

VON LARS KLAASSEN

Beim Abuna-Frans-Haus in Essen stechen auf den ersten Blick vor allem die vielen Gemeinschaftsräume hervor: Küche, Werkstatt, Sportraum, Garten, Spielplatz. Zehn Männer leben in dem renovierten Pfarrhaus, acht von ihnen sind Geflüchtete – ein Projekt des Jesuiten-Flüchtlingsdienstes. Zwei Jesuitenpatres, die auch im Haus wohnen, unterstützen die Zugewanderten dabei, in Deutschland anzukommen. Um Gruppenbildung und Ausgrenzung vorzubeugen, wurde bei der Belegung darauf geachtet, dass die Bewohner hinsichtlich Herkunft und Religion gemischt sind – auch beim Alter: Die Männer sind zwischen 18 und 70 Jahre alt. Jeder bewohnt ein möbliertes privates Einzelzimmer.

„Das ist auch räumlich eine gute Mischung. Interne Begegnungsmöglichkeiten und private Zimmer für den Rückzug sind zwei wichtige Faktoren, damit Wohnen sozial funktioniert“, sagt Christine Hannemann. „Diese Bereiche sollten aber auch gut vernetzt sein.“ Die Professorin für Architektur- und Wohnsoziologie der Universität Stuttgart hat untersucht, welche Wohnformen zum Gelingen von Integration beitragen: „Erstaunlicherweise fehlt bisher das Wohnen bei politischen Beschreibungen des Integrationsbegriffs wie etwa auf der Webseite des Heimatministeriums.“

Es braucht Bauherren und Architekturbüros, die über Standards hinausdenken

Ihr Forschungsteam hat für die Studie „Zusammenhalt braucht Räume – Wohnen integriert“ 36 Wohnprojekte untersucht und zu sechs davon vertiefende Fallstudien erstellt. Darunter auch das Abuna-Frans-Haus. „Integratives Wohnen haben wir definiert als interkulturelles, moderiertes und freiwilliges Zusammenwohnen“, sagt Hannemann, „wobei verschiedene soziale Gruppen und Personen unterschiedlicher geografischer Herkunft zusammenkommen.“

Das Abuna-Frans-Haus punktet laut der Studie nicht nur mit seinen Gemeinschaftsräumen, den Rückzugsmöglichkeiten sowie der klaren Trennung beider Bereiche durch Treppenhaus und Gemeinschaftsräume im Erdgeschoss. „Auch die architektonische Botschaft des Projekts überzeugt“, so Hannemann. Das ehemalige Pfarrhaus sei auf ansprechende Art umgestaltet worden. „Ausschlaggebend dafür ist die gute Zusammenarbeit zwischen einem engagierten Architekturbüro und einer aufgeschlossenen Bauherrschaft, die

bereit ist, über die üblichen Baustandards hinauszudenken.“ Auch die Integration in den Stadtraum spielt eine wichtige Rolle. Einzelhandel, Bildungseinrichtungen, medizinische Versorgung, Kindergärten und Freizeiteinrichtungen sind im besten Fall fußläufig erreichbar.

Die soziale Anbindung ins direkte Umfeld ist aber noch ausbaufähig, wie die Forscherinnen feststellten. Es gibt zwar einige Angebote der Kirchengemeinde und der örtlichen Jugendverbände. Diese würden aber nur wenig angenommen, heißt es in der Studie. Gewinnbringende Kooperationen in der Nachbarschaft könnten verstärkt auch von innen nach außen wirken. „Denn neue integrative Wohnmodelle zu entwickeln, ist eine soziale Aufgabe“, betont Hannemann. „Umso wichtiger ist die Vernetzung und Zusammenarbeit von Akteuren auf unterschiedlichen Quartiersebenen.“

In wirtschaftlich starken Ballungsräumen ist Wohnen generell wieder zur sozialen Frage geworden. Ganze Quartiere werden neu gebaut, um die enorme Nachfrage zu decken. Zum quantitativen Ziel, ausreichend bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, kommt das qualitative. „Soziale Mischung und gute Nachbarschaft in Neubauquartieren“ lautet dementsprechend der Titel eines Forschungsprojekts, das vom Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung herausgegeben wurde: Inklusives Wohnen wird darin über einzelne Projekte hinaus in größerem Maßstab untersucht. 14 Wohnungsbauunternehmen haben sich daran beteiligt.

Beim Blick auf die Mischung differenzieren die Forscherinnen und Forscher zwischen einer Reihe von sozialen Facetten, auf die wiederum mit verschiedenen Werkzeugen Einfluss genommen werden kann. Wo Miete und Eigentum, freifinanzierte und geförderte Wohnungen kombiniert werden, ziehen Menschen mit unterschiedlichen Einkommensverhältnissen ein. Ein Mix verschiedener Wohnungsgrößen, mit teils barrierefreier Ausstattung, bietet diversen Generationen wie Haushaltsgrößen passenden Wohnraum: von Studierenden bis zu Senioren, von WGs über mehrköpfige Familien bis zu Singles. Dieses Spektrum lässt sich durch Betreuungs- und Pflegeangebote erweitern, sodass auch Menschen, die körperlich, psychisch oder sozial eingeschränkt sind, dort Platz finden und integriert werden können.

