

Wohneigentum als Chance für Stadtentwicklung und Integration

Bettina Reimann
Beate Hollbach-Grömig
Detlef Landua



Deutsches Institut für Urbanistik

Difu-
Papers

November 2014

Der Text basiert auf dem Endbericht zum Projekt „Wohneigentum als Chance für Stadtentwicklung und Integration“, Aktenzeichen 10.04.04-12.090.

Das Deutsche Institut für Urbanistik (Difu) bearbeitete das Projekt im Auftrag des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit, vertreten durch das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR).

Der komplette Endbericht ist über das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) zugänglich.

1. Projekthintergrund und Zielsetzung

Deutschland ist seit Jahrzehnten durch Zuwanderung geprägt. Gegenwärtig leben über 15 Millionen Menschen mit Migrationshintergrund in Deutschland. Ihre Zahl wird weiter wachsen. Die Gruppe ist geprägt durch eine große Vielfalt, was Herkunft, Rechtsstatus, Dauer des Aufenthaltes, Alter, Geschlecht, sozio-ökonomischen Status, Bildungsstand u.a.m. betrifft. Trotz dieser Vielfalt zählen Menschen mit Migrationshintergrund häufiger als Menschen ohne Migrationshintergrund zu den sozial und ökonomisch benachteiligten Bevölkerungsgruppen. Auch die Qualität der Wohnungsversorgung von Haushalten mit Migrationshintergrund ist im Vergleich mit Haushalten ohne Migrationshintergrund nach wie vor schlechter.

Gleichwohl stellen Menschen mit Migrationshintergrund ein zukünftig noch wichtiger werdendes soziales und ökonomisches Potenzial dar. Dies bezieht sich auch auf die Quartiers- und die Stadtentwicklung. In der Auseinandersetzung mit aktuellen Fragen der Integration und der Stadtentwicklung gewinnt daher die Wohneigentumsbildung unter besonderer Berücksichtigung der Wohneigentumsbildung von Men-

schen mit Migrationshintergrund an Gewicht. Zwar liegt die Wohneigentumsquote von Personen mit Migrationshintergrund mit rund 33 Prozent noch deutlich unter der Wohneigentumsquote von Personen ohne Migrationshintergrund (rund 55 Prozent), doch nimmt die Zahl der Haushalte mit Migrationshintergrund, die Wohneigentum zur Eigennutzung bilden, in den letzten Jahren stark zu.¹

Angesichts dessen wurde in dem Forschungsvorhaben untersucht, welchen Beitrag die Wohneigentumsbildung von Menschen mit Migrationshintergrund für die Integration sowie für die Entwicklung von Quartieren und die Stadtentwicklung im Allgemeinen leisten kann. Darüber hinaus wurden Hypothesen zur Wohneigentumsbildung von Menschen mit Migrationshintergrund (selbstgenutztes Wohneigentum) und deren Entwicklungstendenzen empirisch fundiert, bezogen auf Umfang und Formen, räumliche Verteilung, Haushaltstypen, die häufigsten Herkunftskulturen der Eigentümer und deren Motive zur Wohneigentumsbildung.

2. Methodik

Für die Projektbearbeitung wurde eine Kombination aus quantitativen und qualitativen Methoden gewählt. Eine zentrale Quelle waren die Daten aus dem Mikrozensus und dem Sozio-ökonomischen Panel (SOEP), die im Hinblick auf Umfang und Entwicklung des selbstgenutzten Wohneigentums von Menschen mit Migrationshintergrund ausgewertet wurden.

Kenntnisse, Einschätzungen und Bewertungen sowie Empfehlungen zum Themenfeld wurden über Expertengespräche mit Vertreterinnen und Vertretern von Bund, Ländern, Kommunen, kommunalen Spitzenverbänden, Finanzdienstleistern, Makler- und Wohnungsverbänden sowie aus der Wissenschaft erhoben.

Es wurden zehn Fallstudien-Kommunen ausgewählt und analysiert:

- Belm (Niedersachsen)
- Berlin (Bezirk Lichtenberg)
- Bremerhaven (Bremen)
- Garching (Bayern)

- Löcknitz (Mecklenburg-Vorpommern)
- Paderborn (Nordrhein-Westfalen)
- Rüsselsheim (Hessen)
- Schwäbisch-Gmünd (Baden-Württemberg)
- Solingen (Solinger Spar- und Bauverein eG) (Nordrhein-Westfalen)
- Völklingen (Saarland)

Im Mittelpunkt der Fallstudienbearbeitung standen Fragestellungen *hinsichtlich* Rahmenbedingungen, Motivlagen, Ausgestaltungsformen, Erfolgsfaktoren und Hemmnissen für die Wohneigentumsbildung von Menschen mit Migrationshintergrund sowie die Darstellung der Wirkungszusammenhänge zwischen Wohneigentum(sbildung), Stadtentwicklung und Integration. Die Fallstudien differenzierten nach baulichen, demografischen, räumlichen und ökonomischen Merkmalen. Sie umfassten einzelne Kommunen, wobei die Vertiefungsgegenstände überwiegend quartiers- oder gebietsbezogen bearbeitet wurden.

¹ Insgesamt liegt die Wohneigentumsquote in Deutschland bei knapp 51 Prozent.

Lage der Fallstudien



Geometrische Grundlage: BKG, Gemeinden, 31.12.2011



3. Projektergebnisse I: Umfang und Entwicklung von selbstgenutztem Wohneigentum

Der Anteil der Menschen mit Migrationshintergrund, die in selbstgenutztem Wohneigentum leben, an der Gesamtbevölkerung ist mit rund sechs Prozent eher gering. Bezogen auf die Wohneigentumsquote² sind regionale Unterschiede festzustellen. Baden-Württemberg hat den höchsten Wohneigentumsanteil von Menschen mit Migrationshintergrund; in diesem Bundesland ist auch der Anteil der Menschen mit Migrationshintergrund im Bundesvergleich überdurchschnittlich hoch. In den neuen Ländern ist der Anteil von Menschen mit Migrationshintergrund, die in selbstgenutztem Wohneigentum leben, dagegen sehr gering, da hier auch der Anteil der Menschen mit Migrationshintergrund an der Gesamtbevölkerung gering ist.

Haushalte mit Migrationshintergrund leben in erster Linie in städtischen Regionen, wo sie auch anteilig stärker Wohneigentum bilden als Haushalte ohne Migrationshintergrund. Mit Blick auf die Gemeindegrößenklassen werden Städte mit maximal 50.000 Einwohnern von Haushalten mit Migrationshintergrund als Wohnstandorte für die Wohneigentumsbildung bevorzugt.

