

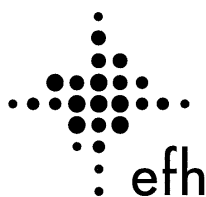


NATIONALE
STADT
ENTWICKLUNGS
POLITIK

Zukunftsweisende Strategien zur Sicherung von bezahlbarem Wohnraum

TAGUNGS-DOKUMENTATION

6. Netzwerk-Treffen
Landesarbeitsgemeinschaft Soziale Stadtentwicklung
und Gemeinwesenarbeit Baden-Württemberg e.V.



26. September 2008
Evangelische Fachhochschule Freiburg
Bugginger Str. 38
79114 Freiburg

Herausgeber:

Landesarbeitsgemeinschaft Soziale Stadtentwicklung und Gemeinwesenarbeit
Baden-Württemberg e.V.

Redaktion:

Dr. Clemens Back, Freiburg
Prof. Dr. Maria Bitzan, Esslingen
Michael Fritz, Karlsruhe
Albrecht Keller, Stuttgart
Gerald Lackenberger, Freiburg
Gabi Silberborth, Pforzheim
Dr. Petra Wagner, Mannheim
Elke Vienken, Karlsruhe

Kontaktadresse:

Landesarbeitsgemeinschaft Soziale Stadtentwicklung und Gemeinwesenarbeit
Baden-Württemberg e.V.

Gerald Lackenberger
Nachbarschaftswerk e.V.
Stadtteilbüro Haslach
Quartiersarbeit Soziale Stadt
Markgrafenstr. 13
79115 Freiburg
Tel: 0761 / 7 67 90 05
E-Mail: gerald.lackenberger@nachbarschaftswerk.de

Dr. Petra Wagner
Stadt Mannheim
Fachbereich Städtebau
SG Statistik und Stadtforschung
Collinistraße 1
68161 Mannheim
Tel: 0621 / 293 7101
E-Mail: petra.wagner@mannheim.de

Bankverbindung:

Konto-Nr. 571 036 007 | BLZ 600 907 00 (Südwestbank)

Inhaltsverzeichnis

<i>Gerald Lackenberger</i> Begrüßung.....	5
<i>Berthold Dietz</i> Grußwort	8
<i>Andrej Holm</i> Sozialorientierte Wohnungspolitik: „Stadtentwicklungspolitische Herausforderungen und Lösungsansätze“	10
<i>Helma Haselberger, Elke Manz, Jochen Schmidt</i> Rücke vor zur Schlossallee – Ein dynamisches, offenes und dezentrales Modell zur Bildung von Gemeinschaftseigentum und Vernetzung von selbstorganisierten Hausprojekten	23
<i>Sonja Rexhäuser</i> Wohnraumakquise durch Kooperation in Zeiten einer sich ständig anspannenden Lage am Wohnungsmarkt	25
<i>Stefan Möhrke</i> Soziales Management lohnt sich für Mieter und Vermieter – Modellhafte Projekte der Mannheimer Wohnungsbaugesellschaft.....	29
<i>Monika Neumaier</i> Gesucht: Das beste Stadtteil-Netzwerk in Baden-Württemberg – LAG-Projekt zur Nationalen Stadtentwicklungspolitik	31
<i>Eckart Meyberg, Gerhard Petermann, Udo Casper, Günter Rausch</i> Zukunftsweisende Strategien zur Sicherung von bezahlbarem Wohnraum.....	34
Teilnehmende.....	35

Begrüßung

Gerald Lackenberger – *Landesarbeitsgemeinschaft Soziale Stadtentwicklung und Gemeinwesenarbeit Baden-Württemberg e.V.*



Sehr geehrte Damen und Herren,
liebe Kolleginnen und Kollegen,

ich darf mich kurz vorstellen. Mein Name ist Gerald Lackenberger. Ich bin hier in Freiburg seit 4 Jahren im Quartiersmanagement des Projektes „Soziale Stadt Alt-Haslach“ tätig. Ich begrüße Sie herzlich im Namen der Organisatoren dieses sechsten Landesnetzwerktreffens der Landesarbeitsgemeinschaft Soziale Stadtentwicklung und Gemeinwesenarbeit Baden-Württemberg unter der Überschrift „Zukunftsweisende Strategien zur Sicherung von bezahlbarem Wohnraum“.

Bei Herrn Professor Dr. Dietz, dem Prorektor der Evangelischen Fachhochschule (EFH), möchte ich mich herzlich für die Gastfreundschaft bedanken, dafür, dass wir diese Tagung heute in Freiburg in den Räumen der EFH durchführen können. Herr Professor Dr. Dietz vertritt heute den Rektor der EFH, Herrn Professor Dr. Marquard, und wird sie anschließend im Namen der EFH begrüßen. Herzlich bedanken möchte ich mich bereits an dieser Stelle bei den MitarbeiterInnen der EFH für die Unterstützung.

Begrüßen darf ich auch an dieser Stelle bereits Herrn Dr. Andrej Holm von der Humboldt-Universität Berlin, der den heutigen Hauptvortrag zum Thema „Sozialorientierte Wohnungspolitik: Stadtteilentwicklungspolitische Herausforderungen und Lösungsansätze“ halten wird.

Weiterhin möchte ich begrüßen Frau Margot Queitsch, Mitglied des Landtags (MdL) Baden-Württemberg und Freiburger Gemeinderätin, Ministerialrat Herr Dr. Eckart Meyberg vom Wirtschaftsministerium, Herrn Rolf Seltenreich MdL a.D., Irene Vogel und die übrigen Damen und Herren aus dem Freiburger Gemeinderat.



Die Referentinnen und Referenten der Workshops werde ich zu Beginn der Workshop-Phase begrüßen, dort werden

sich die Damen und Herren und ihr Workshop-Thema kurz vorstellen.

Wir sind heute hier in Freiburg bereits beim 6. Landesnetzwerktreffen der Landesarbeitsgemeinschaft:

- Das 1. Treffen fand im Sommer 2004 mit ca. 30 TeilnehmerInnen in Pforzheim statt und stand unter dem Motto „Bausteine der Gemeinwesenarbeit für eine Soziale Stadt“.
- Aus diesem Kreis heraus fand sich eine kleine Gruppe, die dann das 2. Treffen im April 2005 in Mannheim vorbereitete. Zum Thema „Hochschulen und Stadtteilprojekte im Dialog“ trafen sich über 50 TeilnehmerInnen.



- Anfang Dezember 2005 fand dann das 3. Landesnetzwerktreffen zum Thema „Finanzierung von Stadtteilprojekten – Praxiserprobte Lösungen“ in Heidelberg mit fast 100 Teilnehmerinnen und Teilnehmern statt.
- Das 4. Landesnetzwerktreffen fand im Juni 2006 in Karlsruhe unter dem Thema „Zusammenarbeit im Stadtteil organisieren – mit und ohne Geld“ mit ca. 50 TeilnehmerInnen statt.
- Und im Juni 2007 war das bislang 5. Netzwerktreffen in Esslingen mit 70 TeilnehmerInnen unter dem Motto „Strategien der Verstetigung sozialer Stadtentwicklung in Baden-Württemberg“.

Die LAG sieht sich hier als Plattform des kollegialen Austausches und der kollegialen Information gefordert und so ist das Organisationsteam den Anregungen aus

den Feedbacks der jeweiligen Netzwerktreffen gerne nachgekommen.

Für den 28.11.08 möchte ich sie an dieser Stelle bereits herzlich einladen, an der Gründungsversammlung der LAG als eingetragener Verein teilzunehmen. Die Vereinsgründung findet um 9.30 im Rathaus der Stadt Karlsruhe statt.

Nun zu unserem heutigen Treffen. Bezahlbarer Wohnraum. Bezahlbarer Mietwohnraum. Dies ist in Freiburg ein heißes Thema. In anderen Städten und Gemeinden ebenso.

In Freiburg wollte die Mehrheit des Gemeinderates im Jahr 2006 die kommunale Freiburger Stadtbau GmbH verkaufen und ist damit im November 2006 an einem sehr eindeutigen Bürgerentscheid gescheitert. Ähnliche Vorhaben gab es auch in Heidelberg und weiteren Kommunen.

Gescheitert ist dieses Vorhaben auch wegen der Befürchtungen der MieterInnen, dass ein Verkauf heftige Mietpreissteigerungen nach sich zieht.

Trotz des Bürgerentscheides steigen in Freiburg die Mieten und die Mietnebenkosten rasant. Dies liegt zum einen an Freiburger Besonderheiten, ist aber auch der Tatsache geschuldet, dass immer mehr Sozialwohnungen aus der Mietpreisbindung fallen und die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum steigt.

Im Gegensatz zu anderen Teilen Deutschlands, wo die Wohnungswirtschaft und die Stadtteile mit Leerständen konfrontiert sind, haben wir in Baden-Württemberg in der Regel mit einer Verknappung im Segment des preiswerten Wohnraums zu tun.

Preiswerter Wohnraum wird in den Städten und Gemeinden Baden-Württembergs also zu einem immer knapperen Gut. In der Folge steigen die Preise. Dies gilt insbesondere für bezahlbaren Mietwohnungsraum.

Auf der einen Seite haben wir die Tatsache, dass die Anzahl der Menschen, die Transferleistungen beziehen oder mit

Niedriglöhnen auskommen müssen, steigt, während auf der anderen Seite Sozialwohnungen aus der Bindung fallen, das Land aus der sozialen Mietwohnungsbauförderung aussteigt und die Mieten und ganz massiv die Mietnebenkosten steigen.

Der Anteil der Haushaltseinkommen, der für das Wohnen aufgebracht werden muss, steigt, wie die sonstigen Lebenshaltungskosten auch.

Die subjektive und die objektive Verarmung nehmen zu und dies wird in den Lebensverhältnissen der Menschen in den Stadtteilen mit besonderem Entwicklungsbedarf (Armutsquartiere) bereits heute deutlich sichtbar.

Wir wollen heute gemeinsam nach Wegen suchen, wie diese im Grunde genommen unhaltbare Situation verbessert werden kann.

Hier und heute sind Personen versammelt, die auf unterschiedlichen Gebieten und Professionen mit diesem Thema zu tun

haben. Angemeldet haben sich Tätige aus den Bereichen der Kommunalverwaltung, aus dem Sozialbereich, dem Quartiersmanagement, der Wohnungswirtschaft und weiteren Bereichen. Zudem sind hier einige der Betroffenen mit dabei, um sich in die Diskussion mit einzubringen. Herzlich Willkommen.

Lassen sie uns gemeinsam Ideen und Lösungen andenken, die die Situation der Betroffenen, am besten gemeinsam mit den Betroffenen, zu verbessern hilft.

Ein paar Anregungen sind in den Workshops bereits vorgegeben, aber ich denke, dass genügend Raum vorhanden ist, um entweder die Anregungen weiter zu entwickeln oder ganz neue Möglichkeiten zu diskutieren.

Ich wünsche ihnen allen eine anregende Teilnahme und spannende Diskussionen.

Ich gebe jetzt das Wort an Herrn Prof. Dr. Dietz, der sie im Namen der EFH begrüßen wird. Vielen Dank.

Grußwort

Prof. Dr. Berthold Dietz – Prorektor der Evangelischen Hochschule Freiburg



Meine sehr geehrten Damen und Herren, die Landesarbeitsgemeinschaft Soziale Stadtentwicklung und Gemeinwesenarbeit Baden-Württemberg trifft sich in Freiburg. Gut, dass Sie da sind, wir brauchen Sie. Zukunftsweisende Strategien zur Sicherung von bezahlbarem Wohnraum – hierzu die richtigen Fragen zu stellen und Antworten zu finden, ist wahrscheinlich eine der größeren Herausforderungen nicht nur in Freiburg, sondern grundsätzlich in der Gestaltung des Lokalen. Sie gehen dies als ein Netzwerk von Akteuren in der Stadtteilarbeit vor Ort an. Und ich glaube, das ist ein sehr kluges Herangehen.

Viele von Ihnen kennen Freiburg, aber wussten Sie, dass Freiburg zu den Städten mit dem lebendigsten Immobilienmarkt zählt? Was Immobilienmärkte angeht, sollte man sich zwar heutzutage jedwede vorschnelle Zustandsbeschreibung verkneifen, aber die jüngsten Zahlen sprechen Bände.

Der gesamte Freiburger Wohn- und Grundstücksmarkt einschließlich der Verkäufe hochpreisiger Geschäfts- und Handelsimmobilien verzeichnete im vergangenen Jahr einen Geldumsatz von 800 Millionen Euro. Das ist der höchste Geldum-

satz seit Beginn der Kaufpreissammlung im Jahre 1971.

Nur 10 % (80,8 Millionen Euro) davon entfiel auf den Geldumsatz aus dem Verkauf von Ein- bis Zweifamilienhäuser. Bei den Mehrfamilienhäusern stieg der Geldumsatz mit 192,8 Millionen Euro indes um 68 % gegenüber dem Vorjahr.

