar bei 30 Prozent und ist damit Spitzenreiter im europäischen Vergleich. Rund zwei Millionen Menschen profitieren in Österreich vom sozialen Wohnbausystem. Von Brennpunktviertel oder ausufernden sozia-

len Konflikten kann aber nicht die Rede sein. „Streitigkeiten unter Nachbarn oder andere Beschwerden gibt es natürlich auch bei uns, eine Ghettoisierung wie in Brüssel oder auch anderen Ländern findet bei uns aber nicht statt“, betont Karl Wurm, Obmann des Verbands gemeinnütziger Bauvereinigungen.

Breiter Mix als Erfolgsgeheimnis

Doch was macht Österreich so viel besser im Vergleich zu anderen EU-Mitgliedsstaaten? Während in Belgien oder Dänemark der soziale Wohnungsbau nur für die Ärmsten der Armen zugänglich ist, beschränkt sich die österreichische Wohnbauförderung nicht allein auf sozial benachteiligte Haushalte, sondern richtet sich an breite Bevölkerungsgruppen bis weit in die Mittelschicht hinein. „Die soziale Durchmischung hilft, segregative Entwicklungen zu vermeiden“, ist Wurm überzeugt. Die Einkommensgrenzen für den Zugang zu Förderungen sind je nach Bundesland unterschiedlich gestaffelt. „Die Grenzen gehen teilweise bis

zu einem Jahreseinkommen von 50.000 Euro netto“, ergänzt Bernd Rießland, im Vorstand der Sozialbau AG engagiert. Die unterschiedlichen Ausprägungen des sozialen Wohnbaus sind historisch bedingt und eng mit der Entwicklung der verschiedenen Sozialstaat-Typen verknüpft“, erklärt Claire Roumet, Generalsekretärin der Cecodhas Housing Europe. In nördlichen Staat sei der Wohnbau stark vom Staat subventioniert, in Großbritannien und Irland gebe es eine klare Trennung. Hier sei der soziale Wohnbau nur für Bedürftige. In Zentraleuropa habe sich eine Mischform durchgesetzt – die Leistungen unterlägen zwar Einkommensgrenzen, dennoch sei der soziale Wohnbau der breiten Masse durch Förderungen zugänglich. Eine EU-weite Vereinheitlichung sei nicht zu empfehlen, so Roumet.

EU-Kommission greift ein

Diese könnte jedoch vor der Tür stehen, denn immer häufiger versucht die EU-Kommission in nationalstaatliche Belange einzugreifen, die eigentlich dem Subsidiaritätsprinzip unterliegen. Betroffen ist davon unter anderem die Wohnungswirtschaft. Den Startschuss gab

dafür bereits 2005 eine Klage der European Property Association gegen Schweden. Kritikpunkt: Öffentliche und kommunale Wohnbauunternehmen hätten Vorteile gegenüber privaten Investoren, was gegen das Wettbewerbsrecht verstoße. Während man sich in Schweden auf einen Kompromiss einigte, sah die Situation kurze Zeit später in den Niederlanden deutlich anders aus (siehe „The Dutch Case“). Die EU-Kommission entschied für die Kläger, was direkte Auswirkungen auf die Zugangsbeschränkungen für den sozialen Wohnbau hatte. Damit war ein Präzedenzfall geschaffen. Im vergangenen Jahr versuchte der französische Vermieterverband auf den Zug aufzuspringen – die Regierung setzte sich jedoch gegen die Entscheidung der EU-Kommission zur Wehr. Eine endgültige Entscheidung ist noch nicht gefallen.

Wirtschaftliche Auswirkungen

Der europäische Mieterverband sowie Wohnbaugenossenschaften beobachten diese Entwicklung mit Sorge. „Die Entscheidung der EU-Kommission, sich in diese Bereiche einzumischen, ist eine klare Fehlentscheidung“, erklärt Barbara Steenbergen, Leiterin des Brüsseler

The Dutch Case

2009 legte der niederländische Verband der Immobilieneigentümer Beschwerde ein, da er sich gegenüber sozialen Wohnbaugenossenschaften benachteiligt fühlte. Obwohl das Wohnungswesen dem Subsidiaritätsprinzip unterliegt, befand die EU-Kommission, dass das niederländische Wohnbauförderungssystem mit 38.000 Euro pro Jahr und Haushalt über zu hohe Einkommensgrenzen verfüge. Zielgruppe des sozialen Wohnbaus müssten ausschließlich sozial benachteiligte Bevölkerungsschichten sein. Die niederländische Regierung kam der Aufforderung nach und senkte die Einkommensgrenze auf 33.000 Euro. Die Folge: 650.000 Haushalte verloren damit ihren Anspruch auf eine Sozialwohnung.

Nachahmer gab es 2012 in Frankreich – auch hier wurde vom französischen Vermieterverband Beschwerde gegen zu hohe Einkommensgrenzen eingereicht. Die französische Regierung weigerte sich, den Empfehlungen der EU-Kommission nachzukommen. Eine endgültige Entscheidung steht jedoch noch aus.

Mehr Tageslicht
Mehr Komfort
Weniger Energieverbrauch

Meisterwerke für mehr Tageslicht.
Die neue Dachfenster-Generation.

VELUX®

Mehr Tageslicht
Bis zu 10% mehr Glasfläche durch schlankere Rahmen

Mehr Komfort
Mit neuer VELUX INTEGRA® Fernbedienung und flüsterleisem Motor

Weniger Energieverbrauch
Durch die neue VELUX ThermoTechnology™

Mehr unter: www.velux.at/fachkunden

Flexible Einbauhöhen:
Standard & NEU: Dachhauteben!



