



# Wohnungswirtschaftliche und stadtentwicklungspolitische Aspekte von Integration und Segregation

Handlungsrahmen und Beispiele



UNTERNEHMENSGRUPPE  
NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE  
WOHNSTADT



# Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung .....	4
2.	Rahmenbedingungen	
2.1	Die Themenstellung wohnungswirtschaftlicher Integration .....	6
	Tabelle 1: Zuwanderungsströme nach 1945 .....	7
	Tabelle 2: Zuwanderergruppen .....	10
	Tabelle 3: Aufenthaltsdauer und Einbürgerungen .....	14
2.2	Die Zielgruppen wohnungswirtschaftlicher Integration .....	16
	Tabelle 4: Lebend Geborene, Gestorbene, Saldo der Geborenen und Gestorbenen, Wanderungssaldo und Bevölkerung in Hessen von 2007 bis 2050 .....	17
	Grafik 1: Altersstruktur in Hessen 2006 bis 2050 .....	20
	Grafik 2: Zu- bzw. Abnahme der Bevölkerung 2025 gegenüber 2006 in den kreisfreien Städten und Landkreisen Hessens: .....	21
	Tabelle 5: Alten-, Jugend- und Gesamtquotient 2006 und 2025 nach Verwaltungsbezirken in Hessen .....	22
2.3	Stadtentwicklungspolitische Rahmenbedingungen .....	23
	Tabelle 6: Verteilung und Anzahl selbstständiger Migranten in Deutschland .....	24
	Tabelle 7: Entwicklung der Selbstständigen in Deutschland nach Staatsangehörigkeit .....	25
	Tabelle 8: Betriebliche und gesamtwirtschaftliche Leistungspotenziale ausländischstämmiger Selbstständiger in Deutschland .....	26
2.4	Handlungsansätze .....	28
2.5	Integration trotz Segregation .....	35

3.	Berichte zur Belegungssituation in den Beständen der Unternehmensgruppe .....	38
3.1	Belegungspolitik der Nassauischen Heimstätte .....	38
3.1.1	Wohnungsbestand .....	38
3.1.2	Mieterstruktur .....	40
3.1.3	Steuerungsmöglichkeiten der Belegung .....	47
3.1.4	Ziel der Belegungspolitik der Nassauischen Heimstätte .....	49
3.2	Belegungspolitik der Wohnstadt Kassel .....	50
3.2.1	Wohnungsbestand .....	50
3.2.2	Mieterstruktur .....	51
3.2.3	Steuerungsmöglichkeiten der Belegung .....	52
3.2.4	Ziel der Belegungspolitik .....	52
4.	Sozial- und Konfliktmanagement.....	53
4.1.	Projekte der Nassauischen Heimstätte mit dem Schwerpunkt „Integration“ .....	54
4.2	Sozialmanagement der Wohnstadt .....	58
4.3	Integriertes, eigentümerübergreifendes Belegungskonzept im Rahmen des Bund-Länder-Programms „Soziale Stadt“ .....	58
5.	Fazit .....	62



## Einleitung

Wanderungsbewegungen und das Problem der „Integration von Ungewohntem“ haben, wie eine von der Nassauischen Heimstätte 1998 in Auftrag gegebene Studie<sup>1)</sup> für das Rhein-Main-Gebiet nachweist, eine lange Tradition und sind keineswegs neu<sup>2)</sup>. Danach hatten die Wanderungsbewegungen in verschiedenen „Wellen“ unterschiedlichste Ausprägungen und brachten in der Folge verschiedene Strategien der Integration hervor. Diese Strategien zielten nicht nur auf die Zuwandernden selbst, sondern waren ebenso auf die Mehrheitsgesellschaft und insbesondere die Befriedung von unterprivilegierten Bevölkerungsgruppen ausgerichtet.

**Dabei konzentrierten sich die Aktivitäten – in deren Zusammenhang auch die Gründung von Nassauischer Heimstätte und Wohnstadt gesehen werden darf – zunächst auf die Schaffung von menschenwürdigem Wohnraum: „Gebt den Arbeitern, den Beamten Wohnheimstätten mit Garten, und tausend dunkle Fragen werden eine organische Lösung finden!“<sup>3)</sup>**

Mindestens seit Beginn des vorigen Jahrhunderts hatte die Wohnungspolitik und die der öffentlichen Hand nahestehende Wohnungswirtschaft – neben ihrem Auftrag zur Wohnraumversorgung – damit auch die Aufgabe, durch Minimierung von Spannungen sozial stabilisierend und integrierend zu wirken. Dann, nach dem Zweiten Weltkrieg, wurde die gemeinnützige Wohnungswirtschaft – vor allem in den Ballungsräumen Westdeutschlands – zu einer großen Maschine für die Integration von Zuwanderern weiterentwickelt. Dies ist sie im Wesentlichen bis heute geblieben.

Allerdings sind die Aufgabenstellungen heute vielschichtiger und nicht mehr vorrangig durch die bloße „Zurverfügungstellung von Wohnraum“ zu lösen.

Zudem darf die Integration von „Ungewohntem“ nicht als eigenständiges Thema isoliert werden: Erfolg versprechende Integrationsstrategien können nur als Bestandteil integrierter Quartiers- und Stadtentwicklung bearbeitet werden. Hinzu kommt, dass die Globalisierung in Verbindung mit der weltweiten Verfügbarkeit von Kommunikations- und Informationsmedien die Aufrechterhaltung eigener kultureller Identität an beliebigen Orten wesentlich erleichtert und somit den „Anpassungszwang“ erheblich reduziert.

*Segregation kann sich zudem entlang verschiedener Merkmale vollziehen: Einkommen, Kultur, ethnische Merkmale, Religion, Zugehörigkeit zu bestimmten Berufsgruppen, Wohnort (Stadt/Land), Sprache, etc. Schon das Zunftwesen im Mittelalter war eine, ursprünglich aus freiem Willen entstandene, spezifische Form der Segregation. Aktuelle, extreme Formen von – ebenfalls selbst gewählter – Segregation zeigen sich in den zunehmenden „gated communities“<sup>4)</sup>.*

Die gesellschaftliche Bewertung und die damit verbundene Problematisierung der verschiedenen Formen von Segregation unterliegen dabei höchst unterschiedlichen Sichtweisen.

Die Komplexität der Aufgabenstellung und deren vielschichtige Interdependenzen mit allgemeinen gesellschaftlichen, wirtschaftlichen und politischen Entwicklungen lässt es im Rahmen dieses Arbeitspapiers nicht zu, die ganze Breite der aktuellen Diskussion abzubilden und den Erkenntnisstand und die Differenziertheit der vorhandenen Strategien und Methoden zur Integration auch nur einigermaßen angemessen aufzunehmen. So konzentriert sich diese Ausarbeitung auf die stadtentwicklungspolitische, wohnungspolitische sowie die allgemein-gesellschaftliche Behandlung des Themas und geht auf die wissenschaftliche Diskussion nur insoweit ein, als sie zum Verständnis der Gesamtentwicklung erforderlich scheint.

Vorrangig soll dieses Papier dazu beitragen, Rahmenbedingungen und Fragestellungen zu angemessenen, handlungsleitenden und alltagsadäquaten Integrationsstrategien auf der Basis relevanter Sachverhalte herauszuarbeiten.

Nach der Darstellung grundsätzlicher stadtentwicklungspolitischer und wohnungswirtschaftlicher Rahmenbedingungen wird mit einem Bericht zur Belegungspolitik das aktuelle Handeln der Unternehmensgruppe aufgezeigt. Anhand von Beispielen schließlich werden vom Unternehmensverbund Nassauische Heimstätte/ Wohnstadt in der unternehmerischen Praxis erprobte Strategien, Methoden und Verfahren zur Initiierung und Unterstützung integrativer Prozesse in den Wohnquartieren schlaglichtartig vorgestellt.

---

1) Zuwanderung in das Rhein-Main-Gebiet 1871 – 1995. Materialien zusammengestellt von Olivier Löffler, Frankfurt am Main 1998.

2) Auch wenn sie historisch in unterschiedlichen Qualitäten und Quantitäten, mit jeweils unterschiedlichen Handlungsnotwendigkeiten, auftraten.

3) Adolf Damaschke am 20. März 1915 vor dem „Hauptausschuss für Kriegerheimstätten“.

4) Geschlossene Wohnanlage zumeist Wohlhabender, welche durch Sicherheitseinrichtungen und Absperrungen sowie durch Sicherheitspersonal von der übrigen Gesellschaft separiert ist.

## 2. Rahmenbedingungen



### 2.1 Die Themenstellung wohnungswirtschaftlicher Integration

Bisherige Belegungszwänge, verschiedene Zuwanderungswellen, der einsetzende Rückgang bzw. die Alterung der einheimischen Bevölkerung sowie die Arbeitsmarktentwicklung haben dazu geführt, dass ganze Siedlungen und Quartiere von sozialen, kulturellen und ökonomischen Erosionsbewegungen betroffen sind.

In der Debatte darüber, warum in bestimmten Stadtteilen Unbehagen statt Geborgenheit oder nicht wenigstens eine durchschnittliche urbane Gleichgültigkeit herrscht, sowie in der Beschreibung der Ursachen besteht weitgehend Einigkeit. Weniger konsensfähig ist, ob und wie die Situation nachhaltig verbessert werden könnte. Hinzu kommt, dass die vorliegenden Bevölkerungsprognosen weitere Verwerfungen in Struktur und Belegung von Wohnquartieren unterschiedlichster Ausprägung erwarten lassen.

Neben der politischen Problematik der zunehmenden Heterogenität in den Siedlungen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus stellt sich die aktuelle Entwicklung der Wohnquartiere für die Wohnungswirtschaft auch als ein wirtschaftliches Problem dar. Stigmatisierung der Wohngebiete und Akzeptanzprobleme bei den Mieterinnen und Mietern führen zu zusätzlichen Mieterwechseln und Vermietungsschwierigkeiten. Die Attraktivität ganzer Stadtquartiere leidet, der Aufwand bei öffentlicher Hand und Wohnungswirtschaft wird höher und in letzter Konsequenz sinkt der Wert der Immobilien.

Gleichwohl sind Zuwanderer eine ökonomisch relevante Kundengruppe. Im Hinblick auf die Entwicklung der einheimischen Bevölkerung wird die Bedeutung dieser Kunden für die Vermietung weiter zunehmen. In den für Zuwanderer attraktiven Ballungsräumen Westdeutschlands werden bedarfsgerechte Angebote für diese Kunden zu einem Faktor für wirtschaftlichen Erfolg – vor allem in den Siedlungen, in denen die vor 40 bis 50 Jahren als junge Familien in die Neubauten Eingezogenen nun „wegsterben“ und überproportional viele Wohnungen freimachen.

**Ausgangspunkt für wohnungswirtschaftliche Strategien ist daher eine unternehmerisch begründete Handlungsnotwendigkeit, die den Einsatz von Unternehmensressourcen legitimiert.<sup>5)</sup>**

Die Wohnungswirtschaft muss ein ökonomisches Interesse daran haben, den sozialen, kulturellen und ökonomischen Ausgrenzungs- und Erosionsprozessen in Wohnquartieren entgegenzutreten und den Prozess der Integration möglichst reibungslos zu gestalten. Folglich kann die Bewohnerschaft der beschriebenen Quartiere schon aus originär wirtschaftlichen Interessen nicht mit ihren Problemlagen alleine gelassen werden.

---

<sup>5)</sup> Die diesbezügliche Aufgaben-/Zuständigkeitsteilung zwischen unternehmerischer Wohnungswirtschaft und öffentlicher Hand bleibt nachfolgend ausgeblendet.

## Tabelle 1: Zuwanderungsströme nach 1945<sup>6)</sup>

In Deutschland kann man in der zweiten Hälfte des letzten Jahrhunderts sechs, sich teilweise überlagernde, bedeutende Wanderungsströme unterscheiden:

### 1. 1944-1950 | Die Vertriebenen und Flüchtlinge

Die letzten Kriegs- und die ersten Nachkriegsjahre beider Gesellschaften sind durch die Aufnahme von Vertriebenen und Flüchtlingen aus dem ehemaligen deutschen Osten gekennzeichnet. Die Bundesrepublik nimmt bis 1950 knapp 8 und die DDR etwa 4 Millionen Flüchtlinge auf.

### 2. 1945-1961 | Die Flüchtlinge und Übersiedler aus der DDR

Bis zum Mauerbau ziehen mindestens 3,1 Millionen Flüchtlinge und Übersiedler aus der DDR in die Bundesrepublik, dem stehen ca. 470.000 Abwanderungen aus der BRD in die DDR gegenüber. Zur gleichen Zeit wandern über 2 Millionen Menschen nach Übersee aus, überwiegend in die USA, nach Kanada und Australien.

### 3. 1961 (insbes. bis 1974) | Zuwanderung von Ausländern aus dem Mittelmeerraum

Nach der Absperrung der deutsch-deutschen Grenze (1961) wurden über ein Jahrzehnt lang ausländische Arbeitskräfte angeworben. Dadurch stieg die Zahl der Ausländer in der BRD zwischen 1961 und 1974 um weitere 700.000 auf 4,85 Millionen im Jahr 1989 an.

### 4. Asylbewerber und Flüchtlinge

Kriege, Unterdrückung und wirtschaftliche Not in zahlreichen Regionen der Welt lösen Fluchtbewegungen und Wanderungen aus, von denen auch Deutschland zunehmend berührt ist. Die Zahl der Asylbewerber und Flüchtlinge stieg in der zweiten Hälfte der 80er Jahre stark an – nicht zuletzt wegen der Umbrüche und Krisen in Osteuropa sowie des Bürgerkrieges in Ex-Jugoslawien. Von 1989 bis 1994 kamen insgesamt über 1,4 Millionen Asylbewerber nach Deutschland, dazu Kriegsflüchtlinge (1993: ca. 200.000) und eine unbekannte Zahl illegaler Einwanderer. Die Zahl der Asylbewerber unterliegt größeren Schwankungen – in den 80er Jahren z.B. zwischen 108.000 (1980), 20.000 (1983) und 121.000 (1989). Die Jahre 1990 und 1991 bildeten mit 193.000 bzw. 256.000 Asylanträgen den bisherigen Höhepunkt. Wie viele Asylbewerber langfristig in der BRD bleiben, ist nicht bekannt. Die Anerkennungsquote ist gering.

### 5. seit 1987 | Spätaussiedler

Seit 1987 wandern wieder verstärkt Spätaussiedler in die BRD ein. Nach 1950 wurden 5,4 Millionen deutschstämmige Migranten aus Ost- und Südosteuropa aufgenommen, davon etwa 1,9 Millionen zwischen 1988 und 1994.

### 6. seit 1988 | Ausreisewelle aus der DDR

Seit 1988: Die Krise und der Zusammenbruch des sozialistischen Systems lösten eine erneute Ausreisewelle aus der DDR aus, die dann nach der deutschen Vereinigung in eine Binnenwanderung überging. Zwischen 1989 und 1994 zogen fast 1,6 Millionen Ostdeutsche nach Westdeutschland, und nur knapp 500.000 siedelten aus den alten in die neuen Bundesländer über.

6) Nassauische Heimstätte: eigene Zusammenstellung.





Zu einem wesentlichen Teil suchen vor allem Neuzuwanderer die Nachbarschaft ihrer Familie und/oder ihrer Landsleute, was die Segregation von den Einheimischen zur Folge hat.



## Tabelle 2: Zuwanderergruppen<sup>7)</sup>

Nach den theoretischen Annahmen der Migrationsforschung lassen sich ökonomische, familiäre oder humanitäre Wanderungsgründe unterscheiden. In der amtlichen Statistik sind jedoch keine expliziten Informationen über die Wanderungsmotive enthalten, so dass Untersuchungen darüber sich auf Umfragedaten stützen.

### 1. EU-Bürger:

Für diese gilt die freie Wahl des Wohnsitzes, sofern sie eine eigenständige Existenzsicherung nachweisen können. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes sind rund 2 Millionen der zum 31.12.2007 in Deutschland lebenden rund 6,8 Millionen Ausländer EU-Bürger. Davon stellen die Italiener mit 528.300 Personen die stärkste Gruppe, gefolgt von den Polen mit 384.800, den Serben und Montenegrinern mit 330.600 und den Griechen mit 294.900 Personen. Durch die Aufnahme osteuropäischer Länder in die EU sind Vergleiche mit den Vorjahren wenig aussagekräftig. Dennoch: 2001 lag der Anteil der EU-Bürger an den in Deutschland lebenden Ausländern bei 18 %, zum 31.12.2007 bei deutlich über 25 %.

(Quelle: Statistisches Bundesamt)

### 2. Deutschstämmige Spätaussiedler:

Deutschstämmige Spätaussiedler können bei Nachweis einer deutschen Abstammung und dem Bestehen von Sprachtests einen Antrag auf Einwanderung in Deutschland stellen und erhalten die deutsche Staatsangehörigkeit. Sie kommen vor allem aus der Russischen Föderation, der Ukraine und Kasachstan, aber auch aus Rumänien, Polen und seltener aus der Tschechischen Republik, der Slowakei, Ungarn oder dem Gebiet des ehemaligen Jugoslawien. Ehepartner mit anderer ethnischer Abstammung und Staatsangehörigkeit können im Zuge des Familiennachzugs mitwandern. Bislang sind etwa 4 Millionen Spätaussiedler nach Deutschland gewandert. Die Zahl erreichte im Jahr 1990 mit 397.000 ihren Höhepunkt. 1999 wurde die jährliche Aufnahme begrenzt.

Ab dem Jahr 2000 lagen die jährlichen Aufnahmezahlen wieder deutlich unter 100.000 Personen, mittlerweile ist das Niveau von vor 1984 erreicht. Dabei stieg der Anteil der mitreisenden Familienangehörigen ohne deutsche Abstammung, die einen Rechtsanspruch auf Einbürgerung geltend machen, seit einiger Zeit stark an; er lag im Jahr 2000 bei 74 %. (Quelle: Bundesamt für die Anerkennung ausländischer Flüchtlinge)

### 3. Familienangehörige von Personen aus Drittstaaten (Nicht-EU-Bürgern):

Die Zuwanderung für Drittstaatenangehörige erfolgt zumeist im Rahmen des Ehegatten- und Familiennachzugs. Die Gesamtzahl ist von 76.000 im Jahr 2000 auf 82.000 im Jahr 2001 leicht angestiegen. Darunter waren im Jahr 2001 33.800 Nachzüge von ausländischen zu deutschen und 29.300 Nachzüge von ausländischen zu ausländischen Ehepartnern. Mehr als die Hälfte des Zuzugs im Jahr 2001 betraf also binationale Ehen mit Deutschen oder eingebürgerten Ausländern.

Der Kindernachzug von 19.800 Personen war im Vergleich zum Ehegattennachzug (63.100) relativ gering. Auch er teilt sich auf in Nachzug zu Deutschen wie zu Ausländern. Der Ehegatten- und Familiennachzug von Drittstaatenangehörigen macht weniger als 10 % vom Gesamtwanderungsgeschehen aus. (Quelle: Bundesausländerbeauftragte)

#### 4. Asylbewerber und Flüchtlinge

Die meisten Anträge wurden im Jahr 1992 gestellt (438.191). Seitdem ist die Zahl der Asylanträge stark rückläufig. Im Jahr 2006 wurden 21.029 Erstanträge erfasst. Im Vergleich zum Vorjahr (28.914) bedeutet dies einen Rückgang um 27,3 %. In Relation zum Jahr 1992 zeigt sich, dass die Zahl der Zugänge in 2006 lediglich noch etwa ein Fünftel (Erst- und Folgeanträge zusammengerechnet) des historischen Höchststandes beträgt. (Quelle: Bundesamt für Migration und Flüchtlinge)

#### 5. Zeitlich befristete Arbeitsmigration:

Auf einen hohen Anteil an temporärer Migration verweist die Statistik der Bundesanstalt für Arbeit. Im Jahr 2001 wurden 634.731 Arbeitserlaubnisse für Saisonarbeitnehmer, 6.032 Arbeitserlaubnisse zur Aus- und Weiterbildung, 1.439 befristete Arbeitsberechtigungen, 377 Arbeitserlaubnisse für Gastarbeitnehmer und 244.856 für Werkvertragsarbeitnehmer erteilt. Auch wenn die maximal drei Monate in Deutschland lebenden Saisonarbeitnehmer nicht als Zuzug gewertet werden und bei Pendelmigration zudem mehrfach gezählt werden, entfallen bei 685.259 Zuzügen von Ausländern fast 40 % auf Personen mit einer lediglich vorübergehenden Aufenthaltsperspektive<sup>8)</sup>. (Quelle: Bundesanstalt für Arbeit)

#### 6. Hochqualifizierte Fachkräfte:

Im Rahmen einer zur Behebung von Engpässen auf dem Arbeitsmarkt im Informationstechnologie (IT)-Sektor eingeführten Sonderregelung („Green-Card“) können seit dem 1.8.2000 ausländische Computerspezialisten mit einer fünfjährigen Arbeits- und Aufenthaltserlaubnis angeworben werden. Das jährliche Kontingent von 20.000 wurde nicht ausgeschöpft; insgesamt wurden bis April 2003 nur 10.166 neue Arbeitserlaubnisse an IT-Experten erteilt, darunter 986 aus dem Inland (nach dem Studium in Deutschland). Ein Großteil der IT-Experten stammt aus Osteuropa, vor allem aus der ehemaligen Sowjetunion, aus Rumänien und Polen; die größte nationale Gruppe bilden indische Staatsangehörige (2.244). Die meisten Green-Cards wurden in Bayern, Hessen, Baden-Württemberg und Nordrhein-Westfalen vergeben. Die Gründe für die zögerliche Zuwanderung von IT-Experten liegen einerseits darin, dass der Bedarf an Spezialisten von Seiten der Wirtschaft vor dem Konjunkturunbruch stark überschätzt wurde, andererseits an der geringen Attraktivität eines zeitlich befristeten Aufenthalts in Deutschland für die hochqualifizierten Experten. (Datenquelle: Bundesanstalt für Arbeit)

Zuwanderung und Integration sind ein geschäftspolitisch relevanter Vorgang, der in Ballungsräumen zunehmend über den wirtschaftlichen Erfolg oder Misserfolg wohnungswirtschaftlicher Unternehmen mitbestimmt und über die Lebendigkeit von Stadtstrukturen mitentscheidet. Verschärft wird die Problematik durch das Fehlen eines gesellschaftlichen Konsenses darüber, was eigentlich das Ziel von Integration sein soll.