Wenngleich die Wohneigentumsquote von Personen ohne Migrationshintergrund mit rund 55 Prozent deutlich höher ist als die Wohneigentumsquote von Personen mit Migrationshintergrund (rund 33 Prozent), stieg die Wohneigentumsquote von Letzteren in den vergangenen Jahren deutlich stärker als diejenige von Personen ohne Migrationshintergrund. Unter den nicht-deutschen Staatsangehörigen der sogenannten Gastarbeiter-Zuwanderungsgruppen haben Personen mit italienischem Pass die höchste Wohneigentumsquote. In Deutschland Lebende mit türkischem Pass stellen in absoluten Zahlen die größte Teilgruppe unter den Personen mit Migrationshinter-

grund, im Hinblick auf die Wohneigentumsbildung liegen sie allerdings nur im Mittelfeld.

Haushalte mit Migrationshintergrund sind größer und jünger als Haushalte ohne Migrationshintergrund. Auch verfügen Erstere mehrheitlich über ein geringeres Haushaltseinkommen als Haushalte ohne Migrationshintergrund.

Bezogen auf die Wohnverhältnisse und die Wohnsituation zeigt sich, dass Haushalte mit Migrationshintergrund eine durchschnittlich geringere Wohnfläche pro Kopf beanspruchen als Haushalte ohne Migrationshintergrund. Der Immobilienerwerb führt jedoch dazu, dass sich die Wohnfläche – gegenüber der Mietwohnung – vergrößert. Durch die Wohneigentumsbildung steigt auch die Zufriedenheit mit der Wohnungsgröße. Gleichwohl sind Wohneigentümer mit Migrationshintergrund zum Teil auch mit weniger attraktiven Lagen zufrieden. Beispielsweise klagt ein Teil insbesondere der türkischen Wohneigentümer über starke Lärmbelästigungen und wenig Grün im Wohnumfeld – ein Hinweis, dass auch Wohnimmobilien mit Mängeln im Wohnumfeld erworben werden.

Bezogen auf die soziale Zusammensetzung des Wohnquartiers, in dem Wohneigentum erworben wird, ist festzustellen, dass Personen mit Migrationshintergrund ihr Wohneigentum häufiger in Gebieten mit einem höheren Anteil an ausländischer Bevölkerung erwerben. In Gebieten, in denen Personen ohne Migrationshintergrund Wohneigentum erwerben, leben demgegenüber vergleichsweise wenige Haushalte mit Migrationshintergrund. Ein empirisch gestützter Rückschluss auf die Intensität und Qualität der Kontakte innerhalb der Nachbarschaft lässt sich daraus jedoch nicht ableiten.

² Die vom Difu definierte „Wohneigentumsquote“ (nicht identisch mit der „Eigentümerquote“, die auf der Haushaltsebene berechnet wird) berechnet sich aus dem Anteil der Personen, die in selbstgenutztem Wohneigentum wohnen (umfasst also auch Kinder des „Eigentümers“). Bewohner von Mietwohnungen, die anderweitig noch über Wohneigentum verfügen (also auch „Wohneigentümer“ sind), werden hier nicht erfasst.

4. Projektergebnisse II: Voraussetzungen, Motivlagen und Strategien der Wohneigentumsbildung

Die Voraussetzungen für die Wohneigentumsbildung von Menschen mit Migrationshintergrund scheinen gut. Die Fallstudienbefunde zeigen, dass mangelnde Sprachkenntnisse oder bürokratische Anforderungen kein Hindernis für die Wohneigentumsbildung von Menschen mit Migrationshintergrund darstellen.

Motivlagen und Strategien der Wohneigentümer mit Migrationshintergrund zum Erwerb von Wohnimmobilien zu eigenen Wohnzwecken unterscheiden sich in weiten Teilen nicht grundsätzlich von jenen, die Eigentümer ohne Migrationshintergrund haben.

Wichtig sind in diesem Zusammenhang die Verbesserung der Wohnqualität und die familiäre Lebensplanung. Dies gilt unabhängig von Nationalitäten und Milieus. Für Menschen mit Migrationshintergrund haben Wohnraumsicherung – auch aus Diskriminierungserfahrungen auf dem Mietwohnungsmarkt heraus – und die Bindung an das Wohnquartier eine höhere Bedeutung. Wohneigentum als Kapitalanlage ist nur von nachrangiger Bedeutung.

Gerade in strukturstarken Regionen und angespannten Wohnungsmärkten ist das Preisniveau von Immobilien hoch und die Wohneigentumsbildung, trotz zum Zeitpunkt der Untersuchung niedriger Zinsen, mit umfangreichen finanziellen Kosten verbunden. Viele der in die

Untersuchung einbezogenen Wohneigentümer waren für die Verwirklichung ihres stark ausgeprägten Wunsches nach Eigentum bereit, sich hinsichtlich anderer Wünsche und Bedarfe einzuschränken. Hinzu kamen ein hohes eigenes Engagement in Bau- und Sanierungstätigkeiten. Auch der erweiterte Familien- und Freundeskreis wurde um Unterstützung bei der Eigenarbeit bis hin zur Finanzierung gebeten. Zudem wurden in der Regel Informations- und Beratungsstellen sowie Bauträger und Finanzinstitute aufgesucht und deren Leistungen genutzt. Haushalte mit Migrationshintergrund gehen – angesichts eher geringer finanzieller Handlungsspielräume – vordergründig ein Risiko mit dem Kauf einer Immobilie ein. Tatsächlich gehen sie jedoch souverän mit Beratungsinstitutionen, Finanzierungs- und Förderstellen um. Ressourcen und Strategien werden bestmöglich mobilisiert und in einer geschickten Kombination effektiv nutzbar gemacht.

Die Notwendigkeit eines eher günstigen Kaufpreises führt zusammen mit einer starken Bindung an das Wohnquartier, in dem zuvor zur Miete gelebt wurde, dazu, dass Wohnimmobilien häufig in eher weniger nachgefragten und damit günstigeren Wohnlagen erworben werden. Dies eröffnet Chancen für die Stadtentwicklung insgesamt, für die Entwicklung der betreffenden Quartiere sowie für die Integration.

5. Projektergebnisse III: Wohneigentumsbildung als Chance für Stadtentwicklung und Integration

Quartiersebene im Fokus: Selbstgenutztes Wohneigentum hat vielfältige positive Effekte für die Stadtentwicklung, vor allem dann, wenn der Blick auf die Ebene der Quartiere gerichtet wird. Zwar ist die Wohneigentumsbildung von Menschen mit Migrationshintergrund bislang vielerorts kein explizites kommunales Handlungsfeld. Jedoch bietet die integrierte Stadtentwicklung Anknüpfungspunkte, selbstgenutztes Wohneigentum für die Stadt- und Quartiersentwicklung nutzbar zu machen. Hierfür eröffnet vor allem die Städtebauförderung, insbesondere die Umsetzung der Programme Stadtumbau und Soziale Stadt, vielfältige Möglichkeiten.

