

Wohnbund-Kongress Hamburg 2002

Neue Herausforderungen an die Wohnungspolitik

Jan Kuhnert

Geschäftsführer der KUB Kommunal- und Unternehmensberatung GmbH
04/97 bis 03/02 Geschäftsführer der (städtischen) Gesellschaft für Bauen und Wohnen Hannover mbH (GBH)

Solidarische Stadt – Gesamtstädtische Konzepte statt Quartiersreparatur

Vortragsmanuskript
- Es gilt das gesprochene Wort -

Inhalt

1. EINLEITUNG.....	3
2. WAS IST IN UNSEREN STÄDTEN LOS?	4
2.1 Soziale Segregation bestimmt zunehmend die Stadt.....	5
2.2 Die Großsiedlungen sind Frühindikator für die Krise der Stadt.....	8
2.3 Wie sieht unsere Stadt übermorgen aus?	11
3. WAR DAS ALLES NICHT VORHERSEHBAR?	15
3.1 Das ‚Verschwinden‘ der Sozialwohnungen.....	15
3.2 Die Arbeitslosigkeit ist die Ursache der Entwicklung.....	18
3.3 Der angebliche Drang ins Eigentum und die ‚Stadtflucht‘	19
4. WAS MUSS GESCHEHEN?	21
4.1 Solidarische statt soziale Stadt.....	21
4.2 Neue Träger für das Programm „Soziale Stadt“	23
4.3 Eine neue Rolle der Wohnungsunternehmen.....	24
4.4 Forderungen an die Politik daraus	25
Literatur.....	27

1. Einleitung

Dass der Wohnbund bei seinem wohnungspolitischen Kongress das Thema „Soziale Stadt“ so prominent an den Anfang stellt, bedarf vielleicht der Erklärung. Wir haben in der Vorbereitungsgruppe des Kongresses festgestellt, dass wir an vielen Stellen dringenden wohnungspolitischen Handlungsbedarf sehen. Aber besonders deutlich wurde er für uns im Thema ‚Soziale Stadt‘, weil sich hier mittelfristig die größten Probleme zeigen und hier auch die schmerzhaftesten politischen Entscheidungen getroffen werden müssten. Gleichzeitig ist mein Beitrag auch eine Einführung in das Problemszenario, an das dann weitere Vorträge auf diesem Kongress anknüpfen.

Für mich reicht aus meinen langjährigen praktischen Erfahrungen heraus allerdings das jetzige Programm der Bundesregierung für die ‚Soziale Stadt‘ überhaupt nicht zur Problemlösung aus. Nicht nur, weil es völlig unterfinanziert ist – da ernte ich sicherlich breite Zustimmung im Saal –, sondern weil sein Ansatz so verkürzt ist, dass es droht, die grundlegenden Probleme nicht zu mildern, sondern vielleicht sogar zu verschärfen! Ich möchte deshalb mit meinem heutigen Vortrag für ein neues Programm der ‚Solidarischen Stadt‘ werben, das ich aus praktischen Beispielen ableiten und theoretisch ansatzweise begründen möchte – Verwaltungsrichtlinien kann die Politik allerdings heute nicht von mir erwarten.

Ich sagte eben etwas von langjährigen praktischen Erfahrungen im Thema. Ja, meine Erfahrungen in der Politik und in der Wohnungswirtschaft haben mich motiviert, diesen Beitrag vorzuschlagen. Was ist mein Hintergrund zum Thema?

Begonnen hat es 1981, als ich nach der Kommunalwahl für die Grünen überraschend Vorsitzender des Bauausschusses der Universitätsstadt Marburg wurde, die mit zwei sozialen Brennpunkten und einer ungeliebten Hochhaussiedlung beglückt war, obwohl man bei Marburg eher an die Universität und die liebevoll restaurierten Fachwerkhäuser der Altstadt denkt. Der Kontakt zum Thema ‚soziale Brennpunkte‘, also die alten Obdachlosengebiete¹, hat mich auch nicht verlassen, als ich 1982 in den hessischen Landtag ging. Dort habe ich – neben anderen modellhaften Neuerungen im Wohnungsbau – auch ein Landesprogramm zur Sanierung dieser Siedlungen durchgesetzt und politisch begleitet. Nach meinem Abschied als Landtagsabgeordneter 1987 habe ich mich mit meiner eigenen Beratungsgesellschaft, der KUB Kommunal- und Unternehmensberatung GmbH, weiterhin mit der Fragestellung der Integration benachteiligter Haushalte in den Wohnungsmarkt befasst und habe dann 1993 bis 95 eine Untersuchung über „Ursachen sozialer Spannungen in Großsiedlungen des sozialen Wohnungsbaus“² verfasst.

Seit 1997 bis voraussichtlich nächsten Monat bin ich kaufmännischer Geschäftsführer der Gesellschaft für Bauen und Wohnen Hannover mbH (GBH), dem größten kommunalen Wohnungsunternehmen in Niedersachsen. Auch hier bringe ich einschlägige Erfahrungen zum Thema mit, denn wir haben mit Hannover-Vahrenheide einen der 16 Modellstandorte des Bundes für das Programm Soziale Stadt.

¹ Zur damaligen Problemlage vgl. Schuler / Sautter 1983

² Vgl. Kuhnert 1995 sowie Kuhnert / Fürst 1995 sowie zu dieser Studie Großhans 1997a S. 39f.

Sie sehen also, dass ich die Seite der Politik wie den Blickwinkel der Wohnungswirtschaft kenne. Ich hoffe deshalb, dass mein Beitrag auf fruchtbaren Boden bei diesem Kongress fällt.

2. Was ist in unseren Städten los?

Trotz langjähriger Diskussionen über die Zukunft der Großsiedlungen in den 80er Jahren³, ausgelöst durch erste Leerstände und erschreckende Wahlerfolge von Rechtsradikalen in Siedlungen des sozialen Wohnungsbaus, schien das Thema der städtebaulichen und sozialen „Randgebiete“ der Stadt nach der Wende von der sprunghaft angestiegenen Nachfrage am Wohnungsmarkt überdeckt. Ab Mitte der 90er Jahre mehrten sich zwar die Stimmen, die Klage über zunehmende Leerstände und steigende soziale Konflikte in den Großsiedlungen führten, aber über partielle – teils sehr kreative – Konzepte mit Pfortnerlogen, Wohnumfeldmaßnahmen, Beschäftigungsinitiativen und Umbau bis hin zum (Teil-)Abriss gingen die Vorschläge nicht hinaus. Die vereinzelt umgesetzten Maßnahmen zeigten kaum die erhofften Wirkungen.

Stadtsoziologische Untersuchungen über die Prozesse in den Siedlungen und wohnungswirtschaftliche Modellversuche wurden zunächst kaum miteinander verbunden⁴. Als ich selbst 1993 begann, eine empirische und theoretische Untersuchung über „Ursachen sozialer Spannungen in Großsiedlungen des sozialen Wohnungsbaus“ durchzuführen⁵, so hieß der Titel des von der Nassauischen Heimstätte in Frankfurt erteilten Auftrags, waren viele methodische Probleme zu lösen⁶, da sich auch die zu diesem Zeitpunkt veröffentlichten stadtsoziologischen Untersuchungen kaum mit Sozialwohnungssiedlungen beschäftigten. Allenfalls die Wirkungen der städtebaulichen Maßnahmen auf die Altstadtquartiere wurden untersucht, was zum neuen Begriff der ‚Gentrification‘⁷ – also der sozialen Aufwertung durch Bauinvestitionen – führte. Erst die großangelegte empirische-Studie „Überforderte Nachbarschaften“⁸ im Auftrag des GdW Bundesverband der Wohnungsunternehmen verschaffte dem Thema der Zukunft der Großsiedlungen (wieder) Gehör und war mit Begründung für das Förderprogramm „Soziale Stadt“ der neuen Bundesregierung.

Auf dieses Programm werde ich noch genauer eingehen, doch zunächst einmal meine provokante Ausgangsthese: Anscheinend soll's das wohl gewesen sein – mit diesem Programm scheint die Wohnungspolitik das Problemthema der Städte bewältigt zu haben und die Reform des Wohnungsbaurechts – jetzt als „Wohnraumförderung“

³ Die Großsiedlungsberichte der Bundesregierung (1994) belegen dies ebenso wie die von Prof. Großhans verfassten Berichte des GdW zum Thema (z.B. Großhans 1997a und Großhans 1997b).

⁴ So z.B. Herlyn u.a. 1991; Holtmann / Schaefer 1996.

⁵ Kuhnert 1995.

⁶ Vgl. dgg. Mühlich 1994.

⁷ Vgl. Blasius / Dangschat 1990.

⁸ Krings-Heckemeier / Pfeiffer 1998.

bezeichnet – hat mich auch nicht optimistischer gestimmt⁹; auch zu diesem neuen Gesetz haben wir uns in den Kongressthesen schon kritisch geäußert¹⁰.

2.1 Soziale Segregation bestimmt zunehmend die Stadt

In vielen Studien und Zeitungsberichten wird der Alltag in den Städten so dargestellt:

1. Die Stadt driftet immer mehr auseinander. Die – meist am Rand der Stadt liegenden – großen Siedlungen des sozialen Wohnungsbaus Westdeutschlands werden immer unattraktiver als Wohnort; wir mussten im Rahmen einer Marketingumfrage unseres Wohnungsunternehmens feststellen, dass gerade die Stadtteile, die in Stadtrandlage liegen und als Sozialwohnungsstadtteile bekannt sind, die schlechtesten Beliebtheitswerte haben – dies allerdings unter den Hannoveraner Einwohnern insgesamt, die Bewohner dieser Siedlungen haben die Gebiete deutlich positiver bewertet.
2. Die Kernstädte bluten aus. Einerseits kann sich der kleinteilige Fachhandel nicht mehr behaupten gegen die Großmärkte und factory-outlets am Rande der Stadt, bei solche Großeinrichtungen sich oft aus Gewerbesteuergründen in den benachbarten kleinen Gemeinden ansiedeln. Teilweise drohen Einkaufsstraßen, bisher attraktives Herz der Innenstädte, zu veröden. Als Motor der ‚Stadtflucht‘ wird oft genannt: preiswerteres Bauland für Einfamilienhäuser und die ‚unangenehm‘ werdende Nachbarschaft in den städtischen Quartieren (Angst vor Kriminalität und bei jungen Familien der Wunsch, eine ‚deutsche‘ Grundschule für die Kinder haben zu wollen). Andererseits sind die Impulse der Altbauerneuerung – eine große Leistung der Städtebauförderung der Vergangenheit – anscheinend verbraucht. Die kernstadtnahen preiswerteren Wohngebiete werden immer mehr von ausländischen Haushalten bewohnt und die aufstrebenden finanziell stärkeren Haushalte ziehen verstärkt ins Umland. Damit geht gleichzeitig Steuerkraft der Stadt ins Umland und noch weniger kommunale Finanzen stehen für eine Attraktivierung der Stadt zur Verfügung.
In einer Studie des Pestel-Instituts für den Großraum Hannover von Ende 2000 wurde einerseits die demographische Entwicklung ausgewertet. Daraus ist zunächst erkennbar, dass die steuerkräftige Jahrgänge im Alter von 30 bis 40 Jahre von 1995 auf 99 in der Stadt drastisch abgenommen haben, während im Umland diese Altersgruppen sogar zugenommen haben. Während der Landkreis insgesamt Zuzugsgewinne verzeichnen kann, profitiert die Stadt allerdings nur von einem Zuzug der Altersgruppen 18 bis 25 Jahre, die mit geringem Einkommen für die Ausbildung an Hoch- und Fachschulen in die Stadt kommen: „Bei diesem Szenario wird die Bevölkerung in der Landeshauptstadt

⁹ Vgl. meine kritische Stellungnahme zum Entwurf eines Gesetzes über die soziale Wohnraumförderung (WoFG) im Auftrag des Wohnbunds (Kuhnert 2001a) (im Internet über www.wohnbund.de) sowie bereits zum Töpfer-Entwurf (Kuhnert 1998b) und Vorschläge des Autors zu einer Reform des Wohnungsbaurechts (Kuhnert 1996, umgesetzt im Antrag der Grünen-Bundestagsfraktion 13/7710).

¹⁰ Wohnbund 2002 S. 4.

zurückgehen und im Landkreis weiter zunehmen.“¹¹ Unter den Bedingungen dieses Wanderungsszenarios würde sich die Veränderung des Wohnungsbedarfs dergestalt auswirken, dass in der Landeshauptstadt Hannover 15.300 Wohnungen zuviel wären, was einen rechnerischen Leerstand von 5,4 % auf die Gesamtstadt bezogen¹² ergeben würde, während im Landkreis 25.500 Wohnungen fehlen würden.

3. Sinkende städtische Finanzkraft und steigende „schlechte“ Werte für die Stadt (In Umfragen dominieren Kriminalität und soziales Umfeld) beschleunigen die soziale Segregation in der Stadt – ich komme darauf noch zurück.

