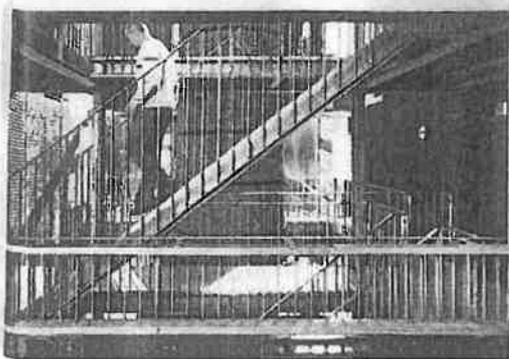
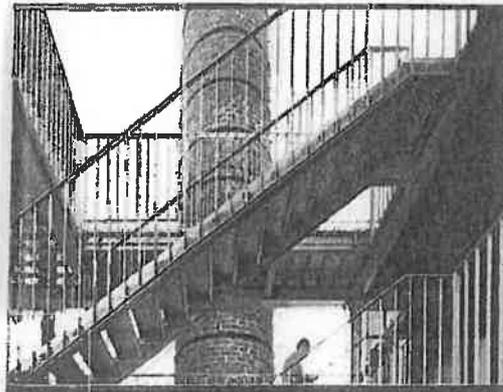
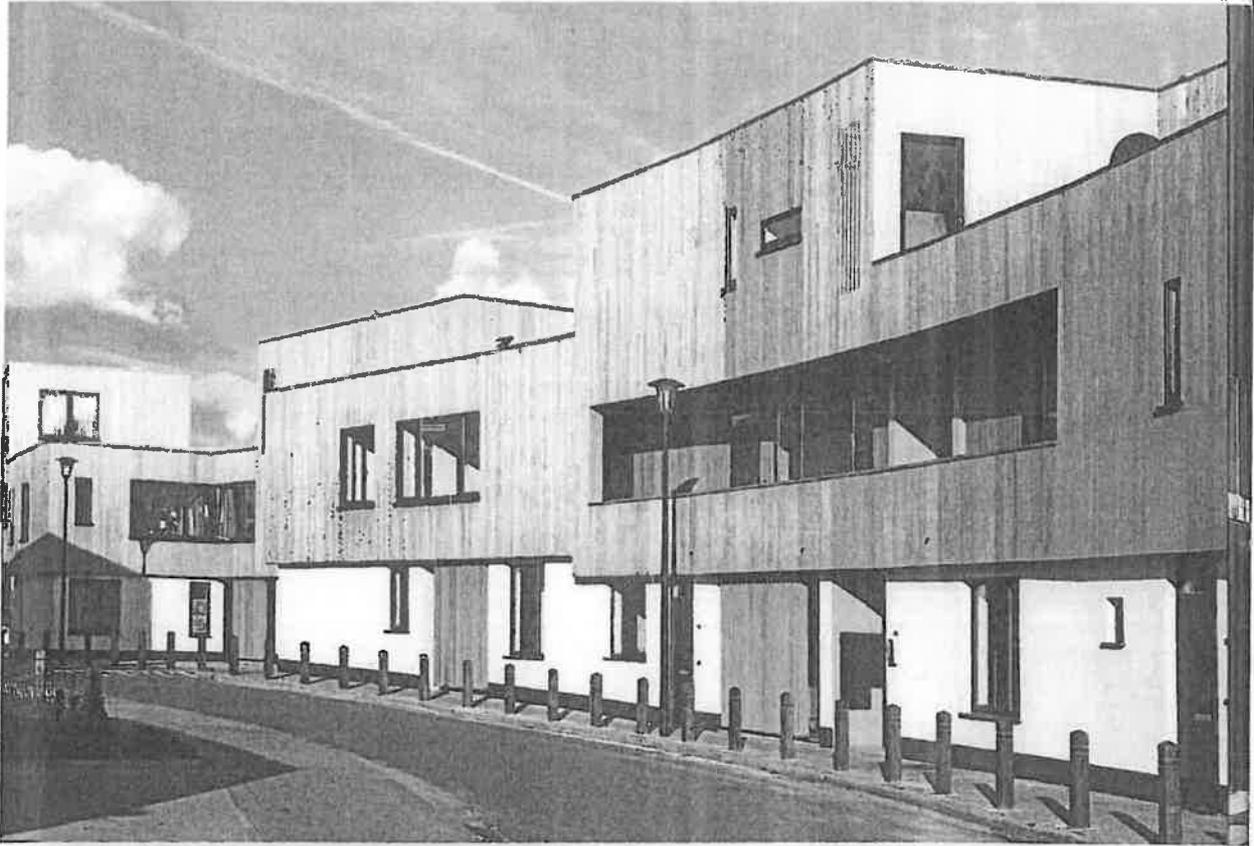


