

Die Wohnungswirtschaft

DW

73. Jahrgang

02 / 2020

Moderne
Büro- und
Arbeitswelten
Seite 44



Thema des Monats

8

Studie untersucht
Zusammenleben im Quartier

30

New Work – nicht mit
Patentrezepten umsetzbar

20

Sanierung und Weiterentwicklung
historischer Bauten



STUDIE ÜBER DAS ZUSAMMENLEBEN IM QUARTIER

Mehr Engagement für Wohnquartiere erforderlich

Wie wird das Zusammenleben in Wohnquartieren wahrgenommen? Welche Schwierigkeiten sehen Bewohner? Welche Handlungserfordernisse ergeben sich für Wohnungsunternehmen? Rund 20 Jahre nach der vom GdW beauftragten Grundlagenstudie „Überforderte Nachbarschaften“ gibt die neue Studie „Herausforderung: Zusammenleben im Quartier“ im Auftrag des GdW Antworten.

Die Frage, was in den Wohnquartieren los ist, beschäftigt die Wohnungsunternehmen des GdW Bundesverbands deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. zunehmend. Die vom Verband

bei der Minor – Wissenschaft Gesellschaft mbH in Auftrag gegebene Studie „Herausforderung: Zusammenleben im Quartier“ ermöglicht erstmals einen genaueren Blick auf die Situation in den Quartieren aus der Perspektive der Wohnungsunternehmen, die mit den seit geraumer Zeit ansteigenden Problemen des Zusammenlebens kämpfen müssen.

Auf der Basis einer einmaligen, umfangreichen bundesweiten Datensammlung im Jahr 2018 – 234 Quartiere mit mehr als 885.000 Wohnungen wurden betrachtet – liegen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft nun Erkenntnisse über unterschiedliche Quartierstypen mit entsprechenden spezifischen Bedarfen vor. Die Studie unterscheidet dabei zwischen schrumpfenden Räumen und Ballungsräumen, Groß-, Mittelstädten und Landgemeinden sowie neuen und alten Bundesländern.

Konfliktgründe und Konflikttypen

Eines der zentralen Anliegen von Studienautoren und -auftraggebern war es, Aussagen über die Situation sowie die Entwicklung von (gewalthaften) Konflikten zu erhalten. Angesichts des öffentlichen Diskurses über vermeintlich vorherrschende (inter-)kulturelle Konflikte kann dies auch zur Versachlichung von Debatten beitragen.

Die Häufigkeit und Art der Konflikte, die von den Wohnungsunternehmen genannt werden (siehe Abbildung auf der nachfolgenden Seite 9), ermöglicht einen differenzierten Blick auf die Situation in den Quartieren.



Dr. Anne von Oswald

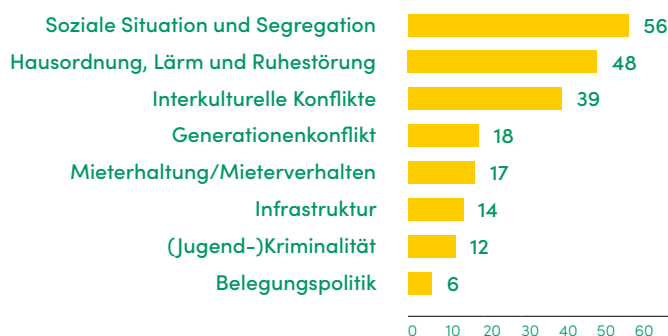
Sozialwissenschaftlerin
Minor – Wissenschaft
Gesellschaft mbH
BERLIN

Als ersten Grund für Konflikte im Quartier benannten die Wohnungsunternehmen die soziale Situation und die Konzentration von durch Armut bedrohten Menschen. An zweiter Stelle folgen Verstöße gegen die Hausordnung, Probleme mit der Müllentsorgung und allgemein eine mangelnde Rücksichtnahme gegenüber Nachbarn. Als dritter Grund werden interkulturelle Konflikte beziehungsweise unterschiedliche Wertvorstellungen sowie die festgestellte „Perspektivlosigkeit vieler Zugewandelter“ und die Unterkünfte für geflüchtete Menschen als Konfliktgründe genannt (siehe Abbildung auf dieser Seite unten).

