

## Protokoll

### der 32. Sitzung des Arbeitskreises „Gesellschaft und Quartier“ der Arbeitsgemeinschaft Großer Wohnungsunternehmen (AGW) vom 18. bis 21. September 2003 in Marseille

---

Die Reise des Arbeitskreises nach Marseille sollte einen vertieften Einblick und Erfahrungsaustausch mit den französischen Kollegen der 800 000 Einwohnerstadt ermöglichen. Gleichzeitig wollten wir die Zusammenarbeit der lokalen Wohnungswirtschaft mit der Kommune und die regionale Verbandsarbeit kennen lernen.

Die fachlichen Schwerpunkte des Erfahrungsaustausches waren:

- die Sanierung von historischer Bausubstanz
- die praktische Arbeit einer kommunalen Wohnungsgesellschaft mit 16.000 Wohnungen und schwierigsten Nachbarschaften
- die wohnungswirtschaftliche Verbandsarbeit in der Großregion Marseille

1. Die Reise begann mit einem Besuch der „Unité d’Habitation“, einem der wenigen realisierten Großbauten des Architekten Le Corbusier. Das unter Schutz stehende Gebäude wurde 1947 errichtet und ist mit seinen 337 Appartements, seinen gewerblichen und sozialen Nutzungen und Einrichtungen auch heute noch voll genutzt.

Die Wohnanlage ist der Prototyp einer Wohnstadt in der Stadt und entspricht in seiner städtebaulichen -, baulichen – und Nutzungsstruktur dem Leitbild städtischen Wohnens von Le Corbusier. Anders als die anonymisierten und häufig problembehafteten Großsiedlungsanlagen der 60er und 70er Jahre wird – wie das Beispiel in Marseille unterstreicht – die alte Wohnform auch heute noch nachgefragt.

2. Das historische Altstadtviertel „Le Panier“ ist gewissermaßen das Gründungsquartier der Großstadt Marseille. Es ist heute – wie in der Vergangenheit – Wohnort und Adresse zahlreicher Migranten und Menschen der unteren Einkommensschichten. Stadt und Staat haben für dieses Viertel ein umfassendes Sanierungsprogramm aufgelegt, mit dem Ziel, durch gezielte Substanz – und städtebaulicher Erneuerung – die Anwohnerschaft im Viertel zu halten. Das Programm wird im Auftrag der Stadt Marseille von der Wohnungsgesellschaft Marseille Aménagement durchgeführt. Der Staat bzw. die Stadt greifen immer dann in den Erneuerungsprozess ein, wenn die privaten Eigentümer aus wirtschaftlichen oder aus anderen Gründen kein Interesse an der Erneuerung des Quartiers zeigen. Das Programm und die Erneuerungsverfahren erinnern an die deutschen Programme der 80er Jahre zur behutsamen Stadterneuerung.

3. Der Besuch der Wohnungsgesellschaft „Habitat Marseille Provence „ (HMP) zeigte sehr anschaulich den aktuellen Standort der kommunalen Wohnungswirtschaft im benachbarten Frankreich.

Die HMP ist ein gut geführtes Unternehmen mit derzeit 16 000 Sozialwohnungen. 37 % der Mieter haben keine Arbeit. Sie kommen überwiegend aus den ehemals französischen Kolonien in Nordafrika. Die Zahl der Mietinteressenten ist überaus groß, die Fluktuation denkbar gering. HMP hält ca. 25 % der Sozialwohnungen in Marseille.

HMP beschäftigt zur Zeit 340 Mitarbeiter. Die Neubaurate beträgt gerade einmal ca. 100 WE pro Jahr.

Wesentliche Zukunftsaufgaben sind der Abbau der überaus hohen Verwaltungskosten und der Abbau der baulichen und auch Sicherheitsmängel im Bestand. Das derzeitige Instandhaltungsbudget mit 11 Mio Euro reicht allerdings nicht aus, die Instandhaltungs- und Modernisierungsprobleme zu lösen. Für den Neubau fehlen Grundstücke und Finanzmittel.