Flach überm Kopf

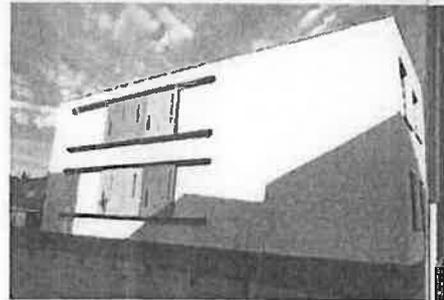
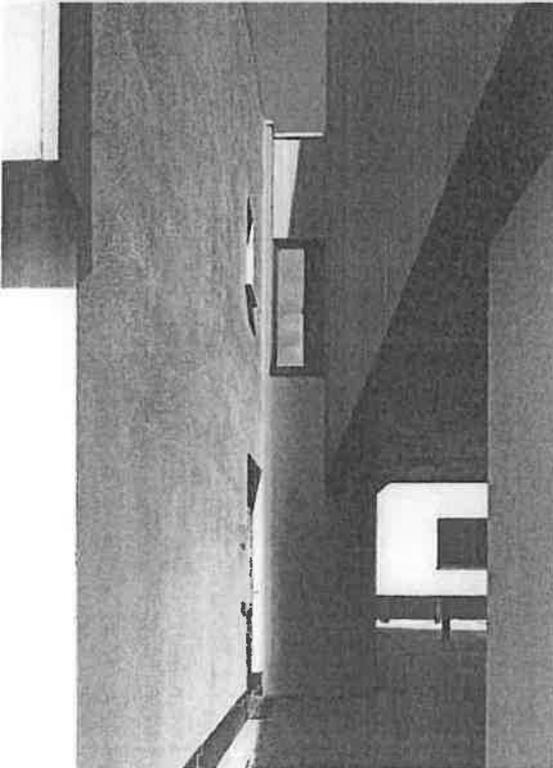
So unterschiedlich der soziale Wohnbau innerhalb der EU auch gehandhabt wird, gibt es doch einen gemeinsamen Nenner: Knappe Budgets und die sich zuspitzende Wettbewerbspolitik machen dessen Leistbarkeit immer schwieriger. Ein Lokalausgangspunkt in Brüssel zeigt: Von österreichischen Verhältnissen können die Belgier, wie übrigens fast alle EU-Staaten, nur träumen. VON SONJA PISARIK



HEYMANS
Auf dem Areal der ehemaligen Seifenfabrik Heymans, das inmitten der Brüsseler Innenstadt liegt, wurden 45 Sozialwohnungen errichtet – mit dem Ziel, auch die Mittelschicht anzulocken.



MELKRIEK
Inmitten einer Siedlung
von Einfamilienhäusern
liegt dieses von Pierre
Blondel Architectes
realisierte Projekt. Für die
Umsetzung musste weit
weniger Grünfläche
geopfert werden, als die
Behörden erlaubt hätten.



STUDIO BLOUIN

Es hat eine Weile gedauert, bis sich die Sozialarbeiter in der Cité Querelle, einem Stadtquartier von Brüssel, erklären konnten, warum in dem 360 Haushalte umfassenden Cluster von Sozialwohnungen solche Mengen von altem Brot auf den Straßen landeten. Das Wegwerfen von Brot in den Müllteller ist im Islam nämlich harâm – also tabu. Da haben viele Bewohner mit muslimischem Migrationshintergrund das alte Brot eben einfach auf der Straße „entsorgt“. Nun wird es einmal pro Woche eingesammelt und als Tierfutter den umliegenden Bauern gegeben.

Sozialarbeit wird in dem Viertel bereits seit über zehn Jahren großgeschrieben. Als man sich um die Jahrtausendwende mit brennenden Autos und auf den Straßen kämpfenden Leuten konfrontiert sah, wurde als Ziel ausgerufen, die sozialen Beziehungen zu verstärken oder erst neu zu knüpfen, die Kommunikation zwischen den Mietern und dem Vermieter zu verbessern und die Mieter vermehrt in Entscheidungsprozesse einzubinden. Nun werden im Kulturzentrum der Cité Querelle Hausaufgabenbetreuung für Kinder ebenso angeboten wie Alphabetisierungskurse für Erwachsene. Es gibt sogenannte Kaffeepausen, in denen die Sozialarbeiter mit einem Psychologen zweimal pro Woche für jeweils zwei Stunden in die Hausgänge kommen und dort mit den Bewohnern plaudern. Der Mittwoch ist im Sommer besonders beliebt, denn da werden „grüne Spaziergänge“ in die Umgebung von Brüssel unternommen – die meisten der Mieter verlassen sonst nie das Viertel, das nicht gerade durch hohen Grünanteil gesegnet ist.