7) Bevölkerung. Fakten-Trends-Ursachen-Erwartungen. Sonderheft der Schriftenreihe des BIB (Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung), Wiesbaden 2004.

8) Die Bundeszentrale für politische Bildung verweist darauf, dass durch die grundlegende Neugestaltung der Vorschriften zur Arbeitsmigration aktuelle statistische Daten nur noch bedingt im Zeitablauf verglichen werden können.

**Für die Definition des Begriffs hilft zunächst die Dudenredaktion<sup>9)</sup>:**

**„In|te|g|ra|ti|on die; -, -en <lat.; »Wiederherstellung eines Ganzen«>:**

[Wieder]herstellung einer Einheit [aus Differenziertem]; Vervollständigung, Einbeziehung, Eingliederung in ein größeres Ganzes.“ Die Frage was in unserem Fall „das [wieder]herzustellende Ganze“ ist, bleibt aber – als die zentrale Frage aller Integrationsüberlegungen – weiterhin unbeantwortet. Aus wohnungswirtschaftlicher und städtebaulicher Sicht liegt nahe, „das [wieder]herzustellende Ganze“ zunächst als ein von friedlichem Neben- und Miteinander geprägtes Quartier zu verstehen.

Doch auch dieses Verständnis der Themenstellung bietet noch keine fundierte Basis für handlungsleitende Strategien. Zudem gibt es bislang keine eindeutige Antwort der Sozialwissenschaft darauf, ob Segregation der sozialen und kulturellen Milieus oder ihre Durchmischung ein Quartier stabilisieren oder nicht.

*Wie definiert sich ein intaktes Quartier? Was sind die Faktoren für „Intaktheit“ eines Quartiers? Wodurch wird „Intaktheit“ gestört?*

Geht es um soziale, kulturelle oder wirtschaftliche Integration? Sollen wir nur Migranten integrieren oder auch die soziale und wirtschaftliche Integration Älterer, Unterprivilegierter, gesellschaftlicher Randgruppen etc. leisten?

Was sind die Kriterien dafür, ein „guter Bewohner“ eines Wohnquartiers in Deutschland zu sein? Welches Essen muss man essen, an welchen Gott muss man glauben, wie soll man sich kleiden, welche Musik hören, welche Freunde haben, welches Fernsehprogramm sehen, in welchem Verein soll man Mitglied sein? Was ist Leitkultur? Soll es überhaupt eine Leitkultur geben? Welche Rolle spielt der Pass, die Hautfarbe, die Sprache?<sup>10)</sup>

In den Vereinigten Staaten wurde die Vorstellung, dass große, für Zuwanderungsbewegungen attraktive Ballungsräume ein „melting pot“ der Kulturen seien, in dem unterschiedliche Kulturen verschmolzen werden, zunehmend durch das Leitbild der „salad bowl“, der Salatschüssel, abgelöst<sup>11)</sup>. Dem liegt die Vorstellung zugrunde, dass der Salat dann den besten Geschmack erhält, wenn jede Zutat ihren eigenen Charakter entfalten kann und so zum Gelingen des Ganzen beiträgt. Dazu müssen – um im Bild zu bleiben – Karotten auch Karotten bleiben.

Die Soziologin Annette Treibel hat sich in mehreren Schriften<sup>12)</sup> diesem Thema gewidmet und kritisch angemerkt, dass die „salad bowl“ lediglich multikulturelles Nebeneinander beinhalte. Die proklamierte kulturelle und menschliche Bereicherung stelle sich nur als „kultureller Konsum“ dar<sup>13)</sup>, der sich ausschließlich auf die Vorzüge der verschiedenen Ethnien konzentrierte Kompromissbildungen unter verschiedenen Gruppen würden ausgeschlossen, da über ethnische Herkunft nicht wie über divergierende Interessen Kompromisse geschlossen werden könnten. Mit dieser Sichtweise würden ethnische Gruppen zu homogenen, starren Gebilden. Der Kritik folgend wurde der Begriff der „Interkulturalität“ entwickelt, der durch pädagogische Ansätze geprägt ist. Das „Nebeneinander“ wird dabei durch ein „Miteinander“ ersetzt. Charakteristikum dieser neuen Entwicklung ist ein Zusammenleben, dem durch Interaktion Gestalt

gegeben werden soll<sup>14</sup>). In diesem Zusammenhang ist festzuhalten, dass die angemessene Aufarbeitung des Themas auf analytischer Ebene zwischen wissenschaftlichem, politischem und gesellschaftlichem Erkenntnisstand unterscheiden sollte.

Die „Evolution“ des Erkenntnisstands unterschiedlicher Gruppen verläuft in unterschiedlichem Tempo und führt teilweise zu erheblichen Diskrepanzen im jeweiligen Diskussionsstand. Die Motive für das Auseinanderfallen von wissenschaftlichen Erkenntnissen und deren Akzeptanz in Politik, Fachöffentlichkeit und Gesellschaft können nicht Gegenstand dieses Papiers sein – obwohl diese Motive durchaus interessante Rückschlüsse auf die tabubeladene und gelegentlich gar verkrampfte Behandlung des Themas erlauben würden.

Bei aller – im Wissenschaftsbetrieb wohl unvermeidlichen – wechselseitigen, scharfen theoretischen Kritik scheint heute weitgehend Einigkeit darüber zu bestehen, dass Assimilation im Sinne eines „Ein-ebnens ethnischer Identitäten“ unter keinen Umständen sinnvolle Zielvorstellung von Integration sein kann. Ein Blick in die „überforderten Nachbarschaften“ der Gegenwart zeigt aber auch, dass die theoretische Vorstellung von „interkulturellem Zusammenleben, dem durch Interaktion Gestalt gegeben wird“, wenig mit der Alltagsrealität in benachteiligten Quartieren zu tun hat. Dass sich die Vorstellung der „salad bowl“ in der mittel-europäischen Öffentlichkeit noch nicht durchsetzen konnte, mag auch daran liegen, dass sie einem Land entstammt, dessen Bevölkerungsmehrheit aus der Summe verschiedener Minderheiten besteht. Zudem haben die USA ein pragmatisches Staatsbürgerrecht, das sich – vereinfacht interpretiert – vorrangig auf das patriotische Bekenntnis zum Staat und nicht auf die Kultur oder Abstammung bezieht.

In diesem Sinne spiegelt sich im überwiegenden Teil der Integrationstheorien und -konzepte das Bild einer Gesellschaft wider, deren Struktur auf einem politischen Nationenbegriff basiert. Diese Vorstellung sieht die Gemeinsamkeiten zwischen verschiedenen Ethnien vorrangig politisch begründet und geht von einer Staatsorganisation aus, welche durch gemeinsame Werte, Institutionen und politische Überzeugungen – und nicht wie bei einem ethnischen Staatsbürgerverständnis durch Abstammung – Zusammengehörigkeit begründet und herstellt.

---

9) Duden – Das Fremdwörterbuch, 8. Aufl. Mannheim 2005.

10) Immerhin gibt es über die Rolle der Sprache zunehmend Konsens.

11) Die sozialwissenschaftliche Diskussion in Nordamerika begann bereits 1963(!) durch Glazer und Moynihan, die in ihrer Studie „Beyond the Melting Pot“ zusammenfassten: „The idea of the melting pot is as old as the Republic. The point about the melting pot is that it did not happen.“ (1963, S.288-289)

12) Annette Treibel: 1993 - Transformationen des Wir-Gefühls. Nationale und ethnische Zugehörigkeiten in Deutschland. In: Blomert/ Kuzmics/Treibel, S. 313-345 / 1993 – Etablierte und Außenseiter: Zur Dynamik von Migrationsprozessen. In: Helga Nowotny/Klaus Taschwer (Hg.): Macht und Ohnmacht im neuen Europa. Zur Aktualität der Soziologie von Norbert Elias. Wien: Universitätsverlag / 1997 – Zwischen Assimilation und Marginalisierung. Folgen der Einwanderung aus soziologischer Sicht. In: Ernst Karpf/ Doron Kiesel (Hg.): Migrationsbewältigung. Neue Orientierungen in der politischen Bildung Jugendlicher (Arnoldshainer Texte; Bd. 94). Frankfurt/M.: Haag und Herchen / 1999 – Migrationsprozesse. Bedeutungswandel und aktuelle Konstellationen in Deutschland. In: Wolfgang Glatzer / Ilona Ostner (Hg.): Deutschland im Wandel. Sozialstrukturelle Analysen. Ein Sonderband der Zeitschrift GEGENWARTSKUNDE. Opladen: Leske+Budrich / 2001 Migration. In: Bernhard Schäfers/ Wolfgang Zapf (Hg.): Handwörterbuch zur Gesellschaft Deutschlands. Opladen: Leske + Budrich, S. 472-481 (2., überarb. Aufl.). / 2008 – Migration in modernen Gesellschaften, Juventa-Verlag, 4. Auflage (1.Auflage 1990).

13) Treibel 1999; Migration in modernen Gesellschaften, Juventa-Verlag, 2. Auflage; S. 65.

14) vgl. Treibel 1999, S. 66.

Das stärker an der Abstammung orientierte deutsche Staatsbürgerrecht steht uns bei den aufgeworfenen Fragen insofern mit Orientierungspunkten nach dem Wesen und Ziel von Integration nicht entscheidend zur Seite: In unseren Quartieren erklären russisch sprechende, in Russland geborene Deutsche hessisch sprechenden, in Deutschland geborenen Türken, wem eigentlich dieses Land gehört und wer zu bestimmen hat.

### Tabelle 3: Aufenthaltsdauer und Einbürgerungen<sup>15)</sup>

#### 1. Aufenthaltsdauer:

Nach den theoretischen Annahmen der Migrationsforschung lassen sich ökonomische, familiäre oder humanitäre Wanderungsgründe unterscheiden. Mehr als ein Drittel aller Personen mit Migrationshintergrund hat fast sein ganzes Leben in Deutschland gewohnt. Das heißt, sie haben weniger als sechs Monate ihres Lebens im Ausland verbracht. Weitere 22 % sind bereits 20 Jahre und länger in Deutschland, was bedeutet, dass von den rund 15,3 Millionen Personen mit Migrationshintergrund mehr als neun Millionen bereits ihr Leben lang, mindestens aber seit 20 Jahren in Deutschland leben.

#### 2. Einbürgerungen:

Zwischen 1981 und 2006 wurden knapp 1,8 Millionen Ausländer zu deutschen Staatsbürgern. Im Jahr 2006 ließen sich ca. 125.000 Ausländer einbürgern. Personen türkischer Herkunft bilden dabei seit Ende der 1990er Jahre zahlenmäßig die größte Einbürgerungsgruppe.

Im Jahr 2006 waren 27 % der eingebürgerten Personen türkischer Herkunft. Weitere größere Gruppen im Jahr 2006 waren Staatsangehörige aus dem Gebiet des ehemaligen Jugoslawien (14 %), Polen (6 %) und jeweils ca. 4 % frühere Staatsangehörige aus der Russischen Föderation, der Ukraine und Israel.

Zudem werden kulturelle Konflikte, soziale Konflikte, ethnische Konflikte und Generationenkonflikte in der Diskussion häufig vermischt, bzw. sich überlagernde Konflikte werden oft auf die ethnische Dimension reduziert: Gerade die sehr häufigen Generationenkonflikte zwischen alten Erstmietern und jungen kinderreichen Familien mit anderem kulturellen Hintergrund werden fast regelmäßig ausschließlich ethnischen Faktoren zugerechnet.

Um dem Dilemma der begrifflichen Unschärfe zu begegnen, hat die Schader-Stiftung mit einem Expertenforum einen Versuch unternommen, den Begriff der Integration zu definieren<sup>16)</sup>:

„Das Expertenforum legt seinen Empfehlungen den *strukturellen Integrationsbegriff* zugrunde, der auf die gleichberechtigte Teilhabe der Zuwanderer am wirtschaftlichen, gesellschaftlichen, politischen und kulturellen Leben unter Respektierung ihrer jeweiligen kulturellen Eigenart zielt.

Das Expertenforum versteht Integration als „eine dauerhafte politische und gesellschaftliche Aufgabe, die alle im Land lebenden Menschen betrifft“ (Bericht der Unabhängigen Kommission „Zuwanderung“, 2001, S. 18). Demnach muss das Aufnahmeland Integrationsangebote bereitstellen, während die

Zuwanderer berechtigt, aber auch angehalten sind, sie wahrzunehmen. Die Bereitschaft zum Erwerb deutscher Sprachkenntnisse sowie die Anerkennung der Grundwerte unserer Verfassung und der darauf beruhenden allgemeinen Rechtsordnung sind notwendige Voraussetzungen für die Integration.

Zuwanderer sollen aber auch im Rahmen der Verfassungs- und Rechtsordnung ihre eigene kulturelle und religiöse Prägung bewahren können.“

Auch wenn diese Definition für die analytische Diskussion hilfreich ist, so ist dennoch der Weg zu einer Begriffsdeutung, die in der wohnungswirtschaftlichen und städteplanerischen Praxis Handlungsorientierung geben könnte, noch nicht gewiesen.

Wir werden insofern als Wohnungsunternehmer und als Stadtentwickler in weiten Bereichen ohne Orientierung durch einen politischen und gesellschaftlichen Konsens der Integrationsziele und Integrationsinhalte gelassen.

Gleichwohl leisten wir jeden Tag Integration in unseren Städten und Quartieren.

Als Unternehmen sind wir dabei zunächst mit dem Erreichen „durchschnittlicher urbaner Gleichgültigkeit“ in der Bewohnerschaft zufrieden. Es ist noch nicht „Füreinander“ (der Name unserer Mieterzeitung, der durchaus unseren Anspruch widerspiegelt), aber es ist immerhin schon friedliches Nebeneinander.

Es ist weniger als einander verstehen, es ist weniger als Toleranz, aber es ist der erste Schritt auf dem Weg zu „Heimat“, zu Frieden und zur Beseitigung von Unbehagen. Das Ziel – dem wir in einer Reihe von Siedlungen durchaus seit Jahren sehr nahe sind – liegt in der strukturellen Integration vielfältigster Lebensstile und unterschiedlichster Kulturen in einem lebendigen Quartier.

Wohnen ist immer auch Integration.

Stadtentwicklung ist immer auch Integration.

---

15) Quelle: [www.destatis.de](http://www.destatis.de), Statistisches Bundesamt, Wiesbaden 2004.

16) „Zuwanderer in der Stadt – Empfehlungen zur stadträumlichen Integrationspolitik“

Herausgeber: Schader-Stiftung, Deutscher Städtetag, GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, Deutsches Institut für Urbanistik, Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung, GmbH an der Ruhr-Universität Bochum.

**Bezugsadresse: Schader Stiftung, Karlstraße 85, 64285 Darmstadt, Tel. +49 61 51 17 59-0,**

**kontakt@schader-stiftung.de, Download unter: [www.zuwanderer-in-der-stadt.de](http://www.zuwanderer-in-der-stadt.de), oder unter: [www.schader-stiftung.de](http://www.schader-stiftung.de)**



## 2.2 Die Zielgruppen wohnungswirtschaftlicher Integration

Kein anderer Faktor hat im 20. Jahrhundert so stark den Wohnungsmarkt für Neubau und Vermietung beeinflusst wie die Wanderungsbewegungen. Die Bevölkerungsentwicklung des Landes Hessen wird, wie die anderer Bundesländer auch, gegenwärtig fast ausschließlich vom Wanderungsgeschehen geprägt.

So verbreitet der Traum manchen Geschäftsführers und Vorstandes von Wohnungsunternehmen ist, Anbieter von Wohnraum für den mitteleuropäischen Mittelstand zu sein, so wenig entspricht dieser – zumindest in den Ballungsgebieten – der Realität. Auch die Orientierung einiger Kommunalpolitiker auf dieselbe Zielgruppe als Wunschbürger für ihr „Angebot von Stadt“ dürfte kaum eine realistische Basis haben. Und die Realität wird sich künftig noch weiter von diesen Wunschvorstellungen abkoppeln.

Alle bisher vorliegenden Bevölkerungszahlen sind Fortschreibungsergebnisse, die auf den bei der Volkszählung 1987 (!) ermittelten Bevölkerungszahlen basieren. Sie werden durch Auswertung der Standesamtsdaten für Geburten und Sterbefälle sowie der Meldestatistik über Zu- und Fortzüge festgestellt.

Die Europäische Union plant für das Jahr 2010/11 eine Volkszählung. Voraussichtlich wird diese EU-weite Erhebung auf der Grundlage einer EU-Verordnung stattfinden, so dass ein neuer Zensus zur Aktualisierung der Datengrundlagen in naher Zukunft verbindlich erfolgen wird. Der Zuwanderungsdruck der letzten Jahre hat Westdeutschland eine internationale Spitzenposition als Einwanderungsland eingebracht. Die Zuwanderungsrate pro 1.000 Einwohner, die unter den Nicht-Flüchtlingsländern nur von Israel übertroffen wird, lag in den Jahren 1989 und 1990 fast doppelt so hoch wie zur Zeit der Masseneinwanderungen in die USA in den 20er Jahren. 1988 bis 1994 kamen jeweils mehr als doppelt so viele Migrantinnen und Migranten in die Bundesrepublik wie in der gesamten Nachkriegszeit zwischen 1950 und 1987.

**In absoluten Zahlen: Ende 2007 lebten nach den Angaben des Bundesinstituts für Bevölkerungsforschung insgesamt ca. 6,8 Millionen Ausländerinnen und Ausländer in der Bundesrepublik Deutschland. Von dieser ausländischen Bevölkerung sind ca. 85 % Arbeitsmigrantinnen und -migranten sowie deren Familienangehörige. Die übrigen ca. 15 % sind Flüchtlinge mit unterschiedlichem Rechtsstatus. Die Schätzungen der darüber hinaus illegal in Deutschland lebenden Migrantinnen und Migranten schwanken zwischen 150.000 und 1 Millionen. Die registrierten Ausländer entsprechen einem Anteil von – seit Jahren relativ konstanten – knapp 9 % an der Gesamtbevölkerung. Im europäischen Vergleich liegt diese Quote im oberen Bereich und wird nur von Österreich (9 %) und der Schweiz (19 %) übertroffen.**

Damit haben sich Migrantinnen und Migranten zu einem entscheidenden Faktor für das Vermietungsgeschäft der Wohnungsunternehmen in Ballungsgebieten entwickelt.

Insofern liegt die These nahe, dass Zuwanderung für die Wohnungsunternehmen nicht nur – wie gelegentlich vermutet wird – das Ende stabiler Kundenstrukturen<sup>17)</sup> bedeutet, sondern dass Zuwanderung eine der Voraussetzungen dafür ist, dass Wohnungsunternehmen für ihr Produkt überhaupt erst ausreichend Nachfrage am Markt finden. Vermutlich ist Zuwanderung Ursache für beides.

Die Zahl der Ausländer in der Bundesrepublik könnte in den nächsten 30 Jahren auf das Doppelte wachsen<sup>18)</sup>.

**Tabelle 4:**

Lebend Geborene, Gestorbene, Saldo der Geborenen und Gestorbenen, Wanderungssaldo und Bevölkerung in Hessen von 2007 bis 2050<sup>19)</sup>

Jahr	Lebend Geborene	Gestorbene	Saldo der Geborenen und Gestorbenen	Wanderungssaldo	Bevölkerung
2007	50,6	59,0	- 8,5	7,9	6074,8
2010	49,2	61,4	- 12,2	10,0	6069,1
2015	49,0	66,6	- 17,6	7,0	6026,8
2020	48,9	68,5	- 19,7	6,1	5963,8
2025	46,7	70,3	- 23,6	6,1	5885,0
2030	43,1	72,0	- 29,0	6,1	5781,3
2035	39,6	73,1	- 33,5	6,1	5653,1
2040	37,1	74,9	- 37,8	6,1	5503,2
2045	35,9	77,6	- 41,7	6,1	5332,6
2050	35,3	80,0	- 44,6	6,1	5145,2

Die wahrscheinlichste Entwicklung gemäß der Studie von Rainer Münz und Ralf Ulrich bildet für die Bundesrepublik ein „mittleres Szenario“ ab. Seine Zuwanderungswerte (Saldo: plus 190.000 Zuwanderer jährlich) liegen geringfügig über dem Gesamtdurchschnitt der letzten 35 Jahre, jedoch deutlich unter den Werten der Periode 1986 – 1995. Mit größeren Wanderungsströmen im Gefolge von militärischen Auseinandersetzungen oder Bürgerkriegen wird dabei nicht gerechnet. Diese Annahmen decken sich weitgehend mit der *11. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Bundesamts, die im November 2006* veröffentlicht wurde<sup>20)</sup> und sich als zentraler Bezugspunkt für bevölkerungsstatistische Betrachtungen in Deutschland etabliert hat.