Dass die Wohnungsunternehmen erst an dritter Stelle interkulturelle Konflikte, unterschiedliche Wertvorstellungen und die Situation geflüchteter Menschen als Gründe benennen, ist bedeutsam und hilft (Vor)Urteile über bestimmte Wohngebiete und ihre Bewohner gerade zu rücken. Auffällig ist ferner, dass fast ein Viertel aller Wohnungsunternehmen häufig Sachbeschädigungen in ihren Quartieren

Konfliktgründe im Quartier

n = 234



Offene Eingabe, eigene Sortierung nach Themenbereichen, dargestellt ab 10 Nennungen

feststellt. Obwohl Körperverletzung in über 58 % selten und in nur 2,6 % der Quartiere häufig vorkommt, ist die Tatsache, dass es überhaupt in dieser Größenordnung zu körperlichen Übergriffen kommt, besorgniserregend. Wenngleich 70 % der Befragten Wohnungsunternehmen in ihren Quartieren keine gewalthaften Konflikte gegenüber ihren Mitarbeitern feststellen, sind es immerhin noch knapp 30 %, die sich damit zumindest auseinandersetzen müssen. Die Mehrzahl gewalthafter Konflikte kommt hingegen innerhalb der Bewohnerschaft vor und wird in über 5 % der Fälle sogar als häufig beschrieben.

Begegnungsorte für ein nachbarschaftliches Miteinander

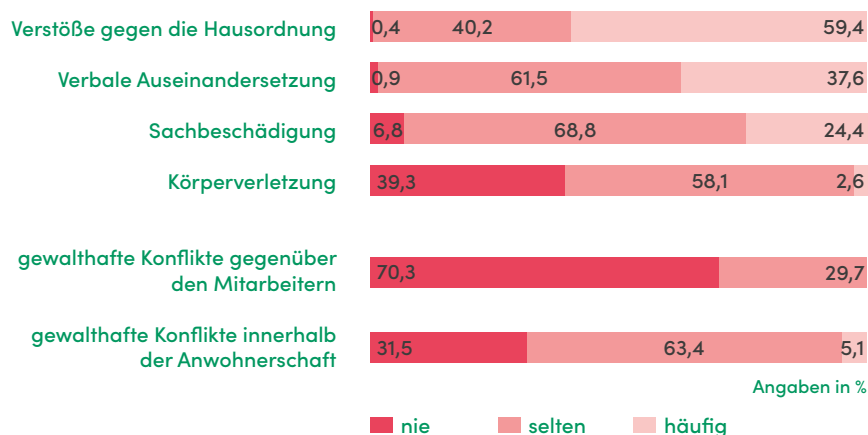
Aus der Stadtforschung und den sozialwissenschaftlichen Diskursen um das Quartiersmanagement und die Ausgestaltung des Bund-Länder-Förderprogramms „Soziale Stadt“ ist bekannt, dass Quartiere bzw. die Nachbarschaften sogenannte endogene (Erneuerungs)Kräfte ausbilden können. Allerdings benötigen die in den Quartieren bestehenden endogenen Ressourcen exogene Unterstützung in Form von Orten bzw. Räumen, finanziellen Mitteln und personellen Ressourcen.

Was vor diesem Hintergrund aus Sicht der Wohnungsunternehmen nötig ist, um das Zusammenleben im Quartier zu verbessern, lässt sich nicht mit einem Satz zusammenfassen. Die Befragungsergebnisse belegen jedoch, dass der Bedarf an Quartiersarbeit stark gestiegen ist. Vor allem der Ausbau von Begegnungsorten und Freizeitangeboten im Quartier, von Sozial- und Jugendarbeit sowie von Maßnahmen zur Förderung nachbarschaftlichen Miteinanders werden angemahnt und empfohlen. Dabei werden insbesondere solche Maßnahmen genannt, mit denen die gesellschaftliche Teilhabe durch Bildung und Arbeit gestärkt und Armut bekämpft wird.

Die Befähigung der Bewohner zur aktiven Gestaltung des Zusammenlebens im Quartier – mit Unterstützung von lokalen Vereinen, Kirchen und Bildungseinrichtungen – ist von Bedeutung. Zur langfristigen Einbindung und Aktivierung aller Quartiersakteure sind Räume bzw. Treffpunkte vor Ort unabdingbar. Einzelne Leuchtturmprojekte allein würden dem dokumentierten, erheblichen Bedarf nicht gerecht. Stattdessen braucht es strukturelle Neuerungen in der Vernetzung und Kooperation.

Wahrgenommene Häufigkeit von Konflikttypen im Quartier

n = 234



Eigene Darstellung nach eigener Berechnung

Gesellschaftliche Herausforderungen werden in den Quartieren konkret. Ihre Bewältigung geht weit über die Verantwortung der Wohnungsunternehmen hinaus.