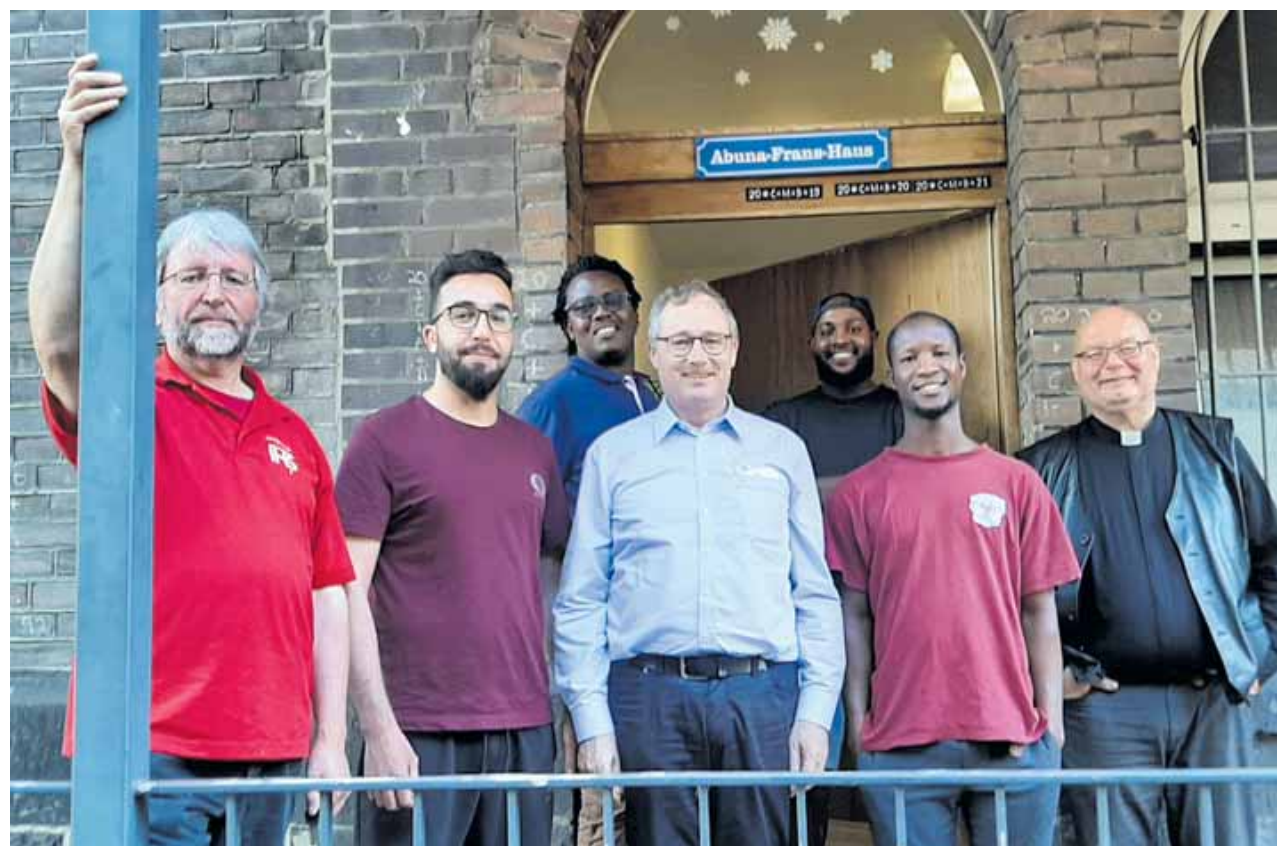
Damit verbunden ist auch die Mischung unterschiedlicher Lebensstile, Verhaltensweisen und Wertvorstellungen, zum Beispiel bezüglich Ordnung, Lärm, Höflichkeit. „Letztlich lassen sich persönliche Einstellungen und individuelles Alltagsverhalten vorab kaum beurteilen, sondern zeigen sie erst im Zusammenleben der Bewohner“, so ein Ergebnis. Grundsätzlich

hält die Studie jedoch fest: „Stabil ist es nur, wenn es gemischt ist.“

Die am Forschungsprojekt mitwirkenden Wohnungsunternehmen thematisieren wiederum auch, wo es bei der Mischung von Bewohnergruppen und ihrer Steuerung Grenzen gibt. „Man muss schauen, wie groß die stabilisierende Gruppe sein muss. Da geht nicht 50:50, sondern eher 80 Prozent Stärkere und 20 Prozent Schwächere“, sagt der Geschäftsführer eines kommunalen Unternehmens. Er wird von den Wissenschaftlern anonym zitiert. Gemischt wird allerdings nicht immer zwischen allen Bereichen. Ein privatwirt-