Die Hannoveraner Arbeitsgruppe Interdisziplinäre Sozialstrukturforschung (agis) um Vester, von Oertzen, Geiling u.a., hat in dem gerade neu veröffentlichten Standardwerk „Soziale Milieus im gesellschaftlichen Strukturwandel“¹³ noch mal die vier neuen sozialen Ungleichheiten dargestellt, die den heutigen Alltag prägen. Dies sind

Erstens neue Formen der *sozialen Diskriminierung* verursacht durch Stellenstreichungen und sinkende Einkommen, wobei hiervon besonders die bereits in der Wachstumsphase eher randständigen Gruppen, wie Jugendliche, Ausländer und insbesondere die unqualifizierten Arbeiter betroffen sind;

Zweitens das Phänomen der *Verzeitlichung der sozialen Ungleichheiten*, das die größer werdende vertikale Ungleichheit zwischen sicheren und unsicheren, rechtlich deregulierten Berufspositionen beschreibt;

Drittens benennen Vester u.a. die *Prekarität*, also die nur teil- oder zeitweisen Arbeitsverhältnisse, wovon über einem Armutssockel von 10 % weitere 25 – 30 % der Bevölkerung betroffen sind. Hier sind insbesondere für Rentner, Alleinerziehende, Kinderreiche und Scheinselbständige bei Unfall, Krankheit oder Arbeitslosigkeit die sozialen Netze zu schwach, um das stetig fortschreitende Nachlassen der öffentlichen Sozialleistungen auszugleichen.

Schließlich wird eine vierte Form neuer Ungleichheit beschrieben, nämlich die Deklassierung durch *dauerhafte Armut oder Arbeitslosigkeit*. Hier ist die Analyse dieser Forscher so passend zu unserem Thema, dass ich sie zitieren möchte: Diese Form neuer Ungleichheit „hat bisher eher eine insulare Struktur von verarmten und sozialmoralisch ausgegrenzten Einzelnen, die sich allerdings in bestimmten Wohnvierteln der Großstädte, den sog. ‚sozialen Brennpunkten‘ und in Form der Anomie und der Jugendgewalt gegen Fremde, aber auch der politischen Apathie oder des Rechtspopulismus verdichten. In den großen Städten haben diese, gesamtgesellschaftlich gesehen, ‚insularen‘ Gettos inzwischen eine kritische Größe und, weil sie das interethnische Zusammenleben in der *ganzen* Gesellschaft auf die Probe stellen, eine alarmierende Bedeutung erlangt.“¹⁴

Zwar sehen die Forscher, gerade durch ihre Feldstudien in Hannover, dass es nicht an Kräften fehlt, „die das Zusammenleben der Bevölkerung verbessern wollen“. Beunruhigend ist für die Autoren vielmehr – und hier sind wir beim Thema dieses wohnbund-Kongresses, „dass diese Kräfte von der Politik oft allein gelassen werden bzw.

¹¹ Möller / Günther 2000 S. 4. Prognoseergebnis: Landeshauptstadt Hannover im Jahr 2010 mit 469.000 Personen (Es waren 518.005 zu Ende 2000) und Landkreis Hannover auf 634.000 Personen.

¹² Zahl der Wohnungen in der Stadt Hannover vom Ende 1999 mit 281.787 unterstellt; nach Amt für Wohnungswesen Hannover 2000 S. 8.

¹³ Verster u.a. 2001 S. 84 – 87 (Neu überarbeitete und wesentlich erweiterte Ausgabe des 1993 veröffentlichten Buches).

¹⁴ Ebd. S. 87 unter Bezug auf Geiling / Schwarzer 1999.

dass in manchen Großstädten auch ganze Stadtviertel als politische Investitionsobjekte ‚aufgegeben‘ und sich selbst überlassen werden.“¹⁵

Wir erinnern uns alle, als in Berlin die Republikaner mit ihrem ausländerfeindlichen und gegen die Aussiedler gerichteten Wahlkampf große Stimmengewinne in den Sozialwohnungsgebieten auf Kosten der SPD einfuhren, da bekam der soziale Wohnungsbau auf einmal wieder eine Chance. Die vom damaligen Bundesbauminister Schneider propagierte Selbstaflösung seines Ministeriums, weil ‚die Wohnungsfrage‘ ja gelöst sei, wurde unter Töpfer gar ins Gegenteil verkehrt und neue Fördermilliarden zur Verfügung gestellt.

Inzwischen ist die Ost-West-Wanderung abgeebbt, der Zuzug ausländischer Haushalte so drastisch eingeschränkt worden, dass in Folge des demographischen Schrumpfens der deutschen Bevölkerung auch im Westen Deutschlands erste Leerstände in den Großsiedlungen nicht mehr zu übersehen sind. Also wieder Schluss mit der Wohnungspolitik? Ist die Wohnungsfrage endgültig gelöst? Hier wollen wir auf diesem Kongress klare Antworten der Politik hören.

Damit aber die Antworten nicht möglicherweise zu kurz greifen, möchte ich noch ein Zitat aus dem erwähnten Buch der Hannoveraner Forscher bringen:

„Unter der rot-grünen Koalition, die seit 1998 regiert, scheint sich bisher in verdichteter Form ein Prozess zu wiederholen, der auch die Entwicklung von den sechziger bis zu den neunziger Jahren gekennzeichnet hat. Auf eine Phase der Mobilisierung neuer Kräfte folgte eine Phase der politischen Verdrossenheit und Resignation. Sie ist Ausdruck der sozialen Gegensätze, die sich auf die politische Ebene, auf der es um die Regulierung dieser Gegensätze geht, übertragen. Dabei ist nicht die materielle Lage für sich genommen, sondern die Destabilisierung der Lebensweisen und Lebenspläne ausschlaggebend. Auf die Jahre sich öffnender sozialer Chancen folgte seit den achtziger Jahren die Erfahrung vergeblicher Mühen. Vor allem die großen Milieus der Arbeitnehmer wurden vor unsichere und diskontinuierliche Perspektiven gestellt. Die Individualisierung, die Vielfalt und Erlebnis versprach, wurde für viele gleichbedeutend mit Eigennutz und Risiko. Die angesammelte Unzufriedenheit kam zuerst zum Vorschein, als sich, nach der Euphorie der deutschen Vereinigung von 1990, Ernüchterung und Enttäuschung verbreiteten. Der Pegel der »politischen Verdrossenheit«, der um 1980 nahe bei 10 % gelegen hatte, stieg dauerhaft auf etwa 60%.“¹⁶ Nach Angabe der Autoren lag der Verdrossenheitspegel Mitte 2000 noch bei 58%, d. h. genauso hoch wie 1991, zur Zeit ihrer damaligen repräsentativen Befragung unter der Kohl-Regierung.

Als Eindruck der Enttäuschung über die fehlenden politischen Impulse durch die rot-grüne Bundesregierung wird von den Forschern resümiert: „Insgesamt verstärkte sich der Eindruck, dass große Teile der politischen Eliten den Kontakt mit den meisten Volksmilieus verloren haben, um deren Mobilisierung und Repräsentation es ihnen geht.“ Ich teile die Einschätzung von Vester u.a., dass – im Gegensatz zu den Thesen von Ulrich Beck – es nicht die Milieus sind, die heute zerfallen. „Die Klassenstrukturen des Alltags“ – so wieder die Hannoveraner – „sind vielmehr, gerade *wegen* ihrer Umstellungs- und Differenzierungsfähigkeit, außerordentlich stabil. Was bis zu einem bestimmten Grade zerfällt, sind die Hegemonien bestimmter Parteien (...) über ihre Anhänger in den ideologischen Lagern. Daher haben wir auch heute *keine Krise*

¹⁵ Ebd. S. 87.

¹⁶ Geiling / Schwarzer 1999 Ebd. S. 101.

der Milieus (als Folge des Wertewandels), sondern *eine Krise der politischen Repräsentation* (als Folge einer zunehmenden Distanz zwischen Eliten und Milieus).¹⁷

Diese Ferne der Politik zu den künftig dramatischer werdenden Problemlagen vor Ort ist aus meiner Sicht Anlass für diesen Wohnbund-Kongress; trotz aller Sonntagsreden werden weder die bisherigen Förderprogramme noch gar deren finanzielle Ausstattung den zu erwartenden dramatischen Entwicklungen in den gefährdeten Stadtteilen gerecht. Es bedarf eines viel weitergehenden Neuansatzes der Wohnungspolitik, um hier den erkennbaren Tendenzen entgegenzusteuern. Darüber wollen wir auf diesem Kongress fachlich diskutieren und mit den Wohnungspolitikern und –politikern des Bundes streiten!

2.2 Die Großsiedlungen sind Frühindikator für die Krise der Stadt

Die unseren Städten drohende soziale Segmentierung, deutlicher das dramatische Auseinanderklaffen zwischen sogenannten guten und schlechten Stadtteilen, konnte schon vorher kleinräumiger in den Großsiedlungen beobachtet werden. Obwohl es viele gute Studien aus verschiedenen Städten gibt¹⁸, möchte ich mich aus Zeitgründen und wegen meiner eigenen Ortskenntnis zunächst auf Hannover beschränken, auch wenn da nicht die größten Siedlungen der Republik liegen.

Ich bin Geschäftsführer der GBH, dem städtischen Wohnungsunternehmen von Hannover. Mit 17.500 Wohnungen ist die GBH das größte kommunale Wohnungsunternehmen in Niedersachsen, verglichen mit anderen bekannten Wohnungsunternehmen sind wir doch etwas kleiner, selbst unsere größte Siedlung in Hannover-Vahrenheide hat nur rd. 2.800 Wohnungen, die allerdings alle dem städtischem Belegrecht unterliegen. Viele Siedlungen der GBH, die in der Nachkriegszeit getreu dem Primat der aufgelockerten, durchgrünten und gegliederten Stadt neue Qualitätsstandards im Städte- und Wohnungsbau durch Einsatz hoher Fördermittel für breite Teile der Stadtgesellschaft erschwinglich werden ließen, entstanden jedoch überwiegend in konzentrierter Form am Rand des bisher besiedelten Bereichs der Stadt. Allen diesen monofunktional auf das Wohnen ausgerichteten Siedlungen, ob in Form der inzwischen toll eingegrünten Zeilenbebauung der 50er und 60er Jahre oder in den wenigen, für Hannover atypischen Teilquartieren in vielgeschossiger Hochhausbebauung der 70er Jahre, war die gute Anbindung an das Zentrum zumeist durch den schienengebundenen ÖPNV gemeinsam.

Angesichts des auch in Hannover rasant abschmelzenden Bestands kommunaler Belegrechte (von 33.199 im Jahr 1999 und 30.602 im Jahr 2000¹⁹ auf 19 bis 26.000 im Jahr 2010)²⁰ führt dies zur Herausbildung von großen Bereichen im Stadtgebiet, in denen dann sowohl der GBH Wohnungsbestand wie auch deckungsgleich der

¹⁷ Ebd. S. 101ff.

¹⁸ Vgl. u.a. Kuhnert 1995 zu Frankfurt, infas 1990 und Krings-Heckemeier / Pfeiffer u.a. 2000 zu Hamburg sowie Krings-Heckemeier / Pfeiffer 1998 zu verschiedenen Städten.

¹⁹ Nach Amt für Wohnungswesen Hannover (2001) S. 8, wobei durch Gebietsfreistellungen u.ä. tatsächlich nur 23.914 Belegrechte Ende 2000 zur Verfügung standen.

²⁰ Beschleunigt wird das Auslaufen von Bindungen durch die nachträglichen Zinserhöhungen der Wohnungsbaudarlehen, wie dies zur Zeit wieder von Niedersachsen geplant ist. Amt für Wohnungswesen Hannover (1999) S. 12 unter bezug auf Prof. Dr. Kreibich (plan-lokal) 1997.

verbleibende Bestand kommunaler Belegrechte konzentriert ist²¹. Daher kippen zunehmend die schon immer heterogenen aber in den 70er und 80er Jahren noch stabilen Milieus in den verbleibenden städtischen Belegrechtsbeständen der größeren Siedlungen.

Dieses wegen der Rückzahlung der öffentlichen Mittel grundsätzlich nicht vermeidbare Auslaufen der Belegrechte erfolgt nun jedoch nicht räumlich gleichmäßig, sondern sortiert sich nach den Baujahrgängen. Deshalb gehen gerade die Bindungen bei den kleineren und preiswerten Wohnungen der 50er und 60er Jahre verloren, während die Hochhauskomplexe mit ihren teuren Nebenkosten übrig bleiben²².

Neben der ‚Stadtflucht‘ führt die zunehmende Konzentration von gesellschaftlich stigmatisierter Mieterschaft, die sich selbst auf dem derzeitig entspannenden Wohnungsmarkt nicht ohne staatliche Hilfe mit adäquaten Wohnraum versorgen kann, in diesen Belegrechtsschwerpunkten und dort zum Teil in Nachbarschaftskonflikte verstärkenden Bau- und Wohnformen (z. B. Hochhäuser) zu einer zunehmenden Belastung der bestehenden Nachbarschaften. Seit Jahren vollzieht sich gerade in den fast ausschließlich für Belegrechtsversorgung dienenden Stadtteilen eine stille, schleichende Abstimmung über das Überforderungsniveau durch den Möbelwagen. Durch die ungesteuerte Wiederbelegung der Wohnungen durch das Wohnungsamt kamen immer (nur) neue Haushalte mit Integrationsschwierigkeiten in die Siedlungen, die durch Wegzug gleichzeitig immer weniger Integrationskräfte haben.