Für ein neugebautes Doppel- oder Reiheneckhaus müssen Sie in Freiburg durchschnittlich 357.000 Euro bezahlen. Das entspricht rund 2.500 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Eine Neubau-Wohnung kostet durchschnittlich 2.648 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche, beim Wiederverkauf 1.781 Euro pro Quadratmeter. Sanierter Altbau kostet in manchen Stadtteilen sogar noch mehr als ein Neubau. Die Freiburger Spitze bildet die Oberau mit durchschnittlich 2.796 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Wohnungen, die fast jeder gerne hätte, die sich aber nur wenige leisten können.

Am anderen Ende der Skala liegen Wohnungen, die niemand mehr haben will: Eine unsanierte „Gebrauchtwohnung“ kostet in Weingarten im Schnitt 1.109 Euro, in Landwasser 1.281 Euro. Immerhin noch.

Eine vierköpfige Familie zahlt demnach bei einem Bedarf von 120 qm im preisgünstigsten Fall für eine „Gebrauchtwohnung“ in Weingarten 130.000 Euro und im teuersten Fall für eine sanierte Altbauwohnung in der Oberau oder in der Wiehre deutlich über 330.000 Euro.



Müssen wir denn solche Preise zahlen? Diese Preise sind so genannte Lagepreise. Immobilie kommt von immobil. Ihr Standort bestimmt ihren Wert, nicht ihr Zustand. Und es sind Knappheitspreise. Noch ist – trotz einiger Bautätigkeit in Freiburg – die Nachfrage größer als der Bestand. Wie wird sich dies in zwanzig Jahren darstellen? Wir werden jedenfalls andere Bedarfe sehen und zu decken haben. Sorgt die Altersstrukturverschiebung alleine für eine Situation, in welcher wir Bedarfsdeckung und sinkende Wohnkosten haben werden? Wohl eher nicht. Dass sich auch bei geänderten Bedarfs- und Nachfragesituationen durch ein strategisches Schließen von Leerstandslücken die Preise oben zu halten verstehen, lässt sich auch schon anderenorts beobachten.

Unabhängig davon, ob Sie kaufen oder mieten: In Freiburg zu wohnen muss man sich leisten können. Für Häuslebauer ist dies in der Regel eine lebenslängliche Entscheidung. Im Schnitt verwenden die Bundesbürgerinnen und Bundesbürger 27 % ihres Nettoeinkommens zur Deckung der Wohnkosten. Dass der Anteil der Mietkosten in der einkommensstärksten Gruppe laut dem 3. Armuts- und Reichtumsbericht der Bundesregierung nur 15 % beträgt, ist angesichts der hohen Eigentumsquote und des so genannten Degressionseffektes noch verständlich zu machen. Nicht verständlich zu machen ist allerdings, dass die einkommensschwächsten Gruppen eine Mietbelastung von 30 % bis teilweise 40 % des Nettoeinkommens zu tragen haben, und dies für eine teilweise deutlich schlechtere Wohnqualität. Meine Damen und Herren, nicht jede Marktlogik kommt in unseren Wohn- und Grundstücksmärkten zur Anwendung.

Meine Damen und Herren, ich freue mich, Sie heute in der Evangelischen Hochschule Freiburg begrüßen zu dürfen. Soziale Stadtentwicklung und Gemeinwesenarbeit ist nicht nur die von Ihnen gewählte Bezeichnung dieser Landesarbeitsgemeinschaft, es umschreibt in gewisser Weise auch das Kerngeschäft und die Wurzeln dieser Hochschule. Ich überbringe Ihnen gerne die Grüße der Hochschule und wünsche dem 6. Netzwerktreffen einen guten Verlauf, spannende Diskussionen und viele Anregungen. Herzlichen Dank!

Sozialorientierte Wohnungspolitik: „Stadtentwicklungspolitische Herausforderungen und Lösungsansätze“

Dr. Andrej Holm – *Humboldt-Universität zu Berlin*
Institut für Sozialwissenschaften, Stadt- und Regionalsoziologie



Ziel der heutigen Tagung ist es, „zukunftsweisende Strategien zur Sicherung von bezahlbarem Wohnraum“ gemeinsam zu diskutieren. Ohne die Wohnungsmarktsituationen in den Städten Baden-Württembergs detailliert zu kennen, werde ich zum Einstieg in die Tagung versuchen, aktuelle Entwicklungen der Wohnungsmärkte und Stadtpolitiken zu beschreiben. Die Fragestellungen der Tagung nach bezahlbaren Mietwohnungen und einer Verbesserung der Lebensbedingungen von Bewohner/innen in benachteiligten Quartieren sind dabei – leider – keine regional spezifischen.

Ich selbst bin Stadtsoziologe an der Humboldt-Universität in Berlin und beschäftige mich seit Jahren mit Fragen der Wohnungs- und Stadterneuerungspolitik und will mich an dieser Stelle recht herzlich bei der LAG Soziale Stadtentwicklung und Gemeinwesenarbeit für die Einladung nach Freiburg bedanken.

Mein Beitrag ist mit dem Titel „Sozialorientierte Wohnungspolitik“ überschrieben und ich werde versuchen, die Herausforderungen für eine solche soziale Wohnungspoli-

tik zusammenzufassen und Kriterien dafür zu umreißen.

Aus dem Untertitel meines Beitrages geht schon hervor, dass ich die Wohnungspolitik nicht isoliert von den stadtpolitischen Kontexten betrachten werde. So sinnvoll und notwendig einzelne Initiativen für eine sozial ausgerichtete Wohnungsversorgung sein mögen – eine Lösung der aktuellen wohnungspolitischen Herausforderungen ist immer auch an die Suche nach gesamtstädtischen Strategien gebunden.

In meinem Beitrag werde ich zunächst die sozialwissenschaftlichen und wohnungspolitischen Vorstellungen einer sozialorientierten Wohnungspolitik (1) vorstellen, um anschließend verschiedene Aspekte der aktuellen wohnungs- und stadtpolitischen Herausforderungen (2) zu skizzieren. Abschließend werde ich die zur Zeit hegemonialen Lösungsansätze der Stadt- und Wohnungspolitik zusammenfassen und Ansätze für eine andere, alternative und zukunftsorientierte Wohnungspolitik (3) umreißen.

1 Was ist eine sozialorientierte Wohnungspolitik

Um die Vorstellungen und Kriterien für eine sozialorientierte Wohnungspolitik zu entwickeln, werde ich zunächst die Geschichte der wohnungspolitischen und stadtsoziologischen Debatten und stadtpolitischen Initiativen nach Visionen für eine soziale Wohnungsversorgung abklopfen.

Die Vorstellungen für eine sozialorientierte Wohnungspolitik lassen sich dabei drei Feldern unterschiedlicher Reichweite zuordnen.

- die Ebene der individuellen Wohnungsversorgungssituation, die als klassische Wohnungsfrage lange Zeit im Zentrum der Wohnungspolitik stand,
- eine quartierliche Ebene, bei der insbesondere die Nachbarschaftsqualitäten ins Zentrum gestellt werden, sowie
- eine (stadt)politische Ebene auf der grundsätzliche Fragen öffentlicher Infrastrukturen und des Rechts auf Teilhabe ausgehandelt werden

1.1 Gute Wohnungen und bezahlbare Mieten (individuelle Ebene)

Die wohnungspolitischen Diskussionen konzentrieren sich seit den ersten Beschreibungen des Wohnungselends im Zeitalter der Industrialisierung (Engels 1845) um die so genannte Wohnungsfrage. Darunter verstanden werden letztendlich drei Dimensionen der Wohnungsversorgung:

Die quantitative Wohnungsfrage stellt die Anzahl der notwendigen Wohnungen zur angemessenen Versorgung der Bewohner/innen einer Stadt in den Mittelpunkt. Insbesondere in Zeiten der Wohnungsnot, also des Mangels an Wohnraum und der darauf zurückzuführenden Überbelegungen, stehen Fragen des Wohnungsneubaus auf der politischen Tagesordnung. Die Wohnungsversorgung in dieser Dimension ist nicht nur eine Funktion der Anzahl freier Wohnungen oder belegbarer Wohnflä-

che, sondern bedarf in der Regel einer differenzierten Analyse des Wohnungsbestandes und der Nachfrage. Insbesondere Fragen des Zugangs zu bestehenden Wohnungsversorgungssystemen können als eine aktuelle Version der quantitativen Wohnungsfrage verstanden werden.

Die qualitative Wohnungsfrage konzentriert sich auf die Ausstattung und Nutzungsweisen der Wohnungen. Insbesondere in der Frühphase der Wohnungspolitik bestanden dabei hygienische und baupolizeiliche Aspekte im Vordergrund. Mit den Forderungen nach „Licht, Luft und Sonne“ wurden insbesondere die miserablen Wohnverhältnisse in den Mietskasernen kritisiert. Zentrale Instrumente für diesen Bereich der Wohnungspolitik sind rechtliche Regelungen und Verordnungen im Bereich des Bau- und Planungsrechtes, Förderprogramme und der öffentliche Wohnungsbau. Aktuelle Versionen dieses Aspektes der Wohnungsfrage können z. B. im Bereich der altergerechten Wohnungsgestaltung gefunden werden. Im Kern der qualitativen Wohnungsfrage steht eine Definition von Angemessenheit, die sich anders als in der aktuellen Sozialgesetzgebung nicht an einem Höchst-, sondern vielmehr an einem Mindeststandard der Wohnungen orientiert.

Das Vertragsverhältnis zwischen Wohnungseigentümer/innen und Wohnungsnutzer/innen schließlich wird als dritte Dimension der Wohnungsfrage verstanden. Dabei geht es einerseits um rechtliche Fragen der Wohnsicherheit (etwa Kündigungsschutz, Mietgesetzgebung), aber auch um die konkrete Ausgestaltung des strukturell ungleichen Verhältnisses zwischen Vermietern und Wohnungsnutzenden. Unter aktuellen Stadtentwicklungsbedingungen ist dies insbesondere für die Bereiche der Mitbestimmung und Beteiligung von Mieter/innen sowie den Regelungen im Zusammenhang mit Wohnungsverkäufen und Privatisierungen von Relevanz.

1.2 Solidarische Nachbarschaften (quartierliche Dimension)

Ein zweites Element der stadtpolitischen Utopien, die auch international diskutiert werden, ist die Stärkung der Nachbarschaften insbesondere zur Bewältigung von politischen, ökonomischen und sozialen Ausgrenzungen. Die Nachbarschaft wird dabei als eine Ressource beschrieben, die genutzt werden kann, um alltagsbezogene Probleme der Bewohner/innen besser zu lösen. Aus einer abstrakteren Perspektive stellt sich die Nachbarschaft – verstanden als Gemeinschaft der Bewohner/innen ebenso wie als materiell infrastrukturelle Ausstattung eines Wohnquartiers – als räumliche Konzentration von Gebrauchswerten der Stadt dar. Im Gegensatz zu tauschwerten Aneignungspraktiken (in der in der Regel der Zugang zu Dienstleistungen und Gütern monetär erkaufte wird) weisen Nachbarschaften Elemente der direkten und kollektiven Aneignung, des Tausches sowie der öffentlichen Versorgung auf. Diese Gebrauchswertqualitäten von Nachbarschaften sind abhängig von der Fülle, Qualität und Variabilität marktferner Beziehungen und Nutzungsstrukturen.

Bestandteile solcher gebrauchswertgeprägter Nachbarschaften sind die Möglichkeiten zur Entstehung und Entfaltung sozialer Netzwerke, die physisch/materielle Ausstattung öffentlicher Räume und Angebote sowie die Versorgung mit öffentlichen Dienstleistungen und Einrichtungen. Stadtpolitische Programme, die sich die Stärkung von Nachbarschaften zum Ziel erheben, müssen sich daher daran messen lassen, ob diese Bedingungen tatsächlich gestärkt werden.

Insbesondere die Rhetorik der sozialen Mischung, die oftmals zur Legitimation einer Mittelklasseförderung in benachteiligten Gebieten (um deren Wegzug zu verhindern) genutzt wird, steht einer oben beschriebenen Gebrauchswertsteigerung meist entgegen. Insbesondere Aufwertungsmaßnahmen der Wohngebäude lösen in der Regel Verdrängungsprozesse aus, die als eine Zerstörung nachbarschaftlicher Strukturen angesehen werden muss. In den US-amerikanischen Debat-

ten wird im Zusammenhang mit Gentrificationprozessen sogar von einem Right to Community gesprochen – weil die sozialen Kosten der Verdrängung nicht nur über steigende Wohnkosten ermittelt werden könnten, sondern vielmehr auf den Verlust an Nachbarschaft zurückzuführen sind.

Infrastrukturell und auf die öffentlichen Versorgungsleistungen und Einrichtungen bezogen muss sich eine Politik der Stärkung von Nachbarschaften an sozialen Verteilungskriterien messen lassen. Die Angewiesenheit auf eben solche gebrauchswerten Quartiersqualitäten nimmt mit dem Mangel ökonomischer Ressourcen zu – insbesondere in den Wohnquartieren mit einem hohen Anteil an benachteiligten Haushalten sollten sich die öffentlichen Anstrengungen konzentrieren. Das Ziel einer Gewährleistung gleicher Lebensqualitäten/sozialer Gerechtigkeit ist nur durch den zielgerichteten Ausgleich bestehender Benachteiligungen zu erreichen.