Tür an Tür

Familien, Studierende, Geflüchtete: In gemischten Quartieren werden aus Menschen, die sich vielleicht nie begegnet wären, Nachbarn. Über ein Modell, von dem sich viel lernen lässt



In Essen leben Geflüchtete und Jesuitenpatres in einem renovierten Pfarrhaus des Bistums unter einem Dach. Gewidmet ist das Projekt einem Pater, der 2014 in Syrien ermordet wurde. Das Ziel: Völkerverständigung. FOTO: SJ-BILD

schaftliches Wohnungsunternehmen, so die Studie, versuche meistens, vom Alter eine gemischte Struktur und von den sozialen Verhältnissen eher eine einheitliche Hausgemeinschaft zusammenzusetzen.

Damit Bauherren überhaupt Wohnraum schaffen, der für Geringverdiener bezahlbar ist, gibt es Förderungen vom Staat. Über ein Drittel der Haushalte in Deutschland haben Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein, also auf eine staatliche geförderte und somit günstigere Mietwohnung. Nach meist 15 bis 25 Jahren läuft die sogenannte Belegungsbindung geförderter Wohnungen aus. So hat deren Zahl sich

von 2007 bis 2019 fast halbiert: von über zwei Millionen auf etwas mehr als 1,1 Millionen. „Die öffentliche Hand täte gut daran, hier wieder mehr zu investieren“, sagt Marcus Hentschel, Wirtschaftswissenschaftler an der Hochschule Coburg. Der Staat komme damit nicht nur seinem Auftrag nach, sozialen Ausgleich zu schaffen, also die Lebensqualität von Menschen mit geringen Einkommen zu steigern: „Die Investition in sozialen Wohnungsbau rechnet sich auch monetär ganz eindeutig.“

Mit einer Gruppe Studierender aus den Studiengängen Soziale Arbeit und BWL hat Hentschel zwei Semester lang die wirt-

schaftliche und gesellschaftliche Bedeutung von Sozialwohnungen untersucht. Dazu wurde der Ansatz des „Social Return on Investment“ herangezogen – SROI oder auch „Sozialrendite“ genannt: Soziale Projekte und Maßnahmen erzeugen einen gesellschaftlichen Mehrwert. „Übertragen auf den sozialen Wohnungsbau bedeutet das beispielsweise, dass die Menschen in einer angemessenen Wohnsituation seltener krank werden, als wenn sie unter schlechten Bedingungen leben müssten“, so Hentschel. „Das vermeidet Kosten im Gesundheitssektor.“

Bei dem Forschungsprojekt arbeitete die Hochschule Coburg mit der Joseph-Stiftung zusammen. Rund die Hälfte der Wohnungen des kirchlichen Wohnungsunternehmens der Erzdiözese Bamberg sind öffentlich gefördert: 123 000 Quadratmeter Wohnfläche. Nach einem Semester Theoriearbeit waren die Studierenden bereit für den Praxisteil. In Bamberg und Nürnberg befragten sie Bewohner und Bewohnerinnen von Sozialwohnungen der Joseph-Stiftung, um herauszufinden, wie sich sozialer Wohnungsbau auswirkt.

Auch die Wirtschaft profitiert davon, wenn Menschen weniger Miete zahlen

Gäbe es keine Sozialwohnungen, hätten die Bewohnerinnen und Bewohner weniger Geld, und damit auch weniger Möglichkeiten, dieses Geld an anderer Stelle auszugeben. Ein selbst bestimmtes Leben und die Teilhabe am gesellschaftlichen Leben wäre erschwert. Sie wären weniger zufrieden. Auch für Kinder habe der soziale Wohnungsbau positive Effekte, sagt Wissenschaftler Hentschel. Sie erhalten etwa bessere Rahmenbedingungen, um zu lernen und einen guten Schulabschluss zu machen.

Hinzu kommt: „Haushalte mit geringem Einkommen haben dank geförderter Wohnung – sprich: günstiger Miete – im Schnitt 150 Euro monatlich mehr Geld für Konsum zur Verfügung. „Davon bleibt rund die Hälfte in der lokalen Wirtschaft“, so Hentschel. Einen noch größeren und direkteren Effekt habe sozialer Wohnungsbau mit Blick auf die Ausgaben in Form von Wohngeld. Empfängern von Arbeitslosengeld II wird im Rahmen ihrer Grundsicherung auch die Miete gezahlt.

In Bayern geben Jobcenter hierfür durchschnittlich zehn Euro pro Quadratmeter aus. Wohnungen mit Mietpreisbindung dürfen netto kalt nicht mehr als 6,50 Euro pro Quadratmeter kosten. „Lebten alle Empfänger in Sozialwohnungen“, so Hentschel, „hätte die öffentliche Hand in Bayern nach sieben Jahren 350 Millionen Euro eingespart.“