

Wohnraum für

**SOZIALE STADTENTWICKLUNG BRINGT KLIMAGERECHTES
BAUEN MIT BEZAHLBAREN MIET- UND IMMOBILIENPREISEN
IN EINKLANG**

VON SIMONE HEINRICH

Eine Stadt ist sozial, wenn sie für alle lebenswert ist – nicht nur für diejenigen, die sich energetisch sanierten Wohnraum leisten können. Angesichts multipler Krisen brauchen wir dazu gute Ideen und den politischen Willen, sagen Professor Michael Janoschka und Dr. Georgia Alexandri vom KIT. Beide forschen in mehreren Projekten zu sozialer Stadtentwicklung.

Steigende Miet- und Immobilienpreise führen seit mehreren Jahrzehnten weltweit zu einer wachsenden Ungleichheit in Städten – auch in Deutschland. Der Grund ist eine tiefgreifende Veränderung des Wohnungsmarkts: der Bedarf an Wohnraum steigt, sozialer Wohnraum fällt weg, es gibt wenig Platz für Neubauten und starre Vorgaben für die Modernisierung von Gebäuden – auch bedingt durch die Notwendigkeit, dem Klimawandel zu begegnen.

„Ein wesentlicher Treiber dieser Entwicklung ist die Neoliberalisierung städtischer Politik.“



alle

Diese ist zunehmend marktwirtschaftlich ausgelegt und weniger sozial orientiert“, sagt Professor Michael Janoschka, Leiter des Instituts für Regionalwissenschaft (IfR) am KIT. „Vor allem die Abschaffung der Gemeinnützigkeit von Wohnungsunternehmen im Rahmen des Steuerreformgesetzes von 1990 hat die soziale Wohnraumversorgung langfristig geschwächt. Hinzu kommt, dass in den frühen 2000er-Jahren viele kommunale Bestände verkauft worden sind.“

Auch Dr. Georgia Alexandri, wissenschaftliche Mitarbeiterin am Institut für Technikfolgenabschätzung und Systemanalyse (ITAS) des KIT, forscht zu den Ursachen steigender Wohnpreise. Sie beobachtet, dass mehrere Dynamiken zusammenkommen: „Wir erleben die Folgen der Coronakrise, der Ener-



Housing for Everyone

Social Urban Development Aligns Climate-friendly Construction with Affordable Rent and Real-estate Prices

TRANSLATION: FACHÜBERSETZUNGEN HUNGER/ALTMANN GBR

Soaring rent and real-estate prices have caused growing inequality in our cities for decades. The need for housing is increasing, council homes are disappearing, there is limited space for new buildings, and the requirements for energy-efficient modernization of buildings are very rigid. "The neo-liberal orientation of urban policy is an essential driver of soaring prices. It is increasingly geared to the market, and its social component has been neglected," says Professor Michael Janoschka, Head of the Institute of Regional Science (IfR) at KIT. "Since housing associations no longer have a public-benefit status, the social housing supply in Germany has been weakened in the long run. This is aggravated by the fact that many municipal residences were sold." Dr. Georgia Alexandri, scientific assistant at KIT's Institute for Technology Assessment and Systems Analysis (ITAS), observes multiple dynamics that contribute to rising prices for housing: "We are experiencing the consequences of the Covid pandemic, and the energy and climate crises. This is topped by a technological crisis and a developing political crisis."

In the NetZeroCities project, Alexandri investigates EU funding options for energy-efficient renovations. This reveals that "social and ecological aspects must be considered together in order to achieve a really good result." In the IfR NaWoCollab project, which deals with transdisciplinary collaboration for sustainable housing and construction, Janoschka is working jointly with partners from politics, industry, and society to develop solutions for sustainable housing. "To comply with the conditions for subsidized construction, disproportionate investments are necessary. Often, the decision is then made in favor of a low-budget renovation, without using subsidies," Alexandri says. The EU PREFIGURE (Prototypes of change addressing the housing-energy nexus) project includes the analysis of case studies in which housing and energy are rethought. An example is Thessaloniki, where abandoned buildings are converted into energy-efficient social homes. The aim is to share knowledge on successful approaches. The researchers presented the results of this project on several occasions, including an interactive exhibition including an immersive video installation during KIT Science Week on Kronenplatz square in Karlsruhe.

"Each city will have to find its own way to develop and try out viable solutions," says Janoschka. Alexandri sees this as a chance: "We have to regard the crises as a unique opportunity to make our cities better places." ■



gie- und der Klimakrise. Dazu kommt eine technologische Krise und nebenbei entwickelt sich eine politische Krise." Es gebe Menschen, die ihren Wohnungsstatus dennoch halten könnten, jedoch auch viele, die dabei auf der Strecke blieben. „Am Ende ist es eine Frage des politischen Willens, die Wohnungskrise gerecht zu lösen.“

Die Politik spiegle aber nicht nur soziale Bestrebungen, sondern auch die Auswirkungen des Klimawandels auf den Baubestand. Eine energieeffiziente Modernisierung kann auf die Mietpreise umgelegt werden, was auch passiert. „Der Rückzug des Staates aus der Wohnraumversorgung plus die Notwendigkeit der energetischen Sanierung kann dazu führen, dass die vulnerablen Haushalte ins Umland ziehen müssen und es zur Segregation kommt, also zur räumlichen Trennung von verschiedenen sozialen Gruppen“, erklärt Janoschka.