Eine dritte Ebene der Stärkung nachbarschaftlicher Strukturen ist mit den Auseinandersetzungen um eine Demokratisierung der Stadtentwicklung verbunden. Insbesondere die Teilhabe an der Planung und Durchführung langfristig wirksamer Umgestaltungen in den Quartieren kann eine Ressource für nachbarschaftliche Strukturen darstellen. Voraussetzung ist die tatsächliche Einbeziehung in Entscheidungsprozesse und der Zugang zu relevanten Ressourcen. Die Verlagerung bisher verwaltungshoheitsrechtlicher Entscheidungen an basisdemokratische Strukturen kann dabei nicht als Aufgeben öffentlicher Verantwortung verstanden werden, sondern setzt Kriterien und Unterstützungen für den Aufbau basisdemokratisch legitimierter Strukturen voraus. So könnte die Vergabe finanzieller Ressourcen und quartiersbezogener Entscheidungsmacht an die Herausbildung von Kollektivstrukturen auf Nachbarschaftsebenen und ein festgelegte Quorum der Beteiligung gekoppelt werden.

„The Right to the City“

Die zunehmenden Polarisierungstendenzen der Gesellschaft spiegeln sich im

städtischen Kontext als eine räumliche Spaltung der Stadt wider. Aus- und Einschlüsse von städtischen Teilräumen und Infrastrukturen sind dabei ein zentrales Moment der Ausgrenzung. Neben den typischen Segregationseffekten einer quartierlichen Benachteiligung reproduziert sich die Ausgrenzung auch über den Zugang zu bestimmten städtischen Leistungen und Angeboten. Insbesondere ökonomische, soziale und auch rechtliche Zugangsbarrieren verstärken die Ausgrenzung benachteiligter Gruppen. Steigende Preise für den Nahverkehr, aber auch für Kulturangebote treffen Haushalte mit geringen finanziellen Ressourcen stärker als andere. An Staatsbürgerschaften gekoppelte Leitungen schließen viele nicht legalisierte Migrant/innen aus. Privatisierte Räume und Orte unterliegen den oftmals selektiven Hausrechten der Eigentümer/innen.

Als "Right to the City"-Kampagnen haben sich in den USA in den letzten Jahren soziale und bürgerrechtliche Initiativen zusammengeschlossen, um die verschiedenen Formen der städtischen Ausgrenzung zu thematisieren und eine "Recht auf Stadt für alle" einzufordern (Mitchell 2003). Die Stadt als Ort und Mechanismus der Ausgrenzung oder eben auch der Integration wird dabei zum Rahmen für die Verbindung von sonst eher getrennt organisierten Sphären sozialer Auseinandersetzungen. Im Januar 2007 gründeten Basisaktivist/innen, Stadtforscher/innen und Anwält/innen eine landesweite „Right to the City Alliance“ (RTTC) und versuchten, stadtbezogenen Proteste und Forderungen zu koordinieren. Konkrete Dimensionen der Forderungen nach einem Recht auf die Stadt sind in den so genannten „Principles of Unity“ (gemeinsamen Prinzipien) formuliert:

- Recht auf Wohnen (und Landnutzung) frei von Marktspekulation und auf Förderung der Nachbarschaftsstrukturen, nachhaltiger lokaler Ökonomien und kultureller sowie politischer Räume
- Recht auf dauerhaftes öffentliches Eigentum für öffentliche Nutzungen
- Recht auf ökonomische Gerechtigkeit

- Recht auf ökologische Gerechtigkeit (insbesondere Lebens- und Umweltqualitäten an Wohn- und Arbeitsplätzen)
- Recht auf Unversehrtheit vor Polizei- und Staatsgewalt
- Einwanderungsrechte
- Recht auf öffentliche Infrastrukturen und Dienstleistungen (insbesondere zur Unterstützung der sozialen und kulturellen Integrität der Nachbarschaften)
- Recht auf Teilhabe und Mitbestimmung an städtischen Planungsprozessen

Das "Right to the City" geht inhaltlich auf den französischen Soziologen Henri Lefebvre zurück, der das "Recht auf Stadt" als eine "Recht auf den Nichtausschluss" von den Qualitäten und Leistungen der urbanisierten Gesellschaft konzipierte (Lefebvre 1990: 160). Das Verständnis von Stadt bleibt bei Lefebvre jedoch nicht auf der physisch-materiellen Ebene städtischer Infrastrukturen stehen, sondern schließt die Ebenen der Repräsentationen des Städtischen mit ein. Gemeint sind damit alle Formen des diskursiven und instrumentellen Entwurfs künftiger städtischer Entwicklungen. Recht auf die Stadt – so ließe sich dieses Verständnis zusammenfassen – beschränkt sich nicht auf die konkrete Benutzung städtischer Räume, sondern umfasst ebenso den Zugang zu den politischen und strategischen Debatten über die künftigen Entwicklungspfade. Neben den praktischen Ausschlüssen thematisiert die "Right to the City"-Forderung also auch die Beteiligungsformen an der Diskussion um die künftigen Schwerpunkte der Stadtentwicklung.

Aus einer bewegungstheoretischen und zivilgesellschaftlichen Perspektive bietet der "Right to the City" Ansatz die Möglichkeit, die fragmentierten Interessen verschiedener Bevölkerungsgruppen in Städten in einen gemeinsamen Rahmen zu stellen und die Auseinandersetzung um verschiedene Formen der Benachteiligung mit einander zu verbinden.

2 Stadtpolitische Herausforderungen im Neoliberalismus

Die aktuellen Stadtentwicklungsbedingungen sind durch tiefgreifende Umbrüche zur vergangenen Phase einer wohlfahrtsstaatlichen Organisation vieler städtischer Aufgaben gekennzeichnet. In den Sozialwissenschaften wird diese Veränderungen als Übergang vom Fordismus zum Postfordismus oder auch als neoliberale Stadtentwicklung beschrieben.

Ich will kurz diese grundsätzlichen Transformationen skizzieren um in einem zweiten Schritt die wohnungspolitische Relevanz dieses gesamtgesellschaftlichen Umbruchs zu beschreiben. Die sogenannte Regulationsschule geht davon aus, dass sich gesellschaftliche Verhältnisse in verschiedenen Teilbereichen gegenseitig bedingen und stützen. Ein vereinfachtes Modell dieser Theorie lässt sich als Dreiecksbeziehung zwischen der dominierenden Wirtschaftsweise einer Gesellschaft (Akkumulationsregime), den Formen ihrer sozialen, rechtlichen und politischen Organisationen (Regulationsweise) sowie einer mit diesen beiden Bedingungen korrespondierenden Sozialstruktur beschreiben.

Für das Zeitalter der fordistischen Wachstums- und Wohlfahrtsgesellschaft wurde so eine Einheit von Industriegesellschaft, Wohlfahrtsorientierungen eines ausgebauten Sozialstaates und der klassischen Kleinfamilie beschrieben. Die Einheit von Massenproduktion und Massenkonsum wurde über keynsianische Umverteilungsinstrumente gewährleistet und hatte in der Kleinfamilie seine kongeniale Sozialstruktur. Normierte Wohnwünsche und ausgeweitete Suburbanisierungsprozesse drückten sich im damals mehrheitlich geteilten Traum vom Eigenheim aus. Das Automobil - konsumbezogener Ausdruck des Fordismus – wurde das übliche Transportmittel der Facharbeiter in die Fabrik.

Der Übergang zum Postfordismus ist von Veränderungen in allen drei Elementen gekennzeichnet. Ökonomisch erleben wir seit den 80er Jahren einen Übergang zur Dienstleistungsgesellschaft, die insbesondere in den entwickelten Gesellschaften

die traditionelle Industrieproduktion ablöst. Ein Großteil der wirtschaftlichen Aktivitäten verlagert sich dabei in den Bereich der Finanzwirtschaft und daran angekoppelte Wirtschaftszweige. Dienstleistungen und auch Fertigungsindustrien orientieren sich nicht mehr an Massenprodukten, sondern an flexiblen, individuellen Angeboten. Die Arbeitsverhältnisse verändern sich entsprechend: Tariflöhne, feste Arbeitszeiten, lebenslange Anstellungen gehören der Vergangenheit an und um einen entsprechenden Flexibilisierungsanreiz zu setzen, wurden die Sozialsysteme weitgehende liberalisiert und auf Workfare-Kriterien ausgerichtet. Sozialstrukturell kann die schrittweise Auflösung der Kleinfamilie und der ungebrochene Trend zur Individualisierung als eine Form der gesellschaftlichen Anpassung an die Anforderungen der neuen Produktionsbedingungen angesehen werden. Bezogen auf die Wohnungspolitik will ich drei Aspekte der Wirtschaftsweise, der Regulation und der Sozialstrukturen vorstellen, die als Herausforderungen für eine soziale- und zukunftsorientierte Wohnungspolitik angesehen werden können.

2.1 Globalisierte Wohnungsmärkte

In Deutschland wurden seit 1999 fast 1,8 Mio. Wohnungen in sogenannte große Transaktionen verkauft – gezählt werden dabei Immobilienverkäufe mit mehr als 800 Wohneinheiten. Fast die Hälfte dieser Verkäufe betraf Wohnungsbestände der öffentlichen Hand: Insgesamt 791.000 kommunale, landes- oder bundeseigene Wohnungen wurden privatisiert.

Bundesweit bekannt geworden sind insbesondere die Verkäufe der GSW in Berlin (66.000 Wohnungen) an Cerberus und der Verkauf der Woba in Dresden (48.000 Wohnungen) an Fortress sowie die gescheiterten Privatisierungspläne in Freiburg.

Die übliche Argumentation für solche Verkäufe legitimiert die Privatisierungen mit den „leeren Haushaltskassen“ und erwarteten Einnahmen. Doch die fiskalischen Effekte sind oft gering oder nur von kurzfristigen Effekten geprägt.

Eine andere Perspektive auf die Privatisierungsdynamiken stellt stärker die Erwerber solcher Privatisierungsverkäufe in den Vordergrund:

Wohnungsmärkte können, trotz ihrer Eigendynamiken, nicht unabhängig der allgemeinen Wirtschaftskreisläufen betrachtet werden. Der Trend zur Internationalisierung der Wirtschaftskreisläufe, wie sie seit den 1970er Jahren unter dem Begriff der Globalisierung diskutiert wird, ist auch an den Wohnungsmärkten nicht vorüber gegangen. Insbesondere der Übergang von einer im Kern warenproduzierenden Wirtschaftsweise hin zu einem "finanzdominierten Akkumulationsregime" (Chesnais 2004) wirken sich auch auf die Anbieterstrukturen der Wohnungsmärkte aus. Insbesondere Investitionsfonds und Privat Equity Fonds haben in den vergangenen Jahren weltweit die Wohnungsversorgung als eine mögliche Anlagesphäre entdeckt und genutzt. Damit haben sich wesentliche Parameter der Wohnungsversorgung verändert. Statt klassischer Wohnungsunternehmen, die auf den Bau, die Vermietung und die Bewirtschaftung von Wohnbauten ausgerichtet waren, drängen in den vergangenen Jahren zunehmend institutionelle Anleger auf die Wohnungsmärkte, die für einen Wechsel von der Wohnungsverwaltung zur Wohnungsverwertung stehen (Holm 2007; Müller 2008, Kofner 2006, Lammerskitten 2006).

Als eine Folge dieser Verwandlung städtischer Wohnungen in Anlagekapital und der Internationalisierung der Investitionen ist eine zunehmende Spannung zwischen den lokalen Wohnungsmarktbedingungen und den Wirtschaftlichkeitserwartungen internationaler Anleger zu erwarten. Insbesondere die historisch gewachsenen geringen Eigentumsquoten in einigen Europäischen Ländern steigern die Umsatzerwartungen des Umwandlungsgeschäfts. Auch die im internationalen Vergleich geringen Mietpreise in Berlin werden von internationalen Anlegern in erster Linie als eine Gewinnerwartung interpretiert. Aus der Alltagsperspektive eines dänischen oder britischen Investors etwa sind die Berliner Mietpreisstrukturen auch kaum nachvollziehbar und der Glaube an die Anpassung der Miethöhen an

ein internationales Niveau lässt enorme Gewinnerwartungsphantasien ausschlagen. Auch wenn ein Großteil dieser Erwartungen durch die allgemeine wirtschaftliche Entwicklung Berlins nicht gedeckt werden wird, wirken sich bereits die Gewinnerwartungen auf die städtischen Wohnungsmärkte und die künftigen Strukturen der Wohnungsversorgung aus. Insbesondere die steigenden Bodenpreise erhöhen bei allen Erwerbern den Aufwertungsruck, um zumindest dass für den Kauf eingesetzte Anlagekapital zu amortisieren.

