



Herausforderung: Zusammenleben im Quartier

DIE ENTWICKLUNG VON WOHNQUARTIEREN IN DEUTSCHLAND.
WAHRNEHMUNGEN, SCHWIERIGKEITEN UND HANDLUNGS-
EMPFEHLUNGEN

Anne von Oswald
Susanne Röss
Christian Pfeffer-Hoffmann

unter Mitarbeit von
Antonia Kößler
Miguel Montero Lange

Mai 2019

„Was ist los in unseren Quartieren?“ war die Ausgangsfrage der vorliegenden Studie. Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. und seine Regionalverbände haben im März 2018 Minor – Wissenschaft Gesellschaft mbH mit der Durchführung der vorliegenden Studie „Herausforderung: Zusammenleben im Quartier“ beauftragt, um das Zusammenleben in den Quartieren stärker zu untersuchen.

Die Basis der Studie bildete eine Online-Befragung bei allen Wohnungsunternehmen ab einem Bestand von 500 Wohnungen sowie zwei Gremienbefragungen des GdW, deren Ergebnisse mit weiteren Daten und Forschungserkenntnissen abgeglichen wurden. Ergänzt wurden diese Ergebnisse durch vertiefende Fallstudien in einzelnen Quartieren sowie durch die Expertise einer für die Studie

zusammengestellten Lenkungsgruppe der Wohnungswirtschaft.

Es liegen mit dieser Studie Ergebnisse vor, die die Entwicklungen nachbarschaftlichen Zusammenlebens, Gründe für die Probleme oder Konflikte sowie die Bedarfe an Unterstützung in den Quartieren beleuchten. Es handelt sich deutschlandweit um die Quartiere, bei denen aus der Sicht der Wohnungsunternehmen ein dringender Handlungsbedarf besteht. Sie sind durch teilweise sehr hohe residentielle Segregation gekennzeichnet.

Es werden Handlungsempfehlungen abgeleitet, wie die Wohnungswirtschaft mit Unterstützung von Zivilgesellschaft, Kommunen, Ländern und Bund ihrer zunehmenden Verantwortung für das Zusammenleben in Quartieren gerecht werden kann.

Im Auftrag des



Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis	5
Vorwort	7
Das Wichtigste in Kürze	9
1. Fragestellung, Ziele und Untersuchungsansatz der Studie	16
1.1. GdW Quartiersanalyse „Was ist los in unseren Quartieren?“	18
1.2. Forschungsüberblick: Was ist ein Quartier?	19
1.3. Kritik an der Quartiersausrichtung.....	21
1.4. Benachteiligte Quartiere – Benachteiligte Menschen	22
2. Methodisches Vorgehen	26
2.1. Zentrale Grunddaten über die untersuchten Quartiere	30
2.2. Triangulation	32
2.3. Typologisierung der analysierten Quartiere	33
2.3.1. Dimension der wahrgenommenen Belastung	34
2.3.2. Dimension der wahrgenommenen Segregation	35
2.3.3. Makrodaten des BBSR.....	37
3. Untersuchungsergebnisse in unterschiedlichen Quartierstypen.....	40
3.1. Verschiedene Herausforderungen – fünf unterschiedliche Quartierstypen	40
3.2. Allgemeine Belastung und Segregation in den analysierten Quartieren.....	41
3.3. Herausforderungen nach Quartierstyp.....	43
3.4. Problem- und Konfliktfelder nach Quartierstypen im Überblick	45
4. Wandel im nachbarschaftlichen Miteinander.....	48
4.1. Bundesweiter Blick auf die Entwicklung des nachbarschaftlichen Zusammenlebens	48
4.2. Nachbarschaftliches Miteinander aus der Perspektive der analysierten Quartiere.....	50
4.3. Konflikte und Gewalt im Quartier	53
4.3.1. Bundesdeutsche Entwicklung: Auseinanderentwicklung von Sicherheits- gefühl und Sicherheitslage.....	53
4.3.2. Die Wahrnehmung der Konfliktentwicklung in den analysierten Quartieren.....	54
4.3.3. Einschätzungen über politisch, religiös oder ethnisch motivierte Konflikte in den analysierten Quartieren.....	58
4.3.4. Einschätzungen über die Gründe für Konflikte im Quartier	60

5. Handlungsfelder und -empfehlungen für ein funktionierendes Zusammenleben im Quartier	63
5.1. Notwendige Maßnahmen zur Verbesserung des Zusammenlebens aus Sicht der Wohnungsunternehmen.....	64
5.2. Die spezifischen Bedarfe der Wohnungsunternehmen	66
5.3. Ansätze zur Umsetzung von Maßnahmen im Quartier.....	69
5.4. Koordiniertes Quartiersnetzwerk als zentrale Lösungsstrategie	70
5.5. Vernetzte Quartiersarbeit für die Ankunft und Integration von Neuzugewanderten und Geflüchteten.....	72
5.6. Die Rolle von Wohnungsunternehmen beim Gestalten des Zusammenlebens im Quartier	75
5.6.1. Handlungsempfehlungen zur (Weiter-)Entwicklung von Quartiersnetzwerken	76
5.6.2. Besondere Herausforderungen des Ankunftsquartiers	77
5.7. Handlungsempfehlungen für die Verbesserung der vernetzten Quartiersarbeit	78
5.8. Handlungsempfehlungen für die Wohnungsunternehmen	80
5.9. Der GdW und seine Regionalverbände als Unterstützer und Förderer der Quartiersentwicklung und -arbeit	81
5.10. Handlungsempfehlungen für Kommunen und Länder.....	82
5.11. Handlungsempfehlungen und Forderungen der Wohnungswirtschaft an die Bundespolitik.....	84
Literaturverzeichnis	88
Abbildungsverzeichnis	93
Tabellenverzeichnis	94
Anlage: Fragebogen der Online-Befragung von Wohnungsunternehmen.....	95

Abkürzungsverzeichnis

BBSR	Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung
BMUB	Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit
GdW	GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.
InWIS	Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung
Minor	Minor – Wissenschaft Gesellschaft mbH
WZB	Wissenschaftszentrum Berlin für Sozialforschung

Vorwort

Anfang 2018 erreichten den GdW einzelne Stimmen aus verschiedenen Regionen, dass sich das Zusammenleben in den Wohnquartieren in den letzten Jahren verschlechtert hat. Um sich einen ersten Überblick zu verschaffen, hat der GdW daher im März 2018 eine Gremienbefragung durchgeführt. Die mehrheitlich negativen Einschätzungen der Wohnungsunternehmen haben den GdW bewogen, eine Studie zum Zusammenleben im Quartier zu beauftragen.

Die Wohnungswirtschaft ist ein wichtiger und erfahrener Partner bei den Fragen des nachbarschaftlichen Zusammenlebens. So haben wir bereits 2015 die Untersuchung "Mieter mit Migrationshintergrund" veröffentlicht. Deren Erkenntnisse basierten ebenso wie die Studie "Überforderte Nachbarschaften" von 1998 auf Fallstudien und Experteninterviews. Seit jeher sind die Wohnungsunternehmen mit ihren Wohnbeständen immer dicht an gesellschaftlichen Entwicklungen dran. Sie spüren – wie ein Seismograf – wenn sich das Zusammenleben im Quartier verändert. Gleichzeitig verfügen sie über umfangreiche Kompetenzen in der Quartiersarbeit. Der GdW hat diese Anforderungen in den letzten Jahren in seinen Stellungnahmen anlässlich der Flüchtlingsgespräche im Bundeskanzleramt wiederholt herausgestellt.

Ziel der jetzt vorgelegten Studie war es daher, stärker in einzelne Wohnquartiere zu schauen und die Herausforderungen im Zusammenleben intensiv und differenziert zu betrachten und daraus Handlungsempfehlungen abzuleiten. Denn die Wohnungswirtschaft ist sich ihrer Verantwortung für ein gutes Zusammenleben bewusst. Gleichzeitig brauchen wir aber auch neue Ansätze, das bisherige Instrumentarium reicht angesichts der vielfältigen Herausforderungen nicht aus. Zur Förderung eines guten Zusammenlebens bedarf es eines ganzheitlichen Ansatzes, angefangen von der Revitalisierung von Quartieren - dazu gehören auch und insbesondere der Nahverkehr, die Wohn- und Aufenthaltsqualität, eine ausgewogene Belegung und ausreichend bezahlbarer Wohnraum, die Qualität öffentlicher Einrichtungen, aber auch eine enge Zusammenarbeit von Kommune, Projektträgern und Wohnungsunternehmen vor Ort.

Denn eins ist völlig klar: Zuwanderung findet weiterhin auf einem hohem Niveau statt und verändert die Stadtgesellschaften. Aber auch die zunehmende Spaltung unserer Gesellschaft, die soziale Segregation sowie der demografische Wandel führen zu mehr Herausforderungen beim Zusammenleben im Quartier. Dafür benötigen wir eine langfristige Unterstützung. Denn: Notwendige Investitionen heute werden sich in den nächsten Jahren mehr als bezahlt machen.

Ihr Axel Gedaschko

Präsident

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen

Das Wichtigste in Kürze

„Was ist los in unseren Quartieren?“ war die Ausgangsfrage der vorliegenden Studie. Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. und seine Regionalverbände haben im März 2018 Minor – Wissenschaft Gesellschaft mbH mit der Durchführung der vorliegenden Studie *Herausforderung: Zusammenleben im Quartier. Die Entwicklung von Wohnquartieren in Deutschland. Wahrnehmungen, Schwierigkeiten und Handlungsempfehlungen* beauftragt, um das Zusammenleben in den Quartieren, die Bedarfe und Lösungsstrategien der Wohnungsunternehmen zu untersuchen.

Die Basis der Studie stellt eine Online-Befragung aller Wohnungsunternehmen (siehe Anhang) dar, deren Bestand mindestens 500 Wohnungen umfasst, sowie zwei Gremienbefragungen des GdW, deren Ergebnisse mit Makrodaten, Sekundärliteratur und Rohdaten der bundesweiten Erhebung *Wohntrends 2035* abgeglichen wurden. Ergänzt wurden diese Ergebnisse durch vertiefende Quartiersstudien vor Ort sowie durch die Expertise einer für die Studie zusammengestellten Lenkungsgruppe der Wohnungswirtschaft. Eine ausführliche Beschreibung des methodischen Vorgehens finden Sie in Kapitel 2.

Mit dieser Studie liegen Ergebnisse vor, die es ermöglichen, die Entwicklungen des Zusammenlebens, die Gründe für die Probleme oder Konflikte sowie die Bedarfe in den Quartieren, welche besonders durch Belastungen gekennzeichnet sind, differenziert zu betrachten. Es handelt sich deutschlandweit um die Quartiere, bei denen aus der Sicht der Wohnungswirtschaft ein dringender Handlungsbedarf besteht. Sie sind durch teilweise sehr hohe residentielle Segregation im sozialen, ethnischen und demografischen Bereich gekennzeichnet (siehe dazu Kapitel 3). Das Ausmaß der Segregation ist ein Indiz für eine Polarisierung der Gesellschaft und kann, wie in Kapitel 4 gezeigt wird, die Herausbildung von konfliktreichen Quartieren anzeigen.

Angesichts der einmaligen, sehr umfangreichen Sammlung von Daten über insgesamt 234 Quartiere mit mehr als 885.000 Wohnungen – verteilt über das gesamte Bundesgebiet – konnten detaillierte Erkenntnisse über die unterschiedlichen Herausforderungen im Zusammenleben und die entsprechenden Bedarfe ausdifferenziert werden. Daraus wurden fünf Quartierstypen abgeleitet, die sich unterschiedlich auf die neuen und alten Bundesländer verteilen. Trotz aller Differenzierungen und Akzentuierungen von Konflikten und Bedarfen der fünf entwickelten Quartierstypen sind einige Problemlagen allen analysierten Quartieren gemeinsam. Diese stehen im Zusammenhang mit sozialer Polarisierung, Alterung der Gesellschaft, Migration und Flucht sowie Integration und Partizipation der Nachkommen der ehemaligen „Gastarbeiterinnen und Gastarbeiter“, wobei es deutliche Unterschiede in der Gewichtung der Problemfelder zwischen neuen und alten Bundesländern sowie zwischen schrumpfenden Räumen und Ballungsräumen gibt (siehe detailliert Kapitel 3.2. und 3.3.).

Obwohl sich eindeutig kein „Flächenbrand“ hinsichtlich von Konflikten und Herausforderungen zeigt, sehen sich besonders die Wohnungsunternehmen in belasteten Quartieren (siehe Infobox 1: Typ 2 und 4) mit massiven Problemen, wie u. a. Kinderarmut, geringem Bildungsstand, Langzeit- und Jugendarbeitslosigkeit, interkulturellen Konflikten, Perspektivlosigkeit, Gewalt in Familien sowie Alkoholismus, konfrontiert, die sich im Quartier in unterschiedlichen Formen niederschlagen und Konflikte im nachbarschaftlichen Miteinander hervorrufen: Diese reichen von Lärmbelästigung, Vandalismus, Müll, verbaler Gewalt und Schlägereien bis zu Drogenhandel. Insbesondere die alteingesessene Mieterschaft beklagt die wachsenden Herausforderungen, reagiert mit Wut, Verzweiflung, Unverständnis und fordert den Erhalt des sozialen Friedens, die Verständigung über gemeinsame Werte und „Leitkultur“-Debatten.

Besorgniserregend ist, dass es einen beachtlichen Anteil von Quartieren gibt, die einen Anstieg von Gewalt gegenüber der Bewohnerschaft und den Mitarbeitenden der Wohnungsgesellschaft wahrnehmen (siehe dazu Kapitel 4.3.2. bis 4.3.4).

INFOBOX 1 – Quartierstypen in Bezug auf Belastungen des Zusammenlebens in Wohnquartieren

Typ 1: Ambivalente Quartiere in schrumpfenden Kleinstädten und Landgemeinden

Typ 2: Belastete Quartiere in schrumpfenden Mittelstädten

Typ 3: Ausgewogene Quartiere in wachsenden Mittelstädten

Typ 4: Belastete Großstadtquartiere

Typ 5: Ausgewogene Großstadtquartiere

Angesichts des öffentlichen Diskurses über vermeintlich vorherrschende, (inter-)kulturelle Konflikte ist es umso bedeutsamer, dass die Wohnungsunternehmen als ersten Grund für Konflikte im Quartier die soziale Situation und die Konzentration von durch Armut bedrohte Menschen identifizieren. Es folgen Verstöße gegen die Hausordnung, Probleme mit der Müllversorgung, Lärmstörungen und allgemein eine mangelnde Rücksichtnahme gegenüber Nachbarn, Desinteresse und Verantwortungslosigkeit. Erst an dritter Stelle werden interkulturelle Konflikte bzw. unterschiedliche Wertvorstellungen sowie die festgestellte „Perspektivlosigkeit vieler Zugewanderter“ und die „Flüchtlingsheime“ als Konfliktgründe genannt. Im Kapitel 4.3.4. werden die Einschätzungen der Wohnungsunternehmen über die Gründe für Konflikte im Quartier aufgezeigt und analysiert (Abb. 18 liefert einen Überblick der am häufigsten genannten Konfliktgründe, siehe S. 61).

Durch die Nähe zur Bewohnerschaft in den Quartieren wissen die Wohnungsunternehmen in der Regel um den Zustand, die Zusammensetzung und die Stimmung in der Nachbarschaft. Vieles der folgenden Handlungsempfehlungen ist bekannt und wird teilweise von

Wohnungsunternehmen bereits umgesetzt. Nach ihrer Einschätzung fehlt es bisher an politischem Willen und entsprechender Unterstützung, die wachsenden Probleme in bestimmten Quartieren wahrzunehmen und anzugehen.

Zentrale Handlungsempfehlungen auf einen Blick

Obwohl die Wohnungsunternehmen zu Recht mehr Unterstützung für die notwendigen integrativen Maßnahmen in den Wohnquartieren fordern, gehen die vorliegenden Handlungsempfehlungen weit darüber hinaus und werden differenziert für die unterschiedlichen Handlungsfelder entwickelt (siehe dazu das Kapitel 5 ab S. 63).

Um den sozialen Zusammenhalt zu wahren und den gesellschaftlichen Herausforderungen, die sich im Quartier niederschlagen, zu begegnen, bedarf es – getragen vom notwendigen 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. Die Bearbeitung von Strukturdefiziten in den untersuchten Quartieren sind mit erheblichen Investitionen verbunden, die weit über die derzeitigen punktuellen Lösungen der Probleme hinausgehen.

Zusammengefasst lassen sich für das **Quartier mit seinen Akteuren** insgesamt folgende zentrale Handlungsfelder und -empfehlungen nennen, die im Zusammenhang mit den gesellschaftlichen Herausforderungen stehen, welche im Quartier konkret werden und deshalb weit über die gesellschaftliche Verantwortung der Unternehmen hinausgehen.

- Verstärkte Anstrengungen im Ausbau von schulischen und außerschulischen Bildungseinrichtungen und dem Übergang Schule-Arbeit
- Gezielte Bekämpfung der Arbeitslosigkeit im Quartier durch die Stärkung von lokalen Angeboten
- Gezielte Stärkung von Begegnungsstätten, Nachbarschaftstreffs sowie Jugend- und Freizeitangeboten
- Stärkung der Teilhabe und des Engagements von Bewohnerinnen und Bewohnern
- Systematische Unterstützung, Begleitung sowie Stärkung von Ehrenamt
- Entwicklung und Umsetzung diversitäts- und diskriminierungssensibler Angebote
- Ausbau von Lotsenprogrammen, wie z. B. „Integrationslotsen“ oder „Stadtteilmütter und -väter“

Eindeutig ist, und dies belegen die Ergebnisse aller Befragungen, 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 werden kann (siehe dazu ausführlich das Kapitel 5 und insbesondere die Abbildung 21 über die notwendigen Maßnahmen zur Verbesserung des Zusammenlebens aus Sicht der Wohnungsunternehmen auf S. 66).

Einzelne Leuchtturmprojekte allein würden dem hier dokumentierten, erheblichen Bedarf nicht gerecht. Stattdessen braucht es strukturelle Neuerungen in der Vernetzung und Kooperation innerhalb und außerhalb des Quartiers, um ein Zusammenleben im Quartier und die Gewährleistung der Partizipation aller Bewohnerinnen und Bewohner in Bildung und Arbeit zu sichern. Dies ist ohne koordinierte Kooperationen zwischen dem Wohnungsunternehmen, Landkreis und Kommune (Jugendamt, Stadtentwicklung, Sozialamt, Arbeitsagentur, Jobcenter, Schulen etc.), Wohlfahrtsverbänden und freien Trägern, Bildungseinrichtungen und lokalen Wirtschaftsunternehmen sowie Bewohnerinnen und Bewohnern nicht möglich. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Wohnungsunternehmen in Quartieren, in denen sie einen hohen Anteil an den Wohneinheiten besitzen, häufig der Akteur sind, der am nächsten und dauerhaftesten mit den Bewohnerinnen und Bewohnern im Kontakt steht. In Anbetracht dessen wäre eine Steuerung und Koordinierung des Quartiersnetzwerkes seitens des Wohnungsunternehmens empfehlenswert (siehe zur vernetzen Quartiersarbeit Kapitel 5.4. und 5.5.).

Zukunftsweisende Strategien und klare Umsetzungsziele im Quartier schaffen Sicherheit für die Bewohnerschaft in Zeiten des Wandels. Zur Förderung des Zusammenlebens gehören „Masterpläne“ - angefangen bei der Revitalisierung von Quartieren. Dabei geht es u.a. auch um den Nahverkehr, die Wohnqualität, die Aufenthaltsqualität, faire Mieten, eine ausgewogene Belegung, die Qualität öffentlicher Einrichtungen bis hin zur Entfaltung und Schaffung eines „aktiven und aktivierenden Quartiersnetzwerkes“ in Partnerschaft mit Kommunen, Wirtschaft und Zivilgesellschaft.

Zur Verbesserung des Zusammenlebens und des nachbarschaftlichen Miteinanders bedarf es der Einbeziehung möglichst aller Gruppen in die Gestaltung des Quartiers, wobei die Konfliktlinien zwischen Alt- und Neubewohnerinnen und -bewohnern, zwischen Jugendlichen und/oder Familien mit Kindern und älteren Menschen sowie zwischen Einheimischen und Neuzugewanderten verlaufen und vom Wohnungsunternehmen und den weiteren Akteuren des Netzwerkes berücksichtigt werden sollten (Kapitel 5.6. und 5.7.).

Spezifische Handlungsfelder und -empfehlungen wurden für die **Weiterentwicklung der Wohnungsunternehmen** deutlich (Kapitel 5.8.):

- Interne Organisations- und Personalentwicklungsmaßnahmen mit Fokus auf den Ausbau von interkulturellen Sozialkompetenzen sowie auf Supervision und Weiterbildung
- Ausbau von Kooperationen innerhalb des Quartiersnetzwerkes

- Fortbildungen zum Netzwerkmanagement im Quartier
- Interkulturelle Öffnung von Wohnungsunternehmen für Auszubildende und Mitarbeitende mit Migrations- bzw. Fluchthintergrund
- Diversitätssensibles Informationsmanagement und -angebot für Alt- und Neumieterinnen und -mieter
- Imagekampagnen bezogen auf das Quartier
- Begleitung des Ausbaus von spezifischen Strukturen für die gemeinwesenorientierte Arbeit im Quartier
- Initiieren von quartiers- und unternehmensübergreifendem Lernen

Die **Handlungsempfehlungen für den GdW und seine Regionalverbände** lassen sich neben der Fortführung der etablierten Lobbyarbeit auf Beratungs- und Unterstützungsangebote sowie Fortbildungen für Professionalisierung der Wohnungsunternehmen zusammenfassen. Es wurde die Einrichtung einer „Fachstelle Zusammenleben im Quartier“ seitens des GdW und seiner Regionalverbände für die Wohnungswirtschaft mit u. a. folgenden Aufgaben empfohlen (Kapitel 5.9.):

- Beratungsangebote zum Netzwerkmanagement im Quartier bereitstellen
- Beratung und Unterstützung von Aktivitäten der Jugendarbeit ausbauen
- Beratung und Unterstützung im Bereich interkulturelle Öffnung und Diversity-Management anbieten
- Fortbildungsangebote zur Entwicklung oder Stärkung von diversitätssensiblen Sozialkompetenzen entwickeln
- Angebote zur Entwicklung einer Imagekampagne bereitstellen
- Beratung über Fördergelder bzw. -programme anbieten
- Entwicklung und Angebot eines Analysetools für die Quartiere zur Verbesserung des Zusammenlebens umsetzen

Als Transferinstitution könnte diese Fachstelle den Wissenstransfer und Austausch innerhalb der Wohnungsunternehmen über gute Quartierspraxis und interessante Entwicklungen und Ansätze garantieren.

Für die Ebene der **Landkreise, Kommunen und Länder** wurden zusammengefasst folgende Handlungsempfehlungen genannt (Kapitel 5.10.):

- Überblick über Angebote im Quartier verschaffen und Austausch fördern
- Förderung und Stärkung von Bildungseinrichtungen
- Stärkung der Sprach- und Integrationskurse direkt im Quartier
- Schule als Orte der Begegnung, der Integration und des sozialen Lernens öffnen
- Kommunale Stärkung der Kinder- und Jugendarbeit

- Honorierung von ehrenamtlicher Tätigkeit durch Kommunen und Bundesländer
- Verstärkte Unterstützung von Initiativen für Respekt, Toleranz, Vielfalt und Rechtsstaatlichkeit durch die Bundesländer

In Anbetracht räumlich konzentrierter gesellschaftlicher Herausforderungen im Quartier sind für die Bundespolitik eine rasche Verbesserung der Rahmenbedingungen für den bezahlbaren Wohnungsbau und Wohnraum empfehlenswert. Mit Blick auf die fortschreitende soziale Polarisierung, die Überalterung und Unterbringung und Integrationsarbeit von Geflüchteten und Neuzugewanderten besteht ein hoher Bedarf an Finanzierung von u. a. Sprachförderung, qualitativ hochwertiger Bildung, Angeboten der Jugend-, Sozial- und Seniorenarbeit, Sport- und Freizeitangeboten, lokaler Sicherheit sowie Angeboten und Kampagnen zum Umgang mit Einwanderung und zur Förderung des Miteinanders.

Dafür sind zusammenfassend folgende **Empfehlungen und Forderungen für die Bundespolitik** festzuhalten (Kapitel 5.11.):

- Ein direkt für die Wohnungswirtschaft zugängliches Förder- bzw. Zuschussprogramm für die Quartiersarbeit einrichten und eine Fachstelle Zusammenleben im Quartier gründen
- Förderprogramme flexibilisieren und vereinfachen und/oder Bund- und Länderprogramme für die Wohnungswirtschaft öffnen
- Wohnungsunternehmen bei ihrem Engagement in der Jugendarbeit unterstützen
- Zukunftsstrategien für schrumpfende Kommunen und Quartiere sowie stark belastete Quartiere in Ballungsräumen entwickeln
- Ein Innovationsprogramm zur Finanzierung von Forschung und Modellprojekten zur Stärkung des Zusammenlebens und der Teilhabe im Quartier einrichten

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

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 (Ankunfts-)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.

1. Fragestellung, Ziele und Untersuchungsansatz der Studie

Wohnungsunternehmen sind wichtige Partner der Kommunen und Städte bei der Entwicklung von Quartieren: Zum einen, weil sie als zentrale Akteure im Quartier direkten Einfluss auf das Zusammenleben der Bewohnerinnen und Bewohner haben und zum anderen, weil sie mit ihren baulichen Maßnahmen wichtige Impulse für das Quartier setzen können. „So können Wohnungsunternehmen gemeinsam mit anderen Akteuren Lebensräume gestalten und an der (Re)Vitalisierung von Stadtteilen mitwirken.“ (GdW 2010: 23).

Die beachtlichen Erfolge von neubelebten, tragfähigen Wohnquartieren mit der Einführung des Bund-Länder-Programms „Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf – die soziale Stadt“ im Jahr 1998 können jedoch nicht über die gleichzeitige Verfestigung oder Entstehung von überforderten und belasteten Nachbarschaften hinwegtäuschen (Hirth & Schneider 2011: 22f.).

Bereits im Jahr 1997 sprach der GdW in seiner von empirica durchgeführten Grundlagenstudie von „Überforderten Nachbarschaften“ (GdW 1998: 144). Dafür wurden insgesamt rund 30 „Überforderte Nachbarschaften“ in knapp 20 Städten untersucht. Gemeinsam ist diesen Nachbarschaften eine vielseitige Überforderung:

„Überfordert sind viele deutsche Bewohner, denen im Zusammenleben mit verschiedenen Ausländern und Aussiedlern zuviel an Integrationsleistung oder Konfliktbewältigung abverlangt wird. Überfordert sind die Wohnungsgesellschaften, weil sie als Verwalter der ungelösten Probleme des Sozialstaats die Ursachen der Schwierigkeiten nicht bekämpfen können. Überfordert sind auch die Kommunen, die durch ihre Belegungspolitik in einem zu kleinen Bestand oder durch die schematische Erhebung der Fehlbelegungsabgabe die Schwierigkeiten erst hervorrufen bzw. verschärfen. Überfordert sind schließlich viele neu zugezogene Mitglieder von Minderheiten, denen unterstellt wird, durch ihr Verhalten die Schwierigkeiten zu verursachen, deren Desorientierung in einer aufgeregten Atmosphäre fast automatisch als Böswilligkeit und Ignoranz interpretiert wird. Überfordert sind erst recht Jugendliche, die z. B. aus einem russischen Dorf nahezu übergangslos in eine deutsche Großstadtsiedlung verpflanzt werden, ohne dass man ihnen gegenüber genügend Unterstützung oder auch Strenge aufbringt, um zu vermeiden, dass sie andere überfordern, weil sie die Spielregeln des Zusammenlebens nicht einhalten. Überfordert ist schließlich das gesamte Sozialstaatsystem, so wie es sich in den Siedlungen äußert und bei guten Motiven Danaergeschenke verteilt.“ (empirica 2000: 1ff.)

Besonders in den neuen Bundesländern verstärken auch heute die selektiven Mechanismen auf dem Wohnungsmarkt die Entstehung überforderter Nachbarschaften. Anders als in den alten Bundesländern kommt es hier neben einer insbesondere in den Großstädten zunehmenden sozialen Polarisierung auch zu Schrumpfung, Alterung, Langzeitarbeitslosigkeit

keit in Landgemeinden, Klein- und Mittelstädten. Zusammen führt dies zu einer dauerhaften Belastung, die durch EU-Zuwanderung und seit dem Sommer 2015 durch die Belegung von Geflüchteten zusätzlich strapaziert wird.

Nach Einschätzung des GdW fühlen sich heute (erneut) immer mehr Wohnungsgesellschaften durch die wachsenden sozialen und psychischen Probleme ihrer Mieterinnen und Mieter herausgefordert, teilweise auch überfordert – und dies nicht nur in segregierten Wohnquartieren der Ballungsräume, sondern auch in den abgehängten Abwanderungsregionen Deutschlands. In einer Länderbefragung aus dem Jahr 2013 wurden u. a. soziale Isolation (Bremen) und sich verfestigende Armutslagen (Berlin) genannt. Baden-Württemberg wies darauf hin, dass „sich soziale Herausforderungen stets von neuem stellten.“ (BBSR 2017: 78f.)

Aus der Zwischenevaluation des Förderprogramms „Soziale Stadt“ des Bundesinstitutes für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBSR) aus dem Jahr 2017 geht hervor, dass sich die dort vorgenommenen Beschreibungen der Wohnquartiere und ihrer Probleme auf sozialstrukturelle Merkmale beschränken. Explizit genannte Probleme sind Kriminalität, Drogenmissbrauch, Prostitution und Vandalismus.

Probleme des sozialen Miteinanders werden jedoch nicht genannt bzw. analysiert. Hier soll die vorliegende Studie von Minor ansetzen. Entsprechend werden auch die Herausforderungen im Zusammenhang mit der neuen Arbeitsmigration vor allem aus Südosteuropa und der Fluchtmigration seit dem Sommer 2015 untersucht.

Welcher dringende Handlungsbedarf in welchen Wohnquartieren besteht und welche Maßnahmen es für neu entstandene Ankunftsquartiere bzw. bereits bestehende Einwanderungsquartiere¹ bedarf, soll für die Wohnungswirtschaft wie auch für die Politik und Gesellschaft geklärt werden.

Eine fundierte Untersuchung, wie die Wohnungswirtschaft zur Reduzierung der sich zuspitzenden sozialen Spaltung und Segregation mit all ihren Konsequenzen beitragen kann, fehlt bisher. Welche konkreten Problemlagen in welchen Quartieren vermehrt auftreten

¹ Die vorliegende Studie unterscheidet 1. Quartiere, die bereits seit vielen Jahrzehnten Erfahrungen mit Zuwanderung und Einwanderung aufweisen und in der Regel entsprechende Strukturen aufgebaut haben, um das Zusammenleben von Neu- und Altbewohnerinnen und -bewohnern zu unterstützen (Einwanderungsquartiere) und 2. Ankunftsquartiere, die insbesondere als Orte der Ankunft nach Flucht und Migration fungieren und nach einer vorübergehenden Phase wieder verlassen werden. Interessant dabei waren die Quartiere, die besonders seit 2015 erste Erfahrungen als Ankunftsquartier gemacht haben.

und was zur Lösung dieser Probleme getan werden könnte, soll über die hier vorliegende Studie geklärt werden.

Die deutsche Wohnungswirtschaft ist in einer stark von Integrationsthemen geprägten öffentlichen Diskussion ein wichtiger Ansprechpartner für Politik und Verwaltung. Oft ist sie der Akteur, der am nächsten und dauerhaftesten das Zusammenleben im Quartier gestaltet. Eine entsprechende Studie ermöglicht es, diese Gespräche sowie die Öffentlichkeitsarbeit zu unterstützen und eine Grundlage für die Richtungsentscheidungen der Politik zu schaffen.

1.1. GdW Quartiersanalyse „Was ist los in unseren Quartieren?“

Haben sich bestehende Probleme im Zuge gesellschaftlicher Entwicklungen, wie sozialer Polarisierung und demografischer Wandel, verstärkt oder sind andere dazugekommen? Welche Herausforderungen im sozialen Miteinander sind im Zuge der verstärkten Flucht-migration von 2015/16 sowie der Zuwanderung im Zusammenhang mit der EU-Erweiterung der Jahre 2004 und 2007 entstanden? Sind dabei neue Herangehensweisen erforderlich, insbesondere in den Quartieren mit wenig oder fehlenden Erfahrungen mit Immigration?

Polarisierte Einschätzungen sind in den untersuchten Quartieren festzustellen, die eindeutig dem gesellschaftlichen Meinungsbild entsprechen: Auf der einen Seite eine positive Betrachtung der Entwicklung der deutschen Einwanderungsgesellschaft:

„Meiner Einschätzung nach [...] ist das Zusammenleben eigentlich sehr gut. Da, wo ich wohne, wohnen sehr viele Mietparteien im Haus, das ist ein sehr gutes Miteinanderleben. Kann da eigentlich überhaupt nicht klagen. Es ist halt multikulturell, was aber auch angenehm ist.“ (Fokusgruppe Hausmeister und Kundenbetreuer, Quartiersstudie)

Auf der anderen Seite hingegen werden seit 2018 innerhalb der Wohnungswirtschaft immer mehr Stimmen laut, die von Überforderung, belastenden und konfliktvollen Situationen mit Mieterinnen und Mietern sowie von Auseinandersetzungen berichten, die in Gewalt oder der Androhung von Gewalt gegenüber den Beschäftigten endeten, und in der Regel, ausgesprochen oder nicht, im Zusammenhang mit Zuwanderung und Einwanderungsprozessen stehen.

Die Saarbrücker gemeinnützige Siedlungsgesellschaft mbH führt stellvertretend für viele Unternehmen mit bezahlbarem Wohnungsbestand folgende Gedanken aus:

„Die voranschreitende Spaltung der Gesellschaft lässt befürchten, dass die Siedlungsgesellschaft in Zukunft eher mehr problematische Mieter haben wird und dann

müsste selbst bei diesem Unternehmen das Wohnen teurer werden, weil die Siedlungsgesellschaft mehr Geld braucht, um ihre Häuser zu betreiben und den zunehmenden Sozialkosten Rechnung zu tragen“ (Lawkowski 2018).