17) Die viel zitierten „breiten Schichten der Bevölkerung“ sind noch immer Leitbild für weite Teile der Wohnungswirtschaft.

18) Rainer Münz, Ralf Ulrich: Das zukünftige Wachstum der ausländischen Bevölkerung in Deutschland. Demografische Prognosen bis 2030. Demographie aktuell Nr. 12. Berlin: Lehrstuhl Bevölkerungswissenschaft der Humboldt Universität, 1997.

19) Hessisches Statistisches Landesamt; 11. regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung / Zu- und Abnahme der Bevölkerung 2025 gegenüber 2006 in den kreisfreien Städten und Landkreisen; Bevölkerungsvorausberechnung, Variante 1, 2007.

20) Kostenloser Download unter: [http://www.destatis.de/jetspeed/portal/cms/Sites/destatis/Internet/DE/Presse/pk/2006/Bevoelkerungsentwicklung/Annahmen\\_und\\_Ergebnisse.property=file.pdf](http://www.destatis.de/jetspeed/portal/cms/Sites/destatis/Internet/DE/Presse/pk/2006/Bevoelkerungsentwicklung/Annahmen_und_Ergebnisse.property=file.pdf)

Wesentlich für wohnungswirtschaftliche Strategien ist, dass der Wanderungssaldo lediglich die Differenz zwischen Zu- und Abwanderung wiedergibt: Tatsächlich macht ein jährlicher Zuwanderungssaldo von rund 200.000 Personen die Integration von 800.000 bis 900.000 Zuwanderern in unseren Siedlungen und Städten erforderlich.

Die errechnete Prognose zeigt als zentrales Ergebnis aller Szenarien: In Deutschland wird es in den nächsten 20 bis 30 Jahren zu einem beträchtlichen absoluten und einem – durch den Rückgang der einheimischen Bevölkerung – noch stärkeren relativen Anstieg des ausländischen Anteils an der Gesamtbevölkerung kommen. Dies wird selbst dann der Fall sein, wenn die zukünftigen Zuwanderungen deutlich zurückgehen.

Nach dem mittleren Szenario der Autoren würde sich die Zahl der in Deutschland lebenden Ausländer (1997: 7,3 Millionen) bis zum Jahre 2030 auf 12,6 Millionen erhöhen. Der Ausländeranteil an der Gesamtbevölkerung würde von 8,9 % auf 16,9 % steigen. *In allen Szenarien wächst die ausländische Bevölkerung auch aufgrund der über dem deutschen Durchschnitt liegenden Geburtenrate ausländischer Familien. Diese wird bis 2030 voraussichtlich zurückgehen. Altersstruktur und Kinderzahl von hier lebenden Ausländern nähern sich den Werten der deutschen Bevölkerung an.*

Die Zuwanderung aus dem Ausland erfolgt vor allem in die größeren Städte. Ein bundesweiter Ausländeranteil von 17 % bis 20 % bedeutet daher, dass in einer Reihe von Städten der Ausländeranteil auf über 40 % steigen dürfte. Zu erwarten ist dies mit hoher Sicherheit für Frankfurt am Main, Hamburg, München und Stuttgart. In Innenstadtquartieren und in benachteiligten Stadtteilen werden Quoten von über 50 % erreicht werden.

Städte werden als Motoren der wirtschaftlichen Entwicklung, aber auch als Orte der sozialen Spannungen und gleichzeitig auch als Orte bestehen bleiben, in denen diese sozialen Spannungen und der wirtschaftliche Strukturwandel am ehesten bewältigt werden.

Die Wertschöpfung in den Städten pro Erwerbstätigen bleibt höher als außerhalb.

Das Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung<sup>21)</sup> weist darauf hin, dass das demografische Altern zwar zu einer „flächendeckenden Erscheinung“ wird, gleichwohl aber nicht zu gleichartigen flächendeckenden Wirkungen führen wird – bedingt durch unterschiedliches Wanderungsverhalten verschiedener Bevölkerungsgruppen.

Dabei sind und bleiben Städte die zentralen Orte der sozialen, kulturellen und wirtschaftlichen Integration.

Für Hessen stellte die Enquetekommission des Hessischen Landtags zum demografischen Wandel fest, dass die Gesamtbevölkerung im Jahr 2050 wahrscheinlich nur knapp 10 % weniger sein wird als im Jahr 2003. Dann hätte Hessen wieder die Bevölkerungszahl von etwa 5,1 Millionen Menschen, wie 1987. Zurzeit leben etwa 6,2 Millionen Menschen in Hessen. *Diese vergleichsweise hohe Besiedlungsdichte verdankt Hessen seiner geographischen Lage mitten in Deutschland und mitten in Europa.*

Die Nachfragesituation am Wohnungsmarkt korrespondiert dabei nicht proportional mit der Bevölkerungsentwicklung, sondern wird durch spezifische Mechanismen überformt. Ein Rückgang der

Bevölkerung muss daher nicht notwendigerweise unmittelbar in eine geringere Nachfrage nach Wohnungen oder Wohnfläche münden. Die Forschung geht davon aus, dass insbesondere die Veränderung von Haushaltsstrukturen und die „Trägheit“ von Haushalten im Hinblick auf die Veränderung der eigenen Wohnsituation dazu führen werden, dass die Nachfrage am Wohnungsmarkt weniger stark rückläufig sein wird als der Rückgang der Gesamtbevölkerung. *So verbleiben beispielsweise Witwer und Witwen häufig in ihren vertrauten, nach dem Tod des Partners für sie aber eigentlich „zu großen“ Wohnungen.* Die Prognoserisiken sind in diesem Feld jedoch sehr hoch, da neben wirtschaftlichen Faktoren noch eine Vielzahl weiterer, komplexer sozialer Faktoren wesentlichen Einfluss auf die Entscheidungen der Haushalte ausüben.

Der moderate quantitative Rückgang insgesamt verdeckt jedoch einen wesentlichen Teil der Problemstellung: die Strukturveränderungen in Folge von Schrumpfung und Alterung.

Die entscheidenden Strukturveränderungen bis zum Jahr 2050 drücken sich in den folgenden Prognosedaten aus:

- » die Zahl der Geburten sinkt um 28 %
- » die Zahl der Beschäftigten sinkt um 25%
- » die Zahl der über Sechzigjährigen steigt um 44 % und
- » die Zahl der Hochbetagten (über 85 Jahre) steigt um 185 %.

Die ohnehin problematische Bevölkerungsentwicklung wird verschärft durch Verteilungskämpfe zwischen Erwerbstätigen und Nicht-Erwerbstätigen. Das Statistische Bundesamt errechnete in seiner 10. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung einen Altersquotienten (= das Verhältnis der Bevölkerung im Rentenalter im Verhältnis zur Erwerbsbevölkerung) bei einem Renteneintrittsalter von 67 Jahren von 39,3 für das Jahr 2030 und von 47,4 für das Jahr 2050, bei einem Renteneintrittsalter von 65 Jahren von 47,3 für das Jahr 2030 und von 54,5 für das Jahr 2050 sowie bei einem Renteneintrittsalter von 60 Jahren von 70,9 für das Jahr 2030 und von 77,8 für das Jahr 2050. Damit kommt selbst bei hohem durchschnittlichem Renteneintrittsalter von 67 Jahren im Jahre 2050 knapp ein Rentner auf jeden Erwerbstätigen.

---

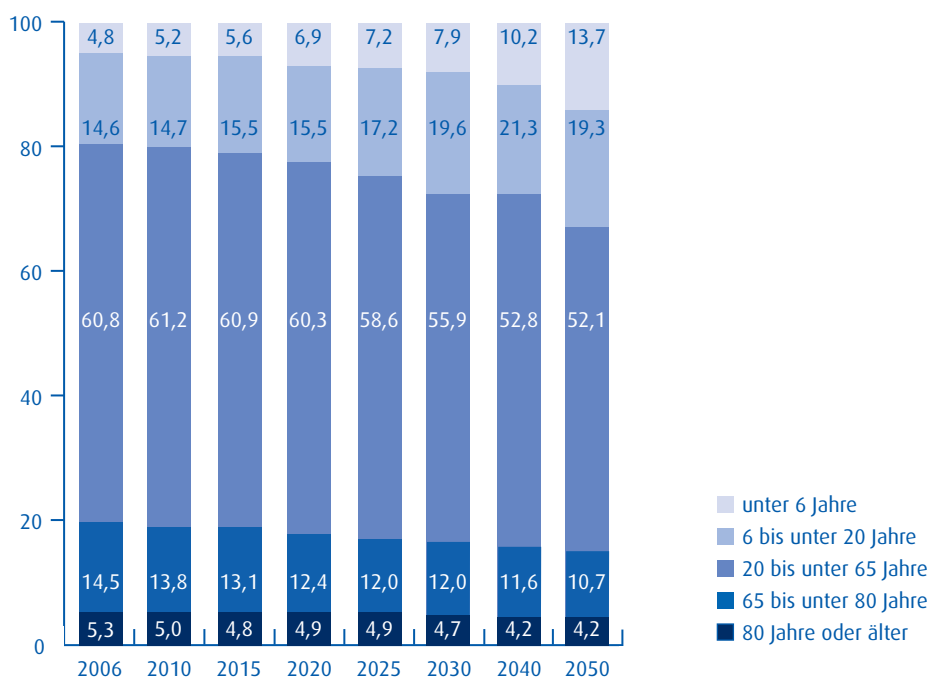
21) „Bevölkerung“, Sonderheft der Schriftenreihe des Bundesinstituts, Wiesbaden 2004.

Ohne eine neue Selbstdefinition von „Alter“, mit Konsequenzen in nahezu allen Lebensbereichen, sieht Frank Schirmacher<sup>22)</sup> gar einen „Krieg der Generationen und der Kulturen“ im Entstehen.

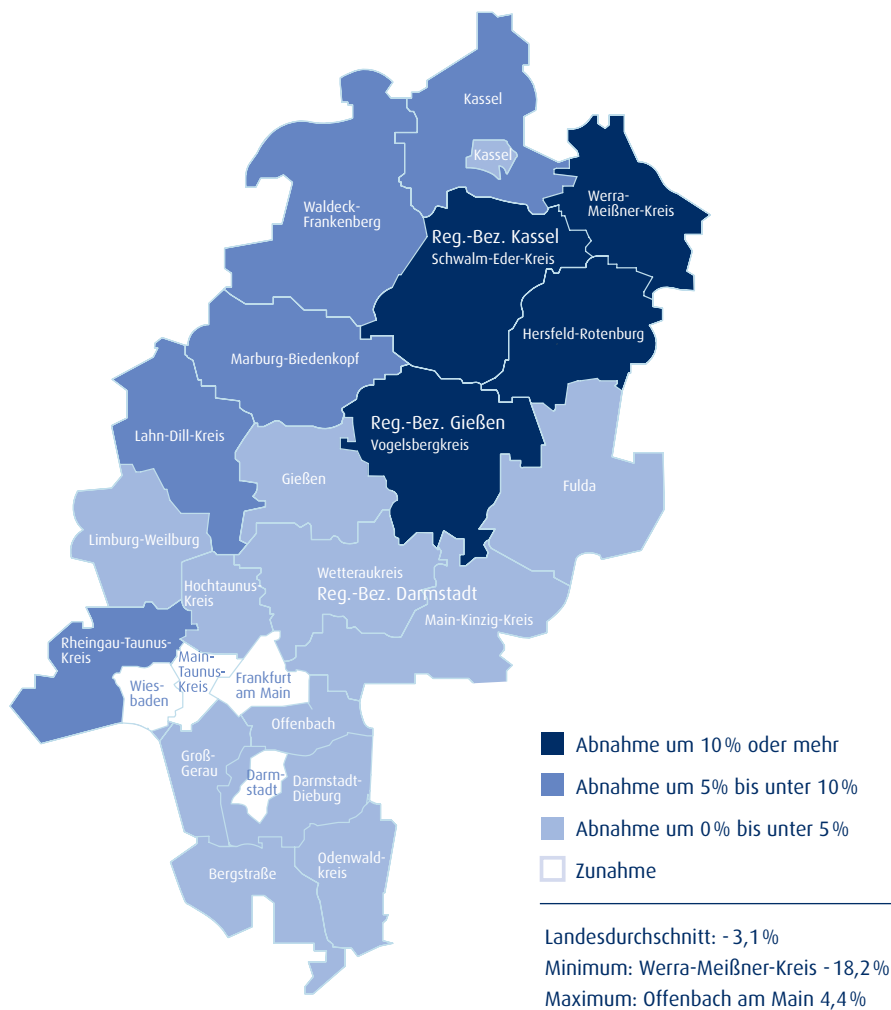
Ob derart drastische Begrifflichkeiten zur Beschreibung der Situation angemessen sind, mag dahingestellt bleiben. Die zunehmende Konzentration von älteren Menschen, Unterprivilegierten und Zuwanderern in bestimmten Städten und Regionen und dort wiederum in bestimmten Stadtquartieren – vorrangig vernachlässigte Innenstadtquartiere sowie Siedlungsgebiete des öffentlich geförderten Wohnungsbaus – führt unausweichlich zu steigendem Handlungsbedarf für Integration, Moderation und Steuerung. Hierzu werden die Werkzeuge der Sozialen Stadt und eines professionellen Nachbarschaftsmanagements weiter entwickelt und entfaltet werden müssen.

An dieser Stelle sei erneut daran erinnert, dass ein von gesellschaftlichem Konsens getragener Integrationsbegriff für die Bearbeitung dieser Aufgabenstellung noch immer nicht bereitsteht. Ganz im Gegenteil: Integration und die dafür einzusetzenden Strategien stehen unverändert im Zentrum gesellschaftlicher, ideologischer, kultureller und politischer Auseinandersetzungen.

**Grafik 1: Altersstruktur in Hessen 2006 bis 2050<sup>23)</sup>**



**Grafik 2: Zu- bzw. Abnahme der Bevölkerung 2025 gegenüber 2006 in den kreisfreien Städten und Landkreisen Hessens<sup>24)</sup>**



22) Das Methusalemkomplott, München 2004.

23) Hessisches Statistisches Landesamt; 11. regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung / Zu- und Abnahme der Bevölkerung 2025 gegenüber 2006 in den kreisfreien Städten und Landkreisen; Bevölkerungsvorausberechnung, Variante 1, 2007.

24) Hessisches Statistisches Landesamt; 11. regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung / Zu- und Abnahme der Bevölkerung 2025 gegenüber 2006 in den kreisfreien Städten und Landkreisen; Bevölkerungsvorausberechnung, Variante 1, 2007.

**Tabelle 5: Alten-, Jugend- und Gesamtquotient 2006 und 2025 nach Verwaltungsbezirken in Hessen<sup>25)</sup>**

Kreisfreie Stadt (St.) Landkreise	2006*			2025		
	Alten- quotient**	Jugend- quotient***	Gesamt- quotient****	Alten- quotient**	Jugend- quotient***	Gesamt- quotient****
Darmstadt, Wissenschaftsst.	28,7	27,4	56,1	35,1	27,4	62,6
Frankfurt am Main, St.	26,3	26,0	52,2	31,9	26,6	58,5
Offenbach am Main, St.	27,9	32,2	60,1	32,5	31,4	63,9
Wiesbaden, Landeshauptst.	30,7	30,1	60,8	36,8	28,9	65,6
Bergstraße	32,9	33,5	66,4	45,2	28,1	73,3
Darmstadt-Dieburg	28,8	33,7	62,5	41,6	28,6	70,2
Groß-Gerau	29,5	33,1	62,6	39,5	29,6	69,0
Hochtaunuskreis	34,4	33,7	68,1	44,0	30,6	74,6
Main-Kinzig-Kreis	31,6	33,7	65,3	44,0	29,0	73,0
Main-Taunus-Kreis	32,1	32,6	64,6	39,5	30,1	69,6
Odenwaldkreis	35,0	36,2	71,1	50,3	30,1	80,4
Offenbach	30,9	32,1	63,0	41,5	29,5	71,0
Rheingau-Taunus-Kreis	31,7	32,8	64,6	46,0	28,1	74,2
Wetteraukreis	31,7	34,7	66,4	43,1	29,4	72,5
Reg.-Bez. Darmstadt	30,3	31,6	61,8	39,7	28,7	68,4
Gießen	29,8	32,0	61,8	40,0	27,8	67,7
Lahn-Dill-Kreis	34,3	36,3	70,6	46,0	30,3	76,3
Limburg-Weilburg	32,8	37,1	69,9	44,6	31,4	76,0
Marburg-Biedenkopf	29,0	32,1	61,1	40,8	27,5	68,3
Vogelsbergkreis	38,5	34,3	72,8	51,7	27,8	79,5
Reg.-Bez. Gießen	32,1	34,1	66,2	43,5	28,9	72,4
Kassel, documenta-St.	33,1	29,2	62,2	40,2	27,1	67,3
Fulda	33,9	38,7	72,6	41,6	31,9	73,5
Hersfeld-Rotenburg	39,9	34,3	74,2	52,7	28,9	81,6
Kassel	36,8	34,1	70,9	52,5	28,1	80,6
Schwalm-Eder-Kreis	36,0	35,4	71,4	49,8	29,0	78,8
Waldeck-Frankenberg	37,3	36,9	74,2	49,1	30,1	79,2
Werra-Meißner-Kreis	41,0	33,0	74,0	57,4	26,7	84,1
Reg.-Bez. Kassel	36,3	34,6	70,9	47,8	29,0	76,9
Land Hessen	31,8	32,6	64,4	41,9	28,8	70,7

\* Ergebnisse der Bevölkerungsfortschreibung; \*\* Altenquotient: 65-Jährige oder Ältere je 100 Personen im Alter von 20 bis unter 65 Jahren; \*\*\* Jugendquotient: Unter 20-Jährige je 100 Personen im Alter von 20 bis unter 65 Jahren.

25) Hessisches Statistisches Landesamt; 11. regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung / Zu- und Abnahme der Bevölkerung 2025 gegenüber 2006 in den kreisfreien Städten und Landkreisen; Bevölkerungsvorausberechnung, Variante 1, 2007.



## 2.3 Stadtentwicklungspolitische Rahmenbedingungen

Wirtschaftliche und demografische Entwicklung sowie deren Interdependenzen dominieren die Rahmenbedingungen von Stadt- und Regionalentwicklung und der damit in Zusammenhang stehenden Wohnungs- und Immobilienmärkte. Dabei wird demografische Entwicklung künftig noch stärker prägend und dominierend auf Wachstums- oder Schrumpfungsprozesse in den Städten und Regionen wirken.

Die zu erwartenden quantitativen Veränderungen in der Bevölkerung sowie die Veränderungen in der Bevölkerungsstruktur entfalten sich weiter als zentraler Ausgangspunkt für politische Handlungsstrategien in der Stadt- und Regionalentwicklung sowie in der Wohnungsversorgung.

Die vorliegenden Bevölkerungsprognosen sind darin einig, dass der demografische Wandel eine Zeit der starken Ausdifferenzierung unterschiedlicher lokaler und regionaler Trends – bis hin zu gegensätzlichen Entwicklungen – mit sich bringen wird. Dabei wird die Ausprägung dieser Veränderungen sehr stark von der jeweiligen Region und deren spezifischer Dynamik abhängen.

*Hinzu kommt, dass die – die Stadtentwicklung der letzten hundert Jahre prägende – industrielle Produktion immer mehr durch intelligente, flexible und tendenziell kleinteiligere Produktionsverfahren sowie durch einen steigenden Anteil von Dienstleistungen ersetzt wird. Fordistische Arbeitsorganisation, standardisierte Produkte und Verfahren („economy of scale“) verlieren an Bedeutung.* Damit ändert sich das „Anforderungsprofil“ der modernen Stadt: Großflächige Produktionsanlagen, funktionale Trennung von Arbeit und Wohnen, standardisierter Konsum, standardisiertes Wohnen bestimmen immer weniger die Nachfrageseite für „Stadt“ und geben Raum für spezifische Entwicklungen. Dienstleistungsökonomie, intelligente, differenzierte und spezialisierte Produktion, Innovation, neue Formen der Wissensökonomie, vernetzte Kreativität und Interaktion werden die „neue Stadt“ prägen. Seit Ende der neunziger Jahre entstehen in Folge dieser Entwicklungen wieder mehr Arbeitsplätze innerhalb der Städte, die Suburbanisierungsprozesse verlieren ihre Dynamik, der Flächenverbrauch in den Umlandregionen nimmt ab. Die Stadt gewinnt wieder an Bedeutung als Arbeits- und Wohnort. Die neuen Arbeitsformen befördern urbane Kultur – urbane Kultur fördert die neuen Arbeitsformen. Die Stadt beweist sich erneut als zentraler Ort des ökonomischen und sozialen Wandels und der ökonomischen und sozialen Stärke.

Für die ländlichen Bereiche dürften *die neuen Produktionsformen*, deren integraler Bestandteil in der Kraft urbaner, interaktiver Vernetzung liegt, kaum an Bedeutung gewinnen, obwohl die kleinteiligen Arbeitsverfahren aus produktionstechnischer Sicht nicht zwingend urbane Strukturen voraussetzen. Oder anders formuliert: Die Angleichung von Lebensbedingungen und Beschäftigungschancen zwischen Stadt und Land ist nicht in Sicht und in Hessen dürften auch die unterschiedlichen Entwicklungschancen zwischen Nord und Süd weiter bestehen bleiben.

Die Schader-Stiftung<sup>26)</sup> verweist in diesem Zusammenhang darauf, dass aufgrund des ökonomischen Strukturwandels in den letzten zwei Jahrzehnten die gewerbliche Arbeit als der zentrale Integrationsfaktor folglich an Bedeutung verliert. Zuwanderer seien in höherem Maße von strukturbedingter Arbeitslosigkeit betroffen als Deutsche.