Ein zweiter wohnungspolitisch relevanter Aspekt der Neuordnung der Anbieterstrukturen auf den Wohnungsmärkten sind die kurzfristigen Verwertungsperspektiven der Anleger. Insbesondere institutionelle Finanzmarktanleger orientieren sich beim Erwerb von Wohnanlagen nicht an den langfristigen Zyklen der Wohnungswirtschaft, sondern an den enorm kurzfristigen Umschlagzeiten des Finanzmarktes. Die schnelle Abfolge von Kauf- und Verkauf einzelner Wohnanlagen gehört ebenso zur Strategie wie der schnelle Weiterverkauf der gesamten Anteile. Die sogenannte Subprime-Krise des Eigentumswohnungsmarktes in den USA im vergangenen Jahr hat deutlich gezeigt, in welchem Maße und mit welchen Folgen wohnungsmarktbezogenen Investitionen mittlerweile aus der Finanzierungslogik des Finanzsektors erfolgen. Diese Finanzialisierung/Fondisierung der Wohnungswirtschaft wirkt sich letztlich auf die Qualität der Bewirtschaftung der Wohnungsbestände aus.

Die Strategien der neuen Anleger lassen sich in etwa wie folgt beschreiben:

- Übergang zum Wohnungshandel, Filterung und Portfolio-Analysen und letztlich Umwandlung in Eigentumswohnungen
- gezielte Aufwertung in ausgewählten Teilbeständen
- Desinvestition und Verschlechterung der Wohnqualität, des Services und der Arbeitsbedingungen

Abgesehen von der wohnungswirtschaftlichen Gefahr vernachlässigter Bausubstanzen im Zuge von Desinvestitionsstrategien und unüberschaubaren Folgekosten für künftige Eigentümer und Belastungen für die Bewohner/innen erschweren häufige Eigentümerwechsel die Etablierung sozial orientierter Initiativen auf Quartiersebene.

2.2 Unternehmerische Stadtpolitik

Ein zweiter zentraler Trend der Stadtentwicklung der vergangenen Jahre, der sich auf die Wohnungsversorgung auswirkt, ist der Übergang zur unternehmerischen Stadtpolitik. Der Begriff geht zurück auf den von Bob Jessop geprägten Begriff der „unternehmerischen Stadt“ und beschreibt verschiedene Aspekte einer Neuordnung des Städtischen im neoliberalen Zeitalter. Als wesentliche Dimensionen einer unternehmerischen Stadtentwicklung benennt Bob Jessop folgende Dimensionen (Jessop 1998):

- Eine unternehmerische Orientierung der Stadtpolitik im Rahmen einer interurbanen Raumkonkurrenz im Wettstreit um Ansiedlung von Wirtschaftsstandorten, Zuzug zahlungskräftiger Eliten und der erfolgreichen Positionierung der Stadt in einem internationalen Maßstab. Städte nehmen sich dabei in der Konkurrenz zu anderen Städten wahr und die Aufgabe von Stadtpolitik ist es vor allem, die jeweilige Wettbewerbsfähigkeit der Stadt zu stärken. Die verstärkte Zuwendung und Zubeereitung der Stadt für die Interessen und Bedürfnisse der umworbenen Bevölkerungsgruppen und Unternehmensansiedlungen geht in der Regel zu Lasten ausgegrenzter Bevölkerungsgruppen und einer sozial orientierten Stadtentwicklung.
- Eine unternehmerische Orientierung der Stadtpolitik im Sinne einer Ökonomisierung bzw. Verbetriebswirtschaftlichung städtischer Aufgaben und Leistungen. Diese Ebenen der unternehmerischen Orientierung der Stadtpolitik richten sich stärker nach innen, also auf das Selbstverständnis städtischen

Handelns bzw. städtischer Unternehmensbeteiligungen und Liegenschaften. Insbesondere das Verständnis gegenüber „öffentlichen Unternehmen“ unterliegt im Kontext einer Wettbewerbsorientierung zunehmend einer Restrukturierung. Insbesondere die Durchsetzung einer Ökonomisierung vormals öffentlicher Betriebe bzw. Leistungen, die gezielte Privatisierung von Beteiligungen und die Einführung neuer Managementprinzipien bei der Reorganisation von Verwaltungsaufgaben stehen für diesen internen Aspekt einer unternehmerischen Stadtentwicklung. Insbesondere die an Kennziffern ausgerichtete Effizienzorientierung muss als Entpolitisierung und Entsozialisierung öffentlicher Aufgaben interpretiert werden.

- Als eine dritte unternehmerische Orientierung versteht Bob Jessop im schumpeterschen Sinne eine kreativen Steuerung ökonomischer und administrativer Prozesse ohne den Einsatz eigenen Kapitals. Dieses Idealbild des unternehmerischen Handelns – so die Philosophie vieler Stadtregierungen – könnte trotz der chronisch überforderten Stadtkassen eine politische Steuerung der Stadtentwicklung gewährleisten. Doch in der Realität bestimmen in der Regel die privaten Investoren in öffentlich-privaten Kooperationsbeziehungen die Richtung und Konditionen bestimmter Entwicklungen.

Dieser Trend zu einer unternehmerischen Orientierung der Stadtpolitik kann als ein „Abschied von der Stadt als öffentliche Aufgabe“ (Heeg 1998) angesehen werden. In fast allen Bereichen der öffentlich-administrativen Steuerung stehen frühere Instrumente und Programme zur Disposition. Der Rückzug des Staates oder eben der Stadt als Träger öffentlicher Aufgaben vollzieht sich in allen Bereichen. Grundsätzlich können fast alle städtischen Regulations-, Förder- und Ausgleichsinstrumente auf die drei zentralen Steuermedien Geld, Recht und Eigentum zurückgeführt werden. Die Reduktion von Förderprogrammen und Spardiktate zur Haushaltsanierung stehen ebenso für den aktuellen Trend des Abschieds von der wohlfahrts-

orientierten Stadtpolitik wie die Deregulierung im Bereich von Verordnungen und Planungseingriffe und die Privatisierung öffentlicher Unternehmen und Liegenschaften.

2.3 Gespaltene Städte

Diese beschriebenen Veränderungen der Stadtentwicklungsbedingungen schränken die Handlungsfähigkeit der Städte und der Stadtpolitik ein, mit den Herausforderungen veränderter gesellschaftlicher Rahmenbedingungen produktiv umzugehen. Diese Veränderungen bestehen im Einzelnen aus:

- der Erosion der wirtschaftlichen Basis industrieller Produktion und der Übergang zur Dienstleistungsgesellschaft
- dem Abschied von fordistischen Regulationsmodi und der Reduzierung staatlicher Eingriffe in vielen städtischen Bereichen und
- ökonomische, politische und soziale Globalisierungs-/ Internationalisierungseffekte

Die sozialstrukturellen Effekte, die im Zusammenhang mit diesen Veränderungen beobachtet werden, sind eine zunehmende soziale Polarisierung insbesondere zwischen den schnell wachsenden neuen Dienstleistungsklassen einerseits und dem neuen und alten Prekariat andererseits. Sozialstatistisch wird dieser Trend als Auflösung der Mittelschichten beschrieben. Die grafische Darstellung Einkommensverteilung ließe sich dabei als der Übergang von einer Zwiebelstruktur (breite Mittelschichten, wenige Extremeinkommen, geringe Polarisierung) zu einer Sanduhr beschrieben (ausgedünnte Mittelschichten, Zunahme der Extremeinkommen oben und unten, starke Polarisierung).

Als eine zweite Folge der beschriebenen Veränderungen lässt sich ein Trend zur Individualisierung feststellen (und damit verbunden die schrittweise Auflösung traditioneller Familienbindung). Diese „Versingelung der Gesellschaft“ und insbesondere der Städte kann als eine Form der

gesellschaftlichen Anpassung an die Anforderungen der neuen Produktionsbedingungen verstanden werden. Weder das Jetsetleben der flexiblen Manager noch die Abhängigkeit von Hartz IV stellen sich besonders familientaugliche Lebensbedingungen dar.

Eine Folge des veränderten Reproduktionsverhaltens, aber auch deutlich gesteigener Lebenserwartungen sind die generativen Umbrüche, die als Alterungsprozesse der Bevölkerung oder – ein wenig despektierlich – als Vergreisung bestimmter Stadtviertel und Regionen beschrieben werden. Die daraus resultierenden Bedürfnisstrukturen an Wohnnutzungen, aber auch an die Stadt allgemein werden bisher nur punktuell mit veränderten Versorgungsangeboten und Infrastrukturen aufgefangen.

Mit all diesen benannten Veränderungen der Sozialstrukturen verbunden ist die Auflösung eines abgrenzbaren Subjektes städtischer Entwicklungen. Ausdifferenzierung von Lebensstilen und Milieus, die Auflösung traditioneller (oftmals betrieblich vermittelt) sozialer Formationen, und die nur teilweise erfolgreiche Herausbildung neuer Formen der Kooperation und Kollektivität stehen für eine Vervielfältigung von Interessen und Bedürfnissen in der Stadt und an die Stadt. Für eine zukunftsorientierte Stadtpolitik stellt sich hier die Frage nach den Zielgruppen der eigenen Politik. Eine Stadtpolitik, die es allen Recht machen wird, kann es unter den beschriebenen Bedingungen nur schwerlich geben. Entscheidungen für die Bedürfnisse einzelner Bewohnergruppen stellen oftmals Beschränkungen für andere dar. Eine zukunftsorientierte Stadtpolitik wird sich nicht daran messen lassen müssen, ob es gelingt, möglichst alle Interessengruppen zu bedienen, sondern vor allem daran, in wieweit es gelingt die getroffenen Entscheidungen für oder gegen bestimmte Einzelinteressen zu begründen und öffentlich zu vertreten.

Ein räumlicher Ausdruck der beschriebenen Polarisierungstendenzen sind die Segregation bzw. der Ausschluss einer wachsenden Zahl von Bewohner/innen

von den Versorgungsleistungen und Einrichtungen der Stadt.

3 Stadtpolitische Lösungsansätze

In einem nächsten Schritt möchte ich die hegemonialen Lösungsstrategien vieler Stadtverwaltungen kurz umreißen. Zentral erscheinen mir dabei eine Liberalisierungsstrategie, die auf die Kräfte des Marktes setzt und verschiedene, meist kleinräumig angelegte Bewältigungsstrategien für die Verlierer der gesellschaftlichen Umbrüche.

3.1 Ende der Wohnungspolitik

Die aktuellen bundesweiten Trends der Wohnungspolitik sind von den drei zentralen Elementen der neoliberalen Stadtentwicklung gekennzeichnet. In allen drei zentralen Steuerungsmedien lässt sich ein roll back bisheriger Politiken feststellen

len Städten segregationsverschärfend aus.

Neben den Kostenübernahmebeschränkungen sind Hartz-IV-Mieter/innen zusätzlich durch Diskriminierungen bei der Wohnungsvergabe benachteiligt. Insbesondere die für einen Umzug notwendige Bestätigung durch die Jobcenter oder zuständigen Ämter erschwert den Zugang zu Wohnungen, da Mitbewerber/innen oft schneller Zusagen können und dem Wunsch nach einer möglichst schnellen Wiedervermietung besser entsprechen.

3.2 Bewältigungsstrategien

Die Entstehung von benachteiligten und benachteiligenden Quartieren als Folge sozialer Polarisierungsprozesse nimmt seit Ende der 1990er Jahre einen zentralen Stellenwert in der wohnungs- und stadtpolitischen Diskussion ein. Insbesondere Programme wie das Bund-Länder-Programm Soziale Stadt stehen für die

Steuermedium	Wohnungspolitische Trends
EIGENTUM	Privatisierung von öffentlichen Wohnungsbeständen
GELD	Reduzierung öffentlicher Fördergelder für den sozialen Wohnungsbau und Verlagerung des Förderschwerpunktes auf Subjektförderung
RECHT	Liberalisierung des Miet- und Städtebaurechts

Steigende Mieten und Gewinnerwartungen auf der einen und stagnierende Realeinkommen auf der anderen Seite verschärfen in der Folge insbesondere für ärmere und transferabhängige Haushalte den Zugang auf die städtischen Wohnungsmärkte. Insbesondere die Hartz-IV-Gesetzgebung mit den Regelungen, die Übernahme der Kosten der Unterkunft auf den unteren Bereich der örtlichen Wohnungsangebote zu beschränken, führt schon jetzt zu Ausschlüssen dieser Bewohnergruppen von ganzen Teilmärkten und wirkt sich in vie-

Hinwendung zu den Effekten der Ausgrenzung. Gemessen an den früheren Orientierungen von Stadtpolitiken sind diese neuen Programme oftmals durch eine Entpolitisierung, Marginalisierung und Mittelschichtorientierung gekennzeichnet.

Entpolitisierung: Als stadtteilbezogene Programme v.a. in „benachteiligten Quartiere“ zielen die Programme auf sogenannte Quartierseffekte. Insbesondere die räumliche Verfestigung von Armutseffekten soll so verhindert oder zumindest gemildert werden. Kritiken an solchen Ansät-

zen verweisen zum einen auf die Handlungsebene der Programme, die auf der Erscheinungsebene von Armut, aber eben nicht an deren Ursachen ansetzen und befürchten, dass zu Gunsten der Quartiersansätze eine gesamtstädtische Politik an Bedeutung verliert. Darüber hinaus werden die Effekte solcher Initiativen angezweifelt. Ein irischer Kollege bezeichnete nach längeren Studien vergleichbarer Quartiersprogramme die Strategie als „Schminke für einen Gorilla“.

