

Expertengespräch

Konferenzsaal der
Nassauischen Heimstätte,
Frankfurt am Main
4. März 1998

Dokumentation

Demographischer Wandel - Determinanten für die Wohnungsversorgung in Frankfurt und Ansätze ihrer Bearbeitung

Darmstadt, März 1997

Inhalt

1. Programm	2
2.1 Beiträge der Referenten	3
2.1.1 Herr Hintzsche, Deutscher Städtetag Einführung	3
2.1.2 Herr Hausmann, Planungsdezernat Frankfurt am Main Nachhaltige Entwicklung und Wohnungsbau - Strategieansätze des Planungsdezernats	3
2.1.3 Herr Schulmeyer, Amt für Statistik, Wahlen und Einwohnerwesen Sozialdemographische Entwicklung Frankfurts am Beispiel von Wohnsiedlungen aus der 60er und 70er Jahren	4
2.1.4 Herr Dr. Eichener, InWIS Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung Bochum Szenario: Alterung eines Wohnquartiers - demographische Segregation	5
2.1.5 Herr Stelter/Frau Bär, Planungsgruppe des Dezernats für Soziales und Jugend Sozialplanung und Altenhilfe in Frankfurt - Status quo und mittelfristige Perspektiven	6
2.1.6 Problemstellungen der Wohnungsversorgung in Frankfurt Herr Miehrig, Amt für Wohnungswesen Herr Weidner, GWH Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft Hessen Herr Kulenkampff, VSW Verband der südwestdeutschen Wohnungswirtschaft	6 7 7
2.1.7 Herr Hütt, Schader-Stiftung Vorstellung eines Projektkonzepts der Schader-Stiftung	7
2.2 Diskussion	9
2.3 Die nächsten Schritte	11
3. Anhang	12
3.1 Argumente für ein Demonstrativprojekt in Frankfurt	12
3.2 Teilnehmerliste	27

1. Programm

Expertengespräch
»Demographischer Wandel -
Determinanten für die Wohnungsversorgung
in Frankfurt und Ansätze ihrer Bearbeitung«

4. März 1998, Frankfurt am Main,
Konferenzsaal der Nassauischen Heimstätte

Begrüßung
Herr Hintzsche, Deutscher Städtetag, Herr Hütt, Schader-Stiftung

Nachhaltige Stadtentwicklung und Wohnungsbau - Strategieansätze des Planungsdezernats
Herr Hausmann, Herr Buchholz, Herr Kröck

Sozialdemographische Entwicklung Frankfurts am Beispiel von Wohnsiedlungen aus den 60er und
70er Jahren
Herr Schulmeyer, Amt für Statistik Frankfurt

Szenario: Alterung eines Wohnquartiers - demographische Segregation
Herr Dr. Eichener, InWis-Institut Bochum

Sozialplanung und Altenhilfe in Frankfurt - status quo und mittelfristige Perspektiven
Herr Stelter und Frau Bär, Planungsgruppe Sozialamt Frankfurt

Problemstellungen der Wohnungsversorgung in Frankfurt
Herr Miehrig, Amt für Wohnungswesen, Herr Weidner, GWH und Herr Kulenkampff, VSW

Vorstellung eines Projektkonzepts der Schader-Stiftung
Herr Hütt

Diskussion

Moderation: Prof. Dr. Rolf G. Heinze, Ruhr-Universität Bochum

2.1 Beiträge der Referenten

2.1.1 Herr Hintzsche, Deutscher Städtetag Einführung

Die heutige Situation in den großen Städten ist charakterisiert durch:

- >eine im Durchschnitt gute Wohnungsversorgung (37,6 qm Wohnfläche pro Person in Deutschland)
- >Entspannungstendenzen im oberen und mittleren Marktsegment
- >eine Trendwende am Wohnungsmarkt hin zum Mietermarkt

Aber: Die Mietpreise im unteren Marktsegment steigen überproportional. Gründe hierfür sind:

- >Das Angebot an preiswertem Wohnraum schrumpft, da rd. 100.000 Sozialwohnungen jährlich aus der Bindung fallen.
- >Es gibt weiterhin eine starke Nachfrage nach preiswertem Wohnraum durch Haushalte mit geringem Einkommen.