Immerhin wohnen rund ein Viertel der Saarbrücker „Armen“ in einem Viertel der Siedlungsgesellschaft und rund die Hälfte aller Mieter der Siedlungsgesellschaft braucht finanzielle Unterstützung. In vielen Fällen übernehmen das Jobcenter bzw. das Sozialamt die gesamten Mietkosten. Manche Menschen verlieren ihre Selbstachtung, anschließend die Achtung vor ihren Mitmenschen, vor ihrer Wohnung, dem Haus und dessen Umgebung. „Die Gesellschaft produziert die Probleme, und sichtbar werden sie dort, wo die Menschen wohnen“ (H. Wald in ebd.).

Ziel der vorliegenden Studie *Herausforderung: Zusammenleben im Quartier* ist eine Quartiersanalyse, um unter Berücksichtigung der vielfältigen Einflussfaktoren auf das Zusammenleben eine Typologie von unterschiedlichen Quartieren zu entwickeln. Zu klären gilt dabei die Frage, ob und falls ja, aus welchen Gründen, Wohnquartiere mit zunehmender sozialer und ethnischer Segregation eine Zunahme an Konflikten verzeichnen und welche Formen von Konflikten festzustellen sind. Möglichkeiten und auch Grenzen für das Wirken von Wohnungsunternehmen sowie ausdifferenzierte Handlungsempfehlungen zur Verbesserung des Zusammenlebens in der Nachbarschaft und im Quartier sollen aufgezeigt werden. Dabei geht es um die Rolle der Wohnungswirtschaft im Zusammenspiel mit allen weiteren Akteuren vor Ort sowie um die Verantwortlichkeiten auf kommunaler sowie Landes- und Bundesebene.

1.2. Forschungsüberblick: Was ist ein Quartier?

Die aktuelle Debatte über Segregationsprozesse, soziale Polarisierung und die Auswirkungen des demografischen Wandels haben die lokalen Bezüge und den Blick auf das Quartier wieder stärker in den Fokus gerückt. Quartier, Stadtteil oder Nachbarschaft sind dabei zentrale Begrifflichkeiten, wobei es sich jedoch um kaum definierte und nur schwierig voneinander abzugrenzende Größen handelt (Wehrheim 2015: 23f.).

In der Literatur gibt es keinen Konsens über die Definition des Quartiers (Schnur 2014a: 21ff.). Ein kleinster Nenner könnte darin bestehen, dass ein Quartier eine klar abgrenzbare Ansammlung von Immobilien in einem urbanen Kontext ist.

Für die vorliegende Studie und die dafür durchgeführte Befragung der Wohnungsunternehmen des GdW wurde folgende Definition festgelegt, die Schnurs Minimaldefinition aufgreift und aus Sicht der Wohnungswirtschaft erweitert:

Das Quartier besitzt eine optisch zusammenhängende städtebauliche Struktur, es wird von den Bewohnern als abgrenzbares Gebiet aufgefasst und ist ein Handlungsraum, in dem das Wohnungsunternehmen etwas bewirken bzw. positive Effekte erfahren kann. Es umfasst mindestens 150 Wohnungen.

(Definition GdW, 2018)

Quartiere sind dementsprechend auch sozialräumlich abgegrenzte Einheiten, in der sich das alltägliche, lebensweltliche Handeln der Akteure abspielt und die einen identifikatorischen Kontext bieten (Franke et al. 2017: 7). Eine umfassende Definition dazu lautet:

„Ein Quartier ist ein kontextuell eingebetteter, durch externe und interne Handlungen sozial konstruierter, jedoch unscharf konturierter Mittelpunkt-Ort alltäglicher Lebenswelten und individueller sozialer Sphären, deren Schnittmengen sich im räumlich-identifikatorischen Zusammenhang eines überschaubaren Wohnumfelds abbilden.“

(Schnur 2014a: 43)

In die gleiche Richtung zielt auch ein Definitionsvorschlag des BBSR, der das räumlich-bauliche Umfeld und das soziale Wohnumfeld verbindet.

„Das Quartier ist ebenso räumliches Wohnumfeld, das durch städtebauliche Grenzen definiert wird. Es ist aber auch soziales Wohnumfeld, in dem soziale Netze aufgebaut, soziale Dienste angeboten und nachgefragt werden und in dem nachbarschaftliches Verhalten der Bewohner stattfindet. Es ist ein Raum mit einem sozialen Bezugssystem! Das räumlich-bauliche Umfeld beinhaltet die Raum- und Infrastrukturen, das soziale Umfeld umfasst die raumbezogenen gesellschaftlichen Handlungs- und Verhaltensweisen. In diesem Sinne müssen zur Bestimmung des Quartiers bauliche und räumliche Kriterien ebenso wie soziale, kulturelle und milieubedingte Faktoren herangezogen werden.“

(Willen 2005: 1f.)

Was unter einem Quartier verstanden wird, ist abhängig von der Perspektive, aus der es betrachtet wird. Es kann deshalb auch keine allgemeingültige Begriffsbestimmung von Quartieren geben.

Trotz der Schwierigkeit einer Definition und Abgrenzung ist dennoch festzuhalten, dass

- sich das Quartier de facto als einer der wichtigsten lebensweltlichen Bezugspunkte der Menschen kennzeichnet,
- im Quartier de facto die Effekte von Stadtentwicklungsdynamiken am spürbarsten sind,
- Quartiere de facto als Orte ungleich verteilter Potenziale und Defizite auszumachen sind,

- das Quartier de facto etabliert ist als Umfeld politischer, sozialer und stadt-ökonomischer Steuerung (Schnur 2010).

Das Quartier als Untersuchungs- und Handlungsebene zu betrachten, ermöglicht es, den Nahbereich des gesamtgesellschaftlichen Wandels auf kleinster Ebene zu analysieren und als Interventionsrahmen für neue Modelle der Governance in seiner Gesamtheit von Prozessen und Strukturen zu definieren.

In keinem anderen Umfeld können die unterschiedlichen Interessen und Handlungen der Bürger und Bürgerinnen, Zivilgesellschaft, Politik und Wirtschaft so deutlich herausgearbeitet werden wie auf der Quartiersebene: Quartiere sind die Räume, in denen die Bekämpfung von Armut geschieht (BMUB) 2017: 3ff.). Sie bilden den Rahmen, um soziale Schieflagen anzugehen, weil sich auf dieser Ebene verschiedene Problemlagen überlappen, verschränken und verstärken (BMUB 2015: 3). Staatliche Programme gehen dabei über rein sozialpolitische Interventionen hinaus. Der Quartiersbezug soll nicht nur das Erreichen bestimmter Zielgruppen gewährleisten, sondern sich auch identitätsstiftend auswirken und das „Zusammengehörigkeitsgefühl im Stadtteil“ (Bundesregierung 2016: 4) stärken.

1.3. Kritik an der Quartiersausrichtung

Kritiker an der Fokussierung auf das Quartier warnen vor einem „sozialräumlichen Reduktionismus“ (Wehrheim 2015), mit dem strukturelle Hintergründe von Ungleichheiten und die Auswirkungen globaler Entwicklungen auf Nachbarschaften und Quartiere durch den ausschließlichen lokalen Bezugsrahmen aus dem Blick verloren werden (Zwiers et al. 2016). Die „Konjunktur des Lokalen“ (Knabe et al. 2015) gehe mit einem Bedeutungsverlust der nationalstaatlichen Ebene einher (Dahme & Wohlfahrt 2010). Es besteht die Gefahr, „dass zumindest in einigen sozialräumlich orientierten Ansätzen soziale Klasseneffekte und Problemkonstellationen, die in einem viel breiteren gesellschaftlichen Verursachungskomplex zu verorten sind, mit Gebietseffekten verwechselt werden.“ (Ziegler 2010: 61). Zivilgesellschaft solle aktiviert werden, um Gemeinwohlbelange zu erreichen (Dahme & Wohlfahrt 2007) u. a. auch, um die Folgen von Politiken abzufedern. Quartierspolitik würde dadurch zu einem festen Bestandteil einer wohlfahrtsstaatlichen Umstrukturierung, die die Verantwortung gesellschaftlicher Risiken zunehmend auf den Einzelnen, auf die Zivilgesellschaft und auch auf die Wohnungsunternehmen übertrage. Das Quartier verkomme zu einem Steuerungsrahmen, in dem Individuen und vermeintlich lokale Gemeinschaften die Folgen von Umstrukturierung der Wohlfahrtsgesellschaft, Deindustrialisierung, Ausgrenzungsmechanismen und der Ökonomisierung des gesellschaftlichen Miteinanders abfedern sollen (Wehrheim 2015).

Die vorliegende Untersuchung wirkt einer derartig verengten Sichtweise auf das Quartier explizit entgegen, indem sie Herausforderungen des Zusammenlebens im Quartier eingebettet in den gesamtgesellschaftlichen Rahmen betrachtet. Durch Rückgriff auf verschiedene Erhebungsinstrumente, die im Folgenden beschrieben sind, werden individuelle, lokale, kommunale, regionale und nationalstaatliche Ebenen in der Analyse mitberücksichtigt.

1.4. Benachteiligte Quartiere – Benachteiligte Menschen

„Die Reichen wohnen, wo sie wollen - die Armen, wo sie müssen.“ (Harth et al. 1999: 38)

Die zurzeit intensiv geführte öffentliche Diskussion über das Fortschreiten der sozialen Polarisierung ist räumlich insbesondere in Großstädten festzumachen und manifestiert sich dort immer stärker als residentielle Segregation. Aktuelle Studien bestätigen, dass die räumliche Konzentration von Menschen, die ein hohes Armutsrisiko aufweisen bzw. bereits arm sind, eindeutig zugenommen hat. Dabei handelt es sich um eine erzwungene Segregation (Helbig & Jähnen 2018: 63), die, verursacht durch Wohnraumverknappung und steigende Mieten, einkommensschwache Personen verstärkt in bestimmte Quartiere drängt (Bundesregierung 2016: 5). Dies lässt sich auch in der vorliegenden Studie anhand der untersuchten Quartiere in den folgenden Kapiteln nachweisen.

Neueste Ergebnisse einer Studie des Wissenschaftszentrums Berlin für Sozialforschung (WZB) (Helbig & Jähnen 2018), die von 2005 bis 2014 residentielle Segregation in 74 Städten untersucht hat, zeigen auf, wie sich die wachsende sozialräumliche Spaltung in deutschen Städten gestaltet. Dabei wurde deutlich, dass in vielen deutschen Städten eine sozial gemischte Stadtgesellschaft immer weniger der Wirklichkeit entspricht. Die zentralen Ergebnisse sind in Infobox 2 zusammengefasst.

INFOBOX 2 – Neueste Ergebnisse über Segregation in deutschen Städten

Soziale Segregation: Die soziale Segregation hat sich fortgesetzt: In vielen deutschen Städten wohnen Personen mit Transferleistungsbezug zunehmend in bestimmten Quartieren. Besonders verschärft hat sich die Situation in den meisten ostdeutschen Städten.

Ethnische Segregation: Im Gegensatz zur sozialen Segregation hat die räumlich ungleiche Verteilung von Ausländerinnen und Ausländern in deutschen Städten abgenommen. War die Segregation der Armen lange Zeit geringer als die von Personen ohne deutschen Pass, so ist es mittlerweile umgekehrt (Stand 2014). Inwieweit die Fluchtmigration und EU-Zuwanderung seit 2015 die ethnische Segregation beeinflusst, gilt es zu klären.

Demografische Segregation: Weitgehend unbemerkt von der bisherigen Forschung kommt es in den deutschen Städten zu einer zunehmenden Segregation nach Altersgruppen. Es ballen sich sowohl die 15- bis 29-Jährigen als auch die ab 65-Jährigen immer stärker in bestimmten Stadtteilen.

(Helbig & Jähnen 2018: 3)

Besonders betroffen von der Segregation sind Kinder und Familien. Die soziale Spaltung bei Kindern bzw. Familien mit Kindern ist stärker ausgeprägt als bei der Gesamtbevölkerung. Trotz der positiven Wirtschaftsentwicklung in den letzten zehn Jahren sind Quartiere entstanden, in denen mehr als 50 % aller Kinder von Leistungen nach dem Sozialgesetzbuch II leben. Diese Konzentration sozial benachteiligter Kinder² birgt die akute Gefahr, sich negativ auf die Lebenschancen der Kinder in diesen Quartieren auszuwirken. In fast allen westdeutschen Städten (inklusive Berlin) ab 500.000 Einwohnern hat die soziale Segregation von Kindern zwischen 2005 und 2014 stärker zugenommen als die allgemeine soziale Segregation. Demgegenüber ist die soziale Segregation von Kindern in fast allen ostdeutschen Städten weniger stark angestiegen als die allgemeine soziale Segregation; gleiches gilt für jene Städte mit sehr niedrigen Kinder-Armutsquoten, wie Wolfsburg, Erlangen, Ingolstadt und Jena (a. a. O.: 57f.).

Es besteht ein enger Zusammenhang zwischen den Bildungschancen von Kindern und Jugendlichen und dem Grad der sozialen Segregation:

„Neben ihren schlechteren Lebenschancen aufgrund ihrer individuellen Lebenslage kann es in diesen Vierteln über kollektive Sozialisationsprozesse zusätzlich zu einer

² Der soziologische Begriff „soziale Benachteiligung“ beschreibt, dass Personen bzw. einzelne Gruppen, die auf Grund niedriger gesellschaftlicher Statusindikatoren wie Bildung, Beruf und Einkommen nur reduziert Chancen auf gesellschaftliche Teilhabe und auf Erreichung bestimmter Ziele haben. Benachteiligte Quartiere lassen sich darüber definieren, dass in ihnen ein erhöhter Anteil von Personen lebt, die sozial benachteiligt sind. Siehe detailliert unter: <https://www.bpb.de/politik/grundfragen/deutsche-verhaeltnisse-eine-sozialkunde/138437/grundbegriffe>.

kontextuellen Benachteiligung kommen. Es fehlen Vorbilder, sowohl im Quartier als auch in der Schule. Im schulischen Kontext kann eine starke Ballung sozial benachteiligter Schüler dazu führen, dass der Unterricht weniger gewinnbringend für die Schüler ist.“ (ebd.: 57)

Im Allgemeinen sind Segregationsprozesse mit der Befürchtung verbunden, sie könnten zu Konflikten, einem Anstieg der Kriminalität und letztlich zu einer Auflösung des sozialen Zusammenhaltes führen. In ihrer aktuellen Sozialraumanalyse beschreibt die Stadt Frankfurt am Main die sozialräumlichen Folgen sozialer Segregation:

„Die Konzentration auf bestimmte Quartiere sozial benachteiligter Menschen befördere negative Folgen, die sowohl Kinder wie auch Erwachsene betreffen würden. Dadurch ginge die soziale Bindung an das Quartier verloren, soziales Engagement nehme ab und erste Anzeichen von Vernachlässigung des öffentlichen Raumes führten wiederum zu Prozessen der Stigmatisierung.“ (Dezernat Soziales, Senioren, Jugend und Recht der Stadt Frankfurt am Main 2017: 14f.).

„Im Ergebnis“, so die Bundesregierung, „entkoppeln sich diese Quartiere von den gesamtstädtischen und von den allgemeinen Entwicklungstrends.“ (Bundesregierung 2016: 6).

Benachteiligte Quartiere zeichnen sich durch den Mangel oder auch die Häufung von Merkmalen aus, die durch die räumliche Konzentration von sozial benachteiligten Menschen überwiegend negative Effekte haben: Eine geringe Ressourcenausstattung der Bewohner und Bewohnerinnen, ein Mangel an positiven Rollenvorbildern insbesondere für Kinder und Jugendliche, eine unzureichende soziale Infrastruktur wie u. a. fehlende Bibliotheken, eine geringere Qualität der Schulen, und das Vorherrschen eines negativen Image nach innen und außen können solche Quartiere zu Orten der Stigmatisierung und Diskriminierung machen (Helbig & Jähnen 2018: 3).

Eine hohe soziale Segregation ist in vielen Fällen eng mit einer hohen ethnischen Segregation verbunden (Helbig & Jähnen 2018), die mit sozialen Risikolagen von Zugewanderten einhergeht. Etwa zwei Drittel der Zugewanderten, die besondere Hürden für eine Arbeitsmarktintegration aufweisen (fehlende Schulausbildung oder geringe sprachliche und soziale Integration) wohnen in Quartieren mit einem überdurchschnittlichen Anteil an Zugewanderten. Zwar wohnen auch einkommensschwache nicht zugewanderte Personen häufiger in Quartieren mit einer überdurchschnittlich hohen Konzentration an einkommensschwachen Personen, allerdings in einem geringeren Maße als Zugewanderte (Janßen & Schroedter 2007).

Allgemein kann davon ausgegangen werden, dass sich vor allem in westdeutschen Großstädten Migrantinnen und Migranten stark auf bestimmte Stadtteile konzentrieren (Janßen & Schroedter 2007). Die aktuelle WZB-Studie, die jedoch ausschließlich Daten bis 2014 berücksichtigt hat, beobachtet eine beständige Abnahme von ethnischer Segrega-

tion in Deutschland (Helbig & Jähnen 2018: 40ff.). Inwieweit sich dieser Trend in Anbetracht der Fluchtmigration nach 2014 und der andauernden EU-Zuwanderung fortsetzt, muss durch eine Fortsetzung der Forschung noch beleuchtet werden.

Die Verfasstheit der Quartiere kann entscheidend dafür sein, ob Konflikte etwa im Zusammenhang mit Zuwanderung bewältigt werden können, denn „ob Migration und die kulturelle Komplexität produktiv verarbeitet werden können oder eher zu Konflikten führen, steht in engem Zusammenhang zu sozialräumlichen Bedingungen“ (Reimann 2018: 111). Entscheidend sind dabei u. a. die bereits vorhandenen Erfahrungswerte mit Migration seitens der zentralen Akteure im Quartier, die lokale Integrations- und Partizipationspolitik, die Vernetzung und Kooperation innerhalb des Quartiers und mit den kommunalen Stellen sowie die Rolle der Wohnungsunternehmen, auf die in dieser Studie besonders eingegangen wird.

2. Methodisches Vorgehen

Für die vorliegende Studie *Herausforderung: Zusammenleben im Quartier* wurden unterschiedliche Daten in einem Methodenmix verwendet, die aus Befragungen, qualitativen Quartiersstudien und der Analyse von Makrodaten gewonnen wurden. Die im Folgenden beschriebenen Datenquellen wurden miteinander in Beziehung gesetzt, um ein möglichst umfassendes Bild hinsichtlich des Zusammenlebens im Quartier zu erhalten.

- 1) Eine Online-Befragung über das Zusammenleben im Quartier bildet die Grundlage der einmaligen Datenlage. Hierfür wurden im Zeitraum vom 6. bis 29. Juni 2018 Mitgliedsunternehmen des GdW, die mehr als 500 Wohneinheiten aufweisen, angeschrieben. Der Fragebogen sollte ausschließlich von den Unternehmen ausgefüllt werden, die aus ihrer Perspektive Einfluss in einem Quartier haben (siehe die Quartiersdefinition des GdW). Von den 1.512 angeschriebenen Wohnungsunternehmen haben 220 an der Befragung teilgenommen und dabei für 234 Quartiere den Online-Fragebogen (siehe Anlage 1) ausgefüllt.³ Die Wohnungsunternehmen hatten die Möglichkeit, Fragebögen für bis zu drei Quartiere auszufüllen. Aus der Perspektive der Geschäftsführung, von leitenden Personalverantwortlichen bzw. Quartiersmanagern wurde detailliert Auskunft über die Zusammensetzung der Mieterschaft, das nachbarschaftliche Miteinander, ihre Konflikte sowie Bedarfe und Engagement zur Verbesserung des Zusammenlebens gegeben. Es wurden **234 Quartiere mit insgesamt 885.183 Wohneinheiten** über geschlossene, halboffene und offene Fragen beschrieben.
- 2) Ergänzend zur Online-Befragung führte Minor Wissenschaft im Jahr 2018 im Auftrag von einzelnen Wohnungsunternehmen qualitative Quartiersstudien zum Zusammenleben in Erfurt, Magdeburg, Duisburg und Berlin durch. Die vorhandenen lokalen empirischen Daten und Quellen wurden aufbereitet und die Literatur der Quartiersforschung sowie Presseberichte über die Wohnquartiere ausgewertet. Es folgten qualitative Fokusgruppeninterviews mit Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Wohnungsunternehmen, im Quartier tätiger Träger, wie die Wohlfahrtsverbände, Mieterinnen und Mietern, zuständigen Kommunalpolitikerinnen und Politikern sowie Verwaltungsmitarbeitenden. Die Ergebnisse flossen einerseits in die Auswertung der Gesamtstudie mit ein und wurden andererseits in einzelnen Quartiersstudien aufgearbeitet.

³ Eine genaue Rücklaufquote kann nicht ermittelt werden, da nicht bekannt ist, welche der angeschriebenen Wohnungsunternehmen überhaupt die Maßgabe erfüllen, über nennenswerten Einfluss in einem Quartier mit mind. 150 Wohneinheiten zu verfügen. Da im GdW Mitgliedsunternehmen mit sehr unterschiedlicher Größe und Bestandsstruktur vertreten sind, ist davon auszugehen, dass viele der angeschriebenen Unternehmen die Maßgabe nicht erfüllen.

3) Ebenfalls im Jahr 2018 führte der GdW zwei Gremienbefragungen durch. Die befragten Gremien waren:

- BAG Stadtentwickler
- BAG der Wohnungsgenossenschaften
- BAG der Wohnungsgenossenschaften mit Spareinrichtung
- BAG Immobilienunternehmen der Privatwirtschaft
- BAG kirchlicher Wohnungsunternehmen
- BAG kommunaler Wohnungsunternehmen
- BAG öffentlicher Wohnungsunternehmen des Bundes und der Länder
- GdW Verbandsrat
- GdW Vorstand
- Verbandstag (Delegierte)
- Konferenz der Verbände

Bei der Gremienbefragung *Zusammenleben im Quartier* vom März 2018 wurden zusätzlich die Mitglieder des Fachausschusses Demografie und Migration befragt. Die Befragung nahm die Themenfelder Entwicklung von Gewalt in unserer Gesellschaft; Veränderung des nachbarschaftlichen Miteinanders; Aggressivität in den Wohnquartieren und Maßnahmen des Managements von Zusammenleben im Quartier in den Fokus. Von 430 Befragten haben 185 geantwortet. Das entspricht einem Rücklauf von 43,02 %. Bei der Gremienbefragung *Integration von Flüchtlingen* vom September 2018 wurden neben dem Fachausschuss für Demographie und Migration auch alle anderen Fachausschüsse zu folgenden Aspekten der Unterbringung anerkannter Flüchtlinge befragt: zentrale Unterbringung seitens der Kommunen; Leerstand; Konfliktpotenzial bei der Vermietung; Zusammenarbeit mit verschiedenen Akteuren; Engagement der Landkreise und Kommunen sowie Forderungen an die Bundespolitik. Von 553 Befragten haben 226 geantwortet (Rücklaufquote 40,86 %).

4) Im Jahr 2018 beauftragte der GdW das Beratungsunternehmen Analyse & Konzepte sowie das Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung (InWIS) damit, die Zukunft des Wohnens zu erforschen. Die Studie *Wohntrends 2035* wurde von März bis Mai 2018 durchgeführt und basiert auf einer bundesweiten Befragung von 3.031 Personen (GdW 2018b). Aus dieser Studie erhielt Minor einen Teil der Rohdaten zur Verfügung gestellt, die Aussagen über die Entwicklung des Zusammenlebens beinhalteten.

Für die vorliegende Studie wurden zudem veröffentlichte Makrodaten des BBSR und des Statistischen Bundesamtes genutzt. Dafür wurden die auf kommunaler Ebene zur Verfügung stehenden Informationen durch Postleitzahlenabgleich mit den in der Online-Befragung beschriebenen Quartieren in Verbindung gebracht. Die Daten des BBSR zu wachsenden und schrumpfenden Städten und Gemeinden in Deutschland zeigen, dass insgesamt

fast ausschließlich Gemeinden in den alten Bundesländern wachsen. Überdurchschnittlich wachsende Gemeinden befinden sich in Bayern und Baden-Württemberg, in den Regionen um die Städte Berlin, Hamburg, Frankfurt (Main), Leipzig und Köln, sowie im Nordwesten des Landes. Überdurchschnittlich schrumpfende Gemeinden und Städte befinden sich in einem Korridor vom südlichen Ostdeutschland über Zentraldeutschland bis ins Saarland unterbrochen von der Region um Frankfurt. In der vorliegenden Studie werden die Kommunen, in denen sich die von den Wohnungsunternehmen beschriebenen Quartiere befinden, nach schrumpfenden und wachsenden Kommunen unterschieden, und diese wiederum nach drei Stadt- und Gemeindetypen: Kleinstadt und Landgemeinden, Mittelstädte und Großstädte. Aussagen zur Veränderung des prozentualen Anteils der Geflüchteten werden für die Quartiere auf der Ebene der Kommunen nach Quartierstyp gemacht. Diese Ergebnisse sind in Kapitel 2.3 *Typologisierung der analysierten Quartiere* zur Bildung von Quartierstypen ausführlich dargestellt.

INFOBOX 3 – Mixed Methods

Die Studie *Herausforderung: Zusammenleben im Quartier* greift auf eine Kombination aus qualitativen und quantitativen Erhebungsmethoden, so genannten Mixed Methods (Mayring 2001) zurück, um Faktoren auf individueller, kommunaler, regionaler und nationaler Ebene zu berücksichtigen. Die Herausforderungen und Handlungsmöglichkeiten können so aus der Multiperspektive, bestehend aus den Wohnungsunternehmen, den Bürgerinnen und Bürgern, den Wohlfahrtsverbänden, Vereinen sowie den staatlichen Akteuren, abgebildet werden. In der Auswertung wurden die verschiedenen Datenformate zunächst getrennt voneinander mittels qualitativer und quantitativer Auswertungsverfahren analysiert. Die quantitativen Daten der Studie *Wohntrends 2035* und der Online-Befragung wurden mittels SPSS ausgewertet. Die qualitativen Daten wurden in Excel segmentiert und anhand von Kodierschemata ausgewertet. Im nächsten Schritt wurden die verschiedenen Datenformen mittels Triangulation analytisch zueinander in Beziehung gesetzt und verbunden (Mey und Mruck 2014).

I) Online-Befragung von Wohnungsunternehmen zu ausgewählten Quartieren (Minor)

- 234 Quartiere
- 45,7 % Wohnungsgenossenschaften
- 47,0 % kommunale Wohnungsunternehmen
- 53,4 % alte Bundesländer
- 46,6 % neue Bundesländer
- 29,9 % Innenstadt bzw. zentrumsnah
- 47,9 % Stadtteil außerhalb des Zentrums

II) Studie *Wohntrends 2035* zur Perspektive der Bewohnerinnen und Bewohner (Analyse & Konzepte / InWIS)

- 3.031 Personen, davon 1.588 nicht in Einfamilienhäusern
- Miete = 73,2 %, Eigentum = 26,4 %
- Weiblich = 59,4 %, Männlich = 40,6 %
- 79,3 % alte Bundesländer
- 20,7 % neue Bundesländer
- 34,9 % Innenstadt bzw. zentrumsnah
- 30,2 % Stadtteil außerhalb des Zentrums

III) Vertiefende Quartiersstudien (Minor)

- Quartiere in Erfurt, Magdeburg, Duisburg und Berlin
- Sozialstatistische Daten
- Fokusgruppengespräche mit Mitarbeitenden der Wohnungsunternehmen, Bewohnerinnen und Bewohnern, mit Wohlfahrtsverbänden und mit der Kommunalpolitik
- Begehungen der Wohnanlagen und Quartiere

IV) Makrodaten des BBSR und des Statistischen Bundesamts

- Stadt- und Gemeindetypen (BBSR)
- Schrumpfende versus wachsende Regionen (BBSR)
- Veränderung der Anzahl von Schutzsuchenden zwischen 2014 und 2016 (Statistisches Bundesamt)

2.1. Zentrale Grunddaten über die untersuchten Quartiere

Von den 234 analysierten Quartieren befinden sich 125 in den alten (53,4 %) und 109 in den neuen Bundesländern (46,6 %).⁴ Die Verteilung der Quartiere über die einzelnen Bundesländer und auch über die verschiedenen Stadt- und Gemeindetypen spiegelt weitgehend die tatsächliche Verteilung der Mitgliedschaft von Wohnungsunternehmen im GdW wider.

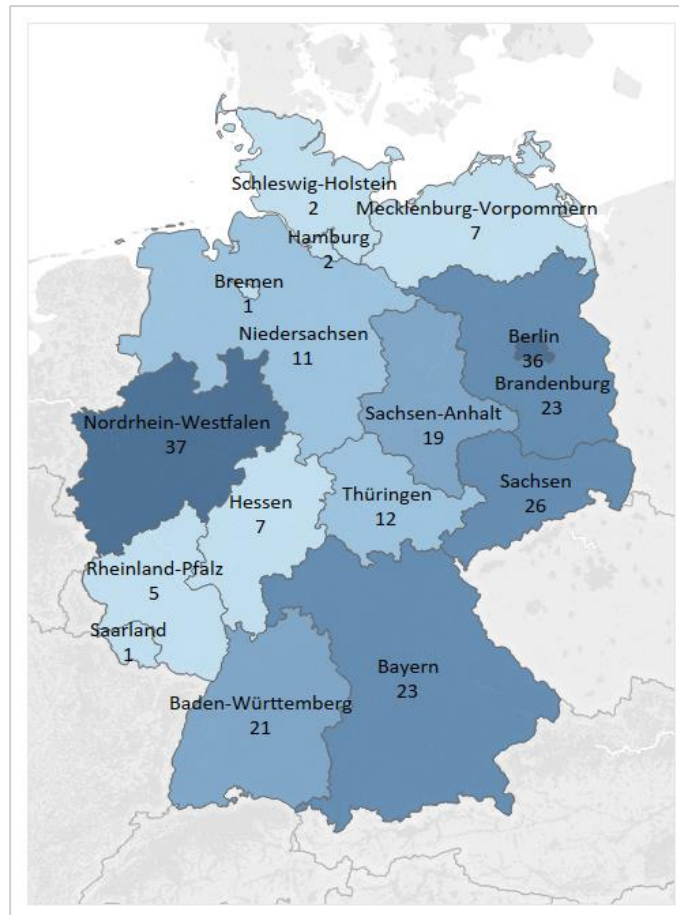


Abbildung 1: Verteilung der beschriebenen Quartiere auf Bundesländer in absoluten Zahlen, n = 234

Eigene Darstellung nach eigener Berechnung © Minor

⁴ Die 234 von den Wohnungsgesellschaften beschriebenen Quartiere sind mehrheitlich, fast hälftig im Besitz von Wohnungsgenossenschaften (45,7 %, n = 107) und kommunalen Wohnungsunternehmen (47,0 %, n = 110). Mit zwölf Quartieren ist nur eine geringe Anzahl in Hand privater Unternehmen (5,1 %), die restlichen fünf Quartiere wurden von kirchlichen oder ehemals gemeinnützigen Wohnungsunternehmen beschrieben sowie von solchen, die von einer Stiftung betrieben werden.

Der Großteil der Quartiere (n = 112) befindet sich in einem Stadtteil außerhalb des Zentrums, 70 Quartiere (29,9 %) liegen in der Innenstadt oder zentrumsnah und nur 49 (20,9 %) Quartiere befinden sich am Stadtrand.

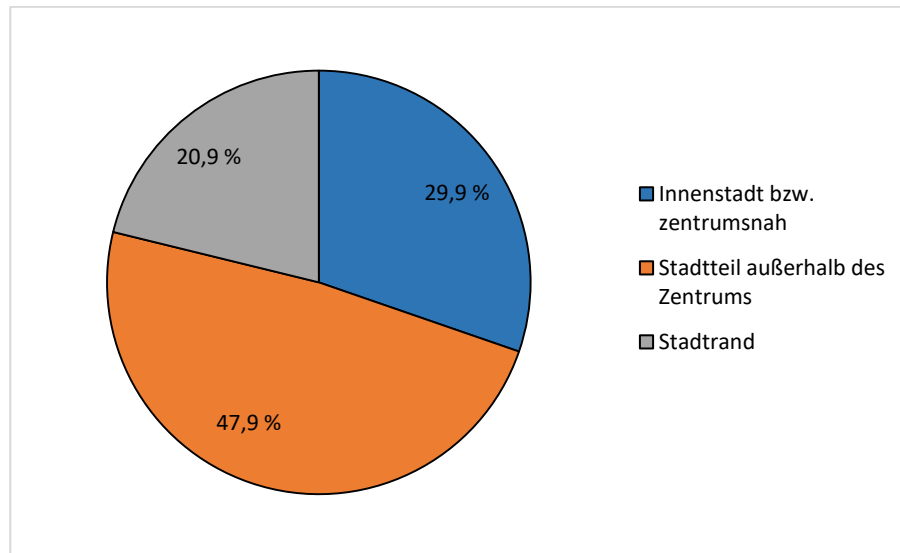


Abbildung 2: Verteilung der Quartiere nach Lage, n = 231

Eigene Darstellung nach eigener Berechnung © Minor

Die Anzahl der Wohneinheiten (WE) im Quartier, die von den Wohnungsunternehmen verwaltet werden, verteilt sich sehr ausgeglichen zwischen über 1.000 Wohnungen.

Die Größe der Wohnungsunternehmen insgesamt variiert von 500 bis über 10.000 Wohneinheiten sehr stark, so dass davon ausgegangen werden kann, dass sich die Analyse des Zusammenlebens im Quartier nicht ausschließlich auf Großunternehmen bzw. Großwohnsiedlungen bezieht, sondern auch auf kleinere Unternehmen und Quartiere (siehe Abbildung 3).