Marginalisierung: Begleitet werden diese Programme in der Regel durch die Legitimationsrhetorik romantisierender Diskurse zur „sozialen Mischung“ (die seit dem Hobrechtplan aus den 1870er Jahren als Lösung für die Frage der städtischen Armut hochgehalten wird – und in den aktuellen Stadtprogrammen der EU, des Bundes und in vielen Städten eine erstaunliche Konjunktur erfährt). Die meist sozialstatistisch erfassten Problemlagen (Anteile von Transferabhängigen Haushalten, Anteil von Nichtdeutsche etc.) legen als Erfolgskriterium eine Orientierung an städtischen Durchschnittswerten (z.B. in Bezug auf Einkommens- und Bildungsstrukturen) nahe. Das führt zu dem Paradox, dass sich die Armutsbewältigungsprogramme in der Praxis oftmals an Besserverdienende und Bessergebildete richten, deren Verbleib bzw. Zuzug in die benachteiligten Quartiere angestrebt wird und an den benachteiligten, ausgegrenzten Bevölkerungsgruppen vorbeizieht. Der Hintergrund für eine solche Politik ist die Vorstellung, dass ein soziales Nebeneinander verschiedener sozialer Gruppen und Milieus einen positiven Effekt für benachteiligte Haushalte habe. Eine sozialwissenschaftliche Bestätigung dieser These steht noch aus. Internationale Studien verweisen im Gegenteil darauf, dass soziale Exklusionsprozesse zwischen sozialen Gruppen auch innerhalb ein und derselben Nachbarschaft stattfinden können.

Eine weitere Kritik an den quartiersbezogenen Programmen sind die verstärkten Stigmatisierungen, die mit der Einordnung als „benachteiligte Nachbarschaften“, „Problemviertel“ oder „soziale Brennpunkte“ einhergehen.

Mittelschichtorientierung: Eine dritte Ebene der Kritik bezieht sich auf die selektiven Beteiligungsprozesse in solchen Programmen. So würden die partizipativen Ansätze der Stadtplanung in ihrer Durchführungspraxis oft zum Verstärker sozialer Selektionsprozesse bei Interessenskonflikten (das solche bestehen, ist bei der dargestellten Differenzierung von Sozialstrukturen und Lebensentwürfen nicht überraschend). In den Sozialwissenschaften und Planungstheorien wird seit den 1960er Jahren von einem „social bias“ der Partizipation ausgegangen. Während es Bewohnergruppen, die mit sozialen und kulturellen Ressourcen ausgestattet sind, oft leicht fällt, die Angebote für eigene Interessen zu nutzen, werden bei der Einbindung von ausgegrenzten/sozial gering integrierten und bildungsfernen Gruppen in der Stadt die Grenzen von Beteiligungsansätzen deutlich.

Bei fundamentalen Interessenskonflikten – etwa um die Nutzung und Gestaltung öffentlicher Plätze – stellt diese Schieflage der politischen Repräsentation sogar die Gefahr einer Umdeutung der „Programme gegen Armut“ zu „Programmen gegen die Armen“ dar.

3.3 Ansätze für eine 'alternative Stadt- und Wohnungspolitik'

Aus einer sozialen Perspektive könnten insbesondere die folgenden Orientierungen als handlungsleitend für eine sozial orientierte Stadt- und Wohnungspolitik angesehen werden:

- die ausreichende Versorgung mit und ein uneingeschränkter Zugang zu städtischen Infrastrukturen und Versorgungsleistungen insbesondere für die Ausgegrenzten,
- die Vermeidung von räumlichen Verfestigungen der sozialen Polarisierung in Form von steigender Segregation und der Entstehung von benachteiligten und benachteiligenden Wohnquartieren sowie
- das Auffangen der Verluste öffentlicher und parlamentarisch legitimierter Poli-

tik durch den Auf- und Ausbau von Beteiligungsmomenten.

Doch die typischen Strategien der Stadtpolitik weisen in eine andere Richtung. Antwort auf die sozialen Verwerfungen der Stadtentwicklung ist fast überall die Formierung einer unternehmerischen Stadtpolitik (Jessop 1997, 1998; Heeg 1998), bei der die Städte nach innen wie nach außen als Unternehmen betrachtet werden und Stadtpolitik sich an einer angenommenen Konkurrenzsituationen zu anderen Städten orientiert. Diese Werbung um zahlungskräftige Bewohner/innen, Unternehmensansiedlungen und internationale Großereignisse verschärft jedoch in der Regel die sozialen Widersprüche in den Städten weiter. Selbst die Bewältigungsstrategien, die zur Zeit als nachbarschaftsorientierte Partizipationsprogramme und Empowermentstrategien (wie z.B. dem Bund-Länder-Programm „Soziale Stadt“) ausgelegt werden, sind meist mit

Beteiligungsaspekten gegenüber, die viele der früheren Kritiken an einer autoritären Stadtplanung aufzugreifen vorgibt.

Die Politikziele soziale Gerechtigkeit/sozialer Ausgleich und Beteiligung beziehen sich auf wesentliche Herausforderungen aktueller Stadtentwicklungsprozesse: die zunehmende soziale Polarisierung und Verfestigung von Strukturen sozialer Benachteiligung sowie die Verschiebung städtischer Machtverhältnisse zu Lasten einer politischen Repräsentation eben dieser benachteiligten Bevölkerungsgruppen. In Umkehrung der neoliberalen Handlungsorientierungen könnte ein expliziter „Protagonismus der Ausgegrenzten“ für eine wirklich andere Stadtpolitik stehen. Bezogen auf die Ausrichtung und den Wirkungsgrad städtischer Politiken könnte sich eine solche Politik in folgender Weise von den derzeit üblichen (neoliberalen) Mustern unterscheiden:

Schema neoliberaler und protagonistischer Stadtpolitik

Politikziele	Wirkungsgrad/Zielgruppen	
	<i>neoliberale Stadtpolitik</i>	<i>protagonistische Stadtpolitik</i>
<i>soziale Gerechtigkeit</i>	für die Ausgegrenzten	Für 'alle'
<i>Beteiligung</i>	für 'alle'	für die Ausgegrenzten

Eigene Darstellung

telschichtorientiert und sollen den Rückzug aus traditionellen Sozialpolitiken kompensieren. Eine zukunftsorientierte Stadtpolitik muss andere Wege bestreiten.

Abstrakter formuliert sind die sozialpolitischen Dimensionen der neoliberalen Stadtpolitik als ein Abschied von wohlfahrtsstaatlichen Orientierungen an „breiten Schichten der Bevölkerung“ und einer Residualisierung auf gesellschaftliche Gruppen gekennzeichnet, die sich in Marktbeziehungen nicht selbst ausreichend versorgen können (Holm 2006). Dieser Einschränkung sozialpolitischer Interventionen steht eine scheinbare Ausweitung von

Für die Zielgröße eines sozialen Ausgleichs könnte insbesondere eine Reorientierung an gesamtstädtischen Sozialprogrammen und wohnungspolitischen Instrumenten eine Umkehr der räumlichen Verfestigungstendenzen stehen. So wären beispielsweise Formen eines sozialen Wohnungsbaus in Aufwertungsgebieten ein effektiveres Instrumentarium zur Vermeidung von Segregation als die Oberflächenkosmetik der Programme in benachteiligten Vierteln. Hinsichtlich der Stärkung einer politischen Repräsentanz ausgegrenzter und benachteiligter Bevölkerungsgruppen hingegen erscheint eine Zielgruppenorientierung sinnvoller als die

egalitär erscheinenden Beteiligungsmomente der Stadtplanung, die letztlich vor allem die ressourcenstarken Haushalte bei der Durchsetzung ihrer Interessen begünstigen.

Instrumente der Wohnungspolitik

Der Versuch, diese Anforderungen auf den Bereich der Wohnungspolitik anzuwenden, bleibt notwendigerweise bei der Benennung eines Bündels verschiedener Instrumente stehen, die entsprechend den lokalen Bedingungen Anwendung finden sollten. Im Einzelnen sind vor allem folgende Elemente zu benennen:

- **Stärkung öffentlicher Wohnungsbestände:** kann bei entsprechendem Umfang über Mengeneffekte nicht nur wichtige Versorgungsleistungen für benachteiligte Haushalte übernehmen, sondern genutzt werden um in sozialer, ökologischer und demographischer Hinsicht Vorbildfunktionen zu übernehmen. Voraussetzung dafür ist eine gezieltere Wahrnehmung der kommunalen Eigentümerfunktion und die Orientierung an den öffentlichen Funktionen der Wohnungsbaugesellschaften. Die jüngsten Debatten um eine sogenannte Stadttrendite öffentlicher Wohnungsbaugesellschaften weisen dabei in eine interessante Richtung. Dass solche Effekte keine Utopie bleiben müssen, zeigt das Beispiel Wien. Mit über 220.000 Gemeindewohnungen (etwa 25 Prozent) verfügt die Stadt über ein enormes Steuerungspotential für den Wohnungsmarkt und die Stadtentwicklung. Ein internationaler Vergleich von Hauptstädten sah Wien vor allem wegen der günstigen und guten Wohnbedingungen als die „lebenswerteste Stadt der EU“ an.

Das Beispiel Wien zeigt aber auch, dass nicht nur die pure Anzahl, sondern insbesondere der Umgang mit öffentlichen Wohnungen entscheidend ist für die sozialen Effekte. Hinsichtlich der beschriebenen Benachteiligungen von Hartz-IV-Bedarfsgemeinschaften sind etwa bevorzugende Vermietungspraktiken denkbar, die solchen Gruppen auch in Gegenden Wohnungen

anbieten, in denen sie von Marktversorgungen ausgeschlossen sind.

- **Entwicklung gesamtstädtischer Konzepte:** Erfolgreiche Wohnungspolitik muss immer eingebettet werden in ein städtisches Gesamtkonzept für eine soziale Entwicklung. Einzelgestellte wohnungspolitische Instrumente verpuffen in ihrer Wirkung oftmals, während die Kombination verschiedener Maßnahmen und Strategien zu einer Verstärkung der gewünschten Effekte beitragen kann. Die Ansätze von integriertem Handeln – wie sie in der Quartierspraxis der Soziale Stadt-Programme bereits praktiziert werden – sollten auf eine gesamtstädtische Ebene transformiert werden.
- **Neuer sozialer Wohnungsbau:** Das Bauhaus Dessau schrieb in diesem Jahr einen Award „Die Wohnung für das Existenzminimum von heute“ aus¹. Im Vordergrund der Entwürfe standen mehr oder weniger kreative Lösungen, auf möglichst wenig Fläche, mit möglichst preiswerten Materialien eine möglichst angenehme Wohnungsver-sorgung zu gewährleisten. Unabhängig von den teilweise kreativen Details der eingesandten Entwürfe bleibt der schale Beigeschmack einer wohnungspolitischen Rückwärtsrolle: Ging es dem früheren sozialen Wohnungsbau darum, gute Wohnungen für breite Schichten der Bevölkerung zu schaffen, wird heute für einen modernen Schlichtwohnungsbau geplant. Eine zukunftsorientierte Wohnungspolitik sollte sich auch weiterhin an einer solchen Versorgung von allen Bevölkerungsgruppen orientieren und keine Sonderwohnformen etablieren. Eine solche Orientierung steht der Entwicklung innovativer Entwürfe keinesfalls entgegen.
- **Förderung experimenteller Alternativen:** Wohnungspolitischen Herausforderungen – etwa die an eine ökologi-

¹ <http://www.bauhaus-dessau.de/index.php?5-internationaler-bauhaus-award-2008>

sche Bauweise, demografische Umbrüche und die Vervielfältigung von Lebensstilen und Wohnformen – bieten ein weites Feld für neue Modelle und Strategien. Eigentümer, Bauherren und Bewohner/innen sollten in der Entwicklung solcher Modelle unterstützt werden. Für eine zukunfts- und

sozialorientierte Wohnungsversorgung sollten dazu protagonistische Beteiligungsinstrumente entwickelt werden, die auch diejenigen gesellschaftlichen Gruppen erreichen, die unter Marktbedingungen kaum gestaltend in die Stadtentwicklung eingreifen können.

Rücke vor zur Schlossallee – Ein dynamisches, offenes und dezentrales Modell zur Bildung von Gemeinschaftseigentum und Ver- netzung von selbstorganisierten Hausprojekten

Helma Haselberger, Elke Manz, Jochen Schmidt – Mietshäuser Syndikat



Das Mietshäuser Syndikat will selbstorganisierte Gruppen und Projektinitiativen beim Kauf von Immobilien unterstützen und einen Solidartransfer organisieren. Gemeineigentum an Haus & Grund, bezahlbarer Wohnraum für Menschen mit wenig Zaster, Raum für Gruppen und politische Initiativen und das alles in Selbstorganisation – diese Idee vertritt das Mietshäuser Syndikat seit über 17 Jahren. Hierbei handelt es sich keineswegs um eine Stiftung oder ähnliches, eher um eine Art Dachverband, dem sich bundesweit bisher mehr als 44 Projekte und 27 Projektinitiativen angeschlossen haben. Und es werden mehr ...