- >Parallel zu dieser Entwicklung kommt es zu einer Konzentration sozialer Problemlagen in bestimmten Beständen (Altbau und Sozialwohnungen)
- >Infolge der Stadt-Umlandwanderung verändert sich die Sozialstruktur der Kernstädte, Bezieher höherer Einkommen wandern ins Umland ab: Die Umlandgemeinden sind gegenüber den Kernstädten die klaren Gewinner bei der Einkommenssteuerverteilung.

- >Ein integrativer Ansatz ist notwendig, um folgende Ziele zu realisieren:
 - >Versorgung bedürftiger Haushalte
 - >Vermeidung der Abwanderung bessergestellter Haushalte
 - >Sicherstellung einer ausgewogenen Siedlungsentwicklung

>Der Frankfurter Vertrag gilt bundesweit als vorbildliches Modell der Kooperation zwischen Kommune und Wohnungsunternehmen. In Anknüpfung an diese Frankfurter Tradition können zur Realisierung eines integrativen Ansatzes neue Modelle der Kooperation erprobt werden.

2.1.2 Herr Hausmann, Planungsdezernat Frankfurt am Main Nachhaltige Entwicklung und Wohnungsbau - Strategieansätze des Planungsdezernats

Leitlinien der Frankfurter Stadtplanung sind

- >Bewahren und Ausbauen
- >Verdichtung und Nutzungsmischung
- >Umweltverträglichkeit und Nachhaltigkeit

Der geschätzte zusätzliche Wohnungsbedarf in Frankfurt bis zum Jahr 2005 beträgt bis zu 68.500 Wohnungen. Dieser Bedarf resultiert aus

- >prognostizierter Einwohnerzuwachs
- >im Bestand zurückgestaute Nachfrage
- >wachsende Flächenansprüche der Bewohner
- >Leerstandsreserve

Die Potentiale zur Befriedigung des Wohnungsbedarfs sind begrenzt:

- >seit 1991 durchschnittlicher Nettozugang von 2.400 WE/Jahr
- >Nach dem »Rahmenablaufplan Wohnen 1997« läßt das Angebot an verfügbaren Wohnungsbauflächen noch den Bau von rd. 32.000 WE zu
- >Wohnungsbauflächen werden gewonnen durch
 - >Umwidmung ehemaliger Gewerbe-/Verkehrs- und Militärflächen
 - >Stadterneuerung, Nachverdichtung und Baulückenschließung
 - >Entwicklung großmaßstäblicher Wohnungsgebiete im heutigen Außenbereich im Norden, Nordwesten und Westen der Stadt

Tendenzen sozialer Segregation:

- >Der Konzentration von Sozialhilfeempfängern in Frankfurt steht eine deutliche Zunahme der Steuereinnahmen des Umlands gegenüber.
- >Frankfurt verliert jährlich zwischen 3.000 und 4.000 Bewohner mit deutschem Paß.
- >wesentliche Gründe für den Wegzug liegen im qualitativ und quantitativ nicht ausreichenden Wohnungsangebot und dem unbefriedigenden Wohnumfeld
- >Die Umlandgemeinden entwickeln ihr Wohnungsangebot in bewußter Konkurrenz zu Frankfurt und fördern damit den Abwanderungsprozeß mittlerer und höherer Einkommen. Im Umland entstehen vor allem Ein- und Zweifamilienhäuser.
- >Frankfurt paßt daher Planungen und den Zuschnitt neuer Baugebiete an mittelständische familienfreundliche Wohnbedarfe an.

Es wird weiterhin einen starken Bedarf an preisgünstigen Wohnungen geben. Angesichts des schrumpfenden Sozialwohnungsbestands muß auch bei geringerer öffentlicher Förderung die Wohnungsbauleistung aufrechterhalten werden. Das Kooperationsmodell des Frankfurter Vertrags sollte weiter ausgebaut und um weitere Partner ergänzt werden, z.B. um Kirchen und Wohlfahrtsverbände. Zusätzlich müssen Belegungsrechte erworben und die Voraussetzungen für die Bildung von Wohneigentum verbessert werden.

Instrumente zur Bestandssicherung sind z.B. Erhaltungssatzungen oder Einzelmaßnahmen wie Modernisierungsgebote und die Verhinderung der Zweckentfremdung von Wohnraum.