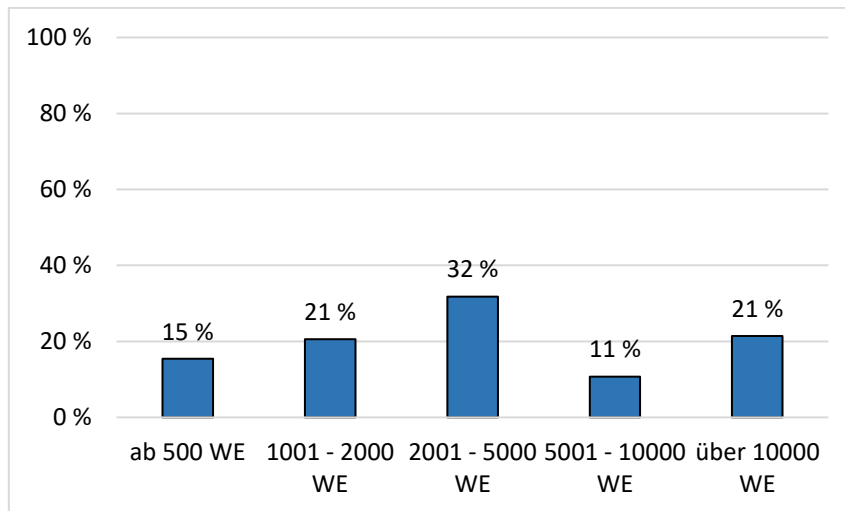


Abbildung 3: Verteilung Anzahl der Wohneinheiten der Wohnungsunternehmen, n = 233
Eigene Darstellung nach eigener Berechnung © Minor

2.2. Triangulation

Triangulation ist ein Forschungsansatz der empirischen Sozialforschung, bei dem verschiedene Methoden und Perspektiven auf einen Untersuchungsgegenstand, in unserem Fall das Quartier, angewendet werden. Durch diesen Ansatz ist es möglich, ein Phänomen auf unterschiedlichen Ebenen und aus unterschiedlichen Perspektiven zu untersuchen, um eine höhere Validität der Forschungsergebnisse zu erreichen (Mey & Mruck 2014). In der vorliegenden Untersuchung werden sowohl Methoden, d. h. qualitative und quantitative Vorgehensweisen, als auch Datenquellen, d. h. Online-Befragung, Wohntrendumfrage, Quartiersstudien sowie Makrodaten, teils mittels statistischer Verfahren und teils analytisch miteinander in Verbindung gesetzt. Die Triangulation erlaubt damit einen multiperspektivischen Blick auf das Zusammenleben im Quartier.

Jeweils eine der drei Seiten der Forschungspyramide Triangulation steht für ein Datenformat. Zusammengenommen ergeben die Seiten einen Überblick über die Individual-, die Organisations- und die Kommunalebene. Das Quartier kann so im Kontext seines gesamtgesellschaftlichen Zusammenhangs betrachtet werden. Diese Multiperspektivität ermöglicht die Formulierung umfassender Empfehlungen an die Politik sowohl auf der Ebene der Kommunen, der Länder und des Bundes als auch an die Wohnungsunternehmen direkt.

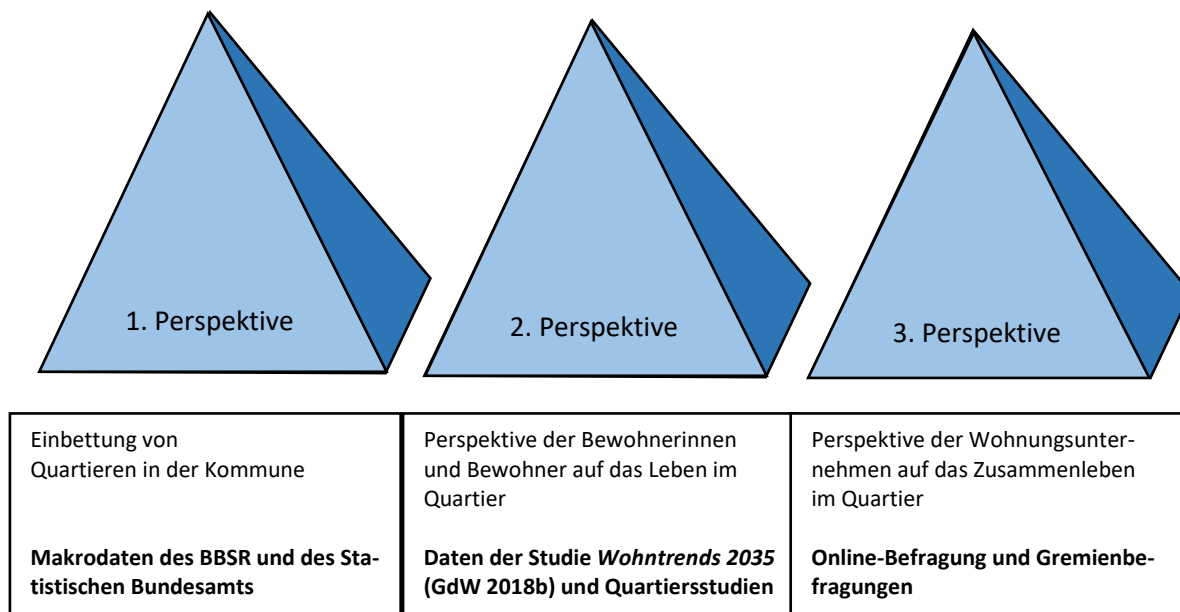


Abbildung 4: Die drei Seiten der Forschungspyramide
Eigene Darstellung © Minor

2.3. Typologisierung der analysierten Quartiere

Auf der Basis der Triangulation der Daten wurde zunächst eine Typologisierung der in der Online-Befragung beschriebenen Quartiere vorgenommen. Dafür wurden Makrodaten des BBSR zu schrumpfenden versus wachsenden Kommunen und zu Stadt- und Gemeindetyp von Kommunen mit den Ergebnissen aus der Online-Befragung – in Verbindung mit analytischen Einsichten aus den Quartiersstudien – in Beziehung gesetzt. Dabei wurde folgendermaßen vorgegangen:

Im ersten Schritt wurden mittels des statistischen Verfahrens der Faktorenanalyse (Bortz & Döring 2016) aus der Online-Befragung Quartiersmerkmale bezüglich der *wahrgenommenen Belastung* und der *wahrgenommenen Segregation* berechnet (siehe Abschnitt 2.3.1 und 2.3.2). Im zweiten Schritt wurden die Quartiere nach Strukturmerkmalen der Kommunen, in denen sie sich befinden, unterteilt (siehe Abschnitt 2.3.3).

Die so gewonnenen fünf unterschiedlichen Quartierstypen liefern die Grundlage für eine tiefergehende Analyse von Herausforderungen des Zusammenlebens, unterschiedliche Quartiersentwicklungen und Problemfelder sowie die Formulierung von Lösungsansätzen hinsichtlich des Zusammenlebens im Quartier.

2.3.1. Dimension der wahrgenommenen Belastung

Um Belastungen des Zusammenlebens in Quartieren zu bemessen, wurden Ergebnisse der Online-Befragung zu Fragen über Image des Quartiers, soziale Lage, nachbarschaftliches Miteinander sowie Stimmung innerhalb der Anwohnerschaft zusammengeführt. Dabei ging es um die Einschätzung seitens der Wohnungsunternehmen, inwiefern sich die Situation in den Quartieren in den letzten fünf Jahren tendenziell positiv entwickelt (also verbessert) oder negativ entwickelt (also verschlechtert) hat (siehe dazu den Fragebogen in der Anlage). Folgende fünf Fragen wurden für die Berechnung der Belastung berücksichtigt:

- Wie hat sich das Image im ausgewählten Quartier in den letzten fünf Jahren verändert?
- Wie hat sich die soziale Lage in den letzten fünf Jahren verändert?
- Wie hat sich das nachbarschaftliche Miteinander in den letzten fünf Jahren verändert?
- Wie hat sich die Stimmung innerhalb der Anwohnerschaft in den letzten fünf Jahren verändert?
- Wie hat sich die Stimmung der Anwohnerschaft gegenüber den Mitarbeitern in den letzten fünf Jahren verändert?

Die Bewertung wurde auf einer vierstufigen Skala beantwortet: Verbessert (= 1), eher verbessert (= 2), eher verschlechtert (= 3) und verschlechtert (= 4) wurden als Antwortmöglichkeiten vorgegeben. Mittels eines faktorenanalytischen Verfahrens wurde die *Dimension der wahrgenommenen Belastung* aus der Summe der Fragen (s. o.) berechnet.

Für 47,8 % (n = 110) der Quartiere hat sich die Lage in den letzten fünf Jahren insgesamt verbessert, während sich die Situation für 52,2 % (n = 120) der Quartiere verschlechtert hat (siehe Abbildung 5). Bei der Auswertung der unterschiedlichen Perspektiven hat sich jedoch gezeigt, dass selbst die Quartiere, bei denen die Wohnungsunternehmen von einer Verbesserung der Situation sprechen, dennoch benachteiligt sind. Wohnungsunternehmen sehen sich mit Herausforderungen bezüglich des demographischen und sozialen Wandels und damit verbundenen Spannungen konfrontiert. Selbst in Quartieren, in denen sich das Image verbessert hat, kann sich dennoch das nachbarschaftliche Miteinander verschlechtern haben und weiterhin stark belastet sein.

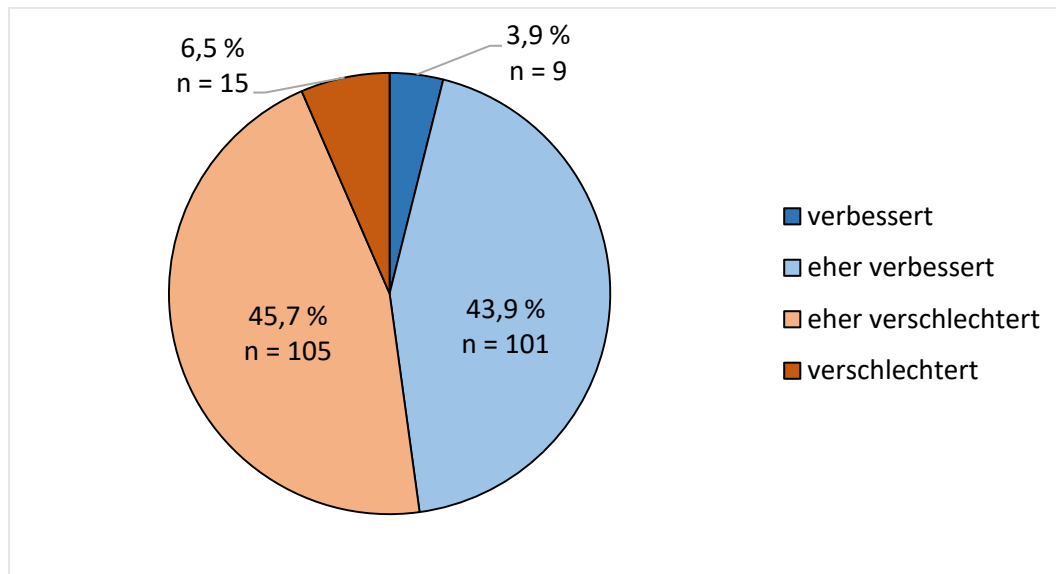


Abbildung 5: Verteilung der Quartiere nach wahrgenommener Belastung, n = 230

Eigene Darstellung nach eigener Berechnung © Minor

2.3.2. Dimension der wahrgenommenen Segregation

Neben diesem Maß der *wahrgenommenen Belastung* wurde ein Maß der *wahrgenommenen Segregation* aus der Perspektive der Wohnungsunternehmen auf die von ihnen beschriebenen Quartiere berechnet. Die Wohnungsunternehmen wurden gebeten, die Bewohner der Quartiere hinsichtlich der folgenden soziodemografischen Eigenschaften einzuschätzen. Hier gilt es zu betonen, dass Wohnungsunternehmen in der Regel, unter Beachtung der Datenschutzgrundverordnung, Statistiken über die soziale Zusammensetzung ihrer Mieterinnen und Mieter führen. Entsprechend beruhen die Einschätzungen nicht nur auf subjektiven Beobachtungen, sondern auch auf erhobenen Daten:

- Altersdurchschnitt
- Anteil der Menschen mit Migrationshintergrund
- Anteil der Transferleistungsempfänger
- Einkommensniveau
- Anteil der Menschen mit berufsqualifizierendem Abschluss

Diese Eigenschaften beziehen sich auf die in INFOBOX 2 beschriebenen Ebenen der sozialen, ethnischen, und demografischen Segregation. Die Wohnungsunternehmen wurden gebeten, diese Aspekte auf einer dreistufigen Skala dahingehend zu beurteilen, inwiefern diese auf die Bewohnerschaft in den Quartieren in unterdurchschnittlichem, durchschnittlichem bzw. überdurchschnittlichem Maße zutreffen. Die statistische Auswertung hat gezeigt, dass eine einfache Unterteilung in unter- oder überdurchschnittlich bzw. durch-

schnittlich für die Erfassung der demografischen Segregation kein geeignetes Maß darstellt, da es sich um Durchschnittswerte handelt, die eine Konzentration von Menschen am unteren bzw. oberen Ende der Altersverteilung nicht erfassen können. Deshalb wurde der Aspekt des Alters nicht in die Berechnung der *Dimension der wahrgenommenen Segregation* mit einbezogen, sondern nur die Angaben zum Anteil der Menschen mit Migrationshintergrund, Anteil der Transferleistungsempfänger, Einkommensniveau und Anteil der Menschen mit berufsqualifizierendem Abschluss.⁵

Für die 166 Quartiere, die zu allen Dimensionen Angaben gemacht haben, konnte die *Dimension wahrgenommener Segregation* errechnet werden. Die Wohnungsunternehmen beschrieben die soziale Lage in 45,8 % der Quartiere als überdurchschnittlich, im Sinne von hoher sozialer Segregation. In diesen Quartieren leben nach Aussage der Wohnungsunternehmen überdurchschnittlich viele Transferleistungsempfänger, Menschen mit niedrigem Einkommen und/oder Menschen mit Migrationshintergrund. In 40,4 % der Quartiere ist der Anteil durchschnittlich und in 13,9 % entsprechend unterdurchschnittlich (siehe auch Abbildung 6). Diese Einschätzungen unterstreichen die Wahrnehmungen gegenüber der unterschiedlichen Quantität an Bevölkerungsgruppen. Es gibt demnach beispielsweise Quartiere, in denen ein verhältnismäßig hoher Anteil an Menschen mit Migrationshintergrund lebt, die aber – abhängig von den bisherigen Erfahrungen gegenüber Zuwanderung – als durchschnittlich oder auch bei geringen Erfahrungswerten mit Migration als überdurchschnittlich bewertet werden. Den zentralen Erkenntnisgewinn liefern demnach weniger die realen Zahlen der sozialen und ethnischen Zusammensetzung der Bewohnerschaft, sondern vielmehr die subjektiven Bewertungen über eine mögliche Belastung, die die Wahrnehmung über das Zusammenleben im Quartier beschreiben.

⁵ Die *Dimension der wahrgenommenen Segregation* wurde aus der Summe der vier Items berechnet. Theoretisch konnte die so gewonnene Dimension einen Wert zwischen vier und zwölf annehmen. Die Items *Einkommensniveau* und *berufsqualifizierender Abschluss* wurden zuvor umgepolt.

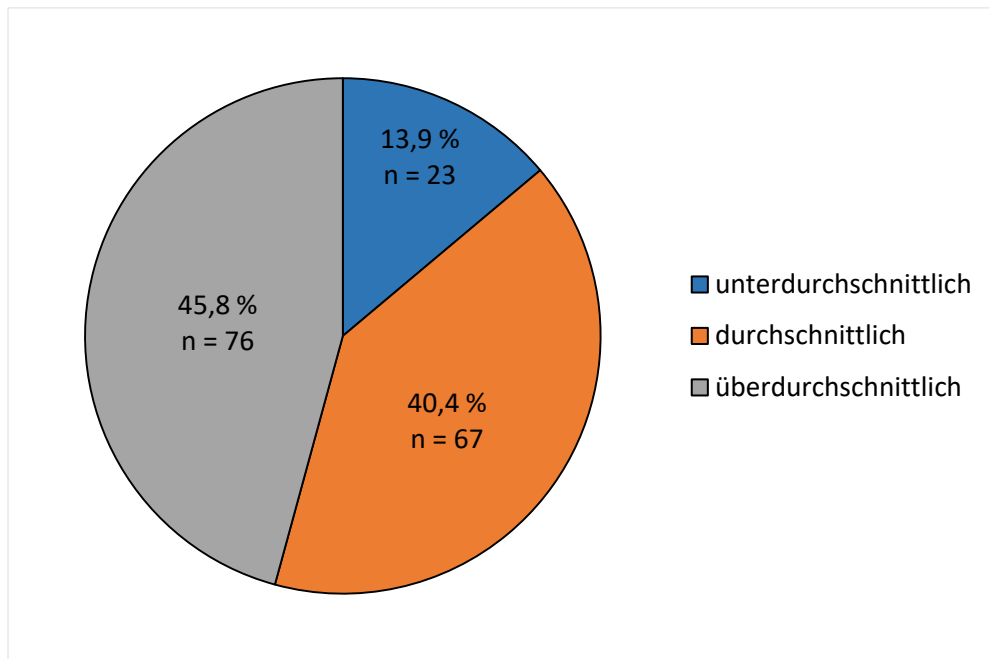


Abbildung 6: Verteilung der Quartiere nach wahrgenommener Segregation, n = 166
Eigene Darstellung nach eigener Berechnung © Minor

2.3.3. Makrodaten des BBSR

Ein Abgleich aller durch die Online-Befragung analysierten Quartiere anhand der Makrodaten nach Stadt- und Gemeindetyp der jeweiligen Kommunen zeigt, dass in den alten Bundesländern eine Mehrheit von 63,7 % der erfassten Quartiere in Großstädten zu finden ist, 30,6 % verorten sich in Mittelstädten und 5,6 % in Landgemeinden. In den neuen Bundesländern sind die beschriebenen Quartiere gleichmäßiger auf die drei Gemeindetypen verteilt: 36,1 % Quartiere befinden sich in Großstädten, 32,4 % in Mittelstädten und 31,5 % in Landgemeinden oder Kleinstädten. Wie in Abbildung 7 zu sehen ist, befinden sich die untersuchten Quartiere also hauptsächlich in den Großstädten der alten Bundesländer und in Groß-, Klein- und Mittelstädten der neuen Bundesländer.

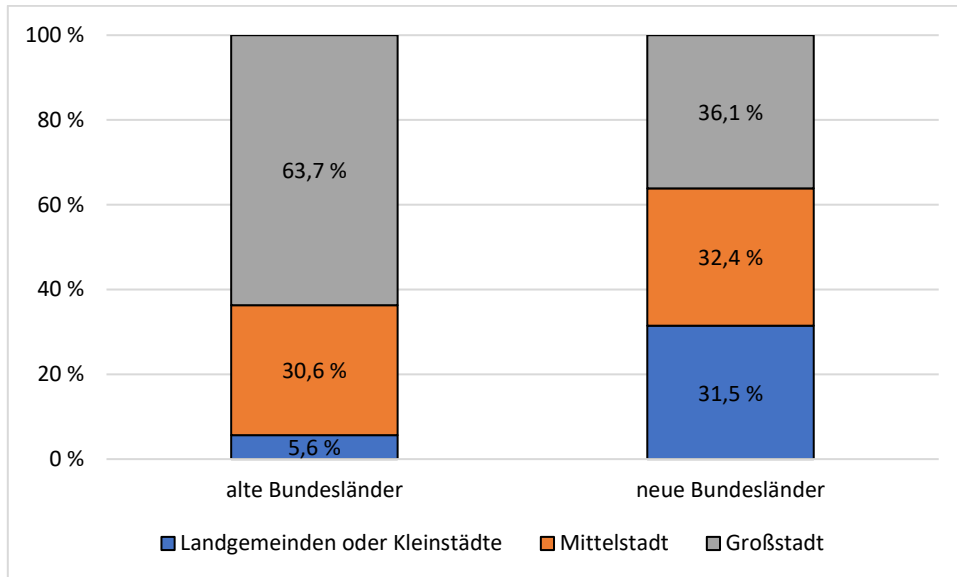


Abbildung 7: Verteilung der Quartiere nach Stadttypen (BBSR), n = 232

Eigene Darstellung nach eigener Berechnung © Minor

In den alten Bundesländern zeigt sich, unterschieden nach wachsenden oder schrumpfenden Kommunen, dass sich eine deutliche Mehrheit von 86,3 % der Quartiere in wachsenden Kommunen befindet, während nur 9,7 % der Quartiere in schrumpfenden Regionen zu finden sind. 4 % der Quartiere befinden sich in Kommunen, für die keine eindeutige Entwicklung ausgemacht werden kann. Der Kontrast in den neuen Bundesländern ist erneut weniger stark: 46,3 % der Quartiere befinden sich in schrumpfenden Regionen, 45,4 % in wachsenden Regionen und 8,3 % der Quartiere sind in Regionen ohne eindeutige Entwicklung (siehe Abbildung 8).

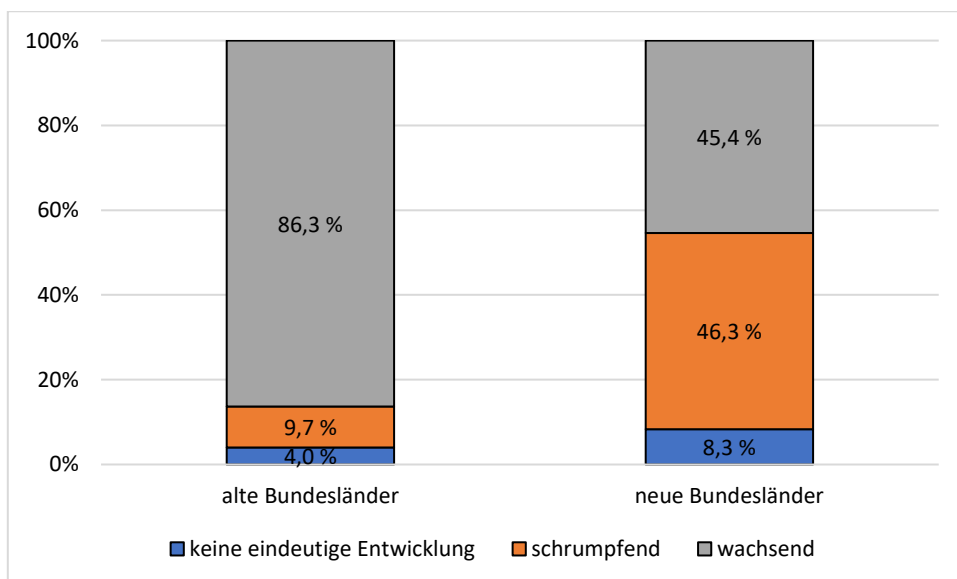


Abbildung 8: Verteilung der Quartiere nach Regionstyp (BBSR), n = 232

Eigene Darstellung nach eigener Berechnung © Minor

Bei der Betrachtung der Mittelstädte wird besonders deutlich, dass sich die Quartiere, in denen die Wohnungsunternehmen das Zusammenleben als belastet wahrnehmen, in den alten Bundesländern fast ausschließlich in wachsenden Kommunen und in den neuen Bundesländern vor allem in schrumpfenden Kommunen befinden.

3. Untersuchungsergebnisse in unterschiedlichen Quartierstypen

3.1. Verschiedene Herausforderungen – fünf unterschiedliche Quartierstypen

Angesichts der beschriebenen unterschiedlichen Entwicklungen konnten aus den *Dimensionen* der *wahrgenommenen Belastung* und der *wahrgenommenen Segregation*, den Strukturmerkmalen von Stadt- und Gemeindetyp sowie von schrumpfenden versus wachsenden Kommunen fünf Quartierstypen abstrahiert werden.

In der Infobox 4 ist die Verteilung der 234 Quartiere auf die fünf Quartierstypen im Überblick dargestellt. Die Unterscheidung der Quartiere basiert erstens auf der Zuordnung der Makrodaten hinsichtlich ihrer Verteilung über alte und neue Bundesländer, Stadt- und Gemeindetyp, der Veränderung der Schutzsuchenden zwischen 2014 und 2016 sowie hinsichtlich ihrer Lage in schrumpfenden bzw. wachsenden Kommunen und zweitens auf der wahrgenommenen Belastung und Segregation (Online-Befragung). Die Unterscheidung zwischen ambivalenten, belasteten und eher ausgewogenen Quartieren bezieht sich demnach auf die Einschätzung und die Erfahrungswerte der Wohnungsunternehmen, die für die Handlungsempfehlungen in Richtung Quartiersentwicklung entscheidend sind und Aussagen erlauben, in welchen Bereichen Handlungsbedarf auf Quartiersebene besteht.

INFOBOX 4 – Verteilung der Untersuchungsfälle auf die fünf Quartierstypen

Typ 1: Ambivalente Quartiere in schrumpfenden Kleinstädten und Landgemeinden (n = 39, 16,7 %)

- Überwiegend in den neuen Bundesländern (84,6 %)
- Wahrgenommene Segregation durchschnittlich: Unterdurchschnittliche Zuwanderung, durchschnittliches Einkommens- und Bildungsniveau, aber die wahrgenommene Belastung hat sich mehrheitlich verschlechtert (66,7 %)
- Wohnlage mehrheitlich Stadtteile außerhalb des Zentrums (48,7 %) und Innenstadt bzw. zentrumsnah (33,3 %)
- 128,7 % Veränderung der Schutzsuchenden zwischen 2014 und 2016 (n = 5)

Typ 2: Belastete Quartiere in schrumpfenden Mittelstädten (n = 33, 14,1 %)

- Überwiegend in neuen Bundesländern (78,8 %)
- Entwicklung der wahrgenommenen Belastung tendenziell eher verschlechtert (57,6 %)
- Wohnlage mehrheitlich in Stadtteilen außerhalb des Zentrums (63,6 %)
- 277,5 % Veränderung der Schutzsuchenden zwischen 2014 und 2016 (n = 12)

Typ 3: Ausgewogene Quartiere in wachsenden Mittelstädten (n = 44, 18,8 %)

- Überwiegend in den alten Bundesländern (75,0 %)
- Entwicklung der wahrgenommenen Belastung mehrheitlich verbessert (70,5 %)
- Wohnlage überwiegend Innenstadt bzw. zentrumsnah (40,9 %) und Stadtteile außerhalb des Zentrums (38,6 %)
- 178,1 % Veränderung der Schutzsuchenden zwischen 2014 und 2016 (n = 18)

Typ 4: Belastete Großstadtquartiere (n = 63, 26,9 %)

- Etwas mehr in den alten Bundesländern (60,3 %) als in den neuen Bundesländern (bei insgesamt etwas mehr Fällen in der Gesamtumfrage in den alten Bundesländern)
- Entwicklung der wahrgenommenen Belastung ausschließlich verschlechtert (100 %)
- Wohnlage verhältnismäßig gleichverteilt über Innenstadt bzw. zentrumsnah (22,2 %), Stadtteil außerhalb des Zentrums (42,9 %) und Stadtrand (34,9 %)
- 97,50 % Veränderung der Schutzsuchenden zwischen 2014 und 2016 (n = 62)

Typ 5: Ausgewogene Großstadtquartiere (n = 55, 23,5 %)

- Mehrheitlich in den alten Bundesländern (74,5 %)
- Entwicklung der wahrgenommenen Belastung ausschließlich verbessert (100 %)
- Wohnlage überwiegend Stadtteil außerhalb des Zentrums (50,9 %) und weniger deutlich in der Innenstadt bzw. zentrumsnah (34,5 %)
- 102,6 % Veränderung der Schutzsuchenden zwischen 2014 und 2016 (n = 55)

Eigene Darstellung nach eigener Berechnung © Minor

3.2. Allgemeine Belastung und Segregation in den analysierten Quartieren

Die vorliegende Studie bestätigt eine deutlich wahrgenommene Belastung von Quartieren bei gleichzeitiger Belastung der im Quartier tätigen Wohnungsunternehmen insbesondere durch soziale, ethnische, aber auch demografische Segregation. Betrachtet man die beiden Dimensionen der *wahrgenommenen Belastung* und der *wahrgenommenen Segregation* vergleichend, zeigt sich ein Zusammenhang zwischen den beiden Dimensionen, welcher sich auch in der Einschätzung der Wohnungsunternehmen hinsichtlich der Veränderung der sozialen Lage in den letzten fünf Jahren widerspiegelt (siehe Abbildung 9).

Die Dimensionen der wahrgenommenen Belastung und der wahrgenommenen Segregation wurden mittels faktorenanalytischer Verfahren ermittelt. Die Dimension der wahrgenommenen Belastung konnte einen Minimalwert von 5 (eindeutig verbessert) und einen Maximalwert von 20 (eindeutig verschlechtert) einnehmen. Der Durchschnitt über alle Quartiere hinweg, unabhängig von Quartierstypen, liegt bei 11,08. Die Dimension der wahrgenommenen Segregation konnte einen Minimalwert von 4 (unterdurchschnittlich) und einen Maximalwert von 12 (überdurchschnittlich) einnehmen. Der Durchschnitt über alle Quartiere hinweg, unabhängig von Quartierstypen, liegt bei 9,06.

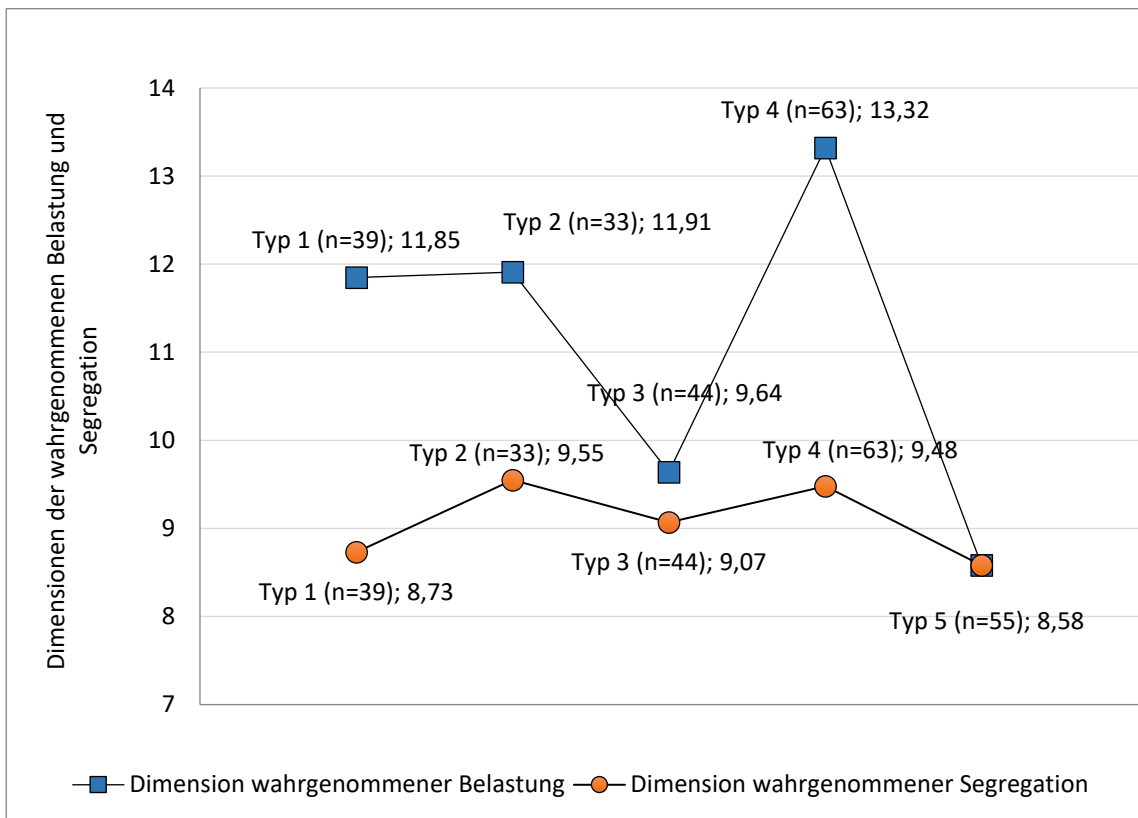


Abbildung 9: Dimensionen der wahrgenommenen Belastung und Segregation nach Quartierstypen, n = 33 - 63

Eigene Darstellung nach eigener Berechnung © Minor

Abbildung 9 zeigt die Mittelwerte der Dimension der wahrgenommenen Belastung und der Dimension der wahrgenommenen Segregation für die verschiedenen Quartierstypen, die eine Veränderung innerhalb der letzten fünf Jahre widerspiegelt.⁶

⁶ Es geht in Abbildung 9 weniger um den direkten Vergleich zwischen den Dimensionen der wahrgenommenen Belastung und der wahrgenommenen Segregation innerhalb eines Quartierstyps, sondern vielmehr um den Vergleich zwischen den Quartierstypen. Es gilt zu zeigen, dass Quartierstypen mit einer höheren wahrgenommenen Belastung auch eine höhere wahrgenommene Segregation zeigen. Der Zusammenhang ist positiv korreliert und statistisch signifikant ($r = .248, p < .001$).

Es geht somit um die Ausprägung der Dimensionen im Vergleich zwischen den verschiedenen Quartierstypen. Demnach ist bei Typ 2 (belastete Quartiere in schrumpfenden Mittelstädten) und Typ 4 (belastete Großstadtquartiere) die *wahrgenommene Belastung* deutlich höher als bei den anderen drei Quartierstypen. Für Typ 2 liegt die Dimension bei 11,91 und für Typ 4 bei 13,32. D. h. in Quartieren dieser beiden Typen hat sich die Gesamtlage in den letzten fünf Jahren überdurchschnittlich verschlechtert. Die Wohnungsunternehmen bewerten auch die Segregation als überdurchschnittlich. Für Typ 2 liegt die Dimension der wahrgenommenen Segregation bei 9,55 und für Typ 4 bei 9,48. Außerdem berichten die Wohnungsunternehmen, dass sich die soziale Lage in Quartieren dieser beider Typen mehrheitlich verschlechtert hat (Typ 2: 54,6 % [n = 18], Typ 4: 61,9 % [n = 39]).

Im Gegensatz dazu ist die *wahrgenommene Belastung* sowie die *wahrgenommene Segregation* bei Typ 3 (ausgewogene Quartiere in wachsenden Mittelstädten) und Typ 5 (ausgewogene Großstadtquartiere) deutlich niedriger ausgeprägt. Auch die soziale Lage hat sich nach Ansicht der Wohnungsunternehmen deutlich verbessert (Typ 3: 84,1 % [n = 37], Typ 5: 98,2 % [n = 54]). Bei Typ 1 (ambivalente Quartiere in schrumpfenden Kleinstädten und Landgemeinden) zeigt sich im Vergleich der drei Indikatoren deutlich die Widersprüchlichkeit der Situation in den Quartieren: Einerseits beschreiben die Wohnungsunternehmen die *wahrgenommene Segregation* als unterdurchschnittlich, andererseits berichten sie von einer hohen *wahrgenommenen Belastung*.