In den Gesprächen mit der Geschäftsführung des Unternehmens wurde deutlich, wie groß und personalintensiv die soziale Aufgabe der französischen Wohnungswirtschaft ist. Unabdingbar ist dabei die enge Zusammenarbeit mit den staatlichen Fördergebern und den kommunalen und regionalen Organisationen.

Im Fokus der Arbeit steht ausschließlich die soziale Frage der Bereitstellung von Wohnraum für die einkommensschwachen Bevölkerungsschichten.

Wohnen ist Sozialgut und Gegenstand umfassender staatlicher und kommunaler Förderung. Die Belegungsvorgaben sind für die Unternehmen überaus stark und in keiner Weise mit unserer aktuellen Belegungspolitik vergleichbar.

Der kommunale/regionale Markt ist immer noch ein von Nachfrage bestimmter Markt. Leerstände sind unbekannt.

Der technische Zustand der Mietwohnungen ist nicht immer gut, auch wenn in die - überwiegend - Hochhausbestände stark investiert wird.

Die Ärmsten der Stadtgesellschaft bleiben in diesen Beständen unter sich. Die Menschen werden von der kommunalen Wohnungsgesellschaft sozial betreut. Die Kosten der Sozialarbeit übernimmt die Kommune.

Das in Deutschland vorherrschende Bemühen der sozialen Integration ist in den Großsiedlungen der französischen Metropolen allem Anschein nach keine prioritäre Aufgabe und faktisch bei ca. 115.000 illegalen Fremden allein in Marseille, für die Wohnraum zu schaffen ist, auch nicht leistbar. Frankreich kennt im Übrigen kein Meldegesetz.

Die französische Wohnungswirtschaft ist in der heutigen Ausprägung eine staatliche Wohnungswirtschaft. Die regionalen Schwerpunkte setzt Paris in den Wahlzyklen von 5 Jahren. Eine längerfristig angelegte Strategie der Bestandserneuerung und/oder des Neubaus ist weitgehend auszuschließen.

Die großen Wohnungsgesellschaften sind von daher in ihrer Unternehmenspolitik gebremst und in der Sanierungs- und Neubaupolitik in starkem Maße behindert. Sie haben vor diesem Hintergrund ein schlechtes Image.

Der 2-tägige Einblick in die konkrete Praxis der französischen Kollegen hat den derzeitigen Standort unserer Unternehmen positiv erscheinen lassen. Wir haben gesehen, wie unterschiedlich sich die Situation im zusammenwachsenden Europa darstellt. Die französische Seite äußerte den Wunsch, auch unsere Arbeit kennen zu lernen. Wir haben zugesagt, dass die Unternehmen der AGW sehr gern bereit sind,

einen vergleichbaren Einblick in unsere Welt der Wohnungswirtschaft zu ermöglichen. Es lohnt sich allemal, im gemeinsamen Europa miteinander zu sprechen.

4. Die HLM bzw. sozialen Wohnungsgesellschaften haben in Frankreich einen schlechten Ruf. Sie sind in den Augen der lokalen Politik häufig Auffangbecken für diejenigen, die auf Grund ihrer sozialen Herkunft oder ihres Standes nicht immer im Fokus der politischen Anstrengungen stehen. Der in der Großregion Marseille angesiedelte Verband der Sozialwohnungsgesellschaften kümmert sich um eine Aufbesserung des Images und um die Bereitstellung staatlicher Fördermittel. Wenig Erfolg zeigt das stete Bemühen des Verbandes, in Partnerschaft mit der Kommune Marseille ein mittel- bis langfristiges Programm der Bestandserneuerung und des Neubaus zu organisieren und zu vereinbaren. Es fehlt vor allem an einer kommunalen Initiative in der Grundstücks- und Förderpolitik, diese notwendigen Verabredungen zu treffen. Auch in diesem Punkt unterscheiden sich die Wirklichkeiten in Frankreich und in Deutschland.

Dortmund, den 20. Januar 2004