26) „Zuwanderer in der Stadt – Empfehlungen zur stadträumlichen Integrationspolitik“

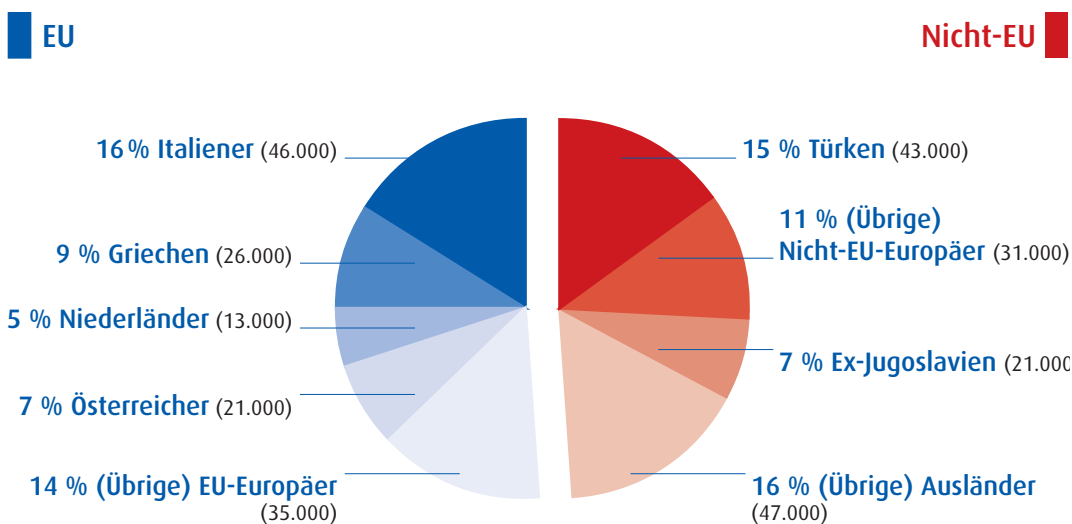
Herausgeber: Schader-Stiftung, Deutscher Städtetag, GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, Deutsches Institut für Urbanistik, Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung, GmbH an der Ruhr-Universität Bochum.

Der Anteil der Arbeitslosen unter ihnen ist zwischen 1985 und 2002 im alten Bundesgebiet von 13,9 % auf 17,8 % gestiegen; im gesamten Durchschnitt ist die Arbeitslosigkeit in Westdeutschland im selben Zeitraum aber von 9,3 % auf 7,9 % gefallen.

Dabei bleiben die Städte – vorrangig die Ballungsräume Westdeutschlands – von großer Anziehungskraft. Wesentlich für die Attraktivität der Großstädte und Ballungsgebiete ist deren kulturelle Vielfalt, die es eher ermöglicht, differierende Lebensstile zu pflegen.

Hinzu kommt, dass die Städte den Zuwanderern – aufgrund der hohen Zahl homogener Ethnien – günstige Voraussetzungen für spezifische Handels- und Dienstleistungsangebote bieten. Die „ethnische Ökonomie“ bietet über die ausländischstämmigen Selbstständigen – je nach Rechenmodell – für 2,7 % bis 3,9 % aller Beschäftigten in Deutschland einen Arbeitsplatz<sup>27)</sup>.

**Tabelle 6: Verteilung und Anzahl selbstständiger Migranten in Deutschland**

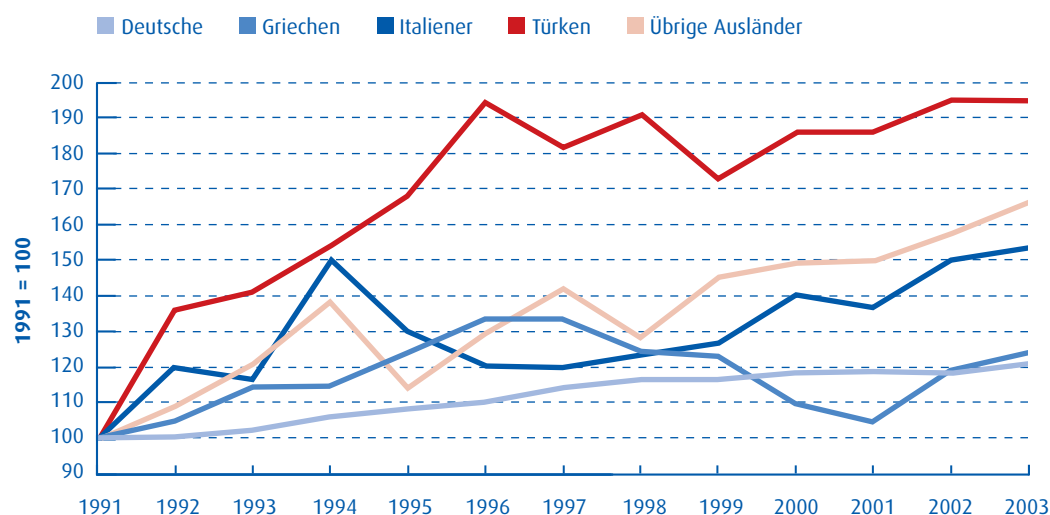


Quelle: Statistisches Bundesamt (Mikrozensus); Berechnungen Ifm Universität Mannheim

Ethnische Ökonomien werden – bestätigt durch nordamerikanische Erfahrungen – häufig dadurch charakterisiert, dass sie ein enges Geflecht aus ethnischem Unternehmertum und ethnischer Beschäftigung in einem stark durch Landsleute geprägten Umfeld bilden, welches auch noch einen Großteil der Kundschaft stellt. In Deutschland ist ein Zusammentreffen dieser konstituierenden Elemente in der Reinform bisher eher die Ausnahme und nur in wenigen Stadtteilen zu beobachten. Allerdings ist die Rekrutierung von Mitarbeitern aus dem Kreis der eigenen Ethnie und insbesondere auch die Beschäftigung von Familienmitgliedern durchaus ein Charakteristikum ethnischer Ökonomie<sup>28)</sup>.

Insofern ist die ethnische Ökonomie ein relevanter Faktor, der sowohl Integration als auch Segregation fördert und in jedem Falle der stärkeren Aufmerksamkeit stadtentwicklungspolitischer Überlegungen bedarf. Die durch ethnische Ökonomie erwirtschafteten Umsätze sind kaum präzise ermittelbar. Das Institut für Mittelstandsforschung (ifm) an der Universität Mannheim hat im Rahmen seiner Studie<sup>29)</sup> die Umsätze türkischer, italienischer und griechischer Unternehmen hochgerechnet.

**Tabelle 7: Entwicklung der Selbstständigen in Deutschland nach Staatsangehörigkeit**



Quelle: Statistisches Bundesamt (Mikrozensus); Berechnungen ifm Universität Mannheim

- 27) „Die Bedeutung der ethnischen Ökonomie in Deutschland“ – Studie des Instituts für Mittelstandsforschung (ifm) an der Universität Mannheim im Auftrag des Bundesministeriums für Wirtschaft und Arbeit, Mannheim 2005.
- 28) „Die Bedeutung der ethnischen Ökonomie in Deutschland“ – Studie des Instituts für Mittelstandsforschung (ifm) an der Universität Mannheim im Auftrag des Bundesministeriums für Wirtschaft und Arbeit, Mannheim 2005.
- 29) Rainer Münz, Ralf Ulrich: Das zukünftige Wachstum der ausländischen Bevölkerung in Deutschland. Demografische Prognosen bis 2030, a.a.O.

**Tabelle 8: Betriebliche und gesamtwirtschaftliche Leistungspotenziale ausländischstämmiger Selbstständiger in Deutschland**

Ausgewählte Merkmale	Herkunft		
	griechisch	italienisch	türkisch
Sektoraler Schwerpunkt	Gastgewerbe (50 %), Handel (24 %)	Gastgewerbe (52 %), „sonstige“ DL (23 %)	Handel (32 %), „sonstige“ DL (29 %)
Durchschnittliche Unternehmensgröße	4,0 Besch.	4,8 Besch.	4,3 Besch.
<b>Beschäftigungsbeitrag</b>			
Arbeitgeberbetriebe	56 %	67 %	49 %
Arbeitsplätze insgesamt	109.000	240.000	260.000
<b>Ausbildungsbeitrag</b>			
Ausbildungsbetriebe	6 %	9 %	15 %
Durchschn. Azubizahl	1,8	2,1	1,7
Ausbildungsplätze	1.800	6.500	7.500
Umsätze in Euro	9,3 Mrd.	15,1 Mrd.	24,7 Mrd.

Quellen: ifm-Primärerhebung „Ethnische Ökonomie“ 2004; Statistisches Bundesamt (Mikrozensus); Berechnungen ifm Universität Mannheim

Die Auswirkungen der sehr heterogenen Entwicklungslinien in der Bevölkerungsentwicklung, die Veränderungen in der Altersstruktur der Bevölkerung sowie die Zuwanderung stellen Städtebau, Landesentwicklung und Wohnungspolitik – und die damit verbundenen Politikfelder – vor neue Aufgaben.

Damit werden lokal ausdifferenzierte Strategien politischen Handelns – im Hinblick auf die Veränderungsprozesse in der Bevölkerung – unausweichlich. Flankiert von den Rahmenbedingungen, die durch die Bundes- und Landespolitik zu setzen sind, wird die Verantwortung für die Entwicklungsdynamik von Städten und Regionen zunehmend auf tragfähigen politischen Strategien auf lokaler Ebene liegen.

Konzepte kommunaler Wohnraumversorgung, wie sie in den Städten des südhessischen Ballungsraums zur Sicherstellung preiswerten und angemessenen Wohnens zwingend erforderlich sind, werden in den eher ländlichen Regionen in Mittel- und Nordhessen kaum benötigt. Dagegen werden Rückbaukonzepte für Wohnsiedlungen sowie für nicht mehr genutzte Industrie- oder Militärliegenschaften in Ballungszentren entweder gar nicht oder mit deutlich anderer Zielrichtung erforderlich sein.

Wesentliche Voraussetzung für erfolgreiches Handeln in diesem Aufgabenfeld ist ein angemessenes Verständnis für die zu erwartende demografische Entwicklung.

Der „klassische Mainstream“ der Wohnungspolitik – der die Sicherung angemessener und kostengünstiger Wohnraumversorgung im Fokus hat – bedarf dazu der Ergänzung und Öffnung hin zu interdisziplinären Ansätzen, die Wohnraumversorgung sowie Stadt- und Regionalentwicklung als untrennbar verbundene Aufgabenstellung für moderne, integrierte Managementstrategien verstehen.

Dabei wird nicht weniger zu leisten sein, als Investoreninteressen und sozialen Zusammenhalt in Einklang zu bringen.

Für Ballungsräume bedeutet dies konkret, Zuwanderung und die zunehmend heterogene Stadtbevölkerung möglichst reibungslos „zu organisieren“, um die Dynamik dieser Wirtschaftsräume zu sichern. In ländlichen Regionen wird sich dieses Thema tendenziell eher als die sozial gerechte Organisation von Schrumpfungsprozessen stellen.

Ausgehend von der demografischen Entwicklung werden die Anforderungsprofile an die Landes- und Kommunalpolitik vielfältiger und feingliedriger:

Zukünftig entwickelt sich die Standortfrage, noch stärker als schon in der Vergangenheit, bei allen städtebaulichen und wohnungspolitischen Fragestellungen zur entscheidenden Kategorie.

Konzepte und Strategien können tendenziell nur noch aus (detailreichen) kleinräumlichen Analysen abgeleitet werden.

Wohnungs-, Städtebau- und Landesentwicklungspolitik wird sich folglich in ihren Strategien und Handlungsansätzen weiter ausdifferenzieren müssen, um auf die heterogenen Entwicklungsprozesse jeweils angemessen reagieren zu können.

Zur Sicherung überlebensfähiger Kommunen und Regionen bedarf es – immer unausweichlicher – fachkundiger, mit wirtschaftlichem Handeln vertrauter und an öffentlichen Interessen orientierter Arbeitsstrukturen, um sicherzustellen, dass die anstehenden Aufgaben zum Einen überhaupt und zum Anderen qualifiziert<sup>30)</sup> bearbeitet werden. Es steht zu erwarten, dass insbesondere in schrumpfenden Regionen ausschließlich ertragsfixierte Unternehmen kaum Interesse an den langwierigen und fachlich anspruchsvollen Entwicklungsprozessen zeigen werden.

Auch in den vielschichtigen und zunehmend konfliktbelasteten Kernstädten der Ballungsräume bedarf es – vor dem Hintergrund der sich weiter ausdifferenzierenden ökonomischen, sozialen und kulturellen Lebensstile – qualifizierter Gestaltungsprozesse zur Sicherung der wirtschaftlichen und sozialen Lebensbedingungen der Bevölkerung. Wie in jüngster Zeit französische „quartiers chauds“ in den dortigen Vorstädten gezeigt haben, schließt dies explizit den Erhalt des sozialen Friedens bzw. die soziale Befriedung von urbanen Wohnquartieren ein.

Parallel zu den sich ausdifferenzierenden und komplexer werdenden Anforderungsprofilen wird auch die Vermittelbarkeit von Städtebau- und Wohnungspolitik gegenüber den Bürgerinnen und Bürgern problematischer: Seriöse Konzepte lassen pauschale Aussagen aufgrund der regional ausdifferenzierten Entwicklungsprozesse nicht angebracht erscheinen, Patentrezepte werden immer unsinniger, allgemeingültige Regeln sind wenig angemessen.

Zur Entwicklung angemessener Strategien ist zunächst die Sensibilität in Politik und (Immobilien-) Wirtschaft für die differenzierten Entwicklungstendenzen zu schärfen und die Diskussion über die zur Verfügung stehenden Methoden und Werkzeuge der strategischen integrierten Stadtentwicklung sowie der kommunalen Wohnraumversorgung zu intensivieren.

---

30) Und nicht unbedingt im Rahmen der Aufgeregtheiten von Tagespolitik.



## 2.4 Handlungsansätze

Konkrete überregionale oder landesweite Untersuchungen zur Wohnsituation, in Verbindung von Bevölkerungsrückgang und Wanderungsbewegungen, sind bisher weder bezogen auf die qualitativen und quantitativen Aspekte der Wohnraumversorgung noch auf die Integrationspotenziale des näheren und weiteren Wohnumfeldes durchgeführt worden.

Überlegungen und Handlungsstrategien können sich daher zunächst nur auf die „allgemeine Erkenntnislage“ sowie auf räumlichen Untersuchungen von Stadtteilen mit besonderem Entwicklungsbedarf – beispielsweise innerhalb der Gemeinschaftsinitiative „Soziale Stadt“ – und auf individuelle Erfahrungen und Eindrücke stützen.

**Den nachfolgenden Überlegungen sind zwei banale Erkenntnisse voranzustellen:**

- » Die Wohnungsversorgung definiert sich zwar über Marktprozesse, ist dort aber stark administriert.
- » Die Qualität der Wohnungsversorgung ist primär einkommensabhängig.

Wesentlich für den Erfolg einer Gesamtstrategie ist, dass sich die Akteure für die Fragestellungen der Sozialpolitik und der Sozialplanung öffnen. Hier liegt die Verbindung wohnungswirtschaftlicher Interessen mit den Zielsetzungen einer verantwortlichen Stadtentwicklungs-Politik.

Generell gilt, dass nicht nur die vermeintlich objektiven Faktoren „Problemquartiere“ definieren, sondern dass die subjektive Sicht der Bewohnerinnen und Bewohner und die des Umfelds über das Klima, den Ruf und die Vermietbarkeit von Quartieren entscheidet. Hinzu kommt, dass nicht der absolute Anteil bestimmter Bevölkerungsgruppen – in der öffentlichen Sicht vorrangig der von Migrantinnen und Migranten – Problemlagen bestimmt, sondern dass die Geschwindigkeit von Veränderungen entscheidend die subjektive Wahrnehmung prägt.

Ein generelles Sortieren der Mieterschaft nach Nationalitäten wäre insofern unsinnig. Rechenoperationen mit der Nationalität halten wir für nur bedingt aussagekräftig und Wohnungsbelegungsschlüssel auf der Grundlage von Reisepässen für mindestens überflüssig. Die Ergebnisse eines renommierten wohnungswirtschaftlichen Instituts, das einen Ausländeranteil von rund 15 Prozent in den Siedlungen des öffentlichen Wohnungsbaus als maximal zumutbaren Grenzwert definiert<sup>31)</sup>, gibt uns ebenfalls wenig nachvollziehbare Orientierung: Frankfurt am Main hat einen Ausländeranteil von knapp 30 Prozent. Bei den Neuvermietungen liegt die Quote – zunehmend – höher und signalisiert die strukturellen Veränderungen in der Bewohnerschaft der Ballungsraumsiedlungen. Die Belegungspraxis in der Unternehmensgruppe wird von den Förderrichtlinien und einzelnen Vorgaben der Kommunen bezüglich der Wohnungen mit Sozialbindung gestaltet. Das vorherrschende Idealbild der Durchmischung wird rechentechnisch und inhaltlich aufgrund der quantitativen Entwicklung der in diesem Zusammenhang relevanten gesellschaftlichen Gruppen zunehmend an seine Grenzen stoßen.

Vor diesem Hintergrund scheint die bereits nach dem II. Weltkrieg entstandene „Kontakttheorie“ Hilfestellung zu geben, die einen kausalen Zusammenhang zwischen Kontakten zu Angehörigen ethnischer Minderheiten und fremdenfeindlichen Einstellungen und Handlungsweisen behauptet.

Die soziale Mischung von Bewohnerschaften dient auch dem Ziel, persönliche Kontakt- und Begegnungsmöglichkeiten zwischen deutschen und Migrantenfamilien zu schaffen, um hierdurch fremdenfeindliche Einstellungen zu überwinden.

Während Kontakte unter Statusgleichen negativen Einstellungen gegenüber ethnischen Gruppen entgegenwirken, begünstigen interethnische Kontakte unter Statusungleichen die Herausbildung ethnischer Vorurteile. Machtunterschiede zwischen den Gruppen führen vor allem dann zu Abwehrstrategien, wenn sie im Wettbewerb um materielle Güter stehen<sup>32)</sup>.

Diese Theorie wurde vielfach – auch im Bildungssektor – wissenschaftlich untersucht und im Wesentlichen als plausibel bestätigt. So korrespondiert beispielsweise nach einer Studie von Jürgen Winkler<sup>33)</sup> der Grad an Fremdenfeindlichkeit mit höherem Alter, einem niedrigen Bildungsgrad, geringen persönlichen Kontakten zu Angehörigen ethnischer Minderheiten und einer autoritären Orientierung.

**Ein Beispiel aus der Praxis mag die wissenschaftliche These untermauern: So hat die Stadt Wien seit der Jahrtausendwende offensiv ihre Integrationspolitik zu einer „Politik der Diversität“ weiterentwickelt und zu einem integralen Bestandteil der Stadtentwicklungspolitik erklärt<sup>34)</sup>.**

„Eine Politik, die von den Gemeinsamkeiten aller Menschen in einer Stadt ausgeht, und dennoch gerade die vielen Unterschiede als wichtiges Entwicklungskapital für die Zukunft sieht, kann als „Diversitätspolitik“ – die Politik der Vielfalt – bezeichnet werden. ... In einer Stadt, die diese Vielfalt bejaht, gelten Menschen mit einem Migrationshintergrund als ein selbstverständlicher Teil der Bevölkerung.“<sup>35)</sup>

---

31) Diese Quote wurde von InWIS, Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung GmbH an der Ruhr-Universität Bochum, vor ca. 10 Jahren als maximal vertretbare Quote für den „Ausländeranteil“ bundesweit kommuniziert.

32) Inter- und intrakulturelle Wege der Integration in sozial segregierten Stadtteilen – Erfolge und Begrenzungen des Programms „Die Soziale Stadt“. Dr. phil. Dagmar Schlappeit-Beck, Sozial- und Kulturdezernentin der Stadt Göttingen in: Dokumentation zum 76. Deutschen Fürsorgetag, 2003, S. 109 ff.

33) Winkler, Jürgen R.: Ursachen fremdenfeindlicher Einstellungen in Westeuropa; Befunde einer international vergleichenden Studie; in: Aus Politik und Zeitgeschichte Bd. 26.

34) siehe auch: Stadtentwicklungsplan der Stadt Wien, STEP 2005.

**Nach dem Verständnis der Wiener Stadtregierung macht die Neuformulierung der zugrunde liegenden Fragestellungen den Kern des Diversitätsgedankens aus. Integrationspolitik im herkömmlichen Sinn frage letztlich immer noch:**

„Was muss getan werden, um ‚ihnen‘ – den Zuwanderern – die Eingliederung in ‚unsere‘ Gesellschaft zu erleichtern?“ Die Leitfrage der Diversitätspolitik dagegen sei: „Was muss getan werden, damit in einer durch Migration stark veränderten Stadt die Verwaltung und die lokale Politik selbst den Bedürfnissen einer kulturell vielfältigen Bürgerschaft weiterhin entsprechen?“<sup>36)</sup>

Der zentrale Ansatz der Diversitätspolitik liegt in der Einbindung der „ImmigrantInnen“<sup>37)</sup> in die Belange, die „Stadt“ definieren: Die Wiener Integrations- und Diversitätspolitik soll eine gleichberechtigte Teilhabe aller Wiener Bürger, einheimisch und zugewandert, am öffentlichen Leben ermöglichen. Der Potenzialansatz steht dabei im Vordergrund. Grundlage der Politik sind die Gemeinsamkeiten der Menschen einer Stadt, die vielen Unterschiede werden als Entwicklungschancen für die Zukunft gesehen.