Wichtige Stadterneuerungsaufgaben der nächsten Zeit sind die peripheren Siedlungen der 50er bis 70er Jahre, in denen Anzeichen von Segregation und »Ghetto«-Bildung zu beobachten sind. Stadterneuerung sollte hier im Sinne eines integrierten Quartiersmanagements ansetzen.

Die Wohnungsversorgung von Senioren orientiert sich am Ziel eingestreuter Altenwohnungen und kleiner, integrierter Wohnanlagen.

2.1.3 Herr Schulmeyer, Amt für Statistik, Wahlen und Einwohnerwesen Sozialdemographische Entwicklung Frankfurts am Beispiel von Wohnsiedlungen aus der 60er und 70er Jahren

Demographische Prognosen auf kleinräumiger Ebene (z.B. allein für Frankfurt am Main) sind nicht verfügbar, doch generell prognostiziert wird

- >ein Anstieg des Anteils der Alten in der Bevölkerung
- >ein Sinken der Gesamtbevölkerung ab etwa dem Jahr 2020

In Wohnsiedlungen des sozialen Wohnungsbaus lebt ca. ein Viertel der Frankfurter. Ein Viertel der Siedlungsbewohner, also ca. 6% der Frankfurter, lebt in den Siedlungen der 60er und 70er Jahre. Die Siedlungen bestehen jeweils aus ca. 500 - 1.000 WE, überwiegend im Mittelhochbau.

In den Siedlungen insgesamt besteht bislang - im Vergleich zur Gesamtstadt - keine extreme soziale oder demographische Sondersituation. Dies schließt problematische Entwicklungen auf der Ebene einzelner Siedlungen nicht aus. (Vgl. Charts im Anhang)

Vom Amt für Statistik ist ein Monitoring-System zur Beobachtung der demographischen Entwicklung auf Siedlungsebene entwickelt worden.

2.1.4 Herr Dr. Eichener, InWIS Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung Bochum

Szenario: Alterung eines Wohnquartiers - demographische Segregation

Die Vergreisung von Siedlungen ist als Bestandteil eines Zyklus der Siedlungsentwicklung zu verstehen. Der Zyklus besteht aus drei Phasen:

>1. Phase

gemischte Altersstruktur mit einem Übergewicht junger Familien

>2. Phase

kollektives Altern der Siedlungsbewohner

Ausnahmen von dieser Entwicklung sind Siedlungen mit hohem Ausländeranteil wg. des abweichenden generativen Verhaltens

>3. Phase

Anteil älterer Menschen in der Siedlung erreicht eine Sättigungsgrenze

sehr viele Hochbetagte (> 75 Jahre) unter den Bewohnern

durch Tod oder Umzug in Pflegeeinrichtungen entsteht eine hohe Fluktuation

2/3 der Neubelegungen sind junge Haushalte

Dieser Zyklus ist problematisch für

>die soziale Infrastruktur. Der Bedarf an Kindergärten, Spielplätzen, Schulen schwindet, statt dessen werden Pflegeeinrichtungen benötigt.

>Versorgung/Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe. Mit zunehmenden Anteil älterer Menschen sinken Kaufkraft und Nachfrage, Läden schließen.

Das Wohnungsunternehmen wird vor Probleme gestellt:

>Es muß die Versorgung Hochbetagter sicherstellen:

>1. Möglichkeit: Versorgung über ambulante Dienste und aufsuchende Betreuung; bauliche Anpassung der vorhandenen Wohnung

>2. Möglichkeit: Angebot von altersgerechten Wohnalternativen mit begleitenden Dienstleistungen. Hier fehlt es z.Zt. vor allem an Angeboten für die unteren und mittleren Einkommen.

>Es muß die Frage beantworten: Wer zieht in der 3. Phase nach? Wo die Bestände unattraktiv sind (kleine Wohnungen aus den 50ern, Großsiedlungen mit Wohnumfeldproblematik) droht zunehmende Segregation.

Herr Dr. Eichener empfiehlt, für einzelne Siedlungen Entwicklungskonzepte zu erstellen. Zentrale Fragen für diese Konzepte sind:

>Welche Bewohnerstruktur soll erreicht werden?

>Welches Wohnungsgemenge ist das Ziel?

>Welche Belegungspolitik verfolgt das Unternehmen?