Ganzheitlicher lokaler Entwicklungsansatz notwendig

Gesellschaftliche Herausforderungen werden – so zeigt sich – in den Wohnquartieren konkret. Ihre Bewältigung geht weit über die gesellschaftliche Verantwortung der Wohnungsunternehmen hinaus. Dafür bedarf es – getragen vom politischen Willen – jeweils eines ganzheitlichen lokalen Entwicklungsansatzes, der alle relevanten Akteure auf Bundes-, Landes- und kommunaler Ebene sowie Wohlfahrtsverbände, Religionsgemeinschaften und zivilgesellschaftliche Akteure für die Weiterentwicklung des Quartiers auf den Plan ruft und bisherige sektorale Politikansätze überwindet. Die Bearbeitung von Strukturdefiziten in den untersuchten Quartieren ist mit erheblichen Investitionen verbunden, die weit über die derzeitigen punktuellen Lösungen der Probleme hinausgehen. Dabei geht es auf lokaler Ebene um:

- den Ausbau von schulischen und außerschulischen Bildungseinrichtungen und den Übergang zwischen Schule und Arbeit im Quartier,
- die gezielte Bekämpfung von Arbeitslosigkeit durch die Stärkung von lokalen Beschäftigungsangeboten im Quartier,
- die gezielte Stärkung von Begegnungsorten, Nachbarschaftstreffs, Jugend- und Freizeitangeboten,
- die systematische Unterstützung, Begleitung sowie Stärkung von Ehrenamt und Stärkung der Teilhabe und des Engagements von Bewohnern,
- die Entwicklung und Umsetzung diversitäts- und diskriminierungssensibler Angebote sowie
- den Ausbau von sogenannten Lotsenprogrammen, wie zum Beispiel „Integrationslotsen“ oder „Stadtteilmütter und -väter“.

Maßnahmen zur Verbesserung des Zusammenlebens aus Sicht der Wohnungsunternehmen

n = 234



Offene Eingabe, max. drei Nennungen möglich

Einrichtung einer Fachstelle „Zusammenleben im Quartier“

Vom GdW und seinen Regionalverbänden fordern die Wohnungsunternehmen mehr Beratungs- und Unterstützungsangebote sowie Fortbildungen zur Professionalisierung. Es wurde die Einrichtung einer Fachstelle „Zusammenleben im Quartier“ mit unter anderem folgenden Aufgaben empfohlen:

- Beratungsangebote zum Quartiersmanagement,
- Beratung und Unterstützung von Aktivitäten der Jugendarbeit,
- Beratung und Unterstützung im Bereich interkulturelle Öffnung und Diversity-Management,
- Fortbildungsangebote zur Entwicklung oder Stärkung von diversitätssensiblen Sozialkompetenzen,
- Beratung über Fördergelder und -programme,
- Entwicklung eines Analysetools für die Quartiere zur Verbesserung des Zusammenlebens.

„Was ist los in unseren Quartieren?“

Der GdW hat die Studie der Wohnungswirtschaft zum Zusammenleben in Deutschland beim Minor Projektkontor in Auftrag gegeben und im November 2019 offiziell vorgestellt.

Die vollständige Studie steht zum Download bereit unter: web.gdw.de/uploads/pdf/Pressemeldungen/GDWS_Endbericht_druck_190826c.pdf

Forderungen an Bund, Länder, Landkreise und Kommunen

Zur Verbesserung des Zusammenlebens im Quartier richteten Studienautoren und -auftraggeber sechs Empfehlungen an Landkreise, Kommunen und Länder:

- Förderung von Bildungseinrichtungen,
- Stärkung der Sprach- und Integrationskurse,
- Öffnung der Schulen als Orte der Begegnung, der Integration und des sozialen Lernens,
- kommunale Stärkung der Kinder- und Jugendarbeit,
- Honorierung von ehrenamtlicher Tätigkeit,
- verstärkte Unterstützung von Initiativen für Demokratie, Toleranz, Vielfalt und gegen Antisemitismus, Extremismus und Rassismus.

