



Quelle: Artimages/Shutterstock.com

Deutschland ist Mieterland – und entgegen früherer Behauptungen noch längst nicht fertig gebaut. Neubau heißt die Devise, aber bitte bezahlbar. Ein Motto, das angesichts europaweit steigender Baukosten, Mietpreise und Bevölkerungszahlen für den ganzen Kontinent zur Maxime wird

## Europaserie

# Europaweit für bezahlbaren Wohnraum: Mehr Märkte, mehr Gemeinschaft und mehr Förderung

Der Wohnungsbau hat in Deutschland wieder Hochkonjunktur. Jahrzehnte nach der Abschaffung der Wohngemeinnützigkeit und dem Verkauf kommunaler Wohnungsunternehmen u. a. an internationale Investoren steht bezahlbares Wohnen wieder ganz oben auf der (politischen) Agenda – und das nicht nur in der Bundesrepublik, sondern in ganz Europa. Ein Überblick.



**Joost Nieuwenhuijzen**  
Managing Director  
European Federation for Living  
Amsterdam



**Gerard van Bortel**  
Assistant Professor  
Delft University of Technology

Dies ist der Auftakt einer „Europäischen Artikelserie“, die sich mit den wichtigen Fragen zum sozialen und bezahlbaren Wohnungsbau in Deutschland und Europa befassen wird. Gemeinsam mit der

European Federation for Living (EFL) blickt die DW Die Wohnungswirtschaft hinüber zu den europäischen Nachbarn: Wie ist es bei ihnen um den (sozialen) Wohnungsbau bestellt? Wie finanziere-

ren Wohnungsunternehmen den Bau bezahlbarer Wohnungen in ihrem Land? Und inwiefern sind Mieter an der Gestaltung von Bauvorhaben und Quartieren beteiligt? Neben den ländertypischen Besonderheiten steht in jedem Artikel auch der Vergleich dieser Länder zur Bundesrepublik im Vordergrund.

Den thematischen Auftakt machen in diesem Pilotartikel die Innovationen in der Bereitstellung von sozialem Wohnungsbau in Deutschland und Europa. Sie bilden auch den Mittelpunkt der

kürzlich erschienenen Anthologie „Affordable Housing, Governance and Finance“ (siehe Kasten), deren Inhalt und Argumentation die Autoren im Rahmen dieses Artikels folgen. Denn nicht nur in Deutschland, sondern in ganz Europa herrscht eine große Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum. Insbesondere in Großstädten mit hohem Bevölkerungszuwachs ist er Mangelware und führt für viele Wohnungssuchende zu unbezahlbaren Mieten.

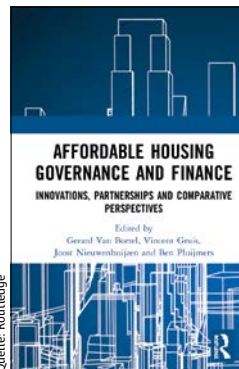
### Hybridmodelle für die Bereitstellung bezahlbaren Wohnraums

Bezahlbarer Wohnraum wird in Deutschland und vielen weiteren europäischen Ländern zunehmend von einer Vielfalt an Akteuren entwickelt, finanziert und verwaltet. Sie kommen aus dem Wohnungsbausektor, aus Drittbranchen, aus den Kommunen und von der Landesebene. War der Wohnungsbau in den vergangenen Jahrzehnten in weiten Teilen Westeuropas noch von staatlichen, gemeinnützigen Akteuren geprägt – zu einer Zeit, in der auch der private Sektor sowie die steigende Anzahl von Bürgern und Kommunen ins Leben gerufenen Initiativen eine größere Rolle spielten – so betreten seit einiger Zeit zunehmend Hybridmodelle in der Wohnraumbereitstellung die Bühne. Im Rahmen dieser Modelle wird Wohnraum von verschiedenen Akteuren kooperativ geschaffen, zudem zeichnet sie eine wachsende Zusammenarbeit zwischen Mietern und professionellen Vermietern sowie verstärkt eine Mischung aus öffentlicher und privater Finanzierung aus. Sozial orientierte Investoren dringen langsam in das Segment des bezahlbaren Wohnungsbaus vor – eine Entwicklung, die die EFL unterstützt.

Der Mangel an bezahlbarem Wohnraum hat zudem viele Bürger motiviert – häufig in Gemeinschaft mit anderen und mit Unterstützung von Behörden, Dritten bzw. privaten Akteuren –, sich

## LITERATURTIPP

# „Affordable Housing, Governance and Finance“



Quelle: Routledge

Die Neuveröffentlichung „Affordable Housing, Governance and Finance“ der European Federation for Living (EFL) in Zusammenarbeit mit der Delft University of Technology befasst sich mit europaweiten Zusammenschlüssen und innovativen Projekten für bezahlbaren Wohnraum und untersucht Entwicklungen, die zu einem ausreichenden Angebot bezahlbarer, nachhaltiger Mietwohnungen führen (können). Einzelne Kapitel befassen sich z. B. mit der Situation in Deutschland und Österreich, aber auch

Vergleiche mit den USA und Australien werden gezogen. Zudem werden neue Konzepte zu Gemeinschaftswohnprojekten, Koproduktionen und dazugehörigen Finanzierungswegen vorgestellt.