17.500 Euro brutto darf ein Single-Haushalt, 24.500 Euro brutto eine Familie mit zwei Kindern in Belgien pro Jahr höchstens verdienen, um das Anrecht auf eine Sozialwohnung zu haben. In der Cité Querelle erhalten die meisten Leute lediglich 70 Prozent und weniger dieser ohnehin schon sehr niedrig angesetzten Einkommensgrenze. Wer mehr verdient, fällt

„Angemessener Wohnraum ist für viele EU-Bürger nicht mehr zu bezahlen.“

**Markus Sturm,
Obmann Österreichischer Verein
für Wohnbauförderung**

aus dem geförderten Wohnungsbau heraus, hat aber trotzdem viel zu wenig, um sich eine Wohnung leisten zu können, die auf dem privaten Wohnungssektor errichtet wurde. Dieses Dilemma avancierte in den vergangenen Jahren zu einem Streitthema innerhalb der EU mit potenziell weitreichenden Auswirkungen – auch für Länder wie Österreich. Brüssel war heuer das Ziel der vom österreichischen Verein für Wohnbauförderung jährlich unternommenen Studienreise. Dessen Obmann, Markus Sturm, bringt es auf den Punkt: „Angemessener Wohnraum ist für viele EU-Bürger nicht mehr zu bezahlen.“

Im Mai dieses Jahres wurde in Brüssel für mehr sozialen Wohnungsbau demonstriert, denn in den vergangenen zehn Jahren sind in der belgischen Hauptstadt lediglich 440 neue Sozialwohnungen entstanden. In Summe gibt es in ganz Brüssel nur acht Prozent Sozialwohnungen, das entspricht in der Region Brüssel 39.000 Wohnungen. Aber nahezu genauso hoch ist die Zahl der Haushalte – nämlich 38.000 –, die auf der Warteliste für eine solche Wohnung steht. Dass sich das nicht ausgeben kann, liegt auf der Hand. Mit der Wirtschaftskrise werden auch in anderen Ländern die Wartelisten immer länger. In Irland hat sich die Zahl der Bewerber für den sozialen Wohnbau verdoppelt, in Großbritannien suchten zu Beginn der Krise 2008 eine Million Menschen eine Sozialwohnung, jetzt sind es bereits 1,8 Millionen. Deutschland gehörte in der Vergangenheit den Hochburgen des Sozialen Wohnungsbaus an, verliert aber jährlich hunderttausende Sozialwohnungen, seit die Privilegien und Bindungen der Wohnungsgemeinnützigkeit 1988 abgeschafft worden sind und sich der Bund in den vergangenen 15 Jahren schrittweise aus der Wohnbauförderung zurückgezogen hat. 1987 gab es noch 3,9 Millionen Sozialwohnungen, 2001 waren es nur noch 1,8 Millionen. Claire Roument, Generalsekretärin von Cecodhas Housing Europe, dem Dachverband der gemeinnützigen Wohnbauvereinigungen Europas, nennt für den Sozialen Wohnbau die erschreckend niedrige Zahl von nur fünf Prozent des Wohnungsbestandes.

Ob in Zukunft überhaupt noch kostengünstige Wohnungen zur Verfügung gestellt werden können, wird europaweit durch die Privatisierung der Bestände des Sozialen Wohnungsbaus infrage gestellt. Staaten mit hohem Eigentumsanteil sind übrigens stärker krisengefährdet als Staa-

ten mit hohem Mietanteil. So ist etwa in Italien der Wohnungsmarkt festgefahren, weil in den vergangenen Jahren nahezu nichts in den Mietwohnungsbau investiert wurde. Die Quote der Menschen, die bis zum 35. Lebensjahr noch bei den Eltern wohnen, liegt daher auch bei 60 Prozent – die wenigsten können es sich leisten, früher auszuziehen. Auch in Spanien ist der Anteil an bezahlbaren Mietwohnungen verschwindend gering, die drei Millionen freistehenden Wohnungen sind völlig überbeuerte Spekulationsobjekte, die keiner je beziehen wird können. Hier leben sogar 78 Prozent der jungen Leute bei ihren Eltern.

