

GdW-Studie Soziale Stadt: Wohnungswirtschaft als Managerin der Quartiersentwicklung

## „Ein reines bauliches Investitionsprogramm reicht nicht aus“

Bereits 1998 hat der GdW durch die Studie „Überforderte Nachbarschaften“ soziale Probleme in den Stadtvierteln ins Blickfeld gerückt. Der danach ins Leben gerufene und seit 2000 alle zwei Jahre ausgelobte Wettbewerb zum Preis „Soziale Stadt“ zeigt mit inzwischen 90 ausgezeichneten Projekten, wie sozialen Konflikten und krisenhafter Entwicklung ganzer Wohnquartiere begegnet werden kann. Eine jetzt vorgelegte, von GdW-Präsident Lutz Freitag initiierte und von ANALYSE & KONZEPTE, Beratungsgesellschaft für Wohnen, Immobilien und Tourismus mbH (A&K) erarbeitete neue Studie fasst Ergebnisse einer empirischen Untersuchung von Projekten der „Sozialen Stadt“ zusammen. Dr. Bernd Hunger, Stadtsoziologe und Stadtentwicklungsreferent beim GdW, war maßgeblich an der Konzipierung der Studie beteiligt.

Herr Dr. Hunger, das bislang mit 100 Millionen Euro Bundesmitteln jährlich geförderte Programm „Soziale Stadt“ und der damit verbundene Preis beruht vorrangig auf Initiativen der Wohnungswirtschaft. Warum hat sie ein so großes Interesse an der sozialen Entwicklung in den Wohngebieten?

**Dr. Bernd Hunger:** Für Wohnungsunternehmen ist eine sozial ausgewogene Quartiersentwicklung von erheblicher Bedeutung, da sie an der langfristigen Bewirtschaftung der Wohnungsbestände interessiert sind. Wie sich an den von uns untersuchten Projekten zeigt, gleicht eine bauliche Aufwertung von Gebäuden und Infrastruktur allein nicht vorhandene soziale und ökonomische Defizite aus. Das Programm Soziale Stadt wählt deshalb einen integrierten Ansatz, der verschiedene, sich ergänzende Maßnahmen miteinander verbindet. Die soziale Dimension ist inzwischen in immer mehr Wohnungsgesellschaften und -genossenschaften zum normalen Bestandteil unternehmerischen Handelns geworden.

Dennoch kann und wird die Wohnungswirtschaft die sozialen Konflikte nicht lösen.

**Hunger:** Richtig, denn benachteiligte Quartiere sind nicht Ursache der Probleme, sondern deren Austragungsorte. So hat Armut in den letzten Jahren zugenommen und sich die Spreizung der Einkommen verstärkt: Die Gruppe der einkommensschwachen Haushalte vergrößert sich weiter. Haushalte mit stabilen Einkommen ziehen in bessere Viertel um, dadurch werden einige Quartiere auf- und andere abgewertet. Wir beobachten eine Beschleunigung der sozial-räumlichen Segregationsprozesse.



Dr. Bernd Hunger

Quelle: GdW

Der Stadtplaner und Stadtsoziologe Bernd Hunger, Dr. phil. Dr.-Ing., geb. 1953 in Apolda, ist Referent für Wohnungs- und Städtebau, Forschung und Entwicklung beim GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. in Berlin. Er ist Mitglied der Deutschen Akademie für Städtebau und Landesplanung und Vorsitzender des „Kompetenzzentrum Großsiedlungen Berlin“ e. V. Seine Arbeitsschwerpunkte sind unter anderem: Stadtbau Ost und West, städtebauliche und soziale Weiterentwicklung von Großsiedlungen, Soziale Stadt, integrierte Stadtentwicklungskonzepte, Baukultur im Wohnungs- und Städtebau sowie Strategien zum Zusammenwirken von Kommunen und Wohnungswirtschaft in der Stadtentwicklung.

Für die Zurückgebliebenen bedeutet die Stigmatisierung ihrer Wohngebiete eine zusätzliche Benachteiligung. Die Gesellschaft driftet auseinander, soziale Unterschiede verfestigen sich. Integration ist nach wie vor ein Problem, Bildungsmangel und Arbeitslosigkeit ebenso. Es kommt zum kollektiven sozialen Abstieg in den Stadt-

vierteln. Die aus diesen sozialen Defiziten erwachsenden Konflikte können auch durch das Programm Soziale Stadt nicht aus der Welt geschafft werden, aber: Es wirkt krisendämpfend und hat sich als eine Art Reparaturprogramm für problematische Stadtteile bewährt.

Welche Modelle greifen?

**Hunger:** Die von A&K ausgewerteten 90 Projekte seit 2000 zeigen: Das ist von Stadt zu Stadt verschieden. Lösungen für positive Veränderungen sind vor Ort selbst zu finden. Einige von Leerstand bedrohte Quartiere wurden durch begleitende kulturelle und soziale Maßnahmen so stark aufgewertet, dass sich ein lebendiger Stadtteil entwickelte.

Aber: Einen Königsweg gibt es nicht. Investive und nichtinvestive Maßnahmen sind gleichermaßen geeignet. Oft müssen bauliche Mängel behoben, Sicherheit und Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum verbessert werden. Mal ist ein durchgängiges Quartiersmanagement vorzuziehen, mal ein von einem Wohnungsunternehmen ausgestattetes Kontaktbüro mit Ansprechpartnern für vielfältige Probleme. Geholfen haben Begegnungsstätten und -angebote genauso wie die Finanzierung laufender Kosten von Infrastruktureinrichtungen. Sehr wichtig, das hat unsere Analyse ergeben, sind Bildungsofferten und Arbeitsmarktperspektiven für Migranten, vor allem für die jungen. Stadtteilarbeit muss viel stärker mit Arbeitsmarkt- und Bildungsangeboten verbunden werden, das ist zu einem Hauptdiskussionspunkt geworden. Ein reines bauliches Investitionsprogramm reicht – so eine wesentliche Erkenntnis – nicht aus. Und: Ohne die Bürger geht es nicht. Die Entwicklung von Bürgerbewusstsein für den