Zur Zeit befinden sich viele Siedlungen noch in der 2. Phase. Die Probleme der 3. Phase stehen vor der Tür. Die erhöhte Fluktuation in der 3. Phase des Entwicklungszyklus sollte genutzt werden, um eine sozial und ethnisch heterogene Belegung zu erreichen.

2.1.5 Herr Stelter/Frau Bär, Planungsgruppe des Dezernats für Soziales und Jugend Sozialplanung und Altenhilfe in Frankfurt - Status quo und mittelfristige Perspektiven

Unter den Gesichtspunkten Einkommensarmut oder Kumulation sozialer Problemlagen sind die älteren Menschen keine quantitativ bedeutsame Zielgruppe:

>Bei der Untersuchung sozialer Brennpunkte in Frankfurt (Sozialraumanalyse) sind Senioren nicht in einem quantitativ relevanten Umfang in Erscheinung getreten.

>Lediglich rd. 10% der HLU-Empfänger sind im Rentenalter.

Zur Zeit gibt es in Frankfurt rd. 140 Altenwohnanlagen und ca. 7.400 Altenwohnungen. Die Versorgungslage ist räumlich und baulich heterogen: In manchen Stadtteilen gibt es keine Angebote, andere sind dagegen schon »überversorgt«. Mit dem Baujahr der Anlagen variieren auch die Standards, Anlagen aus den 60ern zeichnen sich z.B. durch sehr kleine Zimmer aus.

Konkurrierende Ausstattungs- und Standortqualitäten führen dazu, daß manche Anlagen unter Leerstand leiden, andere dagegen Wartelisten haben.

Kollektive Vergreisung ist nicht nur ein Problem von Siedlungen, sondern auch von Altenwohnanlagen. Mit Blick auf den hohen Ausländeranteil in Frankfurt gewinnt auch die Situation alternder Migrantenhaushalte zunehmend an Bedeutung.

2.1.6 Problemstellungen der Wohnungsversorgung in Frankfurt Herr Miehrig, Amt für Wohnungswesen

Grundproblem des Wohnungsamtes ist es, mit einem abnehmenden Bestand an Sozialwohnungen eine größere Zahl von Wohnungssuchenden zu versorgen. Vermittlungen des Wohnungsamts kommen in erster Linie durch Fluktuation im Bestand zustande. Ohne diese Fluktuation könnte die Vermittlungsleistung nicht gehalten werden.

Beim Wohnungsamt sind ca. 7.500 Haushalte registriert, das sind ca. 20.000 Personen. Knapp die Hälfte der registrierten Haushalte besteht aus drei und mehr Personen. 75 % der Haushalte sind Minderverdiener, d.h. ihr Einkommen erreicht gerade einmal 80% der Einkommensgrenzen des sozialen Wohnungsbaus. Für diese Haushalte stellt schon die Mietbelastung im sozialen Wohnungsbau ein Problem dar. Bewerber für größere Wohnungen sind in der Regel ausländische Familien.

Das Wohnungsamt ist dazu bereit, bei der Vermittlung von Wohnungssuchenden auf die Situation in den Siedlungen Rücksicht zu nehmen. Allerdings sind die bislang benutzten Begriffe und Kriterien für die Überlastung einer Nachbarschaft resp. den Erhalt einer bestimmten sozialen Mischung zu unscharf und ungenau, um praktisch handhabbar zu sein. Herr Miehrig schlägt daher vor, die konkrete Situation vor Ort zu untersuchen und auf dieser Basis gemeinsam eine Belegungsstrategie zu entwickeln.

Ein wichtiger Ansatz zur Lösung des Grundproblems bestünde darin, die Bestände zur Versorgung von Zielgruppen nutzbar zu machen. Schätzungen auf der Grundlage der Befragung zur Fehlbelegungsabgabe kommen auf bis zu 18.000 unterbelegte Sozialwohnungen in Frankfurt.

Ein Umzugshilfeprogramm des Wohnungsamts auf Quartiersebene hatte bisher nur bescheidene Resonanz:

>Auswahlkriterien für das Quartier waren
unauffälliges Gebiet wg. der Belegung freierwerdender großer Wohnungen
längere Sozialbindungsfrist der Wohnungen
ausgewählt wurden die Nordwest-Stadt und Schwanheim

>Interessanterweise standen einer »niedrigen zweistelligen Zahl« von Interessenten in den beiden Quartieren 60 Interessenten aus dem übrigen Stadtgebiet gegenüber.