3.3. Herausforderungen nach Quartierstyp

Ambivalente Quartiere in schrumpfenden Kleinstädten und Landgemeinden (Typ 1), die sich überwiegend in den neuen Bundesländern befinden, sind aus Sicht der Wohnungsunternehmen in erster Linie durch demografische Segregation geprägt. Die Wohnungsunternehmen geben für 48,7 % der Quartiere an, der Altersdurchschnitt sei überdurchschnittlich, wohingegen der Anteil der Menschen mit Migrationshintergrund unterdurchschnittlich ist (51,3 %). Auch die soziale Segregation spielt in diesen Quartieren eine Rolle, denn der Anteil an Transferleistungsempfängerinnen und -empfängern ist durchschnittlich (35,9 %) bis überdurchschnittlich (43,6 %), während das Einkommensniveau durchschnittlich (56,4 %) bis unterdurchschnittlich (33,3 %) ist.

- ➔ Herausforderungen, mit denen sich die Wohnungsunternehmen in Quartieren in schrumpfenden Gebieten konfrontiert sehen, beziehen sich entsprechend auf die Problemfelder Überalterung und Armut bzw. Altersarmut. Ein Verantwortlicher eines kommunalen Wohnungsunternehmens äußert sich diesbezüglich: „auf 3.000 Bewohner kommen nur noch 36 Schulkinder“ (1. Lenkungsgruppen-Treffen GdW, April 2018).

Belastete Quartiere in Stadtrandlagen in schrumpfenden Mittelstädten (Typ 2) sind stark durch soziale Segregation geprägt (Anteil der Transferleistungsempfängerinnen und -empfänger überdurchschnittlich mit 57,6 % der untersuchten Quartiere, Einkommensniveau durchschnittlich und unterdurchschnittlich mit 45,5 % und 51,5 % der untersuchten Quartiere). Das deckt sich mit dem Bildungsstand, welcher von den Wohnungsunternehmen als unterdurchschnittlich (30,3 %) und durchschnittlich (30,3 %) beschrieben wurde. Des Weiteren hat sich die Zahl der Schutzsuchenden in diesen Kommunen zwischen 2014 und 2016 besonders erhöht. Die prozentuale Veränderung lag bei 277,5 %. In schrumpfenden Regionen kämpfen viele Wohnungsunternehmen mit Fluktuation und hohem Leerstand. Oft befindet sich der Leerstand außerdem in nur wenig bis nicht saniertem Wohnbestand und in Stadtrandlage, wo die Mietpreise pro Quadratmeter niedriger sind (zwischen 4,10 € und 5,50 €) als in anderen Stadtteilen.

Ähnliches gilt auch für **Quartiere in Stadtteilen außerhalb des Zentrums in wachsenden Großstädten in den neuen Bundesländern (Typ 4)**. Deshalb bringen kommunale Wohnungsunternehmen und Wohnungsgenossenschaften in Abstimmung bzw. auf Anfrage der jeweiligen Kommunen (z. B. Erfurt: Interview, 11.09.2018) neuzugewanderten und schutzsuchenden Menschen in eben diesen von Leerstand betroffenen Quartieren unter. Das führt zu einer Konzentration von Menschen mit Migrationsgeschichte und Fluchterfahrung (45,5 % bei Typ 2 und 42,9 % bei Typ 4) in bereits von sozialer Segregation betroffenen Quartieren, obwohl der Anteil der Menschen mit Migrationshintergrund in diesen Städten im Vergleich zu anderen Städten und Regionen Deutschlands verhältnismäßig niedrig ist. Die ethnische Segregation in bestimmten ostdeutschen Städten bzw. Quartieren nimmt also nur subjektiv zu und stellt damit die Wohnungsunternehmen vor Herausforderungen in Bezug auf die (Neu-)Ausgestaltung des nachbarschaftlichen Miteinanders.

Die Kombination von Segregation und Belastung ist in der Wahrnehmung der Wohnungsunternehmen auch in einer Vielzahl von **belasteten Quartieren in Großstädten Westdeutschlands (Typ 4)** besonders extrem ausgeprägt. Die vertiefenden Quartiersstudien haben gezeigt, dass belastete Quartiere in wachsenden Großstädten, neben einer hohen sozialen Segregation, ebenfalls durch demografische Segregation geprägt sind. Berichtet wird von Quartieren mit hoher Konzentration von alten und älteren Menschen sowie gleichzeitig von Kindern und jungen Menschen von 15 bis 25 Jahren, aber auch von einer starken Überalterung.

- ➔ Herausforderungen, mit denen sich die Wohnungsunternehmen in diesen Quartieren (Typ 2 und 4) konfrontiert sehen, beziehen sich entsprechend auf die Problemfelder Armut, Perspektivlosigkeit, Generationenkonflikte, fehlende Erfahrungen mit Neuzugewanderten bzw. neue Erfahrungen als Ankunftsquartier.

Im Gegensatz dazu sind die so genannten **ausgewogenen Quartiere in wachsenden Mittelstädten (Typ 3) und Großstädten (Typ 5)** deutlich weniger von sozialer, ethnischer und

demografischer Segregation geprägt. Diese Wahrnehmung der Wohnungsunternehmen, wie oben bereits festgestellt, sagt weniger über die faktische soziale, ethnische und demografische Zusammensetzung der Bewohnerschaft aus, sondern vielmehr über ihren bereits erprobten, möglicherweise erfolgreichen Umgang mit bestimmten Herausforderungen im Quartier.

- ➔ Wohnungsunternehmen in eher ausgewogenen Quartieren sehen sich mit ähnlichen gesellschaftlichen Problemfeldern wie Armut, Überalterung, Generationenkonflikten und interkulturellen Konflikten konfrontiert, haben jedoch bereits Erfahrungen und Quartiersansätze im Umgang mit u. a. Eingewanderten, Neuzuwandernden, Jugendkonflikten oder Kinderarmut entwickelt. Hier sind erfolgreiche Modelle der Quartiersarbeit zu vermuten.

Inwieweit sich die soziale Polarisierung der Städte und die Konzentration von armen Menschen in belasteten Quartieren auf das Zusammenleben und nachbarschaftliche Miteinander auswirkt beziehungsweise inwieweit sich diese durch den Zuzug von Geflüchteten und Neuzugewanderten möglicherweise noch verstärkt hat, wird in den folgenden Kapiteln analysiert.

3.4. Problem- und Konfliktfelder nach Quartierstypen im Überblick

INFOBOX 5 – Verteilung von Problem- und Konfliktfeldern nach Quartierstypen

Typ 1: Ambivalente Quartiere in schrumpfenden Kleinstädten und Landgemeinden

Dieser Quartierstyp ist durch eine hohe wahrgenommene Belastung und eine wahrgenommene Verschlechterung des nachbarschaftlichen Miteinanders gekennzeichnet. Er ist deutlicher durch eine demografische als eine ethnische Segregation der Bevölkerung geprägt. Dennoch ist die Wohnsituation durch eine Überforderung mit Zuwanderung gekennzeichnet. Zwar ist – nach Einschätzung der Wohnungsunternehmen – der Anteil der Transferleistungsbezieher und -innen hoch, das Durchschnittseinkommen und der Bildungsstand der Bewohnerinnen und Bewohner sind jedoch durchschnittlich.

- ➔ Als genannten Konfliktfelder werden vermehrte Nachbarschaftskonflikte und der Anstieg politisch motivierter Konflikte genannt, deren Ursachen auf die soziale Zusammensetzung, das Wohnverhalten, hohe Fluktuation und Zuwanderung zurückgeführt werden.

Typ 2: Belastete Quartiere in schrumpfenden Mittelstädten

In Bezug auf die wahrgenommene Belastung ist dieser Quartierstyp durch eine Verschlechterung der sozialen Lage, des nachbarschaftlichen Miteinanders und der Stim-

mung innerhalb der Anwohnerschaft und gegenüber den Mitarbeitenden der Wohnungsunternehmen gekennzeichnet. Es gibt – nach Einschätzung der Wohnungsunternehmen – einen überdurchschnittlich hohen Anteil an Transferleistungsbezieherinnen und -beziehern, Einwanderinnen und Einwanderern sowie Geflüchteten. Dies wird als eine Überforderung beschrieben.

- Genannte Konfliktfelder sind die Verstärkung von Vandalismus und Körperverletzung, Verwahrlosung und ein Anwachsen von ethnisch und religiös motivierten Konflikten. Dies wird auf die soziale Zusammensetzung, Zuwanderung, die soziale Infrastruktur und hohe Fluktuation zurückgeführt.

Typ 3: Ausgewogene Quartiere in wachsenden Mittelstädten

In diesem Quartierstyp ist die wahrgenommene Belastung durch eine Verbesserung des Images, des sozialen Miteinanders sowie der Stimmung innerhalb der Anwohnerschaft und gegenüber den Mitarbeitenden niedrig. Der Anteil an Einwanderinnen und Einwanderern sowie Geflüchteten ist überdurchschnittlich hoch, Einkommen und Bildungsstand der Bewohnerschaft ist jedoch durchschnittlich.

- Die genannten Konfliktfelder konzentrieren sich auf das Wohnverhalten (Hausordnung, Ruhestörung, Sauberkeit). In diesem Quartierstyp wird eine Verringerung der (Gewalt-)Konflikte beobachtet.

Typ 4: Belastete Großstadtquartiere

Die wahrgenommene Belastung in diesem Quartierstyp ist durch die Verschlechterung der sozialen Lage, des nachbarschaftlichen Miteinanders sowie der Stimmung innerhalb der Anwohnerschaft und gegenüber den Mitarbeitenden sehr hoch. Beschrieben wird ein überdurchschnittlich hoher Anteil an Transferleistungsbezieherinnen und -beziehern und ein hoher Anteil an Zugewanderten sowie Geflüchteten. Das Einkommensniveau wird niedrig eingestuft. Des Weiteren ist dieser Quartierstyp – nach Einschätzung der Wohnungsunternehmen – aufgrund von Armutspänomenen überfordert.

- Genannte Konfliktfelder sind die eindeutige Verstärkung von Vandalismus, Verwahrlosung, Sachbeschädigung, Körperverletzung sowie das Anwachsen von ethnisch und religiös motivierten Konflikten. Als Ursachen für die verstärkten Konflikte im Zusammenleben werden das Wohnverhalten, die soziale Segregation, fehlendes Sicherheitsgefühl und Zuwanderung genannt.

Typ 5: Ausgewogene Großstadtquartiere

Dieser Quartiertyp zeichnet sich durch eine Verbesserung des Images, der sozialen Lage und des sozialen Miteinanders sowie eine starke Verbesserung der Stimmung innerhalb der Anwohnerschaft und gegenüber den Mitarbeitenden aus. Er ist – nach Einschätzung der Wohnungsunternehmen – sozial durchmischt mit einem durchschnittlichen Anteil an Einwanderinnen und Einwanderern sowie Geflüchteten, einem durchschnittlichen Einkommensniveau und durchschnittlichem Bildungsstand. Es gibt eine deutliche Verringerung der Konflikte im Quartier.

- ➔ Genanntes Konfliktfeld ist insbesondere das Wohnverhalten (Hausordnung, Ruhestörung, Sauberkeit).

Eigene Darstellung © Minor

Aus der Perspektive der Wohnungsunternehmen besteht ein weiteres Konfliktfeld darin, dass Kommunen Geflüchtete in bereits belasteten Quartieren unterbringen. Grund dafür sind die niedrigen Mietpreise und der oft bestehende Leerstand. In der Online-Befragung sowie den einzelnen Quartiersstudien betonten die Wohnungsunternehmen die Negativspirale durch eine einseitige Belegungspraxis in schon stark sozial, ethnisch und demografisch belasteten Quartieren. In der Folge führe dies zu einer hohen finanziellen Last des Wohnungsunternehmens in einem Umfeld, in dem auf Grund der niedrigen Mietpreisgrenzen, z. B. durch die Angemessenheitsregelungen des SGB II, notwendige Investitionen für Sozialmanagement und Quartierarbeit nicht mehr möglich seien (GdW 2018: 4).

4. Wandel im nachbarschaftlichen Miteinander

4.1. Bundesweiter Blick auf die Entwicklung des nachbarschaftlichen Zusammenlebens

Ob und inwieweit Menschen mit ihrer Wohnsituation und dem Wohnumfeld zufrieden sind, hat viele Gründe und das nachbarschaftliche Miteinander spielt dabei eine wesentliche Rolle. Die Bundesregierung betont, wie wichtig ein verlässliches soziales Netzwerk, Unterstützung in alltäglichen Dingen und in der Not für eine starke Gemeinschaft sind (Bundesregierung 2016a). Insbesondere Familien und ältere Menschen profitieren in der Bewältigung ihres Alltags von einem guten und hilfsbereiten, durch Engagement geprägten nachbarschaftlichen Miteinander.

Die Ergebnisse der analysierten Befragungsdaten der Studie *Wohntrends 2035* spiegeln einen positiven bundesdeutschen Zustand wider. 65,6 % der Befragten gaben an, sich in ihrem Wohnviertel wohl zu fühlen. Weitere 22,1 % gaben an, sich eher wohl zu fühlen (siehe Abbildung 10). Dennoch wächst scheinbar die Unzufriedenheit der Menschen hinsichtlich der Entwicklung in den Quartieren. Einerseits fühlen sich die Menschen heute tendenziell weniger sicher als noch vor fünf Jahren, 2018 lag der Mittelwert bei 1,51 im Gegensatz zum Wert von 1,40 im Jahr 2013⁷ (siehe Abbildung 11, Item „Ich fühle mich in meinem Wohnviertel wohl.“). Dabei scheint es keine gravierenden Sicherheitsprobleme zu geben. Lediglich 11,5 % der Befragten in Mehrfamilienhäusern stimmten der Aussage „In meinem Wohnviertel gibt es Konflikte“ voll bzw. teilweise zu, fünf Jahre davor, also im Jahr 2013, waren es 10,4 %, die Mittelwertdifferenz liegt bei diesem Item bei 0,18 (vgl. Abbildung 11). Bei der Aussage „In meinem Wohnviertel gibt es Gewalt“ lag der Prozentsatz bei 6,9 % (im Jahr 2013 bei 6,2 %) und entspricht damit den vorliegenden Ergebnissen aus der Online-Befragung (siehe Kapitel 4.3.2.).

⁷ Dabei entspricht der Wert 1 auf der Skala der Antwort „Trifft voll zu“ und der Wert 5 entspricht der Antwort „Trifft gar nicht zu“. In unserer Auswertung der Ergebnisse von *Wohntrends 2035* wurden Einfamilienhäuser nicht berücksichtigt.

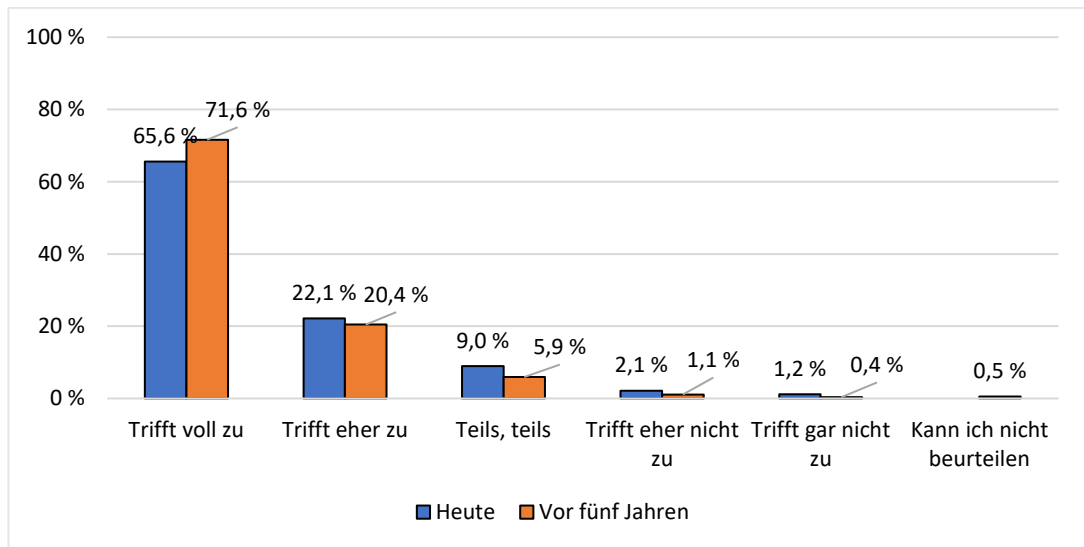


Abbildung 10: Ich fühle mich in meinem Wohnviertel wohl, heute und vor 5 Jahren (2018 und 2013), n = 1588

Befragte ohne Einfamilienhausbewohnerinnen und -bewohner. Eigene Darstellung nach Studie *Wohntrends 2035* © Minor

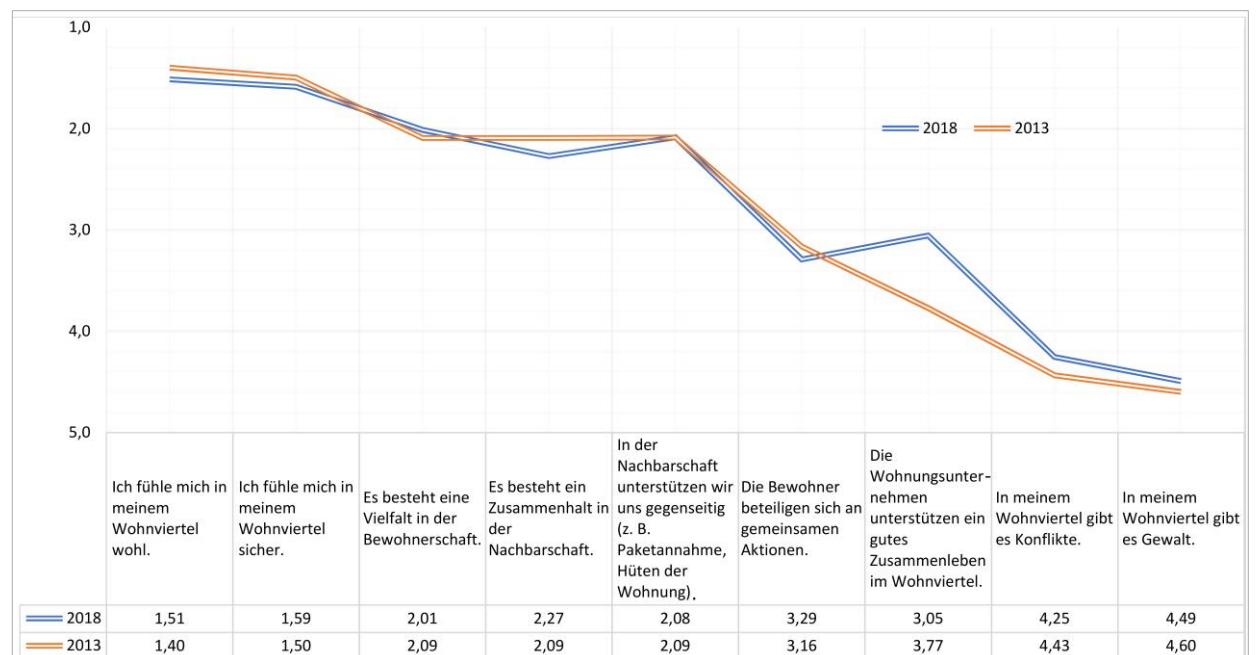


Abbildung 11: Mittelwerte zu Fragen der individuellen Wahrnehmung des Quartiers (2018 und 2013), n = 1588⁸

Befragte ohne Einfamilienhausbewohnerinnen und -bewohner. Eigene Darstellung nach Studie *Wohntrends 2035* © Minor

⁸ Die Fragen wurden auf einer fünfstufigen Skala eingeschätzt: 1 = ja, trifft voll zu, 2 = trifft eher zu, 3 = unentschieden, 4 = trifft eher nicht zu, 5 = nein, trifft nicht zu.

Ebenso sind bezüglich des sozialen Zusammenhalts im Vergleich zum Wert von vor fünf Jahren Veränderungen festzustellen. Gefragt wurde nach dem Zusammenhalt in der Nachbarschaft, nach der gegenseitigen Unterstützung und nach der Beteiligung an gemeinsamen Aktionen im Quartier. In allen drei Bereichen nehmen die Befragten eine leichte Verschlechterung der Situation in ihrem Quartier im Vergleich zu 2013 wahr.

Die Umfrageergebnisse der Studie *Wohntrends 2035* im bundesweiten Durchschnitt sowie der Online-Befragung bestätigen eine hohe, leicht abnehmende Wohnzufriedenheit, die jedoch zunächst keine Rückschlüsse auf die Wohnzufriedenheit in den mehr oder weniger belasteten Quartieren der Online-Befragung erlaubt, in denen sich, wie zuvor beschrieben, sozialräumlich konzentriert gesellschaftspolitische Herausforderungen ballen. Des Weiteren kann angenommen werden, dass Eigentümerinnen und Eigentümer die Wohnzufriedenheit anders einschätzen als Mieterinnen und Mieter.

Die von Minor durchgeführten einzelnen Quartiersstudien zeigen jedoch auf, dass die Bewohnerinnen und Bewohner trotz aller Kritik an ihren Nachbarinnen und Nachbarn gern in ihrem Quartier leben. Einige wenige Befragte gaben zwar an, sich nicht immer sicher zu fühlen, aber führten dieses Unsicherheitsgefühl nicht weiter aus.

4.2. Nachbarschaftliches Miteinander aus der Perspektive der analysierten Quartiere

Der Blick der Wohnungsunternehmen auf die Quartiere zeigt ein heterogenes Bild (siehe Tabelle 1). Das nachbarschaftliche Miteinander und teilweise auch die Stimmung innerhalb der Anwohnerschaft haben sich in den vergangenen Jahren insbesondere in den belasteten bzw. ambivalenten Quartieren der Typen 1, 2 und 4 verschlechtert. Gleichzeitig zeichnet sich in den ausgewogenen Quartieren in Mittel- und Großstädten (Typ 3 und Typ 5) eine deutliche Verbesserung des nachbarschaftlichen Miteinanders ab. Der Vergleich zwischen schrumpfenden und wachsenden Mittelstädten legt nahe, dass diese Veränderung unter anderem mit einer besseren wirtschaftlichen Gesamtsituation in den betroffenen Kommunen in Verbindung gebracht werden kann.

Allerdings fällt der starke Kontrast zwischen Typ 4 und Typ 5 – in beiden Fällen handelt es sich um Quartiere in wachsenden Großstädten – ins Auge. Die Ursachen für diesen großen Unterschied – bei Typ 5 hat sich das nachbarschaftliche Miteinander konsequent und deutlich zum Positiven entwickelt während in den Quartieren von Typ 4 genau das Gegenteil der Fall ist – können auf der Basis der in dieser Studie vorliegenden Daten nicht abschließend erklärt werden. Sie würden eine vertiefende Analyse der besonders positiven wie der besonders negativen Fälle erfordern.

Tabelle 1: Überblick über die Entwicklungstendenzen in den fünf Quartierstypen
Eigene Darstellung nach eigener Berechnung © Minor

	Typ 1	Typ 2	Typ 3	Typ 4	Typ 5
Image	↑	↗	↑↑	→	↑↑
Nachbarschaftliches Miteinander	↓	↓	↑	↓	↑↑
Stimmung innerhalb der Anwohnerschaft	↗	↘	↑↑	↓	↑↑
Stimmung gegenüber den Mitarbeitern	↑	↑	↑↑	→	↑↑
↑↑ deutlich verbessert ↑ verbessert ↗ eher verbessert → keine eindeutige Tendenz ↘ eher verschlechtert ↓ verschlechtert					

Als Anzeichen für die Verschlechterung des nachbarschaftlichen Miteinanders werden am häufigsten der Anstieg von Beschwerden aufgrund von Nachbarschaftskonflikten (82,2 %), nachbarschaftsbelastendem Wohnverhalten (73,8 %) und verringerter Mitwirkung der Mieterinnen und Mieter an der Gestaltung von Wohnumfeld und Nachbarschaft (47,7 %) genannt (vgl. Abbildung 12).

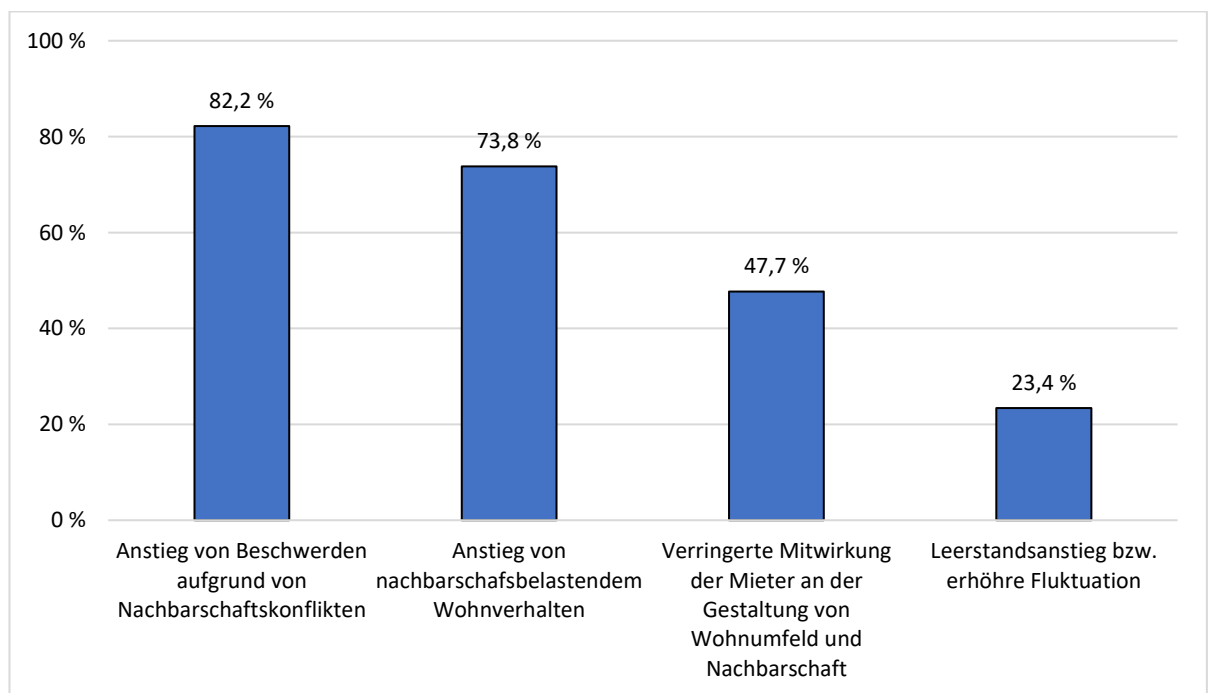


Abbildung 12: Anzeichen für die Verschlechterung des nachbarschaftlichen Miteinanders, n = 2 - 49

Dargestellt nach Häufigkeit der Auswahl des Items, Mehrfachauswahl möglich. Eigene Darstellung nach eigener Berechnung © Minor

Des Weiteren wird in diesem Zusammenhang der Anstieg von Leerstand bzw. erhöhter Fluktuation von 23,4 % der befragten Quartiere problematisiert, der im Zusammenhang mit der Belegung durch Zugewanderte oder Geflüchtete steht. Insbesondere in den schrumpfenden Kommunen nennen Wohnungsunternehmen dies als Grund für die Verschlechterung des nachbarschaftlichen Miteinanders (Typ 1: 41,7 % und Typ 2: 45,0 %). In den Großstädten tritt diese Dynamik vereinzelt auf (siehe Typ 4: 10,2 %). Das trifft insbesondere auf Quartiere zu, die unter einem Imageverlust leiden, wie die vertiefenden Quartiersstudien zeigen.

Als zentrale Anzeichen für die Verschlechterung der Stimmung innerhalb der Anwohnerschaft werden Zuwanderung (48,9 %), erhöhter Sicherheitsbedarf (47,7 %) sowie die soziale Zusammensetzung (31,8 %) genannt. Abbildung 13 zeigt die unterschiedlichen Ausprägungen zwischen den verschiedenen Quartierstypen. Typ 5 hat durchweg eine Verbesserung des nachbarschaftlichen Miteinanders sowie der Stimmung innerhalb der Anwohnerschaft angegeben und wird daher nicht aufgeführt.

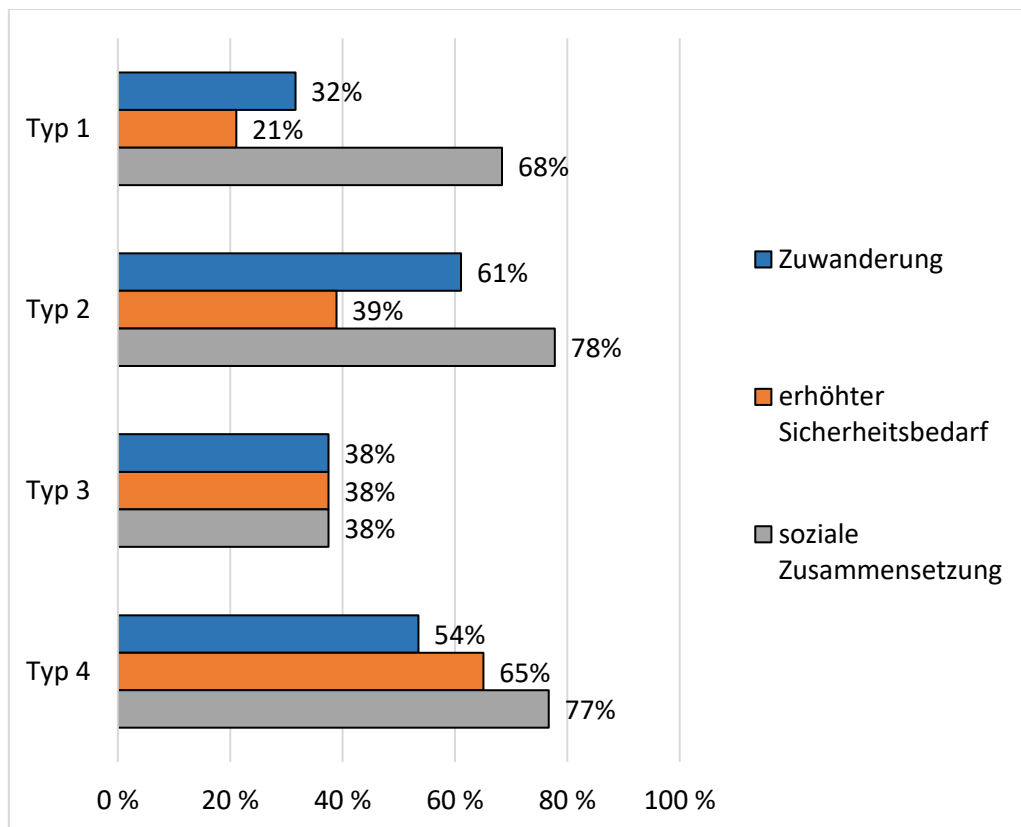


Abbildung 13: Anzeichen für die Verschlechterung der Stimmung innerhalb der Anwohnerschaft nach Quartierstyp, n = 8 - 43

Dargestellt nach Häufigkeit der Auswahl des Items, Mehrfachauswahl möglich. Eigene Darstellung nach eigener Berechnung © Minor

Die Verschränkung bzw. Überschneidung von gesellschaftlichen Herausforderungen im Quartier werden an den drei häufigsten und meist zusammen genannten Themen deutlich: Zuwanderung, fehlende (gefühlte) Sicherheit und Armut.

4.3. Konflikte und Gewalt im Quartier

Immer mehr Wohnungsunternehmen warnen aus Sicht des GdW vor Überforderung, konflikt- sowie gewaltvollen Auseinandersetzungen innerhalb der Bewohnerschaft, aber auch gegenüber den Beschäftigten.

Im Folgenden wird zunächst kurz auf die bundesdeutsche Entwicklung eingegangen, um sie danach in Zusammenhang mit den Ergebnissen aus den analysierten Quartieren zu setzen.

4.3.1. Bundesdeutsche Entwicklung: Auseinanderentwicklung von Sicherheitsgefühl und Sicherheitslage

Seit vielen Jahren ist in der bundesdeutschen Bevölkerung ein wachsendes Auseinanderdriften der Wahrnehmung einer steigenden Kriminalität und Unsicherheit in der Gesellschaft auf der einen Seite und der weitgehenden Senkung der empirisch erfassten Kriminalität, insbesondere in Bezug auf Gewaltdelikte, auf der anderen Seite zu beobachten. Dabei wird jede gesellschaftliche Veränderung zu einem neuen Impuls für Unsicherheitsgefühle.

Die aktuell größte Befürchtung innerhalb der deutschen Gesellschaft scheint die künftige Zunahme an Gewalt und Kriminalität in Deutschland zu sein. Diese Befürchtung ist seit 2014 von 52 % auf 82 % angestiegen und führt damit den Sorgenkatalog der Menschen in Deutschland an (Allensbach 2016a: 3f.). 79 % der Bürgerinnen und Bürger sind überzeugt, dass mit der Zahl der Geflüchteten auch die Kriminalität zunehmend zu einem Problem wird. Als Gründe für diese Befürchtung wird unter anderem die bisherige Struktur der Fluchtmigration nach Deutschland mit einem weit überproportionalen Anteil junger Männer und die an vielen Orten zentrale Unterbringung in Notunterkünften angeführt. Weitere Sorgen, die immer wieder genannt werden, sind das Auseinanderklaffen der sozialen Schere und allgemein das Thema Sicherheit (Allensbach 2016b). Diese Wahrnehmung entspricht den Ergebnissen aus der Online-Befragung (siehe Abb. 16).

Aus jüngsten Studien geht hervor, dass die soziale und ethnische Zusammensetzung der Bewohnerschaft eine enorme Auswirkung auf das subjektive Unsicherheitsempfinden der Bevölkerung hat. Den stärksten Effekt hat das Maß an ethnischer Diversität, gefolgt von der Dichte an Empfängerinnen und -empfängern von SGB II/XII-Leistungen. Einen geringeren Einfluss auf das Unsicherheitsgefühl haben die Fluktuation von Bewohnerinnen und Bewohnern, die Anzahl polizeilich gemeldeter Gewaltdelikte und Wohnungseinbrüche sowie sonstige Anzeichen für Unordnung (Oberwittler et.al. 2016a: 13). Diese entstehende Verunsicherung geht mit der Schwächung von Zusammenhalt und kollektiven Strukturen einher, die durch Mängel in der baulichen Struktur, Anzeichen von Verwahrlosung und

einer höheren subjektiven Wahrnehmung von Kriminalität verstärkt wird (Oberwittler et al. 2016a: 16f.).

Eine Untersuchung aus dem Jahr 2018 über die Entwicklung von Kriminalität kommt zu dem Schluss, dass in allen Gewaltdelikt-kategorien ein deutlicher Rückgang in Vergleich zu 1998 festzustellen ist. Lediglich die vorsätzliche, leichte Körperverletzung verzeichnet einen durchgängigen Anstieg seit 1998, den die Autoren jedoch auf die gesteigerte Sensibilität zurückführen (Pfeiffer et al. 2018: 70).