Tatsächlich können sich auch auf mittelfristige Sicht nicht alle Interessenten am hanoverschen Wohnungsmarkt mit entsprechendem angemessenen Wohnraum versorgen; darüber hinaus ist bei geänderter Marktkonstellation (z. B. durch die EU-Erweiterung) nur durch einen ausreichend großen Mindestbestand an für eine Versorgung benachteiligter Haushalte zur Verfügung stehendem Wohnraum die Ausbildung von weiteren räumlich abgrenzbaren Zerfallsprozessen zu vermeiden²³. Wenn nach Auslaufen der öffentlichen Förderung nur noch der Bestand des städtischen Wohnungsunternehmens GBH für den kommunalen Wohnungsversorgungsauftrag zur Verfügung stünde, könnte dann nur noch auf ca. 6 % der Wohnungen in der Stadt zurückgegriffen werden. Dies muss zu einer Konzentration vom Problemhaushalten führen, die auf Grund der stadträumlichen Lage der GBH-Bestände zur Ausbildung von vielen Stadtrandlagen als ‚Armutinseln‘ führen könnte.

In der Praxis haben diese heute überlasteten Stadtteile in den vergangenen Jahrzehnten fast alleine den Versorgungsauftrag übernommen, die anderen Stadtteile also entlastet. Es reicht nicht aus, für diese Stadtteile nun ein kleinräumiges Konzept einer Quartiersverbesserung à la „Soziale Stadt“ zu entwickeln und damit zu hoffen, diesen stadträumlichen Konzentrationsprozessen entgegenzutreten. Vielmehr zielen diese siedlungsbezogenen Konzepte – und ich kenne etwa 30 bis 40 der rd. 260 Standorte des Programms „Soziale Stadt“ – auf eine Entlastung des jeweiligen Stadtteils, wodurch die Anzahl der für am Wohnungsmarkt benachteiligten Haushalte zur Verfügung stehenden Wohnungen an diesem Standort geringer wird. Nun wird es allerdings hier nicht zu einem – in der Eigentumsförderung immer versprochenen – Sockereffekt kommen, in dem etwa die in diesen Siedlungen nicht mehr so erwünschten

²¹ Gleichzeitig wurden die Altstadtquartiere Linden und Nordstadt mit hohem öffentlichen Finanzaufwand saniert, wodurch die damals besseren Wohnqualitäten der Stadtrandsiedlungen deutlich an Attraktivität verloren und die Altstadtquartiere durch kurze Wege zum Zentrum und durch ihre Nutzungsmischung deutlich gewannen.

²² Vgl. dazu die Analyse von Nürnberg in Holtmann / Schäfer 1996 S. 46f, danach wird sich der Sozialwohnungsbestand in Nürnberg von 1980 mit 65.000 Wohnungen bis zum Jahr 2000 halbiert haben.

²³ Vgl. Deutscher Mieterbund e.V. in Bundestag 1990 S. 183.

Haushalte in Wohngebiete der Besserverdienenden ziehen, weil ja diese jetzt durch den Umzug in die neu sozial stabilisierte Siedlung Wohnungen freimachen würden. Vielmehr wird sich diese Nachfrage dann in anderen, ebenfalls meist am Rand der Stadt liegenden, bisher nicht so auffälligen Siedlungen realisieren, für die dann im Anschluss ein neuer Förderantrag als Gebiet „Soziale Stadt“ gestellt werden müsste.²⁴

In Bezug auf die Wanderungsbewegungen haben diese Stadtteile auch noch eine weitere Funktion, die Prof. Siebel schon instruktiv dargestellt hat²⁵: Als Schleuse für die ausländischen Haushalte auf dem Generationen dauernden Weg in die Stadt. Dabei habe ich ihn so verstanden, dass es sich um eine Art Bahnhof oder Durchgangsstation handelt, also die Haushalte der jeweiligen Zuwanderungswelle in dieses Gebiet ziehen, dort erste Integrationserfahrungen sammeln um dann vom allgemeinen Wohnungsmarkt der jeweiligen Stadt aufgesogen zu werden. Dies bedeutet, dass zwar die Haushalte nur begrenzte Zeit dort leben (wahrscheinlich für etwa zwei Generationen), dass aber die entsprechenden Stadtquartiere diese Funktion dauerhaft behalten, quasi für jede neue Zuwanderungswelle. Neben den Sozialwohnungsbeständen haben in vielen Städten auch die Altstadtquartiere diese Funktion übernommen, dort sind sie aber immer wieder von der Städtebaupolitik mit ihrer Aufwertung der Bestände bedroht, denn eigentlich wird es nicht als politisch vertretbar angesehen, wenn diese kernstadtnahen Gebiete von nichtdeutscher Bevölkerung dominiert werden.

Am Beispiel unseres Modellstandortes „Sozialer Stadt“ in Hannover-Vahrenheide will ich die Problematik unserer Großsiedlungen aufzeigen:

Auf den ersten Blick scheint der Stadtteil Vahrenheide mit seiner aufgelockerten, stark durchgrünten Bebauung in der charakteristischen Zeilenform der späten 50er und frühen 60er Jahre problemloses Wohnquartier zu sein. Stadtweit bekannt und stigmatisiert ist jedoch in Vahrenheide die bis zu 18-geschossige Großplattenbebauung aus den frühen siebziger Jahren im Südosten des Quartiers, an der sich im Bewußtsein der gesamtstädtischen Bevölkerung und der Presse die Negativqualitäten der Wohnform „Hochhaus“ wie auch des Stadtteils Vahrenheide-Ost festgemacht werden; dies sind allerdings nur rd. 500 der 2.800 Wohnungen der GBH im Gebiet.

Dauerhafte Arbeitslosigkeit, Polarisierung der Wohnungsversorgung, Wandel der Lebensweisen sowie der Werte und Normen, aber auch massive Zuwanderung Armer mit fremder kultureller Identität haben diese Gebiete vom planerisch erwünschtem attraktiven Gegenangebot zum Wohnen in den damals heruntergekommenen innenstadtnahen Altbauquartieren (den „klassischen“ Sanierungsgebieten) zu dem Stadtteil werden lassen, der in Befragungen das höchste Negativimage aufweist. Schon beim Erstbezug waren es nicht gerade gehobene Milieus: zum Teil Erstbewohner, die aus Notunterkünften einzogen, und viele gering qualifizierte Arbeiter im nahe gelegenen VW-Werk in Stöcken. Diese ‚Stammbevölkerung‘ ist entweder inzwischen im Rentenalter oder überdurchschnittlich von Arbeitslosigkeit betroffen. So ist einerseits die ‚angestammte‘ Bevölkerung im Quartier vor allem durch Arbeitslosigkeit zerfallen, andererseits sind immer mehr Problemhaushalte auf Grund der Belegrechte durch das Wohnungsamt in das Gebiet vermittelt worden. So wird heute die Sozialstruktur geprägt durch einen hohen Anteil von Transferleistungsbeziehern (22% Sozialhilfebezieher / Stadt 6,7%), hoher Arbeitslosigkeit (20% / Stadt 10,2%), hohem Ausländeranteil (33,7% / Stadt 14,2%) sowie einem hohem Spätaussiedleranteil. Der Anteil der Einwohner unter 18 Jahren liegt bei 23% (Stadt 15%), bei den nicht-deutschen Einwohnern sogar über 30%, während die deutsche Bevölkerung extrem überaltert ist.

²⁴ Daher sind mir die Fördergrundsätze „Soziale Stadt“ zu kurz greifend, da sie sich auf das Quartier konzentrieren; auch schießen mir höhere Qualitätsanforderungen an die Antragskonzepte erforderlich.

²⁵ Vgl. Siebel 2001 bzw. seinen Vortrag auf der Tagung der Schader-Stiftung (Mannheim Mai 2001)

In den vergangenen Jahrzehnten wurden rd. 64% der Wohnungen Vahrenheides (ca. 2.800 WE) als Belegrechtswohnungen genutzt, während andere Stadtteile gar keine Belegrechtswohnungen haben. Auch wenn ich hier Hannover als – beruflich bedingtes – Beispiel präsentiere, so sind doch meine Ausführungen auf fast alle Städte, zumindest im Westen, übertragbar.

Sehr deutlich wird diese Ungleichverteilung in nachfolgender Karte:

→ Karte Belegrechtsanteile in Hannovers Stadtteilen

Indem diese Stadtteile fast ausschließlich für die Versorgung benachteiligter Haushalte genutzt werden, können sich andere Stadtteile dieser kommunalen Aufgabe entziehen; politisch wird auf die so produzierten Problemstadtteile ‚heruntergesehen‘ und sogar in ihnen das eigentliche Imageproblem der Stadt gesehen, weshalb die ‚besseren‘ Haushalte angeblich die Stadt verlassen würden. Nun, so neu ist der hochgelobten europäischen Stadt diese Verhaltensweise ja nun nicht: Abgesehen vom jüdischen Ghetto des Mittelalters war die mitteleuropäische Stadt von scharfen ökonomische Grenzen zwischen den Quartieren durchzogen. Die Zünfte hatten ihre eigenen Straßen, die Händler ihre eigenen Märkte und das frühe Bürgertum wohnte keineswegs neben einer Gerberei. Auch die große Expansion unserer Städte in der Gründerzeit – basierend auf den immensen Reparationszahlungen Frankreichs nach dem verlorenen Krieg 1871 – hat dieses System nicht durcheinandergewirbelt. In der Südstadt fand sich das aufstrebende Bürgertum wieder, während sich die Neureichen – mit dem verarmenden Adel – hervorragende Wohnviertel erschlossen haben, die bis heute das Herz der ‚etablierten‘ städtischen Gesellschaft darstellen.

Gerade die ‚Charta von Athen‘ (1933) hat die funktionale Segmentierung der Stadt auch noch zementiert mit ihrer Maxime der Trennung von Wohnen und Arbeiten. Der Tübinger Stadtplaner Feldtkeller sieht sogar inzwischen einen ‚Mythos der Absonderung‘, der von der Architektur aus die Stadtplanung erobert habe und die Gestalt einzelner Gebäude statt deren sozialer Funktion im Quartier in den Mittelpunkt stellt²⁶ (und dabei werde der öffentliche Raum als verbindenden Glied völlig vernachlässigt). Auf dieser Grundlage wird vielleicht verständlicher, warum wir heute mit städtebaulichen Planungen beglückt werden, wo das einzelne Gebäude zwar einen Bauherrenpreis bekommt, die Bewohner aber ständig unzufrieden mit Grundrissen oder Schutz vor neugierigen Nachbarn sind.

2.3 Wie sieht unsere Stadt übermorgen aus?

Wenn die von mir skizzierte Entwicklung der Stadt hin zu einer weitgehend stadträumlich sozial segregierten Stadt so weitergeht werden sich dramatische Ereignisse abspielen, die faktisch einen Abschied vom Ideal der europäischen Stadt bedeuten. Einerseits wird – durch Verstärkung der repressiven Mittel per Polizei und Sozialarbeit – den unterprivilegierten Stadtteilen der Charakter eines ‚Abstellgleises‘ aufgeprägt und sie auf Dauer aus der städtischen Gemeinschaft durch Vernachlässigung ausgeschlossen. In New York habe ich begriffen, dass dieser Prozess nur dann umgekehrt wird, wenn es Investoreninteressen gibt, in solchen Gebieten neuen Wohn- oder Gewerberaum zu bauen. Dort wird diese Aufwertung allerdings unter bewusster

²⁶ Feldtkeller 1994 S. 27

Politik der Vertreibung der Anwohner durchgeführt: das sog. red-lining, dabei wird das Quartier in gemeinsamer Besprechung von Investoren, Versicherungen nebst Banken und Stadtverwaltung mit Feuerwehr, Polizei mittels roter Umrandung auf dem Stadtplan definiert, führt zur Desinvestition durch sinkende Polizeipräsenz und zunehmendem Abriss durch Brände. Erschreckend fand ich dann die ersten Investitionsflecken in der so abgewirtschafteten Bronx, wo die Bewohner eines neuen Hochhauses umgeben von Ruinen nur per Vollgas durch die Straße jagen, um in ihre Tiefgarage zu kommen, wo eine doppelt gestaffelte Sicherung mit Wachleuten alle anderen Nachbarn am Betreten des Hauses hindern.

Auch in Liverpool habe ich mir solche ‚Wehrdörfer‘ innerhalb der großen Sozialsiedlungen angesehen und möchte sagen, dass ich so nicht in der Stadt leben möchte. Auch die Tendenz zu Bürgerwehren und Nachbarschaftsstreifen in den besseren Stadtteilen zeigt, wie nah auch wir am Zerfall unserer Städte sind. Der Begriff der ‚gated communities‘ wirft bei mir die Frage auch, wer hier eigentlich weg einsperrt oder sich vor wem wegsperret. Hier muss Wohnungspolitik wach werden! Bisher greift das Programm soziale Stadt diese Problemdimension nicht genug auf.

Wir kommen damit zu einer meiner politischen Kernfragen, die ich mit diesem Vortrag an die Politik richten will:

- Will die Bundespolitik aktiv an der Bewältigung der Wohnungsmarktdefizite arbeiten, wird sie also weiterhin Instrumente zur Versorgung der am Wohnungsmarkt benachteiligten Haushalte den Kommunen zur Verfügung stellen, wissend dass dies noch Milliarden an € kosten wird?
- Wenn nein, wird dann auf Repression per Polizei und Sozialarbeiter gesetzt, denn die Konflikte in den völlig überlasteten Gebieten werden dann explodieren, wie wir in Frankreich und England schon intensiv mitbekommen mussten?
- Wenn schließlich doch noch Wohnungspolitik im Sinne einer humanen Stadtgesellschaft stattfinden soll, wie soll denn künftig die Versorgung der Benachteiligten stattfinden?