Implizit löst sich die Stadt Wien damit von der Vorstellung, dass Segregation die zentrale Komponente unzureichender Integration sei. Die Philosophie der Diversitätspolitik lässt durchaus kulturelle Identität und homogene Bevölkerungsgruppen als Bestandteil einer lebendig-vielfältig funktionierenden, diskriminierungsfreien Stadt zu.

Ergänzt wird dieser Ansatz durch eine „sanfte Stadterneuerung“, die – unter anderem – auch bestehende Mieterstrukturen bewahren soll. Udo W. Häberlin, Stadtplaner im „Referat für Stadtforschung und Trendanalysen“ der Stadt Wien und sein Koautor Hannes Alkin stellen fest, dass im Rahmen dieser Zielsetzungen ein „intelligentes, fast listiges Zeit- /Raumarrangement notwendig“<sup>38)</sup> sei. Dazu setze die Stadt Wien „schon seit langem auf ‚moderate Segregation‘, das Prinzip lautet: ein möglichst großes konfliktfreies Miteinander, wenn nötig ein Nebeneinander.“<sup>39)</sup>

Auch die bereits 1994 von Jan Kuhnert<sup>40)</sup> im Auftrag der Nassauischen Heimstätte beschriebene Strategie zur Belebung von Nachbarschaften und – später – das Bund-Länder-Programm „Soziale Stadt“ setzen an der Intensivierung von Kommunikationsstrukturen in Quartieren an.

Das Programm „Soziale Stadt“ will in benachteiligten Stadtteilen eine soziale Stadterneuerung vornehmen, die verhindert, dass bestimmte Wohngebiete für sich eine sozialräumliche Stigmatisierung mit sich bringen. Zumeist sind diese Wohngebiete auch durch einen überproportionalen Anteil ausländischer Bevölkerung gekennzeichnet. Obligatorisch für das Programm ist die Bürgerbeteiligung bei der Planung und Durchführung von Maßnahmen.

Die theoretische Plausibilität der Kontakttheorie und die kommunikationsbelebenden Komponenten der Sozialen Stadt stoßen auf eine Realität, die die „integrative Leistungsfähigkeit“ dieser Ansätze zwar nicht in Frage stellen, gleichwohl aber deren Grenzen aufzeigen.

**So resümierte die Sozial- und Kulturdezernentin der Stadt Göttingen, Dr. phil. Dagmar Schlapeit-Beck, bereits 2003 im Rahmen des 76. Deutschen Fürsorgetages:**

Bei den ersten Beteiligungsverfahren sei es in einer Reihe von Projekten bisher nur unzureichend gelungen, die ausländischen Bewohner solcher Wohngebiete für ihre Quartiersentwicklung zu gewinnen. Bei der Sozialen Stadt bestünde die Möglichkeit einer niederschweligen Beteiligung und Partizipation an der Gestaltung der eigenen Wohn- und Lebensbedingungen gerade in solchen Stadtteilen, in denen bevorzugt Migrantenfamilien leben<sup>41)</sup>.

Und Klaus Selle<sup>42)</sup> fragt: *„Wo sind die türkischen Frauen, die allein erziehenden Mütter, die arbeitslosen Jugendlichen, die russlanddeutschen Männer, die Wohnungs- und Obdachlosen und all die anderen? Wo auch immer – jedenfalls nicht in Bürgerversammlungen, Zukunftswerkstätten und Stadtteilforen“*. Selektivitäten könnten nur durch Selektion vermieden werden. Für die verschiedenen Beteiligten müssten geeignete und auch gesonderte Beteiligungsformen entwickelt und angeboten werden. Im Rahmen englischer Stadtentwicklungsprojekte für Unterprivilegierte sei hierzu formuliert worden: Man muss viele Boote bauen, um alle ins Boot zu bekommen.

Dies wird mittlerweile auch mit gutem Erfolg im Rahmen der „Sozialen Stadt“ getan. Dennoch bleibt es sehr viel schwieriger, Unterprivilegierte (aller Nationen) zu aktivieren, als beispielsweise bürgerliche Mittelschichten dazu zu bewegen, sich für ihre Belange (Stadtentwicklung, Bildung, Flughafenausbau, etc.) zu engagieren.

---

35) Stadt Wien, MA 18 (Stadtentwicklung und Stadtplanung) & BLI (Bereichsleitung Integration): Migration, Integration, Diversitätspolitik. Wien, September 2002.

36) ebenda, S. 15ff.

37) Offizieller Sprachgebrauch der Stadtverwaltung Wien.

38) Udo W. Häberlin und Hannes Alkin: „Vom Nebeneinander und Miteinander“, in STIMME von und für Minderheiten N° 58/Wien 2006.

39) ebenda.

40) Jan Kuhnert, Nachbarschaftsmanagement als Kernaufgabe, Langgöns 1994.

41) Inter- und intrakulturelle Wege der Integration in sozial segregierten Stadtteilen – Erfolge und Begrenzungen des Programms „Die Soziale Stadt“. Dr. phil. Dagmar Schlapeit-Beck, Sozial- und Kulturdezernentin der Stadt Göttingen in: Dokumentation zum 76. Deutschen Fürsorgetag, 2003, S. 109 ff.

42) Selle, Klaus; Zur sozialen Selektivität planungsbezogener Kommunikation, in: Harth, Annette; Scheller, Gitta; Tessin, Wulf (Hrsg.), Stadt und soziale Ungleichheit, Opladen 2000.

**Am wirkungsvollsten wird die Kontakttheorie von der Praxis jedoch da unterlaufen, wo Menschen die Freiheit haben, ihre Wohnung und ihr Wohnquartier selbst zu wählen. Eike Messow beschreibt in seiner Dissertation diese grundsätzlichen Mechanismen an einem Beispiel in New York:**

„Aufbauend auf der ... „Kontakttheorie“ (contact theory) sollten Vorurteile zwischen verschiedenen ethnischen Gruppen durch den direkten Kontakt (intergroup contact) abgebaut und die kulturellen Beziehungen in der Bevölkerung verbessert werden. Nahrung erhielten die Desegregationsmaßnahmen ferner durch die Forschungsergebnisse ..., die einen Einfluss auf das Bildungsvverhalten von Minderheitenkindern durch die sozioökonomische (und dadurch ethnische) Zusammensetzung und Herkunft der Schülerschaft vermuten ließen.

Schon früh wurde jedoch erkannt, dass diese Maßnahmen nur mäßigen Erfolg zeigen, mitunter die räumliche Trennungssituation und die Atmosphäre in der Bevölkerung sogar noch verschlimmern können. In seinem Bericht aus dem Jahre 1975 beschrieb COLEMAN nun die „Flucht“ weißer Familien aus Schulgebieten, in denen die Minderheitenanteile an Schulen mit hohen Anteilen weißer Kinder durch einen täglichen Transport von afroamerikanischen Schülern künstlich erhöht wurde, und nannte dieses Phänomen „white flight“. Darüber hinaus setzte sich die Segregation zwischen den Ethnien innerhalb der Schulen einfach fort, teils aus Abneigung gegenüber anderen Bevölkerungsgruppen, teils aus Migrationsbewegungen. Sowohl der allgemeine Suburbanisierungsprozess als auch der gezielte Auszug aus der Stadt in Form der white flight trugen dazu bei, dass binnen eines Jahrzehnts rund eine Million Weiße die Stadt verließen, während in etwa die gleiche Zahl an Schwarzen und Hispanics ... in die Stadt zogen.

Bald wurden die Minderheiten sowohl in vielen Stadtteilen als auch in vielen öffentlichen Schulen zur Mehrheit (in den öffentlichen Schulen sogar schneller als in den Wohnvierteln, da viele Weiße ihre Kinder auf private Schulen schickten), wodurch die Segregation in der Stadt und ihren Schulen weiter voran schritt. Sprach COLEMANs Studie aus dem Jahre 1966 noch für (künstliche) Integrationsmaßnahmen, musste er in seinem Bericht aus dem Jahre 1975 eingestehen, dass die unfreiwillige ethnische Integration an den Schulen eine Flucht der weißen Bevölkerung auslöste und die ethnische Segregation in einigen Gemeinden dadurch noch erhöht wurde. Werden Schulen also auf gerichtliche Anordnung hin desegregiert und ethnisch durchmischt, wie es in den USA in den 1960er und 1970er Jahren der Fall war, kann ein Wegzug der dominanten Bevölkerungsgruppe aus diesen Schulgebieten beobachtet werden. Ethnische wie räumliche Segregation (und Disparitäten) durch Zwangsmaßnahmen ausmerzen zu wollen, stellt sich als ein ebenso aussichtsloses Unterfangen heraus, wie Vorurteile durch gesetzliche Anordnungen und Vorschriften abbauen zu wollen. Zum Abbau von Vorurteilen zwischen den verschiedenen ethnischen Gruppen sind direkte Kontakte zwar immens wichtig, sie müssen jedoch unter bestimmten Bedingungen stattfinden. Durch Zwang herbeigeführte integrierte Schulen stellen keine Lösung dar und können den Wunsch nach Integration in den Schulen nicht erfüllen. ...

Ob sich die Schulleistungen von Minderheitenkindern verbessern, wenn sie integrierte Schulen besuchen, konnte bislang nicht eindeutig geklärt werden. Die Ergebnisse zahlreicher Untersuchungen sind äußerst widersprüchlich und sagen beispielsweise aus, dass die Schulleistungen zwischen weißen und schwarzen Kindern in segregierten Schulen sich nicht unterscheiden, wenn die Kinder aus vergleichbaren sozioökonomischen Verhältnissen stammen. Gleichwohl wechseln aber mehr schwarze Jugendliche von der High School auf ein College, wenn sie eine Schule besuchen, auf die hauptsächlich weiße Schüler gehen, was für eine Integrationstheorie sprechen würde. Auch bezüglich der Vorurteile zwischen den Bevölkerungsgruppen sind die wissenschaftlichen Ergebnisse nicht eindeutig und zeigen gruppenspezifische Eigenheiten.

Zum Beispiel wurde unter afro-amerikanischen Kindern in integrierten Schulen eine höhere Abnahme von Vorurteilen festgestellt als bei weißen Kindern. In allen Fällen gab es aber hohe Anteile von Jugendlichen, deren Ressentiments zunahmen, unter Weißen stärker als unter Schwarzen. Untersuchungen in verschiedenen US-amerikanischen Schulen zwischen 1970 und 1980 zeigten beispielsweise, dass unter African Americans in 38 Prozent der Fälle Vorurteile abgebaut werden konnten, wenn sie eine integrierte Schule besuchten. In 26 Prozent der Fälle nahmen die Vorurteile aber zu, und unter den weißen Kindern stieg dieser Anteil sogar auf 48 Prozent an, während eine Abnahme von Vorurteilen nur bei 16 Prozent verzeichnet werden konnte. Lediglich die Wahrscheinlichkeit, dass ein Kind, das eine ethnisch durchmischte Schule besucht hat, später in einer interkulturellen Umgebung wohnt, studiert und arbeitet, steigt statistisch stark an. Integrierte Schulen alleine können demnach zwar keine integrierte Gesellschaft schaffen, dazu bedarf es auch einer Desegregation auf dem Wohnungs- und Arbeitsmarkt, aber sie können den Prozess manchmal vorantreiben oder beschleunigen.“<sup>43)</sup>

*Dieses Zitat zeigt anhand eines Bildungsthemas die unserer praktischen Erfahrung in der Stadt- und Quartiersentwicklung entsprechende und auf diese Fragestellungen übertragbare, komplexe, widersprüchliche und keinem „Einheitsrezept“ zugängliche sowie von vielerlei Interdependenzen geprägte Gesamtsituation. Tragfähige Strategien und Handlungsansätze können nur durch kleinräumige Analysen der jeweiligen konkreten Situation entwickelt und umgesetzt werden. Letztlich hängt der Erfolg dieser Maßnahmen von der Erfahrung, Umsicht und sozialen Sensibilität der für die Quartiersentwicklung Mitverantwortung tragenden Personen ab. Neben den Akteuren der Sozialen Stadt, den Trägern sozialer Dienste, der lokalen Politik und vielen Anderen schließt dies ganz ausdrücklich auch die in den Wohnungsunternehmen für die Belegung der Wohnungen verantwortlichen Personen ein. Starre Vorgaben können deren „Sinneswahrnehmungen vor Ort“ nicht ersetzen.*

---

43) C. F. Eike Messow; Dissertation: Schule in der Global City New York – multikulturelle Gesellschaften zwischen Leistung, Integration und Chancengleichheit: Ruprecht-Karls-Universität Heidelberg, 2003. Der besseren Lesbarkeit wegen sind die zahlreichen Literaturverweise innerhalb dieses Zitats entnommen worden.



## INTEGRATION TROTZ SEGREGATION

Auch in Deutschland findet eine räumliche Konzentration von Zuwanderern in den Städten statt und ist letztlich nicht zu verhindern. Zu einem gewissen Teil sollte sie auch nicht verhindert oder behindert werden. Wir müssen uns von der Vorstellung lösen, dass die „Mischung“ von Zuwanderern und Einheimischen in den Wohnquartieren der Städte ein handhabbares Instrument zur Integration der Zuwanderer in die Aufnahmegesellschaft ist. Freiwillige ethnische Segregation ist weder zu vermeiden noch ist sie von vornherein schädlich für eine erfolgreiche Integration von Zuwanderern.



## 2.5 Integration trotz Segregation

Hartmut Häußermann und Walter Siebel fassten schon im Jahr 2000 die auch heute noch zutreffenden Grundlinien der Ausgangssituation zusammen: Migrantinnen und Migranten leben bevorzugt in städtischen Ballungsgebieten. Die sich hier abzeichnenden ethnischen Kolonien sind Ergebnis des Zusammenspiels von Diskriminierung, ökonomischer Schwäche, mangelnder sozialer Integration, Selbstausgrenzung und der ungleichen Verteilung von solchen Wohnungen im Stadtgebiet, die für die einheimische Mittel- und Oberschicht unattraktiv sind. Durch innerstädtische Wanderungen beginnen sich Problemhaushalte in bestimmten Quartieren zu konzentrieren, so dass nicht nur eine soziale, sondern auch eine sozialräumliche Spaltung in der Stadt entsteht.<sup>44)</sup>

Die von der Schader-Stiftung berufene Expertenkommission<sup>45)</sup> hat das Spannungsfeld zwischen den ökonomischen und gesellschaftlichen Segregationskräften und der Notwendigkeit der Integration präzise beschrieben<sup>46)</sup>: „Expertenkommissionen der Kommunen und Wohnungswirtschaft verfolgen bislang das Ziel der ethnischen „Mischung“ auf städtischer wie auch auf Quartiersebene. Auch das Baugesetzbuch sieht für die Bauleitplanung vor, die „Wohnbedürfnisse der Bevölkerung bei Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen“ besonders zu berücksichtigen (§1 Abs. 5, S. 2); gleiches meint offenbar das Wohnraumförderungsgesetz, wonach in § 6 „die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen“ bei der Förderung von Wohnungen zu berücksichtigen sind.

Dem liegt die Vorstellung zugrunde, eine unter den Einheimischen verstreut wohnende Migrantenbevölkerung werde sich besser in die Aufnahmegesellschaft integrieren. Mit dieser Absicht, aber auch, um einer mutmaßlichen „Ghettobildung“ vorzubeugen, haben einige Kommunen und Wohnungsunternehmen z.B. Quotierungen bei der Belegung von Wohnquartieren eingeführt, Zugangssperren erlassen und sonstige Strategien zur gleichmäßigeren Verteilung der Migranten über das Stadtgebiet entwickelt.

Aber schon der Blick auf die Wirklichkeit in den Großstädten zeigt: Sie alle haben Wohnquartiere mit weit überdurchschnittlichen Anteilen von Zuwanderern. Die mit der Mischung der einheimischen und zugewanderten Wohnbevölkerung verfolgten Strategien haben sich weder als durchsetzbar noch als geeignet erwiesen, gleichwertige Lebensbedingungen und Lebenschancen für die zugewanderte Bevölkerung herzustellen.

44) Häußermann, Hartmut; Siebel, Walter: Wohnverhältnisse und Ungleichheit, in: Harth, Annette; Scheller, Gitta; Tessin, Wulf (Hrsg.): Stadt und soziale Ungleichheit, Opladen 2000.

45) Folgende Mitglieder waren in die Expertenkommission berufen: Dierk Hausmann, Fachbereichsleiter im Stadtplanungsamt, Frankfurt am Main/ Willi Hoppenstedt, Geschäftsleitung der SAGA Siedlungs-Aktiengesellschaft und GWG Gesellschaft für Wohnen und Bauen mbH, Hamburg/ Prof. Barbara John, ehem. Ausländerbeauftragte, Berlin/ Manfred Krause, Vorstandsmitglied des Spar- und Bauvereins Solingen eG, Solingen/ Aydan Özoguz MdHB, Fachsprecherin: Migration, SPD-Fraktion Hamburgische Bürgerschaft, Hamburg/ Prof. Dr. Walter Siebel, Stadtsoziologe, Carl-von-Ossietzky-Universität, Oldenburg/ Hans-Joachim Schlößl, Leiter des Amtes für Wohnen und Stadterneuerung, Nürnberg/ Prof. em. Dr. Erika Spiegel, Stadtsoziologin, Heidelberg/ Bernhard Spiller, Ltd. Geschäftsführer der Nassauischen Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main/Gerd-Reiner Voss, Leiter des Amtes für Wohnungswesen, Hagen.

46) „Zuwanderer in der Stadt - Empfehlungen zur stadträumlichen Integrationspolitik“  
Herausgeber: Schader-Stiftung, Deutscher Städtetag, GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, Deutsches Institut für Urbanistik, Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung, GmbH an der Ruhr-Universität Bochum.

**Demgegenüber geht das Expertenforum von folgender Grundannahme aus:**

„Auch in Deutschland findet eine räumliche Konzentration von Zuwanderern in den Städten statt und ist letztlich nicht zu verhindern. Zu einem gewissen Teil sollte sie auch nicht verhindert oder behindert werden. Wir müssen uns von der Vorstellung lösen, dass die „Mischung“ von Zuwanderern und Einheimischen in den Wohnquartieren der Städte ein handhabbares Instrument zur Integration der Zuwanderer in die Aufnahmegesellschaft ist. Freiwillige ethnische Segregation ist weder zu vermeiden noch ist sie von vornherein schädlich für eine erfolgreiche Integration von Zuwanderern.

**Dieser Grundannahme liegen folgende Beobachtungen zugrunde:**

Zu einem wesentlichen Teil suchen vor allem Neuzuwanderer die Nachbarschaft ihrer Familie und/oder ihrer Landsleute, was die Segregation von den Einheimischen zur Folge hat.

Die Nachbarschaft von Familie und Landsleuten bietet Zuwanderern eine Reihe von Vorteilen:

Soziale und familiale Netze bieten materielle und immaterielle Hilfen für neu Zugewanderte. Ethnische Ökonomien sowie eine auf die kulturellen und ökonomischen Bedürfnisse der Zuwanderer abgestimmte Infrastruktur entwickeln sich leichter bei räumlicher Nähe.

Soziale Netze gleicher Ethnien sind wichtig für Zuwanderer, die noch nicht mit den Systemen von Arbeitsmarkt, Sozialstaat und Zivilgesellschaft im Aufnahmeland vertraut sind. Solche Netze bilden sich leichter auf der Basis kultureller und sozialer Homogenität und räumlicher Nähe. Eine kommunalpolitisch wirksame Organisation und Vertretung der Interessen von Zuwanderern vor Ort wird durch räumliche Konzentration ebenfalls erleichtert.

Migration bedeutet heute in der Bundesrepublik vor allem Familienmigration. Insbesondere die Verwandtschaftssysteme bieten in der fremden Umgebung wichtige emotionale und alltagspraktische Hilfen, Schutz gegen Isolation und Demoralisierung. Die soziale Stabilisierung im bekannten Milieu macht es leichter, sich auf die neue Gesellschaft einzulassen und zugleich die bisherigen Lebensgewohnheiten und den kulturellen Hintergrund beizubehalten.

Freiwillige Segregation als alltägliche Strategie der Wohnortwahl kann dazu führen, dass der Beginn des Integrationsprozesses erleichtert und Konflikte zwischen unterschiedlichen Kulturen und Lebensstilen vermieden werden.

In entspannten Wohnungsmärkten, die dem Wohnungssuchenden Wahlmöglichkeiten bieten, vollzieht sich Segregation in der Regel auf freiwilliger Basis. In angespannten Wohnungsmärkten gelten zwar die gleichen Kriterien der Wohnungswahl. Sie werden jedoch überlagert von Grenzen des Angebots. Dabei haben Zuwanderer wegen ihrer überwiegend geringen wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit, ihrer meist überdurchschnittlichen Haushaltsgröße sowie wegen der benachteiligenden Vermietungspraxis einzelner privater Immobilienanbieter eine schwache Position auf dem Wohnungsmarkt. Ihre Wahlmöglichkeiten beschränken sich daher auf Wohngebiete des unteren und mittleren Preissegments. Die Nachbarschaft besteht bereits aus Personen, die ebenfalls wegen ihrer geringen wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit kaum Wahlmöglichkeiten auf dem Wohnungsmarkt besitzen.