Ein Zwischenbericht des Projekts „Integration von Zuwanderern – Herausforderung für die Stadtentwicklung“ (BBSR 2018b) beschreibt eine zunehmend negative Einstellung gegenüber Zugewanderten in sozial benachteiligten, aber auch in Mittelschicht-Quartieren. Diese drückt sich in „wachsendem Sozialneid“ (BBSR 2018b: 12), aber auch in einer Zunahme des subjektiven Unsicherheitsgefühls aus (Hallenberg 2016b).

Damit verbunden ist die Erkenntnis – wie auch die Wohnungsunternehmen in der Online-Befragung und Ergebnisse der Quartiersstudien bestätigen –, dass die Kommune bzw. „der Staat als singulärer Akteur komplexe Entwicklungsprobleme eines Stadtquartiers oder eines Sozialraums kaum noch zu lösen vermag und nur die Interaktion der beteiligten Akteurinnen und Akteure aus unterschiedlichen gesellschaftlichen Sektoren und Teilbereichen zur Entwicklung von Lösungen im Stande ist“ (Schubert 2015: 127).

4.3.2. Die Wahrnehmung der Konfliktentwicklung in den analysierten Quartieren

Als beim GdW verstärkt Hinweise aus den Wohnungsunternehmen eingingen, dass die Aggressivität und Gewalt in den Wohnquartieren zunehme und sogar teilweise alarmierende Zustände herrschen würden, wurde mit der Beauftragung einer Studie reagiert. Folgende Ergebnisse daraus bestätigten zunächst einmal, dass sich bei mehr als der Hälfte der Wohnungsunternehmen das nachbarschaftliche Miteinander verschlechtert und die wahrgenommene Aggressivität zugenommen hat.

- 56 % der Befragten gaben an, das nachbarschaftliche Miteinander hätte sich im Vergleich zu vor fünf Jahren verschlechtert bzw. deutlich verschlechtert
- 54 % gaben an, die Aggressivität unter den Mietern hätte zugenommen
- 42 % stellten eine Aggressivität gegenüber den Mitarbeitern fest
- 15 % gaben an, die Aggressivität gehe über das Verbale hinaus
- 42 % der Befragten waren der Ansicht, Wohnungsunternehmen müssten mehr für Sicherheit im Quartier leisten (GdW 2018: 7f.)

Die auf diese Ergebnisse folgende ausführliche Befragung der Wohnungsunternehmen durch Minor im Juni 2018 sollte detailliert analysieren, 1. welche Konflikttypen auftreten, 2. inwieweit sie sich verstärken oder verringern, 3. welche Gründe dafür gesehen werden,

4. wie seitens der Wohnungsunternehmen reagiert wird und schließlich 5. welche Handlungsbedarfe gesehen werden.

Für alle Quartierstypen aus der Online-Befragung sind Verstöße gegen die Hausordnung sowie verbale Auseinandersetzungen eine zentrale Herausforderung, die zu annähernd 100 % „häufig“ bzw. „selten“ auftreten. Nur ein einziges Wohnungsunternehmen gibt an, diese Konflikte „nie“ zu erleben.

Mit Blick auf die folgende Abbildung 14 ist weiterhin relevant, dass fast ein Viertel aller befragten Wohnungsunternehmen häufig Sachbeschädigungen in ihren Quartieren feststellen. Obwohl Körperverletzung in über 60 % der Quartiere selten vorkommt, ist die Tatsache, dass es überhaupt in dieser Größenordnung zu körperlichen Übergriffen kommt, besorgniserregend.

Wenngleich in der Unterscheidung der Gewaltkonflikte 70 % der Befragten in ihren Quartieren keine gewalthaften Konflikte gegenüber den Mitarbeitenden feststellen, sind es immerhin noch knapp 30 %, die sich damit auseinandersetzen müssen. Entsprechend den beschriebenen Belastungen und der wahrgenommenen Segregation erstaunt es nicht, dass bei knapp 70 % der Quartiere Gewalt innerhalb der Bewohnerschaft vorkommt, wobei insbesondere die 5 % der Quartiere betrachtet werden sollten, die häufig gewalthafte Konflikte feststellen.

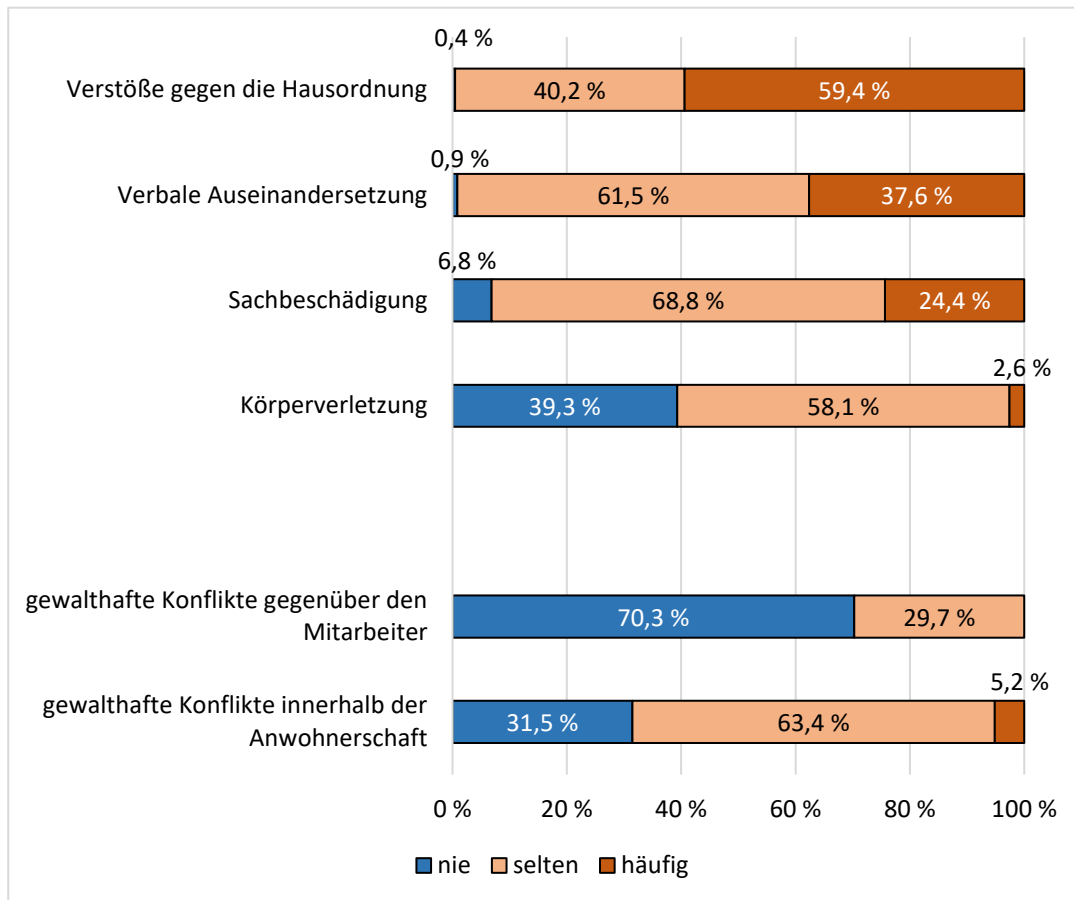


Abbildung 14: Wahrgenommene Häufigkeit von Konflikttypen im Quartier, n = 234

Eigene Darstellung nach eigener Berechnung © Minor

Mit Blick auf die fünf Quartierstypen lassen sich folgende Auffälligkeiten bzw. Abweichungen von den durchschnittlichen Werten festhalten:

- Häufige Verstöße gegen die Hausordnung liegen mit 77,8 % in belasteten Großstadtquartieren (Typ 4) weit über dem Durchschnitt
- Häufige verbale Auseinandersetzung erleben mit über 50 % verstärkt belastete Quartiere in schrumpfenden Mittelstädten (Typ 2) und belasteten Großstadtquartieren (Typ 4)
- 46 % der belasteten Großstadtquartiere (Typ 4) verzeichnen häufig bis sehr häufig Sachbeschädigungen
- 9,1 % der Quartiere in schrumpfenden Mittelstädten erleben häufig Körperverletzungen und liegen damit weit über dem Durchschnitt
- Das Fehlen von gewalthaften Konflikten in den beiden ausgewogenen Quartieren in Mittel- und Großstädten (Typ 3 und Typ 5) liegt mit jeweils 38,6 % und 46,3 % weit über dem Durchschnitt
- Gewalthafte Konflikte gegenüber Mitarbeitenden kommen eher selten vor. Betroffen sind die ambivalenten Quartiere in schrumpfenden Kleinstädten

und Landgemeinden (Typ 1) mit 41 % und die belasteten Großstadtquartiere (Typ 4) mit 35,5 %.

Obwohl aus gesamtgesellschaftlicher Perspektive, wie zuvor ausgeführt, die Befürchtung, dass Gewaltkonflikte zunehmen, stark angewachsen ist (Allensbach 2016a: 3f.), lohnt sich ein Blick auf die untersuchten Quartiere:

Hier wird deutlich, dass besonders für die belasteten Quartiere in Landgemeinden, Klein- und Mittelstädten (Typ 1 und 2), die mehrheitlich in den neuen Bundesländern angesiedelt sind, sowie in den belasteten Großstadtquartieren (Typ 4) in den alten und neuen Bundesländern eine Zunahme an gewalthaften Konflikten wahrgenommen wird. Andererseits beobachten die Wohnungsunternehmen aus den eher ausgewogenen Quartieren in wachsenden Mittel- und Großstädten (Typ 3 und 5), entgegen dem gesamtgesellschaftlichen Trend der Gewaltwahrnehmung, eine Verringerung von Gewalt zu jeweils über 75 % bzw. über 90 % (siehe Abbildung 15).

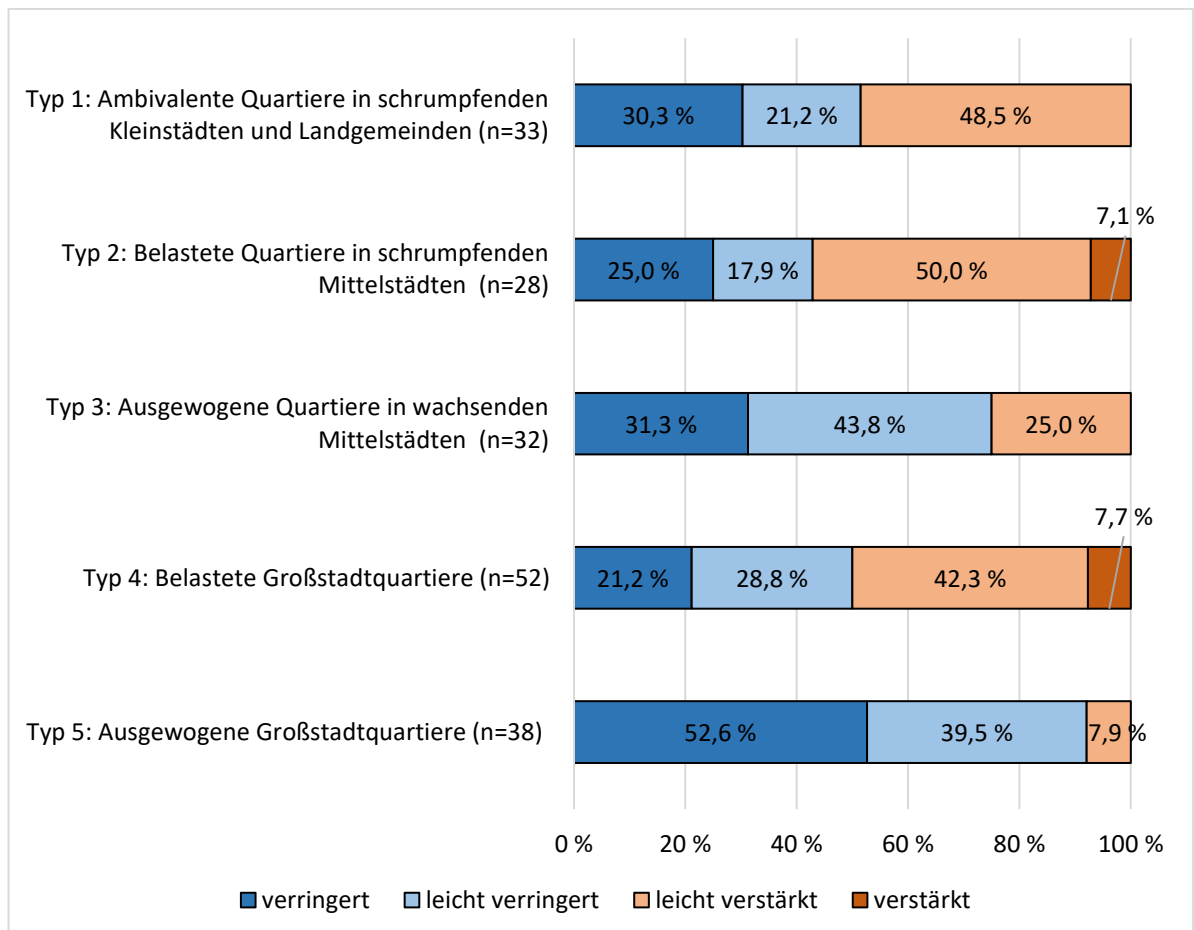


Abbildung 15: Wahrgenommene Veränderung von gewalthaften Konflikten innerhalb der Anwohnerschaft nach Quartierstyp, n = 28 - 52

Eigene Darstellung nach eigener Berechnung © Minor

Besorgniserregend ist, dass nicht nur belastete Großstadtquartiere mit 37,5 %, sondern auch 22 % der Quartiere von Typ 1 und 18,5 % von Typ 2 und sogar noch 8 % der ausgewogenen Großstadtquartiere einen Anstieg von Gewalt gegenüber Mitarbeitenden wahrnehmen (siehe Abbildung 16).

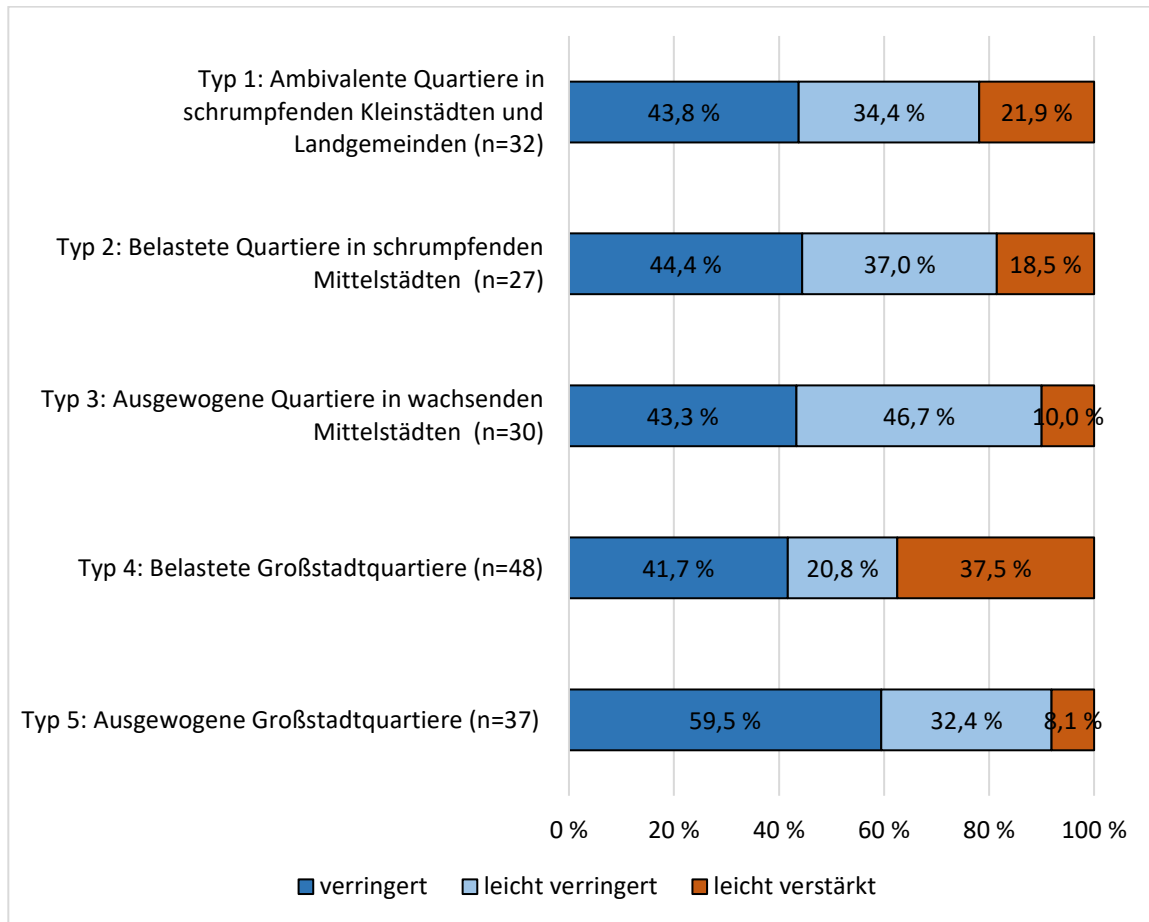


Abbildung 16: Wahrgenommene Veränderung von gewalthaften Konflikten gegenüber Mitarbeitenden von Wohnungsunternehmen nach Quartierstyp, n = 27 - 48
Eigene Darstellung nach eigener Berechnung © Minor

4.3.3. Einschätzungen über politisch, religiös oder ethnisch motivierte Konflikte in den analysierten Quartieren

Im Vergleich der drei abgefragten Motive für die wahrgenommenen Konflikte weisen die ethnisch motivierten Konflikte in belasteten Großstadtquartieren (Typ 4) mit 83,2 % den höchsten Wert auf, gefolgt von Quartieren in schrumpfenden Kleinstädten und Landgemeinden (Typ 1). Obwohl hier keine starke Konzentration an Zugewanderten und Geflüchteten festzustellen ist, weisen – nach Einschätzung der Wohnungsunternehmen – diese Quartiere dennoch mit 74,3 % einen hohen Wert auf. Auffällig für Quartierstyp 1 ist auch die höchste Rate an häufig auftretenden politisch motivierten Konflikten. Am meisten sehen die Wohnungsunternehmen in den belasteten Quartieren in schrumpfenden Mittelstädten (Typ 2) in politischen Konfliktmotiven eine Herausforderung.

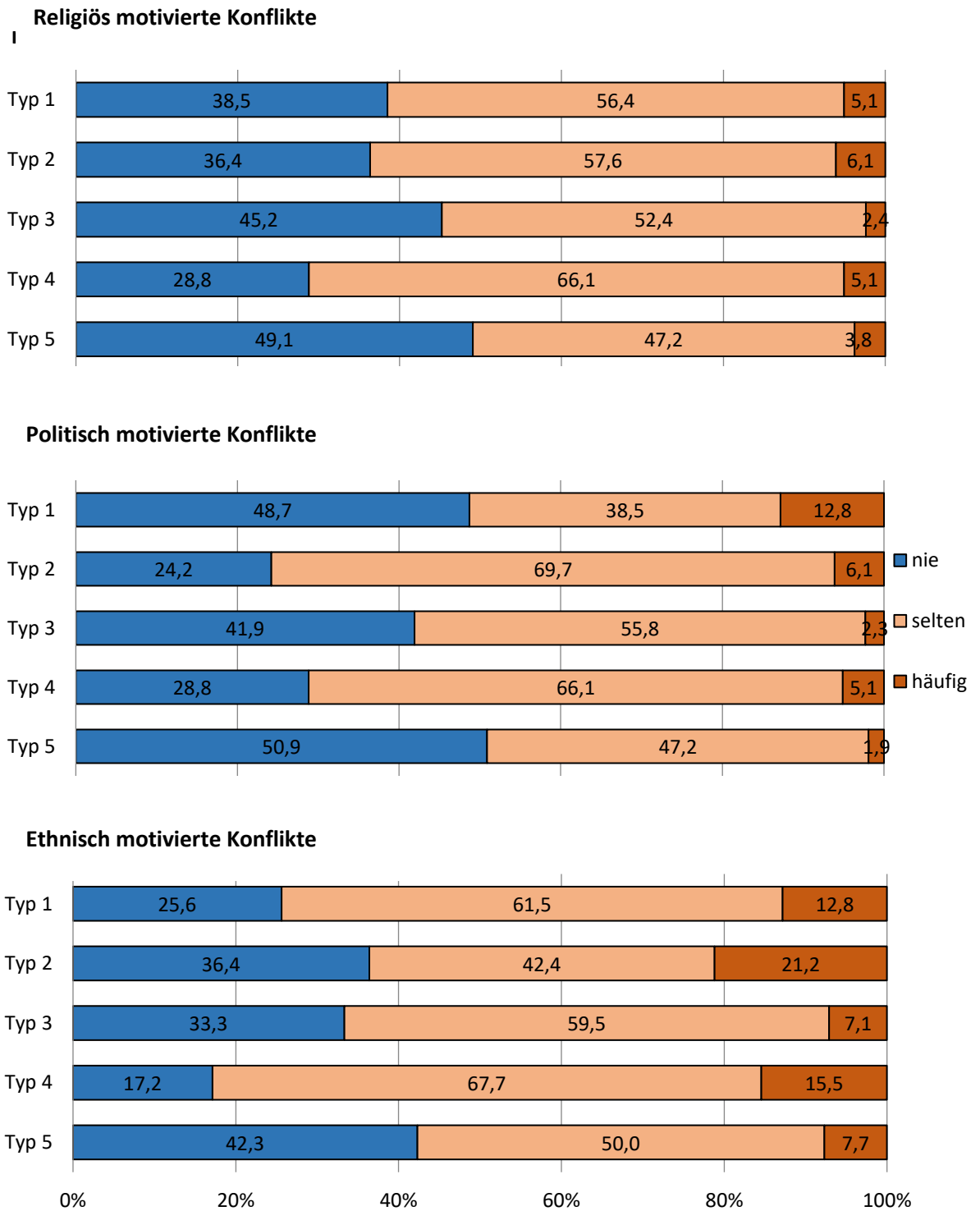


Abbildung 17: Konfliktmotive nach Quartierstyp, n = 33 - 59
 Eigene Darstellung nach eigener Berechnung © Minor

Die religiös motivierten Konflikte, ebenso wie die ethnisch motivierten Konflikte stehen scheinbar – aus der Sicht der Wohnungsunternehmen – im Zusammenhang mit Zuwanderung und wachsender Diversität, da sie sich am stärksten in den belasteten Großstadtquartieren finden, die sowohl als Ankunfts- sowie als Einwanderungsquartiere dienen. Fest steht damit, dass die Wohnungsunternehmen eine eindeutige Verbindung zwischen dem Anstieg der ethnisch und religiös motivierten Konflikte und Zuwanderung ziehen. Inwieweit dieser Anstieg mit Fremdheitsgefühlen, Irritationen und Ausschlussreaktionen gegenüber den Zugewanderten der Altmietenden und/oder mit Fehlverhalten der Zugewanderten selbst aus Sicht der Wohnungsunternehmen zu tun hat, sollte geklärt werden, um ein Anwachsen dieser Art von Konfliktwahrnehmungen zu verhindern und ein Zusammenwachsen der Bewohnerschaft zu fördern.

4.3.4. *Einschätzungen über die Gründe für Konflikte im Quartier*

Folgende Ergebnisse beruhen auf der offenen Frage in der Online-Befragung über die Konfliktgründe, die seitens der Wohnungsunternehmen sehr ausführlich beantwortet wurde.

Als wichtigster Grund für Konflikte wird die soziale Situation und die Konzentration von durch Armut bedrohte Menschen im Quartier genannt. Die Wohnungsunternehmen unterstreichen u. a. Kinderarmut, geringer Bildungsstand, Mangel an Auslastung (Arbeitslosigkeit), Überforderung mit Kindeserziehung, Suchtprobleme wie Alkoholismus und Drogenkonsum sowie Gewalterfahrungen in der Familie. Insbesondere die Quartierstypen in schrumpfenden Regionen sowie in belasteten Großstadtquartieren haben verstärkt mit den Herausforderungen von Armut zu tun.

Als zweitwichtigster Grund werden Verstöße gegen die Hausordnung, Probleme mit der Müllentsorgung, Lärmstörungen und allgemein eine mangelnde Rücksichtnahme gegenüber Nachbarn, fehlende Achtsamkeit, Desinteresse und Verantwortungslosigkeit genannt. Diese Punkte identifizieren alle Wohnungsunternehmen als Schwierigkeiten im Zusammenleben im Quartier.

Je nach geografischer Lage sind die Konfliktgründe nach Aussagen der Wohnungsunternehmen eher dort zu finden, wo „verbliebene Mieter mit durchschnittlich gutem Sozialstatus zunehmend auf Mieter mit geringem Einkommen aus Arbeit oder Transferleistungen und unterdurchschnittlichem Sozialstatus treffen.“ Oder ein Quartier wird als „sozialer Brennpunkt“ gesehen und dient hauptsächlich „der Unterbringung für sozial schwache Mieter, Empfänger von Sozialleistungen und Mieter mit Migrationshintergrund“. Dies ergibt eine gefährliche Ballung von „Perspektivlosigkeit“ und „Abgrenzung vom gesellschaftlichen Leben.“ In eher schrumpfenden Gebieten wird neben vielen einkommensschwachen Haushalten im Quartier „die Abwanderung der entwicklungsfähigen Jugend“ als massive Herausforderung wahrgenommen.

An dritter Stelle werden interkulturelle Konflikte bzw. unterschiedliche Wertvorstellungen als Konfliktgründe genannt. Dabei werden die vorhandenen Sprachbarrieren, ein „lauteres Wohnverhalten von Migranten“, ein „langer Aufenthalt auf öffentlichen Flächen“, „Schwierigkeiten bei der Einhaltung der Hausordnung“, die festgestellte „Perspektivlosigkeit vieler Zugewanderter“ und die „Flüchtlingsheime“ als Gründe für Konflikte im Zusammenleben genannt.

Den interkulturellen Konflikten folgen die Konflikte zwischen jüngeren und älteren Bewohnerinnen und Bewohnern, die auf die Veränderung von Werten sowie die Angst der langjährigen Altmieten vor Veränderung zurückgeführt werden. Hier gilt es zu beachten, dass die interkulturellen Konflikte auch häufig typische Problematiken zwischen Alt- und Neumieter sind und von den Wohnungsunternehmen auch häufig zusammen genannt werden.

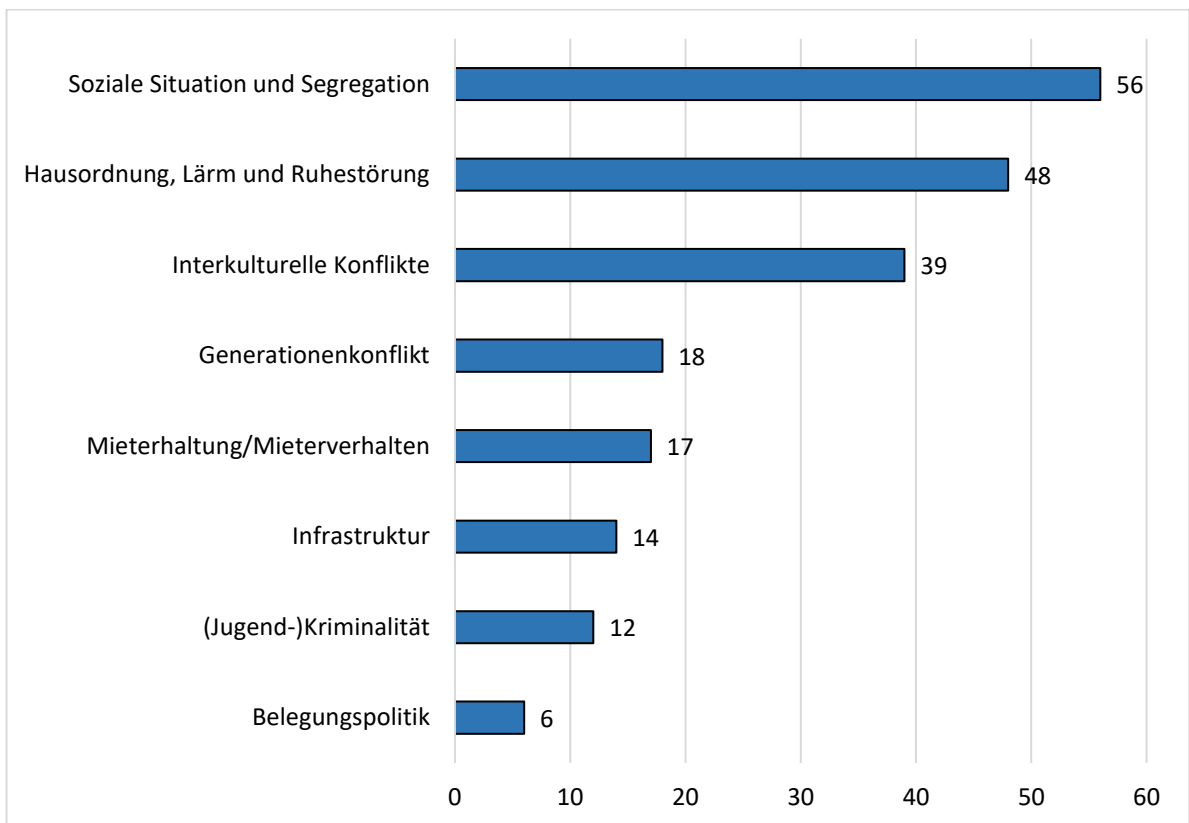


Abbildung 18: Konfliktgründe im Quartier, n = 234

Offene Eingabe, eigene Sortierung nach Themenbereichen, dargestellt ab > 10 Nennungen. Eigene Darstellung nach eigener Berechnung © Minor

Obwohl das Thema (Jugend-)Kriminalität in einigen Quartieren, insbesondere in Großstadtquartieren (Typ 4 und Typ 5), eine große Herausforderung darstellt, stellt es für die Gesamtheit der untersuchten Quartiere nur ein Randproblem dar. Stattdessen spiegeln

neben dem ersten Konfliktgrund, dem Einhalten der Hausordnung, die oben beschriebenen aktuellen gesamtgesellschaftlichen Herausforderungen die Konfliktgründe im Quartier wider. Damit ist auch hier, wie bei der Wahrnehmung von Kriminalität und Gewalt, von einem hohen Einfluss der gesamtgesellschaftlichen Diskussion auf die Interpretation der Quartierssituation gegeben.

5. Handlungsfelder und -empfehlungen für ein funktionierendes Zusammenleben im Quartier

Die beschriebene Konzentration von multiplen Problemlagen in bestimmten Quartieren erfordert einen langfristig angelegten Prozess an strukturellen Maßnahmen und Unterstützungsangeboten, die auf verschiedenen Ebenen ansetzen und weit über die eigentlichen Grenzen des Quartiers hinausgehen. Ziel ist es, der Verfestigung von Problemlagen in belasteten Quartieren entgegenzuwirken. Dabei geht es darum, den sozialen Zusammenhalt zu stärken und anwachsender Armutskonzentration - insbesondere Alters- und Kinderarmut - zu begegnen sowie darum, die Ankunft von Menschen mit Migrations- oder Fluchtgeschichte sowie deren Teilhabe im Quartier zu unterstützen. Im Fokus steht also das Funktionieren des Zusammenlebens im Quartier. In diesem Kontext ist es notwendig, Tendenzen der zwischengemeinschaftlichen Abschottung und Verrohung sowie Ängsten, Diskriminierungen und Ausgrenzungen innerhalb des Quartiers entgegenzuwirken.

Im Blick sind dabei nicht nur Bewohnerinnen und Bewohner, sondern auch Mitarbeitende der Träger von Sozial-, Jugend- und Seniorenarbeit, von zivilgesellschaftlichen Organisationen, von Bildungsinstitutionen und Wohnungsunternehmen.

Die bundesweiten Ergebnisse aus der Studie *Wohntrends 2035*, die anders als die Online-Befragung von Minor nicht auf belastete Quartiere fokussiert war, unterstreichen die zentrale Bedeutung von Zusammenhalt, gemeinsamen Aktivitäten in der Nachbarschaft und gegenseitigem Respekt für ein funktionierendes Zusammenleben im Quartier (Abbildung 19) aus Sicht der Bevölkerung.

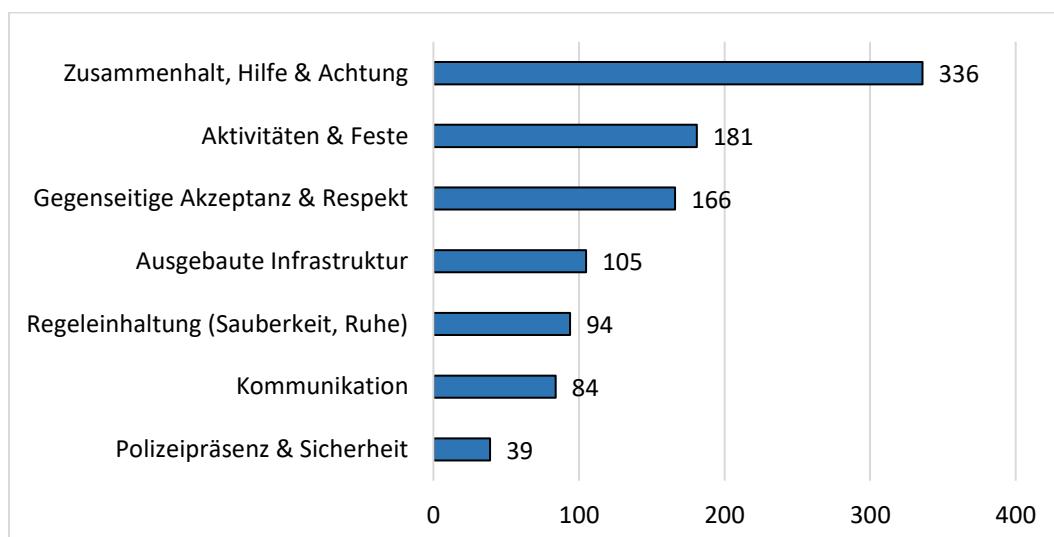


Abbildung 19: Ausgewählte Maßnahmenfelder für ein gut funktionierendes Zusammenleben im Wohnviertel, n = 1213

Befragte ohne Einfamilienhausbewohnerinnen und -bewohner. Nach Anzahl der Nennungen, bis zu drei Nennungen möglich. Eigene Darstellung nach Studie *Wohntrends 2035* © Minor

Von den insgesamt 683 Antworten auf die Frage nach Maßnahmefeldern für ein funktionierendes Zusammenleben im Quartier haben fast die Hälfte die Wichtigkeit von Maßnahmen, die den sozialen Zusammenhalt, die Nachbarschaftshilfe und die Achtung untereinander fördern, genannt. Demgegenüber stehen nur 39 Nennungen im Maßnahmenfeld „Polizeipräsenz und Sicherheit“.