Das Werk ist das Ergebnis einer Zusammenarbeit von über 30 Forschern und Fachexperten aus zehn Ländern, bei der innovative Projekte, Regulierungen und Möglichkeiten der Finanzierung bezahlbaren Mietraums in Europa und darüber hinaus untersucht, zusammengetragen und verglichen wurden. Forscher des European Network of Housing Research (ENHR) arbeiteten mit Fachkräften der EFL zusammen, um die thematischen Entwicklungen mit Bezug auf Beispiele aus der Praxis zu schildern. Die Veröffentlichung basiert auf akademischen Nachweisen mit aktueller praktischer Relevanz. Es werden nicht nur Lösungen für bezahlbaren Wohnraum vorgestellt, verglichen und gegenübergestellt, sondern auch die Übertragbarkeit der innovativen Lösungen auf andere Länder untersucht. Die Anthologie richtet sich an Forscher und Experten aus dem Wohnungswesen, der Stadtplanung und dem Finanzbereich sowie politisch Verantwortliche.

**„Affordable Housing, Governance and Finance“, Gerard Van Bortel, Vincent Gruis, Joost Nieuwenhuijzen, Ben Pluijmers (Hrsg.), 304 Seiten, £ 95 (~107 €), ISBN 978-1-138-08278-6**



Quelle: Waldmühle Rodaun Betreuungsgesellschaft mbH

Bezahlbares Wohnen ist nicht nur in Deutschland, sondern in ganz Europa ein Thema, z. B. in Wien: Das Projekt „Waldmühle Rodaun“ entstand am Stadtrand auf dem Areal einer ehemaligen Fabrik

eigenständig zu organisieren, um sich aktiv an der Bereitstellung von Wohnraum zu beteiligen. Letzteres entspricht einem breiteren gesellschaftlichen Trend, an den auch der Sharing-Gedanke angelehnt ist. Dieser Trend lässt sich nicht nur im Wohnungssektor beobachten, sondern in ganz Europa z. B. auch in der Energieversorgung, bei Kindertagesstätten und im Bildungswesen. In diesem Zusammenhang nehmen insbesondere die deutschen Wohnungsgenossenschaften eine Vorbildposition für andere Länder ein. Die sich in den 1980er Jahren anbahnende Abschaffung der Wohngemeinnützigkeit sozialer Wohnungsunternehmen sowie der massenhafte Verkauf öffentlicher oder industrieverbundener Wohnungsgesellschaften zu Beginn der 2000er ▶

## EFL-HERBSTKONFERENZ 2018

Einmal im Frühjahr und einmal im Herbst lädt die EFL zu einer 2-tägigen Konferenz ein. Die „EFL Autumn Conference“ findet in diesem Jahr vom **6. bis 8. November** in Mailand statt. Im Mittelpunkt stehen zukünftige Herausforderungen europäischer Städte beim Wohnungsbau sowie Strategien und Best-Practice-Beispiele.



Weitere Informationen:  
[www.ef-l.eu/news-and-articles/efl-news/efl-autumn-conference-milan-november-6-8-2018](http://www.ef-l.eu/news-and-articles/efl-news/efl-autumn-conference-milan-november-6-8-2018)



Quelle: s74/Shutterstock.com

Im Herbst trifft man sich in Mailand: Im Rahmen der EFL-Konferenz wird ein geführter Architektur-Rundgang durch die italienische Metropole angeboten

Jahre oder auch die jahrelange Inaktivität beim Bau von Sozialwohnungen in Deutschland können hingegen als radikale Beispiele für eine verfehlte Wohnungspolitik gesehen werden.

#### Entwicklung des bezahlbaren Wohnens in Deutschland

Der deutsche Wohnungsmarkt ist von einem Ungleichgewicht geprägt, das sich durch Bevölkerungswachstum in Großstädten und Ballungsräumen auf der einen Seite und stetig fallender Bevölkerungsdichte in ländlichen Gebieten auf der anderen Seite auszeichnet. Aufgrund des Wohnungsmangels sind die Mieten in Gegenden mit hoher Nachfrage stark gestiegen, was bezahlbaren Wohnraum selbst für Haushalte mit durchschnittlichem Einkommen rar werden lässt. Gesetzesent-

würfe, z. B. für sozialen Wohnungsbau, rücken in den Mittelpunkt des politischen und gesellschaftlichen Interesses.