>Das größte Problem ist der hohe Arbeitsaufwand, der mit dem Umzugshilfeprogramm für das Wohnungsamt verbunden ist.

>Zur Zeit wird geplant, das Umzugshilfeprogramm in einem umfangreicheren Maßstab anzugehen.

Ziel eines Projekts muß neben der Wahrung der sozialen Mischung immer auch die bessere Versorgung einkommensschwacher Haushalte sein.

Herr Weidner, GWH Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft Hessen

Erfahrungen aus der wohnungswirtschaftlichen Praxis:

>Wo es Ansätze zur Segregation gibt, gibt es sehr rasch Vermietungsprobleme

>Wenn Siedlungen altern, geht die Infrastruktur kaputt

>Der gezielte Zubau von Altenwohnungen ist grundsätzlich notwendig, doch in Frankfurt ist der Bedarf gesättigt. Man sollte das Etikett »Alten...« vermeiden, da es abschreckt. Stigma der Altenwohnanlagen: Vorstufe zur Gruft

>Zwischen dem Sicherheitsbedürfnis älterer Menschen und dem barrierefreien Wohnen im EG gibt es einen Widerspruch

Herr Kulenkampff, VSW Verband der südwestdeutschen Wohnungswirtschaft

>Da Wohnungsneubau allein nicht genügt, müssen die Kommunen Belegungsrechte erwerben. Hier kommt es darauf an, faire Konditionen zu vereinbaren.

>Zur sozialen Stabilisierung bestimmter Bestände sei von der (bundes-)rechtlichen Möglichkeit des quartiersbezogenen Verzichts auf die Fehlbelegungsabgabe Gebrauch zu machen.

>Eine über den Frankfurter Vertrag hinausgehende Kooperation zwischen der Stadt und den Wohnungsunternehmen wäre wünschenswert.

2.1.7 Herr Hütt, Schader-Stiftung

Vorstellung eines Projektkonzepts der Schader-Stiftung

>Leitfrage: Welche wohnungspolitische Strategie ermöglicht eine optimale Antwort auf die Folgen des demographischen Wandels - in bezug auf Familien mit Kindern, ältere Menschen und die soziale Durchmischung?

>Ergebnisse eines von Stiftung und BMBau geförderten Forschungsprojekts sind:

>Ältere Menschen sind mobiler als bislang vermutet.

>Ihre Umzugsbereitschaft kann gezielt gefördert werden durch bedürfnisgerechte Wohnalternativen und wohnungsnahen Dienstleistungsangeboten.

>Die hierdurch freiwerdenden preiswerten Bestandswohnungen können sozialpolitisch gezielt für Familien mit Kindern verfügbar gemacht werden.

Hierauf aufbauend sollten Konzepte für die Praxis entwickelt und auf ihre Tauglichkeit überprüft werden. Die Rahmenbedingungen für ein Demonstrativprojekt sind günstig:

>Der wahlkampfbedingte Ausfall von Bundes- und Landespolitik eröffnet die Chance auf ein örtliches Experiment, ein kooperatives Steuerungsmodell mit Kommune, Wohnungsunternehmen, sozialen Dienstleistern u.a.

>

Elemente dieses Modells:

- >sozialpolitischer Konsens
- >bessere Information aller Beteiligten
- >optimierter Output

>Der Wandel der Wohnungsunternehmen von einem Versorgungs- zu einem Dienstleistungsunternehmen führt zu einem Wandel des Produkts: Produkt ist nicht die Wohnung, sondern Wohnen als komplexe Dienstleistung.

>Damit verbunden sind neue Anforderungen an die Kooperation mit anderen Akteuren

>Marketing und Sozialmanagement werden Bestandteile der unternehmerischen Kernkompetenz zur Sicherung der Rentabilität

>Allein die Nachfrage der privaten Haushalte nach wohnungsnahen Dienstleistungen kann - unter konservativen Annahmen - für Frankfurt auf rund 12 Millionen DM jährlich geschätzt werden. Dieser Schätzung liegt die durchschnittliche Zahlungsbereitschaft von monatlich 270 DM (ein Forschungsergebnis) und die vom Wohnungsamt ermittelten ca. 3.800 unterbelegten Sozialwohnungen zugrunde.