Als Optimist habe ich bei der Vorbereitung meines Beitrags unterstellt, dass wir am Freitag selbstverständlich eine positive Antwort auf meine Ausgangsfrage erhalten werden, aber ich muss auf meine Erfahrungen als Landtagsabgeordneter gar nicht zurückgreifen, wenn ich für morgen Nachmittag prophezeie, zu meiner Folgefrage werden wir keine Antwort erhalten. Wasch mir den Pelz, aber mache mich nicht nass – so werden wir hören. Genauer: natürlich müssen diese Haushalte mit angemessenem Wohnraum versorgt werden, aber das wie wollen wir doch bitteschön den Kommunen überlassen. Das ist aber eine schlichte Flucht aus der Verantwortung durch den Bund.

Einerseits sind die Kommunen doch konfliktunfähig, weil schließlich die guten ‚Wahlbürger‘ Ruhe in ihren Stadtteilen haben wollen und sie stellen doch schließlich die Mehrheit im Rat. Andererseits sind die Kommunen angesichts der nicht von ihnen verursachten Finanznot ja teilweise zur Notschlachtung gezwungen, manche verkaufen ihre städtischen Wohnungsunternehmen, obwohl ihre Wohnungsämter wissen, dass es dann später sehr teuer werden wird, die dann privaten Vermieter zur Vermietung an Problemhaushalte zu ‚überreden‘. Meine Position ist klar, es handelt sich bei uns kommunalen Wohnungsunternehmen nicht um Tafelsilber, sondern um die – weitgehend – einzigen Garanten eines sozialen Friedens in unseren Städten und dass trotz geringer Miete und ständigen politischen Eingriffen in das Geschäft. Aber dazu werden sich hoffentlich auch andere Beiträge auf dem Kongress äußern.

Aber zurück zur Kernfrage meines Vortrags: Wo sollen denn künftig die benachteiligten Haushalte genau wohnen?

Mein Ausgangspunkt ist die These, dass das gesamte Stadtgebiet für diesen Versorgungsauftrag zuständig ist, denn eine zu starke räumliche Konzentration wird die so wieso entstehenden sozialen Konflikte faktisch unbeherrschbar werden lassen – dies verstehe ich unter solidarischer Stadt. Dies bedeutet im Fall Hannover – und allen ähnlich strukturierten Städten – dass die Versorgungsbestände umverteilt werden müssen! Ich komme darauf gegen Ende des Beitrags zurück.

Nun aber wieder zurück zur Kernfrage: Ich plädiere also für einen ausreichend großen gut über die Stadt gestreuten Wohnungsbestand, der für die Versorgungsaufgabe zur Verfügung steht. Nun wird diese Umverteilung einerseits noch ganz schön lange dauern und andererseits bleiben ja noch viele Wohnungen in den Großsiedlungen für den Versorgungsauftrag erhalten. Wie wollen wir denn nun die kleinräumige Verteilung der benachteiligten Haushalte in den Siedlungen organisieren? So wie auch auf die Gesamtstadt bezogen schön verteilt?

Ich glaube, dass wird schon quantitativ nicht gehen, weil einfach zu viele Wohnungen in den Siedlungen dafür benötigt werden. Also ich bekenne freimütig, dass ich mich von einer lieb gewordenen politischen Maxime der 80er Jahre verabschieden will, ich halte die These der sozialen Integration durch Mischung in den Häusern nicht mehr für richtig. Sehr lebendig könnte ich Ihnen schildern, was das eigentlich bedeutete: Wir haben meist alleinstehende deutsche Frauen zu kostenlosen Sozialarbeiterinnen gemacht – und sie dann noch mit der Fehlbelegungsabgabe beglückt.

In unseren Siedlungen haben mir diese, früher sehr nachbarschaftlich aktiven Personen geschildert, dass sie nach den Italienern, Spaniern und Türken schlicht am Ende wären und nicht auch noch die Russlanddeutschen in die Regeln eines gedeihlichen Wohnens einführen wollten, sie wären erschöpft und auch jetzt zu alt dafür. Müssen wir denn tatsächlich blind für die Probleme auf dem Treppenflur sein? Ich denke nicht, deshalb stehe ich jetzt dazu, dass diese eher soziologisch entstandene Mischungsthese unter den heutigen Bedingungen falsch ist²⁷. Was spricht dagegen, wenn in den 3- oder 4-Geschossern der 50er und 60er Jahre ein Treppenaufgang nur von kurdischen Haushalten bewohnt wird oder gar eine ganze Zeile von russischen oder türkischen Mitbürgern? Sicher wäre eins: wir Vermieter müssten uns umstellen²⁸ und entsprechende Hausmeister beauftragen, die dort auch wohnen; aber sicher wäre auch was anderes: Wir hätten wesentlich weniger Nachbarschaftsbeschwerden als jetzt. Also Vorteile auf allen Seiten – dies gilt allerdings nur für die ersten zwei Generationen, viele junge türkische Haushalte der dritten Generation bitten uns händeringend um eine Wohnung möglichst weg von der türkischen Gemeinschaft, denn sie wären doch eigentlich Deutsche und wollen der Oberhoheit ihres Muftis oder Mullah entfliehen.

Wie weit kann aber eine solche ethnische oder soziale Homogenisierung gehen? Darf in einer größeren Siedlung auch eine ganze Straße einheitlich bewohnt werden? Wie kann dann noch genug Kontakt zum deutschen Alltag sichergestellt werden, damit Integrationsprozesse überhaupt stattfinden? Darüber würde ich hier gerne diskutieren!

²⁷ Vgl. auch die differenzierende Sicht in Siebel 2001 S. 237ff.

²⁸ Vgl. dazu die Sicht des GdW in Neuhöfer 1998 S. 8.

Was wird uns denn in Punkto benachteiligte Haushalte in den nächsten Jahren erwarten? Nach der Prognose des BBR wird bis 2015 mit einer Zuwanderung von Netto 5,5 Mio. Menschen aus dem Ausland gerechnet. Die jüngeren Haushalte werden eine erhebliche Nachfrage nach Wohnungen auslösen, aber leider – von den paar Green-Cards abgesehen – keine sehr zahlungskräftige Nachfrage sein. Käme es nicht zu diesen Zuwanderungen rechnet das Statistische Bundesamt mit einem demographisch bedingten Rückgang der Bevölkerung um satte 25 Mio. Personen²⁹. Selbst bei einer jährlichen Zuwanderung von rd. 200.000 Personen würde die Bevölkerungszahl bis 2050 von 82 auf rd. 70 Mio. Einwohner sinken. Bei diesen zu erwartenden Einwandererzahlen steht heute schon fest, dass sie sich nicht gleichmäßig im Staatsgebiet verteilen werden; sie werden kaum in den Osten gehen und auch nicht aufs platte Land.

Tatsächlich werden sie in die Großstädte und Ballungsgebiete ziehen, in denen heute schon 60 % unserer ausländischen Mitbürger wohnen. Der Leiter des DIFU, Prof. Mäding, beschreibt das Szenario wie folgt: „Viele Großstädte werden sich bis 2030 auf eine Verdoppelung ihrer Ausländerquoten einrichten müssen, einige wie Frankfurt, München oder Stuttgart werden dann längst in der ganzen Stadt Ausländerquoten von 30 Prozent und mehr erreicht werden, die heute bei einigen Experten als ‚Schmerzgrenze‘ des Ausländeranteils in Problemquartieren gelten“³⁰. Prof. Mäding zieht daraus das für diesen Kongress geradezu einschlägige Fazit: „Die sogenannte ‚Integrationsmaschine Stadt‘ ist ganz neu gefordert. Für die Kommunalpolitik stellen die Wanderungen ein großes Problem dar. Mit jährlichen 200 Mio. DM staatlicher Städtebauförderung werden die Fragen jedenfalls nicht zu lösen sein.“³¹

Zwar handelt Prof. Mädings Beitrag von der Bedeutung, die das Programm Soziale Stadt für den Themenkomplex hat, aber er wird mir kaum widersprechen können, wenn ich seine Aussage dahingehend verlängere, dass auch die wenigen Millionen aus diesem Programm der tatsächlichen Problemlage überhaupt nicht gerecht werden. Hier möchte ich morgen von den Wohnungspolitikern auch klare Aussagen über die langfristige Finanzausstattung des Programms Soziale Stadt hören.

Ich glaube, dass es unser aller Bereitschaft zu Nischen in der Stadt völlig überfordern würde, wenn nicht nur ein Straßenzug, sondern ein ganzer Stadtteil dauerhaft in einer ethnischen Gemeinschaftshand wäre. Wie weit wären wir dann von US-amerikanischen Verhältnissen entfernt, wo allerdings ein Einwohner aus Chinatown oder aus der Bronx mit voller Überzeugung sagt, er sei ein Amerikaner (auch wenn er kaum die Sprache beherrscht). Ich halte schon die Abgabe der politischen Verantwortung an die Bundesländer für falsch, wie es der Bund durch das neue Wohnraumförderungsgesetz gemacht hat. Noch schlimmer wäre es, auf der kommunalen Ebene den sozialen Ausgleich an die Quartiere zu delegieren und – wie in den USA – durch vor-Ort-Steuern auch noch die Finanzierung von Kindergarten, Schule usw. diesen Quartieren zu überlassen. So würde nie eine Integration stattfinden und aus den Übergangsquartieren würde ein Daueraufenthalt werden, mit der Folge, dass für neue Zuwanderungswellen dann neue Wohnungen, wahrscheinlich aus finanziellen Nöten dann Schlichtwohnungen wie die alten Obdachlosenunterkünfte, gebaut werden müssten.

²⁹ Nach Mäding 2001, S. 26.

³⁰ Mäding 2001 S. 30.

³¹ Ebd.

Angesichts der von mir geschilderten künftigen Entwicklung wird es immer wichtiger, schon heute einen Umsteuerungsprozess zu beginnen und der Konzentration der benachteiligten Haushalte in immer weniger Quartieren zu begegnen. Jetzt ist vielleicht verständlich, warum ich auf der WohnBund-Fachtagung zur ‚Sozialen Stadt‘ im letzten Frühjahr so energisch eine Neufassung der Richtlinien gefordert habe. In den Förderanträgen, die ich kenne – und das sind doch eine ganze Reihe – werden eigentlich nur rein auf das jeweilige Problemgebiet gezielte Strategien festgelegt. Zum einen fehlt in der Regel eine Aussage über die zukünftige Funktion des Gebiets für das Stadtgebiet und oft wird, wenn denn die soziale Stabilisierung der Quartiers das Entwicklungsziel ist, schamhaft verschwiegen, wohin – vor allem in welche Stadtteile bzw. Siedlungen – denn die wegen dieser Stabilisierung nicht mehr erwünschten Problemhaushalte ziehen sollen, geschweige denn, dass sich im örtlichen Konzept Aussagen zu den in den nächsten Jahren noch zuziehenden ausländischen Haushalten finden.

3. War das alles nicht vorhersehbar?

Haben wir es bei diesen drohenden Problemen nun mit naturgesetzlich unvermeidbaren Prozessen zu tun, die trotz redlichen Bemühens nicht vorhersehbar waren und deshalb auch von der Wohnungspolitik nicht früher hätten entdeckt werden können?

Ich sage klar nein, ein Großteil der kommenden Probleme ist hausgemacht und wären zumindest in dem drohenden Ausmaß vermeidbar gewesen.

3.1 Das ‚Verschwinden‘ der Sozialwohnungen

Ein Kernproblem ist doch die rapide sinkende Zahl an Sozialwohnungen. Allerdings ist doch das Auslaufen der Bindungen vorn vorne herein gewollt worden! Mit dem politischen Kompromiss des II.WoBauG, wonach es keine öffentlichen Wohnungen, sondern private Investoren (ob damals gemeinnützig oder nicht) geben sollte, die öffentliche Mittel (als Baukostenzuschuß oder später als Baudarlehen oder als Zinszuschüsse) erhielten und über die Darlehen schuldrechtlich Bindungen über die Wohnungen begründet wurden. Nach planmäßiger Rückzahlung war allen klar, dass dann diese Bindungen erlöschen werden, die Wohnungen dann also – trotz nur geringem Eigenkapitaleinsatz – voll zur privaten Verwertung zur Verfügung stehen sollten.

Aber dies war ja noch weit weg – durchschnittlich wird mit rd. 30 Jahren Bindung aus der öffentlichen Darlehensgewährung gerechnet – und wie viele glaubten doch tatsächlich an das nicht endende Wirtschaftswachstum durch das schließlich keiner mehr auf Sozialwohnungen angewiesen sein würde.

Aber noch ein weiterer Unsinn wurde politisch beschlossen: Kaum begannen größere Baujahrgänge plangemäß aus den Bindungen zu laufen, wodurch die Bewährung der Schutzregeln der Wohnungsgemeinnützigkeit mit fortgeltender Kostenmiete und Baupflicht sowie dauerhaftem Vermögensschutz eingesetzt hätte, prompt wird – auch auf Drängen gerade der industrieverbundenen Wohnungsunternehmen, die keinen Versorgungsauftrag durch Zechenstilllegungen mehr sahen – das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) aufgehoben. Ein Schlag, der politisch die Gewerkschaften

mit ihrer neuen Heimat treffen sollte und tatsächlich aber den notwendigen Schutz der kommunalen Wohnungswirtschaft zerstört hat.