„Seit Langem versucht die Baubranche, das Thema Wohnen auf die Tagesordnung des Europäischen Parlaments zu setzen“, sagt Barbara Steenbergen, Leiterin des Brüsseler Büros der Internationalen Mieterallianz (IUT). „Im Dezember soll es in Brüssel erstmals nach vielen Jahren wieder eine Ratssitzung geben, also ein Treffen der zuständigen Minister mit dem Schwerpunkt Wohnbau.“ Im heurigen April wurde von Karima Delli, einer französischen Abgeordneten der Grünen Fraktion, ein Bericht über den sozialen Wohnungsbau in der Europäischen Union vorgelegt, der ebenfalls die Diskussion fördern soll.

Als „best practice Modell“ gilt in Europa übrigens Österreich, wie Steenbergen betont: „Gerade deshalb würde ich mir wünschen, dass Österreich im Bereich der Wohnungspolitik in Brüssel stärker präsent wäre.“ Mit seinen rund 880.000 Sozialwohnungen, die 24 Prozent am gesamten Wohnungsbestand einnehmen, liegt Österreich nach den Niederlanden EU-weit an zweiter Stelle. 30 Prozent der Neubaulistung wird im sozialen Wohnbau erbracht, womit Österreich das EU-Ranking anführt. In Belgien sind es hingegen nur magere sechs Prozent. Hierzulande profitieren etwa zwei Millionen Menschen vom geförderten Wohnbau. Auch wenn der Anteil des Wohnungsaufwands an den Konsumausgaben der privaten Haushalte in Österreich in den vergangenen Jahren deutlich von ehemals 19 auf jetzt 21,3 Prozent angestiegen ist, befinden wir uns damit immer noch erheblich unter dem EU-Durchschnitt von 23,8 Prozent.

Die Wohnbauförderung richtet sich in Österreich an breite Bevölkerungsteile bis weit in die Mittelschicht. Die Einkommensobergrenzen sind zum Beispiel in Wien (in den Bundesländern unterschiedlich) ▶

„Ich würde mir wünschen, dass Österreich im Bereich der Wohnungspolitik in Brüssel stärker präsent wäre.“

Barbara Steenbergen,
Leiterin des Brüsseler Büros
der Internationalen Mieterallianz (IUM)

sehr hoch angesetzt: für Singlehaushalte bei 42.250 Euro netto pro Jahr, für zwei Personen bei 62.960 Euro netto. Der für die Lebensqualität so wichtige gesellschaftliche Mix in den Sozialbauten soll dadurch erhalten bleiben.

Österreich eine Insel der Seligen? Die Mietpreise im Wiener Gemeindebau sind in den vergangenen Jahren gehörig gestiegen. Das trübt das Bild, ebenso wie die Tatsache, dass die Stadt seit 2004 nicht mehr

selbst baut, sondern nur noch fördert. Während das Wohnen im Gemeindebau kein Eigenkapital voraussetzt, ist es für viele Wohnungssuchende keine triviale Hürde, einen Genossenschaftsanteil aufzubringen. In Österreich wird damit vermehrt die unterste Einkommensschicht verdrängt, die sich den geförderten Wohnbau nicht mehr so einfach leisten kann.

Eine auch für die Mittelschicht ungünstige Entwicklung bahnt sich allerdings in der europaweit um sich greifenden Tendenz an, sozialen Wohnbau als unzulässigen Eingriff in den Wohnungsmarkt zu betrachten. Wettbewerbsverzerrung ist in der Europäischen Union ein schlagkräftiges Argument, und so erhob 2005 die European Property Federation, eine Vereinigung von Vermietern, Developern und Landbesitzern, gegen die Regierung von Schweden eine Klage vor der EU-Kommis-

sion – Inhalt: Die private Wohnungswirtschaft sei erheblich benachteiligt gegenüber den sozialen und kommunalen Wohnbauunternehmen. Es kam zu keiner EU-Kommissionsentscheidung, man einigte sich aber 2011 auf einen Kompromiss, den die schwedische Regierung absegnete. In einem europäischen Sonderfall dürfen die Mieten in Schweden seither individuell zwischen den Mietern und den Vermietern verhandelt werden – das gibt es sonst nirgendwo.