Elemente eines Demonstrativprojekts

>Ältere Haushalte gelten als »Stabilisatoren«. Die Umsetzung eines Projekts zum Wohnungstausch erfordert also ein Konzept für die soziale Durchmischung.

>Bestandsaufnahme der aufgrund passiven Wohnflächenverbrauchs fehlbelegten Wohnungen im Stadtgebiet

>Evaluation der bisherigen Erfahrungen im Bereich Wohnungstausch

>differenzierte Analyse der Sozialstruktur in Gebieten mit erhöhtem Anteil älterer Haushalte (Problemlagen, Beschäftigung, Segregation)

>Projektgruppe mit örtlichen Akteuren (Wohnungsunternehmen, Verwaltung, soziale Dienstleister, Bewohner usw.)

>Planungsworkshop: Zielbestimmung, Zielgruppen, Instrumente, Kooperationspartner, Strategien

>begleitende Kommunikation, Dokumentation, Evaluation

Ziele (und Ergebnisse) eines Demonstrativprojekts:

- >verbesserte Wohnsituation älterer Menschen
- >verbesserte Wohnsituation von Familien mit Kindern
- >bessere soziale Durchmischung
- >bessere Infrastruktur
- >neue Arbeits- und Integrationsangebote für Jugendliche und junge Erwachsene

2.2 Diskussion

Ein Projekt sollte auf der Quartiersebene ansetzen:

>Strategien zum Erhalt der sozialen Mischung setzen auf der Ebene des Quartiers bzw. der Siedlung an.

>Gerade ältere Menschen haben eine starke Bindung an ihr Quartier. Umzugsangebote müssen hieran anknüpfen.

>Wohn- und Dienstleistungsangebote für Ältere müssen standortspezifisch geplant und gestaltet werden.

>Die Stadtplanung sieht bei einem quartiersbezogenen Zugang Gestaltungsmöglichkeiten im Rahmen der Stadterneuerung.

Standort und die Kombination mit Dienstleistungen sind für ein attraktives Wohnangebot für ältere Menschen ausschlaggebend:

>Zur Zeit werden die Planungsfehler der Vergangenheit repariert. Die Alten wollen im Bezirk bleiben. Wegen der geringen Nachfrage in den eher ländlich strukturierten Bezirken gibt es Leerstände in den »Klötzen auf der grünen Wiese«.

>Die Frage der Wirtschaftlichkeit von wohnungsnahen Dienstleistungen ist entscheidend. Man befürchtet einen Spagat zwischen dem Ziel eingestreuter altengerechter Wohnungen und der Rentabilität der Betreuung.

>Von Alten bevorzugte Wohnlagen sind Standorte in der eigenen Siedlung sowie in der Innenstadt.

>Altenghettos werden nicht akzeptiert. Empfehlenswert ist der Bau kleiner Anlagen mit 30-40 WE in den Wohngebieten. Dies läßt sich mit innovativen Management- und Betreuungskonzepten (Pflegekern) kombinieren.

>Das Angebot wohnbegleitender Dienstleistungen kann nachfragestimulierende Wirkung haben. Dies zeigen die Erfahrungen in Nürnberg-Langwasser.

>In der Praxis haben die preisgekrönten und von Architekten perfekt durchgeplanten Projekte die größten Probleme. Das zeigt, daß die Projektentwicklung interdisziplinäre Zusammenarbeit erfordert. In Ergänzung zur kommunalen Bedarfsrechnung sollten Standortanalysen durchgeführt werden.

Einfamilienhaussiedlungen sind interessante Gebiete im Sinne der Projektziele:

>wohnbedingte Belastung (Garten, mehrere Etagen, Einkaufswege etc.) für ältere Menschen ist hier besonders hoch

>durch Umzugsvorgänge wären große Wohnflächen mobilisierbar

>die Einkommenssituation der Bewohner erleichtert die Finanzierung von wohnungsnahen Dienstleistungen

Segregation sollte vermieden werden. Es kommt darauf an, die richtige Mischung zu finden:

>Ethnische Segregation kann auch positive Seiten haben (Unterstützungsnetzwerke, Basis für Existenzgründungen etc., Beispiel Berlin-Kreuzberg) und zur sozialen Stabilisierung ansonsten überforderter Nachbarschaften führen.