In der anschließenden Diskussion um die Bedeutung des Syndikatsmodells für die

Wohnraumversorgung in den Städten wurden die Grenzen und Möglichkeiten offengelegt. Dabei wurde deutlich, dass das Syndikat eine interessante Ergänzung ist, jedoch nicht das Ziel hat flächendeckende Lösungen anzubieten.

Aktion Sperrminorität:

Das Verfallsdatum des Bürgerentscheids gegen den Verkauf der Städtischen Wohnungsgesellschaft, die Stadtbau GmbH, rückt näher.

Kaum vorstellbar ist, dass die Freiburger BewohnerInnen turnusmäßig, jedes vierte Jahr, erneut einen Bürgerentscheid zum selben Thema herbeiführen wollen.

Die Aktion Sperrminorität, hervorgegangen aus der Arbeitsgruppe Solidarische Ökonomie des Mietshäuser Syndikats, hat ein Modell entwickelt, mit dem die basisdemokratische Einflussnahme auf die Geschäftspolitik der Stadtbau dauerhaft gesichert sein wird: Die Sperrminorität.



Als Minderheitsgesellschafter neben dem bisher alleinigen Gesellschafter Stadt Freiburg erhält sie das Recht auf Informationen und Teilnahme an der Gesellschafter-

versammlung, hat Anspruch auf das satzungsgemäße Handeln der Geschäftsführung und hat ein Vetorecht gegen Wohnungsverkäufe.

Die Aktion Sperrminorität plant einen letzten Bürgerentscheid zum Thema, welcher aus Kostengründen gleichzeitig mit der nächsten OB-Wahl im Jahr 2010 stattfinden soll.

Von den TeilnehmerInnen wurden beim Workshop viele Fragen aufgeworfen, was für uns eine Anregung war nochmals unsere Strategie zu überdenken.

Wohnraumakquise durch Kooperation in Zeiten einer sich ständig anspannenden Lage am Wohnungsmarkt

Sonja Rexhäuser – Stadt Karlsruhe, Sozial- und Jugendbehörde -
Fachstelle Wohnungssicherung



In Karlsruhe ist das Angebot an preiswertem Mietwohnraum in den letzten Jahren zunehmend geringer geworden. Dies führt zu einem Anstieg an Menschen, die nach einem Wohnungsverlust nicht mehr in der Lage sind, neuen bezahlbaren Wohnraum anzumieten. Nach einer Entspannung der Zahl der obdachlos-rechtlich untergebrachten Personen Ende der Neunziger Jahre (Tiefststand 1998 mit 177 Personen) stieg die Zahl in den nächsten Jahren drastisch an (2003 bereits 340 Personen).

1 Ursachen für den angespannten Wohnungsmarkt

- Baden-Württemberg hat den geringsten Wohnungsleerstand in ganz Deutschland (1,5 %)
- Fehlende Bautätigkeit
- Defizitäre Wohnungsbaupolitik (Mietwohnungsbau ist unrentabel geworden)
- Steigende Nachfrage nach preiswertem Wohnraum

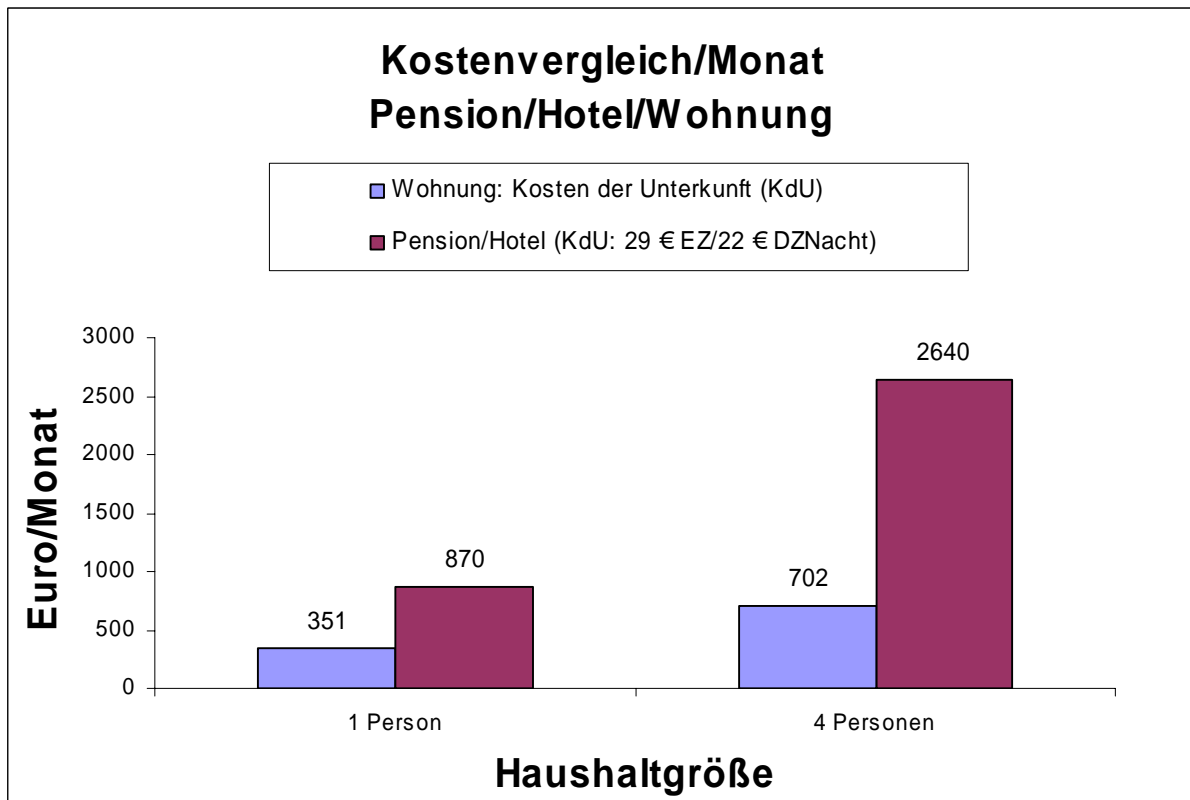
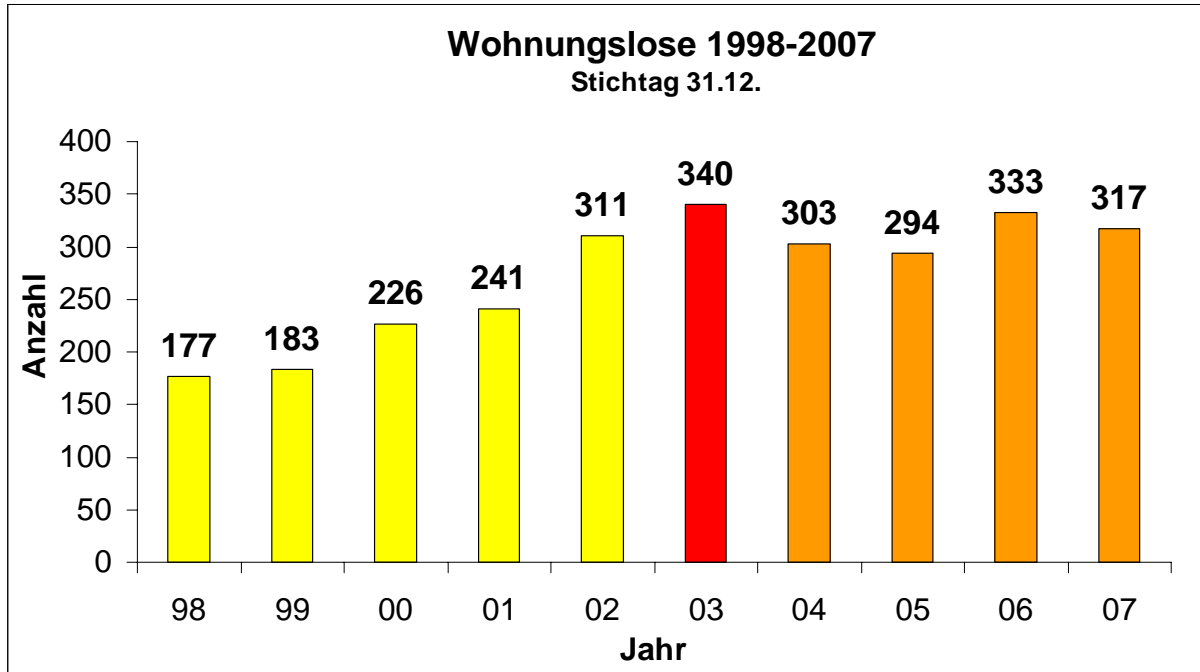
- Mietrecht (Vermieter zögern aufgrund schlechter Erfahrungen und langer und teurerer Räumungsprozesse mit der erneuten Vermietung)
- Zuzug (für Karlsruhe ist bis mindestens 2020 ein weiterer Anstieg der Einwohnerzahlen prognostiziert)
- Pro Einwohner wird im Schnitt immer mehr Wohnfläche benötigt

Es stand zu befürchten, dass sich die Wohnungslosenzahlen auch in den nächsten Jahren weiter steigend entwickeln werden. Daher wurde im Jahr 2003 das Aktionsprogramm Wohnungslosenhilfe gestartet, mit dessen Hilfe es gelang, die Zahlen bis heute stabil unter 350 untergebrachten Personen (Stand November 2008: 304 Personen) zu halten.

2 Ursachen für die Stagnation der Zahl der obdachlos-rechtlich untergebrachten Personen

- Interne Organisationsentwicklung zur Fachstelle Wohnungssicherung

- Entwicklung eines umfangreichen Maßnahmenkataloges im Bereich der Hilfen nach §§ 67 ff Sozialgesetzbuch (Hilfen zur Überwindung besonderer sozialer Schwierigkeiten)
- Programm Wohnraumakquise durch Kooperation



3 Fachstelle Wohnungssicherung

In Karlsruhe wurden die Hilfen für Menschen in Wohnungsnot in einer zentralen Fachstelle Wohnungssicherung, den Sozialamt zugeordnet, konzentriert.

Die Fachstelle umfasst folgende Bereiche:

- Prävention (aufsuchende Arbeit, Mietrückstandsausgleich nach SGB II und SGB XII, Mietsicherungen)
- Polizeirechtliche Unterbringung
- Männerberatungsstelle, Erfrierungsschutz, Männerwohnheim
- Leistungen für Menschen in Wohnungsnot nach SGB II und SGB XII
- Wohnraumakquise
- Schuldnerberatung
- Planung, Controlling

4 Hilfen zur Überwindung besonderer sozialer Schwierigkeiten

Um die Betreuung der Menschen in den Unterkünften zu verbessern, wurden differenzierte Unterbringungsmöglichkeiten mit Betreuung vor Ort (Frauenpension, Unterkunft für abgebaute nicht mehr in Wohnraum vermittelbare Menschen, etc.) geschaffen. Für die Unterstützung der Menschen, die vorübergehend in Hotels untergebracht sind, wurden „Lotsen aus der Wohnungslosigkeit“ beauftragt. Zur Sicherung des neuen Wohnraums wurden Familienprojekte und Einzelfallnachbetreuungen begonnen. Zudem wurde das Netz des betreuten Wohnens differenziert ausgebaut (junge Erwachsene, psychisch Kranke etc).

5 Wohnraumakquise durch Kooperation

Ab 2005 wurde das Programm „Wohnraumakquise durch Kooperation“ gestartet. Mit privaten Vermietern werden Koopera-

tionsverträge nach dem Wohnraumförderungsgesetz geschlossen und somit Belegrechte für sozialhilferechtlich angemessenen Wohnraum erworben. Es wurde eine große Bandbreite an Verträgen entwickelt: Unterstützung der notwendigen Sanierungsarbeiten durch Einschalten von Sanierungsstrupps freier Träger, Bezuschussung der Sanierungsarbeiten des Eigentümers, Begleichung von Mietdifferenzen zu ursprünglich beabsichtigten Miethöhen, Gewährung von Mietausfallgarantien etc.

In jedem Fall ist das Ziel der Mietvertrag für Menschen in Wohnungsnot. Zur Sicherheit für den Vermieter erfolgt jedoch im ersten Jahr eine obdachlosenrechtliche Einweisung und erst nach einem Jahr wird der Mietvertrag abgeschlossen.