Auch wenn wir in den Städten Segregation akzeptieren müssen: Die Städte müssen darauf hinarbeiten, dass die räumliche Segregation von Zuwanderern – gleich welcher Ursache – nicht zu deren Ausschluss aus der Gesellschaft führt. Die örtliche Wohnungswirtschaft soll die Städte dabei im Rahmen ihrer Möglichkeiten unterstützen. Räumliche Segregation in benachteiligten und benachteiligenden Quartieren darf nicht zum Integrationshemmnis werden. Sie zu akzeptieren darf nicht heißen, Abschottungstendenzen einzelner Zuwanderergruppen zu dulden.“

*Diesen Feststellungen der Expertenkommission ist aus unserer Sicht nur hinzuzufügen, dass sich durch diese Entwicklungen und Mechanismen der Geschäftsgegenstand der gemeinnützig orientierten Wohnungswirtschaft von der Erstellung und Verwaltung von Wohnquartieren „für breite Schichten der Bevölkerung“ hin zum umfassenden Management von Quartieren für Unterprivilegierte wandelt. Der erfolgreiche und sozial sensible Umgang mit dieser Aufgabenstellung ist geschäftspolitisch zunehmend von ausschlaggebender Bedeutung. Die Entwicklung und Weiterentwicklung von tragfähigen Integrationsstrategien und Integrationsmechanismen muss von immobilienwirtschaftlichen Unternehmen daher alleine schon aus betriebswirtschaftlicher Sicht mit aller Kraft vorangetrieben werden.*

## 3. Berichte zur Belegungssituation in den Beständen der Unternehmensgruppe



### 3.1 Belegungspolitik der Nassauischen Heimstätte

#### 3.1.1 Wohnungsbestand

Die Nassauische Heimstätte verfügt insgesamt über 42.709 Wohnungen in 92 Städten und Gemeinden. Bei 282 der insgesamt 4.818 Gebäude handelt es sich um Hochhäuser mit Aufzug bis maximal 17 Geschossen.

Die drei größten Standorte sind:

---

» Frankfurt am Main:	16.101 Wohnungen
» Wiesbaden:	5.711 Wohnungen
» Offenbach:	2.974 Wohnungen

An 81 der 92 Standorte befinden sich Wohnungsbestände von unter 500 Wohnungen bis zu minimal 5 Wohnungen im *Streubesitz*, darunter Orte wie *Idstein*, *Homburg/Ohm* oder *Alsbach-Hähnlein*.

In Großstädten verteilt sich der Bestand der Nassauischen Heimstätte fast ausnahmslos auf Großsiedlungen wie beispielsweise:

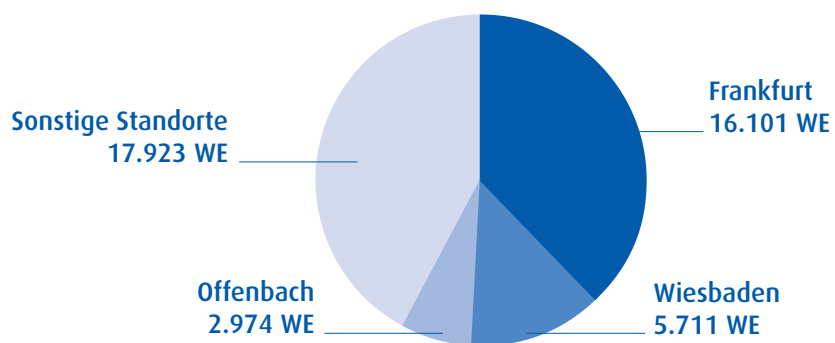
---

» Frankfurt-Fechenheim:	1.203 Wohnungen
» Frankfurt-Nord-Weststadt:	1.216 Wohnungen
» Frankfurt-Zeilsheim:	1.117 Wohnungen
» Wiesbaden-Klarenthal:	1.078 Wohnungen
» Offenbach-Lauterborn	866 Wohnungen
» Offenbach-Carl-Ulrich-Siedlung:	536 Wohnungen
» Offenbach-Hans-Böckler-Siedlung:	484 Wohnungen

16.213 (38 %) Wohnungen unterliegen wegen der öffentlichen Förderung noch einer Belegungsbindung, d.h. die Mieter dürfen bestimmte Einkommensgrenzen nicht überschreiten, und das Belegungsrecht wird durch die Kommunen ausgeübt.

26.496 (62 %) der Wohnungen sind wegen des Auslaufs der öffentlichen Förderung durch die Nassauische Heimstätte ohne Belegungsbindungen frei vermietbar.

### Wohnungsbestand Nassauische Heimstätte



Quelle: Nassauische Heimstätte



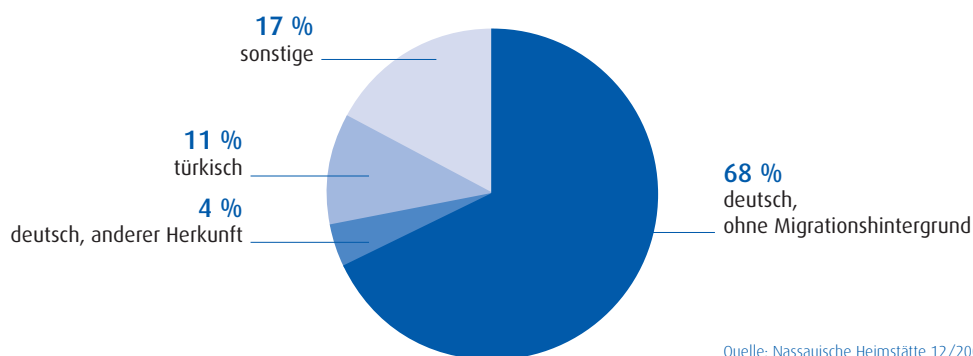
### 3.1.2 Mieterstruktur

#### Mieterstruktur nach Nationalitäten

In den Wohnungsbeständen der Nassauischen Heimstätte leben Bürger aus 112 unterschiedlichen Nationen. Nahezu jeder dritte Mieter ist Ausländer oder gehört zur Gruppe „Deutsche anderer Herkunftsländer“ (z.B. Russlanddeutsche, Spätaussiedler).

Innerhalb der ausländischen Mieterschaft bilden die Türken mit 11 % (=1/3 aller ausländischen und deutschen Mieter anderer Herkunftsländer) die größte Mietergruppe.

#### Mieterstruktur nach Nationalitäten im Bestand

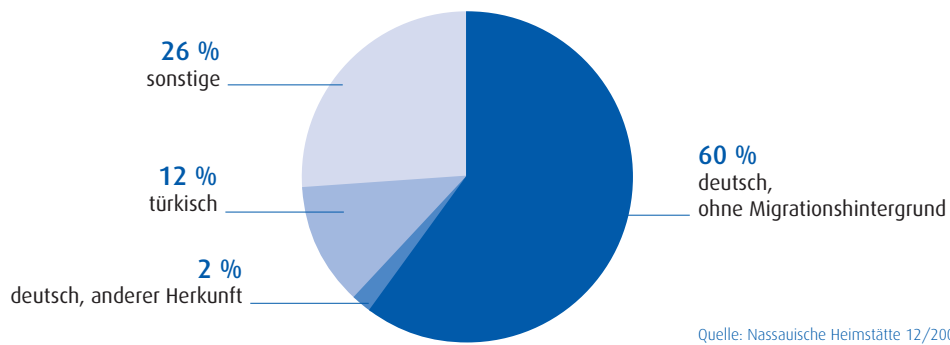


Die Zusammensetzung der im Jahr 2007 gewonnenen Neumieter nach Nationalitäten zeigt, dass zunehmend ausländische Mieter in die Bestände der Nassauischen Heimstätte zuziehen. 60 % der Neumieter waren Deutsche (gegenüber 68 % im Bestand), 40 % andere Nationalitäten und Deutsche mit Migrationshintergrund (gegenüber 32 % im Bestand).

Die dargestellte Zusammensetzung der Mieter nach Nationalitäten über den gesamten Bestand differiert je nach Größe der Standorte und der Wohnanlagen.

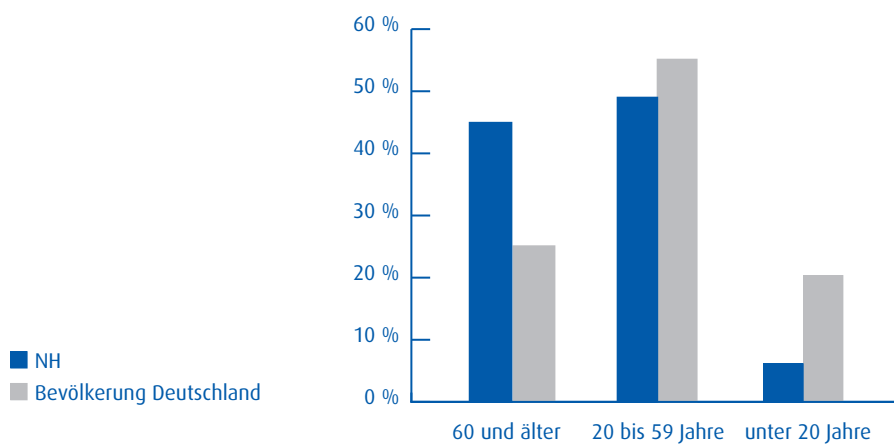
So fällt der Anteil ausländischer Mieter in Großstädten und dort in Großsiedlungen überdurchschnittlich hoch aus, während er im ländlichen Bereich geringer ist.

## Mieterstruktur nach Nationalitäten bei Neuvermietung 2007



## Mieterstruktur nach Lebensalter

Die Mieterstruktur der Nassauischen Heimstätte nach dem Lebensalter zeigt, dass der Anteil der über sechzigjährigen Mieter mit 45 % eine Größe erreicht, die weit über dem Anteil der über Sechzigjährigen an der Gesamtbevölkerung in Deutschland mit 25 % liegt.



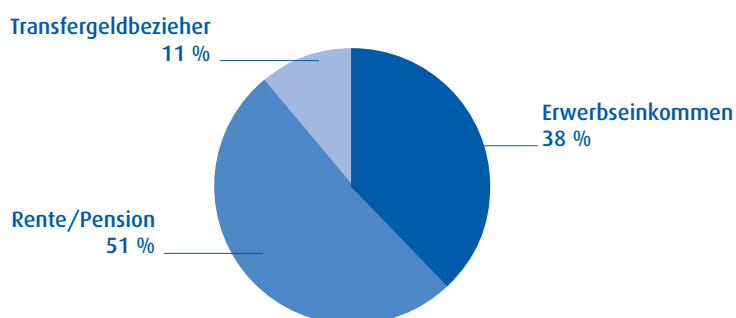
## Mieterstruktur nach Einkommen

### Das nachfolgende Diagramm zeigt die Einkommensstruktur der Mieter:

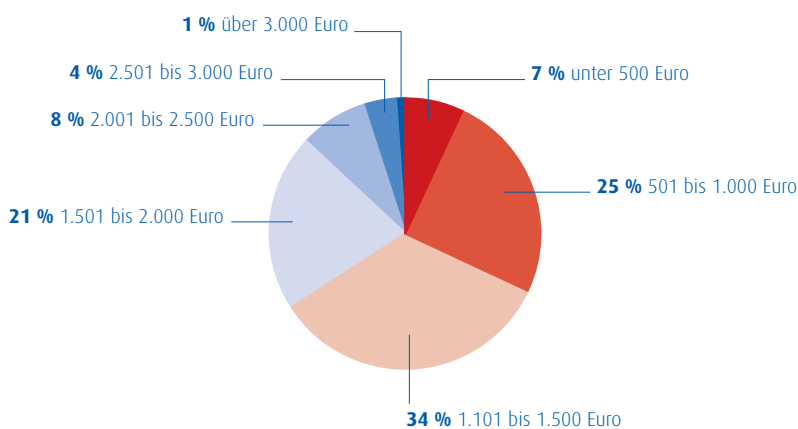
Nur 38 % der Mieter verfügen über Erwerbseinkommen, 51 % beziehen ihr Einkommen aus Renten, 11 % der Mieter sind Transfergeldbezieher (Einkommen aus Hartz IV, Arbeitslosengeld). Das durchschnittliche Haushaltseinkommen über alle Haushaltsgrößen liegt nach der Mieterbefragung aus dem Jahr 2007 bei den Mietern der Nassauischen Heimstätte mit 1.325 EUR monatlich erheblich unter dem landesdurchschnittlichen Einkommen von 2.089 EUR (Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt).

### Einkommensquellen

Bei rd. 66 % der Mieter liegt das Einkommen weit unterhalb des Durchschnittswertes von 1.325 EUR monatlich, bzw. mit 1.001 bis 1.500 EUR knapp über dem Durchschnittswert.



### Verteilung nach Einkommenshöhe



Quelle: INWis 2007

## Mieterstruktur nach Größe der Wohnungen der Nassauischen Heimstätte

**Der Gesamtbestand der Wohnungen der Nassauischen Heimstätte nach Größe stellt sich wie folgt dar:**

40 % 1- und 2-Zimmer-Wohnungen

---

Bewohner:

hauptsächlich 1-Personenhaushalte, weniger 2-Personenhaushalte, ältere Menschen, meist alleinstehende deutsche Frauen, Singles mit oder ohne zeitweiligem Partner

46 % 3-Zimmer-Wohnungen

---

Bewohner:

viele Alleinerziehende mit Kindern, weniger Familien mit 1-2 Kindern

13 % 4-Zimmer-Wohnungen

---

1 % 5-7 Zimmer-Wohnungen

---

Bewohner:

überproportional viele ausländische Familien, weil es immer weniger deutsche Familien mit 2 und mehr Kindern gibt

## Analyse der Mieterstruktur

**Die Zusammensetzung der Mieterschaft der Nassauischen Heimstätte nach Nationalitäten, Einkommen, Wohnungsgröße und Alter zeigt:**

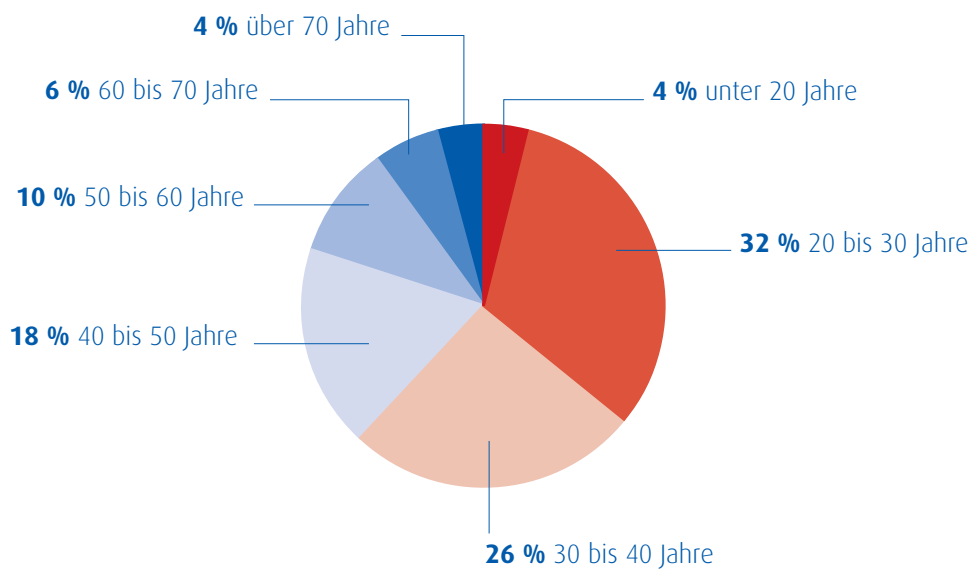
- » Es handelt sich bei durchschnittlich 32 % der Mieter um solche mit Migrationshintergrund, wobei dieser Anteil in Großstädten, Großsiedlungen und Hochhäusern heute schon bis zu 50 % beträgt,
- » der Anteil der ausländischen Mieter wird sich zukünftig noch erhöhen; diese Tendenz ist bei Neumietverträgen bereits deutlich zu erkennen,
- » 87 % der Mieter verfügen nur über ein Einkommen unterhalb des Landesdurchschnitts, wobei sich dies bei den Neumietverträgen noch verschärft,
- » die Zusammensetzung der Mieterschaft in einer Siedlung/Haus wird von den vorhandenen Wohnungsgrößen beeinflusst,
- » der Anteil der älteren Mieter über 60 Jahre ist mit 45 % extrem hoch und wird in den kommenden Jahren in den Wohnungsbeständen der Nassauischen Heimstätte trotz allgemein längerer Lebenserwartung sinken.

Der überdurchschnittlich hohe Anteil älterer Mieter liegt darin begründet, dass es sich größtenteils um Erstmieter aus den neubaustarken 50er/60er Jahren handelt, die in den Siedlungen ihr gesamtes Leben verbracht haben. Da in den Folgejahrzehnten der Neubau erheblich reduziert wurde, setzt sich dieser Trend so nicht weiter fort. Darüber hinaus hat sich bei den Neumietverträgen die Mietdauer erheblich verkürzt.

Mit dem Zuzug älterer Mieter in großem Umfang ist hingegen nicht zu rechnen, da der Bestand an altengerechten Wohnungen mit ca. 1.000 Wohneinheiten im Wohnungsbestand der Nassauischen Heimstätte eine untergeordnete Rolle spielt.

Die Neumietverträge des Jahres 2007, aufgeschlüsselt nach dem Alter der Mieter, belegen diese Prognose.

### Altersstruktur für Neumietverträge Nassauische Heimstätte



Quelle: INWis 2007



## BELEGUNGSPOLITIK | NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE

Die Frage der Belegungspolitik ist nicht auf die Frage Deutsche – Ausländer zu reduzieren, sondern es gilt bei jeder Neuvermietung, insbesondere in Großsiedlungen, individuell die Frage zu beantworten, wie Menschen in unterschiedlichen Lebenssituationen, unterschiedlichen Alters mit oder ohne persönliche soziale Problematik, deutsch oder Ausländer oder Ausländer unterschiedlicher Nationalitäten mit gegenseitigen Vorbehalten friedlich und zufrieden leben können.



### 3.1.3 Steuerungsmöglichkeiten der Belegung

#### Belegung öffentlich geförderter Wohnungen

Bei öffentlich geförderten Wohnungen, das sind derzeit noch knapp 40 % des Gesamtwohnungsbestandes, liegt das Vorschlagsrecht bei den Städten und Gemeinden, die es auch bisher überwiegend ausüben. Grund hierfür ist zum einen die nach wie vor angespannte Wohnungssituation für preiswerten Wohnraum und zum anderen Wohnungssuchende, die auf dem privaten Vermietungsmarkt aufgrund ihrer sozialen Situation keine Vermittlungschancen hätten. In kleineren Gemeinden im Streubesitz wird das Belegungsrecht teilweise nicht mehr genutzt.

Bei den Belegungsvorschlägen von Kommunen im Rhein-Main-Gebiet handelt es sich überwiegend (in Frankfurt a. M. bei rund 70 – 80 %) um Bewerber mit Migrationshintergrund.

Wohnungen für große Familien können fast ausschließlich an ausländische Bewerber vermietet werden.

Eine Ablehnung der vorgeschlagenen Mieter durch die Nassauische Heimstätte kann nur erfolgen, wenn gravierende Gründe in der Person oder der finanziellen Situation des Bewerbers liegen. Die Frage der Nationalität spielt dabei keine Rolle, es sei denn in einem Haus würde sich durch den Zuzug weiterer ausländischer Mieter eine Monostruktur und damit die Segregation ausländischer Mieter entwickeln.

Nach einer im Rahmen des Frankfurter Vertrages mit der Stadt abgeschlossenen Zusatzvereinbarung sollen, „um eine sozialverträgliche Belegung von Wohnraum sicherzustellen und eine Konzentration von sozialen Problemfällen an bestimmten Standorten zu vermeiden“, folgende Quoten nicht überschritten werden:

**30 % Ausländer | 15 % Transfergeldbezieher | 10 % Aussiedler**

In Frankfurt am Main sieht der Vertrag darüber hinaus vor, dass auch für 90 % der belegungsfreien Wohnungen Bewerber durch die Stadt benannt werden.

Die Ausländerquote wird inzwischen häufig überschritten.

## Belegung bindungsfreier Wohnungen

Bestände, die heute nicht mehr der Bindung unterliegen, sind fast ausnahmslos ehemalige Sozialwohnungen, die durch Rückzahlung der öffentlichen Mittel größtenteils erst in den letzten zehn Jahren aus der Bindung gefallen sind. Die Wohnungen sind hauptsächlich Ende der 50er sowie in den 60er und 70er Jahren des letzten Jahrhunderts für einkommensschwache Mieter errichtet worden und befinden sich teilweise noch im unmodernisierten Zustand. Die vorhandene Mieterklientel und damit die Mieterstruktur kann sich nur im Rahmen der Fluktuation verändern, die jährlich bei ca. 8 % liegt, aber ansteigen wird. Anspruchsvolle Mieter, die sich eine neuere, von der Ausstattung und dem Wohnumfeld her bessere Wohnung außerhalb von Großsiedlungen und Zeilenbauten leisten können, werden nur wenige freifinanzierte Wohnungen finden, die das Unternehmen seit 2000 errichtete.

Auch diese bindungsfreien Wohnungen werden deshalb wieder hauptsächlich von einkommensschwachen und ausländischen Mietern nachgefragt.

### **Die Belegung erfolgt nach folgenden Kriterien:**

- » persönlicher Eindruck des Bewerbers beim Vermietungsgespräch
- » persönliche Situation des Bewerbers
- » finanzielle Situation (Schufa-Auskunft)
- » Zusammensetzung der Nachbarschaft
- » Besonderheit des Quartiers und/oder der Wohnung

Sowohl bei den preisgebundenen Wohnungen als auch bei den frei vermietbaren Wohnungen ist der Vermietungsaufwand in den letzten Jahren ständig gestiegen, ebenso wie die Fluktuation. Nach einer internen Erhebung waren 40 % der im Oktober 2001 neu abgeschlossenen Mietverträge im Oktober 2006 bereits wieder gekündigt.