>Die Mischungsverhältnisse können ausschlaggebend dafür sein, ob Segregation positive oder negative Effekte hat. Eine 50:50 Mischung von homogenen Gruppen (z.B. Deutsche/Nichtdeutsche) kann zu Polarisierung und Konfrontation führen. Dagegen führt eine hohe Heterogenität und Vielfältigkeit, in der jede Gruppe in der Minderheit ist, tendenziell zu vielen Kleinkonflikten, ermöglicht aber eher soziales Lernen und Toleranz.

>Das Ziel einer heterogenen ethnischen und sozialen Durchmischung ist zu idealistisch. Man müsse stets fragen, wer in einem bestimmten Quartier leben möchte. Als Puffer fungierende tolerante Studenten gibt es nicht überall.

>Die Erfahrung zeigt, daß mit Segregationserscheinungen stets auch Vermietungsprobleme einhergehen.

>Auch um die soziale Mischung zu erhalten, sollten die Alten weiterhin im Quartier wohnen. Dafür sind bauliche Maßnahmen (Barrierefreiheit etc.) notwendig.

>Grundlage der Belegungspraxis sollte eine genaue Analyse der vor Ort vorhandenen Situation sein. Die Belegungspraxis sollte sich an einer Bewohnerzielstruktur orientieren.

Mit Kooperation können Lösungen gefunden werden, die für alle Beteiligten vorteilhafter sind. Das Kombimodell könnte ein Beispiel hierfür sein:

>Das Kombimodell trägt dazu bei, öffentliche Fördermittel effizienter einzusetzen (to get more for less). Bisher wurde das hessische Kombimodell jedoch nicht gut angenommen.

- >Die Diskussion zeigt, daß die Konditionen des hessischen Modells für die Wohnungswirtschaft nicht besonders attraktiv sind. Belegungsfreie Wohnungen eröffnen dem Unternehmen zudem wichtige Dispositionsspielräume für die Bestandspflege.
- >Wenn die Zusammenarbeit von dem Gedanken geprägt ist, aus der Gegenseite ein Maximum herauszuholen (an Fördermitteln/an Wohnungen), sind die Ergebnisse für beide Seiten gegenüber einer kooperativen Zusammenarbeit suboptimal. Durch Kooperation können Lösungen gefunden werden, die für alle Beteiligten vorteilhafter sind.
- >Die Ausgestaltung des Kombimodells ist ein Beispiel hierfür. Die Studie »Neue Wohnung auch im Alter« enthält einen Vorschlag, wie die Konditionen zum Vorteil aller ausgestaltet werden könnten: Des Fördermittelgebers, des Wohnungsunternehmens, des in den Neubau ziehenden Altenhaushalts und der in die Bestandswohnung ziehenden jungen Familie.

Die Belegungspraxis muß sich im Alltag bewähren:

- >Wegen der unterschiedlichen Interessenlagen der Akteure sind die bisherigen Handlungsspielräume in der Belegungspraxis gering.
- >Der Tausch von Belegungsbindungen ist ein vernünftiges Modell, leidet jedoch an gegenseitigen Mißtrauen. In der Praxis hängt es an der Frage: Wen kriegt man in die Wohnungen rein?
- >Neue Belegungsbindungen sollten vorrangig für unauffällige Gebiete erworben werden.
- >Jungen Familien könnte eine Prämie gewährt werden, wenn sie als »Stabilisatoren« in sozial problematische Quartiere ziehen, z.B. durch den Verzicht auf die Fehlbelegungsabgabe.
- >Seitens der Kommunen gibt es innere Barrieren gegen den Erwerb von Belegungsrechten. Man sträubt sich dagegen, noch einmal zu bezahlen.
- >In einem Projekt von GWH und Wohnungsamt wurde zwecks sozialer Stabilisierung eine gezielte, befristete Freistellung von der Belegungsbindung vereinbart. Allerdings ist es dem Wohnungsunternehmen in der dreimonatigen Freistellungsfrist nicht gelungen, besserverdienende Mieter zu finden.
- >Statt eine allgemeine Diskussion über Belegungspraxis zu führen, sollten ausgewählte Gebiete analysiert, die dortigen Probleme benannt und Lösungen hierfür gesucht werden. Gezielte Projektarbeit mit überschaubaren Zeiträumen sei notwendig.