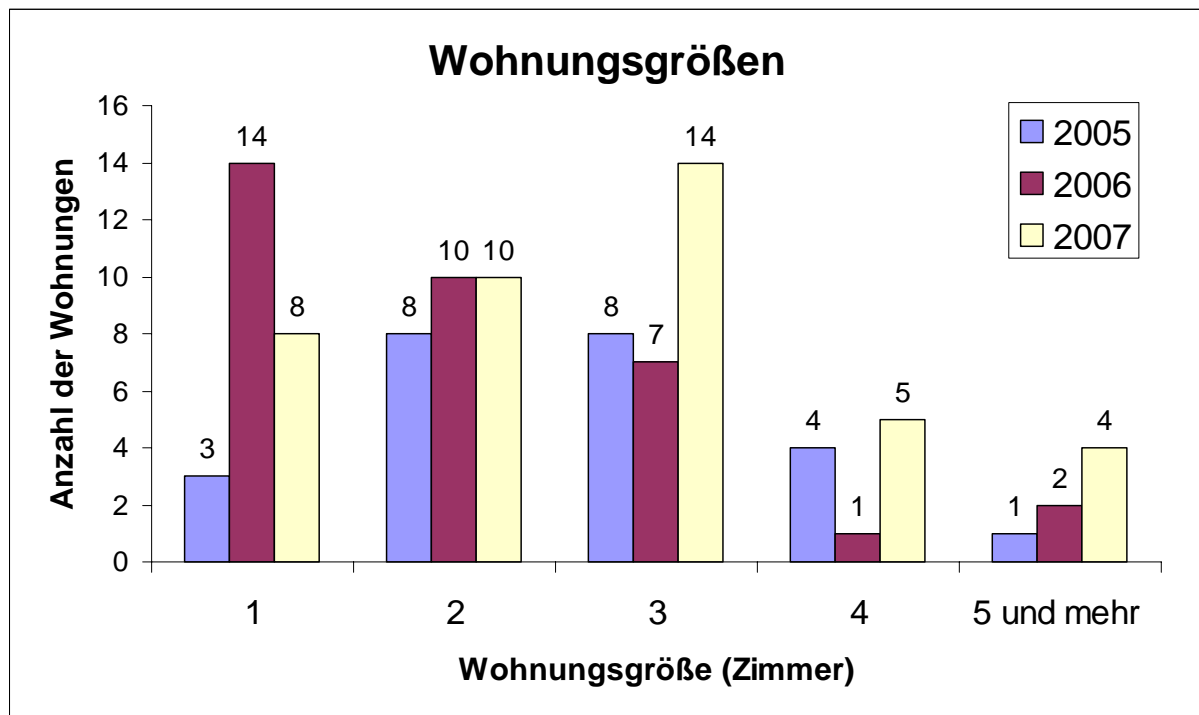
Vorteile des Programms für Vermieter

- Auswahl des neuen Bewohners durch Sozialarbeit – mit Vetorecht des Vermieters
- Finanzielle Unterstützung für Belegrecht
- Mietsicherheit
- Feste Ansprechpartner im Amt bei Problemen im Mietverhältnis

6 Vorteile des Programms für die Stadt

Auch ohne Berücksichtigung der sozialen Folgen einer obdachlosenrechtlichen Unterbringung zeigt sich rein finanziell, dass es wesentlich preiswerter ist, Wohnraum anstelle von Pensionen zu finanzieren. Wie die nachfolgende Tabelle zeigt, hat sich in den ersten Jahren des Akquiseprogramms die Investition bereits nach 7 Monaten amortisiert:

	1-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt
Kosten Pension	870,00 Euro	2.640,00 Euro
Kosten Wohnung	351,00 Euro	702,00 Euro
Ersparnis	519,00 Euro	1.939,00 Euro
Akquisekosten	3.500,00 Euro	15.000,00 Euro
Amortisierung	nach 7 Monaten	nach 7 Monaten



7 Ergebnisse des Programms 2005-2007

Mit Hilfe des Programms ist es gelungen, im gesamten Stadtgebiet Karlsruhe von 2005 bis 2007 99 Wohnungen zu akquirieren:

Die Wohnungen befinden sich in der Regel in kleineren Häusern, es wurde Wert darauf gelegt, dass keine neuen sozialen Brennpunkte geschaffen wurden. Niemand wurde zwangsweise eingewiesen, da Voraussetzung für eine langfristige Sicherung des Wohnraums eine Identifikation mit ihm ist. Somit konnten in drei Jahren 297 Menschen mit Wohnraum versorgt werden, davon 138 Kinder.

Innerhalb des Bestandes haben bereits erste Wechsel stattgefunden, so dass aufgrund der Belegrechte ein Mikrowohnungsmarkt entstanden ist.

8 Ausblick

Es ist davon auszugehen, dass der Wohnungsmarkt in Karlsruhe auch in den nächsten Jahren sehr angespannt bleiben wird und daher das Programm „Wohnraumakquise durch Kooperation“ ein dringend notwendiger Bestandteil zur Wohnraumversorgung für Menschen in Wohnungsnot bleiben wird.

Soziales Management lohnt sich für Mieter und Vermieter – Modellhafte Projekte der Mannheimer Wohnungsbaugesellschaft

Stefan Möhrke – GBG – Mannheimer Wohnungsbaugesellschaft mbH, Mannheim



Inzwischen ist Herr Stefan Möhrke direkt bei der Geschäftsführung angesiedelt. Getragen wird dadurch eine neue Unternehmensphilosophie der Dienstleistungen im sozialen Bereich. Ihm steht ein festes Budget für seine Arbeit zur Verfügung.

Einige Projekte und Quartier-Manager werden von der Stadt Mannheim bezuschusst. Dies und Partizipation führen zu einem gesunden Wohngebiet. Ein Stadtteil in einer sozialen Schieflage kommt jeder Stadt teurer zu stehen.



Über eine spezielle Software können der Leerstand von Wohnungen, die Fluktuation und die entgangenen Mieteinnahmen erfasst werden. Daraus ergibt sich für die

Verwaltung der Wohnungsbaugesellschaft eine schnell abrufbare Kosten-Nutzen-Rechnung für die Rentabilität des sozialen Managements. Natürlich ist nicht alles bewertbar und wird auch nicht ständig bemessen.

Um nach dem Ende der Förderperiode des Programms „Soziale Stadt“ eine nachhaltige Wirkung zu gewährleisten, sind aus Sicht der GBG sinnvoll:

- Einsatz einer Concierge
- Einstellung von mehr Personal mit Migrationshintergrund
- Schulungen und Fortbildungen für Hauswarte
- Ehrenamt nur mit professioneller Begleitung
- Mietertreffs in Räumlichkeiten der GBG
- WohnbetreuerInnen
- Einsatz von Multiplikatoren



Bei der bestehenden Schuldnerberatung hat sich die GBG „eingekauft“. Tätig wird die Schuldnerberatung bei einer Räumungsklage und natürlich bei freiwilliger

Meldung. Ratenzahlung ist nach Absprache auch mit niedrigen Raten möglich.

Wie weit die Kundenorientierung führen kann:

Ein Mitarbeiter, der als der GBG-„Beschwerdeführer“ (kostenlose Qualitätsbefragung) unterwegs ist, kam mit dem Wunsch der Mieter nach rechtswirksamen Mietminderungsmöglichkeiten zur GBG zurück. Tatsächlich hat die GBG nach interner Beratung diesem Wunsch der Mieter entsprochen.

Gesucht: Das beste Stadtteil-Netzwerk in Baden-Württemberg – LAG-Projekt zur Nationalen Stadtentwicklungspolitik

Monika Neumaier – BAG Soziale Stadtentwicklung und Gemeinwesenarbeit



Der Workshop beschäftigte sich mit dem Vorhaben der BAG (Bundesarbeitsgemeinschaft Soziale Stadtentwicklung und Gemeinwesenarbeit), zivilgesellschaftliche Kooperationen und Aktivitäten im Rahmen der Sozialere Stadt zu erkunden und zu sammeln. Monika Neumaier ist als Honorarkraft u. a. mit der Betreuung der Landesvereinigungen (LAGs) diesbezüglich befasst.

Ziel des Workshops war es,

- Infos über das Modellvorhaben der BAG zu erhalten und
- eine Abstimmung über die Vorgehensweise der LAG BW zu finden.

1 Informationen der BAG

Monika Neumaier informierte über Idee und Umsetzung des Vorhabens. Dazu brachte sie ein Infopaket mit, das hier in der Dokumentation einzusehen ist.

Die BAG Soziale Stadtentwicklung und Gemeinwesenarbeit hat nach einer fünfjährigen Aufbauphase seit der Gründung in 2002 in diesem Jahr einen wichtigen

Schritt vorwärts in ihrer Entwicklung getan. Im Rahmen der „Nationalen Stadtentwicklungspolitik“² des Bundesministeriums für Verkehr, Bauen und Stadtentwicklung (BMVBS) hat die BAG einen Projektvorschlag mit dem Thema „Aktivierung von Zivilgesellschaft in der Sozialen Stadt“ eingereicht und dieser ist als einer von über 320 Vorschlägen in die Förderung aufgenommen worden. Die BAG will mit ihrem Vorhaben „Aktivierung von Zivilgesellschaft in der Sozialen Stadt“ Fachforen und Arbeitsplattformen für Schlüsselakteure der Zivilgesellschaft und ihrer Netzwerke aus Soziale-Stadt-Quartieren und vergleichbaren Stadt- bzw. Gemeindegebieten jeweils auf regionalen Ebenen und auf

2 Aus der Homepage des Ministerium: „Nationale Stadtentwicklungspolitik: Das Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Stadtentwicklung (BMVBS) und das Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) erarbeiten gemeinsam mit den Ländern, Städten, Gemeinden und Verbänden sowie mit allen Interessierten eine Position zur Stadtentwicklung in Deutschland. Dabei geht es um eine Neuausrichtung der Städtebauförderung und um das Ziel, Planen und Bauen zu einem öffentlichen Thema zu machen.“

der Bundesebene organisieren. In diesem Rahmen soll das bestehende Engagement zivilgesellschaftlicher Akteure in den unterschiedlichen Handlungsfeldern dargestellt und reflektiert, sowie geeignete Arbeitsstrukturen und Organisationsformen auf ihre Wirkungen hin erörtert werden. Für den erweiterten Fachdiskurs sollen Handlungsoptionen erarbeitet werden, die sowohl exemplarische Praxis als auch verallgemeinerbare Perspektiven darstellen.

Es geht also darum,

1. mit dem Zusammentragen von best-practice-Beispielen aus jedem Bundesland einen Fundus an Wissen über Projekterfahrungen zum zivilgesellschaftlichen Engagement im Rahmen der Sozialen Stadt zusammenzutragen und dieses Wissen allen Beteiligten zur Verfügung zu stellen;
2. mit der Art der Umsetzung dieses Vorhabens die Vernetzungsstrukturen auf Länder- und Bundesebene zu aktivieren und zu stärken.

Darum sollen nicht von oben herab irgendwelche Projekte bestimmt werden, sondern die LAGs sind mit dieser Initiative aufgefordert, in einem selbst organisierten kommunikativen Prozess Kriterien der Auswahl zu entwickeln und eine Art Bestandsaufnahme im Land zu machen. Wie dies erfolgt, ist dabei den LAGs selbst überlassen.

Vorgaben und Organisationsrahmen der BAG:

Es gibt 5 Kriterien, (siehe Infopaket S.1 „Leitfragen“), denen die ausgewählten Projekte mindestens in einem Punkt genügen sollten.

Die AG hat drei Ländergruppen gebildet, die sich je einmal im Sommer/Herbst 2008 und einmal im Frühjahr 2009 treffen (Gruppe Süd: BW, Bayern, Sachsen).

Die dann von den LAGs ausgewählten Projekte sollen anschließend dokumentiert werden, was in eine spätere Dokumentation münden soll.

Außerdem gibt es einen Beirat, der sich vor kurzem zur konstituierenden Sitzung getroffen hat (Mitglieder siehe Infopaket, S. 2)



2 Diskussion des Workshops und Ergebnisse

1. Zur Art der Projekte, die für eine Auswahl in Frage kommen sollen (Kriterien)

Es soll nicht näher eingegrenzt werden, was ein „Projekt“ ist, d.h. ausgewählt werden kann sowohl ein Strukturprojekt (z.B. ein Entscheidungsmodell, wie Entscheidungen im Quartier organisiert werden) als auch ein Zielgruppenprojekt (z.B. eine kreative Idee der Seniorenberatung) als auch ein thematisches Modell (z.B. MentorenInnen helfen Jugendlichen beim Finden einer Ausbildung). Zur Abgrenzung gegen die in Baden-Württemberg reichlich u. a. vom Land finanzierten und beförderten Projekte und Organisationsformen des bürgerschaftlichen Engagements, beschloss der Workshop, nur solche Projekte in Erwägung zu ziehen, die in einem Stadtteil mit besonderem Entwicklungsbedarf angesiedelt sind bzw. deutlich die Anerkennung und Beförderung der Anliegen von Benachteiligten betreiben.