Angesichts eines derzeit entspannt erscheinenden Wohnungsmarktes könnte die Illusion entstehen, der Markt mit seinen Fähigkeiten würde das bisherige Agieren über direkte Intervention in den Wohnungsmarkt dauerhaft überflüssig werden lassen. Es entstanden in der letzten Zeit daher auch Forderungen nach der Einstellung des öffentlich geförderten Wohnungsbaus in Hannover, nach einer Veräußerung des Großteils des Wohnungsbestandes der GBH bzw. des gesamten Unternehmens. Andere Wohnungsunternehmen wollen sich des Problems durch zügigen Abbau der öffentlichen Bindungen z.B. durch Rückzahlung der Fördermittel entledigen, laufen dann aber Gefahr, sofern sie kommunale Wohnungsunternehmen sind, ihren Gesellschaftszweck zu verfehlen. Warum sollte eine Kommune ein Wohnungsunternehmen betreiben, wenn es bei ihm für die Unterbringung ‚schwieriger‘ Haushalte nach zusätzlich bezahlen soll. Angesichts leerer kommunaler Kassen droht dann, wie einige Beispiele leider belegen, mittelfristig der Verkauf des ganzen Unternehmens.

Zu diesen ‚Problemlösungen‘ wird oft einfach gegriffen, weil scheinbar sog. ‚freie‘ Wohnungsunternehmen – aber auch die Wohnungsgenossenschaften, die ihren inzwischen aus der Bindung ausgelaufenen Sozialwohnungsbestand doch auch nur mit der hohen öffentlichen Förderung vergangener Jahre realisieren konnten, mit den Siedlungen und deren Bewohner besser umgehen würden. Hierbei wird i.d.R. übersehen, dass diese Wohnungsunternehmen sich nicht im vergleichbaren Umfang im notwendigen Neubau der letzten Jahre beteiligt haben, wobei der hohe Eigenkapitaleinsatz bei vielen kommunalen Wohnungsunternehmen zu Lasten einer guten Instandhaltung ging. Gleichzeitig sind deren Bestände eben nicht in einem so hohem Maß in wenigen großen Siedlungen konzentriert, wodurch soziale Probleme auch nicht so deutlich wahrgenommen werden.

Inzwischen gehört es leider in allen politischen Parteien zum modernen Ton, ernsthaft über den Verkauf des kommunalen Wohnungsunternehmens nachzudenken, nicht nur aus Finanznot, sondern weil ein ‚schlanker Staat‘ sich auch aus dieser Versorgungsaufgabe zurückziehen sollte. Solche gänzlichen oder teilweisen Verkäufe wirtschaftlich begründen zu wollen, ist aberwitzig: Die Kosten der Unterbringung der zahlenmäßig immer weiter zunehmenden benachteiligten Haushalte werden ohne die kommunalen Wohnungsunternehmen drastisch ansteigen – und selbst der Bau von Schlichtwohnungen ist allemal teurer als die Sicherung von Bindungen an einem möglichst gut gestreuten Bestand.

Aber auf die bisher praktizierte Weise schrumpfen die Sozialwohnungsbestände von 1993 bundesweit mit rd. 2,6 Mio. WE auf ca. 400.000 WE im Jahr 2010³². Viele kennen den Satz: „1980 gab es eine Million Arbeitslose und vier Millionen Sozialwohnungen, jetzt sind es vier Millionen Arbeitslose und noch zweieinhalb Millionen Sozialwohnungen und 2005 nur noch eine gute Million.“³³ Absichtsvoll wurde oft sogar ein vorzeitiges Auslaufen der Bindungen gefördert und damit gefordert: z.B. durch eingebaute Rückzahlungserleichterung, wie jetzt wieder in Berlin oder das Einstellen von Aufwendungszuschüssen wie zur Zeit in Hannover.

Zum negativen Mengeneffekt der immer weniger werdenden Sozialwohnungen kommt noch ein negativer Struktureffekt, „d.h. die Qualität der verbleibenden Sozial-

³² Siehe Kuhnert 1998a S. 31.

³³ Pfeiffer 1998 S. 23; Mäding (2000, S. 27) geht von Z. Z. noch 1,9 Mio. Sozialwohnungen und von 1 Mio. in 2010 aus.

wohnungen verschlechtert sich“, da es sich nur um die mehr am Stadtrand liegenden Wohnungen in den unattraktiven Bauformen handelt, „eben jene Sozialwohnungen in den verdichteten Großsiedlungen am Stadtrand aus den späten Förderjahrgängen Ende der 60er, Anfang der 70er Jahre und damit eben jene Sozialwohnungen, die Anfang der 80er ‚bevorzugt‘ leergestanden haben, weil sie nicht attraktiv genug und weil sie zu teuer gewesen sind.“ Prof. Siebel kommt in diesem zitierten Ausblick auf die Jahrtausendwende, den er bereits 1991 vorgetragen hat, zu einer erschreckenden Perspektive: „Das heißt aber, die Manövriermasse einer sozialen Wohnungspolitik wird nicht nur schmaler, sie wird auch in ihrer Substanz qualitativ schlechter. Die Gemeinden werden gezwungen sein, ihre Notfälle und Zuwanderer in diesen dafür nun gerade besonders ungeeigneten Behausungen zusammenzupferchen mit der Gefahr, dass sich dort Gettos bilden.“³⁴

Genau diese Prognose ist eingetreten, wie ich am Hannoveraner Ist-Zustand gezeigt habe. Aber ich bin sogar in der Lage, diese Prognose von Prof. Siebel noch einmal um 10 Jahre nach vorn zu verlängern. Wie bereits geschildert, sinken in Hannover die Belegrechtswohnungen von zur Zeit etwa 30.000 auf unter 20.000 im Jahr 2010. Unter diesen 20.000 Wohnungen sind dann die 17.500 Wohnungen des kommunalen Wohnungsunternehmens, der GBH also. Dies bedeutet konkret: Es stehen dann fast nur noch die Wohnungen der GBH für eine Versorgung der am Wohnungsmarkt benachteiligten Haushalte zur Verfügung. Alle anderen Vermieter, ob die ehemalige Neue Heimat oder die großen Genossenschaften oder sonstige Unternehmen, haben sich dann durch Rückzahlung der Mittel vom sozialen Versorgungsauftrag freigekauft.

Nun sind – im Unterschied zu manch anderen Großstädten – die Wohnungen der städtischen Gesellschaft vertraglich auf Dauer als Belegrechtswohnungen gesichert, sonst würde der Landeshauptstadt ja fast nicht mehr übrig bleiben. Allerdings sind diese Wohnungen alle erst in der Nachkriegszeit errichtet, wenn ich von einigen Erwerbungen aus Sanierungsgebieten absehe. Also tritt tatsächlich das von Prof. Siebel prognostizierte Szenario ein: Die armen Leute kommen an den Stadtrand und da besonders in die ungeliebten Hochhausanlagen.

[Folie Belegrechte in 2010]

Mit einer Legende muss allerdings auch mal aufgeräumt werden. Selbstverständlich gibt es die negativen Umzugsketten in kippenden Quartieren und genauso unbestreitbar ist die Tatsache des Nachzugs bestimmter Ethnien in ein Gebiet, weil sie gerne ‚unter sich‘ sein wollen. Aber wir haben es hier in der Regel nicht mit einer freiwilligen Wahl des Wohnungsstandorts zu tun³⁵. Abgesehen davon, dass in bestimmten Zuwanderungsländern nur ganz bestimmte Siedlungen von den heute schon bei uns Lebenden als zuzugsgeeignet propagiert werden ist der größere Teil der innerstädtischen Verteilung der benachteiligten Haushalte durch die bürokratische ‚Vergabe‘ der Wohnung durchs Wohnungsamt bedingt³⁶. Von vielen Haushalten wird der faktisch erzwungene Zuzug ins Quartier als (nicht vermeidbarer) Abstieg angesehen³⁷. Auf welche Situation treffen diese Haushalte in unseren Siedlungen?

³⁴ Siebel 1991 S. 13.

³⁵ Schneider / Spellerberg 1999

³⁶ Vgl. dazu kritisch Liebers 1990.

³⁷ Herlyn u.a. 1991 S. 98 ff.

3.2 Die Arbeitslosigkeit ist die Ursache der Entwicklung

In den Siedlungen des sozialen Wohnungsbaus wohnen sehr unterschiedliche Gruppen von Gewinnern und Verlierern der aktuellen Modernisierung der deutschen Gesellschaft in enger Nachbarschaft zusammen. „In einigen Siedlungen wohnen ganz überwiegend die unterschiedlichen Verlierergruppen: Arbeitslose der verschiedenen Alters-, Berufs- und Bildungsgruppen, Ausländer der verschiedenen Nationalitäten und Kulturkreise, alte Menschen, Alleinerziehende. Sie verlieren ihren Arbeitsplatz und erleben die Entwertung ihrer beruflichen Qualifikation; Ausländer verlieren mit dem Arbeitsplatz zugleich die Perspektive einer erfolgreichen Integration in die deutsche Gesellschaft; diese Gruppen verlieren nach und nach ein gewohntes Angebot an öffentlichen Gütern und können sich mit ihrem reduzierten Einkommen private Güter und Dienste immer weniger leisten. Ihr Verlust lässt sich beschreiben als ein Verlust an Einkommens-, Einfluss- und Erfahrungschancen, kurz: als Verlust an Handlungschancen. Und weil ihre relativen Verluste an Handlungschancen aktuell erheblich sind, ein Wiedergewinn aber nicht in Aussicht steht, müssen die Betroffenen von einer allgemeinen Verringerung ihrer Lebenschancen ausgehen.“³⁸

Weil also in den Siedlungen des sozialen Wohnungsbaus die negativen Folgen der Arbeitslosigkeit besonders akkumulieren, müssen sich die Wohnungsunternehmen einer neuen Frage stellen: Was können sie beitragen, um neue Arbeit in die Siedlungen zu bringen und damit Ursachen der sozialen Spannungen abzubauen.

Angeregt durch das Sanierungskonzept für Vahrenheide hat sich die GBH seit meinem Tätigkeitsbeginn intensiv mit der Frage der wirtschaftlichen Stabilisierung in den Siedlungen auseinandergesetzt (local economy). Größter Umsatzträger ist dabei nicht der Handel vor Ort sondern das Wohnungsunternehmen mit seinen laufenden Instandhaltungsaufwendungen. Daher haben wir geprüft, wie dieser Umsatz zu größerer Beschäftigung und Qualifizierung im Stadtteil genutzt werden kann. Als Ergebnis haben wir als 100%-Tochter zum 1.1.1999 die „GBH Mieterservice Vahrenheide GmbH“ mit einem Stammkapital von € 250.000,- gegründet, die immerhin rund 3 Mio. DM dieses Umsatzes in den Gewerken Maler, Grünpflege, Reinigung und Kleinreparaturen realisieren soll.

Durch das Zurückholen bislang fremdvergebener Arbeiten können unmittelbar Arbeitsplätze geschaffen und für unsere bisher arbeitslosen Mieterinnen und Mieter reserviert werden. Da für die Fremdvergabe dieser Tätigkeiten seinerzeit auch gute Argumente sprachen, musste das Konzept für einen GBH-eigenen Betrieb besonderes Gewicht auf die Qualifikation der Beschäftigten und den effizienten und wettbewerbsfähigen Einsatz der Personen legen.

Das besondere an diesem in die Handwerksrolle eingetragenen Betrieb ist, dass er nicht nur seine Betriebsstätte im Stadtteil hat, dort also Arbeitsplätze entstehen, sondern dass er seine bis zu 30 Arbeitskräfte ausschließlich aus dem Potenzial der arbeitslosen Mieterinnen und Mieter des Stadtteils angeworben hat³⁹. Dabei ist von Anfang an die fachliche Kompetenz und Leistungsbereitschaft der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter entscheidend. Es wird darauf geachtet, dass der Betrieb eine ähnlich hohe Effizienz erreicht wie vergleichbare Handwerksbetriebe⁴⁰. Sie können mir glau-

³⁸ Kuhnert 1995 S. 23f.

³⁹ Selbst die von außerhalb angeworbenen Meister sind in den Stadtteil gezogen; um die Konflikte mit den Innungen zu beschränken ist der Tätigkeitsbereich der Firma in der GmbH-Satzung auf das Quartier Vahrenheide-Ost beschränkt worden.

⁴⁰ Vgl. Kuhnert 1998c S. 47ff.

ben, das schwierigste war nicht den Aufsichtsrat von dieser Gründung zu überzeugen, sondern das harte Störfeuer der Handwerkskammer zu überwinden. Aber auch hier besteht die Gefahr, dass wegen der vorhersehbaren Anlaufverluste die Politik doch noch kalte Füße bekommt und die Stilllegung der Tochtergesellschaft einleitet.

3.3 Der angebliche Drang ins Eigentum und die ‚Stadtflucht‘

Ein weiterer Grund für die soziale Erosion der Großsiedlungen ist bei der Fehlsteuerung der Wohnungsbausubventionen zu sehen: Seit langem geht der größte Teil der öffentlichen Mittel in die Eigentumsförderung (z. Z. sind das 23 Mrd. DM gegen rd. 500 Mio. DM für sozialen Wohnraum). Deutlich niedrigere Bodenpreise im Umland und gleichzeitig niedrige Kapitalmarktzinsen beschleunigen den Segregationsprozess durch Wegzug stabilisierender Haushalte in die Region zwecks Eigentumsbildung. Gleichzeitig gibt es ja seit kurzem die segensreiche Einrichtung der neuen Entfernungspauschale, mit der die ‚Stadtflüchtlinge‘ ja extra noch belohnt werden (die Kritik wird daran schon seit kurzem deutlich formuliert).