Menschen mit Migrationshintergrund bilden in ganz unterschiedlichen Wohnquartieren, Lagen und Stadttypen Wohneigentum. Diese Vielfältigkeit und die damit verbundenen Chancen für die Stadt- und Quar-

tiersentwicklung werden in den Städten und Gemeinden noch nicht ausreichend erkannt und genutzt. Vorbehalte gegen ethnische Konzentrationen führen im politisch-planerischen Umgang mit Wohneigentum zum Teil zu Unsicherheiten. Es bestehen beispielsweise Bedenken gegenüber einer gehäuften (und räumlich konzentrierten) Nachfrage nach Immobilien durch Haushalte mit Migrationshintergrund. Gleichwohl erkennen wichtige Marktakteure wie Banken und Bausparkassen das Potenzial der Wohneigentümer mit Migrationshintergrund und schätzen diese als verlässliche Kunden.

Stabilisierungseffekte für benachteiligte Quartiere: Wechselbeziehungen zwischen Eigentumserwerb und Quartiersentwicklung sind vor allem auch in solchen Quartieren festzustellen, die Entwicklungsbedarf haben, als benachteiligt eingestuft werden oder um eine

Zukunftsperspektive ringen. In diesen Gebieten unterstützt die Wohneigentumsbildung die Stabilisierung. Insbesondere in Programmgebieten der Sozialen Stadt und des Stadtumbaus wurde die Wohneigentumsbildung von Haushalten mit Migrationshintergrund für eine positive Zukunftsentwicklung genutzt. Durch das Angebot vielfältiger Wohnraumtypen im Mehrfamilien- oder im Einfamilienhaus sowie durch den Mix aus Miete und Wohneigentum konnten das Wohnangebot im Quartier sowie siedlungsbezogene Wohnqualitäten verbessert werden. Leerstände und Fluktuationen ließen sich abbauen, Sanierungsstaus teilweise aufheben, und bauliche Aufwertungen wurden vorgenommen. Die starke Bindung vieler Menschen mit Migrationshintergrund an das Quartier oder die Wohnsiedlung wirkte sich auf den sozialen Zusammenhalt und die Stabilisierung des Quartiers positiv aus. Gleichwohl lösen sich durch diese Prozesse nicht automatisch ethnische Segregationen oder Konzentrationen auf. Dies muss jedoch nicht zwangsläufig negative Folgen für die Stadt- und Quartiersentwicklung haben.

Das Eigenheim: Das Eigenheim steht bei vielen Menschen für den Wunsch nach den eigenen vier Wänden. Dieser Wunsch lässt sich entweder mit einem Neubau oder in einer Bestandsimmobilie realisieren, wobei in den Fallstudien gerade Haushalte mit Migrationshintergrund vom neugebauten Eigenheim träumten und dies – insbesondere in strukturschwächeren Regionen – auch realisierten. Zwar unterstützt die kommunale Baulandpolitik dies grundsätzlich und ist im Fokus auf die bessere Zugänglichkeit von Wohneigentum für sogenannte Schwellenhaushalte (d.h. Haushalte, denen es ohne staatliche Förderung finanziell nicht möglich ist, Wohneigentum zu erwerben) und Familien ausgerichtet. Allerdings sind die Handlungsspielräume der Kommunen durch die – stadtentwicklungspolitisch sinnvolle und befürwortete – Begrenzung und Begrenztheit der Flächen für Neuausweisung von Bauland sowie durch eher geringe kommunale Fördermittel zur Wohneigentumsbildung und in der Regel eher sinkende Landesfördermittel eingeschränkt. Begrenzte Baulandflächen und geringere Fördermittel führen – trotz eines zum Zeitpunkt der Untersuchung günstigen Zinsniveaus – dazu, dass die Wohneigentumsbildung im Neubau schwieriger wird und Bestandsimmobilien für die Wohneigentumsbildung an Gewicht gewinnen. Kommunale Strategien, welche die Bestandsentwicklung und den Neubau besser als bislang miteinander verknüpfen, sind allerdings eher selten anzutreffen. Da die Bestandsimmobilien häufig umfangreich saniert werden müssen, sind Bestandserwerbe zwar positiv mit baulichen Aufwertungen, auch für das umliegende Wohnquartier vorteilhaft, verbunden. Der Umgang mit der sanierungsbedürftigen Bausubstanz setzt allerdings

Expertise und weitere finanzielle Mittel voraus. Entsprechende Beratungs- und Informationsleistungen der Kommune, die auch auf Wohneigentümer mit Migrationshintergrund ausgerichtet sind, befinden sich im Aufbau, bislang gibt es sie allerdings noch nicht in ausreichendem Maße.

Impulse für schrumpfende Regionen: Von der Wohneigentumsbildung von Menschen mit Migrationshintergrund gehen Impulse für die Entwicklung in Grenzregionen sowie in schrumpfenden Regionen aus. Die Immobilien sind dort vergleichsweise günstig, was dem Interesse vieler Käufer – insbesondere mit Migrationshintergrund – entgegenkommt, ihre Immobilie zu einem möglichst günstigen Preis zu erwerben.

Aufwertungseffekte für historische Altstädte: Selbstnutzende Wohneigentümer können durch ihr – nicht nur finanzielles – Engagement positive Effekte für die Quartiersentwicklung und die städtebauliche Entwicklung haben. Gerade in den Innenstädten und historischen Altstädten mit einem hohen Sanierungsbedarf ist dieses Engagement unerlässlich. Das Engagement setzt allerdings eine entsprechende Sensibilisierung der Wohneigentümer voraus. In Programmgebieten der Sozialen Stadt und/oder in Sanierungsgebieten unterstützen das örtliche Quartiermanagement oder andere personelle Anlaufstellen die Ansprache von und den Zugang zu Immobilienbesitzern. Über wohneigentümerbezogene Aktivierungs- und Beteiligungsansätze versuchen sie, die Wohneigentümer stärker für die Belange des Wohnens und des Wohnumfeldes sowie der Quartiersentwicklung zu sensibilisieren. Sie werben zudem für die Mitwirkung an kommunalen Förderprogrammen z.B. der privaten Fassadensanierung und Freiflächengestaltung. Im Ergebnis gelingt es über die Kombination von passenden Förderprogrammen und gezielter Ansprache zumindest ansatzweise, das finanzielle und ideelle Engagement der Wohneigentümer für ihre Immobilie und das Wohnquartier – und damit für immobilien- und quartiersbezogene Aufwertungsmaßnahmen – zu erhöhen.