Mit Blick auf die fortschreitende soziale Polarisierung, die Überalterung sowie die Integrationsarbeit und Unterbringung von Geflüchteten und Neuzugewanderten besteht auf lokaler Ebene ein hoher Bedarf an Finanzierung. Dafür sind zusammenfassend folgende Empfehlungen und Forderungen an die Bundespolitik festzuhalten:

- ein direkt für die Wohnungswirtschaft zugängliches Förder- beziehungsweise Zuschussprogramm für die Quartiersarbeit,
- die Förderung einer Fachstelle „Zusammenleben im Quartier“,

- flexible Förderprogramme und/oder die Öffnung der Bund- und Länderprogramme für die Wohnungswirtschaft,
- Unterstützung der Wohnungsunternehmen bei ihrem Engagement in der Jugendarbeit,
- Zukunftsstrategien für schrumpfende Kommunen und Quartiere sowie stark belastete Quartiere in Ballungsräumen,
- ein Innovationsprogramm zur Finanzierung von Forschung und Modellprojekten zur Stärkung des Zusammenlebens und der Teilhabe im Quartier.

Mehr Engagement seitens der Politik notwendig

Erfolgreiches Zusammenleben im Quartier erfordert ein vernetztes Quartiersmanagement sowie eine erhöhte und langfristig angelegte kommunale und bundesweite Investition in die Quartiersarbeit. Problematische Entwicklungen werden an erster Stelle auf die Konzentration von Armutsfaktoren im Quartier zurückgeführt, die lokal gelöst werden müssen, aber bundesweiter Unterstützung bedürfen.

Mit der Verfestigung der Prekarisierung und der Armutsgefährdung in bestimmten Stadtteilen und Quartieren entsteht ein hohes Konfliktpotenzial, das durch Neuzuwanderung noch zusätzlich stark belastet wird und zu überforderten Nachbarschaften führen kann.

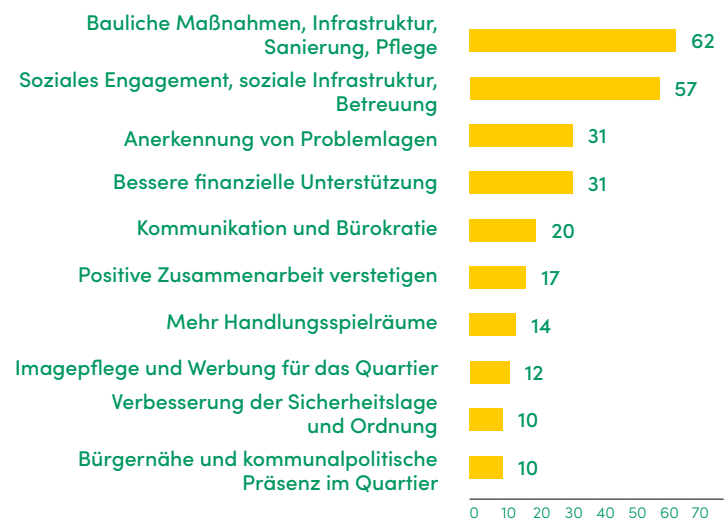
Einerseits muss mit eindeutig qualitativ besseren Angeboten in Bildung, Ausbildung und Sozialarbeit reagiert werden, um den höheren Anforderungen gerecht zu werden. Andererseits geht es weit darüber hinaus und bedarf einer verantwortungsbewussten politischen Haltung, sich in den Städten eindeutig gegen Segregationstendenzen zu stellen. Dafür bedarf

es erheblicher Investitionen, die mit einer besseren räumlichen Verteilung preiswerten Wohnraums in allen Stadtteilen zusammenhängen.

Erfolge im Quartier sind letztendlich gesamtgesellschaftliche Erfolge in der Einwanderungsgesellschaft. Die Wohnungswirtschaft ist zu großen Teilen bereit, sich dieser Herausforderung mit Unterstützung von Zivilgesellschaft, Kommunen, Ländern und Bundesregierung zu stellen.

Erwartungen der Wohnungsunternehmen an die Kommunen

n = 220



Offene Eingabe, eigene Sortierung nach Themenbereichen, dargestellt ab 10 Nennungen

ALHO Modulbau



MODULARES BAUEN IST
INDIVIDUALITÄT IN SERIE!

Modulbau – die Vielfalt der
Gestaltungsmöglichkeiten spricht
dafür!

Das beweist der **Siegerentwurf** von
ALHO und Koschany + Zimmer
Architekten KZA im europaweiten
Wettbewerb „**Serielles und modulares
Bauen**“ des GdW.

Fixe Kosten. Fixe Termine. Fix fertig.
www.alho.com

KREATIVER BAUEN

Mit der ALHO
MODULBAUWEISE

bautec

BESUCHEN SIE UNS AUF DER
BAU-TEC IN BERLIN!
Vom 18. - 21. Februar 2020
Stand 4402 in Halle 4.2

ALHO
MODULARE GEBÄUDE