Foto: Sozialbau AG

Vorbild Österreich: Eines der aktuellsten Beispiele des sozialen Wohnbaus in Österreich ist die Janis-Joplin-Promenade der Seestadt Aspern, entwickelt von der Sozialbau AG.

Büros des internationalen Mieterbundes: „Wir fordern eine Korrektur, denn sonst könnte dies dramatische Auswirkungen für die Wohnbaupolitik europäischer Nationen haben. Länder, in denen nicht ganz klar im Gesetz steht, dass breite Bevölkerungsschichten Zugang zum sozialen Wohnbausystem haben sollen, könnten Probleme bekommen.“ Ähnlich sieht es auch Karl Wurm, auch wenn er das österreichische System nicht unmittelbar bedroht glaubt: „Unser Wohnbausystem in Österreich ist sehr stabil, effizient und produktiv. Zudem sind bei uns die Einkommensgrenzen abhängig vom jeweiligen Bundesland klar definiert. Ich denke, dass für Österreich wenig Gefahr besteht.“ Allerdings hat sich seit der Krise einiges verändert.“ Ihm sei vor allem wichtig, dass die Wohnungsmärkte auch hinsichtlich ihrer Bedeutung für die gesamte Wirtschaft analysiert werden, betont er.

Mindestquoten gefordert

Ein Ansatz in diese Richtung ist der „Initiativbericht über den sozialen Wohnbau in der Europäischen Union“ des EU-Parlaments. Berichterstatterin Karima Delli kritisiert darin nicht nur die Einmischung der Kommission in die Ausgestaltung der nationalstaatlichen Wohnbaufördersysteme, sondern weist auch die „Anmaßung“ der Kommission zurück, den sozialen Wohnbau nur auf besonders benachteiligte soziale Gruppen zu reduzieren.

Zudem wird in dem Bericht auf die vielfältigen gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Funktionsweisen des sozialen Wohnbaus aufmerksam gemacht.

„Ein gut ausgebautes soziales Wohnbausystem diene nicht nur der Deckung des Wohnbedarfs breiter Bevölkerungsschichten und fördere dadurch den sozialen Zusammenhalt, sondern trage auch

zur Ankurbelung der Wirtschaft bei, verbessere die Mobilität der Arbeitskräfte, Sorge durch seine hohe Sanierungstätigkeit für ökologische Impulse und hemme das Entstehen von Immobilienblasen“, so der Bericht. Das EU-Parlament leitet daraus unter anderem die Forderung nach „Mindestquoten für den sozialen Wohnraum“ ab.

Mehr Einfluss der Nationalstaaten

Auswirkungen müssen die Bemühungen des EU-Parlaments jedoch keine haben. „Es besteht hier leider ein massives Demokratiedefizit“, so Barbara Steenbergen, „denn die EU-Kommission hat keine Gegenspieler. EU-Parlament und EU-Rat haben keinerlei rechtlichen Einfluss auf die Kommission.“ Dennoch sei man erfreut, dass dieses Thema wenigstens einmal aufs Tapet gebracht wurde, zeigen sich die Mitglieder der Interessenvertretungen positiv gestimmt.

„Es sieht danach aus, als würden die Nationalstaaten wieder mehr Einfluss innerhalb der Europäischen Union bekommen. Die Reaktion von Frankreich auf die Klage war ein deutliches Zeichen. Dem sozialen Wohnbau könnte dies zugutekommen. Das Machtspiel zwischen den Nationalstaaten und der EU könnte noch sehr interessant werden“, so Wurm abschließend. ■

SONJA MESSNER

INTERVIEW



Foto: Archiv

KARL WURM

Obmann des Verbands
gemeinnütziger
Bauvereinigungen

Es wird auf Zeit gespielt

Im europäischen Vergleich erscheint Österreich im Bereich des geförderten Wohnbaus als Insel der Seligen.

Warum wird dennoch so viel kritisiert? Das ist schon richtig, aber unsere Ziel ist, dass es auch so bleibt. In den letzten Jahren hat sich die EU-Kommission aber zunehmend in nationale Belange wie den geförderten Wohnbau eingemischt. Entscheidungen wie im Falle des „Dutch Cases“ dürfen nicht auf andere europäische Länder ausgedehnt werden – Ghettoisierungen wären die Folge. Deshalb ist gemeinsames und starkes Auftreten der euro-

päischen Interessengemeinschaften so wichtig – leider passiert dies noch viel zu wenig. Der soeben veröffentlichte Initiativbericht ist zumindest ein Anfang.

In Österreich stellen vor allem die steigenden Baukosten ein Problem dar. Im Feuer der Kritik steht insbesondere das Normenwesen. Zeichnet sich hier eine Lösung ab?

Die Gesprächsbereitschaft ist bei allen Beteiligten erhalten – aber passiert ist noch nicht sonderlich viel. Man hat das Gefühl, es wird auf Zeit gespielt. Aber die Problematik wird nicht verschwinden und sich auch nicht von selbst lösen. Ich habe ja auch nichts gegen Normen an sich, aber die Dynamik der Normenzunahme sollte meiner Meinung nach eingedämmt werden. Man sollte immer hinterfragen: Wem nutzt es?, Was kostet es? Wer zahlt es? Wie passt dies mit wohnrechtlichen Vorgaben zusammen?