Nun ist das Wohnungseigentum sicherlich gut für die Bausparkassen und die Banken, aber was in letzter Zeit als Förderung der sog. Schwellenhaushalte propagiert wird, erweist sich – insbesondere beim Erwerb von Wohnungen aus dem Bestand – als eine mittelfristige finanzielle Überlastung dieser Haushalte, aber die Kreditverträge sind dann ja schon mal verkauft. Ob der Erwerb von Eigentum als Alterssicherung wirklich für breite Schichten der Bevölkerung vernünftig ist, möchte ich angesichts der enormen Instandhaltungsmängel in den überalterten Einfamilienhauswüsten vor den Toren der Stadt ernsthaft bezweifeln.

Neben dem ökologischen Unsinn weiteren expansiven Flächenverbrauchs sei nur auf das Problem der Finanzierung der technischen Infrastruktur hingewiesen, die in Eigentumshäuser für eine viel zu kleine Zahl an Nutzer kommunal vorgehalten werden muss.

Allerdings: Bei solchen Hochhäusern, wie sie manche Großsiedlung dominieren, muss die Attraktivität des Einfamilienhauses keine Angst haben – tatsächlich wären doch einfach intelligentere und humanere Formen des verdichteten Bauens zu fordern.

Aber aus vielen Gesprächen und Umfragen mit umzugswilligen Mietern ist mir eins deutlich geworden: Gesucht wird von den eigentumsorientierten Haushalten eigentlich eine größere Verfügungsgewalt über die bewohnte Wohnung statt stur das Eigentum. Also ließen sich hier mit intelligenteren Nutzungsformen, wie erweiterte Verwaltungsaufgaben für die interessierten Mieter bis hin zu Siedlungsgenossenschaften als Geschäftsbesorger des kommunalen Wohnungsunternehmens für einzelne Siedlungen, noch mehr Menschen von einem Wegzug aus der Stadt abbringen, als die letzten freien Innenstadtfächen jetzt für ein paar Reihenhäuser zu opfern.

Es ist schon länger zu Recht kritisiert worden, dass sich die Aufwertungskonzepte für die Städte, um der Umlandwanderung zu begegnen, sich zu sehr „auf eine Verbesserung des großstädtischen Baulandangebotes setzt. Vielmehr kann“ – so ein führender Mitarbeiter der Viterra AG – „durch ein verbessertes und differenziertes Ange-

bot an städtischen Mietwohnungen nach Größe, Preis und Lage ein wichtiger Beitrag für den Verbleib in den Städten geleistet werden.“⁴¹

Ich möchte noch einige Fakten darstellen, die bei der Diskussion um die Stadt-Umland-Wanderung vielleicht bisher vernachlässigt werden. Dabei stütze ich mich auf die gerade veröffentlichte repräsentative Umfrage in Hannover, die unter den zwischen Stadt und Landkreis Hannover umgezogenen Haushalten durchgeführt wurde⁴².

Unter dem Titel „Aufbruch ins Grüne“ berichtete die Hannoversche Allgemeine Zeitung vor einem Monat über die Untersuchung⁴³. Sie stellt fest: „Seit langem verliert die Landeshauptstadt besonders junge Familien an die Nachbarkommunen“ und zieht daraus den Schluss: „Die Stadt Hannover muss sich dringend um ein besseres Wohnumfeld kümmern... Mehr Grün, mehr Einfamilienhäuser und vor allem ruhigere Wohngegenden sind nötig“. Zunächst einmal wird in der Untersuchung auf das inzwischen bekannte Problem der sog. Reichtumswanderung hingewiesen.

Was sind denn die Gründe, die die Umziehenden angeben (sowohl in die Stadt wie aus der Stadt ziehende)? (Hinweis auf entspr. Folien)

Interessant ist dabei, dass die aus der Stadt ins Umland gezogenen immerhin zu einem Drittel angeben, dass es in Hannover besser gewesen wäre. Spitzenreiter der Verbesserung sind Umweltqualität und Entfaltungsmöglichkeiten für Kinder, aber deutlich schlechter sind im Umland Einkaufsmöglichkeiten, kulturelles Leben, Freizeitmöglichkeiten und Bildungsmöglichkeiten für Jugendliche bewertet worden.

Diese Befragung von 1.079 Umgezogenen hat „auf den ersten Blick das Klischee der abwandernden Familien mit Kindern (unterstützt), die im Umland Einfamilienhauseigentum bilden. Zugleich wird aber auch klar, dass ... die Gruppe der fortgezogenen Personen überwiegend (53 %) vor und nach ihrem Umzug aus der Stadt ins Umland zur Miete wohnt. Erst die zweitgrößte Gruppe mit 36 % aller Fortgezogenen wird durch Personen gebildet, die vor dem Umzug zur Miete wohnte und im Umland ein Eigenheim oder eine Eigentumswohnung erworben hat.“⁴⁴

Diese Untersuchung bestätigt weitgehend die Ergebnisse der großen Studie von empirika aus vorletztem Jahr,⁴⁵ wonach doch der größte Teil der Umziehenden nicht mit dem Ziel der Stadtfucht unterwegs sind, sondern bestimmte Wohnsituationen suchen.

Hier ist zu erkennen, dass immerhin 20% aller umgezogenen Haushalte, die eigentlich ins Umland wollten, schließlich doch in der Stadt geblieben sind. Bei den Umzugsgründen zeigt sich einerseits Übereinstimmung in der Ablehnung des bisherigen Wohnumfeldes, aber die deutliche Präferenz fürs Wohneigentum scheint ein Unterschied zu Hannover zu sein.

Abschließend noch eine Graphik über die wohnungsbezogenen Umzugsgründe, aus der ich Überraschendes abgelesen habe:

⁴¹ Hallenberg 2001 S. 335.

⁴² Wanderungsbefragung (Stadt Hannover 2001b)

⁴³ Messner, Marcus 2002

⁴⁴ Stadt Hannover 2001b S. 45.

⁴⁵ Krings-Heckemeier / Pfeiffer u.a. 2000

Auffällig ist, dass eigentlich nur bei der Gruppe der 2-Personen-Haushalte mit Kindern der Wunsch nach einem eigenen (27%) Haus dominant ist und das über alle Fortgezogenen berechnet, die für meinen Beitrag noch einschlägige Behauptung, dass doch die Leute wegen des schlechten Wohnumfelds ins Umland flüchten würden: Tatsächlich führen aber nur 9% eine Verbesserung des sozialen Umwelt als Umzugsgrund an und rangiert gleichrangig mit dem Wunsch, keine Parkplatzprobleme mehr zu haben (9%).

4. Was muss geschehen?

4.1 Solidarische statt soziale Stadt

Das Besondere dieses Konzeptes, für das ich plädiere, sehe ich in der Verbindung von integrierten sozialen Sanierungskonzepten für die besonders belasteten Quartiere mit einem die Gesamtstadt umfassenden Ansatz zur Neuverteilung des dauerhaft der kommunalen Wohnungsversorgung dienenden Wohnraums.

Um dem Trend der stadträumlichen Segregation gegenzusteuern, sollen in Hannover die für die Wohnungsversorgung erforderlichen Bestände der GBH räumlich besser über das Stadtgebiet gestreut, also dezentriert werden, um möglichst modernisiert mit einem aufgewerteten Wohnumfeld langfristig zur Verfügung zu stehen⁴⁶. Daher habe ich im Jahr 1999 ein umfassendes Konzept für die GBH entwickelt, in dem die Mieterprivatisierung von jeweils ca. 20 % der größeren Wohnanlagen der GBH vorgesehen ist. Aus dem Verkaufserlös sollen neben einer Modernisierung der verbleibenden Wohnungen insbesondere in Stadtteilen, in denen die GBH bisher kaum vertreten ist, Mietwohngebäude angekauft bzw. geeignete Lückengrundstücke für Neubau über den Markt erworben werden, wodurch eine ausgewogenere soziale Mischung im gesamten Stadtgebiet erreicht werden soll. Das stößt aber in den anderen Stadtteilen nicht auf eitel Freude, wie einem Lesebrief (Folie) zu entnehmen ist!

Wir haben uns in Hannover auf die Linie verständigt, dass eigentlich kein Stadtteil mehr als 20 % an städtischen Belegrechten haben sollte. Dies bedeutet nun nicht, dass in den überbeanspruchten Gebieten nun die Stadt einfach auf große Teile ihrer Belegrechte verzichten sollte⁴⁷. Allerdings sollte man darüber reden, ob ein Wohnungsunternehmen bei überlasteten Gebieten dem Wohnungsamt nicht andere Wohnungen als Ersatz anbieten kann und wenn dies wegen fehlenden Bestandes in anderen Stadtteilen nicht geht, kann ja ein Ruhenlassen eines bestimmten Anteils vereinbart werden, mit der Folge, dass diese Ruheperiode zur entsprechenden Verlängerung der Bindungen an den anderen Beständen führt.

Aber um zu der von mir vorgeschlagen stadträumlichen ‚Umverteilung‘ der Bindungen zu kommen, muss ein Wohnungsunternehmen, dass eben wie die GBH kaum Bestände in anderen Stadtteilen hat, einen Teil der Bestände in den Siedlungen verkaufen, um aus den Verkaufserlösen dann Mietwohngebäude zu erwerben. Und dazu muss wegen meiner aktuellen Erfahrungen gesagt werden, wenn ein solches Ver-

⁴⁶ Siehe Kuhnert 2000b S. 32f.

⁴⁷ so habe ich zumindest die Veröffentlichung in den Wohnungswirtschaftlichen Informationen vom Dezember 2000 verstanden „AHW-Mitgliedsunternehmen wollen Abwanderungswelle in das Hamburger Umland stoppen“ in: wi Wohnungswirtschaftliche Informationen 49/2000 S. 7f. (Forderung Nr. 2 „Freistellung von Belegungsbindungen“)

kaufsprogramm dann auch noch sozialverträglich sich vorrangig an die Mieter wenden soll, dann – das zeigen die Erfahrungen der Bremer Kollegen – handelt es sich um ein langjähriges Vorhaben, bei dem nicht gleich große Gewinne zu erzielen sind. Wir haben deshalb das im Jahr 2000 verabschiedete Konzept auch „GBH 2010“ genannt, obwohl manche Politiker jetzt meinen, es wäre 2001 gemeint und nun lautstark ein angebliches Scheitern des Konzepts in die Zeitung tragen.

Insofern werden durch kleinteiligen Ankauf oder Neubau in bisher kaum sozial ‚belasteten‘ Stadtteilen die Konzentration des Wohnungsversorgungsauftrags auf wenige Stadtteile abgebaut. Dies führt nicht immer zur Zustimmung vor Ort oder bei der Stadtteilpolitik. Im Sinne einer langfristigen Tragbarkeit des kommunalen Wohnungsversorgungsauftrags ist aber eine solche ‚Lastenverteilung‘ erforderlich, die eben über die ‚Entlastung‘ der überforderten Nachbarschaften hinaus geht, sozial stabileren Gebieten durchaus das eine oder andere Miethaus mit schwierigeren Bewohnern zumutet. Deshalb nenne ich ein solches stadtweit umzusetzendes Konzept auch „Solidarische Stadt“. Der Bund muss deshalb aus meiner Sicht die Städte verpflichten, ein solches Konzept über die Zukunft des zu fördernden Quartiers im gesamtstädtischen Rahmen aufzustellen und hierbei insbesondere darzustellen, wie die – zwecks ‚sozialer Stabilisierung der Bewohnerschaft‘ verdrängte oder künftig nicht mehr zuziehende – Bevölkerung mit Benachteiligungen am Wohnungsmarkt an anderer Stelle der Stadt ausreichend versorgt wird.

Von der behutsamen Mieterprivatisierung erwarten wir gleichzeitig ein allmähliches Sinken der zusätzlichen Kosten (Betreuung, Instandhaltung, Mietausfall etc.), wodurch die Umsetzung von „GBH 2010“ in den nächsten Jahren die betriebswirtschaftliche Lage des Unternehmens deutlich verbessern wird. Damit dieser positive Effekt möglichst großflächig wirken kann, sind die zu privatisierenden Objekte auch weniger nach den erhofften Verkaufserlösen ausgesucht, sondern vielmehr in unsere Siedlungen wie ein bunter Teppich eingestreut; was wir stadträumlich durch eine ‚Dekonzentration‘ erreichen wollen, muss auch für die Siedlungen gelten, weshalb Privatisierungsgebiete ganzer Straßenzüge vermieden werden sollten, auch wenn das aus Sicht des Vertriebs geeigneter erscheint.

Für die Neuschaffung von Belegrechten des Wohnungsamtes an den angekauften Wohnungen stellt die Landeshauptstadt rd. 30.000 DM je Wohnung als befristet zinsfreies Darlehen zur Verfügung, im Jahr 1999 immerhin 5 Mio. DM. Unter Berücksichtigung des gleichzeitigen Wegfalls von Einnahmen durch den gebietsbezogenen Verzicht auf Fehlbelegungsabgabe ist dies ein enormer finanzieller Beitrag für eine ‚solidarische Stadt‘. Für die Mieterprivatisierung und eine anschließende Wohnungsmodernisierung durch die neuen Eigentümer stellt das Land Niedersachsen seit kurzem besondere Fördermittel für Schwellenhaushalte zur Verfügung. Allerdings muss ich deutlich sagen, dass trotz dieser erheblichen öffentlichen Förderung es erstens sehr schwer für das kommunale Wohnungsunternehmen ist, preislich vertretbare Bestandshäuser in den ‚besseren‘ Gebieten anzukaufen und dass es zweitens angesichts der schwierigen wirtschaftlichen Lage und der keineswegs optimistischen stimmenden Aussichten der interessierten Haushalte sehr schwierig ist, umgewandelte Bestandswohnungen in den belasteten Siedlungen zu verkaufen.