In Teilbereichen des Wohnungsbestandes außerhalb des Ballungsraumes Rhein/Main haben sich die Wohnungsmärkte so entspannt, dass auch die Bewerber für preiswerten Wohnraum wählerischer geworden sind und Wohnungen wegen ihrer problematischen Lage oder unzureichender Ausstattung nur schwer vermietbar sind.

Es muss daher davon ausgegangen werden, dass sich die Leerstandsquote in den kommenden Jahren trotz aller Vermietungsanstrengungen erhöhen wird.



### 3.1.4 Ziel der Belegungspolitik der Nassauischen Heimstätte

Die Analyse der Mieterstruktur macht deutlich, dass heute eine völlig andere Mieterklientel in den Siedlungen des Unternehmens lebt als in früheren Jahrzehnten. Die Siedlungen, gebaut für „breite Schichten der Bevölkerung“, entwickeln sich mehr und mehr zu Quartieren von Unterprivilegierten. Das einzige Merkmal, das fast alle heutigen Mieter eint, ist ihr geringes Einkommen. Die Lebensformen sind – wie in der gesamten Gesellschaft – vielfältiger geworden. Die traditionelle Familie mit Kindern oder Ehepaare ohne Kinder sind in der Mieterklientel der Nassauischen Heimstätte längst nur noch als Minderheit vertreten, es sei denn bei ausländischen Mietern.

Da nur 38 % der Mieter ihr Einkommen aus Berufstätigkeit erzielen, halten sich 62 % auch tagsüber hauptsächlich in ihren Wohnungen oder dem Wohnumfeld auf. Statistisch nicht erfasst sind jugendliche Arbeitslose, die diesem Prozentsatz hinzuzufügen sind. Die Frage der Belegungspolitik ist nicht auf die Frage Deutsche – Ausländer zu reduzieren, sondern es gilt bei jeder Neuvermietung, insbesondere in Großsiedlungen, individuell die Frage zu beantworten, wie Menschen in unterschiedlichen Lebenssituationen, unterschiedlichen Alters, mit oder ohne persönliche soziale Problematik, deutsch oder Ausländer oder Ausländer unterschiedlicher Nationalitäten mit gegenseitigen Vorbehalten friedlich und zufrieden leben können.

Trotz der aufgezeigten Restriktionen und Problematiken bei der Belegung frei werdender Wohnungen konnte in den letzten Jahrzehnten, in denen die Frage der Integration ausländischer Mieter ständig an Bedeutung gewann, dennoch eine Belegung erreicht werden, die ein weitgehend friedliches Mit- oder zumindest Nebeneinander gewährleistet hat. Das gesetzte Ziel der ethnischen und sozialen Durchmischung anstelle von Segregation wurde stets als Leitlinie verfolgt, auch wenn rein zahlenmäßig früher einmal definierte Quoten nicht mehr einzuhalten sind. Die Vergabestrategie war damit, trotz immer schwieriger werdender Rahmenbedingungen, erfolgreich. Den Erfolg verdankt die Nassauische Heimstätte letztlich der Erfahrung, Umsicht und sozialen Sensibilität der für die Quartiersentwicklung Mitverantwortung tragenden Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sowie ihrem strategisch ausgerichteten Sozialmanagement. Schon vor Jahren hat die Nassauische Heimstätte erkannt, dass die schwierige Aufgabe friedliches Wohnen sicherzustellen, nur mit Hilfe eines strategisch ausgerichteten Sozialmanagements gelöst werden kann.

Dieser Bereich wurde deshalb immer weiter ausgebaut. Nur so ist es auch erklärbar, dass es bisher selbst in den Großsiedlungen, in denen die unterschiedlichsten Menschen und Kulturen unter häufig anonymen Bedingungen aufeinander treffen, nicht zu nachbarschaftlichen Auseinandersetzungen größeren Ausmaßes kam.



## 3.2 Belegungspolitik der Wohnstadt Kassel

### 3.2.1 Wohnungsbestand

Die Wohnstadt verfügt insgesamt über 20.602 Wohnungen in 76 Städten und Gemeinden.

Die drei größten Standorte der Wohnstadt sind:

---

- » Kassel: 5.223 Wohnungen
- » Fulda: 2.289 Wohnungen
- » Marburg: 1.353 Wohnungen

Im Unterschied zur Nassauischen Heimstätte liegt der Wohnungsbestand hauptsächlich im ländlich strukturierten Bereich und in Kleinstädten. Großsiedlungen mit einem hohen Anteil an ausländischen Mietern oder sozialproblematischen Mieterstrukturen sind selten.

Eine Ausnahme ist die Siedlung Fulda-Aschenberg mit rd. 700 Wohnungen der Wohnstadt und einem Anteil von 14 % ausländischen Mietern zuzüglich 44 % Mietern mit Migrationshintergrund.

**9.477 (46 %) Wohnungen gelten noch als öffentlich gefördert.**

**Bei 11.125 (54 %) Wohnungen ist die öffentliche Förderung ausgelaufen.**

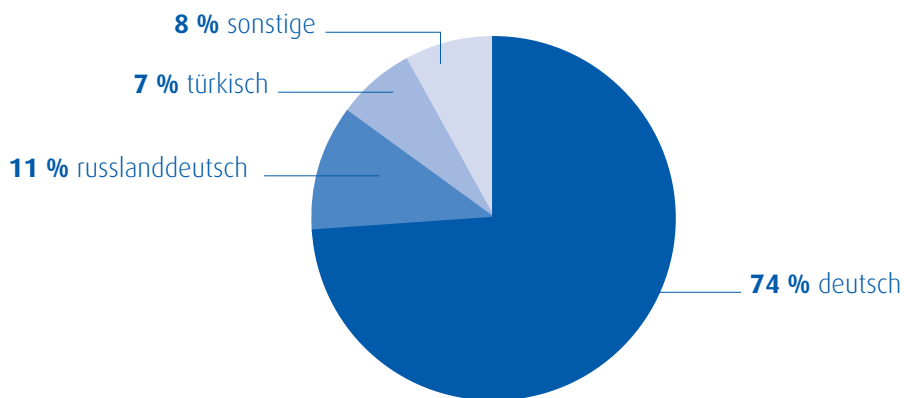


## 3.2.2 Mieterstruktur

### Mieterstruktur nach Nationalitäten

Die Zusammensetzung der Mieter nach Nationalitäten im Bestand der Wohnstadt ist dem nachfolgenden Diagramm zu entnehmen:

#### Mieterstruktur nach Nationalitäten im Bestand



**Danach bilden mit 11 % Russlanddeutsche die größte Mietergruppe mit Migrationshintergrund. 74 % der bei der Wohnstadt wohnenden Mieter sind Deutsche ohne Migrationshintergrund.**

Quelle: Wohnstadt

### Mieterstruktur nach Lebensalter und Einkommen

Mit 28 % Mietern über 60 Jahren liegt dieser Anteil nur gering über dem bundesdurchschnittlichen von 25 %. Nur 43 % der Mieter verfügen über Arbeitseinkommen, 34 % beziehen ihr Einkommen aus Renten und 23 % der Mieter sind Transfergeldbezieher (Einkommen aus Hartz IV, Arbeitslosengeld). Das durchschnittliche Haushaltseinkommen über alle Haushaltsgrößen liegt bei den Mietern der Wohnstadt mit 1.180 EUR erheblich unter dem landesdurchschnittlichen Einkommen von 2.089 EUR

Bei den Neuvermietungen im Jahr 2007 hat sich der Prozentsatz der Transfergeldbezieher auf 29 % erhöht.



### 3.2.3 Steuerungsmöglichkeiten der Belegung

Anders als bei dem Wohnungsbestand der Nassauischen Heimstätte machen bei den öffentlich geförderten Beständen der Wohnstadt die Kommunen von ihren Belegungsrechten keinen Gebrauch. Die Märkte sind bis auf wenige Ausnahmen, wie z.B. Marburg, so entspannt, dass die Städte und Gemeinden keine Bewerber benennen können. Die Wohnstadt kann daher über den gesamten Wohnungsbestand frei verfügen.

Wegen des in weiten Bereichen bestehenden Überangebotes an Wohnraum wird die Belegung der Wohnungen durch die Nachfrage bestimmt. Bewerber können sich ihre Wohnung frei wählen und werden immer als Mieter akzeptiert, es sei denn, es liegen gravierende Gründe in der Persönlichkeit oder der finanziellen Situation des Mietinteressenten vor.

Als Sondersituation ist hier die Siedlung „Hohe Luft“ in Bad Hersfeld zu nennen, wo durch vermehrte Nachfrage an leerstehenden Wohnungen durch Sintis jetzt ein weiterer Zuzug von Angehörigen dieser Volksgruppe von der Stadt Bad Hersfeld und auch von der Wohnstadt nicht gewünscht ist, weil ansonsten eine Stigmatisierung dieser Siedlung die Folge wäre.

Die Ablehnung des Zuzugs weiterer Sintis steht im Einklang mit § 19 Abs. 3 AGG (Allgemeines Gleichbehandlungsgesetz). Bei der Vermietung von Wohnraum ist eine unterschiedliche Behandlung von Mietinteressenten im Hinblick auf die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Siedlungsstrukturen sowie ausgeglichener wirtschaftlicher, sozialer und kultureller Verhältnisse zulässig.



### 3.2.4 Ziel der Belegungspolitik

Belegungspolitik der Wohnstadt ist, dort wo sich die Frage überhaupt stellt, keine Mieterschaften entstehen zu lassen, die in Bezug auf Sozialverträglichkeit und in Bezug auf den Anteil an ausländischen Mietern unausgewogen sind.

Die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte / Wohnstadt setzt in den Beständen der Wohnstadt damit ebenso auf eine Durchmischung anstelle von ethnischer Segregation.

## 4. Sozial- und Konfliktmanagement

Im Tagesgeschäft wohnungswirtschaftlicher Verwaltungsarbeit sind ethnische Konflikte in „Reinkultur“ zumeist von weiteren Konfliktlinien überlagert oder gar dominiert: Kulturelle Konflikte, soziale Konflikte, ethnische Konflikte und Generationenkonflikte treten selten isoliert auf. In erfahrenen Wohnungsunternehmen kennt man allerdings diese unterschiedlichen Ursachen und sorgt mit einem professionellen Konfliktmanagement dafür, diese Auseinandersetzungen zu minimieren und nachbarschaftliche Strukturen dadurch nicht gefährden zu lassen. Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen mit Migrationshintergrund werden zunehmend in diese Aufgabenstellungen eingebunden.

Die Aufgabe eines – im Idealfall vorbeugenden – Sozial- und Konfliktmanagements liegt vor allem darin, denkbare oder schon vorhandene Konfliktherde zu identifizieren und zu entschärfen. Der „Werkzeugkasten“ für diese Arbeit ist überwiegend schon seit vielen Jahren erprobt und in einer Vielzahl von Konferenzen, Fachvorträgen und Artikeln in Fachzeitschriften beschrieben und reicht bis hin zu den komplexen, integrierten Verfahren der „Sozialen Stadt“. Beispielsweise können Generationenkonflikte dadurch entschärft werden, dass ruhebedürftige, alleinstehende Personen nicht zwangsläufig neben Kinderreichen wohnen müssen<sup>47)</sup>. Das bedeutet aber nicht, dass die Mieterinnen und Mieter folglich systematisch nach entsprechenden Gesichtspunkten „sortiert“ werden, sondern es handelt sich lediglich um behutsame, kleinräumige Strategien zur Konfliktminimierung. Dies kann, darf und wird aber nicht zu ethnisch „aus-einandersortierten“ Quartieren führen. Unseres Erachtens sind Verfahrenweisen zur strikten ethnischen Trennung von Quartieren absurd und mit keiner Konfliktvermeidungsstrategie legitimierbar.

Gleichwohl ist zu überlegen, wie die Integration am besten gefördert werden kann. Dies kann auch aktive, ethnisch spezifische Begegnungsanreize im Quartier einschließen. Dabei bleiben jedoch ethnisch heterogene Quartiere das übergeordnete Ziel, so lange sie funktionieren. Nicht-Funktionieren kann dabei vielfältige Ursachen haben, wie zum Beispiel zu große Nähe von Mietpartien, die diese Nähe nicht wollen. Das können generationenbedingte Ursachen sein, es kann aber auch daran liegen, dass es sich um Migranten aus unterschiedlichen Lagern eines Landes handelt, in dem Bürgerkrieg herrscht. Die wohnungswirtschaftliche Erfahrung zeigt: Gut funktionierende Nachbarschaften stabilisieren die Siedlungen und es liegt nahe, dass Menschen mit ähnlichen Lebensstilen mehr Verständnis für einander aufbringen als Menschen mit völlig unterschiedlichen Lebensweisen. Besonders positiv erweist sich in den deutschen Großsiedlungen, wenn es bestimmte Gruppen gibt, die gerne in einer von ihnen selbst definierten Form (Wohngruppen, Frauenwohnprojekte, Altenwohnen, Mehrgenerationenhäuser, studentisches Wohnen<sup>48)</sup> etc.) zusammenleben wollen – die positive Wirkung der starken Identifikation dieser Gruppen mit ihrer Wohnform, mit ihrem Wohnen, strahlt positiv auf ganze Quartiere aus und befördert deren integrative Kraft. Solche Formen des Zusammenlebens – „Themenhäuser“ oder „Milieuhäuser“ – haben die Nassauische Heimstätte und die Wohnstadt bereits erfolgreich konzipiert, geplant und errichtet. Weitere Projekte werden folgen.

Themenhäuser implizieren keine Abschottung vom Wohnumfeld. Im Gegenteil: Selbstbewusste, „entspannte“ Bewohnerinnen und Bewohner leben bewusst, zufrieden und gewollt genau da, wo sie leben, und dieser „innere Frieden“ ist ein wichtiger, allerdings in seiner Wirkung noch nicht wissenschaftlich bewerteter Baustein stabiler, integrationsstarker Quartiere.

47) Die Ethnie spielt dabei eine untergeordnete Rolle.

48) Die ehemalige Sozial- und Schuldezernentin der Stadt Darmstadt, Daniela Wagner, hatte in einer Podiumsdiskussion zu gemeinschaftlichem Wohnen studentische Wohngruppen als „soziales Schmiermittel“ von Problemquartieren bezeichnet und damit den Ansatz bestätigt, dass durch gefestigte Kleingruppen die Integrationskraft in Quartieren gestärkt werden kann.

Themenhäuser erlauben die verträgliche Zuordnung von Lebensstilen, die Förderung von Identifikation mit dem Wohnquartier, um darüber ein friedliches Mit- und Nebeneinander zu erreichen<sup>49)</sup>.

Konkret arbeitet der Unternehmensverbund in seinem „Alltagsgeschäft“ – das zunehmend spezifische Anforderungen stellt und damit immer mehr seinen Alltagscharakter verliert – in einer Reihe von Projekten, Projektverbänden und in selbst getragenen Aktivitäten.

Im Wirtschaftsjahr 2007 unterstützte die Nassauische Heimstätte über 50 quartiersbezogene Projekte. Die Schwerpunkte der Projektarbeit liegen in Frankfurt, Hanau, Seligenstadt, Offenbach und Wiesbaden.

In 2008 steht für die Unternehmensgruppe ein Projektbudget von rund 375.000 Euro zur Verfügung (Sozialmanagement, Mieterkommunikation ohne Mieterzeitung). Einen Überblick über die Projekte gibt die Broschüre „Vorbildliches Sozialmanagement“.



## 4.1 Projekte der Nassauischen Heimstätte mit dem Schwerpunkt „Integration“:

### **Aufbau einer interkulturellen Konfliktvermittlung (Mediatoren) in Sprendlingen-Nord**

Die Projektdurchführung erfolgt durch das Forum Sprendlingen Nord e.V. – ein Nachbarschafts-Treff, der von der Nassauischen Heimstätte regelmäßig mit einer jährlichen Zuwendung in Höhe von 5.000 Euro unterstützt wird (die Nassauische Heimstätte ist Mitglied des Vereins). Für das interkulturelle Projekt wurde eine gesonderte finanzielle Unterstützung in Höhe von 10.000 Euro gewährt. Inzwischen sind 18 ausgebildete Mediatoren im Stadtteil als Konfliktvermittler tätig. Auch andere Aktivitäten des Vereins werden zusätzlich gefördert. Beispielsweise wurden in den letzten Jahren Deutsch-Sprachkurse für ausländische Frauen mit rund 15.000 Euro finanziell unterstützt.

### **Internationaler Frauentreff Sossenheim**

Jährliche finanzielle Unterstützung durch die Nassauische Heimstätte sowie kostenfreie Bereitstellung von Räumlichkeiten; (Angebotsspektrum: regelmäßiger Treff, Info-Veranstaltungen, Begleitung zu Ämtern u. v. m.).

### **Sportprojekte**

Offene Sportangebote in den Quartieren sind ein ideales Mittel zur Arbeit im nachbarschaftlichen Umfeld. Untersuchungen haben gezeigt, dass gerade die spielerische Komponente des Sports erhebliche Wirkungen entfalten kann, was die Entkrampfung von Nachbarschaften angeht. Der Sport führt Menschen zusammen und überwindet sprachliche und ethnische Barrieren. Sportangebote ermöglichen soziale Kontakte, vermitteln Grundwerte wie Zusammengehörigkeit und Fairplay. In der Zusammenarbeit mit im Quartier ansässigen Vereinen kann die Identifikation mit den Vereinen und somit auch mit dem Stadtteil gefördert werden. Über das Medium Sport werden Kinder und Jugendliche zu gemeinsamer, „sinnvoller“ Freizeitbeschäftigung im Wohnumfeld aktiviert.

---

<sup>49)</sup> Insofern denunziert der Vorwurf, dass mit Themenhäusern desintegriert werde, diesen Ansatz und stellt deren Wirkung und Intention auf den Kopf.

Die Nassauische Heimstätte bietet in den Monaten Mai bis Oktober an unterschiedlichen Standorten das „Sportmobil“ an, ein niedrighschwelliges, offenes Sportangebot. „Sportmobil“ bietet ein außerschulisches Bewegungsangebot: Von Fußball bis Geschicklichkeitsparcours sind der Fantasie der Kinder und der betreuenden Sportfachkräfte keine Grenzen gesetzt. Das Programm „Sportmobil“ wird vom Nassauischen Heimstätten-eigenen Sportwissenschaftler geleitet, der in der Umsetzung eng mit dem Verein Wohnen & Leben zusammenarbeitet.

### **Aus- und Weiterbildung für Mitarbeiter der Unternehmens-Gruppe**

Erfolgreiche Integrationsarbeit erfordert geschulte und für das Thema sensibilisierte Mitarbeiter. Die Vermittlung bei nachbarschaftlichen interkulturellen Konflikten und die erfolgreiche integrative Arbeit in den Quartieren setzt die Kompetenz der Mitarbeiter im Umgang mit fremden Kulturen voraus. Gemeinsam mit externen Trainern wurde daher ein Schulungskonzept erarbeitet. Die zweitägigen Schulungen „Migration und Integration von Spätaussiedlern aus osteuropäischen Staaten“, „Interkulturelle Kompetenz Schwerpunkt Islam“ sowie „Erfolgreich Konfliktgespräche mit Mietern führen“ werden für Kunden-, Haus- und Siedlungsbetreuer sowie Techniker und Mitarbeiter des Sozialmanagements angeboten.

## **Sozialmanagement in Wiesbaden-Klarenthal**

### **Integrationsmaßnahmen am Beispiel des Quartiers Wiesbaden-Klarenthal:**

In Wiesbaden-Klarenthal leben rund 10.000 Menschen, viele mit Migrationshintergrund. Besonders häufig trifft man auf Spätaussiedler, überwiegend Ältere, die sich alleingelassen fühlen und wenige Möglichkeiten haben, sich am Gemeinleben zu beteiligen. Im Quartier hat sich innerhalb der letzten fünf Jahre ein effektives Stadtteilnetzwerk entwickelt, das sich für eine kontinuierliche Aufwertung des Stadtteils engagiert. Koordinator dieses Netzwerkes ist das Stadtteilbüro Klarenthal.

### **Stadtteilbüro Klarenthal**

Das Stadtteilbüro Klarenthal ist ein zentrales Koordinierungs- und Informationsbüro sowie Beratungs- und Kontaktstelle für Bewohner und Akteure im Stadtteil. Grundlage ist die Kooperation von drei Wohnungsgesellschaften (Nassauische Heimstätte, Geno 50, GWW), der Landeshauptstadt Wiesbaden und dem Volksbildungswerk. Die Nassauische Heimstätte finanziert die Arbeit des Stadtteilbüros anteilig.

### **Ziele des Stadtteilbüros sind:**

- » deutliche Aufwertung des Stadtteils hinsichtlich seiner sozialen Struktur
- » Förderung von Integration deutsch/ausländischer Bewohner
- » Beratungs- und Kontaktstelle für Bewohner und Akteure
- » breite Palette von Angeboten und Aktionen, die das Zugehörigkeits- und Sicherheitsgefühl der Bewohner stärken

Die nachfolgend beschriebenen Maßnahmen, die die Nassauische Heimstätte im Stadtteil ins Leben gerufen hat bzw. an denen sie sich beteiligt, zeigen die vielfältigen Ansatzpunkte für ein vorbeugendes Sozial- und Konfliktmanagement.

#### **K4 – Mieterfernsehen**

In den über 1.000 Wohnungen der Nassauischen Heimstätte leben viele Menschen, die z. B. das Internet nicht nutzen, wohl aber fernsehen. Mit einem Stadtteil-Fernsehprogramm soll diese Zielgruppe erreicht werden. Seit Juli 2006 empfangen rund 1.000 Mieter über das Fernsehen kostenlos einen neuen Informationskanal, der sie mit Informationen rund um das Wohnquartier und die Menschen in ihrer Nachbarschaft sowie kulturellen Angeboten versorgt. Dies geschieht einerseits mit Filmen, andererseits über Bildtafeln und Videotext.