In diesem Zusammenhang haben sich verschiedene Ansätze und Ideen zur Stärkung und Regulierung bezahlbaren Wohnraums in Deutschland entwickelt. Die Mietpreisbremse ist eine dieser „Innovationen“, aber auch andere Überlegungen stehen im Raum, wie z. B. die Wohnbeihilfe durch eine Klimakomponente aufzustoßen, um Mieter zu motivieren, Wohnungen mit höherer Energieeffizienz zu mieten. Eine weitere Idee sind besondere Beihilfeprogramme für spezielle Bevölkerungsgruppen wie Rentner, Studenten und Flüchtlinge.

Ein drittes Mittel stellt die Konzeptvergabe dar, bei der im Rahmen der Grundstücksvergabe die Qualität von Wohnungsbaulösungen und Konzepten aus der Stadtplanung im Vordergrund steht. Dieser Ansatz ermöglicht es den Kommunen, Bauland besser zu erschließen. Ein anderer Weg ist, den aus der Planung entstehenden Wertzuwachs des Baugrunds abzuschöpfen und damit öffentliche Kosten zu decken sowie den Bau sozialer bzw. bezahlbarer Wohnungen zu gewährleisten.

Nicht zuletzt ist die vom GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. ausgehandelte Rahmenvereinbarung für serielles Bauen (siehe DW 5/2018, S. 20) ein Beispiel immobilienwirtschaftlicher Bemühungen in Deutschland, den Wohnungsmangel zu beheben. Diese Beispiele aus der Bundesrepublik zeigen u. a., wie die den Behörden zur Verfügung stehenden gesetzlichen Mittel erweitert worden sind. Eines bleiben die (neuen) Konzepte aber bisher schuldig: Noch ist die Nachfrage nach Wohnungen nicht befriedigt und den steigenden Wohnungskosten noch nicht Einhalt geboten. Dies zeigt einmal mehr, dass in der Wohnungsbaupolitik alle verfügbaren Mittel zusammenwirken und konsequent eingesetzt werden müssen, um bezahlbaren

Wohnraum für alle zu gewährleisten. Ein Blick auf andere Länder kann dabei durchaus hilfreich sein.

#### Innovation bedarf der Unterstützung durch Regierungen

Die beschriebenen Entwicklungen in Deutschland entsprechen den Entwicklungen in anderen europäischen Ländern, wie z. B. in den Niederlanden und England, die aufzeigen, dass Marktfaktoren, etwa rechtliche Anforderungen sowie veränderte Finanzierungsquellen für Wohnungsunternehmen, und kommunale Akteure für die Bereitstellung bezahlbaren Wohnraums eine immer wichtigere Rolle spielen. Gleichzeitig ist jedoch die aktive Beteiligung seitens der Behörden auf Landes-, regionaler und kommunaler Ebene notwendig, um den Markt und die kommunalen Akteure durch Anreize und Hilfestellung zu unterstützen und zu fördern. Erfahrene soziale Wohnungsunternehmen sind für die Zusammenarbeit mit neuen Akteuren zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums von besonderer Bedeutung. Den jeweiligen Regierungen kommt zudem eine besondere Verantwortung zu, den Weg für bezahlbaren Wohnraum zu ebnen, Innovationen in diesem Bereich zu fördern und deren Umsetzung und Weiterentwicklung zu stützen. Neuerungen und Fortschritte beim Schaffen bezahlbaren Wohnraums sollten in landesweite, regionale und städtische Planungsvorschriften integriert werden. Es liegt in der Hand von Behörden, auf allen Ebenen die Rahmenbedingungen für Wohnungsbauprojekte zu schaffen, die bezahlbaren Wohnraum bieten. Dies kann z. B. durch Gesetzesänderungen erfolgen, die Überarbeitung stadtplanerischer Instrumente oder die Bereitschaft, als Initiator, Netzwerkmanager oder Aufsichtsbeauftragter des Wohnungsmarkts anzutreten. Weitere Möglichkeiten könnten sein, an der Verbesserung der innerstädtischen Infrastruktur mitzuwirken und Strategien zum Erwerb von Baugrund zu entwickeln. ■

#### EUROPEAN FEDERATION FOR LIVING

Die European Federation for Living (EFL) ist ein europäischer Interessenverband, dessen Netzwerk die Expertise und das Kerngeschäft (sozialer) Wohnungsunternehmen, privater Gesellschaften und akademischer Institutionen vereint. Die EFL zählt im Jahr 2018 mehr als 50 Mitglieder und Partner aus 13 europäischen Staaten. Getreu ihrem Leitsatz arbeitet sie „im Interesse ihrer Mitglieder daran, den Wert und die Wertschätzung ihres Geschäfts zu erhöhen sowie nachhaltige Nachbarschaften aufzubauen“. Der Verband wurde 2008 gegründet und hat seinen Unternehmenssitz in Amsterdam.



Weitere Informationen:  
[www.ef-l.eu](http://www.ef-l.eu)

**OFFEN FÜR ALLE  
MÖGLICHKEITEN**



**MODERNE FASSADEN MIT  
BALKONVERGLASUNG**

Transparenter Schall- und Wetterschutz –  
variabel und komplett zu öffnen.  
Ganz nach Bedarf, ganz Solarlux.