Forschungsprojekte entwickeln Lösungsansätze

Im Forschungsprojekt NetZeroCities untersucht Alexandri die Finanzierungsoptionen der EU für eine energieeffiziente Sanierung von Städten. „Das Problem bei EU-geförderten Investitionen ist, dass neue Werte entstehen und die Preise steigen. Also braucht es weitere Investitionen, damit auch sozial Schwächere mithalten können“, so Alexandri. Ein weiterer Kostenfaktor sei die Ökologie, denn anders als teure natürliche Materialien belaste kostengünstiges Dämmmaterial wie Polystyrol Umwelt und Gesundheit. Alexandri sieht eine starke Beziehung zwischen sozialen und ökologischen Aspekten: „Beide müssen berücksichtigt werden, um ein wirklich gutes Ergebnis zu erzielen.“

Auf lokaler Ebene sind stadtrregionale Treiber und Hemmnisse wichtige Faktoren für einen



*Professor Michael Janoschka,
Leiter des Instituts für Regional-
wissenschaft (IfR) am KIT*

*Professor Michael Janoschka,
Head of the Institute of Regional
Science (IfR) at KIT*



FOTO: DOMINIQUE/STOCK-ADOBE.COM



look **KIT** > 0325
FOCUS 33

*Dr. Georgia Alexandri,
vom Institut für Technikfolgen-
abschätzung und Systemanalyse
(ITAS) des KIT*

*Dr. Georgia Alexandri from KIT's
Institute for Technology
Assessment and Systems
Analysis (ITAS)*



FOTO: OBEN901/FOTOLIA

ANZEIGE

**da FÜR JEDEN
MOMENT, DER ZÄHLT.**

Sparda-Bank

BADEN-WÜRTTEMBERG

Karte, Konto, Cash: SpardaZero. Hol dir jetzt dein kostenloses all-inclusive Konto
für alle unter 31 Jahren. Mehr Infos: sparda-bw.de/spardazero



FOTO: RAUMSZENE GMBH

FORSCHUNG ZUR SOZIALEN STADT ERLEBEN

sozial gerechten Umbau. „Es ist wichtig, dass wir über den Tellerrand hinausblicken und überlegen, wie wir den gesetzten Rahmen verändern können“, betont Janoschka. Im Projekt NaWo-Collab – Transdisziplinäre Kollaboration für nachhaltiges Wohnen und Bauen am IfR arbeiten die Forschenden dazu zusammen mit Akteurinnen und Akteuren aus Politik, Wirtschaft und Gesellschaft. Hemmnisse würden oft aus einem Zielkonflikt heraus entstehen, so Janoschka: „Wenn der Denkmalschutz vorgibt, historische Fenster einzubauen, dann sind diese sehr teuer und schaffen es nicht, den heutigen Standard an Schutz vor Wärme und Kälte aufrechtzuerhalten. Da lässt man als Besitzerin oder Besitzer die Sanierung oft lieber sein.“ Gleiches passiert bei Förderkrediten. Um die Bedingungen für Zuschüsse einzuhalten, müsse man oftmals überproportional viel Geld investieren. Häufig fiel dann die Entscheidung für eine Low-Budget-Sanierung ohne Fördermittel. „Viele Genehmigungen liegen im Ermessen der bearbeitenden Person in der Behörde. Hier klare Handlungsanleitungen zu schaffen, könnte die Möglichkeiten zur Sanierung deutlich verbessern“, sagt Janoschka.

Kombinierte Wohnungs- und Energiekrise

Über den Tellerrand hinaus blicken Janoschka und Alexandri auch im EU-geförderten Projekt PREFIGURE (Prototypes of change addressing the housing-energy nexus). Die beteiligten Wissenschaftlerinnen und Wissenschaftler analysierten darin unter anderem Fallbeispiele aus Europa, die das Thema Wohnen und Energie neu denken. Dazu gehört beispielsweise eine Initiative aus staatlichen Stel-

Innerhalb des Projekts PREFIGURE entwickelt das IfR des KIT einen mobilen Ort zum Wissenstransfer aus zwei ehemaligen Bürocontainern, der Wissenschaftskommunikation, Begegnung und Dialog ermöglichen soll. Im ersten Raum erleben Besucherinnen und Besucher eine Videoinstallation, welche die Forschung des Teams emotional erlebbar macht. Der zweite Raum bietet eine interaktive Ausstellung zu innovativen Lösungen, die einen Beitrag zu bezahlbarem Wohnraum leisten und das Thema Energiearmut diskutieren. Karlsruher Bürgerinnen und Bürger können den Begegnungsort anlässlich der KIT Science Week vom 11. Oktober bis zum 15. November auf dem Kronenplatz besuchen.


len, lokalen Organisationen und der Gemeinde Thessaloniki, die leerstehende Immobilien zu bezahlbaren und energieeffizienten Sozialwohnungen umbaut. Die Analyse zeigt erfolgreiche Beispiele für eine sozial gerechte Stadtentwicklung, die auch den Klimawandel mitberücksichtigen. Dieses Wissen für andere Städte verfügbar zu machen, um aus bestehenden Erfahrungen zu lernen, ist ein wichtiger Lösungsansatz. Aktuell läuft zudem eine qualitative Befragung von 25 000 europäischen Haushalten zu Energiearmut und energetischer Sanierung.

Ausprobieren und voneinander lernen

Um die Stadt der Zukunft sozial inklusiv zu gestalten, gibt es keine Blaupausen. „Jede Stadt muss ihren eigenen Weg finden und im Austausch mit anderen Akteurinnen und Akteu-

ren clevere Lösungen entwickeln und ausprobieren“, meint Janoschka. Für Alexandri bedeutet das vor allem, Politik für Menschen zu machen: „Wir müssen die Krisen als einzigartige Möglichkeit sehen, unsere Städte zu besseren Orten zu machen.“ ■

@ michael.janoschka@kit.edu,
georgia.alexandri@kit.edu

 s.kit.edulifr-wissenstransfer