5.1. Notwendige Maßnahmen zur Verbesserung des Zusammenlebens aus Sicht der Wohnungsunternehmen

Die vorangegangene Analyse des nachbarschaftlichen Miteinanders, der Konflikte und Konfliktgründe im Quartier aus der Perspektive der Wohnungsunternehmen erklärt bereits in Teilen die Ergebnisse der folgenden Abbildung 20, die sowohl die bereits umgesetzten als auch die notwendigen Maßnahmen zur Verbesserung des Zusammenlebens im Quartier aus den Ergebnissen der Online-Befragung zusammenfasst.

Auffällig ist, dass den Verletzungen der Hausordnung als erster Konfliktgrund (siehe Abbildung 14, Abschnitt 4.3.2) nicht direkt Maßnahmen der Regeldurchsetzung bzw. Regeleinhaltung entgegengesetzt werden. Stattdessen werden vor allem der Ausbau von Begegnungsorten sowie die Förderung nachbarschaftlichen Miteinanders als sinnvolle Maßnahmen genannt.

Des Weiteren werden insbesondere solche Maßnahmen genannt, mit denen die gesellschaftliche Teilhabe⁹ gestärkt und Armut bekämpft werden kann. Hier kann eine Entsprechung mit den gesamtgesellschaftlichen Herausforderungen des Zusammenlebens festgestellt werden.

⁹ Darunter sind Maßnahmen in den Feldern Arbeitsmarkt, (Aus-)Bildung und Sozialarbeit gefasst.



Abbildung 20: Maßnahmen zur Verbesserung des Zusammenlebens aus Sicht der Wohnungsunternehmen, n = 234

Offene Eingabe, max. drei Nennungen möglich © Minor

Unter Berücksichtigung der unterschiedlich wahrgenommenen Handlungsfelder und Bedarfe in den Quartieren spielen die Faktoren Zeit und Erfahrung eine zentrale Rolle: Handelt es sich um ein neues Phänomen mit wenigen oder fehlenden Erfahrungen im Quartier oder gibt es bereits seit längerem Erfahrungswerte und aufgebaute Kooperationen, um Herausforderungen zu begegnen? Das Beispiel der neuen Zuwanderung zeigt dies deut-

lich. Nötig sind eine Ankunftsunterstützung und längerfristige Integrationsarbeit im Quartier sowie der Aufbau von Unterstützungsnetzwerken unter Einbeziehung von Migrantenorganisationen. Ob diese bereits bestehen und in enger Kooperation mit den Wohnungsunternehmen funktionieren oder erst ausgebaut oder verstärkt werden müssen, variiert je nach Quartier und wird weiter unten ausgeführt.

5.2. Die spezifischen Bedarfe der Wohnungsunternehmen

Komplexe gesellschaftspolitische Aufgaben können Wohnungsunternehmen, aber auch die Verwaltungen und Stadträte, nicht allein bewältigen. Obwohl selbstverständlich die bundesdeutsche und europäische Ebene Einfluss auf das Quartier haben, geht es aus der Perspektive der Wohnungsunternehmen und ihrer Einflussnahme im Quartier an erster Stelle darum, die Kommune und die Partner aus der Zivilgesellschaft, Bildung und Wirtschaft und nicht zuletzt die Bewohnerinnen und Bewohner selbst miteinzubeziehen.

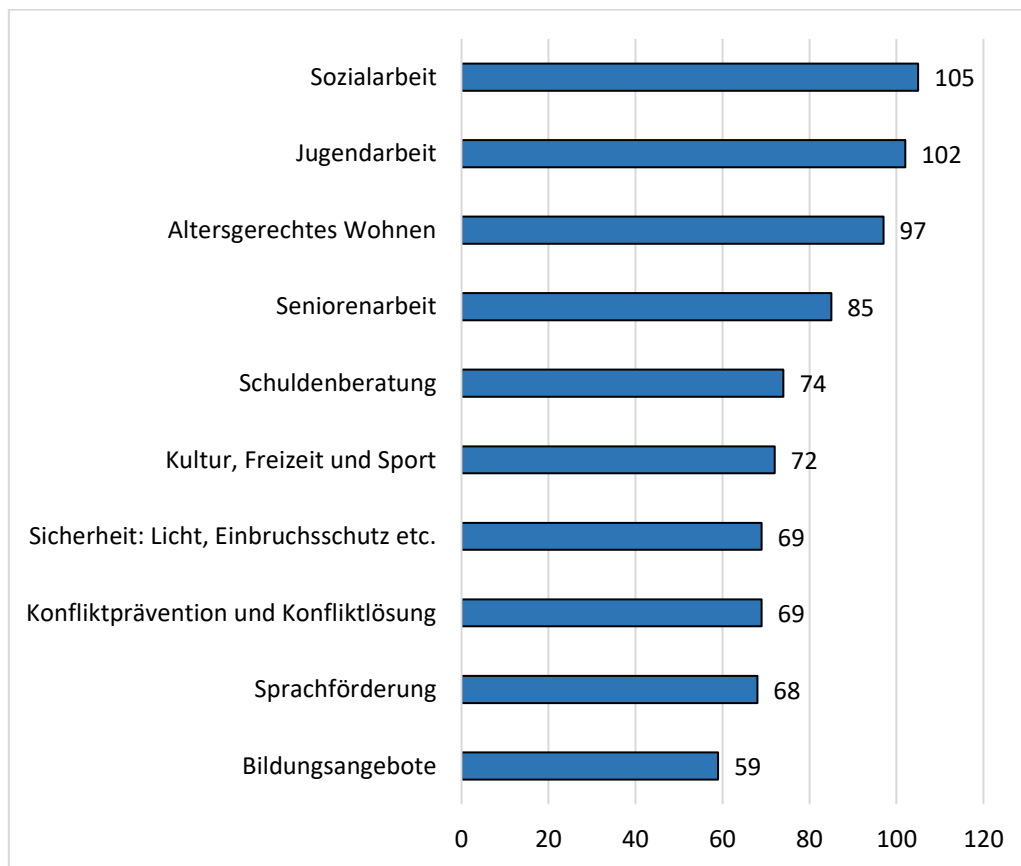


Abbildung 21: Bedarfe nach Handlungsfeldern, n = 234

Dargestellt nach Häufigkeit der Auswahl des Items, Mehrfachauswahl möglich © Minor

Mit Blick auf die Tabelle 2, die die Bedarfe der Wohnungsunternehmen nach den fünf Quartierstypen analysiert, fällt auf, dass ausschließlich in den belasteten Quartieren (Typ

2 und 4) die Themen Sicherheit, Konfliktprevention und Konfliktlösungen vermehrt genannt werden. In allen anderen Quartieren werden von Seiten der Wohnungswirtschaft weniger die akuten, sondern die sozialpolitischen Ansätze wie Sozial- und Jugendarbeit, altersgerechtes Wohnen sowie Freizeitangebote vermehrt genannt. Deutlich wird aber auch, dass in den belasteten Quartieren in allen Maßnahmebereichen sehr großer Bedarf benannt wird.

Tabelle 2: Bedarfe nach Handlungsfeldern je Quartierstyp, n = 33 - 63

Dargestellt nach Häufigkeit der Auswahl des Items, Mehrfachauswahl möglich, differenziert nach Quartierstyp¹⁰ © Minor

Handlungsfeld/Quartierstyp	Typ 1 (n = 39)	Typ 2 (n = 33)	Typ 3 (n = 44)	Typ 4 (n = 63)	Typ 5 (n = 55)
Sozialarbeit	43,6 %	60,6 %	36,4 %	57,1 %	29,1 %
Jugendarbeit	35,9 %	51,1 %	29,5 %	57,1 %	40,0 %
Kultur, Freizeit und Sport	38,5 %	36,4 %	18,2 %	38,1 %	23,6 %
Altersgerechtes Wohnen	30,8 %	39,4 %	43,2 %	47,6 %	41,8 %
Bildungsangebote	28,2 %	33,3 %	9,1 %	28,6 %	27,3 %
Seniorenarbeit	20,5 %	39,4 %	43,2 %	46,0 %	29,1 %
Sprachförderung	17,9 %	33,3 %	29,5 %	38,1 %	23,6 %
Schuldenberatung	25,6 %	42,4 %	15,9 %	41,3 %	30,9 %
Sicherheit: Licht, Einbruchschutz etc.	12,8 %	15,2 %	15,9 %	50,8 %	29,1 %
Konfliktprävention und Konfliktlösung	23,1 %	36,4 %	22,7 %	46,0 %	16,4 %

Zusammengefasst kann über die Bedarfe der Quartiere für alle fünf Quartierstypen gesagt werden, dass sich diese aufgrund der Zusammensetzung der Bewohnerschaft auf Sozialarbeit, Jugend- und Seniorenarbeit fokussieren. Je höher die Belastung in den Quartieren ist, desto wichtiger werden auch diese sozialen Maßnahmen für die Wohnungsunternehmen, gleichzeitig dann aber auch Sicherheit und Konfliktprävention oder auch Schuldenberatung.

¹⁰ Typ 1: Ambivalente Quartiere in schrumpfenden Kleinstädten und Landgemeinden; Typ 2: Belastete Quartiere in schrumpfenden Mittelstädten; Typ 3: Ausgewogene Quartiere in wachsenden Mittelstädten; Typ 4: Belastete Großstadtquartiere; Typ 5: Ausgewogene Großstadtquartiere.

5.3. Ansätze zur Umsetzung von Maßnahmen im Quartier

Die von den Wohnungsunternehmen genannten Bedarfe (siehe Abbildung 21) sowie die Vorschläge zur Verbesserung des Zusammenlebens (siehe Abbildung 20) zeigen, welche Handlungsfelder oder Maßnahmen verstärkt ausgebaut werden müssten. Hier handelt es sich um Vorschläge, die aus der Perspektive der Wohnungsunternehmen Möglichkeiten der Einflussnahmen aufzeigen.

Zur Berücksichtigung der genannten Ursachen und Konfliktgründe für die Probleme und Herausforderungen in den Quartieren (siehe Abbildung 18) gilt es auf der einen Seite, die Stärkung der Kompetenzen von Wohnungsunternehmen bei der Gestaltung des Zusammenlebens im Quartier in den Blick zu nehmen.

Zwei Ansätze konnten aus den Expertenrunden und der Online-Befragung identifiziert werden, die für die erfolgreiche Umsetzung von Handlungsempfehlungen zu berücksichtigen sind:

1. **Ganzheitlicher, integrierter Netzwerkansatz**, der auf multilateralen, koordinierten Kooperationen zwischen u. a. dem Wohnungsunternehmen, Landkreis und Kommune (Jugendamt, Stadtentwicklung, Sozialamt, Arbeitsagentur, Jobcenter, Schulen etc.), Wohlfahrtsverbänden und freien Trägern, Bildungseinrichtungen und lokalen Wirtschaftsunternehmen sowie Bewohnerinnen und Bewohnern beruht.

2. Eine **Kombination aus sozialraum- und personenbasierten Lösungen**: Das Zusammenleben in den Quartieren zu verbessern, bedeutet bei den unterschiedlichen Bedürfnissen der Bewohnerinnen und Bewohnern anzusetzen. Dabei ist es wichtig, möglichst alle Gruppen in die Gestaltung des Quartiers einzubeziehen, wobei die Konfliktlinien zwischen Alt- und Neubewohnern, zwischen Jugendlichen und/oder Familien mit Kindern und älteren Menschen sowie zwischen Einheimischen und Neuzugewanderten verlaufen. Dabei gilt es, das Zusammenwirken bzw. die Überschneidungen der Konfliktlinien im Quartier mit zu berücksichtigen.

Eine Kombination von sozialraum- und personenbasierten Lösungen ist umso wichtiger, wenn berücksichtigt werden soll, dass bereits einzelne Personen oder Familien in den Wohnhäusern das gesamte Zusammenleben negativ beeinflussen können.

So stellte ein Hausmeister einer Großwohnsiedlung in Berlin fest:

„85 % sind gute Mieter; viele aus unterschiedlichen ehemaligen sowjetischen Ländern, vom Balkan, Indien, Türkei, Libanon, Syrien und Deutschland. Aber: Kleine Teile können schon die komplette Wohnungsgruppe in einem Haus versauen. (...) Habe ich eine Familie drin, die gegen den Strom schwimmt, dann kippt das komplette Haus.“
(Berlin: Fokusgruppe Hausmeister und Mitarbeitende des Servicecenters, 12.09.2018)

Von Bedeutung für eine erfolgreiche Umsetzung von Maßnahmen beider Ansätze ist die Sicherstellung langfristiger Finanzierung bzw. die Weiterführung von Projekten nach der Pilotierung. Häufig sind Projektförderungen zu kurz angesetzt, um nachhaltige Effekte im Zusammenleben und im Leben der unterschiedlichen Zielgruppen zu erzielen. Zentral ist auch die dauerhafte Verankerung von Kompetenzen und organisatorischen Strukturen zur nachhaltigen Mitwirkung oder Verantwortung bei solchen Maßnahmen bei den Wohnungsunternehmen.

5.4. Koordiniertes Quartiersnetzwerk als zentrale Lösungsstrategie

Im Quartier stellen sich auf der Mikroebene die gesellschaftlichen Fragen des 21. Jahrhunderts. Die Ergebnisse aus den Expertenrunden, der Online-Befragung und der Gremienumfrage bestätigen, dass die Auswirkungen der gesellschaftspolitischen Entwicklungen auf der Quartiersebene real und konkret spürbar sind.

Wie kann die Integration und gesellschaftliche Teilhabe aller Bewohnerinnen und Bewohner gesichert werden? Wie kann ein funktionierendes Zusammenleben ermöglicht werden, das auf nachbarschaftlichem Miteinander und Teilhabe aufbaut und in dem sich die Menschen nicht voneinander abschotten?

Die Aufgaben, die sich im Quartier stellen, beschränken sich also nicht auf den Bereich des Wohnens. Vielmehr ist auch die Gestaltung des Zusammenlebens und der Zukunft, die eng mit den Themen des nachbarschaftlichen Miteinanders und der Teilhabe an Bildung, Arbeitsmarktorientierung und Qualifizierung verbunden sind, wichtig.

Den aktuellen enormen Herausforderungen in bestimmten belasteten Quartieren kann daher nicht durch einzelne Akteure oder spezifische Gute-Praxis-Projekte (Leuchttürme) begegnet werden. Es bedarf vielmehr einer koordinierten, verbindlichen Kooperation zwischen verschiedenen Akteuren in Form einer Verantwortungsgemeinschaft, um Veränderungen einzuleiten und langfristig tragende Strukturen zu implementieren.

Komplexe Arbeits- und Kooperationsstrukturen brauchen verbindliche und verlässliche Steuerung und Koordinierung. Nach Erkenntnissen einer Studie der Bertelsmann Stiftung über die (Neu-)Organisation von Netzwerkstrukturen gilt es, folgende Punkte und Fragen zu klären (Schubert et. al. 2018: 8-11).

- Was gibt es bereits an lokalen Netzwerken zwischen Wohnungswirtschaft, Kommune, Trägern, Zivilgesellschaft und Bewohnerinnen und Bewohnern?
- Wer übernimmt die Koordination und Steuerung?
- Wer ist bereit, sich im Netzwerk zu engagieren? Und was ist das gemeinsame Ziel des Netzwerks?
- Welche Funktion soll das Netzwerk übernehmen, soll es eher strategisch oder operativ ausgerichtet sein? Geht es um Informationsaustausch, Planung

von Dienstleistungen und Maßnahmen, die Überbrückung von strukturellen Löchern oder um das abgestimmte Erbringen von Dienstleistungen?

- Wer wird nicht oder schlecht von der Bewohnerschaft erreicht?
- Braucht es ein gemeinsames Leitbild im Quartier?

Die Ergebnisse aus den Expertenrunden, der Online-Befragung und der Gremienumfrage zeigen, dass eine gut vernetzte Quartiersarbeit im Verbund aller Akteure (siehe Abbildung 22), eine verlässliche Verantwortungsgemeinschaft und der Zugang zu Förderstrukturen Voraussetzungen für gute Rahmenbedingungen vor Ort und die Entwicklung nachhaltiger Lösungsstrategien sind. Die fehlende oder nicht ausreichende Kooperation zwischen Wohnungsunternehmen, Landkreis bzw. Kommune, Trägern sowie Bewohnerinnen und Bewohnern wurde immer wieder angesprochen und als ausbaufähig charakterisiert.¹¹

Besonders belastend ist die Situation, wenn schon die Voraussetzungen für eine solche Strategie fehlen, da wichtige Akteure nicht vorhanden sind oder sich aus belasteten Wohnquartieren zurückgezogen haben, z. B. Jugendeinrichtungen und Schulen in schrumpfenden Städten, zivilgesellschaftliche Vereine in konfliktbelasteten Quartieren, lokale Ökonomie usw.. Dann kommt den Wohnungsunternehmen, die große Bestände in einem Quartier haben, die Rolle zu, allein oder mit wenigen Partnern die Verantwortung für die Gestaltung des Zusammenlebens zu tragen. Häufig sind die Wohnungsunternehmen in großen Quartieren die Institution, die über ihr Personal am nächsten und kontinuierlichsten mit den Bewohnerinnen und Bewohnern verbunden ist. Dieser Herausforderung einer zentralen Rolle für das soziale Zusammenleben müssen sich die Wohnungsunternehmen stellen, selbst wenn ihnen die Einbeziehung von Partnern und die Bildung von koordinierten Quartiersnetzwerken gelingt (siehe Abbildung 22).

¹¹ Dabei gilt es, zwischen den Quartieren zu differenzieren, die bereits über eine Koordinierungs- und Steuerfunktion im Quartiersnetzwerk verfügen und solchen, welche diese noch ausbauen müssen.

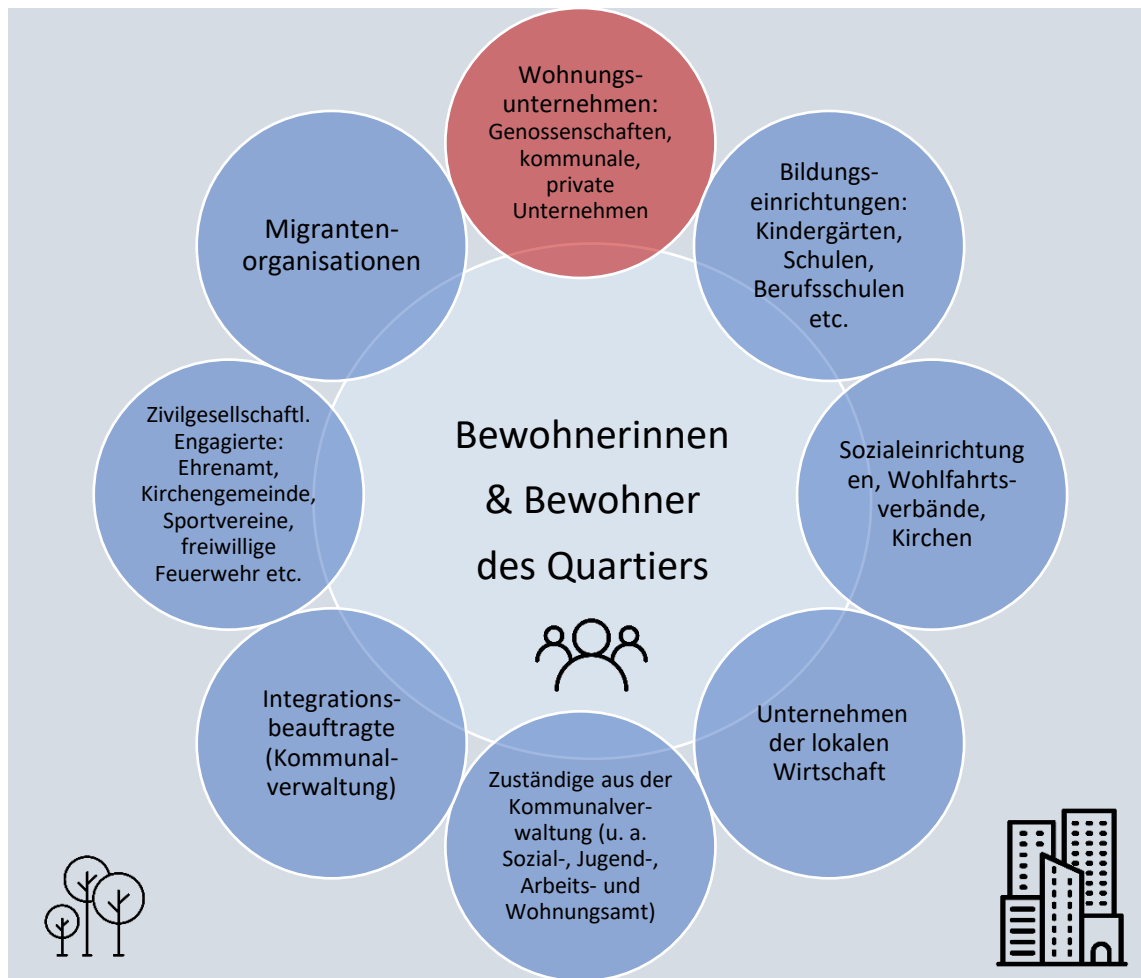


Abbildung 22: Zentrale Akteure im Quartier
© Minor

5.5. Vernetzte Quartiersarbeit für die Ankunft und Integration von Neuzugewanderten und Geflüchteten

Der vermehrte Zuzug von Neuzugewanderten und Geflüchteten im Quartier machen eine enge Kooperation zwischen den Akteuren notwendig. Es geht dabei nicht nur um Versorgung und Unterbringung, sondern auch um kurz- und langfristige Integrationsarbeit, die nur – in Anbetracht der Herausforderung – in einer Verantwortungsgemeinschaft aller Akteurinnen und Akteure gelöst werden kann. Diese müssen dementsprechend angesprochen, informiert, motiviert und einbezogen werden.

Aus der Gremienumfrage des GdW, die die Zusammenarbeit der Wohnungsunternehmen mit den verschiedenen Akteuren in der Integrationsarbeit nach Schulnoten bewertet hat, sind folgende Ergebnisse von Bedeutung:

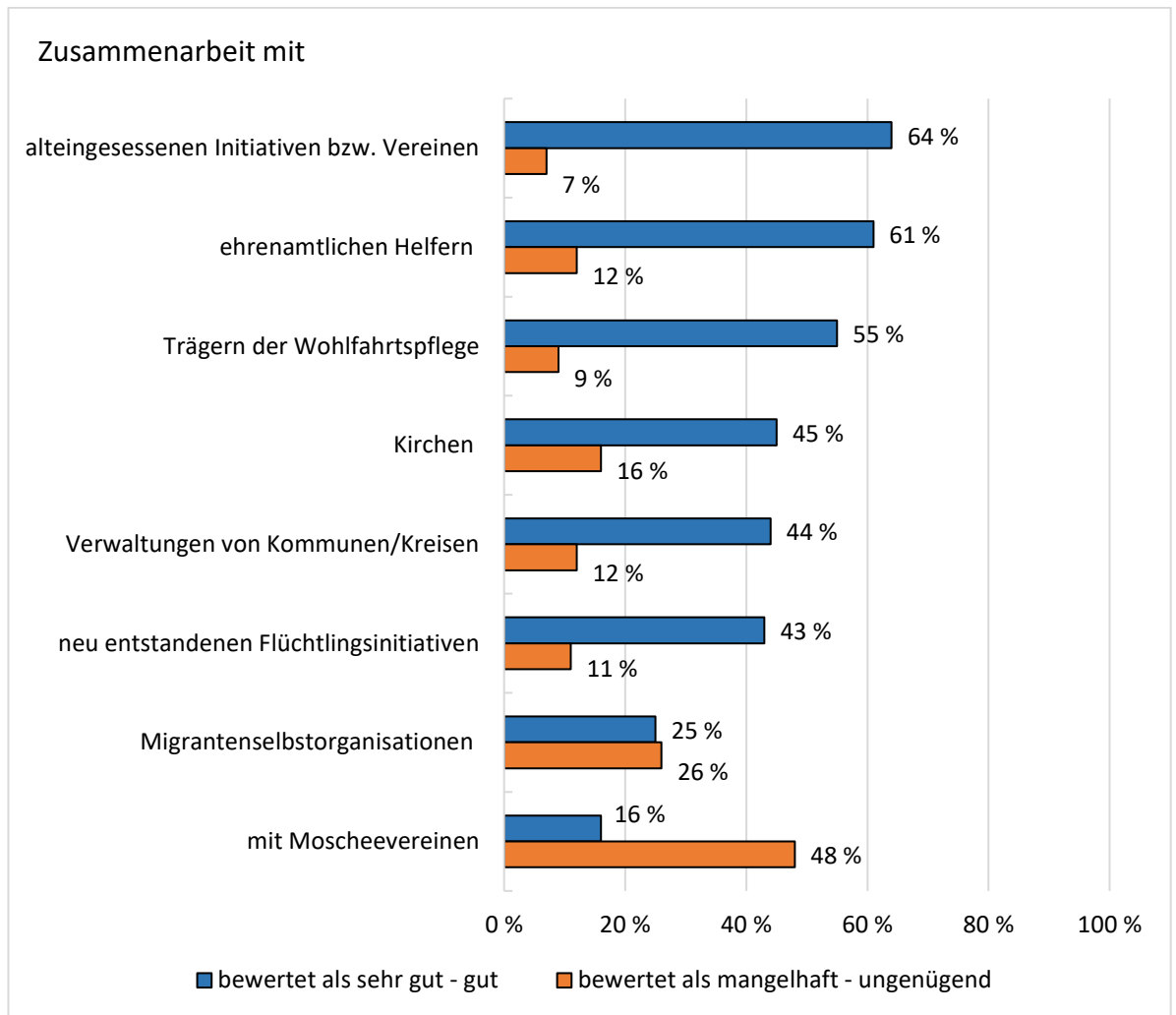


Abbildung 23: Die Zusammenarbeit der Wohnungsunternehmen mit Akteuren in der Integrationsarbeit, n = 178

Bewertung nach Schulnoten. Eigene Darstellung nach GdW Gremienumfrage © Minor

Auffällig ist einerseits, dass die Zusammenarbeit mit Moscheevereinen und Migrantenselbstorganisationen wenig ausgeprägt ist. Ob diese Vereine die Verbindung zu Communities von Neuzugewanderten herstellen können, sollte überprüft werden.

Von Bedeutung ist andererseits, dass die Zusammenarbeit mit den Kommunen und Kreisen regional stark differenziert und von 44 % der Unternehmen nur als befriedigend eingeschätzt wird. Mit Blick auf die verschiedenen Bereiche der Integrationsarbeit wird die

Zusammenarbeit mit den Kommunen bzw. Landkreisen anhand von Schulnoten detailliert benotet¹²:

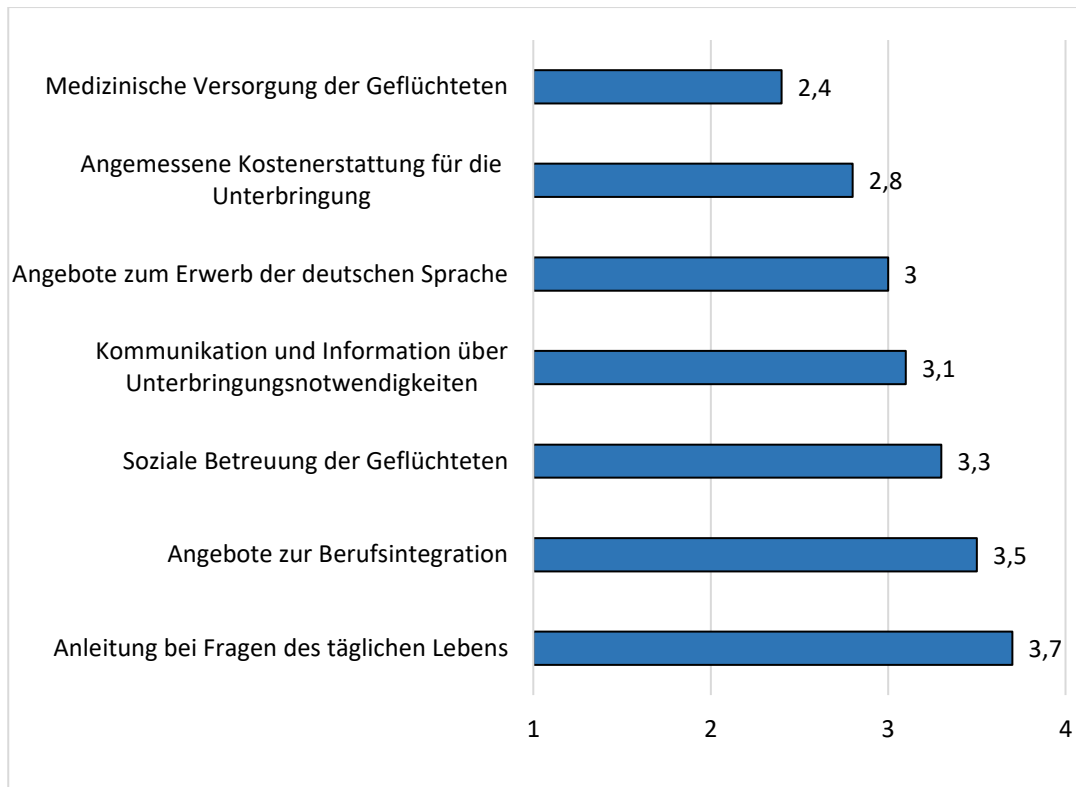


Abbildung 24: Bewertung der Zusammenarbeit mit den Kommunen bzw. Landkreisen in der Integrationsarbeit durch die Wohnungsunternehmen, n = 175

Nach verschiedenen Arbeitsbereichen. Bewertung nach Schulnoten. Eigene Darstellung nach GdW Gremienumfrage © Minor

Die Bewertung der Zusammenarbeit im Bereich der Integrationsarbeit weisen nur auf eine durchschnittliche befriedigende Bewertung hin. Die medizinische Versorgung und die Erstattung der Unterkunftskosten werden als gut bewertet, wohingegen die Bereiche, in denen es mehr um Schritte in Richtung Integration und Teilhabe geht (wie beispielsweise die Angebote der Berufsintegration) deutlich ausbaufähig sind, obwohl sie für eine langfristige Entwicklung des gesellschaftlichen Zusammenhalts von zentraler Bedeutung sind.

¹² Der GdW weist daraufhin, dass die Bewertungen der Gremienumfrage sich je nach Region deutlicher voneinander unterscheiden als die Durchschnittsnote vermuten lässt.

5.6. Die Rolle von Wohnungsunternehmen beim Gestalten des Zusammenlebens im Quartier

Eindeutig ist, und dies belegen die Ergebnisse aller Befragungen, dass der Bedarf an sozialer Quartiersarbeit stark angestiegen ist. Ob Wohnungsunternehmen dabei bereits eine zentrale Rolle übernommen haben und sich im Bereich des Quartiersmanagements sowie auch des Konfliktmanagements weiterentwickelt haben, hängt einerseits vom Unternehmen selbst und andererseits von den Voraussetzungen vor Ort auf Ebene des Quartiers und der Kommune ab. Problematisch sind aus Sicht vieler Wohnungsunternehmen die niedrigen Mieteinnahmen, die den Handlungsspielraum in den untersuchten Quartieren stark einengen, obwohl gerade dort die Quartiersarbeit ausgebaut werden müsste.

Wohnungsunternehmen fühlen sich teilweise als „sozialer Prellbock“ (H. Wald, Geschäftsführerin der Saarbrücker gemeinnützigen Siedlungsgesellschaft), in dem sie gesellschaftliche Entwicklungen, auf deren Ursachen sie kaum Einfluss haben, im Quartier auffangen müssen.

Wie bereits in Kapitel 4 *Wandel im nachbarschaftlichen Miteinander* ausgeführt, können Konflikte mit problematischen Mieterinnen und Mietern, mit denen sich Wohnungsunternehmen auseinandersetzen müssen, Listen füllen:

„Die Leute sortieren den Müll nicht, sorgen für Chaos an den Tonnen, werfen Müll oder Sperrmüll in die Gegend oder blockieren damit sogar Gänge und Treppen, locken Ungeziefer an, legen Feuer an Mülltonnen oder im Treppenhaus, schlagen Scheiben ein, lassen Hunde ihre Notdurft in Laubengängen, Treppenhäusern oder Grünanlagen verrichten. Keller werden aufgebrochen, Wände und Aufzüge beschmiert, Grünanlagen zertrampelt. Dazu kommen Lärm, Schlägereien, Pöbeleien, Rauschgift-handel“ (Lawskowski 2018).

Ob in Saarbrücken Malstatt oder in Berlin Reinickendorf, die Liste der Probleme klingt immer ähnlich. Je geballter die Probleme und je mehr als problematisch bewertete Mieterinnen und Mieter in einem Quartier zusammenleben, desto schwieriger ist es aus Sicht der Unternehmen, angesichts steigender Kosten für Müllabfuhr und Gebäudereinigung sowie steigender Mietrückstände, günstigen Wohnraum anzubieten. „Wohnraum für 5,00 oder 5,50 Euro pro Quadratmeter können wir nur bereitstellen, wenn das Mietverhältnis konfliktarm verläuft“ (Lawskowski 2018).

Neben den Schwierigkeiten, günstigen Wohnraum zu erhalten, wird es aus der Sicht der Wohnungsunternehmen auch immer schwieriger, die als unproblematisch bewerteten Bewohnerinnen und Bewohner zu halten. Ein schlechter Ruf und negatives Image des Quartiers reichen aus, um neue Mieterinnen und Mieter abzuschrecken: „Da reichen einige wenige Fälle, um ein ganzes Viertel in Verruf zu bringen“ (Berlin: Fokusgruppe Hausmeister und Mitarbeitende des Servicecenters, 12.09.2018).