4.2 Neue Träger für das Programm „Soziale Stadt“

Schon 1996 haben Frau Krings-Heckemeier und Herr Pfeiffer in einem Konzeptpapier zu ihrer Siedlungsuntersuchung die Idee einer Nachbarschaftsagentur entwickelt. Sie sahen bei dem Umfang und der erforderlichen Vernetzung der zur Stabilisierung der Quartiere erforderlichen Maßnahmen „eine längerfristig vor Ort tätige und in der Nachbarschaft verankerte Organisation“ als notwendig an. Sie empfahlen dafür „durch die Kommune, Wohnungsunternehmen und sonstige Beteiligte (Sparkasse, Einzelunternehmen) die Gründung einer GmbH als Nachbarschaftsagentur.“⁴⁸

Diesen Vorschlag habe ich als Geschäftsführer der GBH in Hannover aufgegriffen, weil ich es für besonders sinnvoll halte, wenn die zu beteiligenden Seiten auch rechtlich haftend zusammenarbeiten. Koordinationsrunden oder freie Sanierungsbeauftragte führen in der Regel nur zu einer Verschleierung der Verantwortung: Sie kann nicht auf die Prozessbeteiligten ‚verteilt‘ werden – etwa nach sogenannten fachlichen Gesichtspunkten – sondern sie muss im Alltag gemeinsam wahrgenommen werden. Ich hatte mit solchen Gesellschaften des public-private-partnership sehr gute Erfahrungen in Frankfurt gesammelt, für ein Kasernenkonversionsprojekt konnte ich die Stadt Gießen sogar dafür gewinnen, als Trägergesellschaft eine GmbH mit einer Drittelbeteiligung durch die Stadt, durch einen Zusammenschluss sozialer Träger und durch den Verein der Bewohner zu gründen.

Aber der Prophet gilt nichts im eigenen Lande: Nach einem Jahr langer Diskussion wurde eine gemeinsame Trägergesellschaft von Stadt Hannover und Wohnungsgesellschaft trotz Unterstützung der Politik von der Bauverwaltung abgelehnt. Hier lagen die Interessen allerdings auch offen auf der Hand, Hannover ist eine der wenigen Städte, die mit ihrem Bauamt die Sanierungsträgerschaft selbst durchführt. Klar, dass ich mit meinem Vorschlag auf Granit biss: Es geht immerhin um Macht und Personalstellen.

Aber solche Fachverwaltungen können offenbar nicht die einzigen Gegner eines so sinnvollen Vorschlags sein, denn in der Schlussfassung des empirika-Gutachtens zu den überforderten Nachbarschaften findet sich dieser Vorschlag nicht mehr so klar ausformuliert. Dort heißt es nur noch: „Die Arbeiten für die Nachbarschaftsentwicklung fallen nicht vom Himmel. Sie beruhen auf unternehmerischen Leistungen und müssen organisiert werden. Dazu ist von dem Wohnungsunternehmen, der Kommune, von Bewohnern und von externen, an der Aufgabe interessierten eine Nachbarschaftsagentur ins Leben zu rufen. Ihr muss in der Siedlungsentwicklung eine gewisse Allzuständigkeit zuerkannt werden.“⁴⁹ Zwar ist erfreulich, dass jetzt die Bewohner mit einbezogen werden sollen, aber ich vermute, dass der konkrete Vorschlag einer gemeinsamen GmbH dem redaktionellen Eingriff des GdW zum Opfer gefallen ist, vielleicht, weil hier die Interessen der im GdW organisierten Stadtentwicklungsgesellschaften, d.h. die ehemaligen Heimstätten und die Nachfolger der Neuen Heimat, wirtschaftlich tangiert waren.

Ebenfalls fehlt dann konsequenter Weise der Vorschlag von 1996 zur finanziellen Organisation: „Die GmbH erhält als Zuwendungsempfänger alle für die Nachbarschaftsentwicklung erforderlichen Mittel und verwendet sie im Rahmen der Aufla-

⁴⁸ Krings-Heckemeier / Pfeiffer 1996

⁴⁹ Krings-Heckemeier / Pfeiffer 1998 S. 159.

gen.⁵⁰ Ich kann mir lebhaft vorstellen, wie hier Wohnungsunternehmer aber auch Amtsleiter protestiert haben. Aber nur so wird sich tatsächlich eine neue Beteiligungskultur in den Quartieren entwickeln: wenn endlich die Großkopferten, so wie die Bayern sagen, also die Verantwortlichen in Verwaltung, Politik und Wohnungsunternehmen vor Ort nachvollziehbar miteinander umgehen, nur so wird wieder demokratische Praxis entstehen und der Politikverdrossenheit begegnet⁵¹.

Und zum Vorwurf, so dürfe man nicht mit öffentlichen Mitteln umgehen, empfehle ich den Blick in die Niederlande, wo die Fördermittel verschiedener Ressorts in einen Topf kommen und nach den Notwendigkeiten vor Ort ausgegeben werden. Nicht die Mittelherkunft ist dabei entscheidend, sondern die Verwendung muss nach den fachlich einschlägigen Richtlinien erfolgen. Dies nennen die Holländer ‚entbeinen‘, wodurch der Mitteleinsatz flexibler wird.

4.3 Eine neue Rolle der Wohnungsunternehmen

Die sozial gebundenen Wohnungsunternehmen, seien sie nun kommunale, landeseigene oder kirchliche Gesellschaften, haben mit ihren Wohnungsbeständen eine soziale Ausgleichsfunktion im Wohnungsmarkt. Dabei müssen sie sich in ihren Siedlungen allen drei Dimensionen sozialer Ungleichheit stellen, nämlich den Benachteiligungen bei Einkommens-, Einfluss- und Erfahrungschancen, und bei ihrer Unternehmenspolitik berücksichtigen⁵². „Dies gelingt am ehesten mit der Gliederung des Bestandes und der Bewirtschaftung in kleine, überschaubare Nachbarschaften im Rahmen eines Quartiersmanagements, weil damit nicht nur die Möglichkeiten einer effizienten Verwaltung verbessert werden, sondern auch für die Bewohnerinnen und Bewohner die Chance verbessert wird, in Abstimmung mit dem Unternehmen z.B. eigene handwerkliche oder verwaltungstechnische Arbeit zu leisten und damit Miete zu sparen (Einkommenschancen), die Dienstleistung des Unternehmens mitzugestalten (Einflusschancen) und in der Auseinandersetzung mit den Aufgaben und den anderen Bewohnerinnen und Bewohnern sich selbst kennen zu lernen (Erfahrungschancen).“⁵³

Diese zunehmend wichtiger werdende Aufgabe der Wohnungsunternehmen wird dadurch besonders anspruchsvoll, dass zwischen Innovationsvorreitern und Nachzüglern im eigenen Siedlungsbestand „nicht nur die Einkommenschancen ungleicher werden, sondern vor allem die Einfluss- und Erfahrungschancen in den modern strukturierten Unternehmen“, denn „Eliten mit privilegierten Handlungschancen gab es immer, (aber) dass großen Gruppen der Erwerbsbevölkerung zugemutet wird, unternehmerisch mitzudenken, Produkte und Produktionsprozesse mitzuentwickeln und den Kontakt zu den Kunden zu pflegen, das ist neu und schafft einen umso größeren Abstand zu denen, die dazu die Chance oder die Talente oder beides nicht haben.“⁵⁴ Diese Fähigkeiten haben schon unsere Mitarbeiter kaum, geschweige denn die Bewohner unserer Großsiedlungen. Für die finanzielle Förderung aus Steuermitteln für eine solche Aufgabenstellung, einem „öffentlichen Gut (Eindämmung der Ungleich-

⁵⁰ Krings-Heckemeier / Pfeiffer 1996 S. 11.

⁵¹ Auch die Mieter sind zu viel mehr Verantwortung bereits, vgl. dazu bereits Hombach / Staender 1994 S. 552f.

⁵² Großkopf 1997a im Anschluss an Kuhnert 1995

⁵³ Kuhnert 1995 S. 8

⁵⁴ Mühlich 1995 in Kuhnert 1995 S. 195

heit von Einkommens-, Einfluss- und Erfahrungschancen), müssen die öffentlichen Wohnungsunternehmen mit vielen anderen öffentlichen Gütern um die knappen öffentlichen Mittel werben. D.h. sie müssen ihr Tun sehr viel besser begründen und die Verwendung der Mittel sehr viel effizienter gestalten, um diesen Wettbewerb zu bestehen.⁵⁵

Und noch eins möchte ich aus meinen Erfahrungen in einem kommunalen Wohnungsunternehmen ergänzen: „Wohnungsunternehmen können durch Modernisierung ihrer inneren und äußeren Strukturen viel tun, um die Handlungschancen ihres Personals und ihrer Klientel zu erweitern und die Komplexitätschancen für ihre Produktion zu verbessern. (...) Wohnungsunternehmen können zwar intern im Betrieb nicht (für ihre) ... konfliktreichen Siedlungen ein gewaltfreies, kooperatives und kreatives Milieu produzieren; das können nur die Bewohnerinnen und Bewohner selbst. Durch entsprechende Strukturen der Kooperation mit ihrer Kundschaft können sie jedoch die Chancen dafür verbessern... Jeder einzelne Kontakt zwischen dem Wohnungsunternehmen und den Bewohnern einer Siedlung trägt stilbildend zur Zerstörung oder zur Entfaltung eines modernen nachbarschaftlichen Milieus bei.“⁵⁶ Vertreter der Praxis werden mir bestätigen, wie sehr gerade paternalistisches Verhalten von Wohnungssachbearbeitern – eventuell gepaart mit sozialer Arroganz – Konflikte in den Siedlungen geradezu hochschaukeln kann. Wenn eben wegen der langfristigen Erwerbslosigkeit das industrielle Arbeitsleben keine Integrationshilfe für das Erlernen von Konfliktbewältigungsstrategien mehr bietet, dann wird das Verhalten des Wohnungsunternehmens in den Siedlungen ein immer wichtigerer Baustein für die Stärkung von Integrationsbereitschaft und für demokratischen Interessensausgleich⁵⁷.

Gerade das Programm ‚soziale Stadt‘ ist eine Chance für Wohnungsunternehmen, sich in dieser Richtung weiterzuentwickeln. Durch eine neue Verteilung der Entscheidungschancen zwischen Unternehmen und Siedlungsbewohnern während der Umgestaltungsprozesse der Siedlungen – also die klassische Bewohnerbeteiligung – kann die Grundlage für eine langfristig ganz neue Aufgabenverteilung zwischen Unternehmen und Kunden, also zwischen Mieter und Vermieter, geschaffen werden. Ich stelle mir zum Beispiel vor, dass wir nach den immensen gemeinsamen Anstrengungen zur sozialen Stabilisierung und baulichen Aufwertung der Siedlungen vielleicht die Verwaltung der erneuerten Siedlung – als Geschäftsbesorgung – gänzlich an die Mieterschaft abgeben, die sich in einer Mietergenossenschaft organisiert. Das Wohnungsunternehmen bietet dabei die fachliche Unterstützung und sichert den finanziellen Zusammenhang zwischen den wirtschaftlich ja sehr ungleichgewichtigen Siedlungen, also ein Stück ‚solidarisches Unternehmen‘ in einer ‚solidarischen Stadt‘.

4.4 Forderungen an die Politik daraus

Was muss geändert werden?

1. Brot statt Steine:

Wir brauchen eindeutig für das Programm soziale Stadt eine erhebliche Finanzaufstockung (in Richtung einer halben Milliarde €) und eine neue finanzielle Schwer-

⁵⁵ Ebd.

⁵⁶ Kuhnert 1995 S. 40.

⁵⁷ Vgl. Fürst 2001 und Kuhnert / Fürst 1996.

punktsetzung des Programms, mit der sog. konsumtive Ausgaben gleichrangig mit den Investitionen möglich sind. Die Bundesgelder müssen auch für soziale Initiativen, ABM-Kofinanzierung, Bezahlung von Bewohnerengagement eingesetzt werden können, natürlich soll das kein Ersatz für kommunale Personalstellen werden. Wenn aber, so wird ja seitens des Bundes argumentiert, die Finanzverfassung dagegen stehen würde, dann muss sie dringend geändert werden. Auch wenn der Trend zum schlanken Staat geht und man zur Vermeidung politischer Konflikte am liebsten alle Gemeinschaftsaufgaben zwischen Bund, Ländern und Kommunen streichen möchte: Wir sehen in der Krise der Stadt eine so zentrale Reaktion des Staates gefordert, dass dafür auch Zeit für eine Finanzreform ist, die gleichzeitig auch das Ungleichgewicht in den Finanzquellen der Staatsgliederungen wieder beseitigt.