2.3 Die nächsten Schritte

Als die nächsten Schritte schlägt die Schader-Stiftung folgendes vor:

- >Abstimmung über die Rahmenbedingungen eines Demonstrativprojekts mit Dezernenten und Wohnungsunternehmen
- >Bildung einer gemeinsamen Projektgruppe
- >Entwicklung eines detaillierten Projektkonzepts.

3. Anhang

3.1 Argumente für ein Demonstrativprojekt in Frankfurt

Im Zukunft muß mit einem abnehmenden Bestand an Sozialwohnungen eine größere Zahl Wohnungssuchender versorgt werden.

Die Mobilisierung von Wohnflächen im Bestand kann erhebliche Investitionsvolumina einsparen helfen. Das Potential ist vorhanden: Mehr als 130.000 Kleinhaushalte (ein oder zwei Personen) leben in Wohnungen mit drei und mehr Zimmern. Dem steht eine Zahl von über 10.000 Haushalten gegenüber, in denen drei und mehr Personen in Ein- oder Zwei-Zimmer-Wohnungen leben.

Alte Menschen sind mobiler als bislang vermutet. Ihre Umzugsbereitschaft kann gezielt gefördert werden durch bedürfnisgerechte Wohnalternativen und wohnungsnahe Dienstleistungsangebote.

Durch kontinuierliche Abwanderung mittlerer und höherer Einkommen ins Umland droht Frankfurt zu einer gespaltenen Stadt zu werden. Mit einer gezielten Belegungspraxis kann der sozialen Destabilisierung von Wohnquartieren begegnet werden.

Durch Kooperation können Lösungen gefunden werden, die für alle Beteiligten mehr Vorteile bringen. Das Ziel ist es, durch intelligente Lösungen knappe Ressourcen effizienter und mit höherem Ertrag zu nutzen.

Die örtlichen Bedingungen in Frankfurt sind in vielen Punkten vergleichbar mit den Ausgangsbedingungen anderer deutscher Großstädte. Damit verbinden sich aus Sicht der Schader-Stiftung optimale Voraussetzungen für die Initiierung eines Demonstrativprojekts.

3.2 Teilnehmerliste

Bernd Arnold	GSG Siedlungsgesellschaft für Wohnungs-und Städtebau mbH
Katharina Bär	Sozialamt der Stadt Frankfurt Planungsgruppe
StaSekr. a.D. Reinhart Chr. Bartholomäi	Nassauische Heimstätte Wohnungs-und Entwicklungsgesellschaft mbH
Dr. Volker Eichener	InWIS Institut für Wohnungswesen, Immobilien- wirtschaft, Stadt- und Regionalentwickl. GmbH
Dr. Andreas Elliesen	Beamten - Wohnungsverein
Prof. Dr. Hartmut Großhans	GdW Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen e.V. Beirat der Schader - Stiftung
Dierk Hausmann	Stadt Frankfurt Amt für kommunale Gesamtentwicklung und Stadtplanung

Prof. Dr. Rolf G. Heinze	Ruhr-Universität Bochum
Peter Herrnberger	WOHNHEIM gemeinnützige Gesellschaft für Wohnheime und Arbeiterwohnungen mbH
Burkhard Hintzsche	Deutscher Städtetag
Hans Hütt	Schader-Stiftung
Antje Iff	Stadt Frankfurt Amt für kommunale Gesamtentwicklung und Stadtplanung
Dieter Kofink	Frankfurter Siedlungsgesellschaft mbH
Eckhart Kröck	Stadt Frankfurt Amt für kommunale Gesamtentwicklung und Stadtplanung
StaSekr. a.D. Christoph Kulenkampff	Verband der südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e. V.
Dr. Edgar Lenz	Wohnungsbaugenossenschaft der Justiz-angehörigen Frankfurt am Main e.G.
Peter Lonitz	Schader-Stiftung
Klaus Miehrig	Amt für Wohnungswesen
Werner Pohl	Amt für Wohnungswesen
Dr. Tobias Robischon	Schader-Stiftung
Georg Schröder	Volks- Bau- und Sparverein Frankfurt am Main e.G.
Rudolf Schulmeyer	Amt für Statistik der Stadt Frankfurt
Hartmut Stelter	Sozialdezernat der Stadt Frankfurt AG Sozialplanung
Jochen Weidner	GWH Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH Hessen