2. Zur Vorgehensweise in Baden-Württemberg

Die Vorgaben der BAG entsprechen nicht dem Zeitrhythmus des Prozesses in BW und nehmen wenig Rücksicht auf die hier vorhandenen Kommunikationsstrukturen. Nichtsdestotrotz sahen die Anwesenden Möglichkeiten, eine Beteiligung an dem

Vorhaben zu realisieren. Dabei wurden folgende Ideen angesprochen:

- Die erforderliche Bestandsaufnahme kann in so einem kurzen Zeitraum nicht systematisch erfolgen, sondern eher durch ein brainstormartiges Sammeln des Wissens der aktiven und interessierten MitarbeiterInnen der LAG. Der Termin zur Vereinsgründung am 28.11. 2008 in Karlsruhe könnte etwas erweitert und zur Sammlung von Vorschlägen genutzt werden. Entsprechende Infos gehen vorab an den Verteiler (z. Zt. ca. 400 Adressen), sodass sich Projekte auch selbst melden können.

- Parallel wird ausgelotet, ob es möglich ist, beim Wirtschaftsministerium einen Antrag auf Förderung als Modellvorhaben zu stellen, um eine Honorar- bzw. Hilfskraft mit Bestandsaufnahme und Organisation des Kommunikationsflusses sowie ggf. der Dokumentation des ausgewählten Projektes zu beschäftigen.

Projekte, die meinen, sie seien modellhaft bzw. an ihnen könnten andere viel lernen (z.B. auch aus Erfahrungen des Misslingens) sollen sich melden bei der LAG.

Zukunftsweisende Strategien zur Sicherung von bezahlbarem Wohnraum

Podiumsdiskussion mit:

MR Dr. Eckart Meyberg - Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg

Gerhard Petermann - Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH

Udo Casper - Deutscher Mieterbund, LV Baden-Württemberg e.V.

Prof. Dr. Günter Rausch - Ev. Fachhochschule Freiburg, Bürger-initiative „Wohnen ist Menschenrecht“

Heinz Seibold - Freier Journalist, Moderation



Zum Abschluss der Tagung bot die Podiumsdiskussion Gelegenheit, die verschiedenen fachlichen Perspektiven zu zukunftsweisenden Strategien zur Sicherung von bezahlbarem Wohnraum in einer kritischen Gesamtschau zu würdigen.

Die Landesarbeitsgemeinschaft dankt allen Teilnehmenden des 6. Netzwerktreffens für die fachkundigen Beiträge und die angeregte und anregende Diskussion.

Teilnehmende

Abler, Andreas, Stadtteil- und Familienzentrum am Mühlbach Offenburg
Vogesenstr.14, 77652 Offenburg
gwa@sfzammuehlbach.de, 0781 /63918817

Ackermann, Jörg, Stadt Mannheim, Fachbereich Wohnen und Stadterneuerung
Postfach 10 30 51, 68030 Mannheim
joerg.ackermann@mannheim.de, 0621 / 2937904

Amann, Hartmut, Mieterini
Rennweg 23, 79106 Freiburg
antonio-b@freenet.de, 0761 /9604

Back, Clemens, Dr., K.I.O.S.K. e.V. auf dem Rieselfeld, Quartiersarbeiter
Gerda-Weilerstr. 13, 79100 Freiburg
stadtteilarbeit@rieselfeld.org, 0761 / 7679562

Becker, Martin, KFH
Karlstr. 63, 79104 Freiburg
Becker@kfh-freiburg.de, 0761 /200473

Belser, Thomas, Stadt Bruchsal
Holzmarkt 5, 76646 Bruchsal
eva.graf@Bruchsal.de, 07251 /79386

Bitzan, Maria, Prof. Dr., Hochschule für Sozialwesen Esslingen, Professorin
Flandernstraße 101, 73273 Esslingen
bitzan@hfs-esslingen.de, 0711 / 397-4590

Brandt, Cynthia, BAG
Dammstr. 35, 35390 Gießen
cynthia.brandt@web.de, 0641 /9528010

Brox, Annette, Stadtteilbüro Weingarten
Krozingenstr. 11, 79114 Freiburg
info@forum-weingarten-2000.de, 0761 / 46611

Brunen, Willi, Städt.Wohnbaugesellschaft Lörrach
Schillerstr.4, 79540 Lörrach
willi.brunen@Wohnbau-loerrach.de, 07621 / 151936

Casper, Udo
info@mieterbund-bw.de

Dolp, Hermine, Diakonisches Werk MA - Projekt Rainweidenstraße
Kleestraße 8, 68159 Mannheim
rainweidenstrasse@diakonie-mannheim.de, 0621 / 3187738

Eberle, Hans Michael, Stadtverwaltung Ludwigshafen, Sozialplaner
Europaplatz 1, 67063 Ludwigshafen
hans-michael.eberle@ludwigshafen.de, 0621 / 5043879

Gmeiner, Maria, AG West e.V., Gemeinwesenarbeit
Sedanstraße 67, 89077 Ulm
maria.gmeiner@agwest.telebus.de, 0731 / 36490

Gohl, Dieter, Stadt Bruchsal
Holzmarkt 5, 76646 Bruchsal
07251 /79386

Halder, Valentin, Student

Haselberger, Helma, Mietshäuser Syndikat GmbH, Freiburg

Häsler, Susanne, KE Stuttgart
Olgastr. 86, 70180 Stuttgart
susanne.haesler@lbbw-im.de, 0711 /6454 105

Heckmann, Gerlind, Forum Weingarten 2000 e.V., Gemeinwesenarbeiterin
Krozinger Str. 11, 79114 Freiburg
info@forum-weingarten-2000.de, 0761 / 46611

Heckwolf, Ingo

Heinz, Stephan, Wohnraumhilfe
Wallbrunenstr. 77, 79539 Lörrach
stefan.heinz@agj-freiburg.de, 07621 /93040

Herbein, Lisa, Quartiersarbeit "Westlich der Merzhauser Straße"
Carl-Metz-Str. 77a, 79114 Freiburg
lisaherbein@web.de, 0176 227135515

Hollek, Gaby, Esslinger Wohnbau
Plochingenstr. 24, 73720 Esslingen
g.hollek@ewb-es.de, 0711 /9318824

Holm, Andrej, Stadt- und Regionalsoziologie Humboldt-Universität Berlin

Huber, Barbara, GBG - Mannheimer Wohnungsbaugesellschaft mbH

Hug, Volker, NBW
Häberlestr. 4, 79104 Freiburg
v.hug@arcor.de, 0761 /2859278

Hutzel, Edwin, Dipl. Betriebswirt
König-Wilhelmstr. 25, 89073 Ulm
0176 /68060393

Illik-Brücher, Nikolaus, Stadt Esslingen
Beblingerstr. 3, 73721 Esslingen
0711 /35127606

Janisch, Andrea, Quartiersarbeit Ulm, Gemeinwesenarbeit
Sedanstr. 67, 89077 Ulm
andrea.janisch@agwest.telebus.de, 0731 /3608236

Kanus, Charlotte, GBG - Mannheimer Wohnungsbaugesellschaft mbH

Keller, Albrecht, LBBW Immobilien Kommunalentwicklung, Sanierung und
Projektmanagement
Olgastr. 86, 70180 Stuttgart
Albrecht.Keller@lbbw-im.de, 0711 / 6454-158

Klus, Sebastian, Forum Weingarten e.V.
Krozingenstr. 11, Freiburg, 79114
sebastian.klus@web.de, 07222 / 933097

Krause, André, Diakonie Mannheim
Rainweidenstr.11, 68169 Mannheim
rainweidenstrasse@diakonie-mannheim.de, 0621 /3187738

Kunst, Rüdiger, kommunalkonzept GmbH
Burkheimerstr. 10, 79111 Freiburg
R.kunst@kommunalkonzept.de, 0761 /557380

Lackenberger, Gerald, Nachbarschaftswerk e.V. Haslach, Stadtteilbüro Haslach
Markgrafenstr. 13, 79115 Freiburg
gerald.lackenberger@nachbarschaftswerk.de, 0761 / 7679005

Maier, Michael, Berufsakademie
Hirschmatten 3, 79111 Freiburg
michael-g-maier@gmx.de, 0761 /4534297

Maier, Udo, Stadt Singen, Sozialplanung
Hohgarten 2, 78224 Singen
sozialplanung.stadt@singen.de, 07731 / 85531

Manz, Elke, Mietshäuser Syndikat GmbH, Freiburg

Mathis, Johann, Wohnstätte Sindelfingen
Bahnhofstr 9, 71063 Sindelfingen
mathis@wohnstaetten-sindelfingen.de, 07081 /610958

Meyberg, Eckart, Innenministerium BW
eckart.meyberg@wm.bwl.de

Michel, Monika, Stadt Bruchsal
Holzmarkt 5, 76646 Bruchsal
eva.graf@Bruchsal.de, 07251 /79386

Möhrke, Stefan, GBG - Mannheimer Wohnungsbaugesellschaft, Soziales Management
Ulmenweg 7, 68167 Mannheim
stefan.moehrke-eberhardt@gbg-mannheim.de, 0621 / 3096212

Neumaier, Monika, BAG
Stiftstr. 15, 30159 Hannover
mail@bagsoz-stadt.de, 0641 /6940954

Pankratz, Norman, K.I.O.S.K. e.V. auf dem Rieselfeld
Marie-von-Rudloff-Platz 2, 79111 Freiburg
stadtteilarbeit@rieselfeld.org, 0761 / 7679562

Petermann, Gerhard, Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH
Hohenzollernstr. 12-14, 71638 Ludwigsburg
gerhard.petermann@wuestenrot.de, 07141 / 149-268

Queitsch, Margot, Landtag Bürgerbüro
Günterstalerstr. 33, 79102 Freiburg
margot.queitsch@spd.landtag.de, 0761 /7671636

Rausch, Günter, Prof. Dr., Evang. Fachhochschule Freiburg, Evangelische Fachhochschule
Freiburg
Buggingerstr. 38, 79114 Freiburg
rausch@efh-freiburg.de, 0761 / 4781251

Reiprich, Dieter
79111 Freiburg
dieter.reiprich@t-online.de

Rexhäuser, Sonja, Stadt Karlsruhe
sonja.rexhaeuser@sjb.karlsruhe.de

Schmidt, Jochen, Mietshäuser Syndikat GmbH, Freiburg

Seltenreich, Rolf, Regierungspräsidium Stuttgart, Landesgesundheitsamt
Bühlerstr. 13, 68239 Mannheim
rolf.seltenreich@rps.bwl.de, 0711 90439405

Siebold, Heinz, Freier Journalist

Silberborth, Gabi, Soziale Dienste Pforzheim/Enzkreis gGmbH, Lern- und Spielgruppe
Oststadt
Oranierstr. 22, 75175 Pforzheim
awo-fzost-silberborth@t-online.de, 07231 / 32373

Sommer, Peter, Wohnbau Gießen GmbH, Vors. Unternehmensmieterrat
Ringallee 26, 35390 Gießen
sommerumr@web.de, 0172 / 6775089

Splitter, Frank, Gisinger Hausverwaltung GmbH
Heinrich-von-Stephan-Str. 8, 79100 Freiburg
spittler.frank@gisinger.de, 0761 /7058375

Stasing, Johannes, Evangelische Gesellschaft Stuttgart
Büchsenstr. 34/36, 70174 Stuttgart
johannes.stasing@eva-stuttgart.de, 0711 /2054713

Steinhardt, Gerhard, Forum Weingarten 2000 e. V.
Krozingenstr. 11, 79114 Freiburg
info@forum-weingarten-2000.de, 0761 /46611

Stocker, Frank
Vauban Allee 8, 79100 Freiburg
FrankPAK@web.de

Teubel, Alexander, Stadt Bruchsal
Holzmarkt 5, 76646 Bruchsal
eva.graf@Bruchsal.de, 07251 /79386

Tritschler, Marion, Nachbarschaftswerk Weingarten
Auggener Weg 73, 79114 Freiburg
nbw-freiburg@breisnet-online.de, 0761 / 4799990

Vienken, Elke, Diplom-Betriebswirtin, Gesundheits- und Sozialmanagement
Essenweinstraße 21, 76131 Karlsruhe
vienken@gf-ka.de

Vogel, Irene

Wagner, Ingrid, Kampagne Wohnrecht
Rennweg 3, 79106 Freiburg
ingrid08@freenet.de, 0761 /555688

Walter, Jens, Gisinger Hausverwaltung GmbH
Heinrich-von-Stephan-Str. 8, 79100 Freiburg
hausverwaltung@gisinger.de, 0761 /7058375

Werb, Christel, Forum Weingarten 2000 e.v.
Krozingenstr. 11, 79114 Freiburg
info@forum-weingarten-2000.de, 0761 / 46611

Wolfer, Klaus, Stadt Esslingen, Bezirkssozialdienst
Beblingerstr. 3, 73728 Esslingen
klaus.wolfer@esslingen.de, 0711 / 3512-2447

Zingler, Rainer, Stadt Mannheim, Fachbereich Wohnen und Stadterneuerung
Postfach 10 30 51, 68030 Mannheim
Rainer.Zingler@mannheim.de, 0621 / 2937859

Zink, Christa, Kinderbüro
Kaiser-Joseph- Str. 268, 79098 Freiburg
Christa.zink@stadt.freiburg.de, 0761 /2013456