Die Handlungsbedarfe der Wohnungsunternehmen im Quartier werden immer komplexer. Neben dem originären Geschäft der Wohnungsbewirtschaftung haben auch soziale, bildungs- und arbeitsmarktpolitische Handlungsfelder sowie Maßnahmen der sozialen Durchmischung von Bevölkerungsgruppen für die Wohnungsunternehmen weiter an Bedeutung gewonnen. Je belasteter und größer ein Quartier ist, desto größer sind auch die Herausforderungen der Wohnungsunternehmen, die dort über große Bestände verfügen und desto belasteter oder gestresster können sich die Mitarbeitenden fühlen.

Viele Unternehmen sind auf der Suche nach erfolgreichen Strategien, selbst mehr Verantwortung für die Gestaltung des sozialen Zusammenlebens in ihren Quartieren zu übernehmen. Einvernehmlich plädieren sie für die Stärkung der Sozialarbeit, wobei die einzelnen Wohnungsunternehmen dabei unterschiedliche Ansätze formulieren: Sowohl die Forderung, die Ausbildung zum Immobilienkaufmann/-frau mit verpflichtenden Lernmodulen zu Sozialkompetenzen oder zu Sozialarbeit zu ergänzen bis hin zu Forderungen, Möglichkeiten der direkten Beschäftigung von Sozialarbeiterinnen und Sozialarbeitern zu schaffen (Ergebnisse aus Expertenrunden im GdW Lenkungskreis).

Die Wohnungsunternehmen brauchen auf diesem Weg dringend und nachhaltig Unterstützung durch staatliche Förderung, Beratung, Leitfäden, Vernetzung u. a. zum Kompetenzaufbau und zur Organisationsentwicklung.

5.6.1. Handlungsempfehlungen zur (Weiter-)Entwicklung von Quartiersnetzwerken

Ein erster Schritt zur Festigung des Quartiersnetzwerkes ist die **Entwicklung von gemeinsamen Leitlinien bzw. einem Leitbild** für die Zusammenarbeit im Quartier. Ein Leitbild ist insbesondere notwendig, um Regeln für Neu- und Altbewohnerinnen und -bewohner im (Ankunfts-)Quartier besser durchsetzen oder evtl. neu verhandeln zu können. Zentral dabei ist die möglichst hohe Beteiligung von Bewohnerinnen und Bewohnern und allen weiteren Akteuren.

Ein zweiter Schritt ist ein **lokaler Aktionsplan**, der die regelmäßige Absprache und Planung von notwendigen Maßnahmen unter Einbeziehung aller zentralen Akteure garantiert. Diesen Absprachen sollte eine Analyse vorangehen, wie gut oder schlecht die Bewohnerschaft derzeit von den Maßnahmen erreicht wird.

Unter Berücksichtigung der teilweise starken sozialen Segregation in den belasteten Wohnquartieren ist ein weiterer Schritt von Nöten: Die besondere **Stärkung der Kooperation mit Kommune und Land**. Dabei ist eine ressortübergreifende Zusammenarbeit mit Jugend-, Sozial-, Stadtentwicklungs- und Arbeitsämtern sowie den Integrationsbeauftragten empfehlenswert. Zentrales Thema ist dabei aus Sicht der Wohnungsunternehmen die Verhinderung von einseitigen Belegungspolitiken. Besonderes Augenmerk liegt auf Sozial- und Bildungsarbeit sowie auf der Kinder-, Jugend- und Seniorenarbeit.

5.6.2. *Besondere Herausforderungen des Ankunftsquartiers*

Obwohl sich nicht alle Quartiere aus der Online-Befragung durch einen überdurchschnittlichen Anteil an Bewohnerinnen und Bewohnern mit Migrations- oder Fluchterfahrung auszeichnen, wurde das Gefühl einer Überforderung durch Zuwanderung in den Quartieren festgestellt.

„[...] wir haben wirklich viel mit der Kripo hier zu tun und gerade auch, gibt es auch richtige Problemmieter, was Vermüllung angeht, was schon extrem ist, die die generell anders leben und eine andere Einstellung vielleicht auch haben und sich nicht anpassen wollen, [...] weil vielleicht schon so viele Leute mit Migrationshintergrund hier sind, übertrieben gesagt, verlangen sie dann, dass wir, also die Deutschen, uns integrieren, das ist schon in manchen Wohnhausgruppen grenzwertig. Also da, wo sie sich integrieren wollen, da, denke ich, da funktioniert's [...].“ (Berlin: Fokusgruppe Hausmeister und Mitarbeitende des Servicecenters, 12.09.2018)

Deutlich wird hier, zum einen die eindeutig wahrgenommene Überschneidung von „Problemmieter“ – „Vermüllung“ – „Leute mit Migrationshintergrund“ und „viel mit Kripo hier zu tun“. Zum anderen die Wahrnehmung einer tatsächlichen Trennung von unterschiedlichen Verhaltensweisen zwischen „Wir“, die Deutschen und den „Anderen“, die „Leute mit Migrationshintergrund“, die eine Ballung an negativen Verhaltensweisen seitens der Mitarbeiterschaft zugeschrieben bekommen. Hier gilt es als Wohnungswirtschaft, als zentral aktiver Träger im Quartier sowie als Kommune anzusetzen (siehe dazu insbesondere die Kapitel 5.6.4. und 5.8.).

Durch Zu- und Einwanderungen werden Quartiere zu Ankunftsquartieren, wobei hier zwischen unerfahrenen und erfahrenen Quartieren unterschieden werden sollte.

Das unerfahrene Ankunftsquartier zeichnet sich durch eine verstärkte Belegung durch Zugewanderte seit 2014 und 2015 sowie durch keine oder wenige Vorerfahrungen mit Zuwanderung aus, wie beispielsweise bei belasteten Quartieren in schrumpfenden Mittelstädten. Ob die Integration dieser und zukünftiger Zugewanderter gelingt, hängt u. a. von den vorhandenen Unterstützungsnetzwerken vor Ort seitens der sozialen Träger und Migrantenorganisationen ab. Für das unerfahrene Ankunftsquartier ist eindeutig feststellbar, dass sich das Zusammenleben eher verschlechtert hat und ein hoher Bedarf an neuen Maßnahmen besteht.

Das etablierte Ankunftsquartier verfügt bereits über mittel- oder langfristige Erfahrungen mit Einwanderung und zieht als Einwanderungsquartier neue Zuwanderungen an. Insbesondere ausgewogene Quartiere in wachsenden Mittelstädten und in Großstädten scheinen eher positive Entwicklungen im sozialen Miteinander festzustellen. Vor Ort befinden sich zumeist schon ankunftsbezogene Strukturen, darunter Geschäfte, Vereine und religiöse Stätten

Ankunftsquartiere können durchlässig sein, wenn die vorhandenen Gelegenheitsstrukturen Zugewanderten helfen, in einer Stadt Fuß zu fassen. Andererseits können Ankunftsquartiere von Stagnation gekennzeichnet sein und ihre Strukturen das Weiterziehen von Zugewanderten in andere Stadtteile über Generationen hinweg hemmen.

Die Ankunftsquartiere haben unterschiedliche Gesichter, die nicht nur von Zugewanderten selbst und ihren Netzwerkstrukturen geprägt sind, sondern auch von der Aufnahmegesellschaft und Bewohnerinnen und Bewohnern, die schon länger dort wohnen. In den Fallstudien in einzelnen Quartieren konnte festgestellt werden, dass die Trennlinie weniger zwischen Zugewanderten und Nicht-Zugewanderten, sondern vielmehr zwischen Alt- und Neumieterschaft verläuft. Verstärkend kommen aus der Perspektive der Wohnungsunternehmen Generationenkonflikte zwischen jugendlichen Neuzugewanderten und älteren Alteingesessenen hinzu.

Basierend auf den analysierten Bedarfen im Quartier reichen die folgenden, konkreten Handlungsempfehlungen von der Stärkung des nachbarschaftlichen Miteinanders über den Ausbau von Bildungsangeboten bis hin zur Erleichterung des Arbeitsmarktzugangs.

5.7. Handlungsempfehlungen für die Verbesserung der vernetzten Quartiersarbeit

„Ich würde sagen, alle Konflikte, die hier sind, sind so klassische Normenkonflikte. Also verschiedene Kulturen, verschiedene Lebenswelten, die eine geht davon aus, dass wenn ich meine Sonnenblumenkerne, wenn ich die esse einfach auf den Boden werfe und die andere, die denkt, eh, warum machst Du das nicht weg [...]. Aber die Frage auf welche Norm einige ich mich, hier als multikulturelles Viertel, ist ein lebenslanger Aushandlungsprozess, das wird man hier immer haben.“ (Fokusgruppe, Sozialarbeiter, soziale Träger, 12.09.2018)

Angesichts der beschriebenen multiplen Problemlagen sind die folgenden Handlungsempfehlungen ausschließlich über ein gesteuertes Quartiersnetzwerk in enger Kooperation mit der Kommune und den Ländern umzusetzen:

Gezielte Stärkung von Begegnungsstätten, Nachbarschaftstreffs sowie Jugend- und Freizeitangeboten: Dafür eignet sich zum Beispiel der Ausbau von Bibliotheken und/oder die Öffnung von Schulen und Kindergärten im Quartier für die Freizeit- und Bildungsarbeit an Nachmittagen, Abenden und am Wochenende. Ein besonderer Fokus sollte auf interkulturellen und intergenerationalen Angeboten liegen.

Verstärkte Anstrengungen im Ausbau von schulischen und außerschulischen Bildungseinrichtungen: Schulen in belasteten Quartieren (wie u.a. in Ankunftsquartieren) sollten besser ausgestattet, ein qualitativ hochwertigeres Lernangebot und eine hochkompetente Lehrerschaft aufweisen. Insbesondere Bildungseinrichtungen in Ankunftsquartieren brau-

chen mehr Kompetenzen und Ausstattung, um die Schülerschaft zu realistischen und erfolgsversprechenden Zukunftsmöglichkeiten zu verhelfen (Saunders 2016: 33f). Eine enge Kooperation von Schulen und Vereinen mit dem lokalen Unternehmertum ist anzustreben, um den Übergang von der Schule in die Ausbildung bzw. Arbeit zu sichern.

Stärkung der Teilhabe und des Engagements von Bewohnerinnen und Bewohnern über die Bildung von u. a. sozialen Netzwerken (siehe das Beispiel in der Infobox 6). Eine aktive Einbeziehung von Bewohnerinnen und Bewohnern mit Einwanderungs- oder Fluchtgeschichte – evtl. über die Kooperation mit Migrantenselbstorganisationen – sollte gefördert werden. Dabei könnte die Bildung von Quartiersräten und Quartiersbudgets die Grundlage der Partizipation ausmachen (Schnur 2018: 7). Eine Beteiligung der Bewohnerinnen und Bewohner bei der Bedarfsermittlung über die Planung bis hin zur Umsetzung (integrierte sozialräumliche Planung) von Projekten und Maßnahmen der öffentlichen Hand ist anzustreben. Sie verfügen über detaillierte Kenntnisse über die Probleme, aber ebenso über die Potentiale im Quartier.

Systematische Unterstützung, Begleitung sowie Stärkung von Ehrenamt über z. B. Ehrenamtsagenturen fördern, die den Aufbau von professionellen Strukturen unterstützen. Dabei könnte die Stärkung von Nachbarschaftsportalen im Internet bzw. in den sozialen Medien in Kooperation mit Kommune und Land hilfreich sein.

Diversitätssensible Angebote entwickeln, die die Sichtweisen und den Umgang der altingesessenen Mieterschaft und weiterer bedeutender Akteure, wie die Mitarbeitenden der Träger und Wohnungsunternehmen, gegenüber den neuen Zugewanderten hinterfragen und weiterentwickeln. Es geht dabei auch um eine kreative und innovative Auseinandersetzung mit verwurzelter Fremdenfeindlichkeit, Abwertungstendenzen und paternalistischem Verhalten.

Einsatz von sogenannten „Kümmerern“ und „Integrationslotsen“ in ausreichendem Maße ermöglichen, die nicht nur in einer beratenden, sondern auch in einer Vermittlungsfunktion zwischen Alt- und Neumietenden eingesetzt werden. Ihnen kommt eine zentrale Rolle bei der räumlich-strukturellen und der personellen Vernetzung an der Schnittstelle zwischen Zivilgesellschaft und Verwaltung sowie ggfs. der Wirtschaft zu.

Aufsuchende Arbeit dort einsetzen, wo es besonders schwierig ist. Bewohnerinnen und Bewohner, die normalerweise nicht erreicht werden, müssen persönlich angesprochen bzw. abgeholt werden.

INFOBOX 6 – Die Gesobau unterstützt Nachbarschafts- und Gesundheitsnetzwerke

„Netzwerke ermöglichen Identifikation, sie vermitteln Gemeinschaftsgefühl und bieten gegenseitige Unterstützung durch materielle Hilfe, Dienstleistungen oder Informationen. Netzwerke ermöglichen den Aufbau der sozialen Vorsorge. Sie ermöglichen den Transfer und den Austausch von Wissen, die Organisation von Angeboten und Aktivitäten durch Zusammenarbeit. Gut funktionierende soziale Netzwerke entstehen häufig nicht von allein, es braucht Räume und Unterstützung in Form von Zeit, Sach- und Finanzmitteln oder personellem Engagement. Wir fördern und unterstützen den Aufbau und die Weiterentwicklung von **Nachbarschafts- und Gesundheitsnetzwerken**, um die Wohn- und Lebensqualität unserer Mieterinnen und Mieter zu erhalten und zu verbessern.“

(Gesobau o. J.)

5.8. Handlungsempfehlungen für die Wohnungsunternehmen

Aus den Befragungen, aus den Expertengesprächen in der GdW-Lenkungsgruppe sowie aus den Quartiersstudien wurden unterschiedliche Handlungsfelder für die Weiterentwicklung der Wohnungsunternehmen deutlich:

Interne Organisations- und Personalentwicklungsmaßnahmen ausbauen: Zum einen geht es um den Bedarf an interkulturellen Sozialkompetenzen der Mitarbeitenden für den Umgang mit Kundinnen und Kunden, zum anderen um Supervision zur sozialpsychologischen Unterstützung und Weiterbildung für Mitarbeitende im Kundenkontakt.

Fortbildungen zum Netzwerkmanagement im Quartier für Führungskräfte des Wohnungsunternehmens in Kooperation mit Kommune und zentralen Trägern regelmäßig durchführen.

Interkulturelle Öffnung von Wohnungsunternehmen für Auszubildende und Mitarbeitende mit Migrations- bzw. Fluchthintergrund ermöglichen: Interkulturelle Öffnung von unten nach oben – vom Azubi bis zum Leitenden.

Diversitätssensibles Informationsmanagement und -angebot für Alt- und Neumieterinnen und -mieter stärken: Informationsangebot und Transparenz für Bewohnerinnen und Bewohner über die Belegungsentwicklung und die entsprechenden Kooperationen des Quartiersnetzwerks: Wer macht was, wo und wann im Quartier?

Diversitätssensible Quartiers-Imagekampagnen im Zusammenhang mit dem zu entwickelnden Leitbild des Quartiers umsetzen. Das Image des Quartiers hängt u. a. mit der Vergewärtigung von und der Beschäftigung mit der Geschichte des Quartiers zusammen.

Ausbau von Kooperationen innerhalb des Quartiersnetzwerkes und der Begleitung von spezifischen Strukturen für die gemeinwesenorientierte Arbeit: Einrichtung von Unternehmensteilen, Stiftungen oder Gemeinschaftseinrichtungen mit anderen Trägern, die dauerhafte Kompetenzen und Strukturen der sozialen Quartiersarbeit aufbauen.

Quartiers- und unternehmensübergreifendes Lernen initiieren: Austausch und Vernetzung mit anderen Wohnungsunternehmen in ähnlichen Situationen, um innovative Instrumente und Modelle kennenzulernen und zu erproben.

5.9. Der GdW und seine Regionalverbände als Unterstützer und Förderer der Quartiersentwicklung und -arbeit

Die Ergebnisse aus der Online-Befragung sowie aus den Expertenrunden zeigen die neuen Aufgaben des GdW und seiner Regionalverbände aus der Sicht der Wohnungsunternehmen. Neben der etablierten Lobbyarbeit wünschen sich die Wohnungsunternehmen vom GdW bzw. vom GdW initiiert Beratungs- und Unterstützungsangebote sowie Fortbildungen für ihre Professionalisierung (siehe Abbildung 25).

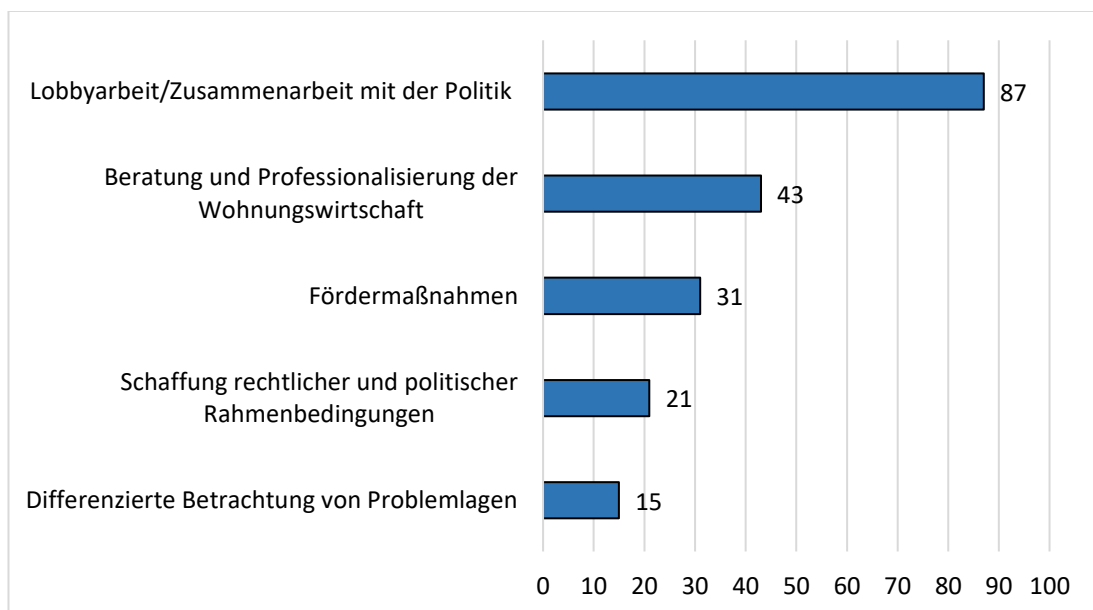


Abbildung 25: Erwartungen an den GdW nach Anzahl der Nennungen, n = 181

Offene Eingabe, eigene Sortierung nach Themenbereichen, dargestellt ab > 10 Nennungen.
© Minor

Die Anregung der **Einrichtung einer „Fachstelle Zusammenleben im Quartier“** für die Wohnungswirtschaft seitens des GdW könnte u. a. folgende Aufgaben umfassen:

- Beratungsangebote zum Netzwerkmanagement im Quartier bereitstellen.
- Beratung und Unterstützung von Aktivitäten der Jugendarbeit ausbauen.

- Beratung und Unterstützung im Bereich interkulturelle Öffnung und Diversity-Management anbieten.
- Fortbildungsangebote für Mitarbeitende zur Entwicklung oder Stärkung von diversitätssensiblen Sozialkompetenzen entwickeln.
- Angebote zur Entwicklung einer Imagekampagne bereitstellen.
- Beratung über Fördergelder bzw. -programme anbieten.
- Entwicklung und Angebot eines Analysetools für die Quartiere zur Verbesserung des Zusammenlebens umsetzen.

Als Transferinstitution könnte diese Fachstelle den Wissenstransfer und Austausch innerhalb der Wohnungsunternehmen über gute Quartierspraxis und interessante Entwicklungen und Ansätze garantieren.

Besonders wirksam wäre dieser Ansatz einer Kompetenzstärkung der Wohnungsunternehmen in der Quartiersarbeit dann, wenn er zusätzlich mit einem Innovationsprogramm zur Entwicklung neuer Modelle zur Verbesserung des Zusammenlebens im Quartier verbunden würde (siehe unten).

5.10. Handlungsempfehlungen für Kommunen und Länder

Wie oben schon ausgeführt, ist eine enge Kooperation der Kommune bzw. des Landkreises mit den Wohnungsunternehmen bzw. mit dem Quartiersnetzwerk zentral, um die beschriebenen Schwierigkeiten anzugehen. Bei der Planung von Quartiersarbeit müsste das Land einbezogen werden, was aber aufgrund der hohen Anzahl an Quartieren in einem Bundesland flächendeckend nicht umgesetzt werden kann (Bertelsmann Stiftung 2018b: 30). Notwendig ist seitens der Kommunen und der Länder, eine sachgerechte Ressourcenausstattung für die Quartiere bereitzustellen.

In der folgenden Abbildung wird an den Wünschen der Wohnungsunternehmen deutlich, dass es neben den originären baulichen Maßnahmen besonderen Handlungsbedarf bei der kommunalen Unterstützung im sozialen Bereich gibt.

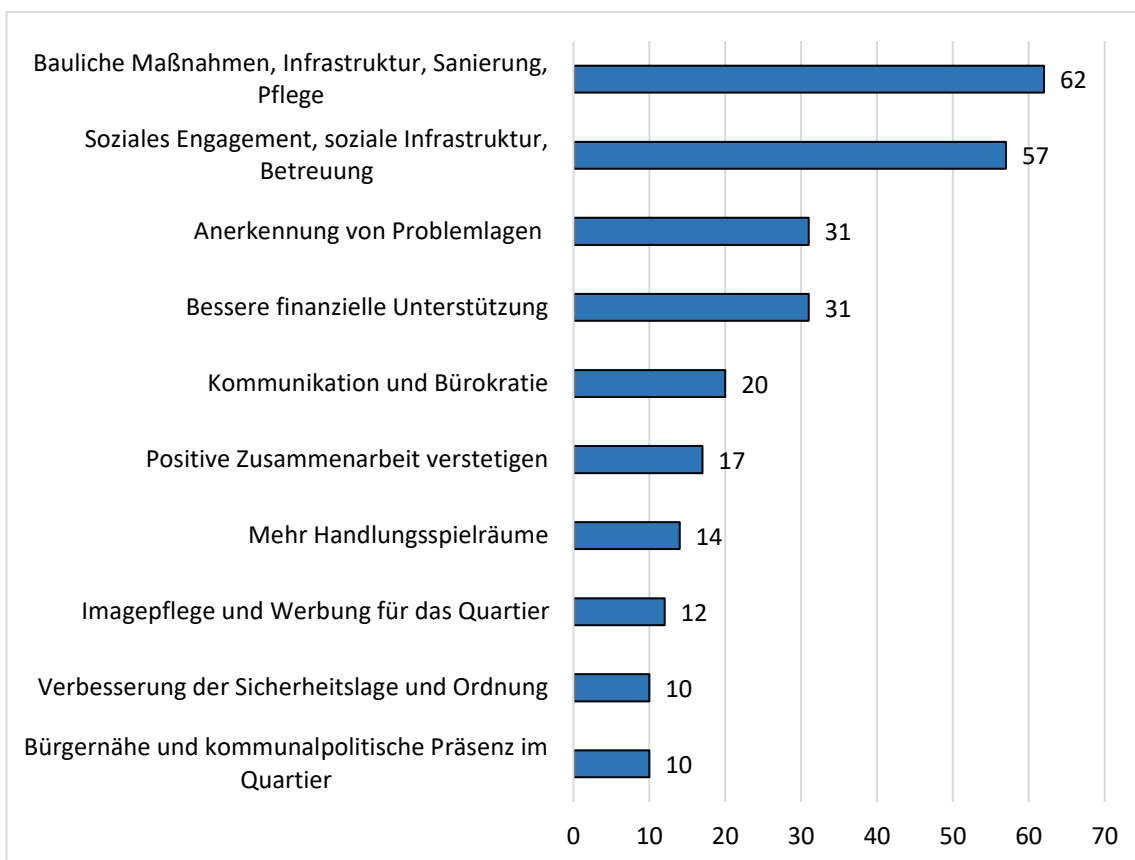


Abbildung 26: Erwartungen der Wohnungsunternehmen an die Kommunen nach Anzahl der Nennungen, n = 220

Offene Eingabe, eigene Sortierung nach Themenbereichen, dargestellt ab ≥ 10 Nennungen.
© Minor

Aus den Expertenrunden und Quartiersstudien wurden folgende Handlungsempfehlungen an die Kommune bzw. den Landkreis abgeleitet (GdW Stellungnahme 2018: 6ff.):

Überblick über Angebote im Quartier verschaffen und Austausch fördern: Ressortübergreifende, regelmäßige Treffen, sowohl themenübergreifend als auch zu bestimmten Themen wie z. B. Zuwanderung, Kinderschutz oder Seniorenarbeit, zusammen mit den zentralen Wohnungsunternehmen des Quartiers einrichten.

Förderung und Stärkung von Bildungseinrichtungen: Insbesondere bei der Frage von Bildungsarbeit sind Länder und die Kommunen bzw. Landkreise massiv gefordert. Es geht darum in belasteten Quartieren besonders gute Schulen und Orte des Austauschs, des Lernens und des Miteinanders (wie z. B. Bibliotheken) auszubauen.

Stärkung der Sprach- und Integrationskurse direkt im Quartier, die zielgerichtet die Teilhabe an Bildung und Arbeit im Fokus haben.

Schule als Orte der Integration und auch des sozialen Lernens öffnen: Gerade in sozial problematischen Quartieren müssen diese Institutionen als ganzheitliche, in die Nachbarschaft geöffnete Lern- und Begegnungsorte verstanden, qualifiziert und geöffnet werden. Entsprechend bedarf es geschultes Personal für ein kontinuierliches Angebot an Sprach- und Integrationskursen.

Kommunale Stärkung der Kinder- und Jugendarbeit: Sie gilt als Brücke in der Quartiersarbeit mit den Trägern, der Zivilgesellschaft und den Wohnungsunternehmen.

Honorierung von ehrenamtlicher Tätigkeit durch Kommunen und Bundesländer.

Verstärkte Unterstützung von Initiativen für Respekt, Toleranz, Vielfalt und Rechtsstaatlichkeit durch die Bundesländer.

5.11. Handlungsempfehlungen und Forderungen der Wohnungswirtschaft an die Bundespolitik

Das Bund-Länder-Programm „Soziale Stadt“ hat seit 1998 wichtige Impulse für die Entwicklung von benachteiligten Stadtteilen geleistet. Auch der Erkenntnisgewinn aus den Projekten war von unschätzbare Bedeutung. Allerdings ist das Programm weiterhin an eine Gebietskulisse nach Baugesetzbuch gebunden, setzt den Schwerpunkt bei investiven Maßnahmen und die Förderung ist immer nur auf einen festen Zeitraum beschränkt. Quartiersarbeit muss aber langfristig und stärker netzwerk- und personenzentriert erfolgen.

Mit Blick auf die heute anstehenden Herausforderungen, ein gutes Zusammenleben in den Quartieren zu organisieren und die Integration erfolgreich zu gestalten, findet das Programm nicht mehr ausreichend Antworten.

Dies bestätigt auch die zweite Gremienbefragung des GdW im Oktober 2018, die die notwendigen Unterstützungsangebote für die Integrationsarbeit abfragte:

- 65 % sprechen sich für direkte Zuschüsse für die Integrationsarbeit an Wohnungsunternehmen aus.
- 62 % halten eine Öffnung der Förderprogramme von Bund und Ländern für die Wohnungsunternehmen für wichtig.
- 62 % halten eine Sanierung und Qualifizierung von Schulen, Kitas und sonstigen Bildungseinrichtungen für wichtig.
- 59 % sprachen sich für mehr bezahlbaren Wohnraum aus.
- 54 % sprechen sich für die gezielte Unterstützung von Mieterprojekten und Nachbarschaftstreffs aus.
- 48 % fordern eine Flexibilisierung und Vereinfachung des Programms „Soziale Stadt“.

Die Wohnungswirtschaft braucht daher ergänzend ein flexibles, langfristiges Bundesprogramm mit der Möglichkeit der Beantragung von zielgenauen Maßnahmen für ihre Quartiere, wie auch von den Wohnungsunternehmen in der Online-Befragung gefordert (siehe Abbildung 27).

Es gilt jedoch zu berücksichtigen, dass Förderprogramme eine Zusammenarbeit in Form von Netzwerken durch ihre Laufzeit erschweren können. In sehr aktiven Kommunen ist erkennbar, dass dort oft zu viele Netzwerke nebeneinander tätig sind. Die Förderung immer wieder neuer Ansätze birgt die Gefahr, dass das, was funktioniert, nicht weiter gefördert und verbessert wird und somit auf Kosten der Nachhaltigkeit geht (Bertelsmann Stiftung 2018b: 31).

Förderprogramme müssen deshalb bei den Akteuren ansetzen, die langfristig den engsten und nachhaltigsten Kontakt zu den Bewohnerinnen und Bewohnern haben. Bei diesen Akteuren müssen Kompetenzen und Strukturen aufgebaut werden, die langfristig unabhängig von einzelnen Förderprogrammen tragfähig das Zusammenleben im Quartier gestalten. Dies können Träger und Kommunen sein, in vielen Fällen jedoch auch Wohnungsunternehmen bzw. ihre in der Quartiersarbeit wirkenden Unternehmensteile.

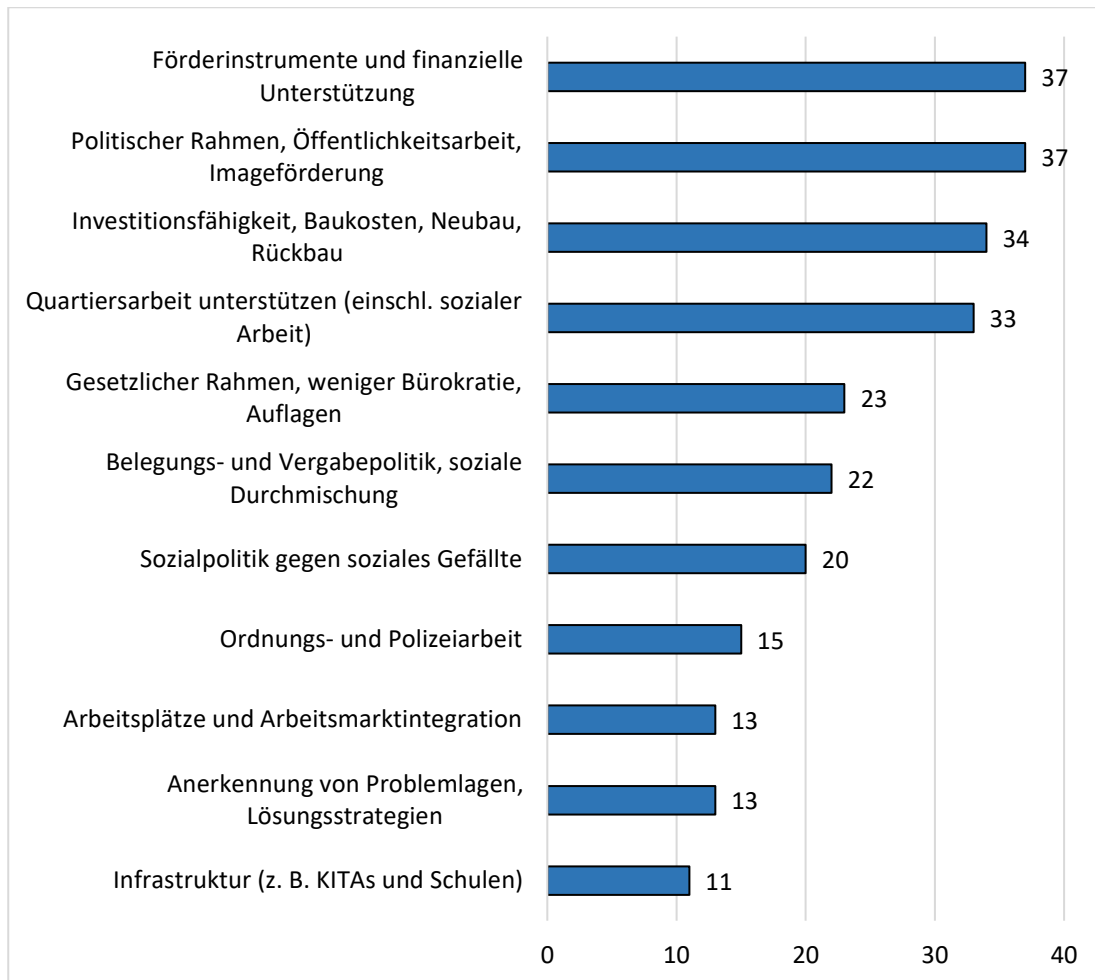


Abbildung 27: Erwartungen der Wohnungsunternehmen an die Bundespolitik nach Anzahl der Nennungen, n = 204

Offene Eingabe, eigene Sortierung nach Themenbereichen, dargestellt ab > 10 Nennungen.
© Minor

Aus der Analyse der dieser Studie vorliegenden Quellen sind folgende Forderungen hervorgegangen:

INFOBOX 7 – Forderungen an die Bundespolitik

Förder- bzw. Zuschussprogramm für die Quartiersarbeit, das gezielt die Kompetenz- und Strukturentwicklung, die Vernetzung und die Innovationskraft von Wohnungsunternehmen stärkt, die Verantwortung bei der Förderung des Zusammenlebens im Quartier übernehmen, und für die Wohnungsunternehmen direkt zugänglich ist.

Flexibilisierung und Vereinfachung von Förderprogrammen und/oder die Öffnung von Bund- und Länderprogrammen für die Wohnungswirtschaft.

Unterstützung der Wohnungsunternehmen bei ihrem **Engagement in der Jugendarbeit**.

Zukunftsstrategien für schrumpfende Kommunen und Quartiere sowie stark belastete Quartiere in Ballungsräumen entwickeln.

Ein **Innovationsprogramm** zur Finanzierung von Forschung und Modellprojekten zur Stärkung des Zusammenlebens und der Teilhabe im Quartier einrichten.

Gründung einer **Fachstelle Zusammenleben im Quartier** zur Unterstützung der Wohnungsunternehmen in ihrer wachsenden Verantwortung für belastete Quartiere.

Rasche Verbesserung der Rahmenbedingungen für den **bezahlbaren Wohnungsbau und Wohnraum** mit Blick auf die fortschreitende soziale Polarisierung, die Überalterung und Unterbringung und Integrationsarbeit von Geflüchteten und Neuzugewanderten.