2. Integration der Programme

Gerade das Programm soziale Stadt zeigt in der Praxis, dass es immer wieder zu erheblichen Problemen beim gleichzeitigen Einsatz verschiedener Programme der Wohnungsbauförderung, des Städtebaus, der sozialen Stadt usw. kommt. Eine Integration der Programme ist dringend erforderlich, mit der Widersprüche zwischen den Programmen aufgehoben werden, neue Schwerpunkte durch Verschiebung zwischen den Programmen ermöglicht werden ohne ständige Gesetzesänderungen und gegenüber den ‚Konsumenten‘ endlich mal Dienstleistungsqualität gezeigt wird; es kann doch nicht Sinn der Übung sein, dass wir bei den Wohnungsverbänden und sogar bei großen Wohnungsunternehmen inzwischen Spezialisten einstellen müssen, die durch den Subventionsdschungel führen sollen.

3. Politische Vorgaben des Bundes sind erforderlich

Wir haben uns in den Thesen zum Kongress⁵⁸ schon deutlich positioniert: Gerade weil die wohnungswirtschaftliche Entwicklung in der Bundesrepublik keinesfalls mehr einheitlich werden wird, sondern wir mit Wachstums-, Stagnations- und Schrumpungsregionen konfrontiert sind, bedarf es einer Leitfunktion des Bundes. Die Staatsaufgabe gleichwertiger Lebensräume kann nicht einfach aufgegeben werden, nur weil das Geld jetzt an anderer Stelle gebraucht wird. Der Bund muss mindestens negative Vorgaben machen, z.B. keine Umwandlungsförderung in Wachstumsgebieten wie München, keine Neubauförderung in Schrumpungsgebiete wie Leipzig. Deshalb haben wir eine entsprechende Kritik am WoFG formuliert und erwarten uns für die nächste Wahlperiode eine klare wohnungspolitische Orientierung, die nicht vor der Auseinandersetzung im Bundesrat einfach zurückweicht und die zentralstaatliche Aufgabe schlicht an die Bundesländer delegiert.

Schließlich brauchen wir – angesichts der drohenden dramatischen Probleme – einen neuen Stellenwert für Wohnungspolitik: Ein Grundgesetz des Wohnens mit entsprechender Verankerung im Katalog der Gemeinschaftsaufgaben muss in der nächsten Wahlperiode angegangen werden. Von dem Politikerpodium des Kongresses erwarten wir hierzu klare Aussagen, wie dies angegangen wird, auch wenn wir wissen, dass nicht alles am ersten Tag nach der Bundestagswahl umgesetzt sein wird.

⁵⁸ Unter www.wohnbund.de/kongress herunterzuladen

Literatur

- Blasius, Jörg / Dangschat, Jens Gentrification. Die Aufwertung innenstadtnaher Wohnviertel. Frankfurt / New York (1990)
- Bundesregierung (1994) Großsiedlungsbericht 1994 Bundestagsdrucksache 12/8406
- Bundestag (1990) Neue Herausforderungen an die Wohnungspolitik. Protokoll und Materialien einer Anhörung am 06.12.89
- empirika (1999a) Vermögensbildung im Lebenszyklus - Studien zur Wohnungs- und Vermögenspolitik. Bundesgeschäftsstelle LBS Bonn 1999
- empirika (1999b) Immobilien im neuen Jahrtausend - Ergebnisse einer Markstudie. Bayerische Landesbank München September 1999.
- Feldtkeller, Andreas (1994) Die zweckentfremdete Stadt - Wider die Zerstörung des öffentlichen Raums, Frankfurt / New York (Campus) 1995²
- Fürst, Hans (2001) Ausländische Mitbürger im Wohnquartier, Teil 1. In: Die Wohnungswirtschaft November 2001, S. 14f.
- Geiling, Heiko / Schwarzer, Tho-Abgrenzung und Zusammenhalt – Zur Analyse sozialer Milieus in Stadtteilen mas (1999) Hannovers. Agis Texte 20, Hannover 1999
- Großhans, Hartmut (1997a) Humanisierung der Großen Siedlungen, GdW Informationen 50, Köln März 1997
- Großhans, Hartmut (1997b) Weiterentwicklung der Großsiedlungen, GdW Papiere, Köln Oktober 1997
- Hallenberg, Bernd (2001) Stadtregion Düsseldorf - Wohnen und Arbeiten. Eine Datenanalyse. In: vhw Forum Wohneigentum 6 Dezember 2001, S.328 - 335
- Herlyn, Ulfert / Lakemann, Ulrich Armut und Milieu – Benachteiligte Bewohner in großstädtischen Quartieren, / Lettko, Barbara (1991) Birkhäuser Basel/Boston/Berlin 1991
- Holtmann, Everhard / Schaefer, Wohnen und Wohnungspolitik in der Großstadt, Leske + Budrich Opladen 1996 Rainer (1996)
- Hombach, Bodo / Staender, Perspektiven der Wohnungswirtschaft. Der soziale Wandel prägt die Wohnungsnachfrage, neue Geschäftsfelder und Dienstleistungen. In: Die Wohnungswirtschaft Oktober 1994, S. 574 - 566 Ludwig (1994)
- infas (1990) Vergleichende Untersuchung von vier Hamburger Großsiedlungen, infas Bonn März 1990
- Kreibich, Rolf (1997) Wohnungsversorgung sozial Benachteiligter in der Landeshauptstadt Hannover, Dortmund (plan-lokal) Mai 1997
- Krings-Heckemeier, Marie-Von der Stadterneuerung zur Nachbarschaftsentwicklung, Manuskript empirica Therese / Pfeiffer, Ulrich (1996) Bonn Mai 1996
- Krings-Heckemeier, Marie-Überforderte Nachbarschaften – Soziale und ökonomische Erosion in Großsiedlungen sowie Bernd Hunger / Wolfram Wallraf: Konsolidierung auf halben Wege – Ostdeutsche Großsiedlungen zwischen sozialem Umbruch und städtebaulicher Erneuerung, GdW Bundesverband der Wohnungswirtschaft e.V. Schriften 48, Köln 1998 Therese / Pfeiffer, Ulrich (1998)
- Krings-Heckemeier / Pfeiffer u.a. Krings-Heckemeier, Marie-Therese / Pfeiffer, Ulrich / Aring, Jürgen / Heckenroth, Meike / Sigismund, Markus: Stadtentwicklungspolitik und Demographie - Möglichkeiten der Strukturbeeinflussung durch Städtebau und Wohnungsbau. Kurzfassung einer Studie im Auftrag der Stadtentwicklungsbehörde Hamburg und der Bausparkasse Schwäbisch Hall AG, Bonn Juni 2000 (2000)
- Kuhnert, Jan (1986) Förderung von Selbsthilfe und Selbstverwaltung durch die "Stiftung zur Förderung nachbarschaftlicher Träger". In: Joachim Brech (Hg.): Konzepte zur Wohnraumerhaltung - 3. Wohnbund-Kongress, Darmstadt 1986, S. 73 - 86
- Kuhnert, Jan (1991) Neue Planungs-, Förderungs- und Finanzierungsmodelle. In: Wohnungsnot in

- Deutschland, Loccumer Protokolle 59/1991 S. 79 - 86.
- Kuhnert, Jan (1993) Unternehmensbezogene MieterInnenmitbestimmung - Das Beispiel des kommunalen Wohnungsunternehmens Wohnbau Gießen GmbH. Vortrag auf dem 5. Wohnbund-Kongress, München 1993, Manuskript 14 S.
- Kuhnert, Jan (1995) (unter der Mitarbeit von Martina Rehberg) Ursachen sozialer Spannungen in Großsiedlungen des sozialen Wohnungsbaus, Hrsg: Nassauische Heimstätte 242 S. Frankfurt 1995
- Kuhnert, Jan (1998a) Öffentliche Wohnungsunternehmen als Träger der sozialen Wohnungswirtschaft, in: Öffentliche Wohnungsbestände im Widerstreit der Interessen, Schader-Stiftung Darmstadt 1998 S. 30 - 34
- Kuhnert, Jan (1998b) Schriftliche Stellungnahme zum Entwurf eines Wohngesetzbuches (WohnGB) in: Deutscher Bundestag - Ausschuss für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau Ausschussdrucksache 116 Teil B, S. 240 - 258
- Kuhnert, Jan (1998c) "Integrierte Sanierung" - Ziel des Quartiersmanagements in Vahrenheide. In: vdw Verband der Wohnungswirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V. (Hg.) Soziales Management, Hannover 1998, S. 46 - 51
- Kuhnert, Jan (2000b) Die Großsiedlung der Zukunft als "solidarische Stadt" - Integrierte Sanierung von Stadtteilen in Hannover. In: Der Städtetag, Köln August 2000, S. 32 - 36
- Kuhnert, Jan (2001a) Schriftliche Stellungnahme zum Entwurf eines Gesetzes über die soziale Wohnraumförderung (WoFG), in: Deutscher Bundestag Ausschuss für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen, Protokoll 14/59, Berlin 16. Mai 2001, S. 125 - 139
- Kuhnert, Jan (2001b) Vom Programm "soziale Stadt" zur "solidarischen Stadt". In: wohnbund-Informationen 2/2001, S. 30 - 33
- Kuhnert, Jan (2001c) Schluss mit Bauchentscheidung und Gießkannenprinzip - Zum Controlling in der Wohnungswirtschaft. In: Die Wohnungswirtschaft November 2001, S. 60 - 63
- Kuhnert, Jan (2001d) Ein Buch mit sieben Siegeln entschlüsselt - Die Planung der ungeplanten Instandhaltung. In: Die Wohnungswirtschaft Dezember 2001, S. 68f.
- Kuhnert, Jan / Fabich, Matthias Aktionsprogramm Integrierte Sanierung Vahrenheide-Ost - Ansätze für eine soziale Stadterneuerungspolitik. Beschlussvorlage für den Rat der Landeshauptstadt Hannover Mai 1997
- Kuhnert, Jan / Fabich, Matthias Mieterprivatisierung, ein Baustein in einem städtischen Sanierungskonzept, in: Forum Wohnungseigentum des vhw-Deutsches Volksheimstättenwerk e.V., Mai 2000, S. 174 - 178
- Kuhnert, Jan / Fürst, Hans (Kuh-Quartiersmanagement als wohnungswirtschaftliche Kernaufgabe? In: Mitteilungen der Landesentwicklungsgesellschaften und Heimstätten, Bonn März 1996 S. 8 - 14
- Liebers, Günter (1990) Belegungsbindungen - verwaltete Wohnungsnot Darmstadt (vwp) 1990
- Messner, Markus (2002) Aufbruch ins Grüne. In: Hannoversche Allgemeine Zeitung 17.01.02, S. 15
- Möller, Klaus-Peter/ Günther, Matthias (2000) Der Wohnungsmarkt im Großraum Hannover bis zum Jahr 2010 - Zusammenfassung der Ergebnisse. Kreisparkasse Hannover 2000, Manuskript 7 + IX S.
- Mühlich, Eberhard (1994) Überlegungen zur Neubestimmung der Aufgaben und zur Neuordnung der Handlungsstrukturen der öffentlichen Wohnungsunternehmen. In: Kuhnert 1995, S. 190 - 213
- Neuhöfer, Manfred (1998) Gemischte Belegungsstrukturen - eine Abkehr vom Dogma? In: Workshop, Beilage zu Die Wohnungswirtschaft Mai 1998.
- Pfeiffer, Ulrich (1996) Projektskizze für eine Multi-Cient-Studie: Die soziale und ökonomische Erosion von Wohnsiedlungen. In: Mitteilungen der Landesentwicklungsgesellschaften und Heimstätten, Bonn März 1996, S. 22 - 24
- Pfeiffer, Ulrich (1998) Zur Konzeption einer sozialeren Wohnungspolitik auf einem sozialerem Markt. In: Öffentliche Wohnungsbestände im Widerstreit der Interessen, Schader-

- Stiftung Darmstadt 1998, S. 21 - 27
- Pfeiffer, Ulrich (1999) Deutschland - Entwicklungspolitik für ein entwickeltes Land. Hamburg (Europäische Verlagsanstalt) 1999
- Schader-Stiftung (2001) wohn:wandel - Szenarien, Prognosen, Optionen zur Zukunft des Wohnens. Darmstadt (Schader-Stiftung) 2001
- Schneider, Nicole / Spellerberg, Annette (1999) Lebensstile, Wohnbedürfnisse und räumliche Mobilität. Stiftung Wüstenrot. Opladen (Leske + Budrich) 1999
- Siebel, Walter (1991) Wohnen in Deutschland um die Jahrtausendwende. In: Wohnungsnot in Deutschland, Loccumer Protokolle 59/1991, S. 9 - 30
- Siebel, Walter (2001) Segregation und Integration - Voraussetzungen für die Integration von Zuwanderern. In: Schader-Stiftung 2001, S. 228 - 242
- Stadt Hannover (1999) Amt für Wohnungswesen: Jahresbericht 1998, Hannover 1999
- Stadt Hannover (2000) Amt für Wohnungswesen: Jahresbericht 2000, Hannover 2001
- Stadt Hannover (2001a) Amt für Wohnungswesen: Jahresbericht 2000, Hannover 2001
- Stadt Hannover (2001b) Referat für Stadtentwicklung: Wanderungsbefragung 2001, Hannover Dezember 2001
- Vester u.a. (2001) Michael Vester / Peter von Ortzen / Heiko Geiling / Thomas Hermann / Dagmar Müller: Soziale Milieus im gesellschaftlichen Strukturwandel – Zwischen Integration und Ausgrenzung, Frankfurt (suhrkamp) 2001
- Wohnbund (2002) (Behrens, Tobias / Kiehle, Wolfgang / Kuhnert, Jan / Pinck, J.-Peter) Neue Herausforderungen an die Wohnungspolitik, München 2002