Weitreichende Folgen hatte ein anderer Fall in den Niederlanden. Die EU-Kommission forderte von der Regierung, ab sofort die Einkommensgrenze von 38.000 Euro brutto pro Jahr und Haushalt auf 33.000 Euro brutto zu senken. Das klingt im ersten Moment nicht dramatisch. Das mittlere Einkommen beträgt aber in den Niederlanden pro Haushalt 37.000 Euro, sodass auf einen Schlag 650.000 Haushalte das Anrecht auf eine Sozialwohnung verloren. Generell verlangt die Kommission eine Orientierung des sozialen Wohnbaus auf benachteiligte Haushalte. Praktisch bedeutet das eine Beschränkung auf die untersten Einkommensgruppen als Nutznießer. Das mag bei knappen Budgets plausibel klingen, fördert jedoch Ghettobildungen und führt, wie Barbara Steenbergen bemerkt, schnell zu einer Diskriminierung per Adresse.

Zudem stellen in den Niederlanden leistbare Wohnungen ein wachsendes Problem dar, das am Lebensstandard der Mittelschichten nagt. Auf dem privaten Wohnungsmarkt kostet eine 45-Quadratmeter-Wohnung in Amsterdam derzeit 1000 Euro Kaltmiete. Laut Steenbergen wenden viele große Städte in den Niederlanden, wie Amsterdam, Rotterdam, Utrecht oder Den Haag diese Regelung einfach nicht an, da der Wohnungsnot sonst nicht beizukommen wäre.

Ob sich die öffentliche Hand dieser Frage in Zukunft noch annehmen wird, ist allerdings offen. Die niederländische Regierung ließ jedenfalls vor etwas mehr als einem Monat König Willem-Alexander in seiner ersten Thronrede das Ende des Wohlfahrtsstaats verkünden; und schon vor einem Jahr meinte Mario Draghi, Präsident der Europäischen Zentralbank, in einem Interview mit dem „Wall Street Journal“: „The European social model has already gone ...“ Für den sozialen Wohnbau, der Jahrzehntlang ein fester Bestandteil des Wohlfahrtsstaats europäischer Prägung war, verheißt das nichts Gutes. ■

Brüsseler Spitzen

Selten, aber beachtenswert: Zwei Beispiele des sozialen Wohnbaus in Brüssel.

Im als „Klein-Manchester“ bekannten Westen der Brüsseler Innenstadt plante das ortsansässige Büro MDW Architecture auf dem Areal der ehemaligen Seifenfabrik Heymans einen Wohnkomplex mit 42 Wohnungen in vier Neubauten und drei sanierten Altbauten. Sowohl in der großen typologischen Vielfalt der Wohnungen (von einem bis zu sechs Zimmern) als auch in der großzügigen Freiraumgestaltung gingen die Architekten weit über die üblichen Standards hinaus. Besonderer Wert wurde auf Grün- und Freiflächen gelegt, an denen es nicht nur in diesem Stadtteil mangelt. Der alte Fabrik-schornstein wurde in die neue Struktur eingebunden und trägt zum reizvollen Gesamtbild bei, ebenso wie der Einsatz von dreierlei Materialien bei den Neubauten: schwarz lackiertes Aluminium-Riffelblech, Lärchenholz und ziehharmonika-artige Faltverglasungen. Für Letztere gab es in Belgien in der Form noch gar keine Zulassung. Interessant sind auch die drei völlig unterschiedlich gestalteten Freiflächen: ein baumbestandener Innenhof, ein von jeglicher Vegetation freigehaltener Platz mit großen Betonplatten und schließlich das am Ende des Grundstücks erhalten geblie-

bene Stahlbeton-Tragwerk, das in weiterer Folge als Abenteuerspielplatz dienen soll. Der alte Schornstein ist übrigens nicht eine bloße Reminiszenz an den ehemals industriellen Charakter des Areals, sondern erfüllt auch ganz pragmatisch eine technische Funktion: Er dient zur Entlüftung der Tiefgarage. Da in Brüssel nur zehn bis 15 Prozent der Wohnungen niedrigen und mittleren Einkommen offenstehen, stellt sich diese Anlage auch gegen die übliche Belegungsstrategie im belgischen Sozialwohnbau, denn sie soll explizit auch die Mittelschicht anziehen und somit für eine soziale Durchmischung der Bewohner sorgen.

Das zweite Projekt namens Melkriek befindet sich inmitten einer Siedlung von Einfamilienhäusern, deren Bewohner sich jahrelang gegen den Bau der Sozialwohnungen gewehrt hatten – hauptsächlich, weil man um das Wäldchen fürchtete, das auf dem Areal wuchs. Erst nach zähem Ringen konnte das Projekt durchgeführt werden, das vom belgischen Büro Pierre Blondel Architectes sehr klug in die Landschaft gefügt wurde. Nur zwei Zehntel des Waldes mussten geopfert werden – weit weniger als die Behörden erlaubt hätten.