##### **Das Mieterfernsehen soll:**

- » die Kommunikation im Stadtteil beleben
- » den Bewohnern helfen, sich mit ihrem Wohnumfeld zu identifizieren
- » Nachbarschaften aufbauen und stabilisieren
- » gegenseitige Toleranz und das Verständnis füreinander fördern
- » Anonymität entgegenwirken und Vereinsamung vorbeugen
- » ehrenamtliches Engagement und Nachbarschaftshilfe fördern und somit Konfliktsituationen minimieren

#### **Stadtteilcafé (in einer Altenwohnanlage)**

Kooperation von Nassauischer Heimstätte und Volksbildungswerk Klarenthal: Einrichtung eines Senioren- und Kulturcafés. Jährliche finanzielle Unterstützung durch die Nassauische Heimstätte sowie kostenfreie Bereitstellung von Räumlichkeiten.

##### **Ziele sind:**

- » der Aufbau eines regelmäßigen Seniorentreffs
- » die Bereitstellung eines Ansprechpartners für die Mieter vor Ort
- » Beratung, Vermittlung von Leistungen Dritter und Regelung von Problemen
- » die Aktivierung von Selbsthilfe und Einbezug bürgerschaftlichen Engagements
- » die Stärkung des Identifikationsgefühls und Verantwortungsbewusstseins für das Wohnumfeld

Zehn ehrenamtliche Helfer der Generation 60 plus sorgen mit viel Liebe dafür, dass sich die Gäste gut aufgehoben fühlen. Koordiniert wird das Café durch eine Mitarbeiterin des Volksbildungswerkes Klar-

enthal. Das Angebot des Senioren- und Kulturcafés umfasst unter anderem Englisch-, Französisch- und Gedächtniskurse, aber auch viele weitere Kultur-Veranstaltungen wie Mundart-, Literatur- und Märchenabende. So entstand ein Ort, an dem nicht nur ältere und alleinstehende Menschen Anregung und Austausch finden.

Ein besonderes Angebot des Stadtteilcafés ist die Secondhand-Kleiderbörse „Blini“ (russischer Pfannkuchen). Hier werden insbesondere die Bewohner russischer Herkunft angesprochen, die fern ihrer Heimat alt geworden sind. Auch Fragen, Wünsche und Anregungen der älteren Mitbewohner werden von den russisch sprechenden Mitarbeitern des Volkswbildungswerkes ernst genommen. In Verbindung mit dem Stadtteilcafé kann so die vertrauensbildende Ansprache der älteren Menschen mit Migrationshintergrund unterstützt werden.

### **Concierge-System bei drei Hochhäusern**

Seit rund drei Jahren werden drei Hochhäuser der kooperierenden Wohnungsgesellschaften durch Concierge-Mitarbeiter betreut. Seit dieser Zeit sind Vandalismusschäden und Verunreinigungen spürbar reduziert worden, Hochhausanonymität abgebaut und nachbarschaftliche Beziehungen aktiviert worden.

### **Neugestaltung der Außenanlagen mit Mieterbeteiligung**

Die Bewohner der angrenzenden Hochhäuser in der Hermann-Brill-Straße waren von Anfang an in die Freiflächenplanung eingebunden. Sie waren aufgefordert, eigene Ideen in das Konzept einzubringen und Kritik an den Entwürfen des Landschaftsarchitekten zu äußern. Entstanden ist ein attraktives Freizeitgelände: eine Boulebahn und Schachanlage sowie ein neuer Spielplatz. Für Sauberkeit und Sicherheit in der Anlage sorgt das Concierge-Team. In der Concierge-Loge können auch die Schachfiguren und Boulekugeln gegen Kautionsausgeliehen werden.

### **Beach-Volleyball-Feld, Sport- und Spieltreff**

In Kooperation mit dem Klarenthaler Förderverein werden durch Sport- und Spielangebote Beschäftigungsanreize für Kinder und Jugendliche geschaffen. Die Errichtung eines Beach-Volleyball-Feldes wurde von der Nassauischen Heimstätte finanziell unterstützt. Im Gegenzug stellt die Volleyballabteilung des Vereins die errichteten Plätze den Mietern der Nassauischen Heimstätte einmal wöchentlich unter Anleitung eines Betreuers zur Verfügung.



## 4.2 Sozialmanagement der Wohnstadt

Ein Sozialmanagement zur Integration ausländischer Mieter ist aufgrund der deutlich geringeren Zahl von Wohnungsbeständen in Großsiedlungen in sehr viel geringerem Umfang erforderlich als dies in den Beständen der Nassauischen Heimstätte notwendig ist.

Einer der wenigen Wohnstadt-Standorte, der ein Sozial- und Konfliktmanagement sinnvoll erscheinen lässt, ist die Großsiedlung Fulda-Aschenberg.

**Hier sind in den vergangenen Jahren folgende Projekte mit großem Erfolg durchgeführt worden:**

- » Einrichtung einer Beratungsstelle für Aussiedler
- » Streetworker-Kooperationsprojekt gemeinsam mit dem Arbeitsamt Fulda
- » Projekt „Werklabe“ zur Beschäftigung, Ausbildung, Qualifikation und Integration hauptsächlich von arbeitslosen Jugendlichen
- » Taschengeldprojekte für Jugendliche in Form von Mitarbeit bei der Spielplatz- und Müllplatzreinigung



## 4.3 Integriertes, eigentümerübergreifendes Belegungskonzept im Rahmen des Bund-Länder-Programms „Soziale Stadt“

Der Unternehmensverbund Nassauische Heimstätte / Wohnstadt arbeitet in zehn hessischen Städten im Rahmen des Programms „Soziale Stadt“. Die Mitarbeiter des Unternehmens verfügen insofern nicht nur über Kompetenzen für die eigene Wohnungsverwaltung und das Sozialmanagement, sondern sie kennen auch die Problemlagen in verschiedenartigsten, problembehafteten Quartieren sowie die angemessenen Strategien, um diesen entgegenzuwirken. Dort gilt es unter anderem Dialogbereitschaft zu fördern, Begegnungen im Quartier zu ermöglichen, bauliche Maßnahmen zu konzipieren und umzusetzen (Spielplätze, Gemeinschaftseinrichtungen, etc....) und es wird versucht, der in diesen Quartieren sehr wichtigen Migrantenökonomie auf die Beine zu helfen. Die Vielfalt der Aktivitäten würde den Rahmen dieses Dokuments sprengen. Der Bericht konzentriert sich daher auf den Aspekt der Belegung in solchen „überforderten Nachbarschaften“. Im Folgenden werden deshalb die Ziele und Vorgehensweisen der Nassauischen Heimstätte/Wohnstadt als Dienstleister in der „Sozialen Stadt“ erläutert. Es handelt sich um eine generalisierte Darstellung von Handlungsansätzen, wie sie in konkreten Aufträgen und konkreten Kommunen zum Tragen kommen.

## 1. Ziele

- » langfristige Quartiersstabilität – sozialer Frieden, Förderung des nachbarschaftlichen Miteinanders, etc.
- » Vermeidung hoher Mieterfluktuation / langfristige Mietverhältnisse – ohne Probleme mit der Zahlungsbereitschaft oder durch Mieter ausgelöste soziale Konflikte
- » Förderung der Identifikation der Mieter mit der Wohnung und dem Quartier
- » eine Bewohnermischung, die ein langfristig stabiles und lebendiges Quartier bedingt:
  - interkulturell – zwischen deutschen Bewohnern und Personen mit Migrationshintergrund
  - finanziell – zwischen Personen, die aufgrund ihrer Einkommenssituation auf Unterstützung angewiesen sind und Personen mit mittlerer Erwerbslage
  - generationsübergreifend – zwischen Senioren und jungen Familien (und allen Altersklassen dazwischen)

Zu diesem Zweck empfiehlt die Unternehmensgruppe, für den jeweiligen Standort eine integrierte, eigentümerübergreifende Belegungskonzeption zu erarbeiten. Dies soll unter Beteiligung des Wohnungsamtes, des Sozialamtes, von Wohnungsgesellschaften und Eigentümern, den Belegungsträgern, den Bewohnern und dem Quartiersmanagement erfolgen.

Das Belegungskonzept ist in Ergänzung und Verfeinerung des Integrierten Handlungskonzeptes zu verstehen und soll in der Folge mit einer Reihe von Maßnahmen, Einrichtungen und Instrumenten der Erreichung der oben genannten Ziele dienen. Es ist nach der Erarbeitung kontinuierlich in Abstimmung aller Beteiligten weiterzuentwickeln.

## 2. Leistungsbild und Leistungsumfang

### 2.1 Analyse, Grundlagenermittlung, erste Akteur-Beteiligungen

Die Analysephase teilt sich in einen Teil Grundlagenermittlung und Datenauswertung und in einen Teil Beteiligung auf.

Ziel ist einerseits die Ermittlung und Bewertung der bestehenden Belegungspraxis der einzelnen Eigentümer. Andererseits soll der Status quo der Belegung nach Eigentümern und nach Gebäuden evaluiert werden.

Hierzu werden Bestandsdaten der Wohnungsgesellschaften und Eigentümer bzw. gegebenenfalls der zuständigen Ämter ausgewertet. Die Daten werden durch die Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Es erfolgt keine Primärerhebung.

Ergänzend zur Auswertung der Daten wird eine Beteiligung und Befragung der relevanten Akteure durchgeführt.

Ziel ist es, ein differenziertes Meinungsbild zur aktuellen Belegungssituation zu erhalten, um Stärken, Schwächen und besondere Problemlagen zu identifizieren. Wichtig ist hierbei die Berücksichtigung der spezifischen Interessenlagen und Bedürfnisse der Bewohner sowie die Ermittlung der Unterschiede und Gemeinsamkeiten zwischen den Eigentümern.

Die Einbeziehung der Mieterinnen und Mieter in den Prozess zur Stabilisierung des Wohnquartiers ist von grundlegender Bedeutung. Eine Planung ohne die Kenntnis der Interessenlage der „Beplanten“ kann zu keiner Akzeptanz führen. Dies gilt insbesondere auch für die Erarbeitung eines Belegungskonzeptes, da es für die „ideale“ Bewohnermischung in einem Wohnquartier keine pauschalen Standardlösungen gibt, sondern die Sozialverträglichkeit ortsspezifisch von einer Vielzahl verschiedener Faktoren abhängig ist. Die Mieter sind in diesem Sinne als lokale „Experten“ für die spezifische Belegungssituation in ihrem Stadtteil zu beteiligen.

Als Vorgehen zur Akteursbeteiligung wird für die Ebene der Stadt – des Wohnungsamtes sowie des Sozialamtes – und für die Ebene der Wohnungsgesellschaften und -Eigentümer die Durchführung von Expertengesprächen vorgeschlagen.

Für die Ebene der Bewohner wird im Rahmen des Prozesses in Abstimmung mit den Auftraggebern eine zielgerichtete Beteiligungsmethode gewählt, die eine möglichst breite Abdeckung bei gleichermaßen höchstmöglicher Effizienz im Einsatz der Ressourcen gewährleistet. Abzuwägen ist die Befragung eines repräsentativen Bewohnerquerschnitts an spezifischen Treffpunkten bzw. im Rahmen einer Veranstaltung, gegenüber oder auch in Ergänzung mit einer Briefbefragung.

Denkbar für die Umsetzung wäre die Auswahl von repräsentativ durchmischten Pilothäusern je Haustypologie im Gebiet. Anhand dieser Pilothäuser kann die Umsetzung exemplarisch und mit Vorbildfunktion für das Gebiet durchgeführt werden.

Die Mieterbeteiligung wird ausgewertet und zielgerichtet dokumentiert. Eine Rückkopplung mit den Mietern erfolgt in Form einer Informationsveranstaltung (siehe Konzepterarbeitung).

Mit der Auswertung der gesammelten Informationen aus der Datenanalyse und der Akteursbeteiligung ist ein differenziertes Stärken-Schwächen-Bild des Status quo möglich. In der Bewertung erfolgt ein Abgleich der momentanen Situation mit den Zielen des Integrierten Handlungskonzeptes, der Eigentümer und der Stadt.

Zugleich wird damit die Identifikation von besonderen Problemschwerpunkten im Stadtquartier differenziert nach Eigentümern und nach Gebäuden möglich.

## **2.2 Erarbeitung des Belegungskonzeptes sowie Entwicklung von Maßnahmen, Einrichtungen und Tools zur Umsetzung**

Auf Grundlage der unter 2.1 erarbeiteten Stärken, Schwächen, besonderen Probleme, Wünsche, Bedürfnisse und Ziele der Bewohner und Eigentümer erfolgt in Abstimmung mit den Zielen des Integrierten Handlungskonzeptes die Erarbeitung einer Belegungskonzeption.

**Diese beinhaltet Aussagen zur**

- » Definition des Vorgehens – mit Zeit-Maßnahmen-Raster
- » Definition von Maßnahmen, Einrichtungen und Tools

Das Konzept und seine Instrumente dienen der Schaffung einer eigentumsübergreifenden Plattform, die eine zielgerichtete Belegungssteuerung im Sinne aller Beteiligten und einer stabilisierenden Quartiersentwicklung garantiert.

Empfohlen wird zu diesem Zweck die Einrichtung einer Lenkungsgruppe, die im Rahmen des Bearbeitungsprozesses konstituierend ihre Arbeit aufnimmt. Hauptaufgaben bestehen in der Verstetigung, turnusmäßigen Beratung und Fortentwicklung der Belegungsoptimierung. Neben Vertretern von Wohnungsamt und Sozialamt sowie der Wohnungsgesellschaften und Wohnungseigentümer sollten hier optional ein Vertreter der Mieterschaft sowie Vertreter des Quartiersmanagements zusammenkommen.

Durch diese neue Form eines konzertierten Abstimmungsverfahrens können Einsparungen im Bereich der Folgekosten durch eine stabilere Bewohnermischung mit allen eingangs erwähnten, auch wohnungswirtschaftlich relevanten Benefits erreicht werden. Insbesondere verspricht die Einbeziehung der Mieterschaft in den Prozess der Belegungsoptimierung positive Auswirkungen auf die nachbarschaftliche Akzeptanz.

Die Erarbeitung des Belegungskonzeptes erfolgt in Abstimmung mit den Auftraggebern. Das fertige Konzept wird den Auftraggebern im Rahmen einer gemeinsamen Sitzung zur Abstimmung präsentiert. Zudem erfolgt eine Präsentation im Rahmen einer Bewohnerinformationsveranstaltung im Stadtteilbüro. Hier werden auch die Maßnahmen, Einrichtungen und Tools vorgestellt. Dies kann als wichtiges Signal zur positiven Veränderung im Quartier und zur Kommunikation der zukünftigen Erwartungen an die Mieter eingesetzt werden. Zudem kann hierdurch eine direkte und fließende Überleitung zur Umsetzung des Konzeptes stattfinden.

### **2.3 Monitoring**

Auf der Grundlage der unter 2.1 erfassten und ausgewerteten Daten, der Untersuchungsergebnisse und der erarbeiteten Konzeption wird ein Monitoring der Belegung im Quartiersbestand aufgebaut. Mit diesem Instrument werden in der Folgezeit der Umsetzung sowohl verbleibende Bereiche mit Handlungsbedarf als auch Veränderungen in der Belegungsstruktur abgebildet. Einerseits kann das Belegungskonzept somit hinsichtlich seiner Wirksamkeit evaluiert werden, andererseits können aber auch frühzeitig kritische Veränderungen verdeutlicht werden. Somit bildet das Belegungsmonitoring ein wichtiges Instrument zur Steuerung, Überprüfung und Fortentwicklung der Konzeption.



## 5. Fazit

Die Integration von Migrantinnen und Migranten findet fast ausschließlich in den Wohnsiedlungen der einkommensschwachen Bevölkerungsschichten statt und ist eine Aufgabenstellung der Wohnungswirtschaft mit zunehmender wirtschaftlicher Relevanz: Zuwanderer, Flüchtlinge, Gastarbeiter, Aussiedler usw. werden in der Regel zu Nachbarn in unterprivilegierten Quartieren und nur selten zu Nachbarn der Mittel- und Oberschicht. Dieses Phänomen führt – in Verbindung mit der zunehmenden Bedrohung des ökonomischen, kulturellen und sozialen Besitzstandes der Bewohnerschaft dieser Quartiere – dazu, dass die Integrationsbereitschaft und die Integrationskraft in unseren Siedlungen an ihre Grenzen gerät („überforderte Nachbarschaften“).

Die Integration von „Ungewohntem“ muss organischer Bestandteil eines „Portfoliomanagements“ werden, welches bauliche und städtebauliche, technische, ökonomische und soziale Zielsetzungen zusammenführt.

Zentrale Komponente einer Erfolg versprechenden Unternehmensstrategie in diesem Themenfeld ist die „Belebung von Nachbarschaften“ durch die Animation von Kommunikation sowie durch bauliche Konzepte für Gebäude und städtebauliche Quartiersstrukturen, die den zunehmend heterogenen Lebensstilen Rechnung tragen.

Hinzu kommt – aus pragmatisch-immobilienwirtschaftlicher Sicht – ein gut ausgebildeter und für die Problemstellungen sensibilisierter Stab von Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, der im Alltag der Immobilienverwaltung angemessen und sensibel mit den Anforderungen einer zunehmend heterogenen Kundschaft umzugehen versteht und der sich der verschiedenen Handlungsoptionen und der dafür zur Verfügung stehenden Werkzeuge und Strategien bewusst ist.

Zur Belegungspolitik kann es keinen für die gesamte Wohnungswirtschaft geltenden Rat geben: Das Dogma der ethnischen und sozialen Durchmischung hat uns einerseits vor der Situation französischer Vorstädte bewahrt, andererseits kann eine unnachgiebige ethnische Durchmischung mit festen Quoten und detaillierten Festschreibungen zur Enteignung kultureller Identität führen und dann letztlich zur Destabilisierung von Quartieren beitragen. Die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte / Wohnstadt wird deshalb auch in Zukunft ihre bewährte feinkörnige Belegungspolitik verfolgen, die den individuellen Belangen unserer Mieter sowie den unterschiedlichen Bedingungen der Quartiere Rechnung trägt und die letztlich durch stabile Nachbarschaften die Integration von Zuwanderern fördert.

Das Idealbild der Durchmischung der Wohnquartiere wird dabei durch die quantitativen Entwicklungen vor allem in den Ballungsräumen zunehmend an seine Grenzen stoßen. Die sich daraus ergebende – durch reale Entwicklungen erzwungene – Diskussion ist allerdings, speziell in Deutschland, noch in erheblichem Maße von Tabus belastet und ohne die Gefahr des Missverstehens kaum öffentlich zu führen.

Das bislang durchaus erfolgreiche Alltagshandeln der Kommunen und der Wohnungswirtschaft zeigt, dass es keinen Königsweg gibt, sondern dass eine Vielzahl von Strategien und Methoden mit jeweils spezifischen Antworten auf die konkret vorliegende Situation erforderlich ist.<sup>50)</sup>

Eine ideologische Entkrampfung der Diskussion und die Erarbeitung eines gesellschaftlichen Konsenses über „das [wieder]herzustellende Ganze“<sup>51)</sup> würde die Integrationsarbeit vor Ort sowie die Definition der jeweiligen Integrationsziele sicher vereinfachen und kräftezehrende Diskussionen minimieren.

Die betriebswirtschaftliche Notwendigkeit unternehmerischen Handelns in den beschriebenen Zusammenhängen steht außer Frage; getragen durch das verstärkte Zuschneiden von Angeboten auf dieses Marktsegment und geleitet durch ein umfassendes Verständnis der Lebenssituation unserer heterogenen Kundschaft.

Darüber hinaus muss sich die Wohnungswirtschaft an der Erarbeitung und Umsetzung von Stadtentwicklungsstrategien beteiligen, um ihre Marktsegmente in einer schrumpfenden und sich strukturell verändernden Bevölkerung zu besetzen und zu sichern.

Dabei hat die Diskussion über Wesen und Ziel von Integration noch bei Weitem nicht den Stand und die Qualität erreicht, die uns handlungsleitend bei der Quartiers- und Stadtentwicklung zur Seite stehen könnte. Gleichwohl handeln wir – durchaus erfolgreich – jeden Tag.

---

50) Die zur Verfügung stehende, weitgehend bereits erprobte Palette der verfügbaren Strategien ist vielfältig und reicht von kommunikationsbelebenden Aktivitäten über Sport und Themenhäuser und „moderate Segregation“ (Wien) bis hin zu den komplexen Verfahrensmechanismen der „Sozialen Stadt“.

Vgl. auch Kapitel 4 dieses Papiers mit bewährten Praxisbeispielen zum Sozial- und Konfliktmanagement.

51) Definition für „Integration“ aus: Duden – Das Fremdwörterbuch, 8. Aufl. Mannheim 2005.

#### HERAUSGEBER

Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte / Wohnstadt  
Schaumainkai 47 · 60596 Frankfurt am Main  
Tel. 069 6069-0 · Fax 069 6069-300  
post@naheimst.de

#### AUTOREN

Prof. Thomas Dilger, Hans Fürst, Dr. Sylvia Kerbel,  
Ernst Hubert von Michaelis, Angela Reisert-Bersch,  
Marion Schmitz-Stadtfeld

#### GESTALTUNG

PURE:design, Wiesbaden

[www.naheimst.de](http://www.naheimst.de)  
[www.wohnstadt.de](http://www.wohnstadt.de)



UNTERNEHMENSGRUPPE  
NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE  
WOHNSTADT