Zentrales Ergebnis dieser Studie in Bezug auf Empfehlungen an die Bundespolitik ist, dass – neben einer verstärkten gemeinschaftlichen Konzentration auf belastete Quartiere in Deutschland – ein hoher Bedarf an Finanzierung von u. a. Sprachförderung, qualitativ hochwertiger Bildung, Angeboten der Jugend-, Sozial- und Seniorenarbeit, Sport- und Freizeitangeboten, lokaler Sicherheit sowie Angeboten und Kampagnen zum Umgang mit Einwanderung und zur Förderung des Miteinanders in belasteten Quartieren besteht.

Gute funktionierende Nachbarschaften sind unverzichtbar für den sozialen Zusammenhalt in unserer Gesellschaft und bedürfen daher einer verstärkten Unterstützung. Gerade belastete Quartiere sind oft Ankunftsorte, die durch interkulturelle und fremdenfeindliche Konflikte sowie durch Ängste vor „Überfremdung“ charakterisiert sind. Hervorzuheben ist hier, dass Konflikte nicht per se als negativ anzusehen sind. Konflikte gehören zu jedem Integrationsprozess. Wichtig ist, dass eine Aushandlung von Konflikten und eine Verbesserung des gegenseitigen Verständnisses stattfindet. Ausgetragene Konflikte können ein Indiz für eine voranschreitende Integration sein (El-Mafaalani 2018).

(Ankunfts-)quartiere stellen einen zentral wichtigen Startpunkt für eine erfolgreiche Teilhabe in der Gesellschaft dar. Erfolge im Quartier sind letztendlich gesamtgesellschaftliche Erfolge in der Einwanderungsgesellschaft, im Erhalt unserer Demokratie und unseres Rechtsstaates.

Die Wohnungsunternehmen stehen teilweise vor der enormen Herausforderung, die Verantwortung als zentrale Akteure bei der Verbesserung des Zusammenlebens in belasteten Quartieren zu übernehmen. Viele Wohnungsunternehmen haben sich bereits auf den Weg gemacht, diese Aufgabe aktiv und innovativ anzugehen. Sie verdienen jede Unterstützung.

Literaturverzeichnis

- Allensbach Institut für Demoskopie, 2016a: Diffuse Ängste. Eine Dokumentation des Beitrags von Prof. Dr. Renate Köcher in der Frankfurter Allgemeinen Zeitung Nr. 40 vom 17. Februar 2016. Allensbach: Allensbach Institut für Demoskopie.
- Allensbach Institut für Demoskopie, 2016b: Die Angst vor Veränderung. Eine Dokumentation des Beitrags von Dr. Thomas Petersen in der Frankfurter Allgemeinen Zeitung Nr. 22 vom 27. Januar 2016. Allensbach: Allensbach Institut für Demoskopie.
- Böltken, F. / Gatzweiler, H.-P. / Meyer, P., 2007: Das Kooperationsprojekt „Innerstädtische Raubeobachtung“. Rückblick, Ausblick, Ergebnisse. Informationsgrundlagen für Stadtforschung und Stadtentwicklungspolitik. S. 7-22. In: BBR (Hrsg.), Innerstädtische Raubeobachtung. Methoden und Analysen. Bonn: Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung.
- [BBR] Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, 2009: Migration / Integration und Stadtteilpolitik. Eine ExWoST-Studie. Bonn: BBR.
- [BBSR] Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, 2015: Interaktive Karten als Web-App. Wachsende und schrumpfende Städte und Gemeinden. https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Raubeobachtung/InteraktiveAnwendungen/WachsendSchrumpfend/wachsend_schrumpfend_node.html (16.01.2019).
- [BBSR] Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, 2017: Zwischenevaluierung des Städtebauförderprogramms Soziale Stadt. Bonn: BBSR.
- [BMUB] Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit, 2015: Bildung, Wirtschaft, Arbeit im Quartier. BIWAQ Abschlussdokumentation BIWAQ 2007-2013. Berlin: BMUB.
- [BMUB] Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit, 2017: Förderrichtlinie ESF-Bundesprogramm „Bildung, Wirtschaft, Arbeit im Quartier – BIWAQ“ (Förderrichtlinie BIWAQ). ESF-Förderperiode 2014 bis 2020. Förderphase 1. Januar 2019 bis 31. Dezember 2022. https://www.esf.de/portal/SharedDocs/PDFs/DE/Foerderrichtlinien/rl_biwaq_2017.pdf?__blob=publicationFile&v=2 (14.01.2019).
- Bundesregierung, 2016: Nachbarschaften stärken, Miteinander im Quartier Ressortübergreifende Strategie Soziale Stadt. Berlin: Bundesregierung.
- Bundesregierung, 2016a: Bericht der Bundesregierung zur Lebensqualität in Deutschland. <https://www.gut-leben-in-deutschland.de/SharedDocs/Downloads/DE/LB/Regierungsbericht-zur-Lebensqualitaet-in-Deutschland.pdf> (07.01.2019).
- Dahme, H.-J. / Wohlfahrt, N., 2007: Aporien staatlicher Aktivierungsstrategien. Engagementpolitik im Kontext von Wettbewerb, Sozialinvestition und instrumenteller Governance. *Forschungsjournal Neue Soziale Bewegung* 20(2): 27-39.
- Dahme, H.-J. / Wohlfahrt, N. (Hrsg.), 2010: Regiert das Lokale das Soziale? Die Kommunalisierung und Dezentralisierung sozialer Dienste als sozialpolitische Reformstrategie. Batmannsweiler: Schneider.

- Dezernat Soziales, Senioren, Jugend und Recht der Stadt Frankfurt am Main, 2017: Monitoring 2017. Zur sozialen Segregation und Benachteiligung in Frankfurt am Main. Teil 1. Materialienreihe Jugend und Soziales. Band 8.1. Frankfurt am Main.
- Döring, N., / Bortz, J., 2016: Forschungsmethoden und Evaluation. Heidelberg: Springer.
- Drilling, M. / Oehler, P. / Käser, N., 2017: Potenziale postmoderner Nachbarschaften. Eine Pilotstudie im Auftrag des Bundesverbandes Wohnen und Stadtentwicklung e.V. Berlin. Basel: Institut Sozialplanung, Organisationaler Wandel und Stadtentwicklung ISOS, Hochschule für Soziale Arbeit FHNW.
- El-Mafaalani, A., 2018: Das Integrationsparadox. Warum gelungene Integration zu mehr Konflikten führt. Kiepenheuer & Witsch: Köln.
- Empirica, 2000: Sozialmanagement in überforderten Wohnquartieren Artikel für vhw Forum Wohneigentum. https://www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen_Referenzen/PDFs/mtk03.pdf (14.01.2019).
- Empirica, 2004: Werkstattbuch Soziale Stadt. [https://www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen_Referenzen/PDFs/empi110th.pdf?sword_list\[\]=energie&no_cache=1](https://www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen_Referenzen/PDFs/empi110th.pdf?sword_list[]=energie&no_cache=1) (03.01.2019).
- Empirica, 2010: Migration/Integration und Stadtteilpolitik. Städtebauliche Strategien und Handlungsansätze zur Förderung der Integration. Berlin: Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS).
- Franke, T. / Schnur, O. / Senkel, P., 2017: Potenziale der Weiterentwicklung des Quartieransatzes Soziale Stadt im Kontext der Fluchtmigration. Berlin: Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e.V. (vhw).
- Friedrich, L., 2008: Wohnen und innerstädtische Segregation von Migranten in Deutschland. Working Paper 21 der Forschungsgruppe des Bundesamtes. Nürnberg: Bundesamt für Migration und Flüchtlinge (BAMF).
- GdW Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen e.V. (1998): Überforderte Nachbarschaften. Zwei sozialwissenschaftliche Studien über Wohnquartiere in den alten und den neuen Bundesländern. Köln / Berlin, GdW Schriften 48. GdW Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen e.V.
- GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (Hrsg.), 2010: Erfolgsfaktoren sozialer Quartiersentwicklung. Ergebnisse einer empirischen Untersuchung von Projekten der „Sozialen Stadt“. Berlin.
- GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., 2017: Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2017/2018. Zahlen und Analysen aus der Jahresstatistik des GdW. Berlin.
- GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., 2018a: GdW Stellungnahme anlässlich eines Gespräches im Bundeskanzleramt zu den Themen Flüchtlingspolitik und Integration am 23. Oktober 2018. Berlin.
- GdW Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen e.V., 2018b: GdW Branchenbericht 7. Wohntrends 2035 Studie. https://web.gdw.de/uploads/pdf/publikationen/GdW_Branchenbericht2018-web.pdf (20.12.2018).

- Gesobau (o. J.): Netzwerke initiieren und weiterentwickeln. <https://www.gesobau.de/unternehmen/soziales-engagement/netzwerke-initiativen.html> (23.11.2018).
- Häußermann, H. / Dohnke, J. / Seidl-Schulze, A., 2012: Segregation, Konzentration, Polarisierung – sozialräumliche Entwicklung in deutschen Städten 2007-2009. Berlin: Deutsches Institut für Urbanistik (Difu).
- Harth, A. / Herlyn, U. / Scheller, G., 1999: Soziale Segregation in ostdeutschen Städten. Bisherige und zukünftige Entwicklungstrends. In: Aus Politik und Zeitgeschichte. Beilage zur Wochenzeitung Das Parlament. B 5/99.
- Helbig, M. / Jähnen, S., 2018: Wie brüchig ist die soziale Architektur unserer Städte? Trends und Analysen der Segregation in 74 deutschen Städten. Berlin: Wissenschaftszentrum Berlin für Sozialforschung. <https://bibliothek.wzb.eu/pdf/2018/p18-001.pdf> (16.01.2019).
- Heyn, T., 2016: Wohnungsmarktintegration von Flüchtlingen. Mittel- bis langfristige Aufgaben und Anforderungen für Kommunen. empirica paper Nr. 237. Berlin: empirica ag.
- Hillmann, F. / Alpermann, H., 2018: Kulturelle Vielfalt in Städten. Fakten – Positionen – Strategien. Gütersloh: Bertelsmann Stiftung.
- Hirth, M. / Schneider, W., 2011: Die Zukunft der sozialen Stadt. SRL 6_11.: 22 - 24. <http://www.srl.de/dateien/dokumente/de/Schneider-Hirth.pdf> (16.01.2019).
- Janßen, A. / Schroedter, J. H., 2007: Kleinräumliche Segregation der ausländischen Bevölkerung in Deutschland. Eine Analyse auf Basis des Mikrozensus. Zeitschrift für Soziologie, 36(6): 453-472.
- Kellerhoff, J., 2016: Wohnen in Deutschland. Wo sind die Menschen am zufriedensten? https://infas360.de/fileadmin/user_upload/Interviews_Beitraege/infas360_Jette_Kellerhoff_Artikel_Wohnzufriedenheit_.pdf (07.01.2019).
- Knabe, J. / van Rießen, A. / Blandow, R., 2015: Transformation der Gemeinwesenarbeit? Über Rollenkonflikte und Möglichkeitsräume in der Konjunktur des Lokalen. S. 79-111. In: Knabe, J. / van Rießen, A. / Blandow, R., Städtische Quartiere gestalten. Kommunale Herausforderungen und Chancen im transformierten Wohlfahrtsstaat. Bielefeld: transcript Verlag.
- Lawskowski, J., 2018: Prellbock für Folgen der wachsenden Armut. Saarbrücker Zeitung (22.07.2018).
- Mayring, P., 2001: Kombination und Integration qualitativer und quantitativer Analyse. Forum: Qualitative Sozialforschung, 2(1): Art. 6.
- Mey, G., / Mruck, K. (Hrsg.), 2014: Qualitative Forschung. Analysen und Diskussionen. 10 Jahre Berliner Methodentreffen. Berlin: Springer.
- Nieszery, A., 2014: Class, race, gender ... neighbourhood? Zur Bedeutung von Quartiereffekten in der europäischen Stadtforschung. S. 135-157. In O. Schnur (Hrsg.), Quartiersforschung. Zwischen Theorie und Praxis. Berlin: Springer.

- Oberwittler, D. / Janssen, H. / Gerstner, D., 2016a: Ergebnisse der SENSIKO-Studie zur Sicherheitslage und Sicherheitswahrnehmung im Alter. Projektberichte Nr. 4. Freiburg i. Br.: Max-Planck-Institut für ausländisches und internationales Strafrecht.
- Oberwittler, D. / Zirnic, Chr., 2016b: Unsicherheitsgefühle von Migranten in Deutschland. S. 201-240. In C. Birkel / D. Hummelsheim-Doss / N. Leitgöb-Guzy / D. Oberwittler (Hrsg.): Opfererfahrungen und kriminalitätsbezogene Einstellungen in Deutschland. Wiesbaden: Bundeskriminalamt.
- Oberwittler, D. / Janssen, H. / Gerstner, D., 2017: Unordnung und Unsicherheit in großstädtischen Wohngebieten. Die überschätzte Rolle von „Broken Windows“ und die Herausforderungen ethnischer Diversität. Soziale Probleme 28(2): 181-205.
- Oberwittler, D. / Gerstner, D. 2016: Kriminalitätsfurcht in großstädtischen Wohngebieten. Wie sozialräumliche Bedingungen die Unsicherheitswahrnehmungen beeinflussen. S. 95-116. In Zoche, P. et al. (Hrsg.), Grenzenlose Sicherheit? Gesellschaftliche Dimensionen der Sicherheitsforschung (Zivile Sicherheit. Schriften zum Fachdialog Sicherheitsforschung/13), Berlin: Lit-Verlag.
- Pfeiffer, C. / Baier, D. / Kliem, S., 2018: Zur Entwicklung der Gewalt in Deutschland. Schwerpunkte Jugendliche und Flüchtlinge als Täter und Opfer. Zürich: Züricher Hochschule für Angewandte Wissenschaften.
- Reimann, B., 2018: Zuwanderung und Integration von Geflüchteten. Aufgaben und Herausforderungen für die Stadtentwicklung. In H. Floeting / D. Kirchhoff / H. Scheller (Hrsg.), Zuwanderung und Integration von Geflüchteten in Kommunen. Der lange Weg des Ankommens. Difu-Impulse (1/2018): 115 – 123.
- Roth, R., 2017: Politische Partizipation von Migrantinnen und Migranten. Vhw FWS 5: 243-247.
- Saunders, D., An der Schwelle: Migrantenquartiere und die Architektur der Inklusion. S. 23-56. In Schmal, P. et. Al. (Hrsg.), Making Heimat. Germany, arrival country. Ostfildern: Hatje Cantz Verlag.
- Schönwälder, K., 2007: Siedlungskonzentrationen und Integration. Eine Zwischenbilanz. S. 101-113. In K. Schönwalder, Residential Segregation and the Integration of Immigrants. Britain, the Netherlands and Sweden. WZB/AKI Discussion Paper Nr. SP IV 2007-602. Berlin: Wissenschaftszentrum Berlin für Sozialforschung.
- Schreiber, V., 2012: Das Quartier als Therapie. Die kommunale Kriminalprävention und ihre Vervielfältigung städtischer Räume. Geographische Zeitschrift, 100(4): 530-546.
- Schnur, O., 2010: Was ist das Quartier und wozu dient die Quartiersforschung, Vortrag auf dem Symposium „Multiperspektivische Quartiersforschung“, Aachen 20.11.2010.
- Schnur, O., 2014a: Quartiersforschung im Überblick. Konzepte, Definitionen und aktuelle Perspektiven. S. 21-56. In O. Schnur, Quartiersforschung. Zwischen Theorie und Praxis. Wiesbaden: Springer.
- Schnur, O., 2014b: Quartiersforschung. Zwischen Theorie und Praxis. Wiesbaden: Springer.

- Schubert, H. / Titz, K. / Hensel, A., 2018a: (Neu-)Organisation von Netzwerkstrukturen Fallstudie: Kommunalen Seniorenservice der Landeshauptstadt Hannover. Gütersloh: Bertelsmann Stiftung.
- Seils, E. / Höhne, J., 2018: Einkommensarmut in Deutschland erreicht neuen Höchststand. Eine Kurzauswertung aktueller Daten aus dem Mikrozensus. Nr. 26. Policy Brief WSI 8/2018. Düsseldorf: Hans-Böckler-Stiftung.
- Wehrheim, J., 2015: Quartier – Stadt – Gesellschaft. S. 22-40. In J. Knabe et al. (Hrsg.), Städtische Quartiere gestalten. Kommunale Herausforderungen und Chancen im transformierten Wohlfahrtsstaat. Bielefeld: transcript Verlag.
- Willen, L., 2005: Annäherungen ans Quartier. https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Aktuell/Veranstaltungen/Dokumentation/Downloads/ProjektwerkstattHalle_VortragWillen.pdf?__blob=publicationFile&v=2 (16.01.2019).
- [WSI] Wirtschafts- und Sozialwissenschaftliches Institut, 2018: Dauerhafte Armut und verfestigter Reichtum. WSI-Verteilungsbericht. Report Nr. 43, Nov. 2018. Düsseldorf: WSI.
- Ziegler, H., 2010: Die Orientierung am Sozialraum. S. 53-65. In H.-J. Dahme / N. Wohlfahrt (Hrsg.), Regiert das Lokale das Soziale? Die Kommunalisierung und Dezentralisierung sozialer Dienste als sozialpolitische Reformstrategie. Batmannsweiler: Schneider.
- Zwiers, M. / Bolt, G. / Van Ham, M. / Van Kempen, R., 2016: The global financial crisis and neighborhood decline. Urban Geography: 664-684.

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Verteilung der beschriebenen Quartiere auf Bundesländer	30
Abbildung 2: Verteilung der Quartiere nach Lage	31
Abbildung 3: Verteilung Anzahl der Wohneinheiten der Wohnungsunternehmen	32
Abbildung 4: Die drei Seiten der Forschungspyramide	33
Abbildung 5: Verteilung der Quartiere nach wahrgenommener Belastung	35
Abbildung 6: Verteilung der Quartiere nach wahrgenommener Segregation	37
Abbildung 7: Verteilung der Quartiere nach Stadttypen (BBSR)	38
Abbildung 8: Verteilung der Quartiere nach Regionstyp (BBSR)	38
Abbildung 9: Dimensionen der wahrgenommenen Belastung und Segregation nach Quartierstypen	42
Abbildung 10: Ich fühle mich in meinem Wohnviertel wohl, heute und vor 5 Jahren (2018 und 2013)	49
Abbildung 11: Mittelwerte zu Fragen der individuellen Wahrnehmung des Quartiers (2018 und 2013)	49
Abbildung 12: Anzeichen für die Verschlechterung des nachbarschaftlichen Miteinanders	51
Abbildung 13: Anzeichen für die Verschlechterung der Stimmung innerhalb der Anwohnerschaft nach Quartierstyp	52
Abbildung 14: Wahrgenommene Häufigkeit von Konflikttypen im Quartier	56
Abbildung 15: Wahrgenommene Veränderung von gewalthaften Konflikten innerhalb der Anwohnerschaft nach Quartierstyp	57
Abbildung 16: Wahrgenommene Veränderung von gewalthaften Konflikten gegenüber Mitarbeitenden von Wohnungsunternehmen nach Quartierstyp	58
Abbildung 17: Konfliktmotive nach Quartierstyp	59
Abbildung 18: Konfliktgründe im Quartier	61
Abbildung 19: Ausgewählte Maßnahmenfelder für ein gut funktionierendes Zusammenleben im Wohnviertel	63

Abbildung 20: Maßnahmen zur Verbesserung des Zusammenlebens aus Sicht der Wohnungsunternehmen	65
Abbildung 21: Bedarfe nach Handlungsfeldern	66
Abbildung 22: Zentrale Akteure im Quartier	72
Abbildung 23: Die Zusammenarbeit der Wohnungsunternehmen mit Akteuren in der Integrationsarbeit.....	73
Abbildung 24: Bewertung der Zusammenarbeit mit den Kommunen bzw. Landkreisen in der Integrationsarbeit	74
Abbildung 25: Erwartungen an den GdW	81
Abbildung 26: Erwartungen der Wohnungsunternehmen an die Kommunen.....	83
Abbildung 27: Erwartungen der Wohnungsunternehmen an die Bundespolitik.....	86

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Überblick über die Entwicklungstendenzen in den fünf Quartierstypen	51
Tabelle 2: Bedarfe nach Handlungsfeldern je Quartierstyp.....	68

Anlage: Fragebogen der Online-Befragung von Wohnungsunternehmen, Mai 2019

Einführung

Wir führen eine Online-Befragung im Rahmen der Studie „*Herausforderung: Zusammenleben im Quartier*“ durch. Die Studie wird gemeinsam finanziert vom GdW und seinen Regionalverbänden und hat die Zustimmung von Vorstand, Verbandsrat sowie der Konferenz der Verbände erhalten.

Die Bedeutung der sozialen Quartiersarbeit hat in den letzten Jahren weiter zugenommen. Eine verstärkte Binnen- aber auch Außenwanderung stellen die Wohnungswirtschaft in vielfacher Hinsicht vor neue Herausforderungen. Daher möchten wir uns einen umfassenden Überblick über die aktuelle Lage des Zusammenlebens in den Quartieren verschaffen, und auf dieser Basis die Interessenvertretung vertiefen sowie Handlungsempfehlungen für Bund, Land, Kommunen und die Quartiersarbeit formulieren. Dafür brauchen wir Ihre Expertise!

Die Befragung teilt sich in folgende Themenfelder auf: 1. Allgemeine Informationen zum Wohnungsunternehmen, 2. Informationen zur Belegungspolitik, 3. Beschreibung des Quartiers, 4. Nachbarschaftliches Miteinander, 5. Beschreibung von Konflikten und 6. Handlungsfelder der Wohnungswirtschaft und Kooperationsmöglichkeiten.

Der Fragebogen ist in einem Workshop mit Wohnungsunternehmen entwickelt und einem Pretest unterzogen worden.

Sie haben die Möglichkeit mehrere Quartiere Ihres Unternehmens zu beschreiben, um unterschiedliche Herausforderungen, aktuelle Entwicklungen und erfolgreiche Strategien aufzuzeigen.

Im Sinne dieser Befragung ist die Definition für ein Quartier folgende: Das Quartier besitzt eine optisch zusammenhängende städtebauliche Struktur, es wird von den Bewohnern als abgrenzbares Gebiet aufgefasst und ist ein Handlungsraum, in dem das Wohnungsunternehmen etwas bewirken bzw. positive Effekte erfahren kann. Es umfasst mindestens 150 Wohnungen. Eine große Wohnsiedlung können Sie ebenfalls als Quartier beschreiben.

Für die online Befragung benötigen Sie ca. 15-25 Minuten. Je nach Anzahl der von Ihnen ausgesuchten Quartiere. Wir freuen uns auf Ihre Antworten!

Es ist selbstverständlich, dass Ihre Anonymität auf jeden Fall gewahrt ist. Die datenschutzrechtlichen Bestimmungen werden eingehalten. Die Abfrage zu einigen Grunddaten des Wohnungsunternehmens dient nur für rein interne Auswertungszwecke und zur Vorbereitung der geplanten Fallstudien.

Themenfeld 1: Allgemeine Informationen zum Wohnungsunternehmen

1. Sie sind ein/e

- Wohnungsgenossenschaft
- Kommunales/öffentliches Wohnungsunternehmen
- Immobilienunternehmen der Privatwirtschaft
- Kirchliches Wohnungsunternehmen
- Sonstiges:

Themenfeld 2: Informationen zur Belegungspolitik

2. Wie viele Wohneinheiten haben Sie insgesamt?

Zahl der Wohneinheiten:

3. Gibt es kommunale Vorgaben zur Belegungsstrategie Ihres Unternehmens?

Ja / Nein

4. Bitte nennen Sie die aktuellen Belegungsquoten (kommunale Vorgaben) Ihres Unternehmens (in %)

Anmerkung: Der Begriff Geflüchtete wird allgemein für alle Menschen verwendet, die aus ihrer Heimat geflohen sind. Bitte beachten Sie: Falls keine Quoten bestehen, geben Sie bitte „-“ ein.

Wohnberechtigungsschein in %

Geflüchtete in %

Wohnungssuchende mit besonderem Bedarf in %

5. Gibt es für Ihr Unternehmen eine freiwillige Vereinbarung über eine Belegungsquote?

Ja / Nein

6. Bitte nennen Sie die aktuellen Belegungsquoten (freiwillige Vorgaben) Ihres Unternehmens (in %)

Anmerkung: Der Begriff Geflüchtete wird allgemein für alle Menschen verwendet, die aus ihrer Heimat geflohen sind. Bitte beachten Sie: Falls keine Quoten bestehen, geben Sie bitte „-“ ein.

Wohnberechtigungsschein in %

Geflüchtete in %

Wohnungssuchende mit besonderem Bedarf in %

Themenfeld 3: Beschreibung des Quartiers

7. Wie lautet der Name Ihres Quartiers?

Es geht hier um die Beschreibung eines ausgewählten Quartiers Ihres Unternehmens. Sie haben die Möglichkeit, in einem zweiten Durchlauf diesen Fragebogen für ein weiteres Quartier auszufüllen.

8. Welches ist/sind die Postleitzahl/en des Quartiers?

PLZ

PLZ

9. Wo liegt das Quartier?

- Innenstadt bzw. zentrumsnah
- Stadtteil außerhalb des Zentrums
- Stadtrand
- In einem Dorf
- Sonstiges, und zwar:

10. Wie viele Wohneinheiten hat Ihr Unternehmen im betreffenden Quartier? Zahl der

Wohneinheiten:

11. Gibt es weitere Eigentümer im Quartier?

Ja / Nein

12. Wie viele Wohneinheiten hat das Quartier insgesamt?

Geschätzte Zahl der gesamten Wohneinheiten:

13. Bitte schätzen Sie die Fluktuation in Ihren Wohnbeständen im Quartier ein:

Vor 5 Jahren in %

heute in %

14. Bitte schätzen Sie die Leerstandsquote in Ihren Wohnbeständen im Quartier ein:

Vor 5 Jahren in %

heute in %

15. Wie ist die Einwohnerschaft des Quartiers im Vergleich zur gesamten Stadt/Kommune bezüglich folgender Kriterien zu beschreiben?

	unterdurchschnittlich	durchschnittlich	überdurchschnittlich	Kann ich nicht einschätzen
Altersdurchschnitt				
Anteil der Menschen mit Migrationshintergrund				
Anteil der Transferleistungsempfänger/-innen (SGB II und SGB XII)				
Einkommensniveau				
Anteil der Menschen mit berufsqualifizierendem Abschluss				

16. Wie haben sich Ihrer Meinung nach Image und soziale Lage in dem ausgewählten Quartier in den letzten fünf Jahren verändert?

	verbessert	eher verbessert	eher verschlechtert	verschlechtert
Image				
Soziale Lage				

Themenfeld 4: Nachbarschaftliches Miteinander

17. Wie hat sich das nachbarschaftliche Miteinander aus Ihrer Sicht im betreffenden Quartier in den letzten fünf Jahren verändert?

- verbessert
- eher verbessert
- eher verschlechtert
- verschlechtert

18. Inwiefern hat sich die Stimmung verbessert?

Mehrfachnennung möglich

- tatkräftiger/eigeninitiativer
- kommunikativer

- konfliktfreier
- weniger aggressiv

19. Wenn sich das nachbarschaftliche Miteinander verbessert hat, woran machen Sie die Verbesserung fest?

Bitte erläutern Sie weitere Verbesserungen unter Sonstiges.

- Anstieg von Veranstaltungen für Mieter
- Schaffung von Begegnungsräumen/Nachbarschaftstreffs
- Entwicklung von Nachbarschaftsprojekten
- Leerstandsverringering bzw. geringere Fluktuation
- Rückgang von nachbarschaftsbelastenden Wohnverhalten
- Abnahme von Beschwerden aufgrund von Nachbarschaftskonflikten
- Erhöhte Mitwirkung der Mieter an der Gestaltung von Wohnumfeld und Nachbarschaft
- Sonstiges

20. Inwiefern hat sich die Stimmung verschlechtert?

Mehrfachnennung möglich

- resignierter
- verschlossener
- konfliktreicher
- aggressiver

21. Wenn sich das nachbarschaftliche Miteinander verschlechtert hat, woran machen Sie die Verschlechterung fest?

Bitte erläutern Sie weitere Verschlechterungen unter Sonstiges.

- Zu wenige Veranstaltungen für Mieter
- Fehlende Begegnungsräume/Nachbarschaftstreffs
- Fehlende Nachbarschaftsprojekte
- Leerstandsanstieg bzw. erhöhte Fluktuation
- Anstieg von nachbarschaftsbelastenden Wohnverhalten
- Anstieg von Beschwerden aufgrund von Nachbarschaftskonflikten
- Verringerte Mitwirkung der Mieter an der Gestaltung von Wohnumfeld und Nachbarschaft
- Sonstiges

22. Wie hat sich die Stimmung innerhalb der Anwohnerschaft im betreffenden Quartier in den vergangenen fünf Jahren verändert?

- Verbessert
- eher verbessert
- eher verschlechtert
- verschlechtert

23. Woran machen Sie die Verschlechterung der Stimmung innerhalb der Anwohnerschaft in Ihrem Quartier fest?

Mehrfachnennungen sind möglich

- Leerstand
- Fluktuation
- Wohnverhalten
- soziale Zusammensetzung
- Zuwanderung
- Verkehrsinfrastruktur
- soziale Infrastruktur
- Nachverdichtung
- schrumpfende Region
- erhöhter Sicherheitsbedarf
- Verwahrlosung
- Sonstiges

24. Wie hat sich die Stimmung der Anwohnerschaft gegenüber den Mitarbeitenden im betreffenden Quartier in den vergangenen fünf Jahren verändert?

- Verbessert
- eher verbessert
- eher verschlechtert
- verschlechtert

25. Woran machen die Mitarbeitenden die Verschlechterung der Stimmung in Ihrem Quartier fest?

Mehrfachnennungen sind möglich

- Leerstand
- Fluktuation
- Wohnverhalten
- soziale Zusammensetzung
- Zuwanderung
- Verkehrsinfrastruktur
- soziale Infrastruktur
- Nachverdichtung
- schrumpfende Region
- erhöhter Sicherheitsbedarf
- Verwahrlosung
- Sonstiges

Themenfeld 5: Beschreibung von Konflikten

26. Wie häufig treten bestimmte Typen von Konflikten auf?

	Nie	Kaum	Selten	Häufig	Sehr häufig
verbale Auseinandersetzungen					
Sachbeschädigung					
Körperverletzung					
Verstöße gegen die Hausordnung					

27. Wie häufig kommt es Ihrer Einschätzung nach zu politisch, religiös oder ethnisch motivierten Konflikte?

	Nie	Kaum	Selten	Häufig	Sehr häufig
religiös motivierte Konflikte					
politisch motivierte Konflikte					
ethnisch motivierte Konflikte					

28. Wie häufig kommt es zu gewalthaften Konflikten?

	Nie	Kaum	Selten	Häufig	Sehr häufig
Innerhalb der Anwohnerschaft					
Gegenüber den Mitarbeitenden					

29. Hat sich die Häufigkeit gewalthafter Konflikte im betreffenden Quartier in den vergangenen fünf Jahren verändert?

	verringert	Leicht verringert	Leicht verstärkt	verstärkt
Innerhalb der Anwohnerschaft				

Gegenüber den Mitarbeitenden				
------------------------------	--	--	--	--

30. Welche Gründe sehen Sie hauptsächlich für Konflikte im Quartier?

Themenfeld 6: Handlungsfelder der Wohnungswirtschaft und Kooperationen

31. Bitte kreuzen Sie an, in welchen Handlungsfeldern sich Ihr Unternehmen im Quartier, neben der Vermietung von Wohnraum, engagiert. Mehrfachnennungen sind möglich.

- Sozialarbeit
- Freiwilligenarbeit
- Bildungsangebote
- Sprachförderung
- Ausbildung und Arbeitsmarkt
- Jugendarbeit
- Seniorenarbeit
- Gesundheit
- Ökologisches Verhalten und Klimaschutz
- Kultur, Freizeit und Sport
- Schuldenberatung
- Sicherheit: Licht, Einbruchschutz etc.
- Altersgerechtes Wohnen
- Konfliktprävention und Konfliktlösung
- Radikalisierungsprävention
- Angebote zur Beteiligung der Bewohnenden
- Interkulturelle Angebote oder Angebote für Geflüchtete
- Sonstiges

32. Bitte kreuzen Sie an, in welchen Handlungsfeldern Bedarf für Ihr Quartier besteht. Mehrfachnennungen sind möglich.

- Sozialarbeit
- Freiwilligenarbeit
- Bildungsangebote
- Sprachförderung
- Ausbildung und Arbeitsmarkt
- Jugendarbeit
- Seniorenarbeit
- Gesundheit
- Ökologisches Verhalten und Klimaschutz
- Kultur, Freizeit und Sport
- Schuldenberatung
- Sicherheit: Licht, Einbruchschutz etc.
- Altersgerechtes Wohnen
- Konfliktprävention und Konfliktlösung
- Radikalisierungsprävention
- Angebote zur Beteiligung der Bewohnenden

- Interkulturelle Angebote oder Angebote für Geflüchtete
- Sonstiges

33. Wie funktioniert die Zusammenarbeit Ihres Wohnungsunternehmens mit der Kommune für dieses Quartier?

- Gut
- eher gut
- eher schlecht
- schlecht

34. Woran machen Sie das für Ihr Quartier fest, falls die Zusammenarbeit

gut funktioniert?

schlecht funktioniert?

35. Bitte nennen Sie uns drei besonders erfolgreiche Maßnahmen, die zur Verbesserung des Zusammenlebens in Ihrem Quartier beigetragen haben.

- 1.
- 2.
- 3.

36. Bitte nennen Sie uns drei besonders wichtige Maßnahmen, die notwendig für die Verbesserung des Zusammenlebens im Quartier sind.

- 1.
- 2.
- 3.

37. Was erwarten Sie für die Weiterentwicklung des Zusammenlebens im Quartier von

der Kommune:

der Politik:

dem GdW:

38. Gibt es ein weiteres Quartier, welches Sie für diese Umfrage beschreiben möchten?

Beantworten Sie die Frage mit „Ja“, möchten wir Sie bitten, den Fragebogen ein weiteres Mal für ein neues ausgewähltes Quartier zu beantworten.

Bitte beachten: Beantworten Sie die Frage mit „Nein“, gilt der Fragebogen als beendet und wird abgeschickt.

Ja / Nein

Ende

Vielen Dank für Ihre Teilnahme!

Impressum

Im Auftrag des



Durchgeführt von



Minor – Wissenschaft Gesellschaft mbH
Alt-Moabit 73
10555 Berlin
Tel.: +49 30 – 39 74 42 28
E-Mail: minor@minor-wissenschaft.de

www.minor-wissenschaft.de