Integrationseffekte: Es ist ein Wirkungszusammenhang zwischen Wohneigentum und Integration festzustellen. Seinen stärksten Ausdruck findet er in der Verbesserung der Wohnverhältnisse als Zeichen der strukturellen Integration. Zwar ist damit nicht zwangsläufig eine soziale Integration verbunden, aber vermutlich eine höhere – zweiseitige – Bereitschaft zu dieser. So ist zu beobachten, dass mit der Wohneigentumsbildung die Identifizierung der Wohneigentümer mit der Nachbarschaft und dem Quartier gefestigt wird. Gegenseitige Anerkennung und Akzeptanz zwischen den Wohneigentümern – egal welchen Migrationshintergrunds – steigen.

6. Resümee und Handlungsempfehlungen

6.1 Resümee

Die Untersuchungsergebnisse illustrieren auf vielfältige Weise, dass in der Auseinandersetzung mit aktuellen Fragen der Stadtentwicklung und Integration die Wohneigentumsbildung von Personen mit Migrationshintergrund an Gewicht gewinnt. Menschen mit Migrationshintergrund sind auf dem Wohnungsmarkt aktiv, und dieses – auch ökonomisch wirksame – Potenzial wächst.

Mit der Wohneigentumsbildung von Haushalten mit Migrationshintergrund sind vielfältige Chancen für die Stadtentwicklung verbunden. Allerdings ist hierfür weniger ausschlaggebend, dass Personen und Haushalte mit Migrationshintergrund Wohneigentum bilden, als dass dieses in bestimmten Quartieren – benachteiligten Quartieren, Quartieren mit Entwicklungsbedarf – gebildet wird. Haushalte und Personen mit Migrationshintergrund sind hier besonders aktive Akteure auf dem Wohnungsmarkt: Sie haben entweder zu diesen Quartieren eine Bindung oder erwerben wegen des günstigeren Preises Immobilien in eher wenig nachgefragten und/oder eher schlechten Wohnlagen.

Des Weiteren bietet die Wohneigentumsbildung von Haushalten mit Migrationshintergrund Chancen für die Integration – insbesondere mit Blick auf die Verbesserung der Wohnverhältnisse bzw. die individuelle Wohnsituation.

Diese mit Wohneigentum(sbildung) verbundenen Chancen für Stadtentwicklung und Integration werden in den Städten und Gemeinden bislang allerdings nicht oder zu wenig erkannt und genutzt. Ursächlich dafür ist häufig eine grundsätzliche Unsicherheit beim Umgang mit sozialräumlichen Fragen der Zuwanderung und Integration. Seitens des Bundes, der Länder und der Kommunen ist daher zunächst eine Art „Commitment“ erforderlich. Es ist der Überzeugung Ausdruck zu verleihen, dass selbstgenutztes Wohneigentum vielfältige Chancen für Stadtentwicklung und Integration bietet. Die Befunde der Difu-Untersuchung bekräftigen, dass die Chancen für Stadtentwicklung und Integration dann besonders gut ausgelotet werden können, wenn quartiersbezogene Handlungsansätze zur Unterstützung der Wohneigentumsbildung entwickelt werden.

Die folgenden Handlungsempfehlungen behandeln vor diesem Hintergrund die programmatische Positionierung, notwendige Strategien, Maßnahmen und Strukturen. Sie richten sich vor allem an kommunale Akteure, betonen jedoch die erforderliche Unterstützung durch Bund und Länder. Da das Thema nach den vorliegenden Befunden in den Städten und Gemeinden noch nicht ausreichend „angekommen“ ist, werden die Empfehlungen im Sinne eines Handlungsleitfadens eher kleinteilig und detailliert unterbreitet, so dass sie als Arbeitshilfe genutzt werden können.

6.2 Handlungsempfehlungen

6.2.1 Programmatisch-strategische Positionierung auf Bundes- und Länderebene schärfen

Programm bei der Städtebauförderung ansiedeln: Um die Chancen des Wohneigentums für Stadtentwicklung und Integration auszubauen, ist ein integrativer Programmansatz erforderlich

Die Städtebauförderung mit ihrer auf eine integrierte Stadtentwicklung ausgerichteten Programmatik eröffnet Handlungsspielräume für den Umgang mit sozialen, städtebaulichen, integrations- und wohnungsbezogenen Problemen, die sich in bestimmten Stadtteilen und Quartieren konzentrieren. Dieses integrierte Vorgehen hat sich bewährt. Hierfür gibt es viele gute Beispiele. Die Städtebauförderung sollte im Sinne des „lernenden Programms“ dahingehend weiterentwickelt werden, dass das Thema Wohneigentum und

Wohneigentumsförderung auch in den integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepten systematisch mitbetrachtet wird. In diesem Zusammenhang ist ein Abgleich mit den kommunalen Wohnungsmarktkonzepten sinnvoll. Zudem sollten gezielt Beratungsangebote für potenzielle und tatsächliche Eigentümer (z.B. zur Aufwertung der Immobilie) förderfähig sein.

Modellvorhaben und Wettbewerbe für die Wohneigentumsbildung in benachteiligten Stadtteilen und Quartieren mit Entwicklungsbedarf schaffen

Um die Projektentwicklung und -umsetzung im Handlungsfeld „Wohneigentumsbildung als stabilisierendes Instrument von Quartieren“ zu profilieren, sollten Bund und Länder prüfen, ob durch Modellvorhaben eine stärkere Sensibilisierung und Aktivierung für die Eigentumsbildung in sozial benachteiligten Quartieren gefördert werden kann. Dies könnte im Rahmen von Forschungsprogrammen des Bundes

6.2.2 Kommunale Strategien qualifizieren

Verständigung über eine strategische Zielsetzung „Wohneigentum(sbildung)“ herbeiführen

Wohneigentum ist bislang in den Kommunen nicht ausreichend als Chance für Stadtentwicklung und Integration erkannt. Die politischen Akteure in einer Kommune sollten daher eine Klärung herbeiführen, ob und unter welchen Voraussetzungen eine dementsprechende strategische Ausrichtung sinnvoll sein kann, welche Zielgruppen adressiert und welche Zielsetzungen für die Stadt(teil)entwicklung und/oder die Integration damit verfolgt werden. Die Unterstützung durch die politische Spitze nach innen (Verwaltung) und nach außen (Öffentlichkeit) ist Voraussetzung, um das Handlungsfeld zu etablieren.

Gesamtstrategie Stadtentwicklung, Wohnen und Integration entwickeln

Das Thema der Wohneigentumsbildung von Personen mit Migrationshintergrund und quartiersbezogene Strategien zur Wohneigentumsförderung sollten in eine Gesamtstrategie der integrierten Stadtentwicklung eingebettet sein. Nur so kann sichergestellt werden, dass die Themenfelder Wohnen und Integration miteinander verknüpft sowie in einen Quartiersbezug gebracht werden. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass Wohnen, Stadtteilentwicklung und Integration meist in unterschiedlichen Ressortzuständigkeiten liegen.

Quartiersansatz als strategische Handlungsmaxime. Einbettung in gesamtstädtischen Zusammenhang sicherstellen

Benachteiligte Quartiere übernehmen in der Regel zentrale Funktionen für die Gesamtstadt. In ihnen werden vor allem erhebliche Integrationsleistungen für sozial und sozio-ökonomisch benachteiligte Bevölkerungsgruppen erbracht. Quartiersbezogene Strategien stehen damit immer in einem Wechselverhältnis

(z.B. Experimenteller Wohnungs- und Städtebau) erprobt bzw. dann im Rahmen der Städtebauförderung (z.B. Soziale Stadt) und der Wohnraumförderung der Länder umgesetzt werden. Auch ein Wettbewerb zu quartiersbezogenen Wohneigentumsstrategien kann dazu beitragen, erfolgreiche Handlungsansätze öffentlich zu machen, Strategien für den Umgang mit z.B. „alternden“ Einfamilienhausgebieten zu entwickeln und die Übertragbarkeit der Ansätze auf andere Regionen, Städte und Stadtteile zu prüfen.

nis sowohl zu bestimmten Zielgruppen als auch zur Gesamtstadt.

Raumbezug und Sensibilität für die Themen Stadtentwicklung, Integration und Wohnen sind bei den Akteuren (Kommunalpolitik, Kommunalverwaltung) unterschiedlich stark ausgeprägt. Um Integrationspolitik sozialräumlich bzw. Stadtteilpolitik integrationspolitisch weiterzuentwickeln, ist es notwendig, dass Akteure ihre Perspektive erweitern: Der Stadtteil sollte als Adressat von Maßnahmen in den Blick genommen werden.

Bestehende integrierte Handlungskonzepte in Hinblick auf Wohneigentum bzw. Wohneigentumsbildung prüfen und weiterentwickeln

Bestandteil einer strategisch-konzeptionell ausgerichteten, integrierten Stadt(teil)entwicklung ist ein gemeinsames Handlungskonzept. Nur auf diese Weise kann die Einbettung von einzelnen Themen- und Handlungsfeldern bzw. Einzelprojekten, auch zur Wohneigentumsbildung, in eine übergreifende Strategie- und Zielentwicklung sichergestellt werden.

Soweit ein Stadtteil Programmgebiet der Städtebauförderung, z.B. Soziale Stadt, Stadtbau Ost bzw. West, ist, kann das im Rahmen der Programmumsetzung zu erarbeitende oder bereits vorliegende Integrierte Entwicklungs- und Handlungskonzept das Thema Wohneigentum als Handlungsfeld mit überprüfbaren Zielsetzungen und Umsetzungsschritten aufnehmen. Dabei sollte auch die Frage der Zielgruppenausrichtung (z.B. Bewohnerschaft mit Migrationshintergrund) aufgegriffen werden.

Die Verantwortung für die Prüfung und Weiterentwicklung des Integrierten Entwicklungs- und Handlungskonzepts sollte bei einem kommunalen Fachamt liegen, z.B. bei der Stadtentwicklung. Es ist darauf zu

achten, dass alle anderen relevanten Ämter in die Konzepterstellung einbezogen werden.

Um politische Rückendeckung für die formulierten Ziele und Verfahren zu erhalten, sollte das Konzept von der Kommunalpolitik bestätigt werden.

Quartiersbezogene Strategien der Wohneigentumsbildung qualifizieren

Insbesondere in benachteiligten Quartieren und in Quartieren, die um eine Zukunftsperspektive ringen, können mit der Wohneigentumsbildung Stabilisierungseffekte einhergehen, die sich vielerorts zudem positiv auf die Integration auswirken. Entsprechende quartiersbezogene Strategien sind zu entwickeln.

In benachteiligten Quartieren durch Eigenheimneubau bzw. den Erwerb von Bestandsimmobilien Stabilisierungseffekte und neue Wohnqualitäten schaffen: Insbesondere in benachteiligten Quartieren können durch Eigenheimneubau bzw. den Erwerb von Bestandsimmobilien Stabilisierungseffekte und neue Wohnqualitäten geschaffen werden. Vorsichtige städtebauliche Aufwertungen, die auch bessere Wohnangebote in den benachteiligten Quartieren schaffen, sind daher zu unterstützen. So kann verhindert werden, dass finanziell bessergestellte Haushalte – auch mit Migrationshintergrund – das Quartier verlassen, wenn sie ihre Wohnsituation verbessern wollen.

Zukunftsperspektiven für „alternde“ Immobilien in Quartieren, u.a. Einfamilienhausgebieten, unter Ausschöpfung des Potenzials der Nachfrage- und Käufergruppe mit Migrationshintergrund entwickeln: Städte und Gemeinden, für die das Thema „Generationenwechsel im Bestand“ eine wohnungspolitische Herausforderung ist, sollten sich der vielerorts bestehenden Nachfrage von Haushalten mit Migrationshintergrund öffnen und gezielt Beratungsleistungen anbieten. Die „alternden“ Wohngebiete sind zudem auf ihre strukturellen Funktionsdefizite (Wohnumfeld, Infrastruktur) hin zu überprüfen und bei Bedarf entsprechend weiterzuentwickeln.

Wohneigentümerbezogene Aktivierungs-, Beteiligungs- und Empowerment-Strategien zur Unterstützung der Innenstadtentwicklung und Stadterneuerung in Klein- und Mittelstädten erarbeiten: Gerade die Innen- und Altstädte von Klein- und Mittelstädten weisen häufig einen hohen Sanierungs- und Erneuerungsbedarf auf, der von der Kommune alleine nicht zu tragen, sondern nur in Partnerschaft mit z.B. privaten Hauseigentümern zu stemmen ist. Um Wohneigentümer hierfür und die Inanspruchnahme bestehender Förderprogramme und -mittel zu sensibilisieren, müssen sie gezielt angesprochen werden. Um darauf aufbauend deren Engagement

besser als bislang zu aktivieren, sollten wohneigentümerbezogene Aktivierungs-, Beteiligungs- und Empowerment-Strategien erarbeitet werden. Dabei kommt es auch darauf an, gerade die Mittelschicht, d.h. finanziell bessergestellte Haushalte, gezielt für die selbstverantwortete und selbstorganisierte Stadtteilentwicklung zu gewinnen. Kommunen müssen den Möglichkeitsraum für dieses Engagement, z.B. durch gezielte Förderangebote sowie Informations- und Beratungsstellen, herstellen, da sie im Ergebnis von den Aufwertungsmaßnahmen, die von der Einzelimmobilie auf das Quartier ausstrahlen, profitieren.

Genossenschaftliches Wohnen stärken

Die Wohnform der Genossenschaft hat in den letzten Jahren eine verstärkte Aufmerksamkeit erfahren, nicht zuletzt weil sie ihren Mitgliedern eine intensivere Form der Teilhabe an der Entwicklung von Gemeinschaft qua institutionellem Hintergrund ermöglicht. Dies – und auch die Wohngarantie – unterscheidet sie vom Wohnen zur Miete und vom Einzeleigentum gleichermaßen. Für „ältere“ Bestandsgenossenschaften wird oft die Anforderung des Generationenwechsels diskutiert (Stichwort: „überalterte Bewohnerschaft“). Vor diesem Hintergrund zielen einige Konzepte zur Weiterentwicklung von Genossenschaften auf die Ansprache von Studierenden. Eine andere, bislang eher wenig genutzte Chance liegt in der stärkeren Einbindung von Mitgliedern mit Migrationshintergrund.

Es gilt, bei Personen mit Migrationshintergrund das Bewusstsein für diese – alternative – Wohnform und ihre Möglichkeiten in Hinblick auf Mitgestaltung, Mitbestimmung und die Übernahme von Verantwortung – auch für Gemeinschaftsflächen – zu fördern. Erforderlich sind dafür weitergehende Informationen, Beratung und Sensibilisierung, auch weil das Genossenschaftsmodell im Wohnen in vielen Herkunftsländern der zugewanderten Personen nicht verbreitet ist. Darüber hinaus sollten die Genossenschaften stärker für Personen mit Migrationshintergrund als Mitglieder sensibilisiert werden. Die teilweise existierende Praxis formeller und informeller Quotierungen von Haushalten mit Migrationshintergrund, um eine „richtige Mischung“ herzustellen, sollte nicht fortgeführt werden. Die Erfahrungen aus Modellprojekten (z.B. ExWoSt) mit neuen Wegen im Belegungsmanagement sind auch für andere Städte, Gemeinden und Genossenschaften beispielhaft.

Auch bei den vielen Genossenschaftsneugründungen der letzten 15 Jahre (u.a. genossenschaftliche Wohnprojekte) sind Personen mit Migrationshintergrund derzeit noch kaum vertreten. Sie bieten die Gelegenheit, Eigenengagement bei der Gestaltung der Räum-

lichkeiten, des Wohnaußenbereiches und am Bau einzubringen und hierdurch Kosten zu senken. Hierfür sollte, gerade mit Blick auf das hohe Eigenengagement („Muskelhypothek“) vieler Wohneigentümer mit Migrationshintergrund, in Richtung dieser Zielgruppe geworben werden. Eine stärkere Öffentlichkeitsarbeit von bewohnergetragenen Genossenschaften hinsichtlich neuer Zielgruppen, unterstützt z.B. durch Exkursionen zu erfolgreichen Baugruppen und Selbstnutzerinitiativen, kann hierfür hilfreich sein.

6.2.3 Entsprechende Maßnahmen ableiten

Sensibilisierung: Aktive Öffentlichkeitsarbeit – nach innen und nach außen – betreiben

Kommunale Akteure in Verwaltung und Politik müssen vielerorts erst für das Thema des Wohneigentumserwerbs durch Personen mit Migrationshintergrund sensibilisiert und gewonnen werden. „Vorreiter“ in den Fachbereichen Soziales/Integration und/oder Stadtentwicklung müssen hier mit fundierten Argumenten (Integration, Stabilisierung eines Quartiers, Bindung an Quartier – gegen soziale Entmischung) Überzeugungsarbeit leisten. Ebenso gilt dies außerhalb der Verwaltung bei Akteuren im Wohnungsmarkt, bei der Bevölkerung, bei potenziellen Nachbarn. Über eine aktive Öffentlichkeitsarbeit sollte das Thema Wohneigentum für spezifische Zielgruppen einer breiten Öffentlichkeit zur Kenntnis gebracht werden. Dabei geht es auch um Marketing für Förderprogramme. Zu prüfen sind Angebote zumindest in den wichtigsten Sprachen der Personen mit Migrationshintergrund, Aktivitäten zur Verbesserung des Stadtteilimages, das Bewerben entsprechender Grundstücke oder Bestandsimmobilien.

Eine gezielte Öffentlichkeitsarbeit kann auch dazu beitragen, die Aufmerksamkeit von potenziellen Käufern auf bisher auf dem Wohnungsmarkt eher weniger nachgefragte und eher unattraktive Standorte zu lenken. Gerade diese Wohnlagen und Quartiere mit einem eher schlechten Außenimage benötigen für die Bewerbung eine gezielte Öffentlichkeitsarbeit. Quartiersbezogene Wohneigentumskampagnen könnten hier ansetzen. Bei allen diesen Maßnahmen ist zu berücksichtigen, dass der Abbau oder zumindest die Reduktion von Vorbehalten und Diskriminierungen ein zeitaufwändiger Prozess ist.

Erfahrungen weitergeben: Weiterentwicklung kommunaler Strategien

Für die Qualifizierung bestehender kommunaler Strategien in Richtung einer quartiersbezogenen Wohneigentumsbildung sind die Aufbereitung und Kommunikation erfolgreicher Ansätze, z.B. Kampagnen zur Wohneigentumsbildung von Personen mit Migrationshintergrund, förderlich. Ziel sollte es sein, von „guter Praxis“ (z.B. in den Programmgebieten der Städtebauförderung) zu lernen und die Erfahrungen für andere Kommunen nutzbar zu machen. Um den interkommunalen Austausch zu verstetigen, sollten bestehende Netzwerkstrukturen zwischen Kommunen genutzt werden.

Diskriminierungen auf dem Wohnungsmarkt entgegenwirken

Auf dem Wohnungsmarkt (Mietwohnungsmarkt, aber auch Wohneigentumsbereich) sind Vorbehalte gegenüber Personen mit Migrationshintergrund festzustellen. Formen der Diskriminierung sind zunächst aufzudecken und öffentlich zu machen (z.B. durch Testing-Verfahren als Instrument der Antidiskriminierungsarbeit; telefonische Testing-Verfahren können beispielsweise durch die Länder, Kommunen oder von Wohnungsunternehmen gefördert und in Auftrag gegeben werden). Darauf aufbauend sind Maßnahmen zu ergreifen, diese Vorbehalte schrittweise abzubauen und Personen mit Migrationshintergrund als gleichwertige Akteure auf dem Wohnungsmarkt wahrzunehmen. Der Abbau beobachtbarer Ressentiments kann durch gezielte Maßnahmen wie interkulturelle Schulungen der Mitarbeiterschaft der Wohnungsunternehmen, den Einsatz eines Diversity-Managers und Ähnliches gelingen. Hierbei ist das Einwirken auf Akteure im Mietwohnungsmarkt vermutlich leichter möglich als im Bereich Wohneigentum, für den bislang wenige Erfahrungen zu Handlungsstrategien gegen Diskriminierung vorliegen.

Die kommunale Bodenpolitik zur zielgerichteten Wohneigentumsbildung nutzen

Kommunen können mit einer langfristigen kommunalen Planungs- und Grundstücks politik, z.B. durch die Aktivierung von Flächenpotenzialen, Eigentumsbildung initiieren und fördern, gerade auch von Personen mit geringerem Einkommen und/oder Migrationshintergrund. Auch die stärkere „Bewerbung“ des Erwerbs von Eigentum im Bestand – und der hierbei

vorhandenen Fördermöglichkeiten – ist ein Handlungsansatz.

Bewährt hat sich der Zwischenerwerb von Grundstücken durch die Stadt oder durch ein städtisches Wohnungsunternehmen. Die Kommunen oder das städtische Wohnungsunternehmen führen die Grundstücksvorbereitungen vor dem Wiederverkauf durch. Hierdurch können die Kosten gesenkt und innenstadtnahe Alternativen zum Neubau am Stadtrand geschaffen werden.

Der Einbezug eines Bauträgers zur Bebauung und Vermarktung der Grundstücke und Immobilien kann eine Zielgruppenausrichtung und die Fokussierung auf kostengünstiges Bauen befördern. Ein abgestimmtes Vorgehen zwischen Kommune und städtischer Wohnungsbaugesellschaft bzw. Wohnungsunternehmen bei der Baulanderschließung kann zu besonders positiven Effekten führen.

*Kompetente Beratung vor Ort sichern.
Interkulturelle Kompetenzen ausbauen*

Für den Erwerb von Wohneigentum sind verlässliche und kompetente Ansprechpersonen für die Beratung und Begleitung (von der Überlegung über die Entscheidung bis zur Umsetzung) mit Informationen zu Finanzierungs- und Förderungsmöglichkeiten wichtige Partner. Dies gilt für Beratung und Begleitung bei Bestandsimmobilien (mit hohem Sanierungsbedarf) ebenso wie für Neubauvorhaben. Die aktive Informationsvermittlung über Finanzierungs- und Förderungsmöglichkeiten in den Kommunen, aber auch bei anderen Beteiligten wie Kreditinstituten, Bauträgern, Architekten sollte gestärkt werden. Zu prüfen sind zielgruppenorientierte Informations- und Beratungsangebote, die zugleich milieugerecht und mehrsprachig sind. Zudem sind die Vernetzung der beratenden Akteure sowie eine abgestimmte Öffentlichkeitsarbeit und Informationspolitik wichtige Voraussetzungen für gut zugängliche Beratungsangebote.

Engagement vor Ort nutzen. Aktivierung und Beteiligung von Zielgruppen, Schlüsselpersonen und Multiplikatoren fördern

Partizipation setzt voraus, dass nicht nur etwas für, sondern von und mit Quartiersbewohnern eines Stadtteils, ob mit oder ohne Migrationshintergrund, entwickelt und umgesetzt wird. Menschen, auch Wohneigentümer mit Migrationshintergrund, sollten an den Entscheidungs- und Gestaltungsprozessen der integrierten Stadtentwicklung beteiligt werden. Die bestehenden Aktivierungsstrategien und Beteiligungsverfahren, z.B. im Rahmen der Programmumsetzungen

Soziale Stadt und Stadtumbau, sind für die wohneigentümerbezogene Ansprache zu nutzen und bei Bedarf gezielt weiterzuentwickeln. Für die Ansprache von Wohneigentümern mit Migrationshintergrund sollten Schlüsselpersonen und Multiplikatoren aus der jeweiligen Community einbezogen werden.

Quartiermanagement als Beratungs-, Informations- und Kontaktstelle nutzen. Seine Rolle für die Ansprache von Wohneigentümern stärken

Um den Zugang zu und die Ansprache von Wohneigentümern zu befördern, sollte in Programmgebieten der Sozialen Stadt das Quartiermanagement als Ansprechpartner und Netzknoten zur Verfügung stehen und wichtige Informationen vermitteln. Dies erleichtert den Wohneigentümern, auch solchen mit Migrationshintergrund, ein stadtteilbezogenes Engagement.

In Gebieten, die kein Quartiermanagement haben, ist zu prüfen, ob beispielsweise Ansprechpersonen beim Sanierungsträger oder andere Bürgerinformationsstellen diese Aufgabe übernehmen können.

In Gebieten, in denen die Programmförderung ausläuft, ist zu prüfen, ob die Stelle des Quartiermanagements aus öffentlichen und/oder privaten Mitteln weiterfinanziert werden kann (Verstetigung).

Im gesamtstädtischen Kontext Neuausweisung von Flächen und Bestandsentwicklung gemeinsam betrachten

Aspekte der Neuausweisung von Bauland sowie Entwicklung und Qualitätssteigerung im Bestand sollten zukünftig noch stärker zusammen betrachtet werden. Bei entspanntem Wohnungsmarkt geht es tendenziell eher um eine Verlagerung vom Neubau hin zum Bestandserwerb, um die Innenstadt- und Bestandsentwicklung zu stärken. Bei angespannten Wohnungsmärkten wird es – unter Beachtung eventueller Flächensparziele und Nachhaltigkeitsbestrebungen in einer Kommune – kaum ohne die Umnutzung von Brachflächen oder, wenn nicht anders möglich, eine Neuausweisung von Bauland gehen.

Lebendige und stabile Quartiere und Nachbarschaften über den Mix aus Wohneigentums- und Mietangeboten schaffen

Positiv und stabilisierend auf die Quartiersentwicklung wirkt sich ein differenziertes Wohnungsangebot mit unterschiedlichen Bauformen und für verschiedene Haushaltsformen, Lebensstile und Einkommensgruppen aus. Hierdurch werden verschiedene Ziel- und Einkommensgruppen angesprochen und die sozi-

ale Mischung im Quartier befördert. Dies umfasst neben unterschiedlichen Bauformen und Immobilienarten (Einfamilien- und Reihenhäuser, Eigentumswohnungen, Neubau und Bestand) auch unterschiedliche Eigentumsformen (Miete und Wohneigentum). Durch die Diversifizierung des Wohnangebots auch nach Eigentumsformen kann die Heterogenität der Lebensstile und Lebenslagen gefördert und infolgedessen das Quartier sozial stabilisiert werden. Kommunale Wohnungspolitik sollte daher Anreize schaffen für Investitionen in ein differenziertes und attraktives Wohnungsangebot.

Kleinräumige Datengrundlage ausbauen und verstetigen. Als Kommune Zusammenarbeit mit Forschungseinrichtungen anstreben

Bestehende Monitoringsysteme, Wohnungsmarktberichte oder Ähnliches sollten die Datenlage zu Umfang und Entwicklung des Wohneigentums ausbauen, kontinuierlich fortschreiben und quartiersbezogen aufbereiten. Vorhandene Daten zur sozialen Situation

und Bevölkerungsstruktur im Stadtteil sollten zudem genutzt werden, um den oft zu beobachtenden Vorurteilen gegenüber ethnischen Konzentrationen entgegenzuwirken – solche Konzentrationen gibt es in der Realität sehr oft gar nicht.

Bei Aufbereitung und Weiterentwicklung der Datengrundlage sind „Datenfriedhöfe“ und eine Überlastung der Kommunen zu vermeiden. Zu deren Entlastung und zur Qualifizierung kleinräumiger und zielgruppenspezifischer Untersuchungen sollten Kooperationen mit z.B. universitären oder außeruniversitären Forschungseinrichtungen eingegangen werden. Diese sind mit Blick auf die Ressourcen meist viel besser als Kommunen in der Lage, für das Themenfeld relevante Untersuchungen, z.B. Milieuuntersuchungen, Wandermotivuntersuchungen, Erhebungen zu Wohnstandortentscheidungen, durchzuführen.

Um die Potenziale von Quartieren verdeutlichen zu können, sollten Überlegungen zu einem Monitoring der Erfolgsfaktoren sozialer Quartiersentwicklung angestellt werden.

6.2.4 Geeignete Strukturen schaffen oder bestehende Organisations- und Managementstrukturen nutzen

Ressortübergreifende Zusammenarbeit ausbauen und festigen

Um die Chancen des Wohneigentums für Stadtentwicklung und Integration auszuloten, ist die ressortübergreifende Zusammenarbeit in der Verwaltung zwischen den Bereichen Stadtentwicklung, Integration, Wohnen (Wohnungsbauförderung) – so noch nicht vorhanden – aufzubauen und zu stärken. Dabei sollten Zuständigkeiten klar festgelegt und eine belastbare Arbeitsteilung vereinbart werden. Bislang erweist sich der Fachbereich Stadtentwicklung als für das Thema federführend. Aufgrund der integrativen Ausrichtung der Stadtentwicklung sollte dessen moderierende Rolle genutzt und ausgebaut werden. Mit den anderen Fachämtern ist eine themen- und kompetenzbasierte Arbeitsteilung zu vereinbaren bzw. ist die bestehende Arbeitsteilung unter Berücksichtigung der Themenstellung zu überprüfen.

Bestehende ressortübergreifende Steuerungsgruppen sollten hinsichtlich ihrer Eignung für eine Auseinandersetzung mit Fragen der quartiersbezogenen Wohneigentumsbildung geprüft werden. Bestehende Strukturen sollten für die Einbindung ausgewählter weiterer Akteure, z.B. Quartiermanagement, kommunale Wohnraumförderung, geöffnet werden. Grundsätzlich ist auf die Vermeidung von Doppelstrukturen zu achten.

Kooperationen stärken

Für Aufbau und Weiterentwicklung bzw. Stärkung quartiersbezogener Ansätze der Wohneigentumsbildung ist eine ressortübergreifende Zusammenarbeit wichtig. Darüber hinaus müssen Kooperationen mit verwaltungsexternen Partnern ausgebaut werden. Zielgruppen sind städtische Wohnungsbaugesellschaften, weitere Wohnungsunternehmen, Banken und Finanzinstitute sowie die Wissenschaft. Vor allem Wohnungsbaugesellschaften, Sanierungsträger und Finanzinstitute können themenrelevante Projekte und Maßnahmen unterstützen und/oder durchführen. Win-win-Situationen sind für unterschiedliche Akteursgruppen und Interessenvertreter denkbar und bieten Anlass für neue Formen der Zusammenarbeit. Hierbei erzeugen flankierende Städtebaufördermittel, z.B. der Programme Soziale Stadt und Stadtbau Ost bzw. West, in benachteiligten Stadtteilen erhebliche Anstoßwirkungen für den Einsatz sowohl weiterer öffentlicher Mittel als auch von Ressourcen Dritter.

Rollenprofilierung: Moderatorenrolle der Kommune stärken

Um eine Kooperation zwischen Kommunen und verwaltungsexternen Partnern zu initiieren, ist ein aktives Zugehen der Kommune auf die anvisierten Partner –

wenn möglich durch die politische oder durch die Verwaltungsspitze – unerlässlich.

Im Prozess übernimmt die Kommune eine moderierende Rolle, die die unterschiedlichen Interessen der beteiligten Akteure auslotet und Möglichkeiten des Austauschs bietet. Der Kommune obliegt die Aufgabe, die wohneigentumsrelevanten Akteure an einen Tisch zu bringen und zwischen unterschiedlichen Interessen und Akteursgruppen zu vermitteln sowie Angebot und Nachfrage zu koordinieren.

Netzwerke pflegen und ausbauen

Die Vernetzung aller relevanten Akteure auf Quartiersebene und die Schaffung oder Festigung von gemeinsamen Arbeits- und Kooperationsstrukturen sind zentrale Voraussetzungen, um Quartiere und Wohnsiedlungen nachhaltig zu stabilisieren. Der Erfahrungsaustausch und die Verständigung über eine gute lokale Praxis können durch die Bildung und/oder Weiterentwicklung eines Netzwerks motiviert werden. Hier gilt es, Strukturen für den intensiven Austausch und die stabile Zusammenarbeit zwischen Kommune, Kreditinstituten, Wohnungsunternehmen und Migrantenorganisationen zu schaffen, zu pflegen und auszubauen. Stadtweite oder stadtteilbezogene Netzwerke mit unterschiedlichen Akteursgruppen bieten die Plattform für einen gemeinsamen Lernprozess.



Zitierweise: Bettina Reimann, Beate Hollbach-Grömig und Detlef Landua:
Wohneigentum als Chance für Stadtentwicklung und Integration, Berlin
2014 (Difu-Paper)

Herausgeber: Deutsches Institut für Urbanistik gGmbH (Difu)
Zimmerstraße 13–15 • 10969 Berlin
Telefon: +49 30 39001-0, Telefax: +49 30 39001-100
E-Mail: difu@difu.de • Internet: <http://www.difu.de>

Autorinnen und Autor:
Dr. rer. soc. Bettina Reimann,
Dr. rer. nat. Beate Hollbach-Grömig
Dipl.-Soz. Detlef Landua

Redaktion: Klaus-Dieter Beißwenger
DTP: Christina Bloedorn

ISSN 1864-2853

Die „Difu-Papers“ sind für den Nach- und Abdruck in der (Fach-)Presse ausdrücklich freigegeben, wenn das Deutsche Institut für Urbanistik und der Autor als Quelle genannt werden. Nach Abdruck oder Rezension bitten wir Sie freundlich um Übersendung eines Belegexemplars mit allen Angaben über den Erscheinungsort und das -datum. Bitte senden Sie das Belegexemplar an die:

Difu-Pressestelle • Zimmerstraße 13–15 • 10969 Berlin
Telefon: +49 30 39001-208/209, Telefax: +49 30 39001-130
E-Mail